



九龍建業有限公司  
**Kowloon Development Company Limited**

(Stock Code 股票代號: 34)



INFINITE POSSIBILITY TO ENHANCE  
潛 藏 無 限

# Contents

## 目錄



---

Corporate Information	◀	公司資料	119
Highlights	3	摘要	121
Five-Year Financial Summary	4	五年財務摘要	122
Chairman's Statement	7	主席報告	125
Review of Operations	13	營運回顧	131
Financial Review	20	財務回顧	138
Profile of Directors and Senior Management	23	董事及高級管理層簡介	141
Report of the Directors	27	董事會報告	144
Corporate Governance Report	35	企業管治報告	151
Consolidated Income Statement	43	綜合收益計算表	157
Consolidated Balance Sheet	44	綜合資產負債表	158
Balance Sheet	46	資產負債表	160
Consolidated Statement of Changes in Equity	47	綜合權益變動表	161
Consolidated Cash Flow Statement	48	綜合現金流量表	162
Notes on the Accounts	49	帳項附註	163
Independent Auditor's Report	112	獨立核數師報告	226
Particulars of Properties	113	物業資料	227



# 公司資料

## 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

衛玉馨

## 授權代表

黎家輝  
衛玉馨

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
永隆銀行有限公司

## 核數師

畢馬威會計師事務所

## 股份登記處

香港中央證券登記有限公司

## 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

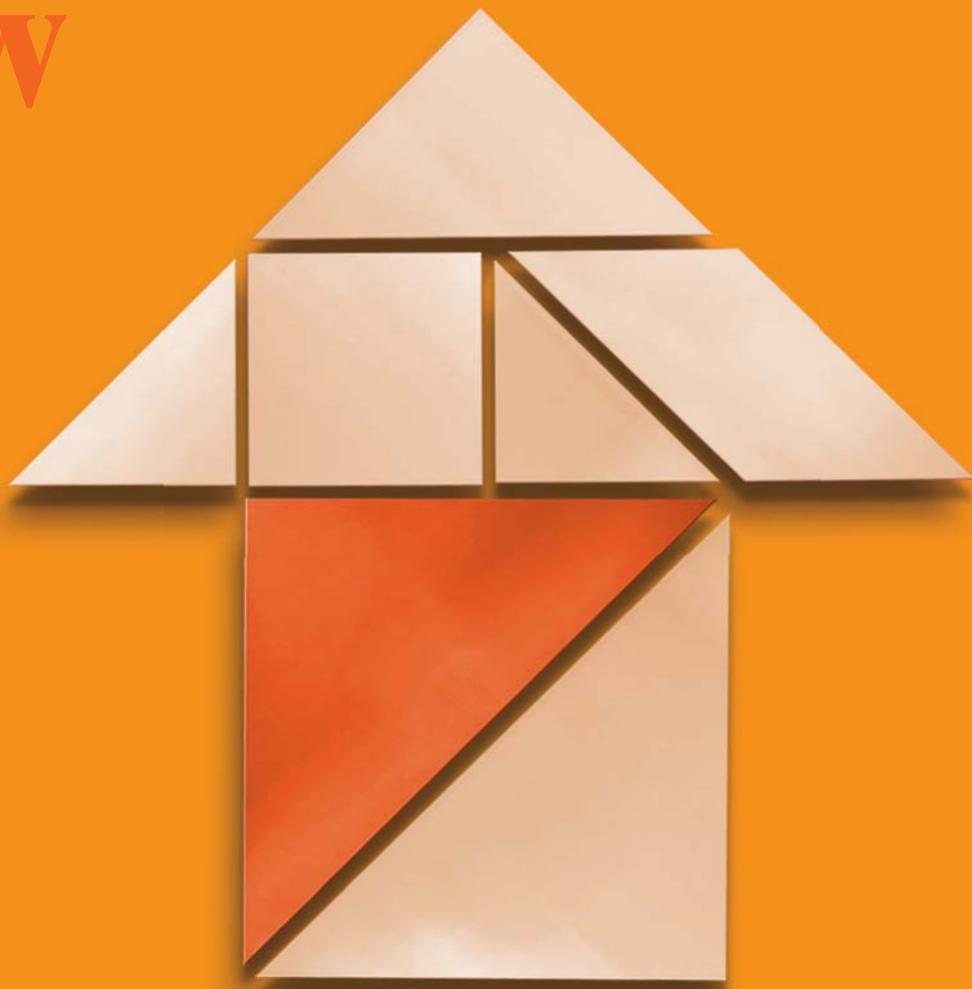
[www.kdc.com.hk](http://www.kdc.com.hk)

# Infinite Possibility

to

蒸蒸日上

# Grow



## 摘要

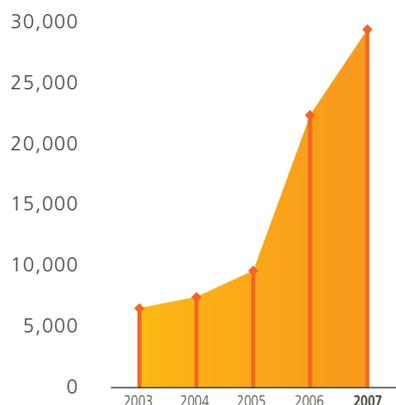


- ◆ 本集團之純利上升至19億6百萬港元；經扣除物業重估及有關之遞延稅項後，實際純利上升41.3%至15億2百萬港元。
- ◆ 計及供股股份之攤薄影響及扣除物業重估影響後，實際每股盈利為1.36港元，而二零零六年則為1.58港元。
- ◆ 本集團兩個澳門項目之預售截至二零零七年十二月三十一日已超過40億港元。
- ◆ 每股股息增加至0.65港元，較二零零六年增加18.2%。

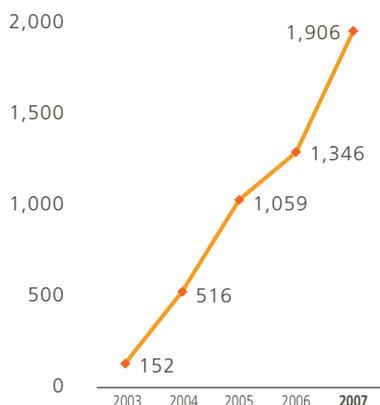
▶ (百萬港元)	二零零七年	二零零六年	變動 +/(-)
營業額	10,384	2,908	257%
本公司股東應佔盈利	1,906	1,346	42%
經扣除物業重估後	1,502	1,063	41%
每股盈利 (港元)			
基本	1.72	2.00	(14%)
經扣除物業重估後	1.36	1.58	(14%)
本公司股東應佔每股資產淨值 (港元)	14.87	11.80	26%
每股股息 (港元)			
中期	0.17	0.13	31%
末期	0.48	0.42	14%

## 五年財務摘要

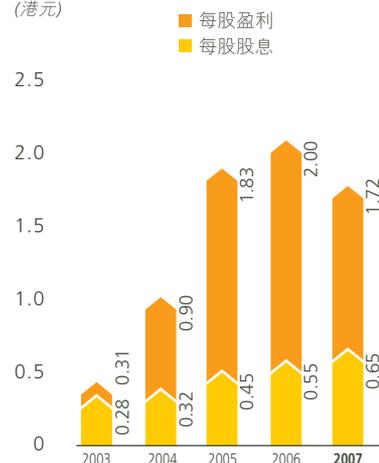
總資產  
(百萬港元)



股東應佔盈利  
(百萬港元)



每股盈利及股息  
(港元)



### 綜合資產負債表

(百萬港元)	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年	二零零三年
非流動資產	18,563	15,298	5,050	3,686	3,505
流動資產	11,058	7,301	4,813	2,994	2,385
資產總值	29,621	22,599	9,863	6,680	5,890
流動負債	(2,958)	(2,117)	(1,542)	(1,244)	(743)
非流動負債	(4,844)	(7,909)	(2,334)	(1,539)	(2,172)
資產淨值	21,819	12,573	5,987	3,897	2,975
股本	115	77	57	57	48
儲備金	16,992	8,976	5,041	3,839	2,926
公司股東權益	17,107	9,053	5,098	3,896	2,974
少數股東權益	4,712	3,520	889	1	1
權益總額	21,819	12,573	5,987	3,897	2,975

## 綜合收益計算表

(百萬港元)	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年	二零零三年
營業額	<b>10,384</b>	2,908	1,320	773	674
經營盈利	<b>2,427</b>	1,483	1,182	592	210
財務成本	<b>(82)</b>	(178)	(18)	(6)	(11)
股東應佔盈利	<b>1,906</b>	1,346	1,059	516	152
股東應佔盈利 (不包括物業重估)	<b>1,502</b>	1,063	638	303	201
股息	<b>748</b>	572	255	181	154

## 財務摘要

	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年	二零零三年
每股淨資產值(港元)	<b>14.87</b>	11.80	8.99	6.87	6.15
每股盈利(港元)	<b>1.72</b>	2.00	1.83	0.90	0.31
每股盈利(港元) (不包括物業重估)	<b>1.36</b>	1.58	1.11	0.53	0.41
每股股息(港元)	<b>0.65</b>	0.55	0.45	0.32	0.28
股息比率(%) (不包括物業重估)	<b>49.80</b>	53.78	40.00	59.88	76.37
股東權益回報率(%)	<b>14.57</b>	19.03	23.55	15.01	5.14
資本負債比率 (銀行借貸淨額/ 公司股東權益)(%)	<b>5.01</b>	19.64	49.78	43.84	73.97

附註：

1. 摘要內財務資料乃採自過去5年之年報，於適當處已作出修改，以符合現行之集團會計政策。
2. 由於往年度之普通股數目因應截至二零零七年十二月三十一日止年度之每兩股股份可獲一股供股股份而調整，過往年度每股盈利之比較數額已被重列。

Infinite  
Possibility

to

展翅高飛

Motivate



# 主席報告



## 集團業績及股息

本集團截至二零零七年十二月三十一日止財政年度之股東應佔純利再創歷史新高，由二零零六年之1,346,000,000港元上升至1,906,000,000港元。經扣除投資物業重估收益及有關之遞延稅項後，二零零七年之實際純利為1,502,000,000港元，較去年上升41.3%。

經計及於二零零七年二月按每兩股獲發一股之比例進行供股之影響後，二零零七年之實際每股盈利經扣除物業重估影響後為1.36港元，而二零零六年則為1.58港元。

董事會建議派發二零零七年末期股息每股0.48港元，較二零零六年增加14.3%。連同每股0.17港元之中期股息，二零零七年之全年每股股息將為0.65港元，較去年增加18.2%。

末期股息將於二零零八年五月二十二日派付予二零零八年四月十六日已登記之股東。

## 業務回顧

於二零零七年，本集團純利再刷歷史新高，實有賴本集團各項主要業務所取得之多方面改進推動。本集團之核心業務物業發展及投資受惠於區內之強勁經濟表現，而本集團財務及財資業務於二零零七年亦有理想表現。

為二零零六年十二月十九日所宣佈每持有兩股獲發一股之供股作準備，本公司透過增設4,000,000,000股每股面值0.10港元之新股份，將法定股本增加至5,000,000,000股每股面值0.10港元之股份。於二零零七年二月完成供股後，已發行股本增加383,560,425股股份至1,150,681,275股每股面值0.10港元之股份。所得款項總額5,293,000,000港元大大鞏固本集團之股本基礎，從而使本集團能夠緊握更多的投資機遇。

## 重大收購

於二零零七年五月十五日，本公司訂立一項股權轉讓協議，將所佔一間名為「保利達中信地產（天津）有限公司」之項目附屬公司之30%及9%股本權益分別轉讓予兩名策略投資者，即天津中信地產投資有限公司及天津翔達投資發展有限公司。上述各方同時訂立一項合作協議，內容有關本公司於二零零六年十二月所承諾之一個天津項目。該兩名策略投資者於中國內地房地產投資及發展方面均擁有豐富經驗，其將會為項目公司提供寶貴專業知識。

於二零零七年八月二十二日，本集團與中國東方資產管理公司（「中國東方」，財政部於一九九九年成立以收購中國四大國有商業銀行及金融機構之不良貸款組合之四間國有資產管理公司之一）訂立協議，以總代價人民幣2,190,000,000元向該公司收購本金額約人民幣35,500,000,000元之不良貸款之50%。根據合資經營合同，收購完成後，本集團將與中國東方成立合資公司。收購及成立合資公司須取得監管批准。

## 物業銷售



羅便臣道31號 – 空中花園休憩間

於二零零七年，本集團之總物業銷售額上升至1,515,000,000港元，較去年增加25.8%。銷售額大部份來自香港半山羅便臣道31號之項目。項目已於二零零七年十二月取得入伙紙，內部裝潢工程將於本年度第二季完成及交予買家。

連同本集團佔80%權益之澳門海名居項目確認最終盈利，二零零七年之總銷售額帶來合共經營盈利721,000,000港元，較去年增加12.1%。

## 物業發展

於二零零七年十二月三十一日，本集團發展用之土地儲備總建築樓面面積合共約為5,000,000平方米，當中包括在香港、中國內地及澳門各地持作未來發展物業1,000,000平方米及發展中物業4,000,000平方米。

本集團於香港、中國內地及澳門之主要發展項目進度如下：

### 香港

#### 香港牛池灣

本集團於香港牛池灣清水灣道35號擁有一個重要地盤，總建築樓面面積約為196,400平方米。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。本集團一直積極跟進，希望取得有關政府部門之最終批准。

#### 香港卑路乍街

該項目地盤面積佔地564平方米，將發展為附設零售商舖、休閒設施及停車場之多層高尚住宅樓宇，總建築樓面面積約為5,600平方米。建築設計正在審批，預計建築工程將於二零零八年下半年展開。

## 中國內地

### **瀋陽市東陵區**

遷拆及重置工程即將完成，第一期住宅發展將於二零零八年第二季動工，預期將於二零零九年底前竣工。

### **佛山市南海區**

佛山市項目第一期建築工程已於二零零七年十一月舉行奠基典禮後動工。項目重點在於打造大型豪華社區，第一期設計概念包括綠化環境環抱之低密度優質住宅和五星級酒店。第一期住宅發展預期將於二零零八年底或二零零九年初推售。

### **天津市河東區**

天津市項目位處河東商業中心區。項目發展將會分階段進行，總規劃藍圖已完成。建築工程於取得有關政府當局批准後可隨時動工。

## 澳門

於海名居項目完成後，本集團透過擁有59.52%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」）持有其澳門權益。保利達資產目前擁有兩大主要項目，即發展中之海天居及海茵怡居。東方明珠地段項目海天居之預售成績令人鼓舞，截至二零零七年十二月三十一日已經預售約80%住宅單位，而氹仔海茵怡居住宅單位已於二零零七年初全部售罄。

### **東方明珠地段海天居**

海天居（根據一份共同投資協議由保利達資產擁有80%權益），由五幢合共設有約1,300個住宅單位之大廈及地下若干零售商舖組成，總建築樓面面積約為126,400平方米。地基工程已經完成。項目預期將於二零零九年底或二零一零年初完工。

### **氹仔海茵怡居**

海茵怡居乃保利達資產擁有58%權益之澳門氹仔商住項目，由兩幢共295個住宅單位及地下若干零售商舖之住宅大廈組成，總建築樓面面積約為35,900平方米。地基工程已經完成，而上蓋工程現正進行中。項目預期將於二零零八年底或二零零九年初完成。

## 物業投資

於二零零七年，本集團物業投資組合之總租金收入為234,000,000港元，較去年增加約4.5%。本集團物業組合之整體出租率持續高企，二零零七年全年均保持在90%以上，本集團之旗艦物業始創中心商舖之平均出租率由二零零六年之93.9%增加至98.6%。

