



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號 : 34



MACPHERSON 麥花臣



INTERIM REPORT
2013 中期報告



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 the 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大陸市場之地產業務，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
12	財務回顧
14	綜合收益計算表
15	綜合全面收益表
16	綜合資產負債表
18	綜合權益變動表
19	簡明綜合現金流量表
20	未經審核中期財務報告附註
33	獨立核數師審閱報告
34	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)

黎家輝

柯沛鈞

非執行董事

Keith Alan Holman(副主席)

吳志文

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)

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

盛德律師事務所

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

澳新銀行

中國銀行

交通銀行

東亞銀行

中信銀行

集友銀行

創興銀行

大新銀行

恒生銀行

中國工商銀行

渣打銀行

二零一三年中期業績財政日曆

中期業績公告 二零一三年八月二十八日

中期股息除息日 二零一三年九月二十七日

暫停辦理股份過戶登記 二零一三年十月二日至

二零一三年十月三日

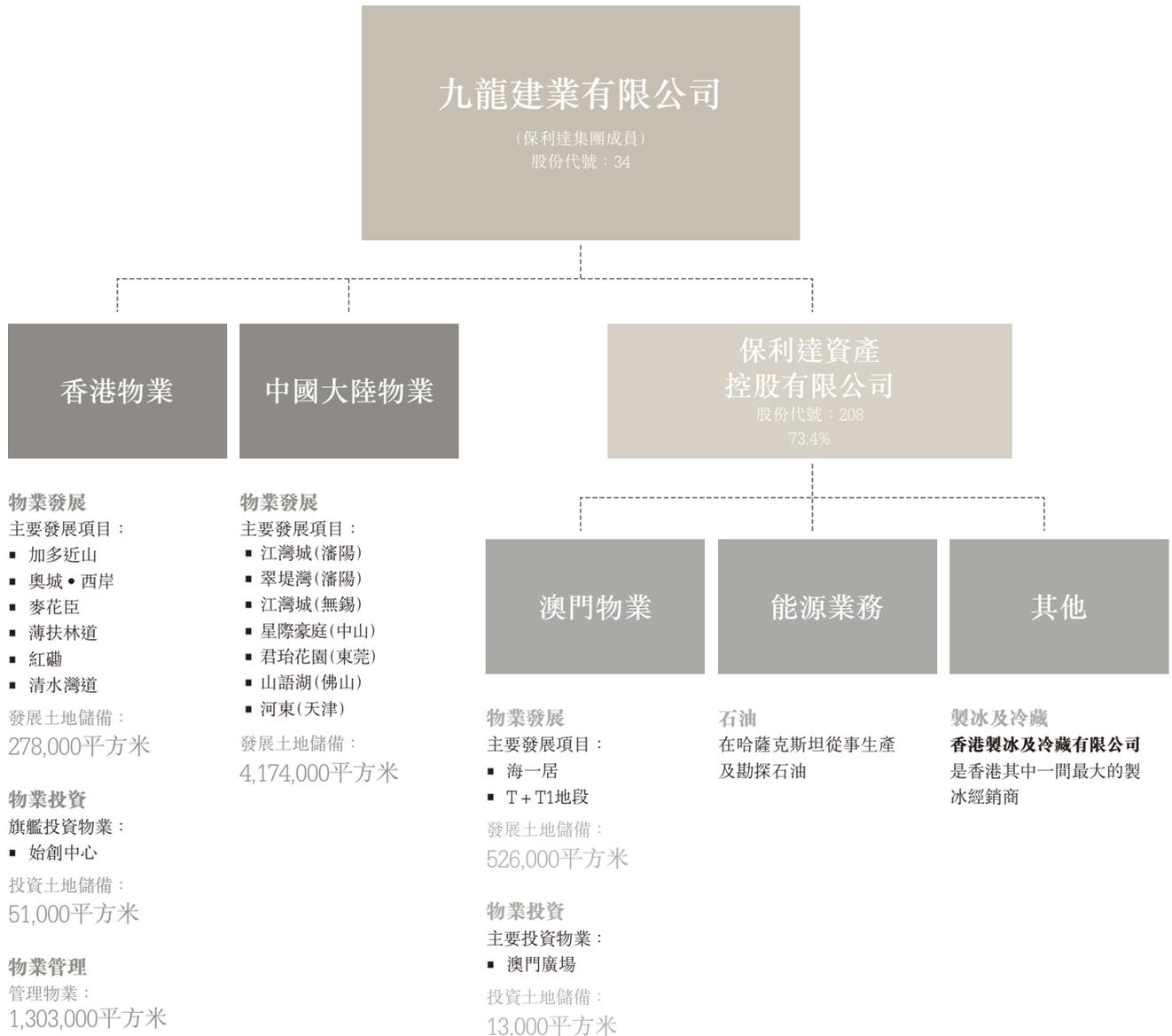
(包括首尾兩天在內)

