

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

## 截至二零零八年十二月三十一日止年度之 業績公佈

### 二零零八年全年業績摘要

- 二零零八年本集團股東應佔淨虧損為629,000,000港元。
- 二零零八年之基本淨虧損為2,582,000,000港元，此乃由於本集團於年內之財務及財資業務產生一次性嚴重虧損所致。
- 全年每股股息為0.39港元。
- 於二零零八年底，本集團之金融投資組合由1,752,000,000港元減至236,000,000港元，而遠期協議項下之最高未履行承擔額則由10,100,000,000港元減至200,000,000港元。
- 預期本集團之核心地產業務於二零零九年將有好表現。

### 集團業績及股息

鑒於金融市場突然逆轉影響本集團過往持有之金融投資，導致本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績受到嚴重影響，二零零八年之股東應佔淨虧損為629,000,000港元，而二零零七年則錄得淨盈利1,906,000,000港元。本集團每股基本盈利由1.72港元下降至虧損0.55港元。

經扣除投資物業重估收益及有關之遞延稅項，以及因本公司增持於保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）之股權而產生一次性收益之負商譽後，本年度之基本淨虧損為2,582,000,000港元，而二零零七年則錄得基本淨盈利1,502,000,000港元。

如上文所述，業績虧損乃由於本集團於年內之財務及財資業務產生嚴重虧損所致，本公司已於二零零八年十月二十七日就此刊發公佈。

經考慮本集團核心地產業務之實力及二零零八年出現之投資虧損只為一次性後，董事會建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.20港元(二零零七年：0.48港元)予於二零零九年六月十日名列在本公司股東名冊上之股東。如於本公司之股東週年大會批准該建議，則末期股息預期於二零零九年六月十七日派付。末期股息連同中期股息每股0.19港元，本年度將合共派發股息每股0.39港元(二零零七年：0.65港元)。

## 主要業務回顧

### 物業銷售及發展

儘管二零零八年全球金融危機對全球經濟造成不利影響，本集團之核心地產業務於年內表現理想。

雖然全球經濟在過去六個月急劇惡化，本集團於第四季銷售羅便臣道31號部分餘下豪宅單位之表現令人滿意，年內該項目總銷售所得款項為497,000,000港元，平均售價每平方呎超過16,000港元。

連同位於澳門之共同投資發展項目海天居所確認之盈利507,000,000港元，但經扣除一項香港發展項目之減值撥備後，此業務之經營盈利合共為683,000,000港元，佔本集團年內經營業績之大部分。

海天居項目方面，於結算日後已取得末期分派，此將為本集團於二零零九年帶來進一步盈利。

於二零零八年，本集團已於香港及中山市收購約120,000平方米之應佔總建築樓面面積作為日後發展之用，總成本為1,671,000,000港元。於二零零八年十二月三十一日，本集團擁有約4,500,000平方米之應佔總建築樓面面積，其中約1,100,000平方米用作日後發展、約3,400,000平方米正在發展中。

### 物業投資

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團物業投資組合之總租金收入上升至256,000,000港元，較二零零七年同期增加9.1%。總租金收入增長有賴多方面之改進，包括年內辦公室及零售商舖之租金收入分別上升19.3%及5.3%，此外，本集團投資物業組合之整體出租率在二零零八年持續高企，各項物業之平均出租率均達90%以上。

本集團之旗艦物業始創中心之總租金收入於二零零八年上升至206,000,000港元，較去年同期增加10.2%，商舖及辦公室接近全部租出。

於年內，本集團接納牛池灣項目換地之基本條款，現正等待批出補地價金額。重估牛池灣項目之商業部分為本集團之物業投資組合帶來594,000,000港元之重估收益。該數額加上本集團其他投資物業之重估收益285,000,000港元，於年內共帶來重估收益總額879,000,000港元(二零零七年：491,000,000港元)。

