



九龍建業有限公司  
Kowloon Development Company Limited

股份代號:34

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




年報

2006

# 目錄

摘要	1
五年財務摘要	2
年內重大事項	4
公司資料	5
主席報告書	6
營運回顧	13
財務回顧	20
董事及高級管理層簡介	22
董事會報告書	26
企業管治報告書	39
獨立核數師報告	48
綜合收益計算表	49
綜合資產負債表	50
資產負債表	52
綜合權益變動表	53
綜合現金流量表	54
帳項附註	55
物業資料	121

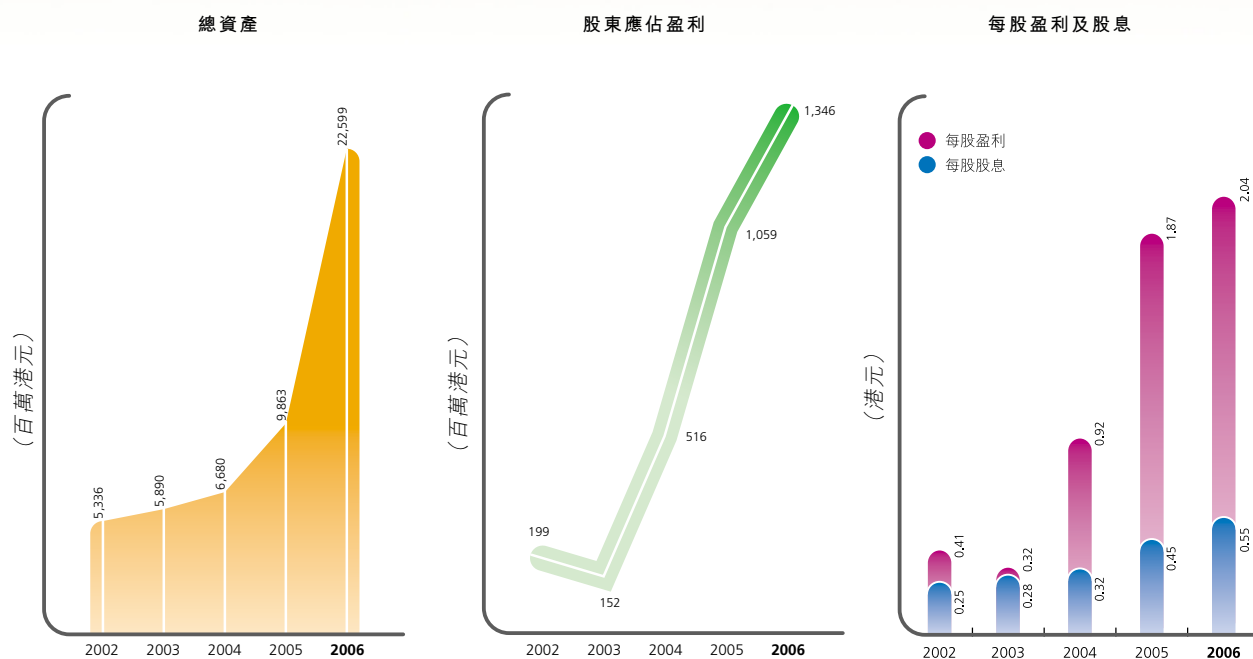


# 摘要

- 本集團二零零六年之營業額上升**120%**至**2,908,000,000**港元。
- 本公司股東應佔純利增加**27%**至**1,346,000,000**港元；經扣除物業重估，實際純利上升**67%**至**1,063,000,000**港元。
- 扣除物業重估之影響，二零零六年之實際每股盈利為**1.61**港元，較二零零五年增加**42%**。
- 於二零零六年十二月三十一日，本公司股東應佔每股淨資產值增加**31%**至**11.80**港元。
- 透過收購位於中國內地及澳門之項目，增加總建築樓面面積分別為**5,430,000**平方米及**978,000**平方米之土地儲備。
- 本集團籌集新資本總額達**4,961,000,000**港元，用於擴展中國內地及澳門業務及物業投資。

(百萬港元)	2006	2005	變動
營業額	<b>2,908</b>	1,320	+120%
本公司股東應佔盈利	<b>1,346</b>	1,059	+27%
不包括物業重估	<b>1,063</b>	638	+67%
每股盈利 (港元)	<b>2.04</b>	1.87	+9%
不包括物業重估	<b>1.61</b>	1.13	+42%
本公司股東應佔 每股淨資產值 (港元)	<b>11.8</b>	8.99	+31%
每股股息 (港元)	<b>0.55</b>	0.45	+22%
中期	<b>0.13</b>	0.10	+30%
末期	<b>0.42</b>	0.35	+20%

# 五年財務摘要



## 財務摘要

	2006	2005	2004	2003	2002
每股淨資產值 (港元)	<b>11.80</b>	8.99	6.87	6.15	6.11
每股盈利 (港元)	<b>2.04</b>	1.87	0.92	0.32	0.41
不包括物業重估	<b>1.61</b>	1.13	0.54	0.42	0.32
每股股息 (港元)	<b>0.55</b>	0.45	0.32	0.28	0.25
股息比率 (%) (不包括物業重估)	<b>53.78</b>	40.00	59.88	76.37	77.67
股東權益回報率 (%)	<b>19.03</b>	23.55	15.01	5.14	6.84
資本負債比率 (銀行借貸 / 公司股東權益) (%)	<b>24.08</b>	51.83	44.98	74.27	51.56

## 綜合資產負債表

(百萬港元)	2006	2005	2004	2003	2002
非流動資產	<b>15,298</b>	5,050	3,686	3,505	3,191
流動資產	<b>7,301</b>	4,813	2,994	2,385	2,145
資產總值	<b>22,599</b>	9,863	6,680	5,890	5,336
流動負債	<b>(2,117)</b>	(1,542)	(1,244)	(743)	(878)
非流動負債	<b>(7,909)</b>	(2,334)	(1,539)	(2,172)	(1,502)
資產淨值	<b>12,573</b>	5,987	3,897	2,975	2,956
股本	<b>77</b>	57	57	48	48
儲備金	<b>8,976</b>	5,041	3,839	2,926	2,906
公司股東權益	<b>9,053</b>	5,098	3,896	2,974	2,954
少數股東權益	<b>3,520</b>	889	1	1	2
權益總額	<b>12,573</b>	5,987	3,897	2,975	2,956

## 綜合收益計算表

(百萬港元)	2006	2005	2004	2003	2002
營業額	<b>2,908</b>	1,320	773	674	591
經營盈利	<b>1,483</b>	1,182	592	210	253
財務成本	<b>(178)</b>	(18)	(6)	(11)	(8)
股東應佔盈利	<b>1,346</b>	1,059	516	152	199
不包括物業重估	<b>1,063</b>	638	303	201	156
股息	<b>572</b>	255	181	154	121

附註：

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。

# 年內重大事項

## 十二月

- »» 二零零六年十二月十九日宣佈按每兩股股份可獲發一股每股供股價13.80港元之供股股份，供股已於二零零七年二月完成，籌集約5,293,000,000港元新資本
- »» 本集團以代價人民幣3,500,000,000元收購一幅位於天津市，地盤面積約137,940平方米及總建築樓面面積約930,000平方米之綜合物業發展地盤

## 九月

- »» 本集團與策略性合夥人以等額股權比例，共同以代價人民幣3,030,000,000元成功投得位於佛山市之七幅土地，總地盤面積約為4,000,000平方米，總建築樓面面積約為1,600,000平方米
- »» 配售87,000,000股股份，每股配售價為13.25港元，籌集總額約1,153,000,000港元

## 六月

- »» 本集團以代價人民幣830,000,000元收購瀋陽市一幅地盤面積約1,450,000平方米，總建築樓面面積約2,900,000平方米之土地

## 五月

- »» 配售113,353,000股股份，每股配售價為12.40港元，籌集總額約1,405,000,000港元

## 四月

- »» 本集團透過其上市附屬公司保利達資產控股有限公司，以代價8,448,000,000港元收購三個位於澳門東方明珠地段，總地盤面積約99,669平方米及總建築樓面面積約978,000平方米地盤之80%權益



# 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

#### 審核委員會

李國星 (主席)  
陸恭正  
司徒振中  
楊國光

#### 執行委員會

柯為湘 (主席)  
吳志文  
黎家輝  
柯沛鈞  
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  
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)

# 主席報告書

## 集團業績及股息

九龍建業有限公司（「本公司」）雖已於二零零五年底達成二零零八年之盈利目標，但仍能於二零零六年繼續維持強勢增長。本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為1,346,000,000港元（二零零五年：1,059,000,000港元），較二零零五年增加27%。經扣除投資物業重估收益及有關之遞延稅項後，實際純利上升67%至1,063,000,000港元。根據年內已發行股份之加權平均數660,839,603股（二零零五年：566,767,850股）計算，每股實際盈利增加42%至1.61港元（二零零五年：每股1.13港元）。

董事會建議派發二零零六年度末期股息每股0.42港元，較二零零五年上升20%。連同中期股息0.13港元，二零零六年全年股息為每股0.55港元（二零零五年：每股0.45港元），較二零零五年上升22%。

末期股息將於二零零七年四月二十七日派發予於二零零七年四月十八日已登記之股東。

## 業務回顧

二零零六年為本集團重要而增長強勁之一年。於回顧年度，透過於澳門及中國內地進行多次策略性重大收購後（詳情見下文），本集團已建立穩固之市場地位，成功地於澳門及中國內地增加土地儲備—總建築樓面面積分別為978,000平方米及5,430,000平方米。二零零六年經過下述一連串集資活動成功為集團籌集資金合共4,961,000,000港元後，資本實力得以加強，將有利本集團把握香港、澳門及中國內地等大中華地區不時出現之重要商機。本集團於回顧年度之營業額上升120%至2,908,000,000港元，主要來自香港怡峯及澳門海名居兩個住宅發展項目及其他投資活動。



怡峯



## 重大收購

於二零零六年四月，本集團透過其上市附屬公司保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）與最終控股公司訂立協議，以代價8,448,000,000港元收購三項位於澳門總建築樓面面積約978,000平方米物業發展項目之80%權益。保利達資產按每股1.98港元發行2,811,411,970股新股以支付收購代價，而本公司已認購其中1,598,000,000股新股份，以維持本公司於保利達資產之持股比例。

該三幅地處澳門半島臨近澳門及珠海邊界之東方明珠地段，亦位於計劃為全長29公里、連接香港、珠海及澳門之港珠澳大橋之上落點。該大橋將可推動大珠江三角洲之經濟發展，並為促進該區經濟發展擔當重要角色。本集團計劃將該等地盤發展成高尚住宅大廈，並附設商鋪、休閒及停車場設施。該等發展項目將分期進行，第一期（V地段）之地基工程預計於二零零七年三／四月展開，預期V地段之發展將於二零零九年／二零一零年完成。

經濟活動北移至中國內地之情況日漸普及，世界銀行預測二零零七年之國內生產總值增長率為9.6%。本集團對中國經濟及房地產市場充滿信心，透過增購中國內地三幅位於黃金地段之地皮，積極拓展其優質物業發展組合。

於二零零六年六月，本集團透過公開投標，以代價人民幣830,000,000元收購瀋陽市東陵區大壩路西側一幅地盤面積1,450,000平方米之土地發展權。有關代價將分兩期支付，於二零零七年中付清。瀋陽市為中國東北最大之城市及經濟樞紐，近年經濟增長強勁，購買力亦不斷上升。該項目之計劃總建築樓面面積為2,900,000平方米，並已獲瀋陽市政府批准用作住宅及商業發展用途。該項目之第一期工程已展開，預期於二零零八年完成。



瀋陽發展區－概念規劃圖

# 主席報告書

於二零零六年九月，本公司與中信華南（集團）有限公司以等額股權比例，共同以代價人民幣3,030,000,000元成功投得佛山市南海區里水鎮和順美景水庫地段之七幅土地，總地盤面積約為4,000,000平方米。代價由雙方平均支付，並以分期結算，最後一期於二零零八年到期。該項目之計劃總建築樓面面積約1,600,000平方米，將發展為豪華綜合商住項目，以滿足高檔房屋及寫字樓物業不斷上升之需求。

除上述兩項收購外，本公司於十二月與天津濱海快速交通發展有限公司訂立協議，開發位於天津市繁盛中心商業區之綜合發展項目，總代價為人民幣3,500,000,000元，於五年期間分期支付。該地盤總面積約為137,940平方米，將發展成綜合住宅商業中心，設有總建築樓面面積約930,000平方米之服務式公寓、寫字樓及商用平台。該項目位置優越，毗鄰為將於二零零八年投入服務之京津高速鐵路系統，距離二零零八年奧林匹克運動會舉辦地北京僅三十分鐘車程。

所有位於中國內地之新項目將分階段發展。本集團對未來物業市場之蓬勃發展及對優質物業之持續需求表示樂觀，本集團將繼續積極審慎地擴展土地儲備，以提高盈利能力。

## 發行新股

本公司分別於二零零六年五月及二零零六年九月成功配售113,353,000股股份及87,000,000股股份，每股配售價分別為12.40港元及13.25港元。通過該兩次配售，本集團合共籌集2,558,000,000港元新資本，主要用作擴展及發展中國內地之業務。

為進一步強化本集團之資本基礎，本公司按每兩股股份可獲發一股供股股份之基準以每股13.80港元發行383,560,425股供股股份，籌集總額5,293,000,000港元。供股於二零零七年二月順利完成。

為進行供股，股東於二零零七年一月十八日批准透過新增4,000,000,000股每股面值0.10港元之新股，將法定股本增至500,000,000港元。

隨著資本基礎日漸雄厚，本集團已具備條件在未來日子於大中華地區進一步擴展。



位於羅便臣道31號物業效果圖

### 物業發展

位於香港半山羅便臣道31號之住宅發展項目將於二零零七年底竣工。該項目共提供84個豪華住宅單位，設有現代化會所設施，建築樓面面積約11,900平方米。該物業將於短期內推出市場。由於港島區豪華住宅物業供應量有限，且對位於黃金地段之全新豪宅項目之需求高企，故本集團預期市場對該項目反應熱烈，而二零零七年之業績將相應有所裨益。

二零零六年二月，本集團位於牛池灣清水灣道35號之商住重點發展項目（估計建築樓面面積約196,400平方米），其經修訂總綱發展藍圖獲城市規劃委員會批准。本集團現時正與有關政府部門磋商換地條件。

保利達資產擁有58%位於澳門氹仔之商住項目海茵怡居預期於二零零八年完成。該項目計劃興建兩幢合共約295個單位及多家商舖之住宅大廈，總建築樓面面積約35,900平方米。該物業深受市場歡迎，截至二零零七年一月底已售出住宅單位超過99%。

