



九龍建業有限公司  
Kowloon Development Company Limited

(股份代號：34)

2005  
年報

宏觀視野 擴展業務

中國  
CHINA

澳門  
MACAU

香港  
HONGKONG



# 摘要

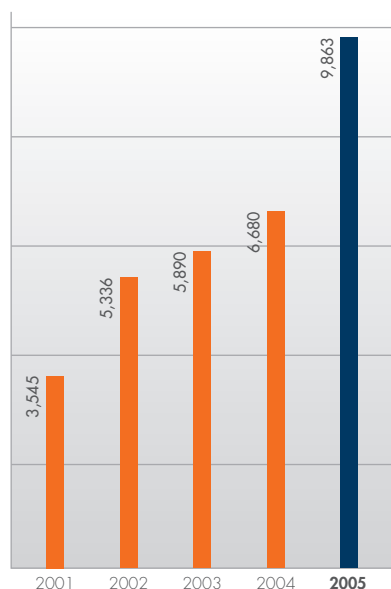
- 本集團二零零五年之純利上升至1,059,000,000港元；經扣除物業重估及有關之遞延稅項後，實際純利上升111%至638,000,000港元。
- 扣除重估之影響，二零零五年之實際每股盈利為1.13港元，較二零零四年增加109%。
- 於二零零四年初訂立之五年盈利目標（於二零零四年至二零零八年期間每股盈利取得年增長率20%）已於兩年內完成。
- 預期二零零六年及二零零七年之盈利將持續強勁增長。

01

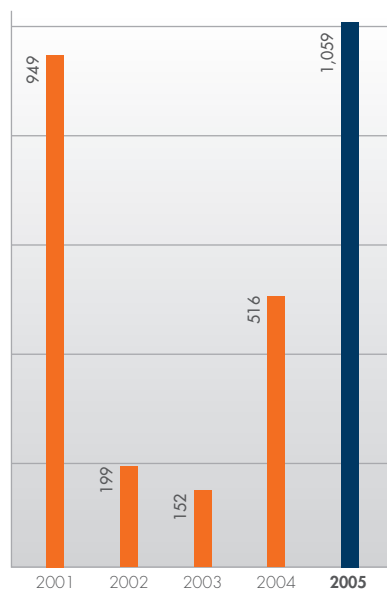
截至12月31日止年度 (百萬港元)	2005年	2004年	2003年	2002年	2002至 2005年 平均變動
營業額 %(按年比較)	<b>1,320</b> <b>71%</b>	773 15%	674 14%	591	<b>33%</b>
股東應佔盈利 — 不包括重估之淨盈利 %(按年比較)	<b>1,059</b> <b>638</b> <b>111%</b>	516 303 51%	152 201 29%	199 156	<b>64%</b>
每股盈利(港元) — 不包括重估之每股盈利 %(按年比較)	<b>1.87</b> <b>1.13</b> <b>109%</b>	0.92 0.54 29%	0.32 0.42 31%	0.41 0.32	<b>56%</b>
股息(港元) %(按年比較) — 中期 — 末期	<b>0.45</b> <b>41%</b> <b>0.10</b> <b>0.35</b>	0.32 14% 0.07 0.25	0.28 12% 0.06 0.22	0.25 0.05 0.20	<b>22%</b>

# 五年財務摘要

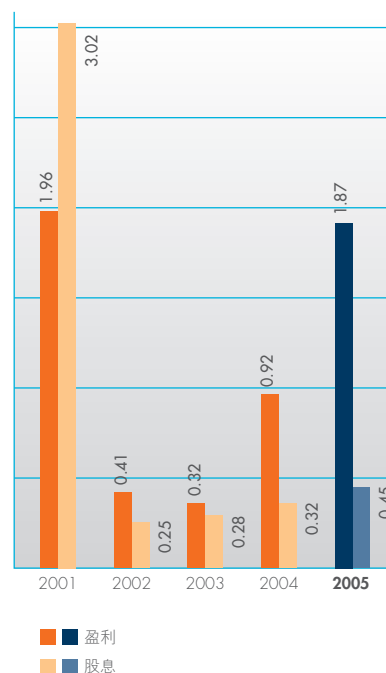
總資產 (百萬港元)



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)

	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年
非流動資產	5,050	3,686	3,505	3,191	2,885
流動資產	4,813	2,994	2,385	2,145	660
<b>資產總值</b>	<b>9,863</b>	<b>6,680</b>	<b>5,890</b>	<b>5,336</b>	<b>3,545</b>
流動負債	(1,542)	(1,244)	(743)	(878)	(187)
非流動負債	(2,334)	(1,539)	(2,172)	(1,502)	(492)
<b>資產淨值</b>	<b>5,987</b>	<b>3,897</b>	<b>2,975</b>	<b>2,956</b>	<b>2,866</b>
股本	57	57	48	48	48
儲備金	5,041	3,839	2,926	2,906	2,817
<b>公司股東權益</b>	<b>5,098</b>	<b>3,896</b>	<b>2,974</b>	<b>2,954</b>	<b>2,865</b>
少數股東權益	889	1	1	2	1
<b>權益總額</b>	<b>5,987</b>	<b>3,897</b>	<b>2,975</b>	<b>2,956</b>	<b>2,866</b>

## 綜合收益計算表 (百萬港元)

	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年
營業額	<b>1,320</b>	773	674	591	398
經營盈利	<b>1,182</b>	592	210	253	100
財務成本	<b>(18)</b>	(6)	(11)	(8)	(10)
股東應佔盈利 (不包括物業重估)	<b>638</b>	303	201	156	1,058
股東應佔盈利	<b>1,059</b>	516	152	199	949
股息 (港元)					
— 特別中期	—	—	—	—	1,355
— 中期	<b>57</b>	39	29	24	19
— 末期	<b>198</b>	142	125	97	87
	<b>255</b>	181	154	121	1,461

## 財務摘要

	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年
每股淨資產值 (港元)	<b>8.99</b>	6.87	6.15	6.11	5.92
每股盈利 (港元) (不包括物業重估)	<b>1.13</b>	0.54	0.42	0.32	2.19
每股盈利 (港元)	<b>1.87</b>	0.92	0.32	0.41	1.96
每股股息 (港元)	<b>0.45</b>	0.32	0.28	0.25	3.02
股息比率 (%) (不包括物業重估)	<b>40.00</b>	59.88	76.37	77.67	138.12
股東權益回報率 (%)	<b>23.55</b>	15.01	5.14	6.84	27.42
資本負債比率 (銀行借貸 / 公司股東權益) (%)	<b>51.83</b>	44.98	74.27	51.56	10.54

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. 於二零零一年，以實物方式宣派及派付之特別中期股息比例為每37股本公司股份獲派4股九龍巴士控股有限公司股份(相當於每股股息2.8港元)。

## 集團業績及股息

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為1,059,000,000港元。經扣除投資物業重估收益及有關之遞延稅項421,000,000港元後，實際純利上升111%至638,000,000港元。每股實際盈利增至1.13港元，較二零零四年增加109%。

謹請注意，若干於二零零五年一月一日生效之新會計準則規定本集團過往公佈之業績有關帳目須作重列。



怡峯乃西半山區內時尚豪宅，其用家為本設計緊貼國際潮流。

董事會建議派發二零零五年度末期股息每股0.35港元，較二零零四年上升40%。連同中期股息0.10港元，二零零五年全年股息為每股0.45港元，較去年增長41%。

末期股息將於二零零六年五月九日派發予於二零零六年五月八日已登記之股東。

## 業務回顧

二零零五年本集團取得創紀錄純利，主要因為本集團之核心物業業務受惠於香港及澳門之強勁經濟增長及物業市場之良好氣氛，從而取得全面佳績。本集團二零零五年之盈利主要來自位於香港及澳門之兩項住宅物業發展項目，其銷售共帶來盈利401,000,000港元。本集團之其他業務亦有良好表現。

### 重大收購

本集團為投資者提供機會參予香港、澳門與中國內地之經濟發展。為進一步進軍澳門及中國，本集團於二零零五年進行兩項重大收購。

於二零零五年四月，本集團透過一間擁有85%權益之附屬公司訂立協議，以現金代價人民幣459,000,000元收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司(「深物業」)70.3%股權。

深物業由深圳市政府間接擁有，為於深圳證券交易所上市之企業，主要在中國從事房地產發展、投資及物業管理。收購深物業已於二零零五年七月二十日之股東特別大會上獲本公司股東批准。其後，本集團根據中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）推行之相關改革，向深物業之A股股東提呈股權分置建議。該建議已於二零零六年一月十三日獲深物業之A股股東批准。倘中國證監會批准全面收購豁免申請，則本集團將持有深物業59.76%實際股權。倘申請不獲批准，本集團或須向A股及B股股東提出全面收購。收購之詳情已刊載於本公司於二零零五年六月三十日發出之通函內。



二零零五年，本公司榮獲福布斯亞洲評選為200間「Best Under A Billion」最佳公司之一。

## 05

於二零零五年十月，本公司訂立協議，收購保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）已發行股份之合共約56.84%權益，以及保利達資產之全部未兌換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」），總代價為826,000,000港元。保利達資產為於香港聯合交易所主板上市（股份代號：208）之物業投資、發展及貿易公司，其物業發展及投資組合主要位於澳門。整個收購程序已於二零零五年十一月二十四日完成。假設全數兌換可換股優先股，本集團將擁有保利達資產64.15%實際權益。由於本集團僅於十一月底完成整個收購程序，該公司對本集團二零零五年之盈利貢獻甚微。收購保利達資產之全面影響將反映於本集團二零零六年之帳項。

## 物業銷售

本集團之物業銷售於二零零五年增至531,000,000港元，較二零零四年上升80%。此大額銷售升幅主要是由於本集團就澳門商住物業發展項目海名居之80%權益已確認部份現金分派，以及出售大部份位於香港太子道西377號栢德豪庭68個住宅單位所致。

### 物業發展

海名居總樓面面積約為1,603,000平方呎，現將近竣工。該項目自預售以來市場反應熱烈，除保留之複式單位外，住宅單位已接近全數售出。海名居為澳門最著名之商住物業之一，其現代化設計及豪華用料創下澳門住宅物業之先河。本集團擬於本年度下半年將複式單位推出市場。

位於加惠民道33號之住宅項目怡峯現已接近竣工。該豪華住宅物業位於香港島西岸，是與市區重建局聯手發展之住宅發展項目，可提供合共89個單位，總樓面面積約78,000平方呎，並設有高級私人會所，部份單位將於短期內推出市場發售。由於港島區之優質住宅單位供應有限，本集團預期該項目將會受到市場歡迎。

本集團位於香港半山區羅便臣道31號之發展項目，共有84個高尚住宅單位，總樓面面積約128,000平方呎，預期將於二零零七年竣工。

本集團位於牛池灣清水灣道35號之重要商住發展項目估計總樓面面積達2,163,000平方呎，現正進行地盤平整工程。重新訂定之發展計劃已獲城市規劃委員會批准。

於二零零五年，本集團購入位於香港島卑路乍街總樓面面積約60,000平方呎之若干物業。該等物業將在不久未來作重新發展。

### 物業投資

本集團投資物業組合於二零零五年之總租金收入為212,000,000港元。扣除二零零四年一項零售租約之一次性終止費用外，二零零五年之實際總租金收入較上年度上升17%。增長因素非常全面，其中寫字樓及零售物業之租金收入分別上升20%及19%。

本集團已經與地鐵有限公司達成協議，同意建設一條連接地鐵太子站及始創中心地庫之隧道。有關項目將於短期內動工。完成後，該隧道將為該區遊客及居民提供更大方便。



## 前景

自二零零二年初保利達集團收購後，新管理層除充份發揮其於物業發展之經驗，並把握母公司注入之一系列發展項目，因而令本集團純利(不包括重估收益)在過去四年取得複式年增長率60%，實際純利由二零零二年之156,000,000港元增至二零零五年之638,000,000港元。

於二零零四年初，本集團訂下五年盈利目標，致力於二零零四年至二零零八年期間每股盈利取得年增長率20%，即期內取得149%之增長。本集團已於兩年內完成此五年目標，期內之實際每股盈利增長169%。

本集團已遠比目標日期更早完成五年目標。展望未來，在排除不可預見之情況下，本集團相信盈利將於二零零六年及二零零七年持續有強勁增長。

收購深物業之控股權益仍有待中國證監會之最終批准。假設收購完成，本集團將發揮三線發展之策略，進軍大中華地區內三個市場。保利達資產將成為本集團於澳門之物業發展及投資旗艦，而深物業則會成為本集團於中國內地進行物業投資及開發之平台。本公司將繼續專注於香港之業務，並成為本集團於澳門及中國之權益之控股公司。此舉將

使本集團三間上市公司得以維持各自市場之策略性焦點，從而為本集團提供平台以把握三地最佳投資機會，令投資更具靈活性。

管理層將繼續致力確保本集團長遠而言可保持較強的盈利增長，為股東帶來最佳回報。

## 致謝

於二零零五年，本公司榮獲福布斯亞洲評選為200間「Best Under A Billion」最佳公司之一。本人謹此與各董事及全體員工分享此項榮譽。事實上，本集團有此成就實在全賴公司全寅之努力。本集團將百尺竿頭，繼續為業務持續增長而努力。

