

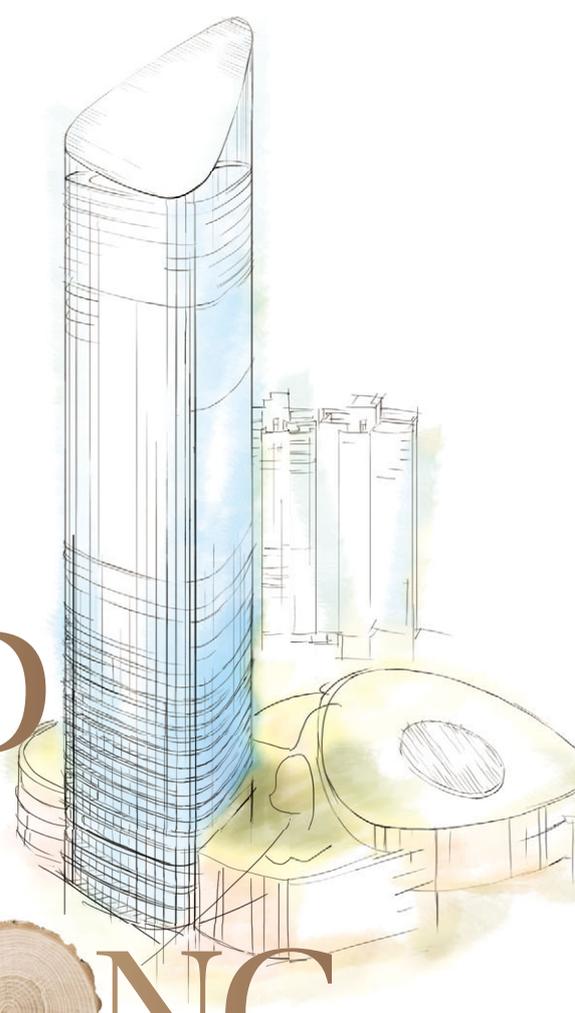


九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 34

夯實根基 持續成長

SUSTAINED
GROWTH
WITH STRONG
FOUNDATION



Annual Report 2011 年報

KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED 九龍建業有限公司



Kowloon Development Company Limited (Stock Code: 34) has been pursuing a three-tier development strategy in the Greater China region, with its core property business in the Hong Kong and Mainland China markets, and carrying out its Macau property business through its 73.4%-owned listed subsidiary, Polytec Asset Holdings Limited (Stock Code: 208). The Group is now well positioned in all three markets, with its attributable landbank exceeding 5 million sq m. It is committed to enhance its competitive advantages and to become one of the few listed companies in Hong Kong to have capacity to grow significantly in all three markets.

九龍建業有限公司(股份代號：34)在大中華地區奉行三線發展策略，核心業務為香港及中國內地市場之地產業務，並通過其擁有73.4%權益之上市附屬公司保利達資產控股有限公司(股份代號：208)經營澳門地產業務。本集團目前在區內三大市場作出卓越部署，其應佔土地儲備逾五百萬平方米，並致力提升本身之競爭優勢，目標成為少數能夠在三大市場取得顯著增長之香港上市公司之一。





目錄

002	公司資料
004	摘要
005	集團業務架構
006	五年財務摘要
010	主席報告
016	營運回顧
038	財務回顧
040	董事簡介
042	企業管治報告
050	董事會報告
059	獨立核數師報告
060	綜合收益計算表
061	綜合全面收益表
062	綜合資產負債表
064	資產負債表
065	綜合權益變動表
066	綜合現金流量表
067	帳項附註
127	物業資料

公司資料

董事會及委員會

董事會

執行董事

柯為湘(主席)

吳志文

黎家輝

柯沛鈞

非執行董事

Keith Alan Holman(副主席)

譚希仲

楊國光

獨立非執行董事

李國星

陸恭正

司徒振中

David John Shaw

委員會

執行委員會

柯為湘(主席)

吳志文

黎家輝

柯沛鈞

楊國光

審核委員會

李國星(主席)

陸恭正

司徒振中

楊國光

薪酬委員會

司徒振中(主席)

黎家輝

李國星

陸恭正

提名委員會

柯為湘(主席)

陸恭正

David John Shaw

公司及股東資料

公司秘書

李權超

獨立核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

授權代表

黎家輝

李權超

法律顧問

Sidley Austin

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

註冊辦事處

香港九龍彌敦道750號始創中心23樓

電話 : (852) 2396 2112

傳真 : (852) 2789 1370

網址 : www.kdc.com.hk

電子郵件 : enquiry@kdc.com.hk



公司及股東資料(續)

股份代號

香港聯合交易所有限公司：34

主要往來銀行

中國銀行
交通銀行
東亞銀行
中信銀行
創興銀行
大新銀行
恒生銀行
中國工商銀行
渣打銀行

二零一一年財政日曆

中期業績公告	二零一一年八月二十九日
派發中期股息	二零一一年十月十四日
全年業績公告	二零一二年三月二十九日
股東週年大會	二零一二年六月二十八日
末期股息除息日	二零一二年七月五日
暫停辦理股份過戶登記	二零一二年七月九日至 二零一二年七月十日 (包括首尾兩天在內)
派發末期股息	二零一二年七月十九日

摘要

- 經扣除集團投資物業的重估收益，集團實際純利增至807,000,000港元，較二零一零年增加16.8%。二零一一年之每股實際盈利為0.70港元，而二零一零年則為0.60港元。
- 二零一一年之全年股息每股為0.54港元，增幅較二零一零年為3.8%，而末期股息每股則為0.33港元。
- 過去數年，本集團於大中華地區，即香港、中國內地及澳門，以相對具競爭力的成本，建立起具規模且優質之土地儲備，現時集團應佔可建之樓面面積逾5,000,000平方米。集團將致力加快發展其擁有之土地儲備，冀確保於未來可取得持續增長之業績。

集團 業務架構



五年 財務摘要

公司股東權益

(百萬港元)



股東應佔盈利／(虧損)

(百萬港元)



每股資產淨值

(港元)



每股股息

(港元)



綜合收益計算表重要資料

(百萬港元)	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
營業額	10,384	8,793	1,985	1,269	1,755
經營盈利／(虧損)	2,427	(1,944)	1,550	2,072	1,499
股東應佔盈利／(虧損)	1,992	(508)	1,228	2,128	1,526
每股盈利／(虧損)(港元)	1.80	(0.44)	1.07	1.85	1.33
股東應佔實際盈利／(虧損)(附註2)	1,502	(1,381)	1,160	691	807
每股實際盈利／(虧損)(港元)(附註2)	1.36	(1.21)	1.01	0.60	0.70
股息	748	449	598	598	621
每股股息(港元)	0.65	0.39	0.52	0.52	0.54

綜合資產負債表重要資料

(百萬港元)	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
非流動資產	18,585	17,914	19,156	22,311	24,706
流動資產	11,058	11,881	8,157	8,686	13,343
資產總值	29,643	29,795	27,313	30,997	38,049
流動負債	(2,958)	(4,749)	(5,220)	(5,982)	(4,064)
非流動負債	(4,257)	(5,212)	(2,264)	(3,535)	(11,169)
資產淨值	22,428	19,834	19,829	21,480	22,816
股本	115	115	115	115	115
儲備金	17,594	16,623	16,757	18,473	19,657
公司股東權益	17,709	16,738	16,872	18,588	19,772
非控股權益	4,719	3,096	2,957	2,892	3,044
權益總額	22,428	19,834	19,829	21,480	22,816
每股淨資產值(港元)	15.39	14.55	14.66	16.15	17.18
資本負債比率%(附註3)	12.73	31.19	30.97	34.00	55.44

附註：

1. 摘要內財務資料乃採自過去5年之年報，於適當處已作出重列，以符合現行之集團會計政策。
2. 實際盈利／(虧損)經扣除投資物業重估之盈利／(虧損)。
3. 資本負債比率乃按銀行貸款、最終控股公司貸款、應付最終控股公司款及經扣除現金及現金等價物之借貸淨額除以公司股東權益為計算基準。

夯實根基

翠堤灣(瀋陽)

翠堤灣為本集團全資擁有之大型商住項目。此項目位於瀋陽市五大主要中心區之一的瀋河區，計劃樓面面積約**2,000,000平方米**。





主席報告

集團在大中華地區 奉行三線發展策略

集團業績及股息

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔純利為1,526,000,000港元，而二零一零年則為2,128,000,000港元。經扣除集團投資物業的重估收益，集團二零一一年之實際純利為807,000,000港元，較二零一零年增加16.8%。二零一一年之每股實際盈利為0.70港元，而二零一零年則為0.60港元。

董事會建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.33港元(二零一零年：0.32港元)。連同二零一一年中期股息每股0.21港元(二零一零年：0.20港元)，本年度將合共派發股息每股0.54港元(二零一零年：0.52港元)。

待股東於股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一二年七月十九日派發予於二零一二年七月十日名列在本公司股東名冊上之股東。

業務回顧

隨著香港、中國內地及澳門於二零一一年年初各自頒佈多項樓市降溫及限制措施，該三個地區之房地產市場整體成交量顯著下跌。具體而言，已實施之住房限購政策影響到中國內地城市之住宅成交量於二零一一年第四季明顯下降，存貨量迅速增加，整體成交價格持續受到壓抑。

於二零一一年，儘管市場環境充滿挑戰，本集團於香港北角之曉峯及中國內地之江灣城(瀋陽)均錄得相對滿意之物業銷售，銷售及預售所得款項總額超過10億港元。

於二零一一年，本集團繼續增加其於中國內地及香港之土地儲備，進一步增強物業發展之能力，現時本集團應佔現有發展土地儲備的樓面面積已逾5,000,000平方米。

在中國內地，本集團於二零一一年第三季完成收購一項位於中國內地無錫市商業中心區之大型商住發展項目80%權益，地盤之總面積為68,800平方米。該地盤位於崇安區，集團擬將該地盤分階段發展成一項集住宅、商業、酒店及辦公室之綜合物業，樓面面積為404,400平方米。

於香港，集團在過去數年主要透過收購市區舊樓而增加其土地儲備。於二零一一年，集團收購紅磡一個住宅及商業重建地盤約83.9%業權。該項目包括十四幢舊樓，每幢樓之樓齡均超過五十年，項目所覆蓋之地盤面積共約4,000平方米，而重建之樓面面積則約為33,900平方米。集團現正進行收購該項目其餘單位，估計需要十八至二十四個月才能取得100%業權。此外，於二零一一年，本集團成功收購卑路乍街項目毗鄰地盤，將重建項目之樓面面積由約5,640平方米擴展至13,200平方米。此外，集團已接近完成收購薄扶林項目之所有住宅單位以進行重建工作，重建之樓面面積約為9,300平方米。

物業銷售

在香港，集團全資擁有之北角豪宅項目—曉峯之住宅單位已接近全部售出，於二零一一年已確認之銷售所得款項總額為719,000,000港元，經營盈利為311,000,000港元。





在中國內地，集團已將江灣城(瀋陽)(本集團全資擁有之商住發展項目)第一期接近所有住宅單位、部分零售店舖及車位售出，於二零一一年確認之銷售所得款項總額為496,000,000港元，經營盈利為65,000,000港元。此外，集團於二零一一年年底亦開始預售江灣城(瀋陽)第二期及翠堤灣(瀋陽)第一期，迄今預售所得總額超逾人民幣181,000,000元，大部份之預售所得預計將可於二零一二年確認入帳。於二零一一年，本集團於佛山市之合營項目—山語湖為本集團帶來183,000,000港元盈利。

物業投資

於回顧期內，本集團出售香港新文華中心及澳門華榕廣場多個零售舖位，錄得確認收益總額131,000,000港元。

儘管出售上述非核心投資物業，於二零一一年，本集團來自物業投資組合之總租金收入增加至293,000,000港元，較二零一零年增加7.5%。更重要的是，來自本集團的香港旗艦及核心投資物業始創中心之總租金收入，於二零一一年繼續上升至240,000,000港元，增長率為10.1%，而截至二零一一年十二月三十一日，所有零售舖位及辦公室已近乎全部租出。

香港去年零售市場仍然暢旺，零售銷售總額繼二零一零年之增長率達18.3%後，於二零一一年再上升24.8%。零售銷售額上升，很大程度上受到中國內地旅客零售消費上升的支持。而本集團於過去數年間租金收入一直受惠於零售舖位需求之增加。

於二零一二年一月十八日，本集團訂立臨時買賣協議，出售信和中心(本集團於香港其中一項非核心投資物業)多個零售舖位，總代價為118,000,000港元。其收益預計於二零一二年上半年確認入帳。

石油業務

截至二零一一年十二月三十一日止年度，石油業務帶來之總收入為116,000,000港元，並錄得經營虧損41,000,000港元，主要是由於二零一一年首三個月本集團仍在等待其位於哈薩克斯坦之South Alibek油田之燃氣許可證，導致在此期間內暫停石油生產。集團於二零一一年四月取得臨時許可證，並且現正尋求永久解決燃氣規限之方案。然而，儘管本集團於二零一一年四月恢復石油生產，延至年度第三季，多個油井之生產水平才能逐步提高。上述臨時中斷生產的情況嚴重影響本集團於二零一一年來自此項業務之盈利。

儘管如此，於二零一一年，本集團之鑽探計劃在惡劣天氣下仍錄得可喜成績。兩口新油井於二零一一年年底投產。整體產能於二零一一年年底達日產逾1,500桶。本集團設於哈薩克斯坦之專業團隊將繼續於集團之特許經營區塊內之未探明位置發掘勘探潛力，務求進一步增加石油生產水平及儲量。集團由二零一二年四月起將增加鑽探新油井，整體生產水平冀於二零一二年有所上升。

本集團透過其擁有73.4%權益之上市附屬公司保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）開拓石油業務。

展望

於美國，即使經濟在二零一二年似乎繼續復甦，惟目前為止，復甦步伐緩慢，與此同時，失業率仍然高居不下，地產業持續疲弱，可能會繼續拖累經濟增長速度。於歐洲，儘管最近歐債危機嚴重程度似乎有所舒緩，但最新數據顯示，基於主要歐盟成員承諾實施財政緊縮方案，以解決債務問題，可能會導致整體經濟增長放慢或出現負增長。此外，兩個最大新興市場，即中國及印度，近期的經濟增長亦呈現放緩跡象。故此，二零一二年全球經濟前景或越趨不明朗。

本集團認為，於二零一二年全年，中國內地將繼續向住宅市場實施現有多項降溫及限制措施，並預期僅會出現一些輕微調整。除非整體住屋交投量及價格大幅下滑，而威脅到二零一二年政府所預訂之經濟增長幅度，否則現時實施之限制措施預期不會大幅放寬。此外，由於過去幾個月的存貨急遽增加，故集團預料年內住宅市場之成交價仍會受壓。然而，二零一二年至今，某些城市的住宅市場成交量似乎略為回升，且置業人士對個別減價求售項目作出積極回應，反映住屋的潛在需求仍然相當殷切。

於香港及澳門，自二零一一年年初以來，物業成交量及成交價一直受到政府所推出的多項壓抑措施影響。然而，由於市場預期現時及未來兩年利率保持低企，故最近一手及二手市場之成交量及價格呈回升跡象。

整體上，本集團展望二零一二年之大中華住宅市場前景並不明朗，且政府可能進一步推出一些新壓抑措施。惟集團對於大中華區內三個經濟地區的前景均持樂觀態度，故中期而言，對住宅市場抱有信心。

於中國內地，本集團之發展項目（包括佛山市一個項目、瀋陽市兩個項目、中山市一個項目，以及無錫市一個項目）現正在施工中，且將陸續分階段完成。本集團已開始預售或出售上述發展項目。

於香港，本集團加快物業發展之步伐。其中之四個發展項目將於未來十二個月進行預售。該等項目為西洋菜街北（景怡峯）、麥花臣場館、卑路乍街及薄扶林道。

於澳門，本集團之兩個大型豪華商住開發項目，即P地段項目及T及TI地段項目（本集團擁有73.4%權益之附屬公司保利達資產持有80%權益）現正處於施工前辦理必要手續之最後階段。該兩個大型項目可於二零一五年／二零一六年起開始為本集團提供盈利。

於二零一二年，本集團的主要盈利應來自其於瀋陽市的兩個全資擁有發展項目（即江灣城及翠堤灣）、一個於中山市擁有70%權益之項目（星際豪庭）、一個於佛山市擁有50%權益之項目（山語湖），以及一個位於香港西洋菜街北全資擁有之項目（景怡峯）。

過去數年，本集團於大中華區，即香港、中國內地及澳門，以相對具競爭力的成本，建立起具規模且優質之土地儲備，現時集團應佔可建之樓面面積逾5,000,000平方米。集團將致力加快發展其擁有之土地儲備，冀確保於未來可取得持續增長之業績。

本人謹此衷心感謝各董事全寅之支持及全體員工所作出之貢獻及努力。



主席
柯為湘

香港，二零一二年三月二十九日

實現持續成長

麥花臣場館項目(香港)

麥花臣場館項目是與市區重建局及香港遊樂場協會合作之商住重建項目，位處旺角黃金地段，樓面面積約佔**24,800平方米**。





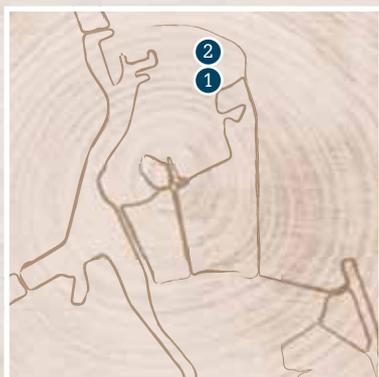
營運回顧

過去數年，本集團於大中華地區，即香港、中國內地及澳門，以相對具競爭力的成本，建立起具規模且優質之土地儲備，現時集團應佔可建之樓面面積逾5,000,000平方米。集團將致力加快發展其擁有之土地儲備，冀確保於未來可取得持續增長之業績。



香港

1. 曉峯
2. 景怡峯
3. 麥花臣場館項目
4. 卑路乍街項目
5. 薄扶林項目
6. 紅磡項目
7. 清水灣道項目



澳門

1. 海一居，P地段
2. T及T1地段

大中華地區發展中的主要項目

- 香港
- 中國內地
- 澳門

二零一一年 主要營運業績

物業發展業務之經營盈利總額達552,000,000港元，主要來自於香港及中國內地三項發展項目之確認銷售。

中國內地

瀋陽

1. 渾南新區 – 江灣城
2. 瀋河區 – 翠堤灣

天津

- 河東區 – 河東項目

無錫

- 崇安區 – 江灣城

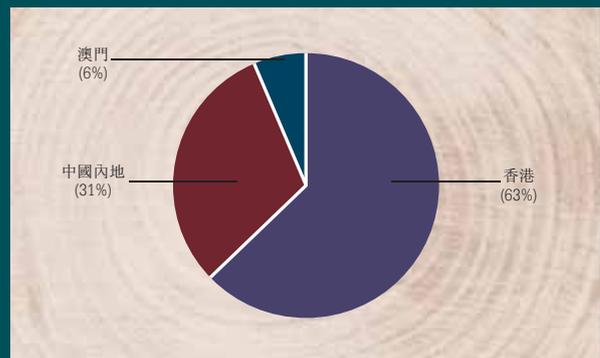
佛山

- 南海區 – 山語湖

中山

- 石岐區 – 星際豪庭

二零一一年三地物業發展之經營盈利



二零一一年分類業務之經營盈利／(虧損)



物業發展

於二零一一年十二月三十一日，本集團可供發展之土地儲備之應佔樓面面積逾5,000,000平方米。主要物業項目情況如下：

香港

地點

香港北角明園西街24至32號

用途

住宅及商業

集團所佔權益

100%

樓面面積約數

5,700平方米

建築進度

逐步交付單位予買家

完工日期

二零一一年

曉峯

該地盤位於北角明園西街24至32號。此商住項目由本集團全資擁有，樓面面積約5,700平方米。此項目為包含74個住宅單位、零售地舖、康樂設施及附有空中花園會所之豪華住宅樓宇。





地點

香港九龍旺角染布房街10號

用途

體育館、青年中心、住宅及商業

集團所佔權益

與市區重建局及香港遊樂場協會之合作項目

樓面面積約數

24,800平方米

建築進度

上蓋工程進行中

預計完工日期

二零一三年

麥花臣場館項目

該地盤位處旺角黃金地段。此項目是與市區重建局及香港遊樂場協會合作之商住重建項目，樓面面積約24,800平方米。此項目現正發展為設有會所、停車場、零售舖位、多功能體育館及青年中心之豪華商住綜合項目。撇除多功能體育館及青年中心，商住部份之樓面面積約佔18,100平方米。





地點

香港九龍西洋菜街北468至474號

用途

住宅

集團所佔權益

100%

樓面面積約數

8,400平方米

建築進度

上蓋工程進行中

預計完工日期

二零一二年

景怡峯



該地盤位於西洋菜街北468至474號。此住宅重建項目由本集團全資擁有，樓面面積約8,400平方米。該項目現正重建為設有會所和停車場之時尚高層住宅大廈。

地點

香港堅尼地城卑路乍街150至162號及均益街1至9號

用途

住宅及商業

集團所佔權益

100%

樓面面積約數

13,200平方米

建築進度

上蓋工程進行中

預計完工日期

二零一四年

卑路乍街項目



該地盤位於卑路乍街150至162號及均益街1至9號，鄰近擬建之港鐵堅尼地城站出口。本集團已於二零一一年成功收購毗鄰地盤，重建項目之樓面面積由約5,640平方米擴展至13,200平方米。