### 物業銷售

二零零六年，住宅物業需求受用家及投資者帶動，市場持續穩健發展，交投活躍。由於近期美國暫停加息，加上銀行間之按揭融資業務競爭加劇，因而令銷售及投資市場氣氛有所改善，成交量亦上升。

二零零六年物業銷售額升至1,204,000,000港元，較二零零五年增長127%，主要來自香港怡峯及澳門海名居發展項目。

# 主席報告書

怡峯為與市區重建局聯合發展之住宅發展項目，提供高質素住宅單位，會所設施齊全，環境優雅，每個單位均擁有全海景。該發展項目已推出市場，而由於其位置優越、以用家為本之設計加上建築用料上乘，全部89個住宅單位已於二零零六年底前售出。該物業項目之環境設計更獲香港環保建築協會（負責評估新完成建築物環境設計之機構）評定為白金級。

本集團擁有80%權益、位於澳門之商住發展項目海名居亦為本集團盈利另一主要來源。該發展項目之總建築樓面面積約147,700平方米，並於二零零六年下半年完成，其現代化設計及豪華裝潢為住宅物業發展項目建立了全新之品質標準，為澳門最高尚發展項目之一。市場對該項目反應理想，大部份住宅單位已經預售，而保留之複式單位將於二零零七年上半年推出市場。



澳門－海名居

由於置業人士之購買力不斷提高，本集團將繼續如期推出優質發展項目。

## 物業投資

經濟強勁，股市交投活躍，使各行各業之投資活動迅速增長，令香港物業市場受惠。二零零六年，商業活動增加，進一步推高核心區及非核心區之辦公室需求。資本價值及租金收入於年內穩步上揚。本集團於回顧財政年度內之辦公室租金收入增加。於二零零六年，本集團投資物業組合之總租金收入為224,000,000港元，較二零零五年增長5.7%，主要由於本集團旗艦物業始創中心辦公室及商鋪租金收入增加所致。

## 證券投資

受惠於二零零六年全年中國概念股表現出眾及證券市場投資氣氛良好，證券投資業務於回顧財政年度表現出色。本集團將繼續以審慎嚴謹態度物色投資機會，維持投資組合之持續增值。

## 展望

香港、中國內地及澳門經濟表現強勁，帶動住宅物業及辦公室物業市場之交投量及價格上升。收入增加、投資者信心增強及持續資金流入使大中華地區物業市場欣欣向榮。豪華住宅單位、優質辦公室及商場之物業市場持續求過於供，故相關物業將繼續成為市場焦點。中國內地物業市場之宏觀調控將有助市場長期持續良性發展。本集團將把握良機，加快對中國內地投資步伐。

二零零六年的策略性重大收購，為本集團於澳門及中國內地之物業市場發展建立穩固基礎。本集團深信有關收購可在未來數年為本集團提供豐厚回報。

為配合未來迅速增長及發展，本集團自二零零六年初起合共集資約10,254,000,000港元，使本集團之資本基礎穩健，以便日後進行更多收購。

除繼續實行現時之中港澳三地發展策略及進取而審慎之方針外，本集團現正尋求於未來可提供穩定經常性收入之項目。



遼寧省政府頒予本集團之二零零六年外商投資貢獻獎

# 主席報告書

## 致謝

本公司獨立非執行董事周湛樂先生於年內因任滿告退而退出董事會。本人謹代表各董事，衷心感激周先生多年來的忠誠服務及為本集團作出的重大貢獻。

本人亦在此感謝董事會及本集團所有僱員於年內的專業進取、努力不懈、忠誠支持及奉獻。本人亦謹藉此機會就全體股東的支持表達本人最深切的謝意。

本集團將繼續發展及增長，並維持健康的財政狀況及穩健的業務基礎，以提升長期股東價值。

主席  
柯為湘

香港，二零零七年三月十五日

# 營運回顧

## 物業發展

本集團主要發展中項目之進度如下：

地點	用途	集團 所佔權益 (%)	總建築樓面 面積約數 (平方米)	建築進度	預計 落成日期
<b>中國內地</b>					
中國瀋陽市 東陵區 大壩路西側	住宅及商業	100	2,900,000	地盤清理 工程進行中	2008年 (第1期)
<b>澳門</b>					
* 澳門黑沙灣新填海區 東方明珠地段 海天居	住宅及商業	48	126,400	地基工程將 於2007年 3/4月展開	2009/ 2010年
* 澳門氹仔區 海茵怡居	住宅及商業	35	35,900	已完成地基工程	2008年
<b>香港</b>					
香港半山 羅便臣道31號	住宅	100	11,900	上蓋工程進行中	2007年
香港九龍牛池灣 清水灣道35號	住宅及商業	100	196,400	地基及地盤平整 工程進行中	2009/ 2010年
<b>總計</b>			<b>3,270,600</b>		

\* 由本集團擁有59.59%權益之附屬公司保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)持有。

# 營運回顧

本集團持有以作發展之主要土地詳情：

地點	用途	集團 所佔權益 (%)	總建築樓面 面積約數 (平方米)	預計 落成日期
<b>中國內地</b>				
中國佛山市 南海區 里水鎮 和順美景水庫地段	住宅及商業	50	1,600,000	2009年 (第1期)
# 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	100	930,000	2010年 (第1期)
<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	48	164,200	2010年
* 澳門黑沙灣新填海區 東方明珠地段 P地段	住宅及商業	48	687,700	2011年 (第1期)
<b>香港</b>				
香港堅尼地城 卑路乍街	住宅及商業	100	5,600	2009年
<b>總計</b>			<b>3,387,500</b>	

# 持有該天津市土地之項目公司(將為本集團附屬公司)之成立·現正進行中。

\* 由本集團擁有59.59%權益之附屬公司保利達資產持有。



### 中國瀋陽市東陵區

該地盤將分階段發展，首期發展工程已展開。

### 香港半山羅便臣道31號

該豪華住宅大廈建於黃金地段，為住客提供完善服務及休閒設施，包括泳池及豪華會所。



瀋陽發展區－住宅及商業樓宇效果圖

### 香港九龍牛池灣清水灣道35號

該地盤將發展為附設商舖及社區設施之綜合商住項目。

### 中國佛山市南海區

該七幅土地將根據政府批准之規劃發展為綜合項目，包括商住物業、酒店、餐廳、休閒及文化區域。土地將分階段發展，地盤堪察及整體發展藍圖規劃現正進行中。

### 中國天津市河東區

該地盤計劃發展為綜合商住項目，包括服務式公寓、辦公室大樓及商用平台。

### 香港卑路乍街

本集團於香港卑路乍街地盤面積為564平方米之重建項目，地基及建設工程將於二零零七年下半年動工，並預期於二零零九年完成。該項目總建築樓面面積約為5,600平方米。

## 物業投資



始創中心

二零零六年，香港本地生產總值上升及失業率下降，通脹壓力得以舒緩，且個人收入增加，加上旅遊業向好帶動零售額持續回升，令香港經濟強勁增長，加強投資者信心。營商者之擴展計劃繼續推高辦公室及商舖租金，惟二零零六年下半年增長速度已有所放緩。二零零六年，甲級購物商場及大型辦公室之需求有增無減。

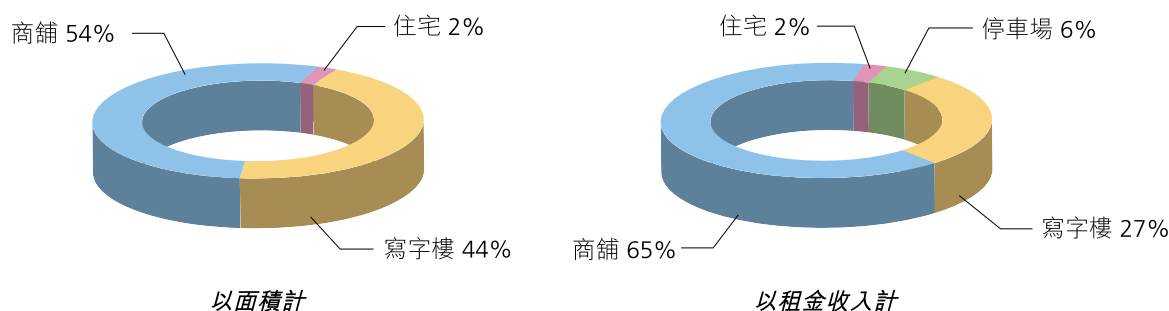
# 營運回顧

本集團投資物業（不包括上市附屬公司保利達資產之投資物業）之應佔總建築樓面面積達60,317平方米。

回顧年內，本集團之總租金收入為224,000,000港元，較去年上升5.7%。年底，平均租用率為98%。

本集團之旗艦物業始創中心之總租金收入由二零零五年170,000,000港元增至本年度之179,000,000港元，主要來自商舖租戶租金收入上升，以及與辦公室部份之主要租戶續約後獲得較高之租金。

## 投資物業分類



## 物業管理

於二零零六年底，本集團及聯營公司合共管理超過1,300,000平方米（二零零五年：790,000平方米）之物業，當中包括豪宅、服務式公寓、公共屋苑及商業物業。



## 財務及財資

於二零零六年，證券市場蓬勃發展，部份由於中資企業資金流入本港所致，二零零六年對本集團乃是豐盛之一年。截至年底，本集團共投資1,409,000,000港元於財務投資項目，當中151,000,000港元為長期投資，1,258,000,000港元則為短期投資。本集團之財務及財資活動合共為本集團帶來325,000,000港元經營盈利，而二零零五年則為124,000,000港元。經營盈利之大幅增加162%，主要由於中國概念股表現突出，令股市反彈。二零零七年，由於中國內地之預期經濟增長，及人民幣升值潛質飆升，中國概念股表現將持續強勁。本集團會繼續以審慎嚴謹態度物色投資機會，維持投資組合之持續增值。

## 深圳市物業發展（集團）股份有限公司（「深物業」）

中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）並無豁免本集團對深物業餘下29.7%股權作出全面收購建議之責任。因此，於二零零六年五月，本集團開始全面收購程序，並支付120,000,000港元作為保證金。其後於同月中國證監會通知本集團，由於有待國務院國有資產監督管理委員會核實若干事宜，故須暫停審核全面收購深物業餘下已發行股份之文件。二零零七年二月，核實程序完成，報告亦已發出。本集團現正等候中國證監會之進一步指示。

## 保利達資產控股有限公司

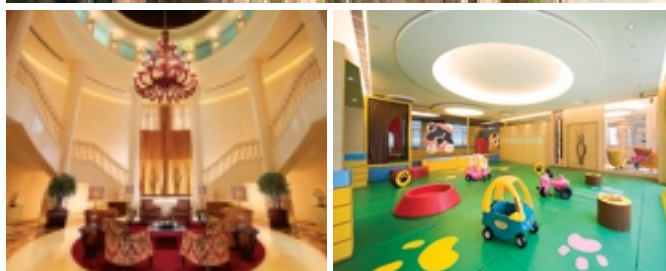
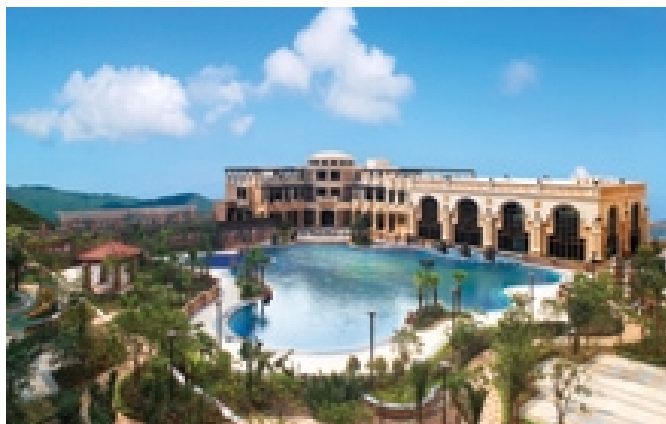
截至二零零六年十二月三十一日止年度，保利達資產（本公司持有59.59%權益之上市附屬公司）之經營盈利為142,000,000港元，較去年增加156%。保利達資產股東應佔盈利為30,000,000港元，而二零零五年則為477,000,000港元。二零零五年之477,000,000港元數額包括物業重估收益淨額420,000,000港元及收回早前撇銷貸款19,000,000港元，而二零零六年之數額則包括物業重估虧損淨額4,600,000港元。扣除物業重估淨額及收回貸款後，保利達資產股東應佔相關盈利減少4,300,000港元。保利達資產於二零零六年為本集團盈利帶來7,700,000港元。

# 營運回顧

## 物業發展及投資

二零零六年四月，保利達資產向其控股公司收購三個位於澳門東方明珠地段、總建築樓面面積約978,000平方米之發展項目80%權益，分別為海天居（亦稱為V地段）、P地段及T以及T1地段。

海天居包括五幢約1,300個單位之住宅大廈，並於其下設有零售商舖、休閒設施及停車場之平台，總建築樓面面積約126,400平方米。地基工程預計於二零零七年三／四月展開，預期發展項目將於二零零九年／二零一零年落成。該項目於二零零六年十一月開始預售，市場反應熱烈。由於澳門物業市場氣氛興旺，超過一半之住宅單位已預售。



海名居一會所

位於澳門住宅黃金地段之澳門黑沙灣新填海區P地段總建築樓面面積約687,700平方米。該地盤將分三期發展為多層高尚住宅大廈，並設有商舖、休閒設施及停車場。第一期工程預期於二零零七年下半年動工並於二零一一年完成。

位於澳門住宅黃金地段之澳門黑沙灣新填海區T及T1地段總建築樓面面積約164,200平方米。該地盤現時空置，將發展成多幢多層高尚住宅大廈，並設有零售商舖、休閒設施及停車場。工程預期於二零零七年下半年動工，並於二零一零年完成。

擁有58%權益位於澳門氹仔之商住發展項目海茵怡居已完成地基工程，而整個發展項目預期於二零零八年完成。該項目計劃興建兩幢約295個單位及多家商舖之住宅大廈，總建築樓面面積約35,900平方米。該物業深受市場歡迎，截至二零零七年一月底住宅單位已售出超過99%。

擁有50%權益、位於殷皇子大馬路之商業物業澳門廣場總面積約8,400平方米之商舖翻新工程完成後，差不多已全部出租。有關約28,200平方米辦公室之翻新工程正在順利進行，現時之出租率約為60%。

位於友誼廣場總建築樓面面積約1,900平方米之商業樓宇華榕廣場裝修工程即將完成。是次翻新預期短期內可吸引潛在物業租戶。



澳門廣場

持有70%權益位於澳門南灣大馬路730-804號及約翰四世大馬路2-6-B號之中華廣場辦公室單位，現已可供出售。翻新後，已接獲大量潛在買家之查詢。

## 其他業務

為集中發展本集團核心業務（物業發展及投資），本集團於二零零六年三月以代價11,600,000美元（約相等於90,480,000港元）出售所持Southern Success Corporation已發行股本之全部20%股權，為本集團帶來約47,000,000港元之收益。Southern Success Corporation之業務為銷售及分銷服飾、皮鞋及配飾。

