



九龍建業有限公司  
Kowloon Development Company Limited

Macau

China

融合實力 發展無限

Hong  
Kong

2005

中期報告

# 目 錄

財務摘要	1
主席報告書	2
財務回顧	6
綜合收益計算表	7
綜合資產負債表	8
綜合權益變動表	10
簡明綜合現金流量表	12
未經審核中期財務報告附註	13
核數師獨立審閱報告	35
其他資料	36
公司資料	40

# 財務摘要

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)	
營業額	<b>483,940</b>	381,917	<b>+27%</b>
本公司股東應佔盈利	<b>300,510</b>	152,967	<b>+96%</b>
撇除物業重估之影響	182,176	119,520	+52%
每股盈利(港仙) – 基本	<b>53.0</b>	27.4	<b>+93%</b>
撇除物業重估之影響(港仙)	32.1	21.4	+50%
每股中期股息(港仙)	<b>10.0</b>	7.0	<b>+43%</b>

## 中期業績及股息

本集團於截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核本公司股東應佔盈利為301,000,000港元(每股盈利53港仙)，較去年同期之153,000,000港元(重列)(每股盈利27.4港仙 — 重列)，上升96%。本公司之審核委員會及核數師已審閱上述中期業績。謹請注意，某些已於二零零五年一月一日生效之新會計準則要求本集團重列先前已公佈之業績。

撇除物業重估之影響，本公司股東應佔盈利及每股盈利分別為182,000,000港元及32.1港仙，較去年同期分別增加52%及50%。

董事會已宣報派發中期股息每股10港仙，而二零零四年上半年則為7港仙。與上年同期數字相比，每股中期股息增長43%。此股息增長反映管理層對本集團盈利增長前景之信心。股息將於二零零五年十月二十八日派發予於二零零五年十月二十一日登記在股東名冊上之股東。

## 業務回顧

本公司於二零零五年錄得創紀錄之中期純利。事實上，本集團之核心業務持續受惠於管理層於過往數年之長期投資計劃與策略，及本年度上半年之良好經濟環境。本集團預期此增長優勢將可延續至本年度下半年。

二零零五年四月，本集團透過一間持有85%權益之附屬公司訂立協議，收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司(「深物業」)70.3%之已發行股份，現金代價為人民幣459,000,000元(「收購」)。深物業由深圳市政府間接擁有，為於深圳交易所上市之企業，主要從事中華人民共和國(「中國」)之房地產發展、投資及物業管理。

收購已於二零零五年七月二十日舉行之股東特別大會上獲股東批准。謹請注意，收購須待取得有關中國監管機構之批准，方告完成，而有關程序直至現時為止進展令人滿意。

## 物業發展

本年度首六個月，本集團之物業出售營業額上升至217,000,000港元，較去年同期增加37%。此外，期內之經營盈利更大幅增長至105,000,000港元，較去年同期增加148%，成績令人鼓舞。收入主要來自出售位於九龍太子道西377號栢德豪庭之住宅單位。

澳門方面，本集團於去年一月收購商住物業發展項目海名居之80%權益。截至本年度六月底，該項目已創預售超過95%住宅單位之佳績。本集團擬於本年底工程完成後將餘下單位推出市場。

本集團位於香港之全部三項主要項目均進展順利。本集團之在建工程進展如下所示。

## 發展中物業之進度

地點	用途	集團 所佔權益 (%)	應佔 總樓面面積 (平方呎)	建築進度	預計 落成日期
<b>澳門</b>					
澳門 東方明珠地段 海名居	商業及住宅	80	1,280,000	上蓋工程 進行中	2005年12月
<b>香港</b>					
香港堅尼地城 加惠民道33號	住宅	與市區重建局 之合營項目	78,372	上蓋工程 進行中	2006年上半年
香港半山羅便臣道 31號	住宅	100	128,084	上蓋工程 進行中	2007年上半年
九龍牛池灣 清水灣道35號	商業及住宅	100	2,163,295	地基工程 進行中	2008/09年
			3,649,751		

## 物業投資

過去一年於香港之整體租金水平均有改善，來自本集團投資物業組合之總租金收入於二零零五年上半年上升至99,000,000港元，較二零零四年同期增長9.6%。二零零五年上半年，本集團投資物業組合之平均出租率維持於90%以上。

## 物業管理

於二零零五年六月三十日，本集團及聯營公司管理之物業組合維持約7,700,000平方呎，而整體物業管理對本集團之盈利貢獻為1,400,000港元，較去年同期高出40%。儘管物業管理業務為本集團帶來之收入相對較微，惟有關物業管理隊伍可為本集團之物業提供優質管理服務。

## 財務及財資

本集團之按揭及投資業務於本年度首六個月取得理想業績。財務及財資活動合共為本集團之經營盈利帶來37,000,000港元貢獻，較去年同期增長45%。

## 其他業務

本集團之其他業務當中，本集團擁有20%權益之Southern Success Corporation之皮鞋批發及分銷業務續有進步，為本集團之純利帶來4,100,000港元貢獻，較二零零四年同期增加17%。

## 前景

本公司自二零零二年初作出管理層變動以來，一直致力以適當步伐謀求公司之持續發展。於過去三年，本公司取得平均每年40%之純利增長率，同時亦不斷尋覓商機以深化未來持續發展之基礎。預期本年度將成為二零零二年以來收獲最豐盛之一年。展望未來，本集團深信於二零零五年過後集團仍會持續增長。