主席  
柯為湘

香港，二零零六年三月三十日

## 物業發展

本集團現有發展中項目之進度如下所示。

### 本集團\*主要發展中項目

地點	用途	集團 所佔權益 (%)	總樓面 面積約數 (平方呎)	建築進度	預計 落成日期
<b>澳門</b>					
澳門東方明珠地段 海名居	住宅及商業	80	1,603,000	上蓋工程 進行中	2006年 上半年
<b>香港</b>					
香港堅尼地城 加惠民道33號 怡峯	住宅	與市區 重建局之 合營項目	78,000	上蓋工程 進行中	2006年 上半年
香港半山羅便臣道 31號	住宅	100	128,000	上蓋工程 進行中	2007年
九龍牛池灣 清水灣道35號	住宅及商業	100	2,163,000	地盤平整 工程進行中	2008/ 2009年
<b>總數</b>			<b>3,972,000</b>		

註：\* 不包括保利達資產之項目

### 澳門東方明珠地段海名居

本集團於二零零四年收購是項豪華住宅及商業發展項目之80%權益。該發展項目包括五幢擁有全海景之住宅大廈，並於其下設有三層商用平台。



■ 本公司執行董事黎家輝先生（中）代表公司接受「Best Under A Billion」獎項。頒獎人為福布斯主席兼行政總裁及總編輯 Mr Steve Forbes（左）及主要贊助機構聖淘沙集團行政總裁 Mr Darrell Metzger（右）。

香港堅尼地城加惠民道33號怡峯

該項與市區重建局共同發展之項目位於西半山，提供優質住宅單位，全面會所設施及怡人風景。怡峯各單位均坐擁全海景露台，遠眺尖沙咀及青馬大橋迷人景致。該物業項目於香港環保建築協會就新建樓宇之環保及用家為本設計而進行之評估中，獲初步評定為白金級別。

香港半山羅便臣道31號

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

九龍牛池灣清水灣道35號

該地盤將發展為附設購物中心及社區設施之綜合式商住項目。



怡峯獲香港環保建築協會初步評定為白金級別。

物業投資

於二零零五年十二月三十一日，本集團現有投資物業(扣除近日收購之附屬公司保利達資產)之總樓面面積達649,000平方呎，其中寫字樓及零售面積分別佔44%及54%。

於二零零五年，扣除一項主要零售租約之一次性終止費用26,000,000港元後，本集團來自其物業投資組合之總租金收入為212,000,000港元，而去年之租金收入則為181,000,000港元。事實上，去年本地經濟及消費氣氛好轉大力促進甲級寫字樓及零售商舖於去年之整體需求。

二零零五年，本集團來自其寫字樓組合之租金收入增至53,000,000港元，而上一年則為44,000,000港元。此顯著增幅之主要因素為重訂始創中心主要寫字樓租約時之租金大幅增升，令二零零五年之寫字樓總租金較去年上升21%。事實上，始創中心之寫字樓於二零零五年底近乎全部租出，而二零零四年之平均出租率則為96.7%。

本集團來自其零售物業組合之總租金收入於二零零五年增至143,000,000港元，而上一年則為120,000,000港元(已扣除前述終止費用)。於二零零五年，來自本集團之旗艦商業物業始創中心之總零售租金收入達112,000,000港元。

### 物業管理

於二零零五年底，本集團及聯營公司合共管理之住宅及商用物業超過8,500,000平方呎，而去年則為7,700,000平方呎。

### 財務及財資

於二零零五年，本集團之按揭及投資業務成績令人鼓舞。於二零零五年十二月三十一日，本集團共投資308,000,000港元於財務投資項目，當中65,000,000港元為長期投資，243,000,000港元則為短期投資。截至二零零五年十二月三十一日止年度，財務及財資活動合共為本集團帶來124,000,000港元經營盈利，較去年增加58%。

### 保利達資產控股有限公司 (本集團持有56.84%權益)

截至二零零五年十二月三十一日止年度，保利達資產之純利達477,000,000港元。經扣除物業重估及有關之遞延稅項後，實際純利於二零零五年增加至57,000,000港元，較過去13個月增加234%。盈利增長主要來自年內出售位於澳門中華廣場之若干物業。由於本集團僅於二零零五年十一月完成收購保利達資產，該公司為本集團二零零五年之盈利帶來之貢獻為5,500,000港元。

**物業發展：**澳門方面，保利達資產位於氹仔、擁有58%權益之商住項目已於本年二月初開始進行地盤平整工程。該商住綜合項目約有386,000平方呎總樓面面積，包括兩幢共有294個住宅單位及地面多個零售商舖之大廈。該項目已接獲準買家積極查詢。



香港方面，保利達資產擁有兩個發展中之小型合營住宅項目。其中一個項目為位於屯門順風圍，擁有60%權益之合營項目。該項目包括15幢低層式平房，總樓面面積約31,000平方呎。另一個項目為位於沙田九肚山，擁有48%權益

之合營項目。該項目包括6幢低層式平房，總樓面面積約13,000平方呎。兩個發展項目之工程進展順利，預期將於本年度完成後推出銷售。

保利達資產發展中項目

地點	用途	集團 所佔權益 (%)	總樓面 面積約數 (平方呎)	建築進度	預計 落成日期
<b>澳門</b>					
澳門氹仔區 海茵怡居	住宅及商業	33	386,000	地盤平整 工程進行中	2008年
<b>香港</b>					
香港新界 屯門	住宅	34	31,000	上蓋工程 進行中	2006年
香港新界 沙田九肚山	住宅	27	13,000	上蓋工程 進行中	2006年
<b>總數</b>			<b>430,000</b>		

**物業投資：**保利達資產擁有50%權益之商用物業澳門廣場，位於澳門殷皇子大馬路，其零售商舖總樓面面積約90,000平方呎，翻新工程剛告峻工。準租戶對有關零售商舖之查詢逐漸增多。寫字樓總樓面面積約303,000平方呎，其翻新工程將於短期內動工，並已開展前期推廣。該商用物業預期將於二零零七年及其後成為保利達資產其中一個主要租金收入來源。

位於友誼廣場之商業樓宇華榕廣場之總樓面面積約為20,000平方呎，其翻新工程將於短期內動工，並預期將於二零零六年下半年完成。

### 其他業務

其他業務為本集團二零零五年之盈利帶來較輕微之貢獻。本集團之其他業務當中，持有20%權益之聯營公司Southern Success Corporation之皮鞋批發及分銷業務繼續表現理想。該聯營公司向本集團派發二零零五年度股息為2,200,000港元。

### 人力資源及薪酬政策

於二零零五年底，本集團(包括於二零零五年十一月成為本集團附屬公司之保利達資產，但不包括所有聯營公司)共僱用員工約250名(二零零四年：155名)。二零零五年之員工薪酬開支約為52,000,000港元(二零零四年：38,000,000港元)。本集團定期進行檢討以確保員工之薪酬維持於具競爭性水平。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。本集團亦設有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。

## 財務資源及銀行借貸

本集團於二零零五年十二月三十一日之銀行借款總額為2,642,000,000港元(包括來自保利達資產之88,000,000港元)，較二零零四年底錄得之1,752,000,000港元增加890,000,000港元。以銀行借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為52%。於回顧年內，本集團就建議收購深物業支付192,000,000港元及經償還240,000,000港元予最終控股公司之某附屬公司。有關保利達資產56.84%權益之收購成本826,000,000港元中，685,000,000港元已支付，而141,000,000港元於二零零五年十二月三十一日仍有待支付予主要股東。於二零零五年，集團發展項目帶來可觀現金流入，當中460,000,000港元及263,000,000港元分別來自澳門之海名居及香港之栢德豪庭。

所有銀行融資乃按浮動息率基準進行。其中700,000,000港元之銀行貸款，於回顧年內，已安排結構化掉期以作對沖。

二零零五年中之中國貨幣改革令本集團就建議收購深物業之未償還責任(人民幣459,000,000元之50%)增加約3,000,000港元。由於本集團之業務大部份於香港進行，加上交易乃以港元為基準，其他貨幣風險對本集團並不構成重大影響。

透過現時已承諾尚未動用之融資信貸，及來自投資物業及物業銷售之經常性現金流入，



本集團具備足夠資金以應付其承擔及營運資金所需。

## 資本承擔

於二零零五年十二月三十一日，本集團收購深物業之合約承擔為222,000,000港元，建築工程之承擔則為97,000,000港元。

## 或然負債及資產抵押

就經營物業管理服務之聯營公司所訂立之履約保證，本集團已向保險公司作出8,000,000港元之擔保。

於二零零五年十二月三十一日，4,983,000,000港元之物業及證券以及38,000,000港元之定期存款已抵押予銀行，以獲取信貸額或作為本集團證券投資之保證定金。

# 董事及高級管理層簡介

## 董事會

### 執行董事

**柯為湘**，五十四歲，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Polytec Holdings International Limited及Intellinsight Holdings Limited之主席及The Or Family Trustee Limited Inc之董事，該三間公司均為本公司之主要股東。柯先生於香港及澳門之物業發展及投資以及紡織及製衣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。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Polytec Holdings International Limited及Intellinsight Holdings Limited之董事，該兩間公司均為本公司之主要股東。吳女士於香港及澳門之物業發展及投資以及紡織及製衣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**，四十一歲，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\*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逾十五年經驗。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**，二十七歲，乃九龍建業有限公司之執行董事。彼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。柯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**，六十一歲，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The Or Family Trustee Limited Inc（該公司為本公司之主要股東）、Landswell Limited（該公司為一貿易集團公司之控股公司）及Arcanum Investment Management Limited（該公司乃基金經理）。Holman先生於企業融資及投資銀行業務方面擁有三十多年經驗。彼畢業於英國牛津大學，並擁有作為律師之專業資格。

## 15

**譚希仲**，六十二歲，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會員。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。彼於二零零二年一月出任本公司董事一職。

**楊國光**，四十七歲，乃保利達資產控股有限公司\* 之主席兼董事總經理。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。彼於二零零二年一月出任本公司董事一職。

## 董事及高級管理層簡介

### 獨立非執行董事

**周湛樂**，七十三歲，持有香港大學頒發之建築學學士學位及利物浦大學頒發之城市規劃深造文憑，亦獲利物浦大學榮譽法學博士學位。彼為英國皇家城市規劃學會及香港城市規劃師學會之資深會員，於香港城市規劃、屋宇及土地拓展行業擁有三十多年實際經驗。彼於一九六零年加入政府工作，並於一九八四年出任建築拓展署署長一職，於一九八六年成為首任屋宇地政署署長。彼於一九八九年辭去政府公職，繼而致力從事都市規劃及土地發展之專業顧問。彼於一九九五年出任本公司董事一職。

**李國星**，五十六歲，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。彼亦為佳訊(控股)有限公司\*、東亞銀行有限公司\*、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。彼於二零零二年一月出任本公司董事一職。

**陸恭正**，五十六歲，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。彼於二零零二年一月出任本公司董事一職。

**司徒振中**，五十七歲，乃中國光大控股有限公司\*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。彼於一九九三年至二零零二年曾任保興投資控股有限公司\*之董事，並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。彼於二零零二年一月出任本公司董事一職。

\* 於香港聯合交易所有限公司上市之公司

## 高級管理層

**歐陽志雄**，四十六歲，乃本公司之物業投資及發展總經理。歐陽先生於香港、澳門、中國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。

**何振全**，五十四歲，乃本公司之建築總經理。彼於樓宇建築行業擁有逾三十年經驗。於二零零二年加入本公司前，彼曾任職於公和建築有限公司、新輝建築有限公司及新豪建築有限公司，參與建造多項香港著名之建築物。彼分別為澳洲建造學會、英國特許建造學會、香港營造師學會及香港項目管理學會之會員。

**羅汝榮**，四十九歲，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，對香港及中國之物業及項目管理極具豐富經驗。

**衛玉馨**，四十七歲，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。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。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。

# 董事會報告書

董事會謹將截至二零零五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31。

## 集團盈利

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之盈利與本公司及本集團於二零零五年十二月三十一日之財務狀況刊於本報告書第37至第112頁之帳項內。

## 股息

中期股息每股0.10港元(二零零四年：每股0.07港元)已於二零零五年十月二十八日派發。董事會現建議派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息，每股0.35港元(二零零四年：每股0.25港元)。

## 股本

年內股本變動情形載於帳項附註26。

## 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

年內儲備金變動情形載於帳項附註26。

## 固定資產

年內固定資產變動情形載於帳項附註11。

## 銀行及其他借款

本公司及本集團於二零零五年十二月三十一日之銀行及其他借款資料載於帳項附註15、23、24及25。

## 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4(a)。

## 捐款

本集團於年內共捐款762,019港元作慈善用途(二零零四年：340,900港元)。

## 物業

本集團物業資料載於本年報第113至第117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14至第16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) (於二零零五年九月九日獲委任)

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)

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，周湛樂先生、Keith Alan Holman先生及吳志文女士於將召開之股東週年大會任期屆滿，依章輪值告退。周湛樂先生已告知董事會其將不會候選連任。除此以外，Keith Alan Holman先生及吳志文女士得候選連任。

柯沛鈞先生於二零零五年九月九日獲委任為本公司董事。根據本公司組織章程細則第96條，彼於即將召開之股東週年大會上任期屆滿。柯沛鈞先生得候選連任。

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5(a)。

董事之股份及淡倉權益

於二零零五年十二月三十一日，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	股數	所佔已發行股份 總數之百分比	附註
柯為湘	353,023,083	62.29%	1
吳志文	352,838,083	62.25%	2
柯沛鈞	352,845,083	62.26%	3
譚希仲	500,000	0.09%	4
黎家輝	282,000	0.05%	5
陸恭正	200,000	0.04%	6
Keith Alan Holman	153,000	0.03%	5
楊國光	100,000	0.02%	5

