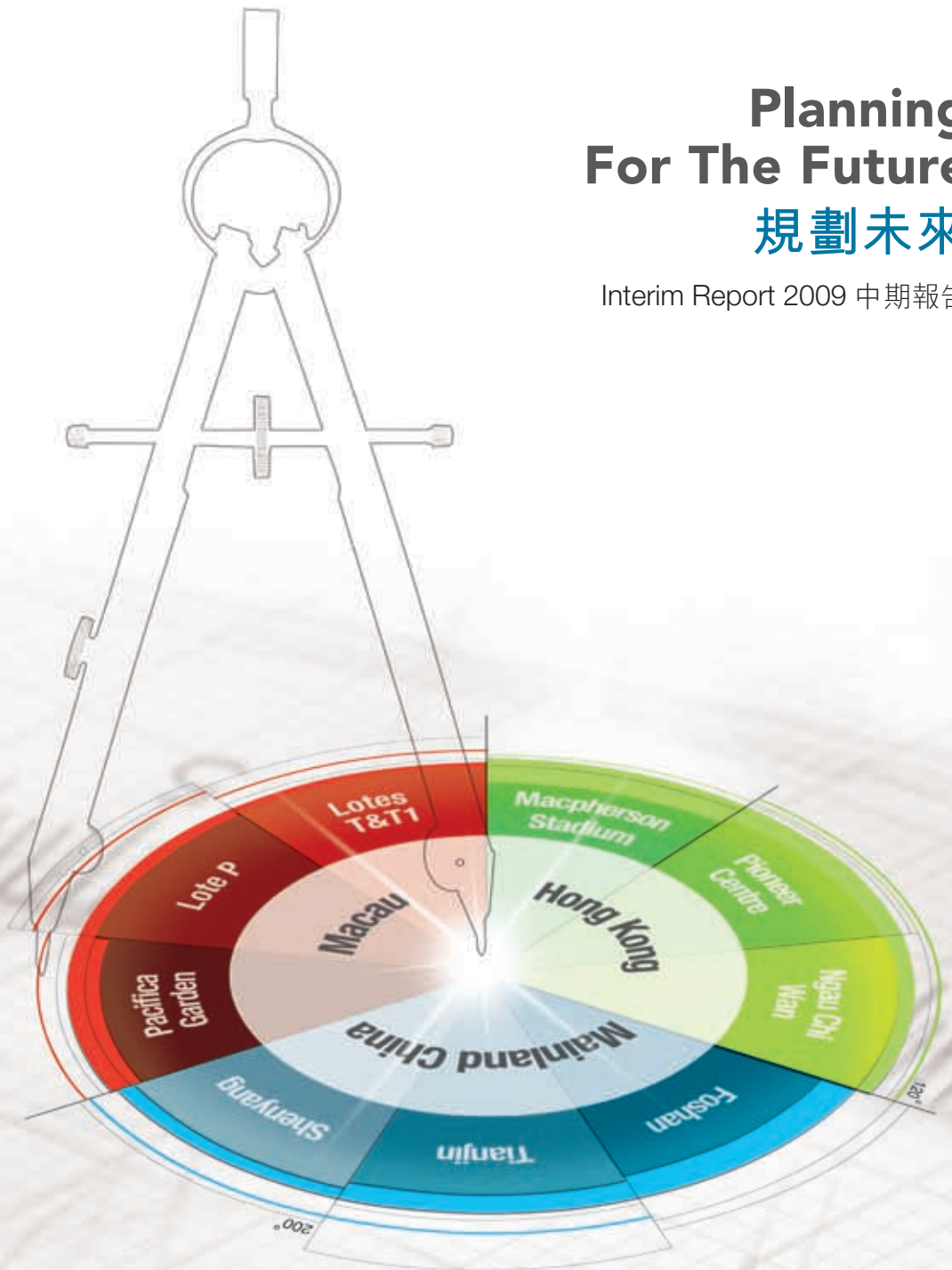


# Planning For The Future 規劃未來

Interim Report 2009 中期報告



九龍建業有限公司

**Kowloon Development Company Limited**

(Stock Code 股份代號: 34)

# 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

陸佩芬

### 授權代表

黎家輝  
陸佩芬

### 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

### 主要往來銀行

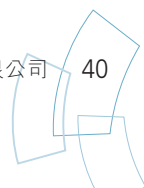
中國銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司

### 股份代號

香港聯合交易所：34

### 網址

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





## 摘要

- 本集團二零零九年之中期純利由去年同期之854,000,000港元**上升至887,000,000港元**。
- 經扣除物業重估調整金額及有關之遞延稅項後，二零零九年上半年之基本純利為**883,000,000港元**，較上年同期**增長84%**。截至二零零九年六月三十日止六個月之**每股基本純利上升至0.77港元**。
- 在無不可預見之情況下，預期本集團**二零零九年度將有滿意業績**。
- 二零零九年之每股中期股息為**0.20港元**，較上年**增長5%**。

# 主席報告



## 中期業績及股息

截至二零零九年六月三十日六個月止，本集團之未經審核股東應佔純利為887,000,000港元，上年同期為854,000,000港元。

經扣除投資物業組合之重估調整金額及有關遞延稅項後，本集團於二零零九年中中期之基本淨純利上升至883,000,000港元，較上年同期增長84.2%。二零零九年，每股基本中期純利為0.77港元，上年同期為0.42港元。

