

---

## 此乃要件 請即處理

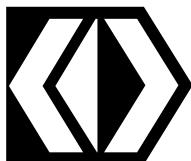
---

閣下對本通函任何內容或應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢 閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如**已售出或轉讓**名下所有九龍建業有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部份內容所產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



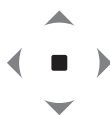
# 九龍建業有限公司 KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 34)

有關  
建議收購 NEW BEDFORD PROPERTIES LIMITED  
之非常重大收購  
及關連交易  
及  
有關  
認購保利達資產控股有限公司新股份  
之關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



ACCESS  
CAPITAL

卓怡融資有限公司

---

本公司董事會函件載於本通函第6至28頁。載有獨立董事委員會就收購及關連保利達協議致獨立股東之推薦建議函件載於本通函第29至30頁。載有獨立財務顧問卓怡融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第31至70頁。

九龍建業有限公司謹訂於二零零六年六月十二日(星期一)下午二時正假座香港九龍彌敦道五十號香港金域假日酒店地庫第三層麗晶殿舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N1至N3頁。無論 閣下可否出席股東特別大會或其任何續會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，盡快交回本公司之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四十六樓，而無論如何須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

二零零六年五月二十三日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	6
買賣協議 .....	7
收購之原因及裨益 .....	14
收購之財務影響 .....	15
目標公司之資料 .....	15
賣方、本公司及保利達之關係 .....	23
關連保利達協議 .....	24
訂立關連保利達協議之原因 .....	25
一般事項 .....	26
股東特別大會 .....	27
推薦建議 .....	27
<b>獨立董事委員會函件 .....</b>	<b>29</b>
<b>卓怡融資函件 .....</b>	<b>31</b>
<b>附錄一 — 物業估值報告 .....</b>	<b>I-1</b>
<b>附錄二 — 目標公司之會計師報告 .....</b>	<b>II-1</b>
<b>附錄三 — 九龍建業集團之財務資料 .....</b>	<b>III-1</b>
<b>附錄四 — 經擴大集團之備考財務資料 .....</b>	<b>IV-1</b>
<b>附錄五 — 經擴大集團之備考財務資料之會計師函件 .....</b>	<b>V-1</b>
<b>附錄六 — 一般資料 .....</b>	<b>VI-1</b>
<b>股東特別大會通告 .....</b>	<b>N-1</b>

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「卓怡融資」或 「獨立財務顧問」	指	卓怡融資有限公司，獨立董事委員會及獨立股東就收購及關連保利達協議之獨立財務顧問，為根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團；
「收購」	指	買方向賣方收購銷售股份；
「公佈」	指	本公司及保利達就收購而於二零零六年四月十日發出之公佈；
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港持牌銀行之營業日（星期六或在上午九時正至下午五時三十分期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告之任何日子除外）；
「現金代價」	指	收購代價8,448,000,000港元；
「本公司」	指	九龍建業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	根據買賣協議完成收購；
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義；
「關連保利達協議」或 「九龍建業認購協議」	指	保利達與本公司於二零零六年五月五日就按每股股份1.98港元發行及認購1,598,000,000股保利達新股份訂立之協議；
「控股股東」	指	上市規則所賦予之涵義；

---

## 釋 義

---

「按金」	指	200,000,000港元款項；
「董事」	指	本公司董事；
「貼現值」	指	獨立估值師戴德梁行有限公司對首項物業、第二項物業及第三項物業所進行獨立估價之80%之80%；
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）收購、關連保利達協議及其所涉及之交易；
「經擴大集團」	指	於完成後之本公司及其附屬公司；
「首份共同投資協議」	指	目標公司及第一澳門公司於二零零六年四月八日就目標公司參與首個項目及第二個項目而訂立之協議；
「第一澳門公司」	指	保利達洋行有限公司，於澳門註冊成立之公司，賣方之全資附屬公司，為首項物業及第二項物業之登記業主；
「首個項目」	指	按本通函「首個項目」一段所述首項物業之發展；
「首項物業」	指	一幅位於澳門黑沙灣新填海區P地段之地盤；
「建築樓面面積」	指	建築樓面面積；
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，以就收購向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	柯先生、其家族成員、柯氏家族信託及彼等各自之聯繫人士以外之股東，於股東特別大會將批准之交易中並無重大權益；

---

## 釋 義

---

「獨立第三者」	指	獨立於且與本公司或其附屬公司任何董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之第三者；
「Intellinsight」	指	Intellinsight Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東，並由柯氏家族信託全資實益擁有；
「九龍建業」	指	九龍建業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「九龍建業集團」	指	九龍建業及其附屬公司(除文義另有所指外，包括保利達集團)；
「最後可行日期」	指	二零零六年五月十九日，即確定本通函若干資料之最後可行日期；
「上市委員會」	指	上市規則所賦予之涵義；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「延長終止日」	指	二零零六年七月三十一日(或買方與賣方可能書面同意之較後日期)；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；
「柯先生」	指	柯為湘先生，本公司及保利達各自之控股股東、主席兼董事；
「柯氏家族信託」	指	受益人為柯先生、吳志文女士(柯先生之妻子及本公司之執行董事)、柯沛鈞先生(柯先生及吳志文女士之子及本公司之執行董事)及彼等之家族成員之全權家族信託，於最後可行日期擁有本公司已發行股本51.9%，包括(在文義許可下)現有全權家族信託之前身家族信託(其受益人亦為柯先生及其家族成員)；

---

## 釋 義

---

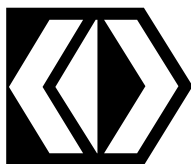
「保利達」	指	保利達資產控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「保利達集團」	指	保利達及其附屬公司；
「保利達獨立股東」	指	保利達股東（不包括本公司、柯先生、其家族成員、柯氏家族信託及彼等各自之聯繫人士）；
「保利達認購」	指	本公司與保利達於二零零六年五月八日刊發之聯合公佈所公佈，根據保利達與若干認購人簽署之多項認購協議（包括關連保利達協議）發行2,811,411,970股保利達新股份；
「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣）；
「該等項目」	指	首個項目、第二個項目及第三個項目之統稱；
「買方」	指	Profit Sphere International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，保利達之全資附屬公司；
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購於二零零六年四月八日訂立之協議；
「銷售股份」	指	目標公司之全部已發行股本；
「第二份共同投資協議」	指	目標公司及第二澳門公司於二零零六年四月八日就目標公司參與第三個項目訂立之協議；
「第二澳門公司」	指	福僑置業發展有限公司，於澳門註冊成立之公司，賣方之間接全資附屬公司，為第三項物業之登記業主；
「第二個項目」	指	按本通函「第二個項目」一段所述第二項物業之發展；

---

## 釋 義

---

「第二項物業」	指	一幅位於澳門黑沙灣新填海區V地段之地盤；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「股東」	指	股份之持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購價」	指	每股保利達股份1.98港元；
「附屬公司」	指	上市規則所賦予之涵義；
「目標公司」	指	New Bedford Properties Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，乃由賣方全資擁有；
「第三個項目」	指	按本通函「第三個項目」一段所述第三項物業之發展；
「第三項物業」	指	一幅位於澳門黑沙灣新填海區T及T1地段之地盤；
「賣方」	指	Polytec Holdings International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東，並由柯氏家族信託全資及實益擁有；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「澳門元」	指	澳門元，澳門之法定貨幣；
「%」	指	百分比；及
「平方呎」	指	平方呎。



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)

執行董事：

柯為湘先生 (主席)  
吳志文女士  
黎家輝先生  
柯沛鈞先生

註冊辦事處：

香港  
九龍  
彌敦道七五零號  
始創中心二十三樓

非執行董事：

Keith Alan Holman先生 (副主席)  
譚希仲先生  
楊國光先生

獨立非執行董事：

李國星先生  
陸恭正先生  
司徒振中先生

敬啟者：

有關  
**建議收購NEW BEDFORD PROPERTIES LIMITED**  
之非常重大收購  
及關連交易  
及  
有關  
**認購保利達資產控股有限公司新股份**  
之關連交易

緒言

於二零零六年四月十日，本公司宣佈保利達(本公司之附屬公司)之全資附屬公司 Profit Sphere International Limited與賣方就收購New Bedford Properties Limited訂立買賣協議。



---

## 董事會函件

---

此外，於二零零六年五月九日，本公司宣佈本公司與保利達訂立關連保利達協議，按認股價認購最多1,598,000,000股保利達股份。

獨立董事委員會已成立就收購及關連保利達協議向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，就收購及關連保利達協議之條款及條件對獨立股東是否屬公平合理，以及收購及關連保利達協議是否符合本公司及股東之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在：

- (a) 向閣下提供收購、關連保利達協議及其所涉及交易之詳情；
- (b) 載列獨立財務顧問就收購及關連保利達協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；
- (c) 載列獨立董事委員會就收購及關連保利達協議之條款及條件作出之推薦建議；及
- (d) 為閣下發出以考慮並酌情批准收購及關連保利達協議之股東特別大會之通告。

謹請注意股東特別大會謹訂於二零零六年六月十二日舉行，大會通告載於本通函第N1至N3頁。

### 買賣協議

#### 日期

二零零六年四月八日

#### 訂約方

買方 — Profit Sphere International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由保利達(本公司擁有56.8%之附屬公司)全資擁有。買方之主要業務為投資控股。

賣方 — Polytec Holdings International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由柯氏家族信託全資擁有。

### 協議主體

銷售股份，佔目標公司100%權益。

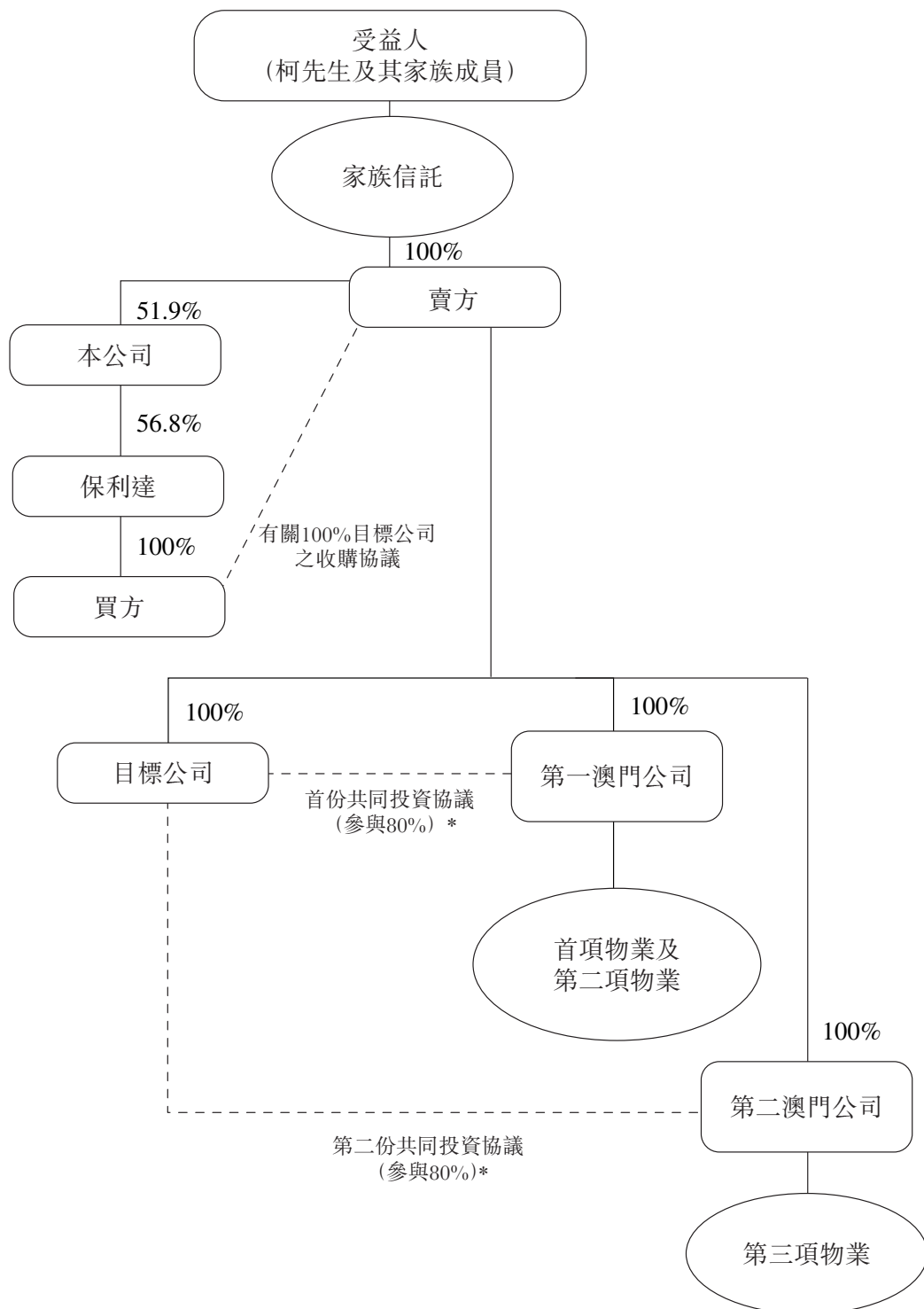
目標公司已(1)與第一澳門公司就其投資及融資發展首個項目及第二個項目訂立首份共同投資協議，及(2)與第二澳門公司就其投資及融資發展第三個項目訂立第二份共同投資協議。

目標公司將有權收取(1)該等項目單位之銷售所得款項超過有關該等項目發展之開發成本(包括稅項開支及貸款利息，但不包括土地成本)之80%款項及(2)貼現值。目標公司亦會向第一澳門公司及第二澳門公司提供若干貸款，詳情載於下文「首份共同投資協議」及「第二份共同投資協議」。

## 董事會函件

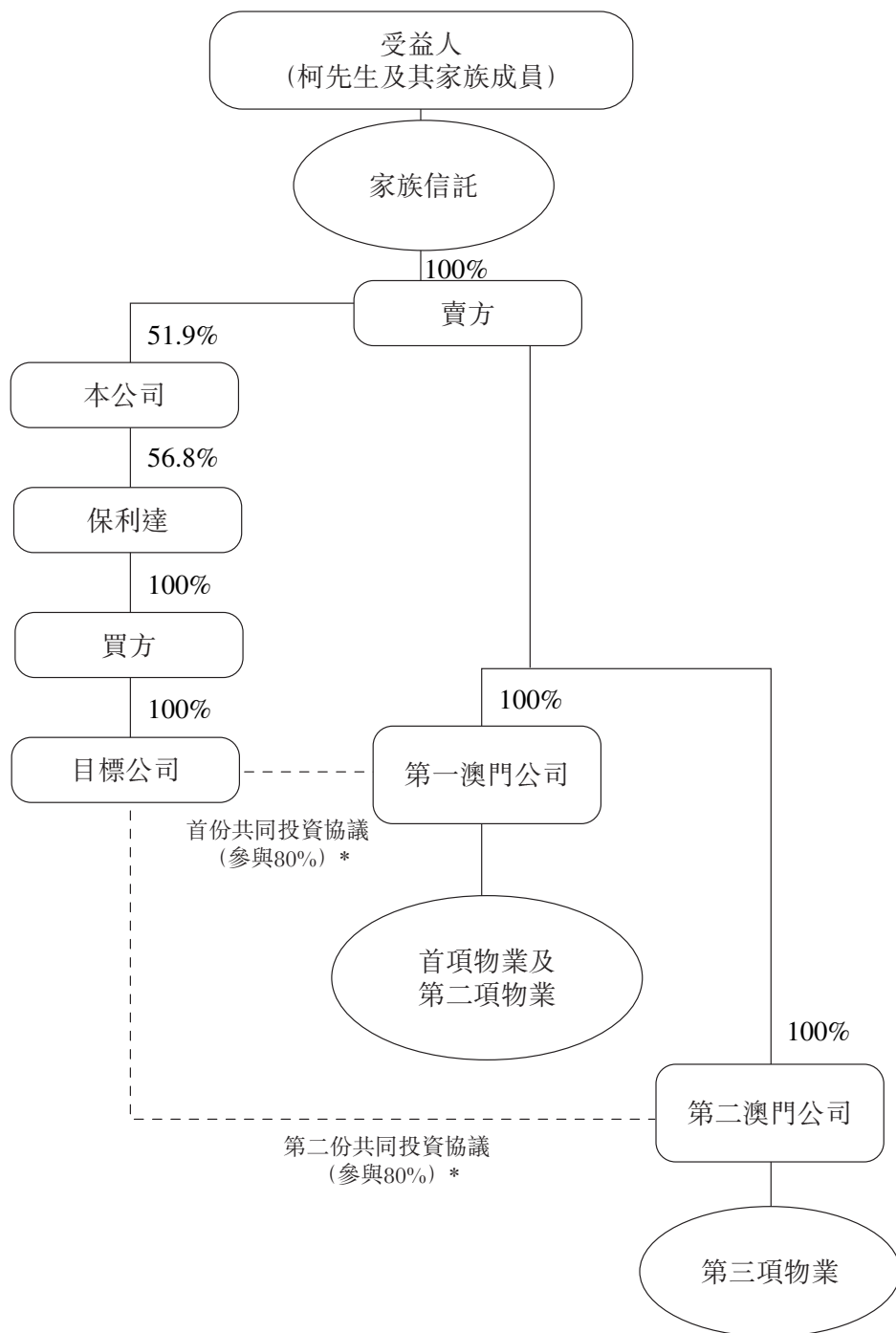
以下圖表簡列本公司及保利達於緊接完成前之集團及股權架構，以及本公司及保利達於緊隨完成後之集團及股權架構：

### 完成前



## 董事會函件

### 完成後



\* 目標公司根據首份共同投資協議或第二份共同投資協議（視情況而定）於發展中參與80%（不論屬財務承擔或分享盈利或分擔虧損）之詳情見下文「物業發展項目之資料」一節。其餘20%之參與則應由第一澳門公司或第二澳門公司（視情況而定）承擔。

### 代價

收購之代價為8,448,000,000港元。買方已於簽訂買賣協議當日向賣方支付200,000,000港元按金。

現金代價乃訂約各方參考(1)戴德梁行有限公司按公開市場基準對首項物業、第二項物業及第三項物業於二零零六年三月三十一日之估值分別9,000,000,000港元、1,800,000,000港元及2,400,000,000港元，(2)目標公司所分佔來自出售由該等項目組成之單位之盈利之權利，以及(3)估計募集興建該等項目資金之成本，再經公平磋商後釐定。

目標公司所分佔來自該等項目之現金流量將為(1)銷售所得款項總額減開發成本、貼現值(即戴德梁行有限公司所進行獨立估值之64%)及稅項之80%、(2)貼現值及(3)目標公司按此所承擔之貸款連應計利息之總和。倘銷售所得款項總額減開發成本及貼現值(惟未扣除稅項)後之值等於零，則目標公司將只支付第(2)及(3)項。倘銷售所得款項總額減開發成本及貼現值(惟未扣除稅項)後之值為負數，則目標公司將支付第(2)及(3)項減該負數值之80%。最終協定之現金代價比目標公司所分佔該等項目80%之權益(該80%權益視作相等於戴德梁行有限公司之獨立估值報告所載對該等項目估值數字之80%)折讓20%。折讓乃經訂約各方磋商後釐定。由於現金代價乃按分佔該等項目80%之權益而磋商，故董事認為，該分佔盈利及現金流量之安排乃屬公平合理。

戴德梁行有限公司乃獨立估值師，與本公司、保利達及賣方及彼等各自之附屬公司之董事、行政總裁、主要股東及彼等各自之聯繫人士概無關連。

董事(包括其獨立非執行董事)認為，基於戴德梁行有限公司之估值並就此作出20%折讓，買賣協議乃買方及賣方基於一般商業條款公平訂立。

### 延遲支付現金代價

現金代價將按買方選擇，於(1)完成時或(2)完成後由完成日期起計首個週年日前任何營業日以現金支付。倘買方選擇第(2)項，其將有進一步權利，在完成日期起計首個週年日前不少於30個營業日通知賣方，將付款期延長至完成日期起計首個週年日後24個月。倘買方選擇於完成後支付現金代價，則將按尚未向賣方支付之現金代

---

## 董事會函件

---

價以香港銀行同業拆息加年利率0.5%計算利息，直至付款為止。毋須就未支付之現金代價提供任何抵押或擔保。

董事現擬將於完成日期後支付之現金代價延遲至買賣協議之訂約方協定之日期支付。

### 資金來源

於簽訂買賣協議當日付予賣方之按金乃以本公司向保利達作出之200,000,000港元股東貸款支付。該股東貸款須按香港銀行同業拆息加年利率0.5%計算利息，並無固定還款期及無任何抵押或擔保。

保利達認購所得款項將撥付現金代價約5,290,000,000港元。現金代價餘款(可經買方選擇按買賣協議條款延長至最多36個月還款)及目標公司承諾根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議就發展該等項目之資金向第一澳門公司及第二澳門公司作出貸款(上限為700,000,000港元)之資金來源將以保利達及／或本公司之內部資金及／或銀行借貸及／或股東貸款及／或發行股本證券及／或債務證券及／或可換股證券之方式安排。倘該等項目之銷售未如理想，則目標公司將須分佔虧損(如有)之80%。

倘保利達未能於36個月內籌集足夠資金，以敷買方支付現金代價餘款之用，買方根據買賣協議將有權選擇按不設限制之限期進一步延遲向賣方繳交現金代價餘款，直至保利達集團之資金流動狀況容許支付現金代價餘款之時為止。利息將按尚未向賣方支付之現金代價以香港銀行同業拆息加年利率0.5%計算，直至付款為止。還款不設固定限期。毋須就未支付之現金代價提供任何抵押或擔保。

倘保利達未能於任何時間不時籌集足夠資金，以敷買方供目標公司根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議向第一澳門公司及第二澳門公司作出貸款，作為發展該等項目之資金，買方將有權要求賣方代表目標公司向第一澳門公司及／或第二澳門公司提供相關貸款。利息將按賣方代目標公司借予之本金額以香港銀行同業拆息加年利率0.5%計算，惟目標公司就此貸款向賣方作出之債務將不會以賣方為受益人予以抵押或擔保。上述債項將以香港銀行同業拆息加年利率0.5%之利息為基準，按

---

## 董事會函件

---

上市規則第14A.65(4)條獲豁免。倘不再應用上述豁免，保利達及本公司將確保符合上市規則相關條文。

### 條件

完成須待下列條件獲得達成或買方書面豁免(部份或全部惟第(b)及(c)項除外)後方可作實：

- (a) 完成對目標公司之盡職調查且買方認為滿意；
- (b) (1) 獨立股東於股東大會上以股數投票方式通過決議案批准買賣協議、買賣協議所涉及之交易，以及按首份共同投資協議及第二份共同投資協議所載條款向第一澳門公司及第二澳門公司提供貸款；  
(2) 保利達獨立股東於股東大會上以股數投票方式通過決議案批准買賣協議、買賣協議所涉及之交易，以及按首份共同投資協議及第二份共同投資協議所載條款向第一澳門公司及第二澳門公司提供貸款；
- (c) 買方及／或保利達(視情況而定)獲得一切有關買賣協議及所涉及交易之必要認可及批准；
- (d) 在完成前七天內獲得目標公司註冊代理發出良好業權證書及責任證書，且買方對其格式及內容滿意；
- (e) 獲得一家合資格之律師事務所就首項物業、第二項物業及第三項物業提供澳門法律意見，而其提供之法律意見書獲買方接納，而買方對其格式及內容滿意；及
- (f) 買賣協議所載之保證所有內容均屬真實、準確及正確。

倘若截至二零零六年七月三十一日或買方及賣方可能協議之其他日期仍未達成買賣協議所指定之條件(或獲買方豁免)，則買賣協議將被取消，而賣方將向買方退回按

---

## 董事會函件

---

金連同以香港銀行同業拆息加年利率0.5%計算之利息。毋須就所退回之按金提供任何抵押或擔保。

### 完成

將於上述條件(不包括第(f)項)達成或獲得豁免後第三個營業日完成，預期將於二零零六年六月十五日或之前完成。倘完成未能於二零零六年六月十五日前發生，將另行發出公佈。

### 收購之原因及裨益

九龍建業集團主要從事於香港及澳門之物業發展及投資、物業管理、金融服務及投資，以及本地及海外金融投資。

澳門自一九九九年經濟強勁發展，二零零零年至二零零五年之本地生產總值平均實際增長率為12.1%\*。人均本地生產總值由二零零二年約125,100澳門元上升至二零零四年181,900澳門元\*，按年複合增長超過20.5%。澳門近年來經濟發展強勁，可歸功於博彩業、旅遊業及建造業之增長。此增長反映於澳門本地生產總值之雙位數增長、低失業率及對實質資產投資(尤以房地產為甚)之持續興趣。

澳門被視為世界上其中一個最大型、發展最迅速之博彩市場，亦屬中華人民共和國僅有可供合法博彩之地區。近月來，新賭場、酒店及娛樂綜合大樓之興建，鼓勵旅客及新移民抵澳，同時使本地居民之購買力大幅上揚，故住宅發展項目銷售及租賃市場仍舊樂觀。澳門經濟持續增長，加上外來直接投資不斷湧入，對優質居庭(尤其是具備完善設施之大型小區內之新落成單位)之需求亦有所增加\*。此外，國際級賭場將於未來數年內相繼落成，駐澳門高級員工及長假期旅客將需要優質住宅單位為其第二個家。鑑於澳門經濟之強大基礎及其秀麗前景，董事相信，其住宅房屋市場可透過保利達為本公司帶來具吸引力之物業發展良機。

\* 澳門統計暨普查局

收購對本公司具吸引力，乃本公司鞏固其強勢，並進一步把握澳門物業市場增長勢頭之良機。董事相信，收購為本公司(透過保利達)帶來參與該等項目之機會，而收購亦可望進一步鞏固本公司(透過保利達)整體市場地位。



---

## 董事會函件

---

收購中之發展計劃擬興建高檔住宅單位(包括零售、消閒及停車位設施)。收購將使本公司透過保利達成為澳門眾主導物業發展及投資公司之一。完成後，本公司透過保利達於澳門將擁有之物業買賣、發展及投資項目包括有建築樓面面積超過13,000,000平方呎的住宅及商用物業及約6,100個停車位，現時擁有之物業買賣、發展及投資項目則包括有建築樓面面積2,500,000平方呎的住宅、零售及商用物業及約1,500個停車位。在經濟及人口增長、家庭組織率穩步上升下，再加上新賭場開幕及建議中之港珠澳大橋，預期澳門物業市場可望持續高速增長。董事相信，該等因素乃吸引彼等在澳門進一步投資物業發展之原因。

### 收購之財務影響

本公司向保利達撥付200,000,000港元之股東貸款以支付按金，乃透過其未動用銀行信貸支取，而有關未動用銀行信貸之可用款額超過200,000,000港元。保利達其後將以保利達認購所得款項償還該筆200,000,000港元之股東貸款。此舉不會對九龍建業集團之資本負債比率構成影響。收購目標公司之已付現金代價將於買方資產負債表內列為「附屬公司權益」。於綜合帳項後，九龍建業集團於首份共同投資協議及第二份共同投資協議之權益將以「物業發展權益」處理。根據香港會計準則第39號(財務工具：確認及計量)，物業發展權益將分類為可供出售財務資產並以公允價值入帳。物業發展權益之公允價值變動將於公允價值儲備金確認。「可供出售財務資產」將入帳為九龍建業集團之非流動資產。本公司核數師已確認上述會計處理。

### 目標公司之資料

目標公司為二零零六年三月九日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有，主要在澳門從事該等項目之投資及融資。根據附錄二所載目標公司之會計師報告，目標公司於二零零六年三月三十一日之資產淨值為7.80港元，且由註冊成立至二零零六年三月三十一日止期間並無錄得任何盈利或虧損。

除根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議所擁有之權利與權益外，目標公司並無擁有任何資產。目標公司已(1)與第一澳門公司就其投資及融資發展首個項目及第二個項目訂立首份共同投資協議，及(2)與第二澳門公司就其投資及融資發展第三個項目訂立第二份共同投資協議。

---

## 董事會函件

---

第一澳門公司於一九九零年十二月根據特許權協議向澳門政府收購首項物業及第二項物業，而第二澳門公司則於一九九六年六月根據特許權協議向澳門政府收購第三項物業。

### 物業發展項目之資料

董事相信，該等項目同樣具備下列特點，可吸引準投資者：

- 佔地廣大 — 董事相信，該等項目將佔澳門半島中其中一幅可作大型高檔住宅發展項目之地盤。該大型住宅發展項目在澳門半島上不可多得，將加快澳門半島內該區域建立住宅群落，預期可為毗鄰之商業發展項目帶來業務。即使澳門尚有多個住宅及商業項目參與競爭，惟董事並不相信該等對手可提供計劃中之該等項目之規模、位置、社區設施及便利。
- 位置優越 — 該等項目位處澳門半島東北岸，面向廣闊海景，董事相信對住戶極具吸引力。該等項目所在地亦遠離賭場區，為住戶提供理想之居住環境。毗鄰之現有住宅區提供更多社會基礎設施及支援，互相補足。董事相信，該等項目完成後，可望為澳門半島建立朝氣勃勃之住宅區作出貢獻。
- 毗鄰公共交通總匯 — 該等項目位置適中，與澳門渡輪碼頭相距約5分鐘車程、與澳門商業中心區相距約10分鐘車程，另該等項目亦鄰近珠海邊境。此外，董事相信，現時建議中港珠澳大橋發展計劃之座落地點與該等項目所在地近在咫尺。董事相信，該等交通基礎設施在將來可提高該等項目對準住戶之吸引力。

董事亦相信，該等項目可望為本公司帶來多個策略及營運上之裨益，包括：

- 分期發展之項目在完成早期階段後，通常可令其未來階段或周圍物業更有需求，因為早期階段(1)顯示發展商將其概念推出市場，並為發展商帶來在較後階段把概念優化之機會；(2)為社區設施營造基本用戶，為澳門建立成熟住宅

---

## 董事會函件

---

區；及(3)提高買家對發展商完成發展項目之能力以及維持發展項目質素之信心。此舉不但可提高該等項目之價值，亦可減輕本公司之發展風險；

- 調動資源於現有地盤上建造往後階段，比在新地盤重新設置所有機器、設備、銷售辦事處及陳列室更快完成，亦更為經濟；及
- 大規模或分期發展之項目通常亦帶來成本效益，使發展商得以善用人力資源、機器及設備，減輕市場推廣成本。此舉亦加強發展商向供應商議價之能力，尤以採購物料及磋商興建／設計合同時為然。

### 首個項目

首項物業(即首個項目之主體)位於澳門黑沙灣新填海區P地段，屬澳門之優越住宅區，包括一幅地盤面積約731,963平方呎之土地。首個項目涉及發展多幢多層高檔住宅大樓，附設零售、消閒及停車位。預計首項物業中用作住宅及零售用途之總建築樓面面積分別約6,326,326平方呎及1,076,400平方呎，另有約3,300個停車位。

於最後可行日期，首項物業由六幢單層至三層不等之工業樓宇佔用，總建築樓面面積達360,631平方呎，而該等建築物將於首個項目第一期建築工程展開前清拆。首個項目將分三期發展。預期第一期之興建工程將於二零零七年下半年動工，並於二零一零年落成。第二期及第三期之興建工程預期將於二零零八年展開，其中第二期將於二零一一年落成，第三期則於二零一二年落成。

根據澳門於近期竣工項目所產生之最近期發展成本，估計首個項目之開發成本約為4,442,000,000港元，將以根據首份共同投資協議作出之貸款、銀行貸款及銷售及預售單位所得款項籌集資金。根據戴德梁行有限公司編製之估值報告，首項物業於二零零六年三月三十一日之估值為9,000,000,000港元(並無計及須由賣方出資之546,000,000港元補地價餘額)。估值乃按補地價已悉數支付之基準作出。倘將未支付之補地價計算在內，將須減少未支付部分。

### 第二個項目

第二項物業(即第二個項目之主體)位於澳門黑沙灣新填海區V地段,屬澳門之優越住宅區,包括一幅地盤面積約147,456平方呎之土地。第二個項目涉及發展多幢多層高檔住宅大樓,附設零售、消閒及停車位。預計第二項物業中用作住宅及零售用途之總建築樓面面積分別約1,306,825平方呎及53,680平方呎,另有約500個停車位。

於最後可行日期,第二項物業為一空置地盤,只有一座單層臨時售樓辦事處。預期第二個項目之興建工程將於二零零六年下半年動工,並於二零零九年落成。

根據澳門於近期竣工項目所產生之最近期發展成本,估計第二個項目之開發成本約為816,000,000港元,將以根據首份共同投資協議作出之貸款、銀行貸款及銷售及預售單位所得款項籌集資金。根據戴德梁行有限公司編製之估值報告,第二項物業於二零零六年三月三十一日之價值為1,800,000,000港元(並無計及須由賣方出資之95,000,000港元補地價餘額)。估值乃按補地價已悉數支付之基準作出。倘將未支付之補地價計算在內,將須減少未支付部分。

### 第三個項目

第三項物業(即第三個項目之主體)位於澳門黑沙灣新填海區T及T1地段,屬澳門之優越住宅區,包括一幅地盤面積約193,418平方呎之土地。第三個項目涉及發展多幢多層高檔住宅大樓,附設零售、消閒及停車位。預計第三項物業中用作住宅及零售用途之總建築樓面面積分別約1,672,339平方呎及95,401平方呎,另有約800個停車位。

