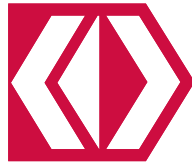

此 乃 要 件 請 即 處 理

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

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

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不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。



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
收 購 不 良 貸 款
及
成 立 合 資 公 司 之
主 要 交 易

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
緒言	4
收購	5
合資經營合同	11
收購及成立合資公司之理由	13
本公司於發行代價股份或全面兌換 可換股債券時之股權架構變動	14
本公司於過去十二個月進行之集資活動	15
收購及成立合資公司之財務影響	16
一般事項	16
附錄一 — 本集團之財務資料	18
附錄二 — 經擴大集團之備考財務資料	97
附錄三 — 一般資料	113

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：

「收購」	指	收購該等資產；
「該公佈」	指	本公司於二零零七年八月二十九日刊發之公佈；
「該等資產」	指	買方將根據資產轉讓合同收購之不良貸款；
「資產轉讓合同」	指	買方、本公司與中國東方於二零零七年八月二十二日就買方收購該等資產訂立之合同；
「聯繫人士」	具	上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	星期六、星期日及中國法定假期以外之日子；
「中國東方」	指	中國東方資產管理公司，一間於中國成立之公司；
「本公司」	指	九龍建業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其證券於聯交所主板上市；
「完成」	指	根據資產轉讓合同完成轉讓該等資產；
「關連人士」	具	上市規則所賦予之涵義；
「代價股份」	指	可能配發及發行予中國東方作為收購代價之新股份；
「可換股債券」	指	可能發行予中國東方作為收購代價之本金額相等於人民幣2,190,000,000元（約2,251,320,000港元）之可換股債券；
「兌換股份」	指	因兌換可換股債券而將予發行之新股份；

釋 義

「董事」	指	本公司董事；
「經擴大集團」	指	本集團及合資公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「Intellinsight」	指	Intellinsight Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，本公司主要股東；
「合資公司」	指	買方與中國東方將根據合資經營合同成立之中外合資公司；
「合資經營合同」	指	買方、本公司與中國東方於二零零七年八月二十二日就成立合資公司訂立之合資經營合同；
「最後可行日期」	指	二零零七年十月十五日，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；
「中國」	指	中華人民共和國；
「中國審批機關」	指	負責批准資產轉讓合同及合資經營合同項下擬進行交易之中國政府部門，包括但不限於國家發展和改革委員會及商務部；
「買方」	指	佳資發展有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司；

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國之法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	具	上市規則所賦予之涵義；及
「%」	指	百分比。

於本通函內，人民幣金額已按人民幣1元 = 1.028港元及1美元=7.8港元換算為港元，以供說明。



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

David John Shaw先生

敬啟者：

有關
收購不良貸款
及
成立合資公司之

主要交易

緒言

於二零零七年八月二十九日，董事會宣佈於二零零七年八月二十二日，買方(本公司之全資附屬公司)、本公司與中國東方訂立資產轉讓合同及合資經營合同。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)收購、合資公司及可換股債券條款之資料。

收購

資產轉讓合同日期

二零零七年八月二十二日

訂約方

- (1) 買方；
- (2) 本公司；及
- (3) 中國東方。

中國東方為一間國務院及中國人民銀行批准於北京成立之資產管理公司。就董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及確信，中國東方及其最終實益擁有人各自為與本公司或其關連人士概無關連之獨立第三者。

將予收購之資產

根據資產轉讓合同，買方將以人民幣2,190,000,000元（相等於約2,251,320,000港元）之代價向中國東方收購該等資產。該等資產為不良貸款，包括中國東方於廣東省及海南省之不良貸款（「**不良貸款組合**」）之50%，中國東方於二零零七年四月三十日將該組合提出招標。該等資產包括未償還不良貸款之所有權利及其抵押品之任何權利。中國東方保證該等資產不包括(a)債務人或擔保人為國家機構、(b)債務人為根據中國國務院批准之改革政策清盤之國有企業、(c)債務人或擔保人為從事《外商投資產業指導目錄》中「禁止」類項目之企業及(d)國防、軍工等涉及敏感信息及國家安全之債權以及其他禁止或限制轉讓之債權之不良貸款。

不良貸款組合（其中該等資產佔50%，而中國東方將向合資公司注入金額為人民幣2,190,000,000元（相等於約2,251,320,000港元）之資產則佔餘下50%）包括於二零零七年三月三十一日估值之未償還本金額約人民幣35,546,120,000元（相等於約36,541,411,360港元）之約5,224項貸款連同其利息及遞延利息。該等不良貸款主要為發放予廣東省及海南省企業之商業貸款，而該等企業已違反其還款責任。該等貸款

以若干資產（主要為土地及樓宇）及／或公司擔保作抵押。大部分貸款已平均過期未償還超過7年，而就董事所知，中國東方於截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度並無自不良貸款組合之借款人收取任何利息收入。

代價

收購代價為人民幣2,190,000,000元（相等於約2,251,320,000港元），乃經參考由中國銀行業監督管理委員會報導截至二零零六年三月三十一日中國四大金融資產管理公司不良貸款之最新平均資產收回率約24.20%及本公司對不良貸款組合進行之法律盡職審查而公平磋商後釐定。由於代價乃參考四大金融資產管理公司所呈報之平均資產收回率釐定，而該等資產之代價連同中國東方將向合資公司注入之金額人民幣2,190,000,000元（相等於約2,251,320,000港元）資產價值佔不良貸款組合項下不良貸款未償還本金額約12.32%，低於四大金融資產管理公司所呈報之平均資產收回率24.20%，故董事（包括獨立非執行董事）認為代價就本公司及股東而言屬公平合理。

代價將按中國東方於資產轉讓合同生效日期起計90日內釐定，由本公司以下列方式之一支付：

- (a) 現金；或
- (b) 向中國東方發行本金額相等於人民幣2,190,000,000元（約2,251,320,000港元）之6個月零票息可換股債券。兌換價將為每股股份於緊接資產轉讓合同生效日期前5個交易日之每股平均收市價之105%，最高兌換價為每股股份18.50港元（「**最高兌換價**」）。訂約方其後亦協定最低兌換價為每股股份14.50港元（「**最低兌換價**」）。

最高兌換價18.50港元較(i)股份於二零零七年八月二十二日（該公佈刊發前之最後股份交易日）於聯交所所報收市價每股16.30港元溢價約13.50%；(ii)股份於截至二零零七年八月二十二日（該公佈刊發前之最後交易日）止最後5個交易日於聯交所所報平均收市價每股15.58港元溢價約18.74%；及(iii)股份於最後可行日期於聯交所所報收市價每股20.90港元折讓約11.48%。

董事會函件

最低兌換價14.50港元較(i)股份於二零零七年八月二十二日(該公佈刊發前之最後交易日)於聯交所所報收市價每股16.30港元折讓約11.04%；(ii)股份於截至二零零七年八月二十二日(該公佈刊發前之最後交易日)止最後5個交易日於聯交所所報平均收市價每股15.58港元折讓約6.93%；及(iii)股份於最後可行日期於聯交所所報收市價每股20.90港元折讓約30.62%。

中國東方有權在下列情況下要求回贖可換股債券之未兌換金額：(a)股份因任何理由被暫停買賣(遵守上市規則之規定暫停買賣除外)；(b)本公司存在重大訴訟或面臨訴訟而會對簽立資產轉讓合同及／或合資經營合同構成重大不利影響；及(c)本公司之控制權變更。

假設按最高兌換價全面兌換可換股債券，則可換股債券可兌換為約121,692,972股股份，佔本公司現已發行股本約10.58%及本公司經兌換股份擴大之已發行股本約9.56%。假設按最低兌換價全面兌換可換股債券，則可換股債券可兌換為約155,263,448股股份，佔本公司現已發行股本約13.49%及本公司經兌換股份擴大之已發行股本約11.89%；或

- (c) 以相等於股份於緊接資產轉讓合同生效日期前5個交易日之每股平均收市價之每股發行價向中國東方發行代價股份，最高發行價為每股股份18.50港元(「**最高發行價**」)。訂約方其後亦協定最低發行價為每股股份14.50港元(「**最低發行價**」)。

最高發行價18.50港元較(i)股份於二零零七年八月二十二日(該公佈刊發前之最後交易日)於聯交所所報收市價每股16.30港元溢價約13.50%；(ii)股份於截至二零零七年八月二十二日(該公佈刊發前之最後交易日)止最後5個交易日於聯交所所報平均收市價每股15.58港元溢價約18.74%；及(iii)股份於最後可行日期於聯交所所報收市價每股20.90港元折讓約11.48%。

董事會函件

最低發行價14.50港元較(i)股份於二零零七年八月二十二日(該公佈刊發前之最後交易日)於聯交所所報收市價每股16.30港元折讓約11.04%；(ii)股份於截至二零零七年八月二十二日(該公佈刊發前之最後交易日)止最後5個交易日於聯交所所報平均收市價每股15.58港元折讓約6.93%；及(iii)股份於最後可行日期於聯交所所報收市價每股20.90港元折讓約30.62%。

假設按最高發行價發行代價股份，則將發行合共121,692,972股股份，佔本公司現已發行股本約10.58%及本公司經發行代價股份擴大之已發行股本約9.56%，而假設按最低發行價發行代價股份，則將發行合共155,263,448股股份，佔本公司現已發行股本約13.49%及本公司經發行代價股份擴大之已發行股本約11.89%。

按股份於二零零七年八月二十二日(該公佈刊發前之最後交易日)之收市價16.30港元計算，按最高發行價及最低發行價發行之代價股份市值將分別為1,983,595,443港元及2,530,794,202港元。按股份於最後可行日期之收市價20.90港元及將以最高發行價發行之121,692,972股股份計算，代價股份市值為2,543,383,115港元。

資產轉讓合同僅將於中國審批機關批准後，方告生效。由於直至訂定發行價或兌換價前未能釐定將予發行作為代價股份或因兌換可換股債券而將予發行作為兌換股份之確實股份數量，倘涉及發行代價股份或可換股債券，則本公司將就被選取之最終付款方法及根據資產轉讓合同而釐定之發行價或兌換價(視情況而定)作出公佈。該等代價股份或因行使可換股債券附帶之兌換權而將予發行之兌換股份將根據股東於本公司於二零零七年四月二十六日舉行之股東週年大會上批准之一般授權發行。概無股份根據該一般授權發行。

可換股債券之詳細條款於下文「可換股債券之條款」一項內披露。本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份或兌換股份(視情況而定，如適用)上市及買賣。倘最終選擇以現金支付代價，本公司計劃透過其本身內部資源及／或銀行借貸應付該等現金需求。

條件

收購須待下列條件獲達成後，方告完成：

- (1) 資產轉讓合同所載之陳述及保證於完成時仍然實質上真實及準確；
- (2) 資產轉讓合同之訂約各方已履行其各自於合同項下之責任；
- (3) 資產轉讓合同已獲中國審批機關批准；
- (4) 中國審批機關已批准合資經營合同及成立合資公司；
- (5) 有關中國審批機關已向合資公司發出營業執照；
- (6) 合資經營合同擬進行之交易及發行可換股債券或代價股份已獲股東於本公司股東大會上批准（或根據上市規則第14.44條聯交所接納Intellinsight發出之書面批准以代替於本公司股東大會上通過之決議案）；及
- (7) 聯交所上市委員會已批准代價股份或因兌換可換股債券而發行之兌換股份上市及買賣。

倘資產轉讓合同及合資經營合同於簽立協議起計180日內未獲中國審批機關批准，或上文所載之條件於協議生效起計90日內未獲達成，則除非獲訂約方延長，否則資產轉讓合同之訂約各方可向其他訂約方發出書面通知終止資產轉讓合同。資產轉讓合同將於其他訂約方接獲終止通知時終止及不再具有其他效力。

完成

完成將於資產轉讓合同所載之條件達成後第15個營業日或之前進行。

董事會函件

可換股債券之條款

可換股債券之主要條款概述如下：

發行人名稱	:	九龍建業有限公司
本金額	:	港元金額相等於人民幣2,190,000,000元 (約2,251,320,000港元)
利率	:	零票息
兌換股份之地位	:	兌換股份將在各方面與於有關兌換日期之當時已發行股份享有同等權益。
條件	:	即使可換股債券附帶兌換權，惟倘於發行後，(i)債券持有人及其各自之一致行動人士將擁有本公司於有關兌換日期之當時經擴大已發行股本30% (或公司收購及合併守則可不時指定為觸發強制性全面收購建議水平之數額) 或以上權益，或(ii)本公司之公眾持股量將少於25%或上市規則第8.08條不時載列之最低指定百分比，則本公司不得發行任何股份。
轉讓	:	未經本公司事先書面同意前，不得進行轉讓。
投票權	:	除信託契據列明之債券持有人會議外，債券持有人將無任何因身為債券持有人而可出席本公司任何會議或於會上投票之權利。
債券地位	:	本公司之一般、無抵押責任互相及與本公司所有其他現有及未來無抵押及非後償責任享有同等權益，惟適用法例之強制規定賦予之優先責任除外。

董事會函件

- 上市：本公司將不會申請可換股債券於聯交所上市。倘代價將以發行可換股債券支付，則本公司將向聯交所上市委員會申請批准兌換股份上市及買賣。
- 兌換期：由可換股債券發行日期起至到期日前7日止任何時間。
- 到期日：發行日期起計六個月
- 提早贖回：不設提早贖回

合資經營合同

合資經營合同日期

二零零七年八月二十二日

訂約方

- (1) 買方；
- (2) 本公司；及
- (3) 中國東方。

合作

根據合資經營合同，買方及中國東方同意於珠海成立合資公司，以從事資產管理、金融諮詢服務、估值及代理服務以及其他經中國審批機關准許之業務。

合資公司經營期限為5年，在買方及中國東方協定下，合資公司可於經營期限屆滿6個月前向中國審批機關申請將合資公司之經營期限延長。

董事會函件

成立合資公司須取得中國審批機關批准及股東於股東大會上批准合資經營合同項下擬進行之交易或根據上市規則第14.44條聯交所接納Intellinsight (擁有689,649,124股股份權益，佔本公司已發行股本約59.93%) 就批准收購及／或成立合資公司發出之書面證明以代替於股東大會上通過之決議案。

資本承擔

合資公司之投資總額將為人民幣8,800,000,000元 (約9,046,400,000港元)，而合資公司之註冊資本將為人民幣3,000,000,000元 (約3,084,000,000港元)。合資公司之註冊資本將由買方及中國東方分別持有75.10%及24.90%。

買方向合資公司之注資形式將為(1)根據收購項下收購之該等資產之所有權利及(2)為數人民幣4,420,000,000元 (約4,543,760,000港元) 之現金，其中人民幣2,253,000,000元 (約2,316,084,000港元) 將入帳列作資本，而人民幣4,357,000,000元 (約4,478,996,000港元) 將入帳列作合資公司之免息股東貸款。中國東方將注入價值為人民幣2,190,000,000元 (約2,251,320,000港元) 之資產，其中人民幣747,000,000元 (約767,916,000港元) 將入帳列作資本，而餘額人民幣1,443,000,000元 (約1,483,404,000港元) 將入帳列作合資公司之免息股東貸款。

資本承擔乃經訂約方按合資公司之估計資本需要而公平磋商後協定。買方須於合資公司成立日期起計15個營業日內向合資公司之註冊資本注入為數人民幣600,000,000元 (約616,800,000港元) 之現金。於合資公司成立日期起計180日內向合資公司之註冊資本進一步注資人民幣400,000,000元 (約411,200,000港元)。將由買方提供為數人民幣3,420,000,000元 (約3,515,760,000港元) 之股東貸款須不遲於合資公司成立日期起計720日內或根據合資公司之需要繳納予合資公司。買方亦須於合資公司成立日期起計90日內向合資公司注入該等資產。中國東方須於合資公司成立日期起計180日內向合資公司注入價值人民幣2,190,000,000元 (約2,251,320,000港元) 之不良貸款資產。

買方及中國東方須於分派時根據彼等各自向合資公司之投入(包括資本及股東貸款)攤分合資公司之溢利及承擔其虧損。

合資公司之董事會組成

合資公司董事會須由9名董事組成，其中3名將由中國東方委派，6名將由買方委派。買方有權提名其中一名獲委派人為合資公司董事長，而中國東方有權提名其中一名獲委派人為合資公司副董事長。

於成立後，合資公司將入帳列作本公司附屬公司。

由於收購及成立合資公司須取得批准，且可能或未必會進行，故股東及公眾投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

收購及成立合資公司之理由

董事會相信，資產管理為中國具有優厚發展潛力之領域，且與本集團於財務及財資之業務活動一致。鑑於不良貸款管理於中國市場發展相對未臻成熟，董事會認為收購乃本集團進入此市場之良機。董事會亦認為成立合資公司將為本集團提供良機夥拍中國一間經驗豐富之資產管理公司以發展中國資產管理業務。董事(包括獨立非執行董事)認為收購及成立合資公司乃按照一般商業條款進行，且符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

