



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 34

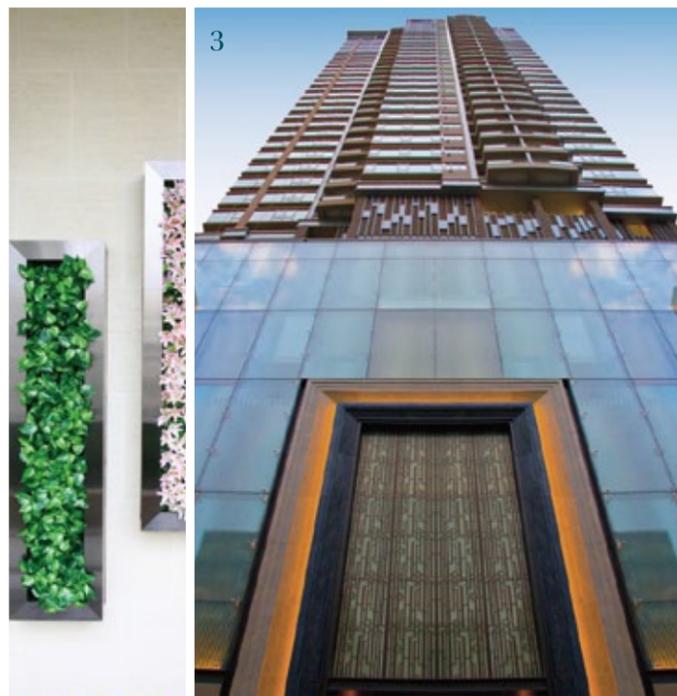


Interim Report 2012 中期報告





GROUP'S MAJOR PROPERTY PROJECTS CURRENTLY FOR SALE
集團之主要在銷售地產項目



HONG KONG PROPERTY PROJECTS
香港地產項目
1&2 Cadogan 加多近山
3 Mount East 曉峯
4 Gardenia 景怡峯

MAINLAND CHINA PROPERTY PROJECTS
中國內地地產項目
5 Le Cove City (Wuxi) 江灣城(無錫)
6 Galaxy Heights (Zhongshan) 星際豪庭(中山)
7 Le Cove City (Shenyang) 江灣城(瀋陽)

8 The Lake (Foshan) 山語湖(佛山)
9 The Gardenia (Shenyang) 翠堤灣(瀋陽)

Kowloon Development Company Limited 九龍建業有限公司



Kowloon Development Company Limited (Stock Code: 34) has been pursuing a three-tier development strategy in the Greater China region, with its core property business in the Hong Kong and Mainland China markets, and carrying out its Macau property business through its 73.4%-owned listed subsidiary, Polytec Asset Holdings Limited (Stock Code: 208). The Group is now well positioned in all three markets, with its attributable landbank of approximately 5 million sq m. It is committed to enhance its competitive advantages and to become one of the few listed companies in Hong Kong to have capacity to grow significantly in all three markets.

九龍建業有限公司（股份代號：34）在大中華地區奉行三線發展策略，核心業務為香港及中國內地市場之地產業務，並通過其擁有73.4%權益之上市附屬公司保利達資產控股有限公司（股份代號：208）經營澳門地產業務。本集團目前在區內三大市場作出卓越部署，其應佔土地儲備約為五百萬平方米，並致力提升本身之競爭優勢，目標成為少數能夠在三大市場取得顯著增長之香港上市公司之一。





目錄

2	公司資料
4	摘要
5	集團業務架構
6	主席報告
10	財務回顧
12	綜合收益計算表
13	綜合全面收益表
14	綜合資產負債表
16	綜合權益變動表
17	簡明綜合現金流量表
18	未經審核中期財務報告附註
29	獨立核數師審閱報告
30	其他資料

公司資料

董事會及委員會

董事會

執行董事

柯為湘(主席)

吳志文

黎家輝

柯沛鈞

非執行董事

Keith Alan Holman(副主席)

楊國光

獨立非執行董事

李國星

陸恭正

司徒振中

David John Shaw

委員會

執行委員會

柯為湘(主席)

吳志文

黎家輝

柯沛鈞

楊國光

審核委員會

李國星(主席)

陸恭正

司徒振中

楊國光

薪酬委員會

司徒振中(主席)

黎家輝

李國星

陸恭正

提名委員會

柯為湘(主席)

陸恭正

David John Shaw

公司及股東資料

公司秘書

李權超

獨立核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

授權代表

黎家輝
李權超

法律顧問

Sidley Austin

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室

註冊辦事處

香港九龍彌敦道750號始創中心23樓
電話 : (852) 2396 2112
傳真 : (852) 2789 1370
網址 : www.kdc.com.hk
電子郵件 : enquiry@kdc.com.hk

