



九龍建業有限公司

**Kowloon Development Company Limited**

(Stock Code 股票代號: 34)

結合 **建設**  
Make a perfect construction  
完美



# 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

### 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

衛玉馨

### 授權代表

黎家輝

衛玉馨

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

中國建設銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

永隆銀行有限公司

### 核數師

畢馬威會計師事務所

### 股份登記處

香港中央證券登記有限公司

### 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

### 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

- ❖ 本集團二零零八年之中期純利增長20%至854,000,000港元；截至二零零八年六月三十日止六個月之每股盈利上升10%至0.74港元。
- ❖ 經扣除物業重估及有關之遞延稅項後，二零零八年上半年之實際純利為479,000,000港元，較去年同期下調21%。
- ❖ 本年度首六個月之租金收入總額增長11%至128,000,000港元。
- ❖ 來自物業發展項目之經營盈利總額為492,000,000港元，較去年同期增長275%。
- ❖ 本集團之淨資本負債比率於二零零八年六月底為25.2%。
- ❖ 來自兩項澳門物業發展項目之預售總額約為5,000,000,000港元，為本集團未來兩年盈利奠定基礎。
- ❖ 二零零八年之每股中期股息上升至0.19港元，較二零零七年增長12%。

# 主席報告

## 中期業績及股息

本集團於截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔純利上升20%至854,000,000港元。經扣除物業重估、有關之遞延稅項及稅率變動後，二零零八年上半年之實際純利為479,000,000港元，而去年同期則為606,000,000港元。中期業績經由本公司之審核委員會審閱。

董事會宣佈派發中期股息每股0.19港元，較去年同期增長12%。中期股息將於二零零八年十一月二十七日派付予二零零八年十一月二十日已登記之股東。

## 業務回顧

新年伊始，美國次按問題惡化引發世界金融市場出現調整，致使本集團之財務及財資活動蒙受不利影響，於二零零八年上半年錄得經營虧損18,600,000港元。然而，於本年度首六個月，本集團之核心物業投資及發展業務表現良好，其中投資物業組合所產生之租金收入總額上升11%，而來自本集團物業發展項目的經營盈利總額較去年同期增長275%。

### 物業銷售

本集團來自物業發展項目之經營盈利總額達492,000,000港元，較去年同期增長275%。本集團於二零零八年上半年之發展盈利大部份來自本集團於羅便臣道31號之豪華住宅項目，錄得經營盈利約277,000,000港元。此外，本集團於澳門海天居發展項目之投資確認部份盈利，亦為此業務貢獻經營盈利218,000,000港元。

### 物業發展

為確保可持續增長，本集團不斷物色投資機會，以補充本集團之土地儲備。於回顧期間，本集團投獲由市區重建局(「市建局」)授出之競標項目，重建位於旺角之麥花臣室內場館。此乃與市建局合作發展項目並將發展為附設零售商舖之兩幢豪華住宅樓宇之綜合項目，所佔總建築樓面面積約為18,000平方米。此外，本集團現正在香港市區進行兩項舊樓收購作為重建項目。

於二零零八年七月，本集團亦在中國中山市耗資140,000,000港元收購一幅總建築樓面面積約為120,000平方米之土地之70%權益。本集團在大中華地區擁有優質的發展項目，目前在香港、澳門及中國擁有合共逾5,000,000平方米土地儲備可供發展。

於香港，本集團快將開放位於羅便臣道31號兩個示範單位，並開始銷售餘下住宅單位。未來數年，半山區一手市場之供應相當有限，本集團深信餘下單位將在二零零八年下半年及明年上半年為集團帶來可觀收入。



本集團在中國之物業發展項目進展順利。佛山市項目第一期建築工程正在進行，低層式住宅單位預計可於明年上半年開始預售。瀋陽市項目第一期建築工程預計於來年春季開展，而住宅單位之預售將於二零零九年下半年開始。天津市項目之總體規劃將根據政府當局之意見作出修改，期望於明年上半年動工前完成所有審批程序。

於澳門，海天居逾90%之住宅單位已售出(海天居為本集團於澳門東方明珠地段之發展項目)。P地段發展項目之總體規劃以及T地段及T1地段項目之建築規劃經已遞交政府當局審批，本集團將於獲得相關批文後動工建設。

本集團主要發展中項目詳情如下：

### 香港

#### 九龍牛池灣

為本集團於香港其中一項主要發展項目(佔100%權益)，該項目位於牛池灣清水灣道35號，總建築樓面面積約為196,400平方米。該地盤將發展為附設零售商舖及社區設施之商住綜合項目。

#### 香港卑路乍街

該項目(本集團佔100%權益)地盤面積佔地564平方米，將發展為附設零售商舖、休閒設施及停車場之多層高尚住宅樓宇，總建築樓面面積約為5,600平方米。卑路乍街發展項目之總體規劃經已作出修改並將盡快遞交政府當局審批。

### 中國大陸

#### 瀋陽市東陵區

該發展項目(本集團佔100%權益)之回遷安置工作已於二零零七年十二月大致完成。發展項目第一期工程之總體規劃正在製定之中。發展項目之第一期包括別墅、低層式及中層式住宅區，總建築樓面面積約為150,000平方米。

#### 佛山市南海區

該發展項目(本集團佔50%權益)之第一期包括低層式住宅區及一間設有高爾夫球場之五星級酒店。展開項目第一期建設工程所需之批文均已取得。酒店項目計劃於二零一零年年初完成及投入營運，而第一期之住宅單位預計於二零零九年下半年完成。