派付中期股息 二零一三年十月十一日

摘要

- 本集團於二零一三年首六個月之純利升至9.82億港元，較二零一二年同期增加12.6%。
- 經扣除本集團投資物業之重估收益後，二零一三年上半年之基礎純利較二零一二年同期上升5.1%至3.82億港元。二零一三年之每股基礎中期淨盈利為0.33港元，而二零一二年則為0.32港元。
- 截至二零一三年首六個月，本集團位於香港、澳門及中國大陸之多個項目總預售／銷售金額超逾100億港元。
- 二零一三年之每股中期股息為0.21港元（二零一二年：0.21港元）。

集團 業務架構



主席報告

中期業績及股息

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團之未經審核股東應佔純利升至9.82億港元，較二零一二年同期增加12.6%。二零一三年之每股基本中期盈利為0.85港元，二零一二年則為0.76港元。

經扣除投資物業之重估收益後，本集團於二零一三年首六個月之基礎純利由二零一二年上半年之3.64億港元增至3.82億港元。二零一三年之每股基礎中期淨盈利為0.33港元，二零一二年則為0.32港元。

董事會已宣佈派發二零一三年中期股息每股0.21港元(二零一二年：0.21港元)。中期股息將於二零一三年十月十一日(星期五)派付予於二零一三年十月三日(星期四)名列在本公司股東名冊上之股東。

業務回顧

於香港，政府於今年二月下旬對物業市場實施更嚴苛之徵稅措施，主要包括對物業交易徵收額外印花稅，以進一步遏抑潛在買家之購房意欲。有關出售一手住宅物業之新說明條例已於二零一三年四月下旬生效，令交投量進一步受到不利影響。儘管該條例旨在為買家權益提供更佳保障，但已對臨時供應構成影響。由於發展商目前為遵守新條例而需準備新營銷內容，以致其銷售計劃亦需延後。

業務回顧(續)

於澳門，政府就房地產銷售活動推出新法規，於二零一三年六月一日起生效。新法規自生效後對銷售活動影響重大，一手及二手住宅市場整體交投量大幅下跌。

另一方面，中國房地產市場整體氣氛於本年度上半年有所改善，大部分地區之住宅交投量及價格重拾升軌。此外，多個城市之土地銷售在過往數月亦反應良好。

物業銷售

於香港，在二零一三年二月上旬，本集團推出預售全資擁有位於西九龍之高尚商住項目奧城•西岸，並已售出大部分住宅單位。連同本集團全資擁有之堅尼地城商住項目加多近山之同期預售單位，此兩個項目於二零一三年首六個月之合併預售總額超過10億港元。

於中國大陸，本集團全資擁有之商住項目江灣城(瀋陽)第一期之全部住宅單位及泊車位接近售罄，第二期亦已預售出大部分住宅單位。本集團最近開始預售其擁有40%權益位於東莞市之君珩花園第一期住宅單位，市場反應熱烈。於二零一三年上半年，來自中國大陸之不同項目預售／銷售總額為8億港元。

於澳門，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」)持有位於東方明珠區之兩個豪華住宅及商業發展項目海一居及T + T1地段在回顧期內之合併預售總額超逾100億港元。

業務回顧(續)

物業發展

於二零一三年六月三十日，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								
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	2013/2014
奧城·西岸	九龍大角咀	福澤街18號	住宅及商業	781	6,600	100%	地基工程進行中	2016年3月
麥花臣	九龍旺角	奶路臣街38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	內部裝修工程 進行中	於2012年 12月31日 取得入伙紙
薄扶林道	香港西營盤	薄扶林道45至 65A號	住宅	1,388	11,100	100%	設計階段	有待落實
紅磡	九龍紅磡	環安街	住宅及商業	4,038	33,900	95.06%	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%	部分地基工程 已完工	有待落實

業務回顧(續)

物業發展(續)

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
中國大陸								
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%	第三期建築工程進行中	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%	第一期裝修工程進行中	由2013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%	第一期裝修工程進行中	由2014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%	裝修工程進行中	2013
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%	建築工程進行中	2014
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(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%	第一期地基工程進行中	有待落實
澳門								
海一居	黑沙環新填海區	東方明珠區 P地段	住宅及商業	68,000	699,700	58.8%	建築圖則已獲批准	2016/2017
T + T1地段	黑沙環新填海區	東方明珠區 T + T1地段	住宅及商業	17,900	195,600	58.8%	已申請地基工程開工紙	2016/2017