地點

香港西營盤薄扶林道49至65A號

用途

住宅

收購進度

於二零一二年三月二十九日持有98.1%業權

樓面面積約數

9,300平方米

建築進度

發展規劃已提交屋宇處審批

預計完工日期

有待落實

薄扶林項目



該地盤位於薄扶林道49至65A號，樓面面積約9,300平方米。該項目正在規劃階段。

地點

香港九龍紅磡環安街

用途

住宅及商業

收購進度於二零一一年十二月三十一日
持有83.9%業權**樓面面積約數**

33,900平方米

建築進度

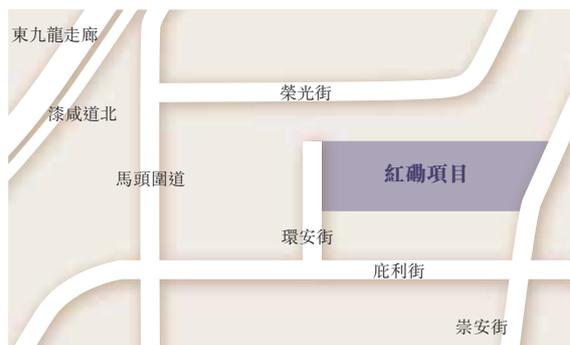
正收購餘下單位

預計完工日期

有待落實

紅磡項目

該地盤位於紅磡環安街。此項目是一個住宅及商業重建地盤，包括十四幢舊樓，每幢樓之樓齡均超過五十年，項目所覆蓋之地盤面積共約4,000平方米，而重建之樓面面積則約為33,900平方米。集團現正進行收購該項目其餘單位，估計需要十八至二十四個月才能取得100%業權。

**地點**

香港九龍牛池灣清水灣道35號

用途

住宅及商業

集團所佔權益

100%

樓面面積約數

196,400平方米

建築進度地基工程將會於二零一二年四月
展開**預計完工日期**

有待落實

清水灣道項目

該地盤位於牛池灣清水灣道35號。整個發展項目由本集團全資擁有，並已取得樓面面積約196,400平方米之商住綜合項目之規劃許可證，當中設有購物商場、會所及停車場。



中國內地

地點

中國瀋陽市渾南新區渾南二路6號

用途

住宅及商業

集團所佔權益

100%

樓面面積約數

712,000平方米

建築進度

第二期之上蓋工程進行中

預計完工日期

由二零一一年起分階段完成

江灣城(瀋陽)

該地盤位於瀋陽市渾南新區渾南二路6號之渾河沿岸。此商住發展項目由本集團全資擁有，其計劃樓面面積約712,000平方米。按照當地市政府的整體規劃和發展策略，渾南新區將發展為現代科技新區，區內設有高科技工業開發區、高級商貿中心、住宅區、大學城及渾河旅遊區。

第一期住宅發展項目(樓面面積約116,000平方米)之上蓋建築工程已於二零一一年竣工。第二期之上蓋建築工程正在進行，其住宅單位之預售已於二零一一年年底展開。





地點

中國瀋陽市瀋河區大壩路西側

用途

住宅及商業

集團所佔權益

100%

樓面面積約數

2,000,000平方米

建築進度

第一期之上蓋工程進行中

預計完工日期

由二零一二年起分階段完成

翠堤灣(瀋陽)

該地盤位於瀋陽市五大主要中心區之一的瀋河區大壩路西側。該地盤原屬東陵區，而東陵區於二零一零年三月併入瀋河區。此商住項目由本集團全資擁有，其計劃樓面面積約2,000,000平方米，並將分多個階段發展為低及中密度住宅單位。





地點

中國無錫市崇安區通運路及工運路

用途

住宅及商業

集團所佔權益

80%

樓面面積約數

404,400平方米

建築進度

第一期之上蓋工程進行中

預計完工日期

由二零一三年起分階段完成

江灣城(無錫)

該地盤位於無錫市商業中心區的崇安區，地盤之總面積為68,800平方米。本集團擁有此項目之80%權益，項目擬將分階段發展成一項集住宅、商業、酒店及辦公室之綜合物業，樓面面積為404,400平方米(附加地下商業樓面面積約15,000平方米及超逾2,300個車位)。





地點

中國中山市石岐區學院路8號

用途

住宅及商業

集團所佔權益

70%

樓面面積約數

129,000平方米

建築進度

上蓋工程進行中

預計完工日期

二零一二／二零一三年

星際豪庭(中山)

該地盤位於廣東省中山市市中心之石岐區。本集團持有此商住項目之70%權益，樓面面積約129,000平方米。該發展項目包括七幢含1,135個住宅單位之高尚樓宇、五幢聯排別墅、會所及零售商舖。上蓋工程正在進行，項目預期於二零一二／二零一三年完工。





地點

中國佛山市南海區里水鎮
和順美景水庫地段

用途

住宅及商業

集團所佔權益

50%

樓面面積約數

1,600,000平方米

建築進度

建築工程進行中

預計完工日期

由二零零九年分階段完成

山語湖(佛山)

該地盤位於廣東省佛山市南海區，佔地面積約4,000,000平方米，是一項與中信地產集團各佔五成權益之商住發展項目。該地盤坐享獨特地理優勢，環抱於湖泊、濕地自然保護區及樹林之中，正發展成為佛山市其中一個最具標誌性之住宅社區，其樓面面積約1,600,000平方米。該項目之第一期發展主要包括低密度的豪華別墅。第二期發展包括低密度別墅及中樓層公寓。





地點

中國天津市河東區十一經路與六緯路交界津東六2004-066號

用途

住宅及商業

集團所佔權益

49%

樓面面積約數

930,000平方米

建築進度

總綱發展藍圖審批中

預計完工日期

由二零一三年起分階段完成

河東項目(天津)

該地盤位於天津市河東區內一個新商業區。本集團持有此商住發展項目之49%權益，樓面面積約930,000平方米。該項目將發展為設有豪華住宅樓宇、辦公大樓、五星級酒店及頂級商場之時尚商住綜合項目。總規劃已提交予當地政府部門，而建築工程將於取得審批後隨即動工。



澳門

本集團透過由本公司擁有73.4%權益之上市附屬公司保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）持有其於澳門之物業權益。發展項目之詳情如下：

地點

澳門黑沙灣新填海區東方明珠地段
P地段

用途

住宅及商業

集團所佔權益

58.8%

樓面面積約數

699,700平方米

建築進度

建築圖則已完成審批

預計完工日期

由二零一五／二零一六年起
分階段完成

海一居，P地段

海一居位於東方明珠地段，毗鄰未來之港珠澳大橋，總地盤面積約68,000平方米。保利達資產持有該項目之80%權益。該項目將分階段發展為多幢豪宅大廈，並備有一個大型商場、五星級會所及停車場，樓面面積約699,700平方米。



地點

澳門黑沙灣新填海區東方明珠地段
T及T1地段

用途

住宅及商業

集團所佔權益

58.8%

樓面面積約數

195,600平方米

建築進度

建築圖則已完成審批

預計完工日期

二零一五／二零一六年

T及T1地段

該T及T1地段亦位於東方明珠地段，毗鄰未來之港珠澳大橋，總地盤面積約17,900平方米。保利達資產持有該項目之80%權益。該項目將發展為多幢高尚住宅大廈，並備有零售商舖及停車場，樓面面積約195,600平方米。





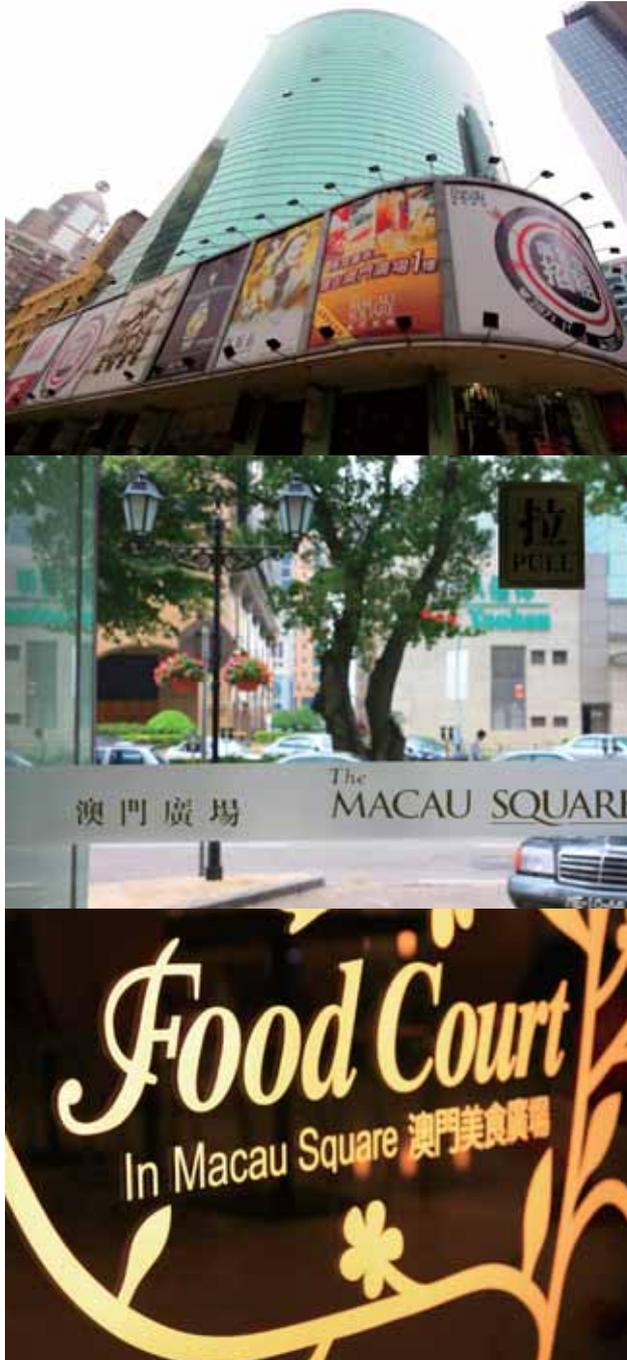
物業投資

於二零一一年，本集團來自物業投資組合之總租金收入增加至293,000,000港元，較二零一零年增加7.5%。而來自本集團的香港旗艦及核心投資物業始創中心之總租金收入，於二零一一年繼續上升至240,000,000港元，增長率為10.1%，而截至二零一一年十二月三十一日，所有零售舖位及辦公室已近乎全部租出。

於回顧期內，本集團出售香港新文華中心及澳門華榕廣場多個零售舖位，錄得確認收益總額131,000,000港元。

物業管理

集團提供完善和優質之物業管理服務，客戶層包括私人豪宅大廈、服務式公寓、中型商業大廈及公共屋苑。截至二零一一年十二月三十一日，集團管理之物業總面積約1,198,000平方米(二零一零年：1,092,000平方米)。



人力資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團共聘用734名員工（二零一零年：605名），其中404名為香港員工、141名為中國內地員工和189名屬於其他地方的員工。員工人數的增加主要是為了配合業務的增長。年內員工總成本增加至162,000,000港元（二零一零年：124,000,000港元），乃因二零一一年七月之薪酬調整及員工人數增加所致。僱員之薪酬水平具有競爭力，並會因應本集團之業績和個別員工之表現而酌情給予花紅，以吸納、激勵及挽留人才。

我們相信，本集團人力資源之素質對維持有利競爭之優勢起著關鍵作用。本集團年內透過外在機構舉辦一系列培訓，以增強僱員各方面之技能和知識，為共同與本集團於瞬息萬變之經濟環境中發展，作好充分準備。

除此之外，本集團成立了康樂會，並為員工舉辦年度晚宴、聖誕聚會、家庭同樂日及每月之工作午餐聚會，以提升團隊精神及忠誠度，並鼓勵各部門分享資訊。

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為5,947,000,000港元，其中1,415,000,000港元須於一年內償還及4,532,000,000港元須於一年後償還。經計及764,000,000港元之現金及現金等價物，本集團於二零一一年十二月三十一日之銀行借貸淨額為5,183,000,000港元，較二零一零年十二月三十一日之借貸淨額4,796,000,000港元增加387,000,000港元。於二零一一年年末結欠最終控股公司之尚未償還貸款及應付款為5,778,000,000港元，相對二零一零年年末之1,524,000,000港元上升了4,254,000,000港元。

本集團之資本負債比率(以銀行借貸淨額及應付最終控股公司之款項除以本公司股東應佔權益之基準計算)於二零一一年十二月三十一日上升至為55.4%(二零一零年：34.0%)。

於二零一一年，本集團位於香港之曉峯、瀋陽市渾南新區之江灣城及澳門海茵怡居之銷售及預收款兌現大量現金流入，分別約348,000,000港元、544,000,000港元及46,000,000港元。本集團亦於年內出售幾項於香港及澳門之非核心投資物業，所得總現金約312,000,000港元，而出售位於羅便臣道31號餘下複式單位及車位則提供額外93,000,000港元之現金流入。

本集團為於香港及中國之發展項目投入建築成本共1,708,000,000港元。此外，本集團為於香港房地產重建項目所收購舊樓之現金流出約1,528,000,000港元。

年內，本集團向最終控股公司以總代價1,320,000,000港元購入擁有無錫發展項目之80%股本權益，及後亦額外投入344,000,000港元作土地收購用途。本集團就天津項目亦額外投入約204,000,000港元。

本集團之借貸一律按浮動息率基準進行安排。本集團將緊密監察及管理利率波動風險，並將考慮於適當時候作出有關對沖安排。

就於各個中國內地項目之投資，本集團面對人民幣匯率波動之風險。本集團以人民幣借貸以及從中國內地發展項目產生之人民幣收入將可作為自然對沖人民幣之匯率風險。

因本集團之上市附屬公司保利達資產所持有於哈薩克斯坦之石油業務，本集團需面對哈薩克斯坦堅戈(「堅戈」)(哈薩克斯坦當地貨幣)之匯率波動風險。本集團石油業務大部分經營費用及資本支出均以堅戈計值，惟來自此業務部分80%以上之收入均以美元計值。然而，此業務只佔本集團之整體業務相對較小部份，因此該貨幣之波動不會對本集團之財務狀況產生重大影響。

憑藉現有備用融資信貸、投資物業之經常性收入、本集團發展項目之預售款項／銷售所得，及自最終控股公司之財務支持，本集團有足夠財務資源履行承擔及將來之資金需求。

資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，本集團就固定資產之承擔為169,000,000港元。

資產抵押

於結算日，10,339,000,000港元之物業以及15,000,000港元之定期存款已抵押予財務機構，主要作為信貸擔保之保證金。

或然負債

本集團為一間共同控制實體訂立之銀行貸款作出數項擔保。其中一項以共同及個別基準作出人民幣80,000,000元擔保，合作夥伴與本集團已簽訂一項共同彌償協議，按50：50之基準向另一方彌償就該項擔保引致或產生之任何損失。有關之融資額度於二零一一年十二月三十一日已使用之貸款額為人民幣80,000,000元。其他餘下之擔保金額合共為人民幣475,000,000元，此乃相當於人民幣950,000,000元有期貸款額之50%。該等貸款之融資額度於二零一一年十二月三十一日已使用之貸款額為人民幣690,000,000元。

董事簡介

董事會

執行董事

柯為湘，六十歲，本公司主席，自二零零二年一月出任執行董事，負責發展本公司之企業策略、企業規劃及一般管理工作，並同時於本公司旗下之獨立上市附屬公司保利達資產控股有限公司擔任主席。柯先生亦為保利達控股國際有限公司及Intellinsight Holdings Limited的主席，及Or Family Trustee Limited Inc.的董事(該等公司為本公司的主要股東)。他於香港、澳門及中國內地之房地產發展、工業及金融投資業務累積超過三十年經驗。柯先生是吳志文女士的丈夫及柯沛鈞先生的父親。

吳志文，五十九歲，自二零零二年一月出任本公司執行董事，負責發展企業策略、企業規劃及一般管理工作。她亦為保利達控股國際有限公司及Intellinsight Holdings Limited的董事(該等公司為本公司的主要股東)。吳女士於香港、澳門及中國內地的房地產發展、工業及金融投資業務累積超過三十年經驗。她是柯為湘先生的妻子及柯沛鈞先生的母親。

黎家輝，四十七歲，自二零零二年一月成為本公司執行董事，負責發展企業策略、企業規劃及日常管理工作；現時於本公司旗下之獨立上市附屬公司保利達資產控股有限公司擔任非執行董事。黎先生亦為Intellinsight Holdings Limited之董事。他於財務、會計、金融與營運管理及企業規劃方面擁有超過二十年經驗。黎先生畢業於英國University of East Anglia，持有理學學士學位，亦為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。

柯沛鈞，三十三歲，自二零零五年九月出任本公司執行董事，負責發展企業策略、企業規劃及日常管理工作。他於二零零三年五月加入本公司。他曾在多家從事地產發展、證券投資、資訊科技、產品研究及開發的公司工作，累積豐富的相關經驗。柯先生持有英國University College London頒授之組合理科學士學位。他是柯為湘先生與吳志文女士的兒子。

非執行董事

Keith Alan HOLMAN，六十七歲，本公司副主席，自二零零二年一月成為非執行董事。他為董事之公司包括Or Family Trustee Limited Inc.及Warner Estates Holdings PLC(一間於倫敦證券交易所上市之公司)，並為投資於英國房地產及股票的Lantern Group的創辦合夥人。他畢業於英國牛津大學，擁有律師之專業資格；於企業融資、投資銀行業務及地產投資方面累積超過三十五年經驗。

譚希仲，六十八歲，自二零零二年一月出任本公司非執行董事。譚先生為譚希仲產業測計師有限公司董事總經理，該公司從事專業測量、估值及發展顧問業務。他於香港政府的地政測量處(現屬地政總署)開始其專業，曾擔任政府土地代理/估值一職，管理該處之估值分處；於一九八一年辭去政府職務後，他曾於物業公司擔任總經理，其後成立譚希仲產業測計師有限公司。譚先生於政府及私人執業之土地專業工作擁有全面豐富的經驗，並曾獲委任為城市規劃委員會及房委會建築小組委員會之委員。他為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會的資深會員，亦是註冊專業測量師。

楊國光，五十三歲，自二零零二年一月出任本公司**非執行董事**，並同時於本公司旗下之獨立上市附屬公司保利達資產控股有限公司擔任董事總經理。他於財務、會計、金融與營運管理及企業規劃方面累積超過二十五年經驗，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會的資深會員。

獨立非執行董事

李國星，六十二歲，自二零零二年一月出任本公司**獨立非執行董事**。李先生為偉業資本有限公司之董事長，該公司以香港為駐地從事財務顧問及投資。李先生於商人銀行及商業銀行業務累積超過三十五年經驗。現時為東亞銀行有限公司(於香港聯合交易所上市)非執行董事，亦是大家樂集團有限公司、中國光大國際有限公司、昆崙能源有限公司、博富臨置業有限公司及太平地氈國際有限公司(分別於香港聯合交易所上市)的獨立非執行董事。李先生持有哥倫比亞大學頒授之工商管理系碩士學位及布朗大學頒授之土木工程系理學士學位。

陸恭正，六十二歲，自二零零二年一月出任本公司**獨立非執行董事**。陸先生為香港大新有限公司之董事總經理，於樓宇及工程建造方面累積超過三十五年經驗。他畢業於英國University of Manchester Institute of Science & Technology土木工程系，亦為英國土木工程師學會會員、香港工程師學會會員及香港營造師學會資深會員。

司徒振中，六十三歲，自二零零二年一月出任本公司**獨立非執行董事**。司徒先生為翔鷹資產管理有限公司的董事。現時亦為賽得利控股有限公司(於香港聯合交易所上市)的非執行董事及中國光大控股有限公司及合興集團控股有限公司(均於香港聯合交易所上市)的獨立非執行董事。他曾於二零零零年至二零零三年擔任香港交易及結算所有限公司的非執行董事、於一九八二年至二零零一年擔任滙豐金融服務(亞洲)有限公司的行政總裁，及於一九九四年至二零零零年擔任香港聯合交易所有限公司的理事會理事(期間於一九九七年至二零零零年獲委任為第一副主席)。司徒先生持有美國紐約大學工商管理碩士學位，在證券及期貨業累積超過三十五年經驗。

David John SHAW，六十五歲，自二零零七年六月出任本公司**獨立非執行董事**。他於一九九八年六月獲滙豐集團聘任為滙豐控股有限公司董事會的顧問，該委任以倫敦為駐地。他現時亦為滙豐集團旗下HSBC Private Banking Holdings (Suisse) SA、滙豐私人銀行(瑞士)有限公司及HSBC Bank Bermuda Limited(前稱The Bank of Bermuda Limited)的非執行董事，及瑞安房地產有限公司(於香港聯合交易所上市)的獨立非執行董事。他曾於一九七三年至一九九八年出任諾頓羅氏律師事務所合夥人(期間於香港工作約二十年)。他為英格蘭、威爾斯及香港之認許律師，持有英國劍橋大學法律學位。

本公司之執行董事同時為集團之高級管理層。

企業管治報告

企業管治常規守則

董事會就良好之企業管治向本公司之股東負責。因此，董事會仔細考慮香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則，並已採取了下文所述的各項措施，進一步提升企業透明度和問責性。

集團相信良好之企業管治同樣是達致可長遠持續成功的關鍵因素之一。本公司之企業管治原則著重高質素之董事會和對股東之問責性。集團會根據這些原則定期檢討企業管治常規，以確保及維持本公司長遠之健康發展。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守企業管治常規守則內之守則條文，惟守則條文A.2.1(該條文建議區分主席和行政總裁之職務)除外，詳情見下文。

