

2004

年報



九龍建業有限公司
Kowloon Development Company Limited

不斷成長

穩健發展

growth
on
Solid
Foundation



目錄

1	摘要		
2	五年財務摘要		
4	主席報告書	19	綜合收益計算表
6	營運回顧	20	綜合資產負債表
9	財務回顧	22	資產負債表
10	董事及高級管理層簡介	23	綜合權益變動表
13	董事會報告書	24	綜合現金流量表
		25	帳項附註
		62	核數師報告書
		63	物業資料
		66	公司資料



封面圖片：

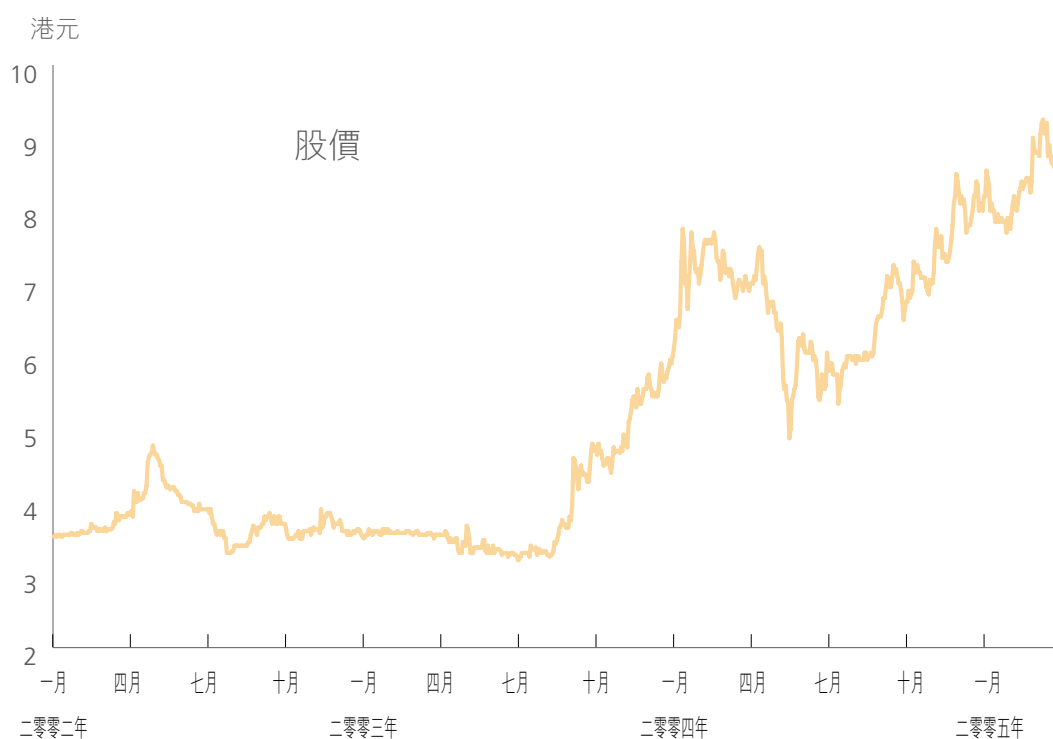
1. 九龍九龍城太子道西377號栢德豪庭
2. 澳門東方明珠地段海名居
3. 位於香港半山羅便臣道31及31A至G號之住宅大廈
4. 位於香港堅尼地城加惠民道33號之住宅大廈

摘要

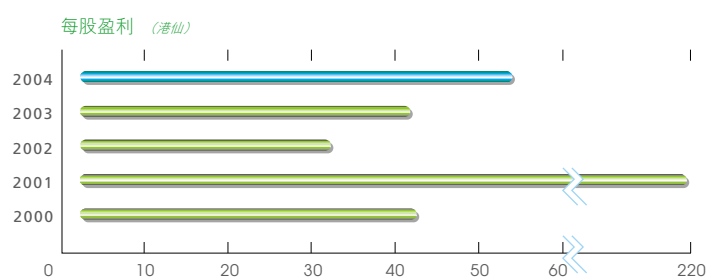
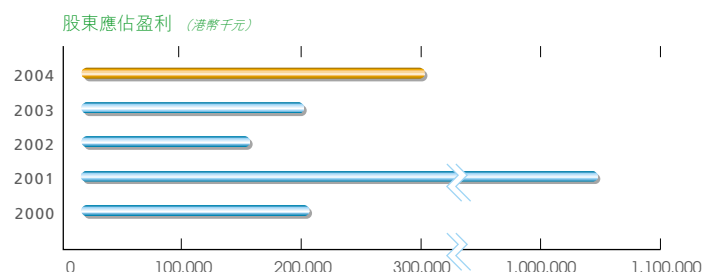
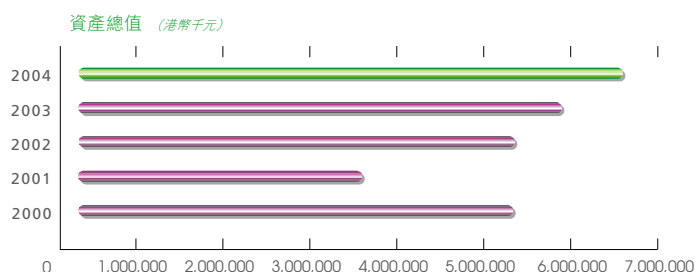
- 二零零四年度集團盈利增加**101,000,000**港元，即增長**50%**至**303,000,000**港元。
- 按計入二零零四年一月發行**83,000,000**股新股後之二零零四年已發行加權平均股數**562,685,882**股計算，每股盈利增長**29%**（超逾原定**20%**之目標）。

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
營業額	773,425	673,812	591,157
股東應佔盈利	303,096	201,500	155,854
每股盈利 (港仙)	53.9*	41.7	32.2
每股股息 (港仙)	32	28	25

* 於二零零四年十二月三十一日之每股盈利已反映於二零零四年一月配售之83,000,000股新股。



五年財務摘要



綜合資產負債表

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
非流動資產	4,960,506	4,745,993	4,413,490	3,362,952	5,022,356
流動資產	1,657,069	1,145,036	922,351	182,033	309,227
資產總值	6,617,575	5,891,029	5,335,841	3,544,985	5,331,583
流動負債	(1,182,089)	(668,863)	(755,197)	(187,541)	(580,970)
非流動負債	(1,180,517)	(1,933,917)	(1,335,272)	(210,576)	(392,010)
少數股東權益	(1,208)	(1,476)	(2,183)	(867)	717
資產淨值	4,253,761	3,286,773	3,243,189	3,146,001	4,359,320
股本	56,677	48,377	48,377	48,377	48,377
儲備金	4,197,084	3,238,396	3,194,812	3,097,624	4,310,943
股東權益	4,253,761	3,286,773	3,243,189	3,146,001	4,359,320

五年財務摘要

綜合收益計算表

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
營業額	773,425	673,812	591,157	397,896	410,529
經營盈利	334,249	236,164	201,253	229,097	244,159
財務成本	(6,169)	(11,036)	(7,580)	(10,036)	(18,267)
股東應佔盈利	303,096	201,500	155,854	1,057,723	205,816
股息					
— 特別中期	—	—	—	1,354,550	—
— 中期	39,674	29,026	24,188	19,351	38,701
— 末期	141,692	124,689	96,754	87,078	87,078
	181,366	153,715	120,942	1,460,979	125,779

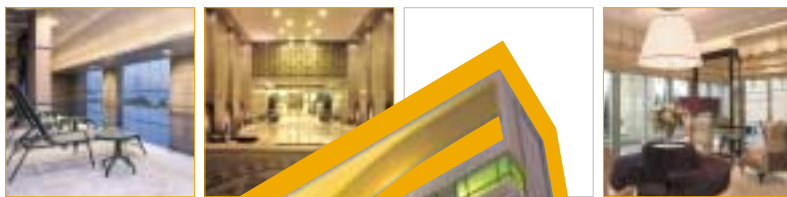
財務摘要

	二零零四年	二零零三年	二零零二年	二零零一年	二零零零年
每股淨資產值(港元)	7.5	6.8	6.7	6.5	9.0
每股盈利(港仙)	53.9	41.7	32.2	218.6	42.5
每股股息(港仙)	32.0	28.0	25.0	302.0	26.0
股息比率(%)	59.8	76.3	77.6	138.1	61.1
股東權益回報率(%)	8.0	6.2	4.9	28.2	4.8
資本負債比率 (銀行借貸/資本)(%)	41.2	67.2	47.0	9.6	19.5

