
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容或閣下應採取之行動**如有疑問**，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、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，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商、註冊證券機構或其他代理商，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，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購九龍建業有限公司股份或其他證券之邀約或建議。



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
合營公司在位於天津市發展地盤之
建議投資之

主要交易

九龍建業有限公司之財務顧問



新百利有限公司

二零零七年一月十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
該協議	6
該投資之理由	10
供股	11
策略性投資者	11
該投資之財務影響	12
經擴大集團之財務及貿易前景	12
上市規則之影響	15
額外資料	15
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 經擴大集團之備考財務資料	II-1
附錄三 — 該物業之物業估值	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「該協議」	指	本公司及合作夥伴於二零零六年十二月十三日就該投資訂立之合作協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開放營業之任何日子(星期六及星期日除外)
「本公司」	指	九龍建業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	具	上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據該協議就該投資應付予合作夥伴之總代價人民幣3,500,000,000元(相等於約3,465,000,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	本集團及項目公司
「除外股東」	指	於記錄日期在本公司股東登記冊上之地址位於香港以外之股東，而經董事根據上市規則第13.36(2)(a)條作出相關查詢後認為，基於其登記地址所在之相關地區法例之法律限制或當地任何相關規管機關或證券交易所之規定，排除其參與供股乃屬必須或合宜
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「Intellinsight」	指	Intellinsight Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為一名控股股東，並由保利達控股全資擁有
「該投資」	指	本公司根據該協議於項目公司作出之建議投資
「土地授出合同」	指	合作夥伴於二零零六年九月二十九日就轉讓該物業之土地使用權與天津市國土資源和房屋管理局訂立之合同
「最後可行日期」	指	二零零七年一月十六日，即於本通函付印前為確定本通函所述若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「柯先生」	指	柯為湘先生，本公司主席
「柯氏家族信託」	指	受益人為柯先生、吳志文女士(柯先生之妻子及執行董事)、柯沛鈞先生(柯先生及吳志文女士之子及執行董事)及彼等之家族成員之全權家族信託
「保利達資產」	指	保利達資產控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市，並為本公司之附屬公司
「保利達資產集團」	指	保利達資產及其附屬公司
「合作夥伴」	指	天津濱海快速交通發展有限公司，一間於中國註冊成立之國內公司
「保利達控股」	指	Polytec Holdings International Limited (保利達控股國際有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其持有Intellinsight全部已發行股本，並由柯氏家族信託最終全資擁有

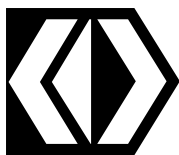
釋 義

「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、台灣及澳門)
「項目公司」	指	將於中國成立之中外合資企業，以根據該協議收購該物業
「該物業」	指	位於中國天津市河東區十一經路與六緯路交界之綜合物業發展地盤
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東登記冊之股東，除外股東除外
「記錄日期」	指	二零零七年一月十八日，即釐定供股配額所參考之日期
「供股」	指	透過供股形式向合資格股東提出配售供股股份建議，有關詳情已概述於本公司日期為二零零六年十二月十九日及二零零六年十二月二十九日之公佈及本公司日期為二零零七年一月十九日之章程
「供股股份」	指	建議根據供股將予發行之383,560,425股新股份
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	股份之持有人
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「包銷協議」	指	Intellinsight、本公司、柯先生、柯沛鈞先生、譚希仲先生、黎家輝先生、陸恭正先生、Keith Alan Holman先生與楊國光先生於二零零六年十二月十九日就根據供股認購及包銷供股股份訂立之包銷協議
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「%」	指	百分比

以人民幣列值之款額以人民幣1.01元 = 1港元之匯率兌換為港元，以美元列值之款額以1美元 = 7.8港元之匯率兌換為港元，僅供說明之用。



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
合營公司在位於天津市發展地盤之
建議投資之

主要交易

緒言

於二零零六年十二月十九日，本公司宣佈 (其中包括) 本公司與合作夥伴於二零零六年十二月十三日訂立該協議，內容有關透過以總代價人民幣3,500,000,000元 (相等於約3,465,000,000港元) 組成項目公司，以收購該物業。

董事會函件

根據上市規則，該投資構成本公司之主要交易。因此，該投資須待股東批准。本公司已自合共擁有448,238,083股股份(佔截至最後可行日期本公司已發行股本約58.43%(並無計及供股之影響))之Intellinsight取得書面證書，同意訂立該協議。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)該投資之資料。

該協議

日期： 二零零六年十二月十三日

訂約方： (a) 本公司；及
(b) 天津濱海快速交通發展有限公司。

目的： 載列有關條款及條件，據此，本公司及合作夥伴同意就位於中國天津市河東區面臨海河之中心商業區內一個綜合物業地盤之發展互相合作。

擔保： 保利達控股就本公司於該協議下之責任及其聲明、承諾及保證作出擔保。

合作夥伴主要從事興建天津市區與新沿海區間輕軌鐵路網絡之業務，並提供有關輕軌鐵路網絡之輕軌鐵路服務。合作夥伴為一間於中國註冊成立之公司，註冊股本約為人民幣2,813,000,000元。合作夥伴在中國天津市現正擁有並經營全長46公里之輕軌鐵路網絡，亦正在中國天津市發展四項大型物業項目。根據董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，合作夥伴及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三者。

合作安排

本公司及合作夥伴將組成項目公司，其中本公司將持有90%權益，而合作夥伴將持有餘下10%權益。項目公司之初步註冊股本將為人民幣10,000,000元，其中本公司將注資人民幣9,000,000元現金，而合作夥伴則會注資人民幣1,000,000元現金。於最後可行日期，本公司及合作夥伴概無承諾對項目公司作出任何進一步投資。

董事會函件

於組成項目公司後，合作夥伴將向項目公司轉讓該物業之業權。因此，項目公司之主要資產將為該物業，即位於天津市河東區面臨海河之中心商業區內一個綜合物業發展地盤，鄰近天津市鐵路站。該物業之土地使用權現時根據一項土地授出合同授予合作夥伴。

合作夥伴將：

- (i) 分兩個階段向本公司交付該物業之實物管有。該物業之約50,000平方米將於組成項目公司後6個月內向本公司交付，而該物業之餘下部分約90,000平方米將於組成項目公司後30個月內向本公司交付；
- (ii) 協助本公司取得國有土地使用權證及發展該物業所需之其他法律文件；及
- (iii) 計劃將輕軌鐵路網絡擴展至覆蓋該物業之地盤範圍。

本公司將負責：

- (i) 處理組成項目公司之相關程序；及
- (ii) 透過項目公司對該物業之計劃、設計、發展、營運及管理，並為此尋求資金。

年期

項目公司初步預期將於該協議日期起計10個營業日內組成。於最後可行日期，由於本公司現正與多名潛在策略性投資者進行磋商，而本公司與合作夥伴均擬於與潛在策略性投資者之安排落實後方組成項目公司，故項目公司尚未組成。潛在策略性投資者之詳情於本函件「策略性投資者」一節披露。有關組成項目公司之合作安排將於本公司向合作夥伴支付代價之最後一期款項及合作夥伴將該物業整個轉讓予項目公司時完成。

分享盈利

本公司將有權分佔項目公司所產生之所有盈利及承擔所招致之所有虧損。

董事會函件

該物業

該物業之地盤總面積約137,940平方米。本公司計劃將該物業發展成為一個綜合商住項目，包括服務式公寓、辦公室大樓及一個商業平台，總樓面面積約930,000平方米。董事預期發展該物業之資本開支將以項目公司之銀行借貸支付。該項目將分階段發展，並預期整個項目將於七年內完成。

目前，該物業上存在現有建築物。於拆卸該等現有建築物後，合作夥伴將轉讓其於該物業之權益予項目公司。根據該協議，於該協議日期，該物業約50,000平方米之拆卸工程經已完成。因此，合作夥伴將初步轉讓其於該物業約50,000平方米之權益予項目公司。根據該協議，該物業之餘下部分約90,000平方米將於組成項目公司起計30個月內在其餘建築物完成拆卸後交予項目公司。

合作夥伴已獲天津市國土資源和房屋管理局根據土地授出合同授予該物業之土地使用權。本公司獲其中國法律顧問知會，根據土地授出合同之條款及條件，待合作夥伴就授出土地使用權向天津市國土資源和房屋管理局全數支付代價後，合作夥伴將有權就該物業取得國有土地使用權證。

根據於二零零六年九月二十九日訂立之土地授出合同，合作夥伴須於土地授出合同日期起計60日（「預期付款日期」）內支付地價。此外，根據土地授出合同，天津市國土資源和房屋管理局並無權僅因合作夥伴未於預期付款日期前支付地價而撤銷土地授出合同，惟倘地價之付款延遲至預期付款日期後超過6個月（即二零零七年五月二十八日）（「限期」），則其有權撤銷土地授出合同。根據土地授出合同，倘合作夥伴延遲至預期付款日期後支付地價，則合作夥伴須就未付地價支付每日0.03%之罰款。

董事已獲合作夥伴確認，截至最後可行日期，合作夥伴尚未全數支付地價。

董事已獲本公司中國法律顧問告知，倘合作夥伴於預期付款日期後但於限期前向天津市國土資源和房屋管理局支付地價，則合作夥伴並無違反土地授出合同，故並無

董事會函件

合法理由懷疑國有土地使用權證將不會獲發出。董事同意本公司中國法律顧問之意見，並預期倘地價於限期前支付，則將於二零零七年年中或之前獲發國有土地使用權證。

董事已對該物業進行法律盡職審查、諮詢其中國法律顧問及審閱土地授出合同之條款，並認為該物業之文件已準備妥當。此外，向合作夥伴支付部分代價乃取得購買該物業之權利之方式。因此，董事並不認為於合作夥伴取得國有土地使用權證前支付部分代價為不尋常之舉。

在評估合作夥伴之財務狀況時，本公司管理層已審閱合作夥伴之背景、合作夥伴之現有業務及合作夥伴之註冊資本，並認為合作夥伴之財政能力穩健。

代價

代價為人民幣3,500,000,000元（相等於約3,465,000,000港元），乃由本公司及合作夥伴經參考(i)天津市多幅土地之最近交易價格；(ii)天津市之發展潛力；(iii)天津市河東區之優質城市規劃；及(iv)中國經濟前景後按公平磋商釐定。

代價中約(i)1,100,000,000港元將以供股之所得款項淨額撥付；及(ii)餘下2,365,000,000港元將由本集團之內部資源及未來銀行融資撥付。代價將以現金按以下方式分十一期支付：

- (i) 人民幣500,000,000元（相等於約495,000,000港元）之款項須於該協議日期起計15日內支付；及
- (ii) 餘額人民幣3,000,000,000元（相等於約2,970,000,000港元）須分10期每六個月以等額人民幣300,000,000元（相等於約297,000,000港元）之分期支付，首期款項於二零零七年六月一日前到期。

合作夥伴已同意將該物業轉讓予項目公司，而本公司已同意於全數支付代價前，合作夥伴將持有項目公司之10%權益。於本公司支付最後一期款項後，合作夥伴須轉讓其於項目公司之10%權益予本公司。

於最後可行日期，本公司已向合作夥伴支付首期代價款項。預期本公司將於二零一一年十二月一日或之前支付最後一期款項。合作夥伴將初步保留項目公司之10%權益作為保障合作夥伴權益之條款，此乃由於本公司支付代價僅將按上文詳述之遞延基準作出。