本公司於發行代價股份或全面兌換可換股債券時之股權架構變動

股東	本公司於發行 代價股份或兌換 股份前之已發行股本		本公司於以最高 發行價或最高兌換價 兌換股份後之已發行股本		本公司於以最低 發行價或最低兌換價 兌換股份後之已發行股本	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Intellinsight	689,649,124	59.93	689,649,124	54.20	689,649,124	52.81
董事 (附註)	3,420,500	0.30	3,420,500	0.27	3,420,500	0.26
中國東方	—	—	121,692,972	9.56	155,263,448	11.89
其他股東	<u>457,611,651</u>	<u>39.77</u>	<u>457,611,651</u>	<u>35.97</u>	<u>457,611,651</u>	<u>35.04</u>
	<u><u>1,150,681,275</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>1,272,374,247</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>1,305,944,723</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

附註： 一全權信託 (Intellinsight之最終實益擁有人) 中三名董事 (柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生) 應佔之股份權益除外。

股東應注意於發行代價股份或兌換股份後對其股權之攤薄影響。

董事會函件

本公司於過去十二個月進行之集資活動

下文載述本集團於最後可行日期前過去十二個月進行之集資活動概要：

公佈日期	集資活動	所得款項淨額	公佈所載之 所得款項用途	所得款項之 實際用途
二零零六年 十二月十九日	根據所持每 兩股股份獲 發一股供股 股份之基準 按每股供股 股份13.80港 元進行供 股。	抵銷最終控股公 司貸款 2,256,000,000港 元後約 3,003,000,000港 元。	約1,100,000,000 港元用作收購一 個位於中國天津 市之物業發展地 盤及約 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。	供股之實際所得款 項淨額為 3,035,000,000港元； 約501,000,000港元 用作投資一個位於 中國天津市之物業 發展地盤； 約1,935,000,000港元 用作一般營運資金 及位於中國之物業 項目；及 餘額約599,000,000 港元保留作未來支 付投資位於中國天 津市之物業發展地 盤。

收購及成立合資公司之財務影響

本通函附錄二載列經擴大集團之備考財務資料，說明收購及成立合資公司對本集團之資產及負債之財務影響。除收購及成立合資公司之附帶成本外，倘代價以現金支付，則收購及成立合資公司對本公司股東應佔資產淨值之影響屬於中性；倘代價以可換股債券（惟未兌換）支付，則本公司股東應佔資產淨值將會增加，數額相等於發行後可換股債券之權益部分；而倘代價以代價股份支付或倘可換股債券全面兌換為兌換股份，則本公司股東應佔資產淨值將會增加約2,251,320,000港元。

於組成後，合資公司將成為本公司擁有75.10%之附屬公司，其業績將綜合計入本集團之財務報表。董事認為，收購及成立合資公司將擴大本集團之盈利基礎，惟有關影響之程度將視乎不良貸款組合收回程度而定。

一般事項

本集團主要從事香港、澳門及中國物業發展及投資、物業管理、財務及財資業務。

收購及成立合資公司乃互為條件，並根據上市規則構成本公司之主要交易，且須於本公司股東大會上取得股東之批准。就董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及確信，概無股東須就批准收購及成立合資公司之決議案放棄投票，本公司已根據上市規則第14.44條接納Intellinsight（實益擁有689,649,124股股份權益，佔本公司已發行股本約59.93%）於二零零七年八月二十四日就其批准收購及成立合資公司發出之書面證明以代替於股東大會上通過之決議案。

董 事 會 函 件

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

二零零七年十月十八日

(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二零零六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。下列資料乃摘錄自本集團截至二零零六年十二月三十一日止五個年度各年之經審核綜合帳項。

綜合資產負債表 (百萬港元)

	二零零六年	二零零五年	二零零四年	二零零三年	二零零二年
非流動資產	15,298	5,050	3,686	3,505	3,191
流動資產	<u>7,301</u>	<u>4,813</u>	<u>2,994</u>	<u>2,385</u>	<u>2,145</u>
資產總值	22,599	9,863	6,680	5,890	5,336
流動負債	(2,117)	(1,542)	(1,244)	(743)	(878)
非流動負債	<u>(7,909)</u>	<u>(2,334)</u>	<u>(1,539)</u>	<u>(2,172)</u>	<u>(1,502)</u>
資產淨值	<u>12,573</u>	<u>5,987</u>	<u>3,897</u>	<u>2,975</u>	<u>2,956</u>
股本	77	57	57	48	48
儲備金	<u>8,976</u>	<u>5,041</u>	<u>3,839</u>	<u>2,926</u>	<u>2,906</u>
公司股東權益	9,053	5,098	3,896	2,974	2,954
少數股東權益	<u>3,520</u>	<u>889</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>
權益總額	<u>12,573</u>	<u>5,987</u>	<u>3,897</u>	<u>2,975</u>	<u>2,956</u>

綜合收益計算表 (百萬港元)

	二零零六年	二零零五年	二零零四年	二零零三年	二零零二年
營業額	2,908	1,320	773	674	591
經營盈利	1,483	1,182	592	210	253
財務成本	(178)	(18)	(6)	(11)	(8)
股東應佔盈利	1,346	1,059	516	152	199
股東應佔盈利 (經扣除物業 重估)	1,063	638	303	201	156
股息	572	255	181	154	121

(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連同隨附之附註，乃摘錄自本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報：

綜合收益計算表

截至二零零六年十二月三十一日

(以港幣計算)

	附註	二零零六年 千元	二零零五年 千元
營業額	2	2,908,171	1,320,301
其他收入		14,125	5,475
其他淨收益	3(a)	115,845	20,380
折舊及攤銷		(9,646)	(1,304)
員工成本		(79,994)	(51,845)
存貨成本		(1,742,805)	(567,785)
投資物業之公允價值變動	10	346,608	505,818
其他經營費用		(69,462)	(49,335)
經營盈利		1,482,842	1,181,705
財務成本	3(b)	(178,400)	(17,694)
出售聯營公司盈利		47,090	—
所佔聯營公司盈利	3(d)	1,324	10,542
所佔共同控制實體盈利減虧損	3(e)	3,982	7,331
負商譽	3(f)	162,876	26,482
除稅前盈利	3	1,519,714	1,208,366
所得稅	5(a)	(153,708)	(144,962)
本年度盈利		1,366,006	1,063,404
下列人士應佔：			
公司股權持有人	24	1,346,261	1,059,153
少數股東權益	24	19,745	4,251
本年度盈利		1,366,006	1,063,404
每股盈利－基本	7	2.04元	1.87元
每股股息	8(a)	0.55元	0.45元

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

(以港幣計算)

		二零零六年		二零零五年	
	附註	千元	千元	千元	千元
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業			4,494,630		4,147,630
— 自用租賃土地			259,022		265,553
— 其他物業、機械及設備			40,740		39,503
	10		4,794,392		4,452,686
商譽	11		16,994		16,994
物業發展權益	13		9,490,063		—
共同控制實體權益	14		789,209		394,507
聯營公司權益	15		12,040		56,568
證券投資	16		150,635		65,220
各項貸款			40,430		55,320
遞延稅項資產	9(a)		3,970		9,303
			15,297,733		5,050,598
流動資產					
物業發展權益	13	122,124		575,298	
存貨	17	4,054,734		3,194,826	
營業應收帳款及 其他應收款	18	1,045,889		320,440	
各項貸款		56,942		63,523	
應收共同控制實體款	14	258,053		247,192	
應收聯營公司款		185		207	
衍生財務工具	19	36,074		25,811	
證券投資	16	1,258,752		242,445	
定期存款(已抵押)	29	65,994		38,205	
現金及現金等價物		401,830		104,706	
		7,300,577		4,812,653	

		二零零六年		二零零五年	
	附註	千元	千元	千元	千元
流動負債					
營業應付帳款及					
其他應付款	20	1,087,207		338,804	
應付最終控股公司款		4,985		—	
應付主要股東款	32(m)	—		140,791	
應付少數股東款	21	25,082		31,924	
衍生財務工具	19	16,590		7,741	
銀行貸款	23	888,843		978,413	
本期稅項		94,363		44,814	
		<u>2,117,070</u>		<u>1,542,487</u>	
流動資產淨值			<u>5,183,507</u>		<u>3,270,166</u>
資產總額減流動負債			20,481,240		8,320,764
非流動負債					
最終控股公司貸款	22	2,857,548		2,635	
應付最終控股公司款	32(b)	3,026,231		—	
銀行貸款	23	1,290,700		1,663,600	
遞延稅項負債	9(a)	734,230		667,940	
			<u>7,908,709</u>		<u>2,334,175</u>
資產淨值			<u><u>12,572,531</u></u>		<u><u>5,986,589</u></u>
股本及儲備金					
股本			76,712		56,677
儲備金			<u>8,976,072</u>		<u>5,040,735</u>
公司股權持有人					
應佔權益總額			9,052,784		5,097,412
少數股東權益			<u>3,519,747</u>		<u>889,177</u>
權益總額	24		<u><u>12,572,531</u></u>		<u><u>5,986,589</u></u>

資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

(以港幣計算)

		二零零六年		二零零五年	
	附註	千元	千元	千元	千元
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業		3,500,000		3,235,000	
— 其他物業、 機械及設備		1,263		903	
	10	3,501,263		3,235,903	
附屬公司權益	12	6,708,360		2,698,153	
共同控制實體權益	14	389,045		—	
		10,598,668		5,934,056	
流動資產					
營業應收帳款及 其他應收款	18	511,178		11,201	
應收共同控制實體款	14	1,437		—	
現金及現金等價物		33,447		15,531	
		546,062		26,732	
流動負債					
應付最終控股公司款		4,985		—	
應付主要股東款	32(m)	—		140,791	
營業應付帳款及 其他應付款	20	86,375		84,649	
銀行貸款	23	215,000		217,287	
本期稅項		7,580		2,847	
		313,940		445,574	
流動資產／(負債)淨值		232,122		(418,842)	
資產總額減流動負債		10,830,790		5,515,214	

		二零零六年		二零零五年	
	附註	千元	千元	千元	千元
非流動負債					
最終控股公司貸款	22	2,847,070		2,635	
銀行貸款	23	1,236,000		1,320,900	
遞延稅項負債	9(a)	495,072		446,152	
			<u>4,578,142</u>	<u>1,769,687</u>	
資產淨值					
			<u>6,252,648</u>	<u>3,745,527</u>	
資本及儲備金					
股本			76,712	56,677	
儲備金			<u>6,175,936</u>	<u>3,688,850</u>	
權益總額					
	24		<u>6,252,648</u>	<u>3,745,527</u>	

綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零零六年		二零零五年	
		千元	千元	千元	千元
於一月一日之權益總額			5,986,589		4,070,119
年內直接確認於權益之淨收益					
海外附屬公司及海外共同控制實體帳項之滙兌差額	24	15,148		—	
可出售股本證券之公允價值變動	24	32,201		(1,310)	
物業發展權益之公允價值變動	24	1,229,135		462,456	
出售可出售股本證券轉往收益計算表	24	(1,870)		(11,156)	
確認物業發展權益轉往收益計算表	24	(444,144)		(282,273)	
年內直接確認於權益之淨收益			830,470		167,717
本年度淨盈利	24	1,366,006		1,063,404	
年內確認之淨收益總計			2,196,476		1,231,121
下列人士應佔：					
公司股權持有人		1,755,633		1,226,870	
少數股東權益		440,843		4,251	
		2,196,476		1,231,121	

		二零零六年		二零零五年	
	附註	千元	千元	千元	千元
宣派及已派付之末期股息	8(b)		(198,369)		(141,692)
宣派及已派付之中期股息	8(a)		(88,416)		(56,677)
已付少數股東股息	24		(32,554)		—
少數股東貸款	24		1,665		26,625
年內收購附屬公司之					
少數股東權益	24		—		857,093
附屬公司股權之增加					
而減少少數股東權益	24		(162,876)		—
發行股份	24		20,035		—
淨股本溢價收入	24		2,491,493		—
少數股東權益應佔					
附屬公司發行股份	24		2,383,492		—
其他	24		(25,004)		—
			<u> </u>		<u> </u>
於十二月三十一日之					
權益總額			<u>12,572,531</u>		<u>5,986,589</u>

綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日

(以港幣計算)

	附註	二零零六年 千元	二零零五年 千元
經營業務(所耗)／所得現金淨額	26(a)	(712,770)	91,887
投資項目			
出售其他固定資產		17	35
添置固定資產及物業		(10,099)	(32,772)
投資共同控制實體		(389,045)	—
出售聯營公司所得款		89,954	—
聯營公司貸款減少		788	—
已收聯營公司股息		2,200	—
收購附屬公司	26(b)	(3,295,510)	(623,430)
投資項目所耗現金淨額		(3,601,695)	(656,167)
融資項目			
銀行貸款(減少)／增加		(462,470)	800,784
最終控股公司貸款增加／(減少)		660,873	(4,884)
應付主要股東款減少		(140,791)	—
公司發行股份所得淨款		2,511,528	—
附屬公司發行股份所得淨款		2,358,488	—
已派股息予公司股權持有人		(286,297)	(198,036)
已派股息予少數股東		(32,554)	—
少數股東貸款增加	24	1,665	26,625
融資項目所得現金淨額		4,610,442	624,489
現金及現金等價物增加淨額		295,977	60,209
於一月一日現金及現金等價物		104,706	44,497
匯率變動之影響		1,147	—
於十二月三十一日現金及現金等價物		401,830	104,706

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，此等新準則首次適用或可提早於本集團及公司本會計期間採納。而採納該等全新及經修訂之香港財務報告準則對本集團於本年度之經營業績及於二零零六年十二月三十一日之財務狀況並不會帶來重大影響。

本集團並無於本會計期間採納任何並未生效之新準則及詮釋（見附註37）。

於往年度，本集團就對已作出的財務擔保已根據香港財務報告準則第4號，保險合約，及香港會計準則第37號，撥備、或然負債及或然資產，披露為或然負債。除非有關擔保大有可能遭催繳，否則本集團不會為該等擔保計提撥備。

為遵守於二零零六年一月一日起生效之有關財務擔保合約之香港會計準則第39號修訂，本集團已修改有關已作出的財務擔保之會計政策。根據新政策，已作出的財務擔保將根據香港會計準則第39號界定為財務負債；而倘若可準確計量其公允價值時，會先按公允價值計量，其後須根據香港會計準則第37號，按其首次確認的數額減累計攤銷及撥備數值（如有），以較高者確認。有關新政策的詳情載於附註1(s)。

採納該等修訂對本集團及本公司於二零零五年及二零零六年財政年度的經營業績及財務狀況並不構成重大影響。

(b) 編製基準

除投資物業、物業發展權益、衍生財務工具及財務工具（包括可出售證券及可買賣證券）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項須採用若干關鍵之會計估計。而管理層亦須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) **帳項合併基準**

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於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。商譽乃按年測試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，應佔商譽部份將撥入出售盈虧中計算。

(e) **附屬公司及少數股東權益**

附屬公司乃本集團控制之實體。控制之產生為本集團有能力影響實體之財務及營運政策以從中獲得利益。當評估控制權時，應包括目前可行使之潛在表決權。

投資附屬公司應由控制權開始至控制權結束之日綜合於綜合帳項內。集團內因集團公司間之交易而產生之結餘、交易及任何未實現盈利需於編制綜合帳項時完全抵銷。集團公司間之交易而產生之未實現虧損需如未實現盈利般作出抵銷，但只限於沒有證據顯示其有所減值。

少數股東權益乃指非本公司所佔之附屬公司淨資產權益部份；少數股東權益於綜合資產負債表及權益變動表內列入權益，但與公司股權持有人應佔權益分別呈列。少數股東權益則與公司股權持有人一同分配期內盈利或虧損及呈列在綜合收益計算表內。

如少數股東應佔之虧損超過其所佔附屬公司之權益，超額部份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，其後就本集團佔該共同控制實體淨資產於收購後之變動作出調整。綜合收益計算表反映本集團所佔共同控制實體於收購及除稅後之年度業績，當中包括於有關年度內共同控制實體投資之商譽減值虧損。

在本公司資產負債表內，於共同控制實體之投資是按成本扣除任何減值虧損入帳。共同控制實體之業績乃按有關截至或早於本公司結算日之期間實收及應收股息計入本公司之收益計算表，而收取該等股息之權利已於結算日確定。

(h) 物業**(i) 投資物業**

投資物業乃指用作收租用途之土地及樓宇權益。此等物業均由獨立專業測計師依據其淨租金收入及收入潛力之公開市價計算。投資物業以公允價值於資產負債表內入帳。投資物業一切公允價值變動於收益計算表中確認。

(ii) 未來發展土地

未來發展土地均以成本值或估計之化現淨值之較低者結算於帳內。化現淨值乃估計之銷售價扣除完成及出售物業所需之費用。

(iii) 物業發展權益

物業發展權益乃按公允價值入帳。公允價值變動乃記入公允價值儲備金，而若有客觀證據顯示物業發展權益減值，其減值部份將由公允價值儲備金於減值確定期內計入收益計算表。物業發展權益之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。成本包括土地收購成本、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。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。

(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。

於租賃土地之上自用租賃樓宇，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) **財務資產**

本集團及本公司之財務資產政策如下（不包括投資於附屬公司、聯營公司及共同控制實體）：

除財務資產之公允價值能有效地計算，其將以最初之成本結算，即交易價格。此等資產其後根據其分類作如下結帳：

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。

不能歸類於以上分類之財務資產可歸類為可出售財務資產並最初以公允價值確認。除減值虧損外，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及減值時，其於權益直接確認之累計盈虧將撥入收益計算表內確認。