## 物業管理

物業管理業務乃旨在輔助本集團主要業務之物業發展，並無為本集團帶來重大盈利。本集團經營一間提供優質物業管理服務之物業管理公司。

## 財務及財資

市況暢旺，財務及財資業務於二零零七年有所增長，有關活動為本集團帶來723,000,000港元純利，而二零零六年則為242,000,000港元。

## 深物業

就收購深圳市物業發展（集團）股份有限公司（「深物業」）一事而言，中國國際經濟貿易仲裁委員會於二零零七年十月二十五日裁定本集團申訴得直，指買賣協議具有法律約束力並將繼續具有效力。賣方須繼續履行向本集團出售其深物業權益之責任。本公司正向有關政府當局尋求該協議之執行，以冀於二零零八年六月三十日前繼續履行全面收購之責任。

## 保利達資產控股有限公司

於二零零七年，保利達資產為本集團帶來80,000,000港元純利，而去年則為8,000,000港元。

## 展望

中國政府在過去數年對房地產進行宏觀調控，於2007年加強調控力度後，效果終於在第四季度顯現。總括而言，過去一段時間升幅較為顯著的城市，在成交及樓價方面普遍都有較明顯的回落，而其他升幅相對溫和地區影響則較少。

在2006年本集團購入之3幅大型土地相對現時地價仍有較大折讓，因此就中長線發展而言，本集團將維持一個有利位置。佛山市項目正在動工，而瀋陽市項目已準備就緒，預期在今年第二季度動工。天津市項目之初步設計已經完成，待有關政府部門批准即可循序漸進地發展。

在香港，由於新建私人樓宇的供應減少，加上現時本港利率下調及經濟持續增長，因而帶動房屋需求，使樓價穩步上揚。羅便臣道項目在2007年9月推出，銷售反應熾熱，部份單位造價理想，餘下之單位將逐步推出市場，預期將為本集團於2008年之盈利提供重大貢獻。本集團與有關政府部門就牛池灣項目的商討仍在進行，希望儘早達成協議。

澳門經濟在去年維持強勁是不爭事實。展望未來，外商及當地之投資，以及未來數年已計劃之多個政府大型基建項目，預期將繼續推動澳門經濟發展。本集團擁有大量鄰近港珠澳大橋之物業發展地皮，將因而受惠。本集團對澳門之經濟前景感到樂觀。

過去一年，由於市況暢旺，本集團之財務及財資業務錄得可觀收益。但基於全球經濟增長明顯放緩，引致市況於2008年年初逆轉，因此，本集團預期此業務之表現將不能與去年相比；惟羅便臣道項目餘下之單位銷售理想，以及澳門兩個項目氹仔海茵怡居及東方明珠地段之海天居於截至二零零七年十二月三十一日已合共錄得預售收益超過40億港元，該等項目將於未來兩年為本集團之盈利帶來重要貢獻。

展望未來，預期自2009年起，本集團在中國內地之發展項目將開始為集團盈利帶來一定的貢獻。

## 致謝

本人謹藉此機會感謝各董事全寅給予之寶貴意見，並感激全體員工之努力及熱誠。



主席  
柯為湘

香港，二零零八年三月十七日



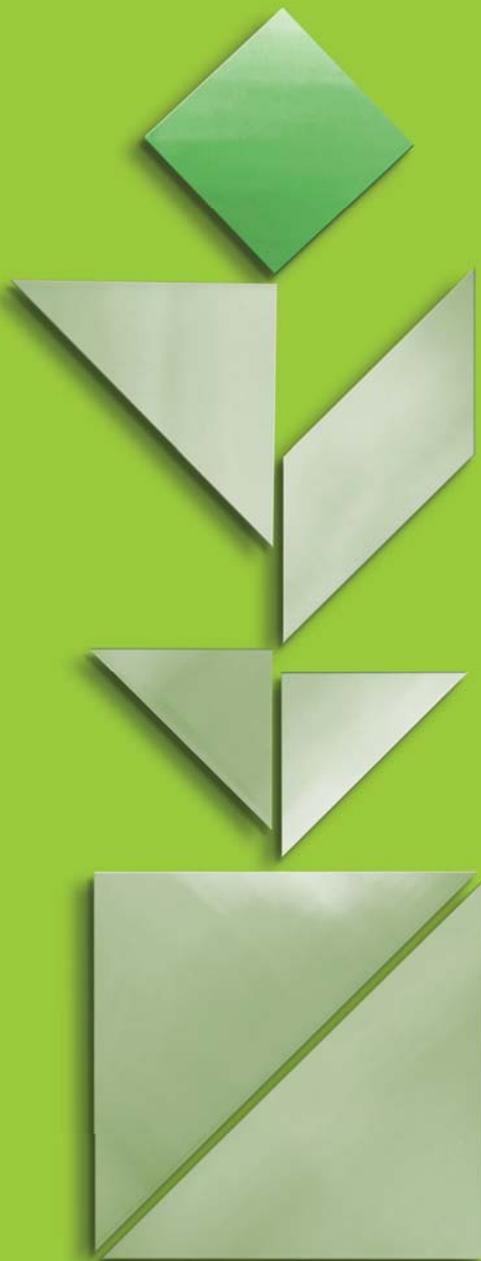
羅便臣道31號 - 會所大堂

Infinite  
Possibility

to

創富泉源

Create  
Value



## 營運回顧



### 物業銷售及發展

物業銷售佔本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度經營盈利之35.7%。

項目概覽：

#### ▶ 香港半山羅便臣道31號

地點	香港半山羅便臣道31號
用途	住宅
集團所佔權益(%)	100
總建築樓面面積約數(平方米)	11,900
建築進度	已推售－超過50%已售

位處黃金地段之豪華住宅樓宇，已於二零零七年十二月獲發入伙紙。項目為住戶提供泳池、空中花園及豪華會所等綜合休閒設施。過半數住宅單位（主要為低層單位）已於二零零七年底售出。內部裝潢工程將於二零零八年第二季完成及交予買家。



羅便臣道31號－按摩及水療室

#### 香港九龍牛池灣清水灣道35號

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 (平方米)	196,400
建築進度	換地進行中
預期完工日期	二零一一年 / 二零一二年

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。本集團一直積極跟進，希望取得有關政府部門之最終批准。

#### 香港堅尼地城卑路乍街

地點	香港堅尼地城卑路乍街
用途	住宅及商業
集團所佔權益 (%)	100
總建築樓面面積約數 (平方米)	5,600
建築進度	地基工程即將展開
預期完工日期	二零零九年 / 二零一零年

港島卑路乍街重建項目之建築工程計劃於二零零八年下半年動工。該項目地盤佔地564平方米，將發展為附設零售商舖、休閒設施及停車場之多層高尚住宅樓宇。

#### 中國瀋陽市東陵區

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 (平方米)	2,900,000
建築進度	地盤清理工程進行中
預期完工日期	二零零九年 (第一期)

遷拆及重置工程已接近完成階段。第一期住宅發展將於二零零八年第二季動工，預計將於二零零九年底前竣工。



中國社會經濟調查所企業信譽調查部  
與遼寧省區域經濟研究會企業信用調  
查中心聯合頒發之遼寧市場信譽知名  
單位獎項。

中國佛山市南海區	
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 (平方米)	1,600,000
建築進度	整體佈局設計及地盤平整工程進行中
預期完工日期	二零零九年 (第一期)

該項目乃本集團與中信華南 (集團) 有限公司於二零零六年聯手收購之項目，雙方各佔50%權益。建築工程於二零零七年十一月舉行奠基儀式後正式動工。第一期發展之詳細規劃已獲批准。完工後，項目將提供優雅舒適之生活環境，包括綠化環境環抱之低密度優質住宅和五星級酒店。預期將於二零零八年底或二零零九年初推售第一期住宅發展。



佛山項目 - 奠基典禮

中國天津市河東區	
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 (平方米)	930,000
建築進度	地盤清理工程進行中
預期完工日期	二零一零年 (第一期)

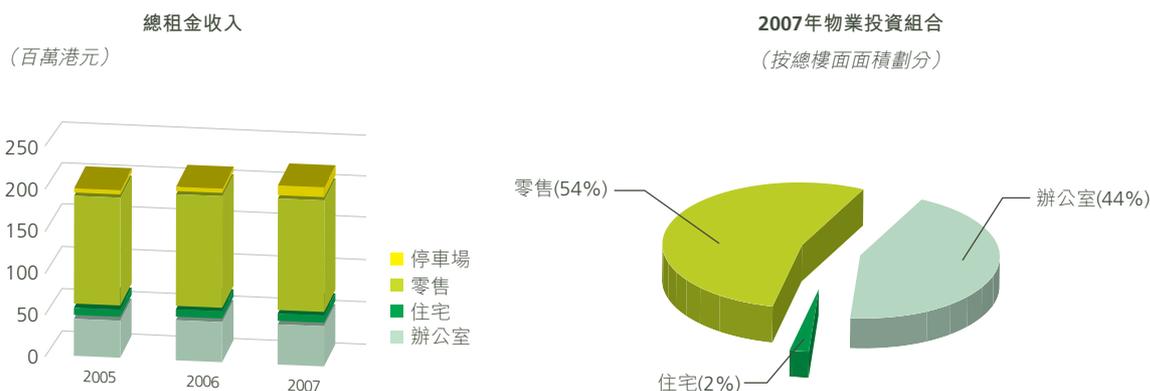
地盤位處河東中央商業區，總建築樓面面積約為930,000平方米。總規劃藍圖已完成。建築工程於取得有關政府當局批准後可隨時動工。

## 物業投資

於本財政年度，本集團之香港物業投資組合所產生之租金收入為234,000,000港元（二零零六年：224,000,000港元），為本集團帶來220,000,000港元經營盈利（二零零六年：201,000,000港元），佔本集團經營盈利11%。該收益來源為本集團提供穩定之經常性收入。該等物業之公允價值變動收益約491,000,000港元於本集團之二零零七年年度業績中確認入帳。

於回顧財政年度內，本集團之旗艦物業始創中心之總租金收入錄得穩步增長，增加4.5%至187,000,000港元（二零零六年：179,000,000港元）。租金收入增加乃主要受到若干主要辦公室租賃續租及來自若干零售商舖租戶之租金收入增加所推動。

於二零零七年十二月三十一日，本集團物業投資組合（不包括上市附屬公司保利達資產之物業投資）之應佔總建築樓面面積約為60,000平方米（用途分佈見下圖）。組合中，住宅、商業及辦公室物業之出租率高企，分別為80%、99%及97%（二零零六年：100%、98%及98%）。



## 物業管理

為遵守香港房屋委員會有關競投公營服務合同之規定，本集團於本財政年度透過出售一間聯營公司來重整其管理公司架構。出售完成後，本集團與聯營公司共同參與私人及公共樓宇管理近479,300平方米（二零零六年：1,300,000平方米）之豪宅、服務式公寓、商業物業、公共屋苑以及由本集團開發之項目。

## 財務及財資

本集團之財務及財資活動為本集團帶來約723,000,000港元純利，而去年之純利為242,000,000港元。

## 深物業

就收購深圳市物業發展（集團）股份有限公司（「深物業」）一事而言，中國國際經濟貿易仲裁委員會於二零零七年十月二十五日裁定本集團申訴得直，指買賣協議具有法律約束力並將繼續具有效力。賣方須繼續履行向本集團出售其深物業權益之責任。根據仲裁裁決，本集團亦須於二零零八年六月三十日前履行責任，就本集團尚未擁有或尚未訂約出售予本集團之餘下深物業已發行股份提出全面收購建議。本集團正全力與國有資產監督管理委員會及中國證券監督管理委員會協調及溝通，務求能夠在二零零八年六月三十日前繼續履行全面收購之責任。

## 保利達資產控股有限公司

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，保利達資產為本集團之二零零七年純利帶來80,000,000港元貢獻，而二零零六年則為8,000,000港元。收益主要來自物業投資組合之租金收入及投資收入。

### 物業發展及投資

項目概覽：

▶ 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 (%)	48
總建築樓面面積約數 (平方米)	126,400
建築進度	地基工程接近完工階段
預期完工日期	二零零九年／二零一零年

項目由五幢設有約1,300個單位之豪華住宅大廈組成，總建築樓面面積約126,400平方米。大廈座落於景色怡人之平台上，附設零售商舖、休閒設施及停車場。上蓋工程計劃於二零零八年上半年動工，預期將於二零零九／二零一零年度完工。由於澳門樓市暢旺，逾八成住宅單位已經售出。



海天居

#### 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 (%)	48
總建築樓面面積約數(平方米)	687,700
建築進度	建築藍圖審批中
預期完工日期	二零一零年／二零一一年 (第一期)

該住宅區之總建築樓面面積約為687,700平方米，將分期發展為豪華住宅大廈，附設零售商舖、休閒設施及停車場，第一期預計將於二零零八年底前動工。

#### 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 (%)	48
總建築樓面面積約數(平方米)	164,200
建築進度	建築藍圖審批中
預期完工日期	二零一零年／二零一一年

坐擁海景之另一住宅黃金地段，總建築樓面面積約為164,200平方米。該區將開發為豪華住宅大廈，附設零售商舖、休閒設施及停車場。建築藍圖審批中，項目建築工程預計將於二零零八年底前動工。

#### 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 (%)	35
總建築樓面面積約數(平方米)	35,900
建築進度	上蓋工程進行中
預期完工日期	二零零八年／二零零九年

氹仔綜合項目由兩幢設有295個單位及商舖之住宅大廈組成，總建築樓面面積為35,900平方米。全盤開發預計於二零零八年底或二零零九年初完成。由於市場反應熱烈，住宅單位已於二零零七年底全部售罄。

保利達資產集團大部份租金收入均產生自澳門廣場。澳門廣場座落於澳門中央商業區，乃保利達資產集團擁有50%權益之商業物業。澳門廣場年內錄得總租金收入26,300,000港元，較去年同期增加37%。增長乃主要受業務組合及商場及辦公室出租率改善所帶動。

中華廣場座落於澳門中央商業區，乃保利達資產集團擁有70.5%權益之物業。若干零售單位已於財政年度內售出，其餘零售單位擬於二零零八年推售。

### 製冰及冷藏

於二零零七年，製冰及冷藏業務錄得穩定之經營盈利13,500,000港元，而去年同期則為13,600,000港元。

## 人力資源及薪酬政策

於二零零七年十二月三十一日，本集團於香港、澳門及中國內地多個辦事處共聘用367名員工（二零零六年：324名）。年內之薪酬總額為97,000,000港元（二零零六年：80,000,000港元）。本集團之薪酬政策乃論功行賞，旨在吸納、激勵及挽留人才。

本集團於公司內部及透過外部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



### 財務資源及銀行借貸

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行借貸總額為1,765,000,000港元，其中623,000,000港元須於一年內償還，292,000,000港元須於一至兩年內償還，餘額850,000,000港元須於二至五年內償還。經計及二零零七年十二月三十一日之908,000,000港元現金及現金等價物，本集團於年結日之銀行借貸淨額為857,000,000港元，較二零零六年底之1,778,000,000港元銳減51.8%，即921,000,000港元，此乃由於回顧年度內曾經進行集資活動所致。於二零零七年二月，本集團按每股13.8港元發行383,560,425股供股股份，於抵銷最終控股公司貸款2,256,000,000港元後籌得款項淨額3,035,000,000港元。新權益資本使本集團之資本負債比率（以銀行借貸淨額及本公司股東應佔權益為基準計算）由二零零六年底之19.6%大幅降低至二零零七年底約5.0%，從而改善本集團之財務狀況。此外，發行供股股份亦有助鞏固本集團之股本基礎。在此穩固及健全之財務狀況下，本集團已具備條件在適當時機作出新投資。