於最後可行日期,第三項物業為一空置地盤。預期第三個項目之興建工程將於二零零七年上半年動工,並於二零一零年落成。

根據澳門於近期竣工項目所產生之最近期發展成本,估計第三個項目之開發成本約為1,061,000,000港元,將以根據第二份共同投資協議作出之貸款、銀行貸款及銷售及預售單位所得款項籌集資金。根據戴德梁行有限公司編製之估值報告,第三項物業於二零零六年三月三十一日之價值為2,400,000,000港元。第三項物業之補地價已全數繳付。

### 首份共同投資協議

首個項目及第二個項目所有單位擬在市場出售。預期將於開展地基工程時開始預售單位。預期首個項目第一期之地基工程將於二零零七年下半年展開，而第二個項目之地基工程則預期於二零零六年下半年動工。

根據首份共同投資協議之條款：

(a) 目標公司可：

(1) 查閱就首個項目及第二個項目收支所編製之帳目；及

(2) 進入首項物業及第二項物業，以檢查及視察首個項目及第二個項目之狀況及進度；

(b) 目標公司及第一澳門公司將按80%及20%之比例提供資金，以應付來自首個項目及第二個項目之收入相對於首個項目及第二個項目之開支(不包括須由第一澳門公司獨力承擔之土地成本)之資金短缺；

(c) 目標公司所提供之80%資金之形式將為不時貸款予第一澳門公司，上限為500,000,000港元，供第一澳門公司用於按上文第(b)項所載方式支付就首個項目及第二個項目產生之開支，並按香港銀行同業拆息加年利率0.5%每月計算支付利息；上述貸款無固定還款期，亦不會有抵押或擔保，並預期會在初期預售所得款項不多時為首個項目及第二個項目提供主要資金；

(d) 倘支取之本金額已達上限500,000,000港元，任何首個項目及第二個項目所需之額外資金概由第一澳門公司自行承擔；

(e) 除獲第一澳門公司連息償還貸款外，目標公司有權收取(i)銷售首個項目及第二個項目之單位銷售所得款項總額超過首個項目及第二個項目之開發開支(包括稅務開支及貸款利息，惟不包括土地成本)之80%款項及(ii)首項物業及第二項物業之貼現值；及

---

## 董事會函件

---

(f) 倘收入不足以償還開發開支及貼現值(未扣除稅項)，目標公司將承擔差額之80%。

80%及20%之比例乃參考(1)第一澳門公司(作為首項物業及第二項物業之發展商及首項物業及第二項物業之登記業主)及目標公司(作為投資者，就發展首項物業及第二項物業向第一澳門公司提供融資)各自之角色；(2)目標公司根據首份共同投資協議作為第一澳門公司之無抵押債權人之相關風險；(3)目標公司及第一澳門公司就發展首項物業及第二項物業而言各自於金錢上之承擔；及(4)於首個項目及第二個項目之潛在相關利益後釐定。

九龍建業集團(包括保利達集團)將不會涉及品質控制、市場推廣或銷售，亦不會涉及成本控制(惟按首份共同投資協議之條文批准設計及商業計劃時間接涉及者不在此限)。然而，九龍建業集團(包括保利達集團)會透過共同監控存入全部銷售所得款項之銀行帳戶及批准單位之售價，對首個項目及第二個項目進行財務監控。九龍建業集團(包括保利達集團)亦會透過下列各項監管發展項目之進度，維護其於發展項目之權益：(1)審查第一澳門公司承諾按月核對之全部收支文件證據；(2)審閱第一澳門公司同意提供之每月工作進展報告(其中包括第一澳門公司至今因工程所產生之成本及開支明細)；(3)審閱將由第一澳門公司提供之每月銷售進度報告；(4)審閱第一澳門公司就收支承諾持續編製及提供之季度帳目；(5)要求根據第一澳門公司及時並定期向目標公司知會發展及銷售進度之承諾，定期向第一澳門公司要求提供資料；(6)於適當時出席項目或地盤會議；(7)審閱第一澳門公司同意提供之第一澳門公司每月管理帳目、半年及全年經審核帳目；(8)透過審閱該等財務資料，確保第一澳門公司遵從首份共同投資協議下之財務契諾，包括非發展項目之債務、借貸延期或提供擔保；及(9)審閱將於完成發展項目後就收支編製之最終經審核帳目。

賣方乃首份共同投資協議之訂約方，作為第一澳門公司之擔保方，倘第一澳門公司未能履行其於首份共同投資協議之責任，賣方將須代其履行，並就買方所蒙受之任何損失作出彌補。第一澳門公司之主要責任為按照一切計劃、同意書、法律及法規，以及適用限制、契諾及產權負擔(尤其為上述之最少建築樓面面積)完成首項物

---

## 董事會函件

---

業及第二項物業之發展，並在可行範圍內盡快開始預售單位。除與上述資料及帳目有關之契諾外，第一澳門公司亦有責任確保不會招致與發展無關之債務、延長貸款或向第三者作出之擔保、宣派股息、作出任何收購或更改其業務。誠如上文所述，目標公司就首個項目及第二個項目之80%融資之最大責任為500,000,000港元，而相應之20% (125,000,000港元) 及就完成首個項目及第二個項目之每項其他必須而超過500,000,000港元及125,000,000港元之總和之融資開支須由第一澳門公司負責。

### 第二份共同投資協議

第三個項目所有單位擬在市場出售。預期將於開展地基工程時開始預售。預期第三個項目之地基工程將於二零零七年上半年動工。

根據第二份共同投資協議之條款：

(a) 目標公司可：

(1) 查閱就第三個項目收支所編製之帳目；及

(2) 進入第三項物業，以檢查及視察第三個項目之狀況及進度；

(b) 目標公司及第二澳門公司將按80%及20%之比例提供資金，以應付來自第三個項目之收入相對於第三個項目之開支(不包括須由第二澳門公司獨力承擔之土地成本)之資金短缺；

(c) 目標公司所提供之80%資金之形式將為不時貸款予第二澳門公司，上限為200,000,000港元，供第二澳門公司用於按上文第(b)項所載方式支付就第三個項目產生之開支，並按香港銀行同業拆息加年利率0.5%每月計算支付利息；上述貸款無固定還款期，亦不會有抵押或擔保，並預期會在初期預售所得款項不多時為第三個項目提供主要資金；

(d) 倘支取之本金額已達上限200,000,000港元，任何第三個項目所需之額外資金概由第二澳門公司自行承擔；

---

## 董事會函件

---

- (e) 除獲第二澳門公司連息償還貸款外，目標公司有權收取(i)銷售第三個項目之單位銷售所得款項總額超過第三個項目之開發開支(包括稅務開支及貸款利息，惟不包括土地成本)之80%款項及(ii)第三項物業之貼現值；及
- (f) 倘收入不足以償還開發開支及貼現值(未扣除稅項)，目標公司將承擔差額之80%。

80%及20%之比例乃參考(1)第二澳門公司(作為第三項物業之發展商及第三項物業之登記業主)及目標公司(作為投資者，就發展第三項物業向第二澳門公司提供融資)各自之角色；(2)目標公司根據第二份共同投資協議作為第二澳門公司之無抵押債權人之相關風險；(3)目標公司及第二澳門公司就發展第三項物業而言各自於金錢上之承擔；及(4)於第三個項目之潛在相關利益後釐定。

九龍建業集團(包括保利達集團)將不會涉及品質控制、市場推廣或銷售，亦不會涉及成本控制(惟按第二份共同投資協議之條文批准設計及商業計劃時間接涉及者不在此限)。然而，九龍建業集團(包括保利達集團)會透過共同監控存入全部銷售所得款項之銀行帳戶及批准單位之售價，對第三個項目進行財務監控。九龍建業集團(包括保利達集團)亦會透過下列各項監管發展項目之進度，維護其於發展項目之權益：(1)審查第二澳門公司承諾按月核對之全部收支文件證據；(2)審閱第二澳門公司同意提供之每月工作進展報告(其中包括第二澳門公司至今因工程所產生之成本及開支明細)；(3)審閱將由第二澳門公司提供之每月銷售進度報告；(4)審閱第二澳門公司就收支承諾持續編製及提供之季度帳目；(5)要求根據第二澳門公司及時並定期向目標公司知會發展及銷售進度之承諾，定期向第二澳門公司要求提供資料；(6)於適當時出席項目或地盤會議；(7)審閱第二澳門公司同意提供之第二澳門公司每月管理帳目、半年及全年經審核帳目；(8)透過審閱該等財務資料，確保第二澳門公司遵從第二份共同投資協議下之財務契諾，包括非發展項目之債務、借貸延期或提供擔保；及(9)審閱將於完成發展項目後就收支編製之最終經審核帳目。



---

## 董事會函件

---

賣方乃第二份共同投資協議之訂約方，作為第二澳門公司之擔保方，倘第二澳門公司未能履行其於第二份共同投資協議之責任，賣方將須代其履行，並就買方所蒙受之任何損失作出彌補。第二澳門公司之主要責任為按照一切計劃、同意書、法律及法規，以及適用限制、契諾及產權負擔（尤其為上述之最少建築樓面面積）完成第三項物業之發展，並在可行範圍內盡快開始預售單位。除與上述資料及帳目有關之契諾外，第二澳門公司亦有責任確保不會招致與發展無關之債務、延長貸款或向第三者作出之擔保、宣派股息、作出任何收購或更改其業務。誠如上文所述，目標公司就第三個項目之80%融資之最大責任為200,000,000港元，而相應之20%（50,000,000港元）及就完成第三個項目之每項其他必須而超過200,000,000港元及50,000,000港元之總和之融資開支須由第二澳門公司負責。

### 賣方、本公司及保利達之關係

賣方為九龍建業之控股股東。賣方由一全權家族信託最終全資擁有，該信託之受益人為柯先生、吳志文女士（柯先生之妻子及本公司之執行董事）、柯沛鈞先生（柯先生及吳志文女士之子及本公司之執行董事）及彼等之家族成員。第一澳門公司及第二澳門公司均為賣方之全資附屬公司。

第一澳門公司在一九九零年十二月向澳門政府收購首項物業及第二項物業時已由柯先生及其家族成員全資擁有。自一九九四年起至今，賣方由柯氏家族信託全資擁有，而第一澳門公司則由賣方全資擁有。

第二澳門公司於一九九六年六月向澳門政府收購第三項物業，而賣方透過二零零四年至二零零五年間之一連串收購，向四名第二澳門公司前股本持有人收購第二澳門公司。該四名第二澳門公司前股本持有人中，有一名由保利達一間非全資附屬公司之主要股東之控股股東控制。其餘三名前股本持有人均為第三者，與九龍建業集團、保利達集團或彼等各自之關連人士概無關連。賣方因第三項物業而招致之總成本約為825,000,000港元。

於最後可行日期，柯氏家族信託透過賣方實益擁有本公司已發行股本約51.9%之權益，而本公司則持有保利達已發行股本約56.8%。柯氏家族信託先於二零零一年十二月購入本公司已發行股本約51.5%以達致擁有本公司之控制權，再於二零零二年一月就本公司其餘股份及購股權提出強制性無條件現金收購建議。柯先生於二零零

---

## 董事會函件

---

零年八月成為保利達最大單一股東，復於二零零一年九月達致擁有保利達之控制權（約56.1%）。彼於二零零五年十一月將保利達之權益注入本公司，此後保利達成為本公司之附屬公司。

### 關連保利達協議

#### 日期

二零零六年五月五日

#### 訂約方

發行人 — 保利達

認購人 — 本公司

#### 協議主體

保利達按認購價發行及本公司或其全資附屬公司認購最多1,598,000,000股保利達新股份，佔保利達經保利達認購而擴大之已發行股本39.5%。倘任何其他保利達協議並無進行至完成，則保利達將減少將予發行之股份數目，致使於保利達認購完成後，本公司將維持於保利達之56.8%相同股權。

#### 認購價

本公司將按每股股份1.98港元認購1,598,000,000股保利達新股份。

認購價較：

- (a) 保利達股份於二零零六年四月二十七日（即本公司與保利達刊發日期為二零零六年五月八日之聯合公佈日期前之交易日）之最後交易價2.225港元折讓約11.01%；
- (b) 保利達股份於截至二零零六年四月二十七日（即本公司與保利達刊發日期為二零零六年五月八日之聯合公佈日期前之交易日）止10個交易日（包括該日）之平均最後交易價約2.315港元折讓約14.47%；

---

## 董事會函件

---

- (c) 保利達股份於最後可行日期之最後交易價2.30港元折讓約13.91%；及
- (d) 保利達股份於截至最後可行日期止10個交易日(包括該日)之平均最後交易價約2.35港元折讓約15.74%。

認購價乃由保利達與保利達認購之認購人參考保利達股份之成交價及類似性質之交易所適用之折讓率後經公平磋商後釐定。董事認為，關連保利達協議之認購價屬適當、公平及合理。

### 關連保利達協議之條件

關連保利達協議須待(其中包括)下列條件達成後，方可作實：

- (a) 聯交所上市委員會批准保利達新股份(乃關連保利達協議之主要事項)上市及買賣；
- (b) 買賣協議成為無條件；
- (c) 根據上市規則之規定，保利達獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准關連保利達協議；及
- (d) 根據上市規則之規定，獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准關連保利達協議。

### 訂立關連保利達協議之原因

董事認為，根據關連保利達協議進行認購，將令本公司得以於保利達認購完成後維持其於保利達之股權，而本公司將以股份發行之方式撥付關連保利達協議之約970,000,000港元(誠如本公司與保利達於二零零六年五月八日刊發之聯合公佈所公佈)，而餘額則以Intellinsight之股東貸款(按香港銀行同業拆息加年利率0.5%計息)之方式撥付。鑑於Intellinsight乃按一般商業條款提供貸款，且該貸款並無以九龍建業之資產作抵押，故根據上市規則第14A.65(4)條，Intellinsight提供貸款將構成本公司之獲豁免關連交易。

---

## 董事會函件

---

### 一般事項

本公司及其附屬公司主要從事於香港及澳門之物業發展及投資、物業管理、金融服務及投資，以及本地及海外金融投資。

根據上市規則，收購構成本公司之非常重大收購與關連交易，以及保利達之非常重大收購與關連交易。根據上市規則，目標公司在完成後根據首份共同投資協議向第一澳門公司提供貸款及根據第二份共同投資協議向第二澳門公司提供貸款構成本公司及保利達向關連人士提供財務資助，而首份共同投資協議及第二份共同投資協議所涉及之交易(包括上述財務資助)將分別屬本公司及保利達之關連交易。

收購及目標公司在完成後根據首份共同投資協議向第一澳門公司提供貸款及根據第二份共同投資協議向第二澳門公司提供貸款須待獨立股東及保利達獨立股東批准方可作實。就第14A.10(9)條而言，將向第一澳門公司及第二澳門公司提供之財務資助將並非於一般正常業務過程中進行。

柯先生為本公司之董事兼控股股東，因而屬本公司之關連人士。柯先生亦為保利達董事，故屬保利達之關連人士。由於認購款額將用作支付收購之部份代價，而收購構成本公司之關連交易，故根據上市規則，關連保利達協議構成本公司之關連交易。

董事認為關連保利達協議屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

獨立董事委員會已成立就收購及關連保利達協議向獨立股東提供意見。獨立財務顧問亦已獲委任為獨立財務顧問，就收購及關連保利達協議之條款及條件對獨立股東是否屬公平合理，以及收購及關連保利達協議是否符合本公司及股東之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

**收購及關連保利達協議之完成受條件所限，而該等條件可或未可達成。股東及潛在投資者買賣本公司證券時務請審慎行事。**

---

## 董事會函件

---

本通函附錄一載列九龍建業集團成員公司、第一澳門公司及第二澳門公司擁有權益之物業之估值報告。

**位於澳門物業之估值乃按該等物業(即在建物業)之現況惟假設所有地價(如有)已繳足，而非發展完成後之價值釐定。**

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零零六年六月十二日(星期一)下午二時正假座香港九龍彌敦道五十號香港金域假日酒店地庫第三層麗晶殿舉行之股東特別大會或其任何續會之通告載於本通函第N1至N3頁，考慮並酌情通過(其中包括)有關收購及關連保利達協議之決議案。本公司將於股東特別大會結束後公佈股東特別大會之表決結果。

本通函隨附股東適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下可否親身出席大會，務請將代表委任表格按其印列之指示填妥，盡快交回本公司之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四十六樓，而無論如何須於股東特別大會或任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將視為已撤銷。

股東特別大會上將以股數投票方式進行股東表決，其中柯先生、其家族成員、柯氏家族信託及彼等各自之聯繫人士將放棄投票。

### 推薦建議

謹請閣下注意分別載於本通函第29至30頁及第31至70頁之獨立董事委員會意見函件及獨立財務顧問函件(載有其就收購及關連保利達協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見)。並謹請閣下注意載於本通函附錄之額外資料及股東特別大會通告。

董事(包括其獨立非執行董事)認為，收購(包括目標公司根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議之承擔)及買賣協議、首份共同投資協議及第二份共同投資協議以及關連保利達協議之條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

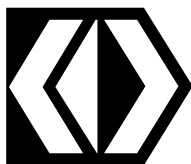
董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關收購以及根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議分別向第一澳門公司及第二澳門公司提供貸款以及關連保利達協議之決議案。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
九龍建業有限公司  
主席  
柯為湘

二零零六年五月二十三日



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)

敬啟者：

有關  
**建議收購NEW BEDFORD PROPERTIES LIMITED**  
之非常重大收購  
及關連交易  
及  
有關  
**認購保利達資產控股有限公司新股份**  
之關連交易

緒言

吾等參照本公司於二零零六年五月二十三日刊發之通函（「通函」，本函件為其中之部份）。除文義另有所指外，通函已界定之詞語在本函件中具有相同涵義。

吾等獲委任成立獨立董事委員會，以考慮收購（包括根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議提供財務資助）及關連保利達協議之條款及條件，並就該等條款及條件對獨立股東是否屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任為獨立財務顧問，就收購（包括根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議提供財務資助）及關連保利達協議之條款及條件，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

---

## 獨立董事委員會函件

---

吾等謹請閣下參閱通函第6至28頁所載之「董事會函件」(當中載有(其中包括)收購(包括根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議提供財務資助)及關連保利達協議之資料)及通函第31至70頁所載之獨立財務顧問函件(當中載有其有關收購(包括根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議提供財務資助)及關連保利達協議之條款及條件之意見)。

### 推薦建議

經考慮獨立財務顧問之意見(包括彼等於其函件所載述經彼等考慮之因素及原因)後,吾等認為收購(包括根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議提供財務資助)及關連保利達協議之條款及條件對獨立股東公平合理,並符合本公司及股東之整體利益。因此,吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准收購(包括根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議提供財務資助)及關連保利達協議之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事

李國星

陸恭正  
謹啟

司徒振中

二零零六年五月二十三日



---

## 卓怡融資函件

---

以下為卓怡融資向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，乃編製以供載入本通函內。



**卓怡融資有限公司**

香港

中環

夏慤道十二號

美國銀行中心

六樓

606室

敬啟者：

**有關**  
**建議收購NEW BEDFORD PROPERTIES LIMITED**  
**之非常重大收購及關連交易**  
**及**  
**有關**  
**認購保利達資產控股有限公司新股份**  
**之關連交易**

### 1. 緒言

吾等提述吾等獲委任以就(i)根據買賣協議擬進行之收購(包括目標公司根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議分別向第一澳門公司及第二澳門公司提供貸款)；及(ii)關連保利達協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。(i)收購、(ii)首份共同投資協議及第二份共同投資協議；及(iii)關連保利達

---

## 卓怡融資函件

---

協議之詳情載於二零零六年五月二十三日向股東寄發之通函(「通函」)之「董事會函件」內，本函件構成通函一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

收購構成 貴公司之非常重大收購與關連交易。根據上市規則，目標公司在完成後根據首份共同投資協議向第一澳門公司提供貸款及根據第二份共同投資協議向第二澳門公司提供貸款構成 貴公司之關連交易。關連保利達協議亦構成 貴公司之關連交易。由於認購款額將用作支付收購之部份代價，故關連保利達協議須待(其中包括)根據買賣協議擬進行之收購成為無條件後方可完成。

誠如「董事會函件」所述，(i)收購(包括目標公司根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議分別向第一澳門公司及第二澳門公司提供貸款)；及(ii)關連保利達協議均須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。(i)收購(包括提供財務資助)；及(ii)關連保利達協議之投票將以股數投票方式進行。

柯先生、其家族成員、柯氏家族信託及彼等之聯繫人士須就於股東特別大會上提呈以批准(i)收購(包括提供財務資助)；及(ii)關連保利達協議之決議案放棄投票。

## 2. 獨立董事委員會

由李國星先生、陸恭正先生及司徒振中先生(全部均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會經已成立，以考慮收購(包括提供財務資助)及關連保利達協議之條款並就此向獨立股東提供意見。

吾等已獲獨立董事委員會委任，以就收購(包括提供財務資助)及關連保利達協議之條款對獨立股東是否屬公平合理向彼等提供意見，並就收購(包括提供財務資助)及關連保利達協議之條款向彼等提供意見，以供彼等在向獨立股東作出推薦建議時加以考慮。

### 3. 意見之基礎

吾等在達致意見時，僅倚賴通函所載之聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司及／或董事及／或 貴公司高級管理人員向吾等提供及／或作出之資料及陳述。吾等假設通函所載或所述或 貴公司及／或董事及／或 貴公司高級管理人員所提供、作出或給予之一切有關聲明、資料、意見及陳述於作出及給予時均屬真實、準確及有效，且於通函日期繼續屬真實、準確及有效，而 貴公司及／或董事及／或 貴公司高級管理人員須就此承擔全部責任。吾等亦假設，通函所載 貴公司及／或董事及／或 貴公司高級管理人員所作出或提供之一切聲明、資料、意見及陳述乃經恰當及周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求並已自 貴公司及／或董事及／或 貴公司高級管理人員取得確認，通函所提供及所述之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱所有現時可獲取之資料及文件，以便吾等達致知情觀點，並合理支持吾等對所獲提供資料之倚賴，以為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司、董事、 貴公司高級管理人員及彼等各自之顧問所提供聲明、資料、意見及陳述之真實性、準確性及完整性，亦無理由相信吾等所獲提供或上述文件所述之資料中有重大資料遭隱瞞或遺漏。然而，吾等並無對獲提供之資料進行獨立核實，亦無對 貴公司或其任何附屬公司或保利達或其任何附屬公司之業務及事務進行獨立調查。

#### 4. 主要考慮因素及理由

吾等在作出意見時，已考慮以下主要因素及理由：

##### 4.1 收購(包括提供財務資助)及關連保利達協議之背景

###### 4.1.1 九龍建業集團、保利達集團及目標公司之主要業務

###### 九龍建業集團

貴公司之主要業務為投資控股。貴公司及其附屬公司主要從事於香港及澳門之物業發展及投資、物業管理、金融服務及投資，以及本地及海外金融投資。

貴公司現正發展若干項目，包括(i)位於澳門東方明珠地段之海名居，其為總建築樓面面積達1,603,000平方呎之住宅及零售發展項目，預期將於本年度上半年落成；(ii)位於香港堅尼地城之怡峯項目，其為與市區重建局之合營住宅項目，總建築樓面面積達78,000平方呎，預期將於本年度上半年落成；(iii)位於香港半山羅便臣道31號之項目，其為總建築樓面面積達128,000平方呎之住宅發展項目，預期將於二零零七年落成；及(iv)位於香港清水灣道35號之項目，其為總建築樓面面積達2,163,000平方呎之住宅及零售發展項目，預期將於二零零八年或二零零九年落成。所有該等項目均為發展待售，惟清水灣道35號項目之零售部份將於此項目落成後保留作投資物業。

於二零零五年十二月三十一日，九龍建業集團現有投資物業(不包括保利達集團之投資物業)之總建築樓面面積約達649,000平方呎，其中寫字樓及零售面積分別佔44%及54%。於二零零五年十二月三十一日，九龍建業集團(不包括聯營公司)管理超過841,000平方呎之住宅及商業物業。

---

## 卓怡融資函件

---

### 保利達集團

保利達集團主要從事物業投資、發展及買賣、製冰及提供冷藏設施服務以及證券投資及買賣。

保利達集團目前於澳門擁有另一項位於氹仔之發展中住宅及商業項目，其落成後將包括兩幢共有294個住宅單位及多個零售地舖之大廈，總建築樓面面積約達386,000平方呎。於二零零六年二月已展開地盤平整工程，該項目乃發展待售。

保利達集團亦於澳門擁有兩項物業投資，分別為澳門廣場及華榕廣場。澳門廣場(保利達集團持有50%權益)為位於殷皇子大馬路之商業物業，總建築樓面面積約達393,000平方呎。建築樓面面積約達90,000平方呎之零售部分之裝修工程剛剛完成，而建築樓面面積約達303,000平方呎之寫字樓部分之裝修工程則即將展開。位於友誼廣場之華榕廣場若干零售商舖合共建築樓面面積達20,300平方呎之裝修工程即將展開，並預期於二零零六年下半年完成。

保利達擁有位於澳門優越地段之中華廣場若干買賣物業，其有意逐步出售該等物業。

### 目標公司

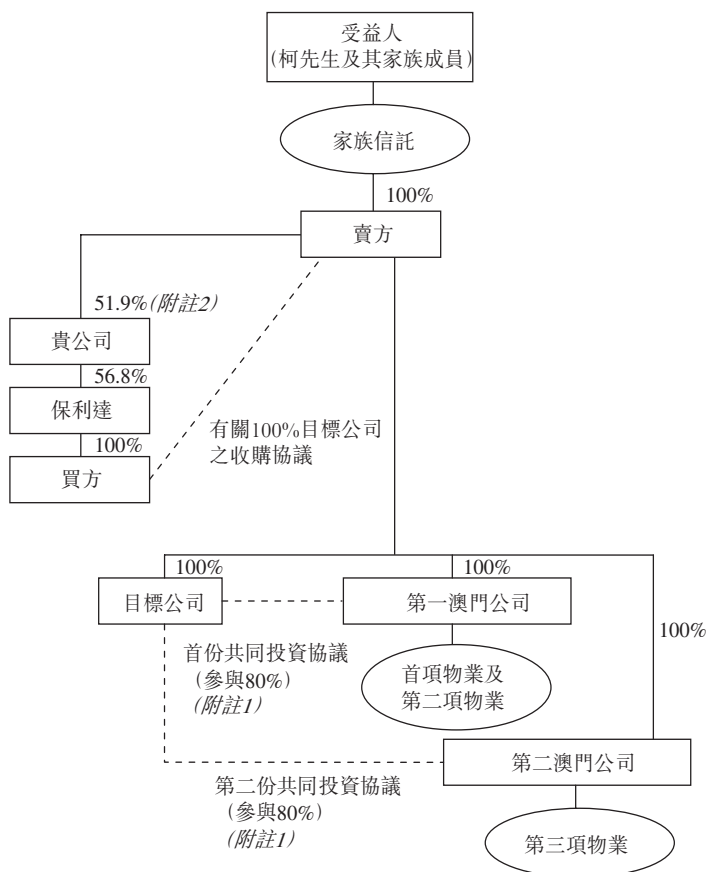
目標公司為二零零六年三月九日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有，主要在澳門從事首個項目、第二個項目及第三個項目之投資及融資。

除根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議所擁有之權利與權益外，目標公司並無擁有任何資產。目標公司已(i)與第一澳門公司就其投資及融資發展首個項目及第二個項目訂立首份共同投資協議；及(ii)與第二澳門公司就其投資及融資發展第三個項目訂立第二份共同投資協議。第一澳門公司於一九九零年十二月根據特許權

## 卓怡融資函件

協議向澳門政府收購首項物業及第二項物業，而第二澳門公司則於一九九六年六月根據特許權協議向澳門政府收購第三項物業。

以下載列九龍建業集團於完成前之股權及集團架構：



附註：

1. 目標公司根據首份共同投資協議或第二份共同投資協議 (視情況而定) 於發展中參與80% (不論屬財務承擔或分享盈利或分擔虧損) 之詳情見「董事會函件」。其餘20%之參與則應由第一澳門公司或第二澳門公司 (視情況而定) 承擔。
2. 於補充配售 (定義見下文4.1.3(c)段) 完成後，柯先生及與其一致行動人士於 貴公司之權益已由約62.29%減少至51.91%。

經考慮下文4.1.3段所述之澳門物業市場前景及目標公司根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議將收取之回報後，目標公司乃成立作投資者／資金提供者，以如下文4.1.5及4.1.6段所述向第一澳門公司及第二澳門公司提供資金。

### **4.1.2 九龍建業集團、保利建集團、目標公司之整體財務表現及彼等各自之業務策略**

#### 九龍建業集團

誠如 貴公司於截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報所述，九龍建業集團錄得經審核綜合營業額約1,320,300,000港元（二零零四年（重列）：約773,400,000港元），而股東應佔經審核綜合盈利則約為1,059,200,000港元（二零零四年（重列）：約515,600,000港元）。董事認為，物業銷售及租金收入之按年增長乃由於香港及澳門之強勁經濟增長及物業價格升值所致。

收購深物業之控股權益仍有待中國證券監督管理委員會之最終批准。假設收購完成，九龍建業集團將發揮三線發展之策略，進軍大中華地區內三個市場。因此，此舉將使九龍建業集團之上市公司得以維持各自市場之策略性焦點，從而為九龍建業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。

根據九龍建業集團於二零零五年十二月三十一日之經審核財務業績，九龍建業集團錄得經審核資產淨值約5,097,400,000港元（相當於按於二零零五年十二月三十一日之566,767,850股已發行股份計算之每股股份約8.99港元）。此外，於二零零五年十二月三十一日，九龍建業集團之現金及銀行存款約為104,700,000港元，而九龍建業集團之銀行借款總額約為2,642,000,000港元。

---

## 卓怡融資函件

---

### 保利達集團

誠如保利達於截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報所述，保利達集團錄得經審核綜合營業額約196,800,000港元（二零零四年（截至二零零四年十二月三十一日止十三個月）：約152,900,000港元），而股東應佔經審核綜合盈利則約為477,400,000港元（二零零四年（截至二零零四年十二月三十一日止十三個月）：約78,800,000港元）。保利達董事認為，物業銷售及租金收入之按年增長乃由於澳門之強勁經濟增長及物業價格升值所致。

保利達集團之主要收入來源來自出售澳門中華廣場之若干物業所實現盈利40,000,000港元，佔保利達集團於二零零五年之分部盈利67%。過去兩年，保利達集團在過去18個月內，透過在於澳門進行一連串之主要資產收購，令其基礎得以更形穩固，以支持未來增長。於二零零五年十一月二十四日，保利達集團已成為 貴公司之附屬公司。為進一步發揮九龍建業集團之既定策略，保利達將繼續集中澳門物業市場及直接受惠於現時澳門蓬勃之經濟，並將加快其物業收購計劃。

根據保利達集團於二零零五年十二月三十一日之經審核財務業績，保利達集團錄得經審核資產淨值約1,095,100,000港元（相當於按於二零零五年十二月三十一日之1,229,814,484股已發行保利達股份計算之每股保利達股份約0.89港元）。此外，於二零零五年十二月三十一日，保利達集團之現金及銀行存款約為75,700,000港元，而保利達集團之銀行借款總額約為87,800,000港元。

### 目標公司

根據目標公司之經審核帳目，目標公司於二零零六年三月三十一日之資產淨值為7.80港元，且由註冊成立至二零零六年三月三十一日止期間並無錄得任何盈利或虧損。



### 4.1.3 收購(包括提供財務資助)及關連保利達協議之原因及裨益

#### a. 收購

根據澳門政府統計暨普查局公佈之統計數字，到訪旅客於二零零五年十一月由一年前起增加10.4%至1,600,000人，按年增幅約為12.5%。此外，澳門自一九九九年起經濟強勁發展，二零零零年至二零零五年之本地生產總值平均實際增長率為12.1% (根據澳門政府統計暨普查局)。人均本地生產總值由二零零二年約125,100澳門元上升至二零零四年181,900澳門元，按年複合增長超過20.5%。由於澳門博彩業及旅遊業持續發展，貴公司之管理層預期，更多專業人士及工人流入澳門之趨勢將會持續，因而將支持對澳門優質住宅物業之需求。因此，董事對澳門物業市場之長期前景樂觀，尤其位於優質地區之高檔住宅單位(包括零售、消閒及停車位設施)。根據上述統計數字及原因，吾等同意董事之觀點，認為收購符合九龍建業集團之業務策略。

