

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



九龍建業有限公司 KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：34)

二零一二年中期業績公佈

摘要

- 本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之純利升至 872,400,000 港元，較二零一一年同期增加 5.1%。
- 經扣除本集團投資物業之重估收益後，二零一二年首六個月之實際純利為 363,600,000 港元，二零一一年同期則為 456,000,000 港元。二零一二年之每股實際中期盈利為 0.32 港元，二零一一年則為 0.40 港元。
- 於二零一二年下半年，本集團之主要盈利將來自香港之物業銷售。
- 二零一二年之每股中期股息為 0.21 港元（二零一一年：0.21 港元）。

中期業績及股息

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔純利升至 872,400,000 港元，較二零一一年同期增加 5.1%。二零一二年之每股基本中期盈利為 0.76 港元，二零一一年則為 0.72 港元。

經扣除投資物業之重估收益後，本集團於二零一二年首六個月之實際純利為 363,600,000 港元，二零一一年同期則為 456,000,000 港元。二零一二年之每股實際中期盈利為 0.32 港元，二零一一年則為 0.40 港元。

董事會已宣佈派發二零一二年中期股息每股 0.21 港元（二零一一年：0.21 港元）。中期股息將於二零一二年十月十二日（星期五）派發予於二零一二年十月四日（星期四）名列在本公司股東名冊之股東。

業務回顧

香港、中國內地及澳門政府於二零一一年年初對其相關住宅物業市場實施限制措施，某程度上已即時令市場降溫，成交量下跌。然而，該三地住宅物業市場之整體氣氛自二零一二年第二季度起已局部改善，各地域之住宅交易量已出現不同程度之改善。

物業銷售

本集團於香港全資擁有之北角豪宅項目曉峯之住宅單位近乎全部售罄，於二零一二年上半年已確認之銷售所得款項總額為 153,400,000 港元。在中國內地，本集團於瀋陽擁有 100% 權益之住宅項目江灣城(瀋陽)於二零一二年上半年已確認之銷售所得款項總額為 234,200,000 港元。於回顧期內，集團於佛山市之合營項目山語湖已確認之銷售所得款項總額達 628,400,000 港元。

物業發展

於二零一二年六月三十日，本集團可供發展之土地儲備之應佔樓面面積約為5,000,000平方米，而本集團在規劃及發展中之主要物業項目情況如下：

主要在規劃及發展中物業項目

物業項目	地區／城市	地點	用途	總地盤面積約數(平方米)	樓面面積約數(平方米)	集團所佔權益	建築進度	預計落成日期
香港								
景怡峯	九龍深水埗	西洋菜街北468號	住宅	1,114	8,400	100%	上蓋工程封頂及裝修工程進行中	2012
加多近山	香港堅尼地城	加多近街37A號	住宅及商業	1,318	13,200	100%	上蓋工程進行中	2014
麥花臣場館	九龍旺角	染布房街10號	體育館、青年中心、住宅及商業	2,400	24,800	與市區重建局及香港遊樂場協會之合作項目	上蓋工程封頂 幕牆安裝及裝修工程進行中	2013
薄扶林道	香港西營盤	薄扶林道49至65A號	住宅	1,162	9,300	100%*	發展規劃已提交屋宇處審批	有待落實
紅磡	九龍紅磡	環安街	住宅及商業	4,038	33,900	86.6%	正收購餘下單位	有待落實
清水灣道	九龍牛池灣	清水灣道35號	住宅及商業	19,335	196,400	100%	地基工程進行中	有待落實
福澤街**	九龍大角咀	福澤街12至22號	住宅及商業	781	6,600	100%	可供展開地基工程	有待落實

*集團於二零一二年六月三十日後收購1.9%權益。

**本集團於二零一二年六月三十日後收購。

主要在規劃及發展中物業項目(續)