投資於本集團確保購買／出售或到期日時確認／不再確認。

衍生財務工具最初以公允價值確認，其公允價值於結算日重新計算。除衍生財務工具符合對沖會計方法限定要求外，公允價值之變動將於收益計算表確認。而若衍生財務工具符合對沖會計方法限定要求及被定性為現金流量對沖，其未實現盈虧之有效及無效部份將分別直接確認於權益及收益計算表內。當所對沖之交易盈虧於收益計算表確認，現金流量對沖有效部份之累積盈虧將於權益中轉出並於同期之收益計算表內確認。

(k) **營業應付帳款及其他應付款**

除擔保負債外，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) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及現金、銀行及其他財務機構的活期存款以及可即時兌換成已知金額、價值變動風險極低且自收購起計三個月內到期之短期高流動性投資。須應要求償還並為本集團現金管理整體一部份之銀行透支已包括在綜合現金流量表內並列為現金及現金等價物。

(m) 借貸

借貸最初以公允價值確認及其後以成本攤銷入帳。其最初確認金額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(包括應付利息及費用)攤銷。

除屬於需要相當時間才可投入原定使用用途或出售之資產購置、建設或生產之借貸成本被資本化外，其他借貸成本於發生年度內括入收益計算表內。資本化率乃參照用作發展用途之借貸利率或如部份發展成本靠一般營運資金融資，資本化率則以營運資金之平均率而定。

(n) 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

(o) 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) 財務資產

- 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。
- 可出售股本財務資產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。
- 可出售債務財務資產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）。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須根據香港會計準則第34號，中期財務報告，編製財政年度首六個月的中期財務報告。於相關季度完結時，本集團所採用的減值測試、確認方法及回撥準則應與財政年度完結時相同。

即使於與該中期有關的財政年度終結時，並無確認任何評估減值虧損或輕微之虧損情況下，於中期就商譽、可供出售股本證券及按成本列帳的非上市股本證券已確認之減值虧損均不得於其後撥回。

(p) 所得稅

本年度之所得稅包括本期稅項及遞延資產及負債之變動。除有關直接於權益確認之項目於權益確認外，本期稅項及遞延資產及負債之變動將於收益計算表內確認。

本期稅項乃本年度按可課稅盈利以結帳日已生效或實際生效之稅率計算之預期應付稅項及任何有關往年應付稅項之調整。

以稅基計算之資產值及負債值與其入帳之帳面值而產生之暫時性差別，乃按資產負債表負債方法作出全部遞延稅項準備。遞延稅項資產乃以未來可課稅盈利能用作抵銷暫時性差別之幅度而予以確認。

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。

(q) 營業收入之確認

在本集團可能取得經濟利益及能可靠計算收益與成本(如適用)之前題下，收入將於收益計算表內確認如下：

(i) 營業租賃之租金收入

除非租賃資產帶來之收益模式提供其他更具代表性之基準，營業租賃之應收租金乃按有關租賃年期以等額在收益計算表確認。已付予租約優惠乃於收益計算表內確認，作為應收租賃淨收款總額之一部份。或然租金於產生之會計期間於收益計算表內確認為收入。

(ii) 出售物業

出售物業所得之收益於簽訂有約束力之售樓合約時或有關政府當局發給之入伙紙日，以較後日期者入帳。在收入確認日前就出售物業所收款則包括在資產負債表已收預售訂金內。

(iii) 物業發展權益收入

物業發展權益收入乃於有關投資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) 股息收入

— 非上市投資之股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。

— 上市投資之股息收入於投資項目之股價除息時確認。

(vi) 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。

(r) 外幣兌換

年內之外幣交易乃按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。

(s) 已作出之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已作出之財務擔保

財務擔保為要求發行人(即擔保人)支付特定款項以彌償擔保受益人(「持有人」)由於有關負債人未能按照債務工具的條款於到期付款時所招致損失的合約。

當本集團提供財務擔保時，擔保的公允價值(即交易價，惟可準確估計公允價值則除外)首先確認為應付帳款及其他應付款的遞延收入。對有關已作出擔保的應收取或將收取的應收代價，則其有關代價將根據集團政策確認於該等資產所歸屬的類別內。倘並無收取或無法收取有關代價，則於首次確認遞延收入時即時在損益表作出支銷。

對已作出的財務擔保並確認為遞延收入之金額，將按照其擔保期內在收益計算表內分期攤銷。此外，當擔保持有人有可能根據本集團已作出的財務擔保向集團提出索償通知時，集團即時確認並作出撥備，而預期向本集團索償的金額將超逾目前有關該擔保的應付帳款及其他應付款項的帳面值(即首次確認的金額減累計攤銷)。

(ii) 其他準備及或然負債

倘本集團或本公司由於過往事件而需負上法定或推定責任，且履行有關責任時將可能導致經濟利益外流，而該外流並可作出準確估計時，即會作出撥備。當貨幣的時間值屬重大時，撥備會按預期履行該責任的開支現值列帳。

倘履行有關責任不大可能導致經濟利益外流，或未能準確估計其有關金額時，除非有關經濟利益外流的可能性極低，否則有關責任須披露為或然負債。此外，除非有關經濟利益外流的可能性極低，否則須待一項或多項未來事件發生或不發生，方能確認其潛在責任是否存在時，亦須披露為或然負債。

(i) 關連人士

在此帳項內，關連人士乃指其有能力可直接或間接經一間或多間中介公司控制本集團或可在其財務及營運決策上行使重大影響力或共同控制本集團；本集團及該等人士皆受制於共同之控制權；該等人士乃本集團聯營公司或本集團乃合營者之合營公司。關連人士包括個人或其他個體。

(u) 分類報告

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

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

2 分類資料

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

營業額包括物業及證券投資收入、物業銷售淨收入及利息收入。

(a) 業務分類

	二零零六年				
	綜合 千元	物業發展 千元	物業投資 千元	財務及財資 千元	其他 千元
營業額	2,908,171	1,204,401	224,468	1,416,365	62,937
經營之貢獻	1,189,655	643,766	200,970	325,220	19,699
投資物業之公允價值變動	346,608	—	346,608	—	—
未分配集團支出	(53,421)				
經營盈利	1,482,842				
財務成本	(178,400)				
出售聯營公司盈利	47,090	—	—	—	47,090
所佔聯營公司盈利	1,324	—	—	—	1,324
所佔共同控制實體					
盈利減虧損	3,982	(450)	4,432	—	—
負商譽	162,876				
除稅前盈利	1,519,714				
所得稅	(153,708)				
本年度盈利	1,366,006				
分類資產	20,771,007	14,313,303	4,509,353	1,626,384	321,967
共同控制實體權益	1,047,262	391,707	655,555	—	—
聯營公司權益	12,225	—	—	—	12,225
未分配	767,816				
資產總額	22,598,310				
分類負債	1,108,400	871,972	80,034	136,321	20,073
未分配	8,917,379				
負債總額	10,025,779				
年內產生之資本支出	4,168	488	439	—	3,241
本年度之折舊及攤銷	9,646	—	—	—	9,646

	二零零五年				
	綜合 千元	物業發展 千元	物業投資 千元	財務及財資 千元	其他 千元
營業額	1,320,301	531,249	212,083	566,717	10,252
經營之貢獻	714,163	400,749	185,525	124,112	3,777
投資物業之公允價值變動	505,818	—	505,818	—	—
未分配集團支出	(38,276)				
經營盈利	1,181,705				
財務成本	(17,694)				
所佔聯營公司盈利	10,542	—	—	—	10,542
所佔共同控制實體盈利	7,331	—	7,331	—	—
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
本年度之折舊及攤銷	1,304	—	—	—	1,304

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(二零零五年: 225,743,000元)及就深物業餘下之29.7%已發行股份提出全面收購之保證金120,000,000元(二零零五年: 無)並未分配於業務分類內。

(b) 地域分類

	集團營業額		集團經營盈利	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
香港	2,244,506	966,929	977,980	885,492
澳門	472,093	282,311	444,589	281,395
中國	132,239	—	26,617	—
北美洲	52,273	66,768	27,989	12,341
其他	7,060	4,293	5,667	2,477
	<u>2,908,171</u>	<u>1,320,301</u>	<u>1,482,842</u>	<u>1,181,705</u>

	分類資產		年內產生之資本支出	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
香港	8,487,571	7,088,766	3,680	186,996
澳門	10,576,546	1,500,549	—	398,134
中國	1,468,770	—	488	—
北美洲	234,218	163,478	—	—
其他	3,902	24,784	—	—
	<u>20,771,007</u>	<u>8,777,577</u>	<u>4,168</u>	<u>585,130</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%。

3 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除／(計入)下列各項：

- (a) 其他淨收益為可買賣證券及衍生財務工具之公允價值變動。

(b) 財務成本

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
銀行貸款及透支利息	106,876	69,750
應付最終控股公司款／最終控股公司貸款利息	149,178	128
減：撥充成本之數額 (附註)	(76,135)	(50,207)
	<u>179,919</u>	<u>19,671</u>
減：包括於其他營業費用之利息費用	(1,519)	(1,977)
	<u>178,400</u>	<u>17,694</u>

附註：撥充成本之借貸成本乃按當時市場利率計算。

(c) 其他項目

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
核數師酬金	1,918	1,430
壞帳及呆帳之減值虧損	3,986	2,137
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	(201,024)	(187,621)
租金收入	(224,468)	(212,083)
減：支出	23,444	24,462
利息收入	(7,929)	(1,526)
可出售證券股息收入	(500)	(2,938)
其他上市可買賣證券股息收入	(16,644)	(1,655)
持有至到期證券收入	(1,281)	(5,639)
其他非上市證券收入	(44,121)	(34,850)
其他上市證券收入	(2,288)	—
出售可買賣證券盈利	(123,719)	(36,086)
出售可出售證券盈利	(3,257)	(5,319)
壞帳及呆帳減值虧損撇銷	—	(3,582)

(d) 本集團所佔存於聯營公司內已除少數股東權益，宣派股息及稅項後之本年度盈利為1,324,362元 (二零零五年：10,542,300元)。

(e) 本集團所佔存於共同控制實體內已除少數股東權益，宣派股息及稅項後之本年度盈利減虧損為2,190,824元 (二零零五年：4,166,726元)。

(f) 於二零零六年，本集團經持有上市附屬公司保利達資產控股有限公司 (「保利達資產」) 之可換股優先股兌換成275,191,901股保利達資產普通股而產生162,876,069元負商譽 (附註32(k))。

於二零零五年，因本集團收購附屬公司而產生26,482,230元負商譽 (附註26(b))。

4 董事及管理層酬金

(a) 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條，本年度董事酬金如下：

	二零零六年				
	董事袍金 千元	薪酬及 津貼 千元	按業績而定 之花紅 千元	公積金 供款 千元	合計 千元
執行董事：					
柯為湘	—	—	—	—	—
吳志文	—	—	—	—	—
黎家輝	120	1,335	1,100	123	2,678
柯沛鈞	—	534	200	18	752
非執行董事：					
Keith Alan Holman	200	371	—	—	571
譚希仲	200	—	—	—	200
楊國光	200	1,800	336	153	2,489
獨立非執行董事：					
周湛榮 (附註)	70	—	—	—	70
李國星	200	—	—	—	200
陸恭正	200	—	—	—	200
司徒振中	200	—	—	—	200
	<u>1,390</u>	<u>4,040</u>	<u>1,636</u>	<u>294</u>	<u>7,360</u>

附註：周湛榮先生於二零零六年五月八日退任本公司董事一職。

	二零零五年				
	董事袍金 千元	薪酬及 津貼 千元	按業績而定 之花紅 千元	公積金 供款 千元	合計 千元
執行董事：					
柯為湘	—	—	—	—	—
吳志文	—	—	—	—	—
黎家輝	5	1,300	1,000	93	2,398
柯沛鈞 (附註)	—	189	100	6	295
非執行董事：					
Keith Alan Holman	120	384	—	—	504
譚希仲	120	—	—	—	120
楊國光	120	150	—	11	281
獨立非執行董事：					
周湛榮	120	—	—	—	120
李國星	120	—	—	—	120
陸恭正	120	—	—	—	120
司徒振中	120	—	—	—	120
	<u>845</u>	<u>2,023</u>	<u>1,100</u>	<u>110</u>	<u>4,078</u>

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。

(b) 最高薪酬僱員

於五名最高薪酬僱員中，有二位為董事(二零零五年：一位)其酬金已於附註4(a)披露。餘下之三位僱員(二零零五年：四位)之總酬金詳列如下：

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
薪酬及津貼	3,325	3,929
按業績而定之花紅	1,262	1,688
公積金供款	125	194
	<u>4,712</u>	<u>5,811</u>

薪酬最高僱員之酬金在以下範圍內：

	二零零六年	二零零五年
0元 — 1,000,000元	—	—
1,000,001元 — 1,500,000元	1	4
1,500,001元 — 2,000,000元	2	—

5 所得稅

(a) 列於綜合收益計算表內之稅項如下：

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
本期稅項－香港利得稅		
本年度稅項準備	85,737	61,503
往年度稅項準備(餘數)／不足	(6,886)	515
	<u>78,851</u>	<u>62,018</u>
本期稅項－海外		
本年度稅項準備	3,234	—
遞延稅項		
源自及撥回時間性差異	10,967	(5,574)
投資物業之公允價值變動	60,656	88,518
	<u>71,623</u>	<u>82,944</u>
	<u>153,708</u>	<u>144,962</u>

二零零六年之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：17.5%)計算。海外稅項乃根據個別區域之適當稅率計算。

(b) 稅項支出與會計盈利以適當稅率對帳：

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
除稅前盈利	<u>1,519,714</u>	<u>1,208,366</u>
按適當稅率計算之稅項	274,475	209,340
不可扣減費用	14,272	6,108
非課稅收入	(127,365)	(62,810)
往年度稅項準備(餘數)／不足	(6,886)	515
未確認之稅務虧損	1,264	1,067
抵銷前期未確認之稅務虧損	(1,620)	(1,122)
現確認前期未確認之稅務虧損	(5,845)	(5,594)
其他	<u>5,413</u>	<u>(2,542)</u>
實際稅項支出	<u>153,708</u>	<u>144,962</u>

6 股東應佔盈利

股東應佔之綜合盈利包括282,377,166元(二零零五年：434,888,796元)之盈利已計入本公司帳項內。

7 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1,346,261,403元(二零零五年：1,059,153,190元)及年內已發行加權平均股數660,839,603股(二零零五年：566,767,850股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

二零零五年及二零零六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

	二零零六年	二零零五年
計算每股基本盈利之股數	566,767,850	566,767,850
發行新股之影響	<u>94,071,753</u>	<u>—</u>
計算每股基本盈利之加權平均股數	<u>660,839,603</u>	<u>566,767,850</u>

8 股息

(a) 應撥歸本年之股息

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
宣派及已派付之中期股息每股0.13元 (二零零五年：0.10元)	88,416	56,677
結算日後擬派之末期股息每股0.42元 (二零零五年：0.35元)	483,286	198,369
	<u>571,702</u>	<u>255,046</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。於二零零六年，應付末期股息乃按本公司所發行1,150,681,275股股份計算，並經計入383,560,425股供股股份(附註33(b))。

(b) 應撥歸上財政年度之股息，於年內獲批准及派付

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
於年內批准及派付之上財政年度之末期股息 每股0.35元(二零零五年：0.25元)	<u>198,369</u>	<u>141,692</u>

9 遞延稅項

(a) 確認於資產負債表內之遞延稅項資產／(負債)項目及年內之變動列報如下：

集團

	稅項虧損 之得益準備 千元	物業重估 千元	稅例允許 加速折舊 千元	其他 千元	合計 千元
於二零零五年一月一日	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	<u>5,085</u>	<u>(84,863)</u>	<u>(2,905)</u>	<u>(261)</u>	<u>(82,944)</u>
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>
於二零零六年一月一日	8,566	(640,334)	(27,700)	831	(658,637)
計入／(轉除) 收益計算表	<u>6,008</u>	<u>(58,012)</u>	<u>(3,837)</u>	<u>(15,782)</u>	<u>(71,623)</u>
於二零零六年 十二月三十一日	<u>14,574</u>	<u>(698,346)</u>	<u>(31,537)</u>	<u>(14,951)</u>	<u>(730,260)</u>

公司

	物業重估 千元	稅例允許 加速折舊 千元	合計 千元
於二零零五年一月一日	(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	(427,175)	(18,977)	(446,152)
於二零零六年一月一日	(427,175)	(18,977)	(446,152)
轉除收益計算表	(46,364)	(2,556)	(48,920)
於二零零六年十二月三十一日	(473,539)	(21,533)	(495,072)

	集團		公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
遞延稅項淨資產確認				
於資產負債表內	3,970	9,303	—	—
遞延稅項淨負債確認				
於資產負債表內	(734,230)	(667,940)	(495,072)	(446,152)
	(730,260)	(658,637)	(495,072)	(446,152)

(b) 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84,487,000元（二零零五年：126,053,000元）。