保利達資產所經營之製冰及冷藏業務，憑藉擴充冷藏庫容量及採用全新市場推廣策略，令本年度之經營盈利增加。

## 人力資源及薪酬政策

於二零零六年底，本集團（包括其上市附屬公司，但不包括所有聯營公司）共僱用員工約324名（二零零五年：250名）。二零零六年之員工薪酬開支約為80,000,000港元（二零零五年：52,000,000港元，僅包括保利達資產一個月的收購後員工成本）。本集團定期進行檢討以維持具競爭力之薪酬水平。員工乃按其職責及表現根據集團之薪酬及花紅制度作出獎賞。本集團亦引進一項購股權計劃予合資格人士（包括董事及僱員），以提供鼓勵及獎賞。其他員工福利包括醫療保障、退休計劃、內部培訓及資助進修與訓練課程。

釐定應付本公司董事之酬金基準載於本年報企業管治報告書內。

# 財務回顧


## 財務資源及銀行借貸

本集團於二零零六年十二月三十一日之銀行借款總額為2,180,000,000港元，較二零零五年底減少462,000,000港元。以銀行貸款對本公司股權持有人應佔權益為基準計算之資本負債比率由二零零五年十二月三十一日之52%及二零零六年六月三十日之40%下降至二零零六年十二月三十一日之24%。由於二零零六年進行集資活動，故資本負債比率有所改善。於回顧年度，本公司於二零零六年五月及九月以先舊後新方式配售合共200,353,000股股份後，為本公司合共籌集淨額2,512,000,000港元。

年內，澳門項目之收購代價8,448,000,000港元其中5,490,000,000港元經已支付，餘額2,958,000,000港元則以遞延付款安排支付。資金以保利達資產按每股1.98港元發行2,811,411,970股新股之方式籌集，而本公司已認購其中1,598,000,000股新股。本公司從最終控股公司取得貸款2,194,000,000港元，用作認購所需之資金。截至二零零六年十二月三十一日，因收購澳門物業發展權益而應償還最終控股公司款及貸款金額合共為5,884,000,000港元。該欠款為無抵押及帶息，且無固定還款期。利息按銀行貸款利率計算。經計及最終控股公司提供之財務資助後，資本負債比率為89%。於二零零七年二月，本集團完成供股，籌集合共5,293,000,000港元之新股本，進一步鞏固本集團之財務狀況，同時將資本負債比率減至19%之低水平。

於回顧年度，本集團就有關建議收購深物業餘下29.7%股權之全面收購支付120,000,000港元之保證金。隨著中國內地業務擴展，本集團就瀋陽市發展項目支付534,000,000港元。本集團亦就佛山市物業之土地收購向合營公司注資389,000,000港元。於二零零六年十二月，本集團收購天津市土地權益以進一步增加中國內地之投資，並支付首期收購代價人民幣500,000,000元（約相等498,000,000港元）。

除集資活動外，本集團亦自營運業務取得可觀現金流入。澳門海名居之投資為集團帶來600,000,000港元。怡峯之銷售所得現金為581,000,000港元。年內，預售海茵怡居進一步帶來現金流入253,000,000港元。本集團出售聯營公司Southern Success Corporation獲得11,600,000美元（約相等90,000,000港元）。



所有銀行融資均按浮動息率基準進行，其中700,000,000港元之銀行貸款以結構化掉期合約作為對沖。管理層將繼續監察並控制本集團之利率風險。

近期之人民幣升值將增加本集團於中國內地物業項目之投資成本。然而，本集團將自相關貨幣升值及以人民幣計算之項目日後所得收益中獲益。本集團之其他貨幣風險甚微。

透過現時已承諾尚未動用之融資信貸、投資物業之經常現金流入、物業銷售及二零零七年二月之供股所得款項後，本集團具備足夠之財務資源，應付本身之承擔、營運資金需求及未來業務發展（尤其於中國內地市場之發展）。

## 資本承擔

於二零零六年十二月三十一日，本集團收購深物業及中國內地發展項目之合約承擔為888,000,000港元。投資物業建築工程之承擔為95,000,000港元。

## 資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，6,040,000,000港元之物業及證券以及66,000,000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定金。於二零零六年十二月三十一日，本集團並無或然負債。

# 董事及高級管理層簡介

## 董事會

### 執行董事

**柯為湘**，五十五歲，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\*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二十多年經驗。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**，五十四歲，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二十多年經驗。彼為柯為湘先生（本公司之主席）之妻子及柯沛鈞先生（本公司之執行董事）之母親。

**黎家輝**，四十二歲，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Intellinsight Holdings Limited（本公司之主要股東）之董事及保利達資產控股有限公司\*（本公司之上市子公司）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**，二十八歲，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。彼為柯為湘先生及吳志文女士（分別為本公司主席及執行董事）之子。





## 非執行董事

**Keith Alan HOLMAN**，六十二歲，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。彼任職董事之公司包括Or Family Trustee Limited Inc.（該公司為本公司之主要股東），彼亦為Lantern Group（該集團乃投資於英國房地產及股票）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超過三十五年經驗。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**，六十三歲，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**，四十八歲，於二零零二年一月獲委任為本公司董事。彼乃保利達資產控股有限公司\*（本公司之上市子公司）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。

# 董事及高級管理層簡介

## 獨立非執行董事

**李國星**，五十七歲，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\*之非執行董事及為佳訊(控股)有限公司\*、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\*、博富臨置業有限公司\*及Value Partners China Greenchip Fund Limited\*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**，五十七歲，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**，五十八歲，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\*及合興集團有限公司\*之獨立非執行董事以及為翔鷹資產管理有限公司之董事。彼曾為香港交易及結算所有限公司\*非執行董事，並曾任匯豐金融服務(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年經驗。

\* 於香港聯合交易所上市之公司



## 高級管理層

**歐陽志雄**，四十七歲，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，他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。

**葉國輝**，三十九歲，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，他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。

**羅汝榮**，五十歲，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，他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。

**衛玉馨**，四十八歲，乃本公司之助理總經理及公司秘書。彼乃負責本公司之日常財務管理及公司秘書工作。於一九八六年加入本公司前，他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。衛小姐持有澳洲墨爾本 Monash University 頒發之商業學士學位，為香港會計師公會之會員、特許公認會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。

# 董事會報告書

董事會謹將截至二零零六年十二月三十一日止年度之報告書及經審核之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。

## 集團盈利

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之盈利與本公司及本集團於二零零六年十二月三十一日之財務狀況刊於本報告書第49至第120頁之帳項內。

## 股息

中期股息每股0.13港元（二零零五年：每股0.10港元）已於二零零六年十月六日派發。董事會現建議派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息，每股0.42港元（二零零五年：每股0.35港元）。

## 股本

年內股本變動情形載於帳項附註24。

## 購買、出售或贖回本公司上市股份

除股份配售一節所披露者外，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。



## 股份配售

於二零零六年五月四日，本公司與Intellinsight Holdings Limited（「Intellinsight」）訂立先舊後新配售協議，按每股12.40港元之價格發行及認購最多113,353,000股本公司新普通股。承配人包括機構及專業投資者。配售股份所得款項淨額約1,377,000,000港元，其中970,000,000港元由本公司用作認購本公司上市附屬公司保利達資產控股有限公司股份，而餘額約407,000,000港元則用作業務發展及擴展。

於二零零六年九月十五日，本公司與Intellinsight及配售代理訂立配售協議，按每股13.25港元之價格配售合共87,000,000股新普通股。配售代理安排之承配人包括專業、機構及／或個別投資者。配售股份所得款項淨額約1,133,000,000港元已由本公司用於中國內地物業投資及發展業務。

## 儲備金

年內儲備金變動情形載於帳項附註24。

## 固定資產

年內固定資產變動情形載於帳項附註10。

## 銀行及其他借款

本公司及本集團於二零零六年十二月三十一日之銀行及其他借款資料載於帳項附註12、21、22及23。

## 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597,340港元作慈善用途（二零零五年：762,019港元）。

# 董事會報告書

## 物業

本集團物業資料載於本年報第121至第126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，概要地載於本年報第2至第3頁。

## 董事

本年度及截至本報告書日期之本公司董事如下，而其簡介則載於本年報第22至第24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)

周湛樂先生 (獨立非執行董事) (於二零零六年五月八日退任)

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)

根據本公司組織章程細則第105條，柯為湘先生、李國星先生、陸恭正先生及司徒振中先生於即將召開之股東週年大會任期屆滿，依章輪值告退，並得候選連任。

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，本公司已收到每位獨立非執行董事之週年確認，確認本身仍舊保持獨立，故此本公司仍然認為彼等為獨立人士。

依照香港公司條例第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。

## 董事之股份及淡倉權益

於二零零六年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部（第352條）規定而存置之登記冊所載，下述之本公司董事持有或被視為持有之本公司及其聯營公司（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好倉

董事姓名	權益性質	股數	相關 股份數量	權益總數	所佔已發行 股份總數之 百分比 (附註1)	附註
柯為湘	受益人	448,238,083	382,349,425	830,587,508	72.18%	2
	公司	185,000	92,500	277,500	0.02%	3,9
吳志文	受益人	448,238,083	382,349,425	830,587,508	72.18%	4
柯沛鈞	受益人	448,238,083	382,349,425	830,587,508	72.18%	5
	個人	7,000	3,500	10,500	0.00%	5,9
陸恭正	根據信託	950,000	475,000	1,425,000	0.12%	6,9
譚希仲	公司	500,000	250,000	750,000	0.07%	7,9
Keith Alan Holman	個人	358,000	179,000	537,000	0.05%	8,9
黎家輝	個人	312,000	156,000	468,000	0.04%	8,9
楊國光	個人	110,000	55,000	165,000	0.01%	8,9

附註：

1. 持股百分比乃根據所擁有權益或被視為擁有權益之股份數目除以1,150,681,275股本公司股份而計算。該等股份為本公司二零零七年一月十九日之章程文件所詳載之二供一供股股份擴大後之已發行股本。供股已於二零零七年二月十二日完成。

# 董事會報告書

2. 柯為湘先生被視為持有830,587,508股股份之權益。此等股份由一全權家族信託全資最終擁有，而柯先生為該信託之成立人及受益人。根據該全權家族信託全資最終擁有之本公司控股股東Intellinsight Holdings Limited（「Intellinsight」）於二零零六年十二月十九日訂立之包銷協議，於830,587,508股股份中，158,230,384股股份為包銷權益，224,119,041股股份為承諾權益。此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」之附註中披露之股份相同。
3. 因柯為湘先生持有China Dragon Limited之公司權益，故亦被視為持有該公司擁有之277,500股股份之權益。
4. 吳志文女士為柯為湘先生之配偶。因吳女士為上述附註2所載之全權家族信託受益人之一，故被視為持有830,587,508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，而因彼為上述附註2所載之全權家族信託受益人之一，故亦被視為持有830,587,508股股份之權益。
6. 陸恭正先生分別為有關全權信託之成立人兼受益人之一，故亦被視為持有該等信託擁有之1,425,000股股份之權益。
7. 因譚希仲先生持有譚希仲產業測計師有限公司之48%權益，故亦被視為持有該公司擁有之750,000股股份之權益。
8. 股份由個別董事以實益擁有人身份持有。
9. 柯為湘先生、柯沛鈞先生、陸恭正先生、譚希仲先生、Keith Alan Holman先生、黎家輝先生及楊國光先生已向本公司承諾，彼等將分別認購或促使認購92,500股、3,500股、475,000股、250,000股、179,000股、156,000股及55,000股，而該等股份已根據供股向彼等暫定配發。



## 2. 於聯營公司之股份、相關股份及債權證之好倉

### 保利達資產控股有限公司 (「保利達資產」)

董事姓名	權益性質	股份股數	相關 股份數量	權益總數	所佔已發行 股份總數之 百分比 (附註1)	附註
柯為湘	受益人	2,572,167,275	69,897,537	2,642,064,812	61.21%	2
吳志文	受益人	2,572,167,275	69,897,537	2,642,064,812	61.21%	2
柯沛鈞	受益人	2,572,167,275	69,897,537	2,642,064,812	61.21%	2
楊國光	個人	1,700,000	160,000	1,860,000	0.04%	3
譚希仲	公司	1,000,000	100,000	1,100,000	0.03%	4,5
Keith Alan Holman	個人	530,000	52,000	582,000	0.01%	6
黎家輝	個人	400,000	30,000	430,000	0.01%	7

附註：

1. 持股百分比乃根據保利達資產於二零零六年十二月三十一日之已發行股份總數4,316,425,295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上文「於本公司之股份、相關股份及債權證之好倉」中披露之各自權益，以及基於本公司持有保利達資產之直接控股公司Marble King International Limited之100%權益，被視為持有保利達資產之2,572,167,275股普通股股份及69,897,537份認股權證，賦予其權利可於認股權證項下之權利獲悉數行使時，認購69,897,537股保利達資產普通股股份。
3. 楊國光先生持有保利達資產之160,000份認股權證。賦予其權利可於認股權證項下之權利獲悉數行使時，認購160,000股保利達資產普通股股份。
4. 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1,000,000股普通股。
5. 譚希仲產業測計師有限公司持有保利達資產之100,000份認股權證。賦予其權利可於認股權證項下之權利獲悉數行使時，認購100,000股保利達資產普通股股份。因譚希仲先生持有譚希仲產業測計師有限公司之48%權益，故亦被視為持有該等認股權證之權益。


# 董事會報告書

6. Keith Alan Holman先生持有保利達資產之52,000份認股權證。賦予其權利可於認股權證項下之權利獲悉數行使時，認購52,000股保利達資產普通股股份。
7. 黎家輝先生持有保利達資產之30,000份認股權證。賦予其權利可於認股權證項下之權利獲悉數行使時，認購30,000股保利達資產普通股股份。

除上述披露者外，本公司任何董事或其各自之聯繫人概無持有任何股份及淡倉權益，或根據證券及期貨條例第XV部被視為或當作持有本公司或其任何聯營公司之股份、相關股份及債權證權益而須根據證券及期貨條例第XV部或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則通知本公司及聯交所又或須根據證券及期貨條例第352條而記入該條所提及之登記冊。此外，董事（包括其配偶及未滿18歲之子女），於二零零六年十二月三十一日均沒有（亦不曾獲授）任何可認購本公司及其公司聯營公司（按證券及期貨條例所界定者）之股份及購股權之利益或權益，亦從未行使過任何有關權利。

## 董事於合約上之利益及關連交易

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。根據該協議，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港元之供股價進行，詳情載於本公司二零零七年一月十九日之章程文件。

