



九龍建業有限公司

Kowloon Development Company Limited

(股份代號:34)

2006
中期報告



目錄

摘要	1
主席報告書	2
財務回顧	7
綜合收益計算表	9
綜合資產負債表	10
綜合權益變動表	12
簡明綜合現金流量表	14
未經審核中期財務報告附註	15
核數師獨立審閱報告	29
其他資料	30
公司資料	36

摘要

- 本集團二零零六年之中期淨盈利上升至318,000,000港元；經扣除物業重估及相關之遞延稅項後，實際淨盈利上升42%至258,000,000港元。
- 二零零六年上半年之實際每股盈利（經扣除物業重估影響）為0.43港元，較二零零五年同期增加34%。
- 於上半年在澳門和瀋陽作出之兩項主要收購，使本集團之土地儲備大幅增加388萬平方米。

(百萬港元)	截至六月三十日止六個月		
	二零零六年	二零零五年	變動
營業額	1,312	484	+171%
本公司股東應佔盈利	318	301	+6%
— 扣除物業重估之淨盈利	258	182	+42%
每股盈利 (港元) — 基本	0.53	0.53	—
— 扣除物業重估之每股盈利 (港元)	0.43	0.32	+34%
中期股息 (港元)	0.13	0.10	+30%

中期業績及股息

本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之營業額為1,312,000,000港元，較去年同期增長171%。本集團期內未經審核股東應佔盈利為318,000,000港元。

經扣除投資物業重估收益及相關之遞延稅項60,000,000港元後，實際淨盈利較去年同期上升42%至258,000,000港元。回顧期內，營業額增長較淨盈利增幅更為顯著，主要因為本集團於二零零六年六月底就投資組合作出按市值列帳之準備。

本集團於二零零六年五月發行113,353,000股新股，集資1,400,000,000港元。計及此次之攤薄影響，中期每股盈利（扣除物業重估）為0.43港元，較去年同期增加34%。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0.13港元，與二零零五年上半年之0.10港元相比，每股中期股息增長30%。中期股息將於二零零六年十月六日派發予於二零零六年九月二十七日登記在冊之股東。

業務回顧

集團於上半年作出之兩項主要收購，使本集團於大中華地區之土地儲備大幅增加。

主要收購

於二零零六年四月，本集團透過其擁有56.84%之上市附屬公司保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）與最終控股公司訂立協議，以8,448,000,000港元之代價收購三項總建築樓面面積約978,000平方米、位於澳門之物業發展項目之80%權益（「收購」）。收購於二零零六年六月完成。

該三幅用地均位於澳門半島鄰近珠海澳門邊境之東方明珠地段，亦屬意為全長29公里、連接香港、珠海及澳門之港珠澳大橋之上落點。本集團擬將此三幅用地發展為擁有約8,000個單位之高尚住宅樓宇，並附設商舖、消閒及停車位設施。發展項目將分期進行，第一期建築工程定於今年年底前動工。

於二零零六年六月，本集團通過公開投標程序，以人民幣830,000,000元之代價收購一幅位於中華人民共和國（「中國」）瀋陽東陵區大壩路西側，地盤面積1,450,000平方米之發展權。該項目之劃定總建築樓面面積為2,900,000平方米，並已獲瀋陽市政府批准作住宅及商業發展用途。

收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司(「深物業」)之最新情況

就中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)並未批准豁免就深物業餘下之29.7%已發行股份提出全面收購之責任·本集團於二零零六年五月啟動全面收購建議程序並已支付120,000,000港元作為保證金。其後於同月·本集團接獲中國證監會通知·有關收購深物業餘下已發行股份之收購建議文件之審批工作將會暫停·以待國務院國有資產監督管理委員會(「國資委」)核實若干事項。核實過程在進行中。

物業銷售

本集團於二零零六年首六個月之物業銷售額增至598,000,000港元·較二零零五年同期上升175%。銷售額之增長主要來自集團與市區重建局於港島西區共同發展之住宅項目—怡峯帶來之售樓收益。