物業項目	地區／城市	地點	用途	總地盤面積約數(平方米)	樓面面積約數(平方米)	集團所佔權益	建築進度	預計落成日期
中國內地								
江灣城(瀋陽)	瀋陽市 渾南新區	渾南二路 6 號	住宅及商業	165,303	712,000	100%	第二期之上蓋工程進行中	由 2011 年起分階段完成
翠堤灣(瀋陽)	瀋陽市 瀋河區	大壩路西側	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	100%	第一期之上蓋工程進行中	由 2012 年起分階段完成
江灣城(無錫)	無錫市 崇安區	通運路及工運路	住宅及商業	68,833	404,400 [#]	80%	第一期之上蓋工程進行中	由 2013 年起分階段完成
星際豪庭(中山)	中山市 石岐區	學院路 8 號	住宅及商業	18,334	129,000	70%	上蓋工程進行中	2013
山語湖(佛山)	佛山市 南海區	里水鎮和順美景水庫地段	住宅及商業	4,020,743	1,600,000	50%	建築工程進行中	由 2009 年起分階段完成
河東項目(天津)	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	135,540	930,000	49%	總綱發展藍圖審批中	有待落實
君珩花園(東莞)	東莞市 南城區	西平社區宏偉路東側	住宅及商業	32,521	79,700	40%	建築工程將於 2012 年 9 月展開	2013/2014
澳門								
海一居，P 地段	黑沙灣 新填海區	東方明珠區 P 地段	住宅及商業	68,000	699,700	58.8%	建築圖則已完成審批	由 2015/2016 年起分階段完成
T + T1 地段	黑沙灣 新填海區	東方明珠區 T + T1 地段	住宅及商業	17,900	195,600	58.8%	建築圖則已完成審批	2015/2016

[#] 附加地下商業樓面面積約 15,000 平方米及逾 2,300 個車位。

物業投資

於回顧期內，本集團出售於香港新文華中心及信和中心多個零售舖位，確認收益總額為73,400,000 港元。

儘管出售上述非核心投資物業，本集團於二零一二年首六個月來自物業投資組合之總租金收入微升至 147,000,000 港元，而本集團於香港旗艦及核心投資物業始創中心之總租金收入上升 2.5%至 122,700,000 港元，於二零一二年六月三十日，零售舖位及辦公室已近乎全部租出。

石油業務

截至二零一二年六月三十日止六個月，石油業務之總收入大幅攀升至 259,600,000 港元，並錄得經營盈利 73,200,000 港元，而二零一一年同期則錄得總收入 27,300,000 港元和經營虧損 29,100,000 港元。經營業績獲得重大改善，主要是由於本集團成功的鑽探計劃及力克在哈薩克斯坦油田所面對的種種挑戰。事實上，於二零一一年九月及十二月投產之兩口新油井為回顧期內產量之主要貢獻源頭，截至二零一二年六月三十日，每日總產能達到 1,550 桶。

另兩口新增油井亦於今年七月陸續成功投產，預期每日總產量將於二零一二年下半年進一步攀升。產量之提升冀為本集團下半年盈利增長作出貢獻。

本集團透過其擁有 73.4%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」）開拓油氣業務。

結算日後事項

誠如二零一二年七月十八日所公佈，本公司之全資附屬公司卓見投資有限公司（「卓見」）與本公司之最終控股公司保利達控股國際有限公司之附屬公司訂立收購協議，據此，卓見同意收購 Mass Ventures International Limited（「Mass Ventures」）100%已發行股本權益連同轉讓出售貸款，總代價為 374,830,981 港元。Mass Ventures 擁有位於香港九龍之整個住宅重建項目，該項目為其唯一資產，註冊地盤面積約為 781 平方米。

上述收購進一步擴大本集團於香港之土地儲備。該重建地盤位於西九龍大角咀。舊樓已於近期拆卸，而地基工程隨即展開。發展中項目的住宅單位之預售將於二零一三年上半年展開。相信此項收購將為本集團帶來滿意之回報率。

於二零一二年七月十八日，經過數年來多番努力，本集團最終全面取得其於薄扶林道住宅重建項目之100%權益。該地盤位於薄扶林道49號至65A號，總地盤面積約1,162平方米。該項目目前處於設計階段，並計劃發展為兩座豪華住宅大廈。

展望

於過去六個月，全球各主要經濟體系之經濟增長均錄得不同程度之放緩。展望環球經濟於下半年前景越趨不明朗，市場環境充滿挑戰。然而，集團仍對大中華區三個經濟體系之中長期前景以及其房地產市場持審慎樂觀態度。

集團自本年度五月下旬起在香港推售兩個全資擁有之新住宅項目景怡峯及加多近山，該兩個項目自推出以來市場反應理想，截至目前為止預售所得款項總額已逾十三億港元。集團將繼續加快香港各項目發展步伐，並計劃於未來六至九個月預售另外兩個住宅項目－麥花臣場館及位於大角咀新購入之重建項目。

在中國內地，集團於本年度至今已預售江灣城(瀋陽)第二期逾 40%之住宅單位，預售額將於二零一三年上半年前確認入帳。

在澳門，東方明珠區 P 地段(海一居)－本集團之大型豪華商住發展項目（本集團擁有 73.4% 權益之附屬公司保利達資產持有 80%權益）之建築工程將於本年度第四季動工。集團亦正就 T + T1 地段項目辦理施工前的一切所需手續。