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)。

主席報告書



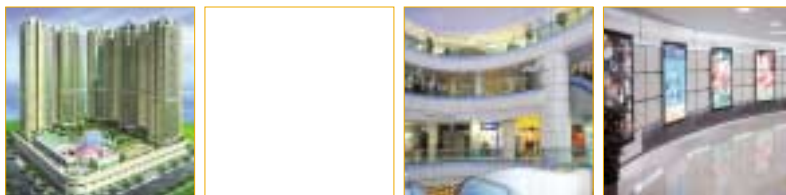
集團業績及股息

九龍建業有限公司(「本公司」)董事會欣然報告本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔盈利為303,000,000港元(二零零三年:202,000,000港元),較二零零三年上升50%。按年內已發行加權平均股數562,685,882股計算(二零零三年:483,767,850股),每股盈利上升29%至53.9港仙(二零零三年:41.7港仙),超逾本公司於二零零四年一月定下每股盈利按年增長20%之目標。於二零零四年十二月三十一日每股資產淨值則為7.5港元(二零零三年十二月三十一日:6.8港元)。

董事會建議派發末期股息每股25港仙(二零零三年:每股22港仙)。有關股息如獲二零零五年五月五日召開之股東週年大會通過,預期將於二零零五年五月六日派發予二零零五年五月五日已登記之股東。上述末期股息連同於二零零四年十月二十九日派發每股7港仙(二零零三年:每股6港仙)之中期股息,二零零四年之每股總股息額將為32港仙(二零零三年:28港仙),較二零零三年增長14%。二零零四年派息合共181,000,000港元,較去年之154,000,000港元增長18%。

本公司將由二零零五年四月二十八日星期四起至二零零五年五月五日星期四(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,請於二零零五年四月二十七日星期三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一七一一至六室,辦理過戶手續。





業務回顧

在本港經濟逐漸復甦、來自中國內地之旅遊業擴展及物業市場活躍之環境下，年內經營環境及市場氣氛均有所改善。

於回顧年內，本集團取得持續增長及擴展。主要業務活動包括物業租售之業績理想，並錄得增長。於年初因集團預期將有較快發展，故發行83,000,000股新股，令集團可在較強資金基礎下靈活發展。在計及上述發行之新股後，按二零零四年已發行加權平均股數562,685,882股計算之每股盈利仍然增加29%。

於二零零四年一月，在預期澳門經濟前景向好下，本集團購入澳門大型住宅物業發展項目海名居之八成權益。該項目由於設計符合現時市場需求，設施齊全，故推出預售時反應踴躍，住宅單位已預售約八成。

二零零四年上半年，本集團以總代價152,000,000港元購入尖沙咀東部兩項商用物業以進一步加強本集團之物業投資組合，從而鞏固經常性收入基礎。年內集團寫字樓及零售商舖之租金整體錄得上升，出租率亦有所改善。

於二零零四年，基於樓價上揚，令本集團來自物業出售之盈利取得增長。儘管租賃活動仍然佔本集團盈利總額之大部份，但來自物業出售及租賃活動之貢獻已取得更良好平衡。

前景

在過往一年，本港之物業及土地價格急速上升，以致市場上具吸引投資回報之項目相對減少。故此集團調整策略，減慢出售發展物業之速度，惟此舉將不會對集團之業務發展及盈利增長有所影響。

本集團之發展項目按照計劃進展良好。發展物業項目將按部就班推出市場，期望可將盈利提升至最高，並進一步鞏固本集團日後發展之基礎。澳門海名居將於年底建築完成，預期可為二零零五年度業績提供重要之貢獻。本集團正研究參與多項發展計劃之可行性，有信心可於二零零五年度增添新發展項目。

在油價高企不下及利息趨升之情況下，本集團將採取審慎而積極之策略，尋覓具有合理投資回報之項目，為未來業務及盈利之持續增長建立良好基礎。

最後，本人謹藉此對董事會同寅之英明領導表示謝意，亦感謝全體勤奮盡責之員工。

主席
柯為湘

香港，二零零五年三月三十日

營運回顧

本集團於二零零四年錄得純利303,000,000港元。由不同業務帶來之股東應佔盈利明細表載於第32頁至第35頁帳目附註2。

物業出售

隨著物業市場信心普遍恢復，本集團二零零四年之物業出售營業額攀升至295,000,000港元，較二零零三年錄得之228,000,000港元上升29%。該等收益主要來自出售位於北街12號之采逸軒之75個住宅單位之大部份及太子道西377號栢德豪廷約40%之豪華住宅單位。

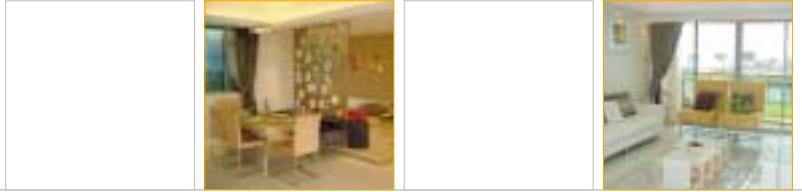
物業發展

完成之發展物業

地點	用途	集團所佔權益 (%)	應佔總樓面面積 (平方呎)
九龍九龍城 太子道西377號 栢德豪廷	住宅	100	54,896

發展中物業之進度

地點	用途	集團 所佔權益 (%)	應佔 總樓面面積 (平方呎)	建築進度	預計 落成日期
澳門					
澳門 東方明珠地段 海名居	商業及住宅	80	1,280,000	上蓋工程 進行中	2005年下半年
香港					
香港半山 羅便臣道 31及31A至G號	住宅	100	128,084	上蓋工程 進行中	2006年上半年
香港堅尼地城 加惠民道33號	住宅	與市區 重建局之 合營項目	78,372	上蓋工程 進行中	2006年上半年
九龍牛池灣 清水灣道35號	商業及住宅	100	2,101,428	地基工程 進行中	2007/08年
			<u>3,587,884</u>		



澳門東方明珠地段海名居

本集團於二零零四年年初以400,000,000港元收購海名居80%權益。該項目為澳門一優質商業及住宅物業發展項目，並將發展為五幢矗立於東方明珠地段海旁之豪華住宅物業，下設三層包括商場、停車場、私人會所及康樂花園之平台。

香港半山羅便臣道31及31A至G號

該地盤將發展為一座豪華住宅大廈，附設一個泳池、停車場、一間會所及康樂設施。

香港堅尼地城加惠民道33號

該住宅項目乃與市區重建局合作發展，涉及之發展項目包括一幢附設停車場、會所及泳池之高級住宅大廈。

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住宅發展項目。隨著地盤平整及地基工程合約之批出，地基工程現已展開。目前正在商議補地價事宜。

物業投資

由於本地經濟於二零零四年逐漸復甦，故對甲級寫字樓及遊客區旺舖之需求維持上升趨勢。一般新租及續租之寫字樓及零售商舖租金回報均有所增長。來自本集團投資物業組合之總租金收入增加15%，達207,000,000港元（二零零三年：179,000,000港元）。該項增加主要乃由於始創中心零售商舖租戶之租金收入上升，以及本集團於二零零四年上半年購入尖沙咀東部兩項商用物業所帶來之新增租金所致。

透過於二零零四年繼續進行之商場翻新計劃，本集團已逐步將始創中心轉型為旺角區年青人時尚集中地。完成時可出租之商場及商舖面積約為180,000平方呎。

始創中心於二零零四年底之整體出租率微跌至93%（二零零三年：96%），主要由於始創中心商場二樓及三樓進行翻新工程所致。儘管翻新工程帶來負面影響，始創中心於二零零四年之租金收入仍增加13%至169,000,000港元（二零零三年：149,000,000港元）。



除始創中心外，本集團之其他投資物業（主要包括零售商場、商用辦公室及服務式公寓）於回顧年度亦有良好表現，出租率維持在95%以上。倘計入本集團於二零零四年上半年購入新文華中心二樓及半島中心地庫所有商舖及十個泊車位之新增租金收入，投資物業之總租金收入（不包括始創中心）上升27%至38,000,000港元。

物業管理

於二零零四年底集團及聯營公司合共管理之物業組合超過7,700,000平方呎。儘管物業管理業務為本集團帶來之收益相對較微，惟優質物業管理服務為本集團地產業務之整體發展提供不可或缺之元素。

