



ploughing the future
開 拓 未 來



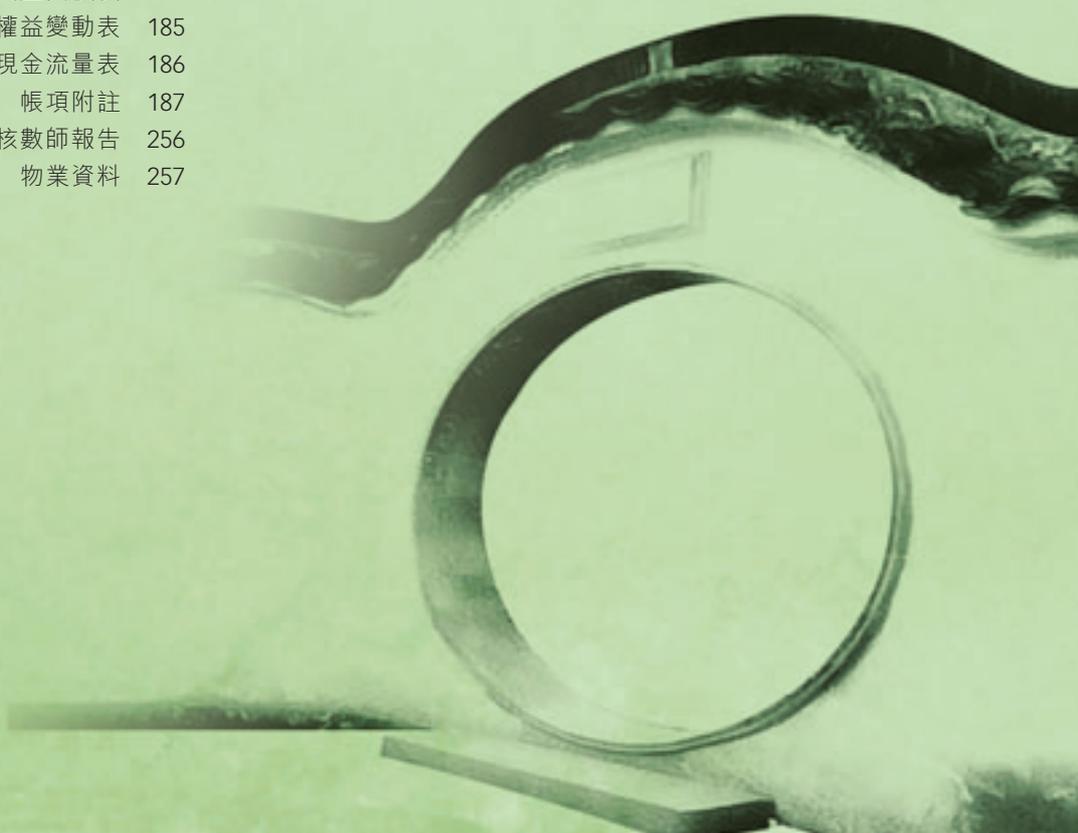
九 龍 建 業 有 限 公 司
Kowloon Development Company Limited

Stock Code 股份代號: 34

Annual Report 2008 年報

Contents 目錄

公司資料	132	2	Corporate Information
摘要	133	3	Highlights
五年財務摘要	134	4	Five-Year Financial Summary
主席報告	136	6	Chairman's Statement
營運回顧	142	12	Review of Operations
財務回顧	154	24	Financial Review
董事及高級管理層簡介	157	27	Profile of Directors and Senior Management
董事會報告	162	32	Report of the Directors
企業管治報告	174	44	Corporate Governance Report
綜合收益計算表	181	51	Consolidated Income Statement
綜合資產負債表	182	52	Consolidated Balance Sheet
資產負債表	184	54	Balance Sheet
綜合權益變動表	185	55	Consolidated Statement of Changes in Equity
綜合現金流量表	186	56	Consolidated Cash Flow Statement
帳項附註	187	57	Notes on the Accounts
獨立核數師報告	256	127	Independent Auditor's Report
物業資料	257	128	Particulars of Properties



公司資料

九龍建業有限公司

保利達集團成員

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

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

公司秘書

陸佩芬

授權代表

黎家輝

陸佩芬

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

獨立核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

股份登記處

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

股份代號

香港聯合交易所：34

網址

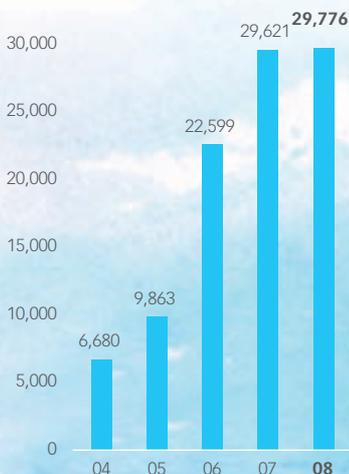
www.kdc.com.hk

摘要

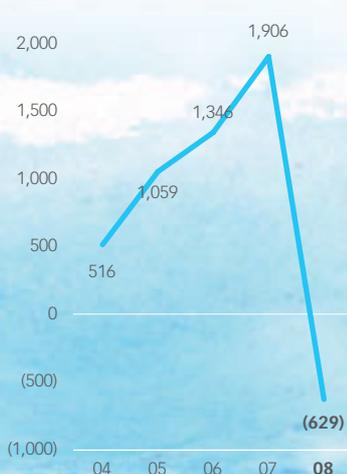
- 二零零八年本集團股東應佔淨虧損為629,000,000港元。
- 二零零八年之基本淨虧損為2,582,000,000港元，此乃由於本集團於年內之財務及財資業務產生一次性嚴重虧損所致。
- 全年每股股息為0.39港元。
- 於二零零八年年底，本集團之金融投資組合由1,752,000,000港元減至236,000,000港元，而遠期協議項下之最高未履行承擔額則由10,100,000,000港元減至200,000,000港元。
- 預期本集團之核心地產業務於二零零九年將有好表現。

五年財務摘要

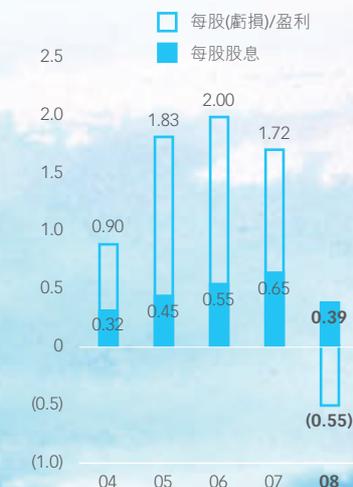
總資產
(百萬港元)



股東應佔(虧損)/盈利
(百萬港元)



每股(虧損)/盈利及股息
(港元)



綜合資產負債表

(百萬港元)	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年
非流動資產	17,895	18,563	15,298	5,050	3,686
流動資產	11,881	11,058	7,301	4,813	2,994
資產總值	29,776	29,621	22,599	9,863	6,680
流動負債	(4,749)	(2,958)	(2,117)	(1,542)	(1,244)
非流動負債	(5,922)	(4,844)	(7,909)	(2,334)	(1,539)
資產淨值	19,105	21,819	12,573	5,987	3,897
股本	115	115	77	57	57
儲備金	15,900	16,992	8,976	5,041	3,839
公司股東權益	16,015	17,107	9,053	5,098	3,896
少數股東權益	3,090	4,712	3,520	889	1
權益總額	19,105	21,819	12,573	5,987	3,897

綜合收益計算表

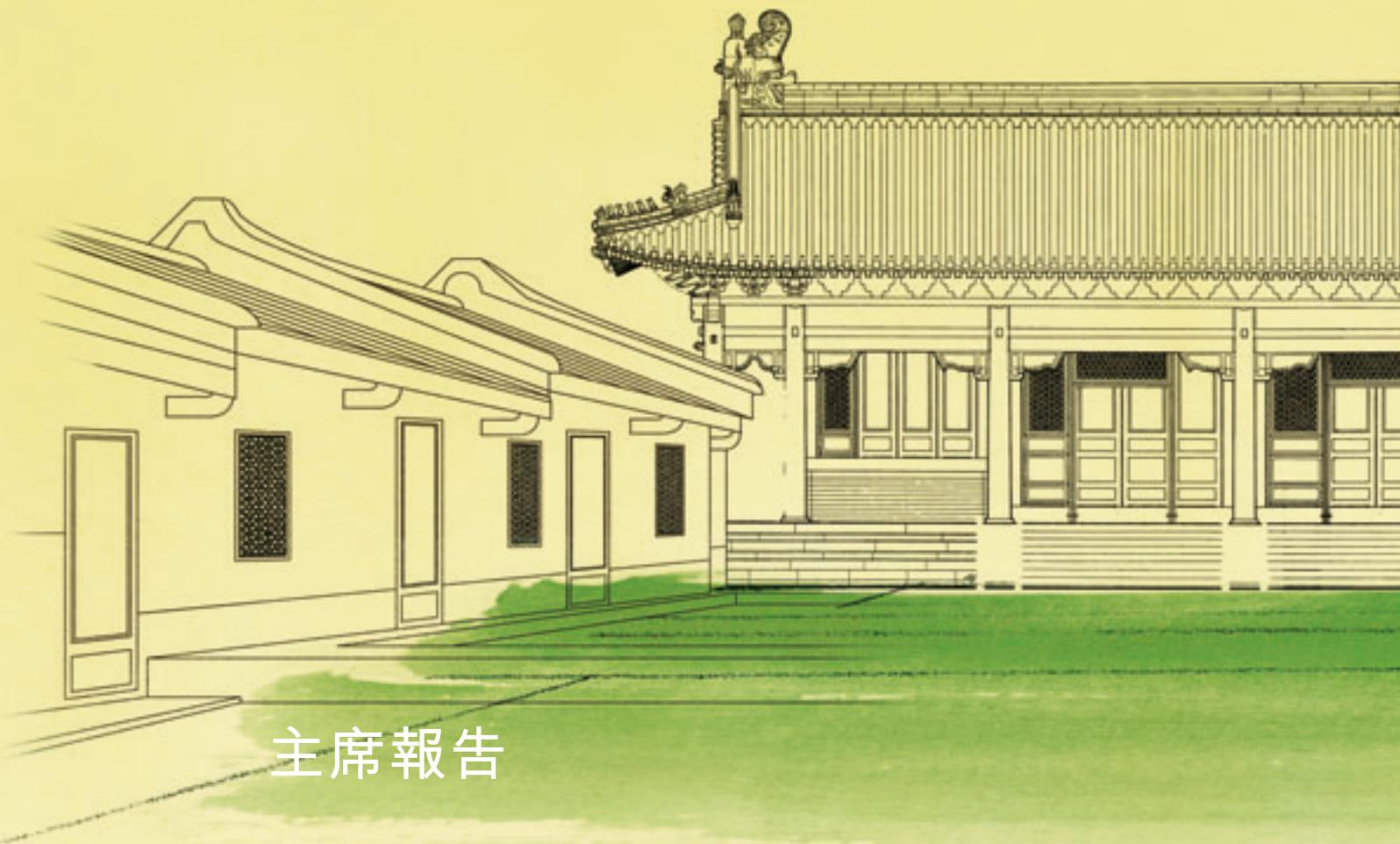
(百萬港元)	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年
營業額	8,793	10,384	2,908	1,320	773
經營(虧損)/盈利	(1,944)	2,427	1,483	1,182	592
財務成本	(96)	(82)	(178)	(18)	(6)
股東應佔(虧損)/盈利	(629)	1,906	1,346	1,059	516
股東應佔(虧損)/盈利 (經扣除物業重估及 負商譽)	(2,582)	1,502	900	611	303
股息	449	748	572	255	181

財務摘要

	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年
每股淨資產值(港元)	13.92	14.87	11.80	8.99	6.87
每股(虧損)/盈利(港元) (附註2)	(0.55)	1.72	2.00	1.83	0.90
每股(虧損)盈利 (經扣除物業重估及 負商譽)(港元)(附註2)	(2.24)	1.36	1.33	1.06	0.53
每股股息(港元)	0.39	0.65	0.55	0.45	0.32
資本負債比率%(附註3)	32.60	13.18	84.63	49.83	44.03

附註：

1. 摘要內財務資料乃採自過去五年之年報，於適當處已作出重列，以符合現行之集團會計政策。
2. 往年度每股盈利之比較數額已因應普通股數目就二零零七年二月之每兩股股份可獲一股供股股份之調整而予以重列。
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後之借貸淨額除以公司股東權益為計算基準。



主席報告

集團業績及股息

鑒於金融市場突然逆轉影響本集團過往持有之金融投資，導致本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績受到嚴重影響，二零零八年之股東應佔淨虧損為629,000,000港元，而二零零七年則錄得淨盈利1,906,000,000港元。本集團每股基本盈利由1.72港元下降至虧損0.55港元。

經扣除投資物業重估收益及有關之遞延稅項，以及因本公司增持於保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）之股權而產生一次性收益之負商譽後，本年度之基本淨虧損為2,582,000,000港元，而二零零七年則錄得基本淨盈利1,502,000,000港元。

如上文所述，業績虧損乃由於本集團於年內之財務及財資業務產生嚴重虧損所致，本公司已於二零零八年十月二十七日就此刊發公佈。

經考慮本集團核心地產業務之實力及二零零八年出現之投資虧損只為一次性後，董事會建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.20港元（二零零七年：0.48港元）予於二零零九年



平衡資源 提升回報

六月十日名列在本公司股東名冊上之股東。如於本公司之股東週年大會批准該建議，則末期股息預期於二零零九年六月十七日派付。末期股息連同中期股息每股0.19港元，本年度將合共派發股息每股0.39港元(二零零七年：0.65港元)。

主要業務回顧

物業銷售及發展

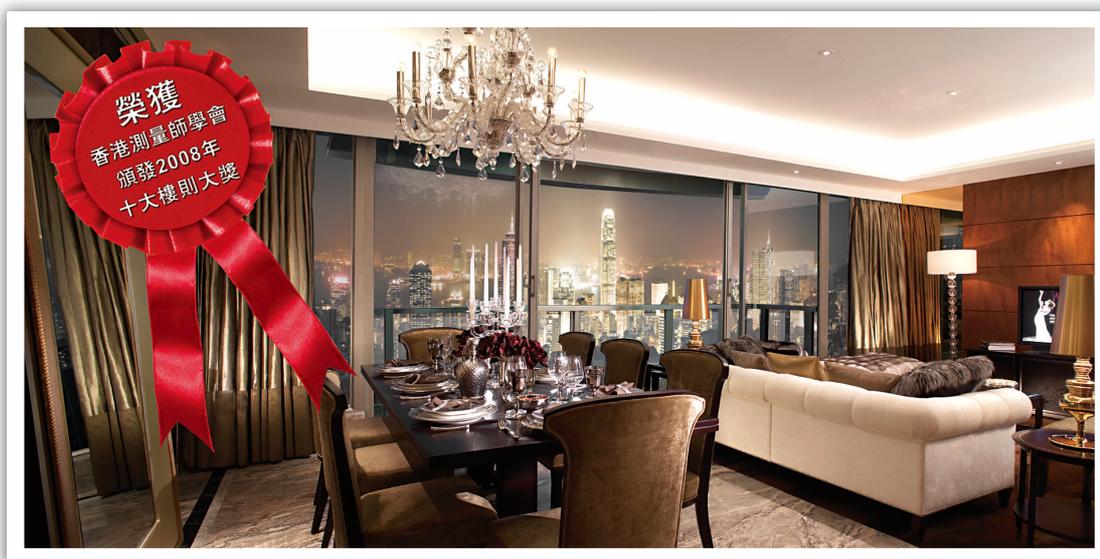
儘管二零零八年全球金融危機對全球經濟造成不利影響，本集團之核心地產業務於年內表現理想。

雖然全球經濟在過去六個月急劇惡化，本集團於第四季銷售羅便臣道31號部分餘下豪宅單位之表現令人滿意，年內該項目總銷售所得款項為497,000,000港元，平均售價每平方呎逾16,000港元。

連同位於澳門之共同投資發展項目海天居所確認之盈利507,000,000港元，但經扣除一項香港發展項目之減值撥備後，此業務之經營盈利合共為683,000,000港元，佔本集團年內經營業績之大部分。

海天居項目方面，於結算日後已取得末期分派，此將為本集團於二零零九年帶來進一步盈利。

本集團致力發展高質量之物業，以時尚、精緻及歷久常新之設計理念融入旗下發展項目，其中羅便臣道31號更榮獲香港測量師學會頒發二零零八年十大樓則大獎。



香港半山羅便臣道31號

於二零零八年，本集團已於香港及廣東省中山市收購約120,000平方米之應佔總建築樓面面積作為日後發展之用，總成本為1,671,000,000港元。於二零零八年十二月三十一日，本集團擁有約4,500,000平方米之應佔總建築樓面面積，其中約1,100,000平方米用作日後發展、約3,400,000平方米正在發展中。

物業投資

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團物業投資組合之總租金收入上升至256,000,000港元，較二零零七年同期增加9.1%。總租金收入增長有賴多方面之改進，包括年內辦公室及零售商舖之租金收入分別上升19.3%及5.3%，此外，本集團投資物業組合之整體出租率在二零零八年持續高企，各項物業之平均出租率均達90%以上。

本集團之旗艦物業始創中心之總租金收入於二零零八年上升至206,000,000港元，較去年同期增加10.2%，商舖及辦公室接近全部租出。

於年內，本集團接納牛池灣項目換地之基本條款，現正等待批出補地價金額。重估牛池灣項目之商業部分為本集團之物業投資組合帶來594,000,000港元之重估收益。該數額加上本集團其他投資物業之重估收益285,000,000港元，於年內共帶來重估收益總額879,000,000港元（二零零七年：491,000,000港元）。

財務及財資

於去年第四季，華爾街及全球金融市場陷入危機，嚴重影響本集團過往持有之金融投資組合。

在Lehman Brothers Holdings Inc. (雷曼兄弟控股公司)突然倒閉後，管理層預期此將會引發信心危機，對金融市場造成重大負面影響，並繼而影響本集團之投資組合。基於此，去年十月初，本集團迅速作出決策，將其投資組合中之大部分股票變現，並將其大部分遠期買賣協議平倉，以減低種種不明朗因素所產生之風險。

因此，本集團之財務及財資業務於二零零八年蒙受一次性經營虧損3,730,000,000港元，而二零零七年則錄得經營盈利1,046,000,000港元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團投資組合僅有少量未完成之衍生工具合約，本集團根據遠期協議之最高承擔額由二零零七年底之10,100,000,000港元大幅下降至200,000,000港元，此外，本集團投資組合之金融投資總值亦由二零零七年底之1,752,000,000港元大幅削減至二零零八年底之236,000,000港元。

展望

由於市場對經濟不明朗之憂慮持續加深，全球經濟放緩或會進一步加劇，預計短期內，香港、中國內地及澳門之物業市場仍有下調壓力。經濟環境充滿挑戰，但卻為本集團帶來機遇，能以較低價格增加土地儲備及增持投資物業。