[#] 附加地下商業樓面面積約15,000平方米及逾2,300個泊車位。

業務回顧(續)

物業投資

於回顧期內，本集團出售位於香港尖沙咀新文華中心所有餘下零售舖位，已確認收益總額為2.32億港元。

儘管出售上述非核心投資物業，本集團於二零一三年首六個月來自物業投資組合之總租金收入升至1.53億港元，較二零一二年同期增加4.3%。本集團於香港之旗艦核心投資物業始創中心之總租金收入上升5.5%至1.30億港元，於二零一三年六月三十日，零售舖位及辦公室已接近全部租出。

石油業務

截至二零一三年六月三十日止六個月，此業務錄得經營虧損29,800,000港元，二零一二年同期則錄得經營收益73,200,000港元。經營虧損是由於本集團在哈薩克斯坦之South Alibek油田自二零一三年一月一日起暫停正常生產，有待政府批出燃氣許可證。管理層已採取一切所需措施務求盡快取得該油田之許可證。暫停石油生產將會進一步影響於二零一三年下半年來自該業務之盈利。

本集團透過其擁有73.4%權益之上市附屬公司保利達資產開拓石油及燃氣業務。

結算日後事項

正如二零一三年八月二十三日所公佈，本集團與本公司最終股東保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)及保利達控股一間附屬公司訂立兩份收購協議，以收購穎基控股有限公司(「穎基」)及高帆國際有限公司(「高帆」)，代價分別為1,280,249,021港元及368,557,890港元。收購穎基讓本集團將分享惠州優質物業項目之60%收益，該項目將發展為商住項目，估計樓面面積為519,867平方米，而收購高帆將令本集團擁有位於香港香港仔登豐街第1、3、5、7、9及11號總註冊地盤面積約738.29平方米之重建物業地盤100%權益。兩項收購須獲本公司獨立股東批准。

展望

根據最新官方數據，受惠於德國及法國強勁增長，長達十八個月之歐洲戰後最長經濟緊縮在二零一三年第二季終告結束。然而，在失業率高企及其他問題陰霾不退之影響下，歐元區初期復甦是否得以維持仍有待觀察。在二零一三年上半年，美國經濟以及其勞動及房屋市場繼續復甦。於中國大陸，最新數據顯示經濟之不景氣有所改善。因此，全球經濟前景相對去年較為樂觀。

展望(續)

於香港，預期多項房地產限制措施仍會維持一段頗長時間，加上住宅物業一手銷售新說明條例於本年度四月下旬生效，本集團預期該等措施將繼續對整體住宅交投量構成重大負面影響，樓價在可見將來很可能受壓。於二零一三年下半年，本集團擬於取得同意書後盡快推出銷售與市區重建局及香港遊樂場協會合作之麥花臣項目。

於澳門，物業銷售活動新法規於二零一三年六月一日生效，本集團須於重新推出兩個預售項目前取得預售同意書，故對本集團未來預售計劃造成不利影響。儘管海一居及T + T1地段在過往預售理想，惟本集團未能在二零一六／二零一七年前於該兩個項目預售獲分派所得之利潤。

本集團將於中國大陸積極增加土地儲備，並加快內地現有項目之開發速度，以抵消香港及澳門銷售放緩帶來之不利影響。

本人謹此衷心感謝各董事全寅之支持及全體員工所作出之貢獻及努力。



主席
柯為湘

香港，二零一三年八月二十八日

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零一三年六月三十日，本集團之銀行貸款總額為4,919,000,000港元，其中4,542,000,000港元須於一年內償還及377,000,000港元須於一年後償還，比較二零一二年年底下跌951,000,000港元。銀行貸款其中大部份為一項為期三年將於二零一四年到期之有期貸款，本集團正與銀行商討新融資安排。經計及794,000,000港元之現金及現金等價物，本集團於二零一三年六月三十日之銀行借貸淨額為4,125,000,000港元，較二零一二年十二月三十一日之借貸淨額5,305,000,000港元下跌1,180,000,000港元。於二零一三年六月三十日結欠最終控股公司之尚未償還貸款及應付款為6,632,000,000港元，相對二零一二年年末之6,509,000,000港元輕微上升了123,000,000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)於二零一三年六月三十日為49.3%(二零一二年年底：56.1%)。

截至二零一三年六月三十日期內，主要由香港及中國大陸各個物業發展之銷售及預收款為本集團兌現大量現金流入，分別約為1,090,000,000港元及469,000,000港元。另外，再出售幾項於香港之非核心投資物業亦於期內貢獻了所得現金流入約550,000,000港元。

本集團依然積極地從事於香港及中國大陸之發展項目及投入工程款共963,000,000港元。本集團為於香港房地產重建項目收購舊樓之成本約210,000,000港元，繼續為集團增加土地儲備。