財務及財資

於二零零四年十二月三十一日，本集團共投資239,000,000港元於財務投資項目，當中110,000,000港元為長期投資，129,000,000港元則為短期投資。投資金額較二零零三年底之459,000,000港元下降，乃因票據發行人於二零零四年底前提前贖回本集團作為長期投資持有之50,000,000美元十年期票據。

本集團之放款業務主要包括物業按揭及向購買本集團物業發展項目之置業人士提供二按。該業務於回顧年度有合理增長。

於回顧年度內，財務及財資活動帶來78,000,000港元經營盈利，而二零零三年則為64,000,000港元。

其他

本集團電影庫之影片於二零零四年為本集團帶來輕微盈利。

Southern Success Corporation之皮鞋批發及分銷業務於二零零四年增長逾一倍，表現令人鼓舞。本集團持有該公司之20%權益為集團帶來7,300,000港元盈利（二零零三年：3,500,000港元）。

員工薪酬及培訓

於二零零四年底，本集團（不包括聯營公司）共僱用員工155名（二零零三年：135名）。二零零四年之員工薪酬開支約為38,000,000港元。本集團確保員工之薪酬維持於具競爭性水平，並按員工個人表現作出獎賞。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。

財務回顧

財務資源及銀行借貸

本集團於二零零四年十二月三十一日之銀行借款總額為1,752,000,000港元，較二零零三年底減少457,000,000港元。於二零零四年初，集團發行83,000,000股新股集資569,000,000港元。發展項目采逸軒及栢德豪廷之銷售帶來總現金流入超過250,000,000港元。此外，集團持有之50,000,000美元十年期票據於年內已由票據發行人提前贖回。於二零零四年，集團以400,000,000港元購入澳門海名居80%之權益，並以152,000,000港元之總成本購入兩項位於尖沙咀東部之投資物業。

以銀行借款對股東權益為基準計算之資本負債比率，由二零零三年底之67%大幅調低至二零零四年十二月三十一日之41%。

所有銀行融資乃按浮動息率基準進行。於年內，本集團並無進行任何息率掉期安排。管理層將密切留意市場情況，監控所面對之利率風險，並於適當時考慮有關對沖安排。

透過現時已承諾尚未動用之融資信貸，及來自物業銷售及投資物業之經常性租金收入所帶來之現金流入，集團有足夠資金以應付來年資本承擔及營運資金所需。

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準，貨幣風險將不會對本集團構成重大影響。

承擔項目

於二零零四年十二月三十一日，本集團已簽訂635,000,000港元之物業承擔，另外財務投資承擔為87,000,000港元。

有關發展物業之已獲批准但仍未簽訂合約之承擔為5,000,000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14,000,000港元之擔保。

於二零零四年十二月三十一日，帳面總值3,960,000,000港元之集團物業及證券已抵押予銀行，以獲取信貸額或作為財務投資之保證金。

董事及高級管理層簡介

董事會

執行董事

柯為湘，五十三歲，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。

吳志文，五十二歲，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。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。彼為柯為湘先生之妻子。

黎家輝，四十歲，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*(前為金盾集團控股有限公司)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。

非執行董事

Keith Alan HOLMAN，六十歲，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。

董事及高級管理層簡介

譚希仲，六十一歲，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，四十六歲，乃保利達資產控股有限公司*(前為金盾集團控股有限公司)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。

獨立非執行董事

周湛榮，七十二歲，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，五十五歲，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，五十五歲，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。

董事及高級管理層簡介

司徒振中，五十六歲，乃金融社控股有限公司*之主席兼非執行董事亦為中國光大控股有限公司*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。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。

* 於香港聯合交易所上市之公司。

高級管理層

歐陽志雄，四十五歲，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，彼曾於一大型物業發展公司任職總經理，亦曾任職於多家從事基建工程及發電項目之國際顧問公司。彼為香港工程師學會之會員。

何振全，五十三歲，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，四十八歲，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。羅先生除主管市場及銷售部外，亦專責統籌本公司物業管理之運作。於二零零二年加入本公司前，彼曾於香港置地集團任職逾十九年，對香港及中國之物業及項目管理極具豐富經驗。

衛玉馨，四十六歲，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

董事會謹將截至二零零四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28(a)。

集團盈利

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之盈利與本公司及本集團於二零零四年十二月三十一日之財務狀況刊於本報告書第19至第61頁之帳項內。

股息

中期股息每股7港仙(二零零三年：每股6港仙)已於二零零四年十月二十九日派發。董事會現建議派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息，每股25港仙(二零零三年：每股22港仙)。

股本

於年內本公司以每股6.85港元定價發行83,000,000股新股。年內股本及股本溢價變動情形載於帳項附註22及23。

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23。

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

本公司及本集團於二零零四年十二月三十一日之銀行及其他借款資料載於帳項附註13, 20及21。

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(a)。

捐款

本集團於年內共捐款340,900港元作慈善用途(二零零三年：40,400港元)。

物業

本集團物業資料載於本年報第63至第65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10至第12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)

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，黎家輝先生、譚希仲先生及楊國光先生於將召開之股東週年大會任期屆滿，依章告退，但得候選連任。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)有關董事獨立性之新指引，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(a)。

董事之股份及淡倉權益

於二零零四年十二月三十一日，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股份好倉及淡倉權益如下：

董事姓名	好倉	每股港幣一角之本公司股份		附註
		淡倉	所佔已發行股份總數之百分比	
柯為湘	353,023,083	—	62.29%	1
吳志文	352,838,083	—	62.25%	2
譚希仲	750,000	—	0.13%	3
黎家輝	239,000	—	0.04%	4
陸恭正	200,000	—	0.04%	5
Keith Alan Holman	130,000	—	0.02%	4
楊國光	100,000	—	0.02%	4

附註：

- 柯為湘先生被視為持有352,838,083股之權益。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，故被視為持有該公司擁有之185,000股股份。

- 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。
- 譚希仲先生為250,000股股份之實益擁有人，並由於持有譚希仲產業測計師有限公司之48%權益，故亦被視為持有由該公司擁有之500,000股股份。
- 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。

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相聯公司(按證券及期貨條例第XV部所界定者)之股份、相關股份及債券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)，於二零零四年十二月三十一日均沒有(亦不曾獲授)任何可認購本公司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

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(「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。

除上述披露及載於帳項附註30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

擬於即將舉行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

於二零零四年十二月三十一日，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或相關股份之權益及淡倉如下：

股東姓名	每股港幣一角之本公司股份		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，當中352,838,083股乃上述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。

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%。

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券，從而獲得利益。

退休計劃

本集團所設之退休計劃資料載於帳項附註29。

企業管治

審核委員會

審核委員會由四名非執行董事組成，其中大部份為獨立非執行董事。委員會每年最少召開兩次會議，以審議集團之中期及全年度業績報告，及後建議董事會作批准並會就本集團財政匯報程序與內部監控之有效性作出討論。委員會會邀請核數師之高層代表及本公司之高層管理人員出席委員會會議。

遵守最佳應用守則

並無任何董事知悉有任何資料足以合理地指出本公司於年內任何時間，曾不遵守上市規則附錄14(於二零零五年一月一日之修訂生效前版本)所列之最佳應用守則之規定。

遵守董事進行證券交易之標準守則

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度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。

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。

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，二零零五年三月三十日

綜合收益計算表

截至二零零四年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 千元
營業額	2	773,425	673,812
其他收入		6,518	4,061
折舊		(468)	(567)
員工成本		(37,824)	(31,432)
存貨成本		(350,419)	(384,776)
其他經營費用		(56,983)	(24,934)
經營盈利		334,249	236,164
財務成本	3(a)	(6,169)	(11,036)
所佔聯營公司盈利減虧損	3(c)	12,889	7,496
出售證券投資之盈利		—	2,399
除稅前盈利	3	340,969	235,023
所得稅	5(a)	(38,141)	(33,480)
除稅後盈利		302,828	201,543
少數股東權益		268	(43)
股東應佔盈利	6	303,096	201,500
股息	7(a)		
中期股息		39,674	29,026
末期股息		141,692	124,689
		181,366	153,715
每股盈利	8	53.9仙	41.7仙
每股股息	7(a)	32仙	28仙