物業發展

本集團佔80%權益之澳門海名居將近竣工·該項目住宅部份(複式單位除外)之入伙紙已於二零零六年七月取得。該項目之收入將為本集團本年度下半年之主要營運盈利來源。

位於香港半山區羅便臣道31號總建築樓面面積約11,900平方米之高級住宅發展項目·計劃於二零零七年落成。

本集團已於二零零六年二月取得城市規劃委員會對重新修訂之牛池灣清水灣道35號商住發展項目之總綱發展藍圖有關發展規範之批准。本集團現正就換地事宜與相關部門在商談中。

本集團擬定於二零零七年下半年展開卑路乍街重建項目之建築工程。

本集團主要發展中物業之現況如下：

地點	用途	集團 所佔權益 (%)	概約 總樓面面積 (平方米)	建築進度	預計 落成日期
澳門					
澳門東方明珠地段 海名居	住宅及商業	80	147,700	內部裝修中	2006年下半年
澳門氹仔區 海茵怡居*	住宅及商業	33	35,900	地基工程進行中	2008年
香港					
香港堅尼地城 加惠民道33號 怡峯	住宅	與市區重建局 之合營項目	7,300	已完成建築工程	已完工 (2006年上半年)
香港半山 羅便臣道31號	住宅	100	11,900	上蓋工程進行中	2007年下半年
香港九龍牛池灣 清水灣道35號	住宅及商業	100	196,400	地基及地盤平整 工程進行中	2009年/ 2010年
總計			399,200		

* 於2006年6月底由本集團擁有56.84%之附屬公司保利達資產控股有限公司持有。

本集團持有以作發展之主要土地詳情如下：

地點	用途	集團 所佔權益 (%)	概約總樓面面積 (平方米)
中國			
中國 瀋陽 東陵區大壩路西側	住宅及商業	100	2,900,000
澳門			
澳門 黑沙灣新填海區 V地段*	住宅及商業	45	126,400
澳門 黑沙灣新填海區 T及T1地段*	住宅及商業	45	164,200
澳門 黑沙灣新填海區 P地段*	住宅及商業	45	687,700
香港			
香港 堅尼地城 卑路乍街	住宅及商業	100	5,600
總計			3,883,900

* 於2006年6月底由本集團擁有56.84%之附屬公司保利達資產控股有限公司持有。

物業投資

二零零六年首六個月，本集團投資物業組合帶來總租金收入108,000,000港元，較二零零五年同期增長9%，主要歸功於始創中心之辦公室及零售租賃的租金增加。

隨著始創中心首階段之商舖翻新工程竣工後，平均租用率由去年同期88%大幅上揚至本年度上半年逾95%。辦公室於二零零六年六月底差不多全數租出。本集團於香港之其他投資物業之租用率亦維持於90%以上。

物業管理

二零零六年六月底，本集團及聯營公司所管理之商住物業總面積維持於790,000平方米。本集團之物業管理隊伍繼續為本集團之物業提供優質管理服務。

財務及財資

於二零零六年六月三十日，由於投資組合以新會計法處理，本集團之投資業務表現因而受到影響。雖然隨著金融市場表現於過去兩個月有所改善，以市值列帳之不利影響現已接近完全抵銷，但此業務於回顧期內之經營盈利錄得減幅，由二零零五年六月底37,000,000港元下降至二零零六年六月底28,000,000港元。

其他業務

於二零零六年三月，本集團以11,600,000美元之代價出售其於一間從事鞋履批發及零售業務之聯營公司Southern Success Corporation之20%權益，套現收益47,000,000港元。

展望

本集團對亞洲之中期經濟增長仍然樂觀。香港在穩固經濟根基上具備有利條件，勢必從不斷增長之中國經濟中獲得裨益。中國政府實施宏觀調控措施可望令中國樓市更加穩定，從而為長線之穩健、持續增長奠定堅實基礎。至於澳門地產市場，經濟活動持續強勁，形成了龐大的勞動力需求，進一步刺激住宅物業需求。

本集團憑藉其三線發展策略，並藉著於二零零六年上半年在澳門及中國進行一系列收購，現已在香港、澳門及中國此三大市場坐擁優勢。管理層深信集團定能一如過往，於短期內額外取得增值物業項目，確保本集團於二零零八年及以後能繼續締造顯著之盈利增長。

最後，本人謹藉此機會對各董事同寅之引領深表謝意，並對各員工努力不懈、竭誠貢獻及勤奮工作致謝。

主席
柯為湘

香港，二零零六年九月六日

財務回顧

財務資源及銀行借貸

本集團於二零零六年六月三十日之銀行貸款總額為2,653,000,000港元，較二零零五年年底輕微增加10,000,000港元。於五月籌集權益資金後，以銀行貸款及公司股權持有人應佔權益為基準計算之負債比率則由二零零五年十二月三十一日之52%下降至二零零六年六月三十日之40%。