董事會函件

倘本公司並無根據上述時間表支付一期款項，則合作夥伴有權收取按逾期款項0.05%每日計算之賠償。

另一方面，倘合作夥伴延遲根據上述時間表及該協議之條款達成轉讓該物業至項目公司，或該物業之發展過程因合作夥伴延遲根據土地授出合同向天津市國土資源和房屋管理局支付該物業之購地成本而導致中斷，則本公司有權延遲支付款項並有權收取按在有關期間內本公司應付代價0.05%每日計算之賠償。倘向項目公司交付該物業之實物管有延遲超過6個月，則本公司有權撤銷該協議並獲退回截至該日已付之所有分期款額，而此外，合作夥伴須支付人民幣20,000,000元(相等於約20,000,000港元)之賠償予本公司。

項目公司之權益抵押

於代價獲本公司全數支付前，本公司將(i)抵押其於項目公司之全部權益予合作夥伴作受惠人；及(ii)於項目公司之註冊成立日期後7個工作天內簽立一份股份抵押協議。

轉讓項目公司之權益

本公司不能在未得合作夥伴事先同意下，向任何其他人士出售其於項目公司及／或該物業之全部或部分權益。

擔保

保利達控股已簽立一份擔保予合作夥伴作受惠人，以擔保本公司於該協議項下之責任將妥為履行。根據該擔保，保利達控股已向合作夥伴承諾其將不會於代價獲本公司全數支付前，向任何第三者出售其於本公司之控股權益。

該投資之理由

該投資為本集團發展計劃之其中部分，以拓展其於中國之物業投資及發展業務。本集團之策略性目標為增加其未來土地發展儲備，並取得位置優越、增長潛力優厚之地盤。該投資乃本集團收購位於天津市中心優越位置之一幅土地之良機。天津市位

董事會函件

於中國北部環渤海區之策略性位置。董事預期連接天津市與北京市之新鐵路網絡將於二零零八年或之前完成。於全新高速火車網絡投入運作後，來往天津市與北京市之時間將縮短至大約30分鐘，可望刺激該地區之經濟增長。近年來，天津市成功吸引多間跨國公司於市內開展業務，因此，董事認為天津市優質商住物業之前景良好。董事認為，該投資符合本公司及股東之整體最佳利益。

供股

本公司建議透過按每股供股股份13.80港元之價格發行383,560,425股供股股份，籌集約5,293,000,000港元之所得款項總額。合資格股東將按於記錄日期所持每2股股份獲發1股供股股份。

本公司於二零零六年十二月十四日結欠保利達控股之未償還貸款約為2,256,000,000港元（「該貸款」）。該貸款將透過Intellinsight就認購其供股股份配額而將支付認購價中相同款額而予以抵銷。

供股經扣除開支及抵銷該貸款後之所得款項淨額預期將約為3,003,000,000港元，並擬將約(i)1,100,000,000港元用作支付部分代價；及(ii)1,903,000,000港元用作投資及進一步收購位於中國之物業項目及用作一般營運資金。

供股之詳情分別載於本公司日期為二零零六年十二月十九日及二零零六年十二月二十九日之公佈以及本公司日期為二零零七年一月十九日之章程。

策略性投資者

董事現正與多名潛在策略性投資者就彼等潛在參與該物業之發展進行磋商。該等策略性投資者之參與可能涉及攤薄本集團於項目公司之權益。自二零零六年十二月十九日就（其中包括）該投資刊發公佈起，董事現正與已識別之策略性投資者進行磋商，而磋商已進入最後階段。然而，截至最後可行日期並未達成協議。董事務求自本通函日期起計一個月內與策略性投資者（如獲協定）達成內容完備之協議。然而，現階段並無法作出指示性時間表。倘本公司與該等潛在策略性投資者達成任何協議，則將按上市規則之規定作出進一步公佈。

董事會函件

董事認為，引入策略性投資者(如獲協定)而令項目公司之組成稍為延遲乃屬公平合理，原因為相關規管文件將以項目公司之最終資本架構為基準予以編製，而此舉將簡化所需規管牌照、同意書及批准之申請程序。

誠如上文所論述，合作夥伴需於項目公司組成日期起計6個月內向項目公司轉讓該物業約50,000平方米之實物管有，並於項目公司組成日期後30個月內向項目公司轉讓該物業之餘下90,000平方米。延遲組成項目公司將影響上述時間表，尤其是合作夥伴向項目公司轉讓該物業之時間表。然而，此舉對本公司自合作夥伴取得賠償(如有)之權利不會構成影響。

董事預期，倘未能與任何策略性投資者達成協議，則將於不遲於二零零七年二月十八日(即本通函日期起計一個月)著手組成項目公司。董事認為，本集團具備充裕資源由本集團自行為該投資提供資金，而不會對本集團之財務狀況構成任何重大不利影響。

該投資之財務影響

本通函附錄二載述經擴大集團之未經審核備考財務資料，說明假設該投資及供股於二零零六年六月三十日完成，該投資及供股對本集團之資產及負債之財務影響。除該投資之附帶成本外，該投資初期對本集團資產淨值之影響屬於中性。

於組成項目公司後，項目公司將成為本公司之全資附屬公司，而其業績將合併至本集團之財務報表。董事認為，該投資將擴大本集團之盈利基礎，惟有關影響之程度將視乎項目公司未來之表現而定。

經擴大集團之財務及貿易前景

本集團主要從事於香港、澳門及中國之物業發展及投資、物業管理、金融服務及投資以及本地及海外金融投資。

本集團將發揮三線發展之策略，擴充大中華地區內香港、澳門及中國三個市場。

董事會函件

本公司將專注於香港之主要業務，並成為本集團於澳門及中國之權益之控股公司。本公司之附屬公司保利達資產為本集團於澳門市場之業務旗艦。建議本集團將收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司之控股權益，其完成須待中國有關當局之最終批准。深圳市物業發展(集團)股份有限公司為於中國註冊成立之股份公司，並於深圳證券交易所上市。計劃於該收購完成後，深圳市物業發展(集團)股份有限公司將作為本集團經營中國之發展平台。

於二零零六年六月，本集團通過公開投標程序，以人民幣830,000,000元(相等於約822,000,000港元)之總現金代價收購一幅位於中國瀋陽市東陵區大壩路西側，地盤面積約1,450,000平方米之土地之發展權。該項目之劃定總樓面面積合共約為2,900,000平方米，並已獲瀋陽市政府批准作住宅及商業發展用途。

於二零零六年九月，本公司與中信華南(集團)有限公司(「中信華南」)於賣地中以人民幣3,030,000,000元(相等於約3,000,000,000港元)之總現金代價共同收購七幅位於中國佛山市之土地(「該等土地」)，地盤面積約為4,000,000平方米。本公司與中信華南亦已組成股本合營公司以持有該等土地之土地使用權。

儘管二零零六年油價及息率高企，惟預期於二零零七年中國經濟增長將持續強勁。預期失業率下降及收入微升將促進消費者信心。董事會認為，利率已達至最高水平，加上市場上資金充裕，使董事會對香港經濟前景抱樂觀態度。在經濟及人口增長、家庭組織率穩步上升下，再加上澳門新賭場開幕及建議中之港珠澳大橋，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。本集團於香港及澳門之發展項目均進展順利。

香港方面，本集團之發展中及持作發展項目總樓面面積超過220,000平方米。與市區重建局聯手發展之合營住宅項目怡峯已推出市場，由於其位置優越、設計迎合買家需要與用料優質，故住宅單位已於二零零六年年底前全數售出。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

董事會函件

出市場。九龍東清水灣道35號之項目計劃將於二零零九或二零一零年完成，該項目為一項零售與社區設施完善之住宅發展項目，總樓面面積約達196,400平方米。

澳門方面，本集團擁有80%權益之海名居為當地最著名之商住物業發展項目之一，其現代化設計及豪華用料創下澳門豪華住宅物業之先河。大部分住宅單位已經售出，保留之複式單位將於二零零七年上半年推出市場。位於氹仔區之商住項目海茵怡居自二零零六年年初已展開地盤平整工程，且住宅單位銷售之市場反應熱烈。該項目計劃將於二零零八年前完成。

於二零零六年四月，本集團與保利達控股訂立協議，以總現金代價8,448,000,000港元收購New Bedford Properties Limited，其擁有三個總樓面面積合共約978,000平方米之澳門物業發展項目之80%權益（「澳門收購」）。澳門收購已於二零零六年六月完成。於進行澳門收購前及其後，New Bedford Properties Limited董事概無獲付及收取之酬金及實物利益。

本集團為澳門眾主導物業發展及投資集團之一，而於澳門擁有之物業買賣、發展及投資項目包括有總樓面面積超過1,200,000平方米之商住物業及約6,100個停車位。發展中項目及持作發展項目均計劃於二零零六年下半年起至二零一二年間分階段發展。

預期二零零六年本集團之租金收入獲得全面改善將可於二零零七年持續，尤其是有關本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，總樓面面積約37,000平方米，其裝修工程已經分階段完成，並已推出市場出租。隨著清水灣道35號項目於二零零九或二零一零年完成，項目保留作租賃用途之零售部分將為本集團進一步鞏固投資物業組合之租金收入基礎。

本集團將繼續致力追求並維持長遠迅速盈利增長，務求為其業務帶來最優厚之回報。

董事會函件

上市規則之影響

根據上市規則，該投資構成本公司之主要交易。根據上市規則，該投資須待股東批准，方可作實。此外，根據上市規則第14.44條，倘(i)自持有本公司已發行股本超過50%之一名股東取得股東書面批准；及(ii)並無股東須於批准該投資之本公司股東大會上放棄投票，則可接受股東書面批准代替舉行本公司股東大會以批准該投資。並無任何股東須就將於股東大會上提呈以批准該投資之任何決議案放棄投票。本公司已自持有448,238,083股股份(佔截至最後可行日期已發行股份約58.43%(並無計及供股之影響))之Intellinsight取得書面證書批准該投資。因此，該投資之批准已以書面批准之方式代替舉行股東大會之方式取得。

額外資料

基於截至最後可行日期尚未成立項目公司，故並無編製項目公司之會計師報告以供載入本通函。

務請閣下垂注載於本通函附錄之本集團之財務資料、經擴大集團之備考財務資料、該物業之物業估值及一般資料。

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

二零零七年一月十九日

(1) 綜合資產負債表及綜合收益計算表概要

核數師已就審核本集團截至二零零五年十二月三十一日止五個年度之財務報表發出無保留意見。以下資料乃摘錄自本集團截至二零零五年十二月三十一日止五個年度各年之經審核綜合帳目。

綜合資產負債表 (百萬港元)

	二零零五年	二零零四年	二零零三年	二零零二年	二零零一年
非流動資產	5,050	3,686	3,505	3,191	2,885
流動資產	<u>4,813</u>	<u>2,994</u>	<u>2,385</u>	<u>2,145</u>	<u>660</u>
資產總值	9,863	6,680	5,890	5,336	3,545
流動負債	(1,542)	(1,244)	(743)	(878)	(187)
非流動負債	<u>(2,334)</u>	<u>(1,539)</u>	<u>(2,172)</u>	<u>(1,502)</u>	<u>(492)</u>
資產淨值	<u><u>5,987</u></u>	<u><u>3,897</u></u>	<u><u>2,975</u></u>	<u><u>2,956</u></u>	<u><u>2,866</u></u>
股本	57	57	48	48	48
儲備金	<u>5,041</u>	<u>3,839</u>	<u>2,926</u>	<u>2,906</u>	<u>2,817</u>
公司股東權益	5,098	3,896	2,974	2,954	2,865
少數股東權益	<u>889</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
權益總額	<u><u>5,987</u></u>	<u><u>3,897</u></u>	<u><u>2,975</u></u>	<u><u>2,956</u></u>	<u><u>2,866</u></u>

