

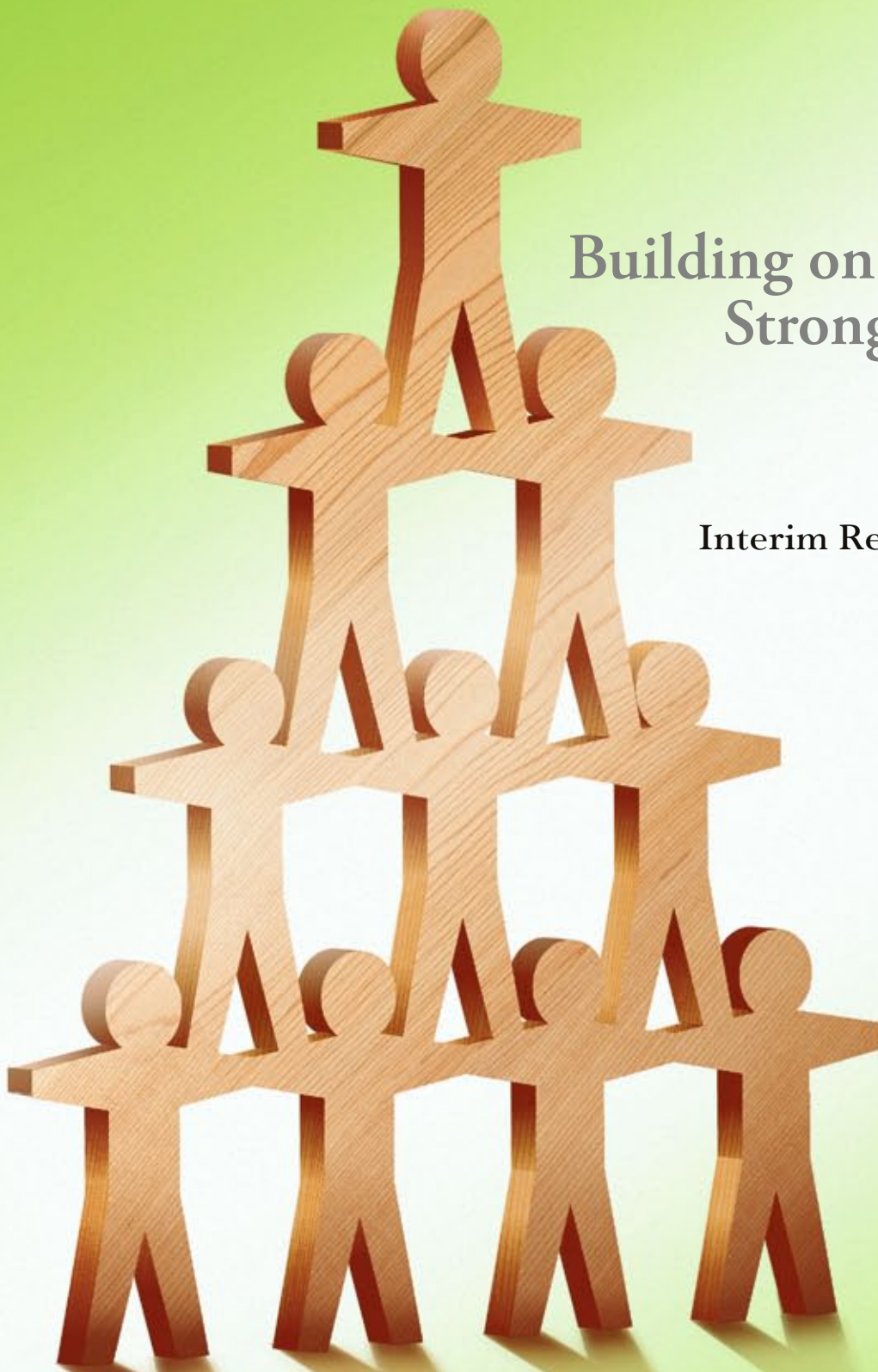


九龍建業有限公司
Kowloon Development Company Limited

(Stock Code 股份代號 : 34)

Building on **穩健根基**
Strong Foundation

Interim Report 2010 中期報告



公司資料

九龍建業有限公司

保利達集團成員

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

公司秘書

李權超

授權代表

黎家輝
李權超

獨立核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

股份登記處

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

股份代號

香港聯合交易所：34

網址

www.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



摘要



本集團二零一零年之中期純利為**610,000,000**港元，而二零零九年同期則為**887,000,000**港元。



經扣除本集團投資物業之重估收益及有關之遞延稅項後，二零一零年上半年之實際純利及每股實際盈利分別為**278,000,000**港元及**0.24**港元，二零零九年同期則分別為**883,000,000**港元及**0.77**港元。



在無不可預見之情況下，預期本集團將可於二零一零年全年錄得佳績。



二零一零年之每股中期股息為**0.20**港元（二零零九年：**0.20**港元）。

主席報告

中期業績及股息

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔純利及每股盈利分別為610,000,000港元及0.53港元，二零零九年同期則分別為887,000,000港元及0.77港元。

經扣除本集團投資物業重估收益及有關之遞延稅項後，二零一零年上半年之實際純利為278,000,000港元，較二零零九年同期下降68.5%。截至二零一零年首六個月之每股實際盈利為0.24港元，而去年同期則為0.77港元。

董事會宣佈派發二零一零年之中期股息每股0.20港元（二零零九年：0.20港元），將於二零一零年十月十五日派付予二零一零年十月六日名列在本公司股東名冊上之股東。

業務回顧

憑藉大中華地區之三大經濟體系於本年度上半年的強勁增長，其整體經濟活動自二零零八年金融危機以來已基本上復甦。全球大多數地區之利率自金融危機以來仍維持在歷史低位，因此，香港、澳門和中國內地三大經濟體系之整體物業價格於過去一年快速攀升。

由於香港近期商用物業價格攀升，管理層決定開始整合本集團之投資物業組合，事實上本集團自二零一零年五月起已開始出售若干非核心投資物業。

物業銷售

於回顧期間，物業發展項目產生之經營盈利總額為251,000,000港元，而去年同期則為957,000,000港元。本業務分類經營盈利大幅下降主要由於本集團物業項目之盈利入帳有時間差異所致。

於中國內地，本集團於去年第二季度將其持有50%股權位於廣東省佛山市之住宅項目單位推出預售，而第一期住宅發展項目之預售所得款項總額已超過人民幣20億元。預期部分預售住宅單位將於二零一零年下半年交付給買家，而相關盈利將於下半年予以確認。