於二零一二年下半年，本集團之主要盈利將來自香港之物業銷售。在無不可預見之情況下，本集團預期二零一二年之全年營運業績將有滿意成績。

中期業績

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及二零一一年之比較數字如下：

綜合收益計算表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
營業額	3	838,105	651,604
銷售成本		(285,013)	(256,668)
其他收入		17,938	8,976
其他淨收益	4	103,000	213,625
折舊及攤銷		(7,475)	(5,779)
員工成本		(77,220)	(68,375)
銷售及推廣費用		(105,848)	(26,118)
其他經營費用		(67,153)	(64,071)
投資物業之公允價值變動		506,278	296,310
經營盈利		922,612	749,504
財務成本	5	(49,163)	(17,891)
所佔聯營公司盈利		2,141	169
所佔共同控制實體盈利		114,633	190,139
除稅前盈利		990,223	921,921
所得稅	6	(73,011)	(43,174)
本期盈利		917,212	878,747
下列人士應佔：			
公司股權持有人		872,438	829,988
非控股權益		44,774	48,759
本期盈利		917,212	878,747
每股盈利 — 基本／攤薄	7	0.76港元	0.72港元

綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
本期盈利	917,212	878,747
本期其他全面收益		
海外附屬公司帳項之滙兌差額	(18,691)	47,353
可供出售投資之公允價值變動	(629)	2,147
物業發展權益之公允價值變動	–	12,942
所佔共同控制實體及聯營公司其他全面收益	(17,896)	59,898
出售附屬公司轉往收益計算表	–	(481)
	(37,216)	121,859
本期全面收益總計	879,996	1,000,606
下列人士應佔：		
公司股權持有人	855,286	947,862
非控股權益	24,710	52,744
本期全面收益總計	879,996	1,000,606

綜合資產負債表

	附註	於二零一二年 六月三十日		於二零一一年 十二月三十一日	
		千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業			9,231,450		8,808,370
— 自用租賃土地			225,662		228,964
— 其他物業、機械及設備			1,347,934		1,291,609
			10,805,046		10,328,943
石油開採資產			117,143		120,785
物業發展權益			10,190,981		10,190,981
共同控制實體權益			2,015,982		1,907,547
聯營公司權益			2,309,668		2,124,195
金融投資			16,274		19,555
各項貸款			11,003		3,088
遞延稅項資產			21,835		10,314
			25,487,932		24,705,408
流動資產					
存貨		12,192,774		11,736,445	
營業應收帳款及其他應收款	9	489,674		593,515	
各項貸款		16,112		22,252	
應收共同控制實體款		102,331		131,662	
金融投資		88,028		80,255	
定期存款(已抵押)		15,000		15,000	
現金及現金等價物		604,344		764,144	
		13,508,263		13,343,273	

	附註	於二零一二年 六月三十日		於二零一一年 十二月三十一日	
		千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	10	1,949,101		1,609,749	
應付非控股權益款		200,000		200,000	
應付共同控制實體款		758,259		581,200	
銀行貸款		1,607,192		1,415,000	
本期稅項		293,327		257,856	
		<u>4,807,879</u>		<u>4,063,805</u>	
流動資產淨值			<u>8,700,384</u>		<u>9,279,468</u>
資產總額減流動負債			<u>34,188,316</u>		<u>33,984,876</u>
非流動負債					
最終控股公司貸款		4,819,601		5,097,532	
應付最終控股公司款		865,090		680,579	
銀行貸款		4,327,452		4,531,779	
其他應付款		48,957		46,637	
遞延稅項負債		829,094		812,814	
			<u>10,890,194</u>		<u>11,169,341</u>
資產淨值			<u>23,298,122</u>		<u>22,815,535</u>
股本及儲備金					
股本			115,068		115,068
儲備金			20,132,399		19,656,838
公司股權持有人應佔權益總額			<u>20,247,467</u>		<u>19,771,906</u>
非控股權益			<u>3,050,655</u>		<u>3,043,629</u>
權益總額			<u>23,298,122</u>		<u>22,815,535</u>

1 帳項編製基準

本未經審核中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露規定編製而成，包括遵守由香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34條「中期財務報告」而編製。