# 主席報告

## 天津市河東區

天津市發展項目(本集團佔61%權益)位於河東商業中心區之黃金地段，總建築樓面面積約為930,000平方米。拆遷工作基本竣工。

## 澳門

本集團透過持有59.52%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」)持有其於澳門之物業權益，有關項目詳情如下。

### 東方明珠地段海天居

海天居(根據一份共同投資協議由保利達資產持有80%權益之發展項目)包括建於平台上之五幢合共設有約1,300個高尚住宅單位之樓宇，附設零售商舖、休閒設施及停車場，總建築樓面面積約為128,100平方米。地基工程已經完成，建築工程則預期將於二零一零年完成。

### 東方明珠地段P地段

P地段(由保利達資產持有80%權益之發展項目)總地盤面積佔地約68,000平方米，將會分期發展為多幢多層豪華住宅大廈，附設零售商舖、休閒設施及停車場，總建築樓面面積約為699,800平方米。

### 東方明珠地段T及T1地段

T及T1地段總地盤面積佔地合共約17,900平方米。該項目(由保利達資產持有80%權益)將會發展為多幢高尚住宅樓宇，總建築樓面面積約為183,000平方米。

### 氹仔海茵怡居

海茵怡居乃保利達資產持有58%權益之澳門氹仔商住項目，由兩幢合共295個住宅單位及地下若干零售商舖之大廈組成，總建築樓面面積約為35,900平方米。所有住宅單位已於去年售罄。建築工程預期於二零零八年年底或二零零九年年初完成。

## 物業投資

本集團於投資物業組合之租金收入總額於本年度首六個月增長11%至128,000,000港元。本年度上半年租金收入增加主要由於本公司持有之始創中心寫字樓續租及新租租約之租金水平有可觀之上升所致。於本年度首六個月，本集團之整體出租率維持高企，本公司旗艦零售物業始創中心之出租率由去年同期98.7%增加至99.4%。



## 物業管理

本集團之物業管理團隊向公共屋苑及私人住宅提供全方位管理服務，其中包括本集團發展之住宅樓宇、服務式公寓及商業樓宇。截至二零零八年六月底，管理組合所覆蓋之總建築樓面面積約為566,000平方米。

## 財務及財資

由於全球經濟放緩及美國持續房貸危機，投資氣氛及全球金融市場之表現已受到嚴重影響。全球股市下挫，香港之基準股市指數－恒生指數，於本年度首六個月下跌超過20%。本集團之財務及財資業務亦無可避免地受到影響，於回顧期間錄得營運虧損18,600,000港元。

於回顧期間，已獲有關當局批准向中國東方資產管理公司(「中國東方」)收購不良貸款組合(「資產包」)及與中國東方成立合作公司。

合作公司由本集團及中國東方分別持有75.1%及24.9%權益。於二零零八年七月七日發行本金總額為2,413,773,720港元之零息可換股債券以支付收購資產包之總代價。該等可換股債券到期日為二零零九年一月六日，期間可隨時按兌換價以每股15.078港元兌換本公司股份。預期該業務將於二零零八年下半年對本集團之盈利作出貢獻。

## 保利達資產控股有限公司

保利達資產為本公司持有59.52%股權之上市附屬公司，於二零零八年上半年向本集團貢獻盈利134,000,000港元，較去年同期增加131%。

## 深物業

就收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司(「深物業」)一事而言，由於深物業兩位股東(賣方)未能履行其於中國國際經濟貿易仲裁委員會於二零零七年十月二十五日作出之仲裁裁決項下之責任，本集團已於二零零八年六月十九日向深圳市中級人民法院申請強制執行仲裁裁決。本集團現正等待深圳市中級人民法院裁決。

值得注意的是，仲裁裁決指本公司之附屬公司(買方)與深物業兩位股東(賣方)訂立之買賣協議具有法律約束力，及賣方須遵照履行向本集團出售其合共70.3%深物業權益之責任。

# 主席報告

## 展望

美國次按問題不斷蔓延並擴散到更廣泛經濟層面，引致環球金融市場動盪，全球經濟因而持續放緩，本集團已在各個經營範疇採取了較以往更為審慎的發展策略。在過去兩年期間，本集團積極降低借貸比率，確保公司財務狀況穩健，在經濟一旦放緩時可作出有利的投資。


二零零七年期間，大中華地區經濟蓬勃，百業興盛，地價飆升，唯本集團貫徹務實的投資取向，並沒有競購高價地皮，在過去整年間並未作出任何土地投資。

二零零八年上半年，本集團已分別在香港及中山市落實收購數個有潛質的投資項目，為集團未來的業務擴張和盈利做好準備。回顧過去兩年，集團在澳門預售樓花方面成績理想；集團亦將會在香港按步推出羅便臣道31號餘下的單位，預期未來兩年可為集團帶來可觀的收益。

本集團會繼續沿用踏實穩健的投資理念，去面對下半年環球經濟逆境帶來的考驗及機遇。

## 致謝

本人謹藉此機會感謝各董事全寅之寶貴意見，並感激全體員工之熱誠及努力。



主席  
柯為湘

香港，二零零八年九月二十四日



# 財務回顧

## 財務資源及銀行借貸

於二零零八年六月三十日，本集團之銀行借貸總額為2,364,000,000港元，其中721,000,000港元須於一年內償還，1,643,000,000港元須於一年後償還。經計及467,000,000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1,897,000,000港元，較二零零七年十二月三十一日之857,000,000港元增加121%或1,040,000,000港元。