在發揮上文4.1.2段所述擴展保利達在澳門市場之據點之積極策略時，保利達將繼續於澳門增加持有土地儲備，以供發展之用，並積極於澳門物色物業投資機會。因此，收購乃保利達鞏固其強勢，並進一步把握澳門物業市場增長勢頭之良機。鑑於上文所述澳門經濟之強大基礎及其秀麗前景，吾等同意董事之觀點，相信高檔住宅房屋市場可為保利達及貴公司帶來具吸引力之物業發展良機，故收購符合貴公司及股東之整體利益。

b. 提供財務資助

(i) 有關首份共同投資協議及第二份共同投資協議

於訂立收購前，目標公司已分別與第一澳門公司及第二澳門公司訂立首份共同投資協議及第二份共同投資協議；據此，目標公司有權分別於發展首項物業、第二項物業及第三項物業中參與80%（不論屬財務承擔或分享盈利或分擔虧損），而其餘於發展中20%之參與則將由第一澳門公司及第二澳門公司（兩間公司均由賣方（一間由柯先生及其聯繫人士控制之公司）持有）承擔。於收購完成後，目標公司將成為保利達之全資附屬公司。因此，保利達透過目標公司為發展首項物業、第二項物業及第三項物業而提供之任何形式資金將分別構成保利達及 貴公司之關連交易。**務請股東注意，將毋須就首份共同投資協議及第二份共同投資協議於 貴公司之股東大會上徵求獨立股東之批准。然而，務請股東注意，於 貴公司之應屆股東大會上考慮及批准收購，即表示附帶批准目標公司為根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議（如上文所述將分別構成保利達及 貴公司之關連交易）擬發展之首項物業、第二項物業及第三項物業提供財務資助。因此，吾等亦已審閱下文4.1.5及4.1.6段所述首份共同投資協議及第二份共同投資協議之條款，並就此發表意見。**

吾等已與 貴公司之管理層討論，並注意到該等項目將假設分期發展，為期6年。此外，吾等已就彼等對該等項目之銷售及發展時間表、預期售價、估計「預售」產生

---

## 卓怡融資函件

---

之銷售所得款項及估計發展成本之意見作出討論，並同意董事之觀點，認為目標公司承諾向第一澳門公司及第二澳門公司作出最高上限款額700,000,000港元之貸款乃合理且即使並無安排「預售」，亦足以(如需要)在初期三年內撥付該等項目之發展。

經考慮本節(a)段所述收購之原因及裨益後，吾等認為，首份共同投資協議及第二份共同投資協議組成收購之完整部份。總括而言，根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議之條款，目標公司(將於收購完成後成為保利達之全資附屬公司)之潛在利益——即銷售首項物業、第二項物業及第三項物業產生之回報80%——已於該等協議內清楚訂明。此外，根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議之條款，九龍建業集團之潛在責任為目標公司承諾向第一澳門公司及第二澳門公司作出之最高上限貸款款額(即700,000,000港元)。因此，吾等認為，目標公司根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議提供之財務資助(因收購完成而產生)將有助推行該等項目之發展，保利達集團因而將有權享有來自銷售該等項目之盈利80%，亦即對九龍建業集團有利，並符合 貴公司及股東之整體利益。

(ii) 有關 貴公司向保利達提供200,000,000港元之貸款

經考慮(i)九龍建業集團及保利達集團各自於二零零五年十二月三十一日之財務狀況(如上文及通函附錄三所述)；(ii)吾等與 貴公司之管理層就九龍建業集團之營運資金需求作出之討論；(iii)九龍建業集團在編製營運

---

## 卓怡融資函件

---

資金報表時作出審慎周詳考慮，計入其所知或九龍建業集團預期之一切資本開支；及(iv) 貴公司之管理層已確認，彼等並不知悉九龍建業集團就其現有業務有任何其他即將出現及重大資本開支需求，故吾等同意董事之觀點，認為九龍建業集團有能力向保利達提供貸款作為財務資助，從而協助保利達集團實行收購，亦即對九龍建業集團有利，並符合 貴公司及股東之整體利益。務請股東注意，誠如下文4.1.7(c)段所述，於保利達認購完成後，保利達將動用部份所得款項淨額約233,000,000港元向 貴公司償還(i)上述200,000,000港元之貸款(即收購之按金)及(ii) 33,000,000港元之不計息貸款。

c. *關連保利達協議*

誠如於二零零六年四月十日刊發之公佈所述，有關(其中包括)收購、代價餘款(即8,248,000,000港元及任何按香港銀行同業拆息加年利率0.5%計算之利息，可經買方選擇按買賣協議條款延長至最多36個月還款)及目標公司承諾根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議就發展首項物業、第二項物業及第三項物業之資金向第一澳門公司及第二澳門公司作出貸款(即上限為700,000,000港元)之資金來源將以保利達及／或 貴公司之內部資金及／或銀行借貸及／或發行股本證券及／或債務證券及／或可換股證券之方式安排。

貴公司於二零零六年五月八日宣佈，按每股股份12.40港元之價格補充配售113,353,000股股份(「補充配售」)，以籌集所得款項淨額約1,377,000,000港元，其中70%(約970,000,000港元)將用作撥付下文所述保利達新股份之認購，而其餘30%(約407,000,000港元)將用作業務發展及擴充。

---

## 卓怡融資函件

---

保利達亦於同日宣佈保利達認購，保利達認購乃按每股保利達股份1.98港元之價格發行合共2,811,411,970股保利達新股份，以籌集所得款項淨額約5,523,000,000港元，其中約5,290,000,000港元將用作撥付收購，而約233,000,000港元將由保利達用作償還 貴公司之貸款（如上文(b)(ii)段所述）。

為令 貴公司得以於保利達認購完成後維持其於保利達之股權， 貴公司與保利達訂立關連保利達協議，以按每股保利達股份1.98港元之價格認購最多1,598,000,000股保利達新股份。

誠如 貴公司刊發之多本通函及九龍建業集團最近之年報所闡釋，九龍建業集團之策略為維持三線集團架構，以 貴公司及深物業（於 貴公司之附屬公司之建議收購完成後）集中香港及中國之物業發展及投資，而保利達（ 貴公司之56.84%附屬公司）則集中澳門之物業發展及投資。鑑於 貴公司根據關連保利達協議得以於保利達認購完成後維持其於保利達之股權，吾等相信，此舉符合九龍建業集團之既定策略。此外， 貴公司將透過上述補充配售之方式撥付關連保利達協議約970,000,000港元，從而有助撥付收購，並最終有利於九龍建業集團，故符合 貴公司及股東之整體利益。

### 4.1.4 買賣協議之條款

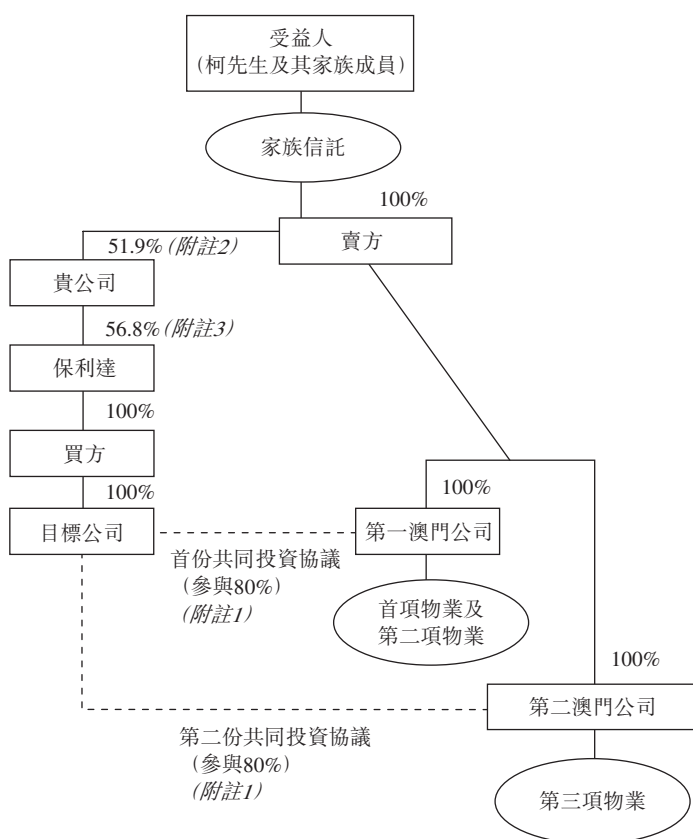
誠如「董事會函件」所述，買賣協議之條款乃基於一般商業條款公平磋商訂立。董事認為，買賣協議之條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

## 卓怡融資函件

### 所收購資產

總括而言，買方（保利達之全資附屬公司）於二零零六年四月八日同意，有條件向賣方收購目標公司之全部已發行股本。誠如上文4.1.1段所述，目標公司乃該等項目之資金提供者。該等項目之特點載於「董事會函件」內。總括而言，該等項目佔地廣大、位置優越及毗鄰公共交通總匯。此外，該等項目各自之詳情亦載於「董事會函件」內，而由戴德梁行有限公司編製之估值報告分別載於通函附錄一。

以下載列於完成後之股權及集團架構：



附註：

1. 目標公司根據首份共同投資協議或第二份共同投資協議（視情況而定）於發展中參與80%（不論屬財務承擔或分享盈利或分擔虧損）之詳情見「董事會函件」。其餘20%之參與則應由第一澳門公司或第二澳門公司（視情況而定）承擔。

## 卓怡融資函件

2. 於補充配售(定義見上文4.1.3(c)段)完成後，柯先生及與其一致行動人士於 貴公司之權益已由約62.29%減少至51.91%。
3. 於保利達認購(須待收購完成後方可實行)完成後， 貴公司及其聯繫人士於保利達之權益將維持約56.84%。

於完成後，保利達於澳門將擁有之物業買賣、發展及投資項目包括有建築樓面面積超過11,400,000平方呎的住宅、零售及商用物業及約5,300個停車位，而現時僅擁有建築樓面面積超過900,000平方呎的住宅、零售及商用物業及約700個停車位。鑑於收購完成將令保利達(作為澳門著名保利達集團之成員公司)得以鞏固其成為澳門眾主導物業發展商之一之地位，故吾等認為收購不僅符合九龍建業集團之既定策略，且對保利達並因而對九龍建業集團之未來發展至為重要。

### 代價

代價8,448,000,000港元將按買方選擇，於(i)完成時，或(ii)完成後由完成日期起計首個週年日前任何營業日以現金支付。

收購代價乃訂約各方參考以下各項後，再經公平磋商後釐定：

- (i) 戴德梁行有限公司對下列物業按公開市場基準編製於二零零六年三月三十一日之估值；

	百萬港元
(1) 首項物業	9,000
(2) 第二項物業	1,800
(3) 第三項物業	2,400
	<hr/>
總計	13,200
	<hr/> <hr/>

- (ii) 目標公司所分佔來自出售由首個項目、第二個項目及第三個項目組成之單位之盈利之權利；及

## 卓怡融資函件

(iii) 估計募集興建首個項目、第二個項目及第三個項目資金之成本。

最終協定之收購代價比目標公司所分佔之80%權益(戴德梁行有限公司進行之獨立估值,即8,448,000,000港元)折讓20%。折讓乃經訂約各方磋商後釐定。董事亦認為,基於戴德梁行有限公司之估值並就此作出20%折讓,買賣協議乃買方及賣方基於一般商業條款公平訂立。

吾等已審閱過去12個月所有公佈有關估值超過1,000,000,000港元或以上之澳門物業資產之交易,並注意到就每平方呎建築樓面面積支付之代價約為800港元或880港元。

由於該等物業(如上文所述)位於澳門不同地區,故務請股東注意,就每平方呎建築樓面面積支付之代價因不同因素而異,包括但不限於(i)物業之總建築樓面面積;(ii)物業是否毗鄰澳門之優越地區;(iii)物業之周圍環境,如純粹住宅、或結合住宅及商業,或結合住宅/商業及博彩設施等;及(iv)配套設施,如交通總匯等。

公司名稱及 交易日期	地點及面積	用途	就每平方呎 建築樓面面積 支付之價值 (估值日期)
信德集團有限公司 一二零零五年 九月二十二日	澳門南灣B區B號地段 之土地發展權 (建築樓面面積 約為2,600,000平方呎)	酒店/服務式 住宅/ 住宅發展	約880港元 (二零零五年 九月二十二日)
卓能(集團)有限公司 一二零零五年 九月十三日	位於澳門路環 聖方濟各堂石排灣 馬路之一幅土地 (亦稱第21202號地段) (建築樓面面積 約為1,000,000平方呎)	服務式住宅/ 住宅連同 私人賭場發展	約800港元 (二零零五年 九月七日)



---

## 卓怡融資函件

---

公司名稱及 交易日期	地點及面積	用途	就每平方呎 建築樓面面積 支付之價值 (估值日期)
貴公司 — 二零零六年 四月八日	該等項目— 詳情請 參閱通函附錄一 所載之估值報告 (建築樓面面積 約為10,500,000平方呎)	住宅發展	約1,000港元 (二零零六年 三月三十一日)

鑑於收購項下之該等物業包括一幅位於澳門半島東北面之純住宅地區之廣大土地(總建築樓面面積超過10,500,000平方呎)，且毗鄰公共交通總匯(與澳門渡輪碼頭相距5分鐘車程及與澳門商業中心區相距10分鐘車程)，較其他公佈之交易更具吸引力，故吾等認為，收購支付之代價(即每平方呎建築樓面面積1,000港元)對保利達及貴公司屬公平合理。

### 付款條款

收購代價將以現金支付。買方有3個選擇決定代價須於何時全數支付。總括而言，該等選擇為(i)選擇1—於完成時；(ii)選擇2—於完成日期(「完成日期」)後但由完成日期起計首個週年日內；及(iii)

## 卓怡融資函件

選擇 3 — 倘買方選擇選擇2，其將有進一步權利，在完成日期起計首個週年日前不少於30個營業日通知賣方，將付款期延長至完成日期起計首個週年日後24個月。吾等於下表作出概要，以便參考。

	於簽署買賣 協議日期	於完成日期	於完成日期後 但由完成日期 起計首個 週年日內	於完成日期起計 首個週年日後 但由完成日期 起計首個週年日 起計24個月內	總代價
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元

選擇1：

按金	200				
代價餘款		8,248			8,448

選擇2：

按金	200				
代價餘款			8,248 + 按香港 銀行同業拆息 加年利率0.5% 計算之利息	8,448 + 按香港 銀行同業拆息 加年利率0.5% 計算之利息	

選擇3：

按金	200				
代價餘款			8,248 + 按香港 銀行同業拆息 加年利率0.5% 計算之利息	8,448 + 按香港 銀行同業拆息 加年利率0.5% 計算之利息	

倘買方選擇選擇(2)，其將有進一步權利，在完成日期起計首個週年日前不少於30個營業日通知賣方，將付款期延長至完成日期起計首個週年日後24個月。

---

## 卓怡融資函件

---

倘買方選擇於完成後支付代價，將按尚未向賣方支付之代價以香港銀行同業拆息加年利率0.5%計算利息，直至付款為止。毋須就未支付之現金代價提供任何抵押或擔保。

由於首個項目、第二個項目及第三個項目項下之單位將於開展地基工程時開始預售，如下文4.1.5及4.1.6段所述，預期將於二零零六年下半年或二零零七年上半年展開，故吾等認為，付款安排為第一澳門公司及第二澳門公司提供大量時間發展該等項目及為目標公司產生回報，因而令買方有充裕時間及靈活性，以獲得資金向賣方付款。因此，吾等相信，此安排對保利達屬易於處理及可予接受，因而對 貴公司屬公平合理。倘出現任何可能延誤或延遲任何保利達及／或 貴公司之資金籌集活動之不可預見情況，則支援安排(如延長向賣方支付代價餘款之限期或容許賣方提供財務資助以完成該等項目)會如下文所述納入買賣協議。

### 資金安排

於簽訂買賣協議當日付予賣方之按金乃以 貴公司向保利達作出之200,000,000港元股東貸款支付。該股東貸款須按香港銀行同業拆息加年利率0.5%計算利息，並無固定還款期及無任何抵押或擔保。

吾等已與 貴公司之管理層討論，並注意到九龍建業集團之平均資金成本約為香港銀行同業拆息加年利率0.5%。儘管此筆股東貸款無固定還款期及無任何抵押或擔保，惟鑑於(i)保利達為 貴公司之56.8%上市附屬公司；(ii)股東貸款佔九龍建業集團於二零零五年十二月三十一日之銀行借款總額約7.5%；(iii)提供股東貸款將有助支付按金，因而令保利達集團得以推行九龍建業集團之既定策略，以成為澳門之旗艦公司，集中澳門物業市場及直接受惠於現時澳門蓬勃之經濟，並將加快其物業收購計劃；及(iv)股東貸款之利息按香港銀行同業拆息加年利率0.5%計算，即為九龍建業集團目前產生之平均資金成本，故吾等認為九龍建業集團按香港銀行同業拆息加年利率0.5%計算利息向保利達提供200,000,000港元股東貸款屬公平合理。

---

## 卓怡融資函件

---

代價餘款（即8,248,000,000港元及任何按香港銀行同業拆息加年利率0.5%計算之利息，可經買方選擇按買賣協議條款延長至最多36個月還款）及目標公司承諾根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議就發展首項物業、第二項物業及第三項物業之資金向第一澳門公司及第二澳門公司作出貸款（即上限為700,000,000港元）之資金來源將以保利達及／或 貴公司之內部資金及／或銀行借貸及／或發行股本證券及／或債務證券及／或可換股證券之方式安排。誠如上文4.1.3(c)段所述，待保利達協議完成後，5,290,000,000港元可用作支付上述部份代價餘款。至於餘款2,958,000,000港元，如本節上文所述買賣協議之「付款條款」所規定，買方將可選擇於較後日期付款（即(a)選擇2 — 於完成日期後但由完成日期起計首個週年日內；或(b)選擇3 — 倘買方選擇選擇2，其將有進一步權利，在完成日期起計首個週年日前不少於30個營業日通知賣方，將付款期延長至完成日期起計首個週年日後24個月）。

根據九龍建業集團過去於發展澳門海名居之經驗及澳門「預售」物業單位之市場慣例，預期著名物業發展商（即如保利達，為澳門保利達集團之成員公司，保利達集團以質素及準時交付物業馳名，於澳門物業發展方面擁有超過30年經驗）將於「預售」期收取大部份銷售所得款項。由於該等項目將分期發展，為期6年，吾等已就該等項目之銷售及發展時間表、預期售價、估計「預售」產生之銷售所得款項及估計發展成本與 貴公司之管理層作出討論，故吾等同意董事之觀點，認為目標公司承諾向第一澳門公司及第二澳門公司作出最高上限款額700,000,000港元之貸款乃合理，且即使並無安排預售，亦足以（如需要）在初期三年內撥付該等項目之發展。誠如上文所述，倘出現任何可能延誤或延遲任何保利達及／或 貴公司之資金籌集活動之不可預見情況，則支援安排（如延長向賣方支付代價餘

---

## 卓怡融資函件

---

款之限期或容許賣方提供財務資助以完成該等項目)會如下文所述納入買賣協議。

倘保利達未能於36個月內籌集足夠資金，以敷買方支付代價餘款(即假設保利達認購完成，代價餘款將為2,958,000,000港元)之用，買方根據買賣協議將有權選擇按不設限制之限期進一步延遲向賣方繳交代價，直至保利達集團之資金流動狀況容許支付代價餘款之時為止。利息將按尚未向賣方支付之代價以香港銀行同業拆息加年利率0.5%計算，直至付款為止。還款不設固定限期。毋須就未支付之代價提供任何抵押或擔保。鑑於上述原因及 貴公司可進一步延長支付代價之限期之靈活性，故董事認為，協議將容許買方有充裕時間及靈活性，以獲得資金向賣方付款。吾等同意董事之觀點，相信此安排對保利達屬易於處理及可予接受，因而對 貴公司屬公平合理。

倘保利達未能於任何時間不時籌集足夠資金，以敷買方供目標公司根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議向第一澳門公司及第二澳門公司作出貸款，作為發展首個項目、第二個項目及第三個項目之資金，買方將有權要求賣方代表目標公司向第一澳門公司及／或第二澳門公司提供相關貸款。利息將按賣方代目標公司借予之本金額以香港銀行同業拆息加年利率0.5%計算，惟目標公司就此貸款向賣方作出之債務將不會以賣方為受益人予以抵押或擔保。鑑於(i)賣方將享有首份共同投資協議及第二份共同投資協議之20%參與；(ii)賣方之最終控股股東亦為 貴公司之最終控股股東；及(iii)代表目標公司向第一澳門公司及／或第二澳門公司提供貸款，以助彼等發展首項物業、第二項物業及第三項物業，故吾等認為，此應急安排確保該等項目得以完成，而該等安排有利於保利達，因而對 貴公司屬公平合理。

### 4.1.5 首份共同投資協議之條款

誠如「董事會函件」所述，保利達董事擬將首個項目及第二個項目所有單位在市場出售。因此，預期將於開展地基工程時開始預售單位。根據目標公司之管理層，預期首個項目第一期之地基工程將於二零零七年下半年展開，而第二個項目之地基工程則預期於二零零六年下半年動工。

根據首份共同投資協議之條款：

- (a) 目標公司可：
  - (1) 查閱就首個項目及第二個項目收支所編製之帳目；及
  - (2) 進入首項物業及第二項物業，以檢查及視察首個項目及第二個項目之狀況及進度；
- (b) 目標公司及第一澳門公司將按80%及20%之比例提供資金，以應付來自首個項目及第二個項目之收入相對於首個項目及第二個項目之開支(不包括須由第一澳門公司獨力承擔之土地成本)之資金短缺；
- (c) 目標公司所提供之80%資金之形式將為不時貸款予第一澳門公司，上限為500,000,000港元，供第一澳門公司用於按上文第(b)項所載方式支付就首個項目及第二個項目產生之開支，並按香港銀行同業拆息加年利率0.5%每月計算支付利息。上述貸款無固定還款期，亦不會有抵押或擔保，並預期會在初期預售所得款項不多時為首個項目及第二個項目提供主要資金；

---

## 卓怡融資函件

---

- (d) 倘支取之本金額已達上限500,000,000港元，任何首個項目及第二個項目所需之額外資金概由第一澳門公司自行承擔；
- (e) 除獲第一澳門公司連息償還貸款外，目標公司有權收取(i)銷售首個項目及第二個項目之單位銷售所得款項總額超過首個項目及第二個項目之開發開支(包括稅務開支及貸款利息，惟不包括土地成本)之80%款項及(ii)首項物業及第二項物業之貼現值；及
- (f) 倘收入不足以償還開發開支及貼現值(未扣除稅項)，目標公司將承擔差額之80%。

九龍建業集團(包括保利達集團)將不會涉及品質控制、市場推廣或銷售，亦不會涉及成本控制(惟按首份共同投資協議之條文批准設計及建築計劃時間接涉及者不在此限)。然而，九龍建業集團(包括保利達集團)會透過共同監控存入全部銷售所得款項之銀行帳戶及批准單位之售價，對首個項目及第二個項目進行財務監控。九龍建業集團(包括保利達集團)亦會透過下列各項監管發展項目之進度，維護其於發展項目之權益：

- (1) 審查第一澳門公司承諾按月核對之全部收支文件證據；
- (2) 審閱第一澳門公司同意提供之每月工作進展報告(其中包括第一澳門公司至今因工程所產生之成本及開支明細)；
- (3) 審閱將由第一澳門公司提供之每月銷售進度報告；
- (4) 審閱第一澳門公司就收支持續編製及提供之季度帳目；

---

## 卓怡融資函件

---

- (5) 要求根據第一澳門公司及時並定期向目標公司知會發展及銷售進度之承諾，定期向第一澳門公司要求提供資料；
- (6) 於適當時出席項目或地盤會議；
- (7) 審閱第一澳門公司同意提供之第一澳門公司每月管理帳目、半年及全年經審核帳目；
- (8) 透過審閱該等財務資料，確保第一澳門公司遵從首份共同投資協議下之財務契諾，包括非發展項目之債務、借貸延期或提供擔保；及
- (9) 審閱將於完成發展項目後就收支編製之最終經審核帳目。

吾等已與 貴公司之管理層就上述監控措施作出討論。鑑於(i)目標公司乃發展首個項目及第二個項目之資金提供者；(ii)九龍建業集團(包括保利達集團)會透過共同監控存入全部銷售所得款項之銀行帳戶及批准單位之售價，對首個項目及第二個項目進行財務監控；及(iii)九龍建業集團(包括保利達集團)會透過第一澳門公司不時提供之多份管理報告或獨立審核監管發展項目之進度，維護其於發展項目之權益，故吾等認為各項措施足以維護九龍建業集團及股東之權益。

賣方乃首份共同投資協議之訂約方，作為第一澳門公司之擔保方，倘第一澳門公司未能履行其於首份共同投資協議之責任，賣方將須代其履行，並就買方所蒙受之任何損失作出彌補。第一澳門公司之主要責任為按照一切計劃、同意書、法律及法規，以及適用限制、契諾及產權負擔(尤其為上述之最少建築樓面面積)完成首項物業及第二項物業之發展，並在可行範圍內盡快開始預售單位。除與上述資料及帳目有關之契諾外，第一澳門公司亦有責任確保不會招致與



---

## 卓怡融資函件

---

發展無關之債務、延長貸款或向第三者作出之擔保、宣派股息、作出任何收購或更改其業務。誠如上文所述，目標公司就首個項目及第二個項目之80%融資之最大責任為500,000,000港元，而相應之20% (125,000,000港元) 及就完成首個項目及第二個項目之每項其他必須而超過500,000,000港元及125,000,000港元之總和之融資開支須由第一澳門公司負責。按此基準，吾等認為，賣方(亦由 貴公司同一擁有人最終控制)將確保履行其作為擔保方之責任，以進行首份共同投資協議，提供額外保障維護 貴公司及股東之整體利益。

如上文4.1.3(b)(i)段所述，儘管將毋須就首份共同投資協議及第二份共同投資協議於 貴公司之股東大會上徵求獨立股東之批准，惟務請股東注意，於 貴公司之應屆股東大會上考慮及批准收購，即表示附帶批准目標公司為根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議擬發展之首項物業、第二項物業及第三項物業提供財務資助。鑑於上文4.1.3(a)段所述收購之原因及裨益，吾等認為，首份共同投資協議及第二份共同投資協議組成收購之完整部份。

經考慮(i)目標公司之潛在責任及其權利已於首份共同投資協議及第二份共同投資協議內清楚訂明；及(ii)目標公司乃發展首個項目、第二個項目及第三個項目之資金提供者，並可(a)透過共同監控存入全部銷售所得款項之銀行帳戶及批准單位之售價，對首個項目及第二個項目進行財務監控及(b)透過上述多項措施監管發展項目之進度，維護其於發展項目之權益，故吾等認為首份共同投資協議之條款屬公平合理。此外，基於已存在足夠監管措施，故吾等認為根據首份共同投資協議提供之財務資助(因收購完成而產生)屬可予接受及合理。

### 4.1.6 第二份共同投資協議之條款

誠如「董事會函件」所述，第三個項目所有單位擬在市場出售。因此，預期將於開展地基工程時開始預售。根據目標公司之管理層，預期第三個項目之地基工程將於二零零七年上半年動工。

根據第二份共同投資協議之條款：

- (a) 目標公司可：
  - (1) 查閱就第三個項目收支所編製之帳目；及
  - (2) 進入第三項物業，以檢查及視察第三個項目之狀況及進度；
- (b) 目標公司及第二澳門公司將按80%及20%之比例提供資金，以應付來自第三個項目之收入相對於第三個項目之開支(不包括須由第二澳門公司獨力承擔之土地成本)之資金短缺；
- (c) 目標公司所提供之80%資金之形式將為不時貸款予第二澳門公司，上限為200,000,000港元，供第二澳門公司用於按上文第(b)項所載方式支付就第三個項目產生之開支，並按香港銀行同業拆息加年利率0.5%每月計算支付利息。上述貸款無固定還款期，亦不會有抵押或擔保，並預期會在初期預售所得款項不多時為第三個項目提供主要資金；
- (d) 倘支取之本金額已達上限200,000,000港元，任何第三個項目所需之額外資金概由第二澳門公司自行承擔；
- (e) 除獲第二澳門公司連息償還貸款外，目標公司有權收取(i)銷售第三個項目之單位銷售所得款項總額超過第三個項目之開

---

## 卓怡融資函件

---

發開支 (包括稅務開支及貸款利息，惟不包括土地成本) 之80%款項及(ii)第三項物業之貼現值；及

- (f) 倘收入不足以償還開發開支及貼現值 (未扣除稅項)，目標公司將承擔差額之80%。

九龍建業集團 (包括保利達集團) 將不會涉及品質控制、市場推廣或銷售，亦不會涉及成本控制 (惟按第二份共同投資協議之條文批准設計及建築計劃時間接涉及者不在此限)。然而，九龍建業集團 (包括保利達集團) 會透過共同監控存入全部銷售所得款項之銀行帳戶及批准單位之售價，對第三個項目進行財務監控。九龍建業集團 (包括保利達集團) 亦會透過下列各項監管發展項目之進度，維護其於發展項目之權益：

- (1) 審查第二澳門公司承諾按月核對之全部收支文件證據；
- (2) 審閱第二澳門公司同意提供之每月工作進展報告 (其中包括第二澳門公司至今因工程所產生之成本及開支明細)；
- (3) 審閱將由第二澳門公司提供之每月銷售進度報告；
- (4) 審閱第二澳門公司就收支持續編製及提供之季度帳目；
- (5) 要求根據第二澳門公司及時並定期向目標公司知會發展及銷售進度之承諾，定期向第二澳門公司要求提供資料；
- (6) 於適當時出席項目或地盤會議；

---

## 卓怡融資函件

---

- (7) 審閱第二澳門公司同意提供之第二澳門公司每月管理帳目、半年及全年經審核帳目；
- (8) 透過審閱該等財務資料，確保第二澳門公司遵從第二份共同投資協議下之財務契諾，包括非發展項目之債務、借貸延期或提供擔保；及
- (9) 審閱將於完成發展項目後就收支編製之最終經審核帳目。

吾等已與 貴公司之管理層就上述監控措施作出討論。鑑於(i)目標公司乃發展第三個項目之資金提供者；(ii)九龍建業集團(包括保利達集團)會透過共同監控存入全部銷售所得款項之銀行帳戶及批准單位之售價，對第三個項目進行財務監控；及(iii)九龍建業集團(包括保利達集團)會透過第二澳門公司不時提供之多份管理報告或獨立審核監管發展項目之進度，維護其於發展項目之權益，故吾等認為各項措施足以維護九龍建業集團及股東之權益。

賣方乃第二份共同投資協議之訂約方，作為第二澳門公司之擔保方，倘第二澳門公司未能履行其於第二份共同投資協議之責任，賣方將須代其履行，並就買方所蒙受之任何損失作出彌補。第二澳門公司之主要責任為按照一切計劃、同意書、法律及法規，以及適用限制、契諾及產權負擔(尤其為上述之最少建築樓面面積)完成第三項物業之發展，並在可行範圍內盡快開始預售單位。除與上述資料及帳目有關之契諾外，第二澳門公司亦有責任確保不會招致與發展無關之債務、延長貸款或向第三者作出之擔保、宣派股息、作出任何收購或更改其業務。誠如上文所述，目標公司就第三個項目之80%融資之最大責任為200,000,000港元，而相應之20%(50,000,000港元)及就完成第三個項目之每項其他必須而超過200,000,000港元

---

## 卓怡融資函件

---

及50,000,000港元之總和之融資開支須由第二澳門公司負責。按此基準，吾等認為，賣方(亦由 貴公司同一擁有人最終控制)將確保履行其作為履行其作為擔保方之責任，以進行第二份共同投資協議，提供額外保障維護 貴公司及股東之整體利益。

如上文4.1.3(b)(i)段所述，儘管將毋須就首份共同投資協議及第二份共同投資協議於 貴公司之股東大會上徵求獨立股東之批准，惟務請股東注意，於 貴公司之應屆股東大會上考慮及批准收購，即表示附帶批准目標公司為根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議擬發展之首項物業、第二項物業及第三項物業提供財務資助。鑑於上文4.1.3(a)段所述收購之原因及裨益，吾等認為，首份共同投資協議及第二份共同投資協議組成收購之完整部份。

經考慮(i)目標公司之潛在責任及其權利已於首份共同投資協議及第二份共同投資協議內清楚訂明；及(ii)目標公司乃發展首個項目、第二個項目及第三個項目之資金提供者，並可(a)透過共同監控存入全部銷售所得款項之銀行帳戶及批准單位之售價，對首個項目、第二個項目及第三個項目進行財務監控及(b)透過上述多項措施監管發展項目之進度，維護其於發展項目之權益，故吾等認為第二份共同投資協議之條款屬公平合理。此外，基於已存在足夠監管措施，故吾等認為根據第二份共同投資協議提供之財務資助(因收購完成而產生)屬可予接受及合理。

### 4.1.7 關連保利達協議之條款

根據關連保利達協議， 貴公司將按每股保利達股份1.98港元認購最多1,598,000,000股保利達股份。誠如「董事會函件」所述，倘任何其他保利達協議並無進行至完成，則保利達將減少將予發行之保利達股份數目，致使於保利達認購完成後， 貴公司將維持於保利達之56.84%相同股權。

## 卓怡融資函件

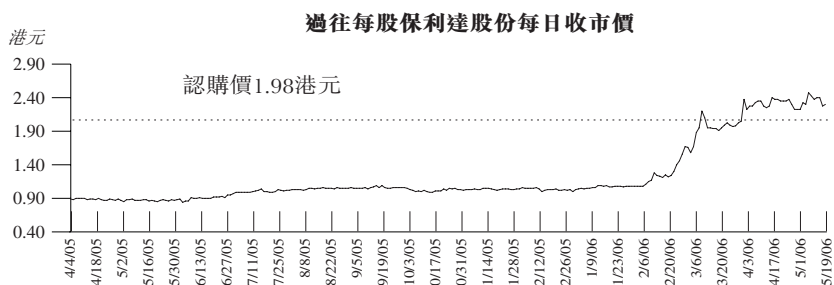
此外，誠如「董事會函件」所述，認購價乃由保利達董事會與認購人參考保利達股份之成交價及類似性質之交易所適用之折讓率後經公平磋商後釐定。保利達董事認為，認購價屬適當及合理。