為應付這次經濟放緩所帶來之挑戰，本集團亦採取了多項積極措施，將資源重新集中於核心地產業務上。於二零零八年十二月，本集團與中國東方資產管理公司達成協議終止就中外合作公司之合作。於二零零九年四月二日，本集團就深圳市物業發展(集團)股份有限公司之交易訂立諒解協議(有關交易原於二零零五年協定)，包括終止建議收購事項及向本集團償還已付款額及支付若干其他款項。

佛山發展項目

概念總規平面圖

- 佔地7,000畝，享有天然靜湖與綠茵之環境
- 只需三十分鐘車程，便可到達廣州白雲國際機場及廣州商業中心區—天河區



- 1 九龍山森林公園
- 2 濕地保護區
- 3 1200畝靜湖
- 4 HOPSCA 商業
- 5 鉑金五星級酒店
- 6 山湖鄉村俱樂部 (18洞高爾夫球場)
- 7 湖畔咖啡吧
- 8 廣東實驗中學南海學校
- 9 翰竺區組團
- 10 天竺區組團



佛山發展項目第一期 — 豪華別墅

管理層致力於集團地產業務上加大力度，務求透過物業發展及物業投資，為股東創造最佳價值。在財務及財資業務方面，將採取保守審慎之策略，管理層已限制短期財資買賣活動的規模及避免進行衍生工具交易，本集團將集中關注中長期投資的機會。

管理層亦致力於提升本集團位於香港、澳門及中國內地物業市場之競爭力，務求成為於三個市場中均能擁有重大發展能力的少數上市公司之一。

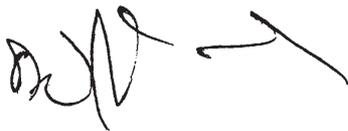
本集團經重新調整業務定位，於二零零八年所產生的一次性嚴重虧損之投資組合及遠期協議項下之承擔已被大幅削減，預期於二零零九年，本集團財資業務不會對業績帶來重大的影響，而本集團的核心地產業務將有好表現。

於二零零九年，本集團之盈利大部分將來自澳門海天居發展項目之分派及香港羅便臣道31號餘下豪宅單位之銷售，自二零一零年起，多個中國內地發展項目將開始為本集團之業績帶來重大貢獻。

本人欣然宣佈，近期本集團推出首個中國內地發展項目，該項於廣東省佛山市的試售反應熱烈，能延伸本集團於香港及澳門發展的成功經驗到內地，實在令人鼓舞。

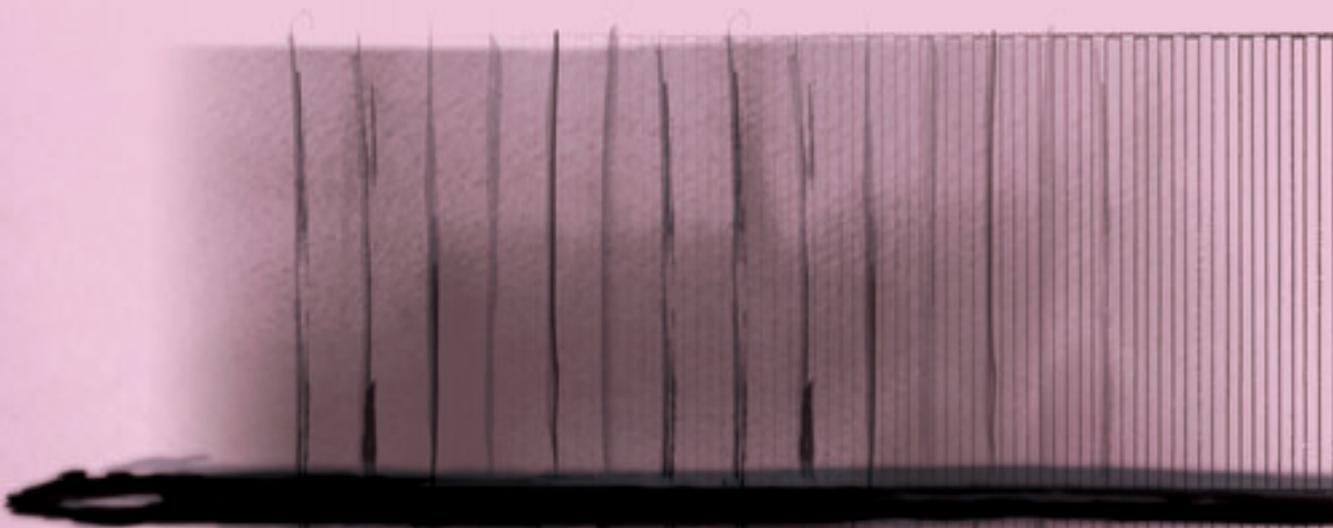
致謝

本人謹藉此機會感謝各董事全寅給予寶貴意見，並感激全體員工之努力及熱誠。



主席
柯為湘

香港，二零零九年四月七日

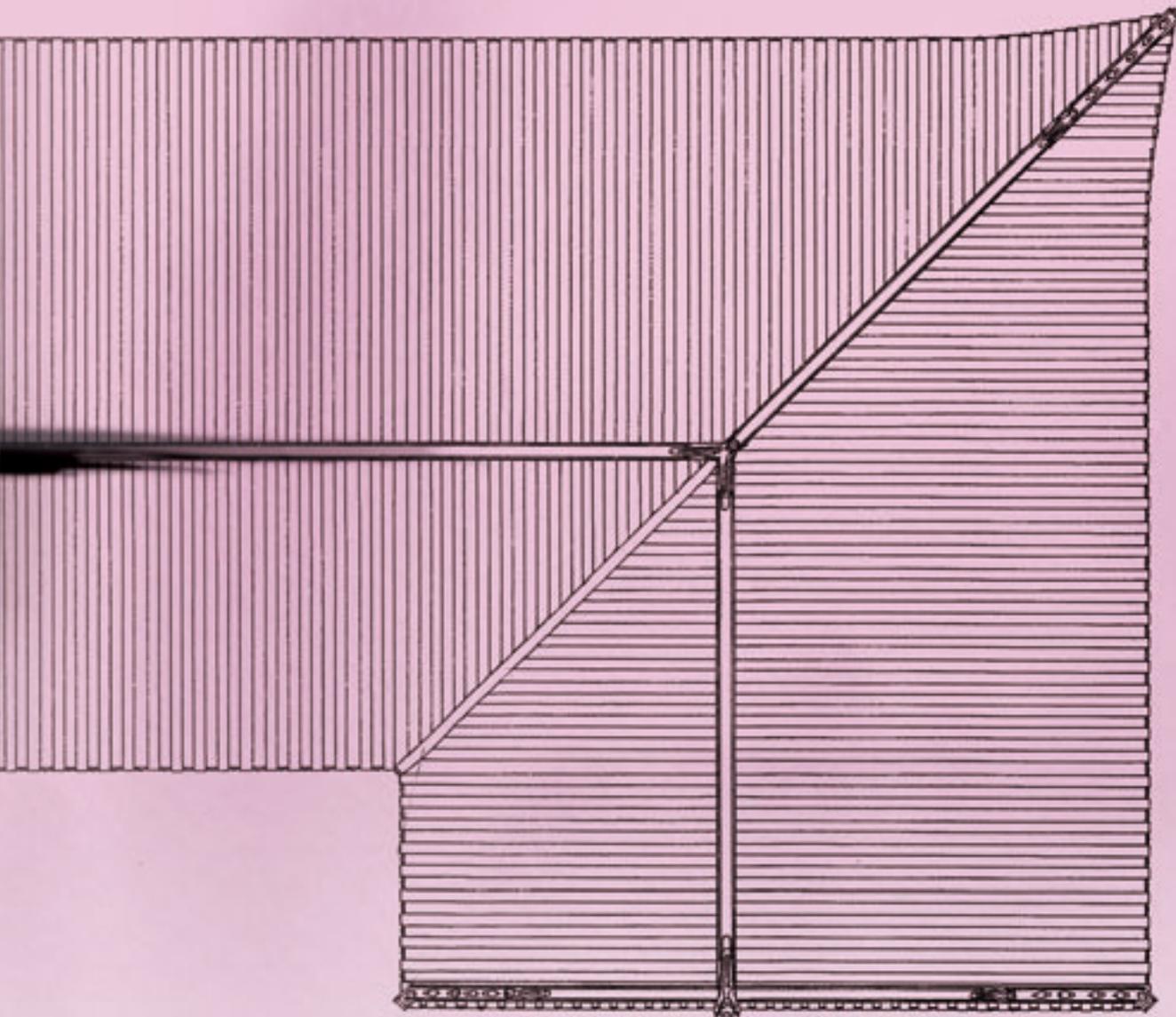


營運回顧

打造 優質物業

業務回顧

去年，本集團之財務及財資業務受金融危機嚴重影響，於二零零八年此業務產生一次性經營虧損3,730,000,000港元，而二零零七年之經營盈利則為1,046,000,000港元。然而，本集團核心地產業務所受影響較輕，經扣除物業重估收益後，物業發展及物業投資之基本經營盈利較二零零七年同期微跌1.1%至931,000,000港元。



物業銷售

本集團之物業項目持續造好，香港及澳門之住宅及商業單位的銷售價令人滿意。於二零零八年，香港之經營盈利主要來自出售羅便臣道31號之住宅單位。於澳門，集團佔58.8%權益之海天居於二零零八年帶來確認盈利507,000,000港元。

營運回顧

物業發展之經營盈利為683,000,000港元(二零零七年：721,000,000港元)，較去年下跌5.3%。

年內，待售物業主要如下：

地點	總建築樓面面積約數	集團所佔權益
香港		
香港半山羅便臣道31號	5,794平方米及87個泊車位	100%
澳門		
澳門南灣大馬路730至804號及 約翰四世大馬路2至6-B號 中華廣場	4,392平方米及155個泊車位	52%

物業發展

本集團於香港、中國內地及澳門之主要物業發展項目資料如下：

香港

九龍牛池灣清水灣道	
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%
總建築樓面面積約數	196,400平方米
建築進度	換地進行中

該地盤將發展為附設零售商舖及社區設施之商住綜合項目。本公司與香港政府已協定換地之基本條款，現正待政府就補地價批出金額。

香港堅尼地城卑路乍街	
地點	香港堅尼地城卑路乍街150至162號
用途	住宅及商業
集團所佔權益	100%
總建築樓面面積約數	5,600平方米
建築進度	地基工程即將展開
預期完工日期	二零一一年

該項目地盤佔地564平方米，總建築樓面面積約5,600平方米，將發展為附設零售商舖、會所及停車場之多層高尚住宅單位。有關建築圖則已通過審批，地基工程亦準備展開。

九龍麥花臣場館	
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
集團權益	與市區重建局及香港遊樂場協會之合作項目
總建築樓面面積約數	24,800 平方米
建築進度	清拆工程進行中
預計完工日期	二零一二年

該項目為向市區重建局投標取得之重建項目。該項目地盤佔地約2,400平方米，重建範圍包括約5,600平方米之體育館及青年中心，另有約16,700平方米及約2,500平方米分別作住宅及商業之用途。本集團應佔總建築樓面面積約為18,100平方米，發展工程將於清拆舊有建築物後展開。

中國內地

瀋陽市東陵區	
地點	中國瀋陽市東陵區大壩路西側
用途	住宅及商業
集團所佔權益	100%
總建築樓面面積約數	2,200,000平方米
建築進度	建築圖則審批中
預期完工日期	二零一零年(第一期)

由於當地有關部門無法按先前協定清理部分地段，因此擬建總建築樓面面積由2,900,000平方米減至約2,200,000平方米，然而，最後總建築樓面面積仍待進一步調整。遷拆工作及重置餘下居民工作現正進行，發展項目第一期工程之總體規劃(包括低層式及中層式住宅區，總建築樓面面積約為150,000平方米)已呈交當地有關部門審批。

佛山市南海區	
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%
總建築樓面面積約數	1,600,000平方米
建築進度	第一期之住宅建築工程進行中
預期完工日期	二零一零年(第一期)

該發展項目現正進行第一期工程，預期住宅部分將於二零一零年上半年完工。住宅發展項目之第一期於二零零九年初試售，反應熱烈，住宅單位之正式推廣活動定於二零零九年四、五月間舉行。

天津市河東區	
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號地塊
用途	住宅及商業
集團所佔權益	61%
總建築樓面面積約數	930,000平方米
建築進度	地盤清理工程進行中
預期完工日期	二零一二年(第一期)

天津發展項目位於河東商業中心區之黃金地段，現正進行地盤清理工程，預計該項目將為擁有包括住宅、辦公室、酒店及零售元素之綜合發展，總建築樓面面積約為930,000平方米。

中山市石岐區	
地點	中國中山市石岐區學院道
用途	住宅及商業
集團權益	70%
總建築樓面面積約數	126,600平方米
建築進度	清拆工程進行中
預計完工日期	二零一零年

中山發展項目位於石岐區，將包括高級住宅大廈及零售店舖，總建築樓面面積約為126,600平方米。

澳門

本集團透過擁有73.4%權益之上市附屬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：

東方明珠地段海天居	
地點	澳門黑沙灣新填海區東方明珠地段V地段
用途	住宅及商業
集團所佔權益	58.8%
總建築樓面面積約數	138,100平方米
建築進度	建築工程進行中
預期完工日期	二零一零年

海天居(根據一份共同投資協議由保利達資產持有80%權益之發展項目)包括建於平台上之五幢合共設有約1,300個高尚住宅單位之樓宇，附設零售商舖、會所及停車場，總建築樓面面積約為138,100平方米，地基工程已經完成。雖然預計建築工程將於二零一零年完成，但於結算日後根據共同投資協議之條款已作出末期分派，因此，本公司於該項目之權益已完成結算，根據末期分派而確認之餘下盈利將於二零零九年上半年入帳。

東方明珠地段P地段	
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%
總建築樓面面積約數	699,800平方米
建築進度	建築工程尚未展開

該地段(由保利達資產持有80%權益之發展項目)總地盤面積約68,000平方米，將會分期發展為多幢豪華住宅大廈，附設大型商場、會所及停車場，總建築樓面面積約為699,800平方米。有關發展圖則將於短期內提交政府有關部門審批。

東方明珠地段T及T1地段	
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%
總建築樓面面積約數	187,000平方米
建築進度	建築圖則審批中

該T及T1地段總地盤面積合共約17,900平方米。該項目(由保利達資產持有80%權益)將發展為多幢高尚住宅樓宇及配套商舖，總建築樓面面積約為187,000平方米。建築圖則已交政府有關部門審批。

氹仔海茵怡居	
地點	澳門氹仔鄰近美副將馬路TN25b及TN26d地段
用途	住宅及商業
集團所佔權益	42.6%
總建築樓面面積約數	35,900平方米
建築進度	上蓋工程進行中
預期完工日期	二零零九年

海茵怡居乃保利達資產持有58%權益位於氹仔之商住項目，由兩幢合共295個住宅單位及地下少量零售商舖之大廈組成，總建築樓面面積約為35,900平方米。所有住宅單位已於二零零七年售罄。該項目的建築工程預期於二零零九年年中完成。

物業投資

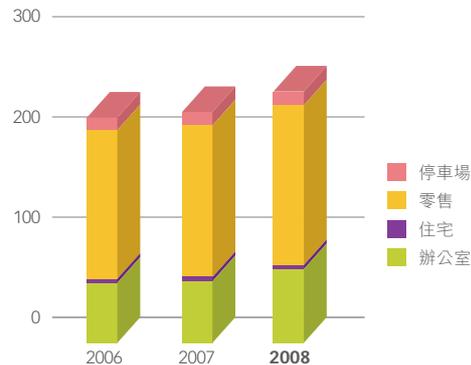
本集團之投資物業主要為於香港之零售店舖及辦公室，於二零零八年年底應佔總建築樓面面積合共約75,000平方米。本年度之投資物業組合帶來之總租金收入為256,000,000港元(二零零七年：234,000,000港元)。

於二零零八年，租金收入之提升主要來自本集團之旗艦物業始創中心的辦公室與零售商舖整體租金及出租率顯著上升所致。始創中心的總租金收入錄得206,000,000港元(二零零七年：187,000,000港元)，較二零零七年同期上升10.2%。本集團物業的整體出租率維持高企，始創中心的出租率接近100%。

本集團物業投資組合之重估收益合共為879,000,000港元(二零零七年：491,000,000港元)，主要來自牛池灣項目之公允價值變動，於二零零八年達成換地協議基本條款後，令該發展項目可留置作為投資的零售層面之廣度得以落實及重估，以反映其投資價值。

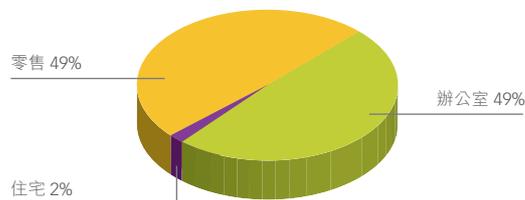
總租金收入

(百萬港元)



2008年投資物業組合

(按應佔總樓面面積劃分)



物業管理

本集團為公共及私人樓宇提供完備之物業管理服務，包括本集團的物業項目、豪宅及服務式公寓、商業大廈及公共屋苑。本集團的管理部門致力為所有客戶提供高質素及全面的管理服務，擴大物業管理組合的進展令人滿意。於年結日，其管理之總建築樓面面積約560,100平方米(二零零七年：479,300平方米)。

財務及財資

於二零零八年十月，面對全球金融市場下滑，且Lehman Brothers Holdings Inc(雷曼兄弟控股公司)清盤，本集團為避免遭受更大虧損，決定將大部份金融投資(包括上市證券及衍生工具)變現。財務及財資業務於回顧年度之經營虧損為3,730,000,000港元，去年同期則錄得經營盈利1,046,000,000港元。於二零零八年十二月三十一日，本集團之金融投資組合總額為236,000,000港元，於二零零七年年末則為1,752,000,000港元。於二零零八年十二月三十一日，本集團根據遠期協議就購買若干上市股票投資的最高承擔額減至200,000,000港元(二零零七年：10,100,000,000港元)。

二零零八年之新發展及主要事項

香港及澳門

- (1) 本集團於澳門之物業發展及投資業務主要由保利達資產營運，而保利達資產亦從事製冰及冷藏業務，冷藏業務提供穩定經營盈利14,800,000港元(二零零七年：13,500,000港元)。年內，本公司於市場購入保利達資產額外617,940,000股股份，總購入價為271,000,000港元。本集團分佔其淨虧損327,000,000港元(二零零七年：淨盈利80,000,000港元)。由於增持保利達資產之股份而產生一次性非現金收益之負商譽1,206,000,000港元，已於集團綜合會計帳上反映。於結算日，本公司於保利達資產的持股比例約佔其已發行普通股份總數約73.4%。
- (2) 本集團收購香港九龍西洋菜北街468至474號，總建築樓面面積約8,400平方米。該地盤擬發展作住宅用途。
- (3) 於二零零八年七月，本集團與市區重建局及香港遊樂場協會訂立協議，重建旺角麥花臣場館項目。本集團應佔總建築樓面面積約為18,100平方米。
- (4) 本集團收購香港薄扶林道59-65A號，總建築樓面面積約5,000平方米。該項目擬作住宅發展用途。