第25頁至第61頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

綜合資產負債表

於二零零四年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 千元
非流動資產			
固定資產	10	3,466,563	3,019,710
未來發展土地		9,500	10,216
土地及發展權益	11	1,264,937	1,230,418
聯營公司權益	14	46,026	32,674
證券投資	15	110,099	394,872
各項貸款		60,158	56,239
遞延稅項資產	9(b)	3,223	1,864
		4,960,506	4,745,993
流動資產			
物業發展權益	16	400,000	—
存貨	17	789,261	899,772
營業應收帳款及其他應收款	18	209,143	62,184
各項貸款		84,834	104,828
應收聯營公司款		83	—
證券投資	15	129,251	63,644
定期存款(已抵押)		—	5,719
現金及現金等價物		44,497	8,889
		1,657,069	1,145,036
流動負債			
營業應付帳款及其他應付款	19	491,970	285,857
銀行貸款	21	665,442	370,000
本期稅項	9(a)	24,677	13,006
		1,182,089	668,863
流動資產淨值		474,980	476,173
資產總額減流動負債轉次頁		5,435,486	5,222,166

綜合資產負債表

於二零零四年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 千元
資產總額減流動負債承前		5,435,486	5,222,166
非流動負債			
最終控股公司貸款	20	7,519	—
銀行貸款	21	1,086,987	1,838,989
其他應付款	11	62,263	73,603
遞延稅項負債	9(b)	23,748	21,325
		1,180,517	1,933,917
少數股東權益		1,208	1,476
資產淨值		4,253,761	3,286,773
資本及儲備金			
股本	22	56,677	48,377
儲備金	23	4,197,084	3,238,396
		4,253,761	3,286,773

董事會於二零零五年三月三十日批准及授權發行。

董事
柯為湘
黎家輝

第25頁至第61頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

資產負債表

於二零零四年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 千元
非流動資產			
固定資產	10	2,800,553	2,570,463
附屬公司權益	13	2,317,774	2,093,380
		5,118,327	4,663,843
流動資產			
營業應收帳款及其他應收款	18	7,267	10,507
現金及現金等價物		13,196	3,444
		20,463	13,951
流動負債			
營業應付帳款及其他應付款	19	86,676	59,814
銀行貸款	21	140,300	370,000
本期稅項	9(a)	5,363	2,884
		232,339	432,698
流動負債淨值		(211,876)	(418,747)
資產總額減流動負債		4,906,451	4,245,096
非流動負債			
最終控股公司貸款	20	7,519	—
銀行貸款	21	1,017,687	1,062,727
遞延稅項負債	9(b)	16,292	13,687
		1,041,498	1,076,414
資產淨值		3,864,953	3,168,682
資本及儲備金			
股本	22	56,677	48,377
儲備金	23	3,808,276	3,120,305
		3,864,953	3,168,682

董事會於二零零五年三月三十日批准及授權發行。

董事

柯為湘

黎家輝

第25頁至第61頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

綜合權益變動表

截至二零零四年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 千元
於一月一日之權益總值		3,286,773	3,243,189
重估投資物業盈餘／(虧損)	23	257,792	(26,272)
重估證券投資盈餘	23	14,218	—
未確認於收益計算表之淨收益／(虧損)		272,010	(26,272)
本年度淨盈利		303,096	201,500
於年內批准及已派付之上財政年度之末期股息	7(b)	(124,689)	(96,754)
於年內宣派及已派付之中期股息	7(a)	(39,674)	(29,026)
出售證券投資之重估盈餘轉往收益計算表	23	—	(5,864)
發行股份	22	8,300	—
淨股本溢價收入	23	547,945	—
於十二月三十一日之權益總值		4,253,761	3,286,773

第25頁至第61頁之帳項附註屬本帳項之一部份。

綜合現金流量表

截至二零零四年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零零四年 千元	二零零三年 千元
經營業務所得／(所耗)現金淨額	24(a)	793,048	(282,890)
投資項目			
出售其他固定資產		2	—
出售上市證券投資		—	43,865
贖回持有至到期證券		—	1,000
添置固定資產及物業		(182,589)	(6,516)
添置未來發展土地		—	(17)
添置土地及發展權益		(114,246)	(185,567)
收購附屬公司	24(b)	(400,000)	(141,750)
聯營公司貸款(增加)／減少		(4,638)	1,663
已收聯營公司股息		840	420
投資項目所耗現金淨額		(700,631)	(286,902)
融資項目			
銀行貸款(減少)／增加		(456,560)	686,016
最終控股公司貸款增加		7,519	—
發行股份淨收入		556,245	—
已派股息		(164,013)	(125,527)
已派少數股東股息		—	(750)
融資項目(所耗)／所得現金淨額		(56,809)	559,739
現金及現金等價物增加／(減少)		35,608	(10,053)
於一月一日現金及現金等價物		8,889	18,942
於十二月三十一日現金及現金等價物		44,497	8,889

第25頁至第61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(包括所有適用之會計實務準則及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的規定編製。本帳項亦同時符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露規定。本集團採用之主要會計政策概述如下。

香港會計師公會已頒佈多項全新及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則(「新香港財務報告準則」)，此等新準則適用於二零零五年一月一日或之後之會計年度。

本集團並無提早在截至二零零四年十二月三十一日止年度之帳項採納此等新香港財務報告準則。本集團已開始評估此等新準則所帶來之影響，惟暫時未能評論此等新準則會否對營運業績及財務狀況帶來重大影響。

(b) 編製基準

除投資物業按重估值及部分證券投資按市值入帳(見下文會計政策)外，本帳項是以歷史成本作為編製基準。

(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該年度業績與聯營公司之資產淨值。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。

綜合結算時產生之商譽乃指收購附屬公司及聯營公司成本超出本集團於收購日分佔所收購可分辨資產及負債公平值之數額。

於二零零一年一月一日或以後之收購，商譽已按估計可使用年期以直線法在綜合收益計算表攤銷。於二零零一年一月一日前之收購，商譽已於儲備金內抵銷及已減去其減值虧損。

帳項附註

(以港幣計算)

1. 重要會計政策 (續)

(c) 帳項合併標準 (續)

於年內出售附屬公司或聯營公司時，先前未於綜合收益計算表攤銷之應佔商譽部分或前期在集團儲備金所處理之有關商譽將撥入出售盈虧中計算。

(d) 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。

在本公司資產負債表內，附屬公司投資是按成本值扣除任何減值虧損入帳。

(e) 聯營公司權益

聯營公司乃指本集團在非控制或聯合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。

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後之年度業績。

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。

在本公司資產負債表內，於聯營公司之投資是按成本扣除任何減值虧損入帳。

(f) 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。

帳項附註

(以港幣計算)

1. 重要會計政策 (續)

(f) 合營項目權益 (續)

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。

(g) 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，除其租約剩餘期限不足或等於20年外，皆不作週期性折舊攤銷。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，投資物業之價值變動乃在投資物業重估儲備金帳內處理。倘此儲備之總數不足以抵銷整體重估所產生之虧損時，該差額則在收益計算表內撇銷。當過往虧損曾於收益計算表內扣除而重估盈餘隨後發生，該盈餘將計入收益計算表內以抵銷過往曾括入之虧損。

當出售投資物業，於前期撥入投資物業重估儲備之有關盈餘或虧損將轉入收益計算表內。董事會認為如按帳面值出售已重估之土地及樓宇其所導致之資本增值並無稅項承擔。

(ii) 未來發展土地

未來發展土地乃按成本值扣除減值虧損入帳。未來發展土地不作出攤銷準備。

(iii) 土地及發展權益

土地及發展權益乃按成本值包括撥充成本之貸款費用扣除減值虧損入帳。

帳項附註

(以港幣計算)

1. 重要會計政策 (續)

(g) 物業 (續)

(iv) 物業發展權益

物業發展權益乃按成本值扣除減值虧損入帳。

(v) 發展中物業

發展中物業乃按成本值扣除減值虧損入帳，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。

(vi) 待售物業

待售物業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出售物業所需之費用。

(h) 借貸成本

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。

(i) 折舊

(i) 投資物業

剩餘租約年期逾20年之投資物業，不作出折舊準備。剩餘租約年期為20年或以下之投資物業，乃按租約尚餘年期撇銷其結轉值。

(ii) 土地及樓宇

土地及樓宇乃按成本值扣除累積折舊及減值虧損入帳。租約土地乃按尚餘租約年期攤銷。樓宇及裝修將按40年估計可使用年期及租約尚餘年期之較短者作出折舊準備。

帳項附註

(以港幣計算)