在香港，本集團於去年下半年試售北角豪宅項目曉峯，市場反應理想，該項目合計74個住宅單位中，其中約30%已預售。本集團將於下半年正式推出該項目，預計將於二零一一年完工後確認相關盈利。

在澳門，本集團已預售海茵怡居所有住宅單位以及逾60%停車位。該項目之入伙紙已於本年五月取得，本集團已逐漸向買家交付住宅單位。該項目餘下之停車位及零售舖位將於適當時間推出銷售。



物業發展

於二零一零年六月三十日，本集團可供發展之土地儲備之應佔總建築樓面面積約為5,000,000平方米。本集團之主要發展項目情況如下：

香港

九龍牛池灣

該地盤位於牛池灣清水灣道35號。整個發展項目由本集團全資擁有，且本集團已取得總建築樓面面積196,400平方米之住宅及商業發展項目（包括購物商場、會所及停車場）之規劃許可證。現正與政府磋商有關補地價事宜。

九龍麥花臣場館

該地盤位於旺角黃金地段。此乃一項與市區重建局及香港遊樂場協會合作之商住重建項目。此項目將發展為設有會所和停車場、零售舖位、多功能體育館及青年中心之豪華商住綜合項目。撇除多功能體育館及青年中心，商住部份之總建築樓面面積約為19,000平方米。地庫挖掘工程及樁帽工程接近完成，並將於短期內開始上蓋建築工程。

九龍西洋菜北街

該地盤位於西洋菜北街468至474號。此住宅重建項目由本集團全資擁有，總建築樓面面積約為8,400平方米，將重建為設有會所和停車場的時尚高層住宅大廈。地基工程預期於二零一零年年底完工。

香港明園西街曉峯

該地盤位於北角明園西街24至32號。此住宅項目由本集團全資擁有，總建築樓面面積約為5,700平方米。此項目將發展為包含74個住宅單位、零售地舖、康樂設施及附有空中花園會所之豪華住宅樓宇。此項目預期將於二零一一年年中前完工。

香港卑路乍街

該地盤位於卑路乍街150至162號，毗鄰擬建之堅尼地城地鐵站出口。由於原地盤面積僅為564平方米，本集團現正物色收購多幢相連之舊樓以進一步增加總地盤面積，從而擴大該發展項目。

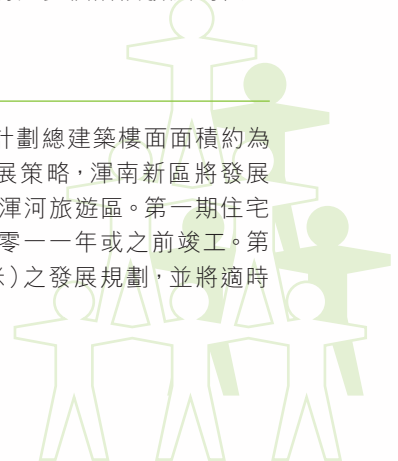
中國內地

瀋陽市瀋河區

該地盤位於瀋陽市五大主要中心區之一的瀋河區大壩路西側。該地盤原屬東陵區，而東陵區於本年三月併入瀋河區。此商住項目由本集團全資擁有，其計劃總建築樓面面積約2,000,000平方米，並將分多個階段發展為低至中密度住宅單位。第一期地基工程經已展開，並計劃於二零一一年年底前完工。

瀋陽市渾南新區

該地盤位於瀋陽市渾南新區渾南二路之渾河沿岸。此發展項目由本集團全資擁有，其計劃總建築樓面面積約為579,000平方米。其將發展成為一個商住綜合項目。按照當地市政府的整體規劃和發展策略，渾南新區將發展為現代科技新區，區內設有高科技工業開發區、高級商貿中心、優質住宅區、大學城及渾河旅遊區。第一期住宅發展項目（總建築樓面面積約116,000平方米）之上蓋建築工程正在施工，並擬定於二零一一年或之前竣工。第一期擬於本年第四季展開預售。現正進行第二期（佔總建築樓面面積約100,000平方米）之發展規劃，並將適時展開其建築工程。



主席報告

佛山市南海區

該地盤位於廣東省佛山市南海區，佔地面積約4,000,000平方米，是一項與中信地產集團各佔一半權益之商住發展項目。該地盤坐享獨特的地理優勢，被湖泊、濕地自然保護區及樹林圍繞，將發展成為佛山市其中一個最具標誌性的住宅社區，其總建築樓面面積約1,600,000平方米。該項目的第一期發展主要包括低密度的豪華別墅。

天津市河東區

該地盤位於天津市河東區內一個新商業區。此商住發展項目由本集團擁有49%權益，總建築樓面面積約為930,000平方米。該項目將發展為設有豪華住宅樓宇、辦公大樓、五星級酒店及頂級商場之商住綜合項目。總規劃已提交予當地部門，建築工程將於取得審批後隨即動工。

中山市石岐區

該地盤位於廣東省中山市石岐區，是當地最具名望的住宅區之一。此住宅及商業項目由本集團擁有70%權益，總建築樓面面積約129,000平方米，將包括七幢合共設有逾1,150個住宅單位之高尚樓宇，並備有會所及零售商舖。地基工程剛完工，而上蓋建築工程將隨後展開。

澳門

本集團於澳門之物業權益乃透過其佔73.44%股權的附屬公司保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）所持有。現時之發展項目載列如下：

東方明珠地段P地段

該P地段位於澳門東方明珠地段，毗鄰未來的港珠澳大橋，總地盤面積約68,000平方米。保利達資產持有該項目的80%權益。該項目將分階段發展為多幢豪宅大廈，並備有一個大型商場、五星級會所及停車場，總建築樓面面積約為699,700平方米。有關發展總規劃經已獲批准，建築圖則亦已提交相關政府部門審批。

東方明珠地段T及T1地段

該T及T1地段位於澳門東方明珠地段，毗鄰未來的港珠澳大橋，總地盤面積約為17,900平方米。保利達資產持有該項目的80%權益。該項目將發展為多幢高尚住宅大廈，並備有零售商舖及停車場，總建築樓面面積約為191,600平方米。有關總規劃經已獲政府批准，建築圖則亦已提交相關政府部門審批。

物業投資

於二零一零年首六個月，本集團於物業投資組合之總租金收入為135,000,000港元，較去年同期稍微下降約200,000港元。總租金收入略為減少乃主要由於自本年三月起，本集團之旗艦投資物業始創中心二樓開始改裝工程所致。短期內，有關改裝工程或會限制本集團的租金收入增長。然而，該商場二樓重新定位為區內一個高科技及數碼產品零售中心，乃本集團致力提升整個商場價值的廣泛而長遠策略。始創中心的整體出租率於二零一零年六月底達98.9%。