誠如「董事會函件」所述，為支付 貴公司根據關連保利達協議認購保利達新股份之餘款（即總額3,164,000,000港元減補充配售產生之970,000,000港元等於2,194,000,000港元）， 貴公司將安排由 貴公司之直接控股公司Intellinsight提供股東貸款2,194,000,000港元（按香港銀行同業拆息加年利率0.5%計息）。

為評估關連保利達協議之條款是否公平合理，吾等已考慮以下因素：

a. 與保利達股份過往之價格水平比較

下圖載述保利達股份由二零零五年四月四日（即暫停買賣以待於二零零六年四月四日刊發收購公佈前12個月期間之首個交易日）起截至最後可行日期（包括該日）於聯交所之每日收市價：



資料來源：彭博

---

## 卓怡融資函件

---

期間／月份	最高收市價 港元	最低收市價 港元	平均交易價 港元
-------	-------------	-------------	-------------

### 刊發公佈前

#### 二零零五年

四月	0.90	0.87	0.886
五月	0.89	0.85	0.871
六月	0.99	0.84	0.915
七月	1.04	0.99	1.009
八月	1.06	1.02	1.047
九月	1.09	1.00	1.052
十月	1.05	0.99	1.022
十一月	1.06	1.02	1.041
十二月	1.06	1.00	1.032

#### 二零零六年

一月	1.11	1.06	1.081
二月	2.20	1.15	1.466
三月	2.375	1.91	2.107
四月三日	2.275	2.275	2.275

### 刊發收購公佈後

四月十一日至二十七日	2.40	2.225	2.323
------------	------	-------	-------

### 刊發保利達認購公佈後

五月九日至 最後可行日期	2.475	2.275	2.364
-----------------	-------	-------	-------

資料來源：彭博

吾等注意到，保利達股價由0.87港元（二零零五年四月）逐步上升至1.11港元（二零零六年一月）。保利達隨後於兩個月內由1.15港元（二零零六年二月）上升至2.275港元（於二零零六年四月三日，即暫停買賣以待刊發收購公佈前之最後一個交易日）。於二零零六年四月十一日刊發收購公佈後恢復買賣後，

---

## 卓怡融資函件

---

股價上升至2.40港元(二零零六年四月十一日)，並持續以介乎2.225港元至2.375港元買賣，直至二零零六年四月二十七日(即暫停買賣以待刊發保利達認購公佈前之最後一個交易日)止。於二零零六年五月九日刊發保利達認購公佈後恢復買賣後至最後可行日期，股價以介乎2.275港元至2.475港元買賣。此外，務請股東注意，保利達於上述期間之過往股價一直以每股保利達股份經審核綜合資產淨值0.89港元之溢價買賣。

認購價較：

- (i) 保利達股份於二零零六年四月二十七日之收市價2.225港元折讓約11.01%；
- (ii) 保利達股份於截至二零零六年四月二十七日止10個交易日(包括該日)之平均收市價2.315港元折讓約14.47%；
- (iii) 保利達股份於最後可行日期之收市價2.30港元折讓約13.91%；及
- (iv) 根據於二零零五年十二月三十一日保利達權益持有人應佔經審核綜合資產淨值約1,095,100,000港元及於二零零五年十二月三十一日1,229,814,484股已發行保利達股份計算，每股保利達股份經審核綜合資產淨值約為0.89港元。認購價因而較每股保利達股份經審核綜合資產淨值溢價約122%。

**b. 與類似交易之配售價比較**

為作出有意義之比較，吾等已審閱就吾等所深知所有由二零零五年八月(刊發收購公佈前六個月)起截至二零零六年四月二十七日(即暫停買賣以待刊發保利達認購公佈前之最後一個交易日)止聯交所主板上市公司所進行涉及配售及認購新股份



## 卓怡融資函件

(所得款項總額介乎1,000,000,000港元至10,000,000,000港元)之交易(「可資比較交易」)。下表為與可資比較交易之比較概要：

公司	協議日期	所得 款項總額 百萬港元	配售／認購價較下述價格之溢價／(折讓)		
			協議 日期或最後 交易日 ([最後價格]) %	10日平均 收市價 ([10日 平均價]) %	最近 刊發之每股 資產淨值 %
利福國際集團 有限公司 (1212)	二零零五年 八月三十日	1,255	(6.69)	(10.68)	423
創科實業有限 公司(669)	二零零五年 九月八日	1,815	(3.75)	(1.76)	578
新世界發展有限 公司(17)	二零零五年 十二月二十一日	1,230.5	(10.85)	3.28	(34.88)
華潤置地有限 公司(1109)	二零零六年 一月二十日	1,117.5	(8.00)	6.43	22
恒基兆業發展有限 公司(97)	二零零六年 四月十八日	3,116.5	(7.20)	(9.40)	61
中國鋁業股份 有限公司(2600)	二零零六年 五月九日	4,247	(2.68)	(5.10)	(27)
新鴻基地產發展 有限公司(16)	二零零六年 五月九日	7,833	(4.2)	(0.69)	42
保利達	二零零六年 四月二十八日至 二零零六年 五月五日期間	5,566	(11.01)	(14.47)	122

---

## 卓怡融資函件

---

經考慮：

- (i) 保利達認購之規模與可資比較交易比較屬第二大交易，而吾等預期投資者要求作出較保利達股份近期收市價之大幅折讓；
- (ii) 保利達股份近期收市價之折讓僅稍微高於可資比較交易；
- (iii) 認購價乃由保利達董事會與認購人(包括 貴公司)經公平磋商後釐定；及
- (iv) 儘管認購價較保利達股份收市價溢價，惟保利達股份於上述期間之過往股價一直以每股保利達股份經審核綜合資產淨值0.89港元之溢價買賣，而在7項可資比較交易中，4項乃與主要物業發展商有關，而3項則以較彼等各自之資產淨值高之價格配售，

故吾等認為認購價屬公平合理。

c. 所得款項用途

在關連保利達協議產生之所得款項約3,164,000,000港元及保利達協議(不包括關連保利達協議)產生之所得款項淨額約2,359,000,000港元中，保利達將動用5,290,000,000港元支付部份收購代價，並動用233,000,000港元向 貴公司償還(i)200,000,000港元按香港銀行同業拆息加年利率0.5%計息之貸款(即收購之按金)及(ii)33,000,000港元之不計息貸款。

於保利達認購(包括關連保利達協議)完成後，保利達將可以較動用賣方提供之股東貸款(將按香港銀行同業拆息加年利率0.5%計息)低之成本撥付部份收購代價(因而符合 貴公司及股東之整體利益)及償還結欠 貴公司之貸款233,000,000港元(直接對 貴公司之現金流量有利)。

d. 對 貴公司於保利達之股權構成之影響

於保利達認購完成前及完成後， 貴公司於保利達之股權將維持約56.84%。

e. 本節概要

經考慮上述原因及／或(i)關連保利達協議之條款；(ii)保利達股價近期之走勢；(iii)保利達認購(包括關連保利達協議)所得款項之擬定用途；及(iv)對 貴公司於保利達之股權可能構成之影響之分析後，吾等認為，關連保利達協議之條款屬公平合理。

## 5. 對 貴公司可能構成之財務影響

### 5.1 資產淨值

根據九龍建業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，九龍建業集團錄得股東應佔經審核綜合資產淨值約 5,097,400,000 港元(相當於按於二零零五年十二月三十一日之566,767,850股已發行股份計算之每股股份約8.99港元)。

誠如通函附錄四及五所述， 貴公司已根據上市規則第4.29條之規定編製九龍建業集團於收購、補充配售及保利達認購後之未經審核備考財務資料，該等未經審核備考財務資料已經 貴公司會計師畢馬威會計師事務所審閱。吾等注意到，經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃按九龍建業集團於二零零五年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表及目標公司於二零零六年三月三十一日之經審核資產負債表而編製，猶如收購已於二零零五年十二月三十一日完成。

誠如「董事會函件」所述，於綜合帳項後，保利達集團於首份共同投資協議及第二份共同投資協議之權益(即8,448,000,000港元)將以「物業發展權益」處理(即經擴大集團之非流動資產)。此外，誠如「董事會函件」所述， 貴公司向保利達撥付200,000,000港元之股東貸款，讓保利達透過支取其未動用銀行信貸支付按金。因此，此筆款額將入帳為「銀行貸款」

及經擴大集團之非流動負債。誠如上文4.1.3(c)段所述，貴公司及保利達均分別根據補充配售及保利達認購透過發行新股份之方式分別籌集1,377,000,000港元及5,523,000,000港元。因此，透過應用上述來自保利達認購之大部份所得款項支付收購代價，如買賣協議之「付款條款」所規定，買方將可選擇於較後日期支付餘款2,958,000,000港元（即(a)選擇2—於完成日期後但由完成日期起計首個週年日內；或(b)選擇3—倘買方選擇選擇2，其將有進一步權利，在完成日期起計首個週年日前不少於30個營業日通知賣方，將付款期延長至完成日期起計首個週年日後24個月）（誠如上文4.1.4段所述）。此外，為支付貴公司根據關連保利達協議認購保利達新股份之餘款（即總額3,164,000,000港元減補充配售產生之970,000,000港元等於2,194,000,000港元），貴公司將安排由貴公司之直接控股公司Intellinsight提供為數2,194,000,000港元作為貸款（將按香港銀行同業拆息加年利率0.5%計息）。因此，貴公司在編製此備考報表時，須假設補充配售及保利達認購完成、上述2,958,000,000港元餘款將會延遲支付及被計入為應付最終控股公司款，而2,194,000,000港元則將由貴公司之直接控股公司Intellinsight提供作為股東貸款。

根據上述假設，股東應佔備考未經審核經調整綜合資產淨值將約為6,474,400,000港元（相當於按經補充配售擴大之680,120,850股已發行股份計算之每股股份約9.52港元）。此亦較經審核綜合資產淨值每股股份約8.99港元微升約5.9%。

## 5.2 盈利

根據九龍建業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，九龍建業集團錄得經審核股東應佔綜合盈利約為1,059,200,000港元。

誠如通函附錄四及五所述，貴公司已根據上市規則第4.29條之規定編製九龍建業集團於收購、補充配售及保利達認購後之未經審核備考財務資料，該等未經審核備考財務資料已經貴公司會計師畢馬威會計師事務所審閱。吾等注意到，經擴大集團之未經審核備考收益計算表乃按九

---

## 卓怡融資函件

---

龍建業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收益計算表及目標公司於二零零六年三月九日至三月三十一日止期間之經審核收益而編製，猶如收購已於二零零五年一月一日完成。

誠如「董事會函件」所述，貴公司向保利達撥付200,000,000港元之股東貸款，讓保利達透過支取其未動用銀行信貸支付按金。根據貴公司，銀行貸款利息將按香港銀行同業拆息加年利率0.5%計算利息。誠如上文5.1段所述，貴公司在編製此備考收益計算表時，須假設(i)2,958,000,000港元之付款將會延遲（惟未付款項將按香港銀行同業拆息加年利率0.5%計算利息），直至買賣協議所規定及上文4.1.4段所述之較後日期為止及(ii)貴公司之直接控股公司Intellinsight提供2,194,000,000港元之貸款按香港銀行同業拆息加年利率0.5%計算利息。基於上述各項及經考慮估計收購相關開支後，股東應佔未經審核備考經調整盈利將由約1,059,200,000港元減少至約921,700,000港元，減幅約為13.0%。

務請股東注意，如上文4.1.3(c)段及4.1.7段所述，保利達動用保利達認購產生之部份所得款項約233,000,000港元向貴公司償還(i)200,000,000港元按香港銀行同業拆息加年利率0.5%計息之貸款（即收購之按金）及(ii)33,000,000港元之不計息貸款。因此，貴公司將可動用此筆200,000,000港元償還就支付收購按金借貸之信貸。

倘貴公司及／或保利達可以較按香港銀行同業拆息加年利率0.5%計息低之成本取得資金安排，以在可能情況下提早償還關連保利達協議之認購款額之貸款（即2,194,000,000港元加利息）及支付收購之代價餘款（即2,958,000,000港元），則貴公司及保利達均可分別減少甚或節省約109,700,000港元及約147,900,000港元之利息開支（即2,194,000,000港元及2,958,000,000港元按年息5%計算之利息）；因而將協助改善其盈利及九龍建業集團整體之盈利。任何利息開支之減少將可令貴公司及保利達集團保留彼等各自之現金作未來其他用途，因而亦可能按綜合帳項計算改善九龍建業集團之流動資金。

### 5.3 負債及流動資金狀況

根據九龍建業集團於二零零五年十二月三十一日之經審核財務業績，九龍建業集團之現金及銀行存款約為104,700,000港元。

根據九龍建業集團最近期之管理帳目，九龍建業集團之銀行信貸約為3,053,000,000港元，其中約324,000,000港元於二零零六年三月三十一日尚未動用。

誠如上文4.1.3(b)(ii)段所述，吾等與 貴公司之管理層就九龍建業集團之營運資金需求作出討論；並注意到(i)九龍建業集團在編製營運資金報表時作出審慎周詳考慮，計入其所知或九龍建業集團預期之一切資本開支；及(ii) 貴公司之管理層已確認，彼等並不知悉九龍建業集團就其現有業務有任何其他即將出現及重大資本開支需求。儘管 貴公司計劃向保利達撥付200,000,000港元之股東貸款，讓保利達透過支取其未動用銀行信貸支付按金，惟吾等注意到，該筆款額將於保利達認購後全數償還。因此，吾等認為，收購將不會對九龍建業集團之流動資金構成不利影響。

根據九龍建業集團於二零零五年十二月三十一日之經審核財務業績，九龍建業集團之資本負債比率(銀行借款總額對股東權益)約為51.8%。

由於補充配售及保利達認購，現金及現金等價物將由於二零零五年十二月三十一日約104,700,000港元上升至載於通函附錄四之經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表所述約545,000,000港元。

鑑於 貴公司計劃向保利達撥付200,000,000港元之股東貸款，讓保利達透過支取其未動用銀行信貸支付按金(將於保利達認購完成後由保利達全數償還)，及假設股東權益自二零零五年十二月三十一日以來維持不變，以及補充配售完成及保利達認購完成，九龍建業集團之資本負債比率將減少至約40.8%。吾等已就九龍建業集團之資本承擔及目標公司發展該等項目之資金需求及/或安排與 貴公司之管理層作出討論，吾等認為，該資本負債比率之改善有利於 貴公司。

然而，貴公司及／或保利達尚未決定／落實就償還關連保利達協議之認購款額餘款之股東貸款（即2,194,000,000港元加利息）及支付收購之代價餘款（即2,958,000,000港元）而作出之融資安排。因此，吾等於現階段未能評估任何未來資金安排對九龍建業集團之資本負債比率及流動資金狀況構成之影響。

### 6. 推薦建議

在考慮收購（包括提供財務資助）及關連保利達協議之條款時，吾等已考慮以下因素：

- 九龍建業集團、保利達集團及目標公司之業務；
- 九龍建業集團、保利達集團及目標公司之財務表現及彼等各自之業務策略；
- 收購（包括提供財務資助）及關連保利達協議之原因及裨益；
- 買賣協議有關代價基準、付款時間表及資金安排之條款；
- 首份共同投資協議及第二份共同投資協議於買賣協議前存在，而根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議提供財務資助乃因收購完成而產生；
- 首份共同投資協議及第二份共同投資協議之條款及首份共同投資協議及第二份共同投資協議存在之保障措施；
- 貴公司及保利達籌集資金活動之背景及關連保利達協議之條款；及
- 對貴公司可能構成之影響（在資產淨值、盈利以及資本負債比率及流動資金狀況方面）。

經考慮上述主要因素及根據向吾等提供及作出之資料及陳述，吾等認為根據買賣協議擬進行之收購（包括根據首份共同投資協議及第二份共同投資協議擬

---

## 卓怡融資函件

---

提供財務資助)及關連保利達協議之條款對獨立股東屬公平合理；而收購(包括提供財務資助)及關連保利達協議符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案，以批准收購(包括提供財務資助)及關連保利達協議。

此致

九龍建業有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
**卓怡融資有限公司**  
董事總經理  
**梁焯然**  
謹啟

二零零六年五月二十三日



以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就九龍建業集團持有之物業發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本通函內。

**威格斯資產評估顧問有限公司**  
**國際資產評估顧問**



香港  
九龍  
觀塘道398號  
嘉域大廈10樓

敬啟者：

**有關：九龍建業有限公司及其附屬公司在香港擁有之多項物業權益之估值**

茲遵照閣下之指示，就九龍建業有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）所擁有之物業權益而於二零零六年三月三十一日進行估值。吾等證實曾作視察、作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益之價值之意見。

吾等之估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「某物業於估值日期在適當市場推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及並無強迫之情況下，按公平原則進行交易而可交換之估計金額」。

吾等於估值時，乃假設業主將該等物業在公開市場求售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便提高或降低該等物業之價值。

於評估 貴集團持作投資之第一類物業權益之價值時，吾等採用投資法，經考慮公開市場內可資比較之市場租金後將現有租賃應收之租金及物業權益在租賃期滿後可能收取之市場租金資本化。

於評估 貴集團分別持作業主自用、持作出售及持作未來發展之第二類、第三類及第五類物業權益之價值時，吾等參考公開市場內之可資比較交易後假設有關物業可以交吉而採用直接比較法進行估值。

貴集團持作發展之第四類物業乃按比較及剩餘價值基準進行估值，此乃假設物業將按吾等獲提供之發展方案及政府租契條款進行發展。吾等亦假設有關政府當局將會或已經就建議發展項目授出一切同意、批准及許可證而並無加以繁重條件或出現不適當之延誤而使到價值可能受到影響。

吾等在相當程度上依賴 閣下提供之資料，並接納給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、租期、佔用、出租、租金、地盤及樓面面積及所有其他有關事宜之意見。吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查證文件正本以核實業權或核實是否存在著並未載列於吾等所獲提供之副本上之任何租約修訂。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等曾視察隨附估值證書所載的所有物業之外部並於可行情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無視察被覆蓋、並無外露或不許內進之建築物之木工或其他部分，因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該等物業之興建過程中有否使用富礬土水泥、氯化鈣添加劑或粉飛灰或任何其他有害物料，因此吾等未能就該等物業有否此方面之風險作出報告。就本估值而言，吾等假設該等物業在興建時並無使用該等有害物料。

吾等之報告並無考慮該等物業所欠負之抵押、按揭或金額或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之HKIS物業評估準則 (HKIS Valuation Standards on Properties) (二零零五年第1版) 而進行。

就物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第5章之全部規定。

除另有指明外，所列之一切金額均以港元計算。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

九龍

彌敦道七五零號

始創中心

二十三樓

九龍建業有限公司

列位董事 台照

代表

**威格斯資產評估顧問有限公司**

執行董事

**源國民**

註冊專業測量師

英國皇家特許測量師

香港測量師學會會員

謹啟

二零零六年五月二十三日

附註：源國民為註冊專業測量師，擁有近二十年對香港物業進行估值之經驗。

## 估值概要

## 第一類：貴集團於香港持作投資之物業權益

物業	於二零零六年 三月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零六年 三月三十一日 現況下之資本值
1. 九龍 旺角 彌敦道750號 始創中心	3,235,000,000港元	100%	3,235,000,000港元
2. 九龍 旺角 彌敦道688號及 亞皆老街65號 旺角中心 一期20樓	61,000,000港元	100%	61,000,000港元
3. 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	35,000,000港元	100%	35,000,000港元
4. 九龍 土瓜灣 土瓜灣道94號 美華工業中心 地庫停車位L1、L2、 L6-L8、L12-L36、 V1-V28號及地下 停車位V1-V17號	21,800,000港元	100%	21,800,000港元

物業	於二零零六年 三月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零六年 三月三十一日 現況下之資本值
5. 香港 中環 伊利近街51號 伊利閣 2-23樓及天台	51,000,000港元	100%	51,000,000港元
6. 九龍 土瓜灣 土瓜灣道94號 美華工業中心 地庫停車位L3-L5號、 L9-L11號、地下停車位 C1-C2號及地下貯物室B	3,830,000港元	100%	3,830,000港元
7. 九龍 尖沙咀 科學館道14號 新文華中心1樓 若干商舖及廣告位	169,000,000港元	100%	169,000,000港元
8. 九龍 旺角 彌敦道582-592號 信和中心地庫、地下、 閣樓及1樓若干商舖	247,000,000港元	100%	247,000,000港元
9. 九龍 尖沙咀 麼地道67號 半島中心 地庫停車位59、59A、 60、60A、61、61A、 62、63、68及73號 及全層商舖	67,000,000港元	100%	67,000,000港元

物業	於二零零六年 三月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零六年 三月三十一日 現況下之資本值
10. 九龍 尖沙咀 科學館道14號 新文華中心2樓 全層商舖及廣告位	133,000,000港元	100%	133,000,000港元
<b>小計：</b>	<b><u>4,023,630,000港元</u></b>		<b><u>4,023,630,000港元</u></b>

**第二類：貴集團於香港擁有及佔用之物業權益**

物業	於二零零六年 三月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零六年 三月三十一日 現況下之資本值
11. 九龍 九龍灣 啟興道2號 太平洋貿易中心 17樓1-4室	2,000,000港元	85%	1,700,000港元
12. 香港 中環 伊利近街47A號 錦棠閣 2樓A室	1,200,000港元	100%	1,200,000港元
<b>小計：</b>	<b><u>3,200,000港元</u></b>		<b><u>2,900,000港元</u></b>

## 第三類：貴集團於香港持作出售之物業權益

物業	於二零零六年 三月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零六年 三月三十一日 現況下之資本值
13. 九龍 觀塘 功樂道42號 海天園 5樓 4個停車位	880,000港元	100%	880,000港元
14. 新界 元朗 唐人新村路 118號 采茵軒 地下低層 64個停車位	9,600,000港元	100%	9,600,000港元
15. 九龍 九龍城 太子道西 377號 栢德豪庭 19樓C室及 停車場平台不同層數 之14個停車位	11,500,000港元	100%	11,500,000港元
	<b>小計：</b>		<b>21,980,000港元</b>
	<b>21,980,000港元</b>		<b>21,980,000港元</b>

## 第四類：貴集團於香港持有之發展中物業權益

物業	於二零零六年 三月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應估權益	貴集團應估 於二零零六年 三月三十一日 現況下之資本值
16. 香港 半山 羅便臣道 31號	744,000,000港元	100%	744,000,000港元
	<b>小計：</b>		<b>744,000,000港元</b>

## 第五類：貴集團於香港持作未來發展之物業權益

物業	於二零零六年 三月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應估權益	貴集團應估 於二零零六年 三月三十一日 現況下之資本值
17. 新界元朗 丈量約份121號 地段1135號A及C段、 地段1139號A及E段、 地段1140號A段、 地段1141號A及B段、 地段1148號A段、 地段1149號A段、 地段1152號A段、 地段1153號A段及 餘段、地段1154號、 地段1157號A段、 地段1158號A段及 地段1162號A段	13,000,000港元	100%	13,000,000港元
18. 香港堅尼地城 卑路乍街150-162號	178,500,000港元	100%	178,500,000港元
	<b>小計：</b>		<b>191,500,000港元</b>
	<b>總計：</b>		<b>4,984,010,000港元</b>



## 估值證書

## 第一類：貴集團於香港持作投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日 現況下 之公開市值																	
1. 九龍 旺角 彌敦道750號 始創中心  九龍內地段2111號	<p>該物業包括一幢約於一九九五年落成之25層高商業樓宇連三層地庫。</p> <p>地庫層用作停車、零售及餐廳。地下至3樓用作零售。4樓至7樓用作餐廳。8樓及9樓為機樓，樓上各層作辦公室用途。</p> <p>該樓宇佔地約37,261平方呎(3,461.63平方米)。各層之概約建築樓面面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">層數</th> <th colspan="2">建築樓面面積</th> </tr> <tr> <th>平方呎</th> <th>平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫1樓</td> <td>26,240.87</td> <td>2,437.86</td> </tr> <tr> <td>地下-7樓</td> <td>185,801.90</td> <td>17,261.58</td> </tr> <tr> <td>10樓-24樓</td> <td>271,538.68</td> <td>25,226.79</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>483,581.45</u></td> <td><u>44,926.23</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>共有124個停車位。</p> <p>該物業乃根據一份政府租契持有，由一九二八年四月三十日起計為期75年，並已續租多75年。</p> <p>整個地段之每年應付地租為3,971,258港元。</p>	層數	建築樓面面積		平方呎	平方米	地庫1樓	26,240.87	2,437.86	地下-7樓	185,801.90	17,261.58	10樓-24樓	271,538.68	25,226.79		<u>483,581.45</u>	<u>44,926.23</u>	<p>於二零零六年三月三十一日，零售及辦公室部份經已出租予不同租戶，租約最遲將於二零零九年九月屆滿。零售樓面空置率約5.97%，而辦公室樓面空置率為0.4%。23樓及24樓之辦公室樓面面積26,419平方呎由貴集團估用。</p> <p>零售及辦公室部份之應收月租總額為14,127,336港元，不包括差餉及管理費。</p> <p>有關廣告牌、橫幅、廣告板及燈箱、展覽地方及天線等之各項許可證亦產生收入。停車位以月租或時租形式出租。不同許可證及停車場之總收入於二零零六年首三個月分別為1,991,672港元及1,992,073港元。</p>	3,235,000,000港元
層數	建築樓面面積																			
	平方呎	平方米																		
地庫1樓	26,240.87	2,437.86																		
地下-7樓	185,801.90	17,261.58																		
10樓-24樓	271,538.68	25,226.79																		
	<u>483,581.45</u>	<u>44,926.23</u>																		

## 附註：

- 該物業之登記業主為九龍建業有限公司。
- 該物業乃根據一項按揭以及補充及第二份補充按揭按予中國銀行(香港)有限公司，以取得銀行融資。

			於二零零六年 三月三十一日 現況下 之公開市值
物業	概況及年期	估用詳情	
2. 九龍 旺角 彌敦道688號及 亞皆老街65號 旺角中心 一期20樓	該物業包括旺角中心一期20樓全層。旺角中心一期為約於一九八二年落成之21層高商業樓宇連地庫。該樓宇之地庫、地下及1至5樓為商舖，7至20樓用作辦公室。6樓為機樓。	於二零零六年三月三十一日，該物業已根據多份不同租約全數出租予不同租戶，租約最遲於二零零九年三月屆滿。每月應收租金總額為273,270港元，不包括差餉及管理費。	61,000,000港元
九龍內地段1262號 A、B及H段8,800份 之130份	該物業之建築樓面面積約為15,774平方呎（1,465.44平方米）。  該物業乃根據一份政府租契持有，由一九一零年二月十八日起計為期75年，並已續租多75年。該物業目前之每年應付地租總額為36,396港元。		

## 附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司單位置業有限公司。

			於二零零六年 三月三十一日 現況下 之公開市值
物業	概況及年期	估用詳情	
3. 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  新九龍內地段 2622號餘段6,200份 之194份	<p>該物業包括美居中心地庫內97個私家車停車位。美居中心為一九八六年落成之私人屋苑，包括七幢13層高之住宅大廈、地下購物商場連地庫停車場。</p> <p>該物業乃根據一份原訂於一九九七年六月三十日屆滿，並已根據新界土地契約(續期)條例延期至二零四七年六月三十日之政府租契持有。</p> <p>地租相等於該物業當時每年應課差餉租值之3%。</p>	<p>於二零零六年三月三十一日，該物業已以許可形式批予持牌人經營公眾停車場。許可證為期兩年至二零零七年十二月三十一日屆滿，每月許可費(「最低許可費」)178,810港元或收入毛額之82%(以較高者為準)。許可費並不包括差餉及管理費。</p>	35,000,000港元

## 附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司元州置業有限公司。

於二零零六年  
三月三十一日  
現況下  
之公開市值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日 現況下 之公開市值
4. 九龍 土瓜灣 土瓜灣道94號 美華工業中心 地庫停車位L1、 L2、L6-L8、 L12-L36、 V1-V28號及 地下停車位 V1-V17號  九龍內地段6393號 餘段5,600份 之180份	該物業包括美華工業中心地庫內28個私家車停車位及30個貨車停車位，以及地下17個私家車停車位。美華工業中心為一九八六年落成，樓高13層（連地庫）之工業樓宇。  該物業乃根據一份政府租契持有，由一九五三年十月五日起計為期75年，並有權續租多75年。  整個地段之每年應付地租為2,192.00港元。	於二零零六年三月三十一日，某管理人獲委任為業主之管理代理以經營該停車場，任期兩年至二零零七年十二月三十一日止，而收入乃按經營該物業之收入毛額減管理人每月酬金23,700港元計算。	21,800,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司元州置業有限公司。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日 現況下 之公開市值
5. 香港 中環 伊利近街51號 伊利閣2-23樓及 天台  內地段126號G段 餘段780份之562份	<p data-bbox="377 400 722 804">該物業包括位於伊利閣2樓、3樓、5樓、6樓、7樓、8樓、9樓、10樓、11樓、12樓、13樓、15樓、16樓、17樓、18樓、19樓、20樓、21樓、22樓、23樓及天台之全部住宅樓層。伊利閣為一九九七年落成，樓高23層之綜合樓宇，其中地下低層、地下高層及1樓作商業用途，較高樓層則作住宅用途。</p> <p data-bbox="377 853 722 953">該物業之總建築樓面面積約為14,280平方呎（1,326.64平方米）。</p> <p data-bbox="377 1002 722 1176">該物業乃根據一份政府租契持有，由一八五五年二月一日起計為期999年。地段中整個G段目前之每年應付地租為8.40港元。</p>	於二零零六年三月三十一日，除22樓為空置外，所有單位已根據短期至中期租約出租予不同租戶，租約最遲於二零零七年三月屆滿。每月應收租金及許可費總額為355,750港元，包括差餉、管理費及服務費。	51,000,000港元

## 附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司單位置業有限公司。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日 現況下 之公開市值
6. 九龍 土瓜灣 土瓜灣道94號 美華工業中心 地庫停車位 L3-L5號、 L9-L11號、 地下停車位 C1-C2號及地下 貯物室B  九龍內地段6393號 餘段5,600份之40份	<p>該物業包括美華工業中心地庫內6個貨車停車位、地下2個貨櫃車停車位及一個貯物室。美華工業中心為一九八六年落成，樓高13層(連地庫)之工業樓宇。貯物室之建築樓面面積約為822平方呎(76.37平方米)。</p> <p>該物業乃根據一份政府租契持有，由一九五三年十月五日起計為期75年，並有權續租多75年。</p> <p>整個地段之每年應付地租為2,192.00港元。</p>	<p>於二零零六年三月三十一日，該物業為空置。</p>	<p>3,830,000港元</p>

## 附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司土瓜灣置業有限公司。

於二零零六年  
三月三十一日  
現況下  
之公開市值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日 現況下 之公開市值
7. 九龍 尖沙咀 科學館道14號 新文華中心1樓 若干商舖及 廣告位	該物業包括新文華中心1樓127個商舖，以及外牆廣告位。新文華中心為一九八二年落成之發展項目，包括兩幢樓高14層（連兩層地庫）之商業樓宇。	於二零零六年三月三十一日，約4,193平方呎為空置，其他樓面面積已根據多份租約及許可證出租予不同租戶，租約最遲於二零零九年二月屆滿。每月應收租金總額為832,511港元，不包括差餉及管理費，每月應收許可費總額為6,300港元，包括差餉及管理費，而每月來自廣告位之應收許可費總額為1,201港元，不包括差餉。	169,000,000港元
九龍內地段10599號 30,000份之2,081份中 50,127份之44,331份 (商舖)	該物業之總建築樓面面積約為49,430平方呎（4,592.16平方米）。		
九龍內地段10599號 30,000份之3.3份之 32,630份之29,053份 (廣告位)	該物業乃根據一份政府賣地條款第11333號持有，由一九七九年六月十八日起計為期75年，並有權續租多75年。整個地段目前之每年應付地租為1,000港元。		

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司單位置業有限公司。
2. 該物業單位為101-103、105-113、115-123、125-133、135-143、145-146、157-163、165-173、175-183、185-193、195-203、205-213、215-223、225-233、235-243及245-251號商舖。
3. 該物業乃根據一項按揭及應收款項轉移契據按予恒生銀行有限公司。

於二零零六年  
三月三十一日  
現況下  
之公開市值

物業	概況及年期	估用詳情	之公開市值
8. 九龍 旺角 彌敦道582-592號 信和中心地庫、 地下、閣樓及 1樓若干商舖  九龍內地段7051、 7052、7053、 7054、7055及7056 號3,935份之965份	<p>該物業包括信和中心地庫29個商舖、地下17個商舖、閣樓2個商舖及一樓3個商舖。信和中心為一九七九年落成，樓高23層(連地庫)之商業樓宇。</p> <p>該物業之總建築樓面面積約為10,931平方呎(1,015.51平方米)。</p> <p>該物業乃根據六份政府租契持有，由一九零七年一月二十八日起計為期75年，並已續租多75年。目前整個地段之每年應付地租為154,566.00港元。</p>	<p>於二零零六年三月三十一日，該物業中有約9,746平方呎已根據多份租約及許可證出租予不同租戶，租約最遲於二零零八年九月屆滿。每月應收租金總額為1,070,431港元，不包括差餉及管理費。</p>	247,000,000港元