中國內地

- (1) 於二零零八年十二月二十三日，本公司與中國東方資產管理公司已達成協議同意終止為收購不良資產而成立之中外合作公司之合作，詳情已於本公司於二零零八年十二月二十三日刊發之公佈中披露。有關終止對本集團之現金及資本負債狀況有正面影響。
- (2) 本集團收購廣東省中山市一項商住發展項目之70%權益。如上文詳述，發展項目之總建築樓面面積約126,600平方米。

人力資源

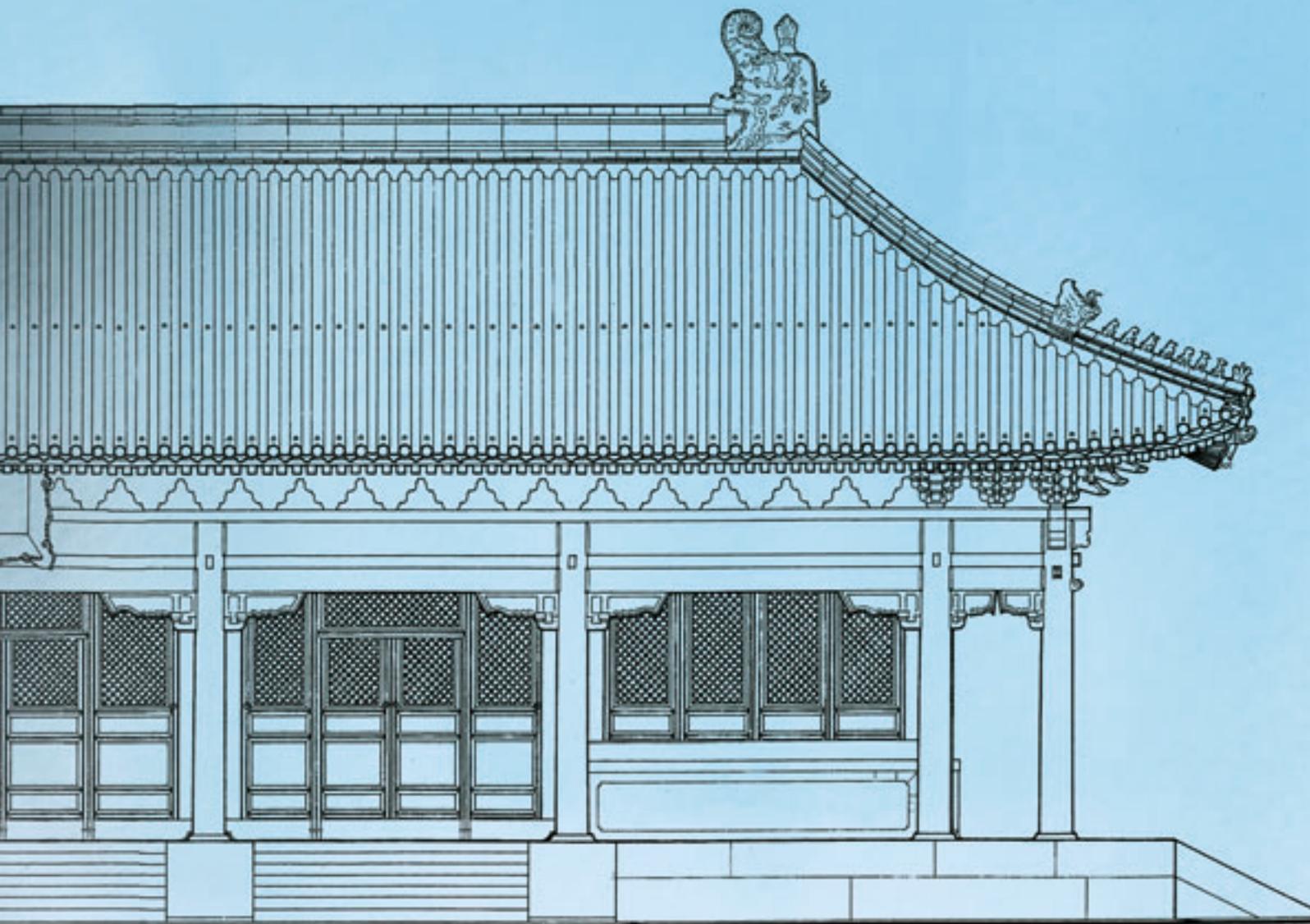
於二零零八年十二月三十一日，本集團於香港、澳門及中國內地多個辦事處共聘用362名員工(二零零七年：367名)。年內之薪酬總額為77,000,000港元(二零零七年：97,000,000港元)。本集團之薪酬乃按工作表現來釐定，以利於吸納、激勵及挽留人才。

本集團於公司內部及透過外界機構提供各種持續培訓計劃，藉此持續提升僱員之整體技能及知識，裝備僱員以配合本集團在瞬息萬變之經濟環境中發展。



財務回顧

根基穩固 持續發展



財務資源及銀行借貸

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行借貸總額為3,028,000,000港元，其中1,166,000,000港元須於一年內償還，1,862,000,000港元則於一年後償還。經計及967,000,000港元之現金及現金等價物，本集團於年結日之借貸淨額為2,061,000,000港元，較二零零七年十二月三十一日之借貸淨額857,000,000港元增加1,204,000,000港元。於二零零八年年底，最終控股公司貸款／應付最終控股公司款為3,160,000,000港元（二零零七年：1,398,000,000港元）。於二零零八年十二月三十一日，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）為32.6%，於二零零七年年底則為13.2%。本集團之資本負債比率增加主要由於在回顧年內財務及財資業務產生虧損、就本集團位於旺角之麥花臣場館之新項目支付補地價，以及本集團額外投資中國內地物業項目所致。

財務回顧

於二零零八年，羅便臣道31號之銷售產生現金流入約1,360,000,000港元，並預期於二零零九年將為本集團之現金流量帶來正面貢獻。

本集團之借貸一律按浮動息率基準進行安排。本集團持續監察及管理利率波動風險。於適當時候，本集團將考慮作出適合融資結構之相關對沖安排。

由於本集團投資於多項中國內地項目，故面對人民幣匯率波動之風險。本集團已就與中信華南(集團)有限公司於佛山市之合營發展項目安排人民幣銀行借貸以供發展所需。本集團現正尋求適當之人民幣借貸，為其他中國內地項目之發展承擔提供融資，以對沖與人民幣有關之匯率風險。本集團之其他外匯風險並不重大。

憑藉現有之備用融資信貸、投資物業之經常性收入、本集團發展項目之物業銷售所得款項、現有之現金以及最終控股公司之財務支援，本集團擁有足夠財務資源應付資金所需。

資本承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團就收購一間經營中國內地物業發展業務之附屬公司之未履行承擔為83,000,000港元。就本集團之投資物業，本集團為提升物業價值所作建築工程之承擔為131,000,000港元。

資產抵押

於結算日，6,740,000,000港元之物業及金融投資以及19,000,000港元之定期存款已抵押予財務機構，作為信貸之擔保及金融投資之保證金。

或然負債

本集團為一間共同控制實體獲取之銀行貸款作出擔保而產生或然負債人民幣200,000,000元(相等於約227,000,000港元)。於二零零八年十二月三十一日，該筆銀行貸款已動用之數額為人民幣120,000,000元(相等於約136,000,000港元)。

董事及高級管理層簡介

董事會

執行董事

柯為湘，五十七歲，本公司董事會主席，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，並同時出任本公司之附屬公司保利達資產控股有限公司（於香港聯合交易所上市）之主席。柯先生亦為保利達控股國際有限公司及Intellinsight Holdings Limited之主席，以及Or Family Trustee Limited Inc之董事，該等公司根據證券及期貨條例第XV部屬本公司之主要股東。柯先生於香港、澳門及中國內地之房地產發展、工業及金融投資業務擁有逾三十年經驗。柯先生為本公司之執行董事吳志文女士之丈夫、柯沛鈞先生之父親。

吳志文，五十六歲，自二零零二年一月出任本公司執行董事，負責發展本公司之企業策略、企業規劃及一般管理工作。吳女士為保利達控股國際有限公司及Intellinsight Holdings Limited之董事，該等公司根據證券及期貨條例第XV部屬本公司之主要股東。吳女士於香港、澳門及中國內地之房地產發展、工業及金融投資業務擁有逾三十年經驗。吳女士為本公司主席柯為湘先生之妻子、執行董事柯沛鈞先生之母親。

黎家輝，四十四歲，自二零零二年一月出任本公司執行董事，負責發展本公司之企業策略、企業規劃及日常管理工作，並同時出任本公司之附屬公司保利達資產控股有限公司（於香港聯合交易所上市）之非執行董事，黎先生為Intellinsight Holdings Limited之董事，該公司根據證券及期貨條例第XV部屬本公司之主要股東。黎先生於財務、會計、金融與營運管理及企業規劃方面擁有逾二十年經驗。黎先生畢業於英國University of East Anglia，持有理學學士學位，並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，三十歲，自二零零五年九月出任本公司執行董事，負責發展本公司之企業策略、企業規劃及日常管理工作。柯先生於二零零三年五月加入本公司，於多家從事地產發展、證券投資、資訊科技、產品研究及開發之公司取得豐富工作經驗。柯先生持有英國University College London頒授之組合理科學士學位。柯先生為本公司主席柯為湘先生與執行董事吳志文女士之兒子。

非執行董事

Keith Alan HOLMAN，六十四歲，本公司董事會副主席，自二零零二年一月出任非執行董事。彼為 Or Family Trustee Limited Inc之董事(該公司根據證券及期貨條例第XV部屬本公司之主要股東)，並為投資於英國房地產及股票之Lantern Group集團的創辦合夥人。彼畢業於英國牛津大學，擁有作為律師之專業資格，於企業融資、投資銀行業務及地產投資方面擁有總共逾三十五年經驗。

譚希仲，六十五歲，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之董事總經理，該公司為一家專業測量、估值及發展顧問公司。譚先生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，加入一家物業公司出任總經理，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，自一九八八年起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。譚先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會之資深會員，以及註冊專業測量師。

楊國光，五十歲，自二零零二年一月出任本公司非執行董事。楊先生為本公司之附屬公司保利達資產控股有限公司(於香港聯合交易所上市)的董事總經理。楊先生於財務、會計、金融與營運管理及企業規劃方面擁有逾二十五年經驗，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，五十九歲，自二零零二年一月出任為本公司獨立非執行董事。李先生為一家以香港為基地之財務顧問及投資公司偉業資本有限公司之董事長，於商人銀行及商業銀行業務擁有逾三十年經驗。彼亦為東亞銀行有限公司(於香港聯合交易所上市)之非執行董事，大家樂集團有限公司、中國光大國際有限公司、中國(香港)石油有限公司及博富臨置業有限公司(各為香港聯合交易所上市)之獨立非執行董事。李先生曾任Atlantis Asian Recovery Fund plc之非執行主席、佳訊(控股)有限公司之獨立非執行董事及Value Partners China Greenchip Fund Limited之獨立非執行董事。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，五十九歲，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擁有逾三十五年經驗。陸先生畢業於英國University of Manchester Institute of Science & Technology之土木工程系，並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之董事，亦為中國光大控股有限公司及一家於二零零八年四月二十五日從百慕達遷冊到開曼群島的合興集團控股有限公司(均於香港聯合交易所上市)之獨立非執行董事。彼於二零零零至二零零三年為香港交易及結算有限公司之非執行董事，並於一九八二至二零零一年擔任匯豐金融服務(亞洲)有限公司行政總裁。司徒先生曾於一九九四至二零零零年擔任香港聯合交易所有限公司理事會理事(當于一九九七至二零零零年期間為第一副主席)。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逾三十五年經驗。

David John SHAW，六十二歲，自二零零七年六月出任本公司獨立非執行董事。彼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之顧問，該委任乃以倫敦為基地。彼為滙豐集團旗下公司HSBC Private Banking Holdings (Suisse) SA及The Bank of Bermuda Limited之非執行董事、瑞安房地產有限公司(於香港聯合交易所上市)之獨立非執行董事，以及於一九七三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)。彼為英格蘭、威爾斯及香港之認許律師，持有劍橋大學法律學位。

高級管理層

歐陽志雄，四十九歲，土地及業務發展部項目總經理。歐陽先生於香港、澳門及中國內地之大型基建及物業發展項目擁有逾二十五年經驗。於二零零二年加入本公司前，他曾於一家物業發展公司任職總經理超過八年，期間參與土地併購、重新分區、發展藍圖總綱、規劃及圖則申請、訂約、市場推廣和建築監督等不同階段的物業發展工作。彼為香港工程師學會會員。

張健紅，三十六歲，土地及業務發展部總經理。張女士於香港及中國內地之大型物業發展及基建項目有逾十五年經驗，當中包括項目構想至施展階段的策略性土地用途變換、土地併購、財務計劃及構造。於二零零八年七月加入本公司前，他曾於專業機構任職總監，期後於一家上市公司任職總發展經理及土地顧問。彼持有香港大學測量學理學學士學位及倫敦大學財務管理碩士學位，並為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)及註冊商業估值師。

梁志偉，五十二歲，物業發展總監。梁先生擁有逾二十七年的工程及發展相關經驗，曾參與多項於香港、澳門、中國內地、中東、越南、泰國、菲律賓及台灣之項目規劃、可行性研究、基建設計及施工。於二零零八年十一月加入本公司前，他曾於一家交通顧問公司任職總監逾十年。彼持有香港大學頒授之土木工程系碩士學位，並為英國特許工程師，以及香港工程師學會及英國土木工程師學會的正式會員。

廖碧玉，三十九歲，主席助理。廖女士於租賃、銷售、市場營銷及推廣方面擁有豐富經驗。於二零零四年加入本公司初任職租務經理，二零零七年獲晉升至目前職位。他曾於長江集團工作八年，持有工商管理理學士學位。

陸佩芬，四十三歲，公司秘書。陸女士於二零零九年一月加入本公司，彼於公司秘書實務及策略投資有豐富經驗。彼持有香港城市大學之會計學文學士學位及倫敦大學法律學士學位，並為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會之資深會員。

呂珊麗，四十三歲，財務總經理。呂女士於財務及會計方面擁有逾二十年經驗，一九九零至一九九三年間曾受僱於本公司，再於一九九六年加入。彼畢業於香港大學，持有社會科學學士學位，曾於一所國際會計師行任職數年，並為香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員，以及澳洲會計師公會會員。

麥錦華，四十九歲，物業發展項目總經理。麥先生於建築及物業發展方面擁有逾二十四年經驗。於二零零七年加入本公司前，彼曾於一家大型物業發展公司工作十年。麥先生持有香港大學頒授之建築學士學位及建築學文學士學位。彼為香港建築師學會會員，以及根據建築物條例登記之認可人士(第一類)和根據建築師註冊條例登記之註冊建築師。

葉國輝，四十一歲，物業發展項目總經理。葉博士於香港、澳門及中國內地之物業發展項目擁有逾十五年經驗。於二零零二年加入本公司前，彼曾於一家大型物業發展公司任職項目經理，及於多家從事多項大型物業發展項目之建築顧問公司任職。葉博士畢業於香港大學，持有工商管理學博士學位及建築學碩士學位，並為國際專業管理學會資深會員、英國皇家建築師學會及香港建築師學會之會員、根據建築物條例登記之認可人士，以及註冊專業建築師。

董事會報告

董事會謹將截至二零零八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、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

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之虧損以及本公司與本集團於該日之財務狀況載於第181至255頁之帳項內。

股息

中期股息每股0.19港元(二零零七年：每股0.17港元)已於二零零八年十一月二十七日派發。董事會現建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.20港元(二零零七年：每股0.48港元)。

股本

年內股本變動載於帳項附註25。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

儲備金

年內儲備金變動載於帳項附註25。

固定資產

年內固定資產變動載於帳項附註10。

銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於二零零八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11、21、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數額載於帳項附註3(e)。

捐款

本集團於年內共捐款390,252港元作慈善用途(二零零七年：70,840港元)。

物業

本集團物業資料載於本年報第257至260頁。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產負債概要載於本年報第134至135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，其簡歷詳情載於年報第157至159頁：

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，Keith Alan Holman先生、吳志文女士及柯沛鈞先生將於即將召開之股東週年大會上輪值告退，並合資格及願意候選連任。

每位獨立非執行董事已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)向本公司提交週年確認，確認其獨立身份。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士，並符合上市規則第3.13條所訂之獨立性準則。

根據公司條例第161條及上市規則附錄16規定披露之董事酬金資料載於帳項附註4。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上候選連任之董事，概無與本公司或任何附屬公司訂立不可於一年內毋須作出賠償（法定賠償除外）而終止之未屆滿服務合約。

董事須受本公司組織章程細則第105條之輪值告退規定所規限。

本公司證券之交易

就擬與中國東方資產管理公司（「中國東方」）成立中外合資公司以於中國內地經營資產管理業務，本公司及其附屬公司與中國東方曾於二零零七年八月二十二日訂立合資經營合同及資產轉讓合同。根據該資產轉讓合同，本公司於二零零八年七月七日向中國東方發行六個月零票息可換股債券（該債券之本金金額為2,413,733,720港元，初步兌換價為每股股份15.078港元），作為收購不良貸款組合之代價，並當上述合資公司成立後，將有關貸款投入該公司作為資本投入及股東貸款之一部分。該等可換股債券如於二零零八年七月八日至二零零九年一月六日之兌換期內獲全數行使，則可兌換成本公司股份共160,085,801股。

隨後，誠如本公司於二零零八年十二月二十三日所公佈，根據一份日期為二零零八年十二月二十三日之終止協議，本公司與中國東方已終止成立合資公司。該終止協議於二零零八年十二月三十一日生效，全部可換股債券已交回及退還予本公司註銷，可換股債券持有人並無進行兌換或獲發行新股份，因此，自二零零八年十二月三十一日起，中國東方及其控股股東不再擁有本公司相關股份之任何權益。

董事之權益及淡倉

於二零零八年十二月三十一日，於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所載之權益及淡倉，或根據上市規則附錄10所載有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1 於本公司股份之好倉

姓名	權益性質	股份數目	持股之概約	
			百分比 (附註1)	附註
柯為湘	信託成立人	802,830,124		2
	及受益人			
	公司	<u>277,500</u>		3
		803,107,624	69.79%	
吳志文	信託受益人	802,830,124	69.77%	2
柯沛鈞	信託受益人	802,830,124		2
	個人	<u>43,500</u>		
		802,873,624	69.77%	
陸恭正	信託成立人 及受益人	1,425,000	0.12%	4
黎家輝	個人	701,000	0.06%	
Keith Alan Holman	個人	567,000	0.05%	
譚希仲	公司	300,000	0.03%	5
David John Shaw	個人	133,500		
	家族	<u>67,000</u>		6
		200,500	0.02%	
楊國光	個人	165,000	0.01%	