董事會

於二零一一年十二月三十一日，董事會包括十一名成員：四名執行董事，即柯為湘先生(主席)、吳志文女士、黎家輝先生及柯沛鈞先生；三名非執行董事，即Keith Alan Holman先生(副主席)、譚希仲先生及楊國光先生；及四名獨立非執行董事，即李國星先生、陸恭正先生、司徒振中先生及David John Shaw先生。以上各位的簡歷詳情(包括董事會成員之關係)載於本年報第40至41頁。依照上市規則，每位獨立非執行董事已就其獨立性提供週年確認。本公司認為，他們符合獨立性之要求。

年內，董事會之組成並無變動。

董事會受公司條例、上市規則及本公司之組織章程大綱及章程細則管轄。董事會之角色是在制訂整體策略性方向之時向管理層提供優秀的領導與監督、監察管理層之表現，以及確保時刻維護本公司之最佳利益。董事會指派管理層處理日常運作職務，但負上最終責任。

本公司已為各董事之法律訴訟風險安排保險計劃。有關保險計劃每年至少檢討一次，確保董事和高級職員就潛在責任有足夠之保障。

董事會主席

主席柯為湘先生同時履行主席和行政總裁之職務，負責本集團之整體營運。這個安排有助本公司作出敏銳且有效之決策。倘該安排未能就本公司之特定架構發揮理想果效，則董事會將會重新評估守則條文A.2.1之合適性。

董事之選立、委任和重選

董事會有權委任任何人士為董事，以填補空缺或增加董事會成員人數。本公司設立提名委員會，負責制定提名政策給予董事會作考慮，以及就董事挑選、委任或重新委任向董事會提出建議。

每位現任非執行董事已獲提供一份委任書，當中載列其委任條款。當委任非執行董事時，本公司將會秉持這個慣例。根據組織章程細則，就此獲委任之任何董事將留任直至本公司下一屆股東週年大會為止，但可重選連任。其他現有董事之任期，自上次獲選任或重選起計不會超過三年。退任董事可於本公司股東週年大會上重選連任。

董事會之運作

董事會致力實施合適之企業管治常規。為確保能本著有道德和負責任之態度作出政策決定，董事會已建立一套機制來檢討本公司事務之特定環節，重要之決策(包括預期可能影響長遠股東利益之決定)須由董事會和合適之董事委員會決定，而有關董事及高級管理層薪酬、財務報告及內部監控之事宜，則定期由適當之董事委員會(由大多數獨立董事所組成)進行檢討，然後向董事會提出建議。

董事會定期舉行會議，去年共舉行四次面談會議。各董事於不少於十四日前獲發送會議通知、於會議舉行前至少三日獲得有關會議文件和資料以供預覽。於主席簽署會議記錄之前，該稿件將事先發送給符合資格出席會議之董事，供他們審閱；其後，全體董事將獲發送已簽署之會議記錄副本作為記錄。

董事可經常聯繫公司秘書，並可藉此取得所需之法律意見。董事會及委員會會議之所有會議記錄由公司秘書保存。

董事委員會

本公司設有四個董事委員會，各已採納正式職權範圍書，當中包括符合守則條文B.1.3(薪酬委員會)、守則條文C.3.3(審核委員會)及守則條文C.4.5(提名委員會)之具體職務。有關職權範圍書可於本公司網站(www.kdc.com.hk)及香港聯合交易及結算所有限公司網站瀏覽，或向公司秘書索取。

執行委員會	
成員：	柯為湘先生(主席)、吳志文女士、黎家輝先生、柯沛鈞先生及楊國光先生
主要職責：	行使董事會所有一般權力，惟保留事宜除外
審核委員會	
成員：	李國星先生 [#] (主席)、陸恭正先生 [#] 、司徒振中先生 [#] 及楊國光先生
主要職責：	協助董事會恰當地應用財務報告與內部監控原則，及維持與本公司外聘核數師適當的關係
薪酬委員會	
成員：	司徒振中先生 [#] (主席)、黎家輝先生、李國星先生 [#] 及陸恭正先生 [#]
主要職責：	協助董事會就規劃薪酬政策提供意見，及檢討薪酬政策的實施情況
提名委員會	
成員：	柯為湘先生(主席)、陸恭正先生 [#] 及David John Shaw先生 [#]
主要職責：	協助董事會檢討董事會的架構，及就董事委任或重新委任提出建議

[#] 獨立非執行董事

執行委員會

執行委員會由全體執行董事及一名非執行董事所組成。該委員會獲授權行使所有一般權力，惟董事會之保留事宜除外。該委員會經常會面，以管理本公司之業務及檢討企業政策和策略。

審核委員會

審核委員會每年至少舉行兩次會議，其職責包括檢討、評估及向董事會建議有關財務報告、審核及內部監控之事宜，並與核數師及管理層討論有關年度帳目審核及／或中期帳目審閱之問題。

審核委員會有四名成員，當中三名為獨立董事。該委員會之主席具備相關之財務管理專長及經驗。於二零一一年，該委員會成員共舉行了二次會議及與外聘核數師會面了二次。於年內所舉行之會議，審核委員會所履行之工作包括：

- 審閱半年度及全年度業績；
- 審閱本集團之財務和會計政策及慣例；
- 檢討與外聘核數師之關係，包括其酬金、獨立性、客觀性、審核工作成效及非核數服務；及
- 檢討內部監控系統之成效，包括財資活動之風險管理、內部審核計劃、審計部資源及其工作規章。

薪酬委員會

薪酬委員會由四名成員組成，其中三名為獨立董事。該委員會每年至少舉行一次會議。為履行其職務，他們須檢討、評估及向董事會建議有關董事與高級管理層之薪酬政策和架構，及釐定執行董事與高級管理層之薪酬。該委員會成員於二零一一年共舉行三次會議。於年內所舉行之會議，薪酬委員會所履行之工作包括：

- 檢討薪酬政策、組織架構及人力資源調配；
- 對執行董事及高級管理層之薪酬進行年度檢討；及
- 審閱管理層所提交之董事袍金方案。

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月二十九日成立，由三名成員組成，其中兩名為獨立董事。該委員會每年至少舉行一次會議。其職責包括檢討董事會的架構，物色具備合適資格可擔任董事的人士，評核獨立董事的獨立性及就董事委任或重新委任提出建議。提名委員會之主要職務亦包括：

- 檢討董事會的架構、人數及組成；
- 挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立董事的獨立性；及
- 就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議。

出席情況

董事會信納各非執行董事於二零一一年投入充份時間處理本公司董事職務。年內，各符合資格出席董事會及董事委員會之董事的出席情況如下。

董事會成員	董事會會議	薪酬委員會會議	審核委員會會議
執行董事			
柯為湘先生(主席)	4	—	—
吳志文女士*	4	—	—
黎家輝先生	4	3	—
柯沛鈞先生*	4	—	—
非執行董事			
Keith Alan Holman先生(副主席)	3	—	—
譚希仲先生	3	—	—
楊國光先生	4	—	2
獨立非執行董事			
李國星先生	4	3	2
陸恭正先生	4	3	2
司徒振中先生	4	3	2
David John Shaw先生	3	—	—
所舉行會議總數	4	3	2
平均出席率	93%	100%	100%

* 柯為湘先生之家屬

於二零一一年，獨立董事亦於企業交易中擔當重要之監察角色，該等交易包括：

- (i) 於五月份向宇豐有限公司(一家由柯為湘先生及其家屬間接擁有之公司)出售景煌集團有限公司(「景煌」)之全部已發行股本。景煌擁有位於香港羅便臣道31號名為「羅便臣道31號」之一個單位及17個車位；及
- (ii) 於七月份向Win Talent Investments Limited(一家由柯為湘先生及其家屬間接擁有之公司)收購Ideaplan Investments Limited(「Ideaplan」)之80%股本權益連同轉讓相關股東貸款。Ideaplan擁有位於中國無錫市一項發展項目之權益。

董事會認為，獨立董事憑藉獨立判斷、專業知識和經驗，對董事會進行之商議作出了重大貢獻。

強化道德操守

各董事和僱員需嚴格緊守高道德規範，且遵守兩大原則：不進行內幕交易及避免利益衝突。

證券買賣政策

本公司已採納上市發行人董事進行證券交易之標準守則(上市規則附錄10)作為董事進行證券交易之行為守則(「標準守則」)，所有董事均經已書面確認於整個年度內遵守標準守則。本公司亦已就僱員進行之證券交易訂立書面指引，有關僱員如欲於禁止買賣期內進行證券交易，必須事先取得書面批准。

本著公司最佳利益行事

出現實際或潛在的利益衝突時，各董事須於投票表決前向董事會披露其財務利益及所有重大事實。按照本公司之組織章程細則，於交易中擁有重大權益之董事不得就該事宜投票或被計入會議之法定人數中。各董事如擁有任何與本公司構成競爭之業務或當中之權益，亦須向董事會披露。

保利達控股國際有限公司乃由全權信託最終全資擁有，該信託之成立人為柯為湘先生，而全權信託之對象包括其家族成員，該公司在香港、澳門和中國內地從物業投資及發展業務。本集團已獲授其於該等地區將可收購或參與發展之物業或物業項目之優先選擇權。

薪酬檢討

董事會對本公司之薪酬政策負上最終責任。薪酬委員會已獲授權力就董事及高級管理層之薪酬政策及架構作出建議，同時確保並無董事參與決定其個人薪酬。

於決定執行董事和高級管理層之薪酬待遇時，該委員會須依循本公司之薪酬政策，即(其中包括)薪酬應反映工作表現和貢獻，並能達到吸納、激勵和挽留表現卓越者之目的。

非執行董事不時收取之董事袍金須在本公司股東大會上批准，或倘獲股東授權則由董事會決定。釐定年度之董事袍金時，已審視該等規模和行業類近之公司之袍金水平，並考慮現行市場慣例、工作量、本公司業務規模和複雜性及其職責。

董事及管理層於年內之酬金載於帳目附註5。

問責性及審核

董事會領導和維持對本公司活動之有效監控，將經營本公司業務之執行責任交由管理層處理。本公司之內部監控系統包括設有授權限制之管理架構，有助確保良好之常規和管治，從而讓各企業目標緊扣及保障公司資產。

內部監控

審計部負責評核本集團所有重要項目與活動之內部監控系統之有效性，以確保有準確之財務報告、符合法規及奏效且高效地運作。審計部團隊已將其審核計劃提交審核委員會，並會按階段檢討所有重要監控環節，包括財務、營運內控及風險管理等職能。年內，審核委員會成員曾與審計部主管舉行二次會議，討論內部審計職能之角色、目標、工作範疇和進度。

董事會經審核委員會及按審計部所作之評估，已於二零一二年三月舉行之董事會會議上就本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足進行檢討，並認為本公司於二零一一年已遵守有關守則條文。

財務報告

董事確認其保存適當會計紀錄及編製各財務年度／期間帳目之責任，以真實公平地反映公司和集團於財政年度／期間結束時候之財務狀況及該年度／期間之盈虧。在編製帳目時，董事已於各重要範疇採納所有適用之香港財務報告準則、選定適當之會計政策且一致地應用、作出公平合理之判斷和估計。除非並不適合，否則董事運用持續經營基準來編製帳目。

本公司深信，清晰、持平且準時地刊發財務報告，對維持各方信心十分關鍵，本公司會在報告內對本公司的財務狀況和前景提供合理披露。於相關財政年度／期間結束後，會分別於三個月及兩個月內刊發年度和中期業績。

本公司外聘核數師就其報告責任作出之聲明載於本年報第59頁之獨立核數師報告。

外聘核數師

外聘核數師於年內進行若干非核數服務，其酬金之細項分析載列如下：

	二零一一年 千港元	
核數服務		4,212
非核數服務		1,043
稅務及業務顧問服務	230	
其他服務	813	

審核委員會就外聘核數師之獨立性每年至少與他們進行一次討論，以確保他們能客觀地履行職責。外聘核數師已書面確認其獨立性。

股東關係

本公司之股東大會提供平台與股東進行有效之溝通。董事會及各委員會之主席（倘其未能出席，則相關董事）會於股東大會上回應提問。

年內，董事會成員在股東週年大會及股東特別大會上會見股東及與股東溝通，而股東週年大會及股東特別大會通告則分別不少於足二十個及十個營業日前寄發予全體股東。於大會上，主席均提出以股數投票方式進行表決，而本公司之股份過戶登記處則獲委任為點票監票人。

本公司之網址(www.kdc.com.hk)為有效之溝通橋樑，當中上載企業資訊、企業管治、公告、業務新聞和財務報告等資料，給公眾人士瀏覽。

其他資料

企業公民

本公司致力提升企業公民意識，自二零零七年起已成為世界自然基金會公司會員並且繼續支持其保育及教育工作。

除作出慈善捐贈外，我們亦有參與由公益金舉行之活動，如「公益金便服日」等。



此外，本公司繼續榮獲香港社會服務聯會頒發之二零一一／一二年度「商界展關懷」獎項，以肯定我們在履行企業社會責任方面之成就。

董事會報告

董事會謹將截至二零一一年十二月三十一日止年度之報告及經審核帳項呈奉各股東閱覽。

主要營業地點

本公司於香港成立及註冊，其註冊辦事處及主要營業地點為香港九龍彌敦道750號始創中心23樓。

主要業務

本公司之主要業務為地產發展與投資及投資控股。其主要附屬公司之主要業務及資料載於帳項附註30。

帳項

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之盈利，以及本公司與本集團於該日之財務狀況載於第60至126頁之帳項內。

股息

中期股息每股0.21港元(二零一零年：每股0.20港元)已於二零一一年十月十四日派發。董事會現建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.33港元(二零一零年：每股0.32港元)。

股本

年內股本變動載於帳項附註25(b)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

儲備金

年內儲備金變動載於綜合權益變動表。

固定資產

年內固定資產變動載於帳項附註11。

石油儲備

除於檢討期內之生產，本集團之石油儲備並無重大變化。

銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於二零一一年十二月三十一日之銀行貸款及其他借款資料載於帳項附註12、22、23及24。

撥充成本之財務支出

本集團於年內撥充成本之財務支出載於帳項附註4(b)。

捐款

本集團於年內共捐款3,863,959港元作慈善用途(二零一零年：324,275港元)。

物業

本集團主要物業及物業權益的資料載於本年報第127至130頁。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產負債摘要載於本年報第6及7頁。

管理合約

本年度並無訂立或存在任何涉及本公司全部或任何大部份業務之管理及行政合約。

董事

以下為本年度及截至本報告日期之本公司董事：

柯為湘先生(主席)

Keith Alan Holman先生(副主席)

吳志文女士(執行董事)

黎家輝先生(執行董事)

柯沛鈞先生(執行董事)

譚希仲先生(非執行董事)

楊國光先生(非執行董事)

李國星先生(獨立非執行董事)

陸恭正先生(獨立非執行董事)

司徒振中先生(獨立非執行董事)

David John Shaw先生(獨立非執行董事)

根據本公司組織章程細則第105條，吳志文女士、柯沛鈞先生、Keith Alan Holman先生、李國星先生及譚希仲先生將於即將舉行之股東週年大會上告退。除譚希仲先生將會退任外，上述董事合乎資格及願意重選連任。

根據公司條例第161條及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16規定披露之董事酬金資料載於帳項附註5(a)。

所有董事的簡歷載於本年報第40至41頁。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上重選連任之董事概無與本集團成員公司訂立不得由本集團於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事之權益及淡倉

於二零一一年十二月三十一日，下列董事於本公司及保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於登記冊內，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之股份權益。

1 於本公司股份之好倉

姓名	權益性質	股份數目	持股百分比 (附註1)	附註
柯為湘	信託成立人及受益人	830,770,124		2
	公司	277,500		3
		831,047,624	72.22%	
吳志文	信託受益人	830,770,124	72.20%	2
柯沛鈞	信託受益人	830,770,124		2
	個人	43,500		
		830,813,624	72.20%	
陸恭正	信託成立人及受益人	1,425,000	0.12%	4
黎家輝	個人	751,000	0.07%	
Keith Alan Holman	個人	642,000	0.06%	
譚希仲	個人	300,000	0.03%	
David John Shaw	個人	133,500		
	家族	67,000		5
		200,500	0.02%	
楊國光	個人	180,000	0.02%	

2 於保利達資產股份之好倉

姓名	權益性質	股份數目	持股百分比 (附註6)	附註
柯為湘	信託成立人及受益人	3,260,004,812	73.44%	7
吳志文	信託受益人	3,260,004,812	73.44%	7
柯沛鈞	信託受益人	3,260,004,812	73.44%	7
楊國光	個人	2,000,000	0.05%	
譚希仲	個人	1,100,000	0.02%	
Keith Alan Holman	個人	722,000	0.02%	
黎家輝	個人	430,000	0.01%	

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零一一年十二月三十一日之已發行股份總數1,150,681,275股計算。
- (2) 該等股份權益由保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)之全資附屬公司Intellinsight Holdings Limited(「Intellinsight」)擁有，而保利達控股由一項全權信託最終全資擁有(其受託人為Or Family Trustee Limited Inc.)。該信託由另一項全權信託全資擁有(其受託人為滙豐國際信託有限公司)。
鑒於柯為湘先生為信託的成立人，而該信託之全權信託對象包括柯為湘先生、吳志文女士(其妻子)及柯沛鈞先生(其兒子)，他們均被視為於該信託所持之同一批股份中擁有權益。
- (3) 該等股份權益由China Dragon Limited持有，而柯為湘先生全資擁有該公司。
- (4) 該等股份權益由全權信託持有，而陸恭正先生分別為該等信託之成立人及受益人。
- (5) 該等股份權益由David John Shaw先生之配偶持有。
- (6) 持股百分比乃根據保利達資產於二零一一年十二月三十一日之已發行普通股合共4,438,967,838股計算。保利達資產為本公司之相聯法團。
- (7) 就保利達資產3,260,004,812股股份之三項提述乃指由本公司全資附屬公司Marble King International Limited實益擁有之同一批股份。基於上述附註(2)，柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生被視為擁有本公司股份之權益，因此，同時被視為擁有保利達資產股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等擁有或被視作擁有之權益或淡倉)，或擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司所保存登記冊內，或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東權益

於二零一一年十二月三十一日，股東(董事及本公司最高行政人員除外)在本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第336條已登記於本公司所保存登記冊內之權益及淡倉如下：

姓名	權益性質	股份數目	持股百分比 (附註1)	附註
滙豐國際信託有限公司	受託人	829,354,474	72.08%	2
Or Family Trustee Limited Inc.	受託人	828,710,124	72.02%	3

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零一一年十二月三十一日之已發行股份總數1,150,681,275股計算。
- (2) 據本公司所得的資料，在已定載於本表內根據證券及期貨條例登記於本公司登記冊內的記錄之後，股份曾有變動但無須根據證券及期貨條例於二零一一年十二月三十一日作出披露。滙豐國際信託有限公司被視為於本公司的833,084,474股股份中擁有權益。該等權益包括上一節「董事之權益及淡倉」附註(2)所載之家族信託。
- (3) 據本公司所得的資料，在已定載於本表內根據證券及期貨條例登記於本公司登記冊內的記錄之後，股份曾有變動但無須根據證券及期貨條例於二零一一年十二月三十一日作出披露。Or Family Trustee Limited Inc.作為上一節「董事之權益及淡倉」附註(2)所載之家族信託的受託人，被視為於本公司的830,770,124股股份中擁有權益。

所有上述披露的權益均為於本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司之股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司所保存登記冊內之權益或淡倉。

董事於合約之利益及關連交易

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內及直至本報告之日期，本集團進行之下列交易構成上市規則所指之關連交易：

- (1) 於二零一一年五月十一日，本公司之全資附屬公司威路投資有限公司（「威路投資」）與宇豐有限公司（「宇豐」）訂立出售協議，據此，威路投資同意向宇豐出售景煌集團有限公司之全部已發行股本，代價為93,124,000港元（「出售事項」）。

宇豐為保利達控股之全資附屬公司。於二零一一年五月十一日，保利達控股透過其全資附屬公司(Intellinsight)持有本公司之72.16%權益，而保利達控股由一項全權信託最終全資擁有。柯為湘先生(本公司主席)為該信託的成立人，而全權信託對象包括柯為湘先生、吳志文女士(執行董事)及柯沛鈞先生(執行董事)。

鑒於宇豐由柯為湘先生及其家屬(其中吳志文女士及柯沛鈞先生為本公司董事)間接擁有，宇豐屬本公司之關連人士。因此，出售事項根據上市規則構成本公司之關連交易。交易詳情載於本公司於二零一一年五月十一日刊登之公告內。

- (2) 於二零一一年五月十三日，本公司與Win Talent Investments Limited（「Win Talent」）訂立收購協議，據此，本公司同意收購Ideaplan Investments Limited（「Ideaplan」）之80%股本權益連同轉讓相關股東貸款，總代價為1,319,651,404港元（「收購事項」）。

Win Talent為保利達控股之全資附屬公司。於二零一一年五月十三日，保利達控股透過其全資附屬公司(Intellinsight)持有本公司之72.16%權益，而保利達控股由一項全權信託最終全資擁有。柯為湘先生(本公司主席)為該信託的成立人，而全權信託對象包括柯為湘先生、吳志文女士(執行董事)及柯沛鈞先生(執行董事)。

鑒於Win Talent由柯為湘先生及其家屬(其中吳志文女士及柯沛鈞先生為本公司董事)間接擁有，Win Talent屬本公司之關連人士。因此，收購事項根據上市規則構成本公司之須予披露及關連交易。交易詳情載於本公司分別於二零一一年五月十三日及二零一一年六月三日刊登之公告及通函內。

本公司之獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)及受委任的獨立財務顧問已審閱及確認上述交易乃(a)屬本集團之日常及一般業務；(b)按照一般商業條款進行；及(c)屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。上述交易已於二零一一年六月二十七日舉行之股東特別大會上獲獨立股東通過。