董事會宣佈派發二零零九年中中期股息每股0.20港元(二零零八年：0.19港元)。中期股息將於二零零九年十月十六日派付予二零零九年十月九日名列在本公司股東名冊上之股東。

## 業務回顧

面對大蕭條以來最嚴峻的全球經濟下滑，大中華區無可避免地受到影響，導致今年首季之中國經濟顯著放緩及港澳經濟收縮。今年第一季，香港、澳門及中國內地之物業市場的成交量及價格大幅下跌。然而，自上年十月以來，主要經濟國以非常手段運用貨幣政策及財政政策刺激經濟奏效，全球經濟於今年第二季逐步回穩，市場整體情況好轉。

## 物業銷售

香港物業銷售方面，半山區羅便臣道31號之豪宅一手樓接近售罄。該豪宅項目於二零零九年上半年之總銷售額上升至463,000,000港元，較上年同期增長18.9%；連同集團於澳門之共同投資項目一東方明珠地段之物業發展項目海天居取得的末期收入分派，本集團於二零零九年上半年之經營盈利錄得總額957,000,000港元，較上年同期增長95.1%。

本集團於二零零九年上半年已收取上述海天居發展項目之末期收入分派，加上二零零八年收取之分派，此項目合共為本集團貢獻純利821,000,000港元。

## 物業發展

於二零零九年六月底，本集團之土地儲備約為4,400,000平方米之應佔總建築樓面面積，以供發展用途。主要發展項目之情況如下：

### 香港

#### 九龍牛池灣

該地盤位於牛池灣清水灣道35號，佔地19,335平方米。整個發展項目由本集團全資擁有，將發展為設有時尚購物商場、尊貴會所及備有社區設施之豪華商住綜合項目，總建築樓面面積約為196,400平方米。本集團已接受換地之基本條款，現正就補地價事宜進行磋商。

### 香港卑路乍街

該地盤毗鄰高尚住宅區，整個發展項目由本集團全資擁有，其將發展為設有會所、停車場及地舖之多層式豪華住宅樓宇，總建築樓面面積約為5,600平方米。地基工程快將動工。

### 九龍麥花臣場館

此乃一項與市區重建局及香港遊樂場協會合作之重建項目。該地盤位於旺角黃金地段，將發展為設有多功能體育館、青年中心及停車場配套之豪華商住綜合項目，總建築樓面面積約為24,800平方米。地基工程已於近期展開。

### 其他

此外，本集團全資擁有分別位於西洋菜北街及薄扶林道之住宅重建項目，正處於計劃階段。

### 澳門

本集團透過其佔73.44%股權的上市附屬公司保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)，持有澳門之物業權益。其主要發展項目之情況如下：

#### 氹仔海茵怡居

海茵怡居位於澳門氹仔，該發展項目由兩幢合共295個住宅單位之大廈組成，設有五星級會所及6間零售店舖，總建築樓面面積為35,900平方米。保利達資產持有該項目的58%權益。建築工程預計於今年九月內完成，及預期將於年底取得入伙紙。

#### 東方明珠地段P地段

該P地段位於澳門東方明珠地段，總地盤面積約68,000平方米，將會分階段發展為多幢豪宅大廈，設有一個大型商場、配備五星級會所及停車場，總建築樓面面積約為699,800平方米。根據一份共同投資協議，保利達資產持有該項目的80%權益，有關發展總規劃經已獲批准，建築圖則已提交政府有關部門審批。

#### 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，總地盤面積約17,900平方米，將發展為多幢豪宅大廈，設有商舖及停車場，總建築樓面面積約187,000平方米。根據一份共同投資協議，保利達資產持有該項目的80%權益。建築草圖經已獲政府有關部門批准。如其他手續審批順利，將於明年上半年展開建築工程。

## 中國內地

### 瀋陽市東陵區

該地盤位於瀋陽市東陵區，計劃總建築樓面面積約2,200,000平方米，現正與當地政府有關部門磋商最終總建築樓面面積。該項目由本集團全資擁有。第一期之部份發展工程的建築圖則(包括低層式及中層式住宅大廈)，將於短期內呈交當地有關部門審批，預期地基工程將於取得政府相關部門批覆後隨即展開。

### 佛山市南海區

該地盤位於廣東省佛山市南海區，為一項與中信地產集團合作之大型住宅及商業項目，合共佔地約4,000,000平方米，將會發展為低密度為主的高尚住宅小區，發展計劃包括豪華五星級酒店、世界級高爾夫球場、購物商場、學校及濕地保護區，總建築樓面面積約1,600,000平方米。本集團擁有此發展項目50%之權益。第一期發展項目之住宅單位於今年第二季度進行首次預售，市場反應熱烈，預售超過人民幣10億元。

### 天津市河東區

該地盤位於天津市河東區之商業中心黃金地段。該項目含住宅及商業綜合發展，包括豪宅及辦公樓、五星級酒店及頂級購物商場，總建築樓面面積約930,000平方米。二零零九年六月底，本集團應佔該項目之實際權益為61%。於二零零九年七月底，本集團訂立了一份權益轉讓協議，同意向天津中信地產投資有限公司(「天津中信」)出售該項目12%權益，當出售完成後，本集團將實際擁有該項目49%權益。該發展項目正進行規劃，建築工程將於二零一零年中展開。

### 中山市石歧區

該地盤位於中山市石歧區，是當地的中心商業區，將發展為由七幢合共設有逾1,200個住宅單位之高尚樓宇，備有會所、零售商舖及停車場，總建築樓面面積約126,600平方米。本集團擁有該發展項目70%權益。原址舊建築物的清拆工程幾近完成，預計短期內可展開地基工程。

