



九龍建業有限公司 KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：34)

截至二零零五年十二月三十一日止年度業績公佈

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。

財務摘要

截至二零零五年十二月三十一日止年度 百萬港元	二零零五年	二零零四年	二零零三年	二零零二年	二零零二至 二零零五年 平均變動
營業額	1,320	773	674	591	
% (按年比較)	71%	15%	14%		33%
股東應佔盈利	1,059	516	152	199	
— 不包括重估之淨盈利	638	303	201	156	
% (按年比較)	111%	51%	29%		64%
每股盈利 (港元)	1.87	0.92	0.32	0.41	
— 不包括重估之每股盈利	1.13	0.54	0.42	0.32	
% (按年比較)	109%	29%	31%		56%
股息 (港元)	0.45	0.32	0.28	0.25	
% (按年比較)	41%	14%	12%		22%
— 中期	0.10	0.07	0.06	0.05	
— 末期	0.35	0.25	0.22	0.20	

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賬目須作重列。

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。

本集團為投資者提供機會參予香港、澳門與中華人民共和國（「中國」）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。

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。

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。

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。

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。

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
澳門					
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
香港					
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
總數			3,972,000		

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。

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。

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
澳門					
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
香港					
香港新界 屯門	住宅	34	31,000	上蓋工程 進行中	2006
香港新界 沙田九肚山	住宅	27	13,000	上蓋工程 進行中	2006
總數			430,000		

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。

財務回顧

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。

所有銀行融資乃按淨動息率基準進行。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。

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。

其他資料

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帳項，包括本集團採納之會計政策及準則。

遵守企業管治常規守則

除以下所載述之例外情況外，本公司於截至二零零五年十二月三十一日止會計年度內，已遵從載於香港聯合交易所有限公司之證券上市規則（「上市規則」）附錄14「企業管治常規守則」中之守則條文（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，並不應由一人同時兼任。

主席與行政總裁之角色皆由一人同時兼任。董事會認為此架構對本公司有利。詳情請參閱本公司二零零五年中期報告。

守則條文 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委任後第一次股東大會上由股東選舉。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。

即將舉行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。

守則條文 B.1.1、C.3.3

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。

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。

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（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室，辦理過戶手續。

綜合收益計算表

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及二零零四年之比較數字如下：

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
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		505,818	257,792
其他經營費用		(28,955)	(56,983)
經營盈利	3	1,181,705	591,830
財務成本		(17,694)	(6,169)
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	—
除稅前盈利		1,208,366	595,215
所得稅	4	(144,962)	(79,919)
本年度盈利		<u>1,063,404</u>	<u>515,296</u>
下列人士應佔：			
公司股權持有人		1,059,153	515,564
少數股東權益		4,251	(268)
本年度盈利		<u>1,063,404</u>	<u>515,296</u>
每股盈利 — 基本	5	<u>1.87港元</u>	<u>0.92港元</u>
每股股息	6	<u>0.45港元</u>	<u>0.32港元</u>

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	千港元	二零零五年 千港元	千港元	二零零四年 千港元 (重列)
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業			4,147,630		3,461,940
— 自用租賃土地			265,553		2,060
— 其他物業、 機械及設備			39,503		2,563
			<u>4,452,686</u>		<u>3,466,563</u>
商譽			16,994		—
共同控制實體權益			394,507		—
聯營公司權益			56,568		46,026
證券投資			65,220		110,099
各項貸款			55,320		60,158
遞延稅項資產			9,303		3,223
			<u>5,050,598</u>		<u>3,686,069</u>
流動資產					
物業發展權益		575,298		400,000	
存貨		3,194,826		2,126,450	
營業應收帳款及 其他應收款	7	320,440		209,143	
各項貸款		63,523		84,834	
應收共同控制實體款		247,192		—	
應收聯營公司款		207		83	
衍生財務工具		25,811		—	
證券投資		242,445		129,251	
定期存款(已抵押)		38,205		—	
現金及現金等價物		104,706		44,497	
		<u>4,812,653</u>		<u>2,994,258</u>	

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

附註：

1. 編製基準

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。

2. 會計政策之變動

本集團除因採納全新之香港財務報告準則而變動部份會計政策外，本帳項已採納於二零零四年財務報表採用之相同會計政策。而因採納全新之香港財務報告準則而與二零零四年財務報表之會計政策產生之重大變動將根據相關要求修改二零零四年比較數額並概述如下：

(a) 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，所有集團過往之投資物業重估儲備2,040,751,066港元已括入於二零零五年一月一日之保留盈利期初數（二零零四年一月一日：1,782,959,470港元）。

因採納此新會計政策後，投資物業之公允價值之淨增加令本集團截至二零零五年十二月三十一日止除稅前盈利增加505,818,287港元（二零零四年：257,791,596港元）。

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年度所佔股東應佔盈利增加4,243,733港元（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。

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港元（二零零四年一月一日：312,017,907港元）及遞延稅項負債增加420,444,891港元（二零零四年一月一日：375,331,362港元）。

因採納此新會計政策，本集團截至二零零五年十二月三十一日止稅項支出增加88,518,200港元（二零零四年十二月三十一日止：45,113,529港元）。

(b) 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(f)呈列。

(c) 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(f)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。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。

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港元。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港元。

(d) 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或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(f)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。