本公司已遵守上市規則第14A章規定有關上述關連交易之披露要求。除上文及帳項附註32所載之「重大關連人士交易」所披露外，本公司董事概無於本公司、其附屬公司或控股公司或同系附屬公司所訂立的於結算日或本年度任何時間仍然存在，且對本公司及其附屬公司之業務構成重大影響之任何合約或安排中擁有重大利益。

根據上市規則第13.21條而作出之披露

於二零一零年一月二十二日，本公司(作為借款人)與一間銀行(作為貸款人)簽訂一份貸款協議(該「貸款協議」)，獲授2,568,000,000港元上限之定期與循環貸款，作為本公司在該銀行現存貸款之再融資及一般營運資金之用。該項貸款之最後到期日為二零一零年一月二十二日起計十二個月屆滿之日。

該貸款協議規定，如保利達控股或透過其附屬公司在本公司所佔的持股量少於51%，將導致構成違約事件；如發生違約事件，該銀行可能會要求即時全數或部份償還有關負債。

於該項貸款之最後到期日(即二零一一年一月二十一日)後，本公司概無需根據上市規則第13.21條而作出披露責任。

購股權計劃

本公司於二零零三年五月二十一日採納了一項購股權計劃(「採納日」)。該購股權計劃為期十年，有效至二零一三年五月二十日。自採納日至今，本公司概無授出購股權，據此，本公司可發行之股份總數為48,376,785股，相等於採納日當天本公司已發行股份總數之10%，或相等於本年報之日期當天已發行股份總數之4.2%。

董事可以酌情邀請該等已經或將會有助本集團或其投資實體業務增長與發展的合資格人士參加購股權計劃，而合資格人士包括本集團或其投資實體的僱員、董事、供應商、客戶、業務夥伴、業務聯繫人、交易代理、諮詢人、顧問，以及集團成員公司或其投資實體之股東。根據購股權計劃，董事會可授出認購本公司股份的期權予合適的合資格人士，以達致激勵及獎勵他們對集團業務長期增長的貢獻。

除非另獲本公司股東在大會上批准，每位合資格人士獲授認購股份的期權(包括在有關購股權授出日期前十二個月之期間內經已行使和可行使之總額)不得超過本公司已發行股份之1%。授予本公司董事、最高行政人員或主要股東(或彼等各自之聯繫人)之購股權，均須由概無利益衝突之獨立董事批准。此外，當向獨立董事或本公司主要股東(或彼等各自之聯繫人)授出認購股份的期權時，個別地超過本公司已發行股份之0.1%(在有關授出日期前十二個月之期間內合計)及總值超過5,000,000港元，則須獲股東批准。購股權(倘獲授予)可於十年內行使。

當接受購股權，獲授人須向本公司支付1港元作為代價。購股權的行使價將按以下的較高者釐定：(i)本公司股份於購股權授出日之收市價；(ii)本公司股份於緊接著購股權授出日前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

退休計劃

集團所設之退休計劃資料載於帳項附註31。

購買股份及債權證之安排

於本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司並無進行任何安排，致使本公司董事可藉購買本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於本年報第42至49頁之企業管治報告。

帳項之審閱

審核委員會已聯同本公司之核數師審閱本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合帳項，包括本集團採納之會計政策及準則。

公眾持股量

根據本公司得悉之公開資料及據董事所知悉，於本報告日期，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

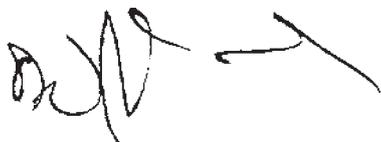
暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一二年七月九日(星期一)至二零一二年七月十日(星期二)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何股份過戶登記。如欲享有建議中之末期股息，請於二零一二年七月六日(星期五)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票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辦理過戶手續。

核數師

畢馬威會計師事務所任滿告退，惟願膺聘連任。在即將召開之股東週年大會上將提呈議案，議決續聘畢馬威會計師事務所為本公司之核數師。

承董事會命



主席
柯為湘

香港，二零一二年三月二十九日

獨立核數師報告



獨立核數師報告

致九龍建業有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第60至126頁九龍建業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一一年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表,截至該日止年度的綜合收益計算表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定,僅向整體股東報告。除此以外,我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容,對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一一年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量,並已按照香港《公司條例》妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一二年三月二十九日

綜合收益計算表

截至二零一一年十二月三十一日

(以港幣計算)

	附註	二零一一年 千元	二零一零年 千元
營業額	3	1,755,293	1,268,722
銷售成本		(896,555)	(765,500)
其他收入		19,729	31,791
其他淨收益	4(a)	287,792	189,494
折舊及攤銷		(12,831)	(11,000)
員工成本		(152,568)	(116,878)
銷售及推廣費用		(137,896)	(40,079)
其他經營費用		(94,520)	(60,079)
物業減值虧損撥回	4(d)	–	154,770
投資物業之公允價值變動	11	730,178	1,421,148
經營盈利		1,498,622	2,072,389
財務成本	4(b)	(62,753)	(20,207)
所佔聯營公司盈利	4(e)	1,950	2,596
所佔共同控制實體盈利	4(f)	321,765	218,360
除稅前盈利	4	1,759,584	2,273,138
所得稅	6(a)	(159,219)	(75,290)
本年度盈利		1,600,365	2,197,848
下列人士應佔：			
公司股權持有人	7	1,526,385	2,127,883
非控股權益		73,980	69,965
本年度盈利		1,600,365	2,197,848
每股盈利 – 基本／攤薄	8	1.33元	1.85元

第67頁至第126頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日

(以港幣計算)

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
本年度盈利	1,600,365	2,197,848
本年度其他全面收益		
海外附屬公司帳項之滙兌差額	152,887	70,408
出售附屬公司權益之已實現滙兌差額	-	(1,994)
可供出售投資之公允價值變動	(1,084)	2,169
物業發展權益之公允價值變動	17,577	56,524
所佔共同控制實體及聯營公司其他全面收益	132,534	76,020
出售附屬公司轉往收益計算表	(481)	-
	301,433	203,127
本年度全面收益總計	1,901,798	2,400,975
下列人士應佔：		
公司股權持有人	1,793,444	2,314,767
非控股權益	108,354	86,208
本年度全面收益總計	1,901,798	2,400,975

第67頁至第126頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

綜合資產負債表

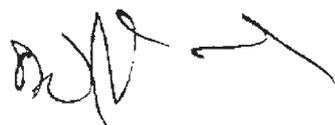
於二零一一年十二月三十一日

(以港幣計算)

	附註	於二零一一年十二月三十一日		於二零一零年十二月三十一日	
		千元	千元	千元	千元
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業			8,808,370		7,411,650
— 自用租賃土地			228,964		235,568
— 其他物業、機械及設備			1,291,609		1,106,773
			10,328,943		8,753,991
石油開採資產	11		120,785		123,144
物業發展權益	13		10,190,981		10,173,404
共同控制實體權益	14		1,907,547		1,541,645
聯營公司權益	15		2,124,195		1,675,361
金融投資	16		19,555		29,346
各項貸款	17		3,088		3,717
其他按金			—		2,527
遞延稅項資產	10(a)		10,314		7,464
			24,705,408		22,310,599
流動資產					
存貨	18		11,736,445		7,487,859
營業應收帳款及其他應收款	19		593,515		185,212
各項貸款			22,252		19,043
應收共同控制實體款	15		131,662		154,278
金融投資	17		80,255		104,594
定期存款(已抵押)	29		15,000		15,000
現金及現金等價物			764,144		719,684
			13,343,273		8,685,670
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	20		1,609,749		1,273,187
應付非控股權益	21		200,000		—
應付共同控制實體款	15		581,200		554,448
銀行貸款	24		1,415,000		3,855,500
本期稅項			257,856		298,465
			4,063,805		5,981,600
流動資產淨值			9,279,468		2,704,070
資產總額減流動負債			33,984,876		25,014,669

	附註	於二零一一年十二月三十一日		於二零一零年十二月三十一日	
		千元	千元	千元	千元
非流動負債					
最終控股公司貸款	22	5,097,532		896,569	
應付最終控股公司款	23	680,579		627,901	
銀行貸款	24	4,531,779		1,660,447	
其他應付款		46,637		46,872	
遞延稅項負債	10(a)	812,814		303,170	
			11,169,341		3,534,959
資產淨值			22,815,535		21,479,710
股本及儲備金					
股本	25(b)		115,068		115,068
儲備金			19,656,838		18,473,255
公司股權持有人應佔權益總額			19,771,906		18,588,323
非控股權益			3,043,629		2,891,387
權益總額			22,815,535		21,479,710

董事會於二零一二年三月二十九日批准及授權刊發。



董事
柯為湘



董事
黎家輝

第67頁至第126頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

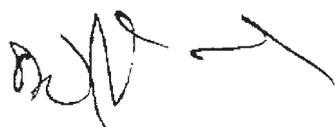
資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

(以港幣計算)

附註	於二零一一年十二月三十一日 千元	於二零一零年十二月三十一日 千元
非流動資產		
固定資產		
— 投資物業	5,712,000	5,400,000
— 其他物業、機械及設備	3,203	3,182
	5,715,203	5,403,182
附屬公司權益	12	14,528,752
共同控制實體權益	15	584,079
聯營公司權益	16	1,761,914
	22,589,948	17,280,683
流動資產		
貸款予附屬公司	12	439,011
營業應收帳款及其他應收款	19	13,468
現金及現金等價物		270,379
	722,858	224,367
流動負債		
營業應付帳款及其他應付款	20	101,828
應付附屬公司款	12	85
應付共同控制實體款	15	581,200
銀行貸款	24	—
附屬公司貸款	12	197,602
本期稅項		19,666
	900,381	3,078,943
流動負債淨值	(177,523)	(2,854,576)
資產總額減流動負債	22,412,425	14,426,107
非流動負債		
最終控股公司貸款	22	5,097,532
附屬公司貸款	12	27,705
銀行貸款	24	3,480,000
遞延稅項負債	10(a)	32,778
	8,638,015	954,653
資產淨值	13,774,410	13,471,454
資本及儲備金		
股本		115,068
儲備金		13,659,342
權益總額	25	13,774,410
		13,471,454

董事會於二零一二年三月二十九日批准及授權刊發。



董事
柯為湘



董事
黎家輝

第67頁至第126頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日

(以港幣計算)

	公司股權持有人應佔						合計 千元	非控股權益 千元	權益總額 千元
	股本 千元	股本溢價 千元	資本儲備金 千元	公允價值儲備金 千元	匯兌儲備金 千元	保留盈利 千元			
於二零一零年一月一日	115,068	8,302,404	2,154	1,642,573	313,356	6,496,355	16,871,910	2,957,535	19,829,445
二零一零年度之權益變動									
本年度盈利	-	-	-	-	-	2,127,883	2,127,883	69,965	2,197,848
其他全面收益	-	-	-	43,679	143,205	-	186,884	16,243	203,127
全面收益總計	-	-	-	43,679	143,205	2,127,883	2,314,767	86,208	2,400,975
已批准之上年度股息	-	-	-	-	-	(368,218)	(368,218)	-	(368,218)
已批准之本年度股息	-	-	-	-	-	(230,136)	(230,136)	-	(230,136)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(34,145)	(34,145)
非控股權益貸款減少	-	-	-	-	-	-	-	(115,293)	(115,293)
附屬公司之權益增加 而減少非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(78)	(78)
出售附屬公司而減少非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(2,840)	(2,840)
於二零一零年十二月三十一日	115,068	8,302,404	2,154	1,686,252	456,561	8,025,884	18,588,323	2,891,387	21,479,710
於二零一一年一月一日	115,068	8,302,404	2,154	1,686,252	456,561	8,025,884	18,588,323	2,891,387	21,479,710
二零一一年度之權益變動									
本年度盈利	-	-	-	-	-	1,526,385	1,526,385	73,980	1,600,365
其他全面收益	-	-	(481)	11,823	255,717	-	267,059	34,374	301,433
全面收益總計	-	-	(481)	11,823	255,717	1,526,385	1,793,444	108,354	1,901,798
已批准之上年度股息	-	-	-	-	-	(368,218)	(368,218)	-	(368,218)
已批准之本年度股息	-	-	-	-	-	(241,643)	(241,643)	-	(241,643)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(33,015)	(33,015)
非控股權益貸款減少	-	-	-	-	-	-	-	(50,400)	(50,400)
收購附屬公司 而增加非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	127,303	127,303
於二零一一年十二月三十一日	115,068	8,302,404	1,673	1,698,075	712,278	8,942,408	19,771,906	3,043,629	22,815,535

於二零一一年十二月三十一日，非控股權益貸款2,603,000元(二零一零年：53,139,000元)乃屬非控股權益於附屬公司之資本投入，故被界定為權益。

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日

(以港幣計算)

	附註	二零一一年 千元	二零一零年 千元
經營業務(所耗)／所得現金淨額	26(a)	(2,324,471)	809,651
投資項目			
出售固定資產		1,818	224
出售投資物業		304,646	270,838
添置固定資產及物業		(221,574)	(34,497)
聯營公司貸款增加		(352,860)	(338,597)
聯營公司借款增加		-	3,117
已收聯營公司股息		1,274	1,176
收購附屬公司	26(b)	(118,997)	(1,061,407)
收購聯營公司權益		(4,934)	-
出售附屬公司權益	26(c)	87,367	-
投資項目所耗現金淨額		(303,260)	(1,159,146)
融資項目			
銀行貸款增加		310,592	2,248,447
最終控股公司貸款增加／(減少)		2,996,033	(303,990)
非控股權益貸款減少		(50,536)	(115,293)
應付最終控股公司款增加／(減少)		52,678	(704,979)
已派股息予公司股權持有人		(609,435)	(597,930)
已派股息予非控股權益		(33,015)	(34,145)
融資項目所得現金淨額		2,666,317	492,110
現金及現金等價物增加淨額		38,586	142,615
於一月一日現金及現金等價物		719,684	575,237
滙率變動之影響		5,874	1,832
於十二月三十一日現金及現金等價物		764,144	719,684
於十二月三十一日現金及現金等價物之分析			
銀行及其他財務機構之活期存款		245	155,241
銀行存款及現金		763,899	564,443
		764,144	719,684

第67頁至第126頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

帳項附註

(以港幣計算)

1 重要會計政策

(a) 遵例聲明

本帳項已按照香港會計師公會頒佈所有適用之香港財務報告準則，其集合條例包括所有由香港會計師公會頒佈適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本帳項亦同時符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）披露規定。本集團採用之主要會計政策概述如下。

香港會計師公會已頒佈數項全新及經修訂之香港財務報告準則，此等新準則於本集團及本公司之本會計期間首次適用或可提早採納。有關本集團本年度及以往年度因首次採納此等發展而導致會計政策之變動載於本帳項附註1(d)。

(b) 編製基準

除投資物業、物業發展權益及財務工具（包括可供出售投資及可買賣投資）是按公允價值編製（見下文會計政策）外，本帳項是以歷史成本作為編製基準。

按香港財務報告準則編製之帳目需採用若干關鍵之會計估計。而管理層亦需於應用會計政策之過程中作出判斷。有關需要作出較多判斷或情況較為複雜、或作出的假設及估計對帳項有重大影響之範疇，均載於附註2。

(c) 帳項合併標準

綜合帳項包括九龍建業有限公司及其所有附屬公司編製至十二月三十一日之帳項，及集團所佔聯營公司及共同控制實體該年度業績與資產淨值。年內購置或出售之附屬公司由自收購日起或至出售日止之業績已包括於綜合收益計算表內。集團公司間之重要交易及結存已於綜合帳內抵銷。

(d) 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則之修訂及一項新詮釋，並於本集團及本公司之本會計期間生效。據此，以下之發展均與本集團帳項有關。

- 香港會計準則第24條(2009經修訂)－「關連人士披露」
- 香港財務報告準則之改進(2010)

除根據香港會計準則第40條「投資物業」，以公平值入帳之投資物業所確認之遞延稅項，提早採納香港會計準則第12條「所得稅」之修訂外，本集團及本公司並無於本會計期間採納任何並未生效之新準則及詮釋。此會計準則第12條之修訂本於二零一二年一月一日或以後開始之年度生效，本集團及本公司已於截至二零一零年十二月三十一日止年度提前採納此修訂。

1 重要會計政策(續)

(d) 會計政策之變動(續)

以上發展影響列示如下：

- 香港會計準則第24條(2009修訂)修改關連人士之定義。因此，本集團已經重新評估關連人士之認定，並確認關連人士之重新定義並未對本集團本年度及以前年度關連人士之披露產生重大影響。
- 香港財務報告準則之改進(2010)提出了一些針對香港財務報告準則第7條「金融工具：披露」之修訂。有關本集團金融工具於附註33之披露與修訂之披露要求一致。該等修訂並未對本年度及以前年度之帳項中確認金額之分類、確認和計量產生重大影響。

(e) 商譽

商譽指以下(i)項超出(ii)項之差額

- (i) 獲轉讓代價之公允價值、被收購方任何非控股權益之金額與本集團先前所持被收購方股權公允價淨值之總和；
- (ii) 於收購日所計量於被收購方可予識別資產及負債之公允價淨值。

倘(ii)項金額超出(i)項金額，該超出之金額即時於損益內確認為議價購買收益。

商譽乃按成本扣除累計減值虧損後入帳。業務合併所產生之商譽將分配至預期可透過合併之協同效益獲利之個別現金產生單位或現金產生單位組別，並每年接受減值測試(見附註1(t))。

於年內出售現金產生單位時，應佔商譽部分將撥入出售盈虧中計算。

(f) 附屬公司及非控股權益

附屬公司乃本集團控制之實體。控制之產生為本集團有能力影響實體之財務及營運政策以從中獲得利益。當評估控制權時，應包括目前可行使之潛在表決權。

投資附屬公司應由控制權開始至控制權結束之日綜合於綜合帳項內。集團內因集團公司間之交易而產生之結餘、交易及任何未實現盈利需於編製綜合帳項時完全抵銷。集團公司間之交易而產生之未實現虧損需如未實現股利般作出抵銷，但只限於沒有證據顯示其有所減值。

1 重要會計政策(續)

(f) 附屬公司及非控股權益(續)

非控股權益乃指並非由本公司直接或間接擁有附屬公司之權益。就每項業務合併，本集團可選擇根據附屬公司公允價值或可予識別資產淨值之比例，計量非控股權益。本集團非控股權益列於綜合資產負債表之權益內，與本公司股權持有人應佔權益分開呈列。本集團業績內之非控股權益於綜合收益計算表及綜合全面收益表內列報為非控股權益及本公司股權持有人之於損益以及全面收益之分配。

本集團於附屬公司之權益變動，如不構成失去控制權將被視為權益交易，並對綜合權益內之控股權益及非控股權益進行調整，以反映相對權益變動，但不會調整商譽及確認損益。

當本集團失去對附屬公司之控制權，於該附屬公司之全部權益會列作出售入帳，其盈利虧損於收益計算表內確認。任何於失去控制權日保留於該前附屬公司之權益以公允價值確認，而該金額被視為初始確認金融資產之公允價值(見附註1(m))，或如適用，確認為於聯營公司或共同控制實體之投資之初始確認成本(見附註1(g)及(h))。

除附屬公司之投資被界定為可銷售外，在本公司資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除任何減值虧損入帳。附屬公司之業績乃按有關實收及應收股息計入本公司之收益計算表。

(g) 聯營公司權益

聯營公司乃指本集團在非控制下而又能對其行政運用有重大影響力，包括參與其財務及營運決策之公司。

除聯營公司之投資被界定為可銷售外，聯營公司之投資乃按權益法記入綜合帳項。按權益法，該投資先以成本列帳，並就本集團應佔聯營公司於收購日可辨認資產淨值之公允價值超過投資成本(如有)作出調整。其後，本集團就佔該聯營公司資產淨值於收購後之變動及任何與投資相關之減值虧損調整其投資。如於收購日超過成本，年內本集團所佔聯營公司之收購後稅後業績及任何減值虧損於綜合收益計算表內確認，而本集團所佔聯營公司之收購後稅後其他綜合收益項目則於綜合全面收益表內確認。

當本集團結束對聯營公司之重大影響力，於該聯營公司之全部權益會被視為出售處置，其導致之盈虧於收益計算表內確認。任何保留於該前聯營公司之權益於失去重大影響力當日按公允價值確認，而該金額被視為初始確認之財務資產之公允價值(見註釋1(m))。

1 重要會計政策(續)

(g) 聯營公司權益(續)

除聯營公司之投資被界定為可銷售外，在本公司資產負債表內，於聯營公司之投資乃按成本扣除任何減值虧損入帳。聯營公司之業績乃按有關截至或早於本公司結算日之期間實收及應收股息計入本公司之收益計算表，而收取該等股息之權利已於結算日確定。

(h) 合營項目權益

合營項目為某合約上之安排，由本集團與其他團體進行一項經濟活動，該項活動由合營各方共同控制。

共同控制資產指本集團與其他合營者根據合約安排共同控制之資產，本集團並可透過共同控制，從而控制本集團可分佔該等資產將來賺取之經濟利益。本集團應佔共同控制資產及與其他合營者共同產生之負債，根據有關性質分類，已在資產負債表內確認。而因共同控制資產上之權益而直接產生之負債及費用均已在年結時以應計基準入帳，出售或運用由本集團應佔共同控制資產產品之收入，及應佔由合營項目所產生之所有費用，而當該等交易附有之經濟利益可能流入或流出本集團時，均已在收益計算表帳內確認。