除預期於二零一二年度帳項反映之會計政策變動外，本中期財務報告已貫徹採納於二零一一年度帳項中所採用之會計政策。該等會計政策變動之詳情載於附註2。

按香港會計準則第34條編製之中期財務報告之要求，管理層需作出判斷、預計及假設，這將影響截至結算日應用之會計政策及為資產及負債、收入及支出呈報之數額。實際結果或有異於預計數額。

2 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈數項香港財務報告準則之修訂，於本集團本會計期間生效。本集團於前期已採納此等修訂包括香港會計準則第12條「所得稅—遞延稅項：相關資產之收回」。其他發展均與本集團中期財務報告無關及本集團並無於本會計期間採納任何未生效之新準則及詮釋。

3 分類報告

本集團按其提供的業務及地區性質來管理其業務。分類資料之呈報方式與提供予集團高級管理層供其評估分類之表現及分配資源之內部報告一致，本集團已識別以下六項呈報分類。前期所呈列之財務及財資分類已歸類於其他業務分類內。若干比較數字已重列以符合本期之呈列方式。

- 物業發展分類（香港／中國內地／澳門）：發展及出售物業。由於物業發展對本集團之重要性，本集團之物業發展業務再分拆三項以地域基準分類呈報。
- 物業投資分類：物業租賃以產生租金收入及從長期物業升值而獲益。
- 石油業務分類：石油勘探及生產。
- 其他業務分類：主要包括金融投資、提供財務服務、製冰及提供冷藏服務及財資營運之收益。

營業額主要包括物業租金收入、物業銷售、原油銷售、出售可買賣投資之收入、股息及利息收入。

呈報分類盈利主要包括經扣除投資物業之公允價值變動、財務成本、非經常項目及總部及公司收入／支出之除稅前盈利。

分類資產主要包括所有有形資產、無形資產及經扣除遞延稅項資產及其他公司資產之流動資產。

3 分類報告 (續)

以下為有關本集團提供予本集團高級管理層以作為本期之資源分配及評估分類表現之分類呈報資料。

	截至二零一二年六月三十日止六個月						
	物業發展						
	綜合 千港元	香港 千港元	中國內地 千港元	澳門 千港元	物業投資 千港元	石油 千港元	其他 千港元
營業額	838,105	153,383	221,115	1,656	147,003	259,637	55,311
呈報分類盈利	449,341	92,202	90,024	3,647	155,078	73,182	35,208
其他淨收益	95,227	-	-	21,805	73,422	-	-
投資物業之公允價值變動	506,278	-	-	-	506,278	-	-
所佔共同控制實體							
投資物業之公允價值變動	39,600	-	-	-	39,600	-	-
總部及公司支出	(51,060)						
財務成本	(49,163)						
除稅前盈利	990,223						
所佔聯營公司盈利	2,141	-	(1,142)	-	-	-	3,283
所佔共同控制實體盈利	114,633	-	57,983	-	56,650	-	-
	截至二零一一年六月三十日止六個月						
	物業發展						
	綜合 千港元	香港 千港元	中國內地 千港元	澳門 千港元	物業投資 千港元	石油 千港元	其他 千港元
營業額	651,604	380,631	-	48,102	146,645	27,333	48,893
呈報分類盈利	465,989	241,276	45,717	33,863	156,244	(29,123)	18,012
其他淨收益	131,878	-	-	-	131,878	-	-
投資物業之公允價值變動	296,310	-	-	-	296,310	-	-
所佔共同控制實體							
投資物業之公允價值變動	106,040	-	-	-	106,040	-	-
總部及公司支出	(60,405)						
財務成本	(17,891)						
除稅前盈利	921,921						
所佔聯營公司盈利	169	-	(597)	-	-	-	766
所佔共同控制實體盈利	190,139	-	67,589	-	122,550	-	-

3 分類報告 (續)

	於二零一二年六月三十日						
	物業發展						
	綜合	香港	中國內地	澳門	物業投資	石油	其他
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
呈報分類資產	38,337,676	6,067,681	10,301,018	10,104,758	9,969,559	1,459,860	434,800
遞延稅項資產	21,835						
定期存款 (已抵押)	15,000						
現金及現金等價物	604,344						
總部及公司資產	17,340						
綜合資產總額	38,996,195						
聯營公司權益	2,309,668	-	2,294,275	-	-	-	15,393
共同控制實體權益及 應收共同控制實體款	2,118,313	-	1,390,709	-	727,604	-	-