綜合收益計算表 (百萬港元)

	二零零五年	二零零四年	二零零三年	二零零二年	二零零一年
營業額	1,320	773	674	591	398
經營盈利	1,182	592	210	253	100
財務成本	(18)	(6)	(11)	(8)	(10)
股東應佔盈利 (不包括物業 重估)	638	303	201	156	1,058
股東應佔盈利	1,059	516	152	199	949
股息	255	181	154	121	1,461
— 特別中期	—	—	—	—	1,355
— 中期	57	39	29	24	19
— 末期	198	142	125	97	87

(2) 經審核綜合財務報表

下文載述本集團之經審核綜合財務報表及其相關附註，有關資料乃摘錄自本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報：

綜合收益計算表

截至二零零五年十二月三十一日

(以港幣計算)

	附註	二零零五年 千元	二零零四年 (重列) 千元
營業額	3	1,320,301	773,425
其他收入		5,475	6,518
折舊及攤銷		(1,304)	(679)
員工成本		(51,845)	(37,824)
存貨成本		(567,785)	(350,419)
投資物業之公允價值變動	11	505,818	257,792
其他經營費用		(28,955)	(56,983)
經營盈利		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	—
除稅前盈利	4	1,208,366	595,215
所得稅	6(a)	(144,962)	(79,919)
本年度盈利		<u>1,063,404</u>	<u>515,296</u>
下列人士應佔：			
公司股權持有人	26	1,059,153	515,564
少數股東權益	26	4,251	(268)
本年度盈利		<u>1,063,404</u>	<u>515,296</u>
每股盈利 — 基本	8	<u>1.87元</u>	<u>0.92元</u>
每股股息	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 (重列)	
		千元	千元	千元	千元
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業			4,147,630		3,461,940
— 自用租賃土地			265,553		2,060
— 其他物業、機械及設備			39,503		2,563
			<u>4,452,686</u>		<u>3,466,563</u>
	11		4,452,686		3,466,563
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
			<u>5,050,598</u>		<u>3,686,069</u>
流動資產					
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	
		<u>4,812,653</u>		<u>2,994,258</u>	

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

資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

(以港幣計算)

		二零零五年		二零零四年 (重列)	
	附註	千元	千元	千元	千元
非流動資產					
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
流動資產					
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
流動負債					
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
流動負債淨值			(418,842)		(211,876)
資產總額減流動負債			5,515,214		4,906,451
非流動負債					
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
資產淨值			3,745,527		3,509,007
資本及儲備金					
股本			56,677		56,677
儲備金			3,688,850		3,452,330
權益總額	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		二零零四年 (重列)	
		千元	千元	千元	千元
於一月一日之權益總額					
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
年內直接確認於權益之淨收益					
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		二零零四年 (重列)	
		千元	千元	千元	千元
本年度淨盈利					
以往呈報					
— 公司股權持有人應佔權益				303,096	
— 少數股東權益				(268)	
				<u>302,828</u>	
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>
年內確認之淨收益總計 (二零零四年：重列)			<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>547,945</u>
於十二月三十一日之權益總額			<u>5,986,589</u>		<u>3,897,277</u>

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

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)

		二零零五年	二零零四年
	附註	千元	(重列) 千元
經營業務所得現金淨額	27(a)	91,887	678,802
投資項目			
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
投資項目所耗現金淨額		(656,167)	(586,385)
融資項目			
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	—
融資項目所得／(所耗)現金淨額		624,489	(56,809)
現金及現金等價物增加淨額		60,209	35,608
於一月一日現金及現金等價物		44,497	8,889
於十二月三十一日現金及現金等價物		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分；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，其減值部分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分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分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分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系上，則減值虧損之逆轉將確認如下：

(i) 債務證券及股本證券投資

- 無牌價股本證券之減值虧損不會於往後逆轉。
- 財務資產以攤銷成本入帳，其減值虧損於收益計算表內逆轉。惟逆轉之數額不得高於過往期間並無確認減值虧損之情況下所決定之帳面值。
- 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分。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分，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)	1,683,620	—	(2,040,751)	(357,131)
期初數調整前之權益 增加／(減少) 總計		1,683,059	—	(2,040,751)	(357,692)
期初數調整：					
<i>HKAS 39</i>					
物業發展權益	2(d)(ii)	—	172,842	—	172,842
二零零五年一月一日 之影響總計		<u>1,683,059</u>	<u>172,842</u>	<u>(2,040,751)</u>	<u>(184,850)</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)	1,678,032	(2,033,978)	(355,946)
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))				
HKAS 17 租賃土地	2(c)	(351)	—	(351)
HKAS 40 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><u>1,470,591</u></u>	<u><u>(1,782,959)</u></u>	<u><u>(312,368)</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))				
HKAS 40 投資物業，扣除 遞延稅項	2(b)	<u>1,515,406</u>	<u>(1,836,856)</u>	<u>(321,450)</u>
二零零四年一月一日 之影響總計		<u><u>1,515,406</u></u>	<u><u>(1,836,856)</u></u>	<u><u>(321,450)</u></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, 及香港註冊常務委員會詮釋第21號「HK(SIC) Int 21」, 所得稅 — 收回經重估之不可折舊資產)

有關投資物業之會計政策變動如下：

(i) 於收益計算表確認公允價值變動之時間性

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

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

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

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

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

(ii) 公允價值變動之遞延稅項計量

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

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分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分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，其減值部分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	二零零四年	二零零五年	二零零四年 (重列)
	千元	千元	千元	千元
香港	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	<u>4,293</u>	<u>6,557</u>	<u>2,477</u>	<u>4,925</u>
	<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	二零零四年 (重列)	二零零五年	二零零四年 (重列)
	千元	千元	千元	千元
香港	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 (重列) 千元
本期稅項		
本年度預計應課稅之盈利按課稅率		
17.5%之香港利得稅準備	61,503	40,001
往年度稅項準備不足／(餘數)	515	(6,259)
	<u>62,018</u>	<u>33,742</u>
遞延稅項		
源自及撥回時間性差異	(5,574)	1,064
投資物業之公允價值變動	88,518	45,113
	<u>82,944</u>	<u>46,177</u>
	<u>144,962</u>	<u>79,919</u>

(b) 稅項支出與會計盈利以適當稅率對帳：

	二零零五年 千元	二零零四年 (重列) 千元
除稅前盈利	<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）	<u>141,692</u>	<u>124,689</u>

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	物業重估	稅例允許 加速折舊	普通準備	合計
	千元	千元	千元	千元	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	稅例允許 加速折舊	普通準備	合計
	千元	千元	千元	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	二零零四年 (重列)	二零零五年	二零零四年 (重列)
	千元	千元	千元	千元
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	<u>(667,940)</u>	<u>(444,192)</u>	<u>(446,152)</u>	<u>(372,238)</u>
	<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	
成本值或估值					
於二零零四年一月一日	3,011,900	6,446	1,820	29,826	3,049,992
添置	192,248	—	—	1,715	193,963
售出	—	—	—	(149)	(149)
重估盈餘	257,792	—	—	—	257,792
於二零零四年十二月三十一日	<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		
累積折舊及攤銷						
於二零零四年一月一日	—	818	400	29,064	30,282	
本年度折舊	—	96	52	320	468	
售出項撥回	—	—	—	(144)	(144)	
減值虧損	—	3,472	957	—	4,429	
於二零零四年十二月三十一日	—	4,386	1,409	29,240	35,035	
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	
帳面值						
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		
成本值或估值						
於二零零四年一月一日	2,570,000	—	—	23,554	2,593,554	
添置	32,878	—	—	294	33,172	
售出	—	—	—	(97)	(97)	
重估盈餘	197,122	—	—	—	197,122	
於二零零四年十二月三十一日	2,800,000	—	—	23,751	2,823,751	
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		合計 千元
			樓宇 千元	其他 千元	
累積折舊及攤銷					
於二零零四年一月一日	—	—	—	23,091	23,091
本年度折舊	—	—	—	200	200
售出項撥回	—	—	—	(93)	(93)
於二零零四年十二月三十一日	—	—	—	23,198	23,198
於二零零五年一月一日	—	—	—	23,198	23,198
本年度折舊	—	—	—	253	253
售出項撥回	—	—	—	(1,480)	(1,480)
於二零零五年十二月三十一日	—	—	—	21,971	21,971
帳面值					
於二零零五年十二月三十一日	3,235,000	—	—	903	3,235,903
於二零零四年十二月三十一日	2,800,000	—	—	553	2,800,553

(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
投資物業				
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>
其他物業				
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
資產		
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>
負債		
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	(204,581)	(205,781)
	<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	4,886	4,886
	<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
二零零五年					
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>
二零零四年					
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
非流動資產		
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>
流動資產		
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	二零零四年 (重列)
	千元	千元
未來發展土地	611,519	8,939
發展中物業	2,242,381	1,991,537
待售物業	339,776	124,291
可買賣貨品	1,150	1,683
	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
流動負債				
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
非流動負債				
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

	公司股權持有人應佔								少數股東	
	股本	股本溢價	資本儲備	物業重估儲備	投資公允價值儲備	保留盈利	合計	權益		
附註	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
於二零零四年一月一日										
— 以往呈報	48,377	9,971	2,154	1,782,959	(17,736)	1,461,048	3,286,773	1,476	3,288,249	
— 有關往年調整：										
— 租賃土地	2(c)	—	—	—	—	(351)	(351)	—	(351)	
— 投資物業，扣除遞延稅項	2(b)	—	—	(1,782,959)	—	1,470,942	(312,017)	—	(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									
	投資						少數股東			
	股本	股本溢價	資本儲備金	物業重估儲備金	公允價值儲備金	保留盈利	合計	權益	權益總額	
千元	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	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
法定股本				
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>
發行及已繳足股本				
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 (重列) 千元
除稅前盈利	1,208,366	595,215
經調整：		
未領股息撥回	(239)	(188)
出售其他固定資產之(盈利)/虧損	(18)	3
所佔聯營公司盈利	(10,542)	(9,554)
所佔共同控制實體盈利	(7,331)	—
收購附屬公司產生之負商譽	(26,482)	—
物業投資之公允價值變動	(505,818)	(257,792)
衍生財務工具之公允價值變動	(17,762)	—
土地及樓宇減值虧損	—	4,429
未來發展土地減值虧損	—	716
利息收入	(1,526)	(353)
利息支出	17,694	6,169
折舊及攤銷	1,304	679
營運資金變動前之營業利潤	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	—
經營業務所得現金	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
經營業務所得現金淨額	<u>91,887</u>	<u>678,802</u>

(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分股款無投票權、可換股及可贖回優先股之權益。

二零零五年
千元

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

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

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

	二零零四年 千元
收購資產淨值：	
物業發展權益	400,000
股東貸款	(175,699)
支付資產淨值現金代價	224,301
支付股東貸款現金代價	175,699
收購附屬公司所耗現金額	<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，以減低本集團部分利率風險。

(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。

(3) 截至二零零六年六月三十日止六個月之中期業績

下文載述本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表連同去年財政年度同期之比較數字：

綜合收益計算表

(以港幣計算)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 (未經審核) 千元	二零零五年 (未經審核) 千元
營業額	2	1,312,418	483,940
其他收入		7,151	1,284
折舊及攤銷		(4,738)	(503)
員工成本		(28,780)	(19,439)
存貨成本		(905,171)	(232,066)
投資物業之公允價值變動	8	72,210	143,436
其他經營費用		(97,136)	(18,111)
經營盈利	2	355,954	358,541
財務成本	3(a)	(34,203)	(2,480)
出售聯營公司盈利		47,090	—
所佔聯營公司盈利	3(c)	588	4,682
所佔共同控制實體盈利	3(d)	3,273	—
除稅前盈利	3	372,702	360,743
所得稅	4	(43,470)	(60,195)
本期盈利		<u>329,232</u>	<u>300,548</u>
下列人士應佔：			
公司股權持有人	14(a)	317,835	300,510
少數股東權益	14(a)	11,397	38
本期盈利	14(a)	<u>329,232</u>	<u>300,548</u>
每股盈利 — 基本	6	<u>0.53元</u>	<u>0.53元</u>
每股股息	5(a)	<u>0.13元</u>	<u>0.10元</u>