共同控制實體在本集團及其他團體根據合約安排下運作，在合約安排下，本集團及其他團體共同控制其經濟活動。除於共同控制實體之權益被分類為可銷售外，於共同控制實體之投資乃按權益法記入綜合帳目。按權益法，該投資先以成本入帳，其後就本集團所佔該共同控制實體可辨認資產淨值於收購日之公允價值超出投資成本(如有)之部分作出調整。其後，本集團就所佔共同控制實體資產淨值及任何有關投資之減值虧損於收購後之變動調整其投資。如於收購日之金額超出成本，年內本集團所佔共同控制實體之收購後除稅後業績及任何減值虧損於綜合收益計算表內確認，而本集團所佔共同控制實體收購後除稅後之其他全面收益乃於綜合全面收益表內確認。

當本集團失去對共同控制實體之控制權，於該共同控制實體之全部權益會入帳列作出售，其導致之盈虧於收益計算表內確認。任何於失去控制權日保留於該前共同控制實體之權益以公允價值確認，而該金額被視為初始確認財務資產之公允價值(見附註1(m))，或如適用，確認為於聯營公司之初始確認成本(見附註1(g))。

除共同控制實體之投資被界定為可銷售外，在本公司資產負債表內，於共同控制實體之投資是按成本扣除任何減值虧損入帳。共同控制實體之業績乃按有關截至或早於本公司結算日之期間實收及應收股息計入本公司之收益計算表，而收取該等股息之權利已於結算日確定。

1 重要會計政策(續)

(i) 物業

(i) 投資物業

投資物業乃指土地租賃權益下之土地及／或樓宇，以用作長期收租用途及／或作資本升值。此等物業包括現時尚未決定日後用途之土地及日後作為投資物業用途之興建或發展中物業。此等物業每年均由獨立專業測計師依據市價估值。除該等物業於結算日仍在興建或發展中及於當時並不能可靠地計算其公允價值外，投資物業將按公允價值於資產負債表內入帳。投資物業一切公允價值變動於收益計算表中確認。

(ii) 未來發展土地

未來發展土地均以成本值或估算之化現淨值之較低者結算於帳內。化現淨值乃估算之銷售價扣除完成及出售物業所需之費用。

(iii) 物業發展權益

物業發展權益乃按公允價值入帳。公允價值變動乃記入公允價值儲備金，而若有客觀證據顯示物業發展權益減值，其減值部份將由公允價值儲備金於減值確定期內計入收益計算表。任何減值虧損逆轉乃確認於收益計算表內。物業發展權益之公允價值乃根據估計之物業發展權益之應得權利計算。若不再確認物業發展權益，其早前直接於權益確認之累計收益或虧損將於收益計算表內確認。

(iv) 發展中物業

發展中物業乃以成本值或估算之化現淨值之較低者結算於帳內。成本包括土地收購成本、撥充成本之借貸費用、發展成本總額、物料與供應、工資及其他費用。化現淨值乃估算之銷售價扣除完成及出售物業所需之費用。

(v) 待售物業

待售物業乃以成本值或估算之化現淨值之較低者結算於帳內。化現淨值乃估算之銷售價扣除出售物業所需之費用。

(vi) 自用租賃土地及樓宇

自用租賃土地乃以成本扣除累計折舊及減值虧損入帳。

於租賃土地上之自用租賃樓宇歸類為營業租賃用途，將以成本扣除累計折舊及減值虧損於資產負債表內入帳。

1 重要會計政策(續)

(j) 石油開採資產

用於購置及維持本集團石油勘探和生產活動之開採權所發生之成本予以資本化成為石油開採資產。石油開採資產按成本減累計攤銷及減值虧損列帳。攤銷以生產數量法按估算石油證實儲存量及概略儲存量計算。

(k) 存貨

存貨除消耗品外乃以成本值或化現淨值之較低者入帳。消耗品乃以成本值扣除廢置準備入帳。存貨之成本以加權平均法計算。化現淨值指估算出售之價格減估計完成所需之成本及出售將予產生之成本。

(l) 營業應收帳款及其他應收款

營業應收帳款及其他應收款最初乃以公允價值確認，其後按成本攤銷(採用實際權益方法)及扣除壞帳及壞帳準備之減值虧損入帳。

(m) 財務資產

本集團及本公司之財務資產政策如下(不包括投資於附屬公司、聯營公司及共同控制實體)：

除財務資產之公允價值能有效地計算，其將以最初之公允價值結算，即交易價格。此等資產其後根據其分類作如下結帳：

可買賣之金融投資於流動資產內入帳，並於每個結算日重新計算其公允價值，其盈虧將於收益計算表確認。收益計算表內確認之收益或虧損不包括任何股息或由此等投資獲得之利息收入，因其已根據載於附註1(t)(vi)及(vii)之政策予以確認。

本集團有能力並計劃持有至到期之有期債務證券乃歸類為持有至到期證券。持有至到期證券攤銷成本及扣除減值虧損於資產負債表內入帳。

無牌價及其公允價值難以有效地計算之股本證券投資將於資產負債表內以成本扣除減值虧損確認。

1 重要會計政策(續)

(m) 財務資產(續)

不能歸類於以上分類之財務資產可歸類為可供出售投資。除減值虧損外，其於結算日重新計算之公允價值盈虧將確認於其他全面收益及獨立累積於權益中之公允價值儲備金內。由此等投資獲得之收益，根據載於附註1(t)(iii)及(vi)之政策予以確認及，若此等投資為帶利息，利息以實際利率法計算並根據載於附註1(t)(vii)之政策於收益計算表內予以確認。若這些投資不再被確認及減值時，累積盈虧將由權益重新歸類至收益計算表。

投資於本集團確保購買／出售或到期日時確認／不再確認。

(n) 營業應付帳款及其他應付款

除擔保負債外，營業應付帳款及其他應付款最初以公允價值確認，其後按成本攤銷入帳，若貼現之影響並不重大，營業應付帳款及其他應付款將以成本值入帳。

(o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、銀行及其他財務機構的活期存款以及可即時兌換成已知金額、價值變動風險極低且自收購起計三個月內到期之短期高流動性投資。

須應要求償還並為本集團現金管理整體一部分之銀行透支已包括在綜合現金流量表內並列為現金及現金等價物。

(p) 借貸

借貸最初以公允價值確認及其後以成本攤銷入帳。其最初確認金額及贖回之差額於借貸期內以實際利息法於收益計算表或合資格資產之成本內(包括應付利息及費用)攤銷。

除屬於需要相當時間才可投入原定使用用途或出售之資產購置、建設或生產之借貸成本被資本化作為該資產之部份成本，其他借貸成本將於發生年度作為支出。資本化率乃參照用作發展用途之借貸利率或如部份發展成本靠一般營運資金融資，資本化率則以營運資金之平均率而定。

1 重要會計政策(續)

(g) 折舊及攤銷

(i) 租賃土地及樓宇

租賃土地及樓宇乃按成本值扣除累積折舊及減值虧損入帳。租賃土地折舊乃按租約尚餘年期攤銷。樓宇及裝修將按估計可使用年期及租約尚餘年期之較短者作出折舊準備。

(ii) 石油生產資產

石油生產資產包括所有由石油勘探及生產活動引起之固定資產。若干石油生產資產之折舊主要以生產數量法按估算石油證實儲存量及概略儲存量撇銷各項資產之成本經減扣估算剩餘價值計算。

(iii) 其他固定資產

其他固定資產乃按成本值扣除累積折舊及減值虧損入帳。未來估計其他固定資產拆除及恢復之成本按適當之利率貼現，並資本化成為其他固定資產之部分成本，並於隨後日子作出折舊。除由於時間推移之變化外，任何後續估計成本之現值變化，將反映作為成本之調整。

除若干石油生產資產外，折舊乃按預計可使用年期以直線折舊法撇銷如下：

– 冷氣系統、機械設備、升降機及自動電梯	五年至十年
– 傢俬及裝置、汽車、電子數據處理設備及其他	二年至五年

(r) 資產減值

於每個結算日審閱內部和外來之信息，以確定除商譽以外之資產有否出現減值跡象，或以往確認之減值虧損不復存在或已經減少。

若資產之帳面值多於可收回數額將確認為減值虧損。可收回價值為資產之公允價值扣除出售成本及使用價值(如有)之較高者為準。

減值虧損會即時於收益計算表確認為支出，除有關資產附有重估值，則其減值虧損將作為重估減值處理。

1 重要會計政策(續)

(r) 資產減值(續)

如期後，減值虧損之數額減少及此減少能客觀地與減值虧損確認後某事項聯系上，則減值虧損之逆轉將確認如下：

(i) 財務資產

- 無牌價股本證券之減值虧損不會於往後逆轉。
- 財務資產以攤銷成本入帳，其減值虧損於收益計算表內逆轉。惟逆轉之數額不得高於過往期間並無確認減值虧損之情況下所決定之帳面值。
- 可供出售股本財務資產之減值虧損不能於收益計算表內逆轉。其後任何公允價值之增加將於其他全面收益內直接確認。
- 可供出售債務財務資產之減值虧損於收益計算表確認逆轉。

(ii) 其他資產

- 商譽減值虧損並不能於往後逆轉。
- 其他資產之減值虧損逆轉即時於收益計算表確認為收入，除非有關資產附有重估值，則其減值虧損逆轉會作為重估增值處理。惟逆轉之數額不得高於過往期間並無確認減值虧損之情況下所決定之帳面值(扣除任何折舊／攤銷)。

(iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須根據香港會計準則第34號，「中期財務報告」，編製財政年度首六個月之中期財務報告。於相關季度完結時，本集團所採用之減值測試、確認方法及回撥準則應與財政年度完結時相同。

即使於與該中期有關之財政年度終結時，並無確認任何評估減值虧損或減少之虧損情況下，於中期就商譽、可供出售股本證券及按成本列帳之非上市股本證券已確認之減值虧損均不得於其後撥回。因此，若可供出售股本證券之公允價值於年末前或於任何隨後時段增加，該增加之公允價值將確認於其他全面收益而非收益計算表內。

(s) 所得稅

本年度之所得稅包括本期稅項及遞延資產及負債之變動。除有關於其他全面收益或直接於權益確認之相關稅項數額分別於其他全面收益或直接於權益確認外，本期稅項及遞延資產及負債之變動將於收益計算表內確認。

1 重要會計政策(續)

(s) 所得稅(續)

本期稅項乃本年度按可課稅盈利以結帳日已生效或實際生效之稅率計算之預期應付稅項及任何有關往年應付稅項之調整。

遞延稅項資產及負債乃為財務報告目的及稅基之資產及負債與其帳面值之間的差異而分別產生之可扣稅及應課稅的暫時性差異。遞延稅項資產也包括未使用之稅項虧損及稅項抵免。除初始確認資產及負債產生之差異外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產若有未來應課稅溢利而可抵銷資產者乃予確認。

當投資物業根據附註1(i)(i)所載會計政策按公允價值列帳，除該物業是需折舊及以某一商業模式持有，而其目的乃透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱合於該物業之重大經濟利益，所確認遞延稅項之金額乃按該物業於結算日假設以帳面值出售之稅率計算。在所有其他情況下，所確認遞延稅項之金額乃根據該資產及負債之帳面值之預期變現及結算之方式，按於結算日已生效或基本上已生效之稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

遞延稅項資產之帳面值於每個結帳日作出檢討，若預期沒有足夠之可課稅盈利用作抵銷有關之稅項得益，則須調減。任何已調減之數可按預期足夠可運用之課稅盈利予以撥回。

(t) 營業收入之確認

營業收入乃以已收或應收代價款之公允價值計算。在本集團可能取得經濟利益及能可靠計算收益與成本(如適用)之前提下，收入將於收益計算表內確認如下：

(i) 營業租賃之租金收入

除非租賃資產帶來之收益模式提供其他更具代表性之基準，營業租賃之應收租金乃按有關租賃年期以等額在收益計算表確認。已付予租約優惠乃於收益計算表內確認，作為應收租賃淨收款總額之一部份。或然租金於產生之會計期間於收益計算表內確認為收入。

(ii) 出售物業

出售物業所得之收益於簽訂有約束力之售樓合約時及有關建築部門發給相關之入伙紙／竣工證書時，以較後日期者入帳，其時間為物業擁有權之風險及報酬已經轉移給買方及經扣除營業稅。在收入確認日前就出售物業所收款則包括在資產負債表已收預售訂金內。

1 重要會計政策(續)

(t) 營業收入之確認(續)

(iii) 物業發展權益收入

物業發展權益收入乃於有關投資有權收取分配時入帳。

(iv) 原油銷售

原油銷售所得收入確認乃於原油擁有權之重大風險及回報均轉讓予買方，以及本集團不再繼續參與有關原油擁有權之管理或實際控制已售出時入帳。

(v) 出售金融投資

出售金融投資收入乃於買方接受法律產權時入帳。

(vi) 股息收入

非上市投資之股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。

上市投資之股息收入於投資項目之股價除息時確認。

(vii) 利息收入

利息收入乃於有關資產存在期間按時間比例法入帳。

(u) 外幣兌換

年內之外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債則按照結算日之外幣匯率換算。匯兌收益及虧損均於收益計算表內確認。

以外幣計算歷史成本之非貨幣資產及負債按照使用交易日之匯率換算。以外幣按公允價值計算之非貨幣資產及負債將按照釐定公允價值當日之匯率換算。

海外業務之業績按與交易日匯率相若之匯率換算港元。資產負債表之項目則按結算日之匯率收市價換算港元。所產生之匯兌差額確認於其他全面收益及獨立累積於權益中之匯兌儲備金內。

當出售海外業務及確認出售損益時，有關之累計匯兌差額由權益重新歸類至收益計算表內。

1 重要會計政策(續)

(v) 已作出之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已作出之財務擔保

財務擔保為要求發行人(即擔保人)支付特定款項以彌償擔保受益人(「持有人」)由於有關負債人未能按照債務工具的條款於到期時付款所招致損失的合約。

當本集團提供財務擔保時，擔保的公允價值(即交易價，惟可準確估計公允價值則除外)首先確認為應付帳款及其他應付款的遞延收入。對有關已作出擔保的應收取或將收取的應收代價，則其有關代價將根據集團政策確認於該等資產所歸屬的類別內。倘並無收取或無法收取有關代價，則於首次確認遞延收入時即時在損益表作出支銷。

對已作出的財務擔保並確認為遞延收入之金額，將按照其擔保期內在收益計算表內分期攤銷。此外，當擔保持有人有可能根據本集團已作出的財務擔保向集團提出索償通知時，集團即時確認並作出撥備，而預期向本集團索償的金額將超逾目前有關該擔保的應付帳款及其他應付款項的帳面值(首次確認的金額減累計攤銷)。

(ii) 因業務合併而確認或然負債

因業務合併而於收購日確認或然負債為即期責任，則以收購日確認公允價值，惟公允價值須能可靠計算。於初始以公允價值確認後，該等或然負債會以最初確認的金額減去累計攤銷(如適用)後所得金額及可能根據附註1(v)(iii)確定之金額兩者中的較高者予以確認。倘不能於收購日可靠地計量公允價值或並非為即期責任，因業務合併而承擔之或然負債則根據附註1(v)(iii)披露。

(iii) 其他準備及或然負債

倘本集團由於過往事件而需負上法定或推定責任，且履行有關責任時將可能導致經濟利益外流，而該外流並可作出準確估計時，即會作出撥備。當貨幣的時間值屬重大時，撥備會按預期履行該責任的開支現值列帳。

倘履行有關責任不大可能導致經濟利益外流，或未能準確估計其有關金額時，除非有關經濟利益外流的可能性極低，否則有關責任須披露為或然負債。此外，除非有關經濟利益外流的可能性極低，否則須待一項或多項未來事件發生或不發生，方能確認其潛在責任是否存在時，亦須披露為或然負債。

1 重要會計政策(續)

(w) 關連人士

- (i) 與本集團有關連之人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：
- (1) 控制本集團或共同控制本集團；
 - (2) 對本集團有重大影響力，或；
 - (3) 為本集團或本集團母公司之主要管理層人員；
- (ii) 若符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：
- (1) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同集團附屬公司之間有關連)。
 - (2) 一實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司)。
 - (3) 兩個實體為同一第三方之合營公司。
 - (4) 一實體為第三實體之合營公司，而另一實體為該第三實體之聯營公司。
 - (5) 該實體為本集團或屬本集團關連之實體就僱員提供之退休福利計劃。
 - (6) 該實體為受於(i)所述人士控制、或共同控制。
 - (7) 於(i)(1)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)主要管理層人員之其中一名成員。

關係密切家庭成員之人士乃指預期可能影響或被影響該家庭成員與該實體交易之人士。

(x) 僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假，定期供款退休計劃供款及各項非貨幣福利產生之成本，均在僱員提供相關服務之年度內計提。如延遲付款或結算會構成重大影響，該等金額將按現值列帳。

根據香港強制性公積金計劃條例所作出之供款均於產生期間列作支出。

有關本集團於中國內地各個地方政府管理之定額供款退休計劃，其有關供款均於產生期間列作支出，惟已計入待售之發展中物業並未確認為開支。

1 重要會計政策(續)

(y) 分類報告

營運分類及本帳項所報告之各分類項目之款項，於定期向本集團高級管理層提供之財務報告中識別。管理層依據該等報告分配資源予本集團不同業務及地域以及評估該等業務及地域之表現。

就財務報告而言，個別重大營運分類不會累積計算，惟分類間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面相類似則除外。倘並非個別重大之經營分部符合大部份此等準則，則該等營運分類可能會被累積計算。

2 關鍵會計判斷及估計之主要不明朗因素

在應用附註1所述之會計政策時，管理層已作出以下會對帳目內已確認金額構成重大影響之判斷。

(a) 折舊及攤銷

本集團按估計可使用年期2至10年及經計入估計剩餘價值，由設備用作生產性用途日期起以直線法將固定資產(物業除外)作直線折舊。估計可使用年期反映董事對本集團計劃自使用本集團資產獲得未來經濟利益之年期作出之估計。

若干石油生產資產及石油開採資產是以生產數量為基準，按估算石油證實儲存量及概略儲存量而折舊及攤銷。由於制定有關資料涉及主觀判斷，本集團石油儲存量之估算乃管理層根據現有資料而作出之最佳估算，並僅屬相若數額。石油儲存量估算須根據有關新資料向上或向下修訂。石油儲備之變動會影響記錄於本集團綜合帳項內有關石油生產活動之石油生產資產及石油開採資產之生產數量折舊、攤銷及折耗。石油儲存量減少將增加折舊、攤銷及折耗費用。

(b) 呆壞帳撥備

本集團之呆壞帳撥備政策乃按照款項可收回程度之評估、帳項之帳齡分析、抵押品之可變現淨值及管理層之判斷制定。在評估應收款及貸款及墊款之最終可收回程度時，須考慮相當之判斷，包括參考每名客戶之現有信譽及過往收款記錄。

2 關鍵會計判斷及估計之主要不明朗因素(續)

(c) 投資物業之公允價值估計

投資物業於結算日按獨立測計師行之專業測計師評估之市值列帳。投資物業之公允價值由獨立合資格測計師參照市場近期交易及／或根據使用現時市場之租金及收益率估計物業未來租金收入而預測之貼現現金流量每年作出評估。物業估值採用之假設乃以結算日之現行市況為基準，並參考當前市場交易狀況及適當之資本化率。

發展中投資物業之公允價值由獨立合資格測計師參照該等物業按有關發展計劃完成後經扣除估計建築成本作出評估。

(d) 未來發展土地、發展中物業及待售物業之撥備估計

管理層採用獨立物業測計師所提供之最新成交個案等現時市場數據及市場調查報告釐定未來發展土地、發展中物業及待售物業之可變現淨值。

管理層評估未來發展土地、發展中物業及待售物業之可變現淨值時須判斷預期售價，參考鄰近地區之最近成交個案、新盤物業銷售率、市場推廣費用及物業完工之預計成本、法律及監管架構以及一般市況。

(e) 物業發展權益之公允價值估計

物業發展權益於結算日按其公允價值列帳。本集團於釐定物業發展權益之公允價值時，經估計物業發展權益預期產生之未來現金流量及適當之貼現率以計算其現值。物業發展權益之現金流量預測乃根據過往表現、目前市況、發展及規劃計劃、營銷計劃、管理層對市場發展之預期及根據共同投資協議之條款釐定。

(f) 附屬公司權益之減值

當本公司考慮對附屬公司權益計提減值虧損時，需要確定資產之可收回金額。可收回金額按淨售價與使用價值二者中較高者計算。由於該等資產之市場報價可能難以獲得，因此難以準確估計售價。在釐定使用價值時，資產所產生之預期現金流會貼現至其現值，因而需要對附屬公司營業額及經營成本等項目作出重大判斷。本公司在釐定與可收回金額相若之合理數額時會採用所有可供使用之資料，包括根據合理與可支持之假設所作出之估計以及對附屬公司營業額與經營成本等項目之預測。

2 關鍵會計判斷及估計之主要不明朗因素(續)

(g) 估計石油生產資產及石油開採資產減值

當某些事件或某些情況改變顯示石油生產資產及石油開採資產帳面值可能無法收回時，石油生產資產及石油開採資產須進行減值可能性之檢討。決定資產是否減值及減值多少涉及管理層估計及判斷，例如未來原油價格、貼現預計現金流所用之貼現率及生產情況。然而，減值檢討及計算乃基於與本集團之業務計劃一致之假設，其中包括取得所有相關之牌照及許可，但原油價格受很多不同之國際及當地因素影響，而該等因素乃不受本集團控制。某些假設之有利變化可能使本集團避免這些年來的任何資產減值，而不利之變化可能導致資產需要減值。