最終控股公司繼續為本集團提供財務支援，於二零零七年十二月三十一日之尚未償還貸款為1,398,000,000港元（二零零六年：5,884,000,000港元），其中包括有關收購澳門物業發展權益之結餘及相關應計利息。經計及結欠最終控股公司之尚未償還金額後，於二零零七年十二月三十一日之經調整資本負債比率為13.2%（二零零六年：84.6%）。應付最終控股公司款項減少4,486,000,000港元，當中2,256,000,000港元乃由認購本公司供股股份之相關股款所抵銷。

於二零零七年，本集團增加了於天津市、瀋陽市及佛山市項目等中國內地物業發展項目之投資，分別投入393,000,000港元、566,000,000港元及620,000,000港元。年內，本集團為證券投資組合注入淨額343,000,000港元。另一方面，羅便臣道31號超過50%單位已經售出，合共產生452,000,000港元。於二零零七年，自澳門一間同系附屬公司根據共同投資協議所收取有關海天居預售款項合共為1,508,000,000港元。

銀行融資一律按浮動息率基準進行安排。管理層將繼續監察及監控本集團之利率風險，並將於適當時候作出有關對沖安排。美國近日多次減息，在聯繫匯率制度下，預期香港利率在中短期內將繼續保持在低水平。

由於本集團投資中國內地若干物業項目，故人民幣持續升值將增加進一步投資該等項目之成本。在適當及符合成本效益之情況下，本集團將尋求以人民幣借款為該等投資提供資金。由於該等投資之未來回報以人民幣計值，故可將所承受之貨幣風險減至最低。另一方面，本集團將受惠於內地發展項目資產價值所產生之相關貨幣利益。本集團之其他貨幣風險甚微。

憑藉現有備用融資信貸、投資物業之經常性收入、可於市場即時變現之證券、物業銷售及二零零七年二月進行供股所得款項後，本集團擁有足夠財務資源履行承擔、營運資金需求及未來業務擴充所需資金。

## 資本承擔

於二零零七年十二月三十一日，本集團收購深物業及中國內地發展項目之合約承擔為814,000,000港元。建築工程之承擔為101,000,000港元。

## 資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，6,464,000,000港元之物業及證券以及582,000,000港元之定期存款已抵押予財務機構，作為信貸之擔保及證券投資之保證金。於二零零七年十二月三十一日，本集團並無或然負債。

Infinite  
Possibility

to 群策群力

Align



## 董事及高級管理層簡介



### 董事會

#### 執行董事

**柯為湘**，五十六歲，乃九龍建業有限公司董事會之主席。彼於二零零二年一月獲委任為本公司董事。柯先生乃負責發展本公司之公司策略、公司規劃及一般管理工作。彼乃本公司之上市子公司保利達資產控股有限公司（股份代號：208）之主席。此外，彼亦為保利達控股國際有限公司及Intellinsight Holdings Limited之主席及Or Family Trustee Limited Inc.之董事，該三間公司均為本公司之主要股東。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二十五年經驗。彼為本公司之執行董事吳志文女士之丈夫及柯沛鈞先生之父親。

**吳志文**，五十五歲，乃九龍建業有限公司之執行董事。彼於二零零二年一月獲委任為本公司董事。吳女士乃負責發展本公司之公司策略、公司規劃及一般管理工作。彼乃保利達控股國際有限公司及Intellinsight Holdings Limited之董事，該兩間公司均為本公司之主要股東。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二十五年經驗。彼為本公司之主席柯為湘先生之妻子及執行董事柯沛鈞先生之母親。

**黎家輝**，四十三歲，乃九龍建業有限公司之執行董事。彼於二零零二年一月獲委任為本公司董事。黎先生乃負責發展本公司之公司策略、公司規劃及日常管理工作。彼乃本公司之主要股東Intellinsight Holdings Limited之董事及本公司之上市子公司保利達資產控股有限公司（股份代號：208）之非執行董事。黎先生於金融、會計、財務及營運管理及公司規劃方面擁有二十多年經驗。彼畢業於英國University of East Anglia，持有理學學士學位。彼為香港會計師公會之會員及英國之特許公認會計師公會資深會員。

**柯沛鈞**，二十九歲，乃九龍建業有限公司之執行董事。柯先生於二零零三年五月加入本公司，並於二零零五年九月獲委任為本公司董事。彼乃負責發展本公司之公司策略、公司規劃及日常管理工作。柯先生自二零零零年起於多間從事地產發展、證券投資、資訊科技、產品研究及開發等公司取得工作經驗。彼持有英國University College London之組合理科學士學位。彼為本公司主席柯為湘先生及執行董事吳志文女士之兒子。

## 非執行董事

**Keith Alan HOLMAN**，六十三歲，乃九龍建業有限公司董事會之副主席。彼於二零零二年一月獲委任為本公司董事。彼為本公司之主要股東Or Family Trustee Limited Inc. 之董事，彼亦為投資於英國房地產及股票之集團Lantern Group之創辦合夥人。Holman先生於企業融資及投資銀行業務方面擁有逾三十五年經驗。彼畢業於英國牛津大學，並擁有作為律師之專業資格。

**譚希仲**，六十四歲，於二零零二年一月獲委任為本公司董事。彼乃譚希仲產業測計師有限公司之董事總經理，該公司為一間特許測量、估值及發展顧問公司。譚先生於 Hong Kong Government's Crown Lands & Survey Office 開始其專門事業，出任政府土地代理／估值之職位，掌管Crown Lands & Survey Office之估值分處。彼於一九八一年辭去政府職務，並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。譚先生於政府及私營機構之土地專業工作之各方面均擁有豐富經驗。彼自一九八八年起獲委任為城市規劃委員會及房屋委員會建築小組委員會之委員。彼乃英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會之資深會員。彼亦為註冊專業測量師。

**楊國光**，四十九歲，於二零零二年一月獲委任為本公司董事。彼乃本公司之上市子公司保利達資產控股有限公司（股份代號：208）之董事總經理。楊先生於金融、會計、財務及營運管理及公司規劃方面擁有逾二十五年經驗。彼乃香港會計師公會及英國之特許公認會計師公會資深會員。

## 獨立非執行董事

**李國星**，五十八歲，於二零零二年一月獲委任為本公司董事。李先生乃一家以香港為基地之財務顧問及直接投資公司偉業融資有限公司之董事，並於商人銀行及商業銀行界擁有逾三十年經驗。彼亦為東亞銀行有限公司（股份代號：23）之非執行董事及為佳訊（控股）有限公司（股份代號：30）、大家樂集團有限公司（股份代號：341）、中國光大國際有限公司（股份代號：257）、中國（香港）石油有限公司（股份代號：135）及博富臨置業有限公司（股份代號：225）之獨立非執行董事，以及Atlantis Asian Recovery Fund plc之非執行主席。李先生持有哥倫比亞大學頒發之工商管理系碩士學位及布朗大學頒發之土木工程系理學士學位。

**陸恭正**，五十八歲，於二零零二年一月獲委任為本公司董事。彼現為香港大新有限公司之董事總經理，擁有逾三十五年之樓宇及工程建造經驗。陸先生畢業於英國University of Manchester Institute of Science & Technology之土木工程系，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**，五十九歲，於二零零二年一月獲委任為本公司董事。彼乃中國光大控股有限公司（股份代號：165）及合興集團有限公司（股份代號：47）之獨立非執行董事亦為翔鷹資產管理有限公司之董事。彼於二零零零年至二零零三年為香港交易及結算所有限公司（股份代號：388）非執行董事，並於一九八二年至二零零一年任匯豐金融服務（亞洲）有限公司行政總裁。司徒先生曾於一九九四年至二零零零年擔任香港聯合交易所有限公司理事會理事，於一九九七年至二零零零年出任第一副主席。彼於二零零一年至二零零五年出任國際金融社控股有限公司（股份代號：8123）（前稱「金融社控股有限公司」）之主席兼非執行董事。彼持有美國紐約大學工商管理碩士學位，在證券及期貨業積逾三十五年經驗。

**David John SHAW**，六十一歲，於二零零七年六月獲委任為本公司董事。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（股份代號：5）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。彼亦為瑞安房地產有限公司（股份代號：272）之獨立非執行董事。Shaw先生為英格蘭、威爾斯及香港之認許律師。彼自一九七三年至一九九八年期間出任諾頓羅氏律師事務所合夥人，並於該期間曾於香港工作約二十年。Shaw先生持有劍橋大學法律學位。

## 高級管理層

**歐陽志雄**，四十八歲，乃本公司之物業發展項目總經理。歐陽先生於香港、澳門、中國內地及新加坡之大型基建及物業發展項目擁有逾二十年經驗。於二零零二年加入本公司前，彼曾於一大型物業發展公司任職總經理，亦曾任職於多家從事基建工程及發電項目之國際顧問公司。彼為香港工程師學會之會員。

**羅汝榮**，五十一歲，乃本公司之市場及銷售總經理。羅先生持有工商管理碩士學位並於物業界之管理及財務方面具特強背景。於二零零二年加入本公司前，彼曾於香港置地集團任職逾十九年，對香港及中國內地之物業及項目管理極具豐富經驗。

**廖碧玉**，三十八歲，為本公司主席助理。廖女士於租賃、銷售、市場營銷及推廣方面擁有豐富經驗。彼加入本公司初任職租務經理，及後於二零零七年晉升至今職位。於二零零四年加入本公司前，彼曾於長江集團工作八年之久。廖女士持有工商管理學士學位。

**呂珊麗**，四十二歲，乃本公司之財務總經理。呂女士於財務及會計方面擁有逾二十年經驗。彼畢業於香港大學，持有社會科學學士學位。呂女士於一九九零年至一九九三年曾受僱於本公司，並於一九九六年再次加入本公司。於一九九零年加入本公司前，彼曾於一間國際會計師行任職數年。彼為香港會計師公會之會員、英國特許公認會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。

**麥錦華**，四十八歲，乃本公司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。彼乃根據建築物條例註冊之第1類認可人士，以及根據建築師註冊條例之註冊建築師。彼為香港建築師學會之會員。

**衛玉馨**，四十九歲，乃本公司之助理總經理及公司秘書。衛女士於財務、管理及企業服務方面擁有逾二十五年經驗。於一九八六年加入本公司前，彼曾任職於一間國際會計師行八年，期間為多間跨國公司及香港上市公司提供服務。衛女士持有澳洲墨爾本Monash University頒發之商業學士學位，為香港會計師公會之會員、英國特許公認會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。

**葉國輝**，四十歲，乃本公司之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，彼曾於一大型物業發展公司任職項目經理，亦曾任職於多家從事多項大型物業發展項目之建築顧問公司。葉博士畢業於香港大學，並持有工商管理學博士學位及建築學碩士學位。彼為國際專業管理學會之資深會員、英國皇家建築師學會及香港建築師學會之會員。彼亦為根據建築物條例註冊之認可人士及註冊專業建築師。

# 董事會報告



董事會謹將截至二零零七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31。

## 帳項

本集團截至二零零七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157頁至第225頁之帳項內。

## 股息

中期股息每股0.17港元（二零零六年：每股0.13港元）已於二零零七年十月十一日派發。董事會現建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.48港元（二零零六年：每股0.42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股份

本公司或其任何附屬公司於年內並無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

## 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

本公司及本集團於二零零七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、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(b)。

## 捐款

本集團於年內共捐款70,840港元作慈善用途（二零零六年：597,340港元）。

## 物業

本集團物業資料載於本年報第227頁至第232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概要載於本年報第122頁至第123頁。

## 董事

以下為本年度及截至本報告日期之本公司董事，其簡介則載於年報第141頁至第142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）（於二零零七年六月一日獲委任）

根據本公司組織章程細則第105條，黎家輝先生、譚希仲先生及楊國光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。

David John Shaw先生於二零零七年六月一日獲委任為獨立非執行董事。根據本公司組織章程細則第96條，彼之任期直至即將召開之股東週年大會止。Shaw先生合資格及願意候選連任。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）有關董事獨立性之指引，本公司已接獲每位獨立非執行董事之週年確認，確認其獨立身份，故此本公司仍認為有關董事為獨立人士。

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

## 董事之權益及淡倉

於二零零七年十二月三十一日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部（第352條）規定而須存置之登記冊所載，下述之本公司董事持有或被視為持有之本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部所界定者）之股份、相關股份及債權證之好倉及淡倉權益如下：

### 1 於本公司之股份、相關股份及債權證之權益

董事姓名	權益性質	股份數目		所佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)	附註
		好倉	淡倉		
柯為湘	受益人	689,649,124	—	59.93%	2
	公司	277,500	—	0.02%	3
吳志文	受益人	689,649,124	—	59.93%	4
柯沛鈞	受益人	689,649,124	—	59.93%	5
	個人	10,500	—	0.00%	5
陸恭正	信託	1,425,000	—	0.12%	6
Keith Alan Holman	個人	567,000	—	0.05%	7
譚希仲	公司	300,000	—	0.03%	8
黎家輝	個人	468,000	—	0.04%	7
David John Shaw	個人	133,500	—	0.01%	7
	家屬	66,000	—	0.01%	9
楊國光	個人	165,000	—	0.01%	7

附註：

- (1) 持股百分比乃根據於二零零七年十二月三十一日之已發行股份總數1,150,681,275股普通股而計算。
- (2) 柯為湘先生持有689,649,124股股份之權益。此等股份由一全權家族信託全資最終擁有，而柯為湘先生為該信託之成立人兼受益人。該等股份乃與上表中吳志文女士及柯沛鈞先生項下所披露之股份及下文「主要股東及其他人士之權益」一節所披露之股份相同。
- (3) 柯為湘先生因擁有China Dragon Limited之公司權益，故亦持有該公司擁有之277,500股股份之權益。
- (4) 吳志文女士為柯為湘先生之配偶。吳女士為上文附註(2)所述之全權家族信託之受益人，故被視為持有689,649,124股股份之權益。
- (5) 柯沛鈞先生為柯為湘先生及吳志文女士之子。柯沛鈞先生為10,500股股份之實益擁有人，而彼為上文附註(2)所述之全權家族信託之受益人，故亦被視為持有689,649,124股股份之權益。
- (6) 陸恭正先生因分別為有關全權信託之成立人兼受益人，故被視為持有該等信託擁有之1,425,000股股份之權益。

- (7) 股份由個別董事以實益擁有人身份持有。  
 (8) 譚希仲先生因持有譚希仲產業測計師有限公司之48%權益，故被視為持有該公司擁有之300,000股股份之權益。  
 (9) 股份乃透過David John Shaw先生之家屬權益持有。

## 2 於相聯法團－保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)之股份、相關股份及債權證之權益

董事姓名	權益性質	股份數目		所佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)	附註
		好倉	淡倉		
柯為湘	受益人	2,642,064,812	—	59.52%	2
吳志文	受益人	2,642,064,812	—	59.52%	2
柯沛鈞	受益人	2,642,064,812	—	59.52%	2
楊國光	個人	1,860,000	—	0.04%	—
譚希仲	公司	1,100,000	—	0.02%	3
Keith Alan Holman	個人	582,000	—	0.01%	—
黎家輝	個人	430,000	—	0.01%	—

附註：

- (1) 持股百分比乃根據保利達資產於二零零七年十二月三十一日之已發行股份總數4,438,967,838股普通股而計算。  
 (2) 柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生透過持有「於本公司之股份、相關股份及債權證之權益」分節披露之各自於本公司之權益，以及基於本公司擁有保利達資產之直接控股公司Marble King International Limited之全部權益，故被視為持有2,642,064,812股普通股之權益。  
 (3) 因持有譚希仲產業測計師有限公司之48%權益，而譚希仲產業測計師有限公司擁有該等1,100,000股普通股。

除上文披露之股權外，本公司任何董事或其各自之聯繫人士概無持有根據證券及期貨條例第XV部持有或被視為或當作持有本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證，而須根據證券及期貨條例第XV部或上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及香港聯合交易所有限公司之任何權益及淡倉，或須根據證券及期貨條例第352條之規定記入該條所述之登記冊之任何權益及淡倉。除上文披露者外，概無董事（包括其配偶及未滿18歲之子女）於二零零七年十二月三十一日獲授或曾獲授任何可認購本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例所界定者）之股份及購股權之權利，亦從未行使任何有關權利。