股份代號

香港聯合交易所有限公司 : 34

主要往來銀行

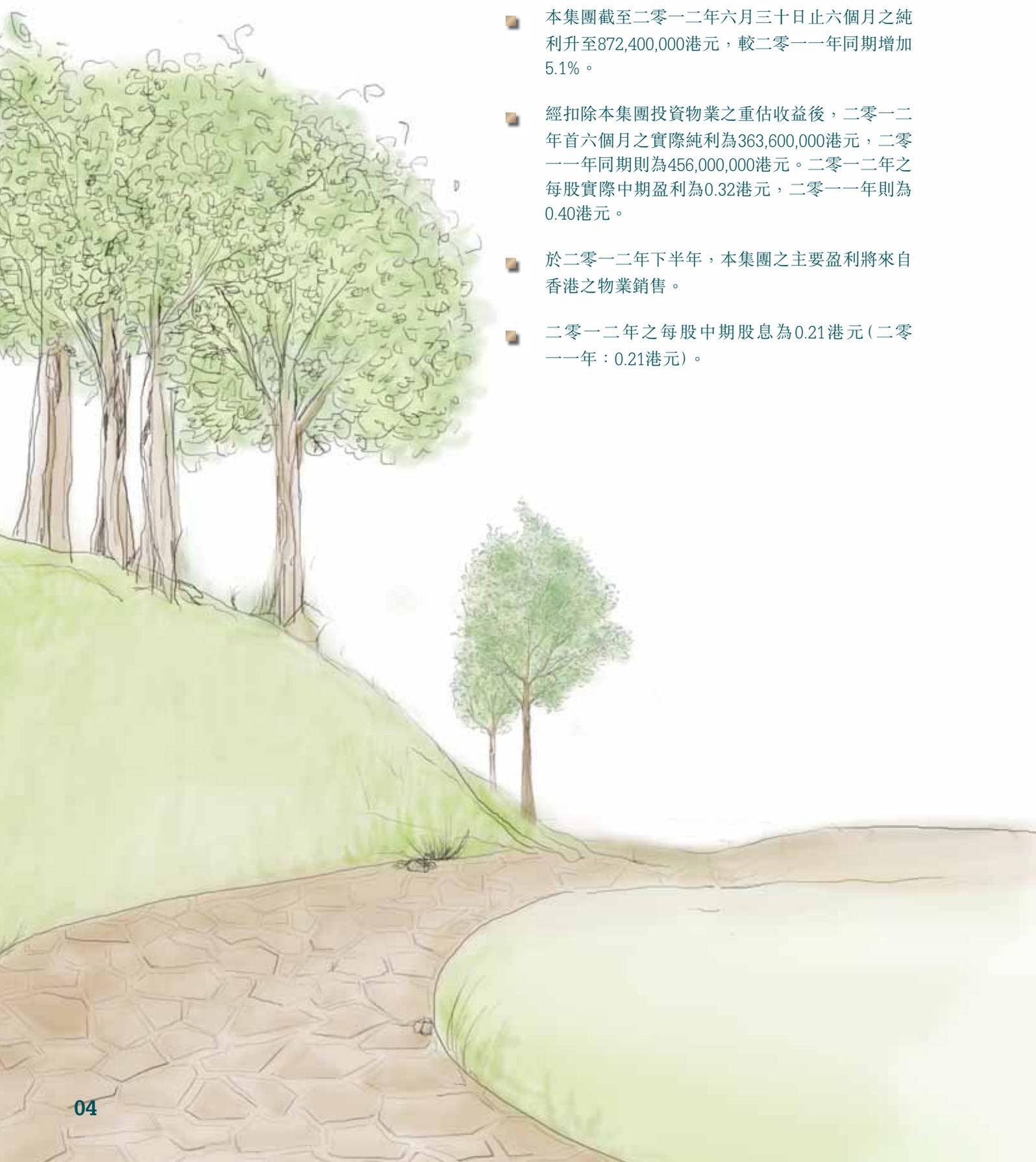
中國銀行
交通銀行
東亞銀行
中信銀行
創興銀行
大新銀行
恒生銀行
中國工商銀行
渣打銀行

二零一二年中期業績財政日曆

中期業績公告	二零一二年八月二十八日
中期股息除息日	二零一二年九月二十七日
暫停辦理股份過戶登記	二零一二年十月三日至 二零一二年十月四日 (包括首尾兩天在內)
派發中期股息	二零一二年十月十二日



摘要



- 本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之純利升至872,400,000港元，較二零一一年同期增加5.1%。
- 經扣除本集團投資物業之重估收益後，二零一二年首六個月之實際純利為363,600,000港元，二零一一年同期則為456,000,000港元。二零一二年之每股實際中期盈利為0.32港元，二零一一年則為0.40港元。
- 於二零一二年下半年，本集團之主要盈利將來自香港之物業銷售。
- 二零一二年之每股中期股息為0.21港元（二零一一年：0.21港元）。

集團業務架構



* 集團於二零一二年六月三十日後收購

主席報告

中期業績及股息

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔純利升至872,400,000港元，較二零一一年同期增加5.1%。二零一二年之每股基本中期盈利為0.76港元，二零一一年則為0.72港元。

經扣除投資物業之重估收益後，本集團於二零一二年首六個月之實際純利為363,600,000港元，二零一一年同期則為456,000,000港元。二零一二年之每股實際中期盈利為0.32港元，二零一一年則為0.40港元。

董事會已宣佈派發二零一二年中期股息每股0.21港元(二零一一年：0.21港元)。中期股息將於二零一二年十月十二日(星期五)派發予於二零一二年十月四日(星期四)名列在本公司股東名冊之股東。

業務回顧

香港、中國內地及澳門政府於二零一一年年初對其相關住宅物業市場實施限制措施，某程度上已即時令市場降溫，成交量下跌。然而，該三地住宅物業市場之整體氣氛自二零一二年第二季度起已局部改善，各地域之住宅交易量已出現不同程度之改善。

物業銷售

本集團於香港全資擁有之北角豪宅項目曉峯之住宅單位近乎全部售罄，於二零一二年上半年已確認之銷售所得款項總額為153,400,000港元。在中國內地，本集團於瀋陽擁有100%權益之住宅項目江灣城(瀋陽)於二零一二年上半年已確認之銷售所得款項總額為234,200,000港元。於回顧期內，集團於佛山市之合營項目山語湖已確認之銷售所得款項總額達628,400,000港元。

物業發展

於二零一二年六月三十日，本集團可供發展之土地儲備之應佔樓面面積約為5,000,000平方米，而本集團在規劃及發展中之主要物業項目情況如下：

主要在規劃及發展中物業項目

物業項目	地區／城市	地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益	建築進度	預計落成日期
香港								
景怡峯	九龍深水埗	西洋菜街北468號	住宅	1,114	8,400	100%	上蓋工程封頂及 裝修工程進行中	2012
加多近山	香港堅尼地城	加多近街37A號	住宅及商業	1,318	13,200	100%	上蓋工程進行中	2014
麥花臣場館	九龍旺角	染布房街10號	體育館、 青年中心、 住宅及商業	2,400	24,800	與市區重建局 及香港遊樂場 協會之合作 項目	上蓋工程封頂 幕牆安裝及 裝修工程進行中	2013
薄扶林道	香港西營盤	薄扶林道49至 65A號	住宅	1,162	9,300	100% *	發展規劃已提交 屋宇處審批	有待落實
紅磡	九龍紅磡	環安街	住宅及商業	4,038	33,900	86.6%	正收購餘下單位	有待落實
清水灣道	九龍牛池灣	清水灣道35號	住宅及商業	19,335	196,400	100%	地基工程進行中	有待落實
福澤街 **	九龍大角咀	福澤街12至22號	住宅及商業	781	6,600	100%	可供展開地基 工程	有待落實

* 集團於二零一二年六月三十日後收購1.9%權益。

** 本集團於二零一二年六月三十日後收購。

主要在規劃及發展中物業項目(續)

