



九龍建業有限公司
Kowloon Development Company Limited

(Stock Code 股份代號 : 34)



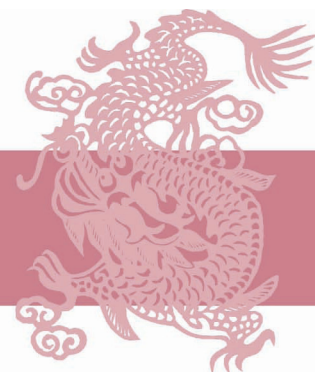
INTERIM REPORT
2007 中期報告

CONTENTS

目錄

Highlights	1
Chairman's Statement	2
Financial Review	11
Consolidated Income Statement	13
Consolidated Balance Sheet	14
Consolidated Statement of Changes in Equity	16
Condensed Consolidated Cash Flow Statement	18
Notes on the Unaudited Interim Financial Report	19
Independent Review Report of the Auditors	39
Other Information	40
Corporate Information	46
摘要	47
主席報告書	48
財務回顧	57
綜合收益計算表	59
綜合資產負債表	60
綜合權益變動表	62
簡明綜合現金流量表	64
未經審核中期財務報告附註	65
核數師獨立審閱報告	85
其他資料	86
公司資料	92

摘要



- 本集團二零零七年之中期純利上升至**712,000,000**港元；經扣除物業重估及有關之遞延稅項後，實際純利上升**135%**至**606,000,000**港元。
- 經扣除物業重估之影響後，二零零七年上半年之實際每股盈利為**0.57**港元，較二零零六年同期增加**36%**。
- 本集團將加快其中國業務發展之步伐。

(百萬港元)	截至六月三十日止六個月		變動
	二零零七年	二零零六年	
營業額	3,180	1,312	+142%
本公司股東應佔盈利	712	318	+124%
經扣除物業重估後	606	258	+135%
每股盈利，基本(港元)*	0.67	0.52 (重列)	+29%
經扣除物業重估後(港元)*	0.57	0.42 (重列)	+36%
每股中期股息(港元)	0.17	0.13	+31%

* 截至六月三十日止六個月之每股盈利已計及期內進行之供股。

主席報告書

中期業績及股息

本集團二零零七年首六個月之未經審核股東應佔盈利由去年同期之**318,000,000**港元上升至**712,000,000**港元。經扣除投資物業重估收益及有關之遞延稅項後，實際純利為**606,000,000**港元，較二零零六年上半年上升**135%**。

於二零零七年二月，本公司透過根據兩股獲發一股之比例進行供股，按每股**13.80**港元發行**383,560,425**股新股，籌集合共**5,293,000,000**港元。計及此影響，經扣除投資物業重估後，本期實際每股中期盈利為**0.57**港元，較去年同期增加**36%**。本公司之審核委員會及核數師已審閱本中期業績。

董事會宣佈派發中期股息每股**0.17**港元，較去年同期上升**31%**。中期股息將於二零零七年十月十一日派發予於二零零七年十月五日登記在股東名冊之股東。

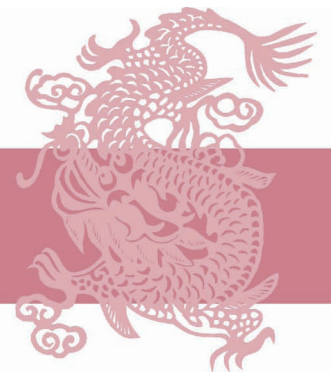
業務回顧

於二零零七年上半年，本集團之中期盈利再創新高。本期純利大幅增加，乃主要由於確認自佔**80%**權益之澳門海名居項目之盈利以及強勁投資收入所致。

於二零零七年一月十八日，為促進供股，股東批准透過增設**4,000,000,000**股每股面值**0.10**港元之新股，將本公司之法定股本增加至**500,000,000**港元。

為進一步鞏固本集團之中長期盈利基礎，於二零零七年八月二十二日，本集團與中國東方資產管理公司（「中國東方」，財政部於一九九九年成立以收購中國四大國有銀行及金融機構之不良貸款組合（「不良貸款」）之四間國有資產管理公司之一）訂立協議，以總代價人民幣**2,190,000,000**元向該公司收購本金額約人民幣**35,500,000,000**元之不良貸款之**50%**。

同時，本集團將與中國東方成立合資公司（「合資公司」），而中國東方將向新成立之合資公司注入不良貸款餘下之**50%**，合資公司將管理全部不良貸款之收回。本公司及中國東方將分別持有合資公司之**75.1%**及**24.9%**權益。該不良貸款主要位於廣東省及海南省。



收購及成立合資公司須取得有關中國政府機關(包括但不限於國家發展和改革委員會及商務部)批准。

物業發展

二零零七年首六個月，本集團之物業發展經營盈利為 131,000,000 港元，大部分來自集團於海名居投資(擁有 80% 權益之澳門商住物業發展項目)之確認盈利。

本集團主要發展中項目之進度及持有以作未來發展之主要土地詳情載列如下。

本集團主要發展中項目之進度

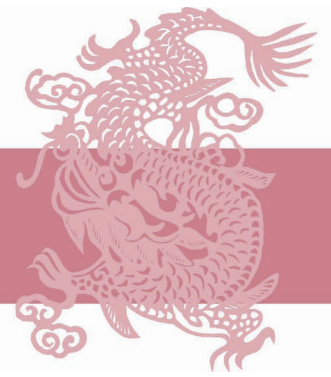
地點	用途	集團 所佔權益 (%)	總建築樓面 面積約數 (平方米)	建築進度
中國內地				
中國 瀋陽市 東陵區 大壩路西側	住宅及商業	100	2,900,000	地盤清理工程進行 中
中國 佛山市 南海區 里水鎮 和順美景水庫地段	住宅及商業	50	1,600,000	整體佈局設計及地 盤平整工程進行 中