事實上，本集團現已於三個主要市場成功建立優勢。去年，本集團收購澳門海名居之80%權益，為本集團建立了進佔當地之重要台階。最近建議收購深物業之控股權則為本集團之核心物業業務進軍中國踏出重要新一步。此外，深物業作為本集團之平台，對加速集團於中國之發展步伐，更具有重大意義。

總括而言，除香港市場之外，本集團已開拓澳門及中國市場，並相信此策略可為集團提供更廣闊之空間選擇最佳投資項目，為股東帶來更理想回報。

最後，本人謹藉此對董事會同寅之英明領導表示謝意，並感謝全體勤奮盡責之員工。

主席  
柯為湘

香港，二零零五年九月七日

## 財務資源及銀行借貸

本集團於二零零五年六月三十日之銀行貸款總額為2,107,000,000港元，較二零零四年年底增加355,000,000港元。以銀行貸款及權益總額為基準計算之負債比率則由二零零四年十二月三十一日之45%輕微增加至二零零五年六月三十日之48%。期內，本集團收購深物業之有關支出為192,000,000港元及償還240,000,000港元予最終控股公司某附屬公司。而期內出售太子道西377號栢德豪庭之住宅單位為集團帶來155,000,000港元現金。

所有銀行融資乃按浮動息率基準進行。於期內，本集團為700,000,000港元銀行貸款安排結構化掉期以作對沖。

收購深物業股權之50%餘款(人民幣459,000,000之50%)將待得到中國監管批文後及獲豁免為深物業股份提出全面收購建議或完成是項責任後才支付。按現時匯率計算，最近之中國貨幣改革將增加是項收購成本約3,000,000港元。而其他貨幣風險將不會對本集團構成重大影響。

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租金收入及於香港及澳門物業銷售之現金流入，本集團有足夠流動資金，以應付其資本需要、資本承擔及收購深物業之財務責任。

## 承擔項目

於二零零五年六月三十日，本集團已簽訂合約之物業承擔為684,000,000港元，收購附屬公司之承擔為183,000,000港元，而財務投資之承擔則為45,000,000港元。

有關發展中物業經批准但仍未簽訂合約之承擔為1,000,000港元。

## 或然負債及資產抵押

本集團為聯營公司經營之物業管理服務而訂立之履約保證，已向保險公司作出9,000,000港元之擔保。

於二零零五年六月三十日，本集團帳面總值4,108,000,000港元之物業已抵押予銀行以獲取信貸額。



# 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	
		二零零五年 千元 (未經審核)	二零零四年 千元 (未經審核及重列)
營業額	3	483,940	381,917
其他收入		1,284	1,006
折舊及攤銷		(503)	(327)
員工成本		(19,439)	(15,498)
存貨成本		(232,066)	(191,662)
投資物業之公允價值變動	8	143,436	40,543
其他經營費用		(18,111)	(34,832)
<b>經營盈利</b>	3	<b>358,541</b>	181,147
財務成本	4(a)	(2,480)	(5,590)
所佔聯營公司盈利減虧損		4,682	4,379
<b>除稅前盈利</b>	4	<b>360,743</b>	179,936
所得稅	5	(60,195)	(26,928)
<b>除稅後盈利</b>		<b>300,548</b>	153,008
下列人士應佔：			
公司股權持有人	15	300,510	152,967
少數股東權益	15	38	41
<b>除稅後盈利</b>	15	<b>300,548</b>	153,008
<b>每股盈利</b>			
基本	7	53.0仙	27.4仙
<b>每股股息</b>	6(a)	<b>10.0仙</b>	7.0仙

第13頁至第34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	於二零零五年 六月三十日		於二零零四年 十二月三十一日	
		千元 (未經審核)	千元 (未經審核)	千元 (經審核 及重列)	千元 (經審核 及重列)
<b>非流動資產</b>					
固定資產					
— 投資物業			3,628,630		3,461,940
— 其他物業、機械及設備			2,462		2,563
	8		3,631,092		3,464,503
營業租賃下之自用土地					
租賃權益			2,044		2,059
聯營公司權益			51,708		46,026
證券投資			111,110		110,099
各項貸款			50,315		60,158
遞延稅項資產			3,592		3,223
			3,849,861		3,686,068
<b>流動資產</b>					
物業發展權益	10	748,484		400,000	
存貨	11	2,107,811		2,126,451	
營業應收帳款及其他應收款	12	379,901		209,143	
各項貸款		83,247		84,834	
應收聯營公司款		143		83	
衍生財務工具		10,693		—	
證券投資		112,418		129,251	
現金及現金等價物		27,072		44,497	
			3,469,769		2,994,259
<b>流動負債</b>					
營業應付帳款及其他應付款	13	223,733		491,970	
銀行貸款		757,265		665,442	
本期稅項		54,271		24,677	
			1,035,269		1,182,089
<b>流動資產淨值</b>			<b>2,434,500</b>		<b>1,812,170</b>

	附註	於二零零五年 六月三十日		於二零零四年 十二月三十一日	
		千元 (未經審核)	千元 (未經審核)	千元 (經審核 及重列)	千元 (經審核 及重列)
資產總額減流動負債			<b>6,284,361</b>		5,498,238
非流動負債					
最終控股公司貸款	14		<b>3,766</b>		7,519
銀行貸款			<b>1,349,744</b>		1,086,987
其他應付款			<b>62,263</b>		62,263
遞延稅項負債			<b>469,698</b>		444,192
			<b>1,885,471</b>		1,600,961
資產淨值			<b>4,398,890</b>		3,897,277
公司股權持有人應佔 權益總額					
股本			<b>56,677</b>		56,677
儲備金			<b>4,340,967</b>		3,839,392
			<b>4,397,644</b>		3,896,069
少數股東權益	15		<b>1,246</b>		1,208
權益總額	15		<b>4,398,890</b>		3,897,277