### 財務及財資

於去年第四季，華爾街及全球金融市場陷入危機，嚴重影響本集團過往持有之金融投資組合。

在Lehman Brothers Holdings Inc. (雷曼兄弟控股公司) 突然倒閉後，管理層預期此將會引發信心危機，對金融市場造成重大負面影響，並繼而影響本集團之投資組合。基於此，去年十月初，本集團迅速作出決策，將其投資組合中之大部分股票變現，並將其大部分遠期買賣協議平倉，以減低種種不明朗因素所產生之風險。

因此，本集團之財務及財資業務於二零零八年蒙受一次性經營虧損3,730,000,000港元，而二零零七年則錄得經營盈利1,046,000,000港元。

截至二零零八年十二月三十一日，本集團投資組合僅有少量未完成之衍生工具合約，本集團根據遠期協議之最高承擔額由二零零七年底之10,100,000,000港元大幅下降至200,000,000港元，此外，本集團投資組合之金融投資總值亦由二零零七年底之1,752,000,000港元大幅削減至二零零八年底之236,000,000港元。

## **主要發展項目**

本集團於香港、中國內地及澳門之主要物業發展項目進度如下：

### **香港**

#### **九龍牛池灣清水灣道35號**

該地盤總建築樓面面積約196,400平方米，將發展為附設零售商舖及社區設施之商住綜合項目。本公司與政府已協定換地之基本條款，現正待香港政府就補地價批出金額。

#### **香港卑路乍街150至162號**

該項目地盤佔地564平方米，總建築樓面面積約5,600平方米，將發展為附設零售商舖、會所及停車場之多層高尚住宅單位。有關建築圖則已通過審批，地基工程亦準備展開。

#### **九龍麥花臣場館**

該項目為向市區重建局投標取得之重建項目。該項目地盤佔地約2,400平方米，重建範圍包括約5,600平方米之體育館及青年中心，另有約16,700平方米及約2,500平方米分別作住宅及商業之用途。本集團應佔可出售樓面面積約為18,100平方米。發展工程將於清拆舊有建築物後展開。

### **中國內地**

#### **濟陽市東陵區大壩路西側**

由於當地有關部門無法按先前協定清理部分地段，因此擬建總建築樓面面積由2,900,000平方米減至約2,200,000平方米，然而，最後總建築樓面面積仍待進一步調整。遷拆工作及重置餘下居民工作現正進行。發展項目第一期工程之總體規劃(包括低層式及中層式住宅區，總建築樓面面積約為150,000平方米)已呈交當地有關部門審批。

## **佛山市南海區和順美景水庫地段**

該發展項目現正進行第一期工程，預期住宅部分將於二零一零年上半年完工。住宅發展項目之第一期於二零零九年初試售，反應熱烈，住宅單位之正式推廣活動定於二零零九年四、五月間舉行。

## **天津市河東區津東六2004至066號地塊**

天津發展項目位於河東商業中心區之黃金地段，現正進行地盤清理工程，預計該項目將為擁有包括住宅、辦公室、酒店及零售元素之綜合發展，總建築樓面面積約為930,000平方米。

## **廣東中山市學院路**

中山發展項目位於石岐區，將包括高級住宅大廈及少量店舖，總建築樓面面積約為126,600平方米。

## **澳門**

本集團透過擁有73.4%權益之上市附屬公司保利達資產持有其於澳門之物業權益。發展項目之詳情如下：

### **東方明珠 —— 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、會所及停車場，總建築樓面面積約為138,100平方米，地基工程已經完成。雖然預期建築工程於二零一零年完成，但於結算日後根據共同投資協議之條款已作出末期分派，因此，本公司於該項目之權益已完成結算，根據末期分派而確認之餘下盈利將於二零零九年上半年入帳。

### **東方明珠 —— P地段**

該地段(由保利達資產持有80%權益之發展項目)總地盤面積約68,000平方米，將會分期發展為多幢豪華住宅大廈，附設大型商場、會所及停車場，總建築樓面面積約為699,800平方米。有關發展圖則將於短期內提交政府有關部門審批。