## 董事於合約之利益及關連交易

- (1) 於二零零六年十二月十九日，本公司、Intellinsight Holdings Limited（「Intellinsight」）與承諾董事（包括柯為湘先生、柯沛鈞先生、譚希仲先生、黎家輝先生、陸恭正先生、Keith Alan Holman先生及楊國光先生）訂立包銷協議，據此，Intellinsight及承諾董事分別向本公司承諾認購224,119,041股及1,211,000股暫定配發之供股股份。該等暫定配發乃根據二供一比例以每股供股股份13.80港元之價格進行，詳情載於本公司日期為二零零七年一月十九日之章程文件。供股於二零零七年二月七日成為無條件。Intellinsight及承諾董事各自已根據包銷協議認購其各自之暫定配額。
- (2) 保利達資產按每股1.98港元發行合共2,811,411,970股新股份，以為下文所界定New Bedford收購事項提供資金。為維持本公司於保利達資產之持股量，本公司與保利達資產於二零零六年五月五日訂立認購協議，據此，本公司按每股1.98港元認購保利達資產1,598,000,000股新股份。本公司按每股12.40港元以先舊後新方式配售113,353,000股本公司新股份及以其最終控股公司所提供股東貸款約2,194,000,000港元支付認購代價。有關配售詳情載於本公司與保利達資產於二零零六年五月八日刊發之聯合公佈。誠如日期為二零零六年十二月十九日之公佈所披露，有關貸款之未償還餘額已由本公司供股之部分認購款項所抵銷。

由於本公司為保利達資產之主要股東，故此亦為其關連人士。根據上市規則，認購協議構成保利達資產之一項關連交易，並已於二零零六年六月十二日獲本公司獨立股東批准。

根據上市規則第14A.65(4)條，由於最終控股公司之貸款乃按一般商業條款提供，且本公司並無以任何資產作為所獲貸款之抵押，故此該貸款構成本公司之一項獲豁免關連交易。

由於Hantec Securities Co., Limited由柯為湘先生全資擁有，故此為本公司及保利達資產之關連人士。該公司擔任本公司17,641,000股新股份及保利達資產之583,311,867股新股份之安排人，分別由本公司及保利達資產取得3,828,097港元及20,211,756港元之費用。根據上市規則，此安排構成本公司及保利達資產之一項獲豁免關連交易，並須遵守第14A.45至14A.47條所載之申報及公佈規定。

- (3) 保利達資產之全資附屬公司Profit Sphere International Limited（「Profit Sphere」）於二零零六年四月八日訂立協議，據此，Profit Sphere同意向保利達控股國際有限公司（「保利達控股」），由一家族信託最終全資擁有，而該信託之受益人包括本公司主席柯為湘先生、執行董事吳志文女士及柯沛鈞先生以及其家族成員收購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。

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向保利達控股之全資附屬公司保利達洋行有限公司（「保利達洋行」）及保利達控股之間接全資附屬公司Fok Kiu - Properties Investment Limited就於New Bedford收購事項完成後參與三個澳門物業發展項目提供貸款，根據上市規則，均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，而截至二零零七年十二月三十一日止財政年度，保利達資產應付保利達控股之未償還餘額為902,020,000港元。

- (4) 本公司之全資附屬公司Future Star International Limited（「Future Star」）與保利達控股於二零零四年一月七日訂立協議，據此，Future Star有條件同意向保利達控股收購其全資附屬公司Top Milestone Developments Limited（「Top Milestone」）全部已發行股本及Top Milestone結欠保利達控股之股東貸款（「Future Star收購事項」），總代價為400,000,000港元。

Top Milestone與保利達洋行訂立一份共同投資協議（「共同投資協議」），據此，Top Milestone同意向保利達洋行提供融資，以發展一項位於澳門名為海名居之物業項目。

由於保利達控股為本公司之控股股東，故根據上市規則第14.26及14.25(2)條（於二零零四年三月三十一日修訂生效前版本），Future Star收購事項及Top Milestone於Future Star收購事項完成後根據共同投資協議向保利達洋行提供貸款，構成本公司之一項關連交易。於二零零四年二月二十四日，本公司（作為借款人）與保利達控股（作為貸款人）訂立一份貸款協議，內容有關按正常商業條款向本公司提供為數400,000,000港元之貸款，以協助完成Future Star收購事項。根據當時之上市規則第14.24(8)條，上述貸款協議之簽訂構成一項獲豁免之關連交易。Future Star收購事項之詳情載於本公司於二零零四年一月三十日刊發之通函內，並已於二零零四年二月十六日獲獨立股東批准及於二零零四年二月二十四日完成。於二零零七年十二月三十一日，保利達洋行與Top Milestone已就共同投資項下物業項目之最終帳項達成共識。

就上述關連交易而言，本公司已按照上市規則第14A章遵守披露規定。除上文及帳項附註33所載之「重大關連人士交易」披露者外，於本年度任何時間內，本公司、其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司並未訂立董事有重大利益之其他重大合約。

## 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。

## 主要股東及其他人士之權益

於二零零七年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部（第336條）之規定須存置之登記冊記錄，除董事以外人士於本公司之股份、相關股份及債權證中持有之權益及淡倉，或據董事所知之權益及淡倉如下：

股東姓名	權益性質	股份數目		所佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)	附註
		好倉	淡倉		
滙豐國際信託有限公司	受託人	690,366,624	—	59.99%	2
Or Family Trustee Limited Inc.	信託	689,649,124	—	59.93%	2

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零零七年十二月三十一日之已發行股份總數1,150,681,275股而計算。
- (2) 於滙豐國際信託有限公司(作為若干由其管理之全權信託之受託人)持有之690,366,624股股份中，當中689,649,124股股份乃上表所披露及「董事之權益及淡倉」一節所述Or Family Trustee Limited Inc.(作為受託人)持有之股份。柯為湘先生及Keith Alan Holman先生均為Or Family Trustee Limited Inc.之董事。

## 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃（「購股權計劃」），旨在對本集團業務之成就有所貢獻之合資格人士提供鼓勵及獎勵。合資格人士包括任何董事會認為其對本集團或本集團持有股本權益之任何實體（「投資實體」）之成長及發展已經或將會作出貢獻之本集團任何成員公司或任何投資實體之僱員、董事、供應商、客戶、業務夥伴或業務聯繫人、買賣經紀、諮詢人或顧問、本集團任何成員公司或任何投資實體所發行之任何證券之持有人。

本公司於二零零三年五月二十一日採納購股權計劃，並符合上市規則第17章之規定。除非另行終止或修訂，否則購股權計劃將持續有效十年。

根據購股權計劃，本公司可發行合共48,376,785股股份，相當於批准購股權計劃當日本公司已發行股份總數之10%。自採納購股權計劃以來，並無根據購股權計劃授予任何人士購股權，而可供發行之股份總數仍為48,376,785股，相當於本報告日期本公司已發行股本之4.20%。

## 退休計劃

本集團所設之退休計劃資料載於帳項附註32。

## 購買股份及債權證之安排

除購股權計劃外，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，以使本公司董事能藉購入本公司或任何其他公司之股份或債權證獲利。

## 企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於第151頁至第155頁企業管治報告。

## 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二零零七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

根據本公司公開取得之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

本公司將由二零零八年四月十五日星期二起至二零零八年四月十六日星期三止（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲收取末期股息之股東，請於二零零八年四月十四日星期一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股份登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓一七一二至六室，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，二零零八年三月十七日

# 企業管治報告



## 企業管治常規

本公司深明協助本公司有效監管之良好企業管治常規之重要性及利益，並透過持續推動企業管治及遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14之企業管治常規守則（「守則」）所載所有守則條文（如適用）進一步提升企業及股東價值。

除守則條文A.2.1之規定外，本公司於截至二零零七年十二月三十一日止財政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能讓本公司作出迅速及有效之決定。此外，所有主要決定均經諮詢極具經驗和才幹之董事會成員及適當之董事委員會成員後作出，故透過董事委員會之運作，可確保權力和授權分佈均衡。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

於二零零七年十二月三十一日，董事會由十一位成員組成，包括四位執行董事，即本公司主席柯為湘先生、吳志文女士、黎家輝先生及柯沛鈞先生；三位非執行董事，即Keith Alan Holman先生（副主席）、譚希仲先生及楊國光先生；及四位獨立非執行董事，即李國星先生、陸恭正先生、司徒振中先生及David John Shaw先生（於二零零七年六月一日獲委任）。履歷詳情（包括董事會成員間之關係）載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

董事會之角色為提供高層次之領導與監察。除根據法律行使所有權力、授權及履行其職責外，董事會亦負責制訂本集團之整體策略方向，並監管及控制其表現，亦會檢討及批准年度預算及主要交易。董事會授予管理層管理及執行本集團日常事務之權力。

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，並至少一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至少14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則及條例均獲遵守。董事會會議紀錄之初稿及定稿會分別寄發予所有董事，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權益，則不得計入會議之法定人數，並將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（「標準守則」）作為本集團董事進行證券交易之守則。可能擁有未經公佈並足以影響股價之資料之特定僱員亦須遵守標準守則之條文。全體董事確認彼等於二零零七年內進行證券交易時均遵守標準守則，而本公司並不知悉任何未有遵守規定之事件。

## 董事之委任

現時，本公司並無提名委員會，而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，以決定其是否適合擔任董事職務。所有候選人亦必須符合上市規則第3.08及3.09條所載之標準。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條所載之獨立性準則。

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。

## 董事之重選

新委任之董事須於彼等獲委任首年之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個股東週年大會結束時輪值告退。退任董事可於本公司股東週年大會上候選連任。

## 薪酬委員會

本公司於二零零五年七月二十日成立薪酬委員會，並訂有明確之書面職權範圍，以清晰處理其授權及職務。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已涵蓋守則B.1.3(a)至(f)之守則條文所載之指定職責，並在有需要時作出適當調整。有關職權範圍已刊載於本公司網站([www.kdc.com.hk](http://www.kdc.com.hk))，並可以書面向公司秘書索取。

薪酬委員會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，其他成員為李國星先生、陸恭正先生及黎家輝先生。

薪酬委員會於二零零七年曾舉行三次會議。薪酬委員會於回顧年度內及其後於二零零八年三月十三日舉行之會議上履行之工作包括：

- 檢討本集團現有之薪酬政策、商業活動及人力資源事宜、員工人數及成本；
- 審閱並批准本集團於二零零七年之薪酬修訂；
- 考慮並批准新高級管理人員之薪酬計劃；
- 檢討並批准執行董事及高級管理層於二零零六年及二零零七年財政年度之薪酬；
- 審視管理層有關二零零七年應付非執行董事袍金之建議，並將其建議提交董事會批准；
- 審閱行內薪酬水平及相關市場趨勢及資料之調查報告；及
- 審視並無董事或其任何聯繫人士參與釐定其本身之薪酬之遵行。

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，獲薪酬委員會審視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批准後由董事會釐定。

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、鼓勵及挽留表現出色之人士。

## 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關係。

審核委員會訂有明確書面職權範圍，清晰處理其授權及職務。審核委員會之職權範圍已刊載於本公司網站 ([www.kdc.com.hk](http://www.kdc.com.hk))，並可以書面向公司秘書索取。

審核委員會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，其他成員為陸恭正先生、司徒振中先生及楊國光先生。

審核委員會於二零零七年曾舉行兩次會議。審核委員會於回顧年度內及其後於二零零八年三月十三日舉行之會議上履行之工作包括：

- 檢討適用會計政策及準則之選用及採納；
- 審閱二零零六年及二零零七年財政年度之經審核帳目及全年業績公佈；
- 審閱截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告及中期業績公佈；
- 考慮將納入二零零六年及二零零七年年報內之企業管治報告；
- 與核數師及管理層舉行會議，商討審核年度帳目及審閱中期帳目所產生事宜；
- 檢討有關聘任核數師提供非核數服務，並批准就核數師所提供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）之有效性；及
- 檢討核數師之獨立性及核數程序之客觀性及有效性。

## 董事出席紀錄

截至二零零七年十二月三十一日止財政年度所舉行之會議

	出席／舉行會議次數			
	董事會	薪酬委員會	審核委員會	二零零七年 股東週年大會
<b>執行董事</b>				
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	3/4	3/3	不適用	1/1
柯沛鈞	4/4	不適用	不適用	1/1
<b>非執行董事</b>				
Keith Alan Holman (副主席)	4/4	不適用	不適用	1/1
譚希仲	4/4	不適用	不適用	1/1
楊國光	4/4	不適用	2/2	1/1
<b>獨立非執行董事</b>				
李國星	4/4	3/3	2/2	1/1
陸恭正	4/4	3/3	2/2	1/1
司徒振中	4/4	3/3	2/2	0/1
David John Shaw (於二零零七年六月一日獲委任)	3/3	不適用	不適用	不適用
於二零零七年舉行之會議總次數	4	3	2	1
平均出席率	98%	100%	100%	90%

## 財務報告

董事負責保存適當會計紀錄及編製各財務期間之帳目，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保持本公司利益相關者之信心至為重要。本公司旨在對其財務狀況及前景作清晰、平衡及可理解之評估。本公司會儘早公佈財務業績，並於有關期間結束後三個月內發佈年度報告及中期報告。

核數師就其報告責任作出之聲明載於年報第226頁之獨立核數師報告。

## 核數師薪酬

於二零零七年財政年度，已付或應付本公司核數師二零零七年之薪酬如下：

核數服務之費用	2,258,000港元
非核數服務之費用	1,321,781港元
審閱中期帳目	353,100港元
專責項目（發佈有關公司交易之通函）	764,190港元
其他服務（主要為稅務相關事項）	204,491港元
	3,579,781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授權限制之明確管理架構。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條例。該系統之設計乃為合理而非絕對確保並無重大誤導或損失，管理而非消除營運制度出現故障之風險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申報之工作、結果及整改，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，審核委員會就批准本集團之財務報表向董事會作出建議。

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核職能之必要性，並斷定實有必要，故已著手設立該職能。

## 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。有關要求按股數投票方式表決之權利及投票程序詳情載於所有有關股東大會之通函，並將於股東大會中闡釋。倘進行按股數投票方式表決，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。董事會主席及所有委員會主席（倘缺席則由相關委員會之其他成員代替）將回答股東大會上所提出之問題。