綜合資產負債表

(以港幣計算)

		於二零零六年 六月三十日		於二零零五年 十二月三十一日	
	附註	(未經審核) 千元	(未經審核) 千元	(經審核) 千元	(經審核) 千元
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業			4,220,630		4,147,630
— 自用租賃土地			262,288		265,553
— 其他物業、機械及設備			38,310		39,503
			<u>4,521,228</u>		<u>4,452,686</u>
商譽	8		16,994		16,994
物業發展權益	9		8,448,000		—
共同控制實體權益			397,780		394,507
聯營公司權益			12,091		56,568
證券投資			55,838		65,220
各項貸款			46,025		55,320
遞延稅項資產			5,714		9,303
			<u>13,503,670</u>		<u>5,050,598</u>
流動資產					
物業發展權益	9	590,280		575,298	
存貨	10	3,922,869		3,194,826	
營業應收帳款及其他應收款	11	924,919		320,440	
各項貸款		56,124		63,523	
應收共同控制實體款		252,864		247,192	
應收聯營公司款		191		207	
衍生財務工具		14,118		25,811	
證券投資		201,093		242,445	
定期存款(已抵押)		345,425		38,205	
現金及現金等價物		322,635		104,706	
			<u>6,630,518</u>		<u>4,812,653</u>

	附註	於二零零六年 六月三十日		於二零零五年 十二月三十一日	
		(未經審核) 千元	(未經審核) 千元	(經審核) 千元	(經審核) 千元
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	12	1,087,867		338,804	
應付最終控股公司款		5,435		—	
應付主要股東款		—		140,791	
應付少數股東款		33,484		31,924	
衍生財務工具		61,073		7,741	
銀行貸款		887,439		978,413	
本期稅項		66,348		44,814	
		<u>2,141,646</u>		<u>1,542,487</u>	
流動資產淨值			<u>4,488,872</u>		<u>3,270,166</u>
資產總額減流動負債			17,992,542		8,320,764
非流動負債					
最終控股公司貸款	13	2,742,040		2,635	
應付最終控股公司款	7	2,965,677		—	
銀行貸款		1,765,200		1,663,600	
遞延稅項負債		674,494		667,940	
			<u>8,147,411</u>		<u>2,334,175</u>
資產淨值			<u>9,845,131</u>		<u>5,986,589</u>
股本及儲備金					
股本	14(b)		68,012		56,677
儲備金			<u>6,540,752</u>		<u>5,040,735</u>
公司股權持有人應佔權益總額	14(a)		6,608,764		5,097,412
少數股東權益	14(a)		<u>3,236,367</u>		<u>889,177</u>
權益總額	14(a)		<u>9,845,131</u>		<u>5,986,589</u>

綜合權益變動表

(以港幣計算)

	附註	截至二零零六年		截至二零零五年	
		六月三十日止六個月 (未經審核)	六月三十日止六個月 (未經審核)	六月三十日止六個月 (未經審核)	六月三十日止六個月 (未經審核)
		千元	千元	千元	千元
於一月一日之權益總額			5,986,589		4,070,119
期內直接確認於權益之淨收益					
可出售股本證券之公允價值變動	14(a)	1,218		(5,726)	
物業發展權益之公允價值變動	14(a)	14,982		175,641	
出售可出售股本證券轉往 收益計算表	14(a)	(1,871)		—	
期內直接確認於權益之淨收益		14,329		169,915	
期內淨盈利	14(a)	329,232		300,548	
期內確認之淨收益總計			343,561		470,463
下列人士應佔：					
公司股權持有人		332,164		470,425	
少數股東權益		11,397		38	
		343,561		470,463	

	附註	截至二零零六年		截至二零零五年	
		六月三十日止六個月		六月三十日止六個月	
		(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
		千元	千元	千元	千元
宣派及已派付之末期股息	5(b)		(198,369)		(141,692)
派付股息予少數股東權益	14(a)		(23,833)		—
少數股東貸款	14(a)		1,114		—
附屬公司發行股份予少數股東權益	14(a)		2,358,512		—
發行股份	14(a)		11,335		—
淨股本溢價收入	14(a)		1,366,222		—
於六月三十日之權益總額			<u>9,845,131</u>		<u>4,398,890</u>

簡明綜合現金流量表

(以港幣計算)

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	(未經審核)	(未經審核)
	千元	千元
經營業務所耗現金淨額	(500,295)	(203,309)
投資項目所耗現金淨額	(3,212,431)	(23,852)
融資項目所得現金淨額	3,930,655	209,736
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	217,929	(17,425)
於一月一日現金及現金等價物	104,706	44,497
於六月三十日現金及現金等價物	<u>322,635</u>	<u>27,072</u>

未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

1. 帳項編製基準

本中期財務報告未經審核，惟經由畢馬威會計師事務所依據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「中期財務報告之審閱」而審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第29頁。另外，本中期財務報告經由本公司之審核委員會審閱。

除採納由香港會計師公會頒佈於二零零六年一月一日起生效之新準則，修訂及詮釋外，本中期財務報告已貫徹採納於二零零五年度財務報表中所採用之會計政策。而該等新準則，修訂及詮釋對本集團之營運業績及財務狀況並不構成重大影響。

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司上市規則之披露規定編製而成，包括遵守由香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及揀選附註解釋，附註包括自二零零五年度財務報表後，對理解集團財務狀況變動及業績而言屬重大事項及交易之解釋。

載入簡明中期財務報告中有關截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，但卻由此等帳目衍生。核數師於二零零六年三月三十日就財務報表所作之報告並無保留意見。

2. 分類資料

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

營業額包括物業及證券投資收入，物業銷售淨收入，製造冰塊及冷藏及利息收入。

(a) 業務分類

	截至二零零六年六月三十日止六個月				
	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>1,312,418</u>	<u>597,841</u>	<u>107,931</u>	<u>579,270</u>	<u>27,376</u>
經營之貢獻	304,371	172,324	97,088	27,558	7,401
投資物業之 公允價值變動	72,210	—	72,210	—	—
未分配集團支出	<u>(20,627)</u>				
經營盈利	355,954				
財務成本	(34,203)				
出售聯營公司盈利	47,090				
所佔聯營公司盈利	588	—	—	—	588
所佔共同控制實體盈利	<u>3,273</u>	<u>—</u>	<u>3,273</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
除稅前盈利	372,702				
所得稅	<u>(43,470)</u>				
本期盈利	<u><u>329,232</u></u>				
	截至二零零五年六月三十日止六個月				
	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>483,940</u>	<u>217,308</u>	<u>99,142</u>	<u>157,612</u>	<u>9,878</u>
經營之貢獻	228,428	104,741	86,628	37,411	(352)
投資物業之 公允價值變動	143,436	—	143,436	—	—
未分配集團支出	<u>(13,323)</u>				
經營盈利	358,541				
財務成本	(2,480)				
所佔聯營公司盈利	<u>4,682</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,682</u>
除稅前盈利	360,743				
所得稅	<u>(60,195)</u>				
本期盈利	<u><u>300,548</u></u>				

(b) 地域分類

	集團營業額		集團經營盈利	
	截至六月三十日止六個月 二零零六年 千元	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千元	截至六月三十日止六個月 二零零六年 千元	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千元
香港	1,154,139	476,626	310,058	352,563
中華人民共和國	132,000	—	29,835	—
澳門	12,409	—	822	—
北美洲	11,252	4,452	12,682	4,362
其他	2,618	2,862	2,557	1,616
	<u>1,312,418</u>	<u>483,940</u>	<u>355,954</u>	<u>358,541</u>

3. 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除／(計入)下列各項：

(a) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
銀行貸款及透支利息	61,886	19,778
最終控股公司貸款利息	12,717	61
減：撥充成本之數額	<u>(39,529)</u>	<u>(16,659)</u>
	35,074	3,180
減：包括於其他營業費用之利息支出	<u>(871)</u>	<u>(700)</u>
	<u>34,203</u>	<u>2,480</u>

撥充成本之借貸成本乃按當時市場利率計算。

(b) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	(95,573)	(85,768)
租金收入	(107,931)	(99,142)
減：支出	<u>12,358</u>	<u>13,374</u>
	(201,146)	(171,536)
上市投資收入	(2,221)	(3,383)
非上市投資收入	<u>(25,267)</u>	<u>(10,182)</u>

(c) 本集團公司股權持有人應佔已扣除少數股東權益及稅項後之聯營公司本期盈利為587,620元(二零零五年六月三十日止六個月：4,682,342元)。

(d) 本集團公司股權持有人應佔已扣除少數股東權益及稅項後之共同控制實體本期盈利為1,860,540元(二零零五年六月三十日止六個月：無)。

4. 於綜合收益計算表內之所得稅

列於綜合收益計算表內之稅項如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千元	千元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	35,156	34,250
— 海外	1,505	—
往年度稅項準備(餘數)／不足	(3,333)	810
	<u>33,328</u>	<u>35,060</u>
遞延稅項	10,142	25,135
	<u>43,470</u>	<u>60,195</u>

香港利得稅乃根據本期預計應課稅之盈利按課稅率17.5%(二零零五年六月三十日止六個月：17.5%)計算。海外稅項乃根據個別區域之適當稅率計算。

5. 股息

(a) 中期應佔股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千元	千元
期末後宣派之中期股息每股0.13元 (二零零五年：0.10元)	<u>88,416</u>	<u>56,677</u>

於期末後宣派之中期股息並未於期末日確認為負債。

(b) 上財政年度應佔股息，於期內獲批准及派付

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千元	千元
於期內獲批准及派付之上財政年度之 末期股息每股0.35元(二零零五年：0.25元)	198,369	141,692

6. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔盈利317,834,816元(二零零五年六月三十日止六個月：300,509,526元)及期內已發行加權平均數之595,575,795股普通股(二零零五年：566,767,850股普通股)計算。

於二零零五年及二零零六年六月三十日止六個月內本公司並無攤薄性潛在普通股股份，故無需呈列每股攤薄盈利。

7. 收購附屬公司

於期內，本集團收購最終控股公司Polytec Holdings International Limited(「Polytec Holdings」)其中一間全資附屬公司之全部已發行股本。該公司與Polytec Holdings其他全資附屬公司已簽訂有關澳門物業項目之共同投資協議。收購代價為8,448,000,000元。於二零零六年六月三十日，收購代價餘款2,958,450,000元已根據買賣協議所允延遲支付。而餘款乃無抵押及參照銀行貸款息率計算利息。遞延付款及應付利息預期不會於一年內結算。

千元

收購附屬公司資產之公允價值：

物業發展權益	8,448,000
--------	-----------

清付方式：

最終控股公司貸款	2,194,040
應付最終控股公司款	2,958,450
現金付款	3,295,510
	<u>8,448,000</u>

8. 固定資產

本集團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二零零六年六月三十日作出重估。重估收益72,209,983元(二零零五年六月三十日止六個月：143,435,752元)及相關遞延稅項12,636,747元(二零零五年六月三十日止六個月：25,101,257元)已包括在綜合收益計算表內。