	於二零一一年十二月三十一日						
	物業發展						
	綜合	香港	中國內地	澳門	物業投資	石油	其他
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
呈報分類資產	37,245,110	5,949,174	9,676,050	10,280,052	9,506,796	1,414,643	418,395
遞延稅項資產	10,314						
定期存款 (已抵押)	15,000						
現金及現金等價物	764,144						
總部及公司資產	14,113						
綜合資產總額	38,048,681						
聯營公司權益	2,124,195	-	2,112,085	-	-	-	12,110
共同控制實體權益及 應收共同控制實體款	2,039,209	-	1,350,459	-	688,750	-	-

4 其他淨收益

其他淨收益為出售投資物業之淨收益73,422,000港元（二零一一年六月三十日止六個月：131,878,000港元）、出售一間附屬公司之收益：無（二零一一年六月三十日止六個月：88,089,000港元）、物業減值虧損撥回21,805,000港元（二零一一年六月三十日止六個月：無）及可買賣上市投資之公允價值變動收益7,773,000港元（二零一一年六月三十日止六個月：虧損6,342,000港元）。

5 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行貸款及透支利息	55,863	41,151
最終控股公司貸款／應付最終控股公司款利息	42,115	8,809
減：撥充成本之數額	(48,815)	(32,069)
	<u>49,163</u>	<u>17,891</u>

6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本期稅項		
利得稅準備		
– 香港	33,795	35,494
– 香港以外	20,082	14,594
	<u>53,877</u>	<u>50,088</u>
土地增值稅	13,973	–
遞延稅項	5,161	(6,914)
	<u>73,011</u>	<u>43,174</u>

二零一二年六月三十日止六個月，香港利得稅乃根據預計應課稅之盈利按課稅率16.5%（二零一零年六月三十日止六個月：16.5%）計算。香港以外之稅項乃根據現時應用於相關區域之年度規定適用之稅率計算。

根據中國內地之土地增值稅暫行條例，所有由轉讓中國內地房地產物業產生之收益均須以土地價值的增值部分（即出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支））按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

7 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872,438,000港元（二零一一年六月三十日止六個月：829,988,000港元）及期內已發行加權平均數之1,150,681,275股（二零一一年六月三十日止六個月：1,150,681,275股）普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

於二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月內，本公司並無攤薄性潛在股份。

8 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
期末後宣派之中期股息每股0.21港元 (二零一一年六月三十日止六個月：0.21港元)	241,643	241,643

於期末後宣派之中期股息並未於期末日確認為負債。

9 營業應收帳款及其他應收款

包含於此項目內之附有帳齡分析及扣除壞帳及呆帳減值虧損之應收帳款如下：

	於二零一二年 六月三十日 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 千港元
	未到期	125,564
逾期少於三個月	17,543	11,430
逾期三至六個月	1,015	756
逾期超過六個月	8,108	7,463
逾期款	26,666	19,649
營業應收帳款	152,230	317,727
公用事業及其他按金	43,061	41,743
其他應收帳款及預付款	294,383	234,045
	489,674	593,515

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。

10 營業應付帳款及其他應付款

包含於此項目內之附有帳齡分析之應付帳款如下：

	於二零一二年 六月三十日 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 千港元
未到期或活期	545,583	715,615
少於三個月	80,836	37,903
三個月至六個月	1,805	130
超逾六個月	28,009	34,057
營業應付帳款	656,233	787,705
租務及其他按金	73,304	72,267
其他應付帳款及應計費用	711,022	352,218
出售物業所收訂金	508,542	397,559
	1,949,101	1,609,749

財務回顧

財務資源及銀行借貸

本集團於二零一二年六月三十日之銀行貸款總額為 5,935,000,000 港元，其中 1,607,000,000 港元須於一年內償還及 4,328,000,000 港元須於一年後償還，比較二零一一年年底有輕微下跌。經計及 604,300,000 港元之現金及現金等價物，本集團於二零一二年六月三十日之銀行借貸淨額為 5,330,000,000 港元，較二零一一年十二月三十一日之借貸淨額 5,183,000,000 港元增加 147,600,000 港元。於二零一二年六月三十日之結欠最終控股公司之尚未償還貸款及應付款為 5,685,000,000 港元，相對二零一一年年末之 5,778,000,000 港元輕微下跌 93,400,000 港元。

本集團之資本負債比率（以銀行借貸淨額及應付最終控股公司之款項除以本公司股東應佔權益之基準計算）於二零一二年六月三十日維持於 54.4%（二零一一年年底：55.4%）。