附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司泰利來發展及代理有限公司。
2. 該物業單位為B1、B7-B11、B15-B26、B29-B35、B41-B43、B50、G5、G6、G7、G8、G10-G12、G17-G21、G31、G34-G37、M19、M37、118、120及130號商舖。
3. 該物業根據一項按揭按予恒生銀行有限公司，以取得一般銀行融資。



物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日 現況下 之公開市值
9. 九龍 尖沙咀 麼地道67號 半島中心 地庫停車位59、 59A、60、60A、 61、61A、62、 63、68及73號及 全層商舖	<p>該物業包括半島中心地庫10個停車位及全層商舖。半島中心為一九八一年落成，樓高15層(連地庫)之商業發展項目。</p> <p>該物業全部商舖之總建築樓面面積約為19,018平方呎(1,766.82平方米)。</p> <p>該物業乃根據一份政府賣地條款第11241號持有，由一九七八年九月十三日起計為期75年，並有權續租多75年。</p> <p>地段之每年應付地租為1,000港元。</p>	<p>於二零零六年三月三十一日，地庫商舖已全數出租予一位租戶，租約為期三年七個月零二十一日，於二零零七年十二月三十一日屆滿。目前每月租金為328,000港元，由二零零六年一月一日起調高至433,780港元，兩者均不包括差餉及管理費，至於10個停車位則已全數按月以許可證方式批予一名持牌人，每月許可費為17,600港元，包括差餉及管理費。</p>	67,000,000港元

## 附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司福騰投資有限公司。

			於二零零六年 三月三十一日 現況下 之公開市值
物業	概況及年期	估用詳情	
10. 九龍 尖沙咀 科學館道14號 新文華中心2樓 全層商舖及廣告位	該物業包括新文華中心2樓全層，以及外牆廣告位。新文華中心為一九八二年落成之發展項目，包括兩幢樓高14層(連兩層地庫)之商業樓宇。	於二零零六年三月三十一日，該物業乃分為三個部份。A部份已出租，租期為兩年九個月零六日至二零零六年十二月三十一日屆滿，每月租金為293,502港元，不包括差餉及管理費，另視乎每月收入毛額加收5%至20%營業額附加租金，並可選擇續租兩年；B1、B3及B4部份已出租，租期為四年至二零一零年二月十五日屆滿，每月租金為264,705港元，不包括差餉及管理費，並可選擇續租三年，每月租金317,646港元；而B2部份已出租，租期為三年至二零零八年四月三十日屆滿，每月租金106,195港元，不包括差餉及管理費，並可選擇續租三年。	133,000,000港元
九龍內地段10599號 30,000份之2,325份 (商舖)	該物業之總建築樓面面積約為56,228平方呎(5,223.71平方米)。		
九龍內地段10599號 30,000份之1.3份 (廣告位)	該物業乃根據一份政府賣地條款第11333號持有，由一九七九年六月十八日起計為期75年，並有權續租多75年。  整個地段之每年應付地租為1,000港元。		

## 附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司福騰投資有限公司。
2. 該物業乃根據一項按揭及租金轉移契約按予香港上海滙豐銀行有限公司，以取得一般銀行融資。

## 第二類：貴集團於香港擁有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 三月三十一日 現況下 之公開市值																					
11. 九龍 九龍灣 啟興道2號 太平洋貿易中心 17樓1-4室	該物業包括一幢於一九九零年落成，樓高15層(並無4樓、13樓及14樓)(連地庫)之工業樓宇之17樓內4個單位。	於二零零六年三月三十一日，該物業由貴集團佔用為貨倉。	2,000,000港元 (貴集團應佔 85%： 1,700,000港元)																					
新九龍內地段6036 號12,041份之54份	該物業之總建築樓面面積約為3,687平方呎(342.53平方米)，如下所列：																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th colspan="2">建築樓面面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>平方呎</th> <th>平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1室</td> <td>1,525</td> <td>141.67</td> </tr> <tr> <td>2室</td> <td>716</td> <td>66.52</td> </tr> <tr> <td>3室</td> <td>723</td> <td>67.17</td> </tr> <tr> <td>4室</td> <td>723</td> <td>67.17</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>3,687</u></td> <td><u>342.53</u></td> </tr> </tbody> </table>	單位	建築樓面面積			平方呎	平方米	1室	1,525	141.67	2室	716	66.52	3室	723	67.17	4室	723	67.17		<u>3,687</u>	<u>342.53</u>		
單位	建築樓面面積																							
	平方呎	平方米																						
1室	1,525	141.67																						
2室	716	66.52																						
3室	723	67.17																						
4室	723	67.17																						
	<u>3,687</u>	<u>342.53</u>																						
	該物業乃根據一份政府賣地條款第11936號持有，年期由一九八七年三月二十三日起計至二零四七年六月三十日屆滿。																							
	該物業之應付地租相等於該物業當時每年應課差餉租值之3%。																							

## 附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司擁有85%權益之附屬公司金公主娛樂有限公司。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日 現況下 之公開市值
12. 香港 中環 伊利近街47A號 錦棠閣 2樓A室	該物業包括錦棠閣2樓1個住宅單位。錦棠閣為一九九二年落成，樓高6層之綜合樓宇。	於二零零六年三月三十一日，該物業由貴集團某附屬公司估用及使用。	1,200,000港元
內地段121號A段5 分段15份之1份	該物業之建築樓面面積約為383平方呎(35.58平方米)。  該物業乃根據一份政府租契持有，由一八四五年一月二十二日起計為期999年。地段中整個A段之每年應付地租為7.00港元。		

## 附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司單位置業有限公司。

## 第三類：貴集團於香港持作出售之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日 現況下 之公開市值
13. 九龍 觀塘 功樂道42號 海天園5樓 4個停車位	該物業包括海天園5樓51、53、54及55號停車位。海天園為一九九八年落成之發展項目，包括建於樓高7層之休憩／停車場平台上，樓高21層之住宅樓宇。	於二零零六年三月三十一日，該物業為空置。	880,000港元
觀塘內地段738號 3,410份之36份	該物業乃根據一份政府換地條款第12395號持有，年期由一九九六年六月二十五日起至二零四七年六月三十日屆滿。	該物業之應付地租相等於該物業當時之每年應課差餉租值之3%。	

## 附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司泰利來發展及代理有限公司。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年
			三月三十一日 現況下 之公開市值
14. 新界 元朗 唐人新村路118號 采茵軒 地下低層64個 停車位	該物業包括采茵軒地下低層64個停車位。采茵軒為二零零二年落成之發展項目，包括8幢建於地下底層停車場平台上，樓高4層之住宅樓宇。	於二零零六年三月三十一日，該物業為空置。	9,600,000港元
丈量約份121號地段 2057號9,364份之 256份	該物業乃根據一份新批租約第4338號持有，年期由一九九七年四月二十五日起至二零四七年六月三十日屆滿。		
	該物業之應付地租相等於該物業當時每年應課差餉租值之3%。		

## 附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司福騰投資有限公司。
2. 該等停車位包括P1-P3、P5-P9、P12、P40、P42、P48、P51-P52、P57-P59、P67、P69-P73、P75-P80、P83、P85-P93、P95、P99、P101-P103、P105-P110、P116、P131-P133、P135-P138、P143、P155-P158及P170號。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日 現況下 之公開市值
15. 九龍 九龍城 太子道西377號 栢德豪廷 19樓C室及停車場 平台不同層數之 14個停車位	該物業包括栢德豪廷19樓一個住宅單位及停車場平台不同層數之14個停車位。栢德豪廷為二零零四年落成之發展項目，包括1幢建於5層高停車場平台及1層會所上，樓高17層之住宅樓宇。	於二零零六年三月三十一日，該物業為空置。	11,500,000港元
九龍內地段4234號 A段22,336份之464份	該住宅單位之建築樓面面積為71.07平方米(765平方呎)。  該物業乃根據一份政府賣地條款第4056號持有，由一九四零年三月十一日起計為期75年，並有權續租多75年。	整個地段之每年應付地租為246港元。	

## 附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司百合成有限公司。
2. 該等停車位包括3樓36、37、38、39、40、41、42、43及44號，以及5樓49、52、53、55及56號。

## 第四類：貴集團於香港持有之發展中物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日 現況下 之公開市值
16. 香港 半山 羅便臣道31號	該物業包括一幅地盤面積約15,692平方呎(1,457.82平方米)之地盤，在其上將建有一幢建於5層停車場平台、平台花園及會所樓層上，樓高30層之住宅樓宇。地基工程已經完工，現正進行上蓋工程。	於二零零六年三月三十一日，該物業為興建中。	744,000,000港元
內地段711號B、C及E段餘段；內地段711號F、G段及餘段；以及內地段711號C段1及2分段餘段	竣工後，地下至5樓將包括88個私家車停車位及6個電單車停車位，較高樓層則作住宅用途，並附設平台花園、空中花園及會所。該物業之總建築樓面面積約為128,084平方呎(11,899.32平方米)。		
	預期該發展項目將於二零零七年上半年完工。		
	該物業乃根據一份政府租契持有，年期由一八六一年六月二十五日起計為期999年。該物業目前之每年應付地租為26.00港元。		

## 附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司景煌集團有限公司。
2. 該物業持有以永隆銀行有限公司為受益人之債權證及進一步債權證。
3. 該物業持有經修訂判令之蓋印副本、判令之蓋印副本及傳訊令狀之蓋印副本(備註：香港高等法院傳票二零零三年第192號)。
4. 根據二零零二年六月二十五日之西半山分區計劃大綱圖第S/H11/13號，該物業位於劃作「住宅(乙類)」之區域內。
5. 於二零零六年三月三十一日，用於該物業之總建築成本合共為130,067,000港元(不包括已撥充成本之利息)已反映於現況下之資本值。估計完成發展項目所需之進一步成本為78,951,000港元。
6. 於二零零六年三月三十一日，該發展項目於完成時之估計資本值為900,000,000港元。



## 第五類：貴集團於香港持作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日 現況下 之公開市值
17. 新界 元朗 丈量約份121號 地段1135號A及 C段、地段1139號 A及E段、 地段1140號A段、 地段1141號A及 B段、地段1148號 A段、地段1149號 A段、地段1152號 A段、地段1153號 A段及餘段、 地段1154號、 地段1157號A段、 地段1158號A段及 地段1162號A段	<p>該物業包括位於元朗唐人新村之17塊農地。</p> <p>該物業之登記地盤面積約為40,491平方呎(3,761.71平方米)。</p> <p>該物業乃根據一份集體政府租契持有，年期已延期至二零四七年六月三十日止。該物業目前之應付地租相等於該物業每年應課差餉租值之3%。</p>	<p>於二零零六年三月三十一日，該物業為空置。</p>	13,000,000港元

## 附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司福騰投資有限公司。
2. 根據二零零六年二月二日之唐人新村分區計劃大綱圖第S/YL-TYST/109號，該物業位於劃作「住宅(乙類)1」之區域內。
3. 於二零零六年三月三十一日，該物業仍無任何發展計劃。

			於二零零六年 三月三十一日 現況下 之公開市值
物業	概況及年期	估用詳情	
18. 香港堅尼地城 卑路乍街150-162號  內地段905號A段8 分段餘段、A段1分 段N段、A段1分段K 段、A段1分段L 段、A段1分段P 段、A段1分段J段餘 段、A段1分段O段 餘段及A段1分段D 段餘段	<p>該物業包括八幅相連土地，合併地盤面總約為6,071平方呎(564.01平方米)。</p> <p>合併地盤面向三條街道，並根據建築(規劃)條例(第123F章)獲分類為「丙類地盤」。</p> <p>目前，其上建有三幢樓高6-9層之樓宇。</p> <p>該物業乃根據一份政府租契持有，由一八八三年九月二十四日起計為期999年。整個地段目前之每年應付地租為52港元。</p>	於二零零六年三月三十一日，舊樓之若干單位已出租，租約最遲於二零零七年二月屆滿。	178,500,000港元

## 附註：

1. 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司福騰投資有限公司。
2. 根據二零零四年十一月二日之堅尼地城及摩星嶺(HPA1)分區計劃大綱草圖第S/H1/14號，該物業位於劃作「住宅(甲類)」之區域內。
3. 於二零零六年三月三十一日，該物業仍無任何發展計劃。

以下為獨立估值師萊坊(香港)有限公司就九龍建業集團持有之物業發出之函件及估值證書全文，乃編製以供載入本通函內。



萊坊國際物業顧問

香港灣仔港灣道1號  
會展廣場辦公大樓29樓  
+852 2810 8123  
+852 2845 0649 傳真

[www.knightfrank.com](http://www.knightfrank.com)

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對隨附證書所示九龍建業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)於香港之物業及(如適用)發展權進行估值。吾等證實曾進行視察，作出有關查詢及查冊，並搜集吾等認為必須的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業及(如適用)發展權於二零零六年三月三十一日之價值的意見。

吾等對每項物業的市值進行估價。所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指「某物業於估值日期在適當市場推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及並無強迫之情況下，按公平原則進行交易而可交換之估計金額」。

吾等估值乃假設業主於公開市場將該等物業以目前市況求售，而並無憑藉任何遲延條件合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高該等物業的價值。

就發展中第1號物業而言，吾等對此項物業進行估值時乃假設物業將根據 貴公司向吾等提供之最新發展方案進行發展及落成。吾等已假設有關方案經已取得批准。於作出估值意見時，吾等採用直接比較法參照物業所在地區可作比較之市場交易，並已計及完成發展將需支出之建築成本，以反映落成後發展項目之質素。「落成時之資本值」代表吾等假設物業於估值日期已經落成時發展項目之總售價。

就將進行發展之第2號物業而言，吾等乃參照可作比較之市場交易對此項物業進行估值。

吾等已於土地註冊處進行土地查冊。然而，就第2號物業而言，吾等得悉該項物業乃根據四份新批租約（分別為新批租約第902、903、904及1837號）獲政府批租持有。然而，上述四份新批租約之政府記錄或副本從缺而未能於西貢土地註冊處查到。因此，未能從政府方面肯定此項物業之地盤面積、規管用途及發展之條件、租期及地租。根據The Mother Superior of The Petites Soeurs Des Pauvres St. Pern Bretagne提供之兩份批租契約副本，此項物業之租期原於一九九七年六月三十日前屆滿，並已根據聯合聲明附件三延至二零四七年六月三十日，每年地租為有關地段當時應課差餉租值之3%。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並已接納 貴公司向吾等提供有關法定通知、地役權、年期、物業證明、發展協議、發展方案、已投入之建築成本、估計尚需投入之建築成本、估計竣工日期、地盤面積及所有其他有關事項的意見。所有文件及租約僅用作參考，而所有的尺寸、量度和面積僅為約數。

吾等曾視察物業的外部。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，因而無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無測試任何設備。吾等亦無進行實地調查，以確定土地狀況及設施等是否適合任何未來發展。

吾等的估值並未考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能產生的任何支出或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的繁重負擔、限制和支銷。

茲附上吾等的估值證書。

此致

香港

九龍

彌敦道七五零號

始創中心二十三樓

九龍建業有限公司

列位董事 台照

代表

萊坊(香港)有限公司

董事

張淑慧

*MHKIS MRICS RPS (GP)*

謹啟

二零零六年五月二十三日

附註： 張淑慧女士在評估香港及中華人民共和國的物業方面，擁有廣泛之經驗。

## 估值證書

## 第一類：發展中物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日 現況下之市值
1. 香港 堅尼地城 加惠民道33號	該物業包括一幅面積約7,837平方呎(728.1平方米)之地盤，其上正興建一個住宅發展項目。	上蓋工程已接近完成。	418,000,000港元
內地段8873號	建議之發展項目將包括一幢30層(隔火層除外)高住宅樓宇，並建於用作泊車、會所及花園之7層高平台之上。於完成時，建議之發展項目將提供約78,372平方呎(7,281平方米)之總建築樓面面積(停車位除外)。此外，亦將提供27個停車位、5個電單車停車位及一個上落客貨車位。		
	建議之發展項目計劃於二零零六年中竣工。		
	該物業乃根據批地條款第12646號所持有，由二零零三年十一月二十八日起計為期五十年。		
	該物業之每年應付地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為市區重建局。
- (2) 貴公司表示，截至二零零六年三月三十一日，已為該物業投入之總建築成本為79,000,000港元(已撥充資本之利息除外)，而截至估值日期，估計完成建議發展項目將再要付出之建築成本約為34,000,000港元(已計入吾等之估值中)。
- (3) 假設發展項目於估值日期落成之資本值為480,000,000港元。
- (4) 根據二零零四年十一月十二日之堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖第S/H1/14號，該物業位於劃作「住宅(甲類)」用途之區域內。

## 第二類：將進行發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日 現況下之市值
2. 九龍牛池灣測量約份第2號地段1904號與1905號、地段1906號A段及餘段，以及地段1907號C段及餘段	該物業包括一幅總地盤面積約208,125平方呎(19,335.46平方米)之發展地盤，該地盤屬九龍牛池灣綜合發展區之240,823平方呎(22,373.2平方米)之部份。	正進行地基工程。	2,700,000,000港元
	整個綜合發展區擬約於二零零八年至二零零九年間落成。		

## 附註：

- (1) 地段1907號C段之登記業主為Jumbo Star Limited之全資附屬公司頌威企業有限公司，而該物業之其餘部份由The Mother Superior of The Petites, Soeurs Des Pauvres, St. Pern Bretagne之全資公司Best Power (Asia) Limited擁有。
- (2) 根據西貢土地註冊處之記錄，該物業乃依據四份新批租約(分別為新批租約第902號、903號、904號及1837號)獲政府批租持有。但因吾等最近進行土地查冊時，上述四份新批地約之政府記錄及副本從缺而未能於西貢土地註冊處找到，故未能從政府方面確定此項物業之地盤面積、規管該物業用途及發展之條件、租期及地租。

因此吾等依賴The Mother Superior of The Petites Soeurs Des Pauvres St. Pern Bretagne提供之兩份批租契約副本中所載之條款。其中一份契約由政府及陳廣如於一九一九年五月十二日所簽立。該契約乃關於地段1904號、1905號及1906號。另一份契約由政府與The Mother Superior of The Petites Soeurs Des Pauvres, St. Pern Bretagne於一九三三年九月二十六日所簽立。該契約乃關於地段1907號。吾等之估值乃建基於該等文件所載之資料以及閣下就該物業之地盤面積、規管該物業用途及發展之條件、租期及地租所提供之其他有關材料。根據聯合聲明附件三，租期已延至二零四七年六月三十日。

- (3) 根據上述提及該等批租契約之副本，該物業中若干部份限作農業地段用途，部份則屬建屋地段用途(須遵守政府通告第365及570號附表B，此等通告主要限制發展項目樓高不得超過兩層)。
- (4) 根據二零零四年十一月二日之牛池灣分區計劃大綱圖第S/K12/16號，該物業目前被劃為「綜合發展區」。於「綜合發展區」內進行任何發展或重建項目必須擬備一份總綱發展藍圖，並依據城市規劃條例第16條提出申請。根據上述分區計劃大綱圖之註釋，任何新發展項目或任何現有樓宇的加建、改動及／或修改，一概不得引致總發展或重建項目之地積比率超過下列規定：住用建築物之地積比率上限為7.5倍；部分屬住用而部分屬非住用之建築物的地積比率上限為9.0倍。

- (5) The Mother Superior of The Petites Soeurs Des Pauvres, St. Pern Bretagne (亦稱為「安貧小姊妹會」) (「小姊妹會」)、Best Power (Asia) Limited (「Best Power」)、頌威企業有限公司 (「該公司」) 與Polytec Holdings International Limited (「擔保人」) 於二零零二年二月十一日訂立協議。根據上述協議所載之安排，小姊妹會與Best Power已向該公司授出獨家權利以發展該物業，而該公司確認其仍有應付小姊妹會約125,085,000港元之未履行責任。於履行未履行責任後，該公司將有權收取完成發展項目所產生之全部銷售所得款項。於二零零六年三月三十一日，物業之整項物業權益發展權益之估值最少為2,700,000,000港元。
- (6) 委托表示，城市規劃委員會已批准第16條之申請，而吾等於估值時亦已計入以下載列於第16條申請之資料：

地盤面積	:	240,823 平方呎
建議為商用之建築樓面面積	:	636,954 平方呎
建議為住用之建築樓面面積	:	1,476,807 平方呎
建議為提供政府、機構或社區 用途之建築樓面面積	:	49,514 平方呎
住宅樓宇數目	:	5 幢



以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就首項物業、第二項物業及第三項物業連同九龍建業集團持有及租用之物業及物業權益發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本通函內。



敬啟者：

### 關於：物業估值

根據閣下指示就九龍建業有限公司及／或其附屬公司(包括保利達資產控股有限公司及／或其附屬公司(「保利達集團」)統稱「九龍建業集團」)擁有權益之物業及保利達洋行有限公司(「第一澳門公司」)及福僑置業發展有限公司(「第二澳門公司」)擁有權益之物業進行估值，吾等確認已進行視察，並作出相關查詢及查冊，以及蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等認為有關物業於二零零六年三月三十一日(「估值日」)之市值之意見。

吾等對每項物業之估值乃其市值。所謂市值，就香港測量師學會之《物業估值準則》所下定義而言，乃指「該物業於估值日在適當市場推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及並無強迫之情況下，按公平原則進行交易而可交換之估計金額」。

吾等對每項物業之估值並不包括因特別條款或情況(如反常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士批授之特別考慮因素或特許權或任何特別價值因素)所引致之估計價格升值或貶值。

除另有指明外，吾等已參考可資比較市場交易對該等物業進行估值。第1至4號物業乃為製冰或冷藏用途而建。由於並無直接可資比較交易之憑證，故吾等已採用「折舊重置成本（「折舊重置成本」）法」對該等物業進行估值。折舊重置成本法規定須估計土地在現有用途下之市值，及估計樓宇及建築物現有新重置成本，減實際損耗及一切有關陳舊與優化。折舊重置成本所得價值須計入適當之潛在業務盈利。

第六類物業由九龍建業集團於香港租用，被視為並無商業價值，主要由於禁止轉讓或分租該等物業，或缺乏可觀租金溢利所致。

吾等已在香港及澳門相關土地註冊處進行查冊，惟並無查閱文件正本以確實擁有權或以核實會否有任何租賃修訂未見於吾等所獲文件副本內。吾等在頗大程度上依賴九龍建業集團所提供之資料，並已接納吾等所獲有關規劃批文、法定通知、地役權、年期、樓宇完成日期、物業證明、佔用詳情、交易戶口、樓面圖則、地盤及樓面面積等事項及一切其他有關事項之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲之資料計算，故僅為約數。吾等並無理由懷疑九龍建業集團向吾等提供之資料之真確性，而所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

對第一類第1、3及4號及第二類第5號物業進行估值時，鑑於有關政府租契已於一九九七年六月三十日前屆滿，吾等已考慮到根據《中華人民共和國政府和大英聯合王國政府關於香港問題的聯合聲明》附件三以及新界土地契約（續期）條例所載之條文，有關契約已在無須補地價之情況下，續期至二零四七年六月三十日，並自續期之日起每年按應課差餉租值計算百分之三徵收地租。

吾等已視察該等物業，惟並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無法進行實地測量以核實該等物業之樓面面積，惟假設吾等所獲文件所示之面積均屬正確。吾等並未對任何樓宇設備進行測試。

吾等進行估值時，並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設並無任何可影響該等物業價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有指明外，吾等估值中所列之一切金額均以港元計算。吾等對第三、四、五、七及八類物業進行估值時採用之匯率約為1港元=1.03澳門元，與估值日之適用匯率相若。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書以供閣下參閱。

此致

香港  
九龍  
彌敦道七五零號  
始創中心二十三樓  
九龍建業有限公司  
列位董事 台照

代表  
**戴德梁行有限公司**  
董事  
**黃儉邦**  
註冊專業測量師(產業測量組)  
*M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.*  
謹啟

二零零六年五月二十三日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，具有逾20年香港及澳門物業估值之經驗。

## 估值概要

於二零零六年  
三月三十一日  
現況下之資本值  
港元

## 物業

## 第一類 — 九龍建業集團持作業主自用之香港物業

1.	九龍 油塘 茶果嶺道422號 油塘冰廠	117,000,000
2.	香港 香港仔 田灣海傍道11號 石排灣冰廠及冷房	160,000,000
3.	新界 大埔 漁安街2號 大埔冰廠	9,000,000
4.	新界 屯門 三聖街11號 青山灣冰廠	9,000,000
	小計：	<u>295,000,000</u>

## 第二類 — 九龍建業集團持作發展之香港物業

5.	新界 屯門 順風圍 丈量約份第124號 地段第3753號G、H、J、K、L、M及N段、 地段第3779號D段、 地段第3780號A及B段、 地段第3781號A、B及C段、 地段第3782號A段及餘段	17,000,000
	小計：	<u>17,000,000</u>

## 物業

於二零零六年  
三月三十一日  
現況下之資本值  
港元

## 第三類 — 九龍建業集團持作銷售之澳門物業

6.	位於澳門 南灣大馬路730-804號及 約翰四世大馬路2-6-B號 中華廣場之 37間零售商舖、 36個辦公室單位及177個停車位	304,000,000
	小計：	304,000,000

## 第四類 — 九龍建業集團持作發展之澳門物業及物業權益

7.	位於澳門氹仔 美副將馬路之地盤	430,000,000
8.	澳門 黑沙灣新填海區 S地段海名居	2,000,000,000
	小計：	2,430,000,000

## 第五類 — 九龍建業集團持作投資之澳門物業

9.	位於澳門 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號華榕廣場之 多個商業單位及停車位	150,000,000
	小計：	150,000,000

## 物業

於二零零六年  
三月三十一日  
現況下之資本值  
港元

## 第六類 — 九龍建業集團租用之香港物業

10. 位於香港 香港仔 田灣海傍道之土地	無商業價值
	_____
小計：	無商業價值
	_____
總計：	<b>3,196,000,000</b>
	<b>=====</b>

## 第七類 — 第一澳門公司持作發展之澳門物業

11. 澳門 黑沙灣新填海區 P地段	9,000,000,000
12. 澳門 黑沙灣新填海區 V地段	1,800,000,000

## 第八類 — 第二澳門公司持作發展之澳門物業

13. 澳門 黑沙灣新填海區, T及T1地段	2,400,000,000
------------------------------	---------------

## 估值證書

## 第一類 — 九龍建業集團持作業主自用之香港物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日之 現況下之資本值
1. 九龍 油塘 茶果嶺道422號 油塘冰廠	該物業包括一幢位於海傍之兩層高及高樓底之製冰廠樓宇，於一九八零年落成。該物業之登記地盤面積約為3,000平方米(32,292平方呎)。	該物業目前由業主經營作為製冰廠。	117,000,000港元
油塘海旁地段第71號(「油塘海旁地段第71號」)	該物業之建築樓面面積約為1,400.04平方米(15,070平方呎)。	該物業根據賣地條款第11180號獲政府批予持有，由一八九八年七月一日起計為期99年，並已根據法例再續期至二零四七年六月三十日。該物業目前每年應繳之地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為九龍建業集團擁有56.84%之附屬公司香港製冰及冷藏有限公司。
- (2) 根據油塘海旁地段第71號之賣地條款第11180號，此地段僅限用作製冰及冷藏用途。在此地段上之發展項目高度不得超過香港主水平基準以上51.5米。此地段獲授自海面進入之權利。
- (3) 根據於二零零二年六月二十一日制定之茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱圖第S/KI5/15號，該物業劃作綜合發展區。
- (4) 該物業乃根據一項按揭按予香港上海滙豐銀行有限公司，以取得一般銀行信貸之一切款項。

於二零零六年  
三月三十一日之  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日之 現況下之資本值
2. 香港 香港仔 田灣海傍道11號 石排灣冰廠及冷房  香港仔海旁地段第 10及11號(「香港仔 海旁地段第10及11 號」)	<p>該物業包括四幢位於海傍之兩層高及高樓底之製冰及冷藏廠房／樓宇，於一九七五年落成。該物業之總登記地盤面積約為6,017.28平方米(64,770平方呎)。</p> <p>該物業之總建築樓面面積約為8,837.24平方米(95,124平方呎)。</p> <p>該物業根據賣地條款第9940號(關於：香港仔海旁地段第10號)及換地條款第10426號(關於：香港仔海旁地段第11號)獲政府批予持有，年期如下：</p>	<p>該物業目前由業主經營作為製冰及冷藏用途。</p>	<p>160,000,000港元</p>
	<p><b>地段</b>                      <b>租期</b></p>		
	<p>香港仔海旁地段第10號</p> <p>由一九七一年六月二十八日起計為期75年，並可再續期75年。</p>		
	<p>香港仔海旁地段第11號</p> <p>由一九七三年二月二十四日起計為期75年，並可再續期75年。</p>		
	<p>該等地段目前每年應繳地租總額為1,486港元。</p>		



附註：

- (1) 該物業之登記業主為九龍建業集團擁有56.84%之附屬公司香港製冰及冷藏有限公司。
- (2) 根據香港仔海旁地段第10號之賣地條款第9940號，此地段僅限用作每日生產量不少於一百噸之製冰廠用途，而在取得有關政府機關批准後，亦可用作海產加工及其他與漁業相關之業務。此地段獲授自海面進入之權利。
- (3) 根據香港仔海旁地段第11號之換地條款第10426號，此地段僅限在取得有關政府機關批准後用於海產加工、製冰及一般冷藏，以及其他與漁業相關之業務，惟未經有關政府機關同意前，此地段之總冰儲存量中，用作冷藏冰、海產及其加工產物以外冷藏用途者不得超過50%。在此地段上之發展項目高度不得超過平均地基面以上85呎。此地段獲授自海面進入之權利。
- (4) 根據於二零零六年三月二十四日制定之香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖第S/H15/23號，該物業劃作工業用途。
- (5) 該物業乃根據一項按揭按予香港上海滙豐銀行有限公司，以取得一般銀行信貸之一切款項。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日之 現況下之資本值
3. 新界 大埔 漁安街2號 大埔冰廠	該物業包括一幢位於海傍之單層高及高樓底之製冰廠樓宇，於一九八七年落成。該物業之登記地盤面積為1,012平方米（10,893平方呎）。	該物業目前由業主經營作為製冰廠。	9,000,000港元
大埔市地段第47號 （「大埔市地段第47號」）	該物業之建築樓面面積約為299.42平方米（3,223平方呎）。	該物業根據新批約第12132號獲政府批予持有，由一八九八年七月一日起計為期99年，並已根據法例再續期至二零四七年六月三十日。該物業目前每年應繳地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為九龍建業集團擁有56.84%之附屬公司香港製冰及冷藏有限公司。
- (2) 根據大埔市地段第47號之新批約第12132號，此地段僅限在取得有關政府機關批准後用於製冰及附屬冷藏用途。在此地段上之發展項目不得超過兩層。此地段獲授自海面進入之權利。
- (3) 該物業尚未納入任何分區計劃大綱圖內。
- (4) 該物業乃根據一項按揭按予香港上海滙豐銀行有限公司，以取得一般銀行信貸之一切款項。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日之 現況下之資本值
4. 新界 屯門 三聖街11號 青山灣冰廠	該物業包括一幢位於海傍之單層高及高樓底之製冰廠，於一九七八年落成。該物業之登記地盤面積約為929.02平方米（10,000平方呎）。	該物業目前由業主經營作為製冰廠。	9,000,000港元
屯門市地段第120號 （「屯門市地段第120號」）	該物業之建築樓面面積約為328.22平方米（3,533平方呎）。	該物業根據新批約第2234號獲政府批予持有，由一八九八年七月一日起計為期99年，並已根據法例再續期至二零四七年六月三十日。該物業目前每年應繳地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為九龍建業集團擁有56.84%之附屬公司香港製冰及冷藏有限公司。
- (2) 根據屯門市地段第120號之新批約第2234號，此地段僅限在取得有關政府機關批准後用於製冰、冷藏及附屬及其他用途。在此地段若干部份之發展項目不得超過兩層。此地段獲授自海面進入之權利。
- (3) 根據於二零零五年十二月二日制定之屯門分區計劃大綱圖第S/TM/21號，該物業劃作休憩用地用途。
- (4) 該物業乃根據一項按揭按予香港上海滙豐銀行有限公司，以取得一般銀行信貸之一切款項。

## 第二類 — 九龍建業集團持作發展之香港物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日之 現況下之資本值
5. 新界 屯門 順風圍 丈量約份第124號 地段第3753號G、H、 J、K、L、M及N段、 地段第3779號D段、 地段第3780號A及 B段、地段第3781號 A、B及C段、地段第 3782號A段及餘段	該物業包括位於新界屯門順風圍之十五個農業地段，總地盤面積約為1,770平方米（19,052平方呎）。  該物業計劃發展為多幢鄉村式屋宇。於完成後，將提供合共十五幢三層高之鄉村式屋宇，總建築樓面面積約為2,926.35平方米（31,499平方呎）。發展定於二零零六年中完成。	該物業目前正在興建。	17,000,000港元
	該物業獲政府批予持有，由一八九八年七月一日起計為期75年，並再續期24年。租期已根據法例再續期至二零四七年六月三十日。該物業目前每年應繳地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