9. 物業發展權益

物業發展權益乃指集團根據與Polytec Holdings之全資附屬公司簽訂之共同投資協議，發展多項位於澳門物業之權益。

10. 存貨

	於 二零零六年 六月三十日 千元	於 二零零五年 十二月三十一日 千元
未來發展土地	994,045	611,519
發展中物業	2,546,119	2,242,381
待售物業	381,986	339,776
可買賣貨品	719	1,150
	<u>3,922,869</u>	<u>3,194,826</u>

包括於發展中物業之1,484,722,215元(二零零五年十二月三十一日：1,459,138,520元)乃指集團發展位於牛池灣物業之權益。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。於二零零六年六月三十日根據發展協議而未付予The Little Sisters之應付帳款約為121,000,000元(二零零五年十二月三十一日：129,000,000元)。

11. 營業應收帳款及其他應收款

營業應收款之帳齡分析如下：

	於 二零零六年 六月三十日 千元	於 二零零五年 十二月三十一日 千元
未到期及0—90日	511,166	54,498
91—180日	1,533	1,614
逾180日	9,376	9,466
營業應收帳款	522,075	65,578
公用事業及其他按金	4,397	3,656
其他應收帳款及預付款	398,447	251,206
	<u>924,919</u>	<u>320,440</u>

本集團預期於一年後收回之營業應收帳款及其他應收款為5,665,930元(二零零五年十二月三十一日：5,264,761元)。

本集團預付款中之345,743,000元(二零零五年十二月三十一日：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%之已發行股份及全面收購剩餘股份之按金。

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

12. 營業應付帳款及其他應付款

營業應付款之帳齡分析如下：

	於 二零零六年 六月三十日 千元	於 二零零五年 十二月三十一日 千元
未到期或活期	640,077	46,612
0—90日	2,397	20,047
91—180日	7	137
逾180日	40	52
營業應付帳款	642,521	66,848
租務及其他按金	51,279	51,070
出售物業所收訂金	156,496	22,715
其他應付帳款及應計費用	237,571	198,171
	<u>1,087,867</u>	<u>338,804</u>

本集團預期於一年後退還／結算之營業應付帳款及其他應付款為58,953,930元(二零零五年十二月三十一日：83,115,340元)。

於二零零六年六月三十日，本集團營業應付帳款中之415,832,000元乃收購中華人民共和國瀋陽市之一幅土地之未付代價，該款項並未到期及需於一年內支付。

13. 最終控股公司貸款

最終控股公司貸款乃無抵押、帶息及無固定還款期限。並參照銀行貸款息率計算利息。

14. 權益總額

(a) 權益總額

附註	公司股權持有人應佔						少數 股東權益 千元	權益總額 千元
	股本 千元	股本 溢價帳 千元	資本 儲備金 千元	公允價值 儲備金 千元	保留盈利 千元	合計 千元		
於二零零五年 一月一日	56,677	557,916	2,154	169,324	3,282,840	4,068,911	1,208	4,070,119
可出售股本證券之 公允價值變動	—	—	—	(1,310)	—	(1,310)	—	(1,310)
物業發展權益之 公允價值變動	—	—	—	462,456	—	462,456	—	462,456
出售可出售股本 證券轉往收益 計算表	—	—	—	(11,156)	—	(11,156)	—	(11,156)
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	—	—	—	—	—	—	857,093	857,093
宣派及已派付之 末期股息	5(b)	—	—	—	(141,692)	(141,692)	—	(141,692)
宣派及已派付之 中期股息	5(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	<u>56,677</u>	<u>557,916</u>	<u>2,154</u>	<u>337,041</u>	<u>4,143,624</u>	<u>5,097,412</u>	<u>889,177</u>	<u>5,986,589</u>

附註	公司股權持有人應佔						合計	少數股東權益	權益總額
	股本 千元	股本溢價 千元	資本儲備金 千元	公允價值儲備金 千元	保留盈利 千元	千元			
於二零零六年一月一日	56,677	557,916	2,154	337,041	4,143,624	5,097,412	889,177	5,986,589	
發行股份	11,335	—	—	—	—	11,335	—	11,335	
發行股份溢價	—	1,394,242	—	—	—	1,394,242	—	1,394,242	
發行股份支出	—	(28,020)	—	—	—	(28,020)	—	(28,020)	
附屬公司發行股份予少數股東權益	—	—	—	—	—	—	2,358,512	2,358,512	
可出售股本證券之公允價值變動	—	—	—	1,218	—	1,218	—	1,218	
物業發展權益之公允價值變動	—	—	—	14,982	—	14,982	—	14,982	
出售可出售股本證券轉往收益計算表	—	—	—	(1,871)	—	(1,871)	—	(1,871)	
少數股東貸款	—	—	—	—	—	—	1,114	1,114	
派付股息予少數股東權益	—	—	—	—	—	—	(23,833)	(23,833)	
宣派及已派付之末期股息	5(b)	—	—	—	(198,369)	(198,369)	—	(198,369)	
本期盈利	—	—	—	—	317,835	317,835	11,397	329,232	
於二零零六年六月三十日	<u>68,012</u>	<u>1,924,138</u>	<u>2,154</u>	<u>351,370</u>	<u>4,263,090</u>	<u>6,608,764</u>	<u>3,236,367</u>	<u>9,845,131</u>	

少數股東貸款乃屬少數股東於附屬公司之資本投入，故被界定為權益。

(b) 股本

	於二零零六年六月三十日		於二零零五年十二月三十一日	
	每股0.1元之股份數目	數額 千元	每股0.1元之股份數目	數額 千元
法定股本	<u>1,000,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>1,000,000,000</u>	<u>100,000</u>
發行及已繳足股本				
於一月一日	566,767,850	56,677	566,767,850	56,677
發行股份	<u>113,353,000</u>	<u>11,335</u>	—	—
於六月三十日				
(二零零五年：)				
於十二月三十一日	<u>680,120,850</u>	<u>68,012</u>	<u>566,767,850</u>	<u>56,677</u>

於二零零六年五月十六日，主要股東以每股配售價12.40元配售現有股份113,353,000股予獨立第三者後，本公司發行及分配113,353,000股新股予主要股東，作價為每股12.40元。

15. 資本承擔

於結算日，未經作出備付於帳項內之資本承擔如下：

	於 二零零六年 六月三十日 千元	於 二零零五年 十二月三十一日 千元
已簽訂合約者		
— 投資物業	1,474	1,410
— 收購附屬公司	664,783	222,333
	<u>666,257</u>	<u>223,743</u>
經批准但仍未簽訂合約者		
— 投資物業	95,255	95,745
	<u>95,255</u>	<u>95,745</u>

16. 資產抵押

於二零零六年六月三十日，本集團之物業及證券投資總帳面值約4,731,612,000元（於二零零五年十二月三十一日：4,983,376,000元）及345,425,000元（於二零零五年十二月三十一日：38,205,000元）之定期存款已抵押予金融機構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。

17. 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10）所需之責任作出履約保證之承擔。
- (b) 於期內收購Polytec Holdings之附屬公司之明細載於附註7。
- (c) 於期內從Polytec Holdings所獲之2,194,040,000元貸款乃作為認購本公司之上市附屬公司保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）新股之支出。而保利達從認購新股所得則用作償還於附註7披露之收購附屬公司部分收購代價。
- (d) 截至二零零六年六月三十日止六個月內，已支付Polytec Holdings 12,716,696元利息。
- (e) 截至二零零六年六月三十日止六個月內，本公司及保利達資產配售及認購股份之安排費用24,039,853元已付予一關連公司。
- (f) 於二零零六年五月十六日，主要股東以每股配售價12.40元配售現有股份113,353,000股予獨立第三者後，本公司發行及分配113,353,000股新股予主要股東，作價為每股12.40元。
- (g) 於二零零六年六月三十日，某董事為本集團之負債，已向銀行作出22,000,000元之擔保。
- (h) 於二零零六年六月三十日，本集團為若干聯營公司之履約保證，已向保險公司作出8,020,000元之擔保。

(4) 本集團業績之管理層討論及分析

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約673,800,000港元及股東應佔盈利約152,500,000港元。於二零零三年初，本集團購入半山采文軒全部住宅單位，該等單位隨後於二零零三年九月售罄。本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，本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。

本集團於二零零三年十二月三十一日之銀行借貸總額約為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。以銀行借貸對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，本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。

本集團於二零零四年一月發行83,000,000股新股份，集資約568,550,000港元以鞏固股本基礎及使本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，本集團於二零零四年二月以400,000,000港元之代價向最終控股公司保利達控股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，本集團亦以總代價約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，本集團錄得營業額約773,400,000港元及股東應佔盈利約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個住宅單位之大部分及太子道西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，本集團共投資約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。

本集團於二零零四年十二月三十一日之銀行借貸總額約為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。以銀行借貸對股東應佔權益為基準計算之資本負債比率為45%，較二零零三年者有所減少。所有銀行融資乃按浮動息率基準進行。本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。有關建築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，本集團於二零零五年進行兩項重大收購。於二零零五年四月，本集團透過一間擁有85%權益之附屬公司訂立協議，以現金代價約人民幣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，收購保利達資產現已發行股份合共約56.84%權益，以及保利達資產之全部未兌換已繳部分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，本集團錄得營業額約1,320,300,000港元及股東應佔盈利約1,059,200,000港元。投資物業公允價值變動約為505,800,000港元。本集團之物業銷售於二零零五年增至約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澳門海名居之80%權益已確認部分現金分派，以及出售大部分位於香港太子道西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後，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，本集團共投資約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，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，本集團之銀行借貸總額約為2,642,000,000港元，其中約978,000,000港元需於一年內償還。以銀行借貸對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性掉期以作對沖。本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築工程之資本承擔分別約為222,000,000港元及97,000,000港元。

本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之營業額為1,312,000,000港元，較去年同期增長171%。本集團期內未經審核股東應佔盈利為318,000,000港元。經扣除投資物業重估收益及相關之遞延稅項60,000,000港元後，實際淨盈利較去年同期上升42%至258,000,000港元。物業銷售之營業額為598,000,000港元，較去年同期上升175%。有關增長主要來自與市區重建局於港島西區共同發展之住宅項目——怡峯帶來之售樓收益。本集團之總租金收入為108,000,000港元，較二零零五年同期上升9%。有關增長主要來自始創中心之租用率由截至二零零五年六月三十日止六個月之88%增加至截至二零零六年六月三十日止六個月之95%。本集團於香港之其他投資物業之租用率維持於90%以上。於二零零五年六月三十日，本集團合共投資約257,000,000港元於財務投資項目。截至二零零六年六月三十日止期間，財務及財資活動合共為經營盈利帶來約28,000,000港元，較去年同期減少約24%。

於二零零六年六月三十日，本集團之銀行借貸總額約為2,653,000,000港元，其中887,000,000港元需於一年內償還。於二零零六年五月籌集股本資金後，以銀行借貸對股東應佔權益總額為基準計算之資本負債比率由於二零零五年十二月三十一日之52%下降至40%。所有銀行融資乃按浮動息率基準進行，而其中700,000,000港元銀行貸款已安排結構性掉期以作對沖。本集團之物業及證券總帳面值約4,732,000,000港元及定期存款約345,000,000港元已抵押予金融機構以獲取授予本集團之銀行信貸額或作為本集團證券投資之保證金。於二零零六年六月三十日，有關收購深物業及建築工程之資本承擔分別約為665,000,000港元及97,000,000港元。

於二零零六年五月，本集團發行113,353,000股新股份，集資1,400,000,000港元。計及此次之攤薄影響，中期每股盈利(扣除物業重估)為0.43港元，較去年同期增加34%。