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。

就於各個中國大陸項目之投資，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大陸發展項目產生之人民幣收入將可作為自然對沖人民幣之匯率風險。

鑑於本集團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，惟超過80%收入以美元計值。由於本集團於哈薩克斯坦之收益及開支之貨幣錯配，本集團會密切監察堅戈之波動情況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，以盡量減低與該業務相關之貨幣風險。

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

於二零一三年六月三十日，本集團就固定資產之承擔為71,000,000港元。

資產抵押

於二零一三年六月三十日，12,183,000,000港元之物業以及19,000,000港元之銀行存款已抵押予財務機構，主要作為本集團信貸擔保之保證金。

或然負債

本集團為一間於中國大陸之合營企業訂立之銀行貸款作出數項擔保。已提供該合營企業擔保金額為423,000,000港元，此乃相當於846,000,000港元有期貸款額之50%。該等貸款之融資額度於二零一三年六月三十日全部使用。

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	
		二零一三年 千元 (未經審核)	二零一二年 千元 (未經審核)
營業額	3	358,012	838,105
銷售成本		(66,005)	(285,013)
其他收入		13,692	17,938
其他淨收益	4(a)	241,078	103,000
折舊及攤銷		(7,376)	(7,475)
員工成本		(88,359)	(77,220)
銷售、推廣及分銷費用		(41,442)	(124,289)
其他經營費用		(27,564)	(48,712)
投資物業之公允價值變動	8	509,483	506,278
經營盈利		891,519	922,612
財務成本	4(b)	(44,990)	(49,163)
所佔聯營公司(虧損)/盈利	4(d)	(157)	2,141
所佔合營企業盈利	4(e)	177,802	114,633
除稅前盈利	4	1,024,174	990,223
所得稅	5	(32,154)	(73,011)
本期盈利		992,020	917,212
下列人士應佔：			
公司股權持有人		982,015	872,438
非控股權益		10,005	44,774
本期盈利		992,020	917,212
每股盈利 – 基本/攤薄	6	0.85元	0.76元

第20頁至第32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	
	二零一三年 千元 (未經審核)	二零一二年 千元 (未經審核)
本期盈利	992,020	917,212
本期其他全面收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
海外附屬公司帳項之滙兌差額	65,120	(18,691)
可供出售投資之公允價值變動	397	(629)
物業發展權益之公允價值變動	112,165	–
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	64,864	(17,896)
	242,546	(37,216)
本期全面收益總計	1,234,566	879,996
下列人士應佔：		
公司股權持有人	1,188,935	855,286
非控股權益	45,631	24,710
本期全面收益總計	1,234,566	879,996

第20頁至第32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	於二零一三年六月三十日		於二零一二年十二月三十一日	
		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			9,953,917		9,626,134
– 自用租賃土地			219,790		222,360
– 其他物業、機械及設備			1,334,254		1,319,468
	8		11,507,961		11,167,962
石油開採資產			108,822		109,014
物業發展權益	9		10,310,423		10,198,258
合營企業權益			2,448,689		2,247,554
聯營公司權益			2,394,831		2,331,841
金融投資			8,882		8,485
各項貸款			33,657		32,069
遞延稅項資產			45,570		53,233
			26,858,835		26,148,416
流動資產					
存貨	10	13,878,399		13,236,301	
營業應收帳款及其他應收款	11	591,723		1,093,506	
各項貸款		31,586		16,925	
應收合營企業款		76,348		86,524	
金融投資		96,368		94,937	
已抵押銀行存款		18,518		35,396	
現金及現金等價物		793,548		564,889	
			15,486,490		15,128,478
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	12	3,687,998		2,601,946	
應付非控股權益款		200,000		200,000	
應付合營企業款		776,128		762,368	
銀行貸款		4,542,519		1,603,863	
本期稅項		298,246		285,117	
			9,504,891		5,453,294
流動資產淨值					
			5,981,599		9,675,184
資產總額減流動負債					
			32,840,434		35,823,600

	附註	於二零一三年六月三十日		於二零一二年十二月三十一日	
		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	5,175,732		5,666,253	
應付最終控股公司款	14	1,456,552		842,884	
銀行貸款		376,624		4,265,660	
其他應付款		44,586		48,732	
遞延稅項負債		843,305		859,073	
			7,896,799		11,682,602
資產淨值			24,943,635		24,140,998
股本及儲備金					
股本	15		115,068		115,068
儲備金			21,714,354		20,939,664
公司股權持有人應佔權益總額			21,829,422		21,054,732
非控股權益			3,114,213		3,086,266
權益總額			24,943,635		24,140,998