### **東方明珠 —— T及T1地段**

該地段總地盤面積合共約17,900平方米。該項目(由保利達資產持有80%權益)將發展為多幢高尚住宅樓宇及配套商舖，總建築樓面面積約為187,000平方米。有關建築圖則已交政府有關部門審批。

### **氹仔 —— 海茵怡居**

海茵怡居乃保利達資產持有58%權益位於氹仔之商住項目，由兩幢合共295個住宅單位及地下少量零售商舖之大廈組成，總建築樓面面積約為35,900平方米。所有住宅單位已於二零零七年售罄。該項目的建築工程預期於二零零九年中完成。

## 二零零八年之新發展及主要事項

### 香港及澳門

- (1) 本集團於澳門之物業發展及投資業務主要由保利達資產營運，而保利達資產亦從事製冰及冷藏業務，冷藏業務提供穩定經營盈利14,800,000港元(二零零七年：13,500,000港元)。年內，本公司於市場購入保利達資產額外617,940,000股股份，總購入價為271,000,000港元。本集團分佔其淨虧損327,000,000港元(二零零七年：淨盈利80,000,000港元)。由於增持保利達資產之股份而產生一次性非現金收益之負商譽1,206,000,000港元，已於集團綜合會計帳上反映。於結算日，本公司於保利達資產的持股比例約佔其已發行普通股份總數約73.4%。
- (2) 本集團收購香港九龍西洋菜北街468至474號，總建築樓面面積約8,400平方米。該地盤擬發展作住宅用途。
- (3) 於二零零八年七月，本集團與市區重建局及香港遊樂場協會訂立協議，重建旺角麥花臣場館項目。本集團應佔可出售樓面面積約為18,100平方米。
- (4) 本集團收購香港薄扶林道59-65A號，總建築樓面面積約5,000平方米。該項目擬作住宅發展用途。

### 中國內地

- (1) 於二零零八年十二月二十三日，本公司與中國東方資產管理公司已達成協議同意終止為收購不良資產而成立之中外合作公司之合作，詳情已於本公司於二零零八年十二月二十三日刊發之公佈中披露。有關終止對本集團之現金及資本負債狀況有正面影響。
- (2) 本集團收購廣東省中山市一項商住發展項目之70%權益。如上文詳述，發展項目之總建築樓面面積約126,600平方米。

## 財務回顧

### 財務資源及銀行借貸

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行借貸總額為3,028,000,000港元，其中1,166,000,000港元須於一年內償還，1,862,000,000港元則於一年後償還。經計及967,000,000港元之現金及現金等價物，本集團於年結日之借貸淨額為2,061,000,000港元，較二零零七年十二月三十一日之借貸淨額857,000,000港元增加1,204,000,000港元。於二零零八年年底，最終控股公司貸款／應付最終控股公司款為3,160,000,000港元(二零零七年：1,398,000,000港元)。於二零零八年十二月三十一日，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)為32.6%，於二零零七年年底則為13.2%。本集團之資本負債比率增加主要由於在回顧年內財務及財資業務產生虧損、就本集團位於旺角之麥花臣場館之新項目支付補地價，以及本集團額外投資中國內地物業項目所致。

於二零零八年，羅便臣道31號之銷售產生現金流入約1,360,000,000港元，並預期於二零零九年將為本集團之現金流量帶來正面貢獻。

本集團之借貸一律按浮動息率基準進行安排。本集團持續監察及管理利率波動風險。於適當時候，本集團將考慮作出適合融資架構之相關對沖安排。

由於本集團投資於多項中國內地項目，故面對人民幣匯率波動之風險。本集團已就與中信華南(集團)有限公司於佛山市之合營發展項目安排人民幣銀行借貸以供發展所需。本集團現正尋求適當之人民幣借貸，為其他中國內地項目之發展承擔提供融資，以對沖與人民幣有關之匯率風險。本集團之其他外匯風險並不重大。