10 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	4,147,630	270,206	33,060	36,626	4,487,522
代表					
專業估值	4,147,630	—	—	—	4,147,630
成本值	—	270,206	33,060	36,626	339,892
	4,147,630	270,206	33,060	36,626	4,487,522
於二零零六年 一月一日	4,147,630	270,206	33,060	36,626	4,487,522
添置	392	—	—	4,356	4,748
售出	—	—	—	(1,519)	(1,519)
重估盈餘	346,608	—	—	—	346,608
於二零零六年 十二月三十一日	4,494,630	270,206	33,060	39,463	4,837,359
代表					
專業估值	4,494,630	—	—	—	4,494,630
成本值	—	270,206	33,060	39,463	342,729
	4,494,630	270,206	33,060	39,463	4,837,359

	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
於二零零六年一月一日	—	4,653	1,489	28,694	34,836
本年度折舊	—	6,531	785	2,330	9,646
售出項撥回	—	—	—	(1,515)	(1,515)
於二零零六年 十二月三十一日	—	11,184	2,274	29,509	42,967
帳面值					
於二零零六年 十二月三十一日	4,494,630	259,022	30,786	9,954	4,794,392
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

(b) 公司

	投資物業 千元	其他物業、 機械及設備 千元	合計 千元
成本值或估值			
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
於二零零六年一月一日	3,235,000	22,874	3,257,874
添置	67	687	754
售出	—	(1,477)	(1,477)
重估盈餘	264,933	—	264,933
於二零零六年十二月三十一日	3,500,000	22,084	3,522,084
代表			
專業估值	3,500,000	—	3,500,000
成本值	—	22,084	22,084
	3,500,000	22,084	3,522,084

	投資物業 千元	其他物業、 機械及設備 千元	合計 千元
累積折舊及攤銷			
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
於二零零六年一月一日	—	21,971	21,971
本年度折舊	—	324	324
售出項撥回	—	(1,474)	(1,474)
於二零零六年十二月三十一日	—	20,821	20,821
帳面值			
於二零零六年十二月三十一日	<u>3,500,000</u>	<u>1,263</u>	<u>3,501,263</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>3,235,000</u>	<u>903</u>	<u>3,235,903</u>

(c) 物業帳面值之分析

	集團		公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
投資物業				
位於香港				
— 簽有長期租約	4,308,630	3,961,630	3,500,000	3,235,000
— 簽有中期租約	36,000	36,000	—	—
位於海外				
— 簽有中期租約	150,000	150,000	—	—
	<u>4,494,630</u>	<u>4,147,630</u>	<u>3,500,000</u>	<u>3,235,000</u>
其他物業				
位於香港				
— 簽有長期租約	981	991	—	—
— 簽有中期租約	288,827	296,133	—	—
	<u>289,808</u>	<u>297,124</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241,217元(二零零五年：408,818元)。

本集團持作營業租賃用途之投資物業之帳面總值為4,494,630,000元(二零零五年：4,147,630,000元)。本集團持作營業租賃用途之其他固定資產帳面總值為7,035,206元(二零零五年：7,072,596元)，而有關之累計折舊為6,966,005元(二零零五年：6,929,368元)。

本公司持作營業租賃用途之投資物業之帳面總值為3,500,000,000元(二零零五年：3,235,000,000元)。本公司持作營業租賃用途之其他固定資產帳面總值為954,152元(二零零五年：954,152元)，而有關之累計折舊為951,866元(二零零五年：950,745元)。

所有符合投資物業定義以營業租賃入帳之物業已分類為投資物業。

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	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
於一年內	166,817	190,736	132,608	155,387
於一年至五年內	88,626	104,812	68,016	84,305
	<u>255,443</u>	<u>295,548</u>	<u>200,624</u>	<u>239,692</u>

11 商譽

	集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
於一月一日	16,994	—
經收購附屬公司	<u>—</u>	<u>16,994</u>
於十二月三十一日	<u>16,994</u>	<u>16,994</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。

12 附屬公司權益

	公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
非上市股份，成本值	1,530,460	1,530,460
貸款予附屬公司		
— 免息	4,767,864	944,573
— 帶息	1,422,513	1,292,194
向附屬公司借款		
— 免息	(736,917)	(567,265)
— 帶息	(110,864)	(297,221)
應收／(應付)附屬公司款	368	(7)
附屬公司之減值虧損	(165,064)	(204,581)
	<u>6,708,360</u>	<u>2,698,153</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30。

13 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保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)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。而物業發展權益公允價值之基準及估計詳述於附註34(d)。

14 共同控制實體權益

	集團		公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
非上市證券，成本值	—	—	389,045	—
所佔資產淨值	789,209	394,507	—	—
應收共同控制實體款	258,053	247,192	1,437	—
	<u>1,047,262</u>	<u>641,699</u>	<u>390,482</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	持有普通股之票面值百分數			主要業務
			集團之 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
中信保利達地產 (佛山)有限公司	公司	中華人民 共和國	50% (附註)	50% (附註)	—	物業發展
耀輝發展有限公司	公司	香港	28.6%	—	48%	物業發展 及投資
南灣中心有限公司	公司	澳門	29.8%	—	50%	物業投資 及買賣

附註： 百分數代表本集團於共同控制實體之股本權益

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：

收益計算表	二零零六年	二零零五年
	千元	千元
收入	12,371	116
支出	(7,421)	(254)
資產負債表	二零零六年	二零零五年
	千元	千元
非流動資產	426,864	403,618
流動資產	1,556,951	223
流動負債	(702,657)	(134,264)
非流動負債	(653,178)	(45,339)
淨資產	627,980	224,238

15 聯營公司權益

	集團	
	二零零六年	二零零五年
	千元	千元
所佔資產淨值	7,942	51,682
貸款予聯營公司	4,098	4,886
	12,040	56,568

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。

於二零零六年四月，本集團以代價90,000,000元出售於Southern Success Corporation之20%權益，而47,100,000元之利益已於本年度確認。

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	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

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
二零零六年					
聯營公司之帳項總計	31,331	15,124	16,207	56,362	1,930
集團之實際權益	<u>15,353</u>	<u>7,411</u>	<u>7,942</u>	<u>27,617</u>	<u>946</u>
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>

16 證券投資

	集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
非流動資產		
可出售證券		
— 股本證券，香港上市	108,080	17,430
— 投資基金，非上市	42,555	47,790
	<u>150,635</u>	<u>65,220</u>
流動資產		
可買賣證券		
— 股本證券，香港上市	1,069,954	111,204
— 股本證券，海外上市	31,578	30,823
— 債券、海外上市	157,220	—
持有至到期證券，非上市	—	100,418
	<u>1,258,752</u>	<u>242,445</u>
	<u><u>1,409,387</u></u>	<u><u>307,665</u></u>

	集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
證券投資之市值		
— 香港上市	1,178,034	128,634
— 海外上市	188,798	30,823
	<u><u>1,366,832</u></u>	<u><u>159,457</u></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。

17 存貨

	集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
未來發展土地	190,526	611,519
發展中物業	3,552,329	2,242,381
待售物業	310,319	339,776
可買賣貨品	1,560	1,150
	<u><u>4,054,734</u></u>	<u><u>3,194,826</u></u>

包括於發展中物業之1,510,604,461元(二零零五年：1,459,138,520元)乃指集團發展位於牛池灣物業之累計成本。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88,000,000元(二零零五年：129,000,000元)。

存貨中土地帳面值之分析如下：

	集團	
	二零零六年	二零零五年
	千元	千元
位於香港		
— 長期租約	521,363	520,917
— 中期租約	1,268,792	1,381,392
	<u>1,790,155</u>	<u>1,902,309</u>
海外		
— 永久業權／無註明	590,252	604,964
— 中期租約	940,666	—
	<u>1,530,918</u>	<u>604,964</u>
	<u><u>3,321,073</u></u>	<u><u>2,507,273</u></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190,525,674元及2,922,110,336元(二零零五年：611,519,074元及2,051,956,273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。於二零零六年十二月三十一日，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	
	二零零六年	二零零五年
	千元	千元
於一年內	4,299	4,038
於一年至五年內	583	3,330
	<u>4,882</u>	<u>7,368</u>

18 營業應收帳款及其他應收款

於十二月三十一日，營業應收款之帳齡分析如下：

	集團		公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
0 — 90日	113,212	54,498	1,432	1,910
91 — 180日	1,521	1,614	30	145
逾180日	7,973	9,466	3	21
營業應收帳款	122,706	65,578	1,465	2,076
公用事業及其他按金	5,266	3,656	1,936	1,932
其他應收帳款及預付款	917,917	251,206	507,777	7,193
	<u>1,045,889</u>	<u>320,440</u>	<u>511,178</u>	<u>11,201</u>

於二零零六年，本集團營業應收帳中40,246,056元乃應收保利達控股之附屬公司，作為本集團於澳門其中一項物業發展權益之分派。

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3,686,915元（二零零五年：3,454,165元）及1,888,863元（二零零五年：1,883,563元）。

本集團預付款中225,743,000元（二零零五年：225,743,000元）乃收購深物業約70.3%之已發行股份之按金支出及120,000,000元（二零零五年：無）乃就深物業餘下之29.7%已發行股份提出全面收購之保證金。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，惟須待取得中國相關監管機構批准後方可完成此項收購。

於二零零六年，本集團及本公司預付款中約498,000,000元乃收購於中國天津市之綜合物業發展土地之初期按金。

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1,593,096元（二零零五年：1,810,596元）及1,312,500元（二零零五年：1,530,000元）。

19 衍生財務工具

	集團		集團	
	二零零六年 資產 千元	二零零六年 負債 千元	二零零五年 資產 千元	二零零五年 負債 千元
場外或然遠期交易	31,407	16,590	7,619	—
利率掉期				
— 港元	4,667	—	18,192	—
— 美元	—	—	—	7,741
	<u>36,074</u>	<u>16,590</u>	<u>25,811</u>	<u>7,741</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，本集團根據協議之最高購買承擔為2,420,325,092元（二零零五年：342,623,770元），其中1,729,616,418元（二零零五年：323,176,850元）不會實現。有關不會實現之購買承擔，其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**

於二零零六年及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。兩份掉期協議將於二零零七年終止。

(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。於二零零六年十二月三十一日止年度，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。

20 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	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	千元	千元	千元	千元
未到期或活期	561,702	46,612	587	586
0 — 90日	4,427	20,047	1,662	879
91 — 180日	104	137	104	—
逾180日	—	52	—	—
營業應付帳款	566,233	66,848	2,353	1,465
租務及其他按金	50,668	51,070	36,196	38,362
其他應付帳款及應計費用	193,660	198,171	47,826	44,822
出售物業所收訂金	276,646	22,715	—	—
	<u>1,087,207</u>	<u>338,804</u>	<u>86,375</u>	<u>84,649</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47,239,466元(二零零五年：48,077,670元)及35,882,056元(二零零五年：38,042,459元)。

於二零零六年，營業應付帳中428,535,389元乃收購位於中國瀋陽市一幅土地之尚欠代價，其款項尚未到期及預期於一年內支付。

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154,165元(二零零五年：12,322,065元)及85,655元(二零零五年：85,655元)。

本集團預期於一年後償付之出售物業所收訂金為276,645,636元(二零零五年：22,715,605元)。

21 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18,700,257元(二零零五年：12,488,754元)為帶息(利息乃按當時市場利率計算)及6,381,757元(二零零五年：19,434,985元)為免息。

22 最終控股公司貸款

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

23 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	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
活期或一年內償還	888,843	978,413	215,000	217,287
一年至二年內償還	223,000	413,000	205,000	125,000
二年至五年內償還	1,067,700	1,250,600	1,031,000	1,195,900
	1,290,700	1,663,600	1,236,000	1,320,900
	2,179,543	2,642,013	1,451,000	1,538,187

銀行貸款於資產負債表中分類如下：

	集團		公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
流動負債				
有抵押	638,843	686,127	165,000	125,000
無抵押	250,000	292,286	50,000	92,287
	888,843	978,413	215,000	217,287
非流動負債				
有抵押	1,290,700	1,663,600	1,236,000	1,320,900
	2,179,543	2,642,013	1,451,000	1,538,187

銀行貸款利息乃按當時市場利率計算。

24 權益總額

(a) 集團

	公司股權持有人應佔							少數	
	公允							股東	權益
	股本	資本	價值	滙兌	保留				
	股本	溢價帳	儲備金	儲備金	儲備金	盈利	合計	權益	總額
附註	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	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	20,035	—	—	—	—	—	20,035	—	20,035
發行股份溢價	—	2,549,602	—	—	—	—	2,549,602	—	2,549,602
發行股份支出	—	(58,109)	—	—	—	—	(58,109)	—	(58,109)
少數股東權益應佔									
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	—	2,383,492	2,383,492
海外附屬公司及海外									
共同控制實體帳項之									
滙兌差額	—	—	—	—	15,148	—	15,148	—	15,148
可出售股本證券之									
公允價值變動	—	—	—	32,201	—	—	32,201	—	32,201
物業發展權益之公允									
價值變動	—	—	—	808,037	—	—	808,037	421,098	1,229,135
出售可出售股本證券									
轉往收益計算表	—	—	—	(1,870)	—	—	(1,870)	—	(1,870)
確認物業發展權益									
轉往收益計算表	—	—	—	(444,144)	—	—	(444,144)	—	(444,144)
宣派及已派付之末期股息	8(b)	—	—	—	—	(198,369)	(198,369)	—	(198,369)
宣派及已派付之中期股息	8(a)	—	—	—	—	(88,416)	(88,416)	—	(88,416)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	(32,554)	(32,554)
少數股東貸款	—	—	—	—	—	—	—	1,665	1,665
附屬公司股權之增加									
而減少少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	(162,876)	(162,876)
本年度盈利	—	—	—	—	—	1,346,261	1,346,261	19,745	1,366,006
其他	—	—	—	—	—	(25,004)	(25,004)	—	(25,004)
於二零零六年									
十二月三十一日	76,712	3,049,409	2,154	731,265	15,148	5,178,096	9,052,784	3,519,747	12,572,531

	附註	公司股權持有人應佔					少數股東權益	
		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	權益總額 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)
確認物業發展權益轉往								
收益計算表		—	—	—	(282,273)	—	(282,273)	— (282,273)
宣派及已派付之末期股息	8(b)	—	—	—	—	(141,692)	(141,692)	— (141,692)
宣派及已派付之中期股息	8(a)	—	—	—	—	(56,677)	(56,677)	— (56,677)
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	26(b)	—	—	—	—	—	—	857,093 857,093
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 5,986,589</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) 公司

	附註	股本 千元	股本溢價帳 千元	保留盈利 千元	合計 千元
於二零零六年					
一月一日		56,677	557,916	3,130,934	3,745,527
發行股份		20,035	—	—	20,035
發行股份溢價		—	2,549,602	—	2,549,602
發行股份支出		—	(58,109)	—	(58,109)
宣派及已派付之					
末期股息	8(b)	—	—	(198,369)	(198,369)
宣派及已派付之					
中期股息	8(a)	—	—	(88,416)	(88,416)
本年度盈利		—	—	282,378	282,378
於二零零六年					
十二月三十一日		<u>76,712</u>	<u>3,049,409</u>	<u>3,126,527</u>	<u>6,252,648</u>
於二零零五年					
一月一日		56,677	557,916	2,894,414	3,509,007
宣派及已派付之					
末期股息	8(b)	—	—	(141,692)	(141,692)
宣派及已派付之					
中期股息	8(a)	—	—	(56,677)	(56,677)
本年度盈利		—	—	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>3,130,934</u>	<u>3,745,527</u>

於二零零六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54,772元(二零零五年：19,896,912元)。

於二零零六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6,357,550元(二零零五年：4,166,726元)。

股本溢價帳及資本儲備金之應用分別受香港《公司條例》第48B及49H條所規限。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。

於二零零六年十二月三十一日，本公司可作分派予股東之儲備為894,132,007元(二零零五年：1,117,108,614元)。

(c) 股本

	二零零六年		二零零五年	
	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				
於一月一日及				
十二月三十一日	1,000,000,000	100,000	1,000,000,000	100,000
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	200,353,000	20,035	—	—
於十二月三十一日	767,120,850	76,712	566,767,850	56,677

於二零零六年五月，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。

於二零零六年九月，主要股東以每股配售價13.25元配售現有股份87,000,000股予獨立第三者後，本公司發行及分配87,000,000股新股予主要股東，作價為每股13.25元。

25 附屬公司之認股權證

於二零零六年十二月三十一日止年度，本集團一附屬公司已向其股東派送發行122,981,448份附屬公司之認股權證，基準為該等股東當時所持每10股股份獲發行一份認股權證。每一份認股權證賦予其持有人權利按每股股份1.98元(可予調整)以現金認購一股新股份。認股權證可於二零零六年六月十九日起至二零零七年六月十八日止(首尾兩日包括在內)期間隨時行使。