董事會於二零一三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		
於二零一三年一月一日	115,068	8,302,404	1,673	1,698,137	730,156	10,207,294	21,054,732	3,086,266	24,140,998
截至二零一三年六月三十日止 六個月之權益變動									
本期盈利	-	-	-	-	-	982,015	982,015	10,005	992,020
其他全面收益	-	-	-	82,775	124,145	-	206,920	35,626	242,546
全面收益總計	-	-	-	82,775	124,145	982,015	1,188,935	45,631	1,234,566
已批准之上年度股息	-	-	-	-	-	(414,245)	(414,245)	-	(414,245)
已付/應付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(17,684)	(17,684)
於二零一三年六月三十日	115,068	8,302,404	1,673	1,780,912	854,301	10,775,064	21,829,422	3,114,213	24,943,635
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及 七月一日	115,068	8,302,404	1,673	1,697,446	695,755	9,435,121	20,247,467	3,050,655	23,298,122
截至二零一二年十二月三十一日止 六個月之權益變動									
本期盈利	-	-	-	-	-	1,013,816	1,013,816	44,361	1,058,177
其他全面收益	-	-	-	691	34,401	-	35,092	3,337	38,429
全面收益總計	-	-	-	691	34,401	1,013,816	1,048,908	47,698	1,096,606
已批准之本年度股息	-	-	-	-	-	(241,643)	(241,643)	-	(241,643)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(12,087)	(12,087)
於二零一二年十二月三十一日	115,068	8,302,404	1,673	1,698,137	730,156	10,207,294	21,054,732	3,086,266	24,140,998

於二零一三年六月三十日，非控股權益貸款2,552,000元(於二零一二年十二月三十一日：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。

第20頁至第32頁之帳項附註屬本中期財務報告之一部份。

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	
	二零一三年 千元 (未經審核)	二零一二年 千元 (未經審核)
經營業務所得／(所耗)現金淨額	561,912	105,216
投資項目所耗現金淨額	507,411	(146,529)
融資項目(所耗)／所得現金淨額	(845,018)	(123,231)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	224,305	(164,544)
於一月一日現金及現金等價物	564,889	764,144
滙率變動之影響	4,354	4,744
於六月三十日現金及現金等價物	793,548	604,344

第20頁至第32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。

除預期於二零一三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二零一二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，附註包括自二零一二年度帳項後，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二零一二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。核數師於二零一三年三月二十七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新香港財務報告準則及修訂，於本集團之本會計期間生效。據此，以下發展均與本集團帳項有關：

- 香港會計準則第1條「財務報表之呈列－其他全面收益項目之呈列」之修訂
- 香港財務報告準則第10條「綜合財務報表」
- 香港財務報告準則第11條「合營安排」
- 香港財務報告準則第12條「於其他實體權益之披露」
- 香港財務報告準則第13條「公允價值計量」

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。

2 會計政策之變動(續)

香港財務報告準則第13條「公允價值計量」

香港財務報告準則第13條以單一公允價值計量指引取代目前個別香港財務報告準則之有關指引。香港財務報告準則第13條，也就金融工具及非金融工具之公允價值計量制定全面之披露規定。部分此等披露對中期財務報表內之金融工具有特定要求；因此，本集團於中期帳項之附註16提供此等披露。經採用香港財務報告準則第13條後，對本集團資產及負債之公允價值計量並無重大影響。

其他發展均對本集團帳項並無重大影響。

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。

- 物業發展分類(香港／中國內地／澳門)：發展及出售物業及物業發展權益。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。
- 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。

3 分類報告(續)

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。

	截至二零一三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	358,012	26,000	101,953	190	153,264	19,009	57,596
呈報分類盈利	266,921	30,839	59,057	2,726	164,195	(29,839)	39,943
其他淨收益	237,467	5,218	-	-	232,249	-	-
投資物業之公允價值變動	509,483	-	-	-	509,483	-	-
所佔合營企業投資物業之公允價值變動	95,920	-	-	-	95,920	-	-
總部及公司支出	(40,627)						
財務成本	(44,990)						
除稅前盈利	1,024,174						
所佔聯營公司虧損	(157)	-	(3,170)	-	-	-	3,013
所佔合營企業盈利	177,802	-	60,879	-	116,923	-	-

	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	-	-
所佔合營企業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
所佔合營企業盈利	114,633	-	57,983	-	56,650	-	-

3 分類報告(續)

	於二零一三年六月三十日						
	綜合 千元	物業發展			物業投資 千元	石油 千元	其他 千元
		香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元			
呈報分類資產	41,473,108	7,190,242	11,079,661	10,425,547	10,873,026	1,427,130	477,502
遞延稅項資產	45,570						
已抵押銀行存款	18,518						
現金及現金等價物	793,548						
總部及公司資產	14,581						
綜合資產總額	42,345,325						
聯營公司權益	2,394,831	-	2,376,103	-	-	-	18,728
合營企業權益及應收合營企業款	2,525,037	-	1,617,434	-	907,603	-	-