附註：

- 柯為湘先生被視為持有352,838,083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。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。  
  
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185,000股股份之權益。
- 吳志文女士為柯為湘先生之配偶。因吳女士為上述附註1所載之全權家族信託受益人之一，故被視為持有352,838,083股股份之權益。
- 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7,000股股份之實益擁有人，而因彼為上述附註1所載之全權家族信託受益人之一，故亦被視為持有352,838,083股股份之權益。
- 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500,000股股份之權益。
- 股份由個別董事以實益擁有人身份持有。
- 陸恭正先生被視為擁有由彼所成立之全權信託擁有之200,000股股份之權益。

## 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

董事姓名	所佔已發行 股份總數		相關股份 數量	所佔已發行 股份總數		附註
	股數	之百分比		之百分比		
柯為湘	698,975,374	56.84%	250,734,005	20.38%	1	
吳志文	698,975,374	56.84%	250,734,005	20.38%	1	
柯沛鈞	698,975,374	56.84%	250,734,005	20.38%	1	
楊國光	1,600,000	0.13%			3	
譚希仲	1,000,000	0.08%			2	
Keith Alan Holman	480,000	0.04%			3	
黎家輝	300,000	0.02%			3	

附註：

1. 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，被視為持有保利達資產控股有限公司之698,975,374股普通股股份及3,703,590,076股無投票權可換股可贖回優先股（「可換股優先股」）股份之權益。該等可換股優先股之每股0.02港元認購價已獲10%之部份繳付，並可轉換為250,734,005股普通股股份。於二零零五年十二月三十一日，柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生被視為持有保利達資產控股有限公司之已發行普通股之合共77.22%權益。
2. 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1,000,000股股份之權益。
3. 股份由個別董事以實益擁有人身份持有。

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），於二零零五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（按證券及期貨條例第XV部所界定者）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. 於二零零五年十月十二日，本公司及柯為湘先生（「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股保利達資產控股有限公司（「保利達」）股份及3,703,590,076股保利達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現已發行股份約56.84%及為保利達之全部已發行可換股優先股。保利達乃於香港聯合交易所有限公司上市之公司。

基於柯先生持有之本公司之股權權益，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。

2. 本公司之全資附屬公司Future Star International Limited（「Future Star」）與Polytec Holdings International Limited（「Polytec Holdings」）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Polytec Holdings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Polytec Holdings之股東貸款（「收購」），收購代價合共為400,000,000港元。

於二零零三年十一月十一日，Top Milestone與Polytec Holdings之全資附屬公司保利達洋行有限公司（「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Polytec Holdings為本公司之控股股東，因此根據上市規則第14.26及14.25(2)條（於二零零四年三月三十一日之修訂生效前版本）規定，該收購及在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Polytec Holdings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，以協助完成上述收購。該借貸協議之簽署乃根據上市規則第14.24(8)條（於二零零四年三月三十一日之修訂生效前版本）規定而獲豁免之關連交易。Polytec Holdings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。該收購之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項附註33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）而終止之末期滿合約。

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

於二零零五年十二月三十一日，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：

股東姓名	股數		所佔已發行 股份總數 之百分比
	好倉	淡倉	
滙豐國際信託有限公司	354,074,433	—	62.47%
The Or Family Trustee Limited Inc	352,838,083	—	62.25%

附註：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354,074,433股股份，當中352,838,083股股份乃上述The Or Family Trustee Limited Inc以受託人身份持有之股份，亦即前文「董事之股份及淡倉權益」內附註1所指之股份。

25

## 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可能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8.5%。

## 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原則載於本年報第28至第35頁企業管治報告書內。

## 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二零零五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，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

本公司將由二零零六年四月二十八日星期五起至二零零六年五月八日星期一止(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，請於二零零六年四月二十七日星期四下午四時正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號室，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。

27

承董事會命  
主席  
柯為湘

香港，二零零六年三月三十日

## 企業管治常規

本公司深明良好企業管治常規之重要性，致力遵守(在適當情況下)香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14「企業管治常規守則」(「守則」)中所有守則條文。

除下文所載述若干例外情況外，本公司於截至二零零五年十二月三十一日止會計年度內，已遵從守則條文(有關內部監控之守則條文C.2將適用於二零零五年七月一日開始之會計期間，故此該守則條文除外)。

### 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A.4.1及A.4.2

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。

守則A.4.2規定所有獲委任填補臨時空缺之董事應於接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每位董事(包括有指定任期之董事)應輪流退任，至少每三年一次。

根據本公司現有之組織章程細則第105(A)條，在每一屆股東週年大會上，自被選以來在任最久之當時之三份一董事（若董事數目並非三或三之倍數，則取最接近三份一者）將退任，但擔任執行主席或董事長之董事不須輪流退任，於計算退任董事之數目時亦不將該等執行主席或董事長計算在內。退任董事有資格被重選。

即將召開之股東週年大會通告已提呈特別決議案將本公司組織章程細則現有細則第105(A)條取代之為新細則第105(A)條，以規定所有董事須自其上次獲選或重選起計擔任不超過約三年之任期，直至其獲選或重選後本公司第三次股東週年大會結束時止。並可候選連任。

本公司之非執行董事並無指定任期。然而，由於非執行董事受新細則第105(A)條之規限須重新選舉，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。

本公司之組織章程細則規定獲委任填補臨時空缺之董事將任職至其獲委任後第一次股東週年大會為止，並須待股東重新選舉。此程序遵從上市規則附錄3之規定。

## 守則B.1.1、C3.3

誠如本公司二零零五年之中期報告所述，守則B.1.1規定之薪酬委員會已於二零零五年七月二十日成立，而審核委員會之職權範圍亦於二零零五年七月二十日修訂以反映守則C.3.3所載之職責。

## 董事會

本公司董事會成員包括四名執行董事，柯為湘先生(主席)、吳志文女士、黎家輝先生及柯沛鈞先生；三名非執行董事，Keith Alan Holman先生(副主席)、譚希仲先生及楊國光先生；及四名獨立非執行董事，周湛樂先生、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。

於二零零五年舉行之一次會議上，董事會考慮並批准委任新一名執行董事。



## 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。

回顧年內，薪酬委員會履行之工作包括：

- 檢討本公司之人力及薪酬制度；
- 考慮本公司長期獎勵安排之其他選擇；
- 經諮詢主席後，考慮並批准新一名執行董事之酬金計劃；
- 檢討管理層有關二零零五年應付各非執行董事董事袍金之建議，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。

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，獲薪酬委員會審閱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於二零零五年修訂以包涵守則C.3.3(a)至(n)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。

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、司徒振中先生及黎家輝先生。

回顧年內，審核委員會履行之工作包括：

- 審閱並修訂職權範圍以遵從守則；
- 審閱二零零四年度之經審核帳目及全年業績公佈；
- 審閱截至二零零五年六月三十日止六個月之中期報告及中期業績公佈；
- 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；
- 考慮並建議董事會採納新會計政策及準則；
- 審閱並批准就核數師所提供核數及非核數服務之酬金；
- 審視內部監控之文件更新進度；
- 檢討核數師之獨立性及核數程序之有效性；及
- 建立有關聘任核數師提供非核數服務之政策。

董事會、薪酬委員會及審核委員會會議之出席率

	二零零五年會議之出席次數		
	董事會	薪酬委員會	審核委員會
於二零零五年舉行之會議次數	7	1	2
<b>執行董事</b>			
柯為湘(主席)	5/7		
吳志文	5/7		
黎家輝	5/7	1/1	
柯沛鈞(於二零零五年九月九日獲委任)	1/3		
<b>非執行董事</b>			
Keith Alan Holman(副主席)	2/7		
譚希仲	4/7		
楊國光	4/7		2/2
<b>獨立非執行董事</b>			
周湛燦	5/7		
李國星	6/7	1/1	2/2
陸恭正	5/7	1/1	2/2
司徒振中	6/7	1/1	2/2

附註：

- (1) 年內舉行之兩次董事會會議中，柯為湘先生、吳志文女士、柯沛鈞先生、黎家輝先生及楊國光先生被視為有利益關係董事並選擇不出席會議。
- (2) 二零零五年舉行之一次董事會會議，所有非執行董事均被視為有利益關係董事並選擇不出席會議。

## 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36頁之核數師報告。

## 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。

## 核數師薪酬

二零零五年財政年度已付或應付本公司核數師之酬金如下：

核數服務之費用 — 1,250,000港元

非核數服務之費用 — 474,350港元，包括：

- 審閱中期帳目：156,150港元；
- 專責項目（審閱根據中華人民共和國之會計準則編製之截至二零零四年十二月三十一日止年度帳目）：288,300港元；及
- 其他服務29,900港元。

## 內部監控

董事對本集團維持良好、有效之內部監控制度具有整體責任。本集團之內部監控制度包括訂有授權限制之明確管理架構。該制度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。該制度之設計針對營運制度出現故障之風險及促致達成企業目標。

有關本集團內部監控之文件正進行定期更新，並將於適當時候提呈審核委員會審閱。

# 核數師報告書



致九龍建業有限公司各股東

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師已審核刊於第37至第112頁按照香港公認會計原則編製之帳項。

## 董事及核數師的責任

香港《公司條例》規定董事須編製真實和公允之財務報表。在編製這些財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策，作出審慎及合理之判斷和估計，並說明任何重大背離適用會計準則之原因。

本核數師之責任是根據我們審核工作之結果，對這些財務報表提出獨立意見，並按照香港《公司條例》第141條之規定，僅向整體股東報告。除此以外，本核數師之報告書不可用作其他用途。本核數師概不就本報告書之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 意見之基礎

本核數師是按照香港會計師公會頒布之《香港核數準則》進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製財務報表時所作之主要估計和判斷、所釐定之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團之具體情況，以及有否貫徹運用並足夠披露這些會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，是以取得一切本核數師認為必須之資料及解釋為目標，使本核數師能獲得充分之憑證，就財務報表是否存在重大之錯誤陳述，作合理之確定。在提出意見時，本核數師亦已衡量財務報表所載資料在整體上是否足夠。本核數師相信，本核數師之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

## 意見

本核數師認為，上述之財務報表均真實和公允地反映 貴公司及 貴集團於二零零五年十二月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量，並已按照香港《公司條例》適當編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港，二零零六年三月三十日

# 綜合收益計算表

截至二零零五年十二月三十一日  
(以港幣計算)

	附註	二零零五年 千元	二零零四年 (重列) 千元
營業額	3	1,320,301	773,425
其他收入		5,475	6,518
折舊及攤銷		(1,304)	(679)
員工成本		(51,845)	(37,824)
存貨成本		(567,785)	(350,419)
投資物業之公允價值變動	11	505,818	257,792
其他經營費用		(28,955)	(56,983)
<b>經營盈利</b>		<b>1,181,705</b>	591,830
財務成本	4(a)	(17,694)	(6,169)
所佔聯營公司盈利	4(c)	10,542	9,554
所佔共同控制實體盈利	4(d)	7,331	—
收購附屬公司產生之負商譽		26,482	—
<b>除稅前盈利</b>	4	<b>1,208,366</b>	595,215
所得稅	6(a)	(144,962)	(79,919)
<b>本年度盈利</b>		<b>1,063,404</b>	515,296
下列人士應佔：			
公司股權持有人	26	1,059,153	515,564
少數股東權益	26	4,251	(268)
<b>本年度盈利</b>		<b>1,063,404</b>	515,296
<b>每股盈利 — 基本</b>	8	<b>1.87元</b>	0.92元
<b>每股股息</b>	9(a)	<b>0.45元</b>	0.32元

第45頁至第112頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

# 綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日  
(以港幣計算)

	附註	二零零五年		二零零四年 (重列)	
		千元	千元	千元	千元
<b>非流動資產</b>					
固定資產					
— 投資物業			<b>4,147,630</b>		3,461,940
— 自用租賃土地			<b>265,553</b>		2,060
— 其他物業、機械及設備			<b>39,503</b>		2,563
	11		<b>4,452,686</b>		3,466,563
商譽	14		<b>16,994</b>		—
共同控制實體權益	12		<b>394,507</b>		—
聯營公司權益	16		<b>56,568</b>		46,026
證券投資	17		<b>65,220</b>		110,099
各項貸款			<b>55,320</b>		60,158
遞延稅項資產	10(b)		<b>9,303</b>		3,223
			<b>5,050,598</b>		3,686,069
<b>流動資產</b>					
物業發展權益	19	<b>575,298</b>		400,000	
存貨	20	<b>3,194,826</b>		2,126,450	
營業應收帳款及其他應收款	21	<b>320,440</b>		209,143	
各項貸款		<b>63,523</b>		84,834	
應收共同控制實體款	12	<b>247,192</b>		—	
應收聯營公司款		<b>207</b>		83	
衍生財務工具	18	<b>25,811</b>		—	
證券投資	17	<b>242,445</b>		129,251	
定期存款(已抵押)	30	<b>38,205</b>		—	
現金及現金等價物		<b>104,706</b>		44,497	
		<b>4,812,653</b>		2,994,258	