主席報告書

地點	用途	集團 所佔權益 (%)	總建築樓面 面積約數 (平方米)	建築進度
澳門				
澳門 黑沙灣新填海區 東方明珠地段 海天居 ^(附註1, 2)	住宅及商業	48	126,400	地基工程進行中， 並預期於二零零 九/二零一零年 發展落成
澳門 氹仔 海茵怡居 ^(附註1)	住宅及商業	35	35,900	上蓋工程進行中， 並預期於二零零 八年底或二零零 九年初落成
香港				
香港 半山 羅便臣道31號	住宅	100	11,900	上蓋工程進行中， 並預期於二零零 七年十二月落成
香港 九龍牛池灣 清水灣道35號	住宅及商業	100	196,400	換地進行中
香港 堅尼地城 卑路乍街150-162號	住宅及商業	100	5,600	清拆工程進行中
總計			4,876,200	

附註：

1. 由本集團擁有59.52%之附屬公司保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)持有。
2. 該等物業之發展乃根據與最終控股公司全資附屬公司訂立之共同投資協議進行。



本集團持有以作未來發展之主要土地詳情

地點	用途	集團所佔權益 (%)	總建築樓面 面積約數 (平方米)
中國內地			
中國 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	61	930,000
澳門			
澳門 黑沙灣新填海區 東方明珠地段 T 及 T1 地段 ^(附註 1, 2)	住宅及商業	48	164,200
澳門 黑沙灣新填海區 東方明珠地段 P 地段 ^(附註 1, 2)	住宅及商業	48	687,700
總計			1,781,900

附註：

1. 由本集團擁有 59.52% 之附屬公司保利達資產持有。
2. 該等物業之發展乃根據與最終控股公司全資附屬公司訂立之共同投資協議進行。

主席報告書

中國瀋陽市東陵區

瀋陽市為華北遼寧省省會。該發展地盤位於瀋陽市東部，鄰近市中心，位置優越。該發展項目之第一期計劃於二零零八年上半年展開。

中國佛山市南海區

佛山市項目為與中信華南(集團)有限公司之50/50合營項目。總佔地面積約為4,000,000平方米，總建築樓面面積約為1,600,000平方米。該項目將包括住宅、休閒設施及酒店發展。計劃即將啟動高爾夫球場之開發。於高爾夫球場落成後，將展開發展。

中國天津市河東區

天津市項目位於河東中央商業區，乃於二零零六年十二月收購。該地盤過往為一鐵路公司之物流中心，現有之鐵路網絡須予以清拆，方可啟動開發。

香港半山羅便臣道31號

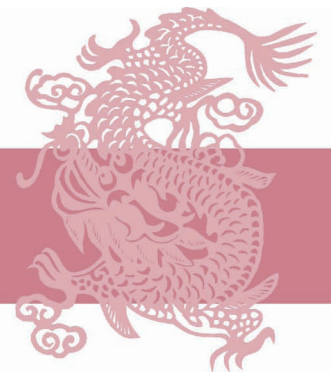
市場推廣及銷售計劃現正進行中，該項目預期於二零零七年第四季推出。

香港卑路乍街

本集團於堅尼地城卑路乍街之重建項目將發展為附設商舖、休閒設施及停車場之多層高尚住宅大廈。

香港牛池灣

該地盤將發展為附設商舖及社區設施之綜合商住項目。



物業投資

於二零零七年上半年，本集團之投資物業組合帶來總租金收入 **115,000,000** 港元，較二零零六年同期上升 **6.5%**。二零零七年首六個月，本集團物業組合之整體出租率保持高企，本集團之旗艦物業始創中心之商舖及寫字樓平均出租率分別為 **98%** 及 **97%**。

物業管理

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團及其聯營公司合共管理總面積約 **479,300** 平方米之物業，當中包括豪宅、服務式公寓、公共屋苑及商業中心。

財務及財資

財務及財資業務持續表現突出，於二零零七年上半年，有關活動合共為本集團帶來 **393,000,000** 港元純利，而去年同期則為 **19,000,000** 港元。

深物業

就收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司(「深物業」)之進展而言，本公司於二零零七年四月十九日接獲賣方發出之終止通知。在接獲通知後，本公司已向中國國際經濟貿易仲裁委員會提請仲裁。本公司能否繼續進行收購視乎仲裁結果而定，仲裁結果估計於年底前發佈。

主席報告書

保利達資產

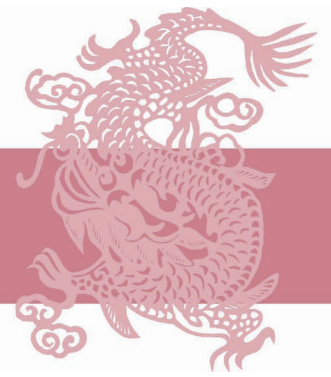
於回顧期內，保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)(本公司擁有59.52%之上市附屬公司)錄得除稅後盈利112,000,000港元。本期本集團應佔之保利達資產盈利為58,000,000港元，而二零零六年同期則為11,000,000港元。本年度首六個月之純利改善，乃主要由於物業投資組合之租金收入上升及投資收入強勁所致。

展望將來，本集團相信澳門大型基建發展項目加上博彩及旅遊相關行業投資強勁，將繼續支持經濟增長及帶來持續房屋需求，從而帶動該區未來數年樓市蓬勃。作為具有龐大土地儲備及發展項目之澳門主要物業發展商之一，本集團將繼續從樂觀之經濟前景中受惠。

展望

於二零零六年內，透過一連串重要土地收購，本集團已取得澳門及中國內地天津市、佛山市及瀋陽市三市多幅大型土地。因此，本集團之土地儲備大幅增加至總建築樓面面積5,000,000平方米，其中澳門480,000平方米，中國4,300,000平方米。有關之土地收購為本集團未來數年之物業發展奠下穩固基礎。

本集團對中國經濟發展深感樂觀，並相信其持續強勁經濟增長及不斷城市化將令個人收入及財富上升，因而使中產家庭數目急增及支持房屋需求上升。近期全國拍賣地價及樓價上漲，印證了本集團對中國樓市之正面看法。



本集團於中國之所有項目均進展良好，預期該等項目將於二零零九年開始為本集團帶來盈利貢獻。於二零零八年上半年，本集團將展開瀋陽市及佛山市發展項目第一期之建築工程。至於發展地盤位於河東中央商業區心臟地帶之天津市項目，本集團計劃興建一個將成為區內最重要地標之現代化綜合商務項目。

