



九龍建業有限公司  
Kowloon Development Company Limited

Stock Code 股份代號 : 34



Interim Report 2011 中期報告

## 目錄

公司資料	2
摘要	4
集團業務架構	5
主席報告	6
財務回顧	12
綜合收益計算表	14
綜合全面收益表	15
綜合資產負債表	16
綜合權益變動表	18
簡明綜合現金流量表	19
未經審核中期財務報告附註	20
獨立核數師審閱報告	34
其他資料	35

## 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)  
譚希仲  
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

### 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

# 公司資料

## 公司及股東資料(續)

### 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

### 股份代號

香港聯合交易所有限公司：34

### 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  
電腦郵件：enquiry@kdc.com.hk

### 主要往來銀行

中國銀行  
交通銀行  
東亞銀行  
創興銀行  
大新銀行  
恒生銀行  
中國工商銀行  
中國工商銀行(亞洲)  
渣打銀行

## 二零一一年中期業績財政日曆

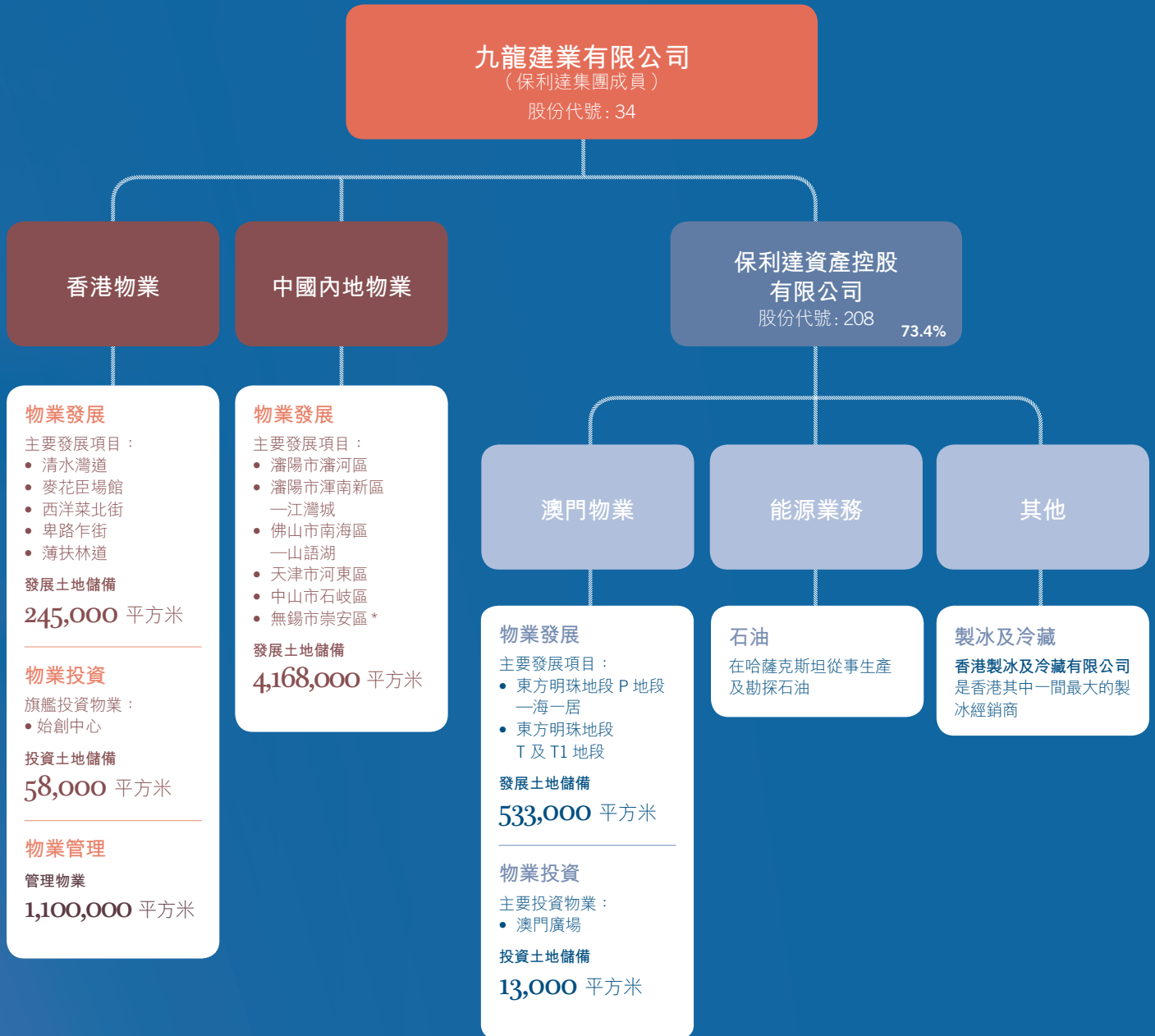
中期業績公告  
中期股息除息日  
暫停辦理股份過戶登記  
派發中期股息

二零一一年八月二十九日  
二零一一年九月二十九日  
二零一一年十月三日至二零一一年十月四日(包括首尾兩天在內)  
二零一一年十月十四日

## 摘要

1. 本集團二零一一年之中期純利為**830,000,000 港元**，而二零一零年同期則為**676,000,000 港元**(重列)。
2. 經扣除本集團投資物業之重估收益後，二零一一年上半年之**實際純利**為**456,000,000 港元**，較二零一零年同期增加**63.2%**。二零一一年首六個月之**每股實際盈利**為**0.40 港元**，而二零一零年上半年則為**0.24 港元**。
3. 在無不可預見之情況下，本集團可望於二零一一年全年錄得令人滿意之營運業績。
4. 二零一一年之**每股中期股息**為**0.21 港元**(二零一零年：**0.20 港元**)。