物業項目	地區/城市	地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益	建築進度	預計落成日期
中國內地								
江灣城(瀋陽)	瀋陽市渾南新區	渾南二路6號	住宅及商業	165,303	712,000	100%	第二期之上蓋工程進行中	由2011年起分階段完成
翠堤灣(瀋陽)	瀋陽市瀋河區	大壩路西側	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	100%	第一期之上蓋工程進行中	由2012年起分階段完成
江灣城(無錫)	無錫市崇安區	通運路及工運路	住宅及商業	68,833	404,400 #	80%	第一期之上蓋工程進行中	由2013年起分階段完成
星際豪庭(中山)	中山市石岐區	學院路8號	住宅及商業	18,334	129,000	70%	上蓋工程進行中	2013
山語湖(佛山)	佛山市南海區	里水鎮和順美景水庫地段	住宅及商業	4,020,743	1,600,000	50%	建築工程進行中	由2009年起分階段完成
河東項目(天津)	天津市河東區	十一經路與六緯路交界津東六2004-066號地塊	住宅及商業	135,540	930,000	49%	總綱發展藍圖審批中	有待落實
君珩花園(東莞)	東莞市南城區	西平社區宏偉路東側	住宅及商業	32,521	79,700	40%	建築工程將於2012年9月展開	2013/2014
澳門								
海一居·P地段	黑沙灣新填海區	東方明珠區P地段	住宅及商業	68,000	699,700	58.8%	建築圖則已完成審批	由2015/2016年起分階段完成
T + T1地段	黑沙灣新填海區	東方明珠區T + T1地段	住宅及商業	17,900	195,600	58.8%	建築圖則已完成審批	2015/2016

附加地下商業樓面面積約15,000平方米及逾2,300個車位。

物業投資

於回顧期內，本集團出售於香港新文華中心及信和中心多個零售舖位，確認收益總額為73,400,000港元。

儘管出售上述非核心投資物業，本集團於二零一二年首六個月來自物業投資組合之總租金收入微升至147,000,000港元，而本集團於香港旗艦及核心投資物業始創中心之總租金收入上升2.5%至122,700,000港元，於二零一二年六月三十日，零售舖位及辦公室已近乎全部租出。

石油業務

截至二零一二年六月三十日止六個月，石油業務之總收入大幅攀升至259,600,000港元，並錄得經營盈利73,200,000港元，而二零一一年同期則錄得總收入27,300,000港元和經營虧損29,100,000港元。經營業績獲得重大改善，主要是由於本集團成功的鑽探計劃及力克在哈薩克斯坦油田所面對的種種挑戰。事實上，於二零一一年九月及十二月投產之兩口新油井為回顧期內產量之主要貢獻源頭，截至二零一二年六月三十日，每日總產能達到1,550桶。

另兩口新增油井亦於今年七月陸續成功投產，預期每日總產量將於二零一二年下半年進一步攀升。產量之提升冀為本集團下半年盈利增長作出貢獻。

本集團透過其擁有73.4%權益之上市附屬公司保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）開拓油氣業務。

結算日後事項

誠如二零一二年七月十八日所公佈，本公司之全資附屬公司Brilliant Idea Investments Limited（卓見投資有限公司）（「卓見」）與本公司之最終控股公司保利達控股國際有限公司之附屬公司訂立收購協議，據此，卓見同意收購Mass Ventures International Limited（「Mass Ventures」）100%已發行股本權益連同轉讓出售貸款，總代價為374,830,981港元。Mass Ventures擁有位於香港九龍之整個住宅重建項目，該項目為其唯一資產，註冊地盤面積約為781平方米。

上述收購進一步擴大本集團於香港之土地儲備。該重建地盤位於西九龍大角咀。舊樓已於近期拆卸，而地基工程隨即展開。發展中項目之住宅單位之預售將於二零一三年上半年展開。相信此項收購將為本集團帶來滿意之回報率。

於二零一二年七月十八日，經過數年來多番努力，本集團最終全面取得其於薄扶林道住宅重建項目之100%權益。該地盤位於薄扶林道49號至65A號，總地盤面積約1,162平方米。該項目目前處於設計階段，並計劃發展為兩座豪華住宅大廈。

展望

於過去六個月，全球各主要經濟體系之經濟增長均錄得不同程度之放緩。展望環球經濟於下半年前景越趨不明朗，市場環境充滿挑戰。然而，集團仍對大中華區三個經濟體系之中長期前景以及其房地產市場持審慎樂觀態度。

集團自本年度五月下旬起在香港推售兩個全資擁有之新住宅項目景怡峯及加多近山，該兩個項目自推出以來市場反應理想，截至目前為止預售所得款項總額已逾十三億港元。集團將繼續加快香港各項目發展步伐，並計劃於未來六至九個月預售另外兩個住宅項目—麥花臣場館及位於大角咀新購入之重建項目。

在中國內地，集團於本年度至今已預售江灣城（瀋陽）第二期逾40%之住宅單位，預售額將於二零一三年上半年前確認入帳。

在澳門，東方明珠區P地段（海一居）—本集團之大型豪華商住發展項目（本集團擁有73.4%權益之附屬公司保利達資產持有80%權益）之建築工程將於本年度第四季動工。集團亦正就T + T1地段項目辦理施工前的一切所需手續。

於二零一二年下半年，本集團之主要盈利將來自香港之物業銷售。在無不可預見之情況下，本集團預期二零一二年之全年營運業績將有滿意成績。



主席
柯為湘

香港，二零一二年八月二十八日

財務回顧

財務資源及銀行借貸

本集團於二零一二年六月三十日之銀行貸款總額為5,935,000,000港元，其中1,607,000,000港元須於一年內償還及4,328,000,000港元須於一年後償還，比較二零一一年年底有輕微下跌。經計及604,300,000港元之現金及現金等價物，本集團於二零一二年六月三十日之銀行借貸淨額為5,330,000,000港元，較二零一一年十二月三十一日之借貸淨額5,183,000,000港元增加147,600,000港元。於二零一二年六月三十日之結欠最終控股公司之尚未償還貸款及應付款為5,685,000,000港元，相對二零一一年年末之5,778,000,000港元輕微下跌93,400,000港元。

本集團之資本負債比率(以銀行借貸淨額及應付最終控股公司之款項除以本公司股東應佔權益之基準計算)於二零一二年六月三十日維持於54.4%(二零一一年年底：55.4%)。