## 物業投資

二零零九年上半年，本集團於投資物業組合之總租金收入為135,000,000港元，較上年同期增長5.9%。期內，本集團旗艦投資物業始創中心之總租金收入達108,000,000港元，零售舖位所得的總租金收入按年增加6.7%，主要因為達至幾乎全面出租及租金上升所致。

## 物業管理

本集團為私人及公共樓宇提供完善之物業管理服務，管理範疇包括豪宅與公共屋苑，服務式公寓與商業大廈。物業管理團隊致力強化專業服務，滿足客戶需求。於二零零九年六月底，物業管理組合的總建築樓面面積增至約1,075,000平方米。

## 財務及財資

集團自上年底大幅降低投資組合規模。截至二零零九年六月底，本集團之金融投資組合總值由二零零八年底之236,000,000港元，降低至110,000,000港元。集團餘下兩份遠期協議的最高承擔額僅為69,000,000港元，並均將於二零零九年九月二十三日到期。

期內，本集團財務及財資活動帶來總經營盈利109,000,000港元，上年同期經營虧損為19,000,000港元。

## 保利達資產控股有限公司

本公司持有上市之附屬公司保利達資產73.44%股權，該公司主力於澳門進行發展及投資。回顧期內，本集團應佔其純利514,000,000港元，較上年同期增長282%。純利貢獻增長，主要因為共同投資發展項目海天居於二零零九年上半年所帶來的末期收入分派。

## 深物業

本集團終止了一項於二零零五年所建議就深圳市物業發展(集團)股份有限公司(「深物業」)之收購事項，雙方已達成諒解，且本集團已取回按金及誠意金之退款連同相關利息及滙率損失之補償。集團確認應佔收益約38,000,000港元。

## 二零零九年六月三十日後之事項

於二零零九年七月二十九日，本公司訂立了一份權益轉讓協議，向天津中信出售本公司擁有61%實際權益之附屬公司保利達中信地產(天津)有限公司之12%權益。誠如本公司於二零零九年八月二十日刊發之通函所披露，出售事項尚待達成一些前提條件後，方告完成。當完成出售，本公司將取得合共約人民幣271,000,000元，其中人民幣49,000,000元為出售代價，人民幣222,000,000元為因應本公司可減少已投入天津項目的資金而獲得之款項。

根據本公司於二零零九年九月三日刊發之通函所披露，於二零零九年八月十三日，本公司訂立了一份買賣協議，向本公司控股股東保利達控股國際有限公司收購其兩家物業發展公司，總代價為857,000,000港元，該等公司持有位於香港北角及中國瀋陽市渾南新區的發展項目，總建築樓面面積分別約5,700平方米及579,000平方米。收購事項須待二零零九年九月二十八日舉行之股東特別大會上，經本公司獨立股東批准及達成其他前提條件後，方可落實。於收購完成後，將為本集團增加總建築樓面面積約584,700平方米之土地儲備。

## 前景

自去年十月金融海嘯發生後，全球各主要經濟國推出一連串史無前例的措施，運用進取的財政政策和貨幣政策力挽經濟，導致市場情況於今年第二季逐步好轉，投資者亦開始重建信心。

基於前所未有的量化寬鬆貨幣政策和積極的財政政策，大中華區利率自海嘯後持續處於極低水平。在這種極度偏低的利率環境下，加上向銀行借貸之成本較輕，有能力供樓置業之人數大增，另外部份投資者擔心寬鬆貨幣政策最終會引致通脹，同時紛紛入市購買物業保值，故令中港澳物業需求顯著增加。自今年第二季以來，大中華區物業之成交量和平均售價均見反彈。

預期各主要經濟國於未來一年不急於收緊現行相關寬鬆貨幣政策，所以短期而言，我們對大中華區的物業市場前景審慎樂觀。


自今年年初，本集團所進行之兩項行動將進一步鞏固集團現金狀況。於二零零九年四月，本公司終止收購深物業，為集團帶來現金流合共約276,000,000港元。於二零零九年七月，本公司訂立協議向天津中信出售天津項目12%權益，當完成出售，將再獲得現金流合共約308,000,000港元。

於二零零九年八月，本集團訂立一份買賣協議，當達成有關條件後，向控股股東收購分別位於香港及瀋陽市的兩個發展項目，總收購價為857,000,000港元。收購條件對本集團有利，其中僅90,000,000港元於完成收購時以現金支付，餘額可於免息情況下一年內清付，故該宗收購初步對本集團之現金壓力較輕。該兩個發展項目正在興建中，預期於二零一零年至二零一一年開始將為本集團帶來穩健之收益。收購完成後，本集團之土地儲備將增加584,700平方米。本集團將繼續發掘投資機會，為股東創造最大投資回報。

在無不可預見之情況下，本集團預期於二零零九年度將有滿意業績。

## 致謝

本人亦藉此機會感謝各董事仝寅給予之寶貴意見，以及所有員工所作出之努力及貢獻。



主席

柯為湘

香港，二零零九年九月八月





# 財務回顧

## 財務資源及銀行借貸

於二零零九年六月三十日，本集團須於一年內償還之銀行貸款總額為2,128,000,000港元，其中大部份為一項為期五年將於二零一零年到期之有期貸款。本集團正與銀行商討新融資安排。經計及600,000,000港元之現金及現金等價物，本集團於中期結算日之銀行借貸淨額為1,528,000,000港元，較二零零八年十二月三十一日之借貸淨額2,061,000,000港元減少533,000,000港元。於二零零九年六月三十日結欠最終控股公司之未償還貸款及應付款為3,011,000,000港元(二零零八年底：3,160,000,000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)於二零零九年六月三十日為28.3%，而二零零八年底則為32.6%。本集團之資本負債比率下降，主要由於羅便臣道31號之銷售及集團於中國內地之活動取得之資金流入。