# 集團業務架構



\* 集團於二零一一年六月三十日後收購

# 主席報告

## 中期業績及股息

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔純利及每股基本盈利分別為830,000,000港元及0.72港元，二零一零年同期則分別為676,000,000港元(重列)及0.59港元(重列)。

經扣除本集團投資物業重估收益後，二零一一年上半年之實際純利為456,000,000港元，較二零一零年同期增加63.2%。截至二零一一年首六個月之每股實際盈利為0.40港元，而二零一零年上半年則為0.24港元。

董事會宣佈派發二零一一年之中期股息每股0.21港元(二零一零年：0.20港元)，將於二零一一年十月十四日派發予於二零一一年十月四日名列在本公司股東名冊上之股東。

## 業務回顧

面對樓價上揚因而引致市民之樓宇購買力削弱，香港、澳門及中國內地政府於本年度上半年為壓抑樓價升勢均出台更嚴厲的措施。另外，隨著投資者信心因憂慮全球經濟復甦而轉弱，近期三地物業市場整體住宅成交量開始下跌。具體而言，已實施住房限購令之中國內地城市之住宅成交量已明顯下跌。部分地區之住宅成交價雖仍上升，惟樓價總體上已見受到壓抑。集團自年初以來正面對一個更富挑戰性之環境。

## 物業銷售

於二零一一年首六個月，物業發展業務之經營盈利總額為321,000,000港元，主要來自香港、澳門及中國內地多個不同發展項目之確認銷售所得。

於香港，隨著北角曉峯落成，單位自本年度六月底起已逐漸交付買家。本集團至今已售出該項目的住宅單位近50%，就二零一一年上半年所確認銷售所得及純利分別為379,000,000港元及134,000,000港元。此外，誠如本集團於二零一一年五月十一日所公佈，本集團透過轉讓一間由本集團全資擁有之附屬公司景煌集團有限公司，將其位於羅便臣道31號之發展項目的最後一個住宅單位及其餘車位售予控股股東，錄得收益88,000,000港元。

於中國內地，本年度上半年就廣東省佛山市山語湖(本集團佔50%權益之發展項目)確認銷售所得總額為人民幣548,000,000元，本集團分佔純利為人民幣56,000,000元。該項目額外預售額約人民幣13億元，預期在取得相關竣工證書後，於二零一一年下半年確認入帳。

# 主席報告

此外，集團於去年下半年推出江灣城(本集團全資擁有位於遼寧省瀋陽市之商住發展項目)之第一期，至今已預售大部分住宅單位及部分零售店舖，預售所得總額超過人民幣5億元。大部份之預售所得預計將可於本年度下半年確認入帳。

於澳門，海茵怡居(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」)持有之澳門項目之一)多個零售店舖已售出，帶來超過45,000,000港元之銷售所得總額。該項目已於二零一零年上半年完工。

## 物業發展

於二零一一年六月三十日，本集團可供發展之土地儲備之應佔總建築樓面面積約5,000,000平方米，而本集團規劃中及發展中之主要物業項目情況如下：

### 規劃中及發展中主要物業項目

物業項目	地區/城市	地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總建築樓面 面積約數 (平方米)	集團所佔權益	建築進度	預計落成日期
<b>香港</b>								
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%	換地進行中	有待落實
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	上蓋工程進行中	2012
西洋菜北街	九龍	西洋菜北街 468至474號	住宅	1,114	8,400	100%	上蓋工程進行中	2012
卑路乍街	香港堅尼地城	卑路乍街 150至162號及 均益街1至9號	住宅及商業	1,318	13,200	100%	地基工程已完成  橋承台進行中	2013
薄扶林道	香港西營盤	薄扶林道 49至65A號	住宅	1,083	9,100	97.5%	建築圖則進行中	2013/2014



# 主席報告

## 規劃中及發展中主要物業項目 (續)

物業項目	地區/城市	地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總建築樓面 面積約數 (平方米)	集團所佔權益	建築進度	預計落成日期
<b>中國內地</b>								
江灣城	瀋陽市 渾南新區	渾南二路6號	住宅及商業	171,339	579,000	100%	第一期上蓋工程 進行中	由2011年起 分階段完成
							第一期工程 預計於2011年 9月完成	
山語湖	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 <sup>#</sup>	50%	建築工程進行中	由2010年起 分階段完成
瀋河	瀋陽市瀋河區	大壩路西側	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	100%	第一期上蓋工程 進行中	由2012年起 分階段完成
河東	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	137,940	930,000	49%	總綱發展藍圖 審批中	由2013年起 分階段完成
石岐	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	2012/2013
崇安*	無錫市崇安區	通運路及工運路	住宅及商業	68,833	404,400 <sup>##</sup>	80%	第一期上蓋工程 進行中	由2013年起 分階段完成
<b>澳門</b>								
海一居	黑沙灣 新填海區	東方明珠地段 P地段	住宅及商業	68,000	699,700	58.8%	建築圖則 已完成審批	由2014年起 分階段完成
T及T1地段	黑沙灣 新填海區	東方明珠地段	住宅及商業	17,900	208,400	58.8%	建築圖則 已完成審批	2015/2016

# 山語湖總建築樓面面積約1,600,000平方米，直到二零一一年六月三十日，其中約170,000平方米之銷售已確認

## 附加地下商業建築樓面面積約15,000平方米及超過2,300個車位

\* 本集團於二零一一年六月三十日後收購

# 主席報告

## 物業投資

於二零一一年首六個月內，本集團已出售尖沙咀新文華中心(本集團於香港之非核心投資物業之一)多個零售舖位，錄得確認收益總額87,000,000港元。此外，本集團亦已出售華榕廣場(本集團透過保利達資產持有之澳門投資物業)多個零售舖位，錄得除稅前收益總額45,000,000港元。本集團擬繼續出售港澳兩地其餘非核心投資物業。