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。

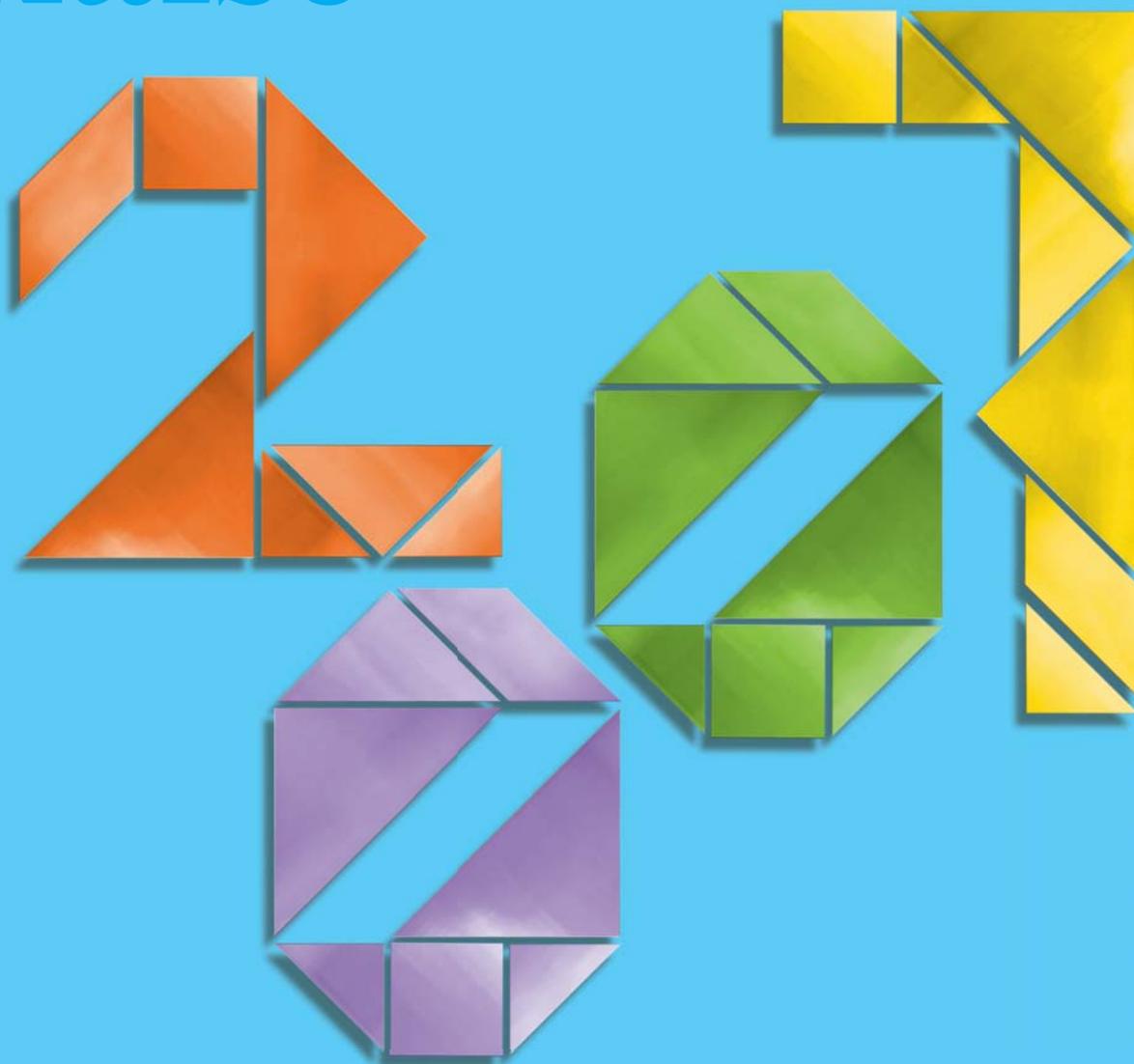
## 企業公民

本集團致力提升企業公民意識，而本公司獲邀為世界自然基金香港分會之2007年純銀會員，肯定了本公司對支持環保之貢獻。



Infinite  
Possibility

to 源源不絕  
Raise



## 綜合收益計算表

截至二零零七年十二月三十一日  
(以港幣計算)

	附註	二零零七年 千元	二零零六年 千元
<b>營業額</b>	2	<b>10,384,080</b>	2,908,171
銷售成本		(8,211,550)	(1,742,805)
其他收入		10,430	14,125
其他淨(支出)/收益	3(a)	(46,013)	115,845
折舊及攤銷		(10,280)	(9,646)
員工成本		(97,048)	(79,994)
投資物業之公允價值變動	10	490,922	346,608
其他經營費用		(93,867)	(69,462)
<b>經營盈利</b>		<b>2,426,674</b>	1,482,842
財務成本	3(b)	(81,685)	(178,400)
出售聯營公司盈利	15	–	47,090
所佔聯營公司盈利	3(d)	1,396	1,324
所佔共同控制實體盈利減虧損	3(e)	11,886	3,982
負商譽	3(f)	–	162,876
<b>除稅前盈利</b>	3	<b>2,358,271</b>	1,519,714
所得稅	5(a)	(385,367)	(153,708)
<b>本年度盈利</b>		<b>1,972,904</b>	1,366,006
下列人士應佔：			
公司股權持有人	25	1,906,398	1,346,261
少數股東權益	25	66,506	19,745
<b>本年度盈利</b>		<b>1,972,904</b>	1,366,006
<b>每股盈利—基本</b>	7(a)	<b>1.72元</b>	2.00元
每股盈利—基本 (不包括投資物業之公允價值變動 及經扣除有關遞延稅項)	7(b)	1.36元	1.58元
<b>每股股息</b>	8(a)	<b>0.65元</b>	0.55元

第163頁至第225頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

## 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日  
(以港幣計算)

	附註	二零零七年		二零零六年	
		千元	千元	千元	千元
<b>非流動資產</b>					
固定資產					
— 投資物業			4,991,830		4,494,630
— 自用租賃土地			252,492		259,022
— 其他物業、機械及設備			39,710		40,740
	10		<u>5,284,032</u>		<u>4,794,392</u>
商譽	11		—		16,994
物業發展權益	13		12,013,954		9,490,063
共同控制實體權益	14		1,072,470		789,209
聯營公司權益	15		7,378		12,040
金融投資	16		148,329		150,635
各項貸款	18		27,654		40,430
遞延稅項資產	9(a)		9,028		3,970
			<u>18,562,845</u>		<u>15,297,733</u>
<b>流動資產</b>					
物業發展權益	13		—	122,124	
存貨	17	4,331,389		4,054,734	
營業應收帳款及其他應收款	18	2,935,869		1,045,889	
各項貸款	18	47,708		56,942	
應收共同控制實體款	14	608,480		258,053	
應收聯營公司款		—		185	
衍生財務工具	19	40,335		36,074	
金融投資	16	1,603,789		1,258,752	
定期存款(已抵押)	30	582,473		65,994	
現金及現金等價物		907,961		401,830	
		<u>11,058,004</u>		<u>7,300,577</u>	
<b>流動負債</b>					
營業應付帳款及其他應付款	20	1,413,068		1,087,207	
應付最終控股公司款		2,662		4,985	
應付少數股東款	21	333,305		25,082	
衍生財務工具	19	216,978		16,590	
銀行貸款	24	623,000		888,843	
本期稅項		368,927		94,363	
		<u>2,957,940</u>		<u>2,117,070</u>	
<b>流動資產淨值</b>			<u>8,100,064</u>		<u>5,183,507</u>
<b>資產總額減流動負債</b>			<u>26,662,909</u>		<u>20,481,240</u>

	附註	二零零七年		二零零六年	
		千元	千元	千元	千元
<b>非流動負債</b>					
其他應付款	33(e)	1,508,000		–	
最終控股公司貸款	22	495,964		2,857,548	
應付最終控股公司款	23	902,020		3,026,231	
銀行貸款	24	1,141,700		1,290,700	
遞延稅項負債	9(a)	795,941		734,230	
			<u>4,843,625</u>		<u>7,908,709</u>
<b>資產淨值</b>			<u>21,819,284</u>		<u>12,572,531</u>
<b>股本及儲備金</b>					
股本			115,068		76,712
儲備金			16,992,195		8,976,072
<b>公司股權持有人應佔權益總額</b>			<u>17,107,263</u>		<u>9,052,784</u>
少數股東權益			4,712,021		3,519,747
<b>權益總額</b>	25		<u>21,819,284</u>		<u>12,572,531</u>

董事會於二零零八年三月十七日批准及授權發行。



柯為湘  
董事



黎家輝  
董事

第163頁至第225頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

## 資產負債表

於二零零七年十二月三十一日  
(以港幣計算)

附註	二零零七年		二零零六年	
	千元	千元	千元	千元
<b>非流動資產</b>				
固定資產				
— 投資物業		3,968,000		3,500,000
— 其他物業、機械及設備		1,868		1,263
	10	<u>3,969,868</u>		<u>3,501,263</u>
附屬公司權益	12	10,070,344		6,708,360
共同控制實體權益	14	584,079		389,045
		<u>14,624,291</u>		<u>10,598,668</u>
<b>流動資產</b>				
營業應收帳款及其他應收款	18	335,218	511,178	
應收共同控制實體款	14	2,120	1,437	
現金及現金等價物		255,630	33,447	
		<u>592,968</u>	<u>546,062</u>	
<b>流動負債</b>				
應付最終控股公司款		895	4,985	
營業應付帳款及其他應付款	20	100,088	86,375	
銀行貸款	24	255,000	215,000	
本期稅項		31,953	7,580	
		<u>387,936</u>	<u>313,940</u>	
<b>流動資產淨值</b>		<u>205,032</u>		<u>232,122</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>14,829,323</u>		<u>10,830,790</u>
<b>非流動負債</b>				
最終控股公司貸款	22	495,964	2,847,070	
銀行貸款	24	1,105,000	1,236,000	
遞延稅項負債	9(a)	578,743	495,072	
		<u>2,179,707</u>	<u>4,578,142</u>	
<b>資產淨值</b>		<u>12,649,616</u>		<u>6,252,648</u>
<b>資本及儲備金</b>				
股本		115,068	76,712	
儲備金		12,534,548	6,175,936	
<b>權益總額</b>	25	<u>12,649,616</u>		<u>6,252,648</u>

董事會於二零零八年三月十七日批准及授權發行。



柯為湘  
董事



黎家輝  
董事

第163頁至第225頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

## 綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日  
(以港幣計算)

	附註	二零零七年		二零零六年	
		千元	千元	千元	千元
於一月一日之權益總額			12,572,531		5,986,589
<b>年內直接確認於權益之淨收益</b>					
海外附屬公司及海外共同控制					
實體帳項之滙兌差額	25	128,168		15,148	
可出售投資之公允價值變動	25	1,927		32,201	
物業發展權益之公允價值變動	25	2,662,047		1,229,135	
出售可出售投資轉往收益計算表	25	-		(1,870)	
確認物業發展權益轉往收益計算表	25	(234,110)		(444,144)	
<b>年內直接確認於權益之淨收益</b>		<b>2,558,032</b>		<b>830,470</b>	
本年度淨盈利	25	1,972,904		1,366,006	
<b>年內確認之淨收益總計</b>		<b>4,530,936</b>		<b>2,196,476</b>	
下列人士應佔：					
公司股權持有人		3,442,030		1,755,633	
少數股東權益		1,088,906		440,843	
		<b>4,530,936</b>		<b>2,196,476</b>	
發行股份	25	38,356		20,035	
淨股本溢價收入	25	5,252,995		2,491,493	
附屬公司發行股份予少數股東權益	25	55,373		2,383,492	
宣派及已派付之末期股息	8(b)	(483,286)		(198,369)	
宣派及已派付之中期股息	8(a)	(195,616)		(88,416)	
已付少數股東股息	25	(59,824)		(32,554)	
少數股東貸款	25	3,624		1,665	
附屬公司股權之減少／(增加)					
而增加／(減少)少數股東權益	25	104,195		(162,876)	
其他	25	-		(25,004)	
<b>於十二月三十一日之權益總額</b>		<b>21,819,284</b>		<b>12,572,531</b>	

第163頁至第225頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

## 綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日  
(以港幣計算)

	附註	二零零七年 千元	二零零六年 千元
經營業務所耗現金淨額	27(a)	(655,206)	(712,770)
<b>投資項目</b>			
出售固定資產		155	17
添置固定資產及物業		(9,429)	(10,099)
增加投資共同控制實體		(195,033)	(389,045)
出售聯營公司所得款		–	89,954
聯營公司貸款減少		4,098	788
已收聯營公司股息		1,960	2,200
共同控制實體貸款增加		(36,000)	–
收購附屬公司	27(b)	(3,978)	(3,295,510)
<b>投資項目所耗現金淨額</b>		<b>(238,227)</b>	<b>(3,601,695)</b>
<b>融資項目</b>			
銀行貸款減少		(414,843)	(462,470)
最終控股公司貸款(減少)/增加	27(c)	(105,514)	660,873
應付主要股東款減少		–	(140,791)
應付最終控股公司款減少	27(c)	(548,430)	–
公司發行股份所得淨款	27(c)	3,035,281	2,511,528
附屬公司發行股份所得淨款		159,568	2,358,488
已派股息予公司股權持有人		(678,240)	(286,297)
已派股息予少數股東		(59,824)	(32,554)
少數股東貸款增加	25(a)	3,624	1,665
<b>融資項目所得現金淨額</b>		<b>1,391,622</b>	<b>4,610,442</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>498,189</b>	<b>295,977</b>
於一月一日現金及現金等價物		401,830	104,706
匯率變動之影響		7,942	1,147
<b>於十二月三十一日現金及現金等價物</b>		<b>907,961</b>	<b>401,830</b>

第163頁至第225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及詮釋，此等新準則首次適用或可提早於本集團及公司本會計期間採納。

各會計準則之發展對應用於本年度帳項之會計政策並不構成重大影響，然而，因應採納香港財務報告準則第7號，「財務工具：披露」，及香港會計準則第1號修訂，「財務報表之呈列：資本披露」，將有以下新增之資料披露。

因應採納香港財務報告準則第7號，與過往按香港會計準則第32號，「財務工具：披露及呈列」所要求披露之資料作出比較，本帳項擴大披露有關本集團財務工具之重要性及因其所產生之風險性質及其範圍。此等披露貫穿於本帳項內，特別載於附註36。

香港會計準則第1號修訂進一步要求披露本集團及本公司之資本水平及其觀點、政策及管理資本之程序。有關新增披露詳列於附註25(d)。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號修訂對確認於財務報表內數額之分類、確認及計量均不構成重大影響。

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38)。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 1 重要會計政策(續)

### (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35。

### (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) 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價值之數額。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價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。

## 1 重要會計政策(續)

### (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。

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。

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。

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 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，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。

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。

(h) 物業

(i) 投資物業

投資物業乃指用作收租用途之土地及樓宇權益。此等物業均由獨立專業測計師依據其淨租金收入及收入潛力之公開市價計算。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。

## 1 重要會計政策(續)

### (h) 物業(續)

#### (ii) 未來發展土地

未來發展土地均以成本值或估計之化現淨值之較低者結算於帳內。化現淨值乃估計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。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計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。化現淨值乃估計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計之化現淨值之較低者結算於帳內。化現淨值乃估計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並按租賃期作直線攤銷於固定資產內入帳。

於租賃土地上之自用租賃樓宇，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。

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 1 重要會計政策(續)

#### (j) 財務資產

本集團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。

不能歸類於以上分類之財務資產可歸類為可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。

## 1 重要會計政策(續)

(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。

(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。

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 1 重要會計政策(續)

(n) 折舊及攤銷(續)

(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	三年至五年

(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。

## 1 重要會計政策(續)

### (o) 資產減值(續)

#### (i) 財務資產(續)

- 可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

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，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虧損之情況下，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。

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 1 重要會計政策(續)

(p) 所得稅(續)

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。

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)之前題下，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。

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 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。對有關已作出担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。

營業額包括物業及金融投資收入、物業銷售淨收入及利息收入。

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 2 分類資料(續)

(a) 業務分類

	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
金融投資及衍生財務工具 之公允價值變動	46,013	-	-	46,013	-
本年度之折舊及攤銷	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)

	二零零六年				
	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	2,908,171	1,204,401	224,468	1,416,365	62,937
經營之貢獻	1,189,655	643,766	200,970	325,220	19,699
投資物業之公允價值變動	346,608	—	346,608	—	—
未分配集團支出	(53,421)				
經營盈利	1,482,842				
財務成本	(178,400)				
出售聯營公司盈利	47,090	—	—	—	47,090
所佔聯營公司盈利	1,324	—	—	—	1,324
所佔共同控制實體盈利					
減虧損	3,982	(450)	4,432	—	—
負商譽	162,876				
除稅前盈利	1,519,714				
所得稅	(153,708)				
本年度盈利	1,366,006				
分類資產	20,771,007	14,313,303	4,509,353	1,626,384	321,967
共同控制實體權益	1,047,262	391,707	655,555	—	—
聯營公司權益	12,225	—	—	—	12,225
未分配	767,816				
資產總額	22,598,310				
分類負債	1,108,400	871,972	80,034	136,321	20,073
未分配	8,917,379				
負債總額	10,025,779				
年內產生之資本支出	4,168	488	439	—	3,241
本年度之折舊及攤銷	9,646	—	—	—	9,646