- 
2. 為撥付下文所界定New Bedford之收購所需資金，保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）按每股1.98港元發行合共2,811,411,970股新股份。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。

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，認購協議屬保利達資產之關連交易，並已於二零零六年六月十二日獲獨立股東批准。

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，故此該貸款屬於本公司之獲豁免關連交易。

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，此安排屬於本公司及保利達資產之受豁免關連交易，並須遵守第14A.45至14A.47條規定之申報及公佈規定。

# 董事會報告書

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。根據該協議，Profit Sphere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之收購」)，收購之總代價為8,448,000,000港元。

根據上市規則，New Bedford之收購屬於本公司及保利達資產之非常重大收購及關連交易。New Bedford向保利達控股全資附屬公司保利達洋行有限公司(「保利達洋行」)及保利達控股間接全資附屬公司Fok Kiu – Properties Investment Limited就於New Bedford之收購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，均屬於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之收購及New Bedford提供之貸款。New Bedford之收購已於二零零六年六月十五日完成。

4. 於二零零五年十月十二日，本公司與柯為湘先生(「柯先生」)訂立協議。根據協議，本公司同意向柯先生收購Marble King International Limited(「Marble King」)全部已發行股本及Marble King所欠柯先生之股東貸款(「Marble King之收購」)，收購代價合共為826,062,195港元。Marble King之主要資產為持有合共698,975,374股保利達資產股份及3,703,590,076股保利達資產之已繳部份股款無投票權可換股可贖回優先股(「可換股優先股」)。698,975,374股股份及3,703,590,076股可換股優先股約佔當時已發行股份約56.84%及為保利達資產之全部已發行可換股優先股。

基於柯先生持有之本公司股權權益，柯先生為本公司之關連人士，因此根據上市規則之規定，Marble King之收購屬於本公司之關連交易。Marble King之收購詳情已刊載於本公司於二零零五年十一月四日發出之通函內，而收購亦已於二零零五年十一月二十一日獲獨立股東批准並於二零零五年十一月二十四日完成。

其後，Marble King於二零零六年八月十五日向保利達資產支付66,665,000港元以繳足可換股優先股的全部股款，並行使換股權兌換保利達資產合共275,191,901股股份。

- 
5. 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。根據協議,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所欠保利達控股之股東貸款(「Future Star之收購」),收購代價合共為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」)。根據共同投資協議,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,因此根據當時之上市規則第14.26及14.25(2)條規定,Future Star之收購及在Future Star之收購完成後根據共同投資協議由Top Milestone向保利達洋行提供之貸款屬於本公司之關連交易。於二零零四年二月二十四日,本公司以借款人身份及保利達控股以貸款人身份訂立一份借貸協議。該借貸協議乃關於以正常商業條款提供予本公司為數400,000,000港元之貸款,以協助完成Future Star之收購。該借貸協議之簽署乃根據當時之上市規則第14.24(8)條規定而獲豁免之關連交易。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及其家庭成員。Future Star之收購詳情已刊載於本公司於二零零四年一月三十日發出之通函內,而收購亦已於二零零四年二月十六日獲獨立股東批准並於二零零四年二月二十四日完成。

就上述關連交易,本公司已根據上市規則第14A章遵從披露要求。除上述披露及載於帳目附註32之「重要關連人士交易」披露者外,於本年度任何時間內,本公司、其任何附屬公司、控股公司或同集團附屬公司並未參與任何本公司董事有重大利益之其他重要合約。

# 董事會報告書

## 董事之服務合約

擬於即將召開之股東週年大會上候選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不可於一年內毋須作出賠償(除法定賠償外)而終止之未期滿合約。

董事須受本公司組織章程細則第105條輪值告退之規定所規限。

## 主要股東及其他人士之權益

於二零零六年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部(第336條)所設存之股份權益及淡倉登記冊之記錄，除董事外人士持有本公司之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

股東名稱	權益性質	股數	相關 股份數量	權益總數	所佔已發行 股份總數之 百分比 (附註1)	附註
滙豐國際信託有限公司	受託人	448,771,083	382,349,425	831,120,508	72.23%	2
Or Family Trustee Limited Inc.	信託	448,238,083	382,349,425	830,587,508	72.18%	2

附註：

1. 持股百分比乃根據所擁有權益或被視為擁有權益之股份數目除以1,150,681,275股本公司股份而計算。該等股份為本公司二零零七年一月十九日之章程文件所詳載之二供一供股股份擴大後之已發行股本。供股已於二零零七年二月十二日完成。
2. 滙豐國際信託有限公司以若干由其管理之全權信託基金之受託人身份持有831,120,508股股份，當中830,587,508股股份乃上述Or Family Trustee Limited Inc.以受託人身份持有之股份，亦即於上表及前文「董事之股份及淡倉權益」一節內附註所指之股份。



## 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃（「購股權計劃」）旨在對本集團業務成就有所貢獻之合資格人士提供鼓勵和獎勵。合資格人士包括任何董事會認為其對本集團或由本集團持有股權權益之任何機構（「投資機構」）之成長及發展已經或將會作出貢獻之本集團任何成員或任何投資機構之僱員、董事、供應商、客戶、業務夥伴或業務聯繫人、買賣經紀、顧問或諮詢人、持有由本集團任何成員公司發行之證券或投資機構所發行之證券之人士。

本公司於二零零三年五月二十一日採納該符合上市規則第17章之條款之購股權計劃。除非另行終止或修訂外，該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，相等於本公司於批准購股權計劃當日已發行股份總數之10%。自採納購股權計劃以來，並無根據該計劃授出購股權予任何人士，而可供發行之股份總數仍為48,376,785股，相當於本報告書日期本公司已發行股本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

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參與任何安排，使本公司董事能購入本公司或任何其他公司之股份或債權證，從而獲得利益。

## 企業管治

本公司實施之主要企業管治常規載於本年報第39至第47頁企業管治報告書內。

# 董事會報告書

## 帳目之審閱

審核委員會已聯同本公司之核數師審閱本集團截至二零零六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

基於公開予本公司查閱之資料及據董事所知悉，截至本報告書日期為止，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

本公司將由二零零七年四月十九日星期四起至二零零七年四月二十六日星期四止（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，請於二零零七年四月十八日星期三下午四時三十分前將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，惟願應聘連任。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，二零零七年三月十五日





# 企業管治報告書

## 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」）所載所有守則條款（如適用）進一步提升企業及股東價值。

除下文所載述例外情況外，本公司於截至二零零六年十二月三十一日止會計年度內，已遵從守則條文。

### 守則條文A.2.1－

此守則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。

董事會主席之職位現由柯為湘先生擔任，而本公司並無行政總裁。鑑於現行企業架構，主席與行政總裁之角色並無劃分。董事會認為此架構有利於能讓本公司作出迅速及有效率之決定。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董事委員會成員後作出。故透過董事會及董事委員會之運作，足以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。

### 守則條文A.4.1－

守則A.4.1規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

本公司之非執行董事並無指定任期。然而，由於非執行董事根據本公司組織章程細則之規定須於獲選或重選後的第三屆本公司股東週年大會結束時輪值告退及重新選舉，故董事認為，已符合守則A.4所有董事均須定期重新選舉之原則。

# 企業管治報告書

## 董事會

本公司董事會成員包括四名執行董事，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；三名非執行董事，Keith Alan Holman先生（副主席）、譚希仲先生及楊國光先生；及三名獨立非執行董事，李國星先生、陸恭正先生及司徒振中先生。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」。

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，董事會負責制訂本集團之整體策略方向並監管及控制其表現，亦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，並一年至少舉行四次董事會會議。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規定均獲遵守。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。

## 董事提名

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。董事會將謹慎考慮候選人之經驗、資格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條所載之準則。



## 董事薪酬

本公司於二零零五年七月二十日成立訂有明確書面職權範圍之薪酬委員會，以清晰處理其授權及職責。薪酬委員會之角色為制訂薪酬政策以待董事會批准，以及監管有關政策之執行。

薪酬委員會之職權範圍已包涵守則B.1.3(a)至(f)之守則條文所載指定職責，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。

薪酬委員會大部份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。

回顧年內，薪酬委員會履行之工作包括：

- 檢討本集團之薪酬政策；
- 審視並批准截至二零零五年十二月三十一日止財政年度已付及應付執行董事及高級管理人員之薪酬；
- 審視並批准本集團二零零六年之薪酬修訂，特別是執行董事及高級管理人員；
- 考慮並批准新一名高級管理人員之酬金計劃；
- 審視管理層有關二零零六年應付各非執行董事袍金之建議，並將其建議提交董事會批准；及
- 確保並無董事或其任何聯繫人士參與釐定其本身之酬金。

# 企業管治報告書

經考慮非執行董事就本公司事務之責任及所投入時間後，本公司之非執行董事獲支付符合市場常規之費用。非執行董事之酬金水平由管理層建議，獲薪酬委員會審視後再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批准後由董事會釐定。

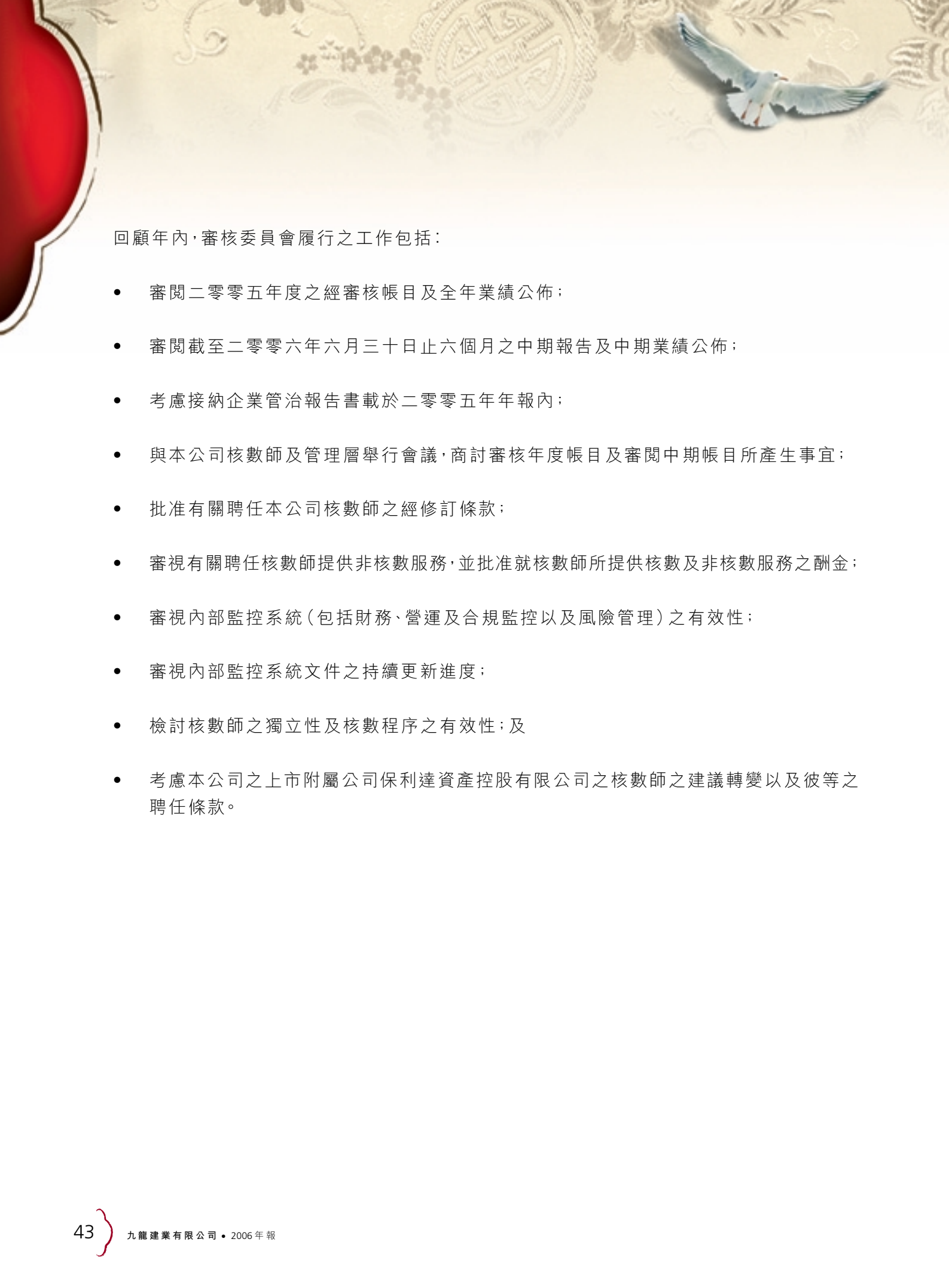
執行董事及高級管理層之酬金架構由薪酬委員會諮詢董事會主席，並審慎考慮市場走勢、責任、業績及個別人士之表現後釐定，以吸引、鼓勵及挽留表現出色之人士。

## 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，以及如何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責。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。

審核委員會大部份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。



回顧年內，審核委員會履行之工作包括：

- 審閱二零零五年度之經審核帳目及全年業績公佈；
- 審閱截至二零零六年六月三十日止六個月之中期報告及中期業績公佈；
- 考慮接納企業管治報告書載於二零零五年年報內；
- 與本公司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；
- 批准有關聘任本公司核數師之經修訂條款；
- 審視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酬金；
- 審視內部監控系統（包括財務、營運及合規監控以及風險管理）之有效性；
- 審視內部監控系統文件之持續更新進度；
- 檢討核數師之獨立性及核數程序之有效性；及
- 考慮本公司之上市附屬公司保利達資產控股有限公司之核數師之建議轉變以及彼等之聘任條款。

# 企業管治報告書

## 董事出席紀錄

於截至二零零六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
<b>執行董事</b>			
柯為湘 (主席)	4/4	不適用	不適用
吳志文	3/4	不適用	不適用
黎家輝	4/4	3/3	不適用
柯沛鈞	4/4	不適用	不適用
<b>非執行董事</b>			
Keith Alan Holman (副主席)	3/4	不適用	不適用
譚希仲	3/4	不適用	不適用
楊國光	4/4	不適用	4/4
<b>獨立非執行董事</b>			
周湛樂 (於二零零六年五月八日退任)	2/4	不適用	不適用
李國星	4/4	3/3	4/4
陸恭正	4/4	3/3	4/4
司徒振中	4/4	3/3	4/4
<hr/>			
於二零零六年舉行之會議總次數	4	3	4



## 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：

- 選擇並一致應用適當之會計政策及準則；
- 作出謹慎及合理之判斷及估計；及
- 按持續經營基準編製帳目。

核數師就其報告責任作出之聲明載於本年報第48頁之獨立核數師報告。

## 董事進行證券交易

本公司一直採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。本公司已特地就董事於回顧年內有否任何未有遵守標準守則之行為作出查詢，全體董事均確認彼等已完全遵從標準守則所規定之標準。