憑藉現有之備用融資信貸、投資物業之經常性收入、本集團發展項目之物業銷售所得款項、現有之現金以及最終控股公司之財務支援，本集團擁有足夠財務資源履行資金要求。

### 資本承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團就收購一間經營中國內地物業發展業務之附屬公司之未履行承擔為83,000,000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131,000,000港元。

### 資產抵押

於結算日，6,740,000,000港元之物業及金融投資以及19,000,000港元之定期存款已抵押予財務機構，作為信貸之擔保及金融投資之保證金。

## 或然負債

本集團為一間共同控制實體獲取之銀行貸款作出擔保而產生或然負債人民幣200,000,000元(相等於約227,000,000港元)。於二零零八年十二月三十一日，該筆銀行貸款已動用之數額為人民幣120,000,000元(相等於約136,000,000港元)。

## 人力資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團於香港、澳門及中國內地多個辦事處共聘用362名員工(二零零七年：367名)。年內總員工成本為77,000,000港元(二零零七年：97,000,000港元)。本集團之薪酬政策乃論功行賞，旨在吸納、激勵及挽留人才。

## 展望

由於市場對經濟不明朗之憂慮持續加深，全球經濟放緩或會進一步加劇，預期短期內，香港、中國內地及澳門之物業市場仍有下調壓力。經濟環境充滿挑戰，但卻為本集團帶來機遇，能以較低價格增加土地儲備及增持投資物業。

為應付這次經濟放緩所帶來之挑戰，本集團亦採取了多項積極措施，將資源重新集中於核心地產業務上。於二零零八年十二月，本集團與中國東方資產管理公司達成協議終止就中外合作公司之合作。於二零零九年四月二日，本集團就深圳市物業發展(集團)股份有限公司之交易訂立諒解協議(有關交易原於二零零五年協定)，包括終止建議收購事項及償還已付款額及向本集團支付若干其他款項。

管理層致力於其地產業務上加大力度，務求透過其物業發展及物業投資，為股東創造最佳價值。在財務及財資業務方面，將採取保守審慎之策略，管理層已限制短期財資買賣活動的規模及避免進行衍生工具交易，本集團將集中關注中長期投資的機會。

管理層亦致力於提升本集團位於香港、澳門及中國內地物業市場之競爭力，務求成為於三個市場中均能擁有重大發展能力的少數上市公司之一。

本集團經重新調整業務定位，於二零零八年所產生的一次性嚴重虧損之投資組合及遠期協議項下之承擔已被大幅削減，預期於二零零九年，本集團財資業務不會對業績帶來重大的影響，而本集團的核心地產業務將有好表現。

於二零零九年，本集團之盈利大部分將來自澳門之發展項目海天居之分派及香港羅便臣道31號餘下豪宅單位之銷售；自二零一零年起，多個中國內地發展項目將為本集團之業績帶來重大貢獻。

本人欣然宣佈，近期本集團推出首個中國內地發展項目，該項於廣東省佛山市的試售反應熱烈，能延伸本集團於香港及澳門發展的成功經驗到內地，實在令人鼓舞。

## **其他資料**

### **審核委員會之審閱**

本公司之審核委員會已聯同本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合帳項，包括本集團採納之會計政策及準則。

### **企業管治常規守則**

年內，除偏離守則條文第A.2.1條外，本公司已遵從上市規則附錄十四所載之《企業管治常規守則》之所有守則條文。

守則條文第A.2.1條規定主席及行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時擔任。於現行架構下，主席及行政總裁之職位皆由柯為湘先生擔任。經檢討此架構後，董事會認為其有利於本公司作出迅速及有效之決定。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適當之董事委員會成員作出，故透過董事委員會之運作，可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。

### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

本公司或其任何附屬公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度並無購買、出售或贖回本公司上市證券。