物業管理

本集團向其客戶提供全方位的優質物業管理服務。本集團之客戶不但包括自建之豪宅、服務式公寓及中型商業大廈，亦包括公共屋苑。於二零一零年六月底，本集團管理的物業面積維持約1,092,000平方米。

財務及財資

誠如三月份刊發的二零零九年年報所述，本集團擬終止所有非策略性的財資業務，於回顧期間此業務分類並無新的投資承擔。於二零一零年六月三十日，本集團的投資組合剩餘總值僅為114,000,000港元，微佔本集團資產總值0.4%。現有組合主要包括已持有數年的長期投資基金及債券，而彼等將持有至到期日或按合適價格出售。於二零一零年首六個月，財務及財資分類為本集團經營盈利貢獻19,000,000港元。

結算日後事項

誠如二零一零年四月七日所公佈，保利達資產已行使選擇權向Ufex Advisors Corp.收購Caspi Neft TME，一間位於哈薩克斯坦主要從事由碳氫化合物礦床生產及勘探石油業務之公司，並於二零一零年四月一日訂立買賣協議及貸款轉讓協議，分別以總現金代價100,000,000美元及39,600,000美元收購(i)Caspi Neft TME之全部已發行股本及(ii)Caspi Neft TME應付Ufex Advisors Corp.之所有未償還債務。該收購事項於二零一零年七月完成。

展望

從現時情況來看，全球經濟整體上已自二零零八年的金融危機中復甦，於過去兩至三個季度許多國家均於國內生產總值取得增長，其中尤以包括中國在內的未遭受金融危機嚴重衝擊的新興市場經濟體表現最為突出。事實上，考慮到中國近期的經濟發展勢頭，中國有關部門已相繼推出多項措施，力求抑制不斷上漲的住宅價格步伐。

中國的經濟成就令本集團於中國內地之物業發展業務普遍受惠。同時中國國內的強勁經濟增長，亦支持了香港及澳門的經濟發展。再者，由於港元與美元的聯繫匯率制度而令港元與美元利率保持同步，香港及澳門現時擁有較中國內地為低的利率優勢。亦因此額外因素，香港及澳門的物業價格於二零一零年上半年持續上升。本集團相信，只要上述經濟基本因素不變，此趨勢在未來仍會延續。

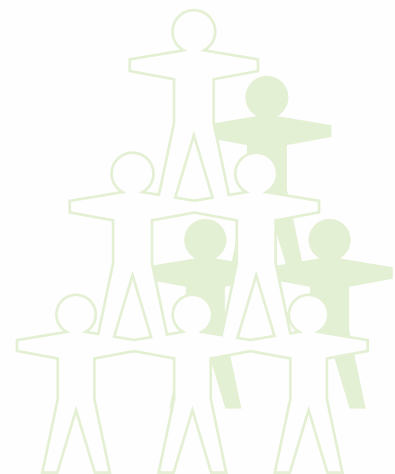
誠然，中國有關部門推出的壓抑物業市場措施導致中國內地的地價出現下調，從而為本集團提供自二零零八年底以來重新積極吸納土地儲備之良機。新購入之土地儲備將會為本集團原已足夠於中國內地、香港及澳門未來四至五年提供良好發展的優質土地儲備提供補充，相信新增土地儲備應可在未來數年為本集團增添盈利。

總體而言，本集團相信，當前經濟狀況有利於本集團審慎而積極的業務策略。過去數年，在睿智董事局領導及全體員工努力下，集團地產發展業務已紮下堅實基礎。故在無不可預見之情況下，預期本集團將可於二零一零年全年錄得佳績及將於未來數年獲得滿意盈利。



主席
柯為湘

香港，二零一零年八月三十日



財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零一零年六月三十日，本集團之銀行貸款總額為5,241,000,000港元，其中3,912,000,000港元須於一年內償還及1,329,000,000港元須於一年後償還。經計及630,000,000港元之現金及現金等價物，本集團於二零一零年六月三十日之銀行借貸淨額為4,611,000,000港元，較二零零九年十二月三十一日之借貸淨額2,693,000,000港元增加1,918,000,000港元。同時，於二零一零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1,003,000,000港元，較二零零九年年終減少1,530,000,000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款除以本公司股東應佔權益之基準計算）於二零一零年六月三十日為34.2%，二零零九年年末則為32.4%。

於回顧期內，本集團於中國內地及澳門之投資產生現金流入分別約為400,000,000港元及194,000,000港元。此等現金流入主要為本集團投資於佛山項目之資金返還及來自澳門一項物業發展項目之銷售收入所致。

本集團於回顧期內就天津項目進一步投入約168,000,000港元。本集團發展項目所付之建築成本約為263,000,000港元。

有關收購Caspi Neft TME之總代價為139,600,000美元，本集團已於訂立協議時支付4,000,000美元訂金。交易已於二零一零年六月三十日後完成。於交易完成時已付部份代價133,600,000美元，即總代價餘額135,600,000美元扣除2,000,000美元保留金。

於二零一零年六月三十日，就本集團投資物業之建築工程承擔為129,000,000港元。

憑藉備用融資信貸、投資物業之經常性租金收入、本集團發展項目之預售款項所得及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應付將來之營運資金需求。



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，於有需要時，本集團將考慮安排若干利率掉期合約以對沖集團部分利率波動之風險。

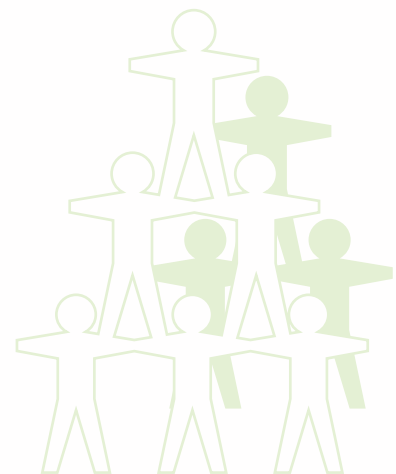
本集團因投資於中國內地而面對人民幣匯率波動之風險。人民幣借貸以及從中國內地發展項目產生之人民幣收入將可作為自然對沖人民幣之匯率風險。其他貨幣之匯率風險對本集團並不構成重大影響。

資產抵押

於二零一零年六月三十日，價值10,290,000,000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，主要以獲取授予本集團之信貸額。