# 企業管治報告書

## 核數師酬金

經本公司上市附屬公司保利達資產於二零零六年劃一核數師後，二零零六年財政年度已付或應付本公司核數師之酬金如下：

	港元	港元
核數服務之費用		2,040,000
非核數服務之費用		928,431
審閱中期帳目	420,170	
專責項目（發佈有關計劃收購附屬公司之通函）	406,300	
其他服務	101,961	
		<b>2,968,431</b>

## 內部監控

董事對本集團維持良好、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。該系統之設計針對協助本集團達致業務目標、防止資產獲未授權動用、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規定。該系統之設計針對營運制度出現故障之風險管理及促致達成企業目標。

有關本集團內部監控系統之文件須持續更新，並須提呈審核委員會審閱。





## 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，投票結果將於股東大會後之營業日刊載於報章及香港聯合交易所有限公司和本公司網站。

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其他成員代替）將回答股東大會所提出之問題。

作為進一步促進有效交流的途徑，本公司設有網站([www.kdc.com.hk](http://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。

# 獨立核數師報告



致九龍建業有限公司股東  
之獨立核數師報告  
(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49至120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二零零六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

貴公司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 貴集團於二零零六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,二零零七年三月十五日

# 綜合收益計算表

截至二零零六年十二月三十一日  
(以港幣計算)

	附註	二零零六年 千元	二零零五年 千元
營業額	2	<b>2,908,171</b>	1,320,301
其他收入		<b>14,125</b>	5,475
其他淨收益	3(a)	<b>115,845</b>	20,380
折舊及攤銷		<b>(9,646)</b>	(1,304)
員工成本		<b>(79,994)</b>	(51,845)
存貨成本		<b>(1,742,805)</b>	(567,785)
投資物業之公允價值變動	10	<b>346,608</b>	505,818
其他經營費用		<b>(69,462)</b>	(49,335)
<b>經營盈利</b>		<b>1,482,842</b>	1,181,705
財務成本	3(b)	<b>(178,400)</b>	(17,694)
出售聯營公司盈利		<b>47,090</b>	–
所佔聯營公司盈利	3(d)	<b>1,324</b>	10,542
所佔共同控制實體盈利減虧損	3(e)	<b>3,982</b>	7,331
負商譽	3(f)	<b>162,876</b>	26,482
<b>除稅前盈利</b>	3	<b>1,519,714</b>	1,208,366
所得稅	5(a)	<b>(153,708)</b>	(144,962)
<b>本年度盈利</b>		<b>1,366,006</b>	1,063,404
下列人士應佔：			
公司股權持有人	24	<b>1,346,261</b>	1,059,153
少數股東權益	24	<b>19,745</b>	4,251
<b>本年度盈利</b>		<b>1,366,006</b>	1,063,404
<b>每股盈利－基本</b>	7	<b>2.04元</b>	1.87元
<b>每股股息</b>	8(a)	<b>0.55元</b>	0.45元

第55頁至第120頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

# 綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日  
(以港幣計算)

	附註	二零零六年		二零零五年	
		千元	千元	千元	千元
<b>非流動資產</b>					
固定資產					
— 投資物業			4,494,630		4,147,630
— 自用租賃土地			259,022		265,553
— 其他物業、機械及設備			40,740		39,503
			<u>4,794,392</u>		<u>4,452,686</u>
商譽	10		16,994		16,994
物業發展權益	11		9,490,063		—
共同控制實體權益	13		789,209		394,507
聯營公司權益	14		12,040		56,568
證券投資	15		150,635		65,220
各項貸款	16		40,430		55,320
遞延稅項資產	9(a)		3,970		9,303
			<u>15,297,733</u>		<u>5,050,598</u>
<b>流動資產</b>					
物業發展權益	13		122,124		575,298
存貨	17		4,054,734		3,194,826
營業應收帳款及其他應收款	18		1,045,889		320,440
各項貸款			56,942		63,523
應收共同控制實體款	14		258,053		247,192
應收聯營公司款			185		207
衍生財務工具	19		36,074		25,811
證券投資	16		1,258,752		242,445
定期存款(已抵押)	29		65,994		38,205
現金及現金等價物			401,830		104,706
			<u>7,300,577</u>		<u>4,812,653</u>

	附註	二零零六年		二零零五年	
		千元	千元	千元	千元
<b>流動負債</b>					
營業應付帳款及其他應付款	20	<b>1,087,207</b>		338,804	
應付最終控股公司款		<b>4,985</b>		-	
應付主要股東款	32(m)	-		140,791	
應付少數股東款	21	<b>25,082</b>		31,924	
衍生財務工具	19	<b>16,590</b>		7,741	
銀行貸款	23	<b>888,843</b>		978,413	
本期稅項		<b>94,363</b>		44,814	
		<b>2,117,070</b>		1,542,487	
<b>流動資產淨值</b>			<b>5,183,507</b>		3,270,166
<b>資產總額減流動負債</b>			<b>20,481,240</b>		8,320,764
<b>非流動負債</b>					
最終控股公司貸款	22	<b>2,857,548</b>		2,635	
應付最終控股公司款	32(b)	<b>3,026,231</b>		-	
銀行貸款	23	<b>1,290,700</b>		1,663,600	
遞延稅項負債	9(a)	<b>734,230</b>		667,940	
			<b>7,908,709</b>		2,334,175
<b>資產淨值</b>			<b>12,572,531</b>		5,986,589
<b>股本及儲備金</b>					
股本			<b>76,712</b>		56,677
儲備金			<b>8,976,072</b>		5,040,735
<b>公司股權持有人應佔權益總額</b>			<b>9,052,784</b>		5,097,412
<b>少數股東權益</b>			<b>3,519,747</b>		889,177
<b>權益總額</b>	24		<b>12,572,531</b>		5,986,589

董事會於二零零七年三月十五日批准及授權發行。

董事  
柯為湘  
黎家輝

第55頁至第120頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

# 資產負債表

於二零零六年十二月三十一日  
(以港幣計算)

	附註	二零零六年		二零零五年	
		千元	千元	千元	千元
<b>非流動資產</b>					
固定資產					
— 投資物業		3,500,000		3,235,000	
— 其他物業、機械及設備		1,263		903	
	10	<u>3,501,263</u>		<u>3,235,903</u>	
附屬公司權益	12	6,708,360		2,698,153	
共同控制實體權益	14	389,045		—	
		<u>10,598,668</u>		<u>5,934,056</u>	
<b>流動資產</b>					
營業應收帳款及其他應收款	18	511,178		11,201	
應收共同控制實體款	14	1,437		—	
現金及現金等價物		33,447		15,531	
		<u>546,062</u>		<u>26,732</u>	
<b>流動負債</b>					
應付最終控股公司款		4,985		—	
應付主要股東款	32(m)	—		140,791	
營業應付帳款及其他應付款	20	86,375		84,649	
銀行貸款	23	215,000		217,287	
本期稅項		7,580		2,847	
		<u>313,940</u>		<u>445,574</u>	
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<u>232,122</u>		<u>(418,842)</u>	
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>10,830,790</u>		<u>5,515,214</u>	
<b>非流動負債</b>					
最終控股公司貸款	22	2,847,070		2,635	
銀行貸款	23	1,236,000		1,320,900	
遞延稅項負債	9(a)	495,072		446,152	
		<u>4,578,142</u>		<u>1,769,687</u>	
<b>資產淨值</b>		<u>6,252,648</u>		<u>3,745,527</u>	
<b>資本及儲備金</b>					
股本		76,712		56,677	
儲備金		6,175,936		3,688,850	
<b>權益總額</b>	24	<u>6,252,648</u>		<u>3,745,527</u>	

董事會於二零零七年三月十五日批准及授權發行。

董事  
柯為湘  
黎家輝

第55頁至第120頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

# 綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日  
(以港幣計算)

	附註	二零零六年		二零零五年	
		千元	千元	千元	千元
於一月一日之權益總額			<b>5,986,589</b>		4,070,119
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	24		<b>15,148</b>		-
可出售股本證券之公允價值變動	24		<b>32,201</b>		(1,310)
物業發展權益之公允價值變動	24		<b>1,229,135</b>		462,456
出售可出售股本證券轉往					
收益計算表	24		<b>(1,870)</b>		(11,156)
確認物業發展權益轉往					
收益計算表	24		<b>(444,144)</b>		(282,273)
年內直接確認於權益之淨收益			<b>830,470</b>		167,717
本年度淨盈利	24		<b>1,366,006</b>		1,063,404
年內確認之淨收益總計			<b>2,196,476</b>		1,231,121
下列人士應佔：					
公司股權持有人			<b>1,755,633</b>		1,226,870
少數股東權益			<b>440,843</b>		4,251
			<b>2,196,476</b>		1,231,121
宣派及已派付之末期股息	8(b)		<b>(198,369)</b>		(141,692)
宣派及已派付之中期股息	8(a)		<b>(88,416)</b>		(56,677)
已付少數股東股息	24		<b>(32,554)</b>		-
少數股東貸款	24		<b>1,665</b>		26,625
年內收購附屬公司之					
少數股東權益	24		-		857,093
附屬公司股權之增加而減少					
少數股東權益	24		<b>(162,876)</b>		-
發行股份	24		<b>20,035</b>		-
淨股本溢價收入	24		<b>2,491,493</b>		-
少數股東權益應佔附屬公司					
發行股份	24		<b>2,383,492</b>		-
其他	24		<b>(25,004)</b>		-
於十二月三十一日之權益總額			<b>12,572,531</b>		5,986,589

第55頁至第120頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

# 綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日  
(以港幣計算)

	附註	二零零六年 千元	二零零五年 千元
經營業務(所耗)／所得現金淨額	26(a)	<b>(712,770)</b>	91,887
<b>投資項目</b>			
出售其他固定資產		17	35
添置固定資產及物業		<b>(10,099)</b>	(32,772)
投資共同控制實體		<b>(389,045)</b>	—
出售聯營公司所得款		<b>89,954</b>	—
聯營公司貸款減少		<b>788</b>	—
已收聯營公司股息		<b>2,200</b>	—
收購附屬公司	26(b)	<b>(3,295,510)</b>	(623,430)
<b>投資項目所耗現金淨額</b>		<b>(3,601,695)</b>	(656,167)
<b>融資項目</b>			
銀行貸款(減少)／增加		<b>(462,470)</b>	800,784
最終控股公司貸款增加／(減少)		<b>660,873</b>	(4,884)
應付主要股東款減少		<b>(140,791)</b>	—
公司發行股份所得淨款		<b>2,511,528</b>	—
附屬公司發行股份所得淨款		<b>2,358,488</b>	—
已派股息予公司股權持有人		<b>(286,297)</b>	(198,036)
已派股息予少數股東		<b>(32,554)</b>	—
少數股東貸款增加	24	<b>1,665</b>	26,625
<b>融資項目所得現金淨額</b>		<b>4,610,442</b>	624,489
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>295,977</b>	60,209
於一月一日現金及現金等價物		<b>104,706</b>	44,497
匯率變動之影響		<b>1,147</b>	—
<b>於十二月三十一日現金及現金等價物</b>		<b>401,830</b>	104,706

第55頁至第120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，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。而採納該等全新及經修訂之香港財務報告準則對本集團於本年度之經營業績及於二零零六年十二月三十一日之財務狀況並不會帶來重大影響。

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37）。

於往年度，本集團就對已作出的財務擔保已根據香港財務報告準則第4號，保險合約，及香港會計準則第37號，撥備、或然負債及或然資產，披露為或然負債。除非有關擔保大有可能遭催繳，否則本集團不會為該等擔保計提撥備。

為遵守於二零零六年一月一日起生效之有關財務擔保合約之香港會計準則第39號修訂，本集團已修改有關已作出的財務擔保之會計政策。根據新政策，已作出的財務擔保將根據香港會計準則第39號界定為財務負債；而倘若可準確計量其公允價值時，會先按公允價值計量，其後須根據香港會計準則第37號，按其首次確認的數額減累計攤銷及撥備數值（如有），以較高者確認。有關新政策的詳情載於附註1(s)。

採納該等修訂對本集團及本公司於二零零五年及二零零六年財政年度的經營業績及財務狀況並不構成重大影響。

# 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(包括可出售證券及可買賣證券)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項須採用若干關鍵之會計估計。而管理層亦須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34。

### (c) 帳項合併基準

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於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帳面值內。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,應佔商譽部份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，超額部份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。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 1 重要會計政策 (續)

### (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。

### (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。

## 1 重要會計政策 (續)

### (g) 合營項目權益 (續)

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。

#### (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。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 1 重要會計政策 (續)

### (h) 物業 (續)

#### (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。

## 1 重要會計政策 (續)

### (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：

可買賣之證券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。

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財務資產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。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。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 1 重要會計政策 (續)

### (j) 財務資產 (續)

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對沖會計方法限定要求外，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方法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份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。



## 1 重要會計政策 (續)

### (m) 借貸 (續)

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	三年至五年

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 1 重要會計政策 (續)

### (o) 資產減值

當出現可能使帳面值無法收回之事項或情況轉變時，需檢討有關資產及商譽之減值狀況，並至少每年進行一次減值評估。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。

## 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輕微之虧損情況下，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。

# 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。

## 1 重要會計政策 (續)

### (q) 營業收入之確認 (續)

#### (iii) 物業發展權益收入

物業發展權益收入乃於有關投資有權收取分配時入帳。

#### (iv) 出售證券投資

出售證券投資收入乃於買方接受法律產權時入帳。

#### (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

年內之外幣交易乃按照交易日之兌換率伸算為港元。外幣貨幣性資產及負債則按照結算日之兌換率伸算為港元。外幣兌換差額均計入收益計算表內。

# 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

#### (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付款時所招致損失的合約。

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

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

## 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)

#### (ii) 其他準備及或然負債 (續)

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。

### (u) 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。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 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。

營業額包括物業及證券投資收入、物業銷售淨收入及利息收入。

### (a) 業務分類

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



## 2 分類資料 (續)

### (a) 業務分類 (續)

	二零零五年				
	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	1,320,301	531,249	212,083	566,717	10,252
經營之貢獻	714,163	400,749	185,525	124,112	3,777
投資物業之公允價值變動	505,818	-	505,818	-	-
未分配集團支出	(38,276)				
經營盈利	1,181,705				
財務成本	(17,694)				
所佔聯營公司盈利	10,542	-	-	-	10,542
所佔共同控制實體盈利	7,331	-	7,331	-	-
負商譽	26,482				
除稅前盈利	1,208,366				
所得稅	(144,962)				
本年度盈利	1,063,404				
分類資產	8,777,577	3,788,598	4,161,131	502,406	325,442
共同控制實體權益	641,699	16,256	625,443	-	-
聯營公司權益	56,568	-	-	-	56,568
未分配	387,407				
資產總額	9,863,251				
分類負債	386,660	204,438	82,999	80,536	18,687
未分配	3,490,002				
負債總額	3,876,662				
年內產生之資本支出	585,130	-	428,234	-	156,896
本年度之折舊及攤銷	1,304	-	-	-	1,304