附屬公司所發行之認股權證之變動概要如下：

	認股權證數目
於年內發行	122,981,448
於年內已行使	(6,940)
於年終時結餘	<u>122,974,508</u>

26 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前盈利與經營業務(所耗)／所得現金淨額之對帳：

	二零零六年 千元	二零零五年 千元
除稅前盈利	1,519,714	1,208,366
經調整：		
未領股息撥回	(363)	(239)
出售其他固定資產之盈利	(13)	(18)
出售聯營公司盈利	(47,090)	—
所佔聯營公司盈利	(1,324)	(10,542)
所佔共同控制實體盈利	(3,982)	(7,331)
負商譽	(162,876)	(26,482)
物業投資之公允價值變動	(346,608)	(505,818)
衍生財務工具之公允價值變動	(1,414)	(17,762)
利息收入	(7,929)	(1,526)
利息支出	178,400	17,694
折舊及攤銷	9,646	1,304
營運資金變動前之營業利潤	1,136,161	657,646
物業發展權益減少	196,102	177,727
證券投資增加	(1,071,391)	(10,589)
各項貸款減少	21,471	26,149
存貨增加	(771,447)	(420,305)
營業應收帳款及其他應收款增加	(725,357)	(99,734)
應收共同控制實體款增加	(10,861)	(5,889)
應收聯營公司款減少／(增加)	22	(124)
定期存款(已抵押)增加	(27,789)	(38,205)
營業應付帳款及其他應付款增加／(減少)	747,327	(79,571)
應付最終控股公司款減少	(675)	—
應付少數股東款(減少)／增加	(6,842)	49
經營業務(所耗)／所得現金	(513,279)	207,154
已收利息	7,950	1,352
已付利息	(174,905)	(66,902)
已繳利得稅	(33,848)	(49,765)
已退還利得稅	1,312	48
經營業務(所耗)／所得現金淨額	<u>(712,770)</u>	<u>91,887</u>

(b) 收購附屬公司

於二零零六年四月八日，本公司一附屬公司Profit Sphere International Limited收購保利達控股其中一間全資附屬公司之全部已發行股本。該公司與保利達控股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。於二零零六年十二月三十一日，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。

二零零六年
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	3,295,510

8,448,000

於年內收購之附屬公司對本集團之營業額及盈利並沒有任何投入。若收購於二零零六年一月一日發生，附屬公司投入本集團之營業額及盈利與以上報告並不會有重大分別。

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已發行股份約56.84%之權益及保利達資產全部之已繳部份股款無投票權、可換股及可贖回優先股之權益。

二零零五年
千元

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

於二零零五年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。

27 資本承擔

於十二月三十一日，於帳項內未經作出備付之資本承擔如下：

	集團		公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
已簽訂合約者				
— 共同控制實體資本投入	194,445	—	194,445	—
— 收購／成立附屬公司	693,293	222,333	8,969	—
— 投資物業	1,241	1,410	1,241	1,410
	<u>888,979</u>	<u>223,743</u>	<u>204,655</u>	<u>1,410</u>
經批准但仍未簽訂合約者				
— 投資物業	<u>94,067</u>	<u>95,745</u>	<u>94,067</u>	<u>95,745</u>

28 或然負債

本公司為附屬公司訂立之銀行貸款及其他責任作出1,235,206,000元（二零零五年：1,636,093,000元）之擔保。於二零零六年十二月三十一日經使用之銀行貸款及其他責任為951,049,000元（二零零五年：1,360,115,000元）。

29 資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團之物業及證券投資總帳面值約6,039,683,000元（二零零五年：4,983,376,000元）及65,994,000元（二零零五年：38,205,000元）之定期存款已抵押予銀行以獲取授予本集團之一般銀行信貸額或作為證券投資之保證金。

30 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	1,000美元	100%	—	投資控股
恒大投資有限公司	香港	1,000,000元	—	100%	物業投資
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
佳伴投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
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

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	
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
運城投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
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	1,300,000元	—	100%	物業發展
保利達地產佳伴 (瀋陽)有限公司	中華人民 共和國	60,000,000美元 (附註)	—	100%	物業發展
保利達地產運城 (瀋陽)有限公司	中華人民 共和國	118,600,000元 (附註)	—	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

附註：數額乃已註冊及實收資本。

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%	物業投資
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%	—	物業投資
凱耀投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
泰利來發展及 代理有限公司	香港	100,000元	—	100%	物業投資
元州置業有限公司	香港	2元	—	100%	物業投資
單位置業有限公司	香港	2元	—	100%	物業投資
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	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

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	
保利達資產控股有限公司	開曼群島／ 香港及澳門	431,642,530元	—	59.59%	投資控股
Genius Star Investments Limited	英屬處女群島／ 澳門	1美元	—	59.59%	金融投資
建立德國際有限公司	香港	2元	—	59.59%	提供顧問服務
Imperial Profit Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	59.59%	金融投資
New Bedford Properties Limited	英屬處女群島	1美元	—	59.59%	投資控股
Newcott Limited	英屬處女群島	10,000美元	—	59.59%	投資控股
Noble Prime International Limited	英屬處女群島	1美元	—	59.59%	投資控股
Power Charm International Limited	英屬處女群島	1美元	—	59.59%	投資控股
Power Giant Limited	英屬處女群島／ 澳門	1美元	—	59.59%	物業買賣及投資
Profit Sphere International Limited	英屬處女群島	1美元	—	59.59%	投資控股
源光企業有限公司	香港	2元	—	59.59%	物業投資及發展
Sinocharm Trading Limited	英屬處女群島	1美元	—	59.59%	投資控股
捷永有限公司	英屬處女群島	1美元	—	59.59%	投資控股
香港製冰及冷藏有限公司	香港	500,000元	—	59.59%	製冰及提供冷藏
Top Vision Assets Limited	英屬處女群島	1美元	—	59.59%	投資控股

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	
Century Leader Profits Limited	英屬處女群島／ 中華人民共和國	100美元	—	54.23%	物業買賣及投資
Acestart Investments Limited	英屬處女群島／ 澳門	1美元	—	42.01%	物業買賣及投資
Think Bright Limited	英屬處女群島／ 澳門	200美元	—	42.01%	物業買賣及投資
軒裕國際有限公司	英屬處女群島／ 澳門	1美元	—	34.56%	財務投資
金源置業投資有限公司	澳門	30,000澳門元	—	34.56%	物業投資及發展
New Cosmos Holdings Limited	英屬處女群島	100美元	—	34.56%	投資控股

31 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44,732元(二零零五年：38,354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608,865元(二零零五年：615,120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2,015,235元(二零零五年：1,051,580元)於產生時括入收益計算表內。

32 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) 保利達控股就本集團某附屬公司於發展協議(附註17)所需之責任作出履約保證之承擔。
- (b) 年內，從保利達控股購入一附屬公司，其收購詳情載於附註26(b)。於二零零六年十二月三十一日，應付保利達控股之收購代價餘款及累計利息為3,026,230,979元。此項交易為關連人士交易及根據上市規則此交易已構成關連交易。

- (c) 年內，從保利達控股所獲得之2,194,040,000元貸款乃作為認購保利達資產新股之支出。而保利達資產從認購新股所得則用作償還於附註26(b)所披露之收購附屬公司部份收購代價。此項交易為關連人士交易及根據上市規則此交易已構成關連交易。
- (d) 年內，從保利達控股某附屬公司所獲得之600,000,000元及應收款40,246,056元乃本集團於澳門其中一項物業發展權益之分派（附註13）。
- (e) 年內，支付予保利達控股之利息為149,177,934元。
- (f) 年內，本公司及保利達資產支付33,788,856元予一關連公司作為配售及認購股份之安排費用及佣金。此項交易為關連人士交易及根據上市規則此交易已構成關連交易。
- (g) 於二零零六年五月，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。
- (h) 於二零零六年九月，主要股東以每股配售價13.25元配售現有股份87,000,000股予獨立第三者後，本公司發行及分配87,000,000股新股予主要股東，作價為每股13.25元。
- (i) 於二零零六年五月五日，本公司某附屬公司與保利達資產簽定股份認購協議，認購1,598,000,000股保利達資產股份，每股作價1.98元，合共3,164,040,000元。此項易為關連人士交易及根據上市規則此交易已構成關連交易。
- (j) 年內，本公司某附屬公司獲保利達資產派送發行（按每持有十股股份送一份認股權證為基準）69,897,537股認股權證（附註25）。於二零零六年十二月三十一日，該附屬公司並未有行使該等認股權證。
- (k) 年內，本公司某附屬公司以66,664,621元全數支付其持有之保利達資產可兌換優先股，及後兌換成275,191,901股普通股而增加其在保利達資產持股比例2.75%及產生負商譽162,876,069元。
- (l) 於二零零六年十二月，本公司之母公司Intellinsight Holdings Limited（「Intellinsight」）及若干董事簽署包銷協議，Intellinsight及該等董事將根據協議按每兩股股份可獲發一股每股供股價13.80元之供股股份，分別向本公司承諾認購向其暫定配發之224,119,041及1,211,000股供股股份。
- (m) 年內，本公司全數歸還應付主要股東款140,791,092元。
- (n) 於二零零六年十二月三十一日，本公司某董事就某間附屬公司之負債，已向銀行作出42,718,000元之擔保。

- (o) 於二零零六年十二月三十一日，本集團就聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司作出11,020,000元之擔保。
- (p) 年內，主要管理人員酬金之短期僱員福利為12,071,342元(二零零五年：9,883,894元)，已披露於附註4(a)及4(b)內。薪酬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。

33 結算日後事項

- (a) 於二零零七年一月十八日，本公司透過增創4,000,000,000股每股0.10元新股而增加法定股本至500,000,000元。
- (b) 於二零零七年二月五日，已按於二零零七年一月十八日持有每兩股股份可獲發一股供股股份之基準以每股13.8元發行383,560,425股已繳足之供股股份。

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。

(a) 折舊及攤銷

於二零零六年十二月三十一日，本集團固定資產(物業除外)之帳面淨值為9,954,169元(二零零五年：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。

(b) 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。

(c) 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未來現金流量，以計算現值。

(d) 物業發展權益之公允價值估計

物業發展權益於結算日按公允價值列帳。於二零零六年十二月三十一日，物業發展權益之帳面總值為9,612,186,898元。本集團於釐定物業發展權益之公允價值時，經估計物業發展權益預期產生之未來現金流量及適當之貼現率以計算其現值。物業發展權益之現金流量預測乃根據過往表現、目前市況、管理層對市場發展之預期及根據共同投資協議之條款釐定。

35 財務風險管理目標及政策

本集團面對於正常業務裏產生之利率、信貸、流動資金、外幣及價格之風險載列如下。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。而本集團之財務政策及慣例亦限制了此等風險。

(a) 利率風險

本集團透過計息銀行借貸及公司間之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21，22及23內披露。適當對沖工具已獲採用，以減低本集團部份利率風險。

(b) 信貸風險

倘交易對手未能於二零零六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。本集團就貸款及墊款有關之信貸風險因而大幅減低。

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。

(d) 外幣風險

本集團擁有之資產及業務經營主要於香港，澳門及中國。

本集團之外幣風險主要來自其直接於中國之物業發展及投資。如適當及符合成本效益時，本集團會以人民幣借款及項目日後所得之收益（以人民幣計算）作為該等投資之融資。

(e) 價格風險

本集團財務資產分類為可出售證券及可買賣證券，其於結算日均會按公允價值計量。因此，本集團需承擔股本證券之價格風險。管理層以設立不同風險水平之投資組合控制有關風險。

36 母公司及最終控股公司

董事會認為於二零零六年十二月三十一日之母公司及最終控股公司乃分別為成立於英屬處女群島之Intellinsight Holdings Limited及保利達控股國際有限公司。此兩間實體並無可作公開用途之帳項。

37 截至二零零六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二零零六年十二月三十一日止會計年度並未生效及並未於本帳項中採納。

本集團已開始評估此等修訂、新準則及詮釋預期於本期初次實施時所帶來之影響。其結論為採納此等修訂、新準則及詮釋不會對本集團及本公司之營運業績及財務狀況帶來重大影響。

(3) 截至二零零七年六月三十日止六個月之中期業績

下文載述本集團截至二零零七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)

		截至六月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 千元	二零零六年 (未經審核) 千元
	附註		
營業額	2	3,180,113	1,312,418
其他收入		6,407	7,151
其他淨收益／(支出)	3(a)	235,209	(62,301)
折舊及攤銷		(5,102)	(4,738)
員工成本		(29,187)	(28,780)
存貨／出售金融投資成本		(2,540,740)	(905,171)
投資物業之公允價值變動	7	128,438	72,210
其他經營費用		(23,825)	(34,835)
經營盈利	2	951,313	355,954
財務成本	3(b)	(57,200)	(34,203)
出售聯營公司盈利		—	47,090
所佔聯營公司盈利	3(d)	1,161	588
所佔共同控制實體盈利減虧損	3(e)	6,208	3,273
除稅前盈利	3	901,482	372,702
所得稅	4	(130,893)	(43,470)
本期盈利		770,589	329,232
下列人士應佔：			
公司股權持有人	16(a)	711,746	317,835
少數股東權益	16(a)	58,843	11,397
本期盈利	16(a)	770,589	329,232
每股盈利 — 基本	6(a)	0.67元	0.52元
每股盈利 — 基本 (不包括投資物業之公允價值變動 及經扣除有關遞延稅項)	6(b)	0.57元	0.42元
每股股息	5(a)	0.17元	0.13元

綜合資產負債表

(以港幣計算)

		於二零零七年 六月三十日		於二零零六年 十二月三十一日	
		(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
	附註	千元	千元	千元	千元
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業			4,625,330		4,494,630
— 自用租賃土地			255,757		259,022
— 其他物業、機械及設備			40,296		40,740
	7		4,921,383		4,794,392
商譽			16,994		16,994
物業發展權益	8		10,505,678		9,490,063
共同控制實體權益			999,405		789,209
聯營公司權益			7,142		12,040
金融投資	9		136,508		150,635
各項貸款			32,991		40,430
遞延稅項資產			4,051		3,970
			16,624,152		15,297,733
流動資產					
物業發展權益	8	59,288		122,124	
存貨	10	4,350,586		4,054,734	
營業應收帳款及其他應收款	11	947,484		1,045,889	
各項貸款		54,316		56,942	
應收共同控制實體款		232,374		258,053	
應收聯營公司款		—		185	
衍生財務工具	12	88,274		36,074	
金融投資	9	2,043,547		1,258,752	
定期存款(已抵押)		345,087		65,994	
現金及現金等價物		1,562,831		401,830	
		9,683,787		7,300,577	

		於二零零七年		於二零零六年	
		六月三十日		十二月三十一日	
		(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
	附註	千元	千元	千元	千元
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	13	1,390,830		1,087,207	
應付最終控股公司款		—		4,985	
應付少數股東款		18,270		25,082	
衍生財務工具	12	19,499		16,590	
銀行貸款		671,843		888,843	
本期稅項		189,364		94,363	
		<u>2,289,806</u>		<u>2,117,070</u>	
流動資產淨值			7,393,981		5,183,507
資產總額減流動負債			24,018,133		20,481,240
非流動負債					
其他應付款	19(c)	1,348,000		—	
最終控股公司貸款	14	554,339		2,857,548	
應付最終控股公司款	15	879,853		3,026,231	
銀行貸款		1,253,200		1,290,700	
遞延稅項負債		764,772		734,230	
			<u>4,800,164</u>		<u>7,908,709</u>
資產淨值			<u>19,217,969</u>		<u>12,572,531</u>
股本及儲備金					
股本	16(b)		115,068		76,712
儲備金			<u>15,032,930</u>		<u>8,976,072</u>
公司股權持有人應佔權益總額		16(a)	15,147,998		9,052,784
少數股東權益	16(a)		<u>4,069,971</u>		<u>3,519,747</u>
權益總額		16(a)	<u>19,217,969</u>		<u>12,572,531</u>

綜合權益變動表
(以港幣計算)

		截至二零零七年 六月三十日止六個月 (未經審核)	截至二零零六年 六月三十日止六個月 (未經審核)
	附註	千元	千元
於一月一日之權益總額		12,572,531	5,986,589
期內直接確認於權益之淨收益			
海外附屬公司及海外共同 控制實體帳項之兌差額	16(a)	29,862	—
可出售投資之公允價值變動	16(a)	(9,982)	1,218
物業發展權益之公允價值變動	16(a)	1,103,479	14,982
出售可出售投資轉往 收益計算表		—	(1,871)
確認物業發展權益轉往 收益計算表	16(a)	(136,972)	—
期內直接確認於權益之淨收益		986,387	14,329
期內淨盈利	16(a)	770,589	329,232
期內確認之淨收益總計		1,756,976	343,561
下列人士應佔：			
公司股權持有人		1,287,012	332,164
少數股東權益		469,964	11,397
		1,756,976	343,561

		截至二零零七年 六月三十日止六個月 (未經審核)		截至二零零六年 六月三十日止六個月 (未經審核)	
	附註	千元	千元	千元	千元
宣派及已派付之末期股息	5(b)		(483,286)		(198,369)
派付股息予少數股東權益	16(a)		(26,623)		(23,833)
少數股東貸款	16(a)		1,945		1,114
附屬公司根據認股權證認購 股份而增加少數股東權益	16(a)		104,938		—
發行股份	16(a)		38,356		11,335
淨股本溢價收入	16(a)		5,253,132		1,366,222
附屬公司發行股份予 少數股東權益			—		2,358,512
於六月三十日之權益總額			<u>19,217,969</u>		<u>9,845,131</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	
	二零零七年 (未經審核) 千元	二零零六年 (未經審核) 千元
經營業務所耗現金淨額	(126,835)	(500,295)
投資項目所耗現金淨額	(204,841)	(3,212,431)
融資項目所得現金淨額	<u>1,488,718</u>	<u>3,930,655</u>
現金及現金等價物增加淨額	1,157,042	217,929
於一月一日現金及現金等價物	401,830	104,706
匯率變動之影響	<u>3,959</u>	<u>—</u>
於六月三十日現金及現金等價物	<u><u>1,562,831</u></u>	<u><u>322,635</u></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