過去六個月，本集團正進行建立強大之專業及專家團隊，藉此加快本集團於中國之業務發展步伐。

本集團將透過其附屬公司保利達資產繼續維持澳門之策略性重點，本集團相信澳門樓市仍會進一步向上。

過去五年，本集團於財務及財資方面表現理想，每年投資收入均大幅上升。於二零零二年至二零零六年期內，本集團擴大了其投資組合，惟同時亦提高整體資本回報率。與此同時，本集團將繼續以高度審慎之態度進行投資活動。

建議向中國東方收購不良貸款組合之**50%**將進一步加強本集團之財務及財資業務。此外，透過本集團與中國東方成立之合資公司，得以與四大國有資產管理公司之一建立互惠之長期業務關係。事實上，中國東方之現有人力資源及對當地業務之熟悉，加上本集團管理層於財務、零售、基建及製造業務之豐富知識及經驗，通過雙方合作之協同效應，將使合資公司之不良貸款收回率得以提升。

展望將來，本集團將繼續發掘香港及澳門之潛在投資良機，並會加快其中國業務發展之步伐。憑藉現有之投資及發展計劃，本集團正進入迅速增長期，預期此將於未來數年為本集團之盈利帶來可持續而穩札之動力。

主席報告書

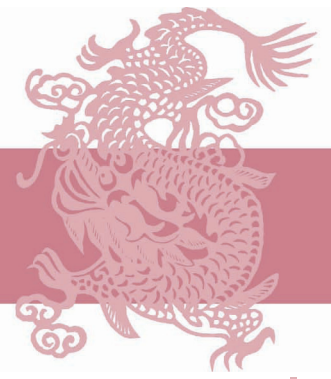
致謝

本人謹藉此向各董事全寅之指導致以衷心謝意，並感激全體員工之努力、熱誠與專業精神。

主席

柯為湘

香港，二零零七年九月十三日



財務回顧

財務資源及銀行借貸

本集團於二零零七年六月三十日之銀行借貸總額為1,925,000,000港元，其中1,253,000,000港元之還款期限為多於一年。本集團之現金及現金等價物為1,563,000,000港元，從而得出借貸淨額362,000,000港元，較於二零零六年十二月三十一日之借貸淨額1,778,000,000港元大幅減少80%或1,416,000,000港元。於回顧六個月期間內，本集團透過按每股13.8港元發行383,560,425股供股股份及抵銷最終控股公司貸款2,256,000,000港元後籌得款項淨額3,035,000,000港元。新權益資本不僅加強了本集團之財務狀況，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)由二零零六年年底之20%大幅降低至於二零零七年六月三十日之2.4%，亦為本集團提供資金，以應付可能出現(尤其於中國內地)之其他投資機會。

最終控股公司繼續為本集團提供財務支持，於二零零七年六月三十日之尚未償還貸款為1,434,000,000港元，其中包括有關收購澳門物業發展權益之結餘880,000,000港元。經計及結欠最終控股公司之尚未償還款後，於二零零七年六月三十日之經調整資本負債比率為12%。

於回顧期內，本集團進一步增加其於瀋陽市及佛山市項目之投資，金額分別為219,000,000港元及195,000,000港元，而其財資組合則增加771,000,000港元。結欠最終控股公司之尚未償還款總額下跌4,450,000,000港元，其中2,256,000,000港元乃與主要股東Intellinsight Holdings Limited就本公司供股股份應支付之認購款項部分抵銷。於二零零七年上半年，本集團自最終控股公司(保利達控股國際有限公司)於澳門一間附屬公司收取1,348,000,000港元。

所有銀行融資均按浮動息率基準進行。管理層將繼續監察並控制本集團之利率風險，並於適當時作出有關對沖安排。

對於本集團於中國數項物業項目之投資，人民幣之預期升值將增加該等項目之投資成本。然而，本集團將自相關貨幣升值及以人民幣計算之項目未來所得收益中獲益。本集團之其他貨幣風險甚微。

財務回顧

透過現時之融資信貸、投資物業之經常收入、物業銷售及二零零七年二月之供股所得款項，本集團具備足夠之財務資源，應付本身之物業項目承擔及營運資金需求。此外，根據與中國東方訂立之資產轉讓合同，本公司或需就該合同之資本承擔發行新股本。

資本承擔

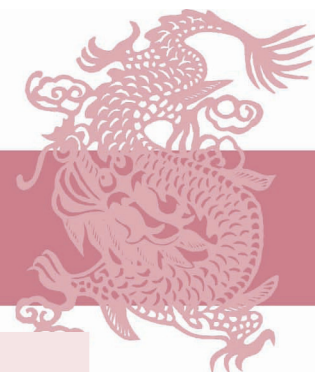
於二零零七年六月三十日，本集團收購深物業之合約承擔為**704,000,000**港元。投資物業建築工程之承擔則為**99,000,000**港元。

資產抵押

於二零零七年六月三十日，**6,884,000,000**港元之物業及金融投資以及**345,000,000**港元之定期存款已抵押予財務機構，作為信貸之擔保或本集團金融投資之保證定金。於二零零七年六月三十日，本集團並無或然負債。

綜合收益計算表

(以港幣計算)