(h) 土地增值稅

土地增值稅根據土地價值之增值部份，按介乎30%至60%之累進稅率徵收，而土地增值額由物業銷售額減去可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有認可之物業發展開支)。對釐定土地增值稅之稅負程度時，需要作出重大判斷。本集團根據管理層以最佳估計為確認土地增值稅。當最終的稅款結果與最初記帳金額不同時，有關差額將影響該等與當地稅務機構清算期間的綜合收益表。

3 分類報告

本集團按其提供的業務及地區性質來管理其業務。分類資料之呈報方式與提供予集團高級管理層供其評估分類之表現及分配資源之內部報告一致，本集團已識別以下六項呈報分類。往年所呈列之財務及財資分類已於本年度歸類於其他業務分類內。若干比較數字已重列以符合本年度之呈列方式。

- 物業發展分類(香港／中國內地／澳門)：發展及出售物業。由於物業發展對本集團之重要性，本集團之物業發展業務再分拆三項以地域基準分類呈報。
- 物業投資分類：物業租賃以產生租金收入及從長期物業升值而獲益。
- 石油業務分類：石油勘探及生產。
- 其他業務分類：主要包括金融投資、提供財務服務、製冰及提供冷藏服務及財資營運之收益。

營業額主要包括物業租金收入、物業銷售、原油銷售、出售可買賣投資之收入、股息及利息收入。

3 分類報告(續)

呈報分類盈利主要包括經扣除投資物業之公允價值變動、財務成本、非經常項目及總部及公司收入／支出之除稅前盈利。

分類資產主要包括所有有形資產、無形資產及經扣除遞延稅項資產及其他公司資產之流動資產。

(a) 分類業績及資產

以下為有關本集團提供予本集團高級管理層以作為本年度之資源分配及評估分類表現之分類呈報資料。

	二零一一年							
	綜合 千元	物業發展				物業投資 千元	石油 千元	其他 千元
		香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元				
營業額	1,755,293	721,229	467,883	48,102	293,289	115,513	109,277	
呈報分類盈利	918,275	348,030	168,653	35,240	308,249	(40,691)	98,794	
其他淨收益	130,607	-	-	-	130,607	-	-	
投資物業之公允價值變動	730,178	-	-	-	730,178	-	-	
所佔共同控制實體投資物業 之公允價值變動	106,040	-	-	-	106,040	-	-	
總部及公司支出	(62,763)							
財務成本	(62,753)							
除稅前盈利	1,759,584							
所佔聯營公司盈利	1,950	-	(1,211)	-	-	-	3,161	
所佔共同控制實體盈利	321,765	-	182,889	-	138,876	-	-	
利息收入	22,319	-	-	-	-	-	22,319	
折舊及攤銷	(36,080)	-	-	-	-	(23,512)	(12,568)	
議價購買收益	23,928	-	23,928	-	-	-	-	
出售附屬公司收益	157,596	88,089	-	-	-	-	69,507	

3 分類報告(續)

(a) 分類業績及資產(續)

	二零一零年						
	綜合 千元	物業發展			物業投資 千元	石油 千元	其他 千元
		香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元			
營業額	1,268,722	2,357	–	819,258	272,741	80,444	93,922
呈報分類盈利	783,366	159,048	153,630	111,328	276,043	9,749	73,568
其他淨收益	141,337	–	–	–	141,337	–	–
投資物業之公允價值變動	1,421,148	–	–	–	1,421,148	–	–
所佔共同控制實體投資物業 之公允價值變動	22,000	–	–	–	22,000	–	–
總部及公司支出	(74,506)						
財務成本	(20,207)						
除稅前盈利	2,273,138						
所佔聯營公司盈利	2,596	–	–	–	–	–	2,596
所佔共同控制實體盈利	218,360	–	172,720	–	45,640	–	–
利息收入	22,373	–	–	–	–	–	22,373
折舊及攤銷	(28,608)	–	–	–	–	(17,753)	(10,855)
物業減值虧損撥回	154,770	154,770	–	–	–	–	–
議價購買收益	23,579	–	–	–	–	23,579	–

3 分類報告(續)

(a) 分類業績及資產(續)

	二零一一年							
	綜合 千元	物業發展				物業投資 千元	石油 千元	其他 千元
		香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元				
呈報分類資產	37,245,110	5,949,174	9,676,050	10,280,052	9,506,796	1,414,643	418,395	
遞延稅項資產	10,314							
定期存款(已抵押)	15,000							
現金及現金等價物	764,144							
總部及公司資產	14,113							
綜合資產總額	38,048,681							
聯營公司權益	2,124,195	-	2,112,085	-	-	-	12,110	
共同控制實體權益及 應收共同控制實體款	2,039,209	-	1,350,459	-	688,750	-	-	
	二零一零年							
	綜合 千元	物業發展				物業投資 千元	石油 千元	其他 千元
		香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元				
呈報分類資產	30,234,331	4,255,834	6,026,766	10,285,205	8,002,462	1,220,557	443,507	
遞延稅項資產	7,464							
定期存款(已抵押)	15,000							
現金及現金等價物	719,684							
總部及公司資產	19,790							
綜合資產總額	30,996,269							
聯營公司權益	1,675,361	-	1,667,105	-	-	-	8,256	
共同控制實體權益及 應收共同控制實體款	1,695,923	-	1,111,899	-	584,024	-	-	

3 分類報告(續)

(b) 地域資料

下表載列有關(i)本集團銷售予對外客戶之收益及(ii)本集團非流動資產(財務工具及遞延資產除外)所在地區之資料。客戶所在地區按所提供服務或貨物送達所在地點劃分。非流動資產所在地區按資產實際所在地點劃分，而聯營公司及共同控制實體權益則以營運所在地點劃分。

	收入		非流動資產	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一零年 千元
香港(註冊地)	1,093,128	344,536	8,037,216	7,634,699
中國內地	483,484	14,758	4,501,706	2,776,310
澳門	49,394	821,855	578,516	490,040
哈薩克斯坦	115,513	80,494	1,364,032	1,195,619
其他	13,774	7,079	-	-
	1,755,293	1,268,722	14,481,470	12,096,668

除以上之非流動資產外，本集團位於澳門之物業發展權益為10,190,981,000元(二零一零年：10,173,404,000元)。

(c) 主要客戶及供應商

本集團五大客戶及五大供應商分佔本集團年內總銷售額及總採購額均不足30%。

4 除稅前盈利

除稅前盈利經(計入)/扣除下列各項：

- (a) 於二零一一年其他淨收益為出售投資物業130,607,000元(二零一零年：141,337,000元)、出售附屬公司之收益157,596,000元(二零一零年：無)(附註26(c))、有關收購附屬公司之議價購買收益23,928,000元(二零一零年：23,579,000元)(附註26(b))及可買賣上市投資之公允價值變動虧損24,339,000元(二零一零年：盈利24,578,000元)。

(b) 財務成本

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
銀行貸款及透支利息	91,337	65,040
最終控股公司貸款/應付最終控股公司款利息	42,075	10,572
減：撥充成本之數額(備註)	(66,189)	(52,642)
	67,223	22,970
減：包括於其他營業費用之利息支出	(4,470)	(2,763)
	62,753	20,207

備註：撥充成本之借貸成本在香港乃按年利率1.03%–1.64%(二零一零年：0.55%–1.86%)計算，在中國內地則按年利率4.86%–8.65%(二零一零年：4.86%–6.44%)計算。

(c) 其他項目

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
核數師酬金	4,212	4,130
石油開採資產攤銷(備註)	2,359	5,916
固定資產折舊及攤銷(備註)	33,721	22,692
員工成本(備註)	161,758	123,611
壞帳及呆帳之減值虧損	1,207	290
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	(276,078)	(251,847)
租金收入	(293,289)	(272,741)
減：支出	17,211	20,894
利息收入	(22,319)	(22,373)
物業減值虧損撥回	-	(154,770)
壞帳及呆帳減值虧損撥回	(688)	(1,257)
自用租賃土地及樓宇減值虧損撥回	-	(3,330)

備註：銷售成本包括32,439,000元(二零一零年：24,341,000元)有關員工成本及折舊及攤銷費用，此金額已分別包含於以上披露之相關金額。

4 除稅前盈利(續)

除稅前盈利經(計入)／扣除下列各項：(續)

- (d) 二零一零年物業減值虧損撥回154,770,000元乃根據獨立專業測計師對物業作出重估增值，故而將過往於綜合收益計算表確認之物業減值撥回。
- (e) 本集團所佔存於聯營公司內已除非控股權益，股息及稅項後之本年度盈利為676,000元(二零一零年：1,420,000元)。
- (f) 本集團所佔存於共同控制實體內已除非控股權益，股息及稅項後之本年度盈利為284,881,000元(二零一零年：206,238,000元)。

5 董事及管理層酬金

(a) 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條，本年度董事酬金如下：

	董事袍金 千元	薪酬及津貼 千元	按業績而定 之花紅 千元	公積金供款 千元	二零一一年 合計 千元
執行董事					
柯為湘	-	-	-	-	-
吳志文	-	-	-	-	-
黎家輝	140	1,676	420	154	2,390
柯沛鈞	-	640	200	18	858
非執行董事					
Keith Alan Holman	220	-	-	-	220
譚希仲	220	-	-	-	220
楊國光	220	1,900	420	175	2,715
獨立非執行董事					
李國星	220	-	-	-	220
陸恭正	220	-	-	-	220
司徒振中	220	-	-	-	220
David John Shaw	220	-	-	-	220
	1,680	4,216	1,040	347	7,283

5 董事及管理層酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

	董事袍金 千元	薪酬及津貼 千元	按業績而定 之花紅 千元	公積金供款 千元	二零一零年 合計 千元
執行董事					
柯為湘	-	-	-	-	-
吳志文	-	-	-	-	-
黎家輝	140	1,588	420	147	2,295
柯沛鈞	-	606	100	18	724
非執行董事					
Keith Alan Holman	220	-	-	-	220
譚希仲	220	-	-	-	220
楊國光	220	1,802	450	166	2,638
獨立非執行董事					
李國星	220	-	-	-	220
陸恭正	220	-	-	-	220
司徒振中	220	-	-	-	220
David John Shaw	220	-	-	-	220
	1,680	3,996	970	331	6,977

(b) 最高薪酬僱員

於五名最高薪酬僱員中，有二名為董事(二零一零年：二名)酬金已於附註5(a)披露。餘下之三名僱員(二零一零年：三名)之總酬金詳列如下：

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
薪酬及津貼	6,204	5,949
按業績而定之花紅	1,900	1,830
公積金供款	54	52
	8,158	7,831

5 董事及管理層酬金(續)

(b) 最高薪酬僱員(續)

薪酬最高僱員之酬金在以下範圍內：

	二零一一年	二零一零年
1,500,001元－2,000,000元	–	1
2,000,001元－2,500,000元	2	1
2,500,001元－3,000,000元	–	–
3,000,001元－3,500,000元	–	–
3,500,001元－4,000,000元	1	1

6 所得稅

(a) 列於綜合收益計算表內之稅項如下：

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
本期稅項－香港		
本年度稅項準備	77,280	33,249
往年度稅項準備餘數	(551)	(96)
	76,729	33,153
本期稅項－香港以外		
本年度稅項準備	30,910	53,040
往年度稅項準備餘數	(781)	–
	30,129	53,040
土地增值稅	3,425	–
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	72,777	–
源自及撥回時間性差異	(23,841)	(10,903)
	48,936	(10,903)
	159,219	75,290

6 所得稅(續)

(a) (續)

香港利得稅乃根據本年度預計應課稅之盈利按課稅率16.5%(二零一零年：16.5%)計算。

香港以外之稅項乃根據現時應用於相關區域之年度規定適用之稅率計算。

根據中國內地之土地增值稅暫行條例，所有由轉讓中國內地房地產物業產生之收益均須以土地價值之增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅。

中國稅務法就中國境外直接控股公司從中國居民企業由二零零八年一月一日後產生之盈利派發股息(除受協議所減免)均按照10%稅率計算預提所得稅。於二零零八年一月一日以前之未派發盈利則豁免。股息之預提所得稅於宣派時確認撥備，而對於可見將來宣派之股息，則確認相應的遞延所得稅負債。於二零一一年及二零一零年，本集團並無確認任何預提所得稅。

(b) 稅項支出與會計盈利以適當稅率對帳：

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
除稅前盈利	1,759,584	2,273,138
按適當稅率計算之稅項	269,811	363,224
不可扣減費用	16,998	7,790
非課稅收入	(174,528)	(306,865)
往年度稅項準備餘數	(1,332)	(96)
未確認之稅務虧損	26,242	14,983
抵銷前期未確認之稅務虧損	(10,737)	(5,258)
現確認前期未確認之稅務虧損	(1,256)	—
銷售物業之土地增值稅	3,425	—
投資物業之公允價值變動而產生之遞延土地增值稅	25,731	—
其他	4,865	1,512
實際稅項支出	159,219	75,290

7 股東應佔盈利

股東應佔之綜合盈利包括816,322,000元之盈利(二零一零年：1,526,814,000元)已計入本公司帳項內。

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔盈利1,526,385,000元(二零一零年：2,127,883,000元)及年內已發行加權平均股數之1,150,681,275股(二零一零年：1,150,681,275股)普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，本公司並無攤薄性潛在股份。

9 股息

(a) 應撥歸本年之股息

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
宣派及已派付之中期股息每股0.21元(二零一零年：0.20元)	241,643	230,136
結算日後擬派之末期股息每股0.33元(二零一零年：0.32元)	379,725	368,218
	621,368	598,354

於年結後宣派之末期股息並未於十二月三十一日確認為負債。

(b) 應撥歸上財政年度之股息，於年內獲批准及派付

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
於年內批准及派付之上財政年度之末期股息每股0.32元 (二零一零年：0.32元)	368,218	368,218

10 遞延稅項

(a) 確認於資產負債表內之遞延稅項(負債)/資產項目及年內之變動列報如下：

集團

	稅項虧損之 得益準備 千元	物業重估 千元	稅例允許 加速折舊 千元	其他 千元	合計 千元
於二零一零年一月一日	32,736	(307,330)	(42,067)	556	(316,105)
經收購附屬公司 (轉除)/計入收益計算表	- (25,299)	(9,801) 45,036	1,809 (8,759)	17,488 (75)	9,496 10,903
於二零一零年 十二月三十一日	7,437	(272,095)	(49,017)	17,969	(295,706)
於二零一一年一月一日	7,437	(272,095)	(49,017)	17,969	(295,706)
經收購附屬公司 (轉除)/計入收益計算表	- 1,266	(457,858) (47,045)	- (2,549)	- (608)	(457,858) (48,936)
於二零一一年 十二月三十一日	8,703	(776,998)	(51,566)	17,361	(802,500)

公司

	稅例允許 加速折舊 千元
於二零一零年一月一日	(27,922)
轉除收益計算表	(2,390)
於二零一零年十二月三十一日	(30,312)
於二零一一年一月一日	(30,312)
轉除收益計算表	(2,466)
於二零一一年十二月三十一日	(32,778)

10 遞延稅項(續)

(a) 確認於資產負債表內之遞延稅項(負債)/資產項目及年內之變動列報如下：(續)

	集團		公司	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一零年 千元
遞延稅項淨資產確認於 資產負債表內	10,314	7,464	-	-
遞延稅項淨負債確認於 資產負債表內	(812,814)	(303,170)	(32,778)	(30,312)
	(802,500)	(295,706)	(32,778)	(30,312)

(b) 未確認之遞延稅項資產

因未來可課稅盈利用作抵銷有關稅項虧損之機會至目前仍難以預測，本集團並未確認遞延稅項資產之有關累計稅項虧損為3,168,626,000元(二零一零年：4,223,684,000元)。根據現行稅務條例，香港營運產生之稅項虧損不會到期。中國內地營運產生之稅項虧損於五年後到期(由相關會計年度年結日起計算)。哈薩克斯坦營運產生之稅項虧損將於十年後到期(由相關會計年度年結日起計算)。

11 固定資產

(a) 集團

	投資物業 千元	自用 租賃土地 千元	其他物業、機械及設備			合計 千元
			樓宇 千元	石油 生產資產 千元	其他 千元	
成本值或估值						
於二零一零年一月一日	6,108,010	270,206	33,060	–	47,339	6,458,615
兌換調整	–	–	–	–	55	55
添置						
– 經收購附屬公司	–	–	–	1,060,890	–	1,060,890
– 其他	11,152	–	–	21,230	2,262	34,644
出售	(128,660)	–	–	(516)	(1,817)	(130,993)
重估盈餘	1,421,148	–	–	–	–	1,421,148
於二零一零年十二月三十一日	7,411,650	270,206	33,060	1,081,604	47,839	8,844,359
代表						
專業估值	7,411,650	–	–	–	–	7,411,650
成本值	–	270,206	33,060	1,081,604	47,839	1,432,709
	7,411,650	270,206	33,060	1,081,604	47,839	8,844,359
於二零一一年一月一日	7,411,650	270,206	33,060	1,081,604	47,839	8,844,359
兌換調整	–	–	–	–	222	222
添置						
– 經收購附屬公司	–	–	–	–	879	879
– 由發展中物業重新歸類	833,847	–	–	–	–	833,847
– 其他	7,575	–	–	197,199	16,632	221,406
出售	(174,880)	–	–	(3,096)	(744)	(178,720)
重估盈餘	730,178	–	–	–	–	730,178
於二零一一年十二月三十一日	8,808,370	270,206	33,060	1,275,707	64,828	10,452,171
代表						
專業估值	8,808,370	–	–	–	–	8,808,370
成本值	–	270,206	33,060	1,275,707	64,828	1,643,801
	8,808,370	270,206	33,060	1,275,707	64,828	10,452,171

11 固定資產(續)

(a) 集團(續)

	投資物業 千元	自用 租賃土地 千元	其他物業、機械及設備			合計 千元
			樓宇 千元	石油 生產資產 千元	其他 千元	
累積折舊及攤銷						
於二零一零年一月一日	-	30,775	4,630	-	37,153	72,558
兌換調整	-	-	-	-	26	26
減值虧損撥回	-	(2,740)	(590)	-	-	(3,330)
本年度折舊	-	6,603	814	11,837	3,640	22,894
出售項撥回	-	-	-	(181)	(1,599)	(1,780)
於二零一零年十二月三十一日	-	34,638	4,854	11,656	39,220	90,368
於二零一一年一月一日	-	34,638	4,854	11,656	39,220	90,368
兌換調整	-	-	-	-	122	122
本年度折舊	-	6,604	815	21,153	5,157	33,729
出售項撥回	-	-	-	(349)	(642)	(991)
於二零一一年十二月三十一日	-	41,242	5,669	32,460	43,857	123,228
帳面值						
於二零一一年十二月三十一日	8,808,370	228,964	27,391	1,243,247	20,971	10,328,943
於二零一零年十二月三十一日	7,411,650	235,568	28,206	1,069,948	8,619	8,753,991

於二零一一年，年度折舊及攤銷中之8,000元(二零一零年：202,000元)乃撥充存貨成本。

11 固定資產(續)

(b) 公司

	投資物業 千元	其他物業、 機械及設備 千元	合計 千元
成本值或估值			
於二零一零年一月一日	4,318,000	25,725	4,343,725
添置	8,421	869	9,290
出售	-	(211)	(211)
重估盈餘	1,073,579	-	1,073,579
於二零一零年十二月三十一日	5,400,000	26,383	5,426,383
代表			
專業估值	5,400,000	-	5,400,000
成本值	-	26,383	26,383
	5,400,000	26,383	5,426,383
於二零一一年一月一日	5,400,000	26,383	5,426,383
添置	4,552	1,362	5,914
出售	-	(235)	(235)
重估盈餘	307,448	-	307,448
於二零一一年十二月三十一日	5,712,000	27,510	5,739,510
代表			
專業估值	5,712,000	-	5,712,000
成本值	-	27,510	27,510
	5,712,000	27,510	5,739,510

11 固定資產(續)

(b) 公司(續)

	投資物業 千元	其他物業、 機械及設備 千元	合計 千元
累積折舊及攤銷			
於二零一零年一月一日	–	22,153	22,153
本年度折舊	–	1,251	1,251
出售項撥回	–	(203)	(203)
於二零一零年十二月三十一日	–	23,201	23,201
於二零一一年一月一日	–	23,201	23,201
本年度折舊	–	1,326	1,326
出售項撥回	–	(220)	(220)
於二零一一年十二月三十一日	–	24,307	24,307
帳面值			
於二零一一年十二月三十一日	5,712,000	3,203	5,715,203
於二零一零年十二月三十一日	5,400,000	3,182	5,403,182

11 固定資產(續)

(c) 物業帳面價值之分析

	集團		公司	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一零年 千元
投資物業				
位於香港				
— 簽有長期租約	6,388,460	6,152,650	5,712,000	5,400,000
— 簽有中期租約	1,368,300	1,203,000	—	—
位於海外				
— 簽有中期租約	1,051,610	56,000	—	—
	8,808,370	7,411,650	5,712,000	5,400,000
其他物業				
位於香港				
— 簽有長期租約	936	945	—	—
— 簽有中期租約	255,419	262,829	—	—
	256,355	263,774	—	—

- (d) 本集團及本公司之投資物業已由對同類物業及所處地點擁有合適專業資格及經驗之獨立專業測計師威格斯資產評估顧問有限公司及戴德梁行有限公司於二零一一年十二月三十一日作出重估。本集團之投資物業依據可比較之市場交易及淨收入及其收入潛力(如適合)計算之市值現況計算其市值。本集團之發展中投資物業之公允價值乃根據該等物業按有關發展計劃完成後經扣除估計建築成本而作出評估。

本集團之發展中投資物業乃按公允價值而當公允價值首先可靠編製及物業完成日，以較先日期者列帳。於二零一一年十二月三十一日，發展中投資物業按公允價值1,978,010,000元(二零一零年：799,000,000元)入帳。