# 綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日  
(以港幣計算)

	附註	二零零五年		二零零四年 (重列)	
		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	22	338,804		554,233	
應付主要股東款	33(c)	140,791		—	
應付少數股東款	24	31,924		—	
衍生財務工具	18	7,741		—	
銀行貸款	25	978,413		665,442	
本期稅項	10(a)	44,814		24,677	
		<u>1,542,487</u>		<u>1,244,352</u>	
<b>流動資產淨值</b>			<b>3,270,166</b>		<b>1,749,906</b>
<b>資產總額減流動負債</b>			<b>8,320,764</b>		<b>5,435,975</b>
<b>非流動負債</b>					
最終控股公司貸款	23	2,635		7,519	
銀行貸款	25	1,663,600		1,086,987	
遞延稅項負債	10(b)	667,940		444,192	
			<u>2,334,175</u>		<u>1,538,698</u>
<b>資產淨值</b>			<b>5,986,589</b>		<b>3,897,277</b>
<b>股本及儲備金</b>					
股本			56,677		56,677
儲備金			5,040,735		3,839,392
<b>公司股權持有人應佔權益總額</b>			<b>5,097,412</b>		<b>3,896,069</b>
少數股東權益			889,177		1,208
<b>權益總額</b>	26		<b>5,986,589</b>		<b>3,897,277</b>

董事會於二零零六年三月三十日批准及授權發行。

董事  
柯為湘  
黎家輝

第45頁至第112頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

# 資產負債表

於二零零五年十二月三十一日  
(以港幣計算)

	附註	二零零五年		二零零四年 (重列)	
		千元	千元	千元	千元
<b>非流動資產</b>					
固定資產					
— 投資物業			<b>3,235,000</b>		2,800,000
— 其他物業、機械及設備			<b>903</b>		553
	11		<b>3,235,903</b>		2,800,553
附屬公司權益	15		<b>2,698,153</b>		2,317,774
			<b>5,934,056</b>		5,118,327
<b>流動資產</b>					
營業應收帳款及其他應收款	21	<b>11,201</b>		7,267	
現金及現金等價物		<b>15,531</b>		13,196	
		<b>26,732</b>		20,463	
<b>流動負債</b>					
主要股東貸款	33(c)	<b>140,791</b>		—	
營業應付帳款及其他應付款	22	<b>84,649</b>		86,676	
銀行貸款	25	<b>217,287</b>		140,300	
本期稅項	10(a)	<b>2,847</b>		5,363	
		<b>445,574</b>		232,339	
<b>流動負債淨值</b>			<b>(418,842)</b>		(211,876)
<b>資產總額減流動負債</b>			<b>5,515,214</b>		4,906,451
<b>非流動負債</b>					
最終控股公司貸款	23	<b>2,635</b>		7,519	
銀行貸款	25	<b>1,320,900</b>		1,017,687	
遞延稅項負債	10(b)	<b>446,152</b>		372,238	
			<b>1,769,687</b>		1,397,444
<b>資產淨值</b>			<b>3,745,527</b>		3,509,007
<b>資本及儲備金</b>					
股本			<b>56,677</b>		56,677
儲備金			<b>3,688,850</b>		3,452,330
<b>權益總額</b>	26		<b>3,745,527</b>		3,509,007

董事會於二零零六年三月三十日批准及授權發行。

董事  
柯為湘  
黎家輝

第45頁至第112頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

# 綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日  
(以港幣計算)

	附註	二零零五年		二零零四年 (重列)	
		千元	千元	千元	千元
<b>於一月一日之權益總額</b>					
以往呈報					
— 公司股權持有人應佔權益	26	<b>4,253,761</b>		3,286,773	
— 少數股東權益	26	<b>1,208</b>		1,476	
		<b>4,254,969</b>		3,288,249	
會計政策變動	2(a)(i)&(ii),				
引致之往年調整	26	<b>(357,692)</b>		(312,368)	
重列(不包括年初結餘調整)		<b>3,897,277</b>		2,975,881	
因會計政策改變引致	2(a)(i),				
年初結餘調整	26	<b>172,842</b>		—	
於一月一日, 包括往年及 年初結餘調整			<b>4,070,119</b>		2,975,881
<b>年內直接確認於權益之淨收益</b>					
重估投資物業盈餘(以往呈報)				257,792	
會計政策變動引致之往年調整	2(a)(iv)			(257,792)	
重估投資物業盈餘 (二零零四年: 重列)			—		—
可出售股本證券之公允價值變動	26		<b>(1,310)</b>		14,218
物業發展權益之 公允價值變動	2(a)(iv), 26		<b>462,456</b>		—
出售可出售股本證券轉往 收益計算表	26		<b>(11,156)</b>		—
收取物業發展權益之現金分配轉往 收益計算表	26		<b>(282,273)</b>		—
年內直接確認於權益之淨收益 (二零零四年: 重列)			<b>167,717</b>		14,218

# 綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日  
(以港幣計算)

	附註	二零零五年		二零零四年 (重列)	
		千元	千元	千元	千元
<b>本年度淨盈利</b>					
以往呈報					
— 公司股權持有人應佔權益				303,096	
— 少數股東權益				(268)	
會計政策變動引致之往年調整	2(a)(iii)			302,828	
				212,468	
本年度淨盈利 (二零零四年：重列)	26		<b>1,063,404</b>		515,296
年內確認之淨收益總計 (二零零四年：重列)			<b>1,231,121</b>		529,514
<b>下列人士應佔：</b>					
公司股權持有人		<b>1,226,870</b>		529,782	
少數股東權益		<b>4,251</b>		(268)	
		<b>1,231,121</b>		529,514	
宣派及已派付之末期股息	9(b)		<b>(141,692)</b>		(124,689)
宣派及已派付之中期股息	9(a)		<b>(56,677)</b>		(39,674)
少數股東貸款	26		<b>26,625</b>		—
年內收購附屬公司之 少數股東權益	26		<b>857,093</b>		—
發行股份	26		—		8,300
淨股本溢價收入	26		—		547,945
於十二月三十一日之權益總額			<b>5,986,589</b>		3,897,277

# 綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日  
(以港幣計算)

	附註	二零零五年		二零零四年 (重列)	
		千元	千元	千元	千元
年內重列確認收益及費用總計， 下列人士應佔：					
公司股權持有人				(45,324)	
少數股東權益				—	
				<u>(45,324)</u>	
重列源於：					
直接確認於權益內之淨虧損	2(a)(iv)			(257,792)	
本年度淨盈利	2(a)(iii)			<u>212,468</u>	
				<u>(45,324)</u>	

第45頁至第112頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

# 綜合現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日  
(以港幣計算)

	附註	二零零五年 千元	二零零四年 (重列) 千元
經營業務所得現金淨額	27(a)	<b>91,887</b>	678,802
<b>投資項目</b>			
出售其他固定資產		<b>35</b>	2
添置固定資產及物業		<b>(32,772)</b>	(182,589)
收購附屬公司	27(b)	<b>(623,430)</b>	(400,000)
聯營公司貸款增加		—	(4,638)
已收聯營公司股息		—	840
<b>投資項目所耗現金淨額</b>		<b>(656,167)</b>	(586,385)
<b>融資項目</b>			
銀行貸款增加／(減少)		<b>800,784</b>	(456,560)
最終控股公司貸款(減少)／增加		<b>(4,884)</b>	7,519
發行股份淨收入		—	556,245
已派股息		<b>(198,036)</b>	(164,013)
少數股東貸款增加	26	<b>26,625</b>	—
<b>融資項目所得／(所耗)現金淨額</b>		<b>624,489</b>	(56,809)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>60,209</b>	35,608
於一月一日現金及現金等價物		<b>44,497</b>	8,889
<b>於十二月三十一日現金及現金等價物</b>		<b>104,706</b>	44,497

第45頁至第112頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

## 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，此等新準則適用或可提早採納於二零零五年一月一日或之後之會計年度。有關本年度及前期採納此等全新及經修訂之香港財務報告準則而導致會計政策之變動載於本帳項附註2。

### (b) 編製基準

除投資物業、物業發展權益、衍生財務工具及可出售財務工具是按公允價值編制(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34。

### (c) 帳項合併標準

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

## 1 重要會計政策 (續)

### (d) 商譽

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

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

### (e) 附屬公司權益

根據香港《公司條例》，附屬公司乃本集團直接或間接擁有超過半數之已發行股份或控制超過半數之表決權或能控制其董事會之組成權之公司。

於結算日之少數股東權益乃指定非本公司直接或間接經由附屬公司所佔之附屬公司淨資產權益部份；這些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資產淨值之權益，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。



## 1 重要會計政策 (續)

### (e) 附屬公司權益 (續)

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。

### (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，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。

## 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。於收益計算表確認之減值虧損不能由盈利或虧損中撥回。期後任何物業發展權益之公允價值增加將在權益內直接確認。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。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。成本包括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。

#### (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) 財務工具

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。持有至到期證券最初以公允價值加上交易費用於資產負債表內確認。其後以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。

所有其他證券投資歸類為可出售證券並最初以公允價值加上交易費用確認。除減值虧損，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，其於權益直接確認之累計盈虧將撥入收益計算表內確認。

證券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

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) 借貸

借貸最初以公允價值確認及其後以成本攤銷入帳。其借出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。

### (m) 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。

## 1 重要會計政策 (續)

### (m) 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

### (n) 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) 債務證券及股本證券投資

- 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)

### (n) 資產減值 (續)

#### (i) 債務證券及股本證券投資 (續)

- 可出售股本證券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。
- 可出售債務證券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)。

### (o) 遞延稅項

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。

遞延稅項資產及負債之變動均於收益計算表內確認，而與權益有關之變動則直接於權益內予以確認。

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。

## 1 重要會計政策 (續)

### (p) 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公佈及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) 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。



## 1 重要會計政策 (續)

### (q) 外幣兌換

年內之外幣交易乃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。

### (r) 關連人士

在此帳項內，關連人士包括個人或公司而本集團可直接或間接控制該等人士或可在其財務及營運決策上行使重大影響力，反之亦然；或當本集團及該等人士皆受制於共同之控制權或共同之重大影響力。關連人士包括個人或其他個體。

### (s) 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 會計政策之變動

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，其於二零零五年一月一日或以後之會計期間生效。

本集團及／或本公司採納這些全新及經修訂之香港財務報告準則後之會計政策總結於附註1內。載於本帳項內，有關本會計年度及前期之重大會計政策變動如下。

## 2 會計政策之變動 (續)

### (a) 會計政策變動之影響摘要

#### (i) 二零零五年一月一日權益總額期初數之影響

於二零零五年一月一日期初數之調整如下，包括為溯及既往而調整二零零四年十二月三十一日權益總額及二零零五年一月一日期初數調整之總計影響。

#### 集團

	附註	保留盈利 千元	公允價值 儲備金 千元	投資物業 重估儲備金 千元	權益總值 千元
新政策之影響(增加/ (減少))					
往年調整：					
<i>HKAS 17</i>					
租賃土地	2(c)	(561)	—	—	(561)
<i>HKAS 40</i>					
投資物業，扣除遞延稅項	2(b)	1,683,620	—	(2,040,751)	(357,131)
期初數調整前之權益 增加/(減少)總計		1,683,059	—	(2,040,751)	(357,692)
期初數調整：					
<i>HKAS 39</i>					
物業發展權益	2(d)(ii)	—	172,842	—	172,842
二零零五年一月一日之 影響總計		1,683,059	172,842	(2,040,751)	(184,850)

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 2 會計政策之變動 (續)

### (a) 會計政策變動之影響摘要 (續)

#### (i) 二零零五年一月一日權益總額期初數之影響 (續)

##### 公司

		保留盈利	投資物業 重估儲備金	權益總值
	附註	千元	千元	千元
新政策之影響(增加/(減少))				
往年調整：				
HKAS 40				
投資物業，扣除遞延稅項	2(b)	1,678,032	(2,033,978)	(355,946)
二零零五年一月一日之影響總計		1,678,032	(2,033,978)	(355,946)

#### (ii) 二零零四年一月一日權益總額期初數之影響

二零零四年一月一日期初數之調整如下。然而，正如附註2(d)所解釋，由於相關過渡條文不容許，該會計政策變動並沒有溯及既往調整二零零四年一月一日之期初數。

##### 集團

		保留盈利	投資物業 重估儲備金	權益總值
	附註	千元	千元	千元
新政策之影響(增加/(減少))				
HKAS 17				
租賃土地	2(c)	(351)	—	(351)
HKAS 40				
投資物業，扣除遞延稅項	2(b)	1,470,942	(1,782,959)	(312,017)
二零零四年一月一日之影響總計		1,470,591	(1,782,959)	(312,368)

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 2 會計政策之變動 (續)

### (a) 會計政策變動之影響摘要 (續)

#### (ii) 二零零四年一月一日權益總額期初數之影響 (續)

公司	附註	投資物業		權益總值 千元
		保留盈利 千元	重估儲備金 千元	
新政策之影響(增加／(減少))				
HKAS 40				
投資物業，扣除遞延稅項	2(b)	1,515,406	(1,836,856)	(321,450)
二零零四年一月一日之影響總計		1,515,406	(1,836,856)	(321,450)

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 2 會計政策之變動 (續)

### (a) 會計政策變動之影響摘要 (續)

(iii) 二零零五年及二零零四年十二月三十一日止公司股權持有人應佔盈利之影響

截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止之除稅後盈利調整如下。正如附註2(d)所解釋，因並非所有會計政策變動皆溯及既往作出調整，故二零零四年十二月三十一日止之數額或許不能與本年度之數額作比較。