2 於保利達資產控股有限公司股份之好倉

姓名	權益性質	普通股數目	持股之概約	
			百分比 (附註7)	附註
柯為湘	信託成立人 及受益人	3,260,004,812	73.44%	8
吳志文	信託受益人	3,260,004,812	73.44%	8
柯沛鈞	信託受益人	3,260,004,812	73.44%	8
楊國光	個人	2,000,000	0.05%	
譚希仲	公司	1,100,000	0.02%	9
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二零零八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之全資附屬公司Intellinsight Holdings Limited擁有，而保利達控股國際有限公司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)。

由於柯為湘先生為該信託之成立人，而該信託之全權信託對象包括柯為湘先生、吳志文女士(柯為湘先生之妻子)及柯沛鈞先生(柯為湘先生之子)，彼等均被視為於該信託所持之同一批股份中擁有權益。

- (3) 該等由China Dragon Limited持有之股份權益由柯為湘先生全資擁有。
- (4) 該等股份權益由全權信託持有，而陸恭正先生分別為該信託之成立人及受益人。
- (5) 該等股份權益由譚希仲產業測計師有限公司持有，而譚希仲先生擁有該公司之48%權益。
- (6) 該等股份權益由David John Shaw先生之配偶持有。
- (7) 持股百分比乃根據保利達資產於二零零八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。
- (8) 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。
- (9) 該等股份權益由譚希仲產業測計師有限公司持有，而譚希仲先生持有該公司之48%權益。

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，董事及本公司之行政總裁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

據任何董事所知，於二零零八年十二月三十一日，股東(董事除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益及淡倉，或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及淡倉如下：

於本公司股份之好倉

名稱	權益性質	股份數目	持股之概約	
			百分比 (附註1)	附註
滙豐國際信託有限公司	受託人	803,512,624	69.83%	2
Or Family Trustee Limited Inc	受託人	802,830,124	69.77%	2 及 3

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零零八年十二月三十一日之已發行股份總數1,150,681,275股股份計算。
- (2) 滙豐國際信託有限公司所持有之803,512,624股當中，802,830,124股乃以全權信託之受託人身份持有，詳情見「董事之權益及淡倉」一節附註(2)。
- (3) 該等股份權益與「董事之權益及淡倉」一節附註(2)所述乃同一批股份。

除上文及「本公司證券之交易」一節所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何人士(董事除外)於本公司之股份或相關股份中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XV部第366條須登記於本公司所保存登記冊內之權益或淡倉。

董事於合約之權益及關連交易

- (1) 於二零零六年四月八日，保利達資產之全資附屬公司Profit Sphere International Limited(「Profit Sphere」)訂立協議，同意向保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)收購New Bedford Properties Limited(「New Bedford」)全部已發行股本(「New Bedford收購事項」)，總代價為8,448,000,000港元。保利達控股由一項家族信託最終全資擁有，該信託之全權信託對象包括主席柯為湘先生，以及本公司之執行董事吳志文女士及柯沛鈞先生。

根據上市規則，New Bedford收購事項構成本公司及保利達資產之一項非常重大收購及關連交易。New Bedford向保利達洋行有限公司及Fok Kiu - Properties Investment Limited(兩者均為保利達控股之全資附屬公司)就於New Bedford收購事項完成後參與三個澳門物業發展項目所提供之貸款，根據上市規則，亦構成本公司及保利達資產之關連交易。本公司獨立股東已於二零零六年六月十二日批准New Bedford收購事項及New Bedford提供之貸款，New Bedford收購事項已於二零零六年六月十五日完成。根據有關協議，支付代價之期限已延長，而於二零零八年十二月三十一日，保利達資產應付保利達控股之未償還餘額為686,497,000港元。

- (2) 於二零零八年七月二十四日，本公司就一家中國財務機構(佛山市南海區農村信用合作聯社里水信用社)授予中信保利達地產(佛山)有限公司一項上限為人民幣200,000,000元之五年期貸款額度，以在中國佛山市進行物業發展項目，而簽訂一份共同及個別公司擔保。中信保利達地產(佛山)有限公司為本公司與中信華南(集團)有限公司(「中信華南」)共同營運各佔一半權益之中外合資公司。中信華南按相同條款已提供相應之公司擔保。兩項公司擔保均由一份日期為二零零八年七月二十四日之協議作出互相彌償承諾，據此(其中包括)有關或因提供公司擔保而產生之任何損失，將按50:50基準向擔保人作出彌償。

中信華南亦為天津中信地產投資有限公司之控股公司，而天津中信地產投資有限公司為持有保利達中信地產(天津)有限公司(本公司擁有51%股本權益之附屬公司)30%權益之主要股東，基於此，中信保利達地產(佛山)有限公司為中信華南之聯繫人，故為本公司之關連人士，因此，根據上市規則，提供上述擔保構成財務資助。

於本回顧年度，本公司未曾或並無根據上述貸款擔保而須支付款項。

- (3) 年末後，本公司於二零零九年一月二日就中國銀行股份有限公司佛山分行授予中信保利達地產(佛山)有限公司(有關股權架構載於上文第(2)項)上限為人民幣380,000,000元之三年期貸款額度簽訂一份金額上限為人民幣190,000,000元(連同貸款之有關利息、費用及支出)之公司擔保，以解除為原有貸款所提供之若干抵押。中信華南按相同條款已簽訂相應之公司擔保。

此項額外擔保連同上文第(2)項所述已提供之擔保構成本公司之財務資助。根據上市規則，該財務資助須遵從獨立股東批准之規定，本公司已獲得有關批准。

就上述關連交易，本公司已遵守根據上市規則第14A章之披露規定。除上文及帳項附註32所載之「重大關連人士交易」披露者外，本公司董事概無於本公司、其附屬公司、控股公司或同系附屬公司所訂立，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。

購股權計劃

本公司於二零零三年五月二十一日採納購股權計劃(「該計劃」)，作為其中一項方案來激勵及獎勵對本集團業務有貢獻之合資格人士。合資格人士包括任何董事酌情認為其對本集團任何成員公司或由本集團持有股本權益之任何實體(「投資實體」)之增長及發展已經或將會作出貢獻之相關僱員、董事、供應商、客戶、業務夥伴、業務聯繫人、交易代理、諮詢人、顧問及本集團任何成員公司之股東或任何投資實體之股權持有人。

除非另行終止或修訂，該計劃由採納之日起將持續有效十年。根據該計劃之條款，於有關購股權授出日期前十二個月內，向合資格人士授予之購股權獲行使而發行及將發行之股份數目上限，不得超過本公司已發行股份之1%。進一步授出超逾此上限之購股權，須於本公司之股東大會上獲股東批准，而授予本公司之董事、行政總裁或主要股東(或彼等各自之聯繫人士)之購股權，則須獲並無利益衝突之獨立非執行董事批准，此外，倘任何授予獨立非執行董事或本公司主要股東(或彼等各自之聯繫人士)之購股權與於有關授出日期前十二個月內，已授予有關人士之所有購股權合計後，超出本公司已發行股份之0.1%及總值超過5,000,000港元，則須獲股東之批准。購股權(倘獲授予)可於十年內行使。此外，購股權之行使價將按下列之較高者釐定：(i)本公司股份於購股權授出日之收市價；(ii)本公司於緊接購股權授出日前五個營業日本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

根據該計劃，本公司可發行之股份總數為48,376,785股，相等於在二零零三年獲股東批准當日本公司已發行股份總數之10%。自採納該計劃以來，本公司並無授出購股權，而可供發行之股份數額維持不變，相等於本報告日期本公司已發行股份總數之4.2%。

退休計劃

本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第174至180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二零零八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。

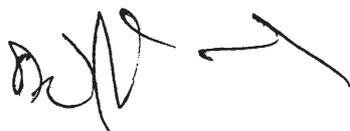
暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零九年六月八日(星期一)至二零零九年六月十日(星期三)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間，不會進行任何股份過戶登記。凡欲收取建議末期股息之股東，請於二零零九年六月五日(星期五)下午四時三十分前，將所有股份過戶表格連同有關股票送交本公司股份登記處，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，二零零九年四月七日

企業管治報告

企業管治常規

本公司深明優良企業管治常規之重要性及其帶來的好處，透過不斷完善企業管治及遵從上市規則附錄14之企業管治常規守則所有適用的守則條文，令本公司更有效監管，並進一步提升企業及股東價值。

除了下述守則條文A.2.1以外，本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度內已遵從守則條文之規定。

守則條文A.2.1規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時擔任。於本公司現行企業架構下，主席及行政總裁之職位皆由柯為湘先生擔任，董事會認為此架構有利於本公司作出迅速及有效之決策，此外，所有主要決定均經諮詢具豐富經驗和才幹之董事會及相關董事委員會成員後作出，故透過董事委員會之運作，可確保權力和權限之平衡。本公司遵行之企業管治原則著重高質素之董事會，以及對全體股東之問責性。

董事會

於二零零八年十二月三十一日，董事會由十一位成員組成：四位執行董事，柯為湘先生(主席)、吳志文女士、黎家輝先生及柯沛鈞先生；三位非執行董事，Keith Alan Holman先生(副主席)、譚希仲先生及楊國光先生；及四位獨立非執行董事，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(包括董事會成員間之關係)載於本年報第157至159頁。依照上市規則，每位獨立非執行董事已就其獨位性提供週年確認。

董事會之角色為提供高層次之領導與監察。除根據法規行使所授予之權力及權限並履行其職責外，董事會負責制訂本集團之整體策略方向，監控其表現，亦會檢討及審批年度預算及主要交易。董事會授權管理層管理及執行本集團日常事務。

董事會所有事宜均遵從有關守則條文規定。董事會定期舉行會議，並至少每年舉行四次董事會會議。每次召開董事會定期會議前均發出不少於十四天之正式通知。所有董事均可獲公司秘書提供意見及服務，以確保董事會程序及所有適用規章制度均獲遵守，公司秘書負責備存董事會之會議記錄，全體董事有權查閱董事會文件和有關資料，董事會會議紀錄之初稿及定稿會分別發予所有董事，以待彼等

提出意見及保存。董事及彼等各自之聯繫人士倘於任何將獲考慮之事宜中擁有重大利益，則根據本公司組織章程細則及上市規則的規定，不得計入會議之法定人數，並須放棄就有關決議案投票。

董事會已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則作為本公司董事進行證券交易之守則，全體董事確認彼等於二零零八年內進行證券交易時均遵守該守則，而本公司並不知悉任何違規事件。就有關僱員買賣證券事宜，本公司制定了書面指引給有關僱員，責令該等可能擁有關於本公司或有關證券而未公開之股價敏感資料的僱員必須遵守有關指引。

本公司已為保障董事及主要管理人員的法律訴訟風險購買相關保險。

委任及重選

現時本公司並無提名委員會，董事會將於有需要時物色合適之合資格人士成為董事會成員。董事會將審慎考慮候選人之經驗、資歷及其他相關因素(包括上市規則第3.08及3.09條所訂標準)以決定其是否適合擔任董事職務，將獲委任為獨立非執行董事之候選人亦須符合上市規則第3.13條所訂之獨立性準則。

本公司參考英國「Higgs報告」中「非執行董事角色及績效檢討」之委任函件，向所有非執行董事發出正式之委任函件。

新委任之董事須於接受委任後之首次股東週年大會上由股東選舉。本公司之組織章程細則規定，各董事須於獲選或重選後之第三屆本公司股東週年大會結束時輪值告退，退任董事可重選連任。

董事會轄下之委員會

董事會設立了三個委員會監察公司特定範疇的事務。執行委員會負責監察公司之日常運作，其權責由董事會批准之職權範圍書所規定，其職權範圍書可見於本公司網站，該委員會成員有柯為湘先生、吳志文女士、黎家輝先生、柯沛鈞先生及楊國光先生。薪酬委員會及審核委員會的資料闡述如下。

薪酬委員會

本公司於二零零五年成立薪酬委員會，其權責由職權範圍書清晰地釐定。薪酬委員會之角色為制訂薪酬政策以待董事會批准，以及監察有關政策之執行。

薪酬委員會之職權範圍書已涵蓋守則條文B.1.3所訂之指定職責，並會在有需要時作出適當調整。有關職權範圍書已上載於本公司網站，並可以書面向公司秘書索取。

薪酬委員會有四位成員，當中大部分成員均為獨立非執行董事，該委員會由司徒振中先生擔任主席，成員包括李國星先生、陸恭正先生及黎家輝先生。

薪酬委員會於二零零八年曾舉行兩次會議，其年內履行之工作包括：

- 檢討現有之薪酬政策、人力資源架構及人員調動等事宜；
- 審閱執行董事及高級管理層於二零零七年財政年度之薪酬；
- 審閱管理層提交有關二零零八年應付非執行董事袍金之建議；
- 審閱行內薪酬水平及相關市場趨勢及資料之調查報告；及
- 審視董事或其任何聯繫人士不得參與釐定其薪酬之遵行情況。

經考慮非執行董事之職責及對本公司事務所投入時間後，本公司之非執行董事一般獲支付符合市場常規之酬金。非執行董事之薪酬水平乃由管理層建議，獲薪酬委員會審閱後提呈於股東週年大會上由股東批准，或經股東於股東週年大會上授權後由董事會釐定。

執行董事及高級管理層之薪酬架構乃由薪酬委員會諮詢董事會主席，並經審慎考慮市場趨勢、職責、業績及個別人士之表現後釐定，以吸引、激勵及挽留表現出色之人士。董事及管理層於二零零八年財政年度的酬金載於帳項附註4。

審核委員會

本公司審核委員會於一九九八年成立，其職責為協助董事會考慮如何應用財務報告及內部監控原則，以及與本公司核數師維持適當聯繫。

審核委員會訂有明確書面職權範圍，清晰界定其權限及職務，該職權範圍書參考守則條文C.3.3所訂之指定職責，並作出適當調整。審核委員會之職權範圍書已上載於本公司網站，並可以書面向公司秘書索取。

審核委員會有四位成員，當中大部分成員均為獨立非執行董事，該委員會由李國星先生擔任主席，成員包括陸恭正先生、司徒振中先生及楊國光先生。

審核委員會於二零零八年曾舉行兩次會議，其年內履行之工作包括：

- 審閱二零零七年財政年度之經審核帳目及全年業績公佈；
- 審閱截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告及中期業績公佈；
- 審閱二零零七年財政年度之企業管治報告；
- 檢討會計政策及準則；
- 與核數師及管理層商討年度審核帳目及／或審閱中期帳目有關事宜；
- 檢討有關聘任核數師提供非核數服務，及其核數及非核數服務之薪酬；
- 檢討內部監控系統(包括財務、營運及合規監控以及風險管理)之效益；及
- 檢討核數師之獨立性、客觀性及其核數程序之有效性。

出席會議紀錄

截至二零零八年十二月三十一日止年度期間，每位董事於董事會、薪酬委員會、審核委員會及股東週年大會會議的出席率如下：

	出席／舉行會議次數			
	董事會 會議	薪酬委員會 會議	審核委員會 會議	二零零八年 股東週年大會
執行董事				
柯為湘 (主席)	4/4	不適用	不適用	1/1
吳志文	4/4	不適用	不適用	1/1
黎家輝	4/4	2/2	不適用	1/1
柯沛鈞	4/4	不適用	不適用	1/1
非執行董事				
Keith Alan Holman (副主席)	4/4	不適用	不適用	0/1
譚希仲	3/4	不適用	不適用	1/1
楊國光	4/4	不適用	2/2	1/1
獨立非執行董事				
李國星	4/4	2/2	2/2	1/1
陸恭正	4/4	2/2	2/2	1/1
司徒振中	4/4	2/2	2/2	1/1
David John Shaw	3/4	不適用	不適用	0/1
平均出席率	95%	100%	100%	82%

財務報告

董事確認其保存適當會計紀錄及編製各財務期間之帳目的責任，以真實公平地反映本集團之財務狀況及該期間之業績與現金流動。在編製本回顧年度之帳目時，董事已：

- 於各重大方面採用一切適用之香港財務報告準則；
- 選擇並貫徹應用適用之會計政策及準則；
- 作出謹慎及合理之判斷及估計；及
- 確保按持續經營基準編製帳目。

本公司深明高質量、具透明度且及時提交財務報告對維護本公司利益相關者之信心至為重要，本公司致力對其財務狀況及前景作出清晰、平衡及易明之評述，並於有關財務期間結束後，盡早公佈年度及中期業績。

核數師就其報告責任作出之聲明載於本年報第256頁之獨立核數師報告。

核數師薪酬

下列為核數師於二零零八年財政年度之薪酬明細：

核數服務之費用 — 2,750,877港元

非核數服務之費用 — 502,282港元

(稅務及業務顧問服務388,932港元及
其他服務113,350港元)

內部監控

董事會對本集團維持良好、有效之內部監控系統具有整體責任。本集團之內部監控系統包括訂有明確權限之管理架構，該系統之設計乃為協助本集團達致業務目標、防止資產被未授權下動用、確保存有適當會計紀錄以提供可靠財務資料，以及確保遵從相關法例及規定。該系統之設計乃為合理確保並無重大誤導或損失，管理營運制度出現錯失之風險，以及促使達成企業目標。

內部監控系統乃由管理層定期檢討且不時修訂，以確保其保持效率及效能。董事會透過審核委員會檢討管理層提交之工作報告、調查總結及改善方案，以評估本集團內部監控系統之效能，經考慮該等檢討結果與報告後，審核委員會就本集團之財務報表向董事會作出審批建議。

鑑於本集團業務及營運之地域覆蓋面廣、性質及發展情況多樣化，管理層已檢討內部審計職能之必要性，因此，已於二零零八年年底成立審計部。審計部主管負責執行特定任務及監控相關工作包括審核、調查、監察工作及風險評估，彼直接向主席負責，並間接隸屬審核委員會向其報告。

股東權利及投資者關係

本公司組織章程細則載列股東於股東大會要求就決議案按股數投票方式表決之權利及程序。於二零零九年股東週年大會，會議通告將會在會前不少於二十個工作天寄發給股東，且主席將提請以股數投票方式進行表決，本公司將委任獨立機構作為監票人，投票結果將於香港聯合交易所有限公司和本公司網站刊登。

本公司股東大會為股東與董事會提供溝通渠道。董事會主席及董事會轄下的委員會主席（倘缺席則由相關委員會之其他成員代替）將於股東週年大會上回答股東所提出之問題。

本公司設有網站(www.kdc.com.hk)刊登公佈、業務發展與營運、財務資料、企業管治常規及其他資料，作為進一步促進有效溝通之途徑。

企業公民

本集團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，並於二零零八年躍升至珍珠會員，繼續支持其保育及教育工作。