	於二零一二年十二月三十一日						
	綜合 千元	物業發展			物業投資 千元	石油 千元	其他 千元
		香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元			
呈報分類資產	40,607,612	7,496,960	10,468,146	10,313,502	10,443,309	1,432,869	452,826
遞延稅項資產	53,233						
已抵押銀行存款	35,396						
現金及現金等價物	564,889						
總部及公司資產	15,764						
綜合資產總額	41,276,894						
聯營公司權益	2,331,841	-	2,315,147	-	-	-	16,694
合營企業權益及應收合營企業款	2,334,078	-	1,525,602	-	808,476	-	-

4 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除／(計入)下列各項：

(a) 其他淨收益主要為出售投資物業之淨收益232,249,000元(二零一二年六月三十日止六個月：73,422,000元)、物業減值虧損撥回5,218,000元(二零一二年六月三十日止六個月：21,805,000元)及可買賣上市投資之公允價值變動收益1,431,000元(二零一二年六月三十日止六個月：7,773,000元)。

(b) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
銀行貸款及透支利息	52,665	55,863
最終控股公司貸款／應付最終控股公司款利息	48,406	42,115
減：撥充成本之數額(備註)	(56,081)	(48,815)
	44,990	49,163

備註：撥充成本之借貸成本在香港乃按年利率1.35%–2.40%(二零一二年六月三十日止六個月：1.28%–2.35%)計算，在中國內地則按年利率6.15%–7.99%(二零一二年六月三十日止六個月：6.40%–8.65%)計算。

(c) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
經扣除費用後之營業租賃所得之應收租金	(144,929)	(138,045)
租金收入	(153,264)	(147,003)
減：支出	8,335	8,958
折舊及攤銷(備註)	17,658	52,951
利息收入	(14,120)	(9,299)

備註：銷售成本包括10,282,000元(二零一二年六月三十日止六個月：45,476,000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虧損為157,000元(二零一二年六月三十日止六個月：應佔盈利2,141,000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合營企業本期盈利為146,747,000元(二零一二年六月三十日止六個月：99,587,000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	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	30,644	33,795
— 香港以外	6,644	20,082
土地增值稅	37,288	53,877
遞延稅項	5,055	13,973
	(10,189)	5,161
	32,154	73,011

二零一三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% (二零一二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982,015,000元 (二零一二年六月三十日止六個月：872,438,000元) 及期內已發行加權平均數之1,150,681,275股 (二零一二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

於二零一三年及二零一二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	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
期末後宣派之中期股息每股0.21元 (二零一二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	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
於期內獲批准之上財政年度之末期股息每股0.36元 (二零一二年六月三十日止六個月：0.33元)	414,245	379,725

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於二零一三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。於二零一三年六月三十日，發展中投資物業按公允價值2,636,857,000元(二零一二年十二月三十一日：2,247,634,000元)入帳。

二零一三年六月三十日止六個月之重估收益509,483,000元(二零一二年六月三十日止六個月：506,278,000元)及相關遞延稅項16,373,000元(二零一二年六月三十日止六個月：20,853,000元)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。物業發展權益於結算日以公允價值入帳。

10 存貨

	於二零一三年 六月三十日 千元	於二零一二年 十二月三十一日 千元
未來發展土地	1,499,662	1,563,982
發展中物業	12,165,598	11,370,087
待售物業	202,583	287,730
可買賣貨品及消耗品	10,556	14,502
	13,878,399	13,236,301

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1,499,662,000元(二零一二年十二月三十一日：1,423,349,000元)及5,869,667,000元(二零一二年十二月三十一日：5,627,865,000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：

	於二零一三年 六月三十日 千元	於二零一二年 十二月三十一日 千元
現期及少於三個月	260,941	816,576
三至六個月	754	1,496
超過六個月	9,546	9,208
營業應收帳款	271,241	827,280
公用事業及其他按金	70,452	57,271
其他應收帳款及預付款	250,030	208,955
	591,723	1,093,506

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：

	於二零一三年 六月三十日 千元	於二零一二年 十二月三十一日 千元
未到期或活期	799,539	698,536
少於三個月	21,348	133,986
三至六個月	546	2,436
超逾六個月	29,380	28,393
營業應付帳款	850,813	863,351
租務及其他按金	71,701	172,760
其他應付帳款及應計費用	679,600	350,863
出售物業所收訂金	2,085,884	1,214,972
	3,687,998	2,601,946