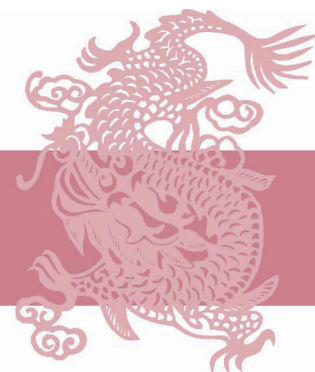
	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 (未經審核) 千元	二零零六年 (未經審核) 千元
營業額	2	3,180,113	1,312,418
其他收入		6,407	7,151
其他淨收益 / (支出)	3(a)	235,209	(62,301)
折舊及攤銷		(5,102)	(4,738)
員工成本		(29,187)	(28,780)
存貨 / 出售金融投資成本		(2,540,740)	(905,171)
投資物業之公允價值變動	7	128,438	72,210
其他經營費用		(23,825)	(34,835)
經營盈利	2	951,313	355,954
財務成本	3(b)	(57,200)	(34,203)
出售聯營公司盈利		—	47,090
所佔聯營公司盈利	3(d)	1,161	588
所佔共同控制實體盈利減虧損	3(e)	6,208	3,273
除稅前盈利	3	901,482	372,702
所得稅	4	(130,893)	(43,470)
本期盈利		770,589	329,232
下列人士應佔：			
公司股權持有人	16(a)	711,746	317,835
少數股東權益	16(a)	58,843	11,397
本期盈利	16(a)	770,589	329,232
每股盈利 — 基本	6(a)	0.67 元	(重列) 0.52 元
每股盈利—基本 (不包括投資物業之公允價值變動及 經扣除有關遞延稅項)	6(b)	0.57 元	(重列) 0.42 元
每股股息	5(a)	0.17 元	0.13 元

第 65 頁至第 84 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	於二零零七年六月三十日		於二零零六年十二月三十一日	
		(未經審核) 千元	(未經審核) 千元	(經審核) 千元	(經審核) 千元
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業			4,625,330		4,494,630
— 自用租賃土地			255,757		259,022
— 其他物業、機械及設備			40,296		40,740
	7		4,921,383		4,794,392
商譽			16,994		16,994
物業發展權益	8		10,505,678		9,490,063
共同控制實體權益			999,405		789,209
聯營公司權益			7,142		12,040
金融投資	9		136,508		150,635
各項貸款			32,991		40,430
遞延稅項資產			4,051		3,970
			16,624,152		15,297,733
流動資產					
物業發展權益	8		59,288		122,124
存貨	10		4,350,586		4,054,734
營業應收帳款及其他應收款	11		947,484		1,045,889
各項貸款			54,316		56,942
應收共同控制實體款			232,374		258,053
應收聯營公司款			—		185
衍生財務工具	12		88,274		36,074
金融投資	9		2,043,547		1,258,752
定期存款(已抵押)			345,087		65,994
現金及現金等價物			1,562,831		401,830
			9,683,787		7,300,577



	附註	於二零零七年六月三十日		於二零零六年十二月三十一日	
		(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
		千元	千元	千元	千元
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	13	1,390,830		1,087,207	
應付最終控股公司款		—		4,985	
應付少數股東款		18,270		25,082	
衍生財務工具	12	19,499		16,590	
銀行貸款		671,843		888,843	
本期稅項		189,364		94,363	
		<u>2,289,806</u>		<u>2,117,070</u>	
流動資產淨值			7,393,981		5,183,507
資產總額減流動負債			24,018,133		20,481,240
非流動負債					
其他應付款	19(c)	1,348,000		—	
最終控股公司貸款	14	554,339		2,857,548	
應付最終控股公司款	15	879,853		3,026,231	
銀行貸款		1,253,200		1,290,700	
遞延稅項負債		764,772		734,230	
			<u>4,800,164</u>		<u>7,908,709</u>
資產淨值			19,217,969		12,572,531
股本及儲備金					
股本	16(b)		115,068		76,712
儲備金			<u>15,032,930</u>		<u>8,976,072</u>
公司股權持有人應佔權益總額	16(a)		15,147,998		9,052,784
少數股東權益	16(a)		4,069,971		3,519,747
權益總額	16(a)		19,217,969		12,572,531

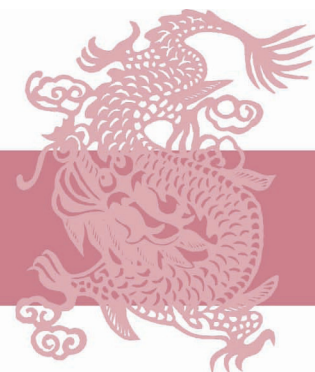
董事會於二零零七年九月十三日批准及授權發行。

第 65 頁至第 84 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	截至二零零七年 六月三十日止六個月 (未經審核)		截至二零零六年 六月三十日止六個月 (未經審核)	
		千元	千元	千元	千元
於一月一日之權益總額			12,572,531		5,986,589
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)		29,862		—
可出售投資之公允價值變動	16(a)		(9,982)		1,218
物業發展權益之公允價值變動	16(a)		1,103,479		14,982
出售可出售投資轉往收益計算表			—		(1,871)
確認物業發展權益轉往收益 計算表	16(a)		(136,972)		—
期內直接確認於權益之淨收益			986,387		14,329
期內淨盈利	16(a)		770,589		329,232
期內確認之淨收益總計			1,756,976		343,561
下列人士應佔：					
公司股權持有人			1,287,012		332,164
少數股東權益			469,964		11,397
			1,756,976		343,561



	附註	截至二零零七年 六月三十日止六個月 (未經審核)		截至二零零六年 六月三十日止六個月 (未經審核)	
		千元	千元	千元	千元
宣派及已派付之末期股息	5(b)		(483,286)		(198,369)
派付股息予少數股東權益	16(a)		(26,623)		(23,833)
少數股東貸款	16(a)		1,945		1,114
附屬公司根據認股權證認購股份 而增加少數股東權益	16(a)		104,938		—
發行股份	16(a)		38,356		11,335
淨股本溢價收入	16(a)		5,253,132		1,366,222
附屬公司發行股份予少數股東 權益			—		<u>2,358,512</u>
於六月三十日之權益總額			<u>19,217,969</u>		<u>9,845,131</u>

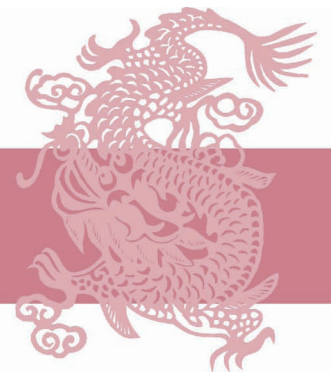
第 65 頁至第 84 頁之帳項附註屬本中期財務報告之一部份。

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	
	二零零七年 (未經審核) 千元	二零零六年 (未經審核) 千元
經營業務所耗現金淨額	(126,835)	(500,295)
投資項目所耗現金淨額	(204,841)	(3,212,431)
融資項目所得現金淨額	1,488,718	3,930,655
現金及現金等價物增加淨額	1,157,042	217,929
於一月一日現金及現金等價物	401,830	104,706
匯率變動之影響	3,959	—
於六月三十日現金及現金等價物	1,562,831	322,635