(1) 該物業之登記業主為：

地段編號	登記業主
地段第3753號G段	Leung Shing Wong Pakingson
地段第3753號H段	Leung Timothy
地段第3753號J段	Tsoi Kwok Man
地段第3753號K段	Chan Koon Tung
地段第3753號L段	Lee Kwong Ming
地段第3753號M段	Choi Peter Yun Fai
地段第3753號N段	Choi Alfred Wing Wah
地段第3779號D段	Hui Cheuk Ho
地段第3780號A段	Tsoi Kwok Cheong
地段第3780號B段	Lee Yuk Lun
地段第3781號A段	Leung Chiu Lun
地段第3781號B段	Chan King Fai
地段第3781號C段	Chan King Tong
地段第3782號A段	Lau Wai Lun
地段第3782號餘段	Lau Chi Keung

- (2) 根據香港特別行政區政府就該物業授出之十五項建築許可證(建築許可證第2175至2178、2203、2208、2211至2215、2232、2233、2241及2242號)，各有關地段須受下列用途及發展限制：
- (i) 地段及建於其上之任何樓宇或該等樓宇之任何部份不得用作非工業用途以外之任何用途。
  - (ii) 除樓宇地盤外，不得於地段之其餘部份興建，該等部份須繼續根據租約用作農業或園林用途。
  - (iii) 各有關地段獲許可興建一幢樓宇，該樓宇不得超過三層，高度不得超過8.23米(27呎)，有蓋面積不得超過65.03平方米(700平方呎)。
  - (iv) 各樓宇之總建築樓面面積合共不得超過195.09平方米(2,100平方呎)或少於117.05平方米(1,260平方呎)。
- (3) 根據上述建築許可證，各有關地段須受讓與權限制，禁止出售地段或其任何部份或其中任何權益或不分割份數或建於其上之任何樓宇或該等樓宇之任何部份。在估值過程中，吾等已考慮上述建築許可證所訂明之該等限制。
- (4) 根據於二零零六年三月十四日制定之藍地及亦園分區計劃大綱圖第S/TM-LTY Y/6號，該物業劃作「鄉村式發展」用途。
- (5) 根據九龍建業集團與第三者(「交易方」)(作為有關地段登記業主之代理人及代表人)簽立之意向書，該物業將由九龍建業集團與交易方共同發展為15幢鄉村式屋宇。
- (6) 據九龍建業集團表示，於二零零六年三月三十一日耗用之總建築成本為8,200,000港元，而吾等已於估值中計入該耗用成本。

## 第三類 — 九龍建業集團持作銷售之澳門物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日之 現況下之資本值															
6. 位於澳門南灣大馬路730-804號及約翰四世大馬路2-6-B號中華廣場之37個零售商舖、36個辦公室單位及177個泊車位	<p>中華廣場為一幢23層高(連5層地庫)之商業大樓，於一九九五年落成。</p> <p>該樓宇由地下至六樓計劃用作零售用途，而七至二十二樓則計劃用作辦公室。地庫第一至五層計劃用作停車場。</p> <p>該物業包括位於一、四及六樓之37個商舖單位，位於八、九、十四、十七及二十樓之36個辦公室單位，以及樓宇地庫第一至五層之177個泊車位。</p> <p>該物業(不包括泊車位之面積)之概約總建築樓面面積如下：</p> <table border="1" data-bbox="377 1123 721 1400"> <thead> <tr> <th data-bbox="377 1123 419 1149">用途</th> <th colspan="2" data-bbox="555 1123 683 1149">建築樓面面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="542 1161 606 1187">平方米</th> <th data-bbox="654 1161 718 1187">平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="377 1236 419 1261">零售</td> <td data-bbox="529 1236 606 1261">6,285.40</td> <td data-bbox="654 1236 722 1261">67,656</td> </tr> <tr> <td data-bbox="377 1274 441 1300">辦公室</td> <td data-bbox="529 1274 606 1300">6,213.40</td> <td data-bbox="654 1274 722 1300">66,881</td> </tr> <tr> <td data-bbox="377 1353 435 1378">總計：</td> <td data-bbox="516 1353 606 1378"><u>12,498.80</u></td> <td data-bbox="654 1353 722 1378"><u>134,537</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業並無指定持有年期。該物業無須繳交地租。</p>	用途	建築樓面面積			平方米	平方呎	零售	6,285.40	67,656	辦公室	6,213.40	66,881	總計：	<u>12,498.80</u>	<u>134,537</u>	<p>於估值日，該物業一樓之所有商舖單位(總建築樓面面積約為1,939.99平方米(20,882平方呎)之租期按月計，月租177,497澳門元(不包括管理費)。其餘商舖單位現為空置。</p> <p>於估值日，該物業之部份辦公室單位(總建築樓面面積約為1,121.05平方米(12,067平方呎))現為空置。其餘辦公室單位根據多項為期一年至三年之租約租用，最遲於二零零八年十一月到期，月租合共約為396,733澳門元。</p> <p>54個泊車位現為空置。其餘泊車位根據多項主要以月租形式之特許租用，總特許費約為每月83,069澳門元。</p> <p>據九龍建業集團表示，所有租戶均為獨立於九龍建業集團及其關連人士之第三者。</p>	304,000,000港元
用途	建築樓面面積																	
	平方米	平方呎																
零售	6,285.40	67,656																
辦公室	6,213.40	66,881																
總計：	<u>12,498.80</u>	<u>134,537</u>																

附註：

(1) 該物業包括以下各項：

樓層	單位	用途
一樓	A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N、O、P、Q、R、S、T、U、V、W、X、Y、Z、AA、AB、AC、AD、AE、AF、AG、AH及AI。	零售
四樓	A。	零售
六樓	A。	零售
八樓	D、E、F及M。	辦公室
九樓	A、B、C、H、I、J、K、L、M及N。	辦公室
十四樓	A、C、D、F、J及K。	辦公室
十七樓	A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M及N。	辦公室
二十樓	G及M。	辦公室
地庫第一層	1、2、9、12、13、22、23、34、40、41、42、43、44及56。	停車場
地庫第二層	1、2、3、4、7、8、9、10、11、12、13、14、17、18、19、20、21、22、23、24、25、48、49、50、51、52、53、54、55、56、57、61、62、63、64、65、66、67及68。	停車場
地庫第三層	3、4、5、6、7、8、15、16、17、32、33、34、35、36、37、38、39、40、44、45、46、47、48、49、50、51、52、53、54、55、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72及73。	停車場
地庫第四層	1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、24、28、29、30、31、32、33、34、42、43、44、45、70、71及72。	停車場
地庫第五層	34、35、36、37、38、39、40、41、42、43、44、45、46、47、48、49、50、51、52、53、54、55、56、57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72、73、74及75。	停車場

(2) 該物業之登記業主為九龍建業集團擁有40.07%之附屬公司Think Bright Limited。

## 第四類 — 九龍建業集團持作發展之澳門物業及物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日之 現況下之資本值																																			
7. 位於澳門氹仔 美副將馬路之地盤	<p>該物業包括一幅位於澳門氹仔東南面美副將馬路之土地，地盤面積為 5,207.70 平方米 (56,056 平方呎)。土地部份 (即 TN25b 及 TN26d 地段，淨地盤面積為 2,751 平方米 (29,611 平方呎)) 計劃作住宅發展用途。</p> <p>根據九龍建業集團表示，該地盤之用途亦無限制。按 DSSOPT (澳門政府土地工務運輸局) 發出之第 79/85/M 號街道準線圖，該物業獲准作非工業用途。</p> <p>該地盤計劃發展為建於 4 層高 (連 2 層地庫) 零售、社區設施及停車場平台上之兩幢 25 層高住宅樓宇。</p> <p>根據九龍建業集團所提供之資料，該物業之概約建築樓面面積如下：</p> <table border="1" data-bbox="373 1266 721 1840"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">建築樓面面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>35,535.35</td> <td>382,503</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>359.10</td> <td>3,865</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>35,894.45</u></td> <td><u>386,368</u></td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>9,646.92</td> <td>103,839</td> </tr> <tr> <td>社區設施</td> <td>1,071.66</td> <td>11,535</td> </tr> <tr> <td>園林</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>    (室內)</td> <td>530.44</td> <td>5,710</td> </tr> <tr> <td>園林</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>    (室外)</td> <td><u>582.89</u></td> <td><u>6,274</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>47,726.36</u></u></td> <td><u><u>513,726</u></u></td> </tr> </tbody> </table>		建築樓面面積		平方米	平方呎	住宅	35,535.35	382,503	商業	359.10	3,865	小計：	<u>35,894.45</u>	<u>386,368</u>	停車場	9,646.92	103,839	社區設施	1,071.66	11,535	園林			(室內)	530.44	5,710	園林			(室外)	<u>582.89</u>	<u>6,274</u>	總計：	<u><u>47,726.36</u></u>	<u><u>513,726</u></u>	該物業目前正在興建，地盤平整工程正在進行。	430,000,000 港元
	建築樓面面積																																					
	平方米	平方呎																																				
住宅	35,535.35	382,503																																				
商業	359.10	3,865																																				
小計：	<u>35,894.45</u>	<u>386,368</u>																																				
停車場	9,646.92	103,839																																				
社區設施	1,071.66	11,535																																				
園林																																						
(室內)	530.44	5,710																																				
園林																																						
(室外)	<u>582.89</u>	<u>6,274</u>																																				
總計：	<u><u>47,726.36</u></u>	<u><u>513,726</u></u>																																				
	該物業以永久業權持有。																																					



附註：

- (1) 該物業之登記業主為九龍建業集團擁有32.97%之附屬公司金源置業投資有限公司。
- (2) 進行估值時，吾等已假設九龍建業集團擁有該物業之妥善及有價業權，而吾等所獲之建議發展計劃為可行，並將在無須作出重大變動下獲有關澳門機關批准。
- (3) 據九龍建業集團表示，已訂約按總代價約243,000,000港元向個別買家出售合共108個住宅單位。進行估值時，吾等已計及該等預售單位，將該代價全數計入估值。
- (4) 據九龍建業集團表示，於二零零六年三月三十一日耗用之總建築成本為8,000,000港元，而吾等已於估值中計入該耗用成本。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年三月三十一日之現況下之資本值
8. 澳門 黑沙灣新填海區 S地段海名居	該物業包括一個登記地盤面積為13,916平方米(149,792平方呎)之地盤，位於澳門北面黑沙灣新填海區。	該物業正在興建。上蓋工程之外牆已接近完成。	2,000,000,000港元

該地盤計劃發展為建於3層高商業、停車場及消閒平台上之五幢33至35層高住宅樓宇。該物業目前正在興建，並計劃將於二零零六年五月前落成。

發展項目將包括872個住宅單位、832個私家車停車位、183個電單車停車位及33個商業單位。

根據九龍建業集團所提供之資料，該物業之概約建築樓面面積如下：

	建築樓面面積	
	平方米	平方呎
住宅	140,363.62	1,510,874
商業	7,310.67	78,692
小計：	<u>147,674.29</u>	<u>1,589,566</u>
會所	<u>3,211.35</u>	<u>34,567</u>
總計：	<u><u>150,885.64</u></u>	<u><u>1,624,133</u></u>

該物業根據澳門政府發出之租賃持有，由一九九零年十二月二十六日起計為期25年。進行估值時，吾等已假設租期將根據有關法例及條款連續續期10年至二零四九年十二月十九日。該物業於發展期間之每年應繳地租為111,328澳門元。

發出入伙紙後，有關地租將按下列方式計算：

住宅： 每平方米建築面積每年4澳門元。

商業： 每平方米建築面積每年6澳門元。

停車位： 每平方米建築面積每年4澳門元。

附註：

- (1) 該物業之登記業主為Sociedade de Importacao e Exportacao Polytex Limitada (亦稱為「保利達洋行有限公司」)。保利達洋行有限公司為柯氏家族信託全資擁有之Polytec Holdings International Limited之全資附屬公司。
- (2) 根據與保利達洋行有限公司簽訂之某共同投資協議，九龍建業集團擁有此物業發展之80%權益。
- (3) 進行估值時，吾等已假設該物業已妥為授予保利達洋行有限公司，而其擁有該物業之妥善及有價業權，且所有必要之地價及其他地盤收購成本已全數支付。吾等亦假設該物業落成時其中所有單位均可在市場上自由地向任何第三者出售。
- (4) 據九龍建業集團表示，估計完成該發展項目之成本約為37,000,000港元，而吾等已於估值中計入未耗用發展成本。
- (5) 據九龍建業集團表示，已訂約按總代價約1,810,000,000港元向個別買家出售合共850個住宅單位。進行估值時，吾等已計及該等預售單位，將該代價全數計入估值。

## 第五類 — 九龍建業集團持作投資之澳門物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日之 現況下之資本值
9. 位於澳門 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 榕廣場之多個商業 單位及停車位	<p>該樓宇包括一幢建於一個5層高（包括中樓）商業平台之21層高（連3層地庫）之住宅樓宇。該發展項目於一九九三年左右落成。</p> <p>該物業包括樓宇地庫A層之14個停車位、地下之15個商舖單位、一個閣仔及中樓之23個商舖單位。</p> <p>該物業之概約總建築樓面面積如下：</p>	自九龍建業集團於二零零四年底購入該物業以來，該物業為空置。	150,000,000港元
<b>建築樓面面積</b>			
平方米      平方呎			
地下商舖	902.36	9,713	
閣仔	61.32	660	
中樓商舖	923.63	9,942	
總計：	<u>1,887.31</u>	<u>20,315</u>	
<p>該物業根據澳門政府發出之土地租賃持有，由一九八八年五月二十日起計為期25年，而租期於屆滿時可向澳門政府申請再續期10年，並須支付相等於當時現行每年地租十倍之續租費用。進行估值時，吾等已假設該租期將根據有關法例及條款連續續期10年至二零四九年十二月十九日。該物業之每年應繳地租由一九九三年左右落成起計約為11,000澳門元。</p>			

附註：

- (1) 該物業之登記業主為九龍建業集團擁有56.84%之附屬公司Power Giant Limited。
- (2) 該物業包括以下單位：

樓層	用途	單位
AC/V	停車場	22、28、29、30、31、32、33、34、37、38、51、54、55及59。
地下	商業	B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N、O、P及閣仔D。
中樓	商業	A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N、O、P、Q、R、S、T、U、V及W。

## 第六類 — 九龍建業集團租用之香港物業

物業	概況及租賃詳情	於二零零六年 三月三十一日之 現況下之資本值
10. 位於 香港 香港仔 田灣海傍道 之土地  (租賃協議第 SHX-1080號)	<p data-bbox="340 449 945 512">該物業包括一幅作公開停車及裝卸用途之土地，位於香港香港仔田灣海傍道，鄰近石排灣冰廠及冷房。</p> <p data-bbox="340 561 911 587">該物業之地盤面積約為677平方米(7,287平方呎)。</p> <p data-bbox="340 636 945 1074">該物業現時由香港特別行政區政府根據於二零零四年七月三十日訂立之租賃協議租予香港製冰及冷藏有限公司，由二零零三年七月一日起為期一年，其後每季續租。該租約可由任何一方向另一方於任何時間發出最少三個月書面通知終止。根據該物業之租賃協議，倘該租約並無於其開始起計三年內終止，則業主可向承租人發出不少於三個月之通知，於租約每三年屆滿或之後全權酌情調高租金。由該通知指定之生效日期起，該租金上調即告生效，而調高之租金將視作取代租賃協議項下過往有效之租金，惟該修訂不得於前修訂起計三年內生效。由二零零四年七月一日起應付之租金為每季118,500港元。</p>	無商業價值

## 第七類 — 第一澳門公司持作發展之澳門物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 三月三十一日之 現況下之資本值
11. 澳門 黑沙灣新填海區 P地段	<p>該物業包括整幅P地段，登記地盤面積為68,001平方米(731,963平方呎)，位於黑沙灣新填海區。</p> <p>目前合共六幢單層至三層高之工業樓宇(A、C、E、F、I及J座)建於有關地段上，總建築樓面面積約為33,503.5平方米(360,631平方呎)。</p> <p>該地盤計劃發展為建於5層高商業、停車場及消閒平台之十八幢47層高之住宅樓宇。</p> <p>根據九龍建業集團所提供之資料，該建議發展之概約建築樓面面積如下：</p>	<p>I座由業主佔用作其工場及附屬辦公室，而該物業之其餘部份則為空置。</p>	<p>9,000,000,000港元 (見下文附註(2) 及(3))</p>
	<p style="text-align: center;"><b>概約建築樓面面積</b></p> <p style="text-align: center;">平方米      平方呎</p>		
	住宅	587,730      6,326,326	
	商業	100,000      1,076,400	
	小計：	<u>687,730</u> <u>7,402,726</u>	
	園林	50,600      544,658	
	會所	12,000      129,168	
	停車場	<u>116,400</u> <u>1,252,930</u>	
	總計：	<u>866,730</u> <u>9,329,482</u>	
	<p>該建議發展將提供約3,300個停車位。</p>		

於二零零六年  
三月三十一日之  
現況下之資本值

物業

概況及年期

估用詳情

該物業根據澳門政府發出之租賃持有，由一九九零年十二月二十六日起計為期25年。進行估值時，吾等已假設該租期將根據有關法例及條款連續期10年至二零四九年十二月十九日。該物業於發展期間之每年應繳地租為544,008澳門元。

發出入伙紙後，有關地租將按下列方式計算，並將由公報發出日期起計每5年續期：

住宅：每平方米建築面積每年4澳門元。

商業：每平方米建築面積每年6澳門元。

停車場：每平方米建築面積每年4澳門元。

園林：每平方米建築面積每年4澳門元。



附註：

- (1) 該物業之登記業主為Sociedade de Importacao e Exportacao Polytex, Limitada (亦稱為「保利達洋行有限公司」)。保利達洋行有限公司為柯氏家族信託全資擁有之Polytec Holdings International Limited 之全資附屬公司。
- (2) 根據於一九九三年八月二十六日發出之政府公報第35號及於一九九九年十二月十六日發出之政府公報第50號，有關地段之原本許可用途為工業用途。根據於二零零六年三月一日發出之最新政府公報第9號，有關物業已獲批准將用途改為住宅及商業重新發展。因此，吾等已按照九龍建業集團所提供之最新政府公報按上述方式以可供建議住宅及商業發展地盤對該物業進行估值。
- (3) 進行估值時，吾等已假設該物業已妥為授予第一澳門公司，而其擁有該物業之妥善、完全及可強制執行業權。吾等並無計入仍須向政府支付之未支付地價546,000,000港元。

於二零零六年  
三月三十一日之  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日之 現況下之資本值
12. 澳門 黑沙灣新填海區 V地段	該物業包括一個登記地盤面積為13,699平方米(147,456平方呎)之地盤，位於黑沙灣新填海區。	該物業為建有一幢單層臨時銷售辦事處之空地。	1,800,000,000港元 (見下文附註(2))

該地盤計劃發展為建於2層高商業、停車場及消閒平台之五幢48層高之住宅樓宇。

根據九龍建業集團所提供之資料，該建議發展之概約建築樓面面積如下：

	概約建築樓面面積	
	平方米	平方呎
住宅	121,407	1,306,825
商業	4,987	53,680
小計：	<u>126,394</u>	<u>1,360,505</u>
園林	10,215	109,954
會所	1,970	21,205
停車場	18,113	194,968
總計：	<u><u>156,692</u></u>	<u><u>1,686,632</u></u>

該建議發展將提供約572個停車位及80個電單車停車位。

該物業根據澳門政府發出之租賃持有，由一九九零年十二月二十六日起計為期25年。進行估值時，吾等已假設該租期將根據有關法例及條款續期10年至二零四九年十二月十九日。該物業於發展期間之每年應繳地租為109,592澳門元。

於二零零六年  
三月三十一日之  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情
	發出入伙紙後，有關地租將按下列方式計算，並將由公報發出日期起計每5年續期：	
	住宅	： 每平方米建築面積 每年4澳門元。
	商業	： 每平方米建築面積 每年6澳門元。
	停車場	： 每平方米建築面積 每年4澳門元。
	園林	： 每平方米建築面積 每年4澳門元。

附註：

- (1) 根據於一九九零年十二月二十六日發出之政府公報第52號(按於一九九一年七月一日發出之政府公報第26號中刊登之政府決定所修訂)、於一九九三年九月一日發出之政府公報第35號、於一九九九年十二月十六日發出之政府公報第50號及於二零零六年三月一日發出之政府公報第9號，該物業由澳門特別行政區政府(「批地人」)批授予Sociedade de Importacao e Exportacao Polytex, Limitada(亦稱為「保利達洋行有限公司」)(「獲批地人」)。保利達洋行有限公司為柯氏家族信託全資擁有之Polytec Holdings International Limited之全資附屬公司。
- (2) 進行估值時，吾等已假設該物業已妥為授予第一澳門公司，而其擁有該物業之妥善、完全及可強制執行業權。吾等並無計入仍須向政府支付之未支付地價95,000,000港元。

## 第八類 — 第二澳門公司持作發展之澳門物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日之 現況下之資本值
13. 澳門 黑沙灣新填海區 T及T1地段	<p>該物業包括一個登記地盤面積為17,969平方米(193,418平方呎)之地盤，位於黑沙灣新填海區。</p> <p>該地盤計劃發展為建於3層高商業、停車場及消閒平台之多幢37層高之住宅樓宇。</p> <p>根據九龍建業集團所提供之資料，該建議發展之概約建築樓面面積如下：</p>	該物業為空置。	2,400,000,000港元 (見下文附註(2))
	<p style="text-align: center;"><b>概約建築樓面面積</b></p> <p style="text-align: center;">平方米      平方呎</p>		
	住宅	155,364    1,672,339	
	商業	8,863      95,401	
	小計：	<u>164,227</u> <u>1,767,740</u>	
	停車場	<u>30,718</u> <u>330,649</u>	
	總計：	<u><u>194,945</u></u> <u><u>2,098,389</u></u>	
	<p>該建議發展將提供約777個停車位。</p>		
	<p>該物業根據澳門政府發出之租賃持有，由一九九二年七月六日起計為期25年。進行估值時，吾等已假設該租期將根據有關法例及條款連續期10年至二零四九年十二月十九日。該物業於發展期間之每年應繳地租為269,535澳門元。</p>		

於二零零六年  
三月三十一日之  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情
----	-------	------

發出入伙紙後，有關地租將按  
下列方式計算：

住宅       ： 每平方米建築面積每年  
6澳門元。

商業       ： 每平方米建築面積每年  
10澳門元。

停車場     ： 每平方米建築面積每年  
6澳門元。

附注：

- (1) 該物業之登記業主為Fok Kiu - Investimento Predial, Limitada (亦稱為「福僑置業發展有限公司」)。福僑置業發展有限公司為柯氏家族信託全資擁有之Polytec Holdings International Limited 之間接全資附屬公司。
- (2) 進行估值時，吾等已假設該物業已妥為授予第二澳門公司，而其擁有該物業之妥善、完全及可強制執行業權，且所有必要地價及其他地盤收購成本均已全數支付。

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出之報告全文，乃編製僅供載入本通函。

# Deloitte.

## 德勤

敬啟者：

吾等於下文載列吾等對有關New Bedford Properties Limited(「目標公司」)由二零零六年三月九日(註冊成立日期)至二零零六年三月三十一日期間(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)作出之報告，以供載入保利達資產控股有限公司(「貴公司」)及九龍建業有限公司(「九龍建業」)均於於二零零六年五月二十三日就建議收購目標公司全部已發行股本而刊發之通函(於下文統稱為「該等通函」)。

目標公司為於二零零六年三月九日根據英屬處女群島商業公司法2004註冊成立之國際商業有限公司。

本報告所載目標公司於有關期間之財務資料乃由目標公司根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則所編製之經審核財務報表(「有關財務報表」)而編製，以供吾等編製報告以供載入該等通函。吾等已按照香港會計師公會建議之核數指引「招股章程及申報會計師」審核及審查目標公司於有關期間之有關財務報表。

批准刊發有關財務報表乃目標公司董事之責任。貴公司及九龍建業董事須負責本報告載於其中之該等通函之內容。吾等之責任乃由有關財務報表編製本報告所載之財務資料、對財務資料作出獨立意見，並向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同所提供之附註足以真實與公平地反映目標公司於二零零六年三月三十一日之財務狀況。

**資產負債表**

於二零零六年三月三十一日

	附註	港元
流動資產		
最終控股公司之結欠金額	6	<u>8</u>
股本	7	<u>8</u>

**權益變動表**

	股本 港元
向認購人發行股份及其後配發及於二零零六年 三月三十一日之結餘	<u>8</u>

**財務資料附註****1. 財務資料之編製基準**

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其最終控股公司為Polytec Holdings International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司。目標公司之註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, 英屬處女群島，而目標公司之主要營業地點為香港中環雲咸街1-3號南華大廈12樓。

目標公司於有關期間並無營業。

財務資料以港元呈列，其與目標公司之功能貨幣相同。

由於有關期間並無產生收益或招致成本，故並無編製收益計算表。所有行政成本(包括於有關期間招致之開辦費用)均由其最終控股公司承擔。

由於目標公司於有關期間內並無現金交易，故並無編製現金流量表。

## 2. 應用香港財務報告準則

目標公司並無提早應用以下香港會計師公會已頒佈但未生效之新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」）：

香港會計準則第1條（修訂本）	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7條	財務工具：披露 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） 詮釋第8條	香港財務報告準則第2條之範圍 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） 詮釋第9條	重新評估固有衍生工具 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始年度期間生效。

目標公司董事預期應用新香港財務報告準則將不會對財務資料構成重大影響。

## 3. 主要會計政策

財務資料乃根據歷史成本法及按照香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。所採納之主要會計政策載列如下：

### 財務工具

財務資產及財務負債乃於目標公司成為工具供應者之訂約方時，在資產負債表中確認。財務資產及財務負債初步以公允價值計量。收購或發行財務資產及財務負債直接產生之交易成本於初步確認時乃加入或扣減自財務資產或財務負債之公允價值（按適用情況）。收購按公允價值計入損益之財務資產或財務負債直接產生之交易成本隨即於收益計算表內確認。

### 財務資產

目標公司之財務資產一般分類為借款及應收賬款。所有正常購買或出售之財務資產乃按交易日期確認及解除確認。正常購買或出售指市場監管規例或慣例所訂定之時限內交付有關資產之財務資產買賣活動。就借款及應收賬款採納之會計政策載列如下。



## 借款及應收賬款

借款及應收賬款為沒有在活躍市場報價而附有固定或可釐定付款之非衍生財務資產。於各初步確認後之結算日，借款及應收賬款(包括最終控股公司之結欠金額)乃採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。當出現客觀證據顯示資產減值時，則於損益內確認減值虧損，並以資產賬面值與按原有實際利率折讓之估計未來現金流量之現值之差額計量。當資產之可收回價值增加可客觀地判斷為與減值確認後發生之事件有關時，則減值虧損於其後期間撥回，惟受限於資產在減值轉回當日之賬面值不得高於減值未被確認時之攤銷成本。

## 稅項

所得稅費用為本期應付稅項與遞延稅項之總和。

本期應付稅項乃按本期間應課稅盈利計算。應課稅盈利與收益計算表所呈報之純利不同，因其不包括在其他年度應課稅或扣稅之收入或費用項目，亦不包括無須課稅或不可扣減之項目。目標公司之本期稅項負債乃按結算日已頒佈或大體上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按以計算應課稅盈利之相應稅基計算之資產賬面值及負債賬面值與其於財務報表之賬面值而產生之暫時性差別確認，並使用資產負債表負債法入賬。遞延稅項資產乃以未來應課稅盈利能用作抵銷暫時性差別之幅度而予以確認。

遞延稅項乃按預期負債或資產能按於結算日已頒佈或大體上頒佈之稅率計算清償或實現之期間所應用稅率計算。除與直接確認於權益之項目有關之遞延稅項於權益內予以確認外，遞延稅項均於收益計算表內確認。

### 外幣

於編製目標公司之財務資料時，倘交易之貨幣(外幣)與目標公司之功能貨幣不同，則以其功能貨幣(即目標公司經營業務之主要經濟環境之貨幣)按交易日期適用之匯率換算入賬。於各結算日，以外幣為面值之貨幣項目按結算日適用之匯率再換算。外幣列值以公允價值入賬之非貨幣項目，按釐定公允價值日期適用之匯率再換算。惟外幣列值以歷史成本入賬之非貨幣項目則不予再換算。

於結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額，於其產生期間於損益內確認。於再換算以公允價值入賬之非貨幣項目產生之匯兌差額則計入損益，惟因再換算有關收益及虧損直接於權益中確認之非貨幣項目時產生之差異則除外，於該情況下，其匯兌差異亦直接於權益中確認。

### 4. 董事酬金

概無董事已經就彼等於有關期間內向目標公司提供之服務收取任何袍金或酬金。

### 5. 稅項

由於目標公司於有關期間內並無應課稅溢利，故並無作出香港及海外利得稅撥備。

財務資料並無確認遞延稅項撥備。

### 6. 最終控股公司之結欠金額

該金額為無抵押、免息及須於接獲通知時償還。賬面值與其於二零零六年三月三十一日之公允價值相近。

## 7. 股本

	股份數目	金額
每股面值1.00美元之普通股		
法定：		
於二零零六年三月九日(註冊成立日期)及 二零零六年三月三十一日	50,000	50,000美元
已發行及繳足：		
於二零零六年三月九日(註冊成立日期)	—	—
於二零零六年三月十五日按面值發行(附註) 及於二零零六年三月三十一日	1	1.00美元
於財務資料列示		8港元
附註：於二零零六年三月十五日，向認購人按面值發行1股面值1美元之股份，以為目標公司 提供初期資本。		

## 8. 結算日後財務報表

目標公司並無就二零零六年三月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

## 9. 結算日後事項

於二零零六年四月八日，目標公司與兩間同系附屬公司就於澳門三個物業項目訂立兩份共同投資協議。

此致

保利達資產控股有限公司  
九龍建業有限公司  
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零零六年五月二十三日

## I. 三年財務業績概要

以下為截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個財政年度九龍建業集團之經審核財務資料概要。九龍建業集團之帳目乃按照香港會計師公會頒佈之所有適用之香港財務報告準則而編製。

**綜合收益計算表**

截至十二月三十一日止年度

(以港幣計算)

	二零零五年 千元	二零零四年 千元 (重列)	二零零三年 千元 (重列)
<b>營業額</b>	1,320,301	773,425	673,812
其他收入	5,475	6,518	4,061
折舊及攤銷	(1,304)	(679)	(777)
員工成本	(51,845)	(37,824)	(31,432)
存貨成本	(567,785)	(350,419)	(384,776)
投資物業之公允價值變動	505,818	257,792	(26,272)
其他經營費用	(28,955)	(56,983)	(24,934)
<b>經營盈利</b>	1,181,705	591,830	209,682
財務成本	(17,694)	(6,169)	(11,036)
所佔聯營公司盈利	10,542	9,554	5,023
所佔共同控制實體盈利	7,331	—	—
出售證券投資之盈利	—	—	2,399
收購附屬公司產生之負商譽	26,482	—	—
<b>除稅前盈利</b>	1,208,366	595,215	206,608
所得稅	(144,962)	(79,919)	(53,548)
<b>本年度盈利</b>	<u>1,063,404</u>	<u>515,296</u>	<u>152,520</u>
<b>下列人士應佔：</b>			
公司股權持有人	1,059,153	515,564	152,477
少數股東權益	4,251	(268)	43
<b>本年度盈利</b>	<u>1,063,404</u>	<u>515,296</u>	<u>152,520</u>
<b>每股盈利 — 基本</b>	<u>1.87元</u>	<u>0.92元</u>	<u>0.32元</u>
<b>每股股息</b>	<u>0.45元</u>	<u>0.32元</u>	<u>0.28元</u>

## 綜合資產負債表

於十二月三十一日

(以港幣計算)

	二零零五年 千元	二零零四年 千元 (重列)	二零零三年 千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
— 投資物業	4,147,630	3,461,940	3,011,900
— 自用租賃土地	265,553	2,060	5,628
— 其他物業、機械及設備	39,503	2,563	2,182
	<u>4,452,686</u>	<u>3,466,563</u>	<u>3,019,710</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	32,674
證券投資	65,220	110,099	394,872
各項貸款	55,320	60,158	56,239
遞延稅項資產	9,303	3,223	1,864
	<u>5,050,598</u>	<u>3,686,069</u>	<u>3,505,359</u>
<b>流動資產</b>			
物業發展權益	575,298	400,000	—
存貨	3,194,826	2,126,450	2,140,056
營業應收帳款及其他應收款	320,440	209,143	62,184
各項貸款	63,523	84,834	104,828
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	63,644
定期存款(已抵押)	38,205	—	5,719
現金及現金等價物	104,706	44,497	8,889
	<u>4,812,653</u>	<u>2,994,258</u>	<u>2,385,320</u>