由於本集團之大部分業務於香港進行，加上交易乃以港元為基準，故本集團之貨幣風險並不重大。

於二零零三年及二零零四年十二月三十一日，本集團(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及二零零六年六月三十日，本集團(包括保利達資產集團但不包括聯營公司)共僱用員工分別約250名及300名。本集團定期進行檢討以確保員工之薪酬維持於具競爭性水平。員工乃按其職責及表現根據薪酬及花紅制度作出獎賞。

(5) NEW BEDFORD PROPERTIES LIMITED之會計師報告

下文載述New Bedford Properties Limited之會計師報告，乃根據上市規則附錄1B第31(3)(b)段摘錄自本公司於二零零六年五月二十三日刊發之通函。本附錄所用之詞語及提述應參閱該通函。收購New Bedford Properties Limited已於二零零六年六月十五日完成。

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 ¹
香港財務報告準則第7條	財務工具：披露 ¹
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 ²
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 ³

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始年度期間生效。

² 於二零零六年五月一日或之後開始年度期間生效。

³ 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

(6) 本集團及NEW BEDFORD PROPERTIES LIMITED之未經審核備考財務資料

下文載述本集團及New Bedford Properties Limited之未經審核備考財務資料，乃根據上市規則附錄1B第31(3)(b)段摘錄自本公司於二零零六年五月二十三日刊發之通函。本附錄所用之詞語及提述應參閱該通函。

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) 部分代價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) 由於部分代價如附註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)
經營盈利	1,181,705	—	(2,500)		1,179,205	—		1,179,205
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
除稅前盈利	1,208,366	—	(298,180)		910,186	115,343		1,025,529
所得稅	(144,962)	—	1,225	2	(143,737)	(1,225)	6	(144,962)
本年度盈利	1,063,404	—	(296,955)		766,449	114,118		880,567
下列人士應佔：								
公司股權持有人	1,059,153	—	(166,840)	2	890,460	105,230	5	921,653
			(1,853)	3		2,754	6	
						(76,791)	7	
少數股東權益	4,251	—	(127,615)	2	(124,011)	79,904	5	(41,086)
			(647)	3		3,021	6	
	1,063,404	—	(296,955)		766,449	114,118		880,567

備考綜合資產負債表

	New Bedford Properties 本集團 於二零零五年 十二月三十一日		Ltd於 二零零六年 三月三十一日		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	小計	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
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元	千港元	千港元		千港元	千港元		千港元 (未經審核)
非流動資產										
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	—	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	—	8,448,000		13,498,598	—		13,498,598
流動資產										
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	4	544,999
	4,812,653	—	—	—	—		4,812,653	440,293		5,252,946

	New Bedford Properties		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	Ltd於 二零零六年 三月三十一日	千港元 (經審核)		小計 千港元		千港元 (未經審核)
流動負債							
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>
流動資產淨值	<u>3,270,166</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		<u>3,270,166</u>	<u>440,293</u>	<u>3,710,459</u>
資產總額							
減流動負債	8,320,764	—	8,448,000		16,768,764	440,293	17,209,057
非流動負債							
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)	2,958,449
直接控股公司貸款	—	—			—	2,194,040	2,194,040
銀行貸款	1,663,600	—	200,000	1	1,863,600	(200,000)	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>
資產淨值	<u>5,986,589</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		<u>5,986,589</u>	<u>3,735,804</u>	<u>9,722,393</u>
股本及儲備金							
股本	56,677	—			56,677	11,335	68,012
儲備金	5,040,735	—			5,040,735	1,365,958	6,406,693
公司股權持有人							
應佔權益總額	5,097,412	—	—		5,097,412	1,377,293	6,474,705
少數股東權益	889,177	—			889,177	2,358,511	3,247,688
權益總額	<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

	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)
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

	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)
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
投資項目								
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)
融資項目								
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
現金及現金等價物								
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

(7) 重大不利變動

董事並不知悉本集團之財務或經營狀況或前景自二零零五年十二月三十一日(即本集團最近期之經審核綜合財務報表之結算日)以來有任何重大不利變動。

(8) 營運資金之充裕性

經審慎周詳考慮後，在無不可預見情況下，董事認為根據預期現金流量、預期供股之所得款項、經擴大集團之可動用及未動用銀行信貸以及內部資源，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。

(9) 債務聲明

除下文所披露者以及集團內公司間之負債及日常營業應付帳款外，於二零零六年十一月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本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

於二零零六年十一月三十日，本集團之未償還借貸約為7,327,000,000港元。該等借貸包括銀行貸款約2,055,000,000港元、最終控股公司貸款及應付最終控股公司款約5,239,000,000港元以及應付少數股東款約33,000,000港元。於二零零六年十一月三十日之借貸總額如下：

	百萬港元
有抵押銀行貸款	1,855
無抵押銀行貸款	200
無抵押最終控股公司貸款	
— 帶息及並無固定還款期	2,224
無抵押應付最終控股公司款	
— 帶息及並無固定還款期	3,015
無抵押應付少數股東款	
— 帶息及並無固定還款期	25
— 免息及並無固定還款期	8
	7,327

資產抵押

於二零零六年十一月三十日，本集團帳面總值約6,083,000,000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。

以下為經擴大集團於該協議完成後之未經審核備考資產負債報表，僅供說明之用。未經審核備考資產負債報表乃根據上市規則第4.29(1)條及第14.67(4)(a)(ii)條編製，藉以說明該投資對本集團之資產及負債之影響。

(A) 經擴大集團之未經審核備考資產負債報表

緒言

隨附之經擴大集團(本集團(定義見本附錄)連同項目公司(定義見本附錄))未經審核備考財務資料乃按附錄一所載九龍建業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)最近期公佈之未經審核過往財務資料就透過與天津濱海快速交通發展有限公司(「天津濱海」)組成項目公司(「項目公司」)於天津市發展地盤(「該物業」)之建議投資(「該投資」)及根據所持每兩股股份獲發一股供股股份之基準進行建議供股(「供股」)而作出備考調整後編製。(i)交易所直接產生；(ii)預期持續對經擴大集團構成影響；及(iii)有事實根據之該投資及供股備考調整概述於隨附之附註。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本通函附錄一及「董事會函件」第5至15頁所載本集團之財務資料一併細閱。

經擴大集團之未經審核備考資產負債報表乃按本集團於二零零六年六月三十日之未經審核綜合資產負債表(摘錄自載於本通函附錄一之本集團已刊發中期報告)而編製，猶如該投資及供股已於二零零六年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃編製以提供經擴大集團因該投資及供股完成而產生之資料。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該投資及供股完成後之財務狀況。

附錄二

經擴大集團之備考財務資料

	本集團 於二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於該投資完成後 但於供股完成前之 未經審核備考調整 千港元	附註	小計 千港元	於該投資完成後 及於供股完成後之 未經審核備考調整 千港元	附註	經擴大集團 備考總計 千港元 (未經審核)
非流動資產							
固定資產							
— 投資物業	4,220,630	—		4,220,630	—		4,220,630
— 自用租賃土地	262,288	—		262,288	—		262,288
— 其他物業、機械及設備	38,310	—		38,310	—		38,310
	4,521,228	—		4,521,228	—		4,521,228
商譽	16,994	—		16,994	—		16,994
物業發展權益	8,448,000	—		8,448,000	—		8,448,000
共同控制實體權益	397,780	—		397,780	—		397,780
聯營公司權益	12,091	—		12,091	—		12,091
證券投資	55,838	—		55,838	—		55,838
各項貸款	46,025	—		46,025	—		46,025
遞延稅項資產	5,714	—		5,714	—		5,714
	13,503,670	—		13,503,670	—		13,503,670
流動資產							
物業發展權益	590,280	—		590,280	—		590,280
存貨	3,922,869	3,465,347	1	7,388,216	—		7,388,216
營業應收帳款及其他應收款	924,919	—		924,919	—		924,919
各項貸款	56,124	—		56,124	—		56,124
應收共同控制實體款	252,864	—		252,864	—		252,864
應收聯營公司款	191	—		191	—		191
衍生財務工具	14,118	—		14,118	—		14,118
證券投資	201,093	—		201,093	—		201,093
定期存款(已抵押)	345,425	—		345,425	—		345,425
現金及現金等價物	322,635	(247,525)	1	76,100	247,525	2	2,226,689
		990	1		1,903,064	2	
	6,630,518	3,218,812		9,849,330	2,150,589		11,999,919
流動負債							
營業應付帳款及其他應付款	1,087,867	594,060	1	1,681,927	(594,060)	2	1,087,867
應付最終控股公司款	5,435	—		5,435	—		5,435
應付少數股東款	33,484	—		33,484	—		33,484
衍生財務工具	61,073	—		61,073	—		61,073
銀行貸款	887,439	247,525	1	1,134,964	(247,525)	2	887,439
本期稅項	66,348	—		66,348	—		66,348
	2,141,646	841,585		2,983,231	(841,585)		2,141,646
流動資產淨值	4,488,872	2,377,227		6,866,099	2,992,174		9,858,273
資產總額減流動負債	17,992,542	2,377,227		20,369,769	2,992,174		23,361,943

	本集團 於二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於該投資完成後 但於供股完成前之 未經審核備考調整 千港元	附註	小計 千港元	於該投資完成後 及於供股完成後之 未經審核備考調整 千港元	附註	經擴大集團 備考總計 千港元 (未經審核)
非流動負債							
最終控股公司貸款	2,742,040	—		2,742,040	(2,256,070)	2	485,970
應付最終控股公司款	2,965,677	—		2,965,677	—		2,965,677
其他應付款	—	2,376,237	1	2,377,227	(10,890)	2	2,366,337
		990	1				
銀行貸款	1,765,200	—		1,765,200	—		1,765,200
遞延稅項負債	674,494	—		674,494	—		674,494
	8,147,411	2,377,227		10,524,638	(2,266,960)		8,257,678
資產淨值	9,845,131	—		9,845,131	5,259,134		15,104,265
股本及儲備金							
股本	68,012	—		68,012	38,356	2	106,368
儲備金	6,540,752	—		6,540,752	5,220,778	2	11,761,530
公司股權持有人應佔權益總額	6,608,764	—		6,608,764	5,259,134		11,867,898
少數股東權益	3,236,367	—		3,236,367	—		3,236,367
權益總額	9,845,131	—		9,845,131	5,259,134		15,104,265

附註：

1. 調整乃為記錄該投資之影響而作出。

根據本公司與天津濱海於二零零六年十二月十三日訂立之協議（「該協議」）：

- (i) 本公司與天津濱海將合作發展一個位於天津市之物業地盤。雙方將組成項目公司，其中本公司將持有90%權益，而天津濱海則將持有餘下之10%權益。項目公司之初步註冊股本為人民幣10,000,000元（相等於約9,900,000港元），其中本公司及天津濱海將按其各自於項目公司之權益比例分別注資人民幣9,000,000元（相等於約8,910,000港元）及人民幣1,000,000元（相等於約990,000港元）現金。
- (ii) 本公司將就該投資向天津濱海支付總代價人民幣3,500,000,000元（「代價」，相等於約3,465,000,000港元）。該物業之業權將於組成項目公司後轉讓予項目公司。因此，項目公司之主要資產將為該物業。本公司將全權負責發展該投資，並將承擔與該物業有關之一切風險及回報。

代價將由本公司按以下方式支付：

- (a) 人民幣500,000,000元（相等於約495,000,000港元）之款項須於該協議日期起計15日內支付；及

- (b) 餘額人民幣3,000,000,000元(相等於約2,970,000,000港元)須分10期每六個月以等額人民幣300,000,000元(相等於約297,000,000港元)之分期支付。首期款項於二零零七年六月一日前到期，而預期最後一期款項將於二零一一年十二月一日或之前支付。首兩期款項合共人民幣600,000,000元(相等於約594,000,000港元)須於一年內支付，並分類為流動應付款。餘下八期款項合共人民幣2,400,000,000元(相等於約2,376,000,000港元)須於一年後支付，並分類為非流動應付款。