如前所述，保利達資產以8,448,000,000港元向最終控股公司收購於澳門之物業發展權益，其中已付5,490,000,000港元，而2,958,000,000港元則已安排延遲付款。資金主要來自保利達資產以每股1.98港元發行2,811,411,970股新股。本公司亦以每股12.4港元發行113,353,000股新股籌集1,400,000,000港元，其中所得之970,000,000港元用作認購保利達資產新股。而認購保利達資產新股所需之餘款則以最終控股公司之2,194,000,000港元貸款支付。計入收購代價餘款之延期付款，於二零零六年六月三十日之應付最終控股公司款項合共為5,708,000,000港元。應付最終控股公司之款項乃無抵押，帶息及無固定還款期，利息乃參照銀行借貸利率計算。計入最終控股公司之財務支持，負債比率則為127%。

於二零零六年上半年，本集團支付120,000,000港元作為全面收購深物業餘下之29.7%股本之按金。而約390,000,000港元之支出則用作收購位於中國瀋陽之發展權。出售本集團之聯營公司Southern Success Corporation獲得11,600,000美元（約90,000,000港元）。怡峯之銷售反應良好，為集團帶來211,000,000港元之現金流入。

所有銀行融資乃按浮動息率基準進行，本集團為700,000,000港元銀行貸款安排結構性掉期以作對沖。管理層會繼續監察及管理本集團所面對之利率風險。

本集團於中國投資所承擔之貨幣風險並不會為本集團帶來重大影響，管理層將密切監控所面對有關人民幣之貨幣風險，並於適當時考慮有關對沖安排，而因本集團之運作大部份在香港或澳門進行及以本地貨幣作交易，因此其他貨幣風險對本集團構成之影響甚微。

透過已承諾及尚未動用之融資信貸，來自投資物業之經常性現金流入，物業銷售及最終控股公司之持續支持，本集團有足夠財務資源，以應付其承擔，資本需要及未來業務發展。

資本承擔

於二零零六年六月三十日，本集團就收購深物業已簽訂合約承擔665,000,000港元。而投資物業之建築工程承擔為97,000,000港元。

或然負債及資產抵押

於二零零六年六月三十日，4,732,000,000港元之物業及其他資產及345,000,000港元之定期存款已抵押予金融機構以獲取信貸額。本集團於二零零六年六月三十日並無或然負債。

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	
		二零零六年 (未經審核) 千元	二零零五年 (未經審核) 千元
營業額	2	1,312,418	483,940
其他收入		7,151	1,284
折舊及攤銷		(4,738)	(503)
員工成本		(28,780)	(19,439)
存貨成本		(905,171)	(232,066)
投資物業之公允價值變動	8	72,210	143,436
其他經營費用		(97,136)	(18,111)
經營盈利	2	355,954	358,541
財務成本	3(a)	(34,203)	(2,480)
出售聯營公司盈利		47,090	–
所佔聯營公司盈利	3(c)	588	4,682
所佔共同控制實體盈利	3(d)	3,273	–
除稅前盈利	3	372,702	360,743
所得稅	4	(43,470)	(60,195)
本期盈利		329,232	300,548
下列人士應佔：			
公司股權持有人	14(a)	317,835	300,510
少數股東權益	14(a)	11,397	38
本期盈利	14(a)	329,232	300,548
每股盈利 – 基本	6	0.53元	0.53元
每股股息	5(a)	0.13元	0.10元

第15頁至第28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	於二零零六年 六月三十日		於二零零五年 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			4,220,630		4,147,630
— 自用租賃土地			262,288		265,553
— 其他物業、機械及設備			38,310		39,503
	8		4,521,228		4,452,686
商譽			16,994		16,994
物業發展權益	9		8,448,000		—
共同控制實體權益			397,780		394,507
聯營公司權益			12,091		56,568
證券投資			55,838		65,220
各項貸款			46,025		55,320
遞延稅項資產			5,714		9,303
			13,503,670		5,050,598
流動資產					
物業發展權益	9	590,280		575,298	
存貨	10	3,922,869		3,194,826	
營業應收帳款及其他應收款	11	924,919		320,440	
各項貸款		56,124		63,523	
應收共同控制實體款		252,864		247,192	
應收聯營公司款		191		207	
衍生財務工具		14,118		25,811	
證券投資		201,093		242,445	
定期存款(已抵押)		345,425		38,205	
現金及現金等價物		322,635		104,706	
			6,630,518		4,812,653