本集團之資本負債比率(以銀行借貸淨額及本公司股東應佔權益為基準計算)由二零零七年年結日之5%上升至二零零八年六月三十日之10.9%。最終控股公司繼續為本集團之主要財務支持者，尚未償還貸款及就收購澳門物業發展權益未付最終控股公司之款項合共為2,471,000,000港元(二零零七年十二月三十一日：1,398,000,000港元)。經計及結欠最終控股公司之尚未償還貸款及應付款後，於二零零八年六月三十日之經調整資本負債比率由二零零七年年結日之13.2%增至25.2%。

於回顧期間，投資於中國物業項目之額外資本達393,000,000港元。本集團已就麥花臣項目向市建局支付338,000,000港元，及支付149,000,000港元收購市區舊樓以供重建。於二零零八年上半年，本集團為證券投資組合增加淨額1,627,000,000港元。

於回顧期內，羅便臣道項目之銷售所得款項合計623,000,000港元。本年度首六個月，655,000,000港元之流入來自澳門一間同系附屬公司，此乃根據共同投資協議，就海天居所收取之預售款項。

本集團之借貸一律按浮動息率基準進行安排。於適當時候，本集團會作出有關對沖安排，以監察及監控本集團之利率波動風險。

本集團絕大部份借貸以港元計值，本集團之收益亦以港元計值。由於本集團於多項中國發展項目擁有重大之投資，故將面對人民幣匯率波動之風險。然而，本集團將可通過該發展項目所產生之人民幣收入；從而抵銷預期因人民幣升值引致該等項目資本投資成本之增加。本集團將尋求人民幣借貸方式，以為中國發展項目提供融資。

憑藉現有備用融資信貸、投資物業之經常性收入、本集團發展項目之銷售所得款項、可銷售證券及持有之現金，本集團擁有足夠財務資源履行資本承擔及營運資金需求。



# 財務回顧

## 資本承擔

於二零零八年六月三十日，本集團就收購深物業之合約承擔為774,000,000港元；及就收購中國東方資產包及與中國東方成立合作公司所需資金之合約承擔合共為3,551,000,000港元。此外，就收購於中國經營物業發展業務之附屬公司之尚未履行承擔為210,000,000港元。就本集團之投資物業，本集團為提升物業價值所作建築工程之承擔為103,000,000港元。

本集團於二零零八年七月以發行本金額2,413,773,720港元之零息可換股債券支付收購中國東方資產包之代價。

## 資產抵押

於中期結算日，7,549,000,000港元之物業及證券以及667,000,000港元之定期存款已抵押予財務機構，作為信貸之擔保及證券投資之保證金。

## 或然負債

於二零零八年六月三十日，本集團並無或然負債。

# 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	
		二零零八年 (未經審核) 千元	二零零七年 (未經審核) 千元
<b>營業額</b>	2	<b>4,829,354</b>	3,180,113
銷售成本		(3,917,656)	(2,540,740)
其他收入		12,041	6,407
其他淨(支出)／收益	3(a)	(267,114)	235,209
折舊及攤銷		(5,020)	(5,102)
員工成本		(32,719)	(29,187)
投資物業之公允價值變動	7	408,400	128,438
其他經營費用		(30,509)	(23,825)
<b>經營盈利</b>	2	<b>996,777</b>	951,313
財務成本	3(b)	(18,700)	(57,200)
所佔聯營公司盈利	3(d)	16	1,161
所佔共同控制實體盈利減虧損	3(e)	8,273	6,208
<b>除稅前盈利</b>	3	<b>986,366</b>	901,482
所得稅	4	(79,706)	(130,893)
<b>本期盈利</b>		<b>906,660</b>	770,589
下列人士應佔：			
公司股權持有人	16(a)	854,076	711,746
少數股東權益	16(a)	52,584	58,843
<b>本期盈利</b>	16(a)	<b>906,660</b>	770,589
<b>每股盈利－基本</b>	6(a)	<b>0.74元</b>	0.67元
<b>每股股息</b>	5(a)	<b>0.19元</b>	0.17元

第50頁至第63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	於二零零八年 六月三十日		於二零零七年 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>					
固定資產					
— 投資物業			5,400,990		4,991,830
— 自用租賃土地			249,227		252,492
— 其他物業、機械及設備			38,970		39,710
	7		5,689,187		5,284,032
物業發展權益	8		12,421,803		12,013,954
共同控制實體權益			1,217,318		1,072,470
聯營公司權益			7,394		7,378
金融投資	9		1,300,704		148,329
各項貸款			19,198		27,654
遞延稅項資產			69,687		9,028
			20,725,291		18,562,845
<b>流動資產</b>					
存貨	11	4,602,810		4,331,389	
營業應收帳款及其他應收款	12	3,244,952		2,935,869	
各項貸款		47,391		47,708	
應收共同控制實體款		687,745		608,480	
衍生財務工具	10	284,436		40,335	
金融投資	9	2,078,003		1,603,789	
定期存款(已抵押)		667,480		582,473	
現金及現金等價物		467,117		907,961	
		12,079,934		11,058,004	
<b>流動負債</b>					
營業應付帳款及其他應付款	13	1,562,650		1,413,068	
應付最終控股公司款		705		2,662	
應付少數股東款		456,755		333,305	
衍生財務工具	10	711,069		216,978	
銀行貸款		721,000		623,000	
本期稅項		470,816		368,927	
		3,922,995		2,957,940	
<b>流動資產淨值</b>			<b>8,156,939</b>		<b>8,100,064</b>
<b>資產總額減流動負債</b>			<b>28,882,230</b>		<b>26,662,909</b>