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

	於二零一三年六月三十日		於二零一二年十二月三十一日	
	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 財務工具之公允價值計量

按公允價值計量財務資產及負債

下表呈列於結算日在香港財務報告準則第13條「公允價值計量」所界定之公允價值三個層次中，以公允價值列帳之財務工具之帳面值，而各財務工具之公允價值按對該公允價值計算屬重大之最低層輸入數據而整體分類。所界定之層次如下：

- 第一層次(最高層次)：以同等財務工具活躍於市場所報價格(未經調整)計算其公允價值
- 第二層次：以類似之財務工具活躍於市場報價，或以估值技術(其中所有重大輸入數據乃直接或間接以可觀察市場數據為本)計算其公允價值
- 第三層次(最低層次)：以估值技術(其中重大輸入數據乃按並非可觀察之市場數據為本)計算其公允價值

	於二零一三年六月三十日			合計 千元
	第一層次 千元	第二層次 千元	第三層次 千元	
資產				
可供出售投資基金	-	-	8,882	8,882
可買賣證券	96,368	-	-	96,368
物業發展權益	-	-	10,310,423	10,310,423
	96,368	-	10,319,305	10,415,673

	於二零一二年十二月三十一日			合計 千元
	第一層次 千元	第二層次 千元	第三層次 千元	
資產				
可供出售投資基金	-	-	8,485	8,485
可買賣證券	94,937	-	-	94,937
物業發展權益	-	-	10,198,258	10,198,258
	94,937	-	10,206,743	10,301,680

期內，第一層次與第二層次之間之金融工具沒有重大之轉撥。

16 財務工具之公允價值計量(續)

按公允價值計量財務資產及負債(續)

期內，第三層次公允價值計量之變動如下：

	於二零一三年 六月三十日 千元	於二零一二年 十二月三十一日 千元
於一月一日	10,206,743	10,210,536
已確認於其他全面收益之盈利	112,562	1,995
分派	-	(5,788)
於六月三十日／十二月三十一日	10,319,305	10,206,743

物業發展權益按貼現現金流模型計量。來自物業發展權益重新計量之未實現收益／虧損於公允價值儲備內其他全面收益中確認。貼現現金流模型乃根據過往表現、目前市況、發展及規劃計劃、營銷計劃及管理層對市場發展之預期及根據共同投資協議之條款而編製。該模型所使用之重大假設包括來自可觀察之市場數據(包括澳門住宅物業之市場平均售價)，按若干調整以反映該等因數對該發展項目之影響而修改所得之相關物業之估計售價。售價調整之範圍為-10%至+10%。

公允價值計量與相關物業之售價調整正面關聯。於二零一三年六月三十日，倘售價調整增加／減少5%，而所有其他變數維持不變，本集團之公允價值儲備將會增加／減少652,785,000元／652,802,000元。

本集團擁有一個向最高管理層匯報之小組，以進行物業發展權益估值，作為財務報告用途。最高管理層及小組每六個月進行至少一次估值過程和結果之討論，與本集團每半年之報告日期間相符。

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：

	於二零一三年 六月三十日 千元	於二零一二年 十二月三十一日 千元
已簽訂合約者	71,382	5,409

18 或然負債

於二零一三年六月三十日，本集團為一間中國內地之合營企業作出之擔保金額為423,075,000元(二零一二年十二月三十一日：797,928,000元)，此乃相當於合共846,149,000元(二零一二年十二月三十一日：1,595,856,000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846,149,000元(二零一二年十二月三十一日：1,460,196,000元)。

19 資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團之物業總帳面值約12,183,226,000元(二零一二年十二月三十一日：11,391,657,000元)及18,518,000元(二零一二年十二月三十一日：35,396,000元)之銀行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。

20 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48,406,000元(二零一二年六月三十日止六個月：42,115,000元)。
- (c) 於二零一三年六月三十日，本集團就聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司作出14,529,000元(二零一二年十二月三十一日：14,028,000元)之擔保。
- (d) 於二零一三年六月三十日，貸款予合營企業219,500,000元(二零一二年十二月三十一日：219,500,000元)乃無抵押、帶息及預期不會於一年內償還。利息乃以銀行貸款利率作參考之定息率計算。於二零一三年六月三十日，應收合營企業款76,348,000元(二零一二年十二月三十一日：86,524,000元)及應付合營企業款776,128,000元(二零一二年十二月三十一日：762,368,000元)均無抵押、免息及須於要求時即時償還。
- (e) 於二零一三年六月三十日，貸款予聯營公司1,980,375,000元(二零一二年十二月三十一日：1,954,842,000元)及聯營公司借款：無(二零一二年十二月三十一日：3,117,000元)均無抵押、免息及預期不會於一年內償還。