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 2 分類資料(續)

(a) 業務分類(續)

因收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司(「深物業」)約70.3%股權之交易仍未完成，其已付按金225,743,000元(二零零六年：225,743,000元)及就深物業餘下之29.7%已發行股份提出全面收購之保證金120,000,000元(二零零六年：120,000,000元)並未分配於業務分類內。

(b) 地域分類

	集團營業額		集團經營盈利	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元	二零零七年 千元	二零零六年 千元
香港	9,943,948	2,244,506	2,201,466	977,980
澳門	369,040	472,093	193,879	444,589
中華人民共和國	2,821	132,239	(12,038)	26,617
北美洲	52,919	52,273	28,474	27,989
其他	15,352	7,060	14,893	5,667
	<b>10,384,080</b>	<b>2,908,171</b>	<b>2,426,674</b>	<b>1,482,842</b>

	分類資產		年內產生之資本支出	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元	二零零七年 千元	二零零六年 千元
香港	10,715,497	8,487,571	6,709	3,680
澳門	13,105,358	10,576,546	-	-
中華人民共和國	2,627,367	1,468,770	-	488
北美洲	208,417	234,218	-	-
其他	1,948	3,902	-	-
	<b>26,658,587</b>	<b>20,771,007</b>	<b>6,709</b>	<b>4,168</b>

(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 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除／(計入)下列各項：

(a) 其他淨(支出)／收益為金融投資及衍生財務工具之公允價值變動。

(b) 財務成本

	二零零七年 千元	二零零六年 千元
銀行貸款及透支利息	99,056	106,876
最終控股公司貸款／應付最終控股公司款利息	89,463	149,178
減：撥充成本之數額(附註)	<b>(106,834)</b>	(76,135)
	<b>81,685</b>	179,919
減：包括於其他營業費用之利息支出	-	(1,519)
	<b>81,685</b>	178,400

附註：撥充成本之借貸成本乃按當時市場利率計算

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 3 除稅前盈利(續)

除稅前盈利經扣除／(計入)下列各項：(續)

(c) 其他項目

	二零零七年 千元	二零零六年 千元
核數師酬金	2,209	1,918
壞帳及呆帳之減值虧損	63	5,007
商譽之減值虧損	16,994	-
存貨之減值虧損	13,531	-
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	(219,669)	(201,024)
租金收入	(234,171)	(224,468)
減：支出	14,502	23,444
利息收入	(24,433)	(7,929)
可出售投資股息收入	(163)	(500)
其他上市投資股息收入	(18,821)	(16,644)
持有至到期債券收入	-	(1,281)
其他非上市投資收入	(10,036)	(44,121)
其他上市投資收入	(7,615)	(2,288)
其他上市投資之已實現利益	(998,009)	(123,719)
可出售投資之已實現利益	-	(3,257)
壞帳及呆帳減值虧損撥回	(4,031)	(1,021)

(d) 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1,396,000元(二零零六年：1,324,000元)，減已派股息1,960,000元(二零零六年：無)。

(e) 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盈利減虧損為5,906,000元(二零零六年：2,190,000元)。

(f) 於二零零六年，本集團經持有上市附屬公司保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)之可換股優先股兌換成275,191,901股保利達資產普通股而產生162,876,000元負商譽。

## 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：

#### 二零零七年

	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	合計 千元
<b>執行董事</b>					
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
<b>非執行董事</b>					
Keith Alan Holman	200	364	-	-	564
譚希仲	200	-	-	-	200
楊國光	200	1,672	680	163	2,715
<b>獨立非執行董事</b>					
李國星	200	-	-	-	200
陸恭正	200	-	-	-	200
司徒振中	200	-	-	-	200
David John Shaw (附註)	117	-	-	-	117
	<b>1,437</b>	<b>4,036</b>	<b>3,080</b>	<b>313</b>	<b>8,866</b>

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

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 4 董事及管理層酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

二零零六年

	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	合計 千元
<b>執行董事</b>					
柯為湘	-	-	-	-	-
吳志文	-	-	-	-	-
黎家輝	120	1,335	1,100	123	2,678
柯沛鈞	-	534	200	18	752
<b>非執行董事</b>					
Keith Alan Holman	200	371	-	-	571
譚希仲	200	-	-	-	200
楊國光	200	1,800	336	153	2,489
<b>獨立非執行董事</b>					
周湛樂(附註)	70	-	-	-	70
李國星	200	-	-	-	200
陸恭正	200	-	-	-	200
司徒振中	200	-	-	-	200
	1,390	4,040	1,636	294	7,360

附註：周湛樂先生於二零零六年五月八日退任本公司董事一職

(b) 最高薪酬僱員

於五名最高薪酬僱員中，有三位為董事(二零零六年：二位)其酬金已於附註4(a)披露。餘下之二位僱員(二零零六年：三位)之總酬金詳列如下：

	二零零七年 千元	二零零六年 千元
薪酬及津貼	2,380	3,325
按業績而定之花紅	940	1,262
公積金供款	12	125
	3,332	4,712

## 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：

	二零零七年	二零零六年
0元 – 1,000,000元	–	–
1,000,001元 – 1,500,000元	1	1
1,500,001元 – 2,000,000元	1	2

## 5 所得稅

### (a) 列於綜合收益計算表內之稅項如下：

	二零零七年 千元	二零零六年 千元
本期稅項 – 香港利得稅		
本年度稅項準備	306,849	85,737
往年度稅項準備不足／(餘數)	11,031	(6,886)
	<u>317,880</u>	<u>78,851</u>
本期稅項 – 海外		
本年度稅項準備	11,695	3,234
	<u>11,695</u>	<u>3,234</u>
遞延稅項		
源自及撥回時間性差異	(29,820)	10,967
投資物業之公允價值變動	85,612	60,656
	<u>55,792</u>	<u>71,623</u>
	<u>385,367</u>	<u>153,708</u>

二零零七年之香港利得稅乃根據本期預計應課稅之盈利按課稅率17.5% (二零零六年：17.5%)計算。海外稅項乃根據個別區域之適當稅率計算。

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 5 所得稅(續)

(b) 稅項支出與會計盈利以適當稅率對帳：

	二零零七年 千元	二零零六年 千元
除稅前盈利	2,358,271	1,519,714
按適當稅率計算之稅項	420,526	274,475
不可扣減費用	9,598	14,272
非課稅收入	(54,301)	(127,365)
往年度稅項準備不足／(餘數)	11,031	(6,886)
未確認之稅務虧損	1,992	1,264
抵銷前期未確認之稅務虧損	(2,006)	(1,620)
現確認前期未確認之稅務虧損	(1,157)	(5,845)
其他	(316)	5,413
實際稅項支出	385,367	153,708

### 6 股東應佔盈利

股東應佔之綜合盈利包括1,406,819,000元(二零零六年：282,378,000元)之盈利已計入本公司帳項內。

### 7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按公司股權持有人應佔盈利1,906,398,000元(二零零六年：1,346,261,000元)及年內已發行加權平均股數1,108,345,343股(二零零六年：674,313,626股(重列))計算。

(b) 每股基本盈利(不包括投資物業之公允價值變動及經扣除有關遞延稅項)

每股基本盈利(不包括投資物業之公允價值變動及經扣除有關遞延稅項)乃按公司股權持有人應佔已調整盈利1,501,989,000元(二零零六年：1,063,086,000元)計算。

## 7 每股盈利(續)

(c) 每股攤薄盈利

二零零六年及二零零七年度內本公司並無攤薄性潛在股份，故無需呈列兩年度之每股攤薄盈利。

(d) 由於上年度普通股數目因應本年度之每兩股股份可獲一股供股股份而調整，截至二零零七年十二月三十一日每股盈利之比較數額已被重列。

## 8 股息

(a) 應撥歸本年之股息

	二零零七年 千元	二零零六年 千元
宣派及已派付之中期股息每股0.17元 (二零零六年：0.13元)以1,150,681,275股計算 (二零零六年：680,120,850股)	195,616	88,416
結算日後擬派之末期股息每股0.48元 (二零零六年：0.42元)以1,150,681,275股計算	552,327	483,286
	<u>747,943</u>	<u>571,702</u>

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。於二零零六年，應付末期股息乃按本公司所發行之1,150,681,275股股份計算，並經計入於二零零七年二月發行之383,560,425股供股股份。

(b) 應撥歸上財政年度之股息，於年內獲批准及派付

	二零零七年 千元	二零零六年 千元
於年內批准及派付之上財政年度之末期股息每股0.42元 (二零零六年：0.35元)以1,150,681,275股計算 (二零零六年：566,767,850股)	483,286	198,369

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 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
於二零零六年一月一日	8,566	(640,334)	(27,700)	831	(658,637)
計入／(轉除)收益計算表	6,008	(58,012)	(3,837)	(15,782)	(71,623)
於二零零六年十二月三十一日	14,574	(698,346)	(31,537)	(14,951)	(730,260)
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)

#### 公司

	物業重估 千元	稅例允許 加速折舊 千元	合計 千元
於二零零六年一月一日	(427,175)	(18,977)	(446,152)
轉除收益計算表	(46,364)	(2,556)	(48,920)
於二零零六年十二月三十一日	(473,539)	(21,533)	(495,072)
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)

## 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	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元	二零零七年 千元	二零零六年 千元
遞延稅項淨資產確認於				
資產負債表內	9,028	3,970	-	-
遞延稅項淨負債確認於				
資產負債表內	(795,941)	(734,230)	(578,743)	(495,072)
	<b>(786,913)</b>	<b>(730,260)</b>	<b>(578,743)</b>	<b>(495,072)</b>

- (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稅項虧損為68,032,000元(二零零六年：84,487,000元)。

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 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	
<b>成本值或估值</b>					
於二零零六年一月一日	4,147,630	270,206	33,060	36,626	4,487,522
添置	392	–	–	4,356	4,748
售出	–	–	–	(1,519)	(1,519)
重估盈餘	346,608	–	–	–	346,608
於二零零六年十二月三十一日	4,494,630	270,206	33,060	39,463	4,837,359
代表					
專業估值	4,494,630	–	–	–	4,494,630
成本值	–	270,206	33,060	39,463	342,729
	4,494,630	270,206	33,060	39,463	4,837,359
<b>於二零零七年一月一日</b>					
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

## 10 固定資產(續)

### (a) 集團(續)

	投資物業 千元	自用	其他物業、機械及設備		合計 千元
		租賃土地 千元	樓宇 千元	其他 千元	
<b>累積折舊及攤銷</b>					
於二零零六年一月一日	-	4,653	1,489	28,694	34,836
本年度折舊	-	6,531	785	2,330	9,646
售出項撥回	-	-	-	(1,515)	(1,515)
於二零零六年十二月三十一日	-	11,184	2,274	29,509	42,967
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
<b>帳面值</b>					
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
於二零零六年十二月三十一日	4,494,630	259,022	30,786	9,954	4,794,392

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 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			
於二零零六年一月一日	3,235,000	22,874	3,257,874
添置	67	687	754
售出	–	(1,477)	(1,477)
重估盈餘	264,933	–	264,933
於二零零六年十二月三十一日	3,500,000	22,084	3,522,084
代表			
專業估值	3,500,000	–	3,500,000
成本值	–	22,084	22,084
	3,500,000	22,084	3,522,084
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

## 10 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
<b>累積折舊及攤銷</b>			
於二零零六年一月一日	-	21,971	21,971
本年度折舊	-	324	324
售出項撥回	-	(1,474)	(1,474)
於二零零六年十二月三十一日	-	20,821	20,821
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
<b>帳面值</b>			
於二零零七年十二月三十一日	3,968,000	1,868	3,969,868
於二零零六年十二月三十一日	3,500,000	1,263	3,501,263

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 10 固定資產(續)

#### (c) 物業帳面值之分析

	集團		公司	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元	二零零七年 千元	二零零六年 千元
<b>投資物業</b>				
位於香港				
— 簽有長期租約	4,557,530	4,308,630	3,968,000	3,500,000
— 簽有中期租約	284,300	36,000	—	—
位於海外				
— 簽有中期租約	150,000	150,000	—	—
	<b>4,991,830</b>	<b>4,494,630</b>	<b>3,968,000</b>	<b>3,500,000</b>
<b>其他物業</b>				
位於香港				
— 簽有長期租約	972	981	—	—
— 簽有中期租約	281,520	288,827	—	—
	<b>282,492</b>	<b>289,808</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

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國際物業顧問及戴德梁行有限公司依據租金淨收入及其收入潛力計算之公開市值於二零零七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。

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560,000元(二零零六年：241,000元)。

## 10 固定資產(續)

### (c) 物業帳面值之分析(續)

本集團持作營業租賃用途之投資物業之帳面總值為4,991,830,000元(二零零六年：4,494,630,000元)。本集團持作營業租賃用途之其他固定資產帳面總值為6,899,000元(二零零六年：7,035,000元)，而有關之累計折舊為6,847,000元(二零零六年：6,966,000元)。

本公司持作營業租賃用途之投資物業之帳面總值為3,968,000,000元(二零零六年：3,500,000,000元)。本公司持作營業租賃用途之其他固定資產帳面總值為956,000元(二零零六年：954,000元)，而有關之累計折舊為953,000元(二零零六年：952,000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	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元	二零零七年 千元	二零零六年 千元
於一年內	205,007	166,817	169,141	132,608
於一年至五年內	241,315	88,626	207,203	68,016
於五年後	3,307	—	3,307	—
	<b>449,629</b>	255,443	<b>379,651</b>	200,624

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 11 商譽

於十二月三十一日，經收購附屬公司之商譽需以使用價值計算現金產生單位預計可收回之數額來測試商譽之減值狀況。有關之商譽減值已於二零零七年十二月三十一日撤銷。

### 12 附屬公司權益

	公司	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元
非上市股份，成本值	1,748,932	1,530,460
貸款予附屬公司		
— 免息	5,970,087	4,767,864
— 帶息	3,041,567	1,422,513
向附屬公司借款		
— 免息	(415,611)	(736,917)
— 帶息	(109,110)	(110,864)
應收附屬公司款	250	368
附屬公司之減值虧損	(165,771)	(165,064)
	<b>10,070,344</b>	<b>6,708,360</b>

與附屬公司之間之借貸均無抵押及無固定還款期限。所有利息均以銀行貸款及存款息率計算。

主要附屬公司詳情刊於附註31。

### 13 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35(c)。

## 14 共同控制實體權益

	集團		公司	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元	二零零七年 千元	二零零六年 千元
非上市證券，成本值	–	–	584,079	389,045
所佔資產淨值	1,036,470	789,209	–	–
貸款予共同控制實體款	36,000	–	–	–
	1,072,470	789,209	584,079	389,045
應收共同控制實體款	608,480	258,053	2,120	1,437
	1,680,950	1,047,262	586,199	390,482

貸款予共同控制實體款乃無抵押、帶息及預期不會於一年內償還。所有利息均以銀行貸款率計算。

應收共同控制實體款乃無抵押、免息及於一年內償還。

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	中華人民共和國	50.00% (附註2)	50.00% (附註2)	–	物業發展
南灣中心有限公司	公司	澳門	29.76%	–	50.00%	物業投資及買賣

附註：

- (1) 中華人民共和國中外合資企業
- (2) 百分數代表本集團於共同控制實體之股本權益

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 14 共同控制實體權益(續)