第 65 頁至第 84 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

本中期財務報告乃未經審核，惟經由畢馬威會計師事務所依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」而進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第 85 頁。另外，本中期財務報告經由本公司之審核委員會審閱。

除採納由香港會計師公會頒佈於二零零七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二零零六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。

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司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。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及揀選附註解釋，附註包括自二零零六年度財務報表後，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二零零六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。核數師於二零零七年三月十五日就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，製造冰塊及冷藏及利息收入。

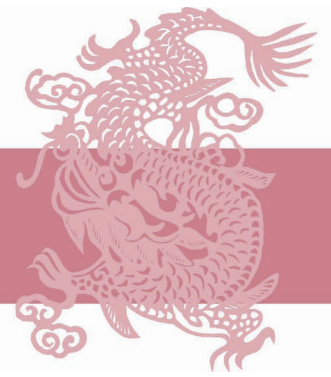
未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

2 分類資料(續)

(a) 業務分類

	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	—	—	—	—



2 分類資料(續)

(a) 業務分類(續)

	截至二零零六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	1,312,418	597,841	107,931	579,270	27,376
經營之貢獻	304,371	172,324	97,088	27,558	7,401
投資物業之公允價值變動	72,210	—	72,210	—	—
未分配集團支出	(20,627)	—	—	—	—
經營盈利	355,954	—	—	—	—
財務成本	(34,203)	—	—	—	—
出售聯營公司盈利	47,090	—	—	—	—
所佔聯營公司盈利	588	—	—	—	588
所佔共同控制實體盈利	3,273	—	3,273	—	—
除稅前盈利	372,702	—	—	—	—
所得稅	(43,470)	—	—	—	—
本期盈利	329,232	—	—	—	—

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	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元	二零零七年 千元	二零零六年 千元
香港	2,965,190	1,154,139	805,412	310,058
中華人民共和國	750	132,000	(6,947)	29,835
澳門	164,447	12,409	137,926	822
北美洲	42,309	11,252	7,553	12,682
其他	7,417	2,618	7,369	2,557
	3,180,113	1,312,418	951,313	355,954



3 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／(支出)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	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元
銀行貸款及透支利息	49,711	61,886
最終控股公司貸款／應付最終控股公司款利息	53,061	12,717
減：撥充成本之數額(附註)	(45,572)	(39,529)
	57,200	35,074
減：包括於其他營業費用之利息費用	—	(871)
	57,200	34,203

附註：撥充成本之借貸成本乃按當時市場利率計算。

未經審核中期財務報告附註

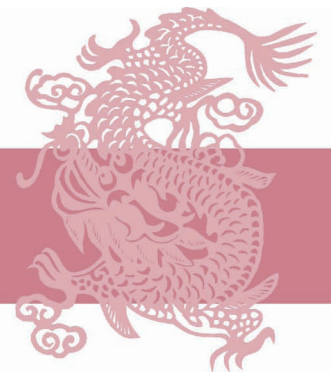
(以港幣計算)

3 除稅前盈利(續)

(c) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	(108,647)	(95,573)
租金收入	(114,853)	(107,931)
減：支出	6,206	12,358
利息收入	(48,904)	(35,952)
上市投資股息收入	(6,870)	(2,221)
持有至到期債券收入	—	(1,230)
其他非上市投資收入	(9,099)	(24,037)
其他上市投資收入	(3,788)	—
可出售投資之已實現利益	—	(3,257)
其他上市投資之已實現利益	(306,096)	(52,266)

- (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1,161,000元(二零零六年六月三十日止六個月：588,000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3,201,000元(二零零六年六月三十日止六個月：1,861,000元)。



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	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	100,434	35,156
— 海外	3,067	1,505
往年度稅項準備餘數	(2,208)	(3,333)
	101,293	33,328
遞延稅項	29,600	10,142
	130,893	43,470

香港利得稅乃根據本期預計應課稅之盈利按課稅率 17.5% (二零零六年六月三十日止六個月：17.5%) 計算。海外稅項乃根據個別區域之適當稅率計算。

未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

5 股息

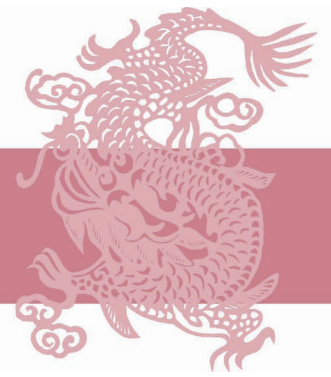
(a) 中期應佔股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千元	千元
期末後宣派之中期股息每股0.17元(二零零六年：0.13元)以1,150,681,275股計算(二零零六年：680,120,850股)	195,616	88,416

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	
	二零零七年	二零零六年
	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0.42元(二零零六年：0.35元)以1,150,681,275股計算(二零零六年：566,767,850股)	483,286	198,369



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 711,746,000 元(截至二零零六年六月三十日止六個月：317,835,000 元)及期內已發行加權平均數之 1,065,307,711 股普通股(二零零六年：607,719,138 股普通股(重列))計算。

(b) 每股基本盈利(不包括投資物業之公允價值變動及經扣除有關遞延稅項)

每股基本盈利(不包括投資物業之公允價值變動及經扣除有關遞延稅項)乃按本公司股權持有人應佔已調整盈利 605,785,000 元(截至二零零六年六月三十日止六個月：257,908,000 元)計算。

(c) 每股攤薄盈利

截至二零零六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。

(d) 由於前期普通股數目因應本期之每兩股股份可獲一股供股股份而調整，截至二零零六年六月三十日止六個月內每股盈利之比較數額已被重列。

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二零零七年六月三十日作出重估。重估收益 128,438,000 元(二零零六年六月三十日止六個月：72,210,000 元)及相關遞延稅項 22,477,000 元(二零零六年六月三十日止六個月：12,637,000 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