	附註	於二零零八年 六月三十日		於二零零七年 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>					
其他應付款	19(c)	1,700,161		1,508,000	
最終控股公司貸款	14	1,586,268		495,964	
應付最終控股公司款	15	884,308		902,020	
銀行貸款		1,643,200		1,141,700	
遞延稅項負債		825,561		795,941	
			6,639,498		4,843,625
<b>資產淨值</b>					
			22,242,732		21,819,284
<b>股本及儲備金</b>					
股本	16(b)	115,068		115,068	
儲備金		17,231,000		16,992,195	
<b>公司股權持有人應佔權益總額</b>					
	16(a)	17,346,068		17,107,263	
少數股東權益	16(a)	4,896,664		4,712,021	
<b>權益總額</b>					
	16(a)	22,242,732		21,819,284	

董事會於二零零八年九月二十四日批准及授權發行。

第50頁至第63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)

附註	截至二零零八年 六月三十日止六個月		截至二零零七年 六月三十日止六個月	
	(未經審核) 千元	(未經審核) 千元	(未經審核) 千元	(未經審核) 千元
於一月一日之權益總額		21,819,284		12,572,531
期內直接確認於權益之淨收益				
海外附屬公司及海外共同控制 實體帳項之滙兌差額	16(a)	117,592		29,862
可出售投資之公允價值變動	16(a)	(667,473)		(9,982)
物業發展權益之公允價值變動	16(a)	870,849		1,103,479
確認物業發展權益轉往收益計算表	16(a)	(218,350)		(136,972)
期內直接確認於權益之淨收益		102,618		986,387
期內淨盈利	16(a)	906,660		770,589
期內確認之淨收益總計		1,009,278		1,756,976
下列人士應佔：				
公司股權持有人		791,132		1,287,012
少數股東權益		218,146		469,964
		1,009,278		1,756,976
宣派及已派付之末期股息	5(b)	(552,327)		(483,286)
派付股息予少數股東權益	16(a)	(33,503)		(26,623)
少數股東貸款		—		1,945
附屬公司根據認股權證認購股份 而增加少數股東權益		—		104,938
發行股份		—		38,356
淨股本溢價收入		—		5,253,132
於六月三十日之權益總額		22,242,732		19,217,969

第50頁至第63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	
	二零零八年 (未經審核) 千元	二零零七年 (未經審核) 千元
經營業務所得／(所耗)現金淨額	62,591	(126,835)
投資項目所耗現金淨額	(1,598,623)	(204,841)
融資項目所得現金淨額	1,087,102	1,488,718
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(448,930)	1,157,042
於一月一日現金及現金等價物	907,961	401,830
匯率變動之影響	8,086	3,959
於六月三十日現金及現金等價物	467,117	1,562,831

第50頁至第63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號「中期財務報告」而編製。

除採納由香港會計師公會頒佈於二零零八年一月一日起生效之若干新準則、修訂及詮釋外，本中期財務報告已貫徹採納於二零零七年度財務報表中所採用之會計政策。而該等新準則、修訂及詮釋對本集團之營運業績及財務狀況並不構成重大影響。

本集團並無提早採納任何已頒佈而未生效之全新及經修訂準則或詮釋，本集團正在評估該等準則或詮釋對本集團之營運業績及財務狀況帶來之潛在影響。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及揀選附註解釋，附註包括自二零零七年度財務報表後，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。

載入簡明中期財務報告中有關截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務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。核數師於二零零八年三月十七日就該財務報表所作之報告並無保留意見。

## 2 分類資料

分類資料以本集團業務分類資料及地域分類資料呈列。本集團選擇業務分類資料作為主要報告形式因與本集團之內部財務報表較為相關。

營業額包括物業及金融投資收入，物業銷售淨收入及利息收入。



## 2 分類資料(續)

### (a) 業務分類

	截至二零零八年六月三十日止六個月				
	綜合 千元	物業發展 千元	物業投資 千元	財務及財資 千元	其他 千元
營業額	4,829,354	629,596	127,986	4,047,274	24,498
經營之貢獻	604,891	492,236	128,318	(18,617)	2,954
投資物業之公允 價值變動	408,400	—	408,400	—	—
未分配集團支出	(16,514)	—	—	—	—
經營盈利	996,777	—	—	—	—
財務成本	(18,700)	—	—	—	—
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	—	—
除稅前盈利	986,366	—	—	—	—
所得稅	(79,706)	—	—	—	—
本期盈利	906,660	—	—	—	—
	截至二零零七年六月三十日止六個月				
	綜合 千元	物業發展 千元	物業投資 千元	財務及財資 千元	其他 千元
營業額	3,180,113	167,398	114,853	2,857,052	40,810
經營之貢獻	844,907	131,290	109,052	595,785	8,780
投資物業之公允 價值變動	128,438	—	128,438	—	—
未分配集團支出	(22,032)	—	—	—	—
經營盈利	951,313	—	—	—	—
財務成本	(57,200)	—	—	—	—
所佔聯營公司盈利	1,161	—	—	—	1,161
所佔共同控制實體 盈利減虧損	6,208	(1,221)	7,429	—	—
除稅前盈利	901,482	—	—	—	—
所得稅	(130,893)	—	—	—	—
本期盈利	770,589	—	—	—	—