於回顧期內，本集團於香港及中國內地之發展項目產生大量現金流入，分別為約399,700,000港元及483,000,000港元。現金流入主要為集團投資於佛山項目之資金返還及位於香港之曉峯、瀋陽市之江灣城、無錫市之江灣城及中山市之星際豪庭之銷售及預售所得款。本集團亦於截至二零一二年六月三十日期間出售幾項於香港之非核心投資物業，所得總現金約154,000,000港元。

本集團活躍於數項位於香港及中國內地之發展項目。期內，本集團為於香港及中國內地之發展項目分別投入約354,000,000港元及545,000,000港元。同時，本集團繼續收購位於紅磡一住宅及商業項目及於期內已投入約47,600,000港元。此外，本集團亦就天津項目之土地使用權之餘款額外投入約180,300,000港元，該項土地使用權已於二零一二年五月成功取得。

本集團之借貸一律按浮動息率基準進行安排。本集團將緊密監察及管理利率波動風險，並將考慮於適當時候作出有關對沖安排。

就於各個中國內地項目之投資，本集團面對人民幣匯率波動之風險。本集團以人民幣借貸以及從中國內地發展項目產生之人民幣收入及現金將可作為自然對沖人民幣之匯率風險。

鑑於本集團之上市附屬公司保利達資產所持有於哈薩克斯坦之石油業務，本集團須承受哈薩克斯坦當地貨幣哈薩克斯坦堅戈(「堅戈」)匯率波動之風險。本集團石油業務之大多數經營費用及資本支出均以堅戈計值，但該分部所賺取之收入超過80%以美元計值。由於本集團於哈薩克斯坦之收益及開支之貨幣錯配，本集團正密切監察堅戈之波動及評估其對本集團財務狀況之影響。如有必要，本集團將採取適當貨幣對沖以將與該業務相關之風險減至最低。

憑藉現有備用融資信貸、投資物業之經常性收入、本集團發展項目之預售款項／銷售所得，及自最終控股公司之財務支持，本集團有足夠財務資源履行承擔及將來之資金需求。

資本承擔

於二零一二年六月三十日，本集團就固定資產之承擔為102,500,000港元。

資產抵押

於結算日，107億港元之物業以及15,000,000港元之定期存款已抵押予財務機構，主要作為信貸擔保之保證金。

或然負債

本集團為一間於中國內地之共同控制實體訂立之銀行貸款作出數項擔保。已提供該共同控制實體擔保金額合共為人民幣655,000,000元，此乃相當於人民幣1,310,000,000元有期貸款額之50%。該等貸款之融資額度於二零一二年六月三十日已使用之貸款額為人民幣1,050,000,000元。

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	
		二零一二年 千元 (未經審核)	二零一一年 千元 (未經審核)
營業額	3	838,105	651,604
銷售成本		(285,013)	(256,668)
其他收入		17,938	8,976
其他淨收益	4(a)	103,000	213,625
折舊及攤銷		(7,475)	(5,779)
員工成本		(77,220)	(68,375)
銷售及推廣費用		(105,848)	(26,118)
其他經營費用		(67,153)	(64,071)
投資物業之公允價值變動	8	506,278	296,310
經營盈利		922,612	749,504
財務成本	4(b)	(49,163)	(17,891)
所佔聯營公司盈利	4(d)	2,141	169
所佔共同控制實體盈利	4(e)	114,633	190,139
除稅前盈利	4	990,223	921,921
所得稅	5	(73,011)	(43,174)
本期盈利		917,212	878,747
下列人士應佔：			
公司股權持有人		872,438	829,988
非控股權益		44,774	48,759
本期盈利		917,212	878,747
每股盈利 – 基本／攤薄	6	0.76元	0.72元

第18頁至第28頁之帳項附註屬本中期財務報告之一部份。

綜合全面收益表

(以港幣計算)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千元 (未經審核)	二零一一年 千元 (未經審核)
本期盈利	917,212	878,747
本期其他全面收益		
海外附屬公司帳項之滙兌差額	(18,691)	47,353
可供出售投資之公允價值變動	(629)	2,147
物業發展權益之公允價值變動	-	12,942
所佔共同控制實體及聯營公司 其他全面收益	(17,896)	59,898
出售附屬公司轉往收益計算表	-	(481)
	(37,216)	121,859
本期全面收益總計	879,996	1,000,606
下列人士應佔：		
公司股權持有人	855,286	947,862
非控股權益	24,710	52,744
本期全面收益總計	879,996	1,000,606

第18頁至第28頁之帳項附註屬本中期財務報告之一部份。

綜合資產負債表

(以港幣計算)

	附註	於二零一二年六月三十日		於二零一一年十二月三十一日	
		千元 (未經審核)	千元 (未經審核)	千元 (經審核)	千元 (經審核)
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業			9,231,450		8,808,370
— 自用租賃土地			225,662		228,964
— 其他物業、機械及設備			1,347,934		1,291,609
	8		10,805,046		10,328,943
石油開採資產			117,143		120,785
物業發展權益	9		10,190,981		10,190,981
共同控制實體權益			2,015,982		1,907,547
聯營公司權益			2,309,668		2,124,195
金融投資			16,274		19,555
各項貸款			11,003		3,088
遞延稅項資產			21,835		10,314
			25,487,932		24,705,408
流動資產					
存貨	10	12,192,774		11,736,445	
營業應收帳款及其他應收款	11	489,674		593,515	
各項貸款		16,112		22,252	
應收共同控制實體款		102,331		131,662	
金融投資		88,028		80,255	
定期存款(已抵押)		15,000		15,000	
現金及現金等價物		604,344		764,144	
			13,508,263		13,343,273
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	12	1,949,101		1,609,749	
應付非控股權益款		200,000		200,000	
應付共同控制實體款		758,259		581,200	
銀行貸款		1,607,192		1,415,000	
本期稅項		293,327		257,856	
			4,807,879		4,063,805
流動資產淨值					
			8,700,384		9,279,468
資產總額減流動負債					
			34,188,316		33,984,876

	附註	於二零一二年六月三十日		於二零一一年十二月三十一日	
		千元 (未經審核)	千元 (未經審核)	千元 (經審核)	千元 (經審核)
非流動負債					
最終控股公司貸款	13	4,819,601		5,097,532	
應付最終控股公司款	14	865,090		680,579	
銀行貸款		4,327,452		4,531,779	
其他應付款		48,957		46,637	
遞延稅項負債		829,094		812,814	
			10,890,194		11,169,341
資產淨值			23,298,122		22,815,535
股本及儲備金					
股本	15		115,068		115,068
儲備金			20,132,399		19,656,838
公司股權持有人應佔權益總額			20,247,467		19,771,906
非控股權益			3,050,655		3,043,629
權益總額			23,298,122		22,815,535