於回顧期內，本集團於香港及中國內地之發展項目產生大量現金流入，分別為約 399,700,000 港元及 483,000,000 港元。現金流入主要為集團投資於佛山項目之資金返還及位於香港之曉峯、瀋陽市之江灣城、無錫市之江灣城及中山市之星際豪庭之銷售及預售所得款。本集團亦於截至二零一二年六月三十日期間出售幾項於香港之非核心投資物業，所得總現金約 154,000,000 港元。

本集團活躍於數項位於香港及中國內地之發展項目。期內，本集團為於香港及中國內地之發展項目分別投入建築成本約 354,000,000 港元及 545,000,000 港元。同時，本集團繼續收購位於紅磡一住宅及商業項目及於期內已投入約 47,600,000 港元。此外，本集團亦就天津項目之土地使用權之餘款額外投入約 180,300,000 港元，該項土地使用權已於二零一二年五月成功取得。

本集團之借貸一律按浮動息率基準進行安排。本集團將緊密監察及管理利率波動風險，並將考慮於適當時候作出有關對沖安排。

就於各個中國內地項目之投資，本集團面對人民幣匯率波動之風險。本集團以人民幣借貸以及從中國內地發展項目產生之人民幣收入及現金將可作為自然對沖人民幣之匯率風險。

鑑於本集團之上市附屬公司保利達資產所持有於哈薩克斯坦之石油業務，本集團須承受哈薩克斯坦當地貨幣哈薩克斯坦堅戈（「堅戈」）匯率波動之風險。本集團石油業務之大多數經營費用及資本支出均以堅戈計值，但該分部所賺取之收入超過 80% 以美元計值。由於本集團於哈薩克斯坦之收益及開支之貨幣錯配，本集團正密切監察堅戈之波動及評估其對本集團財務狀況之影響。如有必要，本集團將採取適當貨幣對沖以將與該業務相關之風險減至最低。

憑藉現有備用融資信貸、投資物業之經常性收入、本集團發展項目之預售款項/銷售所得，及自最終控股公司之財務支持，本集團有足夠財務資源履行承擔及將來之資金需求。

資本承擔

於二零一二年六月三十日，本集團就固定資產之承擔為 102,500,000 港元。

資產抵押

於結算日，107 億港元之物業以及 15,000,000 港元之定期存款已抵押予財務機構，主要作為信貸擔保之保證金。

或然負債

本集團為一間於中國內地之共同控制實體訂立之銀行貸款作出數項擔保。已提供該共同控制實體擔保金額合共為人民幣 655,000,000 元，此乃相當於人民幣 1,310,000,000 元有期貸款額之 50%。該等貸款之融資額度於二零一二年六月三十日已使用之貸款額為人民幣 1,050,000,000 元。

其他資料

審閱中期業績

本公司的審核委員會已審閱本集團截至二零一二年六月三十日止六個月未經審核中期財務報表。本集團之獨立核數師（畢馬威會計師事務所）已根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」的規定進行審閱。

遵守企業管治守則

於截至二零一二年六月三十日止六個月內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治常規守則》（有效至二零一二年三月三十一日止）及《企業管治守則》（自二零一二年四月一日起生效）的所有守則條文，惟守則條文第A.2.1條及第A.6.7條除外，詳情如下：

守則條文第A.2.1條

主席柯為湘先生同時履行主席和行政總裁之職務，負責本集團之整體營運，其原因已於二零一一年年報內披露。

守則條文第A.6.7條

所有非執行董事及獨立非執行董事均有出席本公司於二零一二年六月二十八日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」），只有一位非執行董事及一位獨立非執行董事因當時身處海外而未能出席股東週年大會。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一二年六月三十日止六個月內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一二年十月三日(星期三)至二零一二年十月四日(星期四)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間不會進行任何股份過戶登記。如欲享有中期股息，股東須於二零一二年九月二十八日(星期五)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之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室，辦理過戶手續。

刊登中期報告

本公司將於公司網站www.kdc.com.hk及香港聯合交易所有限公司網站刊登一份根據上市規則所需全面資料編制的二零一二年中期報告。本公司擬於二零一二年九月二十六日前後將該中期報告寄發予各股東。

承董事會命
九龍建業有限公司
主席
柯為湘

香港，二零一二年八月二十八日

於本公佈日期，本公司董事包括：執行董事柯為湘先生（主席）、吳志文女士、黎家輝先生及柯沛鈞先生；非執行董事Keith Alan Holman先生（副主席）及楊國光先生；以及獨立非執行董事李國星先生、陸恭正先生、司徒振中先生及David John Shaw先生。