		於二零零六年 六月三十日		於二零零五年 十二月三十一日	
		(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
	附註	千元	千元	千元	千元
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	12	1,087,867		338,804	
應付最終控股公司款		5,435		-	
應付主要股東款		-		140,791	
應付少數股東款		33,484		31,924	
衍生財務工具		61,073		7,741	
銀行貸款		887,439		978,413	
本期稅項		66,348		44,814	
		<u>2,141,646</u>		<u>1,542,487</u>	
流動資產淨值			<u>4,488,872</u>		<u>3,270,166</u>
資產總額減流動負債			<u>17,992,542</u>		<u>8,320,764</u>
非流動負債					
最終控股公司貸款	13	2,742,040		2,635	
應付最終控股公司款	7	2,965,677		-	
銀行貸款		1,765,200		1,663,600	
遞延稅項負債		674,494		667,940	
			<u>8,147,411</u>		<u>2,334,175</u>
資產淨值			<u>9,845,131</u>		<u>5,986,589</u>
股本及儲備金					
股本	14(b)		68,012		56,677
儲備金			<u>6,540,752</u>		<u>5,040,735</u>
公司股權持有人應佔權益總額	14(a)		<u>6,608,764</u>		<u>5,097,412</u>
少數股東權益	14(a)		<u>3,236,367</u>		<u>889,177</u>
權益總額	14(a)		<u>9,845,131</u>		<u>5,986,589</u>

董事會於二零零六年九月六日批准及授權發行。

第15頁至第28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	截至二零零六年 六月三十日止六個月		截至二零零五年 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			5,986,589		4,070,119
期內直接確認於權益之淨收益					
可出售股本證券之公允價值變動	14(a)	1,218		(5,726)	
物業發展權益之公允價值變動	14(a)	14,982		175,641	
出售可出售股本證券轉往 收益計算表	14(a)	(1,871)		—	
期內直接確認於權益之淨收益		14,329		169,915	
期內淨盈利	14(a)	329,232		300,548	
期內確認之淨收益總計			343,561		470,463
下列人士應佔：					
公司股權持有人		332,164		470,425	
少數股東權益		11,397		38	
		343,561		470,463	



		截至二零零六年 六月三十日止六個月 (未經審核)		截至二零零五年 六月三十日止六個月 (未經審核)	
	附註	千元	千元	千元	千元
宣派及已派付之末期股息	5(b)		(198,369)		(141,692)
派付股息予少數股東權益	14(a)		(23,833)		—
少數股東貸款	14(a)		1,114		—
附屬公司發行股份予 少數股東權益	14(a)		2,358,512		—
發行股份	14(a)		11,335		—
淨股本溢價收入	14(a)		1,366,222		—
於六月三十日之權益總額			<u>9,845,131</u>		<u>4,398,890</u>

第15頁至第28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	
	二零零六年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)
	千元	千元
經營業務所耗現金淨額	(500,295)	(203,309)
投資項目所耗現金淨額	(3,212,431)	(23,852)
融資項目所得現金淨額	3,930,655	209,736
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	217,929	(17,425)
於一月一日現金及現金等價物	104,706	44,497
於六月三十日現金及現金等價物	322,635	27,072

第15頁至第28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核數準則第700號「中期財務報告之審閱」而審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第29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二零零六年一月一日起生效之新準則，修訂及詮釋外，本中期財務報告已貫徹採納於二零零五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，附註包括自二零零五年度財務報表後，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二零零五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。核數師於二零零六年三月三十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。

營業額包括物業及證券投資收入，物業銷售淨收入，製造冰塊及冷藏及利息收入。



2 分類資料 (續)

(a) 業務分類

	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				

2 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

	截至二零零五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	483,940	217,308	99,142	157,612	9,878
經營之貢獻	228,428	104,741	86,628	37,411	(352)
投資物業之公允價值變動	143,436	–	143,436	–	–
未分配集團支出	(13,323)				
經營盈利	358,541				
財務成本	(2,480)				
所佔聯營公司盈利	4,682	–	–	–	4,682
除稅前盈利	360,743				
所得稅	(60,195)				
本期盈利	300,548				

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	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	千元	千元	千元	千元
香港	1,154,139	476,626	310,058	352,563
中華人民共和國	132,000	–	29,835	–
澳門	12,409	–	822	–
北美洲	11,252	4,452	12,682	4,362
其他	2,618	2,862	2,557	1,616
	<u>1,312,418</u>	<u>483,940</u>	<u>355,954</u>	<u>358,541</u>

3 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除／(計入) 下列各項：

(a) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千元	千元
銀行貸款及透支利息	61,886	19,778
最終控股公司貸款利息	12,717	61
減：撥充成本之數額	<u>(39,529)</u>	<u>(16,659)</u>
	35,074	3,180
減：包括於其他營業費用之利息支出	<u>(871)</u>	<u>(700)</u>
	<u>34,203</u>	<u>2,480</u>

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)