耀輝發展有限公司前為本集團之共同控制實體，於二零零七年六月已成為本集團之附屬公司。

下列為重大共同控制實體之財務資料—本集團於收購後之實際權益：

	二零零七年 千元	二零零六年 千元
<b>收益計算表</b>		
收入	19,795	12,371
支出	(14,738)	(7,421)
<b>資產負債表</b>		
非流動資產	429,260	426,864
流動資產	1,718,735	1,556,951
流動負債	(1,000,276)	(702,657)
非流動負債	(278,720)	(653,178)
淨資產	868,999	627,980

## 15 聯營公司權益

	集團	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元
所佔資產淨值	7,378	7,942
貸款予聯營公司	-	4,098
	<u>7,378</u>	<u>12,040</u>

貸款予聯營公司乃無抵押、以優惠利率計算利息，並於年內全部清還。

於二零零六年，本集團以代價約90,000,000元出售於聯營公司之20%權益，而約47,000,000元之利益已於該年度確認。

聯營公司詳情如下：

聯營公司	成立／營業地點	間接控股普通股	主要業務
		面值百分數	
宜居物業管理有限公司	香港	49%	物業管理及 保安服務
緯兆有限公司	香港	49%	投資控股
Jeeves (HK) Limited	香港	43.125%	乾衣及洗衣服務
Asiasoft Hong Kong Limited	香港／亞洲	25.97%	資訊系統產品 供應及服務

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 15 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
<b>二零零七年</b>					
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
<b>二零零六年</b>					
聯營公司之帳項總計	31,331	15,124	16,207	56,362	1,930
集團之實際權益	15,353	7,411	7,942	27,617	946

### 16 金融投資

	集團	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元
<b>非流動資產</b>		
可出售投資		
— 股本證券，香港上市	108,920	108,080
— 投資基金，非上市	39,409	42,555
	<b>148,329</b>	<b>150,635</b>
<b>流動資產</b>		
其他上市投資		
— 股本證券，香港上市	1,437,662	1,069,954
— 股本證券，海外上市	—	31,578
— 債券，海外上市	166,127	157,220
	<b>1,603,789</b>	<b>1,258,752</b>
	<b>1,752,118</b>	<b>1,409,387</b>
金融投資之市值		
— 香港上市	1,546,582	1,178,034
— 海外上市	166,127	188,798

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。

## 17 存貨

	集團	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元
未來發展土地	16,475	190,526
發展中物業	3,747,354	3,552,329
待售物業	565,312	310,319
可買賣貨品	2,248	1,560
	<u>4,331,389</u>	<u>4,054,734</u>

包括於發展中物業之1,564,768,000元(二零零六年：1,510,604,000元)乃指集團發展位於牛池灣物業權益之累計成本。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(二零零六年：88,000,000元)。

存貨中土地帳面值之分析如下：

	集團	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元
位於香港		
—長期租約	361,541	521,363
—中期租約	1,268,792	1,268,792
	<u>1,630,333</u>	<u>1,790,155</u>
海外		
—永久業權／無註明	502,108	590,252
—中期租約	1,430,422	940,666
	<u>1,932,530</u>	<u>1,530,918</u>
	<u>3,562,863</u>	<u>3,321,073</u>

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 17 存貨(續)

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16,475,000元及3,247,531,000元(二零零六年：190,526,000元及2,922,110,000元)。其他存貨均預期於一年內收回。

本集團以營業租賃形式出租若干待售物業，租約少於三年。於二零零七年十二月三十一日，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	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元
於一年內	2,348	4,299
於一年至五年內	28	583
	<u>2,376</u>	<u>4,882</u>

### 18 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	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元	二零零七年 千元	二零零六年 千元
未到期	1,331,699	100,291	-	-
逾期少於三個月	20,979	12,921	775	1,432
逾期三至六個月	637	1,521	38	30
逾期超過六個月	9,181	7,973	2	3
逾期數額	<u>30,797</u>	<u>22,415</u>	<u>815</u>	<u>1,465</u>
營業應收帳款	1,362,496	122,706	815	1,465
公用事業及其他按金	4,721	5,266	1,976	1,936
其他應收帳款及預付款	1,568,652	917,917	332,427	507,777
	<u>2,935,869</u>	<u>1,045,889</u>	<u>335,218</u>	<u>511,178</u>

## 18 應收款(續)

- (a) 於十二月三十一日，營業應收款之帳齡分析如下：(續)

本集團營業應收帳中300,527,000元(二零零六年：40,246,000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。

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4,277,000元(二零零六年：3,687,000元)及1,908,000元(二零零六年：1,889,000元)。

本集團預付款中225,743,000元(二零零六年：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120,000,000元(二零零六年：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。此項收購已於二零零五年七月二十日獲得本公司股東批准，惟須待取得中國相關監管機構批准後方可完成此項收購。

本集團及本公司預付款中分別約1,152,406,000元(二零零六年：498,256,000元)及303,392,000元(二零零六年：498,000,000元)乃收購於中國天津市之綜合物業發展土地之付款。年內，本集團轉讓該物業發展項目39%權益予兩位策略性合作夥伴，故本集團於該項物業發展項目權益由100%減少至61%。

本集團及本公司預期於一年後收回之應收帳款及預付款分別為1,094,000元(二零零六年：1,593,000元)及813,000元(二零零六年：1,313,000元)。

- (b) 呆帳撥備

營業應收帳款及其他應收款及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，則該金額之虧損於營業應收帳款及其他應收款及各項貸款帳內直接撇銷。

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 18 應收款(續)

(b) 呆帳撥備(續)

年內，本集團之呆帳撥備變動包括特定及集體虧損組成詳列如下，而本公司之呆帳撥備甚少。

	集團	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元
於一月一日	26,291	22,530
已確認之減值虧損	63	5,007
減值虧損撥回	(4,031)	(1,021)
不可收回之數額撇銷	(17)	(225)
於十二月三十一日	22,306	26,291

於二零零七年十二月三十一日，本集團之營業應收帳款及其他應收款及各項貸款內之32,386,000元(二零零六年：36,636,000元)被視作個別減值。因此，已確認之特定呆帳撥備為19,272,000元(二零零六年：22,357,000元)。

(c) 既未有逾期亦無需減值之營業應收帳款,其他應收款以及各項貸款乃涉及近期未有拖欠記錄之廣泛客戶。

已逾期但未減值之營業應收帳款,其他應收款以及各項貸款乃涉及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			
	二零零七年		二零零六年	
	資產 千元	負債 千元	資產 千元	負債 千元
場外或然遠期交易	40,335	216,978	31,407	16,590
港元利率掉期	-	-	4,667	-
	<b>40,335</b>	<b>216,978</b>	36,074	16,590

(a) 場外或然遠期交易

本集團已訂立數份遠期協議，以於協議日期起計52週期間內按固定價格購買若干上市股本投資。根據協議，本集團之最高購買承擔將於股本投資市價升至預定價位時終止。於結算日，根據協議本集團累積最高購買承擔為10,100,000,000元(二零零六年：2,400,000,000元)而截至本帳項頒佈日其中2,600,000,000元(二零零六年：1,700,000,000元)將不會實現。部分遠期協定之相關股本之市價已達到預定價位，於結算日後這些協議已經終止。

(b) 港元利率掉期

於二零零六年十二月三十一日，本集團訂有兩項港元利率掉期，名義金額合共700,000,000元。根據掉期協議，本集團將會在若干條件達成後支付按固定利率釐定之金額，而本集團將會收取按香港銀行同業拆息釐定之金額。兩份掉期協議已於二零零七年到期。

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 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	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元	二零零七年 千元	二零零六年 千元
未到期或活期	487,083	561,702	522	587
少於三個月	35,197	4,427	1,688	1,662
三個月至六個月	658	104	—	104
超過六個月	272	—	—	—
營業應付帳款	523,210	566,233	2,210	2,353
租務及其他按金	53,926	50,668	38,359	36,196
其他應付帳款及應計費用	416,298	193,660	59,519	47,826
出售物業所收訂金	419,634	276,646	—	—
	<b>1,413,068</b>	<b>1,087,207</b>	<b>100,088</b>	<b>86,375</b>

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50,129,000元(二零零六年：47,239,000元)及37,937,000元(二零零六年：35,882,000元)。

營業應付帳中212,831,000元(二零零六年：428,535,000元)乃收購位於中國一幅土地之尚欠代價，其款項尚未到期及預期於一年內支付。

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8,169,000元(二零零六年：154,000元)及86,000元(二零零六年：86,000元)。

本集團並無預期於一年後確認為收入之出售物業所收取之訂金(二零零六年：276,646,000元)。

### 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4,913,000元(二零零六年：18,700,000元)為帶息(利息乃按當時市場利率計算)及328,392,000元(二零零六年：6,382,000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。利息乃按銀行借貸利率計算。

## 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，並參照銀行貸款息率計算利息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	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元	二零零七年 千元	二零零六年 千元
活期或一年內償還	623,000	888,843	255,000	215,000
一年至二年內償還	291,700	223,000	255,000	205,000
二年至五年內償還	850,000	1,067,700	850,000	1,031,000
	1,141,700	1,290,700	1,105,000	1,236,000
	1,764,700	2,179,543	1,360,000	1,451,000

銀行貸款於資產負債表中分類如下：

	集團		公司	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元	二零零七年 千元	二零零六年 千元
流動負債				
有抵押	423,000	638,843	255,000	165,000
無抵押	200,000	250,000	–	50,000
	623,000	888,843	255,000	215,000
非流動負債				
有抵押	1,141,700	1,290,700	1,105,000	1,236,000
	1,764,700	2,179,543	1,360,000	1,451,000

銀行貸款利息乃按當時市場利率計算。

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 25 權益總額

(a) 集團

	公司股權持有人應佔								
	股本		資本	公允價值	匯兌	保留	合計	少數	
	股本	溢價帳	儲備金	儲備金	儲備金	盈利		股東權益	權益總額
附註	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
可出售投資之公允價值變動	-	-	-	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

## 25 權益總額(續)

### (a) 集團(續)

	公司股權持有人應佔									
	附註	股本		資本	公允價值	匯兌	保留	合計	少數	
		千元	溢價帳 千元	儲備金 千元	儲備金 千元	儲備金 千元	盈利 千元		股東權益 千元	權益總額 千元
於二零零六年一月一日		56,677	557,916	2,154	337,041	-	4,143,624	5,097,412	889,177	5,986,589
發行股份		20,035	-	-	-	-	-	20,035	-	20,035
發行股份溢價		-	2,549,602	-	-	-	-	2,549,602	-	2,549,602
發行股份支出		-	(58,109)	-	-	-	-	(58,109)	-	(58,109)
少數股東權益應佔										
附屬公司發行股份		-	-	-	-	-	-	-	2,383,492	2,383,492
海外附屬公司及海外共同										
控制實體帳項之滙兌差額		-	-	-	-	15,148	-	15,148	-	15,148
可出售投資之公允價值變動		-	-	-	32,201	-	-	32,201	-	32,201
物業發展權益之公允價值變動		-	-	-	808,037	-	-	808,037	421,098	1,229,135
出售可出售投資轉往收益計算表		-	-	-	(1,870)	-	-	(1,870)	-	(1,870)
確認物業發展權益轉往										
收益計算表		-	-	-	(444,144)	-	-	(444,144)	-	(444,144)
宣派及已派付之末期股息	8(b)	-	-	-	-	-	(198,369)	(198,369)	-	(198,369)
宣派及已派付之中期股息	8(a)	-	-	-	-	-	(88,416)	(88,416)	-	(88,416)
已付少數股東股息		-	-	-	-	-	-	-	(32,554)	(32,554)
少數股東貸款		-	-	-	-	-	-	-	1,665	1,665
附屬公司股權之增加而										
減少少數股東權益		-	-	-	-	-	-	-	(162,876)	(162,876)
本年度盈利		-	-	-	-	-	1,346,261	1,346,261	19,745	1,366,006
其他		-	-	-	-	-	(25,004)	(25,004)	-	(25,004)
於二零零六年十二月三十一日		76,712	3,049,409	2,154	731,265	15,148	5,178,096	9,052,784	3,519,747	12,572,531

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。

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 25 權益總額(續)

(b) 公司

	附註	資本 千元	股本 溢價帳 千元	保留盈利 千元	總值 千元
於二零零六年一月一日		56,677	557,916	3,130,934	3,745,527
發行股份		20,035	–	–	20,035
發行股份溢價		–	2,549,602	–	2,549,602
發行股份支出		–	(58,109)	–	(58,109)
宣派及已派付之末期股息	8(b)	–	–	(198,369)	(198,369)
宣派及已派付之中期股息	8(a)	–	–	(88,416)	(88,416)
本年度盈利		–	–	282,378	282,378
於二零零六年十二月三十一日		76,712	3,049,409	3,126,527	6,252,648
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

於二零零七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509,000元(二零零六年：55,000元盈餘)。

於二零零七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盈餘為12,264,000元(二零零六年：6,358,000元)。

## 25 權益總額(續)

### (b) 公司(續)

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則不可分配予股東，根據香港公司條例第79B(2)條所指，其並不構成利潤之實現。

於二零零七年十二月三十一日，本公司可作分派予股東之儲備為1,617,781,000元(二零零六年：894,132,000元)。

### (c) 股本

	二零零七年		二零零六年	
	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	1,000,000,000	100,000
發行及已繳足股本				
於一月一日	767,120,850	76,712	566,767,850	56,677
發行股份	383,560,425	38,356	200,353,000	20,035
於十二月三十一日	1,150,681,275	115,068	767,120,850	76,712

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架構。鑑此，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架構。本集團之整體策略與去年相同。

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 26 附屬公司之認股權證

於二零零六年十二月三十一日止年度，本集團一附屬公司已向其股東派送發行122,981,448附屬公司之認股權證，基準為該等股東當時所持每10股股份獲發行一份認股權證。每一份認股權證賦予其持有人權利按每股股份1.98元(可予調整)以現金認購一股新股份。認股權證可於二零零六年六月十九日起至二零零七年六月十八日止(首尾兩日包括在內)期間隨時行使。

附屬公司所發行之認股權證之變動概要如下：

	認股權證數目	
	二零零七年	二零零六年
於年初時結餘	122,974,508	—
於年內發行	—	122,981,448
於年內已行使	(122,542,543)	(6,940)
認購期已屆滿	(431,965)	—
於年終時結餘	—	122,974,508

## 27 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前盈利與經營業務所耗現金淨額之對帳：

	二零零七年 千元	二零零六年 千元
除稅前盈利	2,358,271	1,519,714
經調整：		
未領股息撥回	(221)	(363)
出售其他固定資產之盈利	(134)	(13)
出售聯營公司盈利	-	(47,090)
所佔聯營公司盈利	(1,396)	(1,324)
所佔共同控制實體盈利	(11,886)	(3,982)
負商譽	-	(162,876)
商譽之減值虧損	16,994	-
存貨之減值虧損	13,531	-
物業投資之公允價值變動	(490,922)	(346,608)
衍生財務工具之公允價值變動	196,127	(1,414)
利息收入	(24,433)	(7,929)
利息支出	81,685	178,400
折舊及攤銷	10,280	9,646
營運資金變動前之營業利潤	2,147,896	1,136,161
物業發展權益減少	26,170	196,102
金融投資增加	(340,804)	(1,071,391)
各項貸款減少	22,010	21,471
存貨增加	(66,232)	(771,447)
營業應收帳款及其他應收款增加	(1,888,918)	(725,357)
應收共同控制實體款增加	(383,941)	(10,861)
應收聯營公司款減少	185	22
定期存款(已抵押)增加	(516,479)	(27,789)
營業應付帳款及其他應付款增加	332,182	747,327
應付最終控股公司款增加/(減少)	1,570	(675)
應付少數股東款增加/(減少)	308,223	(6,842)
經營業務所耗現金	(358,138)	(513,279)
已收利息	24,597	7,950
已付利息	(266,654)	(174,905)
已繳利得稅	(55,011)	(33,848)
已退還利得稅	-	1,312
經營業務所耗現金淨額	(655,206)	(712,770)