	附註	集團		公司	
		二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
新政策之影響(增加/ (減少))					
HKAS 17 租賃土地	2(c)	—	(210)	—	—
HKAS 39 衍生財務工具	2(d)(i)	<b>13,141</b>	—	—	—
HKAS 40 投資物業，扣除遞延稅項	2(b)	<b>417,300</b>	212,678	<b>335,795</b>	162,626
共同控制實體權益	2(b)	<b>4,244</b>	—	—	—
HKFRS 3 負商譽	2(e)	<b>26,482</b>	—	—	—
本年度之影響總計		<b>461,167</b>	212,468	<b>335,795</b>	162,626
每股盈利之影響					
— 基本		<b>0.81元</b>	0.38元		

## 2 會計政策之變動 (續)

### (a) 會計政策變動之影響摘要 (續)

#### (iv) 二零零五年及二零零四年十二月三十一日止直接於權益確認之淨收益影響

截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止於權益中直接確認之淨收益調整如下。正如附註2(d)所解釋，因並非所有會計政策變動皆溯及既往作出調整，故二零零四年十二月三十一日止之數額或許不能與本年度之數額作比較。

	附註	集團		公司	
		二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
新政策之影響(增加/ (減少))					
HKAS 39					
物業發展權益					
— 公允價值儲備金 之影響	2(d)(ii)	462,456	—	—	—
HKAS 40					
投資物業					
— 投資物業重估 儲備金之影響	2(b)	(505,818)	(257,792)	(407,024)	(197,123)
本年度之影響總計		(43,362)	(257,792)	(407,024)	(197,123)

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 2 會計政策之變動 (續)

### (a) 會計政策變動之影響摘要 (續)

(v) 於二零零五年及二零零四年十二月三十一日止公司股權持有人應佔權益總額之影響

總括附註2(a)(i)至2(a)(iv)所載，截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止權益總額調整之影響摘要如下。

	附註	集團		公司	
		二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
新政策之影響(增加/ (減少))					
HKAS 17					
租賃土地	2(c)	<b>(561)</b>	(561)	—	—
HKAS 39					
衍生財務工具	2(d)(i)	<b>13,141</b>	—	—	—
物業發展權益	2(d)(ii)	<b>635,298</b>	—	—	—
HKAS 40					
投資物業，扣除遞延稅項	2(b)	<b>(445,650)</b>	(357,131)	<b>(427,175)</b>	(355,946)
共同控制實體權益	2(b)	<b>4,244</b>	—	—	—
HKFRS 3					
負商譽	2(e)	<b>26,482</b>	—	—	—
本年度影響總計		<b>232,954</b>	(357,692)	<b>(427,175)</b>	(355,946)

## 2 會計政策之變動 (續)

- (b) 投資物業 (HKAS 40，投資物業，及香港註釋常務委員會詮釋第21號「HK(SIC) Int 21」，所得稅 — 收回經重估之不可折舊資產)

有關投資物業之會計政策變動如下：

- (i) 於收益計算表確認公允價值變動之時間性

在往年度，就本集團投資物業組合而言，除有關儲備金不足以抵銷整體重估物業所產生之虧損，或先前於收益計算表確認之虧損已撥回，又或個別物業已出售外，(在此有限情況下，公允價值變動均於收益計算表中確認)，投資物業公允價值之變動乃直接於物業重估儲備金確認。

自二零零五年一月一日起採納HKAS 40後，所有投資物業公允價值變動乃根據HKAS 40公允價值模式於收益計算表中確認。

此會計政策變動已溯及既往，所有集團及公司過往之投資物業重估儲備分別為2,040,751,066元(二零零四年一月一日：1,782,959,470元)及2,033,977,796元(二零零四年一月一日：1,836,855,179元)已括入於二零零五年一月一日之保留盈利期初數。

因採納此新會計政策，投資物業公允價值之淨增加令集團及公司截至二零零五年十二月三十一日止除稅前盈利分別增加505,818,287元(二零零四年：257,791,596元)及407,023,781元(二零零四年：197,122,617元)。

本集團所佔共同控制實體之投資物業公允價值之增加，令集團截至二零零五年十二月三十一日止所佔股東應佔盈利增加4,243,733元(二零零四年：無)。

- (ii) 公允價值變動之遞延稅項計量

在往年度，集團需以適用於出售投資物業之有關稅率計算應否為重估投資物業確認遞延稅項。由於投資物業出售時並不產生任何稅務責任，遞延稅項之撥備將限於投資物業以帳面值出售所引發已扣除稅項之回撥。



## 2 會計政策之變動 (續)

- (b) 投資物業 (HKAS 40，投資物業，及香港註釋常務委員會詮釋第21號「HK(SIC) Int 21」，所得稅 — 收回經重估之不可折舊資產) (續)

(ii) 公允價值變動之遞延稅項計量 (續)

自二零零五年一月一日起採納HK(SIC) Int 21後，若集團並沒有出售投資物業之預算及如集團非採用公允價值模式入帳而物業需予以折舊，則集團應採納適用於物業用途之有關稅率，確認投資物業價值變動之遞延稅項。

此會計政策之變動已溯及既往，集團於二零零五年一月一日之保留盈利期初數減少357,131,436元 (二零零四年一月一日：312,017,907元) 及遞延稅項負債增加420,444,891元 (二零零四年一月一日：375,331,362元)。

此會計政策之變動已溯及既往，公司於二零零五年一月一日之保留盈利期初數及遞延稅項負債分別減少及增加355,946,114元 (二零零四年一月一日：321,449,656元)。

因採納此新會計政策，集團及公司截至二零零五年十二月三十一日止稅項支出分別增加88,518,200元 (二零零四年：45,113,529元) 及71,229,161元 (二零零四年：34,496,458元)。

- (c) 租賃土地 (HKAS 17，租賃)

在往年度，租賃土地及樓宇乃按成本扣除累計折舊及減值虧損入帳。

自二零零五年一月一日起採納HKAS 17後，可區別之土地租賃權益乃以營業租賃入帳並按租賃期作直線攤銷，而在租賃土地上任何自用樓宇則以成本扣除累計折舊及減值虧損 (如有) 於其他物業，機械及設備入帳。

此新會計政策已溯及既往，其他物業、機械及設備之租賃土地結餘已重新分類為營業租賃下之自用土地租賃。二零零五年及二零零四年十二月三十一日之會計政策變動之影響已於附註2(a)呈列。

## 2 會計政策之變動 (續)

### (d) 財務工具 (HKAS 32, 財務工具：披露及呈列及HKAS 39, 財務工具：確認及計量)

#### (i) 衍生工具及對沖

在往年度，衍生財務工具並沒有在財務報表中分別入帳，而衍生工具之名義數額並不記入資產負債表內。

自二零零五年一月一日起採納HKAS 39後，集團所有衍生財務工具需按其公允價值入帳。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。

會計政策對本年度帶來之影響已於附註2(a)呈列。因本集團於二零零四年十二月三十一日並沒有未到期之衍生財務工具，因此對期初數並不構成任何影響。

#### (ii) 債務證券及股本證券以外之財務資產及財務負債

在往年度，物業發展權益乃按成本扣除減值虧損入帳。

自二零零五年一月一日起採納HKAS 39後，物業發展權益乃界定為可出售財務資產並以公允價值入帳。公允價值之變動乃記入公允價值儲備金，而若有客觀證據顯物業發展權益減值，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。期後任何物業發展權益之公允價值增加將在權益內直接確認。

## 2 會計政策之變動 (續)

(d) 財務工具 (HKAS 32, 財務工具：披露及呈列及 HKAS 39, 財務工具：確認及計量) (續)

(ii) 債務證券及股本證券以外之財務資產及財務負債 (續)

因應往後採納此會計政策變動而調整二零零五年一月一日之保留盈利期初數 172,842,297 元於附註 2(a)(i) 披露。因會計政策 HKAS 39 之相關過渡條文所不容許，本集團並沒有重列比較數額及公允價值儲備金之期初數。

採納此新會計政策後，本集團截至二零零五年十二月三十一日止於權益中確認之淨收益增加 462,455,703 元。

(e) 負商譽之攤銷 (HKFRS 3, 商業合併)

在往年度：

- 於二零零一年一月一日前產生之負商譽直接於儲備金內入帳，及至有關公司之出售及減值時才於收益計算表確認；及
- 於二零零一年一月一日或以後產生之負商譽，除於收購日預期往後之虧損外，負商譽將以可折舊／攤銷之非現金性資產之平均有效年期攤銷。在預期虧損產生下，有關之負商譽將於收益計算表確認。

自二零零五年一月一日起採納 HKFRS 3 後，若於商業合併內所收購之淨資產公允價值大於收購成本，其差額將即時於收益計算表內確認。

會計政策對本年度帶來之影響已於附註 2(a) 呈列。因於二零零四年十二月三十一日並沒有負商譽產生，因此對期初數並不構成任何影響。

## 2 會計政策之變動 (續)

### (f) 呈列之變動 (HKAS 1, 財務報表之呈列)

#### (i) 應佔聯營公司及共同控制實體之稅項呈列 (HKAS 1, 財務報表之呈列)

在往年度，本集團所佔聯營公司及共同控制實體以權益法計算之稅項包括在本集團綜合收益計算表之所得稅內。自二零零五年一月一日起，為符合HKAS 1之實施指引，本集團改變呈列方法，將所佔聯營公司及共同控制實體以權益法計算之稅項包括在本集團於綜合收益計算表內除稅前盈利或虧損前之所佔聯營公司及共同控制實體盈利減虧損內。此呈列之變動已溯及既往及重列比較數額。

#### (ii) 少數股東權益 (HKAS 1, 財務報表之呈列 及 HKAS 27, 綜合及獨立財務報表)

在往年度，少數股東權益在資產負債表內乃獨立於負債呈列及用作扣減資產淨值。而少數股東權益在集團年度業績內亦獨立呈列於收益計算表中及用作扣減股東應佔盈利。

自二零零五年一月一日起，為符合HKAS 1及HKAS 27，在結帳日，於綜合資產負債表內少數股東權益乃歸入權益，並與公司股權持有人應佔權益分別呈列，而於集團期內業績，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於綜合收益計算表內。

綜合資產負債表，綜合收益計算表及綜合權益變動表之少數股東權益之呈列已分別重列於比較期內。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 3 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	—	—
收購附屬公司產生之負商譽	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

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 3 分類資料 (續)

### (a) 業務分類 (續)

於二零零五年，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元並未分配於業務分類內。

	二零零四年(重列)				
	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	773,425	294,718	206,595	264,894	7,218
經營之貢獻	365,928	102,114	182,778	78,412	2,624
投資物業之公允價值變動	257,792	—	257,792	—	—
未分配集團支出	(31,890)	—	—	—	—
經營盈利	591,830	—	—	—	—
財務成本	(6,169)	—	—	—	—
所佔聯營公司盈利	9,554	—	—	—	9,554
除稅前盈利	595,215	—	—	—	—
所得稅	(79,919)	—	—	—	—
本年度盈利	515,296	—	—	—	—
分類資產	6,582,707	2,568,814	3,606,189	401,318	6,386
聯營公司權益	46,026	—	—	—	46,026
未分配	51,594	—	—	—	—
資產總額	6,680,327	—	—	—	—
分類負債	659,542	428,265	91,693	124,027	15,557
未分配	2,123,508	—	—	—	—
負債總額	2,783,050	—	—	—	—
年內產生之資本支出	193,670	—	193,670	—	—

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 3 分類資料 (續)

### (b) 地域分類

	集團營業額		集團經營盈利	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年 (重列)
	千元	千元	千元	千元
香港	<b>966,929</b>	723,189	<b>885,492</b>	544,125
澳門	<b>282,311</b>	—	<b>281,395</b>	—
北美洲	<b>66,768</b>	43,679	<b>12,341</b>	42,780
其他	<b>4,293</b>	6,557	<b>2,477</b>	4,925
	<b>1,320,301</b>	773,425	<b>1,181,705</b>	591,830

	分類資產		年內產生之 資本支出	
	二零零五年	二零零四年 (重列)	二零零五年	二零零四年 (重列)
	千元	千元	千元	千元
香港	<b>7,088,766</b>	6,140,802	<b>186,996</b>	193,670
澳門	<b>1,500,549</b>	400,000	<b>398,134</b>	—
北美洲	<b>163,478</b>	23,998	—	—
其他	<b>24,784</b>	17,907	—	—
	<b>8,777,577</b>	6,582,707	<b>585,130</b>	193,670

### (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%。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 4 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除／(計入)下列各項：

### (a) 財務成本

	二零零五年 千元	二零零四年 千元
銀行貸款及透支利息	69,750	18,448
最終控股公司貸款利息	128	1,010
減：撥充成本之數額 (附註)	(50,207)	(12,141)
	19,671	7,317
減：包括於其他營業費用之利息費用	(1,977)	(1,148)
	17,694	6,169

附註：撥充成本之借貸成本乃按當時市場利率計算。

### (b) 其他項目

	二零零五年 千元	二零零四年 千元
核數師費	1,430	978
壞帳及呆帳準備	2,137	9,173
土地及樓宇減值虧損	—	4,429
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	(187,621)	(179,361)
租金收入	(212,083)	(206,595)
減：支出	24,462	27,234
可出售證券股息收入	(2,938)	(1,650)
其他上市股本證券股息收入	(1,655)	(1,498)
持有至到期證券收入	(5,639)	(43,296)
非上市證券收入	(34,850)	(3,148)
壞帳及呆帳準備撇銷	(3,582)	—