於回顧期內，羅便臣道31號之銷售產生現金流入約459,000,000港元。就終止擬收購深物業而退回之按金及誠意金連同收回之補償金額及利息約250,000,000港元。

本集團之借貸一律按浮動息率基準進行安排。集團將持續監察及管理利率波動風險。於有需要時，本集團會作出有關對沖安排，以控制本集團之利率波動風險。

由於本集團投資於中國內地項目，故將面對人民幣匯率波動之風險。本集團現正尋求以人民幣借貸方式，為該等發展項目提供融資。另外，本集團將可通過該等發展項目所產生之人民幣收入，作為對沖本集團有關於中國內地項目承擔之匯率風險。

憑藉現有備用融資信貸、持有之現金、投資物業之經常性收入、本集團發展項目之銷售所得／預售款項、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營運資金需求。

## 資本承擔

於二零零九年六月三十日，就本集團投資物業之建築工程承擔為128,000,000港元。

## 資產抵押

於結算日，4,739,000,000港元之物業及金融投資以及1,000,000港元之定期存款已抵押予財務機構，主要作為給予集團信貸之擔保。

## 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兩項銀行貸款作出擔保。其中一項以共同及個別基準作出人民幣200,000,000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。於二零零九年六月三十日，該貸款已使用之金額為人民幣80,000,000元。另一項擔保金額為人民幣190,000,000元，此乃相當於人民幣380,000,000元有期貸款額之50%，於二零零九年六月三十日，該貸款額已全數使用。

# 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	
		二零零九年 (未經審核) 千元	二零零八年 (未經審核) 千元
<b>營業額</b>	3	<b>1,673,406</b>	4,829,354
銷售成本		<b>(476,428)</b>	(3,917,656)
其他收入	4(a)	<b>52,298</b>	12,041
其他淨收益／(支出)	4(b)	<b>73,764</b>	(267,114)
折舊及攤銷		<b>(5,617)</b>	(5,020)
員工成本		<b>(68,061)</b>	(32,719)
其他經營費用		<b>(55,988)</b>	(30,509)
投資物業之公允價值變動	8	<b>12,530</b>	408,400
<b>經營盈利</b>		<b>1,205,904</b>	996,777
財務成本	4(c)	<b>(12,119)</b>	(18,700)
所佔聯營公司盈利	4(e)	<b>520</b>	16
所佔共同控制實體盈利減虧損	4(f)	<b>(14,427)</b>	8,273
<b>除稅前盈利</b>	4	<b>1,179,878</b>	986,366
所得稅	5	<b>(56,954)</b>	(79,706)
<b>本期盈利</b>		<b>1,122,924</b>	906,660
下列人士應佔：			
公司股權持有人		<b>887,141</b>	854,076
少數股東權益		<b>235,783</b>	52,584
<b>本期盈利</b>		<b>1,122,924</b>	906,660
<b>每股盈利－基本／攤薄</b>	7	<b>0.77元</b>	0.74元
<b>每股股息</b>	6	<b>0.20元</b>	0.19元

第56頁至第67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	
	二零零九年 (未經審核) 千元	二零零八年 (未經審核) 千元
本期盈利	<b>1,122,924</b>	906,660
本期其他全面收益		
海外附屬公司帳項之滙兌差額	<b>1,074</b>	77,016
可供出售投資之公允價值變動	<b>(3,914)</b>	(667,473)
物業發展權益之公允價值變動	<b>(163,068)</b>	870,849
確認物業發展權益轉往收益計算表	<b>(751,098)</b>	(218,350)
所佔共同控制實體其他全面收益	<b>268</b>	40,576
	<b>(916,738)</b>	102,618
本期全面收益總計	<b>206,186</b>	1,009,278
下列人士應佔：		
公司股權持有人	<b>244,604</b>	791,132
少數股東權益	<b>(38,418)</b>	218,146
本期全面收益總計	<b>206,186</b>	1,009,278

第56頁至第67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	於二零零九年 六月三十日		於二零零八年 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
<b>非流動資產</b>				
<b>固定資產</b>				
		<b>6,046,190</b>	6,027,990	
		<b>242,696</b>	245,961	
		<b>40,087</b>	41,725	
		<b>6,328,973</b>	6,315,676	
物業發展權益	8	<b>10,087,994</b>	10,251,062	
共同控制實體權益	9	<b>1,226,884</b>	1,241,043	
聯營公司權益		<b>8,103</b>	7,584	
金融投資	10	<b>29,767</b>	33,681	
各項貸款		<b>11,898</b>	14,085	
遞延稅項資產		<b>35,715</b>	31,711	
		<b>17,729,334</b>	17,894,842	
<b>流動資產</b>				
存貨	11	<b>5,731,561</b>	5,854,969	
物業發展權益	9	–	1,601,329	
營業應收帳款及其他應收款	12	<b>2,001,519</b>	2,196,512	
各項貸款		<b>41,631</b>	42,407	
應收共同控制實體款		<b>674,367</b>	997,314	
衍生財務工具	13	<b>2,715</b>	–	
金融投資	10	<b>80,459</b>	202,176	
定期存款(已抵押)		<b>816</b>	18,810	
現金及現金等價物		<b>599,727</b>	967,499	
		<b>9,132,795</b>	11,881,016	
<b>流動負債</b>				
營業應付帳款及其他應付款	14	<b>1,005,614</b>	2,676,052	
應付最終控股公司款		<b>1,380</b>	1,380	
應付少數股東款		<b>486,352</b>	461,158	
衍生財務工具	13	–	45,526	
銀行貸款		<b>2,127,500</b>	1,166,000	
本期稅項		<b>276,895</b>	398,870	
		<b>3,897,741</b>	4,748,986	
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,235,054</b>	7,132,030	
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>22,964,388</b>	25,026,872	