董事會於二零一二年八月二十八日批准及授權刊發。

綜合權益變動表

(以港幣計算)

(未經審核)	公司股權持有人應佔							非控股權益 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	滙兌儲備金 千元	保留盈利 千元	合計 千元		
於二零一二年一月一日	115,068	8,302,404	1,673	1,698,075	712,278	8,942,408	19,771,906	3,043,629	22,815,535
截至二零一二年六月三十日止六個月之權益變動									
本期盈利	-	-	-	-	-	872,438	872,438	44,774	917,212
其他全面收益	-	-	-	(629)	(16,523)	-	(17,152)	(20,064)	(37,216)
全面收益總計	-	-	-	(629)	(16,523)	872,438	855,286	24,710	879,996
已批准之上年度股息	-	-	-	-	-	(379,725)	(379,725)	-	(379,725)
已付/應付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(17,684)	(17,684)
於二零一二年六月三十日	115,068	8,302,404	1,673	1,697,446	695,755	9,435,121	20,247,467	3,050,655	23,298,122
於二零一一年一月一日	115,068	8,302,404	2,154	1,686,252	456,561	8,025,884	18,588,323	2,891,387	21,479,710
截至二零一一年六月三十日止六個月之權益變動									
本期盈利	-	-	-	-	-	829,988	829,988	48,759	878,747
其他全面收益	-	-	(481)	11,652	106,703	-	117,874	3,985	121,859
全面收益總計	-	-	(481)	11,652	106,703	829,988	947,862	52,744	1,000,606
已批准之上年度股息	-	-	-	-	-	(368,218)	(368,218)	-	(368,218)
已付/應付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(19,454)	(19,454)
於二零一一年六月三十日及七月一日	115,068	8,302,404	1,673	1,697,904	563,264	8,487,654	19,167,967	2,924,677	22,092,644
截至二零一一年十二月三十一日止六個月之權益變動									
本期盈利	-	-	-	-	-	696,397	696,397	25,221	721,618
其他全面收益	-	-	-	171	149,014	-	149,185	30,389	179,574
全面收益總計	-	-	-	171	149,014	696,397	845,582	55,610	901,192
已批准之本年度股息	-	-	-	-	-	(241,643)	(241,643)	-	(241,643)
非控股權益貸款減少	-	-	-	-	-	-	-	(50,400)	(50,400)
收購附屬公司而增加非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	127,303	127,303
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(13,561)	(13,561)
於二零一一年十二月三十一日	115,068	8,302,404	1,673	1,698,075	712,278	8,942,408	19,771,906	3,043,629	22,815,535

於二零一二年六月三十日，非控股權益貸款2,619,000元(於二零一一年十二月三十一日：2,603,000元)乃屬非控股權益於附屬公司之資本投入，故被界定為權益。

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	
	二零一二年 千元 (未經審核)	二零一一年 千元 (未經審核)
經營業務所得／(所耗)現金淨額	105,216	(1,285,066)
投資項目所耗現金淨額	(146,529)	(195,204)
融資項目(所耗)／所得現金淨額	(123,231)	1,493,465
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(164,544)	13,195
於一月一日現金及現金等價物	764,144	719,684
匯率變動之影響	4,744	2,766
於六月三十日現金及現金等價物	604,344	735,645

第18頁至第28頁之帳項附註屬本中期財務報告之一部份。

未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

1 帳項編製基準

本未經審核中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券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條「中期財務報告」而編製。

除預期於二零一二年年度帳項反映之會計政策變動外，本中期財務報告已貫徹採納於二零一一年度帳項中所採用之會計政策。該等會計政策變動之詳情載於附註2。

按香港會計準則第34條編製之中期財務報告之要求，管理層需作出判斷、預計及假設，這將影響截至結算日應用之會計政策及為資產及負債、收入及支出呈報之數額。實際結果或有異於預計數額。

本中期財務報告包括簡明綜合帳項及揀選附註解釋，附註包括自二零一一年度帳項後，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。本簡明綜合中期帳項及附註並不包括所有香港財務報告準則要求完整帳項所需一切資料。

載入中期財務報告中有關截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務資料作為前期呈報資料並不構成本公司於該財政年度之法定帳項，但卻由此等帳目衍生。核數師於二零一二年三月二十九日就帳項所作之報告並無保留意見。

2 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則之修訂，於本集團之本會計期間生效。本集團於前期已採納此等修訂包括香港會計準則第12條「所得稅－遞延稅項：相關資產之收回」。其他發展均與本集團中期財務報告無關及本集團並無於本會計期間採納任何未生效之新準則及詮釋。

3 分類報告

本集團按其提供的業務及地區性質來管理其業務。分類資料之呈報方式與提供予集團高級管理層供其評估分類之表現及分配資源之內部報告一致，本集團已識別以下六項呈報分類。前期所呈列之財務及財資分類已歸類於其他業務分類內。若干比較數字已重列以符合本期之呈列方式。

- 物業發展分類(香港／中國內地／澳門)：發展及出售物業。由於物業發展對本集團之重要性，本集團之物業發展業務再分拆三項以地域基準分類呈報。

3 分類報告(續)

- 物業投資分類：物業租賃以產生租金收入及從長期物業升值而獲益。
- 石油業務分類：石油勘探及生產。
- 其他業務分類：主要包括金融投資、提供財務服務、製冰及提供冷藏服務及財資營運之收益。

營業額主要包括物業租金收入、物業銷售、原油銷售、出售可買賣投資之收入、股息及利息收入。

呈報分類盈利主要包括經扣除投資物業之公允價值變動、財務成本、非經常項目及總部及公司收入／支出之除稅前盈利。

分類資產主要包括所有有形資產、無形資產及經扣除遞延稅項資產及其他公司資產之流動資產。

以下為有關本集團提供予本集團高級管理層以作為本期之資源分配及評估分類表現之分類呈報資料。

	截至二零一二年六月三十日止六個月						
	物業發展						
	綜合 千元	香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元	物業投資 千元	石油 千元	其他 千元
營業額	838,105	153,383	221,115	1,656	147,003	259,637	55,311
呈報分類盈利	449,341	92,202	90,024	3,647	155,078	73,182	35,208
其他淨收益	95,227	-	-	21,805	73,422	-	-
投資物業之公允價值變動	506,278	-	-	-	506,278	-	-
所佔共同控制實體投資物業之 公允價值變動	39,600	-	-	-	39,600	-	-
總部及公司支出	(51,060)						
財務成本	(49,163)						
除稅前盈利	990,223						
所佔聯營公司盈利	2,141	-	(1,142)	-	-	-	3,283
所佔共同控制實體盈利	114,633	-	57,983	-	56,650	-	-