# 帳項附註

(以港幣計算)

## 4 除稅前盈利 (續)

- (c) 本集團佔已除少數股東權益後之聯營公司本年度盈利，於擬派股息後為10,542,300元（二零零四年：8,714,434元）。
- (d) 本集團佔已除少數股東權益後之共同控制實體本年度盈利，於擬派股息後為4,166,726元（二零零四年：無）。

## 5 董事及管理層酬金

### (a) 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條，本年度董事酬金如下：

	二零零五年 與業績關連				
	董事袍金 千元	薪酬及津貼 千元	之花紅 千元	公積金供款 千元	合計 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：					
周湛榮	120	—	—	—	120
李國星	120	—	—	—	120
陸恭正	120	—	—	—	120
司徒振中	120	—	—	—	120
	845	2,023	1,100	110	4,078

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。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 5 董事及管理層酬金 (續)

### (a) 董事酬金 (續)

	董事袍金 千元	薪酬及津貼 千元	二零零四年 與業績關連 之花紅 千元	公積金供款 千元	合計 千元
執行董事：					
柯為湘	—	—	—	—	—
吳志文	—	—	—	—	—
黎家輝	—	1,300	700	90	2,090
非執行董事：					
Keith Alan Holman	100	344	—	—	444
譚希仲	100	—	—	—	100
楊國光	100	—	—	—	100
獨立非執行董事：					
周湛樂	100	—	—	—	100
李國星	100	—	—	—	100
陸恭正	100	—	—	—	100
司徒振中	100	—	—	—	100
	700	1,644	700	90	3,134

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 5 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，有一位為董事（二零零四年：一位）其酬金已於附註5(a)披露。餘下之四位僱員（二零零四年：四位）之總酬金詳列如下：

	二零零五年 千元	二零零四年 千元
薪酬及津貼	<b>3,929</b>	3,881
與業績關連之花紅	<b>1,688</b>	1,566
公積金供款	<b>194</b>	192
	<b>5,811</b>	5,639

薪酬最高僱員之酬金在以下範圍內：

	二零零五年	二零零四年
0元 — 1,000,000元	—	—
1,000,001元 — 1,500,000元	<b>4</b>	4

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 6 於綜合收益計算表內之所得稅

(a) 列於綜合收益計算表內之稅項如下：

	二零零五年 千元	二零零四年 (重列) 千元
<b>本期稅項</b>		
本年度預計應課稅之盈利按課稅率		
17.5%之香港利得稅準備	61,503	40,001
往年度稅項準備不足／(餘數)	515	(6,259)
	<b>62,018</b>	<b>33,742</b>
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回時間性差異	(5,574)	1,064
投資物業之公允價值變動	88,518	45,113
	<b>82,944</b>	<b>46,177</b>
	<b>144,962</b>	<b>79,919</b>

(b) 稅項支出與會計盈利以適當稅率對帳：

	二零零五年 千元	二零零四年 (重列) 千元
除稅前盈利	1,208,366	595,215
按適當稅率計算之稅項	209,340	96,433
不可扣減費用	6,108	2,589
非課稅收入	(62,810)	(2,909)
往年度稅項準備不足／(餘數)	515	(6,259)
未確認之稅務虧損	1,067	1,173
抵銷前期末確認之稅務虧損	(1,122)	(7,615)
現確認前期末確認之稅務虧損	(5,594)	(2,455)
其他	(2,542)	(1,038)
實際稅項支出	<b>144,962</b>	<b>79,919</b>

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 7 股東應佔盈利

股東應佔之綜合盈利包括434,888,796元（二零零四年（重列）：269,892,794元）之盈利已計入本公司帳項內。

## 8 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按公司股權持有人應佔盈利1,059,153,190元（二零零四年（重列）：515,564,047元）及年內已發行加權平均股數566,767,850股（二零零四年：562,685,882股）計算。

### (b) 每股攤薄盈利

二零零四年及二零零五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

	二零零五年 千股	二零零四年 千股
計算每股基本盈利之股數	566,768	483,768
發行新股之影響	—	78,918
計算每股基本盈利之加權平均股數	566,768	562,686

## 9 股息

### (a) 應撥歸本年之股息

	二零零五年 千元	二零零四年 千元
宣派及已派付之中期股息每股0.10元 (二零零四年：0.07元)	56,677	39,674
結算日後擬派之末期股息每股0.35元 (二零零四年：0.25元)	198,369	141,692
	255,046	181,366

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。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 9 股息 (續)

(b) 應撥歸上財政年度之股息，於年內獲批准及派付

	二零零五年 千元	二零零四年 千元
於年內批准及派付之上財政年度之末期股息每股0.25元 (二零零四年：0.22元)	<b>141,692</b>	124,689

## 10 於資產負債表內之所得稅

(a) 列於資產負債表內之本期稅項如下：

	集團		公司	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
本年度之香港利得稅準備	<b>61,503</b>	40,001	<b>16,545</b>	18,559
已付暫繳稅	<b>(28,752)</b>	(16,448)	<b>(13,698)</b>	(13,196)
	<b>32,751</b>	23,553	<b>2,847</b>	5,363
經收購附屬公司	<b>7,836</b>	—	—	—
往年度利得稅準備餘數	<b>4,227</b>	1,124	—	—
	<b>44,814</b>	24,677	<b>2,847</b>	5,363

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 10 於資產負債表內之所得稅 (續)

### (b) 遞延稅項

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	普通準備 千元	合計 千元
於二零零四年一月一日					
— 以往呈報	3,163	(6,451)	(17,373)	1,200	(19,461)
— 往年調整	—	(375,331)	—	—	(375,331)
— 重列	3,163	(381,782)	(17,373)	1,200	(394,792)
計入／(轉除) 收益 計算表 (重列)	318	(42,454)	(3,933)	(108)	(46,177)
於二零零四年十二月 三十一日 (重列)	3,481	(424,236)	(21,306)	1,092	(440,969)
於二零零五年一月一日 (重列)	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	8,566	(640,334)	(27,700)	831	(658,637)

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 10 於資產負債表內之所得稅 (續)

### (b) 遞延稅項 (續)

#### 公司

	物業重估 千元	稅例允許 加速折舊 千元	普通準備 千元	合計 千元
於二零零四年一月一日				
— 以往呈報	—	(13,702)	15	(13,687)
— 往年調整	(321,450)	—	—	(321,450)
— 重列	(321,450)	(13,702)	15	(335,137)
轉除收益計算表 (重列)	(34,496)	(2,590)	(15)	(37,101)
於二零零四年十二月三十一日 (重列)	(355,946)	(16,292)	—	(372,238)
於二零零五年一月一日 (重列)	<b>(355,946)</b>	<b>(16,292)</b>	—	<b>(372,238)</b>
轉除收益計算表	<b>(71,229)</b>	<b>(2,685)</b>	—	<b>(73,914)</b>
於二零零五年十二月三十一日	<b>(427,175)</b>	<b>(18,977)</b>	—	<b>(446,152)</b>

	集團		公司	
	二零零五年 千元	二零零四年 (重列) 千元	二零零五年 千元	二零零四年 (重列) 千元
遞延稅項淨資產確認 於資產負債表內	<b>9,303</b>	3,223	—	—
遞延稅項淨負債確認 於資產負債表內	<b>(667,940)</b>	(444,192)	<b>(446,152)</b>	(372,238)
	<b>(658,637)</b>	(440,969)	<b>(446,152)</b>	(372,238)

### (c) 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126,053,000元（二零零四年：148,154,000元）。



# 帳項附註

(以港幣計算)

## 11 固定資產

### (a) 集團

	投資物業 千元	自用租賃 土地 千元	其他物業， 機械及設備		合計 千元
			樓宇 千元	其他 千元	
<b>成本值或估值</b>					
於二零零四年一月一日	3,011,900	6,446	1,820	29,826	3,049,992
添置	192,248	—	—	1,715	193,963
售出	—	—	—	(149)	(149)
重估盈餘	257,792	—	—	—	257,792
於二零零四年十二月三十一日	3,461,940	6,446	1,820	31,392	3,501,598
代表 專業估值 成本值	3,461,940 —	— 6,446	— 1,820	— 31,392	3,461,940 39,658
	3,461,940	6,446	1,820	31,392	3,501,598
於二零零五年一月一日	<b>3,461,940</b>	<b>6,446</b>	<b>1,820</b>	<b>31,392</b>	<b>3,501,598</b>
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	<b>4,147,630</b>	<b>270,206</b>	<b>33,060</b>	<b>36,626</b>	<b>4,487,522</b>
代表 專業估值 成本值	4,147,630 —	— 270,206	— 33,060	— 36,626	4,147,630 339,892
	4,147,630	270,206	33,060	36,626	4,487,522

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 11 固定資產 (續)

### (a) 集團 (續)

	投資物業 千元	自用租賃 土地 千元	其他物業， 機械及設備		合計 千元
			樓宇 千元	其他 千元	
<b>累積折舊及攤銷</b>					
於二零零四年一月一日	—	818	400	29,064	30,282
本年度折舊	—	96	52	320	468
售出項撥回	—	—	—	(144)	(144)
減值虧損	—	3,472	957	—	4,429
於二零零四年十二月 三十一日	—	4,386	1,409	29,240	35,035
於二零零五年一月一日	—	<b>4,386</b>	<b>1,409</b>	<b>29,240</b>	<b>35,035</b>
本年度折舊	—	<b>267</b>	<b>80</b>	<b>957</b>	<b>1,304</b>
售出項撥回	—	—	—	<b>(1,503)</b>	<b>(1,503)</b>
於二零零五年十二月 三十一日	—	<b>4,653</b>	<b>1,489</b>	<b>28,694</b>	<b>34,836</b>
<b>帳面值</b>					
於二零零五年十二月 三十一日	<b>4,147,630</b>	<b>265,553</b>	<b>31,571</b>	<b>7,932</b>	<b>4,452,686</b>
於二零零四年十二月 三十一日	3,461,940	2,060	411	2,152	3,466,563

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 11 固定資產 (續)

### (b) 公司

	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>					
於二零零四年一月一日	2,570,000	—	—	23,554	2,593,554
添置	32,878	—	—	294	33,172
售出	—	—	—	(97)	(97)
重估盈餘	197,122	—	—	—	197,122
於二零零四年十二月 三十一日	2,800,000	—	—	23,751	2,823,751
代表 專業估值	2,800,000	—	—	—	2,800,000
成本值	—	—	—	23,751	23,751
	2,800,000	—	—	23,751	2,823,751
於二零零五年一月一日	<b>2,800,000</b>	—	—	<b>23,751</b>	<b>2,823,751</b>
添置	<b>27,976</b>	—	—	<b>605</b>	<b>28,581</b>
售出	—	—	—	<b>(1,482)</b>	<b>(1,482)</b>
重估盈餘	<b>407,024</b>	—	—	—	<b>407,024</b>
於二零零五年十二月 三十一日	<b>3,235,000</b>	—	—	<b>22,874</b>	<b>3,257,874</b>
代表 專業估值	<b>3,235,000</b>	—	—	—	<b>3,235,000</b>
成本值	—	—	—	<b>22,874</b>	<b>22,874</b>
	<b>3,235,000</b>	—	—	<b>22,874</b>	<b>3,257,874</b>

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 11 固定資產 (續)

### (b) 公司 (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>					
於二零零四年一月一日	—	—	—	23,091	23,091
本年度折舊	—	—	—	200	200
售出項撥回	—	—	—	(93)	(93)
於二零零四年十二月 三十一日	—	—	—	23,198	23,198
於二零零五年一月一日	—	—	—	<b>23,198</b>	<b>23,198</b>
本年度折舊	—	—	—	<b>253</b>	<b>253</b>
售出項撥回	—	—	—	<b>(1,480)</b>	<b>(1,480)</b>
於二零零五年 十二月三十一日	—	—	—	<b>21,971</b>	<b>21,971</b>
<b>帳面值</b>					
於二零零五年十二月 三十一日	<b>3,235,000</b>	—	—	<b>903</b>	<b>3,235,903</b>
於二零零四年十二月 三十一日	2,800,000	—	—	553	2,800,553

## 11 固定資產 (續)

### (c) 物業帳面值之分析

	集團		公司	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
<b>投資物業</b>				
位於香港				
— 簽有長期租約	<b>3,961,630</b>	3,426,940	<b>3,235,000</b>	2,800,000
— 簽有中期租約	<b>36,000</b>	35,000	—	—
位於海外				
— 簽有中期租約	<b>150,000</b>	—	—	—
	<b>4,147,630</b>	3,461,940	<b>3,235,000</b>	2,800,000
<b>其他物業</b>				
位於香港				
— 簽有長期租約	<b>991</b>	1,000	—	—
— 簽有中期租約	<b>296,133</b>	1,471	—	—
	<b>297,124</b>	2,471	—	—

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之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二零零五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408,818元(二零零四年：73,221元)。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 11 固定資產 (續)

### (c) 物業帳面價值之分析 (續)

本集團持作營業租賃用途之投資物業之帳面總值為4,147,630,000元 (二零零四年：3,461,940,000元)。持作營業租賃用途之其他固定資產帳面總值為7,072,596元 (二零零四年：8,500,236元)，而有關之累計折舊為6,929,368元 (二零零四年：8,285,100元)。