於本公司全數支付代價後，天津濱海須轉讓其於項目公司之10%權益予本公司，而本公司將退回注資額人民幣1,000,000元(相等於約990,000港元)予天津濱海。

根據現有安排，項目公司被假設為本公司之全資附屬公司，而天津濱海持有之10%權益作負債處理。

在並無計及供股之財務影響之情況下，首期款項人民幣500,000,000元乃假設人民幣250,000,000元(相等於約248,000,000港元)以本集團之內部資源支付，而人民幣250,000,000元(相等於約248,000,000港元)則以須於一年內償還之銀行借貸支付。

2. 調整乃為記錄供股之影響而作出。本公司建議透過按每股供股股份13.8港元之價格發行383,560,425股供股股份，籌集約5,293,000,000港元之所得款項總額。本公司股份之每股面值為0.1港元。供股將導致股本增加38,000,000港元及股本溢價增加5,221,000,000港元(自所得款項總額5,293,000,000港元扣除供股直接產生之開支約34,000,000港元及減去股本增加38,000,000港元後)。供股之所得款項淨額約3,003,000,000港元(經抵銷最終控股公司貸款約2,256,000,000港元及扣除供股直接產生之開支約34,000,000港元後)中，約1,100,000,000港元將用作支付部分代價(約248,000,000港元用作應付內部資源及約248,000,000港元用作償還用以支付首期款項之銀行借貸；約594,000,000港元用作支付分類為流動應付款之首兩期款項合共人民幣600,000,000元(見附註1(ii)(b))；而約10,000,000港元則用作支付分類為非流動應付款之餘下分期款項之部分)，而約1,903,000,000港元則將用作於中華人民共和國物業項目之投資及進一步收購以及作為一般營運資金。
3. 由於以下於截至二零零六年六月三十日止中期期間後進行及公佈之事件不被視為因該投資或供股直接產生，故並無於未經審核備考財務資料中作出調整。
- (i) 認購87,000,000股本公司新股份，有關詳情載於本公司於二零零六年九月十五日刊發之公佈；及
- (ii) 就收購位於佛山市之土地而合組合營公司，有關詳情分別載於本公司於二零零六年九月二十二日刊發之公佈及本公司於二零零六年十月十三日刊發之通函。

以下為本公司之獨立申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出之信心保證書全文，乃編製以僅供載入本通函。誠如附錄四「備查文件」一節所述，以下信心保證書之副本可供查閱。

(B) 就經擴大集團之未經審核備考資產負債報表發出之信心保證書



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

九龍建業有限公司(「貴公司」)

吾等對 貴公司於二零零七年一月十九日刊發之通函(「通函」)附錄二第II-1至II-4頁所載九龍建業有限公司、其附屬公司及 貴公司與天津濱海快速交通發展有限公司將組成之項目公司(「經擴大集團」)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。通函乃關於透過合營公司在位於天津市發展地盤之建議投資，而未經審核備考財務資料則由 貴公司董事編製僅供說明，並就交易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二經擴大集團之未經審核備考資產負債表之緒言及附註內。

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二零零六年六月三十日或任何未來日期之財務狀況。

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。

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

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零零七年一月十九日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就中國物業權益於二零零六年十二月十三日之估值意見而發出之函件及估值證書全文，乃編製以供載入本章程。



香港
中環
康樂廣場一號
怡和大廈
十樓

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國天津市河東區十一經路與六緯路交口處之綜合物業發展地盤(津東六2004-066號)

指示、目的及估值日期

茲遵照閣下之指示，就上述位於中華人民共和國(「中國」)之該物業權益進行估值。吾等證實曾進行視察、作出有關查詢及搜集吾等認為必要之進一步資料，以向九龍建業有限公司(稱為「貴公司」)或其附屬公司(統稱為「貴集團」)提供吾等對該物業權益於二零零六年十二月十三日(「估值日期」)之市值之意見。

估值基準

吾等對該物業權益之估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就根據香港測量師學會頒佈之物業評估準則所下定義而言，乃意指某物業於估值日期在適當市場推銷下，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。

估值假設

吾等之估值已排除因特別條款或情況(如不尋常融資、售後租回安排、對出售相關人士給予特別考慮或特許權，或任何特殊價值元素)而導致估計價格之升跌。

吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問廣東益商律師事務所就該中國物業權益之業權及本集團於該中國物業之權益而分別提供之資料及意見。根據 貴集團所提供之資料及中國法律意見所闡述之業權狀況及主要批文及許可證之審批情況載於估值證書附註內。

吾等對該物業權益之估值並無考慮該物業權益所欠負之任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之任何繁重負擔、限制及支銷。

該物業估值已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項，以及香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載之規定。

估值方法

於評估該物業權益時，吾等參考相關市場內之可資比較銷售憑證而採用直接比較法進行估值。吾等乃為該物業權益整體作出估值。

資料來源

吾等在進行評估時，在相當程度上依賴 貴集團及其就中國法律之法律顧問所提供之資料，並接納給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、租期、物業鑑定、發展計劃、地盤及樓面面積等有關事宜及所有其他相關事宜之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積均以吾等獲提供之資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供，且對估值而言甚為重要之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。

業權調查

就該中國物業權益而言，吾等已獲提供有關該物業權益之業權文件摘要。然而，吾等並無查證文件正本，以核實是否存有並未載列於吾等獲提供之副本上之任何修訂。

實地視察

吾等曾視察該物業權益之外部並於可能情況下亦視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土壤狀況及設施等是否適合進行任何發展。吾等編製估值時已假設有關於方面均符合要求，且建築期間將不會引致任何特殊開支或延誤。除另有指明外，吾等未能進行詳細實地丈量，以核實該物業之地盤及樓面面積，而吾等已假設吾等獲提供之文件所示面積均正確無誤。

貨幣

除另有指明外，估值證書內所列之一切金額均以人民幣（中國官方貨幣）計算。

隨函附奉估值證書。

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

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)

中國房地產估值師

MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S

謹啟

二零零七年一月十九日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，具有逾20年中國物業估值之經驗。

估值證書

於中國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 十二月十三日 現況下之資本值
位於天津市河東區十一經路與六緯路交口處之綜合物業發展地盤(津東六2004-066號)(「該物業」)	<p>該物業包括一幅地盤面積約137,940.40平方米(1,484,790平方呎)之土地。</p> <p>計劃該物業將發展為一個綜合商住項目，包括服務式公寓、辦公室大樓及一個商業平台。</p> <p>獲許可之總樓面面積合共為930,000平方米(10,010,520平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，由國有土地使用權出讓合同之簽定日期起計為期50年，作綜合商業用途。</p>	<p>該物業現時存有建築物。該物業約50,000平方米之清拆工程經已完成。預期該物業餘下部分之清拆工程將於約30個月內完成。</p>	<p>人民幣 3,500,000,000元</p> <p>(吾等之估值乃在該物業已取得國有土地使用權證之假設下編製)</p>

附註：

1. 根據於二零零六年十二月十三日訂立之合作協議(「該協議」)，貴公司與天津濱海快速交通發展有限公司(「受讓人」)將組成於中國成立之中外合資企業(「項目公司」)，詳情(其中包括)如下：
 - (i) 貴公司將持有項目公司90%權益，而受讓人將持有餘下10%權益。
 - (ii) 受讓人將分兩個階段向貴公司交付該物業之實物管有。該物業之約50,000平方米將於組成項目公司後6個月內向項目公司交付，而該物業之餘下部分約90,000平方米將於組成項目公司後30個月內向項目公司交付。
 - (iii) 有關組成項目公司之該協議將於貴公司向受讓人支付代價之最後一期款項及受讓人將該物業整個轉讓予項目公司時完成。
 - (iv) 貴公司將向受讓人支付代價人民幣3,500,000,000元。代價將分十一期支付。人民幣500,000,000元之款項須於該協議日期起計15日內支付。餘額人民幣3,000,000,000元須分10期每六個月以等額人民幣300,000,000元之分期支付，首期款項於二零零七年六月一日前到期。
 - (v) 於貴公司支付最後一期款項後，受讓人須轉讓其於項目公司之10%權益予貴公司。

2. 根據天津市國土資源和房屋管理局(出讓人)與受讓人於二零零六年九月二十九日訂立之國有土地使用權出讓合同，出讓人已同意向受讓人出讓該物業之土地使用權，詳情(其中包括)如下：
- (i) 位置 : 河東區十一經路與六緯路交口處
 - (ii) 宗地編號 : 津東六2004-066號
 - (iii) 地盤面積 : 137,940.40平方米
 - (iv) 用途 : 綜合商業
 - (v) 土地使用權出讓金 : 人民幣537,254,140元
 - (vi) 土地使用期限 : 從合同之簽定日期起計50年
 - (vii) 建築規模 : 930,000平方米(高級公寓佔總建築面積之比例不大於30%)
 - (viii) 建築規約 : 於二零零七年九月二十九日前動工建設
3. 中國法律顧問指出：
- (i) 出讓人與受讓人於二零零六年九月二十九日訂立之國有土地使用權出讓合同(「土地出讓合同」)在法律上有效。根據土地出讓合同，受讓人須於支付土地出讓金後30日內登記土地使用權、領取國有土地使用權證及取得該物業之土地使用權。
 - (ii) 土地出讓金須於土地出讓合同簽定日期起計60日(「預期付款日期」)內由受讓人支付。倘受讓人延遲至預期付款日期後支付土地出讓金，則受讓人須就未付土地出讓金支付每日0.03%之罰款；倘土地出讓金之付款延遲至預期付款日期後超過6個月，則出讓人有權撤銷土地出讓合同。
 - (iii) 該物業之總地盤面積約為137,940.40平方米，土地使用期限為50年，作綜合商業用途。
 - (iv) 該物業並無作抵押，亦無被查封。
 - (v) 貴公司與受讓人訂立之該協議已經生效。貴公司與受讓人將組成項目公司，其初步註冊股本為人民幣10,000,000元，並將由貴公司及受讓人分別持有90%及10%權益。受讓人將於組成項目公司後30個月內分兩個階段向項目公司移交該物業。項目公司將取得國有土地使用權證。受讓人將於貴公司全數支付人民幣3,500,000,000元之款項後向貴公司轉讓其10%權益。

- (vi) 該協議為有效，並對訂約雙方具法律約束力。
 - (vii) 項目公司將以其名義取得該物業之國有土地使用權證，而毋須面臨法律障礙。
 - (viii) 項目公司將為該物業之唯一合法使用者，並將有權使用、轉讓、出租及按揭該物業。其權利受中國法例保障。
4. 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權狀況及主要批文及許可證之審批情況如下：

國有土地使用權證	無
國有土地使用權出讓合同	有(現時以受讓人之名義)
合作協議	有

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。

2. 權益披露

董事權益

- (a) 於最後可行日期，董事及本公司行政總裁或任何彼等各自之聯繫人士於本公司或其聯營公司（按證券及期貨條例第XV部定義）之任何股份、相關股份及債權證中擁有：(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之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關規定視為或當作擁有之權益或淡倉）；(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內之權益及淡倉；或(c)依據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之權益及淡倉如下：

股份及相關股份之權益

董事姓名	權益性質	股份數目		佔本公司 之經擴大 已發行 股本之概約
		好倉	淡倉	% (附註1)
柯先生	作為受益人 (附註2、7)	830,587,508	無	72.18%
	公司 (附註3、8)	277,500	無	0.02%
吳志文	作為受益人 (附註4、7)	830,587,508	無	72.18%