儘管出售上述投資物業，於本年度上半年，本集團來自物業投資組合之總租金收入仍增加至147,000,000港元，較二零一零年同期增加8.4%。更令人鼓舞的是，來自本集團的香港旗艦投資物業始創中心之總租金收入，於二零一一年上半年升至120,000,000港元，較二零一零年同期增加11.4%，而截至二零一一年六月底，所有辦公室及零售舖位已近乎全部租出。

經過去年強勁反彈，香港零售市場於二零一一年首六個月仍然暢旺，零售銷售額繼二零一零年增長18%後，再上升逾24%。零售消費持續上升，主要受中國內地旅客支持，導致零售舖位需求急增，致使本集團在二零一一年上半年於續租及新租交易均錄得強勁租金增長率。

## 財務及財資

於二零一一年六月三十日，本集團之財務投資組合剩餘總值為121,000,000港元，而二零一零年十二月底則為134,000,000港元。現有組合主要包括已持有兩年以上之長期投資基金及債券。於二零一一年首六個月，財務及財資業務為本集團經營盈利貢獻11,000,000港元。

## 石油業務

於二零一一年首六個月，石油業務帶來之總收入為27,000,000港元，並錄得經營虧損29,000,000港元。回顧期內之經營虧損主要是由於今年首三個月本集團仍在等待其South Alibek油田之燃氣許可證，導致在此期間內暫停石油生產。儘管本集團已於四月恢復石油生產，但整體生產回復正常水平需要一段時間，因此短期內本集團來自該業務之現金流及盈利仍可能受到影響。本集團認為，本集團之South Alibek油田(位於哈薩克斯坦，石油及燃氣儲量豐富之濱里海盆地，尚處於初步開發階段)有很大機會勘探到更多石油，為此本集團已開展一系列鑽探計劃，期以發掘更大之開採潛質。

## 物業管理

本集團為客戶提供全面優質物業管理服務。集團之客戶基礎不單包括自建之豪華住宅大廈、服務式公寓及中型商業大廈，亦包括公共屋苑。於二零一一年六月底，管理物業之總面積維持約1,100,000平方米。

# 主席報告

## 結算日後事項

誠如二零一一年五月十三日所公佈，本公司已與本集團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，本公司同意收購 Ideaplan Investments Limited (「Ideaplan」) 已發行股本之 80% 權益 (連同出售貸款轉讓)，總代價為 1,319,651,404 港元。Ideaplan 擁有位於江蘇省無錫市中心商業區之無錫物業 (「無錫物業」)。無錫物業包括五個相連綜合用途地盤，總地盤面積 51,437 平方米及發展建築樓面面積約 308,600 平方米 (地上)。該收購已於二零一一年七月六日完成。

另於二零一一年八月十九日，本集團通過公開拍賣，成功取得上述無錫物業鄰近一幅地塊，總地盤面積為 17,396 平方米 (其中地上可發展建築樓面面積約為 95,800 平方米)，總代價為人民幣 580,000,000 元。

本集團擬將該兩個地盤合併，發展為一項集住宅、商業、酒店及辦公室大樓之綜合物業，合併地盤面積及建築樓面面積分別為 68,833 平方米及約 404,400 平方米 (地上)。

## 展望

自八月初美國信貸評級被降低後，加上歐洲債務問題持續，全球經濟前景不明朗程度加深。預期債務危機不易得以徹底解決，除非主要發展國家 (尤其是美國及歐洲) 政府決心大幅降低各自之債務水平，因彼等長期以來之不審慎財政政策，包括過度擴張社會福利支出，已導致有關國家出現現時無以為繼之債務水平。因此，預期美國及不少歐盟國家將實行緊縮財政政策或措施，讓有關國家於未來數年重回可持續發展之財政軌道。在該等主要發展國家財政緊縮政策下，預期未來數季其經濟增長將會緩慢，而倘有關政府不能及時推出有效之措施以振興各自經濟，全球經濟衰退或滯脹之風險將會增加。

於大中華區三個經濟體，中國內地、香港及澳門，本年度上半年經濟增長率仍然相對強勁，但同時，亦須面對不斷加劇的通脹壓力。為防止地產泡沫形成，三地政府於本年度上半年均已加推更嚴格之打壓樓市措施。該等措施在短期內將有效壓抑潛在買家之意慾。中長線而言，集團對該三個經濟體以至三地之物業市場仍然樂觀。集團健康的負債比率，加上土地儲備之規模，在該三個市場均處於有利位置。集團正加速項目發展步伐，目標旨在於可見未來完成更多項目。

中國內地方面，集團於七月完成向控股股東收購一項位於江蘇省無錫市發展項目 80% 權益。由於該項目第一期現正施工中，收購該項目可為本集團節省大量平整地盤所需之時間，亦可避免該項目相關之潛在風險及不明朗因素。該地盤位於崇安區，乃無錫市之商業中心區，總地盤面積超過 51,400 平方米。於八月中，本集團

# 主席報告

以公開拍賣方式取得一幅毗鄰上述地盤之土地，總地盤面積約17,400平方米。集團擬將兩幅土地合二為一，合併後之地盤將分階段發展成一項集住宅、商業、酒店及辦公室大樓之綜合物業，地面部份總建築樓面面積超過404,400平方米。為使本集團可逐步提高整體租金收入，該綜合發展計劃中將包括一所大型商場，總建築樓面面積約100,000平方米，將加入現有之投資物業組合。集團預期會於本年度第四季就住宅部份第一期進行預售。