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。此融資額度於二零一零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525,000,000元，此乃相當於合共人民幣1,050,000,000元有期貸款額之50%。該等融資額度於二零一零年六月三十日已使用之貸款額為人民幣790,000,000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 | |
|-------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| | | 二零一零年 (未經審核) 千元 | 二零零九年 (未經審核) 千元 |
| 營業額 | 3 | 950,938 | 1,673,406 |
| 銷售成本 | | (682,067) | (476,428) |
| 其他收入 | 4(a) | 19,393 | 52,298 |
| 其他淨收益 | 4(b) | 7,056 | 73,764 |
| 折舊及攤銷 | | (5,494) | (5,617) |
| 員工成本 | | (45,460) | (68,061) |
| 其他經營費用 | | (40,969) | (55,988) |
| 物業減值撥回 | | 154,770 | - |
| 投資物業之公允價值變動 | 8 | 396,506 | 12,530 |
| 出售投資物業盈利 | | 9,826 | - |
| 經營盈利 | | 764,499 | 1,205,904 |
| 財務成本 | 4(c) | (5,884) | (12,119) |
| 所佔聯營公司盈利 | 4(e) | 1,308 | 520 |
| 所佔共同控制實體盈利減虧損 | 4(f) | 11,329 | (14,427) |
| 除稅前盈利 | 4 | 771,252 | 1,179,878 |
| 所得稅 | 5 | (110,511) | (56,954) |
| 本期盈利 | | 660,741 | 1,122,924 |
| 下列人士應佔： | | | |
| 公司股權持有人 | | 609,575 | 887,141 |
| 非控股權益 | | 51,166 | 235,783 |
| 本期盈利 | | 660,741 | 1,122,924 |
| 每股盈利－基本／攤薄 | 6 | 0.53元 | 0.77元 |

第56頁至第69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 | |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一零年 (未經審核) 千元 | 二零零九年 (未經審核) 千元 |
| 本期盈利 | 660,741 | 1,122,924 |
| 本期其他全面收益 | | |
| 海外附屬公司帳項之匯兌差額 | 20,620 | 1,074 |
| 可供出售投資之公允價值變動 | (312) | (3,914) |
| 物業發展權益之公允價值變動 | - | (163,068) |
| 確認物業發展權益轉往收益計算表 | - | (751,098) |
| 所佔共同控制實體及聯營公司 其他全面收益 | 19,978 | 268 |
| | 40,286 | (916,738) |
| 本期全面收益總計 | 701,027 | 206,186 |
| 下列人士應佔： | | |
| 公司股權持有人 | 648,608 | 244,604 |
| 非控股權益 | 52,419 | (38,418) |
| 本期全面收益總計 | 701,027 | 206,186 |

第56頁至第69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 | 於二零一零年六月三十日 | | 於二零零九年十二月三十一日 | |
|------------------|-------------|-------------------|---------------|------------|
| | (未經審核) | (未經審核) | (經審核) | (經審核) |
| | 千元 | 千元 | 千元 | 千元 |
| 非流動資產 | | | | |
| 固定資產 | | | | |
| — 投資物業 | | 6,493,110 | | 6,108,010 |
| — 自用租賃土地 | | 236,166 | | 239,431 |
| — 其他物業、機械及設備 | | 37,023 | | 38,616 |
| | | 6,766,299 | | 6,386,057 |
| 物業發展權益 | 8 | 10,116,880 | | 10,116,880 |
| 共同控制實體權益 | 9 | 1,298,965 | | 1,280,826 |
| 聯營公司權益 | | 1,467,651 | | 1,286,726 |
| 金融投資 | | 26,834 | | 27,096 |
| 各項貸款 | | 6,984 | | 9,338 |
| 遞延稅項資產 | | 2,892 | | 30,266 |
| | | 19,686,505 | | 19,137,189 |
| 流動資產 | | | | |
| 存貨 | 10 | 6,904,483 | 7,067,026 | |
| 營業應收帳款及其他應收款 | 11 | 626,885 | 169,622 | |
| 各項貸款 | | 25,478 | 31,322 | |
| 應收共同控制實體款 | | 161,838 | 210,822 | |
| 衍生財務工具 | | - | 7,800 | |
| 金融投資 | | 87,072 | 80,016 | |
| 定期存款(已抵押) | | 15,000 | 15,000 | |
| 現金及現金等價物 | | 629,576 | 575,237 | |
| | | 8,450,332 | 8,156,845 | |
| 流動負債 | | | | |
| 營業應付帳款及其他應付款 | 12 | 717,128 | 1,061,330 | |
| 應付最終控股公司款 | 13 | 766,506 | 766,506 | |
| 應付共同控制實體款 | | 364,625 | - | |
| 銀行貸款 | | 3,912,500 | 3,117,500 | |
| 本期稅項 | | 318,086 | 274,121 | |
| | | 6,078,845 | 5,219,457 | |
| 流動資產淨值 | | 2,371,487 | | 2,937,388 |
| 資產總額減流動負債 | | 22,057,992 | | 22,074,577 |

| | 附註 | 於二零一零年六月三十日 | | 於二零零九年十二月三十一日 | |
|----------------------|----|------------------|-------------------|---------------|-------------|
| | | (未經審核) 千元 | (未經審核) 千元 | (經審核) 千元 | (經審核) 千元 |
| 非流動負債 | | | | | |
| 最終控股公司貸款 | 14 | 236,272 | | 1,200,559 | |
| 應付最終控股公司款 | 13 | - | | 566,374 | |
| 銀行貸款 | | 1,328,823 | | 150,000 | |
| 遞延稅項負債 | | 1,091,392 | | 1,071,264 | |
| | | | 2,656,487 | | 2,988,197 |
| 資產淨值 | | | 19,401,505 | | 19,086,380 |
| 股本及儲備金 | | | | | |
| 股本 | 15 | | 115,068 | | 115,068 |
| 儲備金 | | | 16,299,516 | | 16,019,126 |
| 公司股權持有人應佔權益總額 | | | 16,414,584 | | 16,134,194 |
| 非控股權益 | | | 2,986,921 | | 2,952,186 |
| 權益總額 | | | 19,401,505 | | 19,086,380 |