11 固定資產(續)

(e) 固定資產按營業租賃形式出租

本集團按營業租賃形式將投資物業及某些傢俬及裝置出租。租約一般為期數月至六年，並有權於租約期屆滿後續約，而屆時所有條款將重新商訂。若干租賃可按營業額計算額外租金。本集團本年度已確認之額外租金為784,000元(二零一零年：369,000元)。

本集團持作營業租賃用途之投資物業之帳面總值為6,830,360,000元(二零一零年：6,612,650,000元)。持作營業租賃用途之其他固定資產帳面總值為7,433,000元(二零一零年：7,008,000元)，而有關之累計折舊為6,887,000元(二零一零年：6,852,000元)。

本公司持作營業租賃用途之投資物業之帳面總值為5,712,000,000元(二零一零年：5,400,000,000元)。本公司持作營業租賃用途之其他固定資產帳面總值為1,399,000元(二零一零年：1,008,000元)，而有關之累計折舊為983,000元(二零一零年：967,000元)。

所有符合投資物業定義以營業租賃入帳之物業已分類為投資物業。

不可取消之營業租賃合約而應收之未來最低租金總額如下：

	集團		公司	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一零年 千元
於一年內	223,232	180,945	182,603	137,943
於一年至五年內	144,988	147,527	98,882	81,592
於五年後	-	6,240	-	-
	368,220	334,712	281,485	219,535

12 附屬公司權益

	公司	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
非上市股份，成本值	2,249,262	1,763,977
貸款予附屬公司		
— 免息	11,681,727	8,139,329
— 帶息	2,221,619	1,438,499
應收附屬公司款	7,491	17,981
減：減值虧損	(1,631,347)	(1,624,327)
	14,528,752	9,735,459
貸款予附屬公司		
— 帶息	439,011	—
附屬公司貸款		
— 免息	(197,602)	(250,511)
— 帶息	(27,705)	(27,772)
應付附屬公司款	(85)	(741)
	14,742,371	9,456,435

除439,011,000元(二零一零年：無)須於要求時即時償還外，貸款予附屬公司均無抵押及預期不會於一年內償還。帶息貸款之利息以香港銀行同業拆息加利潤年息率計算。

除197,602,000元(二零一零年：250,511,000元)須於要求時即時償還外，附屬公司貸款均無抵押及預期不會於一年內償還。帶息貸款之利息以香港銀行同業拆息加利潤年息率計算。

應收及應付附屬公司款均無抵押、免息及須於要求時即時償還。

由本年度往後，附屬公司貸款／應付附屬公司款均呈列於非流動／流動負債內。上年度比較數字已重列，以符合本年度之呈列方式。

主要附屬公司詳情刊於附註30。

13 石油開採資產

	集團	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
成本		
於一月一日	129,060	–
添置—經收購附屬公司	–	129,060
於十二月三十一日	129,060	129,060
累計攤銷		
於一月一日	5,916	–
本年度之攤銷	2,359	5,916
於十二月三十一日	8,275	5,916
帳面值	120,785	123,144

14 物業發展權益

物業發展權益乃指集團根據與最終控股公司保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)之全資附屬公司簽訂之共同投資協議，發展位於澳門物業之權益。而物業發展權益公允價值之基準及估計詳述於附註2(e)。

15 共同控制實體權益

	集團		公司	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一零年 千元
非上市證券，成本值	–	–	584,079	584,079
所佔資產淨值	1,688,047	1,322,145	–	–
貸款予共同控制實體款	219,500	219,500	–	–
	1,907,547	1,541,645	584,079	584,079
應收共同控制實體款	131,662	154,278	–	–
應付共同控制實體款	(581,200)	(554,448)	(581,200)	(554,448)
	1,458,009	1,141,475	2,879	29,631

15 共同控制實體權益(續)

貸款予共同控制實體乃無抵押、帶息及預期不會於一年內償還。利息乃以銀行貸款利率作參考之定息率計算。

應收及應付共同控制實體款均無抵押、免息及須於要求時即時償還。

於二零一一年十二月三十一日，共同控制實體詳情如下：

共同控制實體	註冊及經營地區	控股面值百分數			主要業務
		集團之實際權益	本公司持有	附屬公司持有	
中信保利達地產(佛山)有限公司(備註1)	中國內地	50.0% (備註2)	50.0% (備註2)	-	物業發展
南灣中心有限公司	澳門	36.7%	-	50.0%	物業投資及買賣

備註：

- (1) 中信保利達地產(佛山)有限公司為中國內地中外合資企業，持有一間於中國內地成立的全資附屬公司名為佛山市南海區山語湖教育投資有限公司，其主要業務為提供教育服務，本集團於該公司之實際權益為50%。
- (2) 百分數代表本集團於共同控制實體之股本權益。

以下為按本集團之實際權益列出有關共同控制實體之財務資料：

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
收益計算表		
收入	1,157,080	1,020,476
支出	(872,200)	(814,238)
資產負債表		
非流動資產	732,847	639,936
流動資產	4,074,223	3,302,652
流動負債	(2,291,202)	(1,351,063)
非流動負債	(979,987)	(1,384,661)
淨資產	1,535,881	1,206,864

16 聯營公司權益

	集團		公司	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一零年 千元
非上市證券，成本值	-	-	151,063	151,063
所佔資產淨值	367,552	271,578	-	-
貸款予聯營公司	1,759,760	1,406,900	1,610,851	1,406,900
聯營公司借款	(3,117)	(3,117)	-	-
	2,124,195	1,675,361	1,761,914	1,557,963

貸款予聯營公司及聯營公司借款均無抵押、免息及預期不會於一年內償還。

於二零一一年，本集團與一位獨立第三者簽訂一份協議以人民幣124,720,000元收購一間名為東莞市嘉安達房地產開發有限公司之聯營公司之40%股本權益。該聯營公司持有之主要資產乃位於中國東莞之物業發展項目。

於二零一一年十二月三十一日，聯營公司詳情如下：

聯營公司	成立／營業地點	控股面值百分數		主要業務
		直接	間接	
中信保利達地產(天津)有限公司	中國內地	39.0% (備註)	-	物業發展
宜居物業管理有限公司	香港	-	49.0%	物業管理及 保安服務
Jeeves (HK) Limited	香港	-	43.1%	乾衣及洗衣服務
東莞市嘉安達房地產開發有限公司	中國內地	-	40.0%	物業發展
Asiasoft Hong Kong Limited	香港／亞洲	-	26.0%	資訊系統產品 供應及服務

備註： 根據一份關於收購中國天津市物業發展土地之協議，當收購款額全部支付後，該聯營公司10%之權益將轉為本集團擁有。於二零一一年十二月三十一日，本集團擁有該聯營公司49%實際權益。

16 聯營公司權益(續)

重大聯營公司之財務資料摘要：

	資產 千元	負債 千元	權益 千元	收入 千元	盈利 千元
二零一一年					
聯營公司之帳項總計	5,163,052	4,412,864	750,188	129,516	3,846
集團之實際權益	2,495,237	2,127,685	367,552	63,463	1,950
二零一零年					
聯營公司之帳項總計	3,656,359	3,102,118	554,241	112,956	5,298
集團之實際權益	1,791,616	1,520,038	271,578	55,349	2,596

17 金融投資

	集團	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
非流動資產		
可供出售投資		
— 投資基金，非上市	19,555	29,346
流動資產		
可買賣上市投資		
— 股本證券，香港上市	20,090	30,555
— 債券，海外上市	60,165	74,039
	80,255	104,594
	99,810	133,940
金融投資之市值		
— 香港上市	20,090	30,555
— 海外上市	60,165	74,039

於股本市場買賣之投資，其公允價值乃根據於結算日之有牌市價計算。

18 存貨

	集團	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
未來發展土地	1,821,571	495,664
發展中物業	9,374,111	6,817,260
待售物業	525,327	162,303
可買賣貨品及消耗品	15,436	12,632
	11,736,445	7,487,859

預期於一年後收回之未來發展土地及發展中物業款分別為1,821,571,000元及6,896,521,000元(二零一零年：分別為495,664,000元及5,160,851,000元)。其他存貨均預期於一年內收回。

存貨中土地帳面值之分析如下：

	集團	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
位於香港		
— 長期租約	945,006	870,696
— 中期租約	4,012,902	2,697,565
	4,957,908	3,568,261
位於海外		
— 永久業權／無註明	57,876	54,498
— 長期租約	2,240,286	200,000
— 中期租約	2,407,820	2,459,349
	4,705,982	2,713,847
	9,663,890	6,282,108

19 營業應收帳款及其他應收款

(a) 於十二月三十一日，營業應收款之帳齡分析如下：

	集團		公司	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一零年 千元
未到期	298,078	53,538	957	–
逾期少於三個月	11,430	5,354	–	794
逾期三至六個月	756	435	–	20
逾期超過六個月	7,463	10,065	1	4
逾期款	19,649	15,854	1	818
營業應收帳款	317,727	69,392	958	818
公用事業及其他按金	41,743	7,906	1,968	1,972
其他應收帳款及預付款	234,045	107,914	10,542	22,490
	593,515	185,212	13,468	25,280

本集團及本公司預期於一年後收回之公用事業及其他按金分別為8,791,000元(二零一零年：6,849,000元)及1,947,000元(二零一零年：1,944,000元)。

本集團預期於一年後收回之應收帳款及預付款為無(二零一零年：281,000元)。

(b) 呆帳撥備

營業應收帳款及其他應收款之減值虧損已記載於撥備帳戶內，除非本集團判斷該金額可收回之可能性極微，則該金額之虧損於營業應收帳款及其他應收款帳內直接撇銷。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之營業應收帳款及其他應收款內記載之8,836,000元(二零一零年：5,058,000元)被視作為個別減值及已入帳之特定呆帳撥備為5,249,000元(二零一零年：4,184,000元)。年內已確認於收益計算表內之減值虧損為1,139,000元(二零一零年：224,000元)。

(c) 既沒有逾期亦沒有減值之營業應收帳款及其他應收款乃涉及近期未有拖欠記錄之廣泛客戶。

已逾期但未減值之營業應收帳款及其他應收款乃自若干與本集團有良好記錄之個別客戶。根據以往經驗，管理層相信該等結欠並沒有重大影響其信貸質素，及所結欠之金額預計可以全數收回，故不需為該等結欠予以減值撥備。本集團並無就該等結餘持有抵押品。

20 營業應付帳款及其他應付款

於十二月三十一日，營業應付款之帳齡分析如下：

	集團		公司	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一零年 千元
未到期或活期	715,615	132,551	512	232
少於三個月	37,903	42,937	2,171	1,848
三個月至六個月	130	506	-	284
超過六個月	34,057	32,768	-	3
營業應付帳款	787,705	208,762	2,683	2,367
租務及其他按金	72,267	64,798	49,226	45,698
其他應付帳款及應計費用	352,218	535,177	49,919	47,724
出售物業所收訂金	397,559	464,450	-	-
	1,609,749	1,273,187	101,828	95,789

本集團及本公司預期於一年後退還之租務及其他按金分別為63,584,000元(二零一零年：60,601,000元)及48,789,000元(二零一零年：45,374,000元)。

本集團及本公司預期於一年後償付之其他應付帳款及應計費用分別為66,124,000元(二零一零年：19,068,000元)及195,000元(二零一零年：133,000元)。

本集團就出售物業收取之按金為397,559,000元(二零一零年：464,450,000元)，預期於一年內確認為收入。

21 應付非控股權益款

應付非控股權益款乃無抵押、免息及須於要求時即時償還。

22 最終控股公司貸款

最終控股公司貸款乃無抵押、帶息，利息乃按香港銀行同業拆息加利潤年息率計算、預期不會於一年內償還。

此結餘包括保利達控股於年內授予本公司一項1,187,000,000元之信貸額度及於二零一一年十二月三十一日該貸款經已全部使用。

23 應付最終控股公司款

應付最終控股公司款乃無抵押、帶息及預期不會一年內結算。利息乃按香港銀行同業拆息加利潤年息率計算。

24 銀行貸款

於十二月三十一日，銀行貸款均有抵押及償還期列報如下：

	集團		公司	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一零年 千元
活期或一年內償還	1,415,000	3,855,500	-	2,158,000
一年至二年內償還	916,094	850,000	-	-
二年至五年內償還	3,615,685	810,447	3,480,000	-
	4,531,779	1,660,447	3,480,000	-
	5,946,779	5,515,947	3,480,000	2,158,000

銀行貸款利息乃按香港銀行同業拆息加利潤年息率及中國人民銀行刊載之有期貸款利率作參考計算。

本集團將為一年內償還之銀行貸款安排再融資。

25 權益總額

(a) 權益組合之變動

集團之年初及年終綜合權益項目之對帳列於綜合權益變動表內。本公司本年度年初至年終之個別權益部份變動詳情如下：

公司

	附註	股本 千元	股本溢價帳 千元	保留盈利 千元	總值 千元
於二零一零年一月一日		115,068	8,302,404	4,015,382	12,432,854
宣派及已派付之末期股息	9(b)	-	-	(368,218)	(368,218)
宣派及已派付之中期股息	9(a)	-	-	(230,136)	(230,136)
本年度盈利		-	-	1,636,954	1,636,954
於二零一零年十二月三十一日		115,068	8,302,404	5,053,982	13,471,454
於二零一一年一月一日		115,068	8,302,404	5,053,982	13,471,454
宣派及已派付之末期股息	9(b)	-	-	(368,218)	(368,218)
宣派及已派付之中期股息	9(a)	-	-	(241,643)	(241,643)
本年度盈利		-	-	912,817	912,817
於二零一一年十二月三十一日		115,068	8,302,404	5,356,938	13,774,410

25 權益總額(續)

(a) 權益組合之變動(續)

於二零一一年十二月三十一日本集團所佔存於聯營公司帳項內已除非控股權益後之盈利為4,035,000元(二零一零年：3,487,000元)。

於二零一一年十二月三十一日本集團所佔存於共同控股實體帳項內已除非控股權益後之盈利為521,639,000元(二零一零年：236,759,000元)。

股本溢價帳及資本儲備金之應用分別受香港公司條例第48B及49H條所規限。可出售投資及物業發展權益所成立之公允價值儲備金不可分配予股東，根據香港公司條例第79B(2)條所指，其並不構成利潤之實現。

於二零一一年十二月三十一日，本公司可作分派予股東之儲備為462,213,000元(二零一零年：466,705,000元)。

(b) 股本

	二零一一年		二零一零年	
	每股0.1元之 股份數目	數額 千元	每股0.1元之 股份數目	數額 千元
法定股本	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
發行及已繳足股本	1,150,681,275	115,068	1,150,681,275	115,068

(c) 資本管理

本集團以確保能夠按持續經營基準繼續經營本集團之資本，同時透過優化債務及股本比例提高股東回報。本集團之資本架構包括銀行借貸、最終控股公司借貸、現金及現金等價物及本公司股本持有人應佔股本(包括已發行股本、儲備及保留盈利)。

管理層透過考慮資本成本及各類資本之相關風險來檢討資本結構並且保持一個適當的資本負債比率，比率乃按集團之淨借貸(銀行借款加上最終控股公司貸款/應付最終控股公司款，及扣除現金淨額及現金等價物)及公司股權持有人應佔權益之基準計算，本集團將透過派息、發行新股及籌集新債務或贖回現有之債務來平衡整體資本結構。本集團之整體策略與去年相同，於二零一一年十二月三十一日資本負債比率為55.4%(二零一零年：34.0%)。

26 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前盈利與經營業務(所耗)／所得現金淨額之對帳：

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
除稅前盈利	1,759,584	2,273,138
經調整：		
未領股息撥回	(262)	(248)
出售其他固定資產之虧損	1,031	329
出售物業投資之盈利	(130,607)	(141,337)
出售附屬公司權益之盈利	(157,596)	-
所佔聯營公司盈利	(1,950)	(2,596)
所佔共同控制實體盈利	(321,765)	(218,360)
議價購買收益	(23,928)	(23,579)
物業減值虧損撥回	-	(154,770)
聯營公司減值虧損撥回	(1,967)	-
自用租賃土地及樓宇之減值虧損撥回	-	(3,330)
物業投資之公允價值變動	(730,178)	(1,421,148)
利息收入	(5,798)	(827)
利息支出	62,753	20,207
折舊及攤銷	36,080	28,608
營運資金變動前之營業利潤	485,397	356,087
金融投資減少／(增加)	33,046	(24,659)
各項貸款(增加)／減少	(2,580)	17,900
存貨增加	(2,814,208)	(130,001)
營業應收帳款及其他應收款增加	(247,395)	(4,560)
應收共同控制實體款減少	22,616	56,544
應付共同控制實體款增加	26,752	554,448
營業應付帳款及其他應付款增加	382,062	119,861
應付非控股權益款減少	-	(2,474)
經營業務(所耗)／所得現金	(2,114,310)	943,146
已收利息	5,788	808
已付利息	(129,639)	(71,753)
已繳利得稅	(86,310)	(62,642)
已退還利得稅	-	92
經營業務(所耗)／所得現金淨額	(2,324,471)	809,651

26 綜合現金流量表附註(續)

(b) 收購附屬公司

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
收購附屬公司資產之公允價值		
固定資產	879	1,060,890
石油開採資產	—	129,060
遞延稅項資產	—	9,496
存貨	2,108,038	17,105
營業應收帳款及其他應收款	158,339	13,539
現金及現金等價物	13,654	4,073
營業應付帳款及其他應付款	(6,179)	(121,003)
應付非控股權益款	(200,000)	—
應付最終控股公司款	(17,929)	—
銀行貸款	(120,240)	—
本期稅項	(7,822)	(701)
遞延稅項負債	(457,858)	—
收購資產淨值	1,470,882	1,112,459
非控股權益應佔之淨資產值	(127,303)	—
議價購買收益	(23,928)	(23,579)
收購附屬公司現金代價	1,319,651	1,088,880
所收購之現金及銀行結餘	(13,654)	(4,073)
最終控股公司貸款	(1,187,000)	—
衍生財務工具所付按金	—	(7,800)
遞延代價	—	(15,600)
收購附屬公司所耗現金額	118,997	1,061,407

於二零一一年，本公司與保利達控股一間全資附屬公司訂立一份協議，以總代價1,319,651,000元收購保利達控股所擁有80%附屬公司之80%股本權益連同轉讓相關股東貸款。該附屬公司持有之主要資產乃位於中國無錫之發展項目。

收購附屬公司事項已按購買法處理。議價購買收益產生於收購當日本集團應佔有關收購附屬公司可辨認資產與負債之公允價值超出收購成本值之差額。被收購附屬公司於年內之總收入為203,000元(二零一零年：116,526,000元)，其中為本集團帶來收入44,000元(二零一零年：80,444,000元)。被收購附屬公司於年內之盈利為32,475,000元(二零一零年：虧損23,692,000元)。收購附屬公司為本公司於年內帶來股東應佔盈利55,958,000元(二零一零年：7,561,000元)。

26 綜合現金流量表附註(續)

(c) 出售附屬公司權益

	二零一一年 千元
出售淨資產	
存貨	53,059
營業應收帳款及其他應收款	163
現金及現金等價物	5,684
營業應付帳款及其他應付款	(53,174)
本期稅項	(69,796)
	(64,064)
釋出至資本儲備金	(481)
出售之收益	157,596
總出售所得款	93,051
出售之現金及現金等價物	(5,684)
出售之現金流入	87,367

年內，本集團出售一間全資附屬公司全部權益予保利達控股之全資附屬公司，作價為93,124,000元及確認出售之收益為88,089,000元。

27 資本承擔

於十二月三十一日，於帳項內未經作出備付之資本承擔如下：

	集團		公司	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元	二零一一年 千元	二零一零年 千元
已簽訂合約者	29,601	2,574	2,961	2,574
經批准但仍未簽訂合約者	139,460	140,000	139,460	140,000

28 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司為一間中國內地之共同控制實體訂立之銀行貸款及其他責任作出數項擔保。其中一項與合作夥伴以共同及個別基準作出人民幣80,000,000元貸款(二零一零年：人民幣80,000,000元)之擔保。合作夥伴與本集團及本公司簽訂一項共同彌償協議，按50：50之基準向另一方彌償就該項擔保引致或產生之任何損失。此融資額度於二零一一年十二月三十一日已使用之貸款額為人民幣80,000,000元(二零一零年：人民幣80,000,000元)。其他餘下之擔保金額為人民幣475,000,000元(二零一零年：人民幣495,000,000元)，此乃相當於合共人民幣950,000,000元(二零一零年：人民幣990,000,000元)有期貸款額之50%。該等融資額度於二零一一年十二月三十一日已使用之貸款額為人民幣690,000,000元(二零一零年：人民幣730,000,000元)。

本公司為若干附屬公司訂立之銀行貸款及其他責任作出2,657,559,000元(二零一零年：3,547,500,000元)之擔保。於二零一零年十二月三十一日經已使用之銀行貸款為1,828,607,000元(二零一零年：2,950,548,000元)。

29 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團之物業總帳面值約10,338,648,000元(二零一零年：11,994,697,000元)及15,000,000元(二零一零年：15,000,000元)之定期存款已按固定抵押予銀行，主要作為授予本集團一般銀行信貸額之擔保。