本中期財務報告乃未經審核，惟經由畢馬威會計師事務所依據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」而進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第85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二零零七年一月一日起生效之若干新準則，修訂及詮釋外，本中期財務報告已貫徹採納於二零零六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，附註包括自二零零六年度財務報表後，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二零零六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。核數師於二零零七年三月十五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。

營業額包括物業及金融投資收入，物業銷售淨收入，製造冰塊及冷藏及利息收入。

(a) 業務分類

	截至二零零七年六月三十日止六個月				
	綜合	物業發展	物業投資	財務及	其他
	千元	千元	千元	財資	千元
	千元	千元	千元	千元	千元
營業額	3,180,113	167,398	114,853	2,857,052	40,810
經營之貢獻	844,907	131,290	109,052	595,785	8,780
投資物業之公允價值變動	128,438	—	128,438	—	—
未分配集團支出	(22,032)				
經營盈利	951,313				
財務成本	(57,200)				
所佔聯營公司盈利	1,161	—	—	—	1,161
所佔共同控制實體					
盈利減虧損	6,208	(1,221)	7,429	—	—
除稅前盈利	901,482				
所得稅	(130,893)				
本期盈利	770,589				

	截至二零零六年六月三十日止六個月				
	綜合	物業發展	物業投資	財務及	其他
	千元	千元	千元	財資	千元
	千元	千元	千元	千元	千元
營業額	1,312,418	597,841	107,931	579,270	27,376
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	(20,627)				
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	3,273	—	3,273	—	—
除稅前盈利	372,702				
所得稅	(43,470)				
本期盈利	329,232				

(b) 地域分類

	集團營業額		集團經營盈利	
	截至六月三十日		截至六月三十日	
	止六個月		止六個月	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千元	千元	千元	千元
香港	2,965,190	1,154,139	805,412	310,058
中華人民共和國	750	132,000	(6,947)	29,835
澳門	164,447	12,409	137,926	822
北美洲	42,309	11,252	7,553	12,682
其他	7,417	2,618	7,369	2,557
	<u>3,180,113</u>	<u>1,312,418</u>	<u>951,313</u>	<u>355,954</u>

3. 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除／（計入）下列各項：

(a) 其他淨收益／（支出）為金融投資及衍生財務工具之公允價值變動。

(b) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千元	千元
銀行貸款及透支利息	49,711	61,886
最終控股公司貸款／應付最終控股公司款利息	53,061	12,717
減：撥充成本之數額（附註）	<u>(45,572)</u>	<u>(39,529)</u>
	57,200	35,074
減：包括於其他營業費用之利息費用	<u>—</u>	<u>(871)</u>
	<u>57,200</u>	<u>34,203</u>

附註：撥充成本之借貸成本乃按當時市場利率計算。

(c) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千元	千元
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	(108,647)	(95,573)
租金收入	(114,853)	(107,931)
減：支出	6,206	12,358
利息收入	(48,904)	(35,952)
上市投資股息收入	(6,870)	(2,221)
持有至到期債券收入	—	(1,230)
其他非上市投資收入	(9,099)	(24,037)
其他上市投資收入	(3,788)	—
可出售投資之已實現利益	—	(3,257)
其他上市投資之已實現利益	(306,096)	(52,266)

(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聯營公司本期盈利為1,161,000元（二零零六年六月三十日止六個月：588,000元）。

(e) 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減虧損為3,201,000元（二零零六年六月三十日止六個月：1,861,000元）。

4. 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	
	二零零七年	二零零六年
	千元	千元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	100,434	35,156
— 海外	3,067	1,505
往年度稅項準備餘數	(2,208)	(3,333)
	101,293	33,328
遞延稅項	29,600	10,142
	130,893	43,470

香港利得稅乃根據本期預計應課稅之盈利按課稅率17.5%（二零零六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	
	二零零七年	二零零六年
	千元	千元
期末後宣派之中期股息每股0.17元 (二零零六年：0.13元) 以1,150,681,275股計算 (二零零六年：680,120,850股)	195,616	88,416

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	
	二零零七年	二零零六年
	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0.42元(二零零六年：0.35元) 以1,150,681,275股計算 (二零零六年：566,767,850股)	483,286	198,369

6. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔盈利711,746,000元(截至二零零六年六月三十日止六個月：317,835,000元)及期內已發行加權平均數之1,065,307,711股普通股(二零零六年：607,719,138股普通股(重列))計算。

(b) 每股基本盈利(不包括投資物業之公允價值變動及經扣除有關遞延稅項)

每股基本盈利(不包括投資物業之公允價值變動及經扣除有關遞延稅項)乃按本公司股權持有人應佔已調整盈利605,785,000元(截至二零零六年六月三十日止六個月：257,908,000元)計算。

(c) 每股攤薄盈利

截至二零零六年及二零零七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。

(d) 由於前期普通股數目因應本期之每兩股股份可獲一股供股股份而調整，截至二零零六年六月三十日止六個月內每股盈利之比較數額已被重列。

7. 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二零零七年六月三十日作出重估。重估收益128,438,000元(二零零六年六月三十日止六個月：72,210,000元)及相關遞延稅項22,477,000元(二零零六年六月三十日止六個月：12,637,000元)已包括在綜合收益計算表內。

8. 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保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)之全資附屬公司簽訂之共同投資協議，發展位於澳門若干物業之權益。

本集團於釐定物業發展權益之公允價值時，經估計物業發展權益預期產生之未來現金流量及適當之貼現率以抵銷計算其現值。物業發展權益之現金流量預測乃根據過往表現、目前市況、獨立專業測計師之估值資料、管理層對市場發展之預期及根據共同投資協議之條款釐定。

9. 金融投資

	於二零零七年 六月三十日 千元	於二零零六年 十二月三十一日 千元
非流動資產		
可出售投資		
— 股本證券，香港上市	97,720	108,080
— 投資基金，非上市	38,788	42,555
	<u>136,508</u>	<u>150,635</u>
流動資產		
其他上市投資		
— 股本證券，香港上市	1,889,095	1,069,954
— 股本證券，海外上市	—	31,578
— 債券，海外上市	154,452	157,220
	<u>2,043,547</u>	<u>1,258,752</u>
	<u><u>2,180,055</u></u>	<u><u>1,409,387</u></u>

	於二零零七年 六月三十日 千元	於二零零六年 十二月三十一日 千元
金融投資之市值		
— 香港上市	1,986,815	1,178,034
— 海外上市	<u>154,452</u>	<u>188,798</u>

於股本市場買賣之投資，其公允價值乃根據於結算日之有牌市價計算。

風險管理

面對其金融投資所帶來有關之風險承擔，本集團及時及有效地採納精細之風險管理政策及作出適當措施。此等措施包括宏觀經濟分析、證券分析、交易執行監控及投資組合評估。現時本集團持有多元化之投資組合。

10. 存貨

	於二零零七年 六月三十日 千元	於二零零六年 十二月三十一日 千元
未來發展土地	16,475	190,526
發展中物業	4,049,426	3,552,329
待售物業	282,422	310,319
可買賣貨品	<u>2,263</u>	<u>1,560</u>
	<u>4,350,586</u>	<u>4,054,734</u>

包括於發展中物業之 1,535,990,000元 (二零零六年十二月三十一日: 1,510,604,000元) 乃指集團發展位於牛池灣物業所產生之累積成本。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之代價。於二零零七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 38,000,000元 (二零零六年十二月三十一日: 88,000,000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：

	於二零零七年 六月三十日 千元	於二零零六年 十二月三十一日 千元
未到期及0 — 90日	231,967	113,212
91 — 180日	2,019	1,521
逾180日	8,781	7,973
營業應收帳款	242,767	122,706
公用事業及其他按金	5,051	5,266
其他應收帳款及預付款	699,666	917,917
	<u>947,484</u>	<u>1,045,889</u>

本集團營業應收帳中191,675,000元(二零零六年十二月三十一日：40,246,000元)乃應收保利達控股之附屬公司，作為本集團於澳門其中一項物業發展權益之應享權利。

本集團預期於一年後收回之公用事業及其他按金為3,498,000元(二零零六年十二月三十一日：3,687,000元)。

本集團預付款中之345,743,000元(二零零六年十二月三十一日：345,743,000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。

本集團預付款中約303,392,000元(二零零六年十二月三十一日：498,256,000元)乃收購於中國天津市之綜合物業發展土地之首期按金。於二零零七年六月三十日止期內，本集團出售該物業發展項目39%權益予兩位策略性合作夥伴，故本集團於該項物業發展項目權益由100%減少至61%。

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. 衍生財務工具

	於二零零七年 六月三十日		於二零零六年 十二月三十一日	
	資產 千元	負債 千元	資產 千元	負債 千元
場外或然遠期交易	88,274	19,499	31,407	16,590
利率掉期 — 港元	—	—	4,667	—
	<u>88,274</u>	<u>19,499</u>	<u>36,074</u>	<u>16,590</u>

13. 營業應付帳款及其他應付款

營業應付款之帳齡分析如下：

	於二零零七年 六月三十日 千元	於二零零六年 十二月三十一日 千元
未到期或活期	791,511	561,702
0 — 90日	36,386	4,427
91 — 180日	1	104
逾180日	1,774	—
營業應付帳款	829,672	566,233
租務及其他按金	52,975	50,668
出售物業所收訂金	411,096	276,646
其他應付帳款及應計費用	97,087	193,660
	<u>1,390,830</u>	<u>1,087,207</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49,557,000元(二零零六年十二月三十一日：47,394,000元)。

本集團營業應付帳款中441,605,000元乃收購位於中國瀋陽市一幅土地之尚欠代價，其款項尚未到期及預期於一年內支付(二零零六年十二月三十一日：428,535,000元)。

本集團預期於一年後償付之出售物業所收訂金為407,070,000元(二零零六年十二月三十一日：276,646,000元)。

14. 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。利息乃參照銀行貸款息率計算。

15. 應付最終控股公司款

此乃有關本集團收購保利達控股某間附屬公司之澳門物業發展若干權益應付保利達控股之餘款。應付餘款乃無抵押、帶息，並參照銀行貸款息率計算利息及預期不會於一年內結算。

16. 權益總額

(a) 權益總額

公司股權持有人應佔									
附註								少數	權益
	股本	股本	資本	公允	匯兌	保留		股東	總額
	千元	溢價帳	儲備金	價值	儲備金	儲備金	盈利	合計	權益
千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	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	20,035	—	—	—	—	—	20,035	—	20,035
發行股份溢價	—	2,549,602	—	—	—	—	2,549,602	—	2,549,602
發行股份支出	—	(58,109)	—	—	—	—	(58,109)	—	(58,109)
少數股東權益應佔附屬公司									
發行股份	—	—	—	—	—	—	—	2,383,492	2,383,492
海外附屬公司及海外共同									
控制實體帳項之滙兌差額	—	—	—	—	15,148	—	15,148	—	15,148
可出售投資之公允價值變動	—	—	—	32,201	—	—	32,201	—	32,201
物業發展權益之公允									
價值變動	—	—	—	808,037	—	—	808,037	421,098	1,229,135
出售可出售投資轉往									
收益計算表	—	—	—	(1,870)	—	—	(1,870)	—	(1,870)
確認物業發展權益轉往									
收益計算表	—	—	—	(444,144)	—	—	(444,144)	—	(444,144)
宣派及已派付之末期股息	5(b)	—	—	—	—	(198,369)	(198,369)	—	(198,369)
宣派及已派付之中期股息	5(a)	—	—	—	—	(88,416)	(88,416)	—	(88,416)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	(32,554)	(32,554)
少數股東貸款	—	—	—	—	—	—	—	1,665	1,665
附屬公司股權之增加而									
減少少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	(162,876)	(162,876)
年度盈利	—	—	—	—	—	1,346,261	1,346,261	19,745	1,366,006
其他	—	—	—	—	—	(25,004)	(25,004)	—	(25,004)
於二零零六年十二月三十一日	76,712	3,049,409	2,154	731,265	15,148	5,178,096	9,052,784	3,519,747	12,572,531

	附註	公司股權持有人應佔							少數股東權益	
		公允						合計	少數股東權益	權益總額
		股本	股本溢價帳	資本儲備金	公允價值儲備金	匯兌儲備金	保留盈利			
		千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
於二零零七年一月一日		76,712	3,049,409	2,154	731,265	15,148	5,178,096	9,052,784	3,519,747	12,572,531
發行股份		38,356	—	—	—	—	—	38,356	—	38,356
發行股份溢價		—	5,254,777	—	—	—	—	5,254,777	—	5,254,777
發行股份支出		—	(1,645)	—	—	—	—	(1,645)	—	(1,645)
海外附屬公司及海外共同控制實體帳項之滙兌差額		—	—	—	—	29,862	—	29,862	—	29,862
可出售投資之公允價值變動		—	—	—	(9,982)	—	—	(9,982)	—	(9,982)
物業發展權益之公允價值變動		—	—	—	692,358	—	—	692,358	411,121	1,103,479
確認物業發展權益轉往收益計算表		—	—	—	(136,972)	—	—	(136,972)	—	(136,972)
宣派及已派付之末期股息	5(b)	—	—	—	—	—	(483,286)	(483,286)	—	(483,286)
已付少數股東股息		—	—	—	—	—	—	—	(26,623)	(26,623)
少數股東貸款		—	—	—	—	—	—	—	1,945	1,945
附屬公司根據認股權證認購股份而增加少數股東權益		—	—	—	—	—	—	—	104,938	104,938
本期盈利		—	—	—	—	—	711,746	711,746	58,843	770,589
於二零零七年六月三十日		<u>115,068</u>	<u>8,302,541</u>	<u>2,154</u>	<u>1,276,669</u>	<u>45,010</u>	<u>5,406,556</u>	<u>15,147,998</u>	<u>4,069,971</u>	<u>19,217,969</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

	於二零零七年 六月三十日		於二零零六年 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>5,000,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>1,000,000,000</u>	<u>100,000</u>
發行及已繳足股本				
於一月一日	767,120,850	76,712	566,767,850	56,677
發行股份	<u>383,560,425</u>	<u>38,356</u>	<u>200,353,000</u>	<u>20,035</u>
於六月三十日				
(二零零六年: 於十二月三十一日)	<u>1,150,681,275</u>	<u>115,068</u>	<u>767,120,850</u>	<u>76,712</u>

於二零零七年一月十八日，透過增設4,000,000,000股每股0.10元與現有普通股享有同等權利之股份，將本公司之法定股本增加至500,000,000元。

於二零零七年二月五日，已按於二零零七年一月十八日持有每兩股股份可獲發一股供股股份之基準以每股13.80元發行383,560,425股已繳足之供股股份。

17. 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：

	於二零零七年 六月三十日 千元	於二零零六年 十二月三十一日 千元
已簽訂合約者		
— 共同控制實體資本投入	—	194,445
— 投資物業	4,806	1,241
— 收購／成立附屬公司	703,644	693,293
	<u>708,450</u>	<u>888,979</u>
經批准但仍未簽訂合約者		
— 投資物業	<u>93,882</u>	<u>94,067</u>

18. 資產抵押

於二零零七年六月三十日，本集團之物業及金融投資總帳面值約6,884,010,000元（於二零零六年十二月三十一日：6,039,683,000元）及345,087,000元（於二零零六年十二月三十一日：65,994,000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金融投資之保證金。

19. 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) 保利達控股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) 保利達控股就本公司於中國天津市之綜合物業發展所需之責任作出履約保證之承擔。
- (c) 於二零零七年六月三十日，就集團於澳門之物業發展權益從保利達控股之一間附屬公司收取1,348,000,000元，此款載於非流動負債之「其他應付款」帳內。
- (d) 於二零零七年六月三十日，某董事就本集團之負債，已向銀行作出42,718,000元之擔保。

- (e) 二零零七年六月三十日止期內，本集團已確認本集團於澳門其中一項物業發展權益之應享權利。於二零零七年六月三十日，就集團應享權利向保利達控股某間附屬公司應收款為191,675,000元。
- (f) 於二零零七年六月三十日，本集團為若干聯營公司之履約保證，已向保險公司作出6,027,000元之擔保。

20. 結算日後事項

於結算日後，本集團根據二零零七年八月二十二日與中國一間資產管理公司訂立之資產轉讓合同，有條件同意以人民幣2,190,000,000元之代價向該公司收購不良貸款資產。同時，根據同日所訂合資經營合同，本公司之一間全資附屬公司同意與該資產管理公司按分別持有75.1%及24.9%權益為基準成立合資公司。該附屬公司將投入根據資產轉讓合同所收購之資產及現金人民幣4,420,000,000元，而該資產管理公司將投入價值為人民幣2,190,000,000元之不良貸款資產於合資公司內。