	附註	於二零零九年 六月三十日		於二零零八年 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
<b>非流動負債</b>					
最終控股公司貸款	15	<b>2,446,735</b>		2,473,789	
應付最終控股公司款	16	<b>564,702</b>		686,497	
銀行貸款		-		1,862,000	
遞延稅項負債		<b>906,997</b>		900,145	
			<b>3,918,434</b>		5,922,431
<b>資產淨值</b>					
			<b>19,045,954</b>		19,104,441
<b>股本及儲備金</b>					
股本	17		<b>115,068</b>		115,068
儲備金			<b>15,914,074</b>		15,899,606
<b>公司股權持有人應佔權益總額</b>			<b>16,029,142</b>		16,014,674
少數股東權益			<b>3,016,812</b>		3,089,767
<b>權益總額</b>			<b>19,045,954</b>		19,104,441

董事會於二零零九年九月八日批准及授權發行。

第56頁至第67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							少數 股東權益	權益總額
	股本	股本 溢價帳	資本 儲備金	公允價值 儲備金	滙兌 儲備金	保留盈利	合計		
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
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									
已批准之上財政年度之股息	-	-	-	-	-	(230,136)	(230,136)	-	(230,136)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(15,623)	(15,623)
少數股東貸款	-	-	-	-	-	-	-	1,251	1,251
重新分類至應付少數股東款	-	-	-	-	-	-	-	(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	115,068	8,302,404	2,154	1,614,952	332,189	5,662,375	16,029,142	3,016,812	19,045,954

於二零零九年六月三十日，少數股東貸款182,941,000元(二零零八年十二月三十一日：201,855,000元)乃屬少數股東於附屬公司之資本投入，故被界定為權益。

(未經審核)	公司股權持有人應佔							少數 股東權益 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		
於二零零八年一月一日	115,068	8,302,404	2,154	2,138,729	143,316	6,405,592	17,107,263	4,712,021	21,819,284
截至二零零八年六月三十日止六個月 之權益變動									
已批准之上財政年度之股息	-	-	-	-	-	(552,327)	(552,327)	-	(552,327)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(33,503)	(33,503)
本期全面收益總計	-	-	-	(181,061)	118,117	854,076	791,132	218,146	1,009,278
於二零零八年六月三十日及 七月一日	115,068	8,302,404	2,154	1,957,668	261,433	6,707,341	17,346,068	4,896,664	22,242,732
截至二零零八年十二月三十一日止六個月 之權益變動									
宣派及已派付之中期股息	-	-	-	-	-	(218,629)	(218,629)	-	(218,629)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(13,394)	(13,394)
少數股東貸款	-	-	-	-	-	-	-	165,090	165,090
收購少數股東於附屬公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	60,014	60,014
附屬公司股權之增加而減少少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	(1,477,122)	(1,477,122)
本期全面收益總計	-	-	-	300,308	70,269	(1,483,342)	(1,112,765)	(541,485)	(1,654,250)
於二零零八年十二月三十一日	115,068	8,302,404	2,154	2,257,976	331,702	5,005,370	16,014,674	3,089,767	19,104,441

第56頁至第67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	
	二零零九年 (未經審核) 千元	二零零八年 (未經審核) 千元
經營業務所得現金淨額	<b>915,121</b>	62,591
投資項目所耗現金淨額	<b>(14,475)</b>	(1,598,623)
融資項目(所耗)／所得現金淨額	<b>(1,268,475)</b>	1,087,102
現金及現金等價物減少淨額	<b>(367,829)</b>	(448,930)
於一月一日現金及現金等價物	<b>967,499</b>	907,961
匯率變動之影響	<b>57</b>	8,086
於六月三十日現金及現金等價物	<b>599,727</b>	467,117

第56頁至第67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。

除會計政策變動預期反映於二零零九年度財務報表外，本中期財務報告已貫徹採納於二零零八年度財務報表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號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財務報表及揀選附註解釋，附註包括自二零零八年度財務報表後，對理解集團財務狀況變動及業績而言屬重大事項及交易之解釋。

載入中期財務報告中有關截至二零零八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財務報表，但卻由此等帳目衍生。核數師於二零零九年四月七日就財務報表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數項新訂及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，及於本集團本會計期間生效。而採納該等新訂及修訂之香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並不構成重大影響。除以下所述，本中期財務報告已根據應用於二零零八年年度之財務報告一致之會計政策而編製。