綜合收益計算表

截至二零零八年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零零八年 千元	二零零七年 千元
營業額	2	8,792,773	10,384,080
銷售成本		(8,171,721)	(8,211,550)
其他收入		41,282	10,430
其他淨收益／(支出)	3(a)	34,170	(46,013)
折舊及攤銷		(10,597)	(10,280)
員工成本		(76,541)	(97,048)
其他經營費用		(229,023)	(93,867)
投資物業之公允價值變動	10	878,833	490,922
或然遠期交易之平倉成本	3(b)	(1,614,522)	–
出售可供出售投資之虧損	3(c)	(1,588,710)	–
經營(虧損)／盈利		(1,944,056)	2,426,674
財務成本	3(e)	(95,512)	(81,685)
所佔聯營公司盈利	3(g)	206	1,396
所佔共同控制實體盈利減虧損	3(h)	(53,455)	11,886
負商譽	3(d)	1,205,914	–
除稅前(虧損)／盈利	3	(886,903)	2,358,271
所得稅	5(a)	(171,131)	(385,367)
本年度(虧損)／盈利		(1,058,034)	1,972,904
下列人士應佔：			
公司股權持有人	25	(629,266)	1,906,398
少數股東權益	25	(428,768)	66,506
本年度(虧損)／盈利		(1,058,034)	1,972,904
每股(虧損)／盈利 - 基本／攤薄	7	(0.55元)	1.72元
每股股息	8(a)	0.39元	0.65元

第187頁至第255頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日
(以港幣計算)

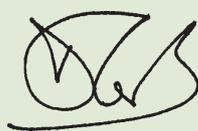
	附註	二零零八年		二零零七年	
		千元	千元	千元	千元
非流動資產					
固定資產					
- 投資物業			6,027,990		4,991,830
- 自用租賃土地			245,961		252,492
- 其他物業、機械及設備			41,725		39,710
			<u>6,315,676</u>		<u>5,284,032</u>
物業發展權益	10				5,284,032
共同控制實體權益	12		10,251,062		12,013,954
聯營公司權益	13		1,241,043		1,072,470
金融投資	14		7,584		7,378
各項貸款	15		33,681		148,329
遞延稅項資產	16		14,085		27,654
	9(a)		31,711		9,028
			<u>17,894,842</u>		<u>18,562,845</u>
流動資產					
存貨	17	5,854,969		4,331,389	
物業發展權益	12	1,601,329		-	
營業應收帳款及其他應收款	18	2,196,512		2,935,869	
各項貸款	16	42,407		47,708	
應收共同控制實體款	13	997,314		608,480	
衍生財務工具	19	-		40,335	
金融投資	15	202,176		1,603,789	
定期存款(已抵押)	29	18,810		582,473	
現金及現金等價物		967,499		907,961	
		<u>11,881,016</u>		<u>11,058,004</u>	
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	20	2,676,052		1,413,068	
應付最終控股公司款		1,380		2,662	
應付少數股東款	21	461,158		333,305	
衍生財務工具	19	45,526		216,978	
銀行貸款	24	1,166,000		623,000	
本期稅項		398,870		368,927	
		<u>4,748,986</u>		<u>2,957,940</u>	
流動資產淨值			<u>7,132,030</u>		<u>8,100,064</u>
資產總額減流動負債			25,026,872		26,662,909

	附註	二零零八年		二零零七年	
		千元	千元	千元	千元
非流動負債					
其他應付款	32(e)	-		1,508,000	
最終控股公司貸款	22	2,473,789		495,964	
應付最終控股公司款	23	686,497		902,020	
銀行貸款	24	1,862,000		1,141,700	
遞延稅項負債	9(a)	900,145		795,941	
			5,922,431		4,843,625
資產淨值			19,104,441		21,819,284
股本及儲備金					
股本			115,068		115,068
儲備金			15,899,606		16,992,195
公司股權持有人應佔權益總額			16,014,674		17,107,263
少數股東權益			3,089,767		4,712,021
權益總額	25		19,104,441		21,819,284

董事會於二零零九年四月七日批准及授權發行。



董事
柯為湘



董事
黎家輝

第187頁至第255頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零零八年		二零零七年	
		千元	千元	千元	千元
非流動資產					
固定資產					
- 投資物業			4,267,000		3,968,000
- 其他物業、機械及設備			4,168		1,868
	10		4,271,168		3,969,868
附屬公司權益	11		10,828,434		10,070,344
共同控制實體權益	13		584,079		584,079
			15,683,681		14,624,291
流動資產					
營業應收帳款及其他應收款	18	319,651		335,218	
應收共同控制實體款	13	383,700		2,120	
現金及現金等價物		540,704		255,630	
		1,244,055		592,968	
流動負債					
應付最終控股公司款		1,380		895	
營業應付帳款及其他應付款	20	84,060		100,088	
銀行貸款	24	255,000		255,000	
本期稅項		3,496		31,953	
		343,936		387,936	
流動資產淨值			900,119		205,032
資產總額減流動負債			16,583,800		14,829,323
非流動負債					
最終控股公司貸款	22	2,473,789		495,964	
銀行貸款	24	1,862,000		1,105,000	
遞延稅項負債	9(a)	597,586		578,743	
		4,933,375		2,179,707	
資產淨值			11,650,425		12,649,616
資本及儲備金					
股本			115,068		115,068
儲備金			11,535,357		12,534,548
權益總額	25		11,650,425		12,649,616

董事會於二零零九年四月七日批准及授權發行。



董事
柯為湘



董事
黎家輝

第187頁至第255頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日
(以港幣計算)

附註	二零零八年		二零零七年	
	千元	千元	千元	千元
於一月一日之權益總額		21,819,284		12,572,531
年內直接確認於權益之淨收益				
海外附屬公司及海外共同控制				
實體帳項之滙兌差額	25	187,888		128,168
可供出售投資之公允價值變動	25	(1,625,213)		1,927
物業發展權益之公允價值變動	25	768,437		2,662,047
出售可供出售投資				
轉往收益計算表	25	1,588,710		–
確認物業發展權益				
轉往收益計算表	25	(506,760)		(234,110)
年內直接確認於權益之淨收益		413,062		2,558,032
本年度淨(虧損)/盈利	25	(1,058,034)		1,972,904
年內確認之淨(支出)/收益總計		(644,972)		4,530,936
下列人士應佔：				
公司股權持有人		(321,633)		3,442,030
少數股東權益		(323,339)		1,088,906
		(644,972)		4,530,936
發行股份	25	–		38,356
淨股本溢價收入	25	–		5,252,995
附屬公司發行股份				
予少數股東權益	25	–		55,373
宣派及已派付之末期股息	8(b)	(552,327)		(483,286)
宣派及已派付之中期股息	8(a)	(218,629)		(195,616)
已付少數股東股息	25	(46,897)		(59,824)
少數股東貸款	25	165,090		3,624
收購少數股東				
於附屬公司之權益	25	60,014		–
附屬公司股權之(增加)/減少而(減少)/增加				
少數股東權益	25	(1,477,122)		104,195
於十二月三十一日之權益總額		19,104,441		21,819,284

第187頁至第255頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零零八年 千元	二零零七年 千元
經營業務所耗現金淨額	26(a)	(2,411,268)	(655,206)
投資項目			
出售固定資產		10	155
添置固定資產及物業		(8,894)	(9,429)
增加投資共同控制實體		–	(195,033)
聯營公司貸款減少		–	4,098
已收聯營公司股息		–	1,960
共同控制實體貸款增加		(183,500)	(36,000)
增加投資附屬公司		(263,174)	–
收購附屬公司	26(b)	(129,302)	(3,978)
投資項目所耗現金淨額		(584,860)	(238,227)
融資項目			
銀行貸款增加／(減少)		1,263,300	(414,843)
最終控股公司貸款增加／(減少)	26(c)	2,601,825	(105,514)
應付最終控股公司款減少	26(c)	–	(548,430)
公司發行股份所得淨款	26(c)	–	3,035,281
附屬公司發行股份所得淨款		–	159,568
已派股息予公司股權持有人		(770,243)	(678,240)
已派股息予少數股東		(46,897)	(59,824)
少數股東貸款增加	26(c)	–	3,624
融資項目所得現金淨額		3,047,985	1,391,622
現金及現金等價物增加淨額		51,857	498,189
於一月一日現金及現金等價物		907,961	401,830
匯率變動之影響		7,681	7,942
於十二月三十一日現金及現金等價物		967,499	907,961
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		616	369,645
銀行存款及現金		966,883	538,316
		967,499	907,961

第187頁至第255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多項全新及經修訂之香港財務報告準則，此等新準則首次適用於本集團本會計期間。然而，該等全新及經修訂之香港財務報告準則之發展對本集團之經營並不適用。

本集團並無於本會計期間採納任何並未生效之新準則及詮釋（見附註36）。

(b) 編製基準

除投資物業、物業發展權益、衍生財務工具及財務工具（包括可供出售投資及可買賣投資）是按公允價值編制（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33。

(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。

1 重要會計政策 (續)

(d) 商譽

綜合結算時產生之商譽乃指收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體之成本超出本集團於收購日分佔所收購可分辨資產、負債及或然負債之淨公允值之數額。商譽乃按成本扣除累計減值虧損入帳。商譽乃按年測試減值及分攤至相關之現金產生單位。收購聯營公司或共同控制實體而產生之商譽包括於聯營公司或共同控制實體權益之賬面值內。若本集團分佔所收購可分辨資產、負債及或然負債之淨公允值之數額多於收購成本，其多出之數額即時在收益計算表內確認。

於年內出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，應佔商譽部分將撥入出售盈虧中計算。

(e) 附屬公司及少數股東權益

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制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盈利般作出抵銷，但只限於沒有證據顯示其有所減值。

少數股東權益乃指非本公司所佔之附屬公司淨資產權益部份；少數股東權益於綜合資產負債表及權益變動表內列入權益，但與公司股權持有人應佔權益分別呈列。少數股東權益則與公司股權持有人一同分配期內盈利或虧損及呈列在綜合收益計算表內。

1 重要會計政策 (續)

(e) 附屬公司及少數股東權益 (續)

如少數股東應佔之虧損超過其所佔附屬公司之權益，超額部分及任何歸屬於少數股東之進一步虧損將會沖減本集團所佔權益；但如少數股東須承擔具有約束力之義務並有能力彌補虧損則除外。附屬公司之所有其後盈利均會分配予本集團，直至本集團收回以往承擔之少數股東應佔虧損為止。

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。

(f) 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，並先以成本入帳，後就本集團佔該聯營公司淨資產於收購後之變動作出調整。綜合收益計算表反映本集團所佔聯營公司於收購及除稅後之年度業績。

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。

1 重要會計政策 (續)

(g) 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。除共同控制實體之投資被界定為可銷售外，共同控制實體之投資乃按權益法記入綜合帳項，並先以成本入帳，其後就本集團佔該共同控制實體淨資產於收購後之變動作出調整。綜合收益計算表反映本集團所佔共同控制實體於收購及除稅後之年度業績，當中包括於有關年度內共同控制實體投資之商譽減值虧損。

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)

(h) 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。此等物業每年均由獨立專業測計師依據公開市價估值。投資物業以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。

1 重要會計政策 (續)

(h) 物業 (續)

(vi) 自用租賃土地及樓宇

自用租賃土地乃以成本並按租賃期作直線攤銷於固定資產內入帳。

於租賃土地之自用租賃樓宇，若能與租賃土地租期開始時之公允價值分配計算，其公允價值將以成本扣除累計折舊及減值虧損入帳。

(i) 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，其後按成本攤銷及扣除壞帳及壞帳準備之減值虧損入帳。

(j) 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，其將以最初之成本結算，即交易價格。此等資產其後根據其分類作如下結帳：

可買賣之金融投資以公允價值於流動資產內入帳，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(q)(v)及(vi)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)

(j) 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並最初以公允價值確認。除減值虧損外，其於結算日重新計算之公允價值盈虧將於權益中直接確認。由此等投資獲得之收益，根據載於附註1(q)(iii)及(v)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(q)(vi)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，其於權益直接確認之累計盈虧將撥入收益計算表內確認。

投資於本集團確保購買／出售或到期日時確認／不再確認。

衍生財務工具最初以公允價值確認，其公允價值於結算日重新計算。除衍生財務工具符合現金流量對沖會計處理限定要求外，公允價值之變動將於收益計算表確認。而若衍生財務工具符合對沖會計處理限定要求及被定性為現金流量對沖，其未實現盈虧之有效及無效部份將分別直接確認於權益及收益計算表內。當所對沖之交易盈虧於收益計算表確認，現金流量對沖有效部份之累積盈虧將於權益中轉出並於同期之收益計算表內確認。

(k) 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。

(l) 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。

1 重要會計政策 (續)

(m) 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外，其他借貸成本於發生年度內括入收益計算表內。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。

(n) 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) 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。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

1 重要會計政策 (續)

(o) 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。

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。

減值虧損僅於資產之面值超出其可收回數額時確認。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。

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權益內直接確認。
- 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。

1 重要會計政策 (續)

(o) 資產減值 (續)

(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的中期財務報告。於相關季度完結時，本集團所採用的減值測試、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的財政年度終結時，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的非上市股本證券已確認之減值虧損均不得於其後撥回。

(p) 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。除有關直接於權益確認之項目於權益確認外，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。

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。

以稅基計算之資產值及負債值與其入帳之帳面值而產生之暫時性差別，乃按資產負債表負債方法作出全部遞延稅項準備。遞延稅項資產乃以未來可課稅盈利能用作抵銷暫時性差別之幅度而予以確認。

1 重要會計政策 (續)

(p) 所得稅 (續)

確認之遞延稅額乃按資產及負債帳面值之預期能實現或清償方式，以結帳日已生效或實際生效之稅率計算。

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。

(q) 營業收入之確認

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或有關政府當局發給之入伙紙日，以較後日期者入帳。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。

(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) 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。

1 重要會計政策 (續)

(q) 營業收入之確認 (續)

(v) 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。

(vi) 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。

(r) 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。

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換算港元。所產生之匯兌差額直接於權益中確認為獨立項目。

於出售海外業務時，於權益項下確認與海外業務有關之累計匯兌差額已納之於計算出售損益內。

(s) 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。

1 重要會計政策 (續)

(s) 已作出之財務擔保、撥備及或然負債 (續)

(i) 已作出之財務擔保 (續)

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) 其他準備及或然負債

倘本集團或本公司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。

(t) 關連人士

在此帳項內，關連人士乃指其有能力可直接或間接經一間或多間中介公司控制本集團或可在其財務及營運決策上行使重大影響力或共同控制本集團；本集團及該等人士皆受制於共同之控制權；該等人士乃本集團聯營公司或本集團乃合營者之合營公司。關連人士包括個人或其他個體。

1 重要會計政策 (續)

(u) 僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假，定期供款退休計畫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。

(v) 分類報告

分類乃指本集團可區分之部份，按提供產品或服務(業務分類)，或在特定經濟環境提供產品或服務(地區分類)劃分，其所承擔之風險及回報與其他分類不同。

分類收入、開支、業績、資產與負債包括直接與該分類有關之項目，亦包括可合理列作有關分類之項目。分類資本支出即於年內因添置預期使用超過一年之分類資產(有形或無形)所產生之總成本。並無分類項目主要包括財務及公司資產、貸款、借款、集團及融資開支。

2 分類資料

分類資料以本集團業務分類資料及地域分類資料呈列。本集團選擇業務分類資料作為主要報告形式因與本集團之內部財務報表較為相關。

以下為本集團主要業務分類之組成：

- 物業發展包括發展及出售物業。
- 物業投資包括租賃物業而產生之租金收入及長期物業升值之收益。
- 財務及財資包括金融投資及提供財務服務。
- 其他業務包括出售製冰及提供冷藏服務及財資營運之收益。

營業額包括物業租金收入、物業銷售及出售可買賣投資之收入、股息及利息收入。

2 分類資料 (續)

(a) 業務分類

	二零零八年				
	綜合 千元	物業發展 千元	物業投資 千元	財務 及財資 千元	其他 千元
營業額	8,792,773	1,031,261	255,596	7,446,119	59,797
經營之貢獻	417,516	682,735	248,622	(526,954)	13,113
投資物業之公允價值變動	878,833	-	878,833	-	-
或然遠期交易之平倉成本	(1,614,522)	-	-	(1,614,522)	-
出售可供出售投資虧損	(1,588,710)	-	-	(1,588,710)	-
未分配集團支出	(37,173)	-	-	-	-
經營虧損	(1,944,056)	-	-	-	-
財務成本	(95,512)	-	-	-	-
所佔聯營公司盈利	206	-	-	-	206
所佔共同控制實體	-	-	-	-	-
盈利減虧損	(53,455)	(5,269)	(48,186)	-	-
負商譽	1,205,914	-	-	-	-
除稅前虧損	(886,903)	-	-	-	-
所得稅	(171,131)	-	-	-	-
本年度虧損	(1,058,034)	-	-	-	-
分類資產	26,313,500	19,673,147	6,034,655	321,765	283,933
共同控制實體權益	2,238,357	1,676,828	561,529	-	-
聯營公司權益	7,584	-	-	-	7,584
未分配	1,216,417	-	-	-	-
資產總額	29,775,858	-	-	-	-
分類負債	2,889,879	2,506,847	88,967	276,010	18,055
未分配	7,781,538	-	-	-	-
負債總額	10,671,417	-	-	-	-
年內產生之資本支出	3,633	1,566	1,035	-	1,032
持可買賣上市投資之	-	-	-	-	-
公允價值變動	96,947	-	-	96,947	-
折舊及攤銷	10,695	-	-	-	10,695
存貨之減值虧損	179,207	179,207	-	-	-

2 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

	二零零七年				
	綜合 千元	物業發展 千元	物業投資 千元	財務 及財資 千元	其他 千元
營業額	10,384,080	1,514,777	234,171	8,555,927	79,205
經營之貢獻	2,020,027	721,480	219,844	1,046,271	32,432
投資物業之公允價值變動	490,922	-	490,922	-	-
未分配集團支出	(84,275)	-	-	-	-
經營盈利	2,426,674	-	-	-	-
財務成本	(81,685)	-	-	-	-
所佔聯營公司盈利	1,396	-	-	-	1,396
所佔共同控制實體 盈利減虧損	11,886	(2,887)	14,773	-	-
除稅前盈利	2,358,271	-	-	-	-
所得稅	(385,367)	-	-	-	-
本年度盈利	1,972,904	-	-	-	-
分類資產	26,658,587	18,890,836	4,999,552	2,474,288	293,911
共同控制實體權益	1,680,950	1,050,807	630,143	-	-
聯營公司權益	7,378	-	-	-	7,378
未分配	1,273,934	-	-	-	-
資產總額	29,620,849	-	-	-	-
分類負債	3,066,533	2,511,849	81,391	452,339	20,954
未分配	4,735,032	-	-	-	-
負債總額	7,801,565	-	-	-	-
年內產生之資本支出	6,709	-	6,566	-	143
衍生財務工具之 公允價值變動	196,127	-	-	196,127	-
折舊及攤銷	10,280	-	-	-	10,280
存貨之減值虧損	13,531	13,531	-	-	-
商譽之減值虧損	16,994	-	-	-	-