董事會於二零零五年九月七日批准及授權發行。

第13頁至第34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	截至二零零五年 六月三十日止六個月		截至二零零四年 六月三十日止六個月	
		千元 (未經審核)	千元 (未經審核)	千元 (未經審核 及重列)	千元 (未經審核 及重列)
<b>於一月一日之權益總額</b>					
公司股權持有人應佔權益(以往於十二月三十一日呈報)	15	<b>4,253,761</b>		3,286,773	
少數股東權益(以往於十二月三十一日獨立於權益及負債呈列)	15	<b>1,208</b>		1,476	
	15	<b>4,254,969</b>		3,288,249	
會計政策改變引致之前期調整	2(a)(i)及(ii), 15	<b>(357,692)</b>		(312,368)	
重列(不包括期初結餘調整)	15	<b>3,897,277</b>		2,975,881	
因會計政策改變引致期初結餘調整	2(a)(i), 15	<b>172,842</b>		—	
於一月一日, 包括前期及期初結餘調整			<b>4,070,119</b>	2,975,881	
<b>期內於權益直接確認之淨收益</b>					
重估投資物業盈餘(前期呈報)				40,543	
會計政策改變引致之前期調整	2(a)(iv)			(40,543)	
重估投資物業盈餘(二零零四年: 重列)			—	—	
可出售股本證券之公允價值變動	15		<b>(5,726)</b>	—	
物業發展權益之公允價值變動	2(a)(iv), 15		<b>175,641</b>	—	
期內於權益直接確認之淨收益(二零零四年: 重列)			<b>169,915</b>	—	

	附註	截至二零零五年 六月三十日止六個月 千元		截至二零零四年 六月三十日止六個月 千元	
		(未經審核)	(未經審核)	(未經審核 及重列)	(未經審核 及重列)
<b>期內淨盈利</b>					
公司股權持有人應佔權益 (以往呈報)				119,625	
少數股東權益(以往於 收益計算表獨立呈報)				41	
				119,666	
會計政策改變引致之 前期調整	2(a)(iii)			33,342	
期內淨盈利(二零零四年：重列)	15		<b>300,548</b>		153,008
期內確認之淨收益總計 (二零零四年：重列)			<b>470,463</b>		153,008
下列人士應佔：					
公司股權持有人		<b>470,425</b>		152,967	
少數股東權益		<b>38</b>		41	
		<b>470,463</b>		153,008	
宣派股息	6(b), 15		<b>(141,692)</b>		(124,689)
與公司股權持有人進行資本 交易所產生之權益變動					
發行股份	15		—		8,300
股本溢價淨收入	15		—		547,945
於六月三十日之權益總額			<b>4,398,890</b>		3,560,445
期內重列確認淨虧損總計， 下列人士應佔：					
公司股權持有人					(7,201)
少數股東權益					—
					(7,201)
重列源於：					
直接確認於權益內之淨虧損	2(a)(iv)				(40,543)
期內淨盈利	2(a)(iii)				33,342
					(7,201)

第13頁至第34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	
	二零零五年 千元 (未經審核)	二零零四年 千元 (未經審核 及重列)
經營業務所耗現金淨額	<b>(203,309)</b>	(25,675)
投資項目所耗現金淨額	<b>(23,852)</b>	(564,781)
融資項目所得現金淨額	<b>209,736</b>	587,463
現金及現金等價物減少淨額	<b>(17,425)</b>	(2,993)
於一月一日現金及現金等價物	<b>44,497</b>	8,889
於六月三十日現金及現金等價物	<b>27,072</b>	5,896

第13頁至第34頁之帳項附註屬本中期財務報告之一部份。

## 1 帳項編製基準

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（「HKAS」）第34號「中期財務報告」而編製。

除依據預期於二零零五年度財務報表中反影之會計政策變動外，本中期財務報告已採納於二零零四年度財務報表中所採用之相同會計政策。會計政策變動明細載於附註二。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及揀選附註解釋，附註包括自二零零四年度財務報表後，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。

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35頁。

載入中期財務報告中有關截至二零零四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帳目，但卻由此等帳目衍生。核數師於二零零五年三月三十日就帳目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多項全新及經修訂之香港財務報告準則，當中包括香港會計準則及詮釋，其於二零零五年一月一日或以後之會計期間生效（或可提前採納）。董事會已根據最新之香港財務報告準則而釐定二零零五年十二月三十一日之年度財務報表所採納之會計政策。

載於本中期財務報告內，有關自二零零五年一月一日起會計年度內之會計政策變動之更多資料如下。

## 2 會計政策之變動 (續)

### (a) 會計政策變動之影響摘要

#### (i) 二零零五年一月一日權益總額期初數之影響

於二零零五年一月一日期初數之調整如下，包括為溯及既往而調整二零零四年十二月三十一日權益總額及二零零五年一月一日期初數調整之總計影響。

	附註	保留盈利 千元	投資物業 重估儲備金 千元	權益總額 千元
新政策之影響 (增加／(減少))				
前期調整：				
<i>HKAS 17</i>				
可發展供銷售之租賃土地	2(d)	(561)	—	(561)
<i>HKAS 40</i>				
投資物業，扣除遞延稅項	2(b)	1,683,620	(2,040,751)	(357,131)
期初數調整前之權益 增加／(減少)總計		1,683,059	(2,040,751)	(357,692)
期初數調整：				
<i>HKAS 39</i>				
物業發展權益	2(e)(ii)	172,842	—	172,842
二零零五年一月一日 之影響總計		1,855,901	(2,040,751)	(184,850)