# 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

## 2 分類資料(續)

(b) 地域分類

	集團營業額		集團經營盈利	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
香港	4,401,114	2,965,190	761,002	805,412
中華人民共和國	2,211	750	(3,777)	(6,947)
澳門	240,176	164,447	221,966	137,926
北美洲	179,570	42,309	13,596	7,553
其他	6,283	7,417	3,990	7,369
	<b>4,829,354</b>	<b>3,180,113</b>	<b>996,777</b>	<b>951,313</b>

## 3 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除／(計入)下列各項：

- (a) 其他淨(支出)／收益為金融投資及衍生財務工具之公允價值變動。
- (b) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
銀行貸款及透支利息	27,294	49,711
最終控股公司貸款／應付最終控股公司款利息	18,912	53,061
減：撥充成本之數額(附註)	(27,506)	(45,572)
	<b>18,700</b>	<b>57,200</b>

附註：撥充成本之借貸成本乃按當時市場利率計算。

### 3 除稅前盈利(續)

(c) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
經扣除費用後之營業租賃所得		
之應收租金	(121,283)	(108,647)
租金收入	(127,986)	(114,853)
減：支出	6,703	6,206
利息收入	(19,674)	(38,137)
可出售投資股息收入	(8,298)	(163)
其他上市投資股息收入	(39,013)	(6,707)
其他非上市投資收入	-	(9,099)
其他上市投資收入	(2,666)	(3,788)
其他上市投資之已實現利益	(181,777)	(306,096)

- (d) 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16,000元(二零零七年六月三十日止六個月：1,161,000元)。
- (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共同控制實體本期盈利減虧損為4,190,000元(二零零七年六月三十日止六個月：3,201,000元)。

# 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

## 4 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	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
<b>本期稅項</b>		
利得稅準備		
— 香港	103,314	98,226
— 海外	3,812	3,067
	<b>107,126</b>	101,293
<b>遞延稅項</b>	<b>(27,420)</b>	29,600
	<b>79,706</b>	130,893

香港利得稅乃根據本期預計應課稅之盈利按課稅率16.5%（二零零七年六月三十日止六個月：17.5%）計算。香港特別行政區政府於二零零八年二月頒佈二零零八／零九財政年度之利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。

海外稅項乃根據個別區域之適當稅率計算。

## 5 股息

(a) 中期應佔股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
期末後宣派之中期股息每股0.19元(二零零七年：0.17元)	218,629	195,616

於期末後宣派之中期股息並未於期末日確認為負債。

## 5 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	
	二零零八年	二零零七年
	千元	千元
於期內獲批准及派付之上財政年度 之末期股息每股0.48元(二零零七年：0.42元)	552,327	483,286

## 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854,076,000元(截至二零零七年六月三十日止六個月：711,746,000元)及期內已發行加權平均數之1,150,681,275股(截至二零零七年六月三十日止六個月：1,065,307,711股)普通股計算。
- (b) 截至二零零八年及二零零七年六月三十日止六個月內本公司並無攤薄性潛在普通股股份，故無需呈列每股攤薄盈利。

## 7 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之專業資格及經驗之獨立專業測計師威格斯國際物業顧問及戴德梁行有限公司，依據租金淨收入及其收入潛力計算之公開市值於二零零八年六月三十日作出重估。重估收益408,400,000元(截至二零零七年六月三十日止六個月：128,438,000元)及相關遞延稅項67,386,000元(截至二零零七年六月三十日止六個月：22,477,000元)已包括在綜合收益計算表內。

# 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

## 8 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。

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抵銷計算其現值。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。

## 9 金融投資

	於二零零八年 六月三十日 千元	於二零零七年 十二月三十一日 千元
<b>非流動資產</b>		
可出售投資		
— 股本證券，香港上市	1,264,433	108,920
— 投資基金，非上市	36,271	39,409
	<b>1,300,704</b>	<b>148,329</b>
<b>流動資產</b>		
其他上市投資		
— 股本證券，香港上市	2,024,107	1,437,662
— 債券，海外上市	53,896	166,127
	<b>2,078,003</b>	<b>1,603,789</b>
	<b>3,378,707</b>	<b>1,752,118</b>
<b>金融投資之市值</b>		
— 香港上市	3,288,540	1,546,582
— 海外上市	53,896	166,127

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。

## 10 衍生財務工具

	於二零零八年六月三十日		於二零零七年十二月三十一日	
	資產 千元	負債 千元	資產 千元	負債 千元
場外或然遠期交易	284,436	711,069	40,335	216,978

### 場外或然遠期交易

本集團已訂立數份遠期協議，以於協議日期起計52週期間內按固定價格購買若干上市股本投資。根據協議，本集團之購買承擔將於股本投資市價上升至預定價位時終止。於結算日，根據協議本集團累積最高購買承擔為8,700,000,000元(二零零七年十二月三十一日：10,100,000,000元)而截至本帳項頒佈日其中700,000,000元(二零零七年十二月三十一日：2,600,000,000元)將不會實現。

於二零零八年，本集團還訂立數份遠期協議，以於協議日期起計52週期間內按固定價格出售若干上市股本投資，以對沖本集團因投資於股本投資及衍生財務工具所承受之股本價格風險。根據協議，本集團之銷售承擔將於股本投資市價下跌至預定價位時終止。於結算日，根據協議本集團累積最高銷售承擔為2,300,000,000元而截至本帳項頒佈日其中1,200,000,000元將不會實現。