(4) 本集團業績之管理層討論及分析

於二零零六年年內，透過一連串重要土地收購，本集團已取得澳門及中國內地天津市、佛山市及瀋陽市三市多幅大型土地。因此，本集團之土地儲備大幅增加至總建築樓面面積5,000,000平方米，其中澳門480,000平方米，中國4,300,000平方米。有關之土地收購為本集團未來數年之物業發展奠下穩固基礎。

本集團對中國經濟發展深感樂觀，並相信其持續強勁經濟增長及不斷城市化將令個人收入及財富上升，因而使中產家庭數目急增及支持房屋需求上升。近期全國拍賣地價及樓價上漲，印證了本集團對中國樓市之正面看法。

本集團於中國之所有項目均進展良好，預期該等項目將於二零零九年開始為本集團帶來盈利貢獻。於二零零八年上半年，本集團將展開瀋陽市及佛山市發展項目第一期之建築工程。至於發展地盤位於河東中央商業區心臟地帶之天津市項目，本集團計劃興建一個將成為區內最重要地標之現代化綜合商務項目。

過去六個月，本集團正進行建立強大之專業及專家團隊，藉此加快本集團於中國之業務發展步伐。

本集團將透過其附屬公司保利達資產控股有限公司繼續維持澳門之策略性重點，本集團相信澳門樓市仍會進一步向上。

過去五年，本集團於財務及財資方面表現理想，每年投資收入均大幅上升。於二零零二年至二零零六年期內，本集團擴大了其投資組合，惟同時亦提高整體資本回報率。與此同時，本集團將繼續以高度審慎之態度進行投資活動。

建議向中國東方收購不良貸款組合之50%將進一步加強本集團之財務及財資業務。此外，透過本集團與中國東方成立之合資公司，得以與四大國有資產管理公司之一建立互惠之長期業務關係。事實上，中國東方之現有人力資源及對當地業務之熟悉，加上本集團管理層於財務、零售、基建及製造業務之豐富知識及經驗，通過雙方合作之協同效應，將使合資公司之不良貸款收回率得以提升。

展望將來，本集團將繼續發掘香港及澳門之潛在投資良機，並會加快其中國業務發展之步伐。憑藉現有之投資及發展計劃，本集團正進入迅速增長期，預期此將於未來數年為本集團之盈利帶來可持續而穩札之動力。

本集團於二零零七年六月三十日之銀行借貸總額為1,925,000,000港元，其中1,253,000,000港元之還款期限為多於一年。本集團之現金及現金等價物為1,563,000,000港元，從而得出借貸淨額362,000,000港元，較於二零零六年十二月三十一日之借貸淨額1,778,000,000港元大幅減少80%或1,416,000,000港元。於回顧六個月期間內，本集團透過按每股13.8港元發行383,560,425股供股股份及抵銷最終控股公司貸款2,256,000,000港元後籌得款項淨額3,035,000,000港元。新權益資本不僅加強了本集團之財務狀況，本集團之資本負債比率(以銀行借貸淨額及本公司股東應佔權益為基準計算)由二零零六年年底之20%大幅降低至於二零零七年六月三十日之2.4%，亦為本集團提供資金，以應付可能出現(尤其於中國內地)之其他投資機會。

最終控股公司繼續為本集團提供財務支持，於二零零七年六月三十日之尚未償還貸款為1,434,000,000港元，其中包括有關收購澳門物業發展權益之結餘880,000,000港元。經計及結欠最終控股公司之尚未償還款後，於二零零七年六月三十日之經調整資本負債比率為12%。

於回顧期內，本集團進一步增加其於瀋陽市及佛山市項目之投資，金額分別為219,000,000港元及195,000,000港元，而其財資組合則增加771,000,000港元。結欠最終控股公司之尚未償還款總額下跌4,450,000,000港元，其中2,256,000,000港元乃與主要股東Intellinsight Holdings Limited就本公司供股股份應支付之認購款項部分抵銷。於二零零七年上半年，本集團自最終控股公司（保利達控股國際有限公司）於澳門一間附屬公司收取1,348,000,000港元。

所有銀行融資均按浮動息率基準進行。管理層將繼續監察並控制本集團之利率風險，並於適當時作出有關對沖安排。

對於本集團於中國數項物業項目之投資，人民幣之預期升值將增加該等項目之投資成本。然而，本集團將自相關貨幣升值及以人民幣計算之項目未來所得收益中獲益。本集團之其他貨幣風險甚微。

透過現時之融資信貸、投資物業之經常收入、物業銷售及二零零七年二月之供股所得款項，本集團具備足夠之財務資源，應付本身之物業項目承擔及營運資金需求。此外，根據與中國東方訂立之資產轉讓合同，本公司或需就該合同之資本承擔發行新股本。

於二零零七年六月三十日，本集團收購深圳市物業發展（集團）股份有限公司之合約承擔為704,000,000港元。投資物業建築工程之承擔則為99,000,000港元。

於二零零七年六月三十日，6,884,000,000港元之物業及金融投資以及345,000,000港元之定期存款已抵押予財務機構，作為信貸之擔保或本集團金融投資之保證定金。於二零零七年六月三十日，本集團並無或然負債。

於二零零七年六月三十日，本集團(包括保利達資產控股有限公司，但不包括聯營公司)共僱用員工約390名(於二零零六年十二月三十一日：324名)。本集團確保員工之薪酬維持於具競爭性水平，並按員工個人表現作出獎賞。員工福利包括醫療保障、人壽保險、退休計劃、內部培訓及資助進修與訓練課程。本集團亦設有一項購股權計劃予合資格人士(包括董事及僱員)，以提供鼓勵及獎賞。

(5) 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二零零六年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表之結算日)以來有任何重大不利變動。

(6) 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、經擴大集團之可動用及未動用銀行及其他信貸以及內部資源，經擴大集團將由本通函日期起計最少十二個月具備充裕營運資金應付目前所需。

(7) 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，於二零零七年八月三十一日（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

於二零零七年八月三十一日，本集團之未償還借貸約為4,169,000,000港元。該等借貸包括銀行貸款約2,481,000,000港元、最終控股公司貸款及應付最終控股公司款約1,683,000,000港元以及應付少數股東款約5,000,000港元。於二零零七年八月三十一日之借貸總額如下：

	百萬港元
有抵押銀行貸款	2,281
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	790
無抵押應付最終控股公司款	
— 帶息及預期不會於一年內清償	887
— 免息及並無固定還款期	6
無抵押應付少數股東款	
— 帶息及並無固定還款期	5
	<u>4,169</u>

資產抵押

於二零零七年八月三十一日，本集團帳面總值約7,969,000,000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金融投資之保證金。

以下為經擴大集團於資產轉讓合同及合資經營合同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，藉以說明資產轉讓合同及合資經營合同完成後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）連同合資公司（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」）最近期刊發之未經審核過往財務資料就向中國東方資產管理公司（「中國東方」）收購不良貸款（「收購」）及與其成立合資公司（「合資公司」）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)有事實根據之收購及成立合資公司備考調整之說明描述概述於隨附之附註。

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4至17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二零零七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，猶如收購及成立合資公司已於二零零七年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃編製以提供經擴大集團因收購及成立合資公司完成而產生之資料。其編製僅供說明，且由於其性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於收購及成立合資公司完成（「完成」）後之財務狀況。

支付方式I — 現金

	本集團 於二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	建議收購及 成立合資公司 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)
非流動資產				
固定資產				
— 投資物業	4,625,330	—		4,625,330
— 自用租賃土地	255,757	—		255,757
— 其他物業、機械及設備	40,296	—		40,296
	4,921,383	—		4,921,383
商譽	16,994	—		16,994
物業發展權益	10,505,678	—		10,505,678
共同控制實體權益	999,405	—		999,405
聯營公司權益	7,142	—		7,142
金融投資	136,508	—		136,508
各項貸款	32,991	—		32,991
遞延稅項資產	4,051	—		4,051
	16,624,152	—		16,624,152
流動資產				
物業發展權益	59,288	—		59,288
存貨	4,350,586	—		4,350,586
營業應收帳款及其他應收款	947,484	—		947,484
各項貸款	54,316	2,251,320	1	4,556,956
		2,251,320	2	
應收共同控制實體款	232,374	—		232,374
衍生財務工具	88,274	—		88,274
金融投資	2,043,547	—		2,043,547
定期存款(已抵押)	345,087	—		345,087
現金及現金等價物	1,562,831	(1,562,831)	1	4,543,760
		4,543,760	2	
	9,683,787	7,483,569		17,167,356

	本集團 於二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	建議收購及 成立合資公司 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)
流動負債				
營業應付帳款及其他應付款	1,390,830	—		1,390,830
應付少數股東款	18,270	—		18,270
衍生財務工具	19,499	—		19,499
銀行貸款	671,843	—		671,843
本期稅項	189,364	—		189,364
	<u>2,289,806</u>	<u>—</u>		<u>2,289,806</u>
流動資產淨值	<u>7,393,981</u>	<u>7,483,569</u>		<u>14,877,550</u>
資產總額減流動負債	<u>24,018,133</u>	<u>7,483,569</u>		<u>31,501,702</u>
非流動負債				
其他應付款	1,348,000	—		1,348,000
最終控股公司貸款	554,339	—		554,339
應付最終控股公司款	879,853	—		879,853
銀行貸款	1,253,200	688,489	1	6,485,449
		4,543,760	2	
遞延稅項負債	764,772	—		764,772
	<u>4,800,164</u>	<u>5,232,249</u>		<u>10,032,413</u>
資產淨值	<u>19,217,969</u>	<u>2,251,320</u>		<u>21,469,289</u>
股本及儲備金				
股本	115,068	—		115,068
儲備金	15,032,930	—		15,032,930
公司股權持有人應佔權益總額	15,147,998	—		15,147,998
少數股東權益	4,069,971	2,251,320	2	6,321,291
權益總額	<u>19,217,969</u>	<u>2,251,320</u>		<u>21,469,289</u>

支付方式II — 可換股債券(惟未兌換)

	本集團 於二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	建議收購及 成立合資公司 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)
非流動資產				
固定資產				
— 投資物業	4,625,330	—		4,625,330
— 自用租賃土地	255,757	—		255,757
— 其他物業、機械及設備	40,296	—		40,296
	4,921,383	—		4,921,383
商譽	16,994	—		16,994
物業發展權益	10,505,678	—		10,505,678
共同控制實體權益	999,405	—		999,405
聯營公司權益	7,142	—		7,142
金融投資	136,508	—		136,508
各項貸款	32,991	—		32,991
遞延稅項資產	4,051	—		4,051
	16,624,152	—		16,624,152
流動資產				
物業發展權益	59,288	—		59,288
存貨	4,350,586	—		4,350,586
營業應收帳款及其他應收款	947,484	—		947,484
各項貸款	54,316	2,251,320	1	4,556,956
		2,251,320	2	
應收共同控制實體款	232,374	—		232,374
衍生財務工具	88,274	—		88,274
金融投資	2,043,547	—		2,043,547
定期存款(已抵押)	345,087	—		345,087
現金及現金等價物	1,562,831	4,543,760	2	4,543,760
		(1,562,831)	2	
	9,683,787	7,483,569		17,167,356

	本集團 於二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	建議收購及 成立合資公司 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)
流動負債				
營業應付帳款及其他應付款	1,390,830	—		1,390,830
應付少數股東款	18,270	—		18,270
可換股債券	—	2,176,331	1	2,176,331
衍生財務工具	19,499	—		19,499
銀行貸款	671,843	—		671,843
本期稅項	189,364	—		189,364
	<u>2,289,806</u>	<u>2,176,331</u>		<u>4,466,137</u>
流動資產淨值	<u>7,393,981</u>	<u>5,307,238</u>		<u>12,701,219</u>
資產總額減流動負債	<u>24,018,133</u>	<u>5,307,238</u>		<u>29,325,371</u>
非流動負債				
其他應付款	1,348,000	—		1,348,000
最終控股公司貸款	554,339	—		554,339
應付最終控股公司款	879,853	—		879,853
銀行貸款	1,253,200	2,980,929	2	4,234,129
遞延稅項負債	764,772	—		764,772
	<u>4,800,164</u>	<u>2,980,929</u>		<u>7,781,093</u>
資產淨值	<u>19,217,969</u>	<u>2,326,309</u>		<u>21,544,278</u>
股本及儲備金				
股本	115,068	—		115,068
儲備金	15,032,930	74,989	1	15,107,919
公司股權持有人應佔權益總額	<u>15,147,998</u>	<u>74,989</u>		<u>15,222,987</u>
少數股東權益	<u>4,069,971</u>	<u>2,251,320</u>	2	<u>6,321,291</u>
權益總額	<u>19,217,969</u>	<u>2,326,309</u>		<u>21,544,278</u>

支付方式III — 代價股份(按最高發行價計算)

	本集團 於二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	建議收購及 成立合資公司 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)
非流動資產				
固定資產				
— 投資物業	4,625,330	—		4,625,330
— 自用租賃土地	255,757	—		255,757
— 其他物業、機械及設備	40,296	—		40,296
	<u>4,921,383</u>	<u>—</u>		<u>4,921,383</u>
商譽	16,994	—		16,994
物業發展權益	10,505,678	—		10,505,678
共同控制實體權益	999,405	—		999,405
聯營公司權益	7,142	—		7,142
金融投資	136,508	—		136,508
各項貸款	32,991	—		32,991
遞延稅項資產	4,051	—		4,051
	<u>16,624,152</u>	<u>—</u>		<u>16,624,152</u>
流動資產				
物業發展權益	59,288	—		59,288
存貨	4,350,586	—		4,350,586
營業應收帳款及其他應收款	947,484	—		947,484
各項貸款	54,316	2,251,320	1	4,556,956
		2,251,320	2	
應收共同控制實體款	232,374	—		232,374
衍生財務工具	88,274	—		88,274
金融投資	2,043,547	—		2,043,547
定期存款(已抵押)	345,087	—		345,087
現金及現金等價物	1,562,831	4,543,760	2	4,543,760
		(1,562,831)	2	
	<u>9,683,787</u>	<u>7,483,569</u>		<u>17,167,356</u>

	本集團 於二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	建議收購及 成立合資公司 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)
流動負債				
營業應付帳款及其他應付款	1,390,830	—		1,390,830
應付少數股東款	18,270	—		18,270
衍生財務工具	19,499	—		19,499
銀行貸款	671,843	—		671,843
本期稅項	189,364	—		189,364
	<u>2,289,806</u>	<u>—</u>		<u>2,289,806</u>
流動資產淨值	<u>7,393,981</u>	<u>7,483,569</u>		<u>14,877,550</u>
資產總額減流動負債	<u>24,018,133</u>	<u>7,483,569</u>		<u>31,501,702</u>
非流動負債				
其他應付款	1,348,000	—		1,348,000
最終控股公司貸款	554,339	—		554,339
應付最終控股公司款	879,853	—		879,853
銀行貸款	1,253,200	2,980,929	2	4,234,129
遞延稅項負債	764,772	—		764,772
	<u>4,800,164</u>	<u>2,980,929</u>		<u>7,781,093</u>
資產淨值	<u>19,217,969</u>	<u>4,502,640</u>		<u>23,720,609</u>
股本及儲備金				
股本	115,068	12,169	1	127,237
儲備金	<u>15,032,930</u>	<u>2,239,151</u>	1	<u>17,272,081</u>
公司股權持有人應佔權益總額	<u>15,147,998</u>	<u>2,251,320</u>		<u>17,399,318</u>
少數股東權益	<u>4,069,971</u>	<u>2,251,320</u>	2	<u>6,321,291</u>
權益總額	<u>19,217,969</u>	<u>4,502,640</u>		<u>23,720,609</u>

支付方式IV — 代價股份(按最低發行價計算)

	本集團 於二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	建議收購及 成立合資公司 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)
非流動資產				
固定資產				
— 投資物業	4,625,330	—		4,625,330
— 自用租賃土地	255,757	—		255,757
— 其他物業、機械及設備	40,296	—		40,296
	4,921,383	—		4,921,383
商譽	16,994	—		16,994
物業發展權益	10,505,678	—		10,505,678
共同控制實體權益	999,405	—		999,405
聯營公司權益	7,142	—		7,142
金融投資	136,508	—		136,508
各項貸款	32,991	—		32,991
遞延稅項資產	4,051	—		4,051
	16,624,152	—		16,624,152
流動資產				
物業發展權益	59,288	—		59,288
存貨	4,350,586	—		4,350,586
營業應收帳款及其他應收款	947,484	—		947,484
各項貸款	54,316	2,251,320	1	4,556,956
		2,251,320	2	
應收共同控制實體款	232,374	—		232,374
衍生財務工具	88,274	—		88,274
金融投資	2,043,547	—		2,043,547
定期存款(已抵押)	345,087	—		345,087
現金及現金等價物	1,562,831	4,543,760	2	4,543,760
		(1,562,831)	2	
	9,683,787	7,483,569		17,167,356