3 分類報告(續)

	截至二零一一年六月三十日止六個月						
	物業發展						
	綜合 千元	香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元	物業投資 千元	石油 千元	其他 千元
營業額	651,604	380,631	-	48,102	146,645	27,333	48,893
呈報分類盈利	465,989	241,276	45,717	33,863	156,244	(29,123)	18,012
其他淨收益	131,878	-	-	-	131,878	-	-
投資物業之公允價值變動	296,310	-	-	-	296,310	-	-
所佔共同控制實體投資物業之 公允價值變動	106,040	-	-	-	106,040	-	-
總部及公司支出	(60,405)						
財務成本	(17,891)						
除稅前盈利	921,921						
所佔聯營公司盈利	169	-	(597)	-	-	-	766
所佔共同控制實體盈利	190,139	-	67,589	-	122,550	-	-
	於二零一二年六月三十日						
	物業發展						
	綜合 千元	香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元	物業投資 千元	石油 千元	其他 千元
呈報分類資產	38,337,676	6,067,681	10,301,018	10,104,758	9,969,559	1,459,860	434,800
遞延稅項資產	21,835						
定期存款(已抵押)	15,000						
現金及現金等價物	604,344						
總部及公司資產	17,340						
綜合資產總額	38,996,195						
聯營公司權益	2,309,668	-	2,294,275	-	-	-	15,393
共同控制實體權益及 應收共同控制實體款	2,118,313	-	1,390,709	-	727,604	-	-

3 分類報告(續)

	於二零一一年十二月三十一日							
	綜合 千元	物業發展					石油 千元	其他 千元
		香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元	物業投資 千元			
呈報分類資產	37,245,110	5,949,174	9,676,050	10,280,052	9,506,796	1,414,643	418,395	
遞延稅項資產	10,314							
定期存款(已抵押)	15,000							
現金及現金等價物	764,144							
總部及公司資產	14,113							
綜合資產總額	38,048,681							
聯營公司權益	2,124,195	-	2,112,085	-	-	-	12,110	
共同控制實體權益及 應收共同控制實體款	2,039,209	-	1,350,459	-	688,750	-	-	

4 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除／(計入)下列各項：

- (a) 其他淨收益為出售投資物業之淨收益73,422,000元(二零一一年六月三十日止六個月：131,878,000元)、出售一間附屬公司之收益：無(二零一一年六月三十日止六個月：88,089,000元)，物業減值虧損撥回21,805,000元(二零一一年六月三十日止六個月：無)及可買賣上市投資之公允價值變動收益7,773,000元(二零一一年六月三十日止六個月：虧損6,342,000元)。

(b) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
銀行貸款及透支利息	55,863	41,151
最終控股公司貸款／應付最終控股公司款利息	42,115	8,809
減：撥充成本之數額(備註)	(48,815)	(32,069)
	49,163	17,891

備註：撥充成本之借貸成本在香港乃按年利率1.28%–2.35%(二零一一年六月三十日止六個月：1.03%–1.64%)計算，在中國內地則按年利率6.40%–8.65%(二零一一年六月三十日止六個月：5.27%–7.04%)計算。

4 除稅前盈利(續)

除稅前盈利經扣除／(計入)下列各項：(續)

(c) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
經扣除費用後之營業租賃所得之應收租金	(138,045)	(140,092)
租金收入	(147,003)	(146,645)
減：支出	8,958	6,553
折舊及攤銷(備註)	52,951	12,386
利息收入	(9,299)	(9,858)

備註：銷售成本包括45,476,000元(二零一一年六月三十日止六個月：6,607,000元)有關折舊及攤銷費用。

(d) 本集團公司股權持有人應佔已扣除非控股權益及稅項後之聯營公司本期盈利為2,141,000元(二零一一年六月三十日止六個月：169,000元)。

(e) 本集團公司股權持有人應佔已扣除非控股權益及稅項後之共同控制實體本期盈利為99,587,000元(二零一一年六月三十日止六個月：157,590,000元)。

5 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	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	33,795	35,494
— 香港以外	20,082	14,594
土地增值稅	53,877	50,088
遞延稅項	13,973	—
	5,161	(6,914)
	73,011	43,174

5 所得稅(續)

二零一二年六月三十日止六個月，香港利得稅乃根據預計應課稅之盈利按課稅率16.5%(二零一一年六月三十日止六個月：16.5%)計算。香港以外之稅項乃根據現時應用於相關區域之年度規定適用之稅率計算。

根據中國內地之土地增值稅暫行條例，所有由轉讓中國內地房地產物業產生之收益均須以土地價值之增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅。

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872,438,000元(二零一一年六月三十日止六個月：829,988,000元)及期內已發行加權平均數之1,150,681,275股(二零一一年六月三十日止六個月：1,150,681,275股)普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

於二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月內，本公司並無攤薄性潛在股份。

7 股息

(a) 中期應佔股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
期末後宣派之中期股息每股0.21元 (二零一一年六月三十日止六個月：0.21元)	241,643	241,643

於期末後宣派之中期股息並未於期末日確認為負債。

7 股息(續)

(b) 上財政年度應佔股息，於期內獲批准

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
於期內獲批准之上財政年度之末期股息每股0.33元 (二零一一年六月三十日止六個月：0.32元)	379,725	368,218

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專業資格及經驗之獨立專業測計師威格斯資產評估顧問有限公司及戴德梁行有限公司於二零一二年六月三十日作出重估。本集團之投資物業依據可比較之市場交易及淨收入及其收入潛力(如適合)計算之市值現況計算其市值。本集團之發展中投資物業之公允價值乃根據該等物業按有關發展計劃完成後經扣除估計建築成本而作出評估。

本集團之發展中投資物業乃按公允價值而當公允價值首先可靠編製及物業完成日，以較先日期者列帳。於二零一二年六月三十日，發展中投資物業按公允價值2,029,090,000元(二零一一年十二月三十一日：1,978,010,000元)入帳。