30 附屬公司

九龍建業有限公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司	成立／營業地點	已發行之 普通股股本面值	控股面值百分數		主要業務
			直接	間接	
才智投資有限公司	英屬處女群島／ 澳門	1美元	100.0%	—	金融投資
享寶有限公司	香港	1元	—	100.0%	物業發展
擴銘有限公司	香港	10,000元	100.0%	—	投資控股
Best Award Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100.0%	—	投資控股
盛佳(亞洲)有限公司	香港	2元	—	100.0%	物業發展
Bestcare Management Limited	英屬處女群島	1美元	—	100.0%	投資控股
星亨發展有限公司	香港	500,000元	—	100.0%	物業發展
卓見投資有限公司	英屬處女群島	100美元	100.0%	—	投資控股
智威控股有限公司	英屬處女群島	12,000美元	—	100.0%	投資控股
Charm World Limited	英屬處女群島	1美元	100.0%	—	投資控股
新藝城電影製作有限公司	香港	5,000,000元	—	85.0%	影片發行
新藝城影業有限公司	香港	1,000,000元	—	85.0%	影片發行
康居物業管理有限公司	香港	10,000元	—	100.0%	物業管理及保安服務
Dansend International Limited	英屬處女群島	1美元	100.0%	—	投資控股
Elegant Florist Limited	英屬處女群島	1,000美元	100.0%	—	投資控股
恒大投資有限公司	香港	1,000,000元	—	100.0%	物業發展
富高發展有限公司	香港	1元	—	100.0%	物業發展

30 附屬公司(續)

附屬公司	成立／營業地點	已發行之 普通股股本面值	控股面值百分數		主要業務
			直接	間接	
Future Star International Limited	英屬處女群島	1美元	100.0%	–	投資控股
巨盈投資有限公司	香港	2元	100.0%	–	金融投資
金公主娛樂有限公司	香港	100,000元	85.0%	–	影片發行及投資控股
金公主電影製作有限公司	香港	10,000元	–	85.0%	影片發行
佳伴投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100.0%	–	投資控股
佳伴投資(香港)有限公司	香港	1元	–	100.0%	投資控股
高悅投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100.0%	–	投資控股
高悅投資(香港)有限公司	香港	1元	–	100.0%	投資控股
Ideaplan Investments Limited	英屬處女群島	100美元	80.0%	–	投資控股
頌威企業有限公司	香港	2元	–	100.0%	物業發展
Jumbo Star Limited	英屬處女群島	1美元	100.0%	–	投資控股
九龍建業財務有限公司	香港	2,000,000元	100.0%	–	金融服務
九龍建業物業有限公司	香港	1元	100.0%	–	項目管理
運城投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100.0%	–	投資控股
運城投資(香港)有限公司	香港	1元	–	100.0%	投資控股
美居集團有限公司	香港	264,529,125元	100.0%	–	投資控股

30 附屬公司(續)

附屬公司	成立／營業地點	已發行之 普通股股本面值	控股面值百分數		主要業務
			直接	間接	
Marble King International Limited	英屬處女群島	2美元	100.0%	–	投資控股
保利達資產控股有限公司 (於香港上市，股份代號：208)	開曼群島／ 香港及澳門	443,896,784元	–	73.4%	物業發展及投資、 石油勘探及生產、 製冰及提供冷藏
保利達地產佳伴(瀋陽)有限公司 (備註2)	中國內地	109,800,000美元 (備註1)	–	100.0%	物業發展
保利達地產運城(瀋陽)有限公司 (備註2)	中國內地	102,100,000元 (備註1)	–	100.0%	物業發展
保利達地產(無錫)有限公司 (備註2)	中國內地	799,500,000元 (備註1)	–	80.0%	物業發展
威路投資有限公司	香港	500,000元	100.0%	–	投資控股
新友力發展有限公司	澳門	100,000澳門元	–	70.0%	投資控股
維添有限公司	香港	2元	100.0%	–	零售
土瓜灣置業有限公司	香港	2元	–	100.0%	物業投資
Top Milestone Developments Limited	英屬處女群島／ 澳門	100美元	–	100.0%	金融投資
凱耀投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100.0%	–	投資控股
泰利來發展及代理有限公司	香港	100,000元	–	100.0%	物業投資
元州置業有限公司	香港	2元	–	100.0%	物業投資
單位置業有限公司	香港	2元	–	100.0%	物業投資
聯偉管理有限公司	香港	2元	–	100.0%	投資控股

30 附屬公司(續)

附屬公司	成立/營業地點	已發行之 普通股股本面值	控股面值百分數		主要業務
			直接	間接	
福騰投資有限公司	香港	2元	-	100.0%	物業發展及投資
潤晉有限公司	香港	2元	100.0%	-	物業發展
中山市長江兆業地產開發有限公司 (備註2)	中國內地	80,000,000元 (備註1)	-	70.0%	物業發展
保利達地產(瀋陽)高悅有限公司 (備註2)	中國內地	59,599,974美元 (備註1)	-	100.0%	物業發展

備註：

- (1) 數額乃已實繳之註冊股本
(2) 於中國內地成立之外商獨資企業

31 員工退休計劃

本集團設有一固定供款之員工退休計劃。此計劃應付之供款均計入收益計算表內。供款之金額乃根據合資格員工之基本薪金以指定之百分率計算。二零一一年及二零一零年度內並無員工離職導致其利益不予分配而沒收之供款用作減低集團之持續供款。於兩年之結算日，集團並沒有未使用之沒收供款。本年度內集團之供款為600,000元(二零一零年：605,000元)。

香港強制性公積金計劃條例所規定之強積金之本年度供款3,376,000元(二零一零年：3,014,000元)於產生時括入收益計算表內。

本集團於中國內地之附屬公司僱員須參加地方政府管理及經營的定額供款退休計劃。本集團之附屬公司乃按地方政府同意之若干平均僱員工資百分比向計劃供款1,521,000元(二零一零年：895,000元)，以向僱員退休福利提供資金。

32 重大關連人士交易

除上述之交易及結餘，本集團已訂立以下重大關連人士交易：

- (a) 保利達控股就本公司於中國天津市之綜合物業發展所需之責任作出履約保證之承擔。
- (b) 年內，支付予保利達控股之利息為42,075,000元(二零一零年：10,572,000元)。
- (c) 於二零一一年十二月三十一日，共同控制實體之若干資產已抵押予銀行以獲取授予本集團195,000,000元(二零一零年：195,000,000元)之信貸額。
- (d) 於二零一一年十二月三十一日，本集團就聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司作出10,608,000元(二零一零年：9,365,000元)之擔保。
- (e) 年內，主要管理人員酬金之短期僱員福利為15,441,000元(二零一零年：14,808,000元)，已披露於附註5(a)及5(b)內。薪酬委員會根據僱員個人表現、職責及市場走勢而釐訂董事及高級管理層之酬金。
- (f) 保利達控股授予本集團一項1,300,000,000元(二零一零年：1,300,000,000元)之信貸額度，並將於二零一三年三月到期。於二零一一年十二月三十一日，經已使用之貸款為680,579,000元(二零一零年：627,901,000元)。

33 財務風險管理及公允價值

本集團面對於正常業務產生之利率、信貸、流動性、外幣、股本價格及其他價格之風險載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時而有效地採取適當措施。而本集團之財務政策及慣例亦限制了此等風險。

(a) 利率風險

本集團承受帶息銀行借貸及最終控股公司借貸利率變動所產生之利率風險。所有借貸均以浮動利率計息。風險主要集中於本集團以港元及人民幣計值之借貸所承受之利率波動。

本集團管理層依據清晰之政策定期作出檢討，釐定適用於本集團現有業務組合之浮動／固定利率組合進行融資，並於適當時候作出相關對沖安排，藉此管理利率風險。

於二零一一年十二月三十一日，倘利率增加／減少100個基點，而所有其他變數維持不變，估計本集團之公司股權持有人應佔業績及保留盈利將會減少／增加約59,000,000元(二零一零年：22,000,000元)。

本集團已於結算日根據所承受之利率風險進行敏感度分析。分析乃基於結算日欠付之帶息借貸金額於整個年度均未償還之假設而編製，二零一零年亦根據相同基準進行分析。

(b) 信貸風險

倘交易對手未能於二零一一年十二月三十一日履行有關各類已確認金融資產之責任，則本集團所承擔之最高信貸風險為綜合資產負債表所列之該等資產之帳面值。

本集團設有特定之信貸政策。營業應收帳款之帳齡分析會定期編製及密切監察，以將任何與應收款有關之信貸風險減至最低。抵押品一般就客戶貸款及墊款而取得。

銀行存款、存於金融機構之存款、及投資均與擁有優良信貸評級之交易對手作交易，從而將信貸風險減至最低。

由於風險分散於多名交易對手及客戶，故本集團並無重大集中信貸風險。

(c) 流動性風險

本公司及本集團全資附屬公司之現金全權由本集團中央管理。非全資附屬公司之現金由該等公司遵照本集團認同之完善政策及策略自行負責管理，包括將現金盈餘交由信譽良好之財務機構作短線投資，及籌集貸款以應付預期之現金需要。本集團管理層之政策為定期監控現有及預期之流動性需要以及借款契約之遵守情況，確保本集團能保持足夠現金儲備及可即時變現之證券，以及從主要財務機構取得足夠融資來源，以滿足其短期及長期之流動性需要。

33 財務風險管理及公允價值(續)

(c) 流動性風險(續)

下表詳載本集團之財務負債於結算日以合約未折現現金流量及本集團所需之最早付款日為準之剩餘合約期限情況：

集團

	合約未折現現金流量				合計 千元	資產負債表 帳面值 千元
	一年以內或 須應要求償還 千元	一至二年內 千元	二至五年內 千元	無註明日期 千元		
於二零一一年十二月三十一日						
營業應付帳款及其他應付款	1,075,566	14,031	6,851	108,826	1,205,274	1,205,274
應付非控股權益款	-	-	-	200,000	200,000	200,000
銀行貸款	1,518,082	988,419	3,623,492	-	6,129,993	5,946,779
最終控股公司貸款	-	-	-	5,097,532	5,097,532	5,097,532
應付最終控股公司款	-	-	-	680,579	680,579	680,579
應付共同控制實體款	581,200	-	-	-	581,200	581,200
其他應付款	-	-	-	46,637	46,637	46,637
	3,174,848	1,002,450	3,630,343	6,133,574	13,941,215	13,758,001
於二零一零年十二月三十一日						
營業應付帳款及其他應付款	722,274	571	3,497	75,601	801,943	801,943
銀行貸款	3,855,500	860,305	852,104	-	5,567,909	5,515,947
最終控股公司貸款	-	-	-	896,569	896,569	896,569
應付最終控股公司款	-	-	-	627,901	627,901	627,901
應付共同控制實體款	554,448	-	-	-	554,448	554,448
其他應付款	-	-	-	46,872	46,872	46,872
	5,132,222	860,876	855,601	1,646,943	8,495,642	8,443,680

本集團需承擔向一間共同控制實體之銀行信貸提供擔保之流動性風險。若該共同控制實體未能償還債務，本集團可被要求代為償還。詳情參閱附註28。

33 財務風險管理及公允價值(續)

(c) 流動性風險(續)

下表詳載本公司之財務負債於結算日以合約未折現現金流量及本公司所需之最早付款日為準之剩餘合約期限情況：

公司

	合約未折現現金流量				合計 千元	資產負債表 帳面值 千元
	一年以內或 須應要求償還 千元	一至二年內 千元	二至五年內 千元	無註明日期 千元		
於二零一一年十二月三十一日						
營業應付帳款及其他應付款	46,135	-	-	48,984	95,119	95,119
銀行貸款	48,397	48,397	3,482,017	-	3,578,811	3,480,000
最終控股公司貸款	-	-	-	5,097,532	5,097,532	5,097,532
附屬公司貸款	197,602	-	-	27,705	225,307	225,307
應付附屬公司款	85	-	-	-	85	85
應付共同控制實體款	581,200	-	-	-	581,200	581,200
	873,419	48,397	3,482,017	5,174,221	9,578,054	9,479,243
於二零一零年十二月三十一日						
營業應付帳款及其他應付款	43,695	-	-	45,507	89,202	89,202
銀行貸款	2,158,000	-	-	-	2,158,000	2,158,000
最終控股公司貸款	-	-	-	896,569	896,569	896,569
附屬公司貸款	250,511	-	-	27,772	278,283	278,283
應付附屬公司款	741	-	-	-	741	741
應付共同控制實體款	554,448	-	-	-	554,448	554,448
	3,007,395	-	-	969,848	3,977,243	3,977,243

本公司需承擔向若干附屬公司及一間共同控制實體之銀行信貸提供擔保之流動性風險。若有關附屬公司或該共同控制實體未能償還債務，本公司可被要求代為償還。詳情參閱附註28。

33 財務風險管理及公允價值(續)

(d) 外幣風險

本集團擁有之資產及業務經營主要於香港、中國內地、澳門及哈薩克斯坦。

本集團之主要外幣風險來自於中國內地之直接物業發展及投資。本集團主要因人民幣波動而承受風險。

如適當及符合成本效益時，本集團會以人民幣借款及項目日後所得之收益(以人民幣計算)作為該等投資之融資，藉此使承受之人民幣風險減至最低。

本集團石油勘探和生產業務主要位於哈薩克斯坦。貨幣風險來自原油銷售以本集團進行銷售實體所在地貨幣以外之貨幣計算。該等銷售大部分以美元計算，而成本則大部分以哈薩克斯坦堅戈計算。管理層認為，此風險對本集團整體而言乃微不足道，但仍然管理及監察此風險，以確保其淨風險維持於可接受之低水平。

(e) 股本價格風險

本集團因金融投資而承受股本價格風險。

本集團已根據風險管理政策適時及有效推行適當措施。該等措施涵蓋宏觀分析、證券分析、買賣執行監控及投資組合評估。本集團保持擁有高流動性之證券投資組合，藉此監控市場風險。

於二零一一年十二月三十一日，倘本集團分類為買賣投資之金融投資之市值增加／減少5%，而所有其他變數維持不變，估計公司股權持有人應佔業績及保留盈利將會增加／減少4,000,000元(二零一零年：5,000,000元)。二零一零年亦根據相同基準進行分析。

上述敏感度分析指出由於結算日假設產生股本價格變動及重新應用於計算本集團持有之金融投資對本集團帶來股本價格之風險而對本公司股權持有人應佔業績、保留盈利及綜合權益其他部份之即時影響。分析亦假設本集團股本投資之公允價值將因應相關股本價格之歷史相互關係而轉變，以及概無本集團之可供出售股本投資因相關股本價格可能出現之合理下跌而有所減值，而所有其他變數維持不變。

33 財務風險管理及公允價值(續)

(f) 其他價格風險

本集團因持有列為非流動資產之物業發展權益亦將承受物業價格風險。透過檢討現行市況及監控物業發展進度，本集團至少每半年一次評估物業之公允價值。於二零一一年十二月三十一日，預計本集團於列為非流動資產之物業發展權益之相關物業假設售價將上升／下跌5%，在所有其他變數維持不變之前提下，本集團之公允價值儲備金將增加／減少467,521,000元／467,493,000元(二零一零年：472,309,000元／472,314,000元)。該分析乃假設相關物業之售價變動於結算日已經發生，並已應用於該日所承受之物業價格風險而釐定。二零一零年亦根據相同基準進行分析。

(g) 公允價值

下表呈列於結算日在香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」所界定之公允價值三個層次中，以公允價值列帳之財務工具之帳面值，而各財務工具之公允價值按對該公允價值計算屬重大之最低層輸入數據而整體分類。所界定之層次如下：

- 第一層次(最高層次)：以同等財務工具活躍於市場所報價格(未經調整)計算其公允價值
- 第二層次：以類似之財務工具活躍於市場報價，或以估值技術(其中所有重大輸入數據乃直接或間接以可觀察市場數據為本)計算其公允價值
- 第三層次(最低層次)：以估值技術(其中重大輸入數據乃按並非可觀察之市場數據為本)計算其公允價值

33 財務風險管理及公允價值(續)

(g) 公允價值(續)

二零一一年

	集團			合計 千元
	第一層次 千元	第二層次 千元	第三層次 千元	
資產				
可供出售投資基金	-	-	19,555	19,555
可買賣證券	80,255	-	-	80,255
物業發展權益	-	-	10,190,981	10,190,981
	80,255	-	10,210,536	10,290,791

二零一零年

	集團			合計 千元
	第一層次 千元	第二層次 千元	第三層次 千元	
資產				
可供出售投資基金	-	-	29,346	29,346
可買賣證券	104,594	-	-	104,594
物業發展權益	-	-	10,173,404	10,173,404
	104,594	-	10,202,750	10,307,344

年內，第一層次與第二層次之間之金融工具沒有重大之轉撥。

年內，第三層次公允價值計量之變動如下：

	集團	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
於一月一日	10,202,750	10,151,776
已確認於其他全面收益之盈利	16,493	58,693
匯率變動差價	-	81
清償	-	(7,800)
分派	(8,707)	-
於十二月三十一日	10,210,536	10,202,750

若干應收或應付本公司之附屬公司款均為無抵押、免息及須於要求時即時償還。鑒於此等條款，故披露其公允價值之意義不大。

34 母公司及最終控股公司

董事會認為於二零一一年十二月三十一日之母公司及最終控股公司乃分別為成立於英屬處女群島之Intellinsight Holdings Limited及保利達控股國際有限公司。此兩間實體並無可作公開用途之帳項。

35 截至二零一一年十二月三十一日止會計年度已頒佈但未生效之修訂、新準則及詮釋可能造成之影響

截至本帳項刊發當日，香港會計師公會已頒佈之若干修訂及五項新準則，該等修訂及新準則於截至二零一一年十二月三十一日止之會計年度並未生效及並未於本帳項中採納。

本集團正進行評估該等全新或修訂之香港財務報告準則開始實施時所帶來之影響。故本集團未能披露採納此等全新及修訂之香港財務報告準則對集團及本公司之財務狀況及營運業績所帶來之影響。

物業資料

二零一一年十二月三十一日

A. 主要投資物業

地點	用途	租約類別	樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益 (%)
香港				
旺角 彌敦道750號 始創中心	商業	長期租約	44,926平方米及 124個停車位	100.0
尖沙咀 科學館道14號 新文華中心1樓 之67個商舖及 2樓之全層商舖	商業	長期租約	7,463	100.0
旺角 彌敦道688號及 亞皆老街65號 旺角中心 第一期20樓	商業	中期租約	1,465	100.0
中環 伊利近街51號 伊利閣2樓至23樓及天台	住宅	長期租約	1,327	100.0
尖沙咀 麼地道67號 半島中心地庫 全層商舖	商業	長期租約	1,767平方米 及10個停車位	100.0
旺角 彌敦道582-592號 信和中心地庫至1樓 之36個商舖	商業	中期租約	692	100.0

B. 主要發展物業

地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	樓面 面積約數 (平方米)	建築進度	預計 落成日期	集團 所佔權益 (%)
香港						
堅尼地城 卑路乍街150-162號及 均益街1-9號	住宅及商業	1,318	13,200	上蓋工程 進行中	2014年	100.0
牛池灣 清水灣道35號	住宅及商業	19,335	196,400	換地進行中	(附註1)	100.0
旺角 染布房街10號	體育館、青年 中心、住宅及 商業	2,400	24,800 (附註2)	上蓋工程 進行中	2013年	與市區重建局及 香港遊樂場協會之 合作項目
西洋菜北街468-474號 景怡峯	住宅	1,114	8,400	上蓋工程 進行中	2012年	100.0
中國內地						
瀋陽市 瀋河區 大壩路西側 翠堤灣	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	上蓋工程 進行中 (第1期)	由2012年起 分階段完成	100.0
中山市 石岐區 學院路8號 星際豪庭	住宅及商業	18,334	129,000	上蓋工程 進行中	2012/2013年	70.0
瀋陽市 渾南新區 渾南二路6號 江灣城	住宅及商業	165,303	712,000	上蓋工程 進行中 (第2期)	由2011年起 分階段完成	100.0
無錫市 崇安區 通運路及工運路 江灣城	住宅及商業	68,833	404,400 (附註3)	上蓋工程 進行中 (第1期)	由2013年起 分階段完成	80.0

附註：

- (1) 最終補地價有待落實
- (2) 本集團應佔建築樓面面積約為18,100平方米
- (3) 附加地下商業樓面面積約15,000平方米及超過2,300個車位

C. 主要未來發展土地

地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益 (%)
香港				
西營盤 薄扶林道57-65A號	住宅	727	5,800	100.0
澳門				
黑沙灣新填海區 東方明珠地段 P地段 海一居 (附註)	住宅及商業	68,000	699,700	58.8
黑沙灣新填海區 東方明珠地段 T及T1地段 (附註)	住宅及商業	17,900	195,600	58.8

附註： 根據與最終控股公司之全資附屬公司之共同投資協議發展該等物業

D. 共同控制實體擁有之投資物業

地點	用途	租約類別	樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益 (%)
澳門				
羅保博士街2-16A號 殷皇子大馬路43-53A號及 蘇亞利斯博士大馬路81-113號 澳門廣場之 208個商舖單位及 208個辦公室單位	商業	中期租約	36,553平方米 及265個停車位	36.7

E. 共同控制實體擁有之發展物業

地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	樓面 面積約數 (平方米)	建築進度	預計 落成日期	集團 所佔權益 (%)
中國內地						
佛山市 南海區 里水鎮 和順美景水庫地段 山語湖	住宅及商業	4,020,743	1,600,000	建築工程 進行中	由2009年起 分階段完成	50.0

F. 聯營公司擁有之未來發展土地

地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	樓面面積約數 (平方米)	集團 所佔權益 (%)
中國內地				
天津市河東區 十一經路與 六緯路交界 津東六 2004-066號地塊 (附註)	住宅及商業	137,940	930,000	49.0

附註： 將安排轉讓綜合物業發展土地之所有權至項目公司



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
www.kdc.com.hk



Mixed Sources
Product group from well-managed
forests and other controlled sources
www.fsc.org Cert no. SGS-COC-003677
© 1996 Forest Stewardship Council