## 2 會計政策之變動 (續)

### (a) 會計政策變動之影響摘要 (續)

#### (ii) 二零零四年一月一日權益總額期初數之影響

二零零四年一月一日期初數之調整如下。然而，正如附註2(e)所解釋，由於相關過渡條文不容許，該會計政策改變並沒有溯及既往調整二零零四年一月一日之期初數。

	附註	保留盈利 千元	投資物業 重估儲備金 千元	權益總額 千元
<b>新政策之影響</b> (增加／(減少))				
<i>HKAS 17</i>				
可發展供銷售之租賃土地	2(d)	(351)	—	(351)
<i>HKAS 40</i>				
投資物業，扣除遞延稅項	2(b)	1,470,942	(1,782,959)	(312,017)
<hr/>				
二零零四年一月一日 之影響總計		1,470,591	(1,782,959)	(312,368)

## 2 會計政策之變動 (續)

### (a) 會計政策變動之影響摘要 (續)

#### (iii) 二零零五年六月三十日及二零零四年六月三十日止六個月除稅後盈利之影響

截至二零零五年及二零零四年六月三十日止六個月之除稅後盈利調整如下。正如附註2(e)所解釋，因並非所有會計政策改變皆溯及既往作出調整，故二零零四年六月三十日止六個月之數額或許不能與本中期之數額作比較。

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零五年 千元	二零零四年 千元
新政策之影響(增加/(減少))			
<i>HKAS 17</i>			
可發展供銷售之租賃土地	2(d)	(105)	(105)
<i>HKAS 39</i>			
衍生財務工具	2(e)(i)	8,822	—
<i>HKAS 40</i>			
投資物業，扣除遞延稅項	2(b)	118,334	33,447
本期之影響總計		127,051	33,342
每股盈利之影響			
— 基本		22.4仙	6.0仙

## 2 會計政策之變動 (續)

### (a) 會計政策變動之影響摘要 (續)

#### (iv) 二零零五年六月三十日及二零零四年六月三十日止六個月直接確認於權益中之淨收益影響

截至二零零五年及二零零四年六月三十日止六個月於權益中直接確認之淨收益調整如下。正如附註2(e)所解釋，因並非所有會計政策改變皆溯及既往作出調整，故二零零四年六月三十日止六個月之數額或許不能與本中期之數額作比較。

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零五年 千元	二零零四年 千元
新政策之影響(增加／(減少))			
HKAS 39			
物業發展權益			
— 公允價值儲備金之影響	2(e)(ii)	175,641	—
HKAS 40			
投資物業			
— 投資物業重估儲備金之影響	2(b)	(143,436)	(40,543)
本期之影響總計		32,205	(40,543)

## 2 會計政策之變動 (續)

### (a) 會計政策變動之影響摘要 (續)

#### (v) 於二零零五年六月三十日及二零零四年十二月三十一日權益總額之影響

總括附註2(a)(i)至2(a)(iv)所載，截至二零零五年六月三十日及二零零四年十二月三十一日對權益總額調整之影響摘要如下。

	附註	於二零零五年 六月三十日 千元	於二零零四年 十二月三十一日 千元
<b>新政策之影響(增加／(減少))</b>			
<i>HKAS 17</i>			
可發展供銷售之租賃土地	2(d)	<b>(666)</b>	(561)
<i>HKAS 39</i>			
衍生財務工具	2(e)(i)	<b>8,822</b>	—
物業發展權益	2(e)(ii)	<b>348,484</b>	—
<i>HKAS 40</i>			
投資物業，扣除遞延稅項	2(b)	<b>(382,233)</b>	(357,131)
影響總計		<b>(25,593)</b>	(357,692)

## 2 會計政策之變動 (續)

- (b) 投資物業(HKAS 40，投資物業，及香港註釋常務委員會詮釋第21號「HK(SIC) Int 21」，所得稅－收回經重估之不可折舊資產)

有關投資物業之會計政策變動如下：

(i) 於收益計算表確認公允價值變動之時間性

在往年度，就投資物業組合而言，除有關儲備不足以抵銷整體重估所產生之虧損，或先前於收益計算表確認之虧損已撥回，又或個別物業已出售外，(在此有限情況下，公允價值變動均於收益計算表中確認)，投資物業公允價值之變動乃直接於物業重估儲備金確認。

自二零零五年一月一日起採納HKAS 40後，投資物業一切公允價值變動乃根據HKAS 40公允價值模式於收益計算表中確認。

此會計政策變動已溯及既往，所有集團過往之投資物業重估儲備2,040,751,066元已括入於二零零五年一月一日之保留盈利期初數(二零零四年一月一日：1,782,959,470元)。

因採納此新會計政策後，投資物業之公允價值之淨增加令本集團截至二零零五年六月三十日止六個月除稅前盈利增加143,435,752元(二零零四年六月三十日止六個月：40,542,173元)。

(ii) 公允價值變動之遞延稅項計量

在往年度，集團需以適用於出售投資物業之有關稅率計算應否為重估投資物業確認遞延稅項。由於投資物業出售時並不產生任何稅務責任，集團並沒有就遞延稅項作出任何撥備。

自二零零五年一月一日起採納HK(SIC) Int 21後，若集團並沒有出售投資物業之預算及如集團非採用公允價值模式入帳而物業需予以折舊，則集團應採納適用於物業用途之有關稅率，確認投資物業價值變動之遞延稅項。