21 關鍵會計判斷及估計之主要不明朗因素

於二零一三年六月三十日，本集團擁有1,278,272,000元(二零一二年十二月三十一日：1,266,977,000元)之石油生產資產(包括在固定資產內)及108,822,000元(二零一二年十二月三十一日：109,014,000元)之石油開採資產。石油生產資產及石油開採資產乃按成本值減累積折舊／攤銷及減值虧損列帳。

本集團擁有73.4%權益之附屬公司保利達資產控股有限公司之一間全資附屬公司Caspi Neft TME自二零一三年一月一日起暫停位於哈薩克斯坦之South Alibek油田原油之正常生產，由於South Alibek油田之燃氣許可證已於二零一二年十二月三十一日屆滿。Caspi Neft TME已於二零一二年十月向哈薩克斯坦政府申請二零一三年之燃氣許可證。於期間，Caspi Neft TME已提交哈薩克斯坦政府所要求之資料。直到本未經審核中期財務報告之批准日期，哈薩克斯坦政府仍然在審閱申請，並且尚未取得燃氣許可證。Caspi Neft TME已採取所有必須之行動以取得許可證，並現正考慮若干不同方案以永久性解決燃氣問題(未其中包括取得哈薩克斯坦政府有關部門之批准及積極與外間團體聯絡以驗證不同方案。基於技術專家及外聘法律顧問意見及在考慮中之不同方案，本集團認為並無跡象顯示燃氣許可證將不獲更新。於取得許可證後可行範圍內盡快恢復正常生產。

於二零一三年六月三十日，本集團已評估石油生產資產及石油開採資產之價值。由於計算所得石油生產資產及石油開採資產之可收回金額超出其帳面價值，並無考慮資產減值虧損之需要。

22 結算日後事項

於二零一三年八月二十三日，本集團與保利達控股訂立兩份協議，以總代價1,648,807,000元收購保利達控股所擁有兩間全資附屬公司之全部已發行股本連同轉讓相關股東貸款。收購後，本集團將分享位於中國惠州發展項目之60%收益及擁有位於香港發展項目之100%權益。

23 比較數字

若干比較數字已重列以符合本期間之呈列方式。

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14頁至第32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二零一三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，使我們相信於二零一三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，二零一三年八月二十八日

其他資料

遵守企業管治守則

於截至二零一三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《企業管治守則》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，其原因已於二零一二年年報內披露。

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二零一三年六月二十六日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」），只有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. 吳志文女士，本公司前任執行董事，已改任為本公司非執行董事並辭任本公司執行委員會成員，於二零一三年四月一日起生效。
2. 司徒振中先生，本公司獨立非執行董事，退任賽得利控股有限公司（「賽得利控股」，一間於香港聯合交易所上市之公司）非執行董事職務，於二零一三年五月二十一日賽得利控股之股東週年大會完結後生效。

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

於截至二零一三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

於截至二零一三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上市證券。

董事之權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，下列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：

1. 於本公司股份之好倉

姓名	權益性質	普通股數目	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	665,000	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%	

董事之權益及淡倉(續)

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二零一三年六月三十日之已發行普通股總數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」)持有，而保利達控股由Ors Holdings Limited(「OHL」)全資擁有。OHL則由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擁有，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二零一三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持有之同一批股份。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，於二零一三年六月三十日，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

於二零一三年六月三十日，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	普通股數目	持股百分比 (附註1)	附註
滙豐國際信託有限公司	受託人	832,016,474	72.30%	2
Ors Holdings Limited	公司	830,770,124	72.19%	3

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零一三年六月三十日之已發行普通股總數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二零一三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831,731,474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)所載之公司所擁有之股份。
- (3) 該等股份權益由「董事之權益及淡倉」附註(2)所載之Intellinsight持有。

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，於二零一三年六月三十日，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分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，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

於二零一三年六月三十日，本集團共聘用787名僱員(二零一二年十二月三十一日：796名僱員)，其中450名為香港員工、120名為中國大陸員工及217名為其他地方員工。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。

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

此外，本集團成立了康樂會，並於期內為僱員舉辦年度晚宴，以提升團隊精神及忠誠度，並鼓勵各部門間之溝通。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一三年十月二日(星期三)至二零一三年十月三日(星期四)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合資格獲派中期股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零一三年九月三十日(星期一)下午四時三十分前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，以辦理過戶登記手續。

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公司會員並且繼續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「地球一小時2013」。



此外，本公司繼續榮獲香港社會服務聯會頒發之2011/12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

本公司之審核委員會已審閱本集團截至二零一三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」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33頁內。



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

www.kdc.com.hk



This interim report is printed on environmental friendly paper
本中期報告由環保紙印製