1. 重要會計政策 (續)

(i) 折舊 (續)

(iii) 其他固定資產

其他固定資產乃按成本值扣除累積折舊及減值虧損入帳。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	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

(j) 證券投資

- (i) 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。持有至到期證券以攤銷成本減任何減值準備記入資產負債表。減值準備乃在預期不能全數收回帳面金額時提撥，並於收益計算表內確認為支出。此等準備乃就各項投資個別釐定。
- (ii) 主要為短期價格波動之盈利而購入之證券乃列作可買賣證券。可買賣證券乃以公平價值記入資產負債表。公平價值之變動於產生時於收益計算表內確認。
- (iii) 所有其他證券歸類為非買賣證券並以公平價值記入資產負債表。公平價值之變動於投資重估儲備金內確認直至該證券已出售、募集、或在其他情況下除去、或有客觀證據證明該證券經已減值，在此情況下與其有關之累積虧損將由投資重估儲備中轉撥入收益計算表內。
- (iv) 當引致減值之情況及事項不再存在，並有具說服力之憑證顯示新之情況及事項將於可預見未來持續下去，因證券減值而需由投資重估儲備金轉撥入收益計算表之數將作還原。
- (v) 出售證券投資之盈利或虧損乃按估計出售收入淨額與投資帳面金額間之差額釐定，並於產生時記入收益計算表。

帳項附註

(以港幣計算)

1. 重要會計政策 (續)

(k) 資產減值

本集團會於結算日審閱其資產及正商譽之帳面值，以判斷是否有跡象顯示該等資產蒙受任何減值虧損。倘若估計資產之可收回數額低於其帳面值，則資產帳面值須減低至其可收回數額。減值虧損會即時確認為支出，除非有關資產附有重估值，則其減值虧損會作為重估減值處理。

凡減值虧損其後出現逆轉，則資產帳面值須調升至經修訂之估計可收回金額，惟該調升之帳面值不得超逾如往年度並無確認任何資產減值虧損而釐定之帳面值。減值虧損逆轉即時確認為收入，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。

(l) 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。

帳項附註

(以港幣計算)

1. 重要會計政策 (續)

(m) 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) 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。

(iv) 影片版權費

影片版權費乃於拷貝底片及其他物料遞交時入帳。

(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。

(n) 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。

帳項附註

(以港幣計算)

1. 重要會計政策 (續)

(o) 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。

(p) 分類報告

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

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

2. 分類資料

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

營業額包括物業及證券投資收入、物業銷售淨收入、電影發行收入及利息收入。

帳項附註

(以港幣計算)

2. 分類資料 (續)

(a) 業務分類

	綜合 千元	物業投資 千元	二零零四年 物業發展 千元	財務及財資 千元	其他 千元
營業額	773,425	206,595	294,718	264,894	7,218
經營之貢獻	366,138	182,778	102,324	78,412	2,624
未分配集團支出	(31,889)				
經營盈利	334,249				
財務成本	(6,169)				
所佔聯營公司盈利減虧損	12,889	—	—	—	12,889
除稅前盈利	340,969				
所得稅	(38,141)				
除稅後盈利	302,828				
少數股東權益	268				
股東應佔盈利	303,096				
分類資產	6,519,955	3,606,189	2,506,062	401,318	6,386
投資聯營公司	46,026	—	—	—	46,026
未分配	51,594				
資產總額	6,617,575				
分類負債	659,542	91,693	428,265	124,027	15,557
未分配	1,703,064				
負債總額	2,362,606				
年內產生之資本支出	222,213	192,260	28,542	—	1,411

帳項附註

(以港幣計算)

2. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

	綜合 千元	物業投資 千元	二零零三年 物業發展 千元	財務及財資 千元 (重列)	其他 千元 (重列)
營業額	673,812	179,308	228,320	260,623	5,561
經營之貢獻	253,979	163,768	25,398	63,945	868
未分配集團支出	(17,815)				
經營盈利	236,164				
財務成本	(11,036)				
所佔聯營公司盈利減虧損	7,496	—	—	—	7,496
出售證券投資之盈利	2,399	—	—	2,399	—
除稅前盈利	235,023				
所得稅	(33,480)				
除稅後盈利	201,543				
少數股東權益	(43)				
股東應佔盈利	201,500				
分類資產	5,827,171	3,017,758	2,165,037	641,329	3,047
投資聯營公司	32,674	—	—	—	32,674
未分配	31,184				
資產總額	5,891,029				
分類負債	489,581	61,613	273,129	140,941	13,898
未分配	2,113,199				
負債總額	2,602,780				
年內產生之資本支出	20,860	6,400	14,460	—	—

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		經營盈利	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
香港	723,189	621,185	286,544	198,924
北美洲	43,679	23,431	42,780	23,281
歐洲	6,557	27,298	4,925	12,712
其他	—	1,898	—	1,247
	773,425	673,812	334,249	236,164

	分類資產		年內產生之資本支出	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
香港	6,078,050	5,424,255	222,213	20,860
亞洲	400,000	—	—	—
北美洲	23,998	400,634	—	—
歐洲	17,907	2,282	—	—
	6,519,955	5,827,171	222,213	20,860

(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)

3. 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除／(計入)下列各項：

(a) 財務成本

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
銀行貸款及透支利息	18,448	34,248
最終控股公司貸款利息	1,010	—
減：撥充成本之數額 (附註)	(12,141)	(20,990)
	7,317	13,258
減：包括於其他營業費用之利息費用	(1,148)	(2,222)
	6,169	11,036

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

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
核數師費	978	886
壞帳及呆帳準備及壞帳撇銷	9,173	9,828
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	(179,361)	(161,640)
租金收入	(206,595)	(179,307)
減：支出	27,234	17,667
上市證券投資股息收入	(3,148)	(3,486)
非上市證券投資收入	(46,444)	(33,736)

(c) 本集團佔已除少數股東權益後之聯營公司本年度盈利減虧損，於擬派股息後為8,714,434元(二零零三年：4,602,942元)。

帳項附註

(以港幣計算)

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：

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
董事袍金	700	700
與業績關連之花紅	700	288
薪酬及津貼	1,644	1,622
公積金供款	90	90
	3,134	2,700

董事酬金包括年內支付予獨立非執行董事之董事袍金為400,000元(二零零三年：400,000元)。

酬金在以下範圍內之董事人數如下：

	二零零四年	二零零三年
\$0 - \$1,000,000	9	9
\$1,000,001 - \$1,500,000	—	—
\$1,500,001 - \$2,000,000	—	1
\$2,000,001 - \$2,500,000	1	—

(b) 最高薪酬僱員

於五名最高薪酬僱員中，有一位乃董事(二零零三年：一位)其酬金已於附註4(a)披露。餘下之四位僱員(二零零三年：四位)其總酬金詳列如下：

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
薪酬及津貼	3,881	3,869
與業績關連之花紅	1,566	534
公積金供款	192	192
	5,639	4,595

帳項附註

(以港幣計算)

4. 董事及管理層酬金 (續)

(b) 最高薪酬僱員 (續)

薪酬最高僱員之酬金在以下範圍內：

	二零零四年	二零零三年
\$0 - \$1,000,000	—	—
\$1,000,001 - \$1,500,000	4	4

5. 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：

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
本期稅項		
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	40,001	24,150
往年度稅項準備餘數	(6,259)	(107)
	33,742	24,043
遞延稅項		
有關源自及撥回暫時性差異	1,064	5,792
稅率變動之調整數額	—	1,172
	1,064	6,964
佔聯營公司之稅項		
— 香港	479	276
— 海外	2,856	2,197
	3,335	2,473
	38,141	33,480

聯營公司之海外稅項乃根據個別區域之適當稅率作出準備。

帳項附註

(以港幣計算)

5. 於綜合收益計算表內之所得稅 (續)

(b) 稅項支出與會計盈利以適當稅率對帳：

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
除稅前盈利	340,969	235,023
按適當稅率計算之稅項	60,753	42,325
不可扣減費用	2,555	1,099
非課稅收入	(8,710)	(7,276)
往年度稅項準備餘數	(6,259)	(137)
未確認之稅務虧損	1,173	390
抵銷前期未確認之稅務虧損	(7,615)	(3,105)
現確認前期未確認之稅務虧損	(2,455)	—
稅率變動	—	1,173
其他	(1,301)	(989)
實際稅項支出	38,141	33,480