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(二零零五年: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(二零零五年:無)並未分配於業務分類內。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 2 分類資料 (續)

### (b) 地域分類

	集團營業額		集團經營盈利	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
香港	<b>2,244,506</b>	966,929	<b>977,980</b>	885,492
澳門	<b>472,093</b>	282,311	<b>444,589</b>	281,395
中國	<b>132,239</b>	–	<b>26,617</b>	–
北美洲	<b>52,273</b>	66,768	<b>27,989</b>	12,341
其他	<b>7,060</b>	4,293	<b>5,667</b>	2,477
	<b><u>2,908,171</u></b>	<u>1,320,301</u>	<b><u>1,482,842</u></b>	<u>1,181,705</u>

	分類資產		年內產生之資本支出	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
香港	<b>8,487,571</b>	7,088,766	<b>3,680</b>	186,996
澳門	<b>10,576,546</b>	1,500,549	–	398,134
中國	<b>1,468,770</b>	–	<b>488</b>	–
北美洲	<b>234,218</b>	163,478	–	–
其他	<b>3,902</b>	24,784	–	–
	<b><u>20,771,007</u></b>	<u>8,777,577</u>	<b><u>4,168</u></b>	<u>585,130</u>

### (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) 其他淨收益為可買賣證券及衍生財務工具之公允價值變動。

(b) 財務成本

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
銀行貸款及透支利息	106,876	69,750
應付最終控股公司款／最終控股公司貸款利息	149,178	128
減：撥充成本之數額（附註）	(76,135)	(50,207)
	179,919	19,671
減：包括於其他營業費用之利息費用	(1,519)	(1,977)
	178,400	17,694

附註：撥充成本之借貸成本乃按當時市場利率計算。

(c) 其他項目

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
核數師酬金	1,918	1,430
壞帳及呆帳之減值虧損	3,986	2,137
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	(201,024)	(187,621)
租金收入	(224,468)	(212,083)
減：支出	23,444	24,462
利息收入	(7,929)	(1,526)
可出售證券股息收入	(500)	(2,938)
其他上市可買賣證券股息收入	(16,644)	(1,655)
持有至到期證券收入	(1,281)	(5,639)
其他非上市證券收入	(44,121)	(34,850)
其他上市證券收入	(2,288)	-
出售可買賣證券盈利	(123,719)	(36,086)
出售可出售證券盈利	(3,257)	(5,319)
壞帳及呆帳減值虧損撇銷	-	(3,582)

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 3 除稅前盈利 (續)

- (d) 本集團所佔存於聯營公司內已除少數股東權益，宣派股息及稅項後之本年度盈利為1,324,362元(二零零五年：10,542,300元)。
- (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2,190,824元(二零零五年：4,166,726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162,876,069元負商譽(附註32(k))。

於二零零五年，因本集團收購附屬公司而產生26,482,230元負商譽(附註26(b))。

## 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：

	二零零六年				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	
<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
	<b>1,390</b>	<b>4,040</b>	<b>1,636</b>	<b>294</b>	<b>7,360</b>

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。

# 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)

	二零零五年				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	5	1,300	1,000	93	2,398
柯沛鈞 (附註)	-	189	100	6	295
非執行董事：					
Keith Alan Holman	120	384	-	-	504
譚希仲	120	-	-	-	120
楊國光	120	150	-	11	281
獨立非執行董事：					
周湛樂	120	-	-	-	120
李國星	120	-	-	-	120
陸恭正	120	-	-	-	120
司徒振中	120	-	-	-	120
	<u>845</u>	<u>2,023</u>	<u>1,100</u>	<u>110</u>	<u>4,078</u>

附註：於二零零五年九月九日柯沛鈞先生獲委任為本公司執行董事。

## 4 董事及管理層酬金 (續)

### (b) 最高薪酬僱員

於五名最高薪酬僱員中，有二位為董事（二零零五年：一位）其酬金已於附註4(a)披露。餘下之三位僱員（二零零五年：四位）之總酬金詳列如下：

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
薪酬及津貼	<b>3,325</b>	3,929
按業績而定之花紅	<b>1,262</b>	1,688
公積金供款	<b>125</b>	194
	<b>4,712</b>	<b>5,811</b>

薪酬最高僱員之酬金在以下範圍內：

	二零零六年	二零零五年
0元 – 1,000,000元	–	–
1,000,001元 – 1,500,000元	<b>1</b>	4
1,500,001元 – 2,000,000元	<b>2</b>	–

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 5 所得稅

(a) 列於綜合收益計算表內之稅項如下：

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
<b>本期稅項－香港利得稅</b>		
本年度稅項準備	<b>85,737</b>	61,503
往年度稅項準備(餘數)／不足	<b>(6,886)</b>	515
	<b>78,851</b>	62,018
<b>本期稅項－海外</b>		
本年度稅項準備	<b>3,234</b>	—
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回時間性差異	<b>10,967</b>	(5,574)
投資物業之公允價值變動	<b>60,656</b>	88,518
	<b>71,623</b>	82,944
	<b>153,708</b>	144,962

二零零六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%(二零零五年: 17.5%)計算。海外稅項乃根據個別區域之適當稅率計算。

(b) 稅項支出與會計盈利以適當稅率對帳：

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
除稅前盈利	<b>1,519,714</b>	1,208,366
按適當稅率計算之稅項	<b>274,475</b>	209,340
不可扣減費用	<b>14,272</b>	6,108
非課稅收入	<b>(127,365)</b>	(62,810)
往年度稅項準備(餘數)／不足	<b>(6,886)</b>	515
未確認之稅務虧損	<b>1,264</b>	1,067
抵銷前期未確認之稅務虧損	<b>(1,620)</b>	(1,122)
現確認前期未確認之稅務虧損	<b>(5,845)</b>	(5,594)
其他	<b>5,413</b>	(2,542)
實際稅項支出	<b>153,708</b>	144,962



## 6 股東應佔盈利

股東應佔之綜合盈利包括282,377,166元(二零零五年:434,888,796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1,346,261,403元(二零零五年:1,059,153,190元)及年內已發行加權平均股數660,839,603股(二零零五年:566,767,850股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

二零零五年及二零零六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。

### (c) 股數

	二零零六年	二零零五年
計算每股基本盈利之股數	<b>566,767,850</b>	566,767,850
發行新股之影響	<b>94,071,753</b>	—
計算每股基本盈利之加權平均股數	<b>660,839,603</b>	566,767,850

## 8 股息

### (a) 應撥歸本年之股息

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
宣派及已派付之中期股息每股0.13元 (二零零五年:0.10元)	<b>88,416</b>	56,677
結算日後擬派之末期股息每股0.42元 (二零零五年:0.35元)	<b>483,286</b>	198,369
	<b>571,702</b>	255,046

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 8 股息 (續)

### (a) 應撥歸本年之股息 (續)

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1,150,681,275股股份計算，並經計入383,560,425股供股股份(附註33(b))。

### (b) 應撥歸上財政年度之股息，於年內獲批准及派付

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
於年內批准及派付之上財政年度之末期股息 每股0.35元(二零零五年:0.25元)	<b>198,369</b>	<b>141,692</b>

## 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
於二零零五年一月一日	3,481	(424,236)	(21,306)	1,092	(440,969)
經收購附屬公司	-	(131,235)	(3,489)	-	(134,724)
計入／(轉除)收益計算表	5,085	(84,863)	(2,905)	(261)	(82,944)
於二零零五年十二月三十一日	<b>8,566</b>	<b>(640,334)</b>	<b>(27,700)</b>	<b>831</b>	<b>(658,637)</b>
於二零零六年一月一日	<b>8,566</b>	<b>(640,334)</b>	<b>(27,700)</b>	<b>831</b>	<b>(658,637)</b>
計入／(轉除)收益計算表	<b>6,008</b>	<b>(58,012)</b>	<b>(3,837)</b>	<b>(15,782)</b>	<b>(71,623)</b>
於二零零六年十二月三十一日	<b>14,574</b>	<b>(698,346)</b>	<b>(31,537)</b>	<b>(14,951)</b>	<b>(730,260)</b>

## 9 遞延稅項 (續)

### 公司

	物業重估 千元	稅例允許 加速折舊 千元	合計 千元
於二零零五年一月一日	(355,946)	(16,292)	(372,238)
轉除收益計算表	(71,229)	(2,685)	(73,914)
於二零零五年十二月三十一日	<u>(427,175)</u>	<u>(18,977)</u>	<u>(446,152)</u>
於二零零六年一月一日	<b>(427,175)</b>	<b>(18,977)</b>	<b>(446,152)</b>
轉除收益計算表	<b>(46,364)</b>	<b>(2,556)</b>	<b>(48,920)</b>
於二零零六年十二月三十一日	<u><b>(473,539)</b></u>	<u><b>(21,533)</b></u>	<u><b>(495,072)</b></u>

	集團		公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
遞延稅項淨資產確認				
於資產負債表內	<b>3,970</b>	9,303	-	-
遞延稅項淨負債確認				
於資產負債表內	<b>(734,230)</b>	(667,940)	<b>(495,072)</b>	(446,152)
	<u><b>(730,260)</b></u>	<u>(658,637)</u>	<u><b>(495,072)</b></u>	<u>(446,152)</u>

#### (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84,487,000元（二零零五年：126,053,000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>					
於二零零五年一月一日	3,461,940	6,446	1,820	31,392	3,501,598
添置					
— 經收購附屬公司	150,000	263,760	31,240	5,857	450,857
— 其他	29,872	—	—	898	30,770
售出	—	—	—	(1,521)	(1,521)
重估盈餘	505,818	—	—	—	505,818
於二零零五年十二月三十一日	<u>4,147,630</u>	<u>270,206</u>	<u>33,060</u>	<u>36,626</u>	<u>4,487,522</u>
代表					
專業估值	4,147,630	—	—	—	4,147,630
成本值	—	270,206	33,060	36,626	339,892
	<u>4,147,630</u>	<u>270,206</u>	<u>33,060</u>	<u>36,626</u>	<u>4,487,522</u>
於二零零六年一月一日	<b>4,147,630</b>	<b>270,206</b>	<b>33,060</b>	<b>36,626</b>	<b>4,487,522</b>
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	<u>4,494,630</u>	<u>270,206</u>	<u>33,060</u>	<u>39,463</u>	<u>4,837,359</u>
代表					
專業估值	4,494,630	—	—	—	4,494,630
成本值	—	270,206	33,060	39,463	342,729
	<u>4,494,630</u>	<u>270,206</u>	<u>33,060</u>	<u>39,463</u>	<u>4,837,359</u>

## 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	
<b>累積折舊及攤銷</b>					
於二零零五年一月一日	-	4,386	1,409	29,240	35,035
本年度折舊	-	267	80	957	1,304
售出項撥回	-	-	-	(1,503)	(1,503)
於二零零五年十二月三十一日	-	4,653	1,489	28,694	34,836
於二零零六年一月一日	-	<b>4,653</b>	<b>1,489</b>	<b>28,694</b>	<b>34,836</b>
本年度折舊	-	<b>6,531</b>	<b>785</b>	<b>2,330</b>	<b>9,646</b>
售出項撥回	-	-	-	(1,515)	(1,515)
於二零零六年十二月三十一日	-	<b>11,184</b>	<b>2,274</b>	<b>29,509</b>	<b>42,967</b>
<b>帳面值</b>					
於二零零六年十二月三十一日	<b>4,494,630</b>	<b>259,022</b>	<b>30,786</b>	<b>9,954</b>	<b>4,794,392</b>
於二零零五年十二月三十一日	4,147,630	265,553	31,571	7,932	4,452,686

# 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
<b>成本值或估值</b>			
於二零零五年一月一日	2,800,000	23,751	2,823,751
添置	27,976	605	28,581
售出	–	(1,482)	(1,482)
重估盈餘	407,024	–	407,024
於二零零五年十二月三十一日	<u>3,235,000</u>	<u>22,874</u>	<u>3,257,874</u>
代表			
專業估值	3,235,000	–	3,235,000
成本值	–	22,874	22,874
	<u>3,235,000</u>	<u>22,874</u>	<u>3,257,874</u>
於二零零六年一月一日	<b>3,235,000</b>	<b>22,874</b>	<b>3,257,874</b>
添置	<b>67</b>	<b>687</b>	<b>754</b>
售出	–	<b>(1,477)</b>	<b>(1,477)</b>
重估盈餘	<b>264,933</b>	–	<b>264,933</b>
於二零零六年十二月三十一日	<u>3,500,000</u>	<u>22,084</u>	<u>3,522,084</u>
代表			
專業估值	<b>3,500,000</b>	–	<b>3,500,000</b>
成本值	–	<b>22,084</b>	<b>22,084</b>
	<u>3,500,000</u>	<u>22,084</u>	<u>3,522,084</u>

## 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>			
於二零零五年一月一日	-	23,198	23,198
本年度折舊	-	253	253
售出項撥回	-	(1,480)	(1,480)
於二零零五年十二月三十一日	-	21,971	21,971
於二零零六年一月一日	-	<b>21,971</b>	<b>21,971</b>
本年度折舊	-	<b>324</b>	<b>324</b>
售出項撥回	-	<b>(1,474)</b>	<b>(1,474)</b>
於二零零六年十二月三十一日	-	<b>20,821</b>	<b>20,821</b>
<b>帳面值</b>			
於二零零六年十二月三十一日	<b>3,500,000</b>	<b>1,263</b>	<b>3,501,263</b>
於二零零五年十二月三十一日	3,235,000	903	3,235,903

# 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	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
<b>投資物業</b>				
位於香港				
— 簽有長期租約	<b>4,308,630</b>	3,961,630	<b>3,500,000</b>	3,235,000
— 簽有中期租約	<b>36,000</b>	36,000	—	—
位於海外				
— 簽有中期租約	<b>150,000</b>	150,000	—	—
	<b>4,494,630</b>	4,147,630	<b>3,500,000</b>	3,235,000
<b>其他物業</b>				
位於香港				
— 簽有長期租約	<b>981</b>	991	—	—
— 簽有中期租約	<b>288,827</b>	296,133	—	—
	<b>289,808</b>	297,124	—	—

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二零零六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。本集團本年度之額外租金收入為241,217元（二零零五年：408,818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4,494,630,000元(二零零五年:4,147,630,000元)。本集團持作營業租賃用途之其他固定資產帳面總值為7,035,206元(二零零五年:7,072,596元),而有關之累計折舊為6,966,005元(二零零五年:6,929,368元)。