### 風險管理

本集團因金融投資及衍生財務工具投資而承受股本價格風險，本集團已根據風險管理政策及時及有效地推行適當措施。此等措施涵蓋宏觀經濟分析、證券分析、買賣執行監控及投資組合評估。本集團維持具高流動性及不同風險之投資組合以監控市場風險，及在適當時候採用恰當之對沖安排。

# 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

## 11 存貨

	於二零零八年 六月三十日 千元	於二零零七年 十二月三十一日 千元
未來發展土地	163,087	16,475
發展中物業	3,992,719	3,747,354
待售物業	446,077	565,312
可買賣貨品	927	2,248
	<b>4,602,810</b>	<b>4,331,389</b>

## 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：

	於二零零八年 六月三十日 千元	於二零零七年 十二月三十一日 千元
未到期	863,936	1,331,699
逾期少於三個月	5,468	20,979
逾期三至六個月	497	637
逾期超過六個月	10,076	9,181
逾期數額	16,041	30,797
營業應收帳款	879,977	1,362,496
公用事業及其他按金	4,377	4,721
其他應收帳款及預付款	2,360,598	1,568,652
	<b>3,244,952</b>	<b>2,935,869</b>

本集團預付款中之345,743,000元(二零零七年十二月三十一日：345,743,000元)乃收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司約70.3%之已發行股份及全面收購剩餘股份之按金。



## 12 營業應收帳款及其他應收款(續)

本集團預付款中約1,548,885,000元(二零零七年十二月三十一日：1,152,406,000元)乃收購於中國天津市之綜合物業發展土地之付款。

本集團預期於一年後收回之公用事業及其他按金為687,000元(二零零七年十二月三十一日：4,277,000元)。

於二零零七年十二月三十一日，本集團營業應收帳中，300,527,000元為應收保利達控股之附屬公司，作為本集團於澳門其中一項物業發展權益之應享權利。

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 營業應付帳款及其他應付款

營業應付款之帳齡分析如下：

	於二零零八年 六月三十日 千元	於二零零七年 十二月三十一日 千元
未到期或活期	606,996	487,083
少於三個月	24,469	35,197
三至六個月	658	658
超過六個月	-	272
營業應付帳款	632,123	523,210
租務及其他按金	59,372	53,926
出售物業所收訂金	453,870	416,298
其他應付帳款及應計費用	417,285	419,634
	<b>1,562,650</b>	<b>1,413,068</b>

本集團預期於一年後退還／結算之營業應付帳款及其他應付款為121,204,000元(二零零七年十二月三十一日：50,129,000元)。

本集團營業應付帳款中226,681,000元乃收購位於中國瀋陽市一幅土地之尚欠代價，其款項尚未到期及預期於一年內支付(二零零七年十二月三十一日：212,831,000元)。

# 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

## 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。利息乃參照銀行貸款息率計算。

## 15 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，並參照銀行貸款息率計算利息及預期不會於一年內結算。

## 16 權益總額

(a) 權益總額

附註	公司股權持有人應佔							少數股東 權益	權益總額 千元
	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		
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
海外附屬公司及海外共同									
控制實體帳項之滙兌差額	-	-	-	-	118,117	-	118,117	(525)	117,592
可出售投資之公允價值變動	-	-	-	(569,428)	-	-	(569,428)	(98,045)	(667,473)
物業發展權益之公允價值變動	-	-	-	518,329	-	-	518,329	352,520	870,849
確認物業發展權益									
轉往收益計算表	-	-	-	(129,962)	-	-	(129,962)	(88,388)	(218,350)
宣派及已派付之末期股息	5(b)	-	-	-	-	(552,327)	(552,327)	-	(552,327)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(33,503)	(33,503)
本期盈利	-	-	-	-	-	854,076	854,076	52,584	906,660
於二零零八年六月三十日	115,068	8,302,404	2,154	1,957,668	261,433	6,707,341	17,346,068	4,896,664	22,242,732

## 16 權益總額(續)

### (a) 權益總額(續)

附註	公司股權持有人應佔							少數股東	
	股本	股本溢價	資本儲備	公允價值儲備	滙兌儲備	保留盈利	合計	權益	權益總額
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
於二零零七年一月一日	76,712	3,049,409	2,154	731,265	15,148	5,178,096	9,052,784	3,519,747	12,572,531
發行股份	38,356	-	-	-	-	-	38,356	-	38,356
發行股份溢價	-	5,254,778	-	-	-	-	5,254,778	-	5,254,778
發行股份支出	-	(1,783)	-	-	-	-	(1,783)	-	(1,783)
少數股東權益應佔									
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	-	55,373	55,373
海外附屬公司及海外共同									
控制實體帳項之滙兌差額	-	-	-	-	128,168	-	128,168	-	128,168
可出售投資之公允價值變動	-	-	-	1,927	-	-	1,927	-	1,927
物業發展權益之公允價值變動	-	-	-	1,639,647	-	-	1,639,647	1,022,400	2,662,047
確認物業發展權益轉往收益計算表	-	-	-	(234,110)	-	-	(234,110)	-	(234,110)
宣派及已派付之末期股息	5(b)	-	-	-	-	(483,286)	(483,286)	-	(483,286)
宣派及已派付之中期股息	5(a)	-	-	-	-	(195,616)	(195,616)	-	(195,616)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(59,824)	(59,824)
少數股東貸款	-	-	-	-	-	-	-	3,624	3,624
附屬公司股權之減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-
而增加少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	104,195	104,195
本年度盈利	-	-	-	-	-	1,906,398	1,906,398	66,506	1,972,904
於二零零七年十二月三十一日	115,068	8,302,404	2,154	2,138,729	143,316	6,405,592	17,107,263	4,712,021	21,819,284