	於二零零七年 六月三十日 千元	於二零零六年 十二月三十一日 千元
非流動資產		
可出售投資		
— 股本證券，香港上市	97,720	108,080
— 投資基金，非上市	38,788	42,555
	136,508	150,635
流動資產		
其他上市投資		
— 股本證券，香港上市	1,889,095	1,069,954
— 股本證券，海外上市	—	31,578
— 債券，海外上市	154,452	157,220
	2,043,547	1,258,752
	2,180,055	1,409,387



9 金融投資(續)

	於二零零七年 六月三十日 千元	於二零零六年 十二月三十一日 千元
金融投資之市值		
— 香港上市	1,986,815	1,178,034
— 海外上市	154,452	188,798

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。

風險管理

面對其金融投資所帶來有關之風險承擔，本集團及時及有效地採納精細之風險管理政策及作出適當措施。此等措施包括宏觀經濟分析、證券分析、交易執行監控及投資組合評估。現時本集團持有多元化之投資組合。

10 存貨

	於二零零七年 六月三十日 千元	於二零零六年 十二月三十一日 千元
未來發展土地	16,475	190,526
發展中物業	4,049,426	3,552,329
待售物業	282,422	310,319
可買賣貨品	2,263	1,560
	4,350,586	4,054,734

未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

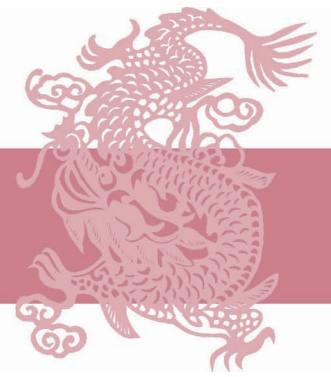
10 存貨(續)

包括於發展中物業之 1,535,990,000 元(二零零六年十二月三十一日: 1,510,604,000 元)乃指集團發展位於牛池灣物業所產生之累積成本。The Little Sisters of the Poor (亦稱為 The Little Sisters) 已授予本集團獨家發展權。根據與 The Little Sisters 之發展協議, 本集團須承擔進行發展之所有成本及開支, 而作為交換本集團可享有落成物業之全部銷售款項之代價。於二零零七年六月三十日根據發展協議而未付予 The Little Sisters 之應付帳款約為 38,000,000 元(二零零六年十二月三十一日: 88,000,000 元)。

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:

	於二零零七年 六月三十日 千元	於二零零六年 十二月三十一日 千元
未到期及0 — 90日	231,967	113,212
91 — 180日	2,019	1,521
逾180日	8,781	7,973
營業應收帳款	242,767	122,706
公用事業及其他按金	5,051	5,266
其他應收帳款及預付款	699,666	917,917
	947,484	1,045,889



11 營業應收帳款及其他應收款(續)

本集團營業應收帳中 191,675,000 元(二零零六年十二月三十一日：40,246,000 元)乃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。

本集團預期於一年後收回之公用事業及其他按金為 3,498,000 元(二零零六年十二月三十一日：3,687,000 元)。

本集團預付款中之 345,743,000 元(二零零六年十二月三十一日：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。

本集團預付款中約 303,392,000 元(二零零六年十二月三十一日：498,256,000 元)乃收購於中國天津市之綜合物業發展土地之首期按金。於二零零七年六月三十日止期內，本集團出售該物業發展項目 39% 權益予兩位策略性合作夥伴，故本集團於該項物業發展項目權益由 100% 減少至 61%。

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察，以便將任何與應收帳款有關之信貸風險減至最低。

未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

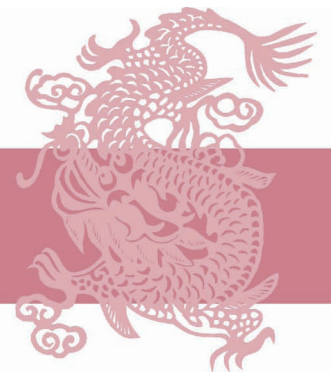
12 衍生財務工具

	於二零零七年六月三十日		於二零零六年十二月三十一日	
	資產 千元	負債 千元	資產 千元	負債 千元
場外或然遠期交易	88,274	19,499	31,407	16,590
利率掉期 — 港元	—	—	4,667	—
	88,274	19,499	36,074	16,590

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：

	於二零零七年	於二零零六年
	六月三十日 千元	十二月三十一日 千元
未到期或活期	791,511	561,702
0 — 90日	36,386	4,427
91 — 180日	1	104
逾180日	1,774	—
營業應付帳款	829,672	566,233
租務及其他按金	52,975	50,668
出售物業所收訂金	411,096	276,646
其他應付帳款及應計費用	97,087	193,660
	1,390,830	1,087,207



13 營業應付帳款及其他應付款(續)

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49,557,000元(二零零六年十二月三十一日：47,394,000元)。

本集團營業應付帳款中441,605,000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(二零零六年十二月三十一日：428,535,000元)。

本集團預期於一年後償付之出售物業所收訂金為407,070,000元(二零零六年十二月三十一日：276,646,000元)。

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。

未經審核中期財務報告附註

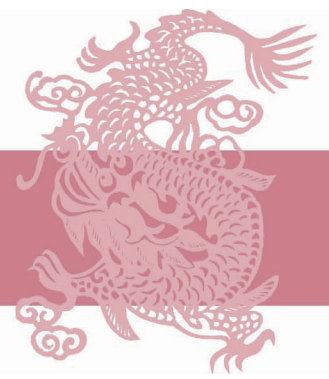
(以港幣計算)