董事會於二零一零年八月三十日批准及授權刊發。

第56頁至第69頁之帳項附註屬本中期財務報告之一部份。

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 | 匯兌儲備金 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 |
| 於二零一零年一月一日 | 115,068 | 8,302,404 | 2,154 | 1,642,573 | 313,356 | 5,758,639 | 16,134,194 | 2,952,186 | 19,086,380 |
| 截至二零一零年六月三十日止 六個月之權益變動 | | | | | | | | | |
| 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) |
| 本期全面收益總計 | - | - | - | (312) | 39,345 | 609,575 | 648,608 | 52,419 | 701,027 |
| 於二零一零年六月三十日 | 115,068 | 8,302,404 | 2,154 | 1,642,261 | 352,701 | 5,999,996 | 16,414,584 | 2,986,921 | 19,401,505 |
| 於二零零九年一月一日 | 115,068 | 8,302,404 | 2,154 | 2,257,976 | 331,702 | 5,005,370 | 16,014,674 | 3,089,767 | 19,104,441 |
| 截至二零零九年六月三十日止 六個月之權益變動 | | | | | | | | | |
| 已批准之上年度股息 | - | - | - | - | - | (230,136) | (230,136) | - | (230,136) |
| 已付非控股權益股息 | - | - | - | - | - | - | - | (15,623) | (15,623) |
| 非控股權益貸款 | - | - | - | - | - | - | - | 1,251 | 1,251 |
| 重新分類至應付非控股權益款 | - | - | - | - | - | - | - | (20,165) | (20,165) |
| 本期全面收益總計 | - | - | - | (643,024) | 487 | 887,141 | 244,604 | (38,418) | 206,186 |
| 於二零零九年六月三十日及七月一日 | 115,068 | 8,302,404 | 2,154 | 1,614,952 | 332,189 | 5,662,375 | 16,029,142 | 3,016,812 | 19,045,954 |
| 截至二零零九年十二月三十一日止 六個月之權益變動 | | | | | | | | | |
| 已批准之本年度股息 | - | - | - | - | - | (230,136) | (230,136) | - | (230,136) |
| 已付非控股權益股息 | - | - | - | - | - | - | - | (10,316) | (10,316) |
| 非控股權益貸款減少 | - | - | - | - | - | - | - | (14,509) | (14,509) |
| 出售附屬公司而減少非控股權益 | - | - | - | - | - | - | - | (52,026) | (52,026) |
| 本期全面收益總計 | - | - | - | 27,621 | (18,833) | 326,400 | 335,188 | 12,225 | 347,413 |
| 於二零零九年十二月三十一日 | 115,068 | 8,302,404 | 2,154 | 1,642,573 | 313,356 | 5,758,639 | 16,134,194 | 2,952,186 | 19,086,380 |

於二零一零年六月三十日，非控股權益貸款169,393,000元（於二零零九年十二月三十一日：168,432,000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 | |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一零年 (未經審核) 千元 | 二零零九年 (未經審核) 千元 |
| 經營業務所得現金淨額 | 168,311 | 915,121 |
| 投資項目所耗現金淨額 | (173,865) | (14,475) |
| 融資項目所得／(所耗)現金淨額 | 58,538 | (1,268,475) |
| 現金及現金等價物增加／(減少)淨額 | 52,984 | (367,829) |
| 於一月一日現金及現金等價物 | 575,237 | 967,499 |
| 匯率變動之影響 | 1,355 | 57 |
| 於六月三十日現金及現金等價物 | 629,576 | 599,727 |

第56頁至第69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。

除會計政策之變動預期反映於二零一零年度帳項外，本中期財務報告已貫徹採納於二零零九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，附註包括自二零零九年度帳項後，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。

載入中期財務報告中有關截至二零零九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。核數師於二零一零年三月一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兩項經修訂之香港財務報告準則，其集合條例包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。其中多項香港財務報告準則之修訂及一項新詮釋，於本集團本會計期間生效。據此，以下之發展均與本集團中期財務報告有關。

- 香港財務報告準則第3條(2008經修訂) – 「業務合併」
- 香港會計準則第27條之修訂 – 「綜合及個別財務報表」
- 香港財務報告準則之改進(2009)

2 會計政策之變動 (續)

此等發展導致會計政策之變動，但該等會計政策之變動對本期或比較期並不構成重大影響，該等會計政策之變動詳情如下：

- 由於採納香港財務報告準則第3條(2008經修訂)，於二零一零年一月一日或以後收購之任何業務合併將根據香港財務報告準則第3條(2008經修訂)所載之新規定及詳盡指引確認。此包括以下會計政策之主要變動：
 - 本集團就業務合併所產生之交易成本，如介紹費用、法律費用、盡職調查費用及其他專業及顧問費用將於產生時作為費用支出，而過往則作為業務合併之成本部分入帳，因而影響所確認之商譽金額。
 - 倘本集團於緊接取得控制權前持有被收購方之權益，則該等權益將被視為於取得控制權當日按公允值出售及重新收購。過往則使用累進法，即於各收購階段累計以計算商譽。

根據香港財務報告準則第3條(2008經修訂)之過渡性條文，該等新訂會計政策將應用於本期間或未來期間之任何業務合併。

- 由二零一零年一月一日起，經採用香港會計準則第27條(2008修訂)後之會計政策變動如下：
 - 倘本集團收購非全資附屬公司之額外權益，則該交易將列作與身為擁有人之權益股東(非控股權益)之交易，因此並無商譽將會因該等交易而予以確認。同樣地，倘集團出售其於附屬公司之部分權益但仍保留控制權，則該交易亦將列作與身為擁有人之權益股東(非控股權益)之交易，因此並無損益將會因該等交易而予以確認。以往，本集團將該等交易分別視作累進交易及部分出售。
 - 倘本集團失去某間附屬公司之控制權，則該交易將列作出售該附屬公司之全部權益，而本集團保留之任何餘下權益則按公允值確認(猶如重新收購)。
 - 非全資附屬公司產生之任何虧損將按於該實體所佔之權益比例，於權益股東與非控股權益之間分配，即使此舉會導致於綜合權益內非控股權益出現虧絀結餘。以往，倘虧損分配至非控股權益導致虧絀結餘，則該等虧損僅當非控股權益有約束力之責任去彌補該等虧損時，方會分配至非控股權益。

根據香港會計準則第27條之過渡條款，該等新會計政策將應用於本期間或未來期間之交易，故過往期間並無重列。

2 會計政策之變動(續)

- 為與上述香港財務報告準則第3條及香港會計準則第27條之修訂一致，香港會計準則第28條「聯營公司之投資」及香港會計準則第31條「合營公司之權益」亦作出類似修訂。
- 由於香港會計準則第17條「租賃」之修訂(由「國際財務報告準則之改進(2009)」引致)，本集團已重新評估其於租賃土地權益之分類，即根據本集團之判斷，租賃是否轉移土地擁有權之絕大部分風險及回報，致使本集團之角色在經濟角度方面與買家類似。本集團已作出決定，繼續將該等租賃分類為經營租賃乃合適做法，惟於香港登記及可轉移擁有權之土地權益除外。本集團將不再將該等租賃權益分類為經營租賃，原因乃本集團認為其角色在經濟角度方面與買家類似。此項會計政策變動對本期間或過往期間並無重大影響。