2 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

本集團就收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司(「深物業」)約70.3%股權所支付之按金225,743,000元(二零零七年：225,743,000元)及於二零零七年有關就深物業餘下之29.7%已發行股份提出全面收購之保證金120,000,000元，因本集團於結算日後與有關訂約方共同簽署協議，同意終止對深物業之收購，故並未分配於業務分類內。

(b) 地域分類

	集團營業額		集團經營 (虧損)／盈利	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千元	千元	千元	千元
香港	8,056,266	9,943,948	(2,390,426)	2,201,466
澳門	533,810	369,040	449,989	193,879
中國內地	12,358	2,821	(2,931)	(12,038)
北美洲	179,808	52,919	12,516	28,474
其他	10,531	15,352	(13,204)	14,893
	8,792,773	10,384,080	(1,944,056)	2,426,674

	分類資產		年內產生之 資本支出	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千元	千元	千元	千元
香港	10,049,977	10,715,497	2,067	6,709
澳門	12,715,890	13,105,358	-	-
中國內地	3,479,313	2,627,367	1,566	-
北美洲	33,681	208,417	-	-
其他	34,639	1,948	-	-
	26,313,500	26,658,587	3,633	6,709

(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%。

3 除稅前(虧損)／盈利

除稅前(虧損)／盈利經扣除／(計入)下列各項：

(a) 其他淨收益／(支出)為持可買賣上市投資之公允價值變動虧損96,947,000元(二零零七年：盈利150,114,000元)及衍生財務工具之公允價值變動盈利131,117,000元(二零零七年：虧損196,127,000元)。

(b) 或然遠期交易之平倉成本

年內，本集團存有未履行之遠期協議，以於協議日期起計五十二週期間內按固定價格購買或出售若干上市股本投資。由於次按危機引致全球金融市場動盪，投資氣氛及全球金融及股票市場之表現嚴重惡化。為盡可能減少損失及減低有關未履行遠期協議之風險，本集團已於二零零八年十月將大部份該等協議平倉。有關平倉之總成本約為1,615,000,000元，已於本年度之收益計算表內確認。

(c) 出售可供出售投資之虧損

本年度內及過往年度經購入作為長期持有之上市股本投資，並以可供出售投資入帳。然而，由於二零零八年下半年無法預測之全球金融環境，本集團變現所有上市可供出售投資，以控制其虧損及盡可能減少與此投資組合有關之風險。出售可供出售投資之虧損約為1,589,000,000元，已於本年度之收益計算表內確認。

(d) 負商譽

年內，本集團於上市附屬公司保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)之權益由59.52%增加至73.44%，乃透過按當時市價(較相關資產淨值大幅折讓)於市場上購入合計617,940,000股保利達資產股份所致。該收購事項之總代價約為271,000,000元，平均成本約為每股0.44元。綜合結算時產生之負商譽乃指本集團於保利達資產額外權益之可分辨資產、負債及或然負債之淨公允價值超出於二零零八年十月至十二月期間之收購成本之數額。1,205,914,000元之負商譽已於本年度之收益計算表內確認。

3 除稅前(虧損)／盈利(續)

除稅前(虧損)／盈利經扣除／(計入)下列各項：(續)

(e) 財務成本

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
銀行貸款及透支利息	66,142	99,056
最終控股公司貸款／應付最終控股公司款利息	61,054	89,463
減：撥充成本之數額(附註)	(31,684)	(106,834)
	95,512	81,685

附註：撥充成本之借貸成本乃按年利率0.80%－6.09%(二零零七年：3.39%－6.12%)計算。

(f) 其他項目

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
核數師酬金	2,751	2,209
壞帳及呆帳之減值虧損	3,310	63
商譽之減值虧損	–	16,994
存貨之減值虧損	179,207	13,531
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	(241,931)	(219,669)
租金收入	(255,596)	(234,171)
減：支出	13,665	14,502
利息收入	(5,282)	(24,433)
可供出售投資股息收入	(8,298)	(163)
可買賣上市股本投資股息收入	(41,478)	(18,821)
其他非上市投資收入	–	(10,036)
可買賣債券收入	(6,216)	(7,615)
可買賣上市股本投資之已實現虧損／(收益)	653,596	(998,009)
可供出售投資之已實現虧損	1,588,710	–
持可買賣債券之已實現收益	(9,079)	–
壞帳及呆帳減值虧損撥回	(947)	(4,031)

3 除稅前(虧損)／盈利(續)

除稅前(虧損)／盈利經扣除／(計入)下列各項：(續)

- (g) 本集團所佔存於聯營公司內已除少數股東權益及稅項後之本年度盈利為206,000元(二零零七年：1,396,000元)減已派股息零元(二零零七年：1,960,000元)。
- (h) 本集團所佔存於共同控制實體內已除少數股東權益，宣派股息及稅項後之本年度虧損為32,795,000元(二零零七年：盈利5,906,000元)。

4 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：

	二零零八年				合計 千元
	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	
執行董事					
柯為湘	-	-	-	-	-
吳志文	-	-	-	-	-
黎家輝	120	1,526	-	141	1,787
柯沛鈞	-	583	-	18	601
非執行董事					
Keith Alan Holman	200	-	-	-	200
譚希仲	200	-	-	-	200
楊國光	200	1,731	-	173	2,104
獨立非執行董事					
李國星	200	-	-	-	200
陸恭正	200	-	-	-	200
司徒振中	200	-	-	-	200
David John Shaw	200	-	-	-	200
	1,520	3,840	-	332	5,692

4 董事及管理層酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

	二零零七年				合計 千元
	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	
執行董事					
柯為湘	-	-	-	-	-
吳志文	-	-	-	-	-
黎家輝	120	1,439	1,200	132	2,891
柯沛鈞	-	561	1,200	18	1,779
非執行董事					
Keith Alan Holman	200	364	-	-	564
譚希仲	200	-	-	-	200
楊國光	200	1,672	680	163	2,715
獨立非執行董事					
李國星	200	-	-	-	200
陸恭正	200	-	-	-	200
司徒振中	200	-	-	-	200
David John Shaw (附註)	117	-	-	-	117
	1,437	4,036	3,080	313	8,866

附註：David John Shaw先生於二零零七年六月一日已獲委任為本公司獨立非執行董事一職。

(b) 最高薪酬僱員

於五名最高薪酬僱員中，有二位為董事(二零零七年：三位)其酬金已於附註4(a)披露。
餘下之三位僱員(二零零七年：二位)之總酬金詳列如下：

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
薪酬及津貼	3,697	2,380
按業績而定之花紅	-	940
公積金供款	214	12
	3,911	3,332

4 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：

	二零零八年	二零零七年
0元 – 1,000,000元	–	–
1,000,001元 – 1,500,000元	2	1
1,500,001元 – 2,000,000元	1	1

5 所得稅

(a) 列於綜合收益計算表內之稅項如下：

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
本期稅項 – 香港		
本年度稅項準備	90,914	306,849
往年度稅項準備(餘數)／不足	(2,602)	11,031
	88,312	317,880
本期稅項 – 海外		
本年度稅項準備	3,035	11,695
往年度稅項準備餘數	(1,737)	–
	1,298	11,695
遞延稅項		
源自及撥回時間性差異	(24,029)	(29,820)
投資物業之公允價值變動	144,046	85,612
一月一日遞延稅項因稅率變動之影響	(38,496)	–
	81,521	55,792
	171,131	385,367

5 所得稅 (續)

- (a) 列於綜合收益計算表內之稅項如下：(續)

於二零零八年二月，香港特別行政區政府宣佈公司利得稅稅率由17.5%降低至16.5%並提供一次性寬減2007/08財政年度之75%應付稅項，並以最高25,000元為限。本集團應用此減免於二零零八年十二月三十一日止年度於香港經營之業務。此項減免已納入編製本集團二零零八年度帳項內。根據二零零八年香港利得稅，本期預計應課稅之盈利按課稅率16.5%(二零零七年：17.5%)計算及遞延稅項之結餘已作重新估算。

海外稅項乃根據個別區域之適當稅率計算。

- (b) 稅項支出與會計(虧損)/盈利以適當稅率對帳：

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
除稅前(虧損)/盈利	(886,903)	2,358,271
按適當稅率計算之稅項	(216,277)	420,526
不可扣減費用	14,140	9,598
非課稅收入	(215,051)	(54,301)
往年度稅項準備(餘數)/不足	(4,339)	11,031
未確認之稅務虧損	630,021	1,992
抵銷前期未確認之稅務虧損	(1,766)	(2,006)
現確認前期未確認之稅務虧損	(2,298)	(1,157)
一月一日遞延稅項因稅率變動之影響	(38,496)	-
其他	5,197	(316)
實際稅項支出	171,131	385,367

6 股東應佔(虧損)/盈利

股東應佔之綜合虧損包括786,967,000元之虧損(二零零七年：1,406,819,000元之盈利)已計入本公司帳項內。

7 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按公司股權持有人應佔虧損629,266,000元(二零零七年：盈利1,906,398,000元)及年內已發行加權平均股數1,150,681,275股(二零零七年：1,108,345,343股)計算。

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，本公司並無攤薄性潛在股份。

8 股息

(a) 應撥歸本年之股息

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
宣派及已派付之中期股息每股0.19元 (二零零七年：0.17元)	218,629	195,616
結算日後擬派之末期股息每股0.20元 (二零零七年：0.48元)	230,136	552,327
	448,765	747,943

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

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
於年內批准及派付之上財政年度之末期股息 每股0.48元(二零零七年：0.42元)	552,327	483,286

9 遞延稅項

(a) 確認於資產負債表內之遞延稅項資產／(負債)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
於二零零七年一月一日	14,574	(698,346)	(31,537)	(14,951)	(730,260)
經收購附屬公司	-	(861)	-	-	(861)
計入／(轉除)收益計算表	1,213	(71,410)	(3,321)	17,726	(55,792)
於二零零七年十二月三十一日	15,787	(770,617)	(34,858)	2,775	(786,913)
於二零零八年一月一日	15,787	(770,617)	(34,858)	2,775	(786,913)
計入／(轉除)收益計算表	28,777	(106,490)	(1,416)	(2,392)	(81,521)
於二零零八年十二月三十一日	44,564	(877,107)	(36,274)	383	(868,434)

公司

	物業重估 千元	稅例允許 加速折舊 千元	合計 千元
於二零零七年一月一日	(473,539)	(21,533)	(495,072)
轉除收益計算表	(81,023)	(2,648)	(83,671)
於二零零七年十二月三十一日	(554,562)	(24,181)	(578,743)
於二零零八年一月一日	(554,562)	(24,181)	(578,743)
轉除收益計算表	(17,475)	(1,368)	(18,843)
於二零零八年十二月三十一日	(572,037)	(25,549)	(597,586)

9 遞延稅項 (續)

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

	集團		公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
遞延稅項淨資產確認				
於資產負債表內	31,711	9,028	-	-
遞延稅項淨負債確認				
於資產負債表內	(900,145)	(795,941)	(597,586)	(578,743)
	(868,434)	(786,913)	(597,586)	(578,743)

(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3,850,984,000元(二零零七年：68,032,000元)。根據現行稅務條例，有關稅項虧損乃未到期。

10 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	其他 千元	
成本值或估值					
於二零零七年一月一日	4,494,630	270,206	33,060	39,463	4,837,359
兌換調整	-	-	-	21	21
添置	6,278	-	-	2,721	8,999
售出	-	-	-	(599)	(599)
重估盈餘	490,922	-	-	-	490,922
於二零零七年十二月三十一日	4,991,830	270,206	33,060	41,606	5,336,702
代表：					
專業估值	4,991,830	-	-	-	4,991,830
成本值	-	270,206	33,060	41,606	344,872
	4,991,830	270,206	33,060	41,606	5,336,702
於二零零八年一月一日	4,991,830	270,206	33,060	41,606	5,336,702
兌換調整	-	-	-	70	70
添置					
— 經收購附屬公司	-	-	-	981	981
— 轉自發展中物業	156,292	-	-	-	156,292
— 其他	1,035	-	-	5,457	6,492
售出	-	-	-	(2,528)	(2,528)
重估盈餘	878,833	-	-	-	878,833
於二零零八年十二月三十一日	6,027,990	270,206	33,060	45,586	6,376,842
代表：					
專業估值	6,027,990	-	-	-	6,027,990
成本值	-	270,206	33,060	45,586	348,852
	6,027,990	270,206	33,060	45,586	6,376,842

10 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	其他 千元	
累積折舊及攤銷					
於二零零七年一月一日	-	11,184	2,274	29,509	42,967
兌換調整	-	-	-	1	1
本年度折舊	-	6,530	786	2,964	10,280
售出項撥回	-	-	-	(578)	(578)
於二零零七年十二月三十一日	-	17,714	3,060	31,896	52,670
於二零零八年一月一日	-	17,714	3,060	31,896	52,670
兌換調整	-	-	-	10	10
經收購附屬公司	-	-	-	180	180
本年度折舊	-	6,531	785	3,379	10,695
售出項撥回	-	-	-	(2,389)	(2,389)
於二零零八年十二月三十一日	-	24,245	3,845	33,076	61,166
帳面值					
於二零零八年十二月三十一日	6,027,990	245,961	29,215	12,510	6,315,676
於二零零七年十二月三十一日	4,991,830	252,492	30,000	9,710	5,284,032

於二零零八年，年度折舊及攤銷中之98,000元乃撥充存貨成本。

10 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			
於二零零七年一月一日	3,500,000	22,084	3,522,084
添置	5,009	1,065	6,074
售出	-	(402)	(402)
重估盈餘	462,991	-	462,991
於二零零七年十二月三十一日	3,968,000	22,747	3,990,747
代表：			
專業估值	3,968,000	-	3,968,000
成本值	-	22,747	22,747
	3,968,000	22,747	3,990,747
於二零零八年一月一日	3,968,000	22,747	3,990,747
添置	1,035	3,147	4,182
售出	-	(650)	(650)
重估盈餘	297,965	-	297,965
於二零零八年十二月三十一日	4,267,000	25,244	4,292,244
代表：			
專業估值	4,267,000	-	4,267,000
成本值	-	25,244	25,244
	4,267,000	25,244	4,292,244
累積折舊及攤銷			
於二零零七年一月一日	-	20,821	20,821
本年度折舊	-	452	452
售出項撥回	-	(394)	(394)
於二零零七年十二月三十一日	-	20,879	20,879
於二零零八年一月一日	-	20,879	20,879
本年度折舊	-	818	818
售出項撥回	-	(621)	(621)
於二零零八年十二月三十一日	-	21,076	21,076
帳面值			
於二零零八年十二月三十一日	4,267,000	4,168	4,271,168
於二零零七年十二月三十一日	3,968,000	1,868	3,969,868

10 固定資產 (續)

(c) 物業帳面值之分析

	集團		公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
投資物業				
位於香港				
— 簽有長期租約	4,896,490	4,557,530	4,267,000	3,968,000
— 簽有中期租約	1,031,500	284,300	—	—
位於海外				
— 簽有中期租約	100,000	150,000	—	—
	6,027,990	4,991,830	4,267,000	3,968,000
其他物業				
位於香港				
— 簽有長期租約	963	972	—	—
— 簽有中期租約	274,213	281,520	—	—
	275,176	282,492	—	—

- (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依據可比較之市場交易及租金淨收入及其收入潛力(如適合)計算之市值現況於二零零八年十二月三十一日作出重估。

其他物業之成本值或重估值乃根據董事會之估值分為土地、樓宇及其他資產。

- (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588,000元(二零零七年：560,000元)。

10 固定資產 (續)

(e) 固定資產按營業租賃形式出租 (續)

本集團持作營業租賃用途之投資物業之帳面總值為5,277,990,000元(二零零七年：4,991,830,000元)。持作營業租賃用途之其他固定資產帳面總值為6,883,000元(二零零七年：6,899,000元)，而有關之累計折舊為6,842,000元(二零零七年：6,847,000元)。

本公司持作營業租賃用途之投資物業之帳面總值為4,267,000,000元(二零零七年：3,968,000,000元)。本公司持作營業租賃用途之其他固定資產帳面總值為951,000元(二零零七年：956,000元)，而有關之累計折舊為950,000元(二零零七年：953,000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	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
於一年內	240,541	205,007	196,194	169,141
於一年至五年內	213,365	241,315	176,575	207,203
於五年後	1,788	3,307	–	3,307
	455,694	449,629	372,769	379,651

- (f) 年內，本集團已接納香港政府就牛池灣物業發展提出換地之基本條款。該地盤之住宅及非住宅發展面積均受基本條款規限，且本集團有意將持有非住宅之發展作為日後投資物業之用。根據本集團之會計政策，持作賺取長期租金收入之發展中租賃土地分類為投資物業，並按公允價值入帳。由於本集團已接納基本條款，故非住宅發展面積可予以確定，其公允價值亦可客觀釐定。年內，牛池灣項目土地之非住宅部份已由發展中物業轉往投資物業。

11 附屬公司權益

	公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
非上市股份，成本值	1,748,932	1,748,932
貸款予附屬公司		
— 免息	8,990,805	5,970,087
— 帶息	1,955,364	3,041,567
向附屬公司借款		
— 免息	(115,068)	(415,611)
— 帶息	(28,010)	(109,110)
應收附屬公司款	3,977	250
減：減值虧損	(1,727,566)	(165,771)
	10,828,434	10,070,344

與附屬公司之間之借貸均無抵押及無固定還款期限。所有利息均以香港銀行同業拆息加利潤年息率計算。

應收附屬公司款均無抵押、免息及無固定還款期限。

主要附屬公司詳情刊於附註30。

12 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33(e)。

根據其中一份共同投資協議，年內930,000,000元（二零零七年：零元）之分派乃由保利達控股之一間全資附屬公司就位於澳門黑沙灣新填海區東方明珠地段V地段之物業項目作出。於結算日後，就有關物業項目作出1,601,329,000元之分派，作為沖減於結算日記錄於流動負債之「其他應付帳款及應計費用」（附註20）下之物業發展權益所收取之金額1,613,516,000元。

於二零零八年十二月三十一日物業發展權益中1,601,329,000元預期於一年內收回及分類為流動資產。

13 共同控制實體權益

	集團		公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
非上市證券，成本值	-	-	584,079	584,079
所佔資產淨值	1,021,543	1,036,470	-	-
貸款予共同控制實體款	219,500	36,000	-	-
	1,241,043	1,072,470	584,079	584,079
應收共同控制實體款	997,314	608,480	383,700	2,120
	2,238,357	1,680,950	967,779	586,199