經採用香港會計準則第1條(2007修訂)「財務報表之呈列」後，期內與股東交易所產生之權益變動已於經修訂之綜合權益變動表內與所有其它收入及支出分開獨立呈報。所有其它收入及支出項目如在本期被確認為損益的部分，乃於綜合收益計算表內呈報，否則於新報表綜合全面收益計算表內呈報。相應金額已重新編列以符合新的呈報方式。

香港財務報告準則第8條「營運分類」規定分類披露須基於集團之高級管理層所注重之範疇及管理集團之方式，而每一項應列報之分類所呈列之金額乃提供予集團高級管理層，供其評估分類表現及就經營事宜作出決策。這與以往年度分類資料之呈報乃按集團之財務報表分類為以相關產品及服務劃分及以地區劃分有所不同。採用香港財務報告準則第8條使分類資料之呈報方式與提供予集團之高級管理層之內部報告更一致，因此導致所呈報之披露需作出修訂。相應金額已按經修訂分類資料之基準重新編列。



## 2 會計政策之變動(續)

香港會計準則第40條「投資物業」經修訂後，興建中之投資物業在公允價值首次能夠作出可靠之計算或物業落成當日之較早者，將以公允價值計算。任何增加或減少將確認為損益，這與所有其它以公允價值計算之投資物業所採用之政策一致。於以往，該物業類別乃以成本計算直至興建完工為止，完工後則以公允價值呈列，而有關公允價值之增加或減少乃確認為損益。這項政策之改變對以往已呈報之資產淨值或損益並無任何影響。

## 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。經採用香港財務報告準則第8條「營運分類」及使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：租賃物業而產生之租金收入及長期物業升值之收益。
- 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務運作之收益。

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、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、財務成本及總部及公司支出之除稅前盈利。

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：

	截至二零零九年六月三十日止六個月						
	綜合	物業發展			物業投資	財務及財資	其他
	千元	香港 千元	澳門 千元	中國內地 千元	千元	千元	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
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)						
其他收入	46,859						
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)	-	-

	截至二零零八年六月三十日止六個月						
	綜合	物業發展			物業投資	財務及財資	其他
	千元	香港 千元	澳門 千元	中國內地 千元	千元	千元	千元
營業額	4,829,354	389,528	240,068	-	127,986	4,047,274	24,498
呈報分類盈利	613,180	273,977	222,498	(6,053)	138,405	(18,617)	2,970
投資物業之公允價值變動	408,400	-	-	-	408,400	-	-
總部及公司支出	(16,514)						
財務成本	(18,700)						
除稅前盈利	986,366						
所佔聯營公司盈利	16	-	-	-	-	-	16
所佔共同控制實體盈利減虧損	8,273	-	-	(1,814)	10,087	-	-



#### 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，其他收入包括本公司就終止擬收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司(「深物業」)已收／應收之補償及利息合共46,859,000元。
- (b) 其他淨收益／(支出)為可買賣上市投資之公允價值變動盈利25,523,000元(二零零八年：虧損417,761,000元)及衍生財務工具之公允價值變動盈利48,241,000元(二零零八年：盈利150,647,000元)。

- (c) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
銀行貸款及透支利息	10,085	27,294
最終控股公司貸款／應付最終控股公司款利息	11,040	18,912
減：撥充成本之數額(附註)	(9,006)	(27,506)
	<b>12,119</b>	18,700

附註：撥充成本之借貸成本乃按年利率0.59% - 2.05%(二零零八年：1.87% - 4.18%)計算。

- (d) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
經扣除費用後之營業租賃所得之應收租金	(132,567)	(121,283)
租金收入	(135,493)	(127,986)
減：支出	2,926	6,703
利息收入	(11,380)	(19,674)
可供出售投資股息收入	-	(8,298)
可買賣上市股本投資股息收入	(190)	(39,013)
可買賣債券收入	(3,536)	(2,666)
可買賣上市股本投資之已實現收益	(25,310)	(181,777)

#### 4 除稅前盈利(續)

除稅前盈利經扣除／(計入)下列各項：(續)

- (e) 本集團公司股權持有人應佔已扣除少數股東權益及稅項後之聯營公司本期盈利為520,000元(二零零八年六月三十日止六個月：16,000元)。
- (f) 本集團公司股權持有人應佔已扣除少數股東權益及稅項後之共同控制實體本期虧損為12,974,000元(二零零八年六月三十日止六個月：盈利為4,190,000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	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	48,454	103,314
— 香港以外	5,652	3,812
	54,106	107,126
遞延稅項	2,848	(27,420)
	56,954	79,706

二零零九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%(二零零八年：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 股息

- (a) 中期應佔股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
期末後宣派之中期股息每股0.20元 (二零零八年：0.19元)	230,136	218,629

於期末後宣派之中期股息並未於期末日確認為負債。

## 6 股息(續)

(b) 上財政年度應佔股息，於期內獲批准及派付

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
於期內獲批准及派付之上財政年度之 末期股息每股0.20元 (二零零八年：0.48元)	<b>230,136</b>	552,327

## 7 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887,141,000元(二零零八年六月三十日止六個月：854,076,000元)及期內已發行加權平均數之 1,150,681,275股(二零零八年六月三十日止六個月：1,150,681,275股)普通股計算。

(b) 於二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月內本公司並無攤薄性潛在股份。

## 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)計算之市值現況於二零零九年六月三十日作出重估。重估收益12,530,000元(二零零八年六月三十日止六個月：408,400,000元)及相關遞延稅項2,025,000元(二零零八年六月三十日止六個月：67,386,000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。