本公司持作營業租賃用途之投資物業之帳面總值為3,235,000,000元 (二零零四年：2,800,000,000元)。持作營業租賃用途之其他固定資產帳面總值為954,152元 (二零零四年：2,370,992元)，而有關之累計折舊為950,745元 (二零零四年：2,366,465元)。

所有以營業租賃入帳之物業符合投資物業之定義已分類為投資物業。

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	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
於一年內	<b>190,736</b>	154,546	<b>155,387</b>	123,265
於一年至五年內	<b>104,812</b>	150,748	<b>84,305</b>	120,939
	<b>295,548</b>	305,294	<b>239,692</b>	244,204

## 12 共同控制實體權益

	集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
所佔資產淨值	<b>394,507</b>	—
應收共同控制實體款	<b>247,192</b>	—
	<b>641,699</b>	—

應收共同控制實體款乃無抵押、免息及於一年內償還。

## 12 共同控制實體權益 (續)

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	本集團應佔權益百分數	主要業務
耀輝發展有限公司	公司	香港	27.28%	物業發展
南灣中心有限公司	公司	澳門	28.42%	物業投資及買賣

以上所有共同控制實體之投資均由本公司間接持有。

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。

南灣中心有限公司

	由二零零五年 十一月二十四日 (收購日)至 二零零五年 十二月三十一日 千元
收入	<u>116</u>
支出	<u>(254)</u>
	於二零零五年 十二月三十一日 千元
非流動資產	403,618
流動資產	223
流動負債	(134,264)
非流動負債	<u>(45,339)</u>
淨資產	<u>224,238</u>

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 13 共同控制資產

於十二月三十一日，本集團所持有共同控制資產權益有關而在帳項內確認之資產及負債總額如下：

	集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
<b>資產</b>		
發展中物業	190,425	133,822
營業應收帳款及其他應收款	368	102
	<b>190,793</b>	133,924
<b>負債</b>		
銀行貸款 — 有抵押	110,300	69,300
營業應付帳款及其他應付款	9,222	5,711
	<b>119,522</b>	75,011

## 14 商譽

	集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
於一月一日	—	—
經收購附屬公司	16,994	—
於十二月三十一日	<b>16,994</b>	—

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。



# 帳項附註

(以港幣計算)

## 15 附屬公司權益

	公司	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
非上市股份，照成本值	1,530,460	704,398
貸款予附屬公司		
— 免息	944,573	831,833
— 帶息	1,292,194	1,349,089
向附屬公司借款		
— 免息	(567,265)	(333,118)
— 帶息	(297,221)	(28,417)
應付附屬公司款	(7)	(230)
附屬公司之減值虧損	(204,581)	(205,781)
	<b>2,698,153</b>	<b>2,317,774</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。

## 16 聯營公司權益

	集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
所佔資產淨值	51,682	41,140
貸款予聯營公司	4,886	4,886
	<b>56,568</b>	<b>46,026</b>

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。二零零四年七月一日前，貸款予聯營公司乃免息。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 16 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
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
雅居物業管理有限公司	香港	24.01%	物業管理及保安服務
Southern Success Corporation	開曼群島／亞洲	20%	皮鞋分銷及銷售

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>二零零五年</b>					
聯營公司之帳項總計	<b>777,652</b>	<b>531,989</b>	<b>245,663</b>	<b>764,333</b>	<b>49,756</b>
集團之實際權益	<b>164,598</b>	<b>112,916</b>	<b>51,682</b>	<b>169,455</b>	<b>10,542</b>
<b>二零零四年</b>					
聯營公司之帳項總計	569,884	381,921	187,963	618,496	41,101
集團之實際權益	120,995	79,855	41,140	133,941	9,554

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 17 證券投資

	集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
<b>非流動資產</b>		
可出售證券		
— 股本證券，香港上市	17,430	86,476
— 投資基金，非上市	47,790	23,623
	<b>65,220</b>	110,099
<b>流動資產</b>		
股票，股本證券		
— 香港上市	111,204	113,388
— 海外上市	30,823	—
持有至到期證券，非上市	100,418	15,863
	<b>242,445</b>	129,251
	<b>307,665</b>	239,350
<b>證券投資之市值</b>		
— 香港上市	128,634	199,864
— 海外上市	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。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 18 衍生財務工具

	集團			
	二零零五年		二零零四年	
	資產	負債	資產	負債
	千元	千元	千元	千元
場外或然遠期交易	7,619	—	—	—
利率掉期				
— 港元	18,192	—	—	—
— 美元	—	7,741	—	—
	<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，本集團根據協議之購買承擔為342,623,770元，其中323,176,850元不會實現。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。

## 18 衍生財務工具 (續)

### (b) 利率掉期

#### (i) 港元掉期

於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2007年終止。

#### (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。於結算日後，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。

## 19 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Polytec Holdings International Limited (「Polytec Holdings」) 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。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 20 存貨

	集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 (重列) 千元
未來發展土地	611,519	8,939
發展中物業	2,242,381	1,991,537
待售物業	339,776	124,291
可買賣貨品	1,150	1,683
	<b>3,194,826</b>	<b>2,126,450</b>

包括於發展中物業之1,459,138,520元(二零零四年(重列)：1,328,250,578元)乃指集團發展位於牛池灣物業權益。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。於二零零五年十二月三十一日，根據發展協議而未付予 The Little Sisters 之應付帳款約為129,000,000元(二零零四年：162,000,000元)。

存貨中土地帳面值之分析如下：

	集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
位於香港		
— 長期租約	520,917	412,072
— 中期租約	1,381,392	1,377,977
	<b>1,902,309</b>	<b>1,790,049</b>
海外		
— 永久業權	604,964	—
	<b>2,507,273</b>	<b>1,790,049</b>

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 20 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611,519,074元及2,051,956,273元 (二零零四年 : 8,939,114元及1,991,537,354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。於二零零五年十二月三十一日，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	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
於一年內	4,038	—
於一年至五年內	3,330	—
	<b>7,368</b>	—

93

## 21 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	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
0 — 90日	54,498	44,480	1,910	615
91 — 180日	1,614	2,866	145	231
逾180日	9,466	12,686	21	11
營業應收帳款	65,578	60,032	2,076	857
公用事業及其他按金	3,656	3,455	1,932	1,975
其他應收帳款及預付款	251,206	145,656	7,193	4,435
	<b>320,440</b>	209,143	<b>11,201</b>	7,267

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3,454,165元 (二零零四年 : 3,358,677元) 及1,883,563元 (二零零四年 : 1,969,063元)。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 21 營業應收帳款及其他應收款 (續)

於二零零五年，本集團預付款中225,743,000元乃收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司約70.3%之已發行股份之按金支出。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，惟須待取得中國監管批文後方可完成此項收購。

於二零零四年，本集團預付款中134,200,000元乃根據臨時買賣合約購買物業權益之按金支出。

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1,810,596元(二零零四年：306,498元)及1,530,000元(二零零四年：21,470元)。

## 22 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	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
未到期或活期	46,612	29,892	586	4,580
0 — 90日	20,047	7,715	879	1,350
91 — 180日	137	14	—	—
逾180日	52	20	—	—
營業應付帳款	66,848	37,641	1,465	5,930
租務及其他按金	51,070	51,407	38,362	38,178
其他應付帳款及應計費用	198,171	463,804	44,822	42,568
出售物業所收訂金	22,715	1,381	—	—
	338,804	554,233	84,649	86,676

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48,077,670元(二零零四年：48,096,776元)及38,042,459元(二零零四年：36,863,174元)。



## 22 營業應付帳款及其他應付款 (續)

於二零零四年，本集團其他應付帳款中240,700,000元為收取自某同系附屬公司款，此款項在接獲通知時償還。年內，已退還240,000,000元款予該同系附屬公司。

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12,322,065元（二零零四年：1,006,122元）及85,655元（二零零四年：85,655元）。

本集團及預期於一年後償付之出售物業所收訂金為22,715,605元（二零零四年：無）。

## 23 最終控股公司貸款

最終控股公司之貸款乃無抵押、帶息及有固定還款期限。利息乃按銀行借貸利率計算。

## 24 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12,488,754元為帶息（利息乃按當時市場利率計算）及19,434,985元為免息。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 25 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	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
活期或一年內償還	<b>978,413</b>	665,442	<b>217,287</b>	140,300
一年至二年內償還	<b>413,000</b>	194,300	<b>125,000</b>	125,000
二年至五年內償還	<b>1,250,600</b>	847,687	<b>1,195,900</b>	847,687
五年後償還	—	45,000	—	45,000
	<b>1,663,600</b>	1,086,987	<b>1,320,900</b>	1,017,687
	<b>2,642,013</b>	1,752,429	<b>1,538,187</b>	1,157,987

銀行貸款於資產負債表中分類如下：

	集團		公司	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
<b>流動負債</b>				
有抵押	<b>686,127</b>	585,142	<b>125,000</b>	60,000
無抵押	<b>292,286</b>	80,300	<b>92,287</b>	80,300
	<b>978,413</b>	665,442	<b>217,287</b>	140,300
<b>非流動負債</b>				
有抵押	<b>1,663,600</b>	1,086,987	<b>1,320,900</b>	1,017,687
	<b>2,642,013</b>	1,752,429	<b>1,538,187</b>	1,157,987

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)

## 26 權益總額

### (a) 集團

	公司股權持有人應佔							少數股東		
	附註	股本		投資物業		公允價值		合計	權益	權益總額
		股本	溢價帳	資本儲備金	重估儲備金	儲備金	保留盈利			
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	
於二零零四年一月一日										
— 以往呈報	48,377	9,971	2,154	1,782,959	(17,736)	1,461,048	3,286,773	1,476	3,288,249	
— 有關往年調整：										
— 租賃土地	2(c)	—	—	—	—	(351)	(351)	—	(351)	
— 投資物業，扣除遞延稅項	2(b)	—	—	—	(1,782,959)	—	1,470,942	—	(312,017)	
— 重列		48,377	9,971	2,154	—	(17,736)	2,931,639	1,476	2,975,881	
發行股份		8,300	—	—	—	—	8,300	—	8,300	
發行股份溢價		—	560,250	—	—	—	560,250	—	560,250	
發行股份支出		—	(12,305)	—	—	—	(12,305)	—	(12,305)	
可出售股本證券之公允價值變動		—	—	—	—	14,218	—	14,218	—	
宣派及已派付之末期股息	9(b)	—	—	—	—	(124,689)	(124,689)	—	(124,689)	
宣派及已派付之中期股息	9(a)	—	—	—	—	(39,674)	(39,674)	—	(39,674)	
本年度盈利(重列)		—	—	—	—	515,564	515,564	(268)	515,296	
於二零零四年十二月三十一日(重列)		56,677	557,916	2,154	—	(3,518)	3,282,840	1,208	3,897,277	

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 26 權益總額 (續)

### (a) 集團 (續)

附註	公司股權持有人應佔							少數股東	
	股本		投資物業		公允價值		合計	權益	權益總額
	股本	溢價帳	資本儲備金	重估儲備金	儲備金	保留盈利			
千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	
於二零零五年一月一日									
— 以往呈報	56,677	557,916	2,154	2,040,751	(3,518)	1,599,781	4,253,761	1,208	4,254,969
— 有關往年調整：									
— 租賃土地	2(c)	—	—	—	—	(561)	(561)	—	(561)
— 投資物業，扣除遞延稅項	2(b)	—	—	—	(2,040,751)	1,683,620	(357,131)	—	(357,131)
— 重列(不包括年初結餘調整)		56,677	557,916	2,154	—	(3,518)	3,282,840	1,208	3,897,277
— 有關物業發展權益年初結餘之調整	2(d)(ii)	—	—	—	—	172,842	—	172,842	—
— 重列(已包括年初結餘調整)		56,677	557,916	2,154	—	169,324	3,282,840	1,208	4,070,119
可出售股本證券之公允價值變動		—	—	—	—	(1,310)	—	(1,310)	—
物業發展權益之公允價值變動	2(d)(ii)	—	—	—	—	462,456	—	462,456	—
出售可出售股本證券轉往收益計算表		—	—	—	—	(11,156)	—	(11,156)	—
收取物業發展權益之現金分配轉往收益計算表		—	—	—	—	(282,273)	—	(282,273)	—
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	27(b)	—	—	—	—	—	—	857,093	857,093
宣派及已派付之末期股息	9(b)	—	—	—	—	—	(141,692)	(141,692)	—
宣派及已派付之中期股息	9(a)	—	—	—	—	—	(56,677)	(56,677)	—
本年度盈利		—	—	—	—	—	1,059,153	1,059,153	4,251
於二零零五年十二月三十一日		56,677	557,916	2,154	—	337,041	4,143,624	5,097,412	889,177

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)