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。

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更一致，本集團已識別以下六項呈報分類。

- 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。
- 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、物業銷售及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。

| | 截至二零一零年六月三十日止六個月 | | | | | | |
|---------------|------------------|----------|----------|------------|------------|-------------|----------|
| | 物業發展 | | | | | | |
| | 綜合 千元 | 香港 千元 | 澳門 千元 | 中國內地 千元 | 物業投資 千元 | 財務及財資 千元 | 其他 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 |
| 投資物業之公允價值變動 | 396,506 | - | - | - | 396,506 | - | - |
| 出售投資物業盈利 | 9,826 | - | - | - | 9,826 | - | - |
| 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減虧損 | 11,329 | - | - | 196 | 11,133 | - | - |
| 物業減值撥回 | 154,770 | 154,770 | - | - | - | - | - |

| | 截至二零零九年六月三十日止六個月 | | | | | | |
|-------------------------|------------------|----------|----------|------------|------------|-------------|----------|
| | 物業發展 | | | | | | |
| | 綜合 千元 | 香港 千元 | 澳門 千元 | 中國內地 千元 | 物業投資 千元 | 財務及財資 千元 | 其他 千元 |
| 營業額 | 1,673,406 | 463,700 | 751,648 | - | 135,493 | 300,416 | 22,149 |
| 呈報分類盈利 | 1,207,353 | 222,858 | 744,489 | (10,330) | 139,221 | 109,304 | 1,811 |
| 其他收入 | 46,859 | | | | | | |
| 投資物業之公允價值變動 | 12,530 | - | - | - | 12,530 | - | - |
| 所佔共同控制實體投資物業之 公允價值變動 | (12,480) | - | - | - | (12,480) | - | - |
| 總部及公司支出 | (62,265) | | | | | | |
| 財務成本 | (12,119) | | | | | | |
| 除稅前盈利 | 1,179,878 | | | | | | |
| 所佔聯營公司盈利 | 520 | - | - | - | - | - | 520 |
| 所佔共同控制實體盈利減虧損 | (14,427) | - | - | (8,959) | (5,468) | - | - |

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)

| | 於二零一零年六月三十日 | | | | | | |
|------------------------|-------------------|-----------|------------|------------|------------|-------------|----------|
| | 綜合 千元 | 物業發展 | | | 物業投資 千元 | 財務及財資 千元 | 其他 千元 |
| | | 香港 千元 | 澳門 千元 | 中國內地 千元 | | | |
| 呈報分類資產 | 27,297,983 | 4,103,337 | 10,301,749 | 5,379,190 | 7,074,509 | 154,822 | 284,376 |
| 遞延稅項資產 | 2,892 | | | | | | |
| 定期存款(已抵押) | 15,000 | | | | | | |
| 現金及現金等價物 | 629,576 | | | | | | |
| 總部及公司資產 | 191,386 | | | | | | |
| 綜合資產總額 | 28,136,837 | | | | | | |
| 聯營公司權益 | 1,467,651 | - | - | 1,457,566 | - | - | 10,085 |
| 共同控制實體權益及應收 共同控制實體款 | 1,460,803 | - | - | 917,606 | 543,197 | - | - |

| | 於二零零九年十二月三十一日 | | | | | | |
|------------------------|-------------------|-----------|------------|------------|------------|-------------|----------|
| | 綜合 千元 | 物業發展 | | | 物業投資 千元 | 財務及財資 千元 | 其他 千元 |
| | | 香港 千元 | 澳門 千元 | 中國內地 千元 | | | |
| 呈報分類資產 | 26,651,857 | 3,717,032 | 10,932,417 | 4,889,639 | 6,660,526 | 156,309 | 295,934 |
| 遞延稅項資產 | 30,266 | | | | | | |
| 定期存款(已抵押) | 15,000 | | | | | | |
| 現金及現金等價物 | 575,237 | | | | | | |
| 總部及公司資產 | 21,674 | | | | | | |
| 綜合資產總額 | 27,294,034 | | | | | | |
| 聯營公司權益 | 1,286,726 | - | - | 1,276,773 | - | - | 9,953 |
| 共同控制實體權益及應收 共同控制實體款 | 1,491,648 | - | - | 946,729 | 544,919 | - | - |

4 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除／(計入)下列各項：

- (a) 於二零零九年，其他收入包括本集團就終止擬收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司已收/應收之補償及利息合共46,859,000元。
- (b) 其他淨收益為可買賣上市投資之公允價值變動盈利7,056,000元(二零零九年六月三十日止六個月：25,523,000元)及無衍生財務工具之公允價值變動盈利(二零零九年六月三十日止六個月：盈利48,241,000元)。
- (c) 財務成本

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------|-----------------|-------------|
| | 二零一零年 千元 | 二零零九年 千元 |
| 銀行貸款及透支利息 | 26,585 | 10,085 |
| 最終控股公司貸款/應付最終控股公司款利息 | 3,187 | 11,040 |
| 減：撥充成本之數額(附註) | (23,888) | (9,006) |
| | 5,884 | 12,119 |

附註：撥充成本之借貸成本乃按年利率0.55% - 4.86% (二零零九年：0.59% - 2.05%)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) 其他項目

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|------------------|-------------|
| | 二零一零年 千元 | 二零零九年 千元 |
| 經扣除費用後之營業租賃所得之應收租金 | (127,213) | (132,567) |
| 租金收入 | (135,279) | (135,493) |
| 減：支出 | 8,066 | 2,926 |
| 利息收入 | (9,366) | (11,380) |

(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聯營公司本期盈利為1,308,000元(二零零九年六月三十日止六個月：520,000元)。

(f) 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8,372,000元(二零零九年六月三十日止六個月：應佔虧損12,974,000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 | |
|--------|----------------|-------------|
| | 二零一零年 千元 | 二零零九年 千元 |
| 本期稅項 | | |
| 利得稅準備 | | |
| — 香港 | 15,778 | 48,454 |
| — 香港以外 | 47,232 | 5,652 |
| | 63,010 | 54,106 |
| 遞延稅項 | 47,501 | 2,848 |
| | 110,511 | 56,954 |

二零一零年六月三十日止六個月，香港利得稅準備乃根據估計生效課稅率16.5%（二零零九年六月三十日止六個月：16.5%）計算。香港以外之稅項乃根據應用於相關區域之年度預期適用之稅率計算。