6. 股東應佔盈利

股東應佔之綜合盈利包括107,266,635元(二零零三年：102,732,370元)之盈利已計入本公司帳項內。

上述金額與本公司本年度盈利之對帳：

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
已計入本公司帳項內之 股東應佔綜合盈利	107,267	102,732
附屬公司於年內批准及派付 之上財政年度之末期股息	—	4,250
本公司本年度盈利	107,267	106,982

帳項附註

(以港幣計算)

7. 股息

(a) 應撥歸本年之股息

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
宣派及已派付之中期股息 每股7仙(二零零三年：6仙)	39,674	29,026
結算日後擬派之末期股息 每股25仙(二零零三年：22仙)	141,692	124,689
	181,366	153,715

於年結後宣派之末期股息並未於十二月三十一日確認為負債。

(b) 應撥歸上財政年度之股息，於年內獲批准及派付

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
於年內批准及派付之上財政年度 之末期股息每股22仙(二零零三年：20仙)	124,689	96,754

8. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按股東應佔盈利303,096,312元(二零零三年：201,499,732元)及年內已發行加權平均股數562,685,882股(二零零三年：483,767,850股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

二零零三年及二零零四年度內本公司並無攤薄性潛在股份，故無需呈列兩年之每股攤薄盈利。

帳項附註

(以港幣計算)

9. 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	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
本年度之香港利得稅準備 已付暫繳稅	40,001 (16,448)	24,150 (15,407)	18,559 (13,196)	17,597 (14,713)
	23,553	8,743	5,363	2,884
往年度利得稅準備餘數	1,124	4,263	—	—
	24,677	13,006	5,363	2,884

(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	折舊超過 折舊免稅額 千元	稅例允許 加速折舊 千元	普通準備 千元	合計 千元
於二零零三年一月一日	5,617	(5,898)	9	(12,839)	614	(12,497)
(轉除)／計入收益計算表	(2,454)	(553)	(1)	(4,542)	586	(6,964)
於二零零三年十二月三十一日	3,163	(6,451)	8	(17,381)	1,200	(19,461)
於二零零四年一月一日	3,163	(6,451)	8	(17,381)	1,200	(19,461)
計入／(轉除)收益計算表	318	2,659	(1)	(3,932)	(108)	(1,064)
於二零零四年十二月三十一日	3,481	(3,792)	7	(21,313)	1,092	(20,525)

帳項附註

(以港幣計算)

9. 於資產負債表內之所得稅 (續)

(b) 遞延稅項 (續)

公司

	二零零四年			二零零三年		
	稅例允許 加速折舊 千元	普通準備 千元	合計 千元	稅例允許 加速折舊 千元	普通準備 千元	合計 千元
於一月一日	(13,702)	15	(13,687)	(10,395)	—	(10,395)
(轉除) / 計入收益計算表	(2,590)	(15)	(2,605)	(3,307)	15	(3,292)
於十二月三十一日	(16,292)	—	(16,292)	(13,702)	15	(13,687)

	集團		公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
遞延稅項淨資產確認於資產負債表內	3,223	1,864	—	—
遞延稅項淨負債確認於資產負債表內	(23,748)	(21,325)	(16,292)	(13,687)
	(20,525)	(19,461)	(16,292)	(13,687)

(c) 未確認之遞延稅項資產

本集團未確認遞延稅項資產之有關稅項虧損為148,154,000元(二零零三年：15,209,000元)。年內，稅務局同意某附屬公司之累積稅項虧損。故此，遞延稅項資產乃按預期有足夠未來可課稅盈利用作抵銷有關稅項得益而予以確認，剩餘之稅項虧損則不確認於遞延稅項資產內。

帳項附註

(以港幣計算)

10. 固定資產

	投資物業 千元	土地 千元	樓宇 千元	其他 千元	合計 千元
集團					
成本值或估值					
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
累積折舊及攤銷					
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
帳面值					
於二零零四年十二月三十一日	3,461,940	2,060	411	2,152	3,466,563
於二零零三年十二月三十一日	3,011,900	5,628	1,420	762	3,019,710
公司					
成本值或估值					
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
累積折舊及攤銷					
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
帳面值					
於二零零四年十二月三十一日	2,800,000	—	—	553	2,800,553
於二零零三年十二月三十一日	2,570,000	—	—	463	2,570,463

帳項附註

(以港幣計算)

10. 固定資產 (續)

(a) 成本值或估值之分析

	投資物業 千元	土地 千元	樓宇 千元	其他 千元	合計 千元
集團					
專業估值 — 二零零四年	3,461,940	—	—	—	3,461,940
成本值	—	6,446	1,820	31,392	39,658
	3,461,940	6,446	1,820	31,392	3,501,598
公司					
專業估值 — 二零零四年	2,800,000	—	—	—	2,800,000
成本值	—	—	—	23,751	23,751
	2,800,000	—	—	23,751	2,823,751

(b) 物業帳面價值之分析

	集團		公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
投資物業				
位於香港並簽有長期租約	3,426,940	2,978,900	2,800,000	2,570,000
位於香港並簽有中期租約	35,000	33,000	—	—
	3,461,940	3,011,900	2,800,000	2,570,000
其他物業				
位於香港並簽有長期租約	1,000	2,122	—	—
位於香港並簽有中期租約	1,470	4,926	—	—
	2,470	7,048	—	—

本集團及本公司之投資物業已由獨立專業測計師威格斯國際物業顧問依據租金淨收入及其收入潛力計算之公開市值於二零零四年十二月三十一日作出重估。

帳項附註

(以港幣計算)

10. 固定資產 (續)

(b) 物業帳面值之分析 (續)

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73,221元(二零零三年：無)。

本集團持作營業租賃用途之投資物業之帳面總值為3,461,940,000元(二零零三年：3,011,900,000元)。持作營業租賃用途之其他固定資產帳面總值為8,500,236元(二零零三年：8,541,166元)，而有關之累計折舊為8,285,100元(二零零三年：8,260,163元)。

本公司持作營業租賃用途之投資物業之帳面總值為2,800,000,000元(二零零三年：2,570,000,000元)。持作營業租賃用途之其他固定資產帳面總值為2,370,992元(二零零三年：2,368,192元)，而有關之累計折舊為2,366,465元(二零零三年：2,363,930元)。

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	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
於一年內	154,546	121,340	123,265	101,005
於一年至五年內	150,748	127,956	120,939	108,698
	305,294	249,296	244,204	209,703

11. 土地及發展權益

土地及發展權益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。於二零零四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162,000,000元(二零零三年：248,000,000元)，其中62,000,000元(二零零三年：74,000,000元)於一年後償付。

帳項附註

(以港幣計算)

12. 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	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
資產		
發展中物業	133,822	113,865
營業應收帳款及其他應收款	102	1
	133,924	113,866
負債		
銀行貸款 — 有抵押	69,300	56,300
營業應付帳款及其他應付款	5,711	—
	75,011	56,300

13. 附屬公司權益

	公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
非上市股份，照成本值	704,398	704,398
貸款予附屬公司		
— 免息	831,833	485,104
— 帶息	1,349,089	1,461,630
向附屬公司借款		
— 免息	(333,118)	(336,342)
— 帶息	(28,417)	(15,289)
應付附屬公司款	(230)	—
應收附屬公司款	—	523
附屬公司之減值虧損	(205,781)	(206,644)
	2,317,774	2,093,380

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28(a)。

帳項附註

(以港幣計算)

14. 聯營公司權益

	集團	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
所佔聯營公司資產淨值	41,140	32,426
貸款予聯營公司	4,886	248
	46,026	32,674

貸款予聯營公司乃無抵押、帶息以優惠利率計算及任何還款予股東乃按股份比例作準。二零零四年七月一日前，貸款予聯營公司乃免息。

聯營公司詳情刊於附註28(b)。

15. 證券投資

	集團	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
非流動資產		
股票，香港上市	86,476	—
投資基金，非上市	23,623	6,682
持有至到期證券，非上市	—	388,190
	110,099	394,872
流動資產		
股票，香港上市	113,388	63,644
持有至到期證券，非上市	15,863	—
	129,251	63,644
	239,350	458,516
證券投資之市值，香港上市	199,864	63,644