期內，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(二零零八年六月三十日止六個月：463,000,000元)作為澳門黑沙灣新填海區東方明珠地段V地段之分派。

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、獨立專業測計師之估值資料、管理層對市場發展之預期及根據共同投資協議之條款釐定。



## 10 金融投資

	於二零零九年 六月三十日 千元	於二零零八年 十二月三十一日 千元
<b>非流動資產</b>		
可供出售投資		
— 投資基金，非上市	<b>29,767</b>	33,681
<b>流動資產</b>		
可買賣上市投資		
— 股本證券，香港上市	<b>27,855</b>	168,656
— 債券，海外上市	<b>52,604</b>	33,520
	<b>80,459</b>	202,176
	<b>110,226</b>	235,857
<b>金融投資之市值</b>		
— 香港上市	<b>27,855</b>	168,656
— 海外上市	<b>52,604</b>	33,520

於股本市場買賣之投資，其公允價值乃根據於結算日之有牌市價計算。

## 11 存貨

	於二零零九年 六月三十日 千元	於二零零八年 十二月三十一日 千元
未來發展土地	<b>253,161</b>	460,070
發展中物業	<b>5,308,628</b>	5,021,713
待售物業	<b>169,609</b>	373,010
可買賣貨品	<b>163</b>	176
	<b>5,731,561</b>	5,854,969

## 12 營業應收帳款及其他應收款

營業應收款之帳齡分析如下：

	於二零零九年 六月三十日 千元	於二零零八年 十二月三十一日 千元
未到期	<b>188,955</b>	188,449
逾期少於三個月	<b>6,618</b>	3,414
逾期三至六個月	<b>268</b>	624
逾期超過六個月	<b>7,659</b>	8,597
逾期數額	<b>14,545</b>	12,635
營業應收帳款	<b>203,500</b>	201,084
公用事業及其他按金	<b>6,486</b>	4,185
其他應收帳款及預付款	<b>1,791,533</b>	1,991,243
	<b>2,001,519</b>	2,196,512

本集團預期於一年後收回之公用事業及其他按金為3,209,000元(二零零八年十二月三十一日：4,016,000元)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團預付款中約225,743,000元乃擬收購深物業約70.3%之已發行股份之按金。期內，本集團及有關訂約方共同簽署協議，終止對深物業之收購。據此，賣方已退回上述按金。

本集團預付款中約1,701,587,000元(二零零八年十二月三十一日：1,700,892,000元)乃收購位於中國天津市之綜合物業發展土地之付款。

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。

## 13 衍生財務工具

於二零零九年六月三十日，本集團持有兩份(二零零八年十二月三十一日：四份)遠期協議，於協議日期起計五十二週期間內按固定價格購買若干香港上市股本投資，而協議將於二零零九年九月到期。根據協議，本集團之最高購買承擔將於股本投資市價升至預定價位時終止。於結算日，假設股本投資市場價格持續低於預定價位，按照協議，本集團最高購買承擔總計為69,000,000元(二零零八年十二月三十一日：236,000,000元)。二零零九年六月三十日止六個月內，本集團並無訂立任何新遠期協議購買或沽出上市股本投資。

## 14 營業應付帳款及其他應付款

營業應付款之帳齡分析如下：

	於二零零九年 六月三十日 千元	於二零零八年 十二月三十一日 千元
未到期或活期	<b>45,145</b>	85,372
少於三個月	<b>18,537</b>	57,700
三至六個月	<b>134</b>	27,624
超逾六個月	<b>59,567</b>	17,300
營業應付帳款	<b>123,383</b>	187,996
租務及其他按金	<b>64,056</b>	63,994
其他應付帳款及應計費用	<b>316,198</b>	1,937,367
出售物業所收訂金	<b>501,977</b>	486,695
	<b>1,005,614</b>	2,676,052

本集團預期於一年後退還之租務及其他按金為60,840,000元(二零零八年十二月三十一日：60,335,000元)。

本集團預期於一年後退還／結算之其他應付帳款及應計費為123,614,000元(二零零八年十二月三十一日：123,893,000元)。

本集團就出售物業收取之按金為501,977,000元(二零零八年十二月三十一日：486,695,000元)預期於一年內確認為收入。

於二零零八年十二月三十一日，其他應付帳款及應計費中包括就集團於澳門之物業發展權益從保利達控股之一間附屬公司收取之1,613,516,000元，此款已於期內償付。

## 15 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。

## 16 應付最終控股公司款

此乃有關本集團收購保利達控股某間附屬公司之澳門物業發展若干權益應付保利達控股之餘款。應付餘款乃無抵押、帶息，利息乃按香港銀行同業拆息加利潤年息率計算及預期不會於一年內結算。

## 17 股本

	於二零零九年六月三十日		於二零零八年十二月三十一日	
	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

## 18 資本承擔

於結算日，未經作出備付於帳項內之資本承擔如下：

	於二零零九年 六月三十日 千元	於二零零八年 十二月三十一日 千元
已簽訂合約者		
— 成立附屬公司	—	83,144
— 投資物業	5,232	8,242
	5,232	91,386
經批准但仍未簽訂合約者		
— 投資物業	123,000	123,000