### **暫停辦理股份過戶登記手續**

本公司將由二零零九年六月八日起至二零零九年六月十日止(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份轉讓。凡欲收取建議末期股息之股東，請於二零零九年六月五日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。

### **股東週年大會**

即將召開之本公司股東週年大會將於二零零九年六月十日上午十一時十五分於香港中環法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店五樓香島殿舉行。

## 綜合業績

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零零七年之比較數字如下：

### 綜合收益計算表

截至二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>營業額</b>	2	<b>8,792,773</b>	10,384,080
銷售成本		(8,171,721)	(8,211,550)
其他收入		41,282	10,430
其他淨收益／(支出)	3	34,170	(46,013)
折舊及攤銷		(10,597)	(10,280)
員工成本		(76,541)	(97,048)
其他經營費用		(229,023)	(93,867)
投資物業之公允價值變動	4	878,833	490,922
或然遠期交易之平倉成本	5	(1,614,522)	—
出售可供出售投資之虧損	6	(1,588,710)	—
<b>經營(虧損)／盈利</b>	2	<b>(1,944,056)</b>	2,426,674
財務成本	7	(95,512)	(81,685)
所佔聯營公司盈利		206	1,396
所佔共同控制實體盈利減虧損		(53,455)	11,886
負商譽	8	1,205,914	—
<b>除稅前(虧損)／盈利</b>		<b>(886,903)</b>	2,358,271
所得稅	9	(171,131)	(385,367)
<b>本年度(虧損)／盈利</b>		<b>(1,058,034)</b>	1,972,904
下列人士應佔：			
公司股權持有人		(629,266)	1,906,398
少數股東權益		(428,768)	66,506
<b>本年度(虧損)／盈利</b>		<b>(1,058,034)</b>	1,972,904
<b>每股(虧損)／盈利 — 基本／攤薄</b>	10	<b>(0.55港元)</b>	1.72港元
<b>每股股息</b>	11	<b>0.39港元</b>	0.65港元

## 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年		二零零七年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>					
固定資產					
— 投資物業			6,027,990		4,991,830
— 自用租賃土地			245,961		252,492
— 其他物業、機械及設備			41,725		39,710
			<u>6,315,676</u>		<u>5,284,032</u>
物業發展權益			10,251,062		12,013,954
共同控制實體權益			1,241,043		1,072,470
聯營公司權益			7,584		7,378
金融投資			33,681		148,329
各項貸款			14,085		27,654
遞延稅項資產			31,711		9,028
			<u>17,894,842</u>		<u>18,562,845</u>
<b>流動資產</b>					
物業發展權益		1,601,329		—	
存貨		5,854,969		4,331,389	
營業應收帳款及其他應收款	12	2,196,512		2,935,869	
各項貸款		42,407		47,708	
應收共同控制實體款		997,314		608,480	
衍生財務工具		—		40,335	
金融投資		202,176		1,603,789	
定期存款(已抵押)		18,810		582,473	
現金及現金等價物		967,499		907,961	
		<u>11,881,016</u>		<u>11,058,004</u>	
<b>流動負債</b>					
營業應付帳款及其他應付款	13	2,676,052		1,413,068	
應付最終控股公司款		1,380		2,662	
應付少數股東款		461,158		333,305	
衍生財務工具		45,526		216,978	
銀行貸款		1,166,000		623,000	
本期稅項		398,870		368,927	
		<u>4,748,986</u>		<u>2,957,940</u>	
<b>流動資產淨值</b>			<b>7,132,030</b>		<b>8,100,064</b>
<b>資產總額減流動負債</b>			<b>25,026,872</b>		<b>26,662,909</b>
<b>非流動負債</b>					
其他應付款		—		1,508,000	
最終控股公司貸款		2,473,789		495,964	
應付最終控股公司款		686,497		902,020	
銀行貸款		1,862,000		1,141,700	
遞延稅項負債		900,145		795,941	
			<u>5,922,431</u>		<u>4,843,625</u>
<b>資產淨值</b>			<b>19,104,441</b>		<b>21,819,284</b>