在瀋陽市，本集團在中國內地第一個全資發展項目江灣城第一期之預售已於去年第四季展開，市場反應熱烈。縱使面對冷卻樓市措施，集團已售出發展項目第一期大部分住宅單位，至今售樓所得總額超過人民幣5億元。大部份預售所得將於本年度下半年確認入帳。集團將於本年度稍後將瀋陽市之瀋河區項目及中山市石岐區項目推出預售。

香港方面，集團正積極加強本地之土地儲備。於七月，集團已完成收購位於九龍紅磡一項可重建住宅及商業項目之超過80%實際份額。集團正進行收購該項目餘下單位，完成時，地盤面積合共將達到4,038平方米，擬發展為一個商業及住宅項目，其建築樓面面積約33,900平方米。另集團將於未來十二個月內將卑路乍街及西洋菜北街兩項發展項目推出預售。

澳門方面，集團正準備推出澳門東方明珠地段P地段之預售，此乃本集團之豪華住宅及商業發展項目。該項目已命名為「海一居」。此大規模發展項目總建築樓面面積約700,000平方米，備有超過5,000個豪宅單位、一個大型購物商場、五星級會所及超過4,000個車位。此大型項目將會於未來數年分階段發展，集團相信，該項目於完成時將為本集團提供大量現金流及持續盈利。

二零一一年下半年，預計本集團主要盈利將來自佛山市山語湖及瀋陽市江灣城之預售收入。在無不可預見情況下，本集團可望於二零一一年全年錄得滿意之營運業績。



主席  
柯為湘

香港，二零一一年八月二十九日

## 財務回顧

### 財務資源及銀行借貸

於二零一一年六月三十日，本集團之銀行貸款總額為5,921,000,000港元，其中1,242,000,000港元須於一年內償還及4,679,000,000港元須於一年後償還。經計及736,000,000港元之現金及現金等價物，本集團於二零一一年六月三十日之銀行借貸淨額為5,185,000,000港元，較二零一零年十二月三十一日之借貸淨額4,796,000,000港元增加389,000,000港元。同時，於二零一一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2,632,000,000港元，相對二零一零年年底之1,524,000,000港元增加1,108,000,000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)於二零一一年六月三十日為40.8%(二零一零年年底：34.0%)。

於截至二零一一年六月三十日止期內，本集團於香港、中國內地及澳門物業發展項目所得之現金流入分別約75,000,000港元、141,000,000港元及45,000,000港元。該現金流入主要為於香港之曉峯、瀋陽市渾南新區之江灣城及澳門海茵怡居之銷售及預售款。此外，於回顧期內，出售幾項於香港及澳門之非核心投資物業所得現金約113,000,000港元，而出售位於羅便臣道31號餘下複式單位及車位則提供額外93,000,000港元之現金流入。

於回顧期內，本集團就天津項目進一步投入約204,000,000港元。為房地產重建項目所收購之舊樓支付約952,000,000港元。有關本集團發展項目所付建築成本之金額為565,000,000港元。此外，本集團為向最終控股公司購入無錫發展項目已支付約132,000,000港元。

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。

本集團因投資於中國內地而面對人民幣滙率波動之風險。人民幣借貸以及從中國內地發展項目產生之人民幣收入將可作為自然對沖人民幣之滙率風險。

因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，本集團需面對哈薩克斯坦堅戈(「堅戈」)(哈薩克斯坦當地貨幣)之滙率波動風險。本集團石油業務大部分經營費用及資本支出均以堅戈計值，惟來自此業務部分80%以上之收入均以美元計值。然而，此業務只佔本集團之整體業務相對較小部份，因此該貨幣之波動不至於對本集團之財務狀況產生重大影響。

憑藉現有備用融資信貸、投資物業之經常性租金收入、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。

## 財務回顧

### 資本承擔

於二零一一年六月三十日，就本集團投資物業之建築工程承擔為144,000,000港元。此外，本集團就購入有關無錫發展項目之附屬公司股本權益之承擔金額為1,188,000,000港元。

### 資產抵押

於結算日，9,844,000,000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，主要作為集團信貸擔保之保證金。

### 或然負債

本集團為一間中國內地之共同控制實體訂立之銀行貸款作出數項擔保。其中一項以共同及個別基準作出人民幣80,000,000元擔保，合作夥伴與本集團已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。有關之融資額度於二零一一年六月三十日已使用之貸款額為人民幣80,000,000元。其他餘下之擔保金額為人民幣486,000,000元，此乃相當於人民幣972,000,000元有期貸款額之50%。該等貸款融資於二零一一年六月三十日已使用之貸款額為人民幣712,000,000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	
		二零一一年 千元 (未經審核)	二零一零年 千元 (未經審核) (重列)
<b>營業額</b>	3	<b>651,604</b>	950,938
銷售成本		<b>(256,668)</b>	(682,067)
其他收入		<b>8,976</b>	19,393
其他淨收益	4(a)	<b>213,625</b>	16,882
折舊及攤銷		<b>(5,779)</b>	(5,494)
員工成本		<b>(68,375)</b>	(45,460)
其他經營費用		<b>(90,189)</b>	(40,969)
物業減值虧損撥回		-	154,770
投資物業之公允價值變動	8	<b>296,310</b>	396,506
<b>經營盈利</b>		<b>749,504</b>	764,499
財務成本	4(b)	<b>(17,891)</b>	(5,884)
所佔聯營公司盈利	4(d)	<b>169</b>	1,308
所佔共同控制實體盈利	4(e)	<b>190,139</b>	11,329
<b>除稅前盈利</b>	4	<b>921,921</b>	771,252
所得稅	5	<b>(43,174)</b>	(44,185)
<b>本期盈利</b>		<b>878,747</b>	727,067
下列人士應佔：			
公司股權持有人		<b>829,988</b>	675,901
非控股權益		<b>48,759</b>	51,166
<b>本期盈利</b>		<b>878,747</b>	727,067
<b>每股盈利 — 基本 / 攤薄</b>	6	<b>0.72 元</b>	0.59 元