## 2 會計政策之變動 (續)

- (b) 投資物業(HKAS 40，投資物業，及香港註釋常務委員會詮釋第21號「HK(SIC) Int 21」，所得稅－收回經重估之不可折舊資產) (續)

(iii) 公允價值變動之遞延稅項計量 (續)

此會計政策之變動已溯及既往，集團於二零零五年一月一日之保留盈利期初數減少357,131,436元(二零零四年一月一日：312,017,907元)及遞延稅項負債增加420,444,891元(二零零四年一月一日：375,331,362元)。

因採納此新會計政策，本集團截至二零零五年六月三十日止六個月稅項支出增加25,101,257元(二零零四年六月三十日止六個月：7,094,880元)。

- (c) 自用租賃土地及樓宇(HKAS 17，租賃)

在往年度，自用租賃土地及樓宇乃按成本扣除累計折舊及減值虧損於固定資產內入帳。

自二零零五年一月一日起採納HKAS 17後，土地及樓宇租賃之土地及樓宇應視乎租賃類別而獨立入帳，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若能可靠地分配租賃付款額為土地及樓宇部份，土地租賃應重新分類為營業租賃下之自用土地租賃，以成本入帳並按租賃期作直線攤銷，而樓宇租賃則以成本扣除累計折舊及減值虧損入帳。

此新會計政策已溯及既往，本集團就固定資產內之租賃土地已重新分類為營業租賃下之自用土地租賃。除比較數字重新呈列外，此政策並沒對本中期報告構成重大影響。

## 2 會計政策之變動 (續)

### (d) 可發展供銷售之租賃土地 (HKAS 17, 租賃)

在往年度，可發展供銷售之租賃土地乃按成本扣除減值虧損入帳而不予以攤銷。

自二零零五年一月一日起採納HKAS 17後，有關獲得租賃土地之預付土地溢價或其他租賃支出，均根據租賃期以直線法攤銷。若有關物業正在發展或重新發展，相關之攤銷將歸納為發展物業之成本。在其他情況下，攤銷支出則即時在收益計算表內確認。

此新會計政策已溯及既往並載於附註2(a)及綜合權益變動表內，就前期有關之數額而調整保留盈利期初數及比較資料。

### (e) 財務工具 (HKAS 32, 財務工具：披露及呈列及HKAS 39, 財務工具：確認及計量)

#### (i) 衍生工具及對沖

在往年度，衍生財務工具並沒有在財務報表中分別入帳，而衍生工具之名義數額並不記入資產負債表內。

自二零零五年一月一日起採納HKAS 39後，集團所有衍生財務工具需按其公允價值入帳。除衍生財務工具符合對沖會計方法限定要求外，公允價值之變動將於收益計算表確認。而若衍生財務工具符合對沖會計方法限定要求及被定性為現金流量對沖，其未實現盈虧之有效及無效部份將分別直接確認於權益及收益計算表內。當所對沖之交易盈虧於收益計算表確認，現金流量對沖有效部份之累積盈虧將於權益中轉出並於同期之收益計算表內確認。

會計政策對本期帶來之影響已於附註2(a)呈列，因本集團於二零零四年十二月三十一日並沒有未到期之衍生財務工具，因此對期初數並不構成任何影響。

## 2 會計政策之變動 (續)

### (e) 財務工具 (HKAS 32, 財務工具：披露及呈列及HKAS 39, 財務工具：確認及計量) (續)

#### (iii) 債務證券及股本證券以外之財務資產及財務負債

在往年度，物業發展權益乃按成本扣除減值虧損入帳。

自二零零五年一月一日起採納HKAS 39後，物業發展權益乃界定為可出售財務資產並以公允價值入帳。公允價值之變動乃記入公允價值儲備金，而若有客觀證據顯示物業發展權益減值，其減值部份將由公允價值儲備金於減值確定期內計入收益計算表。期後任何物業發展權益之公允價值增加將在權益內直接確認。

附註2(a)(i)列明因應往後採納此會計政策變動而調整二零零五年一月一日之保留盈利期初數172,842,297元。因會計政策HKAS 39之相關過渡條文所不容許，本集團並沒有重列比較數額及公允價值儲備金之期初數。

採納此新會計政策後，本集團截至二零零五年六月三十日止六個月於權益中確認之淨收益增加175,641,499元。

### (f) 少數股東權益 (HKAS 1, 財務報表之呈列及HKAS 27, 綜合及獨立財務報表)

在往年度，少數股東權益在資產負債表內乃獨立於負債呈列及用作扣減資產淨值。而少數股東權益在集團年度業績內亦獨立呈列於收益計算表中及用作扣減股東應佔盈利。

自二零零五年一月一日起，為符合HKAS 1及HKAS 27，在結帳日，於綜合資產負債表內少數股東權益乃歸入權益，並與公司股權持有人應佔權益分別呈列，而於集團期內業績，少數股東權益則與公司股權持有人一同分配期內盈利或虧損及呈列在綜合收益計算表內。

綜合資產負債表，綜合收益計算表及綜合權益變動表之少數股東權益之呈列已分別重列於比較期內。



### 3 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，電影發行收入及利息收入。

#### (a) 業務分類

	截至二零零五年六月三十日止六個月				
	綜合 千元	物業投資 千元	物業發展 千元	財務 及財資 千元	其他 千元
營業額	483,940	99,142	217,308	157,612	9,878
經營之貢獻	228,428	86,628	104,741	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 盈利減虧損	4,682	—	—	—	4,682
除稅前盈利	360,743				
所得稅	(60,195)				
除稅後盈利	300,548				