二零一二年六月三十日止六個月之重估收益506,278,000元(二零一一年六月三十日止六個月：296,310,000元)及相關遞延稅項20,853,000元(二零一一年六月三十日止六個月：無)已確認於綜合收益計算表內。

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。

物業發展權益以公允價值入帳。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、發展及規劃計劃、營銷計劃、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。

10 存貨

	於二零一二年 六月三十日 千元	於二零一一年 十二月三十一日 千元
未來發展土地	1,376,566	1,821,571
發展中物業	10,471,936	9,374,111
待售物業	332,427	525,327
可買賣貨品及消耗品	11,845	15,436
	12,192,774	11,736,445

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1,376,566,000元(二零一一年十二月三十一日：1,821,571,000元)及5,490,610,000元(二零一一年十二月三十一日：6,896,521,000元)。其他存貨均預期於一年內收回。

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：

	於二零一二年 六月三十日 千元	於二零一一年 十二月三十一日 千元
未到期	125,564	298,078
逾期少於三個月	17,543	11,430
逾期三至六個月	1,015	756
逾期超過六個月	8,108	7,463
逾期款	26,666	19,649
營業應收帳款	152,230	317,727
公用事業及其他按金	43,061	41,743
其他應收帳款及預付款	294,383	234,045
	489,674	593,515

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控，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：

	於二零一二年 六月三十日 千元	於二零一一年 十二月三十一日 千元
未到期或活期	545,583	715,615
少於三個月	80,836	37,903
三至六個月	1,805	130
超逾六個月	28,009	34,057
營業應付帳款	656,233	787,705
租務及其他按金	73,304	72,267
其他應付帳款及應計費用	711,022	352,218
出售物業所收訂金	508,542	397,559
	1,949,101	1,609,749

13 最終控股公司貸款

最終控股公司貸款乃無抵押、帶息及預期不會於一年內償還。利息乃按香港銀行同業拆息加利潤年息率計算。

14 應付最終控股公司款

應付最終控股公司款乃無抵押、帶息，利息乃按香港銀行同業拆息加利潤年息率計算、預期不會於一年內結算。

15 股本

	於二零一二年六月三十日		於二零一一年十二月三十一日	
	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	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
發行及已繳足股本	1,150,681,275	115,068	1,150,681,275	115,068

16 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：

	於二零一二年 六月三十日 千元	於二零一一年 十二月三十一日 千元
已簽訂合約者	102,479	29,601
經批准但仍未簽訂合約者	-	139,460

17 或然負債

於二零一二年六月三十日，本集團為一間中國內地之共同控制實體作出之擔保金額為人民幣655,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣475,000,000元)，此乃相當於合共人民幣1,310,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣950,000,000元)有期貸款額之50%。該等貸款融資於二零一二年六月三十日已使用之貸款額為人民幣1,050,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣690,000,000元)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團提供一項與合作夥伴以共同及個別基準作出人民幣80,000,000元貸款之擔保。合作夥伴與本集團簽訂一項共同彌償協議，按50：50之基準向另一方彌償就該項擔保引致或產生之任何損失。此融資額度於二零一一年十二月三十一日已使用之貸款額為人民幣80,000,000元。於二零一二年六月三十日，本集團並無為該共同控制實體作出此項擔保。

18 資產抵押

於二零一二年六月三十日，本集團之物業總帳面值10,668,508,000元(二零一一年十二月三十一日：10,338,648,000元)及15,000,000元(二零一一年十二月三十一日：15,000,000元)之定期存款已抵押予金融機構，主要以獲取授予本集團之一般銀行信貸額。

19 重大關連人士交易

除上述之交易及結餘，本集團已訂立以下重大關連人士交易：

- (a) 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。
- (b) 期內，支付予保利達控股之利息為42,115,000元(二零一一年六月三十日止六個月：8,809,000元)。
- (c) 於二零一二年六月三十日，本集團就聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司作出12,590,000元(二零一一年十二月三十一日：10,608,000元)之擔保。
- (d) 保利達控股授予本集團一項1,300,000,000元(二零一一年十二月三十一日：1,300,000,000元)之信貸額度期。於二零一二年六月三十日，經已使用之貸款為865,090,000元(二零一一年十二月三十一日：680,579,000元)。

20 結算日後事項

於結算日後，本公司與保利達控股一間全資附屬公司訂立一份協議，以總代價374,831,000元收購保利達控股所擁有全資附屬公司之100%股本權益連同轉讓相關股東貸款。該附屬公司持有之主要資產乃位於香港之發展項目。

獨立核數師審閱報告



致九龍建業有限公司董事會
(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第12頁至第28頁九龍建業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的中期財務報告，此中期財務報告包括於二零一二年六月三十日的綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的綜合收益計算表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《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」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零一二年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

香港，二零一二年八月二十八日

其他資料

遵守企業管治守則

於截至二零一二年六月三十日止六個月內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治常規守則》（有效至二零一二年三月三十一日止）及《企業管治守則》（自二零一二年四月一日起生效）的所有守則條文，惟守則條文第A.2.1條及第A.6.7條除外，詳情如下：

守則條文第A.2.1條

主席柯為湘先生同時履行主席和行政總裁之職務，負責本集團之整體營運，其原因已於二零一一年年報內披露。

守則條文第A.6.7條

所有非執行董事及獨立非執行董事均有出席本公司於二零一二年六月二十八日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」），只有一位非執行董事及一位獨立非執行董事因當時身處海外而未能出席股東週年大會。

證券買賣政策

本公司已採納上市發行人董事進行證券交易之標準守則（上市規則附錄十）作為董事進行證券交易之行為守則（「標準守則」），本公司已就董事於回顧期內有否任何未有遵守標準守則之行為作出查詢，全體董事均確認彼等已完全遵守標準守則所規定之標準。本公司亦已就僱員進行之證券交易訂立書面指引，有關僱員如欲於禁止買賣期內進行證券交易，必須事先取得書面批准。

董事資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條，有關須予披露之本公司董事資料之變動如下：

1. 提名委員會於二零一二年三月二十九日成立，由三名成員組成，其中兩名為獨立非執行董事。
2. 譚希仲先生於股東週年大會完結後退任非執行董事職務。
3. 下列董事的月薪自二零一二年七月一日起更改如下：