(b) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	(95,573)	(85,768)
租金收入	(107,931)	(99,142)
減：支出	12,358	13,374
上市投資收入	(2,221)	(3,383)
非上市投資收入	(25,267)	(10,182)

(c) 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587,620元（二零零五年六月三十日止六個月：4,682,342元）。

(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共同控制實體本期盈利為1,860,540元（二零零五年六月三十日止六個月：無）。

4 於綜合收益計算表內之所得稅

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	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	35,156	34,250
— 海外	1,505	—
往年度稅項準備（餘數）／不足	(3,333)	810
	<u>33,328</u>	<u>35,060</u>
遞延稅項	<u>10,142</u>	<u>25,135</u>
	<u>43,470</u>	<u>60,195</u>

香港利得稅乃根據本期預計應課稅之盈利按課稅率17.5%（二零零五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。

5 股息

(a) 中期應佔股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
期末後宣派之中期股息每股0.13元（二零零五年：0.10元）	<u>88,416</u>	<u>56,677</u>

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	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
於期內獲批准及派付之上財政年度之末期股息每股0.35元 （二零零五年：0.25元）	<u>198,369</u>	<u>141,692</u>

6 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔盈利317,834,816元（二零零五年六月三十日止六個月：300,509,526元）及期內已發行加權平均數之595,575,795股普通股（二零零五年：566,767,850股普通股）計算。

於二零零六年及二零零五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 收購附屬公司

於期內，本集團收購最終控股公司Polytec Holdings International Limited（「Polytec Holdings」）其中一間全資附屬公司之全部已發行股本。該公司與Polytec Holdings其他全資附屬公司已簽訂有關澳門物業項目之共同投資協議。收購代價為8,448,000,000元。於二零零六年六月三十日，收購代價餘款2,958,450,000元已根據買賣協議所允延遲支付。而餘款乃無抵押及參照銀行貸款息率計算利息。遞延付款及應付利息預期不會於一年內結算。

	千元
收購附屬公司資產之公允價值：	
物業發展權益	8,448,000
清付方式：	
最終控股公司貸款	2,194,040
應付最終控股公司款	2,958,450
現金付款	3,295,510
	<u>8,448,000</u>

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二零零六年六月三十日作出重估。重估收益72,209,983元（二零零五年六月三十日止六個月：143,435,752元）及相關遞延稅項12,636,747元（二零零五年六月三十日止六個月：25,101,257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Polytec Holdings之全資附屬公司簽訂之共同投資協議，發展多項位於澳門物業之權益。

10 存貨

	於二零零六年 六月三十日 千元	於二零零五年 十二月三十一日 千元
未來發展土地	994,045	611,519
發展中物業	2,546,119	2,242,381
待售物業	381,986	339,776
可買賣貨品	719	1,150
	<u>3,922,869</u>	<u>3,194,826</u>

包括於發展中物業之1,484,722,215元（二零零五年十二月三十一日：1,459,138,520元）乃指集團發展位於牛池灣物業之權益。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。於二零零六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121,000,000元（二零零五年十二月三十一日：129,000,000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：

	於二零零六年 六月三十日 千元	於二零零五年 十二月三十一日 千元
未到期及0-90日	511,166	54,498
91-180日	1,533	1,614
逾180日	9,376	9,466
營業應收帳款	522,075	65,578
公用事業及其他按金	4,397	3,656
其他應收帳款及預付款	398,447	251,206
	924,919	320,440

本集團預期於一年後收回之營業應收帳款及其他應收款為5,665,930元（二零零五年十二月三十一日：5,264,761元）。

本集團預付款中之345,743,000元（二零零五年十二月三十一日：225,743,000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。

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：

	於二零零六年 六月三十日 千元	於二零零五年 十二月三十一日 千元
未到期或活期	640,077	46,612
0-90日	2,397	20,047
91-180日	7	137
逾180日	40	52
營業應付帳款	642,521	66,848
租務及其他按金	51,279	51,070
出售物業所收訂金	156,496	22,715
其他應付帳款及應計費用	237,571	198,171
	1,087,867	338,804

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58,953,930元（二零零五年十二月三十一日：83,115,340元）。