於二零零三年十二月三十一日包括於非流動資產內之持有至到期證券乃指投資50,000,000美元於一間由美國國會成立之機構(被穆迪及標準普爾評為Aaa/AAA級)所發行之十年期票據。發行人於二零零四年提前贖回該票據。

帳項附註

(以港幣計算)

16. 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(附註24(b))。

17. 存貨

	集團	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元
發展中物業	663,287	810,872
待售物業	124,291	88,900
可買賣貨品	1,683	—
	789,261	899,772

待售物業內之3,325,000元(二零零三年：10,601,016元)乃以化現淨值入帳。

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	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
未到期及逾期少於三個月	44,480	30,756	615	541
逾期三至六個月	2,866	4,216	231	12
逾期超過六個月	12,686	9,296	11	2
營業應收帳款	60,032	44,268	857	555
公用事業及其他按金	3,455	1,153	1,975	151
其他應收帳款及預付款	145,656	16,763	4,435	9,801
	209,143	62,184	7,267	10,507

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3,358,677元(二零零三年：926,136元)及1,969,063元(二零零三年：145,363元)。

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(附註31)。

帳項附註

(以港幣計算)

18. 營業應收帳款及其他應收款 (續)

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306,498元(二零零三年：4,824,972元)及21,470元(二零零三年：4,444,376元)。

本集團設有特定之信貸政策，並定期編製應收帳款之帳齡分析及作出密切監察，以便把任何與應收帳款有關之信貸風險減至最低。

19. 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	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
未到期或活期	29,892	25,333	4,580	211
逾期少於三個月	7,715	6,476	1,350	1,736
逾期三至六個月	14	—	—	—
逾期超過六個月	20	—	—	—
營業應付帳款	37,641	31,809	5,930	1,947
租務及其他按金	51,407	37,247	38,178	28,931
其他應付帳款及應計費用	401,541	216,801	42,568	28,936
出售物業按金	1,381	—	—	—
	491,970	285,857	86,676	59,814

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48,096,776元(二零零三年：35,635,652元)及36,863,174元(二零零三年：28,414,831元)。

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，在接獲通知時償還。

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1,006,122元(二零零三年：85,655元)及85,655元(二零零三年：85,655元)。

帳項附註

(以港幣計算)

20. 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。

21. 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	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
活期或一年內償還	665,442	370,000	140,300	370,000
一年至二年內償還	194,300	630,000	125,000	240,000
二年至五年內償還	847,687	879,028	847,687	822,727
五年後償還	45,000	329,961	45,000	—
	1,086,987	1,838,989	1,017,687	1,062,727
	1,752,429	2,208,989	1,157,987	1,432,727

銀行貸款於資產負債表中分類如下：

	集團		公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
流動負債				
有抵押	585,142	220,000	60,000	220,000
無抵押	80,300	150,000	80,300	150,000
	665,442	370,000	140,300	370,000
非流動負債				
有抵押	1,086,987	1,838,989	1,017,687	1,062,727
	1,752,429	2,208,989	1,157,987	1,432,727

帳項附註

(以港幣計算)

22. 股本

	每股0.1元 之股份數目	千元
法定股本		
於二零零四年一月一日及十二月三十一日	1,000,000,000	100,000
發行及已繳足股本		
於二零零四年一月一日	483,767,850	48,377
發行股份	83,000,000	8,300
於二零零四年十二月三十一日	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)

23. 儲備金

集團

	投資物業 重估儲備金 千元	投資 重估儲備金 千元	資本儲備金 千元	股本溢價帳 千元	保留盈利 千元	合計 千元
於二零零三年一月一日	1,809,231	(11,872)	2,154	9,971	1,385,328	3,194,812
重估虧損	(26,272)	—	—	—	—	(26,272)
出售證券投資時轉往 收益計算表	—	(5,864)	—	—	—	(5,864)
已派付之中期股息	—	—	—	—	(29,026)	(29,026)
已派付之末期股息	—	—	—	—	(96,754)	(96,754)
本年度淨盈利	—	—	—	—	201,500	201,500
於二零零三年十二月三十一日	1,782,959	(17,736)	2,154	9,971	1,461,048	3,238,396
於二零零四年一月一日	1,782,959	(17,736)	2,154	9,971	1,461,048	3,238,396
重估盈餘	257,792	14,218	—	—	—	272,010
發行股份溢價	—	—	—	560,250	—	560,250
發行股份支出	—	—	—	(12,305)	—	(12,305)
已派付之中期股息	—	—	—	—	(39,674)	(39,674)
已派付之末期股息	—	—	—	—	(124,689)	(124,689)
本年度淨盈利	—	—	—	—	303,096	303,096
於二零零四年十二月三十一日	2,040,751	(3,518)	2,154	557,916	1,599,781	4,197,084

帳項附註

(以港幣計算)

23. 儲備金 (續)

公司

	投資物業 重估儲備金 千元	投資 重估儲備金 千元	資本儲備金 千元	股本溢價帳 千元	保留盈利 千元	合計 千元
於二零零三年一月一日	1,851,986	4,391	—	9,971	1,292,276	3,158,624
重估虧損	(15,130)	—	—	—	—	(15,130)
出售證券投資時轉往 收益計算表	—	(4,391)	—	—	—	(4,391)
已派付之中期股息	—	—	—	—	(29,026)	(29,026)
已派付之末期股息	—	—	—	—	(96,754)	(96,754)
本年度淨盈利	—	—	—	—	106,982	106,982
於二零零三年十二月三十一日	1,836,856	—	—	9,971	1,273,478	3,120,305
於二零零四年一月一日	1,836,856	—	—	9,971	1,273,478	3,120,305
重估盈餘	197,122	—	—	—	—	197,122
發行股份溢價	—	—	—	560,250	—	560,250
發行股份支出	—	—	—	(12,305)	—	(12,305)
已派付之中期股息	—	—	—	—	(39,674)	(39,674)
已派付之末期股息	—	—	—	—	(124,689)	(124,689)
本年度淨盈利	—	—	—	—	107,267	107,267
於二零零四年十二月三十一日	2,033,978	—	—	557,916	1,216,382	3,808,276

於二零零四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9,354,612元(二零零三年：640,178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。投資物業重估儲備金及投資重估儲備金已成立及依沿用重估投資物業、非買賣證券及商譽之會計政策。

依香港公司條例第79B(2)條所釋，投資物業、非買賣證券及商譽之重估儲備金並不構成實現利潤，故不可分發予股東。

於二零零四年十二月三十一日，本公司可作分派予股東之儲備為1,216,383,185元(二零零三年：1,273,479,227元)。

帳項附註

(以港幣計算)

24. 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前盈利與經營業務所得／(所耗)現金淨額之對帳：

	二零零四年 千元	二零零三年 千元
除稅前盈利	340,969	235,023
經調整：		
未領股息撥回	(188)	(104)
出售證券投資之盈利	—	(2,399)
出售其他固定資產之虧損	3	3
所佔聯營公司盈利減虧損	(12,889)	(7,496)
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	(353)	(452)
利息支出	6,169	11,036
上市證券投資收入	—	(1,014)
折舊	468	567
營運資金變動前之營業利潤	339,324	235,164
存貨減少／(增加)	116,674	(24,055)
營業應收帳款及其他應收款增加	(147,350)	(12,884)
定期存款(已抵押)減少／(增加)	5,719	(5,719)
各項貸款減少／(增加)	16,075	(17,448)
證券投資減少／(增加)	233,384	(395,401)
應付聯營公司款增加	(83)	—
營業應付帳款及其他應付款增加／(減少)	271,439	(10,951)
經營業務所得／(所耗)現金	835,182	(231,294)
上市證券投資收入	—	1,005
已收利息	353	452
已付利息	(20,416)	(32,077)
已繳利得稅	(23,694)	(21,374)
已退還利得稅	1,623	398
經營業務所得／(所耗)現金淨額	793,048	(282,890)

帳項附註

(以港幣計算)

24. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 收購附屬公司

年內，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

25. 承擔項目

於十二月三十一日，未經作出備付於帳項內之承擔項目如下：

	集團		公司	
	二零零四年 千元	二零零三年 千元	二零零四年 千元	二零零三年 千元
已簽訂合約者				
— 發展中物業	610,470	35,171	—	—
— 投資物業	24,756	17,580	24,620	17,580
— 證券投資	86,984	164,196	—	—
	722,210	216,947	24,620	17,580
經批准但仍未簽訂合約者				
— 發展中物業	4,862	231,617	—	—
— 投資物業	—	480	—	480
	4,862	232,097	—	480