本公司持作營業租賃用途之投資物業之帳面總值為3,500,000,000元(二零零五年:3,235,000,000元)。本公司持作營業租賃用途之其他固定資產帳面總值為954,152元(二零零五年:954,152元),而有關之累計折舊為951,866元(二零零五年:950,745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	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
於一年內	<b>166,817</b>	190,736	<b>132,608</b>	155,387
於一年至五年內	<b>88,626</b>	104,812	<b>68,016</b>	84,305
	<b>255,443</b>	295,548	<b>200,624</b>	239,692

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 11 商譽

	集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
於一月一日	<b>16,994</b>	-
經收購附屬公司	-	16,994
於十二月三十一日	<b>16,994</b>	16,994

於十二月三十一日，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。現金產生單位有關之商譽並無減值。

## 12 附屬公司權益

	公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
非上市股份，成本值	<b>1,530,460</b>	1,530,460
貸款予附屬公司		
— 免息	<b>4,767,864</b>	944,573
— 帶息	<b>1,422,513</b>	1,292,194
向附屬公司借款		
— 免息	<b>(736,917)</b>	(567,265)
— 帶息	<b>(110,864)</b>	(297,221)
應收／(應付)附屬公司款	<b>368</b>	(7)
附屬公司之減值虧損	<b>(165,064)</b>	(204,581)
	<b>6,708,360</b>	2,698,153

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30。

## 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34(d)。

## 14 共同控制實體權益

	集團		公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
非上市證券，成本值	-	-	<b>389,045</b>	-
所佔資產淨值	<b>789,209</b>	394,507	-	-
應收共同控制實體款	<b>258,053</b>	247,192	<b>1,437</b>	-
	<b>1,047,262</b>	641,699	<b>390,482</b>	-

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	公司	中華人民 共和國	50% (附註)	50% (附註)	-	物業發展
耀輝發展有限公司	公司	香港	28.6%	-	48%	物業發展 及投資
南灣中心有限公司	公司	澳門	29.8%	-	50%	物業投資 及買賣

附註：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)

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：

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
<b>收益計算表</b>		
收入	<b>12,371</b>	116
支出	<b>(7,421)</b>	(254)
<b>資產負債表</b>		
非流動資產	<b>426,864</b>	403,618
流動資產	<b>1,556,951</b>	223
流動負債	<b>(702,657)</b>	(134,264)
非流動負債	<b>(653,178)</b>	(45,339)
淨資產	<b>627,980</b>	224,238

## 15 聯營公司權益

	集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
所佔資產淨值	<b>7,942</b>	51,682
貸款予聯營公司	<b>4,098</b>	4,886
	<b>12,040</b>	56,568

貸款予聯營公司乃無抵押、以優惠利率計算利息及任何還款予股東需按股份比例償還。

於二零零六年四月，本集團以代價90,000,000元出售於Southern Success Corporation之20%權益，而47,100,000元之利益已於本年度確認。

## 15 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	間接控股普通股 面值百分數	主要業務
宜居物業管理有限公司	香港	49%	物業管理及保安服務
綽兆有限公司	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
雅居物業管理有限公司	香港	24.01%	物業管理及保安服務

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
<b>二零零六年</b>					
聯營公司之帳項總計	<b>31,331</b>	<b>15,124</b>	<b>16,207</b>	<b>56,362</b>	<b>1,930</b>
集團之實際權益	<b>15,353</b>	<b>7,411</b>	<b>7,942</b>	<b>27,617</b>	<b>946</b>
<b>二零零五年</b>					
聯營公司之帳項總計	777,652	531,989	245,663	764,333	49,756
集團之實際權益	164,598	112,916	51,682	169,455	10,542

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 16 證券投資

	集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
<b>非流動資產</b>		
可出售證券		
— 股本證券，香港上市	<b>108,080</b>	17,430
— 投資基金，非上市	<b>42,555</b>	47,790
	<b>150,635</b>	65,220
<b>流動資產</b>		
可買賣證券		
— 股本證券，香港上市	<b>1,069,954</b>	111,204
— 股本證券，海外上市	<b>31,578</b>	30,823
— 債券，海外上市	<b>157,220</b>	—
持有至到期證券，非上市	—	100,418
	<b>1,258,752</b>	242,445
	<b>1,409,387</b>	307,665

	集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
證券投資之市值		
— 香港上市	<b>1,178,034</b>	128,634
— 海外上市	<b>188,798</b>	30,823

於股本市場買賣之證券，其公允價值乃根據於結算日之有牌市價計算。

## 17 存貨

	集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
未來發展土地	<b>190,526</b>	611,519
發展中物業	<b>3,552,329</b>	2,242,381
待售物業	<b>310,319</b>	339,776
可買賣貨品	<b>1,560</b>	1,150
	<b><u>4,054,734</u></b>	<b><u>3,194,826</u></b>

包括於發展中物業之1,510,604,461元(二零零五年:1,459,138,520元)乃指集團發展位於牛池灣物業之累計成本。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。於二零零六年十二月三十一日,根據發展協議而未付予The Little Sisters之應付帳款約為88,000,000元(二零零五年:129,000,000元)。

存貨中土地帳面值之分析如下:

	集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
位於香港		
— 長期租約	<b>521,363</b>	520,917
— 中期租約	<b>1,268,792</b>	1,381,392
	<b><u>1,790,155</u></b>	<u>1,902,309</u>
海外		
— 永久業權/無註明	<b>590,252</b>	604,964
— 中期租約	<b>940,666</b>	—
	<b><u>1,530,918</u></b>	<u>604,964</u>
	<b><u>3,321,073</u></b>	<b><u>2,507,273</u></b>

# 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190,525,674元及2,922,110,336元(二零零五年:611,519,074元及2,051,956,273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。於二零零六年十二月三十一日,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	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
於一年內	<b>4,299</b>	4,038
於一年至五年內	<b>583</b>	3,330
	<b>4,882</b>	7,368



## 18 營業應收帳款及其他應收款

於十二月三十一日，營業應收款之帳齡分析如下：

	集團		公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
0-90日	<b>113,212</b>	54,498	<b>1,432</b>	1,910
91-180日	<b>1,521</b>	1,614	<b>30</b>	145
逾180日	<b>7,973</b>	9,466	<b>3</b>	21
營業應收帳款	<b>122,706</b>	65,578	<b>1,465</b>	2,076
公用事業及其他按金	<b>5,266</b>	3,656	<b>1,936</b>	1,932
其他應收帳款及預付款	<b>917,917</b>	251,206	<b>507,777</b>	7,193
	<b>1,045,889</b>	320,440	<b>511,178</b>	11,201

於二零零六年，本集團營業應收帳中40,246,056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3,686,915元（二零零五年：3,454,165元）及1,888,863元（二零零五年：1,883,563元）。

本集團預付款中225,743,000元（二零零五年：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（二零零五年：無）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。

於二零零六年，本集團及本公司預付款中約498,000,000元乃收購於中國天津市之綜合物業發展土地之初期按金。

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1,593,096元（二零零五年：1,810,596元）及1,312,500元（二零零五年：1,530,000元）。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 19 衍生財務工具

	集團			
	二零零六年		二零零五年	
	資產 千元	負債 千元	資產 千元	負債 千元
場外或然遠期交易	<b>31,407</b>	<b>16,590</b>	7,619	—
利率掉期				
— 港元	<b>4,667</b>	—	18,192	—
— 美元	—	—	—	7,741
	<b>36,074</b>	<b>16,590</b>	<b>25,811</b>	<b>7,741</b>

### (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證券。根據協議，本集團之購買承擔將於股本證券市價升至預定價位時終止。於結算日，本集團根據協議之最高購買承擔為2,420,325,092元（二零零五年：342,623,770元），其中1,729,616,418元（二零零五年：323,176,850元）不會實現。有關不會實現之購買承擔，其相關股本證券之市價已達到預定價位，而所有協議均於結算日後終止。

### (b) 利率掉期

#### (i) 港元掉期

於二零零六年及二零零五年十二月三十一日，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。兩份掉期協議將於二零零七年終止。

## 19 衍生財務工具 (續)

### (b) 利率掉期 (續)

#### (ii) 美元掉期

於二零零五年十二月三十一日，本集團訂有三份美元利率掉期協議，名義金額合共65,000,000美元。掉期協議可由交易對手贖回。根據協議，本集團將會支付按美元倫敦銀行同業拆息之浮動利率釐定之金額，並在若干條件達成後收取按固定利率釐定之金額。於二零零六年十二月三十一日止年度，所有掉期協議均已由交易對手贖回及終止，而本集團已根據協議指定之條款收取淨利息。

上述衍生工具於結算日按公允價值計量，其公允價值乃按金融機構於結算日就有關工具所估計之市價釐定。

## 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	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
未到期或活期	<b>561,702</b>	46,612	<b>587</b>	586
0-90日	<b>4,427</b>	20,047	<b>1,662</b>	879
91-180日	<b>104</b>	137	<b>104</b>	-
逾180日	-	52	-	-
營業應付帳款	<b>566,233</b>	66,848	<b>2,353</b>	1,465
租務及其他按金	<b>50,668</b>	51,070	<b>36,196</b>	38,362
其他應付帳款及應計費用	<b>193,660</b>	198,171	<b>47,826</b>	44,822
出售物業所收訂金	<b>276,646</b>	22,715	-	-
	<b>1,087,207</b>	338,804	<b>86,375</b>	84,649

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47,239,466元（二零零五年：48,077,670元）及35,882,056元（二零零五年：38,042,459元）。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 20 營業應付帳款及其他應付款 (續)

於二零零六年，營業應付帳中428,535,389元乃收購位於中國瀋陽市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應付帳款及應計費用分別為154,165元(二零零五年：12,322,065元)及85,655元(二零零五年：85,655元)。

本集團預期於一年後償付之出售物業所收訂金為276,645,636元(二零零五年：22,715,605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18,700,257元(二零零五年：12,488,754元)為帶息(利息乃按當時市場利率計算)及6,381,757元(二零零五年：19,434,985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 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	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
活期或一年內償還	<b>888,843</b>	978,413	<b>215,000</b>	217,287
一年至二年內償還	<b>223,000</b>	413,000	<b>205,000</b>	125,000
二年至五年內償還	<b>1,067,700</b>	1,250,600	<b>1,031,000</b>	1,195,900
	<b>1,290,700</b>	1,663,600	<b>1,236,000</b>	1,320,900
	<b>2,179,543</b>	2,642,013	<b>1,451,000</b>	1,538,187

## 23 銀行貸款 (續)

銀行貸款於資產負債表中分類如下：

	集團		公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
<b>流動負債</b>				
有抵押	<b>638,843</b>	686,127	<b>165,000</b>	125,000
無抵押	<b>250,000</b>	292,286	<b>50,000</b>	92,287
	<b>888,843</b>	978,413	<b>215,000</b>	217,287
<b>非流動負債</b>				
有抵押	<b>1,290,700</b>	1,663,600	<b>1,236,000</b>	1,320,900
	<b>2,179,543</b>	2,642,013	<b>1,451,000</b>	1,538,187

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)

## 24 權益總額

### (a) 集團

附註	公司股權持有人應佔							少數股東權益	權益總額
	股本	股本溢價帳	資本儲備金	公允價值儲備金	滙兌儲備金	保留盈利	合計		
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	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
可出售股本證券之									
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
出售可出售股本證券									
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)
本期盈利	-	-	-	-	-	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

## 24 權益總額 (續)

### (a) 集團 (續)

	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	保留盈利			
		千元	千元	千元	千元	千元			
於二零零五年一月一日		56,677	557,916	2,154	169,324	3,282,840	4,068,911	1,208	4,070,119
可出售股本證券之公允價值變動		-	-	-	(1,310)	-	(1,310)	-	(1,310)
物業發展權益之公允價值變動		-	-	-	462,456	-	462,456	-	462,456
出售可出售股本證券轉往收益計算表		-	-	-	(11,156)	-	(11,156)	-	(11,156)
確認物業發展權益轉往收益計算表		-	-	-	(282,273)	-	(282,273)	-	(282,273)
宣派及已派付之末期股息	8(b)	-	-	-	-	(141,692)	(141,692)	-	(141,692)
宣派及已派付之中期股息	8(a)	-	-	-	-	(56,677)	(56,677)	-	(56,677)
少數股東貸款		-	-	-	-	-	-	26,625	26,625
年內收購附屬公司之少數股東權益	26(b)	-	-	-	-	-	-	857,093	857,093
本年度盈利		-	-	-	-	1,059,153	1,059,153	4,251	1,063,404
於二零零五年十二月三十一日		<u>56,677</u>	<u>557,916</u>	<u>2,154</u>	<u>337,041</u>	<u>4,143,624</u>	<u>5,097,412</u>	<u>889,177</u>	<u>5,986,589</u>

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)

## 24 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	合計 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		<b>76,712</b>	<b>3,049,409</b>	<b>3,126,527</b>	<b>6,252,648</b>
於二零零五年					
一月一日		56,677	557,916	2,894,414	3,509,007
宣派及已派付之 末期股息	8(b)	—	—	(141,692)	(141,692)
宣派及已派付之 中期股息	8(a)	—	—	(56,677)	(56,677)
本年度盈利		—	—	434,889	434,889
於二零零五年 十二月三十一日		<b>56,677</b>	<b>557,916</b>	<b>3,130,934</b>	<b>3,745,527</b>

於二零零六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盈餘為54,772元(二零零五年:19,896,912元)。

於二零零六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6,357,550元(二零零五年:4,166,726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。可出售證券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。



## 24 權益總額 (續)

### (b) 公司 (續)

於二零零六年十二月三十一日，本公司可作分派予股東之儲備為894,132,007元（二零零五年：1,117,108,614元）。

### (c) 股本

	二零零六年		二零零五年	
	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
<b>法定股本</b>				
於一月一日及十二月三十一日	<b>1,000,000,000</b>	<b>100,000</b>	1,000,000,000	100,000
<b>發行及已繳足股本</b>				
於一月一日	<b>566,767,850</b>	<b>56,677</b>	566,767,850	56,677
發行股份	<b>200,353,000</b>	<b>20,035</b>	-	-
於十二月三十一日	<b>767,120,850</b>	<b>76,712</b>	566,767,850	56,677

於二零零六年五月，主要股東以每股配售價12.40元配售現有股份113,353,000股予獨立第三者後，本公司發行及分配113,353,000股新股予主要股東，作價為每股12.40元。

於二零零六年九月，主要股東以每股配售價13.25元配售現有股份87,000,000股予獨立第三者後，本公司發行及分配87,000,000股新股予主要股東，作價為每股13.25元。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 25 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份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
於年內發行	122,981,448
於年內已行使	(6,940)
於年終時結餘	<u>122,974,508</u>