於二零零六年六月三十日，本集團營業應付帳款中之415,832,000元乃收購中華人民共和國瀋陽市之一幅土地之未付代價，該款項並未到期及需於一年內支付。

13 最終控股公司貸款

最終控股公司貸款乃無抵押、帶息及無固定還款期限。並參照銀行貸款息率計算利息。

14 權益總額

(a) 權益總額

	公司股權持有人應佔						合計	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	保留盈利	千元			
附註	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	
於二零零五年一月一日	56,677	557,916	2,154	169,324	3,282,840	4,068,911	1,208	4,070,119	
可出售股本證券之 公允價值變動	-	-	-	(1,310)	-	(1,310)	-	(1,310)	
物業發展權益之 公允價值變動	-	-	-	462,456	-	462,456	-	462,456	
出售可出售股本證券 轉往收益計算表	-	-	-	(11,156)	-	(11,156)	-	(11,156)	
收取物業發展權益之 現金分配轉往 收益計算表	-	-	-	(282,273)	-	(282,273)	-	(282,273)	
少數股東貸款	-	-	-	-	-	-	26,625	26,625	
年內收購附屬公司之 少數股東權益	-	-	-	-	-	-	857,093	857,093	
宣派及已派付之末期股息 5(b)	-	-	-	-	(141,692)	(141,692)	-	(141,692)	
宣派及已派付之中期股息 5(a)	-	-	-	-	(56,677)	(56,677)	-	(56,677)	
本年度盈利	-	-	-	-	1,059,153	1,059,153	4,251	1,063,404	
於二零零五年十二月 三十一日	56,677	557,916	2,154	337,041	4,143,624	5,097,412	889,177	5,986,589	

14 權益總額 (續)

(a) 權益總額 (續)

附註	公司股權持有人應佔					合計 千元	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	保留盈利 千元			
於二零零六年一月一日	56,677	557,916	2,154	337,041	4,143,624	5,097,412	889,177	5,986,589
發行股份	11,335	-	-	-	-	11,335	-	11,335
發行股份溢價	-	1,394,242	-	-	-	1,394,242	-	1,394,242
發行股份支出	-	(28,020)	-	-	-	(28,020)	-	(28,020)
附屬公司發行股份予 少數股東權益	-	-	-	-	-	-	2,358,512	2,358,512
可出售股本證券之 公允價值變動	-	-	-	1,218	-	1,218	-	1,218
物業發展權益之 公允價值變動	-	-	-	14,982	-	14,982	-	14,982
出售可出售股本證券 轉往收益計算表	-	-	-	(1,871)	-	(1,871)	-	(1,871)
少數股東貸款	-	-	-	-	-	-	1,114	1,114
派付股息予少數股東權益	-	-	-	-	-	-	(23,833)	(23,833)
宣派及已派付之末期股息 5(b)	-	-	-	-	(198,369)	(198,369)	-	(198,369)
本期盈利	-	-	-	-	317,835	317,835	11,397	329,232
於二零零六年六月三十日	<u>68,012</u>	<u>1,924,138</u>	<u>2,154</u>	<u>351,370</u>	<u>4,263,090</u>	<u>6,608,764</u>	<u>3,236,367</u>	<u>9,845,131</u>

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。

14 權益總額 (續)

(b) 股本

	於二零零六年六月三十日		於二零零五年十二月三十一日	
	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	1,000,000,000	100,000	1,000,000,000	100,000
發行及已繳足股本				
於一月一日	566,767,850	56,677	566,767,850	56,677
發行股份	113,353,000	11,335	-	-
於六月三十日 (二零零五年： 於十二月三十一日)	680,120,850	68,012	566,767,850	56,677

於二零零六年五月十六日，主要股東以每股配售價12.40元配售現有股份113,353,000股予獨立第三者後，本公司發行及分配113,353,000股新股予主要股東，作價為每股12.40元。

15 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：

	於二零零六年 六月三十日 千元	於二零零五年 十二月三十一日 千元
已簽訂合約者		
— 投資物業	1,474	1,410
— 收購附屬公司	664,783	222,333
	666,257	223,743
經批准但仍未簽訂合約者		
— 投資物業	95,255	95,745

16 資產抵押

於二零零六年六月三十日，本集團之物業及證券投資總帳面值約4,731,612,000元（於二零零五年十二月三十一日：4,983,376,000元）及345,425,000元（於二零零五年十二月三十一日：38,205,000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證券投資之保證金。

17 重要關連人士交易

- (a) Polytec Holdings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) 於期內收購Polytec Holdings之附屬公司之明細載於附註7。
- (c) 於期內從Polytec Holdings所獲之2,194,040,000元貸款乃作為認購本公司之上市附屬公司保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）新股之支出。而保利達從認購新股所得則用作償還於附註7披露之收購附屬公司部份收購代價。
- (d) 截至二零零六年六月三十日止六個月內，已支付Polytec Holdings 12,716,696元利息。
- (e) 截至二零零六年六月三十日止六個月內，本公司及保利達資產配售及認購股份之安排費用24,039,853元已付予一關連公司。
- (f) 於二零零六年五月十六日，主要股東以每股配售價12.40元配售現有股份113,353,000股予獨立第三者後，本公司發行及分配113,353,000股新股予主要股東，作價為每股12.40元。
- (g) 於二零零六年六月三十日，某董事為本集團之負債，已向銀行作出22,000,000元之擔保。
- (h) 於二零零六年六月三十日，本集團為若干聯營公司之履約保證，已向保險公司作出8,020,000元之擔保。