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 27 綜合現金流量表附註(續)

(b) 收購附屬公司

	二零零七年 千元	二零零六年 千元
收購附屬公司資產之公允價值：		
物業發展權益	–	8,448,000
存貨	37,258	–
營業應收款及其他應收款	1,222	–
現金及現金等價物	11	–
營業應付款及其他應付款	(127)	–
遞延稅項	(861)	–
應付附屬公司款	(33,514)	–
	<u>3,989</u>	<u>8,448,000</u>
清付方式：		
最終控股公司貸款	–	2,194,040
應付最終控股公司款	–	2,958,450
現金	3,989	3,295,510
	<u>3,989</u>	<u>8,448,000</u>

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。

於二零零六年四月八日，本公司一附屬公司Profit Sphere International Limited收購自保利達控股其中一間全資附屬公司New Bedford Properties Limited之全部已發行股本。該公司與保利達控股其他全資附屬公司已簽訂有關澳門物業項目之共同投資協議。收購代價為8,448,000,000元。於二零零六年十二月三十一日，收購代價餘款2,958,450,000元已根據買賣協議所允延遲支付。而餘款乃無抵押及參照銀行貸款息率計算利息。遞延付款及應付利息預期不會於一年內結算。

於二零零六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。若收購於二零零六年一月一日發生，附屬公司投入本集團之營業額及盈利與以上報告並不會有重大分別。

## 27 綜合現金流量表附註(續)

### (c) 主要非現金交易

- (i) 於二零零七年十二月三十一日止年度，物業發展收取之1,508,000,000元用以抵消應付最終控股公司款。
- (ii) 於二零零七年十二月三十一日止年度，發行及分配25,645,837股股份予直接控股公司，以抵消2,256,070,000元之最終控股公司貸款。

## 28 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	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元	二零零七年 千元	二零零六年 千元
已簽訂合約者				
— 共同控制實體資本投入	—	194,445	—	194,445
— 收購／成立附屬公司	813,969	693,293	83,672	8,969
— 投資物業	6,537	1,241	6,537	1,241
	<b>820,506</b>	<b>888,979</b>	<b>90,209</b>	<b>204,655</b>
經批准但仍未簽訂合約者				
— 投資物業	94,302	94,067	94,302	94,067

## 29 或然負債

本公司為若干附屬公司訂立之銀行貸款及其他責任作出672,450,000元(二零零六年：1,235,206,000元)之擔保。於二零零七年十二月三十一日經已使用之銀行貸款及其他責任為352,450,000元(二零零六年：951,049,000元)。

## 30 資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團之物業及金融投資總帳面值約6,464,446,000元(二零零六年：6,039,683,000元)及582,473,000元(二零零六年：65,994,000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。

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 31 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%	-	金融投資
擴銘有限公司	香港	10,000元	100%	-	投資控股
康居物業管理有限公司	香港	10,000元	-	100%	物業管理及 保安服務
Elegant Florist Limited	英屬處女群島	1,000美元	100%	-	投資控股
恆大投資有限公司	香港	1,000,000元	-	100%	物業投資
永愉投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	-	投資控股
Future Star International Limited	英屬處女群島	1美元	100%	-	投資控股
巨盈投資有限公司	香港	2元	100%	-	金融投資
佳伴投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	-	投資控股

### 31 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	
佳伴投資(香港)有限公司	香港	1元	-	100%	投資控股
頌威企業有限公司	香港	2元	-	100%	物業發展
Jumbo Star Limited	英屬處女群島	1美元	100%	-	投資控股
景煌集團有限公司	香港	2元	-	100%	物業發展
九建工程有限公司	香港	2元	100%	-	建築
九龍建業財務有限公司	香港	2,000,000元	100%	-	金融服務
運城投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	-	投資控股
運城投資(香港)有限公司	香港	1元	-	100%	投資控股
佳資發展有限公司	香港	1元	-	100%	投資控股
美居集團有限公司	香港	264,529,125元	100%	-	投資控股
Marble King International Limited	英屬處女群島	2美元	100%	-	投資控股
百合成有限公司	香港	1,300,000元	-	100%	物業發展

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 31 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	
保利達地產佳伴(瀋陽) 有限公司(附註1)	中華人民 共和國	109,800,000美元 (附註3)	-	100%	物業發展
保利達地產運城(瀋陽) 有限公司(附註1)	中華人民 共和國	102,100,000元 (附註3)	-	100%	物業發展
威路投資有限公司	香港	500,000元	100%	-	投資控股
兆信(香港)有限公司	香港	2元	100%	-	物業發展
維添有限公司	香港	2元	100%	-	零售
土瓜灣置業有限公司	香港	2元	-	100%	物業投資
Top Milestone Developments Limited	英屬處女群島／ 澳門	100美元	-	100%	項目及 金融投資
建家發展有限公司	香港	10,000元	100%	-	物業投資
凱耀投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	-	投資控股
泰利來發展及代理有限公司	香港	100,000元	-	100%	物業投資
元州置業有限公司	香港	2元	-	100%	物業投資
單位置業有限公司	香港	2元	-	100%	物業投資

### 31 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	
聯偉管理有限公司	香港	2元	-	100%	投資控股
福騰投資有限公司	香港	2元	-	100%	物業發展及投資
保利達濱海地產(天津) 有限公司(附註2)	中華人民 共和國	2,979,792美元 (附註3)	90%	-	物業發展
卓見投資有限公司	英屬處女群島	100美元	85%	-	投資控股
金公主娛樂有限公司	香港	100,000元	85%	-	影片發行
新藝城影業有限公司	香港	1,000,000元	-	85%	影片發行
新藝城電影製作有限公司	香港	5,000,000元	-	85%	影片發行
金公主電影製作有限公司	香港	10,000元	-	85%	影片發行
保利達中信地產(天津) 有限公司(附註2)	中華人民 共和國	32,768,756美元 (附註3)	51% (附註4)	-	物業發展
保利達資產控股有限公司	開曼群島/ 香港及澳門	443,896,784元	-	59.52%	投資控股

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 31 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	
耀輝發展有限公司	香港	100元	–	59.52%	物業發展及投資
Genius Star Investments Limited	英屬處女群島／ 澳門	1美元	–	59.52%	金融投資
建立德國際有限公司	香港	2元	–	59.52%	提供顧問服務
New Bedford Properties Limited	英屬處女群島	1美元	–	59.52%	投資控股
Newcott Limited	英屬處女群島	10,000美元	–	59.52%	投資控股
Noble Prime International Limited	英屬處女群島	1美元	–	59.52%	投資控股
Power Charm International Limited	英屬處女群島	1美元	–	59.52%	投資控股
Power Giant Limited	英屬處女群島／ 澳門	1美元	–	59.52%	物業買賣及投資
Profit Sphere International Limited	英屬處女群島	1美元	–	59.52%	投資控股
源光企業有限公司	香港	2元	–	59.52%	物業投資及發展
Sinocharm Trading Limited	英屬處女群島	1美元	–	59.52%	投資控股

### 31 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	
捷永有限公司	英屬處女群島	1美元	-	59.52%	投資控股
香港製冰及冷藏 有限公司	香港	500,000元	-	59.52%	製冰及提供冷藏
Top Vision Assets Limited	英屬處女群島	1美元	-	59.52%	投資控股
Century Leader Profits Limited	英屬處女群島	100美元	-	54.16%	物業買賣及投資
Acestart Investments Limited	英屬處女群島/ 澳門	1美元	-	41.96%	物業買賣及投資
Think Bright Limited	英屬處女群島/ 澳門	200美元	-	41.96%	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	-	34.52%	財務投資
金源置業投資有限公司	澳門	30,000澳門元	-	34.52%	物業投資及發展
New Cosmos Holdings Limited	英屬處女群島	100美元	-	34.52%	投資控股
栢旭國際有限公司	英屬處女群島/ 澳門	1美元	-	34.52%	貿易

附註：

- (1) 中華人民共和國外商獨資企業
- (2) 中華人民共和國中外合資企業
- (3) 數額乃實繳註冊股本
- (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

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 32 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。本年度內並沒有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(二零零六年：45,000元)。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638,000元(二零零六年：609,000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2,387,000元(二零零六年：2,015,000元)於產生時括入收益計算表內。

### 33 重要關連人士交易

除上述之交易及結餘，本集團已訂立以下重要關連人士交易：

- (a) 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) 於二零零七年十二月三十一日，從保利達控股某附屬公司應收款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18)。
- (d) 年內，支付予保利達控股之利息為89,463,000元。
- (e) 於二零零七年十二月三十一日，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1,508,000,000元，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) 於二零零七年十二月三十一日，本公司某董事就某間附屬公司之負債，已向銀行作出42,718,000元之擔保。
- (g) 於二零零七年十二月三十一日，本集團就聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司作出6,027,000元之擔保。

### 33 重要關連人士交易(續)

- (h) 年內，主要管理人員酬金之短期僱員福利為12,198,000元(二零零六年：12,071,000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。
- (i) 於二零零六年，本公司之母公司Intellinsight Holdings Limited (「Intellinsight」)及若干董事簽署包銷協議，Intellinsight及該等董事將根據協定按每兩股股份可獲發一股每股供股價13.80元之供股股份，分別向本公司承諾認購向其暫定配發之224,119,041及1,211,000股供股股份。於二零零七年二月，該供股成為無條件。Intellinsight及各簽署協議之董事已根據簽署之協定履行各自之承諾之認購。

### 34 結算日後事項

於二零零八年二月二十七日，香港特別行政區政府財政司司長宣佈其年度財政預算案，案中提出從二零零八／零九年財政年度起公司利得稅稅率由17.5%降低至16.5%。倘立法會批准並正式採用修訂後之稅率，本集團於二零零八年一月一日之累計遞延稅項負債及遞延稅項資產將會分別減少7,959,000元及90,000元。稅率之變動對將來之財務報表影響則無法更進一步估計。

### 35 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三至十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而制定。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。

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 35 關鍵會計判斷及估計之主要不明朗因素(續)

(c) 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。

(d) 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。本集團採用由對同類場外或然遠期交易擁有合適專業資格及經驗之測計師之估值，及參考財務機構所報之市價。

### 36 財務風險管理

本集團面對正常業務活動中產生之利率、信貸、流動性、貨幣及價格之風險，其詳情載列如下。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執行亦限制了此等風險。

(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。

於二零零七年十二月三十一日，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盈利及保留盈利將會減少／增加約4,000,000元(二零零六年：42,000,000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。二零零六年已根據相同基準進行分析。

## 36 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險

倘交易對手未能於二零零七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值最低。抵押品一般就客戶貸款及墊款而取得。

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、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。

### (d) 貨幣風險

本集團擁有之資產及業務經營主要於香港、澳門及中國。

本集團之主要貨幣風險源自其於中國之直接物業發展及投資。本集團主要面對人民幣波動之風險。

在適當及符合成本效益之情況下，本集團將尋求以人民幣借款為該等投資提供資金。由於該等投資之未來回報以人民幣計值，故可將所承受之貨幣風險減至最低。

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 36 財務風險管理(續)

(e) 價格風險

本集團因股本投資及衍生財務工具投資而承受股本價格風險。

本集團已根據嚴謹之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。本集團目前持有分散投資組合。

於二零零七年十二月三十一日，倘本集團分類為買賣證券之股本投資之市值增加／減少5%，在所有其他變數維持不變之前提下，估計公司股權持有人應佔盈利及保留盈利將會增加／減少57,000,000元(二零零六年：48,000,000元)。二零零六年已根據相同基準進行分析。

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股本投資之市值增加／減少5%，在所有其他變數維持不變之前提下，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，原因乃股本投資分類為可供出售投資。然而，本集團之權益將會增加／減少5,000,000元(二零零六年：5,000,000元)。二零零六年已根據相同基準進行分析。

於二零零七年十二月三十一日，倘本集團衍生財務工具之相關證券之市值增加／減少5%，在所有其他變數維持不變之前提下，估計公司股權持有人應佔盈利及保留盈利將會分別增加81,000,000元及減少137,000,000元。由於本集團管理層認為並無足夠數據提供準確分析，故二零零六年並無進行敏感度分析。

上述敏感度分析乃基於股本價格於結算日可能出現合理變動之假設而進行。敏感度分析已應用於股本價格當日所承受之風險。分析亦假設本集團股本投資及衍生財務工具之公允價值，在所有其他變數維持不變之前提下，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。

### 37 母公司及最終控股公司

董事會認為於二零零七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。

### 38 截至二零零七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二零零七年十二月三十一日止之會計年度並未生效。

本集團並無提早在二零零七年十二月三十一日止年度之帳項採納此等修訂、新準則及新詮釋。本集團已開始評估此等修訂、新準則及新詮釋所帶來之影響，惟暫時未能評論此等修訂、新準則及新詮釋會否對本集團之營運業績及財務狀況帶來之重大影響。

## 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157至225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二零零七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 貴集團於二零零七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，二零零八年三月十七日

## 物業資料

二零零七年十二月三十一日

### 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 (%)
<b>香港</b>				
九龍旺角 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
九龍尖沙咀 科學館道14號 新文華中心1樓之127個商舖、 2樓之全層商舖及外牆燈箱位	商業	長期租約	9,816	100
九龍旺角 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
香港中環 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
九龍尖沙咀 麼地道67號 半島中心地庫之 全層商舖及 10個停車位	商業	長期租約	1,767平方米及 10個停車位	100

## 物業資料

二零零七年十二月三十一日

### A. 主要投資物業(續)

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 (%)
<b>香港(續)</b>				
九龍旺角 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
<b>澳門</b>				
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 38個商舖單位及 14個停車位	商業	中期租約	1,887平方米及 14個停車位	60

## 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 (%)
<b>澳門</b>				
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、 208個辦公室單位及 265個停車位	商業	中期租約	36,553平方米及 265個停車位	30

## 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 (%)
<b>香港</b>			
香港半山 羅便臣道31號	住宅	5,025	100
<b>澳門</b>			
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、 3個辦公室單位及 155個停車位	商業	4,392平方米及 155個停車位	42

## 物業資料

二零零七年十二月三十一日

### 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 (%)
<b>香港</b>						
香港堅尼地城 卑路乍街	住宅及商業	564	5,600	清拆工程完成	2009年/ 2010年	100
香港九龍牛池灣 清水灣道35號	住宅及商業	22,373	196,400	換地進行中	2011年/ 2012年	100
<b>澳門</b>						
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	2008年/ 2009年	35
* 澳門黑沙灣新填海區 東方明珠地段 海天居	住宅及商業	13,699	126,400	地基工程 將近完成	2009年/ 2010年	48

\* 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. 主要發展物業(續)

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						
中國瀋陽市 東陵區 大壩路西側	住宅及商業	1,450,000	2,900,000	地盤清理工程 進行中	2009年 (第1期)	100

#### 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						
中國佛山市 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	地盤平整 工程進行中	2009年 (第1期)	50

## 物業資料

二零零七年十二月三十一日

### 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 (%)
<b>澳門</b>				
* 澳門黑沙灣新填海區 東方明珠地段 T及T1地段	住宅及商業	17,969	164,200	48
* 澳門黑沙灣新填海區 東方明珠地段 P地段	住宅及商業	68,001	687,700	48
<b>中國內地</b>				
# 中國天津市 河東區 十一經路與 六緯路交界 津東六 2004-066號地段	住宅及商業	137,940	930,000	61

\* 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

# 將安排轉讓綜合物業發展土地之所有權至項目公司



**Mixed Sources**

Product group from well-managed forests, controlled sources and recycled wood or fibre

Cert no. SGS-COC-003555  
[www.fsc.org](http://www.fsc.org)

© 1996 Forest Stewardship Council



九龍建業有限公司  
**Kowloon Development Company Limited**

保利達集團成員  
*A member of the Polytec Group*

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](http://www.kdc.com.hk)