少數股東貸款乃屬少數股東於附屬公司之資本投入，故被界定為權益。

# 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

## 16 權益總額(續)

(b) 股本

	於二零零八年六月三十日		於二零零七年十二月三十一日	
	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				
於一月一日	1,150,681,275	115,068	767,120,850	76,712
發行股份	–	–	383,560,425	38,356
於六月三十日 (二零零七年： 十二月三十一日)	1,150,681,275	115,068	1,150,681,275	115,068

於二零零七年二月十二日，已按於二零零七年一月十八日持有每兩股股份可獲發一股供股股份之基準以每股13.80元發行383,560,425股已繳足之供股股份。

## 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：

	於二零零八年 六月三十日 千元	於二零零七年 十二月三十一日 千元
已簽訂合約者		
— 收購／成立附屬公司／合營公司	2,121,046	813,969
— 收購不良貸款組合	2,413,774	–
— 投資物業	8,435	6,537
	4,543,255	820,506
經批准但仍未簽訂合約者		
— 投資物業	94,302	94,302

## 18 資產抵押

於二零零八年六月三十日，本集團之物業及金融投資總帳面值約7,549,498,000元(二零零七年十二月三十一日：6,464,446,000元)及667,480,000元(二零零七年十二月三十一日：582,473,000元)之定期存款已抵押予金融機構以獲取授予本集團之一般銀行信貸額或作為金融投資之保證金。

## 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) 保利達控股就本集團某間附屬公司於牛池灣物業發展之發展協議所需之責任作出履約保證之承擔。
- (b) 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。
- (c) 於二零零八年六月三十日，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1,700,161,000元，此款載於非流動負債之「其他應付款」帳內。該數額乃無抵押，免息及無固定還款期。
- (d) 二零零八年六月三十日止期內，已收取保利達控股之一間附屬公司463,000,000元作為本集團於澳門其中一項物業發展權益之分派。
- (e) 於二零零八年六月三十日，本集團就某聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司作出6,702,000元之擔保。

## 20 結算日後事項

於二零零八年七月七日，本集團發行本金金額2,413,773,720元之零票息可換股債券作為支付收購不良貸款組合之代價。根據可換股債券之條款，可換股債券持有人可於可換股債券發行日期後六個月內任何時間，行使可換股債券附帶之兌換權，以換股價每股15.078元兌換本公司合共160,085,801股普通股股份。

# 其他資料

## 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「購股權計劃」)旨在對本集團業務成就有所貢獻之合資格人士提供鼓勵和獎勵。合資格人士包括任何董事會認為其對本集團或由本集團持有股權權益之任何機構(「投資機構」)之成長及發展已經或可能作出貢獻之本集團任何成員或任何投資機構之僱員、董事、供應商、客戶、業務夥伴或業務聯繫人、買賣經紀、顧問或諮詢人、持有由本集團任何成員公司發行之證券或投資機構所發行之證券之人士。

本公司於二零零三年五月二十一日採納該符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第17章之條款之購股權計劃。除非另行終止或修訂外，該計劃將持續有效十年。

根據購股權計劃，本公司可發行合共48,376,785股股份，相等於批准購股權計劃當日本公司已發行股份總數之10%。自採納購股權計劃以來，並無根據該計劃授予任何人士購股權，而可供發行之股份總數仍為48,376,785股，相當於本報告日期本公司已發行股本之4.2%。

## 企業管治

### 遵守企業管治常規守則

除守則條文A.2.1外，本公司於截至二零零八年六月三十日止六個月之會計期間內一直遵守上市規則附錄14「企業管治常規守則」所載之所有守則條文。

守則條文A.2.1規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時擔任。根據現行企業架構，主席與行政總裁均由柯為湘先生擔任。董事會認為此架構有利於能讓本公司作出迅速及有效率之決定，因而對本公司有利。此外，所有主要決定均經諮詢極具經驗和才幹之董事會成員及適當董事委員會成員後作出。因此，透過董事委員會之運作，足以確保權力和授權分佈均衡。本公司遵行之企業管治原則著重高質素之董事會以及對全體股東之問責性。

## 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」)。本公司已特地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。可能擁有未經公佈並足以影響股價之資料之特定僱員亦須遵守標準守則之條文。本公司並不知悉未有遵守規定之任何事件。

## 購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至二零零八年六月三十日止六個月內並無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

## 董事之權益及淡倉

於二零零八年六月三十日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部(第352條)規定而須存置之登記冊所載，下述之本公司董事持有或被視為持有之本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部所界定者)之股份、相關股份及債權證之好倉及淡倉權益如下：

### 1. 於本公司之股份、相關股份及債權證之權益

董事姓名	權益性質	股份數目		所佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)	附註
		好倉	淡倉		
柯為湘	受益人	719,540,124	—	62.53%	2
	公司	277,500	—	0.02%	3
吳志文	受益人	719,540,124	—	62.53%	4
柯沛鈞	受益人	719,540,124	—	62.53%	5
	個人	43,500	—	0.00%	5
陸恭正	信託	1,425,000	—	0.12%	6
Keith Alan Holman	個人	567,000	—	0.05%	7
黎家輝	個人	501,000	—	0.04%	7
譚希仲	公司	300,000	—	0.03%	8
David John Shaw	個人	133,500	—	0.01%	7
	家屬	67,000	—	0.01%	9
楊國光	個人	165,000	—	0.01%	7