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

本核數師（以下簡稱「我們」）已審閱 貴公司刊於第9頁至第28頁之中期財務報告。

董事與核數師之各自責任

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」），上市公司必須以符合上市規則中相關之規定及香港會計師公會所頒佈之《香港會計準則》第34號「中期財務報告」之規定編製中期財務報告。中期財務報告由董事負責，並由董事核准通過。

我們之責任是根據我們審閱工作之結果，對中期財務報告提出獨立結論，並按照我們雙方所協定之應聘條款，僅向整體董事報告。除此以外，我們之報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱工作

我們是按照香港會計師公會所頒佈之《核數準則》第700號「中期財務報告之審閱」進行審閱。審閱工作主要包括向集團管理層作出查詢及分析中期財務報告，評估財務報告中會計政策是否貫徹運用，帳項編列是否一致；帳項中另有說明之特別情況則除外。審閱不包括控制測試及資產、負債和交易驗證等審核程序。由於審閱之範圍遠較審核小，所給予之保證程度也較審核低，因此我們不會對中期財務報告發表審核意見。

結論

根據這項不構成審核之審閱工作，我們並沒有察覺截至二零零六年六月三十日止六個月之中期財務報告需要作出任何重大之修訂。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港，二零零六年九月六日

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7.1%。

企業管治

遵守企業管治常規守則

除下文所載述若干例外情況外，本公司於截至二零零六年六月三十日止六個月之會計期間內，已遵從載於上市規則附錄14「企業管治常規守則」中之守則條文。

守則條文A.2.1

此守則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。

董事會主席之職位現由柯為湘先生擔任，而本公司並無行政總裁。鑑於現行企業架構，主席與行政總裁之角色並無劃分。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。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董事委員會成員後作出。故透過董事會及董事委員會之運作，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。

守則A.4.1及A.4.2

守則A.4.1規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

守則A.4.2規定所有獲委任填補臨時空缺之董事應於接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每位董事（包括有指定任期之董事）應輪流退任，至少每三年一次。

根據本公司組織章程細則舊有細則第105(A)條，在每一屆股東週年大會上，自被選以來在任最久之當時之三份一董事（若董事數目並非三或三之倍數，則取最接近三份一者）將退任，但擔任執行主席或董事長之董事不須輪流退任，於計算退任董事之數目時亦不將該等執行主席或董事長計算在內。退任董事有資格被重選。

於二零零六年五月八日召開之本公司股東週年大會中，已通過特別決議案，以新細則第105(A)條取代本公司組織章程舊有細則第105(A)條，以規定所有董事須自其上次獲選或重選起計擔任不超過約三年之任期，直至其獲選或重選後本公司第三次股東週年大會結束時止，並可候選連任。

本公司之非執行董事並無指定任期。然而，由於非執行董事受新細則第105(A)條之規限須重新選舉，故董事認為，已符合守則A.4所有董事均須定期重新選舉之原則。

本公司之組織章程細則規定獲委任填補臨時空缺之董事將任職至其獲委任後第一次股東週年大會為止，並須待股東重新選舉。此程序遵從上市規則附錄3之規定。

董事進行證券交易

本公司一直採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「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從標準守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司上市股份

本公司或其任何附屬公司於截至二零零六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。

董事之股份及淡倉權益

於二零零六年六月三十日，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公司（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好倉

董事姓名	股數	所佔已發行股份 總數之百分比	附註
柯為湘	370,023,083	54.41%	1
吳志文	369,838,083	54.38%	2
柯沛鈞	369,845,083	54.38%	3
譚希仲	500,000	0.07%	4
黎家輝	282,000	0.04%	5
陸恭正	200,000	0.03%	6
Keith Alan Holman	161,000	0.02%	5
楊國光	100,000	0.01%	5

附註：

1. 柯為湘先生被視為持有369,838,083股之權益。此等股份由一全權家族信託全資最終擁有，而柯先生為該信託之成立人及受益人。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」之附註中披露之股份相同。