	二零零五年 千元	二零零四年 千元 (重列)	二零零三年 千元 (重列)
<b>流動負債</b>			
營業應付帳款及其他應付款	338,804	554,233	359,460
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	370,000
本期稅項	44,814	24,677	13,006
	<u>1,542,487</u>	<u>1,244,352</u>	<u>742,466</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>3,270,166</u>	<u>1,749,906</u>	<u>1,642,854</u>
<b>資產總額減流動負債</b>	8,320,764	5,435,975	5,148,213
<b>非流動負債</b>			
最終控股公司貸款	2,635	7,519	—
銀行貸款	1,663,600	1,086,987	1,838,989
遞延稅項負債	667,940	444,192	333,343
	<u>2,334,175</u>	<u>1,538,698</u>	<u>2,172,332</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>5,986,589</u></u>	<u><u>3,897,277</u></u>	<u><u>2,975,881</u></u>
<b>股本及儲備金</b>			
股本	56,677	56,677	48,377
儲備金	<u>5,040,735</u>	<u>3,839,392</u>	<u>2,926,028</u>
<b>公司股權持有人應佔權益總額</b>	5,097,412	3,896,069	2,974,405
<b>少數股東權益</b>	<u>889,177</u>	<u>1,208</u>	<u>1,476</u>
<b>權益總額</b>	<u><u>5,986,589</u></u>	<u><u>3,897,277</u></u>	<u><u>2,975,881</u></u>

## II. 經審核綜合財務報表

以下為九龍建業集團截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合收益計算表及現金流量表、於二零零四年及二零零五年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表及本公司於該等日期之經審核資產負債表之摘要及其相關附註，有關資料乃摘錄自本公司之經審核財務報表：

## 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 千元 (重列)
<b>營業額</b>	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>		1,181,705	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	1,208,366	595,215
所得稅	6(a)	(144,962)	(79,919)
<b>本年度盈利</b>		<u>1,063,404</u>	<u>515,296</u>
<b>下列人士應佔：</b>			
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>		<u>1,063,404</u>	<u>515,296</u>
<b>每股盈利 — 基本</b>	8	<u>1.87元</u>	<u>0.92元</u>
<b>每股股息</b>	9(a)	<u>0.45元</u>	<u>0.32元</u>

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



	附註	二零零五年		二零零四年	
		千元	千元	千元	千元
(重列)					
<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>			<u>3,270,166</u>		<u>1,749,906</u>
<b>資產總額減流動負債</b>			8,320,764		5,435,975
<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>			<u><u>5,986,589</u></u>		<u><u>3,897,277</u></u>
<b>股本及儲備金</b>					
股本			56,677		56,677
儲備金			<u>5,040,735</u>		<u>3,839,392</u>
<b>公司股權持有人應佔權益總額</b>			5,097,412		3,896,069
少數股東權益			<u>889,177</u>		<u>1,208</u>
<b>權益總額</b>	26		<u><u>5,986,589</u></u>		<u><u>3,897,277</u></u>

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

## 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 千元	二零零四年 千元 (重列)
<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	4,253,761	3,286,773
— 少數股東權益	26	1,208	1,476
		4,254,969	3,288,249
會計政策變動引致 之往年調整	2(a)(i)&(ii), 26	(357,692)	(312,368)
重列(不包括年初結餘調整)		3,897,277	2,975,881
因會計政策改變引致 年初結餘調整	2(a)(i), 26	172,842	—
於一月一日, 包括往年及 年初結餘調整		4,070,119	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	(1,310)	14,218
物業發展權益之公允 價值變動	2(a)(iv), 26	462,456	—
出售可出售股本證券轉往 收益計算表	26	(11,156)	—
收取物業發展權益之現金分配 轉往收益計算表	26	(282,273)	—
年內直接確認於權益之淨收益 (二零零四年: 重列)		167,717	14,218

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

	附註	二零零五年 千元	二零零四年 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>

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

## 帳項附註

(以港幣計算)

### 1. 重要會計政策

#### (a) 遵例聲明

本帳項已按照香港會計師公會頒佈所有適用之香港財務報告準則，其集合條例包括所有由香港會計師公會頒佈適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本帳項亦同時符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露規定。本集團採用之主要會計政策概述如下。

香港會計師公會已頒佈多項全新及經修訂之香港財務報告準則，此等新準則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。

#### (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帳面值內。若本集團分佔所收購可分辨資產、負債及或然負債之淨公允值之數額多於收購成本，其多出之數額即時在收益計算表內確認。

於年內出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，應佔商譽部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。

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。

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。

(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。

(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。

**(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。

**(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繫上，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。
- 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。

(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。

(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。

## (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)	<u>1,683,620</u>	<u>—</u>	<u>(2,040,751)</u>	<u>(357,131)</u>
期初數調整前之權益 增加／(減少)總計		<u>1,683,059</u>	<u>—</u>	<u>(2,040,751)</u>	<u>(357,692)</u>
期初數調整：					
<i>HKAS 39</i>					
物業發展權益	2(d)(ii)	<u>—</u>	<u>172,842</u>	<u>—</u>	<u>172,842</u>
二零零五年一月一日 之影響總計		<u><u>1,683,059</u></u>	<u><u>172,842</u></u>	<u><u>(2,040,751)</u></u>	<u><u>(184,850)</u></u>

## 公司

	附註	保留盈利 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 40</i>				
投資物業，扣除遞延稅項	2(b)	<u>1,678,032</u>	<u>(2,033,978)</u>	<u>(355,946)</u>
二零零五年一月一日 之影響總計		<u>1,678,032</u>	<u>(2,033,978)</u>	<u>(355,946)</u>

## (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

	附註	保留盈利 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))				
<i>HKAS 17</i>				
租賃土地	2(c)	(351)	—	(351)
<i>HKAS 40</i>				
投資物業，扣除遞延稅項	2(b)	<u>1,470,942</u>	<u>(1,782,959)</u>	<u>(312,017)</u>
二零零四年一月一日 之影響總計		<u>1,470,591</u>	<u>(1,782,959)</u>	<u>(312,368)</u>



## 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))				
<i>HKAS 40</i>				
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		<u>1,515,406</u>	<u>(1,836,856)</u>	<u>(321,450)</u>

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

## (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))					
<i>HKAS 39</i>					
物業發展權益					
— 公允價值儲備金 之影響	2(d)(ii)	462,456	—	—	—
<i>HKAS 40</i>					
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		<u>(43,362)</u>	<u>(257,792)</u>	<u>(407,024)</u>	<u>(197,123)</u>

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

(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)已包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。

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。

**(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。

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。

(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。

## 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

	綜合 千元	二零零五年			其他 千元
		物業發展 千元	物業投資 千元	財務及財資 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

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	<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 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元 (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 千元	二零零四年 千元 (重列)	二零零五年 千元	二零零四年 千元 (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>

## (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%。

## 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)	<u>(50,207)</u>	<u>(12,141)</u>
	19,671	7,317
減：包括於其他營業費用之利息費用	<u>(1,977)</u>	<u>(1,148)</u>
	<u>17,694</u>	<u>6,169</u>

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)	—
(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				合計 千元
	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	
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。

	二零零四年 與業績關連				合計 千元
	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	
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：					
周湛榮	100	—	—	—	100
李國星	100	—	—	—	100
陸恭正	100	—	—	—	100
司徒振中	100	—	—	—	100
	<u>700</u>	<u>1,644</u>	<u>700</u>	<u>90</u>	<u>3,134</u>

## (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	3,929	3,881
與業績關連之花紅	1,688	1,566
公積金供款	194	192
	<u>5,811</u>	<u>5,639</u>

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	4	4
	<u>4</u>	<u>4</u>

## 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 千元 (重列)
<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)
	<u>62,018</u>	<u>33,742</u>
<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
	<u>82,944</u>	<u>46,177</u>
	<u>144,962</u>	<u>79,919</u>

(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 千元 (重列)
除稅前盈利	<u>1,208,366</u>	<u>595,215</u>
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
抵銷前期未確認之稅務虧損	(1,122)	(7,615)
現確認前期未確認之稅務虧損	(5,594)	(2,455)
其他	(2,542)	(1,038)
實際稅項支出	<u>144,962</u>	<u>79,919</u>

## 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	<u>566,768</u>	<u>562,686</u>

## 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)	<u>198,369</u>	<u>141,692</u>
	<u>255,046</u>	<u>181,366</u>

於年結後宣派之末期股息並未於十二月三十一日確認為負債。

## (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)	141,692	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 已付暫繳稅	61,503 (28,752)	40,001 (16,448)	16,545 (13,698)	18,559 (13,196)
	32,751	23,553	2,847	5,363
經收購附屬公司 往年度利得稅準備餘數	7,836 4,227	— 1,124	— —	— —
	<u>44,814</u>	<u>24,677</u>	<u>2,847</u>	<u>5,363</u>

## (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)	<u>3,481</u>	<u>(424,236)</u>	<u>(21,306)</u>	<u>1,092</u>	<u>(440,969)</u>
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	<u>8,566</u>	<u>(640,334)</u>	<u>(27,700)</u>	<u>831</u>	<u>(658,637)</u>

## 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)	<u>(355,946)</u>	<u>(16,292)</u>	<u>—</u>	<u>(372,238)</u>
於二零零五年一月一日 (重列)	(355,946)	(16,292)	—	(372,238)
轉除收益計算表	(71,229)	(2,685)	—	(73,914)
於二零零五年十二月三十一日	<u>(427,175)</u>	<u>(18,977)</u>	<u>—</u>	<u>(446,152)</u>

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

## (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）。

## 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	<u>3,461,940</u>	<u>6,446</u>	<u>1,820</u>	<u>31,392</u>	<u>3,501,598</u>
代表					
專業估值	3,461,940	—	—	—	3,461,940
成本值	—	6,446	1,820	31,392	39,658
	<u>3,461,940</u>	<u>6,446</u>	<u>1,820</u>	<u>31,392</u>	<u>3,501,598</u>
於二零零五年一月一日	3,461,940	6,446	1,820	31,392	3,501,598
添置					
— 經收購附屬公司	150,000	263,760	31,240	5,857	450,857
— 其他	29,872	—	—	898	30,770
售出	—	—	—	(1,521)	(1,521)
重估盈餘	505,818	—	—	—	505,818
於二零零五年十二月三十一日	<u>4,147,630</u>	<u>270,206</u>	<u>33,060</u>	<u>36,626</u>	<u>4,487,522</u>
代表					
專業估值	4,147,630	—	—	—	4,147,630
成本值	—	270,206	33,060	36,626	339,892
	<u>4,147,630</u>	<u>270,206</u>	<u>33,060</u>	<u>36,626</u>	<u>4,487,522</u>



	投資物業 千元	自用租賃	其他物業， 機械及設備		合計 千元
		土地 千元	樓宇 千元	其他 千元	
<b>累積折舊及攤銷</b>					
於二零零四年一月一日	—	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	—	4,386	1,409	29,240	35,035
本年度折舊	—	267	80	957	1,304
售出項撥回	—	—	—	(1,503)	(1,503)
於二零零五年十二月三十一日	—	4,653	1,489	28,694	34,836
<b>帳面值</b>					
於二零零五年十二月三十一日	4,147,630	265,553	31,571	7,932	4,452,686
於二零零四年十二月三十一日	3,461,940	2,060	411	2,152	3,466,563

**(b) 公司**

	投資物業 千元	自用租賃	其他物業， 機械及設備		合計 千元
		土地 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	2,800,000	—	—	23,751	2,823,751
添置	27,976	—	—	605	28,581
售出	—	—	—	(1,482)	(1,482)
重估盈餘	407,024	—	—	—	407,024
於二零零五年十二月三十一日	3,235,000	—	—	22,874	3,257,874
代表					
專業估值	3,235,000	—	—	—	3,235,000
成本值	—	—	—	22,874	22,874
	3,235,000	—	—	22,874	3,257,874

	投資物業 千元	自用租賃 土地 千元	其他物業， 機械及設備 樓宇 千元	其他 千元	合計 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)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,198</u>	<u>23,198</u>
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	—	—	—	23,198	23,198
本年度折舊	—	—	—	253	253
售出項撥回	—	—	—	(1,480)	(1,480)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>21,971</u>	<u>21,971</u>
於二零零五年十二月三十一日	—	—	—	21,971	21,971
<b>帳面值</b>					
於二零零五年十二月三十一日	<u>3,235,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>903</u>	<u>3,235,903</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>2,800,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>553</u>	<u>2,800,553</u>

## (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	3,961,630	3,426,940	3,235,000	2,800,000
— 簽有中期租約	36,000	35,000	—	—
位於海外				
— 簽有中期租約	150,000	—	—	—
	<u>4,147,630</u>	<u>3,461,940</u>	<u>3,235,000</u>	<u>2,800,000</u>
<b>其他物業</b>				
位於香港				
— 簽有長期租約	991	1,000	—	—
— 簽有中期租約	296,133	1,471	—	—
	<u>297,124</u>	<u>2,471</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

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）。

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

## 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	394,507	—
應收共同控制實體款	247,192	—
	<u>641,699</u>	<u>—</u>

應收共同控制實體款乃無抵押、免息及於一年內償還。

共同控制實體詳情如下：

共同控制實體	營業架構	註冊及經營地區	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	116
支出	(254)
	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	(45,339)
淨資產	224,238

### 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
	<u>190,793</u>	<u>133,924</u>
<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
	<u>119,522</u>	<u>75,011</u>

## 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	<u>16,994</u>	<u>—</u>

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。

## 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	<u>(204,581)</u>	<u>(205,781)</u>
	<u>2,698,153</u>	<u>2,317,774</u>

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	<u>4,886</u>	<u>4,886</u>
	<u>56,568</u>	<u>46,026</u>

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。

聯營公司詳情如下：

聯營公司	成立／ 營業地點	間接控股普通股 面值百分數	主要業務
宜居物業管理有限公司	香港	49%	物業管理及保安服務
綽兆有限公司	香港	49%	投資控股
Jeeves (HK) Limited	香港	43.125%	乾衣及洗衣服務
Asiasoft Hong Kong Limited	香港／亞洲	25.97%	資訊系統產品供應 及服務
雅居物業管理有限公司	香港	24.01%	物業管理及保安服務
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	777,652	531,989	245,663	764,333	49,756
集團之實際權益	<u>164,598</u>	<u>112,916</u>	<u>51,682</u>	<u>169,455</u>	<u>10,542</u>
<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	<u>120,995</u>	<u>79,855</u>	<u>41,140</u>	<u>133,941</u>	<u>9,554</u>

## 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
	<u>65,220</u>	<u>110,099</u>
<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
	<u>242,445</u>	<u>129,251</u>
	<u>307,665</u>	<u>239,350</u>
證券投資之市值		
— 香港上市	128,634	199,864
— 海外上市	30,823	—
	<u>159,457</u>	<u>199,864</u>

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。

## 18. 衍生財務工具

	集團			
	二零零五年		二零零四年	
	資產 千元	負債 千元	資產 千元	負債 千元
場外或然遠期交易	7,619	—	—	—
利率掉期				
— 港元	18,192	—	—	—
— 美元	—	7,741	—	—
	<u>25,811</u>	<u>7,741</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

**(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。

**(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。

**20. 存貨**

	集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元 (重列)
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
	3,194,826	2,126,450



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
	<u>1,902,309</u>	<u>1,790,049</u>
海外		
— 永久業權	604,964	—
	<u>2,507,273</u>	<u>1,790,049</u>

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	—
	<u>7,368</u>	<u>—</u>

## 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
	<u>320,440</u>	<u>209,143</u>	<u>11,201</u>	<u>7,267</u>

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）。

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	—	—
	<u>338,804</u>	<u>554,233</u>	<u>84,649</u>	<u>86,676</u>

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）。

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。

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

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

銀行貸款利息乃按當時市場利率計算。

## 26. 權益總額

### (a) 集團

附註	公司股權持有人應佔						少數股東		權益總額
	股本 千元	股本 溢價 千元	資本 儲備金 千元	物業重估 儲備金 千元	公允價值 儲備金 千元	保留盈利 千元	合計 千元	權益 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)	—	(312,017)
— 重列	48,377	9,971	2,154	—	(17,736)	2,931,639	2,974,405	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	—	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)	<u>56,677</u>	<u>557,916</u>	<u>2,154</u>	<u>—</u>	<u>(3,518)</u>	<u>3,282,840</u>	<u>3,896,069</u>	<u>1,208</u>	<u>3,897,277</u>

	附註	公司股權持有人應佔						少數股東		
		股本		投資		公允價值		合計	權益	權益總額
		股本	溢價帳	資本儲備金	物業重估儲備金	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	3,896,069	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	—	172,842
— 重列 (已包括年初結餘調整)		56,677	557,916	2,154	—	169,324	3,282,840	4,068,911	1,208	4,070,119
可出售股本證券之公允價值變動		—	—	—	—	(1,310)	—	(1,310)	—	(1,310)
物業發展權益之公允價值變動	2(d)(ii)	—	—	—	—	462,456	—	462,456	—	462,456
出售可出售股本證券轉往收益計算表		—	—	—	—	(11,156)	—	(11,156)	—	(11,156)
收取物業發展權益之										
現金分配轉往收益計算表		—	—	—	—	(282,273)	—	(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)	—	(141,692)
宣派及已派付之中期股息	9(a)	—	—	—	—	—	(56,677)	(56,677)	—	(56,677)
本年度盈利		—	—	—	—	—	1,059,153	1,059,153	4,251	1,063,404
於二零零五年十二月三十一日		56,677	557,916	2,154	—	337,041	4,143,624	5,097,412	889,177	5,986,589

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。

## (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)		<u>56,677</u>	<u>557,916</u>	<u>—</u>	<u>2,894,414</u>	<u>3,509,007</u>
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		<u>56,677</u>	<u>557,916</u>	<u>—</u>	<u>3,130,934</u>	<u>3,745,527</u>

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 之股份數目	千元	每股0.1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	<u>1,000,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>1,000,000,000</u>	<u>100,000</u>
<b>發行及已繳足股本</b>				
於一月一日	566,767,850	56,677	483,767,850	48,377
發行股份	—	—	83,000,000	8,300
於十二月三十一日	<u>566,767,850</u>	<u>56,677</u>	<u>566,767,850</u>	<u>56,677</u>

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。

## 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 千元 (重列)
<b>除稅前盈利</b>	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>	657,646	339,324
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>	207,154	720,936
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>	91,887	678,802



## (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	<u>623,430</u>

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)
	<hr/>
支付資產淨值現金代價	224,301
支付股東貸款現金代價	175,699
	<hr/>
收購附屬公司所耗現金額	<u>400,000</u>

## 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	—	—	—
	<u>223,743</u>	<u>24,756</u>	<u>1,410</u>	<u>24,620</u>
經批准但仍未簽訂合約者				
— 投資物業	95,745	—	95,745	—
	<u>95,745</u>	<u>—</u>	<u>95,745</u>	<u>—</u>

## 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
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

附屬公司	成立／ 營業地點	已發行之 普通股 股本面值	控股面值百分數		主要業務
			直接	間接	
維添有限公司	香港	2元	100%	—	零售
土瓜灣置業有限公司	香港	2元	—	100%	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
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

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	
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
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

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	
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帳面值。本集團設有特定之信貸政策。營業應收帳款之帳齡分析會定期編製及密切監察，以將任何與應收款有關之信貸風險減值最低。抵押品一般就客戶貸款及墊款而取得。本集團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。



## II. 財務及經營業績

### 九龍建業集團業績之管理層討論及分析

閣下應連同前文複印之財務報表細閱以下討論及分析。以下討論可能包含根據現時預期作出之前瞻性陳述而具有風險及不明朗因素。九龍建業集團之實際業績可能由於各種因素而與該等前瞻性陳述所預期者有重大分別。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，九龍建業集團錄得營業額約673,800,000港元及本公司股東應佔盈利約152,500,000港元。於二零零三年初，九龍建業集團購入半山采文軒全部住宅單位，該等單位隨後於同年九月售罄。九龍建業集團之投資物業組合產生之總租金收入約為179,300,000港元，而年內出售物業之營業額則約為228,300,000港元。於二零零三年十二月三十一日，九龍建業集團於證券投資總數約為458,500,000港元，並就財務及財資活動錄得經營淨盈利約64,000,000港元。

九龍建業集團於二零零三年十二月三十一日之銀行貸款總額為2,209,000,000港元，其中370,000,000港元需於一年內償還及1,839,000,000港元需於一年後償還。以銀行借款及本公司股東應佔權益為基準計算之資本負債比率為74.3%。所有銀行融資乃按浮動息率基準進行。於二零零三年十二月三十一日，九龍建業集團之物業及證券帳面總值約3,936,800,000港元及約5,700,000港元之定期存款已抵押予銀行以獲取信貸額或作為財務投資之保證金。於二零零三年十二月三十一日，有關投資物業之資本承擔約為18,100,000港元。

九龍建業集團於二零零四年一月發行83,000,000股新股，集資約568,550,000港元以鞏固股本基礎及使九龍建業集團在保持穩健之同時能迅速增長。同時，因應澳門經濟之前景光明，九龍建業集團於二零零四年二月按400,000,000港元之代價向最終控股公司Polytec Holdings International Limited購入澳門物業發展項目海名居之80%權益，為其投資澳門地產市場邁出成功之第一步。二零零四年上半年，九龍建業集團亦以總代價約152,000,000港元購入尖沙咀東部兩項商用物業以進一步加強其投資物業組合，從而鞏固經常性收入基礎。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，九龍建業集團錄得營業額約773,400,000港元及本公司股東應佔盈利約515,600,000港元。投資物業公允價值變動約為257,800,000港元。年內，投資物業產生之總租金收入上升15%至約207,000,000港元，主要由於始創中心之零售租約租金收入上升及年內收購之兩項商用物業所帶來額外租金所致。隨著物業市場信心普遍恢復，年內之物業出售營業額攀升至約295,000,000港元，較二零零三年增加29%。該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%豪華住宅單位。於二零零四年十二月三十一日，九龍建業集團共投資約239,000,000港元於財務投資項目。投資金額較二零零三年底之約459,000,000港元下降，乃因票據發行人於二零零四年內提前贖回作長期投資持有之50,000,000美元十年期票據。於截至二零零四年十二月三十一日止年度內，財務及財資活動帶來約78,000,000港元經營盈利。

九龍建業集團於二零零四年十二月三十一日之銀行借款總額約為1,752,400,000港元，其中665,400,000港元需於一年內償還及1,087,000,000港元需於一年後償還。以銀行借款及本公司股東應佔權益為基準計算之資本負債比率為45%，較二零零三年有所減少。所有銀行融資乃按浮動息率基準進行。九龍建業集團之物業及證券帳面總值約3,960,000,000港元已抵押予銀行以獲取信貸額或作為財務投資之保證金。有關建設工程之資本承擔約為24,800,000港元。

為進一步進軍澳門及中國內地，九龍建業集團於二零零五年進行兩項重大收購。於二零零五年四月，九龍建業集團透過一間擁有85%權益之附屬公司訂立協議，以現金代價約人民幣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。收購仍有待中國證券監督管理委員會批准。於二零零五年十一月，本公司以總代價約826,000,000港元，收購保利達現已發行股份合共約56.84%權益，以及保利達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。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，九龍建業集團錄得營業額約1,320,300,000港元及本公司股東應佔盈利約1,059,200,000港元。投資物業公允價值變動約為505,800,000港元。九龍建業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九龍建業集團就澳門海名居之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號栢德豪廷68個住宅單位所致。二零零五年，物業投資組合產生之總租金收入約為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二零零四年上升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%。於二零零五年十二月三十一日，九龍建業集團共投資約308,000,000港元於財務投資項目。於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，財務及財資活動合共帶來約124,000,000港元經營盈利，較二零零四年上升58%。

於二零零五年十二月三十一日，九龍建業集團之銀行借款總額約為2,642,000,000港元，其中978,400,000港元需於一年內償還及1,663,600,000港元需於一年後償還。以銀行借款對本公司股東應佔權益為基準計算之資本負債比率為51.8%。所有銀行融資乃按浮動息率基準進行，而其中700,000,000港元之銀行貸款已安排結構化掉期以作對沖。九龍建業集團之物業及證券帳面總值約4,983,000,000港元及定期存款約38,000,000港元已抵押予銀行以獲取信貸或作為財務投資之保證金。於二零零五年十二月三十一日，有關收購深物業及建設工程之資本承擔分別約為222,000,000港元及97,000,000港元。

由於九龍建業集團之大部份業務於香港進行，加上交易乃以港元為基準，故九龍建業集團之貨幣風險並不重大。

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日，九龍建業集團已就經營物業管理服務之聯營公司所訂立之履約保證，向保險公司作出7,000,000港元至14,000,000港元之擔保。

於二零零三年及二零零四年十二月三十一日，九龍建業集團(不包括聯營公司)共僱用員工約135至155名。於二零零五年十二月三十一日，九龍建業集團(包括保利達集團但不包括聯營公司)共僱用員工約250名。九龍建業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。

### 經擴大集團之貿易前景

九龍建業集團將發揮三線發展之策略，進軍大中華地區內香港、澳門及中國三個市場。

本公司將專注於香港之業務，並成為九龍建業集團於澳門及中國之權益之控股公司。保利達將成為九龍建業集團於澳門市場之業務旗艦，而收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司之控股權益仍有待中國有關當局之最終批准，假設收購完成，此間於深圳證券交易所上市之股份有限公司將成為九龍建業集團於中國之發展平台。

儘管油價及息率上升，預期年內全球經濟將持續穩定。國內經濟將持續強勁增長。失業率下降及收入微升均促進消費信心。加息及資金充裕將為香港經濟帶來良好前景。在經濟及人口增長、家庭組織率穩步上升下，再加上新賭場開幕及建議中之港珠澳大橋，預期澳門物業市場可望持續高速增長。

香港住宅物業市場繼續復甦，澳門物業市場則出現龐大需求。九龍建業集團於香港及澳門之發展項目均進展順利。

香港方面，九龍建業集團在未來三、四年之發展項目總建築樓面面積超過2,400,000平方呎。與市區重建局聯手發展之合營住宅發展項目「怡峯」剛推出市場，其優越位置、迎合買家需要之設計與優質用料深受市場歡迎。位於半山羅便臣道31號之豪華住宅發展項目預期將於二零零七年竣工，並將把握市況於適當時間推出市場。九龍東清水灣道35號之項目計劃將於二零零八／二零零九年完成，該項目為一項零售與社區設施完善之住宅發展項目，總建築樓面面積達2,160,000平方呎。

澳門方面，九龍建業集團擁有80%之海名居為當地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豪華住宅物業之先河。大部份住宅單位已經售出，其餘複式單位將於本年度下半度推出市場。位於氹仔區之商住項目海茵怡居自二零零六年初已展開地盤平整工程，並接獲熱烈查詢。該項目計劃將於二零零八年完成。

於完成後，收購將使保利達並因而使九龍建業集團成為澳門眾主導物業發展及投資集團之一。完成後，九龍建業集團於澳門擁有之物業買賣、發展及投資項目包括有總建築樓面面積超過13,000,000平方呎的商住物業及約6,100個停車位。該等項目計劃於二零零六年下半年至二零一二年間分階段發展。

預期九龍建業集團之租金收入於二零零六年將可持續取得全面改善，尤其是有關九龍建業集團於澳門廣場之權益。澳門廣場是位於澳門殷皇子大馬路之商用物業，總建築樓面面積約400,000平方呎，其裝修工程已經分階段完成，準備就緒可推出市場出租。隨著清水灣道35號項目於二零零八／二零零九年完成，項目保留作租賃用途之零售部份將為九龍建業集團進一步鞏固投資物業組合之租金收入基礎。

於二零零五年建議收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司之控股權益是九龍建業集團為物色中國投資平台之三線策略計劃其中部份。九龍建業集團將積極抓緊中國之商機，選擇性投資位於具有良好發展之國內城市之黃金地段。

九龍建業集團將繼續致力維持長遠迅速盈利增長，務求為業務尋求最出色回報。

### III. 債務聲明

除下文所披露者以及集團內負債及日常營業應付帳款外，於二零零六年三月三十一日營業時間結束時，九龍建業集團並無任何未償還之按揭、債券、借貸資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債務(包括已授權或以其他方式設立但未發行者)、融資租約或租購承擔、承兌負債或承兌信貸，或任何擔保或其他或然負債。

#### 借貸

於二零零六年三月三十一日，九龍建業集團之銀行借款約為2,813,000,000港元，包括有抵押銀行貸款約2,607,000,000港元及無抵押銀行貸款約206,000,000港元。於二零零六年三月三十一日，一項少數股東墊款約11,000,000港元為無抵押、按市場利率計息及需於要求時償還。

### 資產抵押

於二零零六年三月三十一日，九龍建業集團帳面值約5,053,000,000港元之若干物業、證券、現金及銀行結餘以及應收款已抵押予銀行以取得一般銀行信貸額或作為證券投資之保證金。

### 或然負債

於二零零六年三月三十一日，九龍建業集團就若干聯營公司所訂立之履約保證，向保險公司作出約8,000,000港元之擔保。

## IV. 充裕營運資金

經審核周詳考慮後，在無不可預見情況下，董事認為根據預期現金流量、預期新發行股份之所得款項、賣方所作出向九龍建業集團提供財務資助以為該等項目提供資金之承諾、經擴大集團之可動用及未動用銀行借貸以及經擴大集團之內部資源，經擴大集團將由本通函日期起計最少12個月具備充裕營運資金應付目前所需。

## V. 重大變動

截至最後可行日期，董事並無知悉自二零零五年十二月三十一日（即九龍建業集團最近期公佈經審核綜合財務報表之結算日期）以來，九龍建業集團之財政及經營狀況有任何重大變動。

**經擴大集團之未經審核備考財務資料****緒言**

隨附之經擴大集團(定義見本附錄)未經審核備考財務資料乃按附錄三所載九龍建業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)之經審核過往財務資料及附錄二所載New Bedford Properties Limited(「目標公司」)之經審核過往財務資料(統稱「經擴大集團」)於作出隨附之附註所述之備考調整後編製。收購之備考調整包括以下方面：(i)有關交易直接應佔；(ii)預期持續對經擴大集團構成影響；及(iii)有事實根據，相關資料概述於附註。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與附錄三所載本集團之財務資料、附錄二所載目標公司之財務資料及本通函所包含之其他財務資料一併細閱。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃按本集團於二零零五年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表(載於本通函附錄三)及目標公司於二零零六年三月三十一日之經審核資產負債表(乃摘錄自本通函附錄二)而編製，猶如收購已於二零零五年十二月三十一日完成。

經擴大集團之未經審核備考收益計算表及現金流量表乃按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收益計算表及綜合現金流量表(載於本通函附錄三)及目標公司於二零零六年三月九日至三月三十一日期間之經審核收益計算表及現金流量表(乃摘錄自本通函附錄二)而編製，猶如收購已於二零零五年一月一日完成。

未經審核備考財務資料乃編製以提供經擴大集團因完成收購而產生之資料。其編製以僅供說明，且由於其性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於完成收購後之財務狀況或業績。

附註：

- (1) 調整乃為記錄透過其擁有56.84%附屬公司保利達資產控股有限公司（「保利達」）向其最終控股公司（「賣方」）收購目標公司之全部已發行股本（「收購」）而作出。

收購之代價8,448,000,000港元（「代價」）乃根據目標公司所持有之三個物業發展項目權益之公允價值計算。三個物業發展項目權益之公允價值乃經參考獨立專業估值師行戴德梁行有限公司於二零零六年三月三十一日按市場基準所編製之估值報告釐定。

根據本集團與賣方於二零零六年四月八日訂立之收購協議，本集團將以下列方式支付代價：

- (i) 本集團將於簽訂收購協議時以現金向賣方支付按金200,000,000港元；及
- (ii) 代價餘款8,248,000,000港元將於收購完成時或訂約雙方協定之日期支付。倘本集團選擇於完成後支付代價，則未付代價將按香港銀行同業拆息加年利率0.5%計息，直至付款為止。

不計及保利達認購及本公司新股發行（定義見附註4(ii)）之財務影響，保利達向賣方支付之購買按金200,000,000港元由本公司之貸款撥付。本公司乃透過銀行借貸取得有關資金。銀行貸款之利息及應付賣方之遞延代價乃按香港銀行同業拆息加年利率0.5%計息。銀行貸款預期毋須於一年內償還。應付賣方之遞延代價預期毋須於一年內支付。

由於將會延遲支付款項，故並無就代價餘款8,248,000,000港元對備考現金流量表作出調整。

- (2) 調整乃為記錄附註(1)所述之銀行借貸利息開支及應付賣方之遞延代價及相關稅務影響而作出，並假設收購已於二零零五年一月一日完成，且並無計及保利達認購及本公司新股發行之財務影響。
- (3) 調整乃為記錄有關收購之估計開支（其中包括編製本收購通函）約2,500,000港元而作出。
- (4) 經計及保利達認購及本公司新股發行之財務影響後，本集團將以下列方式支付代價：
- (i) 將於簽訂收購協議時支付之按金200,000,000港元

本集團將於簽訂收購協議時以現金向賣方支付按金200,000,000港元，並將以銀行借貸撥付。本集團將於其後即時以保利達認購（定義下文附註4(ii)）之所得款項償還有關銀行借貸。



## (ii) 代價餘款

- (a) 部份代價5,290,000,000港元將以認購保利達新股份之所得款項支付。於二零零六年五月，保利達與本公司及其他非關連認購人訂立多份協議，以按每股1.98港元認購合共2,811,411,970股每股面值0.1港元之新保利達股份（「保利達認購」）。預期保利達認購之所得款項淨額約為5,523,000,000港元，其中約5,290,000,000港元將用以撥付收購，而約200,000,000港元則用作償還上文附註4(i)所述之銀行借貸。