附註	二零零八年		二零零七年	
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>股本及儲備金</b>				
股本		115,068		115,068
儲備金		15,899,606		16,992,195
<b>公司股權持有人應佔權益總額</b>		<b>16,014,674</b>		<b>17,107,263</b>
少數股東權益		3,089,767		4,712,021
<b>權益總額</b>		<b>19,104,441</b>		<b>21,819,284</b>

## 1 帳項編製基準

本帳項已按照香港會計師公會頒佈所有適用之香港財務報告準則，其集合條例包括所有由香港會計師公會頒佈適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本帳項亦同時符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露規定。

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，此等新準則首次適用於本集團本會計期間。然而，該等全新及經修訂之香港財務報告準則之發展對本集團之經營並不適用。

本集團並無於本會計期間採納任何並未生效之新準則及詮釋。

## 2 分類資料

### (a) 業務分類

	二零零八年				
	綜合 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	財務及財資 千港元	其他 千港元
營業額	<u>8,792,773</u>	<u>1,031,261</u>	<u>255,596</u>	<u>7,446,119</u>	<u>59,797</u>
經營之貢獻	417,516	682,735	248,622	(526,954)	13,113
投資物業之公允價值變動	878,833	—	878,833	—	—
或然遠期交易之平倉成本	(1,614,522)	—	—	(1,614,522)	—
出售可供出售投資之虧損	(1,588,710)	—	—	(1,588,710)	—
未分配集團支出	<u>(37,173)</u>				
經營虧損	<u>(1,944,056)</u>				
財務成本	(95,512)				
所佔聯營公司盈利	206	—	—	—	206
所佔共同控制實體					
盈利減虧損	(53,455)	(5,269)	(48,186)	—	—
負商譽	<u>1,205,914</u>				
除稅前虧損	<u>(886,903)</u>				
所得稅	<u>(171,131)</u>				
本年度虧損	<u><u>(1,058,034)</u></u>				

## 二零零八年

	綜合 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	財務及財資 千港元	其他 千港元
分類資產	26,313,500	19,673,147	6,034,655	321,765	283,933
共同控制實體權益	2,238,357	1,676,828	561,529	—	—
聯營公司權益	7,584	—	—	—	7,584
未分配	1,216,417				
資產總額	<u>29,775,858</u>				
分類負債	2,889,879	2,506,847	88,967	276,010	18,055
未分配	7,781,538				
負債總額	<u>10,671,417</u>				
年內產生之資本支出	3,633	1,566	1,035	—	1,032
可買賣上市投資之公允 價值變動	96,947	—	—	96,947	—
折舊及攤銷	10,695	—	—	—	10,695
存貨之減值虧損	<u>179,207</u>	179,207	—	—	—

	二零零七年				
	綜合 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	財務及財資 千港元	其他 千港元
營業額	10,384,080	1,514,777	234,171	8,555,927	79,205
經營之貢獻	2,020,027	721,480	219,844	1,046,271	32,432
投資物業之公允價值變動	490,922	—	490,922	—	—
未分配集團支出	(84,275)	—	—	—	—
經營盈利	2,426,674	—	—	—	—
財務成本	(81,685)	—	—	—	—
所佔聯營公司盈利	1,396	—	—	—	1,396
所佔共同控制實體 盈利減虧損	11,886	(2,887)	14,773	—	—
除稅前盈利	2,358,271	—	—	—	—
所得稅	(385,367)	—	—	—	—
本年度盈利	1,972,904	—	—	—	—
分類資產	26,658,587	18,890,836	4,999,552	2,474,288	293,911
共同控制實體權益	1,680,950	1,050,807	630,143	—	—
聯營公司權益	7,378	—	—	—	7,378
未分配	1,273,934	—	—	—	—
資產總額	29,620,849	—	—	—	—
分類負債	3,066,533	2,511,849	81,391	452,339	20,954
未分配	4,735,032	—	—	—	—
負債總額	7,801,565	—	—	—	—
年內產生之資本支出	6,709	—	6,566	—	143
衍生財務工具 之公允價值變動	196,127	—	—	196,127	—
折舊及攤銷	10,280	—	—	—	10,280
存貨之減值虧損	13,531	13,531	—	—	—
商譽之減值虧損	16,994	—	—	—	—