### 3 分類資料 (續)

#### (a) 業務分類 (續)

	截至二零零四年六月三十日止六個月 (重列)				
	綜合 千元	物業投資 千元	物業發展 千元	財務 及財資 千元	其他 千元
營業額	381,917	90,461	158,136	130,480	2,840
經營之貢獻	151,342	82,951	42,160	25,738	493
投資物業之公允 價值變動	40,543	40,543	—	—	—
未分配集團支出	(10,738)				
經營盈利	181,147				
財務成本	(5,590)				
所佔聯營公司 盈利減虧損	4,379	—	—	—	4,379
除稅前盈利	179,936				
所得稅	(26,928)				
除稅後盈利	153,008				

#### (b) 地域分類

	集團營業額 截至六月三十日止 六個月		集團經營盈利 截至六月三十日止 六個月	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元 (重列)
香港	476,626	360,956	352,563	161,250
北美洲	4,452	18,664	4,362	18,326
歐洲	2,240	2,297	1,048	1,571
其他	622	—	568	—
	483,940	381,917	358,541	181,147

## 4 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	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
銀行貸款利息	19,778	10,338
最終控股公司貸款利息	61	788
減：撥充成本之利息(附註)	(16,659)	(4,982)
	3,180	6,144
減：包括於其他營業費用之利息費用	(700)	(554)
	2,480	5,590

附註：撥充成本之借貸成本乃按當時市場利率計算。

### (b) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元 (重列)
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	(85,768)	(82,812)
租金收入	(99,142)	(90,461)
減：支出	13,374	7,649
攤銷支出	105	105
土地租賃溢價攤銷	15,340	15,340
減：撥充成本之攤銷	(15,235)	(15,235)
待售物業價值遞減準備	—	7,276
壞帳及呆帳準備及壞帳撇銷	116	6,220
上市證券投資收入	(3,383)	(1,670)
非上市證券投資收入	(5,631)	(19,549)

## 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	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元 (重列)
<b>本期稅項</b>		
期內預計應課稅之盈利按課稅率17.5% 之香港利得稅準備	34,250	18,883
往年度稅項準備不足／(餘數)	810	(1,182)
	<b>35,060</b>	17,701
<b>遞延稅項</b>	<b>25,135</b>	9,227
	<b>60,195</b>	26,928

聯營公司之海外稅項乃根據個別區域之適當稅率作出準備。而截至二零零五年六月三十日止六個月，聯營公司所佔稅項為1,679,945元(二零零四年六月三十日止六個月：1,915,168元)已包括在綜合收益計算表之所佔聯營公司盈利減虧損內。

## 6 股息

### (a) 中期應佔股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
期末後宣派之中期股息每股10仙 (二零零四年：7仙)	56,677	39,674

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	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
於期內獲批准及派付之上財政年度之末期 股息每股25仙(二零零四年：22仙)	<b>141,692</b>	124,689

## 7 每股盈利

每股盈利乃按本公司股權持有人應佔盈利300,509,526元(二零零四年六月三十日止六個月(重列)：152,967,497元)及期內已發行之566,767,850股普通股(二零零四年：加權平均數之558,559,059股普通股)計算。

截至二零零四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。

## 8 固定資產

本集團之投資物業已由獨立專業測計師威格斯國際物業顧問依據租金淨收入及其收入潛力計算之公開市值於二零零五年六月三十日作出重估。重估收益143,435,752元(二零零四年六月三十日止六個月：40,542,173元)及有關遞延稅項25,101,257元(二零零四年六月三十日止六個月：7,094,880元)已包括在綜合收益計算表內。

## 9 共同控制資產

本集團所持有共同控制資產權益而在帳項內確認之資產及負債總額如下：

	於二零零五年 六月三十日 千元	於二零零四年 十二月三十一日 千元
<b>資產</b>		
發展中物業	149,289	133,822
營業應收帳款及其他應收款	156	102
	<b>149,445</b>	<b>133,924</b>
<b>負債</b>		
銀行貸款	83,300	69,300
營業應付帳款及其他應付款	4,298	5,711
	<b>87,598</b>	<b>75,011</b>

## 10 物業發展權益

物業發展權益乃指集團根據與Polytec Holdings International Limited(「Polytec Holdings」)之全資附屬公司簽訂之共同投資協議，發展位於澳門物業之權益。

## 11 存貨

	於二零零五年 六月三十日 千元	於二零零四年 十二月三十一日 千元 (重列)
未來發展土地	8,834	8,939
發展中物業	2,072,585	1,991,538
待售物業	25,101	124,291
可買賣貨品	1,291	1,683
	<b>2,107,811</b>	<b>2,126,451</b>

## 11 存貨 (續)

包括於發展中物業之\$1,369,002,479元(二零零四年十二月三十一日：1,328,250,578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。於二零零五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143,000,000元(二零零四年十二月三十一日：162,000,000元)，其中62,000,000元(二零零四年十二月三十一日：62,000,000元)於一年後償付。

## 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：

	於二零零五年 六月三十日 千元	於二零零四年 十二月三十一日 千元
未到期及逾期少於三個月	106,832	44,480
逾期三至六個月	3,446	2,866
逾期超過六個月	11,689	12,686
營業應收帳款	121,967	60,032
公用事業及其他按金	3,751	3,455
其他應收帳款及預付款	254,183	145,656
	<b>379,901</b>	209,143