	本集團 於二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	建議收購及 成立合資公司 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)
流動負債				
營業應付帳款及其他應付款	1,390,830	—		1,390,830
應付少數股東款	18,270	—		18,270
衍生財務工具	19,499	—		19,499
銀行貸款	671,843	—		671,843
本期稅項	189,364	—		189,364
	<u>2,289,806</u>	<u>—</u>		<u>2,289,806</u>
流動資產淨值	<u>7,393,981</u>	<u>7,483,569</u>		<u>14,877,550</u>
資產總額減流動負債	<u>24,018,133</u>	<u>7,483,569</u>		<u>31,501,702</u>
非流動負債				
其他應付款	1,348,000	—		1,348,000
最終控股公司貸款	554,339	—		554,339
應付最終控股公司款	879,853	—		879,853
銀行貸款	1,253,200	2,980,929	2	4,234,129
遞延稅項負債	764,772	—		764,772
	<u>4,800,164</u>	<u>2,980,929</u>		<u>7,781,093</u>
資產淨值	<u>19,217,969</u>	<u>4,502,640</u>		<u>23,720,609</u>
股本及儲備金				
股本	115,068	15,526	1	130,594
儲備金	<u>15,032,930</u>	<u>2,235,794</u>	1	<u>17,268,724</u>
公司股權持有人應佔權益總額	<u>15,147,998</u>	<u>2,251,320</u>		<u>17,399,318</u>
少數股東權益	<u>4,069,971</u>	<u>2,251,320</u>	2	<u>6,321,291</u>
權益總額	<u>19,217,969</u>	<u>4,502,640</u>		<u>23,720,609</u>

背景

於二零零七年八月二十二日，本公司、佳資發展有限公司（「佳資」，本公司之全資附屬公司）與中國東方訂立以下合同：

- 資產轉讓合同（「資產轉讓合同」），據此，佳資將有條件以代價人民幣2,190,000,000元（「代價」，相等於約2,251,320,000港元）向中國東方收購該等資產（定義見本附錄）。收購之資產（「該等資產」）為不良貸款，包括中國東方於廣東省及海南省之未償還不良貸款（「不良貸款組合」）之50%。支付代價及達成載於資產轉讓合同內之條件後，該等資產將轉讓予本集團；及
- 合資經營合同（「合資經營合同」），據此，佳資及中國東方將於珠海成立合資公司，以從事資產管理。

資產轉讓合同

根據資產轉讓合同，本集團將以下列方式之一支付代價，支付代價方式則由中國東方於資產轉讓合同生效日期起計90日內釐定：

- (i) 現金；或
- (ii) 向中國東方發行港元本金額相等於人民幣2,190,000,000元（約2,251,320,000港元）之六個月零票息可換股債券（「可換股債券」）。兌換價將為股份於緊接資產轉讓合同生效日期前五個交易日之每股平均收市價之105%，最高兌換價為每股18.50港元。訂約方其後亦協定最低兌換價為每股14.50港元；或
- (iii) 以相等於每股股份於緊接資產轉讓合同生效日期前五個交易日之每股平均收市價之每股發行價向中國東方發行本公司股份（「代價股份」），最高發行價為每股18.50港元（「最高發行價」）。訂約方其後亦協定最低發行價為每股14.50港元（「最低發行價」）。

合資經營合同

根據合資經營合同，本集團及中國東方同意於珠海成立合資公司，以從事資產管理、金融諮詢服務、估值及代理服務以及其他經中國審批機關准許之業務。合資公司經營期限為五年。

合資公司之投資總額將為人民幣8,800,000,000元（相等於約9,046,400,000港元），包括註冊股本人民幣3,000,000,000元（相等於約3,084,000,000港元）及免息股東貸款人民幣5,800,000,000元（相等於約5,962,400,000港元）。股東貸款假設為對合資公司之資本投入，並被分類為權益。

本集團將向合資公司注入人民幣6,610,000,000元（相等於約6,795,080,000港元），形式為根據收購而收購該等資產之所有權利以及為數人民幣4,420,000,000元（相等於約4,543,760,000港元）之現金，而中國東方將注入其於不良貸款組合之餘下50%權益，價值人民幣2,190,000,000元（相等於約2,251,320,000港元）。

按本集團之持股量及其於董事會之大多數投票權，合資公司將假設為經擴大集團擁有75.10%之附屬公司，而中國東方持有之24.90%權益則假設為少數股東權益。

支付方式

由於代價之支付方式由中國東方決定，個別未經審核備考財務資料乃編製以說明以下列四種支付方式進行之收購及成立合資公司對本集團資產及負債之影響：

- I 以現金支付；
- II 以可換股債券（惟未兌換）支付；
- III 以代價股份（按最高發行價計算）支付；及
- IV 以代價股份（按最低發行價計算）支付。

支付方式I：以現金支付

附註：

- (1) 調整乃為記錄以現金支付代價而作出。

代價將以現金支付，並假設人民幣1,520,264,000元（相等於約1,562,831,000港元）以本集團之內部資源支付，而人民幣669,736,000元（相等於約688,489,000港元）則以預期毋須於一年內償還之長期銀行貸款撥付。

- (2) 調整乃為記錄與中國東方成立合資公司之影響而作出。

中國東方將向合資公司轉入其於不良貸款組合之餘下50%權益，代表經擴大集團之少數股東權益，而本集團將轉入該等資產及注入人民幣4,420,000,000元（相等於約4,543,760,000港元）現金，該筆現金假設以預期毋須於一年內償還之長期銀行貸款撥付。

支付方式II：以可換股債券（惟未兌換）支付

附註：

- (1) 調整乃為記錄以發行可換股債券支付代價而作出。

代價將以向中國東方發行港元本金額相等於人民幣2,190,000,000元（約2,251,320,000港元）之可換股債券支付，假設可換股債券並沒有於完成日期兌換。

可換股債券之負債部分於完成日期之公允價值由獨立專業估值師釐定為2,176,331,000港元。因此，權益部分為74,989,000港元。可換股債券之負債及權益部分乃按香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」入帳。

- (2) 調整乃為記錄與中國東方成立合資公司之影響而作出。

中國東方將向合資公司轉入其於不良貸款組合之餘下50%權益，代表經擴大集團之少數股東權益，而本集團將轉入該等資產及注入人民幣4,420,000,000元（相等於約4,543,760,000港元）現金，該筆現金假設人民幣1,520,264,000元（相等於約1,562,831,000港元）以本集團之內部資源撥付，而人民幣2,899,736,000元（相等於約2,980,929,000港元）則以預期毋須於一年內償還之長期銀行貸款撥付。

支付方式III：代價股份(按最高發行價計算)支付

附註：

- (1) 調整乃為記錄以最高發行價發行代價股份支付代價而作出。

代價將以按最高發行價18.50港元向中國東方發行121,692,972股每股面值0.1港元之新代價股份支付。本集團之已發行股本及股本溢價將因發行代價股份而分別增加12,169,000港元及2,239,151,000港元。

- (2) 調整乃為記錄與中國東方成立合資公司之影響而作出。

中國東方將向合資公司轉入其於不良貸款組合之餘下50%權益，代表經擴大集團之少數股東權益，而本集團將轉入該等資產及注入人民幣4,420,000,000元（相等於約4,543,760,000港元）現金，該筆現金假設人民幣1,520,264,000元（相等於約1,562,831,000港元）以本集團之內部資源撥付，而人民幣2,899,736,000元（相等於約2,980,929,000港元）則以預期毋須於一年內償還之長期銀行貸款撥付。

支付方式IV：代價股份(按最低發行價計算)支付

附註：

- (1) 調整乃為記錄以最低發行價發行代價股份支付代價而作出。

代價將以按最低發行價14.50港元向中國東方發行155,263,448股每股面值0.1港元之新代價股份支付。本集團之已發行股本及股本溢價將因發行代價股份而分別增加15,526,000港元及2,235,794,000港元。

- (2) 調整乃為記錄與中國東方成立合資公司之影響而作出。

中國東方將向合資公司轉入其於不良貸款組合之餘下50%權益，代表經擴大集團之少數股東權益，而本集團將轉入該等資產及注入人民幣4,420,000,000元（相等於約4,543,760,000港元）現金，該筆現金假設人民幣1,520,264,000元（相等於約1,562,831,000港元）以本集團之內部資源撥付，而人民幣2,899,736,000元（相等於約2,980,929,000港元）則以預期毋須於一年內償還之長期銀行貸款撥付。

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。誠如附錄三「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十月十八日刊發之通函(「通函」)附錄二第97至109頁所載九龍建業有限公司、其附屬公司及 貴公司與中國東方資產管理公司將組成之合資公司(「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。通函乃關於收購不良貸款及成立合資公司，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報表之緒言及附註內。

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（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「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號「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，故並無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二零零七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

二零零七年十月十八日

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司之資料。董事就本通函所載資料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

(a) 董事之權益及淡倉

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及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部所界定者）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及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所提及之登記冊之權益及淡倉；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：

於本公司之股份、相關股份及債權證之權益

董事姓名	權益性質	股份數目		所佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
		好倉	淡倉	
柯為湘	受益人 (附註2)	689,649,124	無	59.93%
	公司 (附註3)	277,500	無	0.02%
吳志文	受益人 (附註4)	689,649,124	無	59.93%

董事姓名	權益性質	股份數目		所佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
		好倉	淡倉	
柯沛鈞	受益人 (附註5)	689,649,124	無	59.93%
	個人 (附註5)	10,500	無	0.00%
陸恭正	根據信託 (附註6)	1,425,000	無	0.12%
Keith Alan Holman	個人 (附註7)	567,000	無	0.05%
譚希仲	公司 (附註8)	308,000	無	0.03%
黎家輝	個人 (附註7)	468,000	無	0.04%
David John Shaw	個人 (附註7)	133,500	無	0.01%
	家族 (附註9)	66,000	無	0.01%
楊國光	個人 (附註7)	165,000	無	0.01%

附註：

1. 持股百分比乃根據於最後可行日期之已發行股份總數1,150,681,275 股股份而計算。
2. 柯為湘先生持有689,649,124股股份之權益。此等股份由一全權家族信託全資最終擁有，而柯為湘先生為該信託之成立人兼受益人。此等股份乃與上表中吳志文女士及柯沛鈞先生項下所披露之股份及下文「主要股東及其他人士於本公司及本集團其他成員公司之權益」一節中披露之股份相同。
3. 因柯為湘先生持有China Dragon Limited之公司權益，故亦被視為持有該公司擁有之277,500股股份之權益。
4. 吳志文女士為柯為湘先生之配偶。因吳女士為上述附註2所載之全權家族信託受益人之一，故被視為持有689,649,124股股份之權益。

- 5. 柯沛鈞先生為柯為湘先生及吳志文女士之子。柯沛鈞先生為10,500股股份之實益擁有人，而因彼為上述附註2所載之全權家族信託受益人之一，故亦被視為持有689,649,124股股份之權益。
- 6. 陸恭正先生分別為有關全權信託之成立人兼受益人之一，故被視為持有該等信託擁有之1,425,000股股份之權益。
- 7. 股份由個別董事以實益擁有人身份持有。
- 8. 因譚希仲先生持有譚希仲產業測計師有限公司之48%權益，故被視為持有該公司擁有之該等股份之權益。
- 9. 股份乃透過David John Shaw先生之家族權益持有。

於相聯法團 — 保利達資產控股有限公司 (「保利達資產」) 之股份、相關股份及債權證之權益

董事姓名	權益性質	股份數目		所佔已發行股份總數之概約百分比 (附註1)
		好倉	淡倉	
柯為湘	受益人 (附註2)	2,642,064,812	無	59.52%
吳志文	受益人 (附註2)	2,642,064,812	無	59.52%
柯沛鈞	受益人 (附註2)	2,642,064,812	無	59.52%
楊國光	個人	1,860,000	無	0.04%
譚希仲	公司 (附註3)	1,100,000	無	0.02%
Keith Alan Holman	個人	582,000	無	0.01%
黎家輝	個人	430,000	無	0.01%

附註：

- 1. 持股百分比乃根據保利達資產於最後可行日期之已發行股份總數4,438,967,838股普通股而計算。

- 2. 柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生透過持有「於本公司之股份、相關股份及債權證之權益」一分節中披露之各自於本公司之權益，以及基於本公司持有保利達資產之直接控股公司Marble King International Limited之100%權益，被視為持有2,642,064,812股普通股之權益。
- 3. 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相聯法團（按證券及期貨條例第XV部所界定者）之股份、相關股份及債權證中概無擁有任何：(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及淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所提及之登記冊之權益或淡倉；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) 主要股東及其他人士於本公司及本集團其他成員公司之權益

於最後可行日期，據本公司根據證券及期貨條例第336條所設存之權益登記冊所示及就董事或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公司及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：

股東名稱	權益性質	股份數目		所佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
		好倉	淡倉	
滙豐國際 信託有限 公司	受託人	690,331,624 (附註2)	無	59.99%
Or Family Trustee Limited Inc.	信託	689,649,124 (附註2及3)	無	59.93%

附註：

- 1. 持股百分比乃根據於最後可行日期之總數1,150,681,275 股股份而計算。
- 2. 滙豐國際信託有限公司以若干由其管理之全權信託基金之受託人身份持有690,331,624股股份，當中689,649,124股股份乃上述Or Family Trustee Limited Inc.以受託人身份持有之股份，亦即於上表及前文「董事之權益及淡倉」一節內所披露之股份。柯為湘先生及Keith Alan Holman先生為Or Family Trustee Limited Inc.之董事。
- 3. 作為The Or Unit Trust之受託人，擁有保利達控股國際有限公司全部股份，保利達控股國際有限公司擁有Intellinsight 全部股份，而Intellinsight則擁有689,649,124股本公司股份權益。

附屬公司 (不包括保利達資產及其附屬公司)

附屬公司名稱	股東名稱	所佔附屬公司 已發行股本之 概約百分比
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%
保利達濱海地產 (天津) 有限公司	天津濱海快速交通 發展有限公司	10.00%
保利達中信地產 (天津) 有限公司	天津中信地產投資 有限公司	30.00%
	天津濱海快速交通 發展有限公司	10.00%

保利達資產及其附屬公司

附屬公司名稱	股東名稱	所佔附屬公司 已發行股本之 概約百分比
New Cosmos Holdings Limited	中亞投資股份有限公司	15.00%
	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。

3. 競爭權益

於最後可行日期，除下文所披露者外，董事或任何彼等各自之聯繫人士概無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。

保利達控股國際有限公司（「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為湘先生（主席）、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，柯為湘先生、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。

4. 董事之服務合約

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，惟於一年內屆滿或僱主可於一年內毋須作出賠償（除法定賠償外）而終止之服務合約除外。

5. 董事之其他權益

於最後可行日期，各董事概無於本公司或其任何附屬公司自本集團最近期公佈經審核帳目之結算日以來收購或出售或租賃或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. 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。

7. 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

畢馬威會計師事務所

執業會計師

畢馬威會計師事務所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，畢馬威會計師事務所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二零零六年十二月三十一日（即本集團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。

8. 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) 本公司之全資附屬公司擴銘有限公司（「擴銘」）與Global Retail Incorporated（「GRI」）於二零零六年三月三十一日就擴銘以代價11,600,000美元（相等於約90,480,000港元）向GRI出售其於Southern Success Corporation已發行股本之全部20%股本權益而訂立之買賣協議；
- (b) 保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）之全資附屬公司Profit Sphere International Limited（「Profit Sphere」）與保利達控股國際有限公司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」）；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 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；
- (f) 本公司與天津濱海快速交通發展有限公司（「天津濱海」）於二零零六年十二月十三日就本公司建議投資一間將於中國成立之中外合資公司，以收購一項位於天津市之物業訂立之合作協議（「天津協議」），據此，本公司已同意支付人民幣3,500,000,000元（相等於約3,598,000,000港元）作為上述物業權益之代價；

- (g) Intellinsight、本公司及若干包銷董事於二零零六年十二月十九日就按每股供股股份13.80港元之價格根據所持每兩股股份獲發一股供股股份之基準進行之建議供股認購供股股份及其包銷而訂立之包銷協議；
- (h) 本公司、天津中信地產投資有限公司（「中信」）及天津翔達投資發展有限公司（「翔達」）於二零零七年五月十五日訂立之合作協議，以規管本公司、中信及翔達之間對根據天津協議之條款成立保利達中信地產（天津）有限公司（「保利達中信」）之相互權利及責任，據此，訂約方將參與發展位於中國天津市河東區十一經路與六緯路交界之物業（「天津物業」）；
- (i) 本公司、中信及翔達於二零零七年五月十五日就轉讓保利達中信39%之權益而訂立之股權轉讓協議，據此，訂約方將共同參與發展天津物業；
- (j) 本公司、天津濱海、中信及翔達於二零零七年五月十五日訂立之天津協議補充協議，以修訂天津協議，尤其是有關本公司對天津濱海之責任；
- (k) 資產轉讓合同；及
- (l) 合資經營合同。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港九龍彌敦道七五零號始創中心二十三樓。本公司之股份登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心四十六樓。
- (b) 本公司之合資格會計師及公司秘書為衛玉馨小姐。衛小姐持有澳洲墨爾本Monash University頒發之商業學士學位，為香港會計師公會註冊執業會計師、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。

10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期直至二零零七年十一月一日（包括該日）止之辦公時間內在本公司之註冊辦事處可供查閱：

- (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及二零零六年十二月三十一日止兩個年度之年報及本公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 本附錄「專業人士及同意書」一節所述之同意書；
- (d) 本集團之財務資料，其全文載於本通函附錄一；
- (e) 經擴大集團之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) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (g) 本公司自二零零六年十二月三十一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。