第20頁至第33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	
	二零一一年 千元 (未經審核)	二零一零年 千元 (未經審核) (重列)
本期盈利	<b>878,747</b>	727,067
本期其他全面收益		
海外附屬公司帳項之滙兌差額	<b>47,353</b>	20,620
可供出售投資之公允價值變動	<b>2,147</b>	(312)
物業發展權益之公允價值變動	<b>12,942</b>	–
所佔共同控制實體及聯營公司其他全面收益	<b>59,898</b>	19,978
出售附屬公司轉往收益計算表	<b>(481)</b>	–
	<b>121,859</b>	40,286
本期全面收益總計	<b>1,000,606</b>	767,353
下列人士應佔：		
公司股權持有人	<b>947,862</b>	714,934
非控股權益	<b>52,744</b>	52,419
本期全面收益總計	<b>1,000,606</b>	767,353

第20頁至第33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	於二零一一年 六月三十日		於二零一零年 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)
<b>非流動資產</b>					
固定資產					
— 投資物業			7,536,590		7,411,650
— 自用租賃土地			232,265		235,568
— 其他物業、機械及設備			1,153,801		1,106,773
			<b>8,922,656</b>		8,753,991
石油開採資產	8		122,088		123,144
物業發展權益	9		10,186,346		10,173,404
共同控制實體權益			1,752,479		1,541,645
聯營公司權益			1,918,685		1,675,361
金融投資			22,788		29,346
各項貸款			2,138		3,717
其他按金			—		2,527
遞延稅項資產			6,735		7,464
			<b>22,933,915</b>		22,310,599
<b>流動資產</b>					
存貨	10		8,689,239		7,487,859
營業應收帳款及其他應收款	11		798,153		185,212
各項貸款			21,476		19,043
應收共同控制實體款			140,745		154,278
金融投資			98,252		104,594
定期存款(已抵押)			15,000		15,000
現金及現金等價物			735,645		719,684
			<b>10,498,510</b>		8,685,670
<b>流動負債</b>					
營業應付帳款及其他應付款	12		1,536,414		1,273,187
應付共同控制實體款			566,532		554,448
銀行貸款			1,242,500		3,855,500
本期稅項			340,821		298,465
			<b>3,686,267</b>		5,981,600
<b>流動資產淨值</b>					
			<b>6,812,243</b>		2,704,070
<b>資產總額減流動負債</b>					
			<b>29,746,158</b>		25,014,669

	附註	於二零一一年 六月三十日		於二零一零年 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)
<b>非流動負債</b>					
最終控股公司貸款	13	<b>1,750,699</b>		896,569	
應付最終控股公司款	14	<b>881,605</b>		627,901	
銀行貸款		<b>4,678,701</b>		1,660,447	
其他應付款		<b>46,981</b>		46,872	
遞延稅項負債		<b>295,528</b>		303,170	
			<b>7,653,514</b>		3,534,959
<b>資產淨值</b>			<b>22,092,644</b>		21,479,710
<b>股本及儲備金</b>					
股本	15		<b>115,068</b>		115,068
儲備金			<b>19,052,899</b>		18,473,255
<b>公司股權持有人應佔權益總額</b>			<b>19,167,967</b>		18,588,323
<b>非控股權益</b>			<b>2,924,677</b>		2,891,387
<b>權益總額</b>			<b>22,092,644</b>		21,479,710

董事會於二零一一年八月二十九日批准及授權刊發。

# 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								
	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	非控股權益 千元	權益總額 千元
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	115,068	8,302,404	1,673	1,697,904	563,264	8,487,654	19,167,967	2,924,677	22,092,644
於二零一零年一月一日(重列)	115,068	8,302,404	2,154	1,642,573	313,356	6,496,355	16,871,910	2,957,535	19,829,445
截至二零一零年六月三十日止六個月 之權益變動									
本期盈利	-	-	-	-	-	675,901	675,901	51,166	727,067
其他全面收益	-	-	-	(312)	39,345	-	39,033	1,253	40,286
全面收益總計	-	-	-	(312)	39,345	675,901	714,934	52,419	767,353
已批准之上年度股息	-	-	-	-	-	(368,218)	(368,218)	-	(368,218)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(17,684)	(17,684)
於二零一零年六月三十日及七月一日 (重列)	115,068	8,302,404	2,154	1,642,261	352,701	6,804,038	17,218,626	2,992,270	20,210,896
截至二零一零年十二月三十一日止六個月 之權益變動									
本期盈利	-	-	-	-	-	1,451,982	1,451,982	18,799	1,470,781
其他全面收益	-	-	-	43,991	103,860	-	147,851	14,990	162,841
全面收益總計	-	-	-	43,991	103,860	1,451,982	1,599,833	33,789	1,633,622
已批准之本年度股息	-	-	-	-	-	(230,136)	(230,136)	-	(230,136)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(16,461)	(16,461)
非控股權益持有人貸款減少	-	-	-	-	-	-	-	(115,293)	(115,293)
附屬公司之權益增加而減少非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(78)	(78)
出售附屬公司而減少非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(2,840)	(2,840)
於二零一零年十二月三十一日	115,068	8,302,404	2,154	1,686,252	456,561	8,025,884	18,588,323	2,891,387	21,479,710