(e) 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。

(f) 會計政策變動之影響

(i) 公司股權持有人應佔盈利

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
新政策之 影響(增加 ／(減少))		
<i>HKAS 17</i> 租賃土地	—	(210)
<i>HKAS 39</i> 衍生財務工具	13,141	—
<i>HKAS 40</i> 投資物業， 扣除遞延稅項 共同控制 實體權益	417,300 4,244	212,678 —
<i>HKFRS 3</i> 負商譽	26,482	—
本年度之 影響總計	<u>461,167</u>	<u>212,468</u>
每股盈利之影響 — 基本	<u>0.81港元</u>	<u>0.38港元</u>

(ii) 公司股權持有人應佔權益

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
新政策之 影響(增加 ／(減少))		
<i>HKAS 17</i> 租賃土地	(561)	(561)
<i>HKAS 39</i> 衍生財務工具 物業發展權益	13,141 635,298	— —
<i>HKAS 40</i> 投資物業，扣除 遞延稅項 共同控制實體 權益	(445,650) 4,244	(357,131) —
<i>HKFRS 3</i> 負商譽	26,482	—
本年度之 影響總計	<u>232,954</u>	<u>(357,692)</u>

3. 分類資料

(a) 業務分類

	二零零五年				
	綜合 千港元	物業 發展 千港元	物業 投資 千港元	財務及 財資 千港元	其他 千港元
營業額	<u>1,320,301</u>	<u>531,249</u>	<u>212,083</u>	<u>566,717</u>	<u>10,252</u>
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	<u>(38,276)</u>				
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	<u>26,482</u>				
除稅前盈利	1,208,366				
所得稅	<u>(144,962)</u>				
本年度盈利	<u>1,063,404</u>				
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	<u>387,407</u>				
資產總額	<u>9,863,251</u>				
分類負債	386,660	204,438	82,999	80,536	18,687
未分配	<u>3,490,002</u>				
負債總額	<u>3,876,662</u>				
年內產生之 資本支出	<u>585,130</u>	—	428,234	—	156,896

二 零 零 四 年 (重 列)

	綜 合 千 港 元	物 業 發 展 千 港 元	物 業 投 資 千 港 元	財 務 及 財 資 千 港 元	其 他 千 港 元
營 業 額	<u>773,425</u>	<u>294,718</u>	<u>206,595</u>	<u>264,894</u>	<u>7,218</u>
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	<u>(31,890)</u>				
經 營 盈 利	591,830				
財 務 成 本	(6,169)				
所 佔 聯 營 公 司 盈 利	<u>9,554</u>	—	—	—	9,554
除 稅 前 盈 利	595,215				
所 得 稅	<u>(79,919)</u>				
本 年 度 盈 利	<u>515,296</u>				
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	<u>51,594</u>				
資 產 總 額	<u>6,680,327</u>				
分 類 負 債	659,542	428,265	91,693	124,027	15,557
未 分 配	<u>2,123,508</u>				
負 債 總 額	<u>2,783,050</u>				
年 內 產 生 之 資 本 支 出	<u>193,670</u>	—	193,670	—	—

(b) 地域分類

	集團營業額		集團經營盈利	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
香港	966,929	723,189	885,492	544,125
澳門	282,311	—	281,395	—
北美洲	66,768	43,679	12,341	42,780
其他	4,293	6,557	2,477	4,925
	<u>1,320,301</u>	<u>773,425</u>	<u>1,181,705</u>	<u>591,830</u>

	分類資產		年內產生之資本支出	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
香港	7,088,766	6,140,802	186,996	193,670
澳門	1,500,549	400,000	398,134	—
北美洲	163,478	23,998	—	—
其他	24,784	17,907	—	—
	<u>8,777,577</u>	<u>6,582,707</u>	<u>585,130</u>	<u>193,670</u>

4. 所得稅

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
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	61,503	40,001
往年度稅項準備 不足／(餘數)	515	(6,259)
	<u>62,018</u>	<u>33,742</u>
遞延稅項		
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
	<u>82,944</u>	<u>46,177</u>
	<u>144,962</u>	<u>79,919</u>

5. 每股盈利

每股基本盈利乃按股東應佔盈利1,059,153,190港元(二零零四年(重列)：515,564,047港元)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。

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。

6. 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
宣派及已派付之 中期股息每股 0.10港元 (二零零四年： 0.07港元)	56,677	39,674
結算日後擬派之 末期股息每股 0.35港元 (二零零四年： 0.25港元)	198,369	141,692
	<u>255,046</u>	<u>181,366</u>

7. 營業應收帳款及其他應收款

於十二月三十一日，包括此項目內之附有帳齡分析及扣除壞帳準備之應收帳款如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
0-90日	54,498	44,480
91-180日	1,614	2,866
逾180日	9,466	12,686
	<u>65,578</u>	<u>60,032</u>

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。

8. 營業應付帳款及其他應付款

於十二月三十一日，包括此項目內之附有帳齡分析之應付帳款如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
未到期或活期	46,612	29,892
0 – 90 日	20,047	7,715
91 – 180 日	137	14
逾 180 日	52	20
	<hr/>	<hr/>
	66,848	37,641
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

承董事會命
九龍建業有限公司
主席
柯為湘

香港，二零零六年三月三十日

於此公佈日期當日，本公司董事會成員包括四位執行董事，即柯為湘先生(主席)、吳志文女士、黎家輝先生及柯沛鈞先生；三位非執行董事，即Keith Alan Holman先生(副主席)、譚希仲先生及楊國光先生；及四位獨立非執行董事，即周湛燊先生、李國星先生、陸恭正先生及司徒振中先生。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。