本集團就收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司(「深物業」)約70.3%股權所支付之按金225,743,000港元(二零零七年：225,743,000港元)及於二零零七年有關就深物業餘下之29.7%已發行股份提出全面收購之保證金120,000,000港元，因本集團於結算日後與有關訂約方共同簽署協議，同意終止對深物業之收購，故並未分配於業務分類內。

(b) 地域分類

	集團營業額		集團經營(虧損)/盈利	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	8,056,266	9,943,948	(2,390,426)	2,201,466
澳門	533,810	369,040	449,989	193,879
中國內地	12,358	2,821	(2,931)	(12,038)
北美洲	179,808	52,919	12,516	28,474
其他	10,531	15,352	(13,204)	14,893
	<u>8,792,773</u>	<u>10,384,080</u>	<u>(1,944,056)</u>	<u>2,426,674</u>

  

	分類資產		年內產生之資本支出	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	10,049,977	10,715,497	2,067	6,709
澳門	12,715,890	13,105,358	—	—
中國內地	3,479,313	2,627,367	1,566	—
北美洲	33,681	208,417	—	—
其他	34,639	1,948	—	—
	<u>26,313,500</u>	<u>26,658,587</u>	<u>3,633</u>	<u>6,709</u>

3 其他淨收益/(支出)

其他淨收益/(支出)為可買賣上市投資之公允價值變動虧損96,947,000港元(二零零七年:盈利150,114,000港元)及衍生財務工具之公允價值變動盈利131,117,000港元(二零零七年:虧損196,127,000港元)。

4 投資物業之公允價值變動

年內,本集團已接納香港政府就牛池灣物業發展提出換地之基本條款。該地盤之住宅及非住宅發展面積均受基本條款規限,且本集團有意將持有非住宅發展項目作為日後投資物業之用。根據本集團之會計政策,持作賺取長期租金收入之發展中租賃土地分類為投資物業,並按公允價值入帳。由於本集團已接納基本條款,故非住宅發展面積可予以確定,其公允價值亦可客觀釐定。年內,牛池灣項目土地之非住宅部份已由發展中物業轉往投資物業。

## 5 或然遠期交易之平倉成本

年內，本集團存有未履行之遠期協議，以於協議日期起計52週期間內按固定價格購買或出售若干上市股本投資。由於次按危機引致全球金融市場動盪，投資氣氛及全球金融及股票市場之表現嚴重惡化。為盡可能減少損失及減低有關未履行遠期協議之風險，本集團已於二零零八年十月將大部份該等協議平倉。有關平倉之總成本約為1,615,000,000港元，已於本年度之收益計算表內確認。

## 6 出售可供出售投資之虧損

本年度內及過往年度經購入作為長期持有之上市股本投資，並以可供出售投資入帳。然而，由於二零零八年下半年無法預測之全球金融環境，本集團變現所有上市可供出售投資，以控制其虧損及盡可能減少與此投資組合有關之風險。出售可供出售投資之虧損約為1,589,000,000港元，已於本年度之收益計算表內確認。

## 7 財務成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行貸款及透支利息	66,142	99,056
最終控股公司貸款／應付最終控股公司款利息	61,054	89,463
減：撥充成本之數額	(31,684)	(106,834)
	<u>95,512</u>	<u>81,685</u>