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(二零零七年：香港銀行同業拆息加利潤年息率)計算。

應收共同控制實體款乃無抵押、免息及須於要求時即時償還。

共同控制實體詳情如下：

共同控制實體	營業架構	註冊及 經營地區	持有普通股之票面值百分數			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 (附註1)	公司	中國內地	50.0% (附註2)	50.0% (附註2)	-	物業發展
南灣中心有限公司	公司	澳門	36.7%	-	50.0%	物業投資 及買賣

附註：

- (1) 中國內地中外合資企業
- (2) 百分數代表本集團於共同控制實體之股本權益

13 共同控制實體權益 (續)

下列為共同控制實體之財務資料於本集團之實際權益：

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
收益計算表		
收入	22,504	19,795
支出	(57,478)	(14,738)
資產負債表		
非流動資產	384,922	429,260
流動資產	2,135,258	1,718,735
流動負債	(590,351)	(1,000,276)
非流動負債	(1,056,251)	(278,720)
淨資產	873,578	868,999

14 聯營公司權益

	集團	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
所佔資產淨值	7,584	7,378

14 聯營公司權益 (續)

聯營公司詳情如下：

聯營公司	成立／ 營業地點	間接控普通股 面值百分數	主要業務
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
Asiasoft Hong Kong Limited	香港／亞洲	26.0%	資訊系統產品 供應及服務

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
二零零八年					
聯營公司之帳項總計	23,581	8,106	15,475	70,979	420
集團之實際權益	11,555	3,971	7,584	34,779	206
二零零七年					
聯營公司之帳項總計	21,181	6,125	15,056	57,538	2,849
集團之實際權益	10,379	3,001	7,378	28,194	1,396

15 金融投資

	集團	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
非流動資產		
可供出售投資		
— 股本證券，香港上市	—	108,920
— 投資基金，非上市	33,681	39,409
	33,681	148,329
流動資產		
可買賣上市投資		
— 股本證券，香港上市	168,656	1,437,662
— 債券，海外上市	33,520	166,127
	202,176	1,603,789
	235,857	1,752,118
金融投資之市值		
— 香港上市	168,656	1,546,582
— 海外上市	33,520	166,127

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。

年內，本集團於上市股本投資之買賣產生虧損653,596,000元(二零零七年：盈利998,009,000元)。年內，本集團亦購入若干可供出售上市股本投資，其後因金融市場環境劇變而出售，出售可供出售投資之虧損數額為1,589,000,000元(二零零七年：無)，附註3(c)對此項有進一步解釋。

16 各項貸款

(a)

	集團	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
各項貸款	71,976	91,686
減：呆帳撥備	(15,484)	(16,324)
	56,492	75,362
分析為		
— 非流動	14,085	27,654
— 流動	42,407	47,708
	56,492	75,362

(b) 呆帳撥備

各項貸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，則該金額之虧損於各項貸款帳內直接撇銷。

年內，本集團之呆帳撥備變動包括特定及可收回虧損，詳列如下：

	集團	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
於一月一日	16,324	19,683
已確認之減值虧損	978	—
減值虧損撥回	(947)	(3,359)
不可收回之數額撇銷	(871)	—
於十二月三十一日	15,484	16,324

於二零零八年十二月三十一日，本集團之各項貸款內之23,728,000元(二零零七年：25,041,000元)被視作為個別減值。因此，已確認之特定呆帳撥備為13,164,000元(二零零七年：13,289,000元)。本集團持有此結欠金額之抵押品為9,685,000元(二零零七年：10,664,000元)。

16 各項貸款 (續)

(c) 既沒有逾期亦沒有減值之各項貸款乃涉及近期未有拖欠記錄之廣泛客戶。

已逾期但未減值之各項貸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。

17 存貨

	集團	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
未來發展土地	460,070	16,475
發展中物業	5,021,713	3,747,354
待售物業	373,010	565,312
可買賣貨品	176	2,248
	5,854,969	4,331,389

有關位於牛池灣物業之發展，於往年度，The Little Sisters of the Poor (亦稱為The Little Sisters) 已授予本集團獨家發展權。根據與The Little Sisters之發展協議，本集團須承擔進行發展之所有成本及開支，而作為交換本集團可享有落成物業之全部銷售款項。於二零零七年十二月三十一日，根據發展協議而未付予The Little Sisters之應付帳款約為4,000,000元。

年內，本集團與The Little Sisters簽訂一份和解及解除協議，根據此協議本集團給予The Little Sisters額外50,000,000元藉以作為解除本集團於發展協議下之所有責任。支付該50,000,000元款項後，牛池灣物業之契約已轉至本集團。

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460,070,000元及4,325,996,000元(二零零七年：分別為16,475,000元及3,247,531,000元)。其他存貨均預期於一年內收回。

17 存貨 (續)

存貨中土地帳面值之分析如下：

	集團	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
位於香港		
— 長期租約	1,404,180	361,541
— 中期租約	1,556,758	1,268,792
	2,960,938	1,630,333
位於海外		
— 永久業權／無註明	490,706	502,108
— 長期租約	200,000	—
— 中期租約	1,512,256	1,430,422
	2,202,962	1,932,530
	5,163,900	3,562,863

本集團以營業租賃形式出租若干待售物業，租約少於三年。於二零零八年十二月三十一日，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	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
於一年內	3,698	2,348
於一年至五年內	6	28
	3,704	2,376

18 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	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
未到期	188,449	1,331,699	-	-
逾期少於三個月	3,414	20,979	909	775
逾期三至六個月	624	637	22	38
逾期超過六個月	8,597	9,181	4	2
逾期數額	12,635	30,797	935	815
營業應收帳款	201,084	1,362,496	935	815
公用事業及其他按金	4,185	4,721	1,922	1,976
其他應收帳款及預付款	1,991,243	1,568,652	316,794	332,427
	2,196,512	2,935,869	319,651	335,218

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4,016,000元(二零零七年：4,277,000元)及1,914,000元(二零零七年：1,908,000元)。

本集團預付款中225,743,000元(二零零七年：225,743,000元)乃收購深物業約70.3%之已發行股份之按金支出及於二零零七年預付款中120,000,000元乃就深物業餘下之29.7%已發行股份提出全面收購之保證金支出。於年內，120,000,000元之全面收購保證金已退回本集團。於結算日後，本集團及有關訂約方共同簽署協議，同意終止對深物業之收購。賣方將退回作為收購按金之225,743,000元。

本集團及本公司預付款中分別約1,700,892,000元(二零零七年：1,152,406,000元)及303,392,000元(二零零七年：303,392,000元)乃支付有關收購位於中國天津市之綜合物業發展土地。

本集團預期於一年後收回之應收帳款及預付款為281,000元(二零零七年：1,094,000元)。於二零零七年，本公司預期於一年後收回之應收帳款及預付款為813,000元。

於二零零七年本集團營業應收帳中300,527,000元乃應收保利達控股之附屬公司，作為本集團於澳門其中一項物業發展權益之分派。

18 營業應收帳款及其他應收款 (續)

(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。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之營業應收帳款及其他應收款內記載之4,398,000元(二零零七年：7,345,000元)被視作為個別減值及已入帳之特定呆帳撥備為4,183,000元(二零零七年：5,983,000元)。年內已確認於收益計算表內之減值虧損為2,332,000元(二零零七年：63,000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。

19 衍生財務工具

	集團			
	二零零八年		二零零七年	
	資產 千元	負債 千元	資產 千元	負債 千元
場外或然遠期交易	-	45,526	40,335	216,978

本集團已訂立數份遠期協議，以於協議日期起計五十二週期間內按固定價格購買或沽出若干上市股本投資。該等股本投資乃於香港上市之股份。根據協議，本集團之最高購買或沽出承擔將於股本投資市價升至或降至預定價位時終止。年內，因金融市場環境急劇轉變，本集團已將若干遠期協議平倉，有關平倉之總成本約為1,615,000,000元(二零零七年：無)，附註3(b)對此有作進一步解釋。於結算日，本集團持有四份(二零零七年：八十一份)遠期協議，其中兩份於二零零九年一月到期，而餘下兩份將於二零零九年九月到期。於結算日，假設股本投資市場價格持續低於預定價位，按照協議，本集團最高購買承擔總計為200,000,000元(二零零七年：10,100,000,000元)。

附註34(e)有更多資料關於本集團遠期合約引致之股本價格風險管理。

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	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
未到期或活期	85,372	487,083	397	522
少於三個月	57,700	35,197	1,277	1,688
三個月至六個月	27,624	658	-	-
超過六個月	17,300	272	-	-
營業應付帳款	187,996	523,210	1,674	2,210
租務及其他按金	63,994	53,926	46,148	38,359
其他應付帳款及應計費用	1,937,367	416,298	36,238	59,519
出售物業所收訂金	486,695	419,634	-	-
	2,676,052	1,413,068	84,060	100,088

營業應付帳中1,039,000元(二零零七年：212,831,000元)乃收購位於中國內地一幅土地之尚欠代價。

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60,335,000元(二零零七年：50,129,000元)及45,536,000元(二零零七年：37,937,000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123,893,000元(二零零七年：85,061,000元)及86,000元(二零零七年：86,000元)。

於二零零八年十二月三十一日，其他應付帳款及應計費中包括就集團於澳門之物業發展權益從保利達控股之一間附屬公司收取之1,613,516,000元，此款預期於一年內償付。於二零零七年，已收取1,508,000,000元並載於非流動負債之「其他應付款」中(附註32(e))。

本集團就出售物業收取之按金為486,695,000元(二零零七年：419,634,000元)，預期於一年內確認為收入。

21 應付少數股東款

附屬公司之應付少數股東款乃無抵押及無固定還款期。其中1,622,000元(二零零七年：4,913,000元)為帶息(利息乃按香港銀行同業拆息加利潤年息率計算)及459,536,000元(二零零七年：328,392,000元)為免息。

22 最終控股公司貸款

最終控股公司之貸款乃無抵押、帶息及無固定還款期限。利息乃按香港銀行同業拆息加利潤年息率計算。

23 應付最終控股公司款

此乃有關本集團收購保利達控股某間附屬公司之澳門物業發展若干權益應付保利達控股之餘款。應付餘款乃無抵押、帶息，利息乃按香港銀行同業拆息加利潤年息率計算及預期不會於一年內結算。

24 銀行貸款

於十二月三十一日，銀行貸款之償還期列報如下：

	集團		公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
活期或一年內償還	1,166,000	623,000	255,000	255,000
一年至二年內償還	1,862,000	291,700	1,862,000	255,000
二年至五年內償還	-	850,000	-	850,000
	1,862,000	1,141,700	1,862,000	1,105,000
	3,028,000	1,764,700	2,117,000	1,360,000

24 銀行貸款 (續)

銀行貸款於資產負債表中分類如下：

	集團		公司	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
流動負債				
有抵押	1,166,000	423,000	255,000	255,000
無抵押	-	200,000	-	-
	1,166,000	623,000	255,000	255,000
非流動負債				
有抵押	1,862,000	1,141,700	1,862,000	1,105,000
	3,028,000	1,764,700	2,117,000	1,360,000

銀行貸款利息乃按香港銀行同業拆息加利潤年息率計算。

25 權益總額

(a) 集團

附註	公司股權持有人應佔						合計	少數股東權益	權益總額
	股本	資本溢價帳	資本儲備金	公允價值儲備金	匯兌儲備金	保留盈利			
	千元	千元	千元	千元	千元	千元			
於二零零八年一月一日	115,068	8,302,404	2,154	2,138,729	143,316	6,405,592	17,107,263	4,712,021	21,819,284
海外附屬公司及海外共同									
控制實體帳項之滙兌差額	-	-	-	-	188,386	-	188,386	(498)	187,888
可供出售股本證券之									
公允價值變動	-	-	-	(1,350,179)	-	-	(1,350,179)	(275,034)	(1,625,213)
物業發展權益之公允價值變動	-	-	-	457,374	-	-	457,374	311,063	768,437
出售可供出售股本證券									
轉往收益計算表	-	-	-	1,313,676	-	-	1,313,676	275,034	1,588,710
確認物業發展權益轉往									
收益計算表	-	-	-	(301,624)	-	-	(301,624)	(205,136)	(506,760)
宣派及已派付之末期股息	8(b)	-	-	-	-	(552,327)	(552,327)	-	(552,327)
宣派及已派付之中期股息	8(a)	-	-	-	-	(218,629)	(218,629)	-	(218,629)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(46,897)	(46,897)
少數股東貸款	-	-	-	-	-	-	-	165,090	165,090
收購少數股東於附屬公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	60,014	60,014
附屬公司股權之增加而減少									
少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	(1,477,122)	(1,477,122)
本年度虧損	-	-	-	-	-	(629,266)	(629,266)	(428,768)	(1,058,034)
於二零零八年十二月三十一日	115,068	8,302,404	2,154	2,257,976	331,702	5,005,370	16,014,674	3,089,767	19,104,441

25 權益總額 (續)

(a) 集團 (續)

附註	公司股權持有人應佔							少數	
	股本		資本	公允價值	匯兌	保留盈利	合計	股東權益	權益總額
	股本	溢價帳	儲備金	儲備金	儲備金				
千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	
於二零零七年一月一日	76,712	3,049,409	2,154	731,265	15,148	5,178,096	9,052,784	3,519,747	12,572,531
發行股份	38,356	-	-	-	-	-	38,356	-	38,356
發行股份溢價	-	5,254,778	-	-	-	-	5,254,778	-	5,254,778
發行股份支出	-	(1,783)	-	-	-	-	(1,783)	-	(1,783)
少數股東權益應佔									
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	-	55,373	55,373
海外附屬公司及海外共同									
控制實體帳項之滙兌差額	-	-	-	-	128,168	-	128,168	-	128,168
可供出售股本證券之公允價值變動	-	-	-	1,927	-	-	1,927	-	1,927
物業發展權益之公允價值變動	-	-	-	1,639,647	-	-	1,639,647	1,022,400	2,662,047
確認物業發展權益轉往									
收益計算表	-	-	-	(234,110)	-	-	(234,110)	-	(234,110)
宣派及已派付之末期股息	8(b)	-	-	-	-	(483,286)	(483,286)	-	(483,286)
宣派及已派付之中期股息	8(a)	-	-	-	-	(195,616)	(195,616)	-	(195,616)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(59,824)	(59,824)
少數股東貸款	-	-	-	-	-	-	-	3,624	3,624
附屬公司股權之減少而增加									
少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	104,195	104,195
本年度盈利	-	-	-	-	-	1,906,398	1,906,398	66,506	1,972,904
於二零零七年十二月三十一日	115,068	8,302,404	2,154	2,138,729	143,316	6,405,592	17,107,263	4,712,021	21,819,284

少數股東貸款乃屬少數股東於附屬公司之資本投入，故被界定為權益。

25 權益總額 (續)

(b) 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
於二零零七年一月一日		76,712	3,049,409	3,126,527	6,252,648
發行股份		38,356	–	–	38,356
發行股份溢價		–	5,254,778	–	5,254,778
發行股份支出		–	(1,783)	–	(1,783)
宣派及已派付之 末期股息	8(b)	–	–	(483,286)	(483,286)
宣派及已派付之 中期股息	8(a)	–	–	(195,616)	(195,616)
本年度盈利		–	–	1,784,519	1,784,519
於二零零七年 十二月三十一日		115,068	8,302,404	4,232,144	12,649,616
於二零零八年一月一日		115,068	8,302,404	4,232,144	12,649,616
宣派及已派付之 末期股息	8(b)	–	–	(552,327)	(552,327)
宣派及已派付之 中期股息	8(a)	–	–	(218,629)	(218,629)
本年度虧損		–	–	(228,235)	(228,235)
於二零零八年 十二月三十一日		115,068	8,302,404	3,232,953	11,650,425

於二零零八年十二月三十一日本集團所佔存於聯營公司帳項內已除少數股東權益後之虧損為303,000元(二零零七年：509,000元)。

於二零零八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少數股東權益後之虧損為20,531,000元(二零零七年：所佔保留盈餘為12,264,000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。

於二零零八年十二月三十一日，本公司可作分派予股東之儲備為338,100,000元(二零零七年：1,617,781,000元)。

25 權益總額 (續)

(c) 股本

	二零零八年		二零零七年	
	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				
於一月一日	1,150,681,275	115,068	767,120,850	76,712
發行股份	-	-	383,560,425	38,356
於十二月三十一日	1,150,681,275	115,068	1,150,681,275	115,068

於二零零七年一月十八日，透過增設4,000,000,000股每股0.10元與現有普通股享有同等權利之股份，將本公司之法定股本增加至500,000,000元。

於二零零七年二月五日，已按於二零零七年一月十八日持有每兩股股份可獲發一股供股股份之基準以每股13.80元發行383,560,425股已繳足之供股股份。

(d) 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，於二零零八年十二月三十一日資本負債比率為32.6%(二零零七年：13.2%)。

26 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前(虧損)/盈利與經營業務所耗現金淨額之對帳：

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
除稅前(虧損)/盈利	(886,903)	2,358,271
經調整：		
未領股息撥回	(256)	(221)
出售其他固定資產之虧損/(盈利)	129	(134)
所佔聯營公司盈利	(206)	(1,396)
所佔共同控制實體盈利減虧損	53,455	(11,886)
負商譽	(1,205,914)	-
商譽之減值虧損	-	16,994
存貨之減值虧損	179,207	13,531
物業投資之公允價值變動	(878,833)	(490,922)
衍生財務工具之公允價值變動	(131,117)	196,127
利息收入	(5,282)	(24,433)
利息支出	95,512	81,685
折舊及攤銷	10,597	10,280
營運資金變動前之營業(虧損)/利潤	(2,769,611)	2,147,896
物業發展權益減少	423,240	26,170
金融投資減少/(增加)	1,479,758	(340,804)
各項貸款減少	18,870	22,010
存貨增加	(1,487,876)	(66,232)
營業應收帳款及其他應收款減少/(增加)	739,411	(1,888,918)
應收共同控制實體款增加	(388,834)	(383,941)
應收聯營公司款減少	-	185
定期存款(已抵押)減少/(增加)	563,663	(516,479)
營業應付帳款及其他應付款(減少)/增加	(959,286)	332,182
應付最終控股公司款增加	485	1,570
應付少數股東款增加	127,853	308,223
經營業務所耗現金	(2,252,327)	(358,138)
已收利息	5,286	24,597
已付利息	(104,560)	(266,654)
已繳利得稅	(59,886)	(55,011)
已退還利得稅	219	-
經營業務所耗現金淨額	(2,411,268)	(655,206)

26 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 收購附屬公司

	二零零八年 千元	二零零七年 千元
收購附屬公司資產之公允價值：		
固定資產	801	-
存貨	200,000	37,258
營業應收帳款及其他應收款	62	1,222
現金及現金等價物	10,684	11
營業應付帳款及其他應付款	(11,547)	(127)
遞延稅項	-	(861)
應付附屬公司款	-	(33,514)
收購資產淨值	200,000	3,989
少數股東應佔之資產淨值	(60,014)	-
收購附屬公司現金代價	139,986	3,989
所收購之現金及現金結餘	(10,684)	(11)
收購附屬公司所耗現金額	129,302	3,978