本集團預期於一年後收回之公用事業及其他按金為3,304,857元(二零零四年十二月三十一日：3,358,677元)。

本集團預付款中之183,866,000元(二零零四年十二月三十一日：134,200,000元)乃根據合約收購附屬公司之按金支出。

本集團預期於一年後收回之應收帳款及預付款為2,068,728元(二零零四年十二月三十一日：306,498元)。

本集團設有特定之信貸政策，並定期編製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。

## 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：

	於二零零五年 六月三十日 千元	於二零零四年 十二月三十一日 千元
未到期或活期	32,045	29,892
逾期少於三個月	5,549	7,715
逾期三至六個月	7	14
逾期超過六個月	—	20
營業應付帳款	37,601	37,641
租務及其他按金	50,838	51,407
出售物業所收訂金	—	1,381
其他應付帳款及應計費用	135,294	401,541
	<b>223,733</b>	491,970

本集團預期於一年後退還之租務及其他按金為47,933,508元(二零零四年十二月三十一日：48,096,776元)。

於二零零四年十二月三十一日，本集團其他應付帳款中之240,700,000元為收取同級附屬公司之借款，期內已償還240,000,000元。

本集團預期於一年後償付之應付帳款及應計費用為6,119,354元(二零零四年十二月三十一日：1,006,122元)。

## 14 最終控股公司貸款

最終控股公司貸款乃無抵押、帶息及有固定還款期限。利息以銀行貸款息率計算。



## 15 權益總額

	公司股權持有人應佔									
	附註	投資物業						少數股東		
		股本 千元	股本 溢價帳 千元	資本 儲備金 千元	重估 儲備金 千元	公允價值 儲備金 千元	保留盈利 千元	合計 千元	權益 千元	權益總額 千元
於二零零四年一月一日										
— 以往呈報		48,377	9,971	2,154	1,782,959	(17,736)	1,461,048	3,286,773	1,476	3,288,249
— 有關前期調整數：										
— 可發展供銷售之租賃土地	2(d)	—	—	—	—	—	(351)	(351)	—	(351)
— 投資物業，扣除遞延稅項	2(b)	—	—	—	(1,782,959)	—	1,470,942	(312,017)	—	(312,017)
— 重列		48,377	9,971	2,154	—	(17,736)	2,931,639	2,974,405	1,476	2,975,881
往年度批准之股息	6(b)	—	—	—	—	—	(124,689)	(124,689)	—	(124,689)
發行股份		8,300	—	—	—	—	—	8,300	—	8,300
發行股份溢價		—	560,250	—	—	—	—	560,250	—	560,250
發行股份支出		—	(12,305)	—	—	—	—	(12,305)	—	(12,305)
本期盈利(重列)		—	—	—	—	—	152,967	152,967	41	153,008
於二零零四年六月三十日										
(重列)		56,677	557,916	2,154	—	(17,736)	2,959,917	3,558,928	1,517	3,560,445
於二零零四年七月一日										
(重列)		56,677	557,916	2,154	—	(17,736)	2,959,917	3,558,928	1,517	3,560,445
可出售股本證券之公允										
價值變動		—	—	—	—	14,218	—	14,218	—	14,218
本期盈利(重列)		—	—	—	—	—	362,597	362,597	(309)	362,288
今年度宣派之股息	6(a)	—	—	—	—	—	(39,674)	(39,674)	—	(39,674)
於二零零四年十二月三十一日										
(重列)		56,677	557,916	2,154	—	(3,518)	3,282,840	3,896,069	1,208	3,897,277

於二零零四年一月十九日，主要股東以每股配售價6.85元配售現有股份83,000,000股予獨立第三者後，本公司發行及分配83,000,000股新股予主要股東，作價為每股6.85元。

## 15 權益總額 (續)

附註	公司股權持有人應佔									
	投資物業						合計	少數股東		
	股本	股本溢價帳	資本儲備金	重估儲備金	公允價值儲備金	保留盈利		權益	權益總額	
千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元		
於二零零五年一月一日										
— 以往呈報	56,677	557,916	2,154	2,040,751	(3,518)	1,599,781	4,253,761	1,208	4,254,969	
— 有關前期調整數：										
— 可發展供銷售之租賃土地	2(d)	—	—	—	—	(561)	(561)	—	(561)	
— 投資物業，扣除遞延稅項	2(b)	—	—	(2,040,751)	—	1,683,620	(357,131)	—	(357,131)	
— 重列(不包括期初結餘調整)		56,677	557,916	2,154	—	(3,518)	3,282,840	3,896,069	1,208	3,897,277
— 有關物業發展權益期初結餘之調整	2(e)(ii)	—	—	—	—	—	172,842	172,842	—	172,842
— 重列(已包括期初結餘調整)		56,677	557,916	2,154	—	(3,518)	3,455,682	4,068,911	1,208	4,070,119
往年度批准之股息	6(b)	—	—	—	—	(141,692)	(141,692)	—	(141,692)	
可出售股本證券之公允價值變動		—	—	—	—	(5,726)	—	(5,726)	—	(5,726)
物業發展權益之公允價值變動	2(e)(ii)	—	—	—	—	175,641	—	175,641	—	175,641
本期盈利(重列)		—	—	—	—	—	300,510	300,510	38	300,548
於二零零五年六月三十日		56,677	557,916	2,154	—	166,397	3,614,500	4,397,644	1,246	4,398,890