## 19 或然負債

於二零零九年六月三十日，本集團為一間於中國內地之共同控制實體訂立之兩項銀行貸款及其他責任作出擔保。其中一項與合作夥伴以共同及個別基準作出人民幣200,000,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣200,000,000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。於二零零九年六月三十日，經已使用之貸款額為人民幣80,000,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣120,000,000元)。另一項擔保金額為人民幣190,000,000元(二零零八年十二月三十一日：無)，此乃相當於人民幣380,000,000元(二零零八年十二月三十一日：無)有期貸款額之50%。於二零零九年六月三十日，經已使用之貸款額為人民幣380,000,000元(二零零八年十二月三十一日：無)。

## 20 資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團之物業及金融投資總帳面值約4,739,289,000元(二零零八年十二月三十一日：6,740,495,000元)及816,000元(二零零八年十二月三十一日：18,810,000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。

## 21 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，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已收／應收分派款1,601,399,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：463,000,000元)(見附註9)。期內，本集團已確認之應佔盈利為519,353,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：129,962,000元)。
- (c) 於二零零九年六月三十日，本集團就某聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司作出8,476,000元(二零零八年十二月三十一日：6,532,000元)之擔保。

## 22 結算日後事項

- (a) 於二零零九年七月二十九日，本公司訂立一份股權轉讓協議，同意向本公司合資夥伴之全資附屬公司出售由本公司實際擁有61%一間位於中國天津市附屬公司(「項目公司」)之12%註冊股本，代價為人民幣49,500,000元。此外，因應本公司減少投入天津項目之資金，本公司將可收取約人民幣221,877,000元。於出售事項完成後，本公司於項目公司之實際權益將由61%減至49%，因此項目公司將不再為本公司之附屬公司而將以聯營公司入帳。
- (b) 於二零零九年八月十三日，本公司與保利達控股訂立一份協議，以總代價856,506,000元收購兩間保利達控股全資附屬公司之全部已發行股本連同轉讓相關股東貸款。兩間附屬公司持有之主要資產為兩項分別位於香港和中國瀋陽市之發展項目。

## 23 比較數字

經採用香港會計準則第1條(2007修訂)「財務報表之呈列」及香港會計準則第8條「營運分類」而於二零零九年首次披露之項目，為符合本中期呈列方式的變動及給予比較數額，若干比較數字曾作調整。

# 其他資料



## 企業管治常規守則

於截至二零零九年六月三十日止六個月內，除偏離守則條文A.2.1外，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》之守則條文，有關詳情已在二零零八年年報內披露。

## 本公司證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人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。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

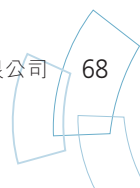
於截至二零零九年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司上市證券。

## 董事之權益及淡倉

於二零零九年六月三十日，於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所載之權益及淡倉，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 1 於本公司股份之好倉

姓名	權益性質	股份數目	持股之概約百分比 (附註1)	附註
柯為湘	信託成立人 及受益人 公司	802,830,124		2
		277,500		3
		803,107,624	69.79%	
吳志文	信託受益人	802,830,124	69.77%	2
柯沛鈞	信託受益人 個人	802,830,124		2
		43,500		
		802,873,624	69.77%	
陸恭正	信託成立人 及受益人	1,425,000	0.12%	4



姓名	權益性質	股份數目	持股之概約百分比 (附註1)	附註
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 於保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)股份之好倉

姓名	權益性質	普通股份數目	持股之概約百分比 (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%	

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零零九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之全資附屬公司Intellinsight Holdings Limited擁有，而保利達控股國際有限公司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)。
- 由於柯為湘先生為該信託之成立人，而該信託之全權信託受益人包括柯為湘先生、吳志文女士(其妻子)及柯沛鈞先生(其兒子)，彼等均被視為於該信託所持之同一批股份中擁有權益。

- (3) 該等由China Dragon Limited持有之股份權益由柯為湘先生全資擁有。
- (4) 該等股份權益由全權信託持有，而陸恭正先生分別為該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二零零九年六月三十日之已發行普通股份合共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，於二零零九年六月三十日，董事及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

據任何董事所知，於二零零九年六月三十日，股東(董事除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益及淡倉，或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及淡倉如下：

### 於本公司股份之好倉

姓名	權益性質	股份數目	持股之概約百分比 (附註1)	附註
滙豐國際信託有限公司	受託人	805,176,974	69.97%	2
Or Family Trustee Limited Inc.	受託人	802,830,124	69.77%	2 及 3

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零零九年六月三十日之已發行股份總數1,150,681,275股計算。
- (2) 滙豐國際信託有限公司所持有之805,176,974股當中，802,830,124股乃以全權信託之受託人身份持有，詳情見「董事之權益及淡倉」一節附註(2)。
- (3) 該等股份權益與「董事之權益及淡倉」一節附註(2)所述乃同一批股份。



除上文所披露者外，於二零零九年六月三十日，本公司並無獲悉任何人士(董事除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部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

於二零零九年六月三十日，本集團於香港、澳門及中國內地多個辦事處共聘用354名員工(二零零八年十二月三十一日：362名)。本集團之薪酬乃按工作表現來釐定，以利於吸納、激勵及挽留人才。

本集團於公司內部及透過外界機構提供各種持續培訓計劃，藉此持續提升僱員之整體技能及知識，裝備僱員以配合本集團在瞬息萬變之經濟環境中發展。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零九年十月八日(星期四)及二零零九年十月九日(星期五)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。為符合資格獲派中期股息，請於二零零九年十月七日(星期三)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股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理過戶手續。

## 企業公民

本集團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，並於二零零八年躍升至珍珠會員，繼續支持其保育及教育工作。



## 中期業績之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零零九年六月三十日止六個月未經審核之中期財務報表。





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