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185,000股股份。

2. 吳志文女士為柯為湘先生之配偶。因吳女士為上述附註1所載之全權家族信託受益人之一，故被視為持有369,838,083股股份之權益。
3. 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7,000股股份之實益擁有人，而因彼為上述附註1所載之全權家族信託受益人之一，故亦被視為持有369,838,083股股份之權益。
4. 因譚希仲先生持有譚希仲產業測計師有限公司之48%權益，故亦被視為持有該公司擁有之500,000股股份之權益。
5. 股份由個別董事以實益擁有人身份持有。
6. 陸恭正先生被視為擁有由彼所成立之全權信託擁有之200,000股股份之權益。

2. 於相聯公司之股份、相關股份及債權證之好倉

保利達資產控股有限公司

董事姓名	股數	相關股數	總數	所佔已發行 股份總數之 百分比	附註
柯為湘	2,296,975,374	345,089,438	2,642,064,812	65.38%	1
吳志文	2,296,975,374	345,089,438	2,642,064,812	65.38%	1
柯沛鈞	2,296,975,374	345,089,438	2,642,064,812	65.38%	1
楊國光	1,600,000	160,000	1,760,000	0.04%	3·4
譚希仲	1,000,000	100,000	1,100,000	0.03%	2·4
Keith Alan Holman	520,000	52,000	572,000	0.01%	3·4
黎家輝	300,000	30,000	330,000	0.01%	3·4

附註：

- 柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生透過持有上文「於本公司之股份、相關股份及債權證之好倉」中披露之各自權益，被視為持有保利達資產控股有限公司2,296,975,374股普通股股份、69,897,537份認股權證及3,703,590,076股可換股優先股股份之權益。每份認股權證可以每股港幣1.98元的認購價（可予調整）轉換為1股股份。該等可換股優先股之每股0.02港元認購價已獲10%之部份繳付，並可轉換為275,191,901股普通股。
- 因譚希仲先生持有譚希仲產業測計師有限公司之48%權益，故亦被視為持有該公司擁有之1,000,000股股份及100,000份認股權證之權益。
- 股份及相關股份由個別董事以實益擁有人身份持有。
- 相關股份權益為認股權證權益。每份認股權證可以每股港幣1.98港元的認購價（可予調整）轉換為1股股份。

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相聯公司（按證券及期貨條例第XV部所界定者）之股份、相關股份及債券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，於二零零六年六月三十日董事（包括其配偶及未滿18歲之子女）均沒有（亦不曾獲授）任何可認購本公司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

於二零零六年六月三十日，根據證券及期貨條例第XV部（第336條）所設存之股份權益及淡倉登記冊之記錄或據董事所知，除董事以外之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：

名稱	股份數目		所佔已發行 股份總數之 百分比	附註
	好倉	淡倉		
The Or Family Trustee Limited Inc.	369,838,083	—	54.38%	1
滙豐國際信託有限公司	368,816,083	—	54.22%	2
Prudential plc	37,523,000	—	5.52%	3
Value Partners Limited	36,576,000	—	5.38%	4
謝清海	36,576,000	—	5.38%	5

附註：

1. The Or Family Trustee Limited Inc. 持有369,838,083股，此等股份乃與「董事之股份及淡倉權益」內之第1條及第3條附註中披露之股份相同。
2. 於二零零六年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例收到由滙豐國際信託有限公司（「滙豐」）發出的最後一份持有股份權益之具報乃關於該公司於二零零六年六月二十八日持有之權益。於二零零六年六月二十八日，滙豐作為若干全權信託之信託人而持有之368,816,083股股份，當中368,538,083股股份為The Or Family Trustee Limited Inc. 作為信託人於該日所持有。於二零零六年六月三十日，主要股東權益登記冊所載之滙豐持有之股份數目不包括The Or Family Trustee Limited Inc.於二零零六年六月二十八日之後持有之額外權益。
3. 因Prudential plc持有Prudential Asset Management (Hong Kong) Limited之100%權益，故亦被視為持有該公司擁有之37,523,000股股份之權益。
4. 股份以投資經理身份持有。
5. 因謝清海先生持有Value Partners Limited之32.77%權益，故亦被視為持有該公司擁有之36,576,000股股份之權益。



人力資源

於二零零六年六月三十日，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300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

本公司將由二零零六年九月二十五日星期一至二零零六年九月二十七日星期三止（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，請於二零零六年九月二十二日星期五下午四時正前將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號室，辦理過戶手續。

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

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

楊國光

柯沛鈞

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

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

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712至6號室

註冊辦事處

香港九龍彌敦道750號

始創中心23樓

電話: (852) 2396 2112

傳真: (852) 2789 1370

網址

www.kdc.com.hk

股份代號

香港聯合交易所: 34