	二零一二年 七月一日之前	二零一二年 七月一日之後
柯沛鈞	50,600港元	55,600港元
黎家輝	132,400港元	140,400港元
楊國光	150,000港元	158,700港元

除上述所披露者外，根據上市規則第13.51B(1)條，並無其他資料需要作出披露。

根據上市規則第13.21條而作出之披露

於截至二零一二年六月三十日止六個月內，本公司概無需根據上市規則第13.21條而作出披露責任。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一二年六月三十日止六個月內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何證券。

董事之權益及淡倉

於二零一二年六月三十日，董事於本公司及保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於登記冊內，或根據標準守則須通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之股份權益如下：

1. 於本公司股份之好倉

姓名	權益性質	股份數目	持股百分比 (附註1)	附註
柯為湘	信託成立人及受益人	830,770,124		2
	公司	277,500		3
		831,047,624	72.22%	
吳志文	信託受益人	830,770,124	72.20%	2
柯沛鈞	信託受益人	830,770,124		2
	個人	43,500		
		830,813,624	72.20%	
陸恭正	信託成立人及受益人	1,425,000	0.12%	4
黎家輝	個人	751,000	0.07%	
Keith Alan Holman	個人	642,000	0.06%	
David John Shaw	個人	133,500		
	家族	67,000		5
		200,500	0.02%	
楊國光	個人	180,000	0.02%	

2. 於保利達資產股份之好倉

姓名	權益性質	普通股數目	持股百分比 (附註6)	附註
柯為湘	信託成立人及受益人	3,260,004,812	73.44%	7
吳志文	信託受益人	3,260,004,812	73.44%	7
柯沛鈞	信託受益人	3,260,004,812	73.44%	7
楊國光	個人	2,000,000	0.05%	
Keith Alan Holman	個人	722,000	0.02%	
黎家輝	個人	430,000	0.01%	

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零一二年六月三十日之已發行股份總數1,150,681,275股計算。
- (2) 該等股份權益由保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)之全資附屬公司Intellinsight Holdings Limited(「Intellinsight」)擁有，而保利達控股由一項全權信託最終全資擁有(其受託人為Or Family Trustee Limited Inc.)。該信託由另一項全權信託全資擁有(其受託人為滙豐國際信託有限公司)。
鑒於柯為湘先生為信託的成立人，而該信託之全權信託對象包括柯為湘先生、吳志文女士(其妻子)及柯沛鈞先生(其兒子)，他們均被視為於該信託所持之同一批股份中擁有權益。
- (3) 該等股份權益由China Dragon Limited持有，而柯為湘先生全資擁有該公司。
- (4) 該等股份權益由全權信託持有，而陸恭正先生分別為該等信託之成立人及受益人。
- (5) 該等股份權益由David John Shaw先生之配偶持有。
- (6) 持股百分比乃根據保利達資產於二零一二年六月三十日之已發行普通股合共4,438,967,838股計算。保利達資產為本公司之相聯法團。
- (7) 就保利達資產3,260,004,812股股份之三項提述乃指由本公司全資附屬公司Marble King International Limited實益擁有之同一批股份。基於上述附註(2)，柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生被視為擁有本公司股份之權益，因此，同時被視為擁有保利達資產股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一二年六月三十日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等擁有或被視作擁有之權益或淡倉)，或擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司所保存登記冊內，或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東權益

於二零一二年六月三十日，股東(本公司董事及最高行政人員除外)在本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第336條已登記於本公司所保存登記冊內之權益及淡倉如下：

姓名	權益性質	股份數目	持股百分比 (附註1)	附註
滙豐國際信託有限公司	受託人	829,354,474	72.08%	2
Or Family Trustee Limited Inc.	受託人	828,710,124	72.02%	3

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零一二年六月三十日之已發行股份總數1,150,681,275股計算。
- (2) 據本公司所得的資料，在已定載於本表內根據證券及期貨條例登記於本公司登記冊內的記錄之後，股份曾有變動但無須根據證券及期貨條例於二零一二年六月三十日作出披露。滙豐國際信託有限公司被視為於本公司的832,016,474股股份中擁有權益。該等權益包括上一節「董事之權益及淡倉」附註(2)所載之家族信託。
- (3) 據本公司所得的資料，在已定載於本表內根據證券及期貨條例登記於本公司登記冊內的記錄之後，股份曾有變動但無須根據證券及期貨條例於二零一二年六月三十日作出披露。Or Family Trustee Limited Inc.作為上一節「董事之權益及淡倉」附註(2)所載之家族信託的受託人，被視為於本公司的830,770,124股股份中擁有權益。

所有上述披露的權益均為於本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零一二年六月三十日，本公司並無獲悉任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司之股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司所保存登記冊內之權益或淡倉。

人力資源及薪酬政策

於二零一二年六月三十日，本集團共聘用754名員工(二零一一年十二月三十一日：734名)，其中427名為香港員工、133名為中國內地員工和194名屬於其他地方的員工，而員工人數的增加主要是為了配合業務的增長。僱員之薪酬水平具有競爭力，並會因應本集團之業績和個別員工之表現而酌情給予花紅，以吸納、激勵及挽留人才。

集團相信，本集團人力資源之素質對維持有利競爭之優勢起著關鍵作用。本集團透過外在機構舉辦一系列培訓，以增強僱員各方面之技能和知識，為共同與本集團於瞬息萬變之經濟環境中發展，作好充分準備。

除此之外，本集團成立了康樂會，並於期內為員工舉辦年度晚宴及每月之工作午餐聚會，以提升團隊精神及忠誠度，並鼓勵各部門分享資訊。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一二年十月三日(星期三)至二零一二年十月四日(星期四)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間不會進行任何股份過戶登記。如欲享有中期股息，股東須於二零一二年九月二十八日(星期五)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，辦理過戶手續。

企業公民

本公司致力提升企業公民意識，自二零零七年起已成為世界自然基金會香港分會公司會員並且一直支持其保育及教育工作。

除作出慈善捐贈外，我們亦有參與由世界自然基金會香港分會舉行之活動，如二零一二年「地球一小時」等。



此外，本公司繼續榮獲香港社會服務聯會頒發之二零一一／一二年度「商界展關懷」標誌，以肯定我們在履行企業社會責任方面之成就。

審閱中期業績

本公司的審核委員會已審閱本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告。本集團之獨立核數師(畢馬威會計師事務所)已根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」的規定對中期財務報告進行審閱。其審閱報告列載於本中期報告的第29頁內。



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

www.kdc.com.hk