於二零一一年六月三十日，非控股權益持有人貸款53,075,000元(於二零一零年十二月三十一日：53,139,000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33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	
	二零一一年 千元 (未經審核)	二零一零年 千元 (未經審核)
經營業務(所耗)/ 所得現金淨額	<b>(1,285,066)</b>	168,311
投資項目所耗現金淨額	<b>(195,204)</b>	(173,865)
融資項目所得現金淨額	<b>1,493,465</b>	58,538
現金及現金等價物增加淨額	<b>13,195</b>	52,984
於一月一日現金及現金等價物	<b>719,684</b>	575,237
滙率變動之影響	<b>2,766</b>	1,355
於六月三十日現金及現金等價物	<b>735,645</b>	629,576

第20頁至第33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。

除預期於二零一一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二零一零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，附註包括自二零一零年度帳項後，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二零一零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。核數師於二零一一年三月三十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(其集合條例包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及一項新詮釋，於本集團之本會計期間生效。據此，以下之發展均與本集團中期財務報告有關。

- 香港會計準則第24條(2009經修訂)－「關連人士披露」
- 香港財務報告準則之改進(2010)

此發展主要有關本集團帳項適用之若干披露要求之闡明，而此發展對本中期財務報告內容並無重大影響。

## 2 會計政策之變動(續)

除根據香港會計準則第40條「投資物業」，以公允值入帳之投資物業所確認之遞延稅項，提早採納香港會計準則第12條「所得稅」之修訂外，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。此會計準則第12條之修訂本於二零一二年一月一日或以後開始之年度生效，本集團已提早於截至二零一零年十二月三十一日年度採納此修訂。

由於此項政策之變動，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式的目的是為透過時間消耗該物業所包含之絕大部份經濟利益而非透過出售，則本集團須參照如於結算日，按投資物業之帳面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。修訂前，如該等物業是根據租賃權益持有，一般以該資產透過使用時收回其帳面值而按適用之稅率計算遞延稅項。

此會計政策變動已追溯而重列二零一零年六月三十日止六個月之比較數字。據此本集團經減少有關若干投資物業公允價值收益而計算之遞延稅項。其影響如下：

	以往呈報 千元	採用香港會計 準則第12條 修訂之影響 千元	重列 千元
<b>綜合收益計算表</b>			
<b>截至二零一零年六月三十日：</b>			
所得稅	110,511	(66,326)	44,185
本期盈利	660,741	66,326	727,067
下列人士應佔盈利：			
公司股權持有人	609,575	66,326	675,901
每股盈利 — 基本 / 攤薄	0.53元	0.06元	0.59元

# 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

## 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，本集團已識別以下七項呈報分類。

- 物業發展分類(香港/澳門/中國內地)：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。
- 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。
- 財務及財資分類：金融投資及提供財務服務。
- 石油業務分類：石油勘探及生產。
- 其他業務分類：主要包括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、物業發展權益之收入、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。

### 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。

	截至二零一一年六月三十日止六個月								
	綜合 千元	物業發展				物業投資 千元	財務及財資 千元	石油 千元	其他 千元
		香港 千元	澳門 千元	中國內地 千元					
營業額	651,604	380,631	48,102	-	146,645	18,357	27,333	30,536	
呈報分類盈利	465,989	241,276	33,863	45,717	156,244	10,735	(29,123)	7,277	
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	-	-	-	

	截至二零一零年六月三十日止六個月							
	綜合 千元	物業發展				物業投資 千元	財務及財資 千元	其他 千元
		香港 千元	澳門 千元	中國內地 千元				
營業額	950,938	1,410	775,649	-	135,279	12,210	26,390	
呈報分類盈利	414,289	158,631	95,083	(2,573)	138,166	19,403	5,579	
其他淨收益	9,826	-	-	-	9,826	-	-	
投資物業之公允價值變動	396,506	-	-	-	396,506	-	-	
總部及公司支出	(43,485)							
財務成本	(5,884)							
除稅前盈利	771,252							
所佔聯營公司盈利	1,308	-	-	-	-	-	1,308	
所佔共同控制實體盈利	11,329	-	-	196	11,133	-	-	
物業減值虧損撥回	154,770	154,770	-	-	-	-	-	



# 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

## 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。  
(續)

	於二零一一年六月三十日							
	綜合 千元	物業發展			物業投資 千元	財務及財資 千元	石油 千元	其他 千元
		香港 千元	澳門 千元	中國內地 千元				
呈報分類資產	32,659,918	5,333,135	10,280,565	6,894,195	8,440,406	152,858	1,274,643	284,116
遞延稅項資產	6,735							
定期存款(已抵押)	15,000							
現金及現金等價物	735,645							
總部及公司資產	15,127							
<b>綜合資產總額</b>	<b>33,432,425</b>							
聯營公司權益	1,918,685	-	-	1,909,662	-	-	-	9,023
共同控制實體權益及 應收共同控制實體款	1,893,224	-	-	1,203,971	689,253	-	-	-
	於二零一零年十二月三十一日							
	綜合 千元	物業發展			物業投資 千元	財務及財資 千元	石油 千元	其他 千元
		香港 千元	澳門 千元	中國內地 千元				
呈報分類資產	30,234,331	4,255,834	10,285,205	6,026,766	8,002,462	164,000	1,220,557	279,507
遞延稅項資產	7,464							
定期存款(已抵押)	15,000							
現金及現金等價物	719,684							
總部及公司資產	19,790							
<b>綜合資產總額</b>	<b>30,996,269</b>							
聯營公司權益	1,675,361	-	-	1,667,105	-	-	-	8,256
共同控制實體權益及 應收共同控制實體款	1,695,923	-	-	1,111,899	584,024	-	-	-