16 權益總額

(a) 權益總額

	附註	股本 千元	股本 溢價帳 千元
於二零零六年一月一日		56,677	557,916
發行股份		20,035	—
發行股份溢價		—	2,549,602
發行股份支出		—	(58,109)
少數股東權益應佔附屬公司發行股份		—	—
海外附屬公司及海外共同控制實體帳項之 滙兌差額		—	—
可出售投資之公允價值變動		—	—
物業發展權益之公允價值變動		—	—
出售可出售投資轉往收益計算表		—	—
確認物業發展權益轉往收益計算表		—	—
宣派及已派付之末期股息	5(b)	—	—
宣派及已派付之中期股息	5(a)	—	—
已付少數股東股息		—	—
少數股東貸款		—	—
附屬公司股權之增加而減少少數股東權益		—	—
年度盈利		—	—
其他		—	—
於二零零六年十二月三十一日		76,712	3,049,409
於二零零七年一月一日		76,712	3,049,409
發行股份		38,356	—
發行股份溢價		—	5,254,777
發行股份支出		—	(1,645)
海外附屬公司及海外共同控制實體帳項之 滙兌差額		—	—
可出售投資之公允價值變動		—	—
物業發展權益之公允價值變動		—	—
確認物業發展權益轉往收益計算表		—	—
宣派及已派付之末期股息	5(b)	—	—
已付少數股東股息		—	—
少數股東貸款		—	—
附屬公司根據認股權證認購股份而增加 少數股東權益		—	—
本期盈利		—	—
於二零零七年六月三十日		115,068	8,302,541

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。



公司股權持有人應佔

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	少數股東 權益 千元	權益總額 千元
2,154	337,041	—	4,143,624	5,097,412	889,177	5,986,589
—	—	—	—	20,035	—	20,035
—	—	—	—	2,549,602	—	2,549,602
—	—	—	—	(58,109)	—	(58,109)
—	—	—	—	—	2,383,492	2,383,492
—	—	15,148	—	15,148	—	15,148
—	32,201	—	—	32,201	—	32,201
—	808,037	—	—	808,037	421,098	1,229,135
—	(1,870)	—	—	(1,870)	—	(1,870)
—	(444,144)	—	—	(444,144)	—	(444,144)
—	—	—	(198,369)	(198,369)	—	(198,369)
—	—	—	(88,416)	(88,416)	—	(88,416)
—	—	—	—	—	(32,554)	(32,554)
—	—	—	—	—	1,665	1,665
—	—	—	—	—	(162,876)	(162,876)
—	—	—	1,346,261	1,346,261	19,745	1,366,006
—	—	—	(25,004)	(25,004)	—	(25,004)
2,154	731,265	15,148	5,178,096	9,052,784	3,519,747	12,572,531
2,154	731,265	15,148	5,178,096	9,052,784	3,519,747	12,572,531
—	—	—	—	38,356	—	38,356
—	—	—	—	5,254,777	—	5,254,777
—	—	—	—	(1,645)	—	(1,645)
—	—	29,862	—	29,862	—	29,862
—	(9,982)	—	—	(9,982)	—	(9,982)
—	692,358	—	—	692,358	411,121	1,103,479
—	(136,972)	—	—	(136,972)	—	(136,972)
—	—	—	(483,286)	(483,286)	—	(483,286)
—	—	—	—	—	(26,623)	(26,623)
—	—	—	—	—	1,945	1,945
—	—	—	—	—	104,938	104,938
—	—	—	711,746	711,746	58,843	770,589
2,154	1,276,669	45,010	5,406,556	15,147,998	4,069,971	19,217,969

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

	於二零零七年六月三十日		於二零零六年十二月三十一日	
	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	1,000,000,000	100,000
發行及已繳足股本				
於一月一日	767,120,850	76,712	566,767,850	56,677
發行股份	383,560,425	38,356	200,353,000	20,035
於六月三十日 (二零零六年: 於十二月三十一日)	1,150,681,275	115,068	767,120,850	76,712

於二零零七年一月十八日，透過增設4,000,000,000股每股0.10元與現有普通股享有同等權利之股份，將本公司之法定股本增加至500,000,000元。

於二零零七年二月五日，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：

	於二零零七年 六月三十日 千元	於二零零六年 十二月三十一日 千元
已簽訂合約者		
— 共同控制實體資本投入	—	194,445
— 投資物業	4,806	1,241
— 收購／成立附屬公司	703,644	693,293
	708,450	888,979
經批准但仍未簽訂合約者		
— 投資物業	93,882	94,067

18 資產抵押

於二零零七年六月三十日，本集團之物業及金融投資總帳面值約6,884,010,000元(於二零零六年十二月三十一日：6,039,683,000元)及345,087,000元(於二零零六年十二月三十一日：65,994,000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。

未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

19 重要關連人士交易

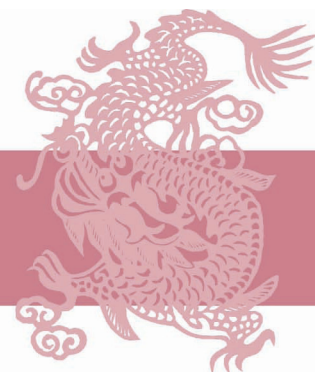
除上述之交易及結餘，本集團已訂立以下重要關連人士交易：

- (a) 保利達控股就本集團某間附屬公司於發展協議(附註10)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) 於二零零七年六月三十日，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1,348,000,000元，此款載於非流動負債之「其他應付款」帳內。
- (d) 於二零零七年六月三十日，某董事就本集團之負債，已向銀行作出42,718,000元之擔保。
- (e) 二零零七年六月三十日止期內，本集團已確認本集團於澳門其中一項物業發展權益之應享權利。於二零零七年六月三十日，就集團應享權利向保利達控股某間附屬公司應收款為191,675,000元。
- (f) 於二零零七年六月三十日，本集團為若干聯營公司之履約保證，已向保險公司作出6,027,000元之擔保。

20 結算日後事項

於結算日後，本集團根據二零零七年八月二十二日與中國一間資產管理公司訂立之資產轉讓合同，有條件同意以人民幣2,190,000,000元之代價向該公司收購不良貸款資產。同時，根據同日所訂合資經營合同，本公司之一間全資附屬公司同意與該資產管理公司按分別持有75.1%及24.9%權益為基準成立合資公司。該附屬公司將投入根據資產轉讓合同所收購之資產及現金人民幣4,420,000,000元，而該資產管理公司將投入價值為人民幣2,190,000,000元之不良貸款資產於合資公司內。