董事姓名	權益性質	股份數目		佔本公司 之經擴大 已發行 股本之概約 % (附註1)
		好倉	淡倉	
柯沛鈞	作為受益人 (附註4、7)	830,587,508	無	72.18%
	個人(附註8)	10,500	無	0.00%
陸恭正	根據信託 (附註5、8)	1,425,000	無	0.12%
譚希仲	公司 (附註6、8)	750,000	無	0.07%
Keith Alan Holman	個人(附註8)	537,000	無	0.05%
黎家輝	個人(附註8)	468,000	無	0.04%
楊國光	個人(附註8)	165,000	無	0.01%

附註：

1. 持股百分比乃根據所擁有權益或視為擁有權益之股份數目除以1,150,681,275股本公司股份(即假設供股已於最後可行日期完成下本公司之經擴大已發行股本)而計算。
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權益。
3. 因持有China Dragon Limited之全部權益，而China Dragon Limited擁有該等股份權益。
4. 作為柯氏家族信託之受益人，該信託最終擁有該等股份權益。
5. 作為有關全權信託之成立人及受益人，該等信託擁有該等股份權益。
6. 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權益。
7. 柯氏家族信託擁有保利達控股全部股份，而保利達控股擁有Intellinsight之全部股份，而Intellinsight則擁有830,587,508股股份權益。Intellinsight已向本公司承諾，其將認購或促致認購224,119,041股股份，該等股份將根據供股向其暫定配發。此外，根據包銷協議，Intellinsight已有條件同意包銷158,230,384股股份。
8. 柯先生、柯沛鈞先生、譚希仲先生、黎家輝先生、陸恭正先生、Keith Alan Holman先生與楊國光先生各自已向本公司承諾，彼等將分別認購或促致認購92,500股、3,500股、250,000股、156,000股、475,000股、179,000股及55,000股股份，而該等股份將根據供股向彼等暫定配發。

保利達資產股份及相關股份之權益

董事姓名	權益性質	股份或相關 股份數目		佔保利達資產 現已發行 股本之概約 % (附註1)
		好倉	淡倉	
柯先生	作為受益人 (附註2)	2,572,167,275	無	59.59%
	作為受益人 (附註3)	69,897,537	無	1.62%
吳志文	作為受益人 (附註2)	2,572,167,275	無	59.59%
	作為受益人 (附註3)	69,897,537	無	1.62%
柯沛鈞	作為受益人 (附註2)	2,572,167,275	無	59.59%
	作為受益人 (附註3)	69,897,537	無	1.62%
楊國光	個人	1,700,000	無	0.04%
	個人 (附註4)	160,000	無	0.00%
譚希仲	公司 (附註5)	1,000,000	無	0.02%
	公司 (附註6)	100,000	無	0.00%
Keith Alan Holman	個人	530,000	無	0.01%
	個人 (附註7)	52,000	無	0.00%
黎家輝	個人	400,000	無	0.01%
	個人 (附註8)	30,000	無	0.00%

附註：

1. 於最後可行日期，保利達資產之已發行股份總數為4,316,425,295股普通股。
2. 作為柯氏家族信託之受益人，該信託最終擁有830,587,508股股份權益（假設供股已於最後可行日期完成下，佔本公司已發行股本約72.18%）。本公司持有Marble King International Limited（為保利達資產之直接控股公司）全部權益，而Marble King International Limited則持有上述2,572,167,275股保利達資產普通股（59.59%）。
3. 作為柯氏家族信託之受益人，該信託最終擁有830,587,508股股份權益（假設供股已於最後可行日期完成下，佔本公司已發行股本約72.18%）。本公司持有Marble King International Limited（為保利達資產之直接控股公司）全部權益，而Marble King International Limited則持有69,897,537份認股權證，賦予其權利可於認股權證項下之權利獲全數行使時認購69,897,537股保利達資產普通股。
4. 楊國光先生持有160,000份認股權證，賦予其權利可於認股權證項下之權利獲全數行使時認購160,000股保利達資產普通股。
5. 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保利達資產普通股。
6. 譚希仲產業測計師有限公司持有100,000份認股權證，賦予其權利可於認股權證項下之權利獲全數行使時認購100,000股保利達資產普通股。由於譚希仲先生持有譚希仲產業測計師有限公司之48%權益，故彼被視為擁有認股權證之權益。
7. Keith Alan Holman先生持有52,000份認股權證，賦予其權利可於認股權證項下之權利獲全數行使時認購52,000股保利達資產普通股。
8. 黎家輝先生持有30,000份認股權證，賦予其權利可於認股權證項下之權利獲全數行使時認購30,000股保利達資產普通股。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司或其任何聯營公司（按證券及期貨條例第XV部定義）之股份、相關股份及債權證中概無擁有任何：(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之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關規定視為或當作擁有之權益或淡倉）；(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內之權益或淡倉；或(c)根據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之權益或淡倉。

- (b) 於最後可行日期，任何董事概無與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主不作賠償（法定賠償除外）而於一年內終止之服務合約除外。

- (c) 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於與本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任何業務或權益。

保利達控股乃由柯氏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，其在香港、澳門及中國從事物業投資及發展業務。因此，柯先生、吳志文女士及柯沛鈞先生被認為於與本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。保利達控股已向本集團授出有關其於香港、澳門及中國將可收購之物業或可參與發展之物業項目之優先選擇權。

- (d) 於最後可行日期，除柯先生及吳志文女士為董事及保利達控股及Intellinsight(為持有448,238,083股股份(並無計及供股之影響)之股東)之董事，以及黎家輝先生為董事及Intellinsight(為持有448,238,083股股份(並無計及供股之影響)之股東)之董事外，概無董事及本公司行政總裁為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司董事或僱員。

- (e) 除本附錄「重大合約」一節所披露之New Bedford協議之權益(定義見下文)及該貸款(其中保利達控股乃由柯氏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(執行董事)、柯沛鈞先生(執行董事)及彼等之家族成員)外，於最後可行日期，各董事概無於本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日(即本集團編製最近期公佈經審核綜合財務報表之結算日)以來收購或出售或租賃或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，及概無於任何對本集團訂立任何於最後可行日期仍然有效且對本集團之業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

3. 主要股東

於最後可行日期，據本公司根據證券及期貨條例第336條置存之權益登記冊所示及就董事及本公司行政總裁所知，除董事或本公司行政總裁以外，於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益，以及該等人士各自於該等證券擁有權益之金額，連同擁有該等股本涉及之任何購股權之人士如下：

股份及相關股份之好倉

股東名稱	權益性質	股份數目		佔本公司 之經擴大 已發行 股本之概約
		好倉	淡倉	% (附註1)
滙豐國際信託 有限公司	受託人	831,120,508 (附註2)	無	72.23%
The Or Family Trustee Limited Inc.	信託	830,587,508 (附註3)	無	72.18%

附註：

1. 持股百分比乃根據所擁有或視為擁有之股份數目除以1,150,681,275股股份（即假設供股已於最後可行日期完成下本公司之經擴大已發行股本）而計算。
2. 其中830,587,508股股份由柯氏家族信託擁有，該信託亦擁有The Or Unit Trust之全部單位。
3. 作為The Or Unit Trust之受託人，擁有保利達控股全部股份，保利達控股擁有Intellinsight全部股份，而Intellinsight則擁有830,587,508股股份權益。Intellinsight已向本公司承諾，其將認購或促致認購224,119,041股股份，該等股份將根據供股向其暫定配發。此外，根據包銷協議，Intellinsight已有條件同意包銷158,230,384股股份。

附屬公司(不包括保利達資產集團)

附屬公司名稱	股東名稱	佔附屬公司 已發行股本之 概約%
卓見投資有限公司	劉慰慈先生	15.00
金公主娛樂有限公司	萬象娛樂有限公司	15.00

保利達資產集團

附屬公司名稱	股東名稱	佔附屬公司 已發行股本之 概約%
New Cosmos	中亞投資股份有限公司	15.00
Holdings Limited	JHK International Limited	10.00
	CSC 投資有限公司	10.00
Think Bright Limited	余少文先生	29.50

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司行政總裁並不知悉有任何其他人士或公司(不包括董事或本公司行政總裁，以及分別由彼等各自所控制並已於上文披露權益之公司)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露於股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上或該等股本涉及之任何購股權之權益。

4. 訴訟

就董事所知，於最後可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁；而就董事所知，本集團任何成員公司亦概無任何即將面臨或具威脅之重大訴訟或索償。

5. 專業人士及同意書

以下為已提供本通函所載建議或意見之專業人士及其資格：

名稱	資格
廣東益商律師事務所 (「益商」)	中國法律顧問
畢馬威會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)	獨立專業估值師
德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)	執業會計師

益商、畢馬威會計師事務所、戴德梁行及德勤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本通函所載之其函件或報告及引述其名稱，至今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，益商、畢馬威會計師事務所、戴德梁行及德勤概無實益擁有本集團任何成員公司之股本權益，亦無擁有可自行或指名他人認購本集團任何成員公司之任何證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)，並概無於本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日(即本集團編製最近期公佈經審核綜合財務報表之結算日)以來收購或出售或租賃或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。

6. 重大合約

以下為本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 深圳市建設投資控股公司及深圳市投資管理公司（作為賣方）與本公司擁有85%之附屬公司卓見投資有限公司（作為買方）於二零零五年四月一日就以總現金代價人民幣459,000,000元（相等於約454,000,000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；
- (b) 本公司與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資產已發行股本約56.8%之權益及保利達資產全部未兌換已繳部分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；
- (c) 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90,000,000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；
- (d) 保利達資產之全資附屬公司Profit Sphere International Limited（「Profit Sphere」）與保利達控股於二零零六年四月八日就Profit Sphere以代價8,448,000,000港元收購New Bedford Properties Limited全部已發行股本而訂立之買賣協議（「New Bedford協議」）；
- (e) 本公司與Intellinsight於二零零六年五月四日就按每股股份12.40港元發行及認購113,353,000股新股份而訂立之協議；
- (f) 保利達資產與本公司於二零零六年五月五日就按每股1.98港元發行及認購1,598,000,000股保利達資產新股而訂立之協議；

- (g) 本公司、Intellinsight與嘉誠亞洲有限公司於二零零六年九月十五日就按每股股份13.25港元配售87,000,000股現有股份予獨立投資者而訂立之配售協議；
- (h) 該協議；及
- (i) 包銷協議。

7. 其他事項

- (a) 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) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

8. 備查文件

下列文件之副本直至二零零七年二月二日(包括該日)止之一般辦公時間內(星期六及公眾假期除外)在香港九龍彌敦道七五零號始創中心二十三樓本公司之總辦事處可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之年報及本公司截至二零零六年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 日期為二零零六年五月二十三日之New Bedford Properties Limited由二零零六年三月九日至二零零六年三月三十一日止期間之會計師報告，其全文載於本通函附錄一；
- (d) 本集團及New Bedford Properties Limited之備考財務資料，其全文載於本通函附錄一；

- (e) 經擴大集團之未經審核備考財務資料及畢馬威會計師事務所就此發出之信心保證書，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 戴德梁行有限公司發出之該物業之物業估值報告，其全文載於本通函附錄三；
- (g) 本附錄「專業人士及同意書」一節所述之同意書；
- (h) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (i) 本公司自二零零五年十二月三十一日（即本集團編製最近期公佈經審核綜合財務報表之結算日）以來根據上市規則第14章及／或第14A章所載之規定刊發之每份通函之副本。