年內，本集團以代價140,000,000元購入某公司70%已發行股本。收購項目已用購入方法入帳。於年內收購之附屬公司對本集團之營業額及盈利並沒有任何投入。

若收購於二零零八年一月一日發生，附屬公司投入本集團之營業額及盈利與上述所報告的並不會有重大分別。

於二零零七年收購之附屬公司，前為本集團之共同控制實體，已於二零零七年六月六日成為本集團之附屬公司。

26 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 主要非現金交易

- (i) 年內，已收取物業發展權益款項合計699,216,000元(二零零七年：1,508,000,000元)乃由抵消最終控股公司貸款及應付最終控股公司款取得。額外償還結欠最終控股公司之金額165,090,000元(二零零七年：無)以少數股東貸款作出抵消。

年內，物業發展權益之不可退回分派總額930,000,000元(二零零七年：無)乃由物業發展權益所收款抵消及據此，相關金額之506,760,000元已於年內由公允價值儲備金轉往收益計算表。

- (ii) 於二零零八年七月七日，根據與中國東方資產管理公司(「中國東方」)成立之合營公司，本公司發行本金金額2,413,773,720元六個月零票息可換股債券(「可換股債券」)作為償付預算收購中國東方不良貸款組合之代價。

由於金融市場存在不明朗因素，因此收購不良貸款組合之計劃並無完成，於二零零八年十二月，本公司與中國東方終止合作。全部可換股債券已交回及退還予本公司註銷。發行及註銷可換股債券及本公司與中國東方終止合作並無對本公司之帳目產生現金影響或財務影響(上述安排產生之有關費用除外)。

- (iii) 於二零零七年十二月三十一日止年度，發行及分配224,119,041股股份予直接控股公司。部分分配之所得2,256,070,000元用作抵償最終控股公司之貸款。

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	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
已簽訂合約者				
— 收購／成立附屬公司	83,144	813,969	83,144	83,672
— 投資物業	8,242	6,537	8,242	6,537
	91,386	820,506	91,386	90,209
經批准但仍未簽訂合約者				
— 投資物業	123,000	94,302	123,000	94,302

28 或然負債

於二零零八年，本集團及本公司為一間共同控制實體訂立之銀行貸款及其他責任作出人民幣200,000,000元（相等於226,786,000港元）之擔保。於二零零八年十二月三十一日經已使用之銀行貸款為人民幣120,000,000元（相等於136,071,000港元）。

本公司為若干附屬公司訂立之銀行貸款及其他責任作出1,384,300,000元（二零零七年：672,450,000元）之擔保。於二零零八年十二月三十一日經已使用之銀行貸款為874,300,000元（二零零七年：352,450,000元）。

29 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團之物業及金融投資總帳面值約6,740,495,000元（二零零七年：6,464,446,000元）及18,810,000元（二零零七年：582,473,000元）之定期存款已按固定抵押予銀行以獲取授予本集團之一般銀行信貸額或作為本集團場外或然遠期交易之保證金。

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
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
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/ 香港	1美元	100.0%	-	物業發展
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/ 香港	1美元	100.0%	-	物業發展
Elegant Florist Limited	英屬處女群島	1,000美元	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	
恆大投資有限公司	香港	1,000,000元	-	100.0%	物業投資
富高發展有限公司	香港	1元	100.0%	-	物業發展
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
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
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
景煌集團有限公司	香港	2元	-	100.0%	物業發展
九建工程有限公司	香港	2元	100.0%	-	建築
九龍建業財務有限公司	香港	2,000,000元	100.0%	-	金融服務

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	
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
Marble King International Limited	英屬處女群島	2美元	100.0%	-	投資控股
百合成有限公司	香港	1,300,000元	-	100.0%	物業發展
保利達地產佳伴(瀋陽)有限公司(附註1)	中國內地	109,800,000美元 (附註3)	-	100.0%	物業發展
保利達地產運城(瀋陽)有限公司(附註1)	中國內地	102,100,000元 (附註3)	-	100.0%	物業發展
威路投資有限公司	香港	500,000元	100.0%	-	投資控股
兆信(香港)有限公司	香港	2元	100.0%	-	物業發展
維添有限公司	香港	2元	100.0%	-	零售
Sunny Pacific Group Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100.0%	-	物業發展
土瓜灣置業有限公司	香港	2元	-	100.0%	物業投資

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	
Top Milestone Developments Limited	英屬處女群島/ 澳門	100美元	-	100.0%	金融投資
建家發展有限公司	香港	10,000元	100.0%	-	物業投資
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
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
保利達濱海地產(天津)有限公司(附註2)	中國內地	2,979,792美元 (附註3)	90.0%	-	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	
卓見投資有限公司	英屬處女群島	100美元	85.0%	–	投資控股
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
新藝城影業有限公司	香港	1,000,000元	–	85.0%	影片發行
新藝城電影製作有限公司	香港	5,000,000元	–	85.0%	影片發行
金公主電影製作有限公司	香港	10,000元	–	85.0%	影片發行
保利達資產控股有限公司	開曼群島/ 香港及澳門	443,896,784元	–	73.4%	投資控股
耀富發展有限公司	香港	100元	–	73.4%	物業發展及 投資
Genius Star Investments Limited	英屬處女群島/ 澳門	1美元	–	73.4%	金融投資
建立德國際有限公司	香港	2元	–	73.4%	物業投資及發展 及提供顧問服務

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	
New Bedford Properties Limited	英屬處女群島	1美元	-	73.4%	投資控股
Newcott Limited	英屬處女群島	10,000美元	-	73.4%	投資控股
Noble Prime International Limited	英屬處女群島	1美元	-	73.4%	投資控股
Power Charm International Limited	英屬處女群島	1美元	-	73.4%	投資控股
Power Giant Limited	英屬處女群島/ 澳門	1美元	-	73.4%	物業買賣及 投資
Profit Sphere International Limited	英屬處女群島	1美元	-	73.4%	投資控股
恒傲國際有限公司	香港	1元	-	73.4%	物業發展及 投資
源光企業有限公司	香港	2元	-	73.4%	物業投資及 發展
Sinocharm Trading Limited	英屬處女群島	1美元	-	73.4%	投資控股
捷永有限公司	英屬處女群島	1美元	-	73.4%	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	
香港製冰及冷藏有限公司	香港	500,000元	-	73.4%	製冰及提供冷藏
Top Vision Assets Limited	英屬處女群島	1美元	-	73.4%	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
中山市長江兆業地產開發有限公司(附註1)	中國內地	40,000,000元 (附註3)	-	70.0%	物業發展
Century Leader Profits Limited	英屬處女群島	100美元	-	66.8%	物業買賣及投資
保利達中信地產(天津)有限公司(附註2)	中國內地	32,768,756美元 (附註3)	51.0% (附註4)	-	物業發展
Acestart Investments Limited	英屬處女群島/ 澳門	1美元	-	51.8%	物業買賣及投資
Think Bright Limited	英屬處女群島/ 澳門	200美元	-	51.8%	物業買賣及投資
軒裕國際有限公司	英屬處女群島/ 澳門	1美元	-	42.6%	金融投資
金源置業投資有限公司	澳門	30,000澳門元	-	42.6%	物業投資及發展

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	
Mission Geronimo Enterprises Limited	英屬處女群島	1美元	-	42.6%	提供顧問服務
New Cosmos Holdings Limited	英屬處女群島	100美元	-	42.6%	投資控股
新福企業有限公司	英屬處女群島	1美元	-	42.6%	提供顧問服務
栢旭國際有限公司	英屬處女群島/ 澳門	10美元	-	42.6%	一般貿易

附註：

- (1) 於中國內地成立之外商獨資企業
- (2) 於中國內地成立之中外合資企業
- (3) 數額乃已實繳註冊股本
- (4) 根據一項關於收購中國天津市一物業發展土地之協議，本集團享有該附屬公司61%經營成果

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。二零零八年及二零零七年年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696,000元(二零零七年：638,000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2,518,000元(二零零七年：2,387,000元)於產生時括入收益計算表內。

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) 於二零零七年，保利達控股就本集團某附屬公司於發展協議(附註17)所需之責任作出履約保證之承擔。
- (b) 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。
- (c) 於二零零八年十二月三十一日，從保利達控股某附屬公司已收／應收款930,000,000元(二零零七年：300,527,000元)乃本集團於澳門其中一項物業發展權益之分派(附註12)。506,760,000元(二零零七年：234,110,000元)盈利已於年度內確認。
- (d) 年內，支付予保利達控股之利息為61,054,000元(二零零七年：89,463,000元)。
- (e) 於二零零八年十二月三十一日，就集團於澳門之物業發展權益從保利達控股之一間附屬公司收取1,613,516,000元(二零零七年：1,508,000,000元)，此款載於流動負債之「營業應付帳款及其他應付款」帳內。於二零零七年，此款載於非流動負債之「其他應付款」帳內。該數額乃無抵押、免息及無固定還款期。
- (f) 於二零零八年十二月三十一日，本公司與合營夥伴就共同控制實體訂立之銀行貸款及其他責任作出人民幣200,000,000元之共同及個別擔保。合營夥伴與本公司共同簽訂一份相互彌償協議，按50：50基準向對方作出彌償有關擔保招致之虧損。
- (g) 於二零零七年十二月三十一日，本公司一位董事就一間附屬公司之負債，已向銀行作出42,718,000元之擔保。於二零零八年十二月三十一日無為此作出擔保。
- (h) 於二零零八年十二月三十一日，本集團就聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司作出6,532,000元(二零零七年：6,027,000元)之擔保。
- (i) 年內，主要管理人員酬金之短期僱員福利為9,603,000元(二零零七年：12,198,000元)，已披露於附註4(a)及4(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。

33 關鍵會計判斷及估計之主要不明朗因素

在應用附註1所述之實體會計政策時，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。

(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。

(c) 投資物業之公允價值估計

投資物業於結算日按市值列帳，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。

(d) 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發展中物業及待售物業之可變現淨值。

管理層評估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。

33 關鍵會計判斷及估計之主要不明朗因素 (續)

(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、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) 場外或然遠期交易之公允價值估計

場外或然遠期交易被分類為衍生金融工具及以於結算日之公允價值列帳。未平倉場外或然遠期交易之公允價值乃按照財務機構之市場價格報價計算。

場外或然遠期交易之公允價值採納之假設乃基於定價模式，於結算日根據有關股票之收市價及／或指數、波幅、相關數據及利率等因素計算。

(g) 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。

34 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。管理層會管理及監察該等風險，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計值之借貸所承受之港元利率波動。

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。

於二零零八年十二月三十一日，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36,000,000元（二零零七年：4,000,000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，並根據二零零七年之相同基準進行分析。

(b) 信貸風險

倘交易對手未能於二零零八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、及投資及牽涉衍生財務工具交易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。

34 財務風險管理及公允價值 (續)

(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。

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		
於二零零八年十二月三十一日						
營業應付帳款及其他應付款	379,010	2,906	8,643	1,786,195	2,176,754	2,176,754
應付最終控股公司款	1,380	-	-	-	1,380	1,380
應付少數股東款	-	-	-	461,158	461,158	461,158
銀行貸款	1,166,000	1,876,883	-	-	3,042,883	3,028,000
衍生財務工具	45,526	-	-	-	45,526	45,526
最終控股公司貸款	-	-	-	2,473,789	2,473,789	2,473,789
應付最終控股公司款	-	-	-	686,497	686,497	686,497
	1,591,916	1,879,789	8,643	5,407,639	8,887,987	8,873,104
於二零零七年十二月三十一日						
營業應付帳款及其他應付款	773,404	20	8,063	203,999	985,486	985,486
應付最終控股公司款	2,662	-	-	-	2,662	2,662
應付少數股東款	-	-	-	333,305	333,305	333,305
銀行貸款	623,000	302,647	914,996	-	1,840,643	1,764,700
衍生財務工具	216,978	-	-	-	216,978	216,978
最終控股公司貸款	-	-	-	495,964	495,964	495,964
應付最終控股公司款	-	-	-	902,020	902,020	902,020
其他應付款	-	-	-	1,508,000	1,508,000	1,508,000
	1,616,044	302,667	923,059	3,443,288	6,285,058	6,209,115

34 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		
於二零零八年十二月三十一日						
營業應付帳及其他應付款	30,585	-	-	45,621	76,206	76,206
應付最終控股公司款	1,380	-	-	-	1,380	1,380
銀行貸款	255,000	1,876,883	-	-	2,131,883	2,117,000
最終控股公司貸款	-	-	-	2,473,789	2,473,789	2,473,789
	286,965	1,876,883	-	2,519,410	4,683,258	4,668,375
於二零零七年十二月三十一日						
營業應付帳及其他應付款	54,117	-	-	38,023	92,140	92,140
應付最終控股公司款	895	-	-	-	895	895
銀行貸款	255,000	264,570	914,996	-	1,434,566	1,360,000
最終控股公司貸款	-	-	-	495,964	495,964	495,964
	310,012	264,570	914,996	533,987	2,023,565	1,948,999

34 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、澳門及中國內地。

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，藉此使承受之外幣風險減至最低。

(e) 股本價格風險

本集團因金融投資及衍生金融工具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。

於二零零八年十二月三十一日，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8,000,000元(二零零七年：57,000,000元)。二零零七年以相同基準進行分析。

於二零零八年十二月三十一日，本集團於結算日已出售所有可供出售上市投資，故此敏感度分析並沒有就可供出售投資而進行。於二零零七年十二月三十一日，倘本集團分類為可供出售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盈利及保留盈利將不會受到任何影響，原因乃金融投資分類為可供出售投資。然而，本集團之股本權益將會增加／減少5,000,000元。

34 財務風險管理及公允價值 (續)

(e) 股本價格風險 (續)

於二零零八年十二月三十一日，倘本集團衍生金融工具之相關證券之市值增加／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分別增加／減少7,000,000元(二零零七年：81,000,000元及137,000,000元)。二零零七年以相同基準進行分析。

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及衍生金融工具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。

(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。於二零零八年十二月三十一日，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540,621,000元／540,624,000元(二零零七年：539,767,000元／539,764,000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。二零零七年以相同基準進行分析。

(g) 公允價值

於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，所有金融工具之帳面值與公允價值並無重大分別。

若干應收或應付本公司之附屬公司款、應付少數股東款及收取保利達控股一間附屬公司款均為無抵押、免息及無固定還款期。鑒於此等條款，故披露其公允價值之意義不大。

35 母公司及最終控股公司

董事會認為於二零零八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。

36 截至二零零八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數項修訂、新準則及詮釋，該等修訂、新準則及詮釋於截至二零零八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修訂、新準則及詮釋預期開始實施時所帶來之影響。

至目前為止，採納此等修訂新準則及詮釋大致不會導致重列本集團或本公司之營運業績及財務狀況。

此外，以下之發展將導致帳項須作出經修訂之披露，包括重列於首次採納期之比較數額。

於該日或之後開始
之會計期間生效

香港財務報告準則第8條 營運分類	二零零九年一月一日
香港會計準則第1條(2007 修訂) 財務報表之呈列	二零零九年一月一日

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」)已審核列載於第181至255頁九龍建業有限公司的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零八年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益計算表、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。

董事就財務報表須承擔的責任

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》編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。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，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，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核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。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財務報表存有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及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

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 貴集團於二零零八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

香港，二零零九年四月七日

物業資料

二零零八年十二月三十一日

A. 主要投資物業

地點	用途	租約類別	總建築樓面 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127個商舖、 2樓之全層商舖	商業	長期租約	9,816	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	長期租約	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51個商舖	商業	中期租約	1,016	100.0
澳門				
友誼廣場6-52號、 殷皇子大馬路25-31號及 蘇亞利斯博士大馬路227-259號 華榕廣場之 38個商舖單位	商業	中期租約	1,887平方米 及14個停車位	73.4

B. 共同控制實體擁有之投資物業

地點	用途	租約類別	總建築樓面 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

C. 主要待售物業

地點	用途	總建築樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益 (%)
香港			
半山 羅便臣道 31號	住宅	3,221平方米 及41個停車位	100.0
澳門			
南灣大馬路730-804號及 約翰四世大馬路2-6-B號 中華廣場之 61個商舖單位及 1個辦公室單位	商業	4,117平方米 及102個停車位	51.8

D. 主要發展物業

地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總建築樓面 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	住宅及商業	564	5,600	地基工程 即將展開	2011年	100.0
牛池灣 清水灣道35號	住宅及商業	22,373	196,400	換地 進行中	2012年/2013年	100.0
旺角 染布房街10號	體育館、 青少年中心、 住宅及商業	2,400	24,800	清拆工程 進行中	2012年	與市區重建局及 香港遊樂場協會 合營項目 (附註1)
澳門						
氹仔區 海茵怡居	住宅及商業	5,208	35,900	上蓋工程 進行中	2009年	42.6
黑沙灣新填海區 東方明珠地段 海天居(附註2)	住宅及商業	13,699	138,100	上蓋工程 進行中	2010年	58.8
中國內地						
瀋陽市 東陵區 大壩路西側	住宅及商業	1,100,000	2,200,000	建築圖則 審批中 (第1期)	2010年 (第1期)	100.0
中山市 石岐區 學院路	住宅及商業	18,334	126,600	清拆工程 進行中	2010年	70.0

附註：

- (1) 本集團應佔建築樓面面積約為18,100平方米
- (2) 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

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)	總建築樓面 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	住宅及商業	4,020,743	1,600,000	建造工程 進行中	2010年 (第1期)	50.0

F. 未來發展土地

地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總建築樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益 (%)
香港				
西洋菜北街468-474號	住宅	1,114	8,400	100.0
薄扶林道59-65A號	住宅	595	5,000	100.0
澳門				
黑沙灣新填海區 東方明珠地段 T及T1地段(附註1)	住宅及商業	17,969	187,000	58.8
黑沙灣新填海區 東方明珠地段 P地段(附註1)	住宅及商業	68,001	699,800	58.8
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2)	住宅及商業	137,940	930,000	61.0

附註：

- (1) 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
- (2) 將安排轉讓綜合物業發展土地之所有權至項目公司

封面

中國古代建築融入做人的道理，當中最明顯的就是方正的精神。首先，單體建築物在造型上講求比例**勻稱**；建築著重聯繫，透過**主軸線**形成「正」的參考線，造成堅固的結構體系；合院的佈局則是**倫理空間**的呈現。這些聯合起來，便體現了道德的價值觀。





九龍建業有限公司
Kowloon Development Company Limited

A member of the Polytec Group 保利達集團成員

23rd Floor, Pioneer Centre
750 Nathan Road, Kowloon, Hong Kong
香港九龍彌敦道750號始創中心23樓
Tel 電話 : (852) 2396 2112
Fax 傳真 : (852) 2789 1370

www.kdc.com.hk