## 8 負商譽

年內，本集團於上市附屬公司保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）之權益由59.52%增加至73.44%，乃透過按當時市價（較相關資產淨值大幅折讓）於市場上購入合共617,940,000股保利達資產股份所致。該收購事項之總代價約為271,000,000港元，平均成本約為每股0.44港元。綜合結算時產生之負商譽乃指本集團於保利達資產額外權益之可分辨資產、負債及或然負債之淨公允價值超出於二零零八年十月至十二月期間之收購成本之數額。1,205,914,000港元之負商譽已於本年度之收益計算表內確認。

## 9 所得稅

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本期稅項 — 香港	88,312	317,880
— 海外	1,298	11,695
	<u>89,610</u>	<u>329,575</u>
遞延稅項	81,521	55,792
	<u>171,131</u>	<u>385,367</u>

二零零八年之香港利得稅乃根據本年度預計應課稅之盈利按課稅率16.5%（二零零七年：17.5%）計算。海外稅項乃根據個別區域之適當稅率計算。

## 10 每股(虧損)/盈利

### (a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按公司股權持有人應佔虧損629,266,000港元(二零零七年：盈利1,906,398,000港元)及年內已發行加權平均股數1,150,681,275股(二零零七年：1,108,345,343股)計算。

### (b) 每股攤薄(虧損)/盈利

二零零七年及二零零八年度內本公司並無攤薄性潛在股份。

## 11 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
宣派及已派付之中期股息每股0.19港元 (二零零七年：0.17港元)	218,629	195,616
結算日後擬派之末期股息每股0.20港元 (二零零七年：0.48港元)	230,136	552,327
	<u>448,765</u>	<u>747,943</u>

## 12 營業應收帳款及其他應收款

於十二月三十一日，營業應收款之帳齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未到期	<u>188,449</u>	<u>1,331,699</u>
逾期少於三個月	3,414	20,979
逾期三至六個月	624	637
逾期超過六個月	8,597	9,181
逾期款	<u>12,635</u>	<u>30,797</u>
營業應收帳款	201,084	1,362,496
公用事業及其他按金	4,185	4,721
其他應收帳款及預付款	<u>1,991,243</u>	<u>1,568,652</u>
	<u>2,196,512</u>	<u>2,935,869</u>

本集團預付款中225,743,000港元(二零零七年：225,743,000港元)乃收購深物業約70.3%之已發行股份之按金支出及於二零零七年預付款中120,000,000港元乃就深物業餘下之29.7%已發行股份提出全面收購之保證金支出。於年內，120,000,000港元之全面收購保證金已退回本集團。於結算日後，本集團及有關訂約方共同簽署協議，同意終止對深物業之收購。賣方將退回作為收購按金之225,743,000港元。

本集團預付款中約1,700,892,000港元(二零零七年：1,152,406,000港元)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,以便把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

於十二月三十一日,營業應付款之帳齡分析如下:

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未到期或活期	85,372	487,083
少於三個月	57,700	35,197
三個月至六個月	27,624	658
超過六個月	17,300	272
營業應付帳款	187,996	523,210
租務及其他按金	63,994	53,926
其他應付帳款及應計費用	1,937,367	416,298
出售物業所收訂金	486,695	419,634
	<b>2,676,052</b>	<b>1,413,068</b>

於二零零八年十二月三十一日,其他應付款及應計費用中包括就集團於澳門之物業發展權益從最終控股公司,保利達控股國際有限公司,之一間附屬公司收取之1,613,516,000港元,此款預期於一年內償付。於二零零七年,已收取1,508,000,000港元並載於非流動負債之其他應付款。

### 刊登資料

一份載有上市規則附錄十六所規定全部資料之年報,擬於二零零九年四月二十九日在本公司網站www.kdc.com.hk及香港聯合交易所網站刊登。

承董事會命  
九龍建業有限公司  
柯為湘  
主席

香港,二零零九年四月七日

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)、譚希仲先生及楊國光先生;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。

九龍建業有限公司 — 業績公佈  
二零零九年四月七日