## 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 131,878,000 元(二零一零年六月三十日止六個月：9,826,000 元)、出售一間經營物業發展之附屬公司之淨收益 88,089,000 元(二零一零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虧損 6,342,000 元(二零一零年六月三十日止六個月：盈利 7,056,000 元)。
- (b) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
銀行貸款及透支利息	41,151	26,585
最終控股公司貸款 / 應付最終控股公司款利息	8,809	3,187
減：撥充成本之數額(備註)	(32,069)	(23,888)
	17,891	5,884

備註：撥充成本之借貸成本在香港乃按年利率 1.03% – 1.64%(二零一零年六月三十日止六個月：0.55% – 1.86%)計算，在中國內地則按年利率 5.27% – 7.04%(二零一零年六月三十日止六個月：4.86%)計算。

- (c) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
經扣除費用後之營業租賃所得之應收租金	(140,092)	(127,213)
租金收入	(146,645)	(135,279)
減：支出	6,553	8,066
折舊及攤銷(備註)	12,386	5,494
非上市投資收入	(6,403)	–
利息收入	(9,858)	(9,366)

備註：銷售成本包括 6,607,000 元(二零一零年六月三十日止六個月：無)有關折舊及攤銷費用。

# 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

## 4 除稅前盈利(續)

除稅前盈利經扣除 / (計入) 下列各項 : (續)

- (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 169,000 元 (二零一零年六月三十日止六個月 : 1,308,000 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 157,590,000 元 (二零一零年六月三十日止六個月 : 8,372,000 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	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元 (重列)
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	35,494	15,778
— 香港以外	14,594	47,232
	50,088	63,010
遞延稅項	(6,914)	(18,825)
	43,174	44,185

二零一一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% (二零一零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。

## 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 829,988,000 元 (二零一零年六月三十日止六個月 (重列) : 675,901,000 元) 及期內已發行加權平均數之 1,150,681,275 股 (二零一零年六月三十日止六個月 : 1,150,681,275 股) 普通股計算。

## 6 每股盈利(續)

### (b) 每股攤薄盈利

於二零一一年及二零一零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	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
期末後宣派之中期股息每股0.21元 (二零一零年六月三十日止六個月：0.20元)	<b>241,643</b>	230,136

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及於期內獲批准

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
於期內獲批准之上財政年度之末期股息每股0.32元 (二零一零年六月三十日止六個月：0.32元)	<b>368,218</b>	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，依據可比較之市場交易及淨收入及其收入潛力(如適合)計算之市值現況於二零一一年六月三十日作出重估。二零一一年六月三十日止六個月之重估收益296,310,000元(二零一零年六月三十日止六個月：396,506,000元)已確認於綜合收益計算表內。

# 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

## 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。

二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月期內，並沒有作出任何分派。

## 10 存貨

	於二零一一年 六月三十日 千元	於二零一零年 十二月三十一日 千元
未來發展土地	<b>1,214,950</b>	495,664
發展中物業	<b>7,124,723</b>	6,817,260
待售物業	<b>334,685</b>	162,303
可買賣貨品及消耗品	<b>14,881</b>	12,632
	<b>8,689,239</b>	7,487,859

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1,214,950,000元(二零一零年十二月三十一日：495,664,000元)及5,714,932,000元(二零一零年十二月三十一日：5,160,851,000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：

	於二零一一年 六月三十日 千元	於二零一零年 十二月三十一日 千元
未到期	232,220	53,538
逾期少於三個月	13,674	5,354
逾期三至六個月	932	435
逾期超過六個月	6,130	10,065
逾期款	20,736	15,854
營業應收帳款	252,956	69,392
公用事業及其他按金	35,675	7,906
其他應收帳款及預付款	509,522	107,914
	798,153	185,212

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。

於二零一一年六月三十日，其他應收帳款及預付款包括出售投資物業應收帳款 195,196,000 元及有關收購附屬公司所付之款項 131,965,000 元。有關收購附屬公司詳情已於附註 20 披露。

# 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

## 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：

	於二零一一年 六月三十日 千元	於二零一零年 十二月三十一日 千元
未到期或活期	<b>164,917</b>	132,551
少於三個月	<b>15,620</b>	42,937
三至六個月	<b>27</b>	506
超逾六個月	<b>33,444</b>	32,768
營業應付帳款	<b>214,008</b>	208,762
租務及其他按金	<b>68,653</b>	64,798
其他應付帳款及應計費用	<b>798,243</b>	535,177
出售物業所收訂金	<b>455,510</b>	464,450
	<b>1,536,414</b>	1,273,187

## 13 最終控股公司貸款

最終控股公司貸款乃無抵押、帶息及無固定還款期限。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

	於二零一一年六月三十日		於二零一零年十二月三十一日	
	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	<b>5,000,000,000</b>	<b>500,000</b>	5,000,000,000	500,000
發行及已繳足股本	<b>1,150,681,275</b>	<b>115,068</b>	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：

	於二零一一年 六月三十日 千元	於二零一零年 十二月三十一日 千元
已簽訂合約者		
— 收購附屬公司(附註20)	<b>1,187,686</b>	—
— 投資物業	<b>3,956</b>	2,574
	<b>1,191,642</b>	2,574
經批准但仍未簽訂合約者		
— 投資物業	<b>139,730</b>	140,000



# 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

## 17 或然負債

於二零一一年六月三十日，本集團為一間中國內地之共同控制實體訂立之銀行貸款及其他責任作出數項擔保。其中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(二零一零年十二月三十一日：人民幣80,000,000元)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六月三十日已使用之貸款額為人民幣80,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣80,000,000元)。其他餘下之擔保金額為人民幣486,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣495,000,000元)，此乃相當於合共人民幣972,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣990,000,000元)有期貸款額之50%。該等貸款融資於二零一一年六月三十日已使用之貸款額為人民幣712,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣730,000,000元)。