## 26 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前盈利與經營業務(所耗)／所得現金淨額之對帳：

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
<b>除稅前盈利</b>	<b>1,519,714</b>	1,208,366
經調整：		
未領股息撥回	(363)	(239)
出售其他固定資產之盈利	(13)	(18)
出售聯營公司盈利	(47,090)	–
所佔聯營公司盈利	(1,324)	(10,542)
所佔共同控制實體盈利	(3,982)	(7,331)
負商譽	(162,876)	(26,482)
物業投資之公允價值變動	(346,608)	(505,818)
衍生財務工具之公允價值變動	(1,414)	(17,762)
利息收入	(7,929)	(1,526)
利息支出	178,400	17,694
折舊及攤銷	9,646	1,304
<b>營運資金變動前之營業利潤</b>	<b>1,136,161</b>	657,646
物業發展權益減少	196,102	177,727
證券投資增加	(1,071,391)	(10,589)
各項貸款減少	21,471	26,149
存貨增加	(771,447)	(420,305)
營業應收帳款及其他應收款增加	(725,357)	(99,734)
應收共同控制實體款增加	(10,861)	(5,889)
應收聯營公司款減少／(增加)	22	(124)
定期存款(已抵押)增加	(27,789)	(38,205)
營業應付帳款及其他應付款增加／(減少)	747,327	(79,571)
應付最終控股公司款減少	(675)	–
應付少數股東款(減少)／增加	(6,842)	49
<b>經營業務(所耗)／所得現金</b>	<b>(513,279)</b>	207,154
已收利息	7,950	1,352
已付利息	(174,905)	(66,902)
已繳利得稅	(33,848)	(49,765)
已退還利得稅	1,312	48
<b>經營業務(所耗)／所得現金淨額</b>	<b>(712,770)</b>	91,887

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 26 綜合現金流量表附註 (續)

### (b) 收購附屬公司

於二零零六年四月八日，本公司一附屬公司Profit Sphere International Limited收購保利達控股其中一間全資附屬公司之全部已發行股本。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。

	二零零六年 千元
<hr/>	
收購附屬公司資產之公允價值：	
物業發展權益	<b>8,448,000</b>
清付方式：	
最終控股公司貸款	<b>2,194,040</b>
應付最終控股公司款	<b>2,958,450</b>
現金	<b>3,295,510</b>
	<hr/> <b>8,448,000</b> <hr/>

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。

## 26 綜合現金流量表附註 (續)

### (b) 收購附屬公司 (續)

於二零零五年十一月二十四日，本集團以總代價826,062,195元向主要股東購入Marble King International Limited (「Marble King」) 之全部已發行股本及股東貸款。Marble King之主要資產為保利達資產已發行股份約56.84%之權益及保利達資產全部之已繳部份股款無投票權、可換股及可贖回優先股之權益。

	二零零五年 千元
<hr/>	
收購資產淨值：	
投資物業	150,000
自用租賃土地	263,760
其他物業、機械及設備	37,097
共同控制實體權益	628,479
商譽	16,994
證券投資	70,192
存貨	760,641
其他流動資產	73,651
銀行貸款	(88,800)
應付少數股東款	(31,875)
其他流動負債	(35,778)
遞延稅項	(134,724)
少數股東權益	(215,421)
收購資產淨值	<hr/> 1,494,216
綜合計算產生之負商譽	(26,482)
少數股東應佔之淨資產值	<hr/> (641,672)
收購附屬公司現金代價	826,062
所收購之現金及銀行結餘	(61,841)
未付主要股東款	<hr/> (140,791)
收購附屬公司所耗現金額	<hr/> <hr/> 623,430

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 26 綜合現金流量表附註 (續)

### (b) 收購附屬公司 (續)

於二零零五年收購之附屬公司為本集團二零零五年十一月二十四日至十二月三十一日期間帶來營業額32,550,436元及公司持有人應佔盈利5,464,449元。假如收購日為二零零五年一月一日，所收購之附屬公司則分別為本集團帶來營業額及公司持有人應佔盈利199,080,276元及271,337,589元。

## 27 資本承擔

於十二月三十一日，於帳項內未經作出備付之資本承擔如下：

	集團		公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
已簽訂合約者				
— 共同控制實體資本投入	<b>194,445</b>	—	<b>194,445</b>	—
— 收購／成立附屬公司	<b>693,293</b>	222,333	<b>8,969</b>	—
— 投資物業	<b>1,241</b>	1,410	<b>1,241</b>	1,410
	<b>888,979</b>	223,743	<b>204,655</b>	1,410
經批准但仍未簽訂合約者				
— 投資物業	<b>94,067</b>	95,745	<b>94,067</b>	95,745

## 28 或然負債

本公司為附屬公司訂立之銀行貸款及其他責任作出1,235,206,000元(二零零五年：1,636,093,000元)之擔保。於二零零六年十二月三十一日經使用之銀行貸款及其他責任為951,049,000元(二零零五年：1,360,115,000元)。

## 29 資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團之物業及證券投資總帳面值約6,039,683,000元（二零零五年：4,983,376,000元）及65,994,000元（二零零五年：38,205,000元）之定期存款已抵押予銀行以獲取授予本集團之一般銀行信貸額或作為證券投資之保證金。

## 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	
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
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
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

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 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	
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
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
保利達地產佳伴 (瀋陽)有限公司	中華人民共和國	60,000,000美元 (附註)	-	100%	物業發展
保利達地產運城 (瀋陽)有限公司	中華人民共和國	118,600,000元 (附註)	-	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

附註：數額乃已註冊及實收資本。



### 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	
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
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
卓見投資有限公司	英屬處女群島	100美元	85%	-	投資控股

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 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	
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
保利達資產控股 有限公司	開曼群島／ 香港及澳門	431,642,530元	-	59.59%	投資控股
Genius Star Investments Limited	英屬處女群島／ 澳門	1美元	-	59.59%	金融投資
建立德國際有限公司	香港	2元	-	59.59%	提供顧問服務
Imperial Profit Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	-	59.59%	金融投資
New Bedford Properties Limited	英屬處女群島	1美元	-	59.59%	投資控股
Newcott Limited	英屬處女群島	10,000美元	-	59.59%	投資控股
Noble Prime International Limited	英屬處女群島	1美元	-	59.59%	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	
Power Charm International Limited	英屬處女群島	1美元	–	59.59%	投資控股
Power Giant Limited	英屬處女群島／ 澳門	1美元	–	59.59%	物業買賣及投資
Profit Sphere International Limited	英屬處女群島	1美元	–	59.59%	投資控股
源光企業有限公司	香港	2元	–	59.59%	物業投資及發展
Sinocharm Trading Limited	英屬處女群島	1美元	–	59.59%	投資控股
捷永有限公司	英屬處女群島	1美元	–	59.59%	投資控股
香港製冰及冷藏有限公司	香港	500,000元	–	59.59%	製冰及提供冷藏
Top Vision Assets Limited	英屬處女群島	1美元	–	59.59%	投資控股
Century Leader Profits Limited	英屬處女群島／ 中華人民共和國	100美元	–	54.23%	物業買賣及投資
Acestart Investments Limited	英屬處女群島／ 澳門	1美元	–	42.01%	物業買賣及投資
Think Bright Limited	英屬處女群島／ 澳門	200美元	–	42.01%	物業買賣及投資

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 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	
軒裕國際有限公司	英屬處女群島／ 澳門	1美元	-	34.56%	財務投資
金源置業投資 有限公司	澳門	30,000澳門元	-	34.56%	物業投資及發展
New Cosmos Holdings Limited	英屬處女群島	100美元	-	34.56%	投資控股

## 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。本年度內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為44,732元(二零零五年:38,354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608,865元(二零零五年:615,120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2,015,235元(二零零五年:1,051,580元)於產生時括入收益計算表內。

## 32 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) 年內，從保利達控股購入一附屬公司，其收購詳情載於附註26(b)。於二零零六年十二月三十一日，應付保利達控股之收購代價餘款及累計利息為3,026,230,979元。此項交易為關連人士交易及根據上市規則此交易已構成關連交易。
- (c) 年內，從保利達控股所獲得之2,194,040,000元貸款乃作為認購保利達資產新股之支出。而保利達資產從認購新股所得則用作償還於附註26(b)所披露之收購附屬公司部份收購代價。此項交易為關連人士交易及根據上市規則此交易已構成關連交易。
- (d) 年內，從保利達控股某附屬公司所獲得之600,000,000元及應收款40,246,056元乃本集團於澳門其中一項物業發展權益之分派（附註13）。
- (e) 年內，支付予保利達控股之利息為149,177,934元。
- (f) 年內，本公司及保利達資產支付33,788,856元予一關連公司作為配售及認購股份之安排費用及佣金。此項交易為關連人士交易及根據上市規則此交易已構成關連交易。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 32 重要關連人士交易 (續)

- (g) 於二零零六年五月，主要股東以每股配售價12.40元配售現有股份113,353,000股予獨立第三者後，本公司發行及分配113,353,000股新股予主要股東，作價為每股12.40元。
- (h) 於二零零六年九月，主要股東以每股配售價13.25元配售現有股份87,000,000股予獨立第三者後，本公司發行及分配87,000,000股新股予主要股東，作價為每股13.25元。
- (i) 於二零零六年五月五日，本公司某附屬公司與保利達資產簽定股份認購協議，認購1,598,000,000股保利達資產股份，每股作價1.98元，合共3,164,040,000元。此項交易為關連人士交易及根據上市規則此交易已構成關連交易。
- (j) 年內，本公司某附屬公司獲保利達資產派送發行（按每持有十股股份送一份認股權證為基準）69,897,537股認股權證（附註25）。於二零零六年十二月三十一日，該附屬公司並未有行使該等認股權證。
- (k) 年內，本公司某附屬公司以66,664,621元全數支付其持有之保利達資產可兌換優先股，及後兌換成275,191,901股普通股而增加其在保利達資產持股比例2.75%及產生負商譽162,876,069元。
- (l) 於二零零六年十二月，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議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。
- (m) 年內，本公司全數歸還應付主要股東款140,791,092元。

## 32 重要關連人士交易 (續)

- (n) 於二零零六年十二月三十一日，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。
- (o) 於二零零六年十二月三十一日，本集團就聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司作出11,020,000元之擔保。
- (p) 年內，主要管理人員酬金之短期僱員福利為12,071,342元（二零零五年：9,883,894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 結算日後事項

- (a) 於二零零七年一月十八日，本公司透過增創4,000,000,000股每股0.10元新股而增加法定股本至500,000,000元。
- (b) 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13.8元發行383,560,425股已繳足之供股股份。

## 34 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

於二零零六年十二月三十一日，本集團固定資產（物業除外）之帳面淨值為9,954,169元（二零零五年：7,931,943元）。本集團按估計可使用年期3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按每年10%至33%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。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 34 關鍵會計判斷及估計之主要不明朗因素 (續)

### (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) 估計商譽減值

在釐定商譽是否減值時，須就獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。在計算使用價值時，本集團須估計預期來自現金產生單位並以適用貼現率貼現未來現金流量，以計算現值。

### (d) 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。於二零零六年十二月三十一日，物業發展權益之帳面總值為9,612,186,898元。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。



## 35 財務風險管理目標及政策

本集團面對於正常業務裏產生之利率、信貸、流動資金、外幣及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

本集團透過計息銀行借貸及公司間之借貸利率變動之影響承擔利率風險。本集團銀行借貸之利率及還款條款於附註21，22及23內披露。適當對沖工具已獲採用，以減低本集團部份利率風險。

### (b) 信貸風險

倘交易對手未能於二零零六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。本集團就貸款及墊款有關之信貸風險因而大幅減低。

由於風險分散於多名交易對手及客戶，故本集團並無重大集中信貸風險。

### (c) 流動資金風險

本集團之政策為定期監察目前及預期流動資金需要及是否遵守貸款契諾，以確保其維持足夠現金儲備及可隨時變現之有價證券，及可從主要金融機構取得足夠承諾資金，以應付其短期及長期流動資金需要。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 35 財務風險管理目標及政策 (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。

本集團之外幣風險主要來自其直接於中國之物業發展及投資。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。

### (e) 價格風險

本集團財務資產分類為可出售證券及可買賣證券，其於結算日均會按公允價值計量。因此，本集團需承擔股本證券之價格風險。管理層以設立不同風險水平之投資組合控制有關風險。

## 36 母公司及最終控股公司

董事會認為於二零零六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。

## 37 截至二零零六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二零零六年十二月三十一日止會計年度並未生效及並未於本帳項中採納。

本集團已開始評估此等修訂、新準則及詮釋預期於本期初次實施時所帶來之影響。其結論為採納此等修訂、新準則及詮釋不會對本集團及本公司之營運業績及財務狀況帶來重大影響。

# 物業資料

二零零六年十二月三十一日

## 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
九龍旺角 彌敦道582-592號 信和中心地庫至1樓 之51個商舖	商業	長期租約	1,016	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

## 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 (%)
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
<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 (%)
澳門				
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 (%)
澳門			
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 96個商舖單位、 29個辦公室單位及 176個停車位	商業	11,273平方米 及176個停車位	42

## D. 主要發展物業

地點	用途	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>					
香港半山 羅便臣道 31號	住宅	11,900	上蓋工程 進行中	2007年	100
香港九龍牛池灣 清水灣道35號	住宅及商業	196,400	地基及地盤 平整工程 進行中	2009/2010年	100
<b>澳門</b>					
澳門氹仔區 海茵怡居	住宅及商業	35,900	地基工程 完成	2008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	126,400	地基工程 將於2007年 3月/4月展開	2009/2010年	48
<b>中國內地</b>					
中國瀋陽市 東陵區 大壩路西側	住宅及商業	2,900,000	地盤清理工程 進行中	2008年 (第1期)	100

\* 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	總建築樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益 (%)	預計落成日期
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	1,600,000	50	2009年 (第1期)

## F. 未來發展土地

地點	用途	總建築樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益 (%)	預計落成日期
香港				
香港堅尼地城 卑路乍街	住宅及商業	5,600	100	2009年
澳門				
*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	164,200	48	2010年
*澳門黑沙灣新填海區 東方明珠地段 P地段	住宅及商業	687,700	48	2011年 (第1期)

\* 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。

## F. 未來發展土地 (續)

地點	用途	總建築樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益 (%)	預計落成日期
<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	930,000	100	2010年 (第1期)

# 持有該天津市土地之項目公司(將為本集團附屬公司)之成立,現正進行中。

## G. 年內已完成之主要物業

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>			
香港堅尼地城 加惠民道33號 怡峯	住宅	7,281	與市區重建局之 合營項目
<b>澳門</b>			
*澳門黑沙灣新填海區 東方明珠地段 海名居	商業及住宅	148,644	80

\* 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。