附註：

- (1) 持股百分比乃根據於二零零八年六月三十日之已發行股份總數1,150,681,275股普通股計算。
- (2) 柯為湘先生持有719,540,124股股份之權益。此等股份由一全權家族信託全資最終擁有，而柯為湘先生為該信託之成立人兼受益人。此等股份乃與上表中吳志文女士及柯沛鈞先生項下所披露之股份及下文「主要股東及其他人士之權益」一節中披露之股份相同。

# 其他資料

## 1. 於本公司之股份、相關股份及債權證之權益(續)

- (3) 因柯為湘先生持有China Dragon Limited 之公司權益，故亦被視為持有該公司擁有之277,500 股股份之權益。
- (4) 吳志文女士為柯為湘先生之配偶。因吳女士為上述附註(2) 所載之全權家族信託受益人之一，故被視為持有719,540,124 股股份之權益。
- (5) 柯沛鈞先生為柯為湘先生及吳志文女士之子。柯沛鈞先生為43,500 股股份之實益擁有人，而因彼為上述附註(2)所載之全權家族信託受益人之一，故亦被視為持有719,540,124 股股份之權益。
- (6) 陸恭正先生分別為有關全權信託之成立人兼受益人之一，故被視為持有該等信託擁有之1,425,000 股股份之權益。
- (7) 股份由個別董事以實益擁有人身份持有。
- (8) 譚希仲先生持有譚希仲產業測計師有限公司之48%權益，故被視為持有該公司擁有之300,000 股股份之權益。
- (9) 股份乃透過David John Shaw先生之家屬權益持有。

## 2. 於相聯法團 — 保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)之股份、相關股份及債權證之權益

董事姓名	權益性質	股份數目		所佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)	附註
		好倉	淡倉		
柯為湘	受益人	2,642,064,812	—	59.52%	2
吳志文	受益人	2,642,064,812	—	59.52%	2
柯沛鈞	受益人	2,642,064,812	—	59.52%	2
楊國光	個人	2,000,000	—	0.05%	—
譚希仲	公司	1,100,000	—	0.02%	3
Keith Alan Holman	個人	722,000	—	0.02%	—
黎家輝	個人	430,000	—	0.01%	—





附註：

- (1) 持股百分比乃根據保利達資產於二零零八年六月三十日之已發行股份總數4,438,967,838股普通股計算。
- (2) 柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生透過持有「於本公司之股份、相關股份及債權證之權益」一分節中披露之各自於本公司之權益，以及基於本公司持有保利達資產之直接控股公司Marble King International Limited之100%權益，被視為持有保利達資產2,642,064,812股普通股之權益。
- (3) 因持有譚希仲產業測計師有限公司之48%權益，而該公司持有保利達資產1,100,000股普通股。

除上述披露之股權外，本公司任何董事或其各自之聯繫人概無持有根據證券及期貨條例第XV部持有或被視為或當作持有本公司或其任何聯繫人士之股份、相關股份及債權證權益而須根據證券及期貨條例第XV部或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則通知本公司及香港聯合交易所有限公司之任何股份及淡倉權益，或須根據證券及期貨條例第352條而記入該條所提及之登記冊之任何股份及淡倉權益。除上述披露者外，概無董事(包括其配偶及未滿18歲之子女)，於二零零八年六月三十日，獲授或曾獲授任何可認購本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例所界定者)之股份及購股權之利益或權益，亦從未行使過任何有關權利。

## 主要股東及其他人士之權益

於二零零八年六月三十日，根據證券及期貨條例第XV部(第336條)之規定須存置之登記冊記錄，除董事以外人士於本公司之股份、相關股份及債權證中持有之權益及淡倉，或據董事所知之權益及淡倉如下：

股東名稱	權益性質	股份數目		所佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)	附註
		好倉	淡倉		
滙豐國際信託有限公司	受託人	720,222,624	—	62.59%	2
Or Family Trustee Limited Inc.	受託人	719,540,124	—	62.53%	2

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零零八年六月三十日之已發行股份總數1,150,681,275股普通股計算。
- (2) 於滙豐國際信託有限公司(作為若干由其管理之全權信託基金之受託人)持有720,222,624股股份中，當中719,540,124股股份乃上表所披露及「董事之權益及淡倉」一節所述Or Family Trustee Limited Inc. 以受託人身份持有之股份。柯為湘先生及Keith Alan Holman先生為Or Family Trustee Limited Inc.之董事。

# 其他資料

## 人力資源及薪酬政策

於二零零八年六月三十日，本集團於香港、澳門及中國內地多個辦事處共聘用約380名員工(二零零七年十二月三十一日：367名)。本集團之薪酬政策乃根據論功行賞原則並旨在吸納，激勵及挽留人才。本集團亦設有一項購股權計劃予合資格人士(包括董事及僱員)，以提供鼓勵及獎賞。

本集團透過公司內部及外部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之裝備，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

本公司將由二零零八年十一月十九日星期三起至二零零八年十一月二十日星期四止(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲於二零零八年十一月二十七日收取中期股息之股東，請於二零零八年十一月十八日星期二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一八三號合和中心十七樓一七一二至六室，辦理過戶手續。

## 企業公民

本集團致力提升企業公民意識，並獲授為世界自然基金香港分會之二零零八年珍珠會員，進一步肯定了本公司對支持環保之貢獻。





**Mixed Sources**

Product group from well-managed forests and other controlled sources

**FSC** [www.fsc.org](http://www.fsc.org) Cert no. SGS-COC-004298 © 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](http://www.kdc.com.hk)