## 16 承擔項目

於結算日，未經作出備付於帳項內之承擔項目如下：

	於二零零五年 六月三十日 千元	於二零零四年 十二月三十一日 千元
已簽訂合約者		
— 投資物業	5,474	24,756
— 發展中物業	553,835	610,470
— 證券投資	45,547	86,984
— 收購附屬公司	182,914	—
— 收購土地	124,500	—
	912,270	722,210
經批准但仍未簽訂合約者		
— 發展中物業	1,255	4,862

## 17 或然負債

於二零零五年六月三十日，本集團為若干聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司作出9,015,000元(二零零四年十二月三十一日：13,867,000元)之擔保。

## 18 資產抵押

於二零零五年六月三十日，本集團之物業帳面值約4,107,583,000元已抵押予銀行以獲取授予本集團之銀行信貸額。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之物業及證券總帳面值約3,960,362,000元已抵押予銀行以獲取授予本集團之銀行信貸額或作為證券投資之保證金。

## 19 主要關連人士交易

- (a) Polytec Holdings就本集團某間附屬公司於發展協議(附註11)所需之責任作出履約保證之承擔。
- (b) 為若干聯營公司所作出之履約保證披露於附註17。

## 20 結算日後事項

於二零零五年四月一日，本公司佔85%權益之附屬公司訂立協議，以合共人民幣459,000,000之現金代價收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司(「收購」)約70.3%之已發行股份。

此項收購已於二零零五年七月二十日獲得本公司股東批准，惟須待取得中國監管批文後方可完成此項收購。

## 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7頁至第34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二零零五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，二零零五年九月七日

## 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8.5%。

## 企業管治

### 遵守企業管治常規守則

除以下所述之偏離行為外，本公司於截至二零零五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（有關內部監控之守則條文 C.2將適用於二零零五年七月一日開始之會計期間，故此該守則除外）。

#### 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，並不應由一人同時兼任。

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。因此，主席與行政總裁之角色皆由一人同時兼任。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。董事會由極具經驗和才幹之成員組成，並定期開會以商討及決定重要交易事項。故透過董事會之運作，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。

守則條文 A.4.1及A.4.2(最後一句) —

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。

守則條文 A.4.2(最後一句)規定每位董事(包括有指定任期之董事)應輪流退任，至少每三年一次。

本公司之非執行董事並無指定任期。惟根據本公司組織章程細則第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。

董事會將確保每位董事均須至少每三年輪流退任一次，以符合守則條文。

守則條文 B.1.1 —

守則條文 B.1.1要求設立具有特定成文職權範圍之薪酬委員會；有關職權範圍應清楚說明委員會之權限及職責。薪酬委員會之大部分成員應為獨立非執行董事。

根據守則條文 B.1.1規定設立之薪酬委員會並未在回顧期內成立，惟本公司已於二零零五年七月二十日設立該委員會，其職權範圍亦符合守則條文 B.1.3之規定。

守則條文 C.3.3 —

守則條文 C.3.3 規定審核委員會之職權範圍須至少包括該守則條文所載之職責。

董事會已於二零零五年七月二十日批准通過本公司審核委員會之經修訂職權範圍，其中包括守則條文 C.3.3所載之職責。

#### **遵守董事進行證券交易之標準守則**

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、出售或贖回上市股份

本公司或其任何附屬公司於截至二零零五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

於二零零五年六月三十日，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股份好倉及淡倉權益如下：

董事姓名	每股港幣一角之本公司股份		所佔已發行股份 總數之百分比	附註
	好倉	淡倉		
柯為湘	353,023,083	—	62.29%	1
吳志文	352,838,083	—	62.25%	2
譚希仲	750,000	—	0.13%	3
黎家輝	282,000	—	0.05%	4
陸恭正	200,000	—	0.04%	5
Keith Alan Holman	140,000	—	0.02%	4
楊國光	100,000	—	0.02%	4

附註：

- 柯為湘先生被視為持有352,838,083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，故被視為持有該公司擁有之185,000股股份。
- 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352,838,083股股份之權益。
- 譚希仲先生為250,000股股份之實益擁有人，並由於持有譚希仲產業測計師有限公司之48%權益，故亦被視為持有由該公司擁有之500,000股股份。
- 股份由個別董事以實益擁有人身份持有。
- 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。

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



守則通知本公司及聯交所又或須根據證券及期貨條例第352條而記入該條所指之登記冊。此外，董事（包括其配偶及未滿18歲之子女），於二零零五年六月三十日均沒有（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

於二零零五年六月三十日，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，除董事外人士持有本公司之股份或相關股份之權益及淡倉如下：

每股港幣一角之本公司股份			
股東姓名	好倉	淡倉	所佔已發行股份 總數之百分比
滙豐國際信託有限公司	354,074,433	—	62.47%
The Or Family Trustee Limited Inc	352,838,083	—	62.25%

附註：

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354,074,433股，當中352,838,083股乃上述The Or Family Trustee Limited Inc以受託人身份持有之股份，亦即前文「董事之股份及淡倉權益」內附註1所指之股份。

## 人力資源

於二零零五年六月三十日，本集團（不包括聯營公司）共僱用員工197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

本公司將由二零零五年十月十九日星期三起至二零零五年十月二十一日星期五暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲收取中期股息之股東，請於二零零五年十月十八日星期二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

非執行董事：  
Keith Alan Holman (副主席)  
譚希仲  
楊國光

獨立非執行董事：  
周湛樂  
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

## 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

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

## 股份代號

香港聯合交易所：34