6 每股盈利

- (a) 每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔盈利609,575,000元（二零零九年六月三十日止六個月：887,141,000元）及期內已發行加權平均數之1,150,681,275股（二零零九年六月三十日止六個月：1,150,681,275股）普通股計算。
- (b) 於二零一零年及二零零九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 | |
|--|----------------|-------------|
| | 二零一零年 千元 | 二零零九年 千元 |
| 期末後宣派之中期股息每股0.20元 (二零零九年六月三十日止六個月: 0.20元) | 230,136 | 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，於期內獲批准及派付

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|----------------|-------------|
| | 二零一零年 千元 | 二零零九年 千元 |
| 於期內獲批准及派付之上財政年度之末期股息 每股0.32元(二零零九年六月三十日止六個月: 0.20元) | 368,218 | 230,136 |

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租金淨收入及其收入潛力(如適合)計算之市值現況於二零一零年六月三十日作出重估。重估收益396,506,000元(二零零九年六月三十日止六個月: 12,530,000元)及相關遞延稅項65,423,000元(二零零九年六月三十日止六個月: 2,025,000元)已包括在綜合收益計算表內。

9 物業發展權益

物業發展權益乃指集團根據與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。

二零零九年六月三十日止六個月內，根據其中一份共同投資協議，保利達控股之全資附屬公司已付1,601,399,000元作為澳門黑沙灣新填海區東方明珠地段V地段之分派。本期並沒有作出分派。

10 存貨

| | 於二零一零年 六月三十日 千元 | 於二零零九年 十二月三十一日 千元 |
|--------|-----------------------|-------------------------|
| 未來發展土地 | 478,070 | 387,461 |
| 發展中物業 | 6,239,095 | 6,528,618 |
| 待售物業 | 187,218 | 150,793 |
| 可買賣貨品 | 100 | 154 |
| | 6,904,483 | 7,067,026 |

預期於一年後收回之未來發展土地及發展中物業款分別478,070,000元（二零零九年十二月三十一日：387,461,000元）及4,916,379,000元（二零零九年十二月三十一日：5,765,400,000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：

| | 於二零一零年 六月三十日 千元 | 於二零零九年 十二月三十一日 千元 |
|------------|-----------------------|-------------------------|
| 未到期 | 112,793 | 59,614 |
| 逾期少於三個月 | 58,961 | 6,032 |
| 逾期三至六個月 | 290 | 351 |
| 逾期超過六個月 | 6,957 | 7,399 |
| 逾期款 | 66,208 | 13,782 |
| 營業應收帳款 | 179,001 | 73,396 |
| 公用事業及其他按金 | 6,528 | 6,691 |
| 其他應收帳款及預付款 | 441,356 | 89,535 |
| | 626,885 | 169,622 |

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：

| | 於二零一零年 六月三十日 千元 | 於二零零九年 十二月三十一日 千元 |
|-------------|-----------------------|-------------------------|
| 未到期或活期 | 126,755 | 152,783 |
| 少於三個月 | 34,494 | 10,789 |
| 超逾六個月 | 56,581 | 69,086 |
| 營業應付帳款 | 217,830 | 232,658 |
| 租務及其他按金 | 63,638 | 65,039 |
| 其他應付帳款及應計費用 | 293,557 | 174,160 |
| 出售物業所收訂金 | 142,103 | 589,473 |
| | 717,128 | 1,061,330 |

13 應付最終控股公司款

於二零一零年六月三十日，應付最終控股公司款766,506,000元（二零零九年十二月三十一日：766,506,000元）乃作為清償部分有關本集團收購保利達控股兩間附屬公司之全部已發行股本連同轉讓相關股東貸款。該應付款乃無抵押、免息、於一年內清付並載於流動負債內。

於二零零九年十二月三十一日，應付最終控股公司款566,374,000元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，利息乃按香港銀行同業拆息加利潤年息率計算。該款項已於本期全部償還。

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。利息乃按香港銀行同業拆息加利潤年息率計算。

15 股本

| | 於二零一零年六月三十日 | | 於二零零九年十二月三十一日 | |
|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|
| | 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：

| | 於二零一零年 六月三十日 千元 | 於二零零九年 十二月三十一日 千元 |
|-------------|-----------------------|-------------------------|
| 已簽訂合約者 | | |
| — 收購附屬公司 | 1,057,680 | — |
| — 投資物業 | 6,426 | 3,983 |
| | 1,064,106 | 3,983 |
| 經批准但仍未簽訂合約者 | | |
| — 投資物業 | 123,000 | 123,764 |

17 或然負債

於二零一零年六月三十日，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（二零零九年十二月三十一日：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。此融資額度於二零一零年六月三十日已使用之貸款額為人民幣80,000,000元（二零零九年十二月三十一日：人民幣80,000,000元）。其他餘下之擔保金額為人民幣525,000,000元（二零零九年十二月三十一日：人民幣365,000,000元），此乃相當於合共人民幣1,050,000,000元（二零零九年十二月三十一日：人民幣730,000,000元）有期貨款額之50%。該等融資額度於二零一零年六月三十日已使用之貸款額為人民幣790,000,000元（二零零九年十二月三十一日：人民幣600,000,000元）。

18 資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團之物業總帳面值約10,289,716,000元（二零零九年十二月三十一日：7,520,923,000元）及15,000,000元（二零零九年十二月三十一日：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) 保利達控股就本公司經聯營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) 於二零一零年六月三十日，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（二零零九年十二月三十一日：195,000,000元）之信貸額。
- (c) 於二零一零年六月三十日，本集團就某聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司作出12,060,000元（二零零九年十二月三十一日：8,949,000元）之擔保。
- (d) 二零零九年六月三十日止六個月內，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所得之分派款為1,601,399,000元（見附註9）。本集團於二零零九年六月三十日期內已確認之應佔盈利為519,353,000元。

20 結算日後事項

於二零一零年四月一日，本集團與一獨立第三者（「賣方」）訂立協議，據此，本集團已有條件承諾收購賣方一間於哈薩克斯坦主要從事由碳氫化合物礦床生產及勘探石油業務之公司名為Caspi Neft TME之待售股份，現金代價為100,000,000美元。此外，根據已訂立之貸款轉讓協議，賣方已同意向本集團轉讓Caspi Neft TME結欠賣方之未償還債務，現金代價為39,600,000美元。於二零一零年六月三十日，已付4,000,000美元按金。交易已於結算日後完成。交易詳情已載於本公司於二零一零年七月二十七日發出之公佈。