根據保利達認購，本公司已同意認購1,598,000,000股新保利達股份。認購之代價3,164,000,000港元將以下列方式撥付：

- 本公司向本公司之直接控股公司Intellinsight Holdings Limited（「IHL」）按每股12.4港元發行113,353,000股每股面值0.1港元之新股份。預期本公司就股份發行所收取之所得款項淨額將約為1,377,000,000港元，其中約970,000,000港元將由本公司用作撥付認購保利達股份；及
- IHL貸款2,194,000,000港元，該貸款按香港銀行同業拆息加年利率0.5%計息，並預期毋須於一年內償還。

於保利達認購完成後，本公司將維持於保利達之56.84%相同股權。

- (b) 代價餘款2,958,000,000港元將於保利達與賣方協定之日期支付，惟預期毋須於一年內支付。未付代價將按香港銀行同業拆息加年利率0.5%計息，直至付款為止。由於將會延遲支付款項，故並無就代價餘款2,958,000,000港元對備考綜合現金流量表作出調整。
- (5) 由於部份代價如附註4(ii)(a)所述以保利達認購之所得款項撥付，故調整乃為記錄附註1(ii)所述應付賣方款項利息開支之減少而作出。
- (6) 由於銀行借貸將於其後以附註4(i)所述保利達認購之所得款項償還，故調整乃為記錄附註2所述之該等借貸利息開支及相關稅務影響之減少而作出。
- (7) 調整乃為記錄附註4(ii)(a)所述IHL貸款之利息開支而作出。

## 備考綜合收益計算表

	本集團 截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	New Bedford Properties Ltd由 二零零六年 三月九日至 三十一日 千港元 (經審核)	收購完成後 但於保利達 認購及 本公司新股 發行完成前 之未經審核 備考調整 千港元	附註	小計 千港元	收購完成後 及於保利達 認購及 本公司新股 發行完成後 之未經審核 備考調整 千港元	附註	經擴大 集團之 備考總計 千港元 (未經審核)
營業額	1,320,301	—			1,320,301			1,320,301
其他收入	5,475	—			5,475			5,475
折舊及攤銷	(1,304)	—			(1,304)			(1,304)
員工成本	(51,845)	—			(51,845)			(51,845)
存貨成本	(567,785)	—			(567,785)			(567,785)
投資物業之公允價值變動	505,818	—			505,818			505,818
其他經營費用	(28,955)	—	(2,500)	3	(31,455)			(31,455)
<b>經營盈利</b>	<b>1,181,705</b>	<b>—</b>	<b>(2,500)</b>		<b>1,179,205</b>	<b>—</b>		<b>1,179,205</b>
財務成本	(17,694)	—	(295,680)	2	(313,374)	185,134 7,000 (76,791)	5 6 7	(198,031)
所佔聯營公司盈利	10,542	—			10,542			10,542
所佔共同控制實體盈利	7,331	—			7,331			7,331
收購附屬公司產生之負商譽	26,482	—			26,482			26,482
<b>除稅前盈利</b>	<b>1,208,366</b>	<b>—</b>	<b>(298,180)</b>		<b>910,186</b>	<b>115,343</b>		<b>1,025,529</b>
所得稅	(144,962)	—	1,225	2	(143,737)	(1,225)	6	(144,962)
<b>本年度盈利</b>	<b>1,063,404</b>	<b>—</b>	<b>(296,955)</b>		<b>766,449</b>	<b>114,118</b>		<b>880,567</b>
下列人士應佔：								
公司股權持有人	1,059,153	—	(166,840) (1,853)	2 3	890,460	105,230 2,754 (76,791)	5 6 7	921,653
少數股東權益	4,251	—	(127,615) (647)	2 3	(124,011)	79,904 3,021	5 6	(41,086)
	<b>1,063,404</b>	<b>—</b>	<b>(296,955)</b>		<b>766,449</b>	<b>114,118</b>		<b>880,567</b>

## 備考綜合資產負債表

	New Bedford Properties Ltd		收購完成後 但於保利達 認購及 本公司新股 發行完成前 之未經審核 備考調整	附註	收購完成後 及於保利達 認購及 本公司新股 發行完成後 之未經審核 備考調整	附註	經擴大 集團之 備考總計
	本集團 於二零零五年 十二月三十一日	二零零六年 三月三十一日	千港元		千港元		千港元
	(經審核)	(經審核)	千港元		千港元		(未經審核)
<b>非流動資產</b>							
投資物業	4,147,630	—			4,147,630		4,147,630
自用租賃土地	265,553	—			265,553		265,553
其他物業、機械及設備	39,503	—			39,503		39,503
商譽	16,994	—			16,994		16,994
共同控制實體權益	394,507	—			394,507		394,507
聯營公司權益	56,568	—			56,568		56,568
物業發展權益	—	—	8,448,000	1	8,448,000		8,448,000
證券投資	65,220	—			65,220		65,220
各項貸款	55,320	—			55,320		55,320
遞延稅項資產	9,303	—			9,303		9,303
	5,050,598	—	8,448,000		13,498,598	—	13,498,598
<b>流動資產</b>							
物業發展權益	575,298	—			575,298		575,298
存貨	3,194,826	—			3,194,826		3,194,826
營業應收帳款及其他應收款	320,440	—			320,440		320,440
各項貸款	63,523	—			63,523		63,523
應收共同控制實體款	247,192	—			247,192		247,192
應收聯營公司款	207	—			207		207
衍生財務工具	25,811	—			25,811		25,811
證券投資	242,445	—			242,445		242,445
定期存款(已抵押)	38,205	—			38,205		38,205
現金及現金等價物	104,706	—			104,706	440,293	544,999
	4,812,653	—	—		4,812,653	440,293	5,252,946

## 附錄四

## 經擴大集團之備考財務資料

	New Bedford 本集團 Properties Ltd		收購完成後 但於保利達 認購及 本公司新股 發行完成前 之未經審核 備考調整	附註	收購完成後 及於保利達 認購及 本公司新股 發行完成後 之未經審核 備考調整		附註	經擴大 集團之 備考總計
	於二零零五年 十二月三十一日	於二零零六年 三月三十一日	千港元		千港元	千港元		千港元
	(經審核)	(經審核)	千港元		小計			(未經審核)
<b>流動負債</b>								
營業應付帳款及其他應付款	338,804	—	—		338,804	—		338,804
應付主要股東款	140,791	—	—		140,791	—		140,791
應付少數股東款	31,924	—	—		31,924	—		31,924
衍生財務工具	7,741	—	—		7,741	—		7,741
銀行貸款	978,413	—	—		978,413	—		978,413
本期稅項	44,814	—	—		44,814	—		44,814
	<u>1,542,487</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		<u>1,542,487</u>	<u>—</u>		<u>1,542,487</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>3,270,166</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		<u>3,270,166</u>	<u>440,293</u>	4	<u>3,710,459</u>
<b>資產總額減流動負債</b>	<u>8,320,764</u>	<u>—</u>	<u>8,448,000</u>		<u>16,768,764</u>	<u>440,293</u>		<u>17,209,057</u>
<b>非流動負債</b>								
最終控股公司貸款	2,635	—	—		2,635	—		2,635
應付最終控股公司款	—	—	8,248,000	1	8,248,000	(5,289,551)	4	2,958,449
直接控股公司貸款	—	—	—		—	2,194,040	4	2,194,040
銀行貸款	1,663,600	—	200,000	1	1,863,600	(200,000)	4	1,663,600
遞延稅項負債	667,940	—	—		667,940	—		667,940
	<u>2,334,175</u>	<u>—</u>	<u>8,448,000</u>		<u>10,782,175</u>	<u>(3,295,511)</u>		<u>7,486,664</u>
<b>資產淨值</b>	<u>5,986,589</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		<u>5,986,589</u>	<u>3,735,804</u>		<u>9,722,393</u>
<b>股本及儲備金</b>								
股本	56,677	—	—		56,677	11,335	4	68,012
儲備金	5,040,735	—	—		5,040,735	1,365,958	4	6,406,693
<b>公司股權持有人應佔權益總額</b>	<u>5,097,412</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		<u>5,097,412</u>	<u>1,377,293</u>		<u>6,474,705</u>
少數股東權益	889,177	—	—		889,177	2,358,511	4	3,247,688
<b>權益總額</b>	<u>5,986,589</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		<u>5,986,589</u>	<u>3,735,804</u>		<u>9,722,393</u>

## 備考綜合現金流量表

	New Bedford 本集團 Properties Ltd		收購完成後 但於保利達 認購及 本公司新股 發行完成前 之未經審核 備考調整	附註	收購完成後 及於保利達 認購及 本公司新股 發行完成後 之未經審核 備考調整		附註	經擴大 集團之 備考總計
	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	由二零零六年 三月九日至 三十一日 千港元 (經審核)	千港元		小計 千港元	千港元		千港元 (未經審核)
除稅前盈利	1,208,366	—	(295,680)	2	910,186	185,134	5	1,025,529
		—	(2,500)	3		7,000	6	
						(76,791)	7	
調整：								
— 未領股息撥回	(239)	—			(239)			(239)
— 出售其他固定資產盈利	(18)	—			(18)			(18)
— 所佔聯營公司盈利	(10,542)	—			(10,542)			(10,542)
— 所佔共同控制實體盈利	(7,331)	—			(7,331)			(7,331)
— 收購附屬公司產生之負商譽	(26,482)	—			(26,482)			(26,482)
— 投資物業之公允價值變動	(505,818)	—			(505,818)			(505,818)
— 衍生財務工具之 公允價值變動	(17,762)	—			(17,762)			(17,762)
— 利息收入	(1,526)	—			(1,526)			(1,526)
— 利息開支	17,694	—	295,680	2	313,374	(185,134)	5	198,031
						(7,000)	6	
						76,791	7	
— 折舊及攤銷	1,304	—			1,304			1,304
營運資金變動前之營業 利潤/(虧損)	657,646	—	(2,500)		655,146	—		655,146
物業發展權益減少	177,727	—			177,727			177,727
存貨增加	(420,305)	—			(420,305)			(420,305)
營業應收帳款及其他應收款增加	(99,734)	—			(99,734)			(99,734)
定期存款(已抵押)增加	(38,205)	—			(38,205)			(38,205)
各項貸款減少	26,149	—			26,149			26,149
證券投資增加	(10,589)	—			(10,589)			(10,589)
應收共同控制實體款增加	(5,889)	—			(5,889)			(5,889)
應收聯營公司款增加	(124)	—			(124)			(124)
營業應付帳款及其他應付款減少	(79,571)	—			(79,571)			(79,571)
應付少數股東款項增加	49	—			49			49

## 附錄四

## 經擴大集團之備考財務資料

	New Bedford 本集團 Properties Ltd		收購完成後 但於保利達 認購及 本公司新股 發行完成前 之未經審核 備考調整	附註	收購完成後 及於保利達 認購及 本公司新股 發行完成後 之未經審核 備考調整		附註	經擴大 集團之 備考總計
	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	由二零零六年 三月九日至 三十一日 千港元 (經審核)	千港元		小計 千港元	千港元		千港元 (未經審核)
經營業務所得現金	207,154	—	(2,500)		204,654	—		204,654
已收利息	1,352	—			1,352			1,352
已付利息	(66,902)	—	(7,000)	2	(73,902)	7,000	6	(66,902)
已繳利得稅	(49,765)	—	1,225	2	(48,540)	(1,225)	6	(49,765)
已退還利得稅	48	—			48			48
經營業務所得／(所耗)現金淨額	91,887	—	(8,275)		83,612	5,775		89,387
<b>投資項目</b>								
出售其他固定資產	35	—			35			35
添置固定資產及物業	(32,772)	—			(32,772)			(32,772)
收購附屬公司	(623,430)	—	(200,000)	1	(823,430)	(5,289,551)	4	(6,112,981)
投資項目所耗現金淨額	(656,167)	—	(200,000)		(856,167)	(5,289,551)		(6,145,718)
<b>融資項目</b>								
發行股份之所得款項淨額	—	—			—	3,735,804	4	3,735,804
銀行貸款增加	800,784	—	200,000	1	1,000,784	(200,000)	4	800,784
最終控股公司貸款減少	(4,884)	—			(4,884)			(4,884)
直接控股公司貸款增加	—	—			—	2,194,040	4	2,194,040
已派股息	(198,036)	—			(198,036)			(198,036)
少數股東貸款增加	26,625	—			26,625			26,625
融資項目所得現金淨額	624,489	—	200,000		824,489	5,729,844		6,554,333
<b>現金及現金等價物</b>								
增加／(減少)淨額	60,209	—	(8,275)		51,934	446,068		498,002
於一月一日現金及現金等價物	44,497	—			44,497			44,497
於十二月三十一日現金 及現金等價物	104,706	—	(8,275)		96,431	446,068		542,499

以下為獨立申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製以僅供載入本通函之報告全文。誠如附錄六「備查文件」一節所述，以下報告之副本可供查閱。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

**致九龍建業有限公司**

列位董事

敬啟者：

**九龍建業有限公司(「貴公司」)**

吾等對 貴公司於二零零六年五月二十三日刊發之通函(「通函」)附錄四第IV-1至IV-8頁所載九龍建業有限公司及其附屬公司(「貴集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告。通函乃關於收購New Bedford Properties Limited(「目標公司」)之全部權益(「收購」)，而未經審核備考財務資料則由 貴公司董事編製僅供說明，並就收購可能會對已呈列之財務資料產生何種影響提供資料。編製未經審核備考財務資料之基準載於通函附錄四經擴大集團之未經審核備考財務資料之緒言及附註內。

## **責任**

貴公司董事全權負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7條「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4.29段之規定對未經審核備考財務資料作出意見，並向閣下報告吾等之意見。對於以前吾等就任何用以編製未經審核備考財務資料之

任何財務資料所作出之任何報告，吾等不會承擔任何超出於報告簽發當日對於吾等發出報告之有關人士所負之責任。

### 意見之基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300條「會計師申報有關投資通函之備考財務資料」進行工作。吾等之工作主要包括將未經調整之財務資料與來源文件作比較；考慮支持調整之證據，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。委聘工作並無涉及任何有關財務資料之獨立審查。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則或香港審閱委聘準則之審核或審閱，故吾等並無對未經審核備考財務資料發表任何有關審核或審閱之保證。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得所有吾等認為必須之資料及解釋為目標，使吾等能獲得充份之憑證，就未經審核備考財務資料是否已由 貴公司董事按所示基準妥善編製；該基準是否符合 貴集團之會計政策；及就按照上市規則第4.29(1)段而披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整是否屬適當，作出合理之確定。

未經審核備考財務資料以 貴公司董事之判斷及假設為基礎，僅供說明，並由於其假設性質使然，並非提供任何保證或指示任何事件將來會發生，且亦未必能反映：

- 貴集團於二零零五年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或
- 貴集團截至二零零五年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。



意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所示基準妥善編製；
- (b) 該基準符合 貴集團之會計政策；及
- (c) 就按照上市規則第4.29(1)段而披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

畢馬威會計師事務所

香港

執業會計師

謹啟

二零零六年五月二十三日

**1. 責任聲明**

本通函遵照上市規則提供有關本公司之資料。董事就本通函所載資料(有關賣方之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函之任何內容有所誤導。

賣方董事就本通函所載有關賣方之資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他有關賣方之事實，以致本通函之任何內容有所誤導。

**2. 權益披露****(a) 董事權益披露**

除下文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司之行政總裁或彼等之聯繫人士概無擁有本公司及其相聯法團(按香港法例第571章證券及期貨條例第XV部定義)之股份、相關股份及債權證之任何權益及淡倉，而(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之規定視為或當作擁有之權益及淡倉)；或(b)根據

證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊；或(c)依據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所：

**本公司股份、相關股份及債權證之權益**

董事姓名	權益性質	股份數目		佔本公司 現已發行 股本之概約 百分比 (附註1)
		好倉	淡倉	
柯為湘	作為受益人(附註2)	352,838,083	無	51.88%
	公司(附註3)	185,000	無	0.03%
吳志文	作為受益人(附註4)	352,838,083	無	51.88%
柯沛鈞	作為受益人(附註4)	352,838,083	無	51.88%
	個人	7,000	無	0.001%
譚希仲	公司(附註5)	500,000	無	0.07%
黎家輝	個人	282,000	無	0.04%
陸恭正	根據信託(附註6)	200,000	無	0.03%
Keith Alan Holman	個人	161,000	無	0.02%
楊國光	個人	100,000	無	0.01%

附註：

1. 於最後可行日期，本公司之已發行股份總數為680,120,850股股份。
2. 作為柯氏家族信託之成立人及受益人之一，該信託最終擁有該等股份。
3. 因持有China Dragon Limited之100%權益，而China Dragon Limited擁有該等股份。
4. 作為柯氏家族信託之受益人，該信託最終擁有該等股份。

- 因持有譚希仲產業測計師有限公司之48%權益，而譚希仲產業測計師有限公司擁有該等股份。
- 作為全權信託之成立人，該信託擁有該等股份。

### 保利達股份、相關股份及債權證之權益

董事姓名	權益性質	股份或相關 股份數目		佔保利達 現已發行 股本之概約 百分比 (附註1)
		好倉	淡倉	
柯為湘	作為受益人 (附註2)	2,296,975,374	無	186.77% (附註5)
	作為受益人 (附註3)	250,734,005	無	20.39%
吳志文	作為受益人 (附註2)	2,296,975,374	無	186.77% (附註5)
	作為受益人 (附註3)	250,734,005	無	20.39%
柯沛鈞	作為受益人 (附註2)	2,296,975,374	無	186.77% (附註5)
	作為受益人 (附註3)	250,734,005	無	20.39%
楊國光	個人	1,600,000	無	0.13%
譚希仲	公司 (附註4)	1,000,000	無	0.08%
Keith Alan Holman	個人	520,000	無	0.04%
黎家輝	個人	300,000	無	0.02%

附註：

- 於最後可行日期，保利達之已發行股份總數為1,229,814,484股普通股及3,703,590,076股可兌換為250,734,005股普通股之無投票權可贖回可換股優先股。
- 作為柯氏家族信託之受益人，該信託最終擁有352,838,083股本公司股份(51.88%)。本公司持有Marble King International Limited全部權益，而Marble King International Limited則持有上述698,975,374股保利達普通股(56.84%)。

3. 作為柯氏家族信託之受益人，該信託最終擁有352,838,083股本公司股份(51.88%)。本公司持有Marble King International Limited全部權益，而Marble King International Limited則持有3,703,590,076股可兌換為上述250,734,005股保利達相關普通股(現有股本之20.39%)之無投票權可贖回可換股優先股。
4. 因持有譚希仲產業測計師有限公司之48%權益，而譚希仲產業測計師有限公司擁有該等股份。
5. 九龍建業由柯氏家族信託最終及全資擁有，而柯氏家族信託之受益人為柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生。根據關連保利達協議，九龍建業已同意按每股保利達股份1.98港元認購1,598,000,000股新保利達股份。

**(b) 董事於本公司資產及合約之權益詳情**

除(1)賣方由柯氏家族信託全資擁有，及(2)目標公司、第一澳門公司及第二澳門公司由賣方全資擁有外，於最後可行日期，各董事概無於本公司或其任何附屬公司自九龍建業集團最近期公佈經審核帳目之結算日以來收購或出售或租賃或於本公司或其任何附屬公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除(1)賣方由柯氏家族信託全資擁有，及(2)目標公司、第一澳門公司及第二澳門公司由賣方全資擁有外，於最後可行日期，概無董事於本公司或其任何附屬公司訂立任何於最後可行日期仍然有效且對九龍建業集團之業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

**(c) 董事服務合約詳情**

於最後可行日期，各董事概無與九龍建業集團任何成員公司訂立或建議訂立任何本公司不作賠償(法定賠償除外)則不得於一年內終止之服務合約。

**(d) 董事於競爭業務之權益**

於最後可行日期，除下文所披露者外，董事或任何彼等各自之聯繫人士概無擁有與或可能與九龍建業集團業務構成直接或間接競爭之任何業務或業務權益。

Polytec Holdings International Limited (「PHIL」) 乃由一全權家族信託最終全資擁有之公司，該信託之受益人為柯先生、吳志文女士(執行董事)、柯沛鈞先生(執行董事)及彼等之家族成員，其在澳門從事物業投資及發展業務，並於澳門若干投資物業及持作發展之物業擁有權益。因此，柯先生、吳志文女士及柯沛鈞先生被認為於與九龍建業集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。於二零零五年十一月二十四日，PHIL已向九龍建業集團授出有關其於澳門將可收購之物業或可參與發展之物業項目之優先選擇權。

### 3. 擁有須申報權益之股東

就董事所知，除下文所披露者或同時身為董事或本公司之行政總裁者外，於最後可行日期，各股東概無擁有本公司及其相聯法團(按香港法例第571章證券及期貨條例第XV部定義)之股份、相關股份及債權證之任何權益及淡倉，而(a)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須通知本公司及聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第336條須登記於該條所述之登記冊；或(c)直接或間接擁有可於任何情況下在九龍建業集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上(包括任何涉及該等股本之購股權)之權益：

#### (i) 本公司

股東名稱	權益性質	股份數目		佔本公司 現已發行 股本之概約 百分比 (附註1)
		好倉	淡倉	
The Or Family Trustee Limited Inc.	信託	352,838,083 (附註2)	無	51.88%
滙豐國際信託有限公司	受託人	353,186,083 (附註3)	無	51.93%

附註：

1. 於最後可行日期，本公司之已發行股份總數為680,120,850股股份。
2. 作為The Or Unit Trust之受託人，擁有Polytec Holdings International Limited全部股份，Polytec Holdings International Limited擁有Intellinsight Holdings Limited全部股份，而Intellinsight Holdings Limited則擁有352,838,083股本公司股份。
3. 其中352,838,083股股份由全權信託擁有，而柯先生及其家族成員乃該全權信託之實益人，該全權信託亦擁有The Or Unit Trust之全部單位。

**(ii) 九龍建業集團其他成員公司 (不包括保利達集團)**

附屬公司名稱	股東名稱	佔已發行 股份總數之 百分比
卓見投資有限公司	劉慰慈先生	15%
金公主娛樂有限公司	馮秉仲先生	15%

**(iii) 保利達集團**

附屬公司名稱	股東名稱	佔已發行 股份總數之 百分比
New Cosmos Holdings Limited	中亞投資股份有限公司	15.0%
	JHK International Limited	10.0%
	CSC投資有限公司	10.0%
Think Bright Limited	余少文先生	29.5%

#### 4. 訴訟

除下文所披露者外，於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而本公司或其任何附屬公司亦無涉及任何即將面臨或具威脅之重大訴訟或索償。

##### 有關保利達集團

於二零零四年九月十日，捷永有限公司（保利達之全資附屬公司）收到由出售位於幸運神商業中心若干物業權益（「澳門物業」）之賣方（「賣方公司」），幸運神發展有限公司之少數股東馬德賢先生（「馬先生」）（持有賣方公司20.05%權益）作為訴訟人於二零零四年九月九日所發出之一份訴訟書（「訴訟書」）。捷永有限公司、捷永有限公司於澳門物業之獨立合作伙伴、賣方公司及賣方公司兩位主要股東（兩位合共持有74.94%賣方公司之權益）為訴訟書上之被告人。馬先生於訴訟書內要求(i)取消賣方公司於二零零四年四月十二日舉行之會議上所有股東（合共只有四位股東），除馬先生外，合共持有79.95%權益所通過及批准之股東決議案，因為其違反商法典第二段第235條，其組織章程細則第二段第6條及商法典第230條之規定，而引致該等決議案其後之所有行為無效；(ii)隨之而來，經考慮賣方公司（作為澳門物業之前登記業主）之上述股東決議案被取消，使於二零零四年三月二十四日簽署及執行之買賣協議及其所有法律後果無效；及(iii)授予一項法院裁決以批准其中所述之要求。上文所載之訴訟狀況與保利達於二零零五年一月二十七日刊發之通函所述者相同，維持不變。



## 5. 專業人士之資格及同意書

以下為名列本通函或本通函載有其意見、函件或建議之專業人士之資格：

名稱	資格
卓怡融資	根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
戴德梁行有限公司	註冊專業測量師、估值師及物業顧問
萊坊(香港)有限公司	註冊專業測量師、估值師及物業顧問
威格斯資產評估顧問有限公司	註冊專業測量師、估值師及物業顧問

卓怡融資、畢馬威會計師事務所、德勤•關黃陳方會計師行、戴德梁行有限公司、萊坊(香港)有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司各自已就本通函之刊發發出同意書，同意以現時形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱，至今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，卓怡融資、畢馬威會計師事務所、德勤•關黃陳方會計師行、戴德梁行有限公司、萊坊(香港)有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司各自均無實益擁有九龍建業集團任何成員公司之股本，亦無擁有任何可自行或提名他人認購九龍建業集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法強制執行)。

## 6. 重大合約

以下為九龍建業集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內訂立之重大或可屬重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) Think Bright Limited與獨立第三者於二零零四年五月十二日就以代價約120,000,000港元收購位於澳門中華廣場、逸麗花園及綠揚新村若干物業而訂立之協議；
- (b) Sinocharm Trading Limited與牛奶有限公司於二零零四年六月三十日就以代價約158,700,000港元收購香港製冰及冷藏有限公司全部已發行股本及香港製冰及冷藏有限公司結欠牛奶有限公司之所有未償還貸款而訂立之協議；
- (c) 余少文與Profit Sphere International Limited於二零零四年七月二日就以代價約14,100,000港元收購Think Bright Limited已發行股本70.5%及Think Bright Limited結欠余少文之所有未償還貸款70.5%而訂立之協議；
- (d) 賣方與保利達於二零零四年九月十日就以代價約158,000,000港元收購Sinocharm Trading Limited全部已發行股本及Sinocharm Trading Limited結欠賣方之所有未償還貸款而訂立之協議；
- (e) 本公司、建家發展有限公司、Winsworld Properties Limited、All Victory Holdings Limited及茂盛控股有限公司於二零零四年十月十五日就建家發展有限公司以總現金代價1,342,000,000港元收購Winsworld Properties Limited全部已發行股本及Winsworld Properties結欠茂盛控股有限公司之股東貸款而訂立之有條件買賣協議；
- (f) 何月嬋及葉鳳娟（作為賣方）與JHK International Limited、CSC投資有限公司、徐偉坤、建泰建築有限公司、Top Vision Assets Limited及中亞投資股份有限公司（作為買方）於二零零四年十二月二十三日就以代價約135,000,000港元收購New Cosmos Holdings Limited全部已發行股本及New

Cosmos Holdings Limited結欠賣方之所有未償還貸款而訂立之協議；

- (g) 本公司、賣方及卓見投資有限公司於二零零五年四月一日就以總現金代價約432,619,268港元收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之股份有限公司)約70.3%已發行股份而訂立之有條件買賣協議；
- (h) 本公司與柯為湘先生(「柯先生」)於二零零五年十月十二日就以總現金代價826,062,195港元透過收購Marble King International Limited(「Marble King」)全部已發行股本連同Marble King結欠柯先生之股東貸款而收購保利達已發行股本約56.8%之權益及保利達全部未兌換已繳部份股款無投票權可換股可贖回優先股而訂立之有條件買賣協議；
- (i) 本公司之全資附屬公司擴銘有限公司(「擴銘」)與Global Retail Incorporated(「GRI」)於二零零六年三月三十一日就擴銘以代價11,600,000美元(相等於約90,480,000港元)向GRI出售其於Southern Success Corporation已發行股本之全部20%股本權益而訂立之買賣協議；
- (j) 買賣協議；及
- (k) 關連保利達協議。

## 7. 備查文件

本通函連同下列文件之副本由本通函日期起至二零零六年六月十二日(包括該日)內任何平日(公眾假期除外)之一般辦公時間內在香港九龍彌敦道七五零號始創中心二十三樓可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零零三年十二月三十一日、二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止三個年度各年之年報；

- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第29至30頁；
- (d) 卓怡融資函件，其全文載於本通函第31至70頁；
- (e) 威格斯資產評估顧問有限公司發出之物業估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (f) 萊坊(香港)有限公司發出之物業估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (g) 戴德梁行有限公司發出之物業估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (h) 目標公司之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (i) 經擴大集團之備考財務資料，其全文載於本通函附錄四；
- (j) 經擴大集團備考財務資料之會計師函件，其全文載於本通函附錄五；
- (k) 本附錄「專業人士之資格及同意書」一段所述之同意書；及
- (l) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約。

## 8. 要求按股數投票方式表決之程序

根據本公司之組織章程細則第75條，於任何股東大會上，每項提呈投票之決議案須首先以舉手方式表決，除非下列人士(於宣佈舉手投票結果之前或當時或於收回任何要求按股數投票方式表決之時)要求按股數投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 不少於三名有權在會上投票之股東(倘股東為公司，即其正式授權代表)，無論是否親身或委託代表出席；或

- (c) 代表有權在會上投票之全部股東之中投票權不少於十分之一之任何一名或多名股東(倘股東為公司，即其正式授權代表)，彼等可以親身或委託代表出席；或
- (d) 持有授予大會投票權之本公司股份之一名或多名股東(倘股東為公司，即其正式授權代表)，而該等股份合計之已繳足股本須不少於全部授予投票權股份之已繳足股本總額之十分之一；該等股東可以親身或委託代表出席。

除非有人如此要求按股數投票方式表決且要求並無遭撤回，否則主席宣佈有關之決議案已獲舉手表決通過或一致通過，或獲某特定過半數通過，或不獲通過，並且在載有本公司議事程序紀錄之簿冊內亦登載相應之記項，即為有關事實之確證，而無須證明該項決議案所得之贊成票或反對票之數目或比例。

誠如本通函之董事會函件所載，由於收購根據上市規則構成本公司之關連交易，而柯先生、吳志文女士、柯沛鈞先生、柯氏家族信託及彼等之聯繫人士須放棄投票，故將於股東特別大會上提呈以考慮並酌情批准收購之普通決議案將按股數投票方式表決。因此，股東特別大會主席將於股東特別大會上要求按股數投票方式表決。

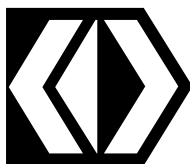
## 9. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於香港九龍彌敦道七五零號始創中心二十三樓。本公司之股份登記處為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四十六樓。
- (b) 本公司之合資格會計師及公司秘書為衛玉馨小姐。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。
- (c) 本通函及隨附代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

---

# 股東特別大會通告

---



## 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)

茲通告九龍建業有限公司(「本公司」)謹訂於二零零六年六月十二日(星期一)下午二時正假座香港九龍彌敦道五十號香港金域假日酒店地庫第三層麗晶殿舉行股東特別大會，考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案(不論有否修訂)：

### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認Profit Sphere International Limited與Polytec Holdings International Limited於二零零六年四月八日就Profit Sphere International Limited收購New Bedford Properties Limited全部已發行股本而訂立之協議(「買賣協議」)(註有「A」字樣之副本已送呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其所涉及之交易；
- (b) 批准、追認及確認New Bedford Properties Limited於其成為本公司之附屬公司後根據於二零零六年四月八日訂立之首份共同投資協議(註有「B」字樣之副本已送呈大會並由大會主席簡簽以資識別)之條款向保利達洋行有限公司提供貸款及根據於二零零六年四月八日訂立之第二份共同投資協議(註有「C」字樣之副本已送呈大會並由大會主席簡簽以資識別)之條款向福僑置業發展有限公司提供貸款及該等協議各自所涉及之其他交易；及
- (c) 授權任何一名本公司董事或任何兩名本公司董事(如須加蓋公司公章)代表本公司簽立及作出其認為必要、適宜或合宜且其認為買賣協議及其完

---

## 股東特別大會通告

---

成及首份共同投資協議及第二份共同投資協議所涉及之其他交易所涉及或與此有關事宜附屬、附加或相關之一切其他文件、文據與協議及行動或事宜。」

### 2. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認本公司與保利達資產控股有限公司於二零零六年五月五日就發行及認購1,598,000,000股保利達資產控股有限公司新股份而訂立之協議（「關連保利達協議」）（註有「D」字樣之副本已送呈大會並由大會主席簡簽以資識別）及所涉及之交易；及
- (b) 授權任何一名本公司董事或任何兩名本公司董事（如須加蓋公司公章）代表本公司簽立及作出其認為必要、適宜或合宜且其認為關連保利達協議及其完成所涉及或與此有關事宜附屬、附加或相關之一切其他文件、文據與協議及行動與事宜。」

承董事會命  
九龍建業有限公司  
公司秘書  
衛玉馨

香港，二零零六年五月二十三日

### 附註：

1. 凡有權出席大會及投票之本公司股東，均可委任一位或以上代表（須為個人）出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附大會適用之代表委任表格。代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件之副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之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四十六樓，方為有效。

---

## 股東特別大會通告

---

3. 如為任何股份之聯名股東，則任何一位該等股東均可親身或委任代表出席大會並於會上投票，但如有一位以上之聯名股東親身或委任代表出席大會，則只有在本公司股東登記名冊內排名於首之聯名股東方有權投票。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會或任何續會，並於會上投票。倘股東於送達代表委任表格後出席大會，則其代表委任表格將視為已撤銷。