核數師獨立審閱報告



致九龍建業有限公司董事會之獨立審閱報告



引言

我們已審閱列載於第 59 頁至第 84 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二零零七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相關綜合收益計算表、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，使我們相信於二零零七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，二零零七年九月十三日

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。

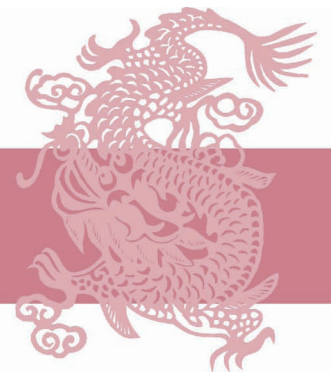
根據購股權計劃，本公司可發行合共**48,376,785**股股份，相等於本公司於批准購股權計劃當日已發行股份總數之**10%**。自採納購股權計劃以來，並無根據該計劃授出購股權予任何人士，而可供發行之股份總數仍為**48,376,785**股，相當於本報告書日期本公司已發行股本**4.2%**。

企業管治

遵守企業管治常規守則

除守則條文**A.2.1**外，本公司於截至二零零七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二零零七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

於二零零七年六月三十日，根據證券及期貨條例第 XV 部(第 352 條)規定而存置之登記冊所載，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

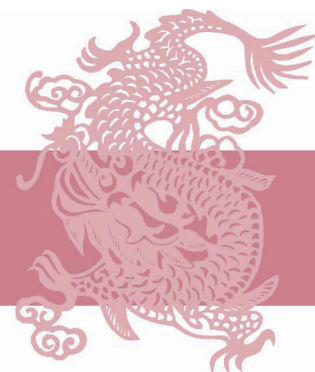
董事姓名	權益性質	股份數目		所佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註 1)	附註
		好倉	淡倉		
柯為湘	受益人	689,649,124	—	59.93%	2
	公司	277,500	—	0.02%	3
吳志文	受益人	689,649,124	—	59.93%	4
柯沛鈞	受益人	689,649,124	—	59.93%	5
	個人	10,500	—	0.00%	5

其他資料

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		
陸恭正	根據信託	1,425,000	—	0.12%	6
Keith Alan Holman	個人	560,000	—	0.05%	7
譚希仲	公司	500,000	—	0.04%	8
黎家輝	個人	468,000	—	0.04%	7
David John Shaw	個人	133,500	—	0.01%	7
	家族	66,000	—	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二零零七年六月三十日總數 1,150,681,275 股已發行普通股而計算。
2. 柯為湘先生持有 689,649,124 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。
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 689,649,124 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 10,500 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 689,649,124 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. 因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 500,000 股股份之權益。
9. 股份乃透過 David John Shaw 先生之家族權益持有。



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	1,860,000	—	0.04%	—
譚希仲	公司	1,100,000	—	0.02%	3
Keith Alan Holman	個人	582,000	—	0.01%	—
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二零零七年六月三十日總數 4,438,967,838 股已發行普通股而計算。
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 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，而譚希仲產業測計師有限公司擁有該 1,100,000 股普通股。

其他資料

除上述披露者外，本公司任何董事或其各自之聯繫人概無持有任何股份及淡倉權益，或根據證券及期貨條例第XV部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又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。除上述披露者外，董事（包括其配偶及未滿18歲之子女），於二零零七年六月三十日，均沒有（亦不曾獲授）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

於二零零七年六月三十日，根據證券及期貨條例第XV部（第336條）所設存之登記冊之記錄或據董事所知，除董事以外人士持有本公司之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

股東名稱	權益性質	股份數目		所佔已發行	附註
		好倉	淡倉	股份總數之 概約百分比 (附註1)	
滙豐國際信託有限公司	受託人	690,331,624	—	59.99%	2
Or Family Trustee Limited Inc.	信託	689,649,124	—	59.93%	2



附註：

1. 持股百分比乃根據本公司於二零零七年六月三十日總數 1,150,681,275 股已發行股份而計算。
2. 滙豐國際信託有限公司以若干由其管理之全權信託基金之受託人身份持有 690,331,624 股股份，當中 689,649,124 股股份乃上述 Or Family Trustee Limited Inc. 以受託人身份持有之股份，亦即於上表及前文「董事之權益及淡倉」一節內所指之股份。柯為湘先生及 Keith Alan Holman 先生為 Or Family Trustee Limited Inc. 之董事。

人力資源

於二零零七年六月三十日，本集團(包括保利達資產控股有限公司，但不包括聯營公司)共僱用員工約 390 名(於二零零六年十二月三十一日：324 名)。本集團確保員工之薪酬維持於具競爭性水平，並按員工個人表現作出獎賞。員工福利包括醫療保障、人壽保險、退休計劃、內部培訓及資助進修與訓練課程。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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零七年十月三日星期三起至二零零七年十月五日星期五止(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲收取中期股息之股東，請於二零零七年十月二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，而本公司獲邀為世界自然基金香港分會之 2007 年純銀會員，肯定了本公司對支持環保之貢獻。



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

審核委員會

李國星(主席)

陸恭正

司徒振中

楊國光

執行委員會

柯為湘(主席)

吳志文

黎家輝

柯沛鈞

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



由精雅印刷有限公司承印，於香港註冊。

用紙：9Lives55 Silk, 在意大利製造。油墨含植物油。紙張成份包括：45% 原纖維, 及55%再循環纖維(包括30%車間損紙及25% 已脫墨之用後廢料)。紙張不含氯。

FSC標誌表示產品所含的木料及原纖維組源自良好管理森林,該等森林已獲得Forest Stewardship Council 的規例認證。Printed by Elegance Printing Company Limited, Hong Kong.

Printed on 9Lives55 Silk Paper, made in Italy and using vegetable-oil based inks. The paper comprises 45% virgin fibre and 55% recycled fibre. The recycled fibre consists of 30% pre-consumer waste and 25% de-inked post-consumer waste. Pulps used are elemental chlorine free.

The FSC logo identifies products which contain wood and virgin fibre from well-managed forests certified in accordance with the rules of the Forest Stewardship Council.



九龍建業有限公司
Kowloon Development Company Limited

(Stock Code 股份代號 : 34)

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

Website 網址 : www.kdc.com.hk

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