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50頁至第69頁九龍建業有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於二零一零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，使我們相信於二零一零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，二零一零年八月三十日

其他資料

遵守企業管治常規守則

於截至二零一零年六月三十日止六個月內，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，惟披露於二零零九年年報內第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）。

本公司證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「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。

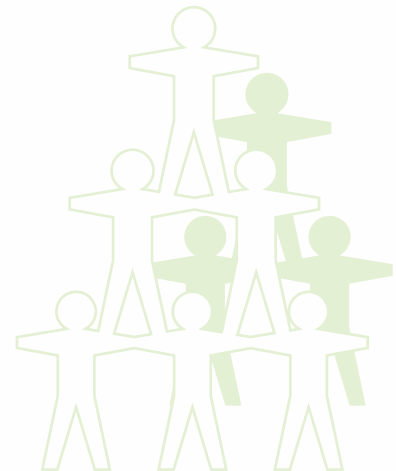
董事資料披露

根據上市規則第13.51B(1)條，截至二零一零年六月三十日止有關董事的最新資料載列如下：

Keith Alan Holman先生，本公司副主席。於二零一零年五月二十四日出任為Warner Estate Holdings PLC（一間於倫敦證券交易所上市之公司）之資深獨立非執行董事。

李國星先生，本公司獨立非執行董事。李先生現時為董事的中國（香港）石油有限公司現已更名為昆侖能源有限公司。

David John Shaw先生，本公司獨立非執行董事。於二零一零年六月二日出任為滙豐私人銀行（瑞士）有限公司之非執行董事。他現時為董事的The Bank of Bermuda Limited現已更名為HSBC Bank Bermuda Limited。



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。是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」）（按上市規則的定義為本公司之控股股東）或透過其附屬公司在本公司所佔的持股量少於51%，將導致構成違約事件；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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一零年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司上市證券。

董事之權益及淡倉

於二零一零年六月三十日，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 | 812,230,124 | | 2 |
| | | <u>277,500</u> | | 3 |
| | | 812,507,624 | 70.61% | |
| 吳志文 | 信託受益人 | 812,230,124 | 70.59% | 2 |
| 柯沛鈞 | 信託受益人 個人 | 812,230,124 | | 2 |
| | | <u>43,500</u> | | |
| | | 812,273,624 | 70.59% | |

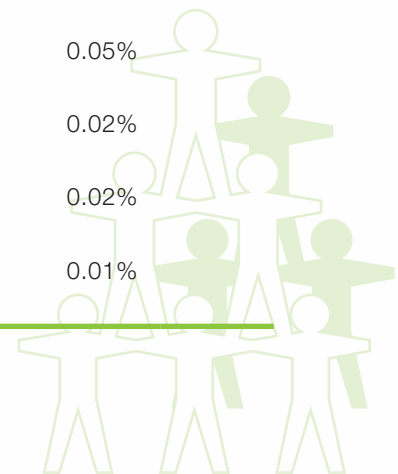


1 於本公司股份之好倉 (續)

| 姓名 | 權益性質 | 股份數目 | 持股百分比 (附註1) | 附註 |
|-------------------|-----------|-------------------|----------------|----|
| 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 家屬 | 133,500 67,000 | | 5 |
| | | 200,500 | 0.02% | |
| 楊國光 | 個人 | 165,000 | 0.01% | |

2 於保利達資產股份之好倉

| 姓名 | 權益性質 | 普通股 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二零一零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（其受託人為匯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二零一零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，於二零一零年六月三十日，董事或本公司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

於二零一零年六月三十日，股東（董事及本公司最高行政人員以外人士除外）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：

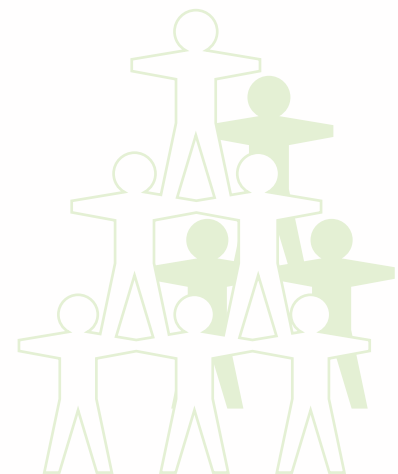
| 名稱 | 權益性質 | 股份數目 | 持股百分比 (附註1) | 附註 |
|--------------------------------|------|-------------|----------------|----|
| 匯豐國際信託有限公司 | 受託人 | 805,826,974 | 70.03% | 2 |
| Or Family Trustee Limited Inc. | 受託人 | 805,880,124 | 70.04% | 3 |

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零一零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，於二零一零年六月三十日，匯豐國際信託有限公司按照證券及期貨條例而言被視為於本公司的814,544,474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，於二零一零年六月三十日，Or Family Trustee Limited Inc. 作為上述家族信託的受託人，被視為於本公司的812,230,124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，於二零一零年六月三十日，本公司並無獲悉任何人士（董事及本公司最高行政人員除外）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

於二零一零年六月三十日，本集團共聘用399名員工（二零零九年十二月三十一日：398名）。本集團之薪酬政策乃按工作表現來釐定，以利於吸納、激勵及挽留人才。

本集團經常進行內部及透過外面機構舉辦多類持續性的培訓，以增強僱員各方面之技能和知識，為本集團於瞬息萬變之經濟環境中發展，作好充分準備。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年十月五日（星期二）及二零一零年十月六日（星期三）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。為符合獲派發所建議之中期股息的資格，須於二零一零年十月四日（星期一）下午四時三十分前，將所有股份過戶表格連同有關股票，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。本公司除作出慈善捐贈外，亦參與香港公益金及世界自然基金會舉辦之不同活動分別如「公益服飾日」及二零一零年「地球一小時」。同時，本集團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，並於二零一零年躍升至黃金會員，繼續支持其保育及教育工作。



此外，本公司獲香港社會服務聯會頒發二零零九／一零年度的「商界展關懷」標誌，以嘉許良好的企業公民精神。

審閱中期業績

本公司的審核委員會已審閱本集團截至二零一零年六月三十日止六個月內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70頁內。





Mixed Sources

Product group from well-managed forests, controlled sources and recycled wood or fibre

Cert no. SGS-COC-004068
www.fsc.org

© 1996 Forest Stewardship Council



九龍建業有限公司
Kowloon Development Company Limited

保利達集團成員
A member of the Polytec Group

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
Tel 電話 : (852) 2396 2112
Fax 傳真 : (852) 2789 1370

www.kdc.com.hk