帳項附註

(以港幣計算)

26. 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13,867,000元(二零零三年：6,952,000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757,317,000元(二零零三年：634,300,000元)之擔保。於二零零四年十二月三十一日經使用之銀行貸款及其他責任為597,459,000元(二零零三年：446,300,000元)。

27. 資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團之物業及證券投資總帳面值約3,960,362,000元(二零零三年：3,936,841,000元)及無(二零零三年：5,719,000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。

28. 附屬及聯營公司

- (a) 九龍建業有限公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司	註冊 成立地點	主要 經營地區	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	香港	\$10,000	100%	—	投資控股
康居物業管理 有限公司	香港	香港	\$10,000	—	100%	物業管理及 保安服務
Elegant Florist Limited	英屬處女群島	香港	US\$1	100%	—	投資控股
恆大投資有限公司	香港	香港	\$1,000,000	—	100%	地產投資

帳項附註

(以港幣計算)

28. 附屬及聯營公司 (續)

附屬公司	註冊 成立地點	主要 經營地區	已發行之 普通股 股本面值	控股面值 百分數		主要業務
				直接	間接	
Future Star International Limited	英屬處女群島	香港	US\$1	100%	—	投資控股
巨盈投資有限公司	香港	香港	\$2	100%	—	證券投資
頌威企業有限公司	香港	香港	\$2	—	100%	物業發展
Jumbo Star Limited	英屬處女群島	香港	US\$1	100%	—	投資控股
景煌集團有限公司	香港	香港	\$2	—	100%	物業發展
九建工程有限公司	香港	香港	\$2	100%	—	建築
九龍建業財務 有限公司	香港	香港	\$2,000,000	100%	—	金融服務
美居集團有限公司	香港	香港	\$264,529,125	100%	—	投資控股

帳項附註

(以港幣計算)

28. 附屬及聯營公司 (續)

附屬公司	註冊 成立地點	主要 經營地區	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	
百合成有限公司	香港	香港	\$2	—	100%	物業發展
威路投資有限公司	香港	香港	\$500,000	100%	—	投資控股
兆信(香港) 有限公司	香港	香港	\$2	100%	—	物業發展
維添有限公司	香港	香港	\$2	100%	—	零售
土瓜灣置業 有限公司	香港	香港	\$2	—	100%	地產投資
Top Milestone Developments Limited	英屬處女群島	澳門	US\$100	—	100%	項目及證券 投資
建家發展有限公司	香港	香港	\$10,000	100%	—	地產投資
泰利來發展及代理 有限公司	香港	香港	\$100,000	—	100%	地產投資

帳項附註

(以港幣計算)

28. 附屬及聯營公司 (續)

附屬公司	註冊 成立地點	主要 經營地區	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	
元州置業有限公司	香港	香港	\$2	—	100%	地產投資
單位置業有限公司	香港	香港	\$2	—	100%	地產投資
聯偉管理有限公司	香港	香港	\$2	—	100%	投資控股
福騰投資有限公司	香港	香港	\$2	—	100%	物業發展及 地產投資
新藝城影業 有限公司	香港	香港	\$1,000,000	—	85%	影片發行
新藝城電影製作 有限公司	香港	香港	\$5,000,000	—	85%	影片發行
金公主娛樂 有限公司	香港	香港	\$100,000	85%	—	影片發行
金公主電影製作 有限公司	香港	香港	\$10,000	—	85%	影片發行

帳項附註

(以港幣計算)

28. 附屬及聯營公司 (續)

(b) 九龍建業有限公司之聯營公司詳情如下：

聯營公司	註冊 成立地點	主要 經營地區	間接控股 面值百分數	主要業務
宜居物業管理有限公司	香港	香港	49% 普通股	物業管理及 保安服務
緯兆有限公司	香港	香港	49% 普通股	投資控股
Jeeves (HK) Limited	香港	香港	43.125% 普通股	乾衣及 洗衣服務
Asiasoft Hong Kong Limited	香港	亞洲	25.97% 普通股	資訊系統產品 供應及服務
雅居物業管理有限公司	香港	香港	24.01% 普通股	物業管理及 保安服務
Southern Success Corporation	開曼群島	亞洲	20% 普通股	皮鞋分銷 及銷售

29. 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41,225元(二零零三年：21,761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712,465元(二零零三年：756,921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587,311元(二零零三年：563,473元)於產生時括入收益計算表內。

帳項附註

(以港幣計算)

30. 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11)所需之責任作出履約保證之承擔。
- (b) 年內，收取某同系附屬公司款項240,700,000元及已記載於「營業應付帳款及其他應付款」內(附註19)。
- (c) 於年內收購Polytec Holdings某間附屬公司之詳情載於附註24(b)。Polytec Holdings就此項收購事宜提供貸款予本集團。貸款詳情及有關之利息支出分別披露於附註20及3(a)。
- (d) 為聯營公司所作出之履約保證披露於附註26。

31. 結算日後事項

就某項購入物業之臨時買賣合約(附註18)賣方並未能履行若干條款，按金134,200,000元及有關利息已於結算日後退回本集團。

32. 比較數字

為作出更佳編列，業務分類(附註2(a))之財務業務由「其他」項重新分類至「財務及財資」項。而比較數字已予以重列。

33. 最終控股公司

董事會認為於二零零四年十二月三十一日之最終控股公司乃成立於英屬處女群島之Polytec Holdings International Limited。

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(以下簡稱「我們」)已審核刊於第19至第61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。

我們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，我們之報告書不可用作其他用途。我們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

我們是按照香港會計師公會頒布之《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。

我們在策劃和進行審核工作時，是以取得一切我們認為必須之資料及解釋為目標，使我們能獲得充分之憑證，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，我們亦已衡量財務報表所載資料在整體上是否足夠。我們相信，我們之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

意見

我們認為，上述之財務報表均真實和公允地反映 貴公司及 貴集團於二零零四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，二零零五年三月三十日

物業資料

二零零四年十二月三十一日

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 (%)
1. 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
2. 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
3. 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
4. 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
5. 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
6. 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

物業資料

二零零四年十二月三十一日

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 (%)
7. 九龍尖沙咀 麼地道67號 半島中心地庫之全層商舖及 59, 59A, 60, 60A, 61, 61A, 62, 63, 68及73號車位	商業	長期租約	19,018	100
8. 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
9. 九龍土瓜灣 土瓜灣道94號 美華工業中心 地庫L1、L2、L6-L8、L12-L36、 V1-V28號車位及地下 V1-V17號車位	停車場	長期租約	75個停車位	100
10. 九龍土瓜灣 土瓜灣道94號 美華工業中心 地庫L3-L5、L9-L11號車位 地下C1-C2號車位及 地下貯物室B	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

二零零四年十二月三十一日

B. 發展中物業

地點	用途	地盤面積 (平方呎)	集團應佔 總樓面 面積 (平方呎)	建築進度	預計落成日期	集團 所佔權益 (%)
1. 香港半山 羅便臣道31及 31A至G號	住宅	15,692	128,084	上蓋工程進行中	2006年上半年	100
2. 香港堅尼地城 加惠民道33號	住宅	7,837	78,372	上蓋工程進行中	2006年上半年	與市區重建局 之合營項目
3. 九龍牛池灣 清水灣道35號	商業及住宅	208,125	2,101,428	地基工程進行中	2007/08年	100
4. 澳門 東方明珠地段 海名居	商業及住宅	133,000	1,280,000	上蓋工程進行中	2005年下半年	80

C. 已完成物業

地點	用途	總樓面面積 (平方呎)	集團所佔權益 (%)
九龍九龍城 太子道西377號 栢德豪庭	住宅	54,896	100

公司資料

九龍建業有限公司

保利達集團成員

董事會

柯為湘 (主席)
Keith Alan Holman (副主席)
吳志文 (執行董事)
黎家輝 (執行董事)
譚希仲 (非執行董事)
楊國光 (非執行董事)*
周湛燊 (獨立非執行董事)
李國星 (獨立非執行董事)**
陸恭正 (獨立非執行董事)*
司徒振中 (獨立非執行董事)*

** 審核委員會主席

* 審核委員會成員

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

股份代號

香港聯合交易所：34