## 18 資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團之物業總帳面值約9,843,901,000元(二零一零年十二月三十一日：11,994,697,000元)及15,000,000元(二零一零年十二月三十一日：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 重要關連人士交易

除其他部分披露之交易及結餘外，本集團已訂立以下重要關連人士交易：

- (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8,809,000元(二零一零年六月三十日止六個月：3,187,000元)。
- (c) 於二零一一年六月三十日，共同控制實體之若干資產已抵押予銀行以獲取授予本集團195,000,000元(二零一零年十二月三十一日：195,000,000元)之信貸額。
- (d) 於二零一一年六月三十日，本集團就某聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司作出10,608,000元(二零一零年十二月三十一日：9,365,000元)之擔保。
- (e) 於期內，本集團出售一間附屬公司全部權益予保利達控股之附屬公司，作價為93,124,000元。此交易之確認淨收益為88,089,000元。

## 20 結算日後事項

於二零一一年五月十三日，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1,319,651,404元收購保利達控股所擁有80%附屬公司之80%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中國無錫之發展項目。於二零一一年六月三十日，此項收購本集團已支付131,965,140元款。交易已於結算日後完成。

## 21 重列比較數字

經採納香港會計準則第12條「所得稅」之修訂，若干比較數字曾作調整，以反映於附有公允價值之投資物業相關遞延稅項負債撥備之減少。有關之會計政策變動詳情已於附註2披露。

# 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33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二零一一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，使我們相信於二零一一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，二零一一年八月二十九日

## 其他資料

### 遵守企業管治常規守則

於截至二零一一年六月三十日止六個月內，誠如披露於二零一零年年報內，本公司已遵從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》的所有守則條文，惟第A.2.1條除外（該條文建議主席及行政總裁之角色應有區分）。

### 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，下列董事的月薪自二零一一年七月一日起更改如下：

	二零一一年 七月一日之前	二零一一年 七月一日之後
柯沛鈞	47,700 港元	50,600 港元
黎家輝	124,920 港元	132,400 港元
楊國光	141,750 港元	150,000 港元

除上述所披露外，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

於二零一零年一月二十二日，本公司（作為借款人）與一間銀行（作為貸款人）簽訂一份貸款協議（該「貸款協議」），獲授2,568,000,000港元上限之定期與循環貸款，作為本公司在該銀行現存貸款之再融資及一般營運資金之用。該項貸款之最後到期日為二零一零年一月二十二日起計十二個月屆滿之日。

該貸款協議規定，如保利達控股國際有限公司（「保利達控股」）或透過其附屬公司在本公司所佔的持股量少於51%，將構成違約事件；如發生違約事件，該銀行可能會要求即時全數或部份償還有關負債。

於該項貸款之最後到期日（即二零一一年一月二十一日）後，本公司概無需根據上市規則第13.21條而作出之披露責任。

## 其他資料

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一一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

於二零一一年六月三十日，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 公司	830,330,124		2
		277,500		3
		830,607,624	72.18%	
吳志文	信託受益人	830,330,124	72.16%	2
柯沛鈞	信託受益人 個人	830,330,124		2
		43,500		
		830,373,624	72.16%	
陸恭正	信託成立人及受益人	1,425,000	0.12%	4
黎家輝	個人	701,000	0.06%	
Keith Alan Holman	個人	567,000	0.05%	
譚希仲	個人	300,000	0.03%	
David John Shaw	個人 家族	133,500		
		67,000		5
		200,500	0.02%	
楊國光	個人	165,000	0.01%	

## 其他資料

### 2. 於保利達資產股份之好倉

姓名	權益性質	股份數目	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%	
譚希仲	個人	1,100,000	0.02%	
Keith Alan Holman	個人	722,000	0.02%	
黎家輝	個人	430,000	0.01%	

## 其他資料

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零一一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之全資附屬公司 Intellinsight Holdings Limited 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二零一一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，於二零一一年六月三十日，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。

## 其他資料

### 主要股東權益

於二零一一年六月三十日，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	72.07%	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二零一一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，在已定載於上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二零一一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832,644,474股股份中擁有權益。該等權益包括於上一節「董事之權益及淡倉」附註(2)所載之家族信託所擁有的股份權益。
- (3) 據本公司所得的資料，在已定載於上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二零一一年六月三十日作出披露。Or Family Trustee Limited Inc. 作為於上一節「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830,330,124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，於二零一一年六月三十日，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。



## 其他資料

### 人力資源及薪酬政策

截至二零一一年六月三十日，本集團共聘用625名員工(二零一零年十二月三十一日：605名員工)，其中371名為香港員工、91名為中國內地員工和163名屬於其他地方的員工。員工人數的增加主要是由於配合業務的增長。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。

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。本集團經常進行多項內部培訓或透過外在機構舉辦的培訓，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，並為員工在二月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，並鼓勵部門間分享資訊。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一一年十月三日(星期一)至二零一一年十月四日(星期二)(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，股東須於二零一一年九月三十日(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，如二零一一年「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二零一零/一一年度「商界展關懷」獎項，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二零一一年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。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」的規定進行審閱。其審閱報告列載於本中期報告的34頁內。



九龍建業有限公司  
**Kowloon Development Company Limited**

A member of the Polytec Group 保利達集團成員

23rd Floor, Pioneer Centre  
750 Nathan Road, Kowloon, Hong Kong  
香港九龍彌敦道750號始創中心23樓  
Telephone 電話 : (852) 2396 2112  
Facsimile 傳真 : (852) 2789 1370

[www.kdc.com.hk](http://www.kdc.com.hk)



**MIX**  
Paper from  
responsible sources  
**FSC™ C004888**