## 26 權益總額 (續)

### (b) 公司

	附註	資本 千元	股本溢價帳 千元	投資物業 重估儲備金 千元	權益總值 保留盈利 千元	總值 千元
於二零零四年一月一日						
— 以往呈報		48,377	9,971	1,836,856	1,273,478	3,168,682
— 有關往年調整：						
— 投資物業，扣除 遞延稅項	2(b)	—	—	(1,836,856)	1,515,406	(321,450)
— 重列		48,377	9,971	—	2,788,884	2,847,232
發行股份		8,300	—	—	—	8,300
發行股份溢價		—	560,250	—	—	560,250
發行股份支出		—	(12,305)	—	—	(12,305)
宣派及已派付之末期股息	9(b)	—	—	—	(124,689)	(124,689)
宣派及已派付之中期股息	9(a)	—	—	—	(39,674)	(39,674)
本期盈利(重列)		—	—	—	269,893	269,893
於二零零四年 十二月三十一日(重列)		56,677	557,916	—	2,894,414	3,509,007
於二零零五年一月一日						
— 以往呈報		56,677	557,916	2,033,978	1,216,382	3,864,953
— 有關往年調整：						
— 投資物業，扣除 遞延稅項	2(b)	—	—	(2,033,978)	1,678,032	(355,946)
— 重列		56,677	557,916	—	2,894,414	3,509,007
宣派及已派付之末期股息	9(b)	—	—	—	(141,692)	(141,692)
宣派及已派付之中期股息	9(a)	—	—	—	(56,677)	(56,677)
本期盈利		—	—	—	434,889	434,889
於二零零五年十二月三十一日		56,677	557,916	—	3,130,934	3,745,527

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 26 權益總額 (續)

### (b) 公司 (續)

於二零零五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19,896,912元(二零零四年：9,354,612元)。

於二零零五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4,166,726元(二零零四年：無)。

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。

於二零零五年十二月三十一日，本公司可作分派予股東之儲備為3,130,934,916元(二零零四年(重列)：2,894,414,867元)。

### (c) 股本

	二零零五年		二零零四年	
	每股0.1元		每股0.1元	
	之股份數目	千元	之股份數目	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>	483,767,850	48,377
發行股份	—	—	83,000,000	8,300
於十二月三十一日	<b>566,767,850</b>	<b>56,677</b>	566,767,850	56,677

於二零零四年一月十九日，主要股東以每股配售價6.85元配售現有股份83,000,000股予獨立第三者後，本公司發行及分配83,000,000股新股予主要股東，作價為每股6.85元。

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 27 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前盈利與經營業務所得現金淨額之對帳：

	二零零五年 千元	二零零四年 (重列) 千元
除稅前盈利	1,208,366	595,215
經調整：		
未領股息撥回	(239)	(188)
出售其他固定資產之(盈利)/虧損	(18)	3
所佔聯營公司盈利	(10,542)	(9,554)
所佔共同控制實體盈利	(7,331)	—
收購附屬公司產生之負商譽	(26,482)	—
物業投資之公允價值變動	(505,818)	(257,792)
衍生財務工具之公允價值變動	(17,762)	—
土地及樓宇減值虧損	—	4,429
未來發展土地減值虧損	—	716
利息收入	(1,526)	(353)
利息支出	17,694	6,169
折舊及攤銷	1,304	679
<b>營運資金變動前之營業利潤</b>	<b>657,646</b>	<b>339,324</b>
物業發展權益減少	177,727	—
存貨(增加)/減少	(420,305)	2,428
營業應收帳款及其他應收款增加	(99,734)	(147,350)
定期存款(已抵押)(增加)/減少	(38,205)	5,719
各項貸款減少	26,149	16,075
證券投資(增加)/減少	(10,589)	233,384
應收共同控制實體款增加	(5,889)	—
應收聯營公司款增加	(124)	(83)
營業應付帳款及其他應付款(減少)/增加	(79,571)	271,439
應付少數股東款增加	49	—
<b>經營業務所得現金</b>	<b>207,154</b>	<b>720,936</b>
已收利息	1,352	353
已付利息	(66,902)	(20,416)
已繳利得稅	(49,765)	(23,694)
已退還利得稅	48	1,623
<b>經營業務所得現金淨額</b>	<b>91,887</b>	<b>678,802</b>

# 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

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控股有限公司(「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

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	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	(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	(140,791)
收購附屬公司所耗現金額	623,430



# 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 (續)

於二零零五年所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。

於二零零四年，本集團購入Polytec Holdings一間全資附屬公司之全部已發行股本及股東貸款。購入之公司與Polytec Holdings另一間全資附屬公司共同投資一項澳門物業項目。收購代價為400,000,000元。購入該公司之資產公平值之數額詳情如下：

	二零零四年 千元
收購資產淨值：	
物業發展權益	400,000
股東貸款	(175,699)
支付資產淨值現金代價	224,301
支付股東貸款現金代價	175,699
收購附屬公司所耗現金額	400,000

## 28 資本承擔

於十二月三十一日，未經作出備付於帳項內之資本承擔如下：

	集團		公司	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
已簽訂合約者				
— 投資物業	1,410	24,756	1,410	24,620
— 收購附屬公司	222,333	—	—	—
	223,743	24,756	1,410	24,620
經批准但仍未簽訂合約者				
— 投資物業	95,745	—	95,745	—

# 帳項附註

(以港幣計算)

## 29 或然負債

- (a) 本集團及本公司為聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司作出8,020,000元(二零零四年：13,867,000元)之擔保。
- (b) 本公司為附屬公司訂立之銀行貸款及其他責任作出1,636,093,000元(二零零四年：757,317,000元)之擔保。於二零零五年十二月三十一日經使用之銀行貸款及其他責任為1,360,115,000元(二零零四年：597,459,000元)。

## 30 資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團之物業及證券投資總帳面值約4,983,376,000元(二零零四年：3,960,362,000元)及38,205,000元(二零零四年：無)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。

## 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	
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美元	100%	—	投資控股
恆大投資有限公司	香港	1,000,000元	—	100%	地產投資
Future Star International Limited	英屬處女群島	1美元	100%	—	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	
巨盈投資有限公司	香港	2元	100%	—	金融投資
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
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	2元	—	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

# 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	
土瓜灣置業有限公司	香港	2元	—	100%	地產投資
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%	—	地產投資
泰利來發展及代理有限公司	香港	100,000元	—	100%	地產投資
元州置業有限公司	香港	2元	—	100%	地產投資
單位置業有限公司	香港	2元	—	100%	地產投資
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／ 中華人民共和國	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

# 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	
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	122,981,448元	—	56.84%	投資控股
Genius Star Investments Limited	英屬處女群島/ 澳門	1美元	—	56.84%	金融投資
建立德國際有限公司	香港	2元	—	56.84%	提供顧問服務
Imperial Profit Investment Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	—	56.84%	金融投資
Newcott Limited	英屬處女群島	10,000美元	—	56.84%	投資控股
Noble Prime International Limited	英屬處女群島	1美元	—	56.84%	投資控股
Power Charm International Limited	英屬處女群島	1美元	—	56.84%	投資控股
Power Giant Limited	英屬處女群島/ 澳門	1美元	—	56.84%	物業買賣及 投資

# 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	
Profit Sphere International Limited	英屬處女群島	1美元	—	56.84%	投資控股
源光企業有限公司	香港	2元	—	56.84%	物業發展
Sinocharm Trading Limited	英屬處女群島	1美元	—	56.84%	投資控股
捷永有限公司	英屬處女群島	1美元	—	56.84%	投資控股
香港製冰及冷藏有限公司	香港	500,000元	—	56.84%	製冰及 提供冷藏
Top Vision Assets Limited	英屬處女群島	1美元	—	56.84%	投資控股
Acestart Investments Limited	英屬處女群島／ 澳門	1美元	—	40.07%	物業買賣及 投資
Think Bright Limited	英屬處女群島／ 澳門	200美元	—	40.07%	物業買賣及 投資
Hin Rich International Limited	英屬處女群島／ 澳門	1美元	—	32.97%	物業買賣及 投資
金源置業投資有限公司	澳門	30,000澳門元	—	32.97%	物業投資及 發展
New Cosmos Holdings Limited	英屬處女群島	100美元	—	32.97%	投資控股

## 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38,354元(二零零四年：41,225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615,120元(二零零四年：712,465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 1,051,580元(二零零四年：587,311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) Polytec Holdings 就本集團某間附屬公司於發展協議(附註20)所需之責任作出履約保證之承擔。
- (b) 年內，已收Polytec Holdings某間附屬公司款項460,000,000元作為本集團物業發展權益(附註19)之現金分配。
- (c) 年內，本集團向主要股東購入一組公司，總代價為826,062,195元。上述收購之事項詳情載於附註27(b)。於結算日，此項收購應付主要股東餘款為140,791,092元，並需於二零零六年十二月三十一日前支付。
- (d) 於二零零五年十二月三十一日，本公司某董事就某間附屬公司之負債，已向銀行作出22,000,000元之擔保。
- (e) 為聯營公司所作出之履約保證披露於附註29。
- (f) 年內，主要管理人員酬金之短期僱員福利為9,883,894元(二零零四年：8,772,569元)，已披露於附註5(a)及5(b)內。酬金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。

## 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。

### 折舊及攤銷

於二零零五年十二月三十一日，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。

### 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。

### 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之未來現金流量，以計算現值。



## 35 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括貸款及墊款、借貸、營業應收帳款、其他應收款、營業應付帳款及其他應付款。該等金融工具之詳情於相關附註內披露。與該等金融工具有關之風險及減低該等風險之政策載列如下。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。

### (a) 利率風險

本集團透過計息銀行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25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

倘交易對手未能於二零零五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賬面值。本集團設有特定之信貸政策。營業應收帳款之賬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。本集團與貸款及墊款有關之信貸風險已大幅減低。

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。

## 36 母公司及最終控股公司

董事會認為於二零零五年十二月三十一日之母公司及最終控股公司乃分別成立於英屬處女群島之Intellinsight Holdings Limited 及Polytec Holdings International Limited。此兩間實體並無可作公開用途之帳項。

## 37 比較數字

若干比較數字已重新分類及調整，以符合現時之會計政策。有關詳情已披露於附註2。

## 38 截至二零零五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二零零五年十二月三十一日止會計年度並未生效。

本集團並無提早在二零零五年十二月三十一日止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重大影響。

# 物業資料

二零零五年十二月三十一日

## A. 投資物業

地點	用途	租約類別	總樓面面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)
香港				
九龍旺角 彌敦道750號 始創中心	商業	長期租約	483,581平方呎及 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	10,931	100
九龍尖沙咀 科學館道14號 新文華中心1樓 之127個商舖及 外牆燈箱位	商業	長期租約	49,430	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	15,774	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	14,280	100

# 物業資料

二零零五年十二月三十一日

## A. 投資物業 (續)

地點	用途	租約類別	總樓面面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)
九龍尖沙咀 科學館道14號 新文華中心2樓之全層商舖及 外牆燈箱位	商業	長期租約	56,228	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	19,018 平方呎 及10個停車位	100
九龍深水埗 元州街213號及 福榮街218號 美居中心地庫 停車場全層	停車場	中期租約	97個停車位	100
九龍土瓜灣 土瓜灣道94號 美華工業中心 地庫58個停車位及 地下17個停車位	停車場	長期租約	75個停車位	100
九龍土瓜灣 土瓜灣道94號 美華工業中心 地下貯物室B、 地庫6個停車位及 地下2個停車位	停車場 及貯物室	長期租約	8個停車位 另貯物室面積 822平方呎	100

# 物業資料

二零零五年十二月三十一日

## A. 投資物業 (續)

地點	用途	租約類別	總樓面面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)
<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	20,315 平方呎 及14個停車位	57

## B. 共同控制實體擁有之投資物業

地點	用途	租約類別	總樓面面積 (平方呎)	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	393,457平方呎 及265個停車位	28

## C. 主要待售物業

地點	用途	總樓面面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)
<b>澳門</b>			
澳門南灣大馬路 730-804號及 約翰四世大馬路 2-6B號中華廣場之 37個商舖單位、 38個辦公室單位、 及177個停車位	商業	138,105平方呎 及177個停車位	40

## D. 發展物業

地點	用途	總樓面面積約數 (平方呎)	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 加惠民道33號 怡峯	住宅	78,000	上蓋工程 進行中	2006年上半年	與市區重建局之 合營項目
香港半山 羅便臣道31號	住宅	128,000	上蓋工程 進行中	2007年	100
九龍牛池灣 清水灣道35號	商業及住宅	2,163,000	地盤 平整工程 進行中	2008/2009年	100
香港新界 屯門 丈量約份124號 某地段	住宅	31,000	上蓋工程 進行中	2006年	34

# 物業資料

二零零五年十二月三十一日

## D. 發展物業 (續)

地點	用途	總樓面面積約數 (平方呎)	建築進度	預計 落成日期	集團 所佔權益 (%)
香港新界 沙田九肚山 丈量約份171號及 丈量約份175號 某地段	住宅	13,000	上蓋工程 進行中	2006年	27
<b>澳門</b>					
澳門 東方明珠地段 海名居	商業及住宅	1,603,000	上蓋工程 進行中	2006年上半年	80

## E. 未來發展土地

地點	用途	總樓面面積約數 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)
<b>香港</b>			
香港堅尼地城 卑路乍街	住宅	60,000	100
<b>澳門</b>			
澳門氹仔區 海茵怡居 (附註)	商業及住宅	386,000	33

附註：地盤平整工程已於2006年2月開始。

## 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

周湛樂  
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  
楊國光  
柯沛鈞

### 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

### 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  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712至6號室

### 註冊辦事處

香港九龍彌敦道750號  
始創中心23樓  
電話：(852) 2396 2112  
傳真：(852) 2789 1370

### 網址

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

### 股份代號

香港聯合交易所：34