

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)

二零一一年中期業績公佈

摘要

- 本集團二零一一年之中期純利為 830,000,000 港元，而二零一零年同期則為 676,000,000 港元(重列)。
- 經扣除本集團投資物業之重估收益後，二零一一年上半年之實際純利為 456,000,000 港元，較二零一零年同期增加 63.2%。二零一一年首六個月之每股實際盈利為 0.40 港元，而二零一零年上半年則為 0.24 港元。
- 在無不可預見之情況下，本集團可望於二零一一年全年錄得令人滿意之營運業績。
- 二零一一年之每股中期股息為 0.21 港元（二零一零年：0.20 港元）。

中期業績及股息

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔純利及每股基本盈利分別為 830,000,000 港元及 0.72 港元，二零一零年同期則分別為 676,000,000 港元(重列)及 0.59 港元(重列)。

經扣除本集團投資物業重估收益後，二零一一年上半年之實際純利為 456,000,000 港元，較二零一零年同期增加 63.2%。截至二零一一年首六個月之每股實際盈利為 0.40 港元，而二零一零年上半年則為 0.24 港元。

董事會宣佈派發二零一一年之中期股息每股 0.21 港元（二零一零年：0.20 港元），將於二零一一年十月十四日派發予於二零一一年十月四日名列在本公司股東名冊上之股東。

業務回顧

面對樓價上揚因而引致市民對樓宇購買力削弱，香港、澳門及中國內地政府於本年度上半年為壓抑樓價升勢均出台更嚴厲的措施。另外，隨著投資者信心因憂慮全球經濟復甦能否持續而轉弱，近期三地物業市場整體住宅成交量開始下跌。具體而言，已實施住房限購令之中國內地城市之住宅成交量已明顯下跌。部分地區之住宅成交價雖仍上升，惟樓價總體上已見受到壓抑。集團自年初以來正面對一個更富挑戰性之環境。

物業銷售

於二零一一年首六個月，物業發展業務之經營盈利總額為321,000,000港元，主要來自香港、澳門及中國內地多個不同發展項目之確認銷售所得。

於香港，隨著北角曉峯落成，單位自本年度六月底起已逐漸交付買家。本集團至今已出售住宅單位近50%，就二零一一年上半年所確認銷售所得及純利分別為379,000,000港元及134,000,000港元。此外，本集團出售其位於羅便臣道31號之發展項目的最後一個住宅單位及其餘車位，錄得收益88,000,000港元。

於中國內地，本年度上半年就佛山市山語湖（本集團佔50%權益之發展項目）確認銷售所得總額為人民幣548,000,000元，本集團分佔純利為人民幣56,000,000元。該項目額外預售額約人民幣13億元，預期在取得相關竣工證書後，於二零一一年下半年確認入帳。

此外，集團於去年下半年推出江灣城（本集團全資擁有位於遼寧省瀋陽市之商住發展項目）之第一期，至今已預售大部分住宅單位及部分零售店舖，預售所得總額超過人民幣5億元。大部份之預售所得預計將可於本年度下半年確認入帳。

在澳門，海茵怡居（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」）持有之澳門項目之一）多個零售店舖已售出，帶來超過45,000,000港元之銷售所得總額。該項目已於二零一零年上半年完工。

物業發展

於二零一一年六月三十日，本集團可供發展之土地儲備之應佔總建築樓面面積約為5,000,000平方米，而本集團規劃中及發展中之主要物業項目情況如下：

主要規劃中及發展中物業項目

物業項目	地區/ 城市	地點	用途	總地盤 面積 約數 (平方米)	總建築 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

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%	換地進行中	有待落實
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 進行中	2012
西洋菜北 街	九龍	西洋菜北街 468 至 474 號	住宅	1,114	8,400	100%	上蓋工程 進行中	2012
卑路乍街	香港 堅尼地城	卑路乍街 150 至 162 號及 均益街1 至 9 號	住宅及商業	1,318	13,200	100%	地基工程 已完成 樁承台進行中	2013
薄扶林道	香港南區	薄扶林道 49 至 65A 號	住宅	1,083	9,100	97.5%	建築圖則 進行中	2013/2014

中國內地

江灣城	瀋陽市 渾南新區	渾南二路 6 號	住宅及商業	171,339	579,000	100%	第一期 上蓋工程 進行中 第一期工程 預計於 2011 年 9 月完成	由 2011 年 起分階段 完成
山語湖	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 2010 年 起分階段 完成
瀋河	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

#山語湖總建築樓面面積約 1,600,000 平方米，直到二零一一年六月三十日其中約 170,000 平方米之銷售已確認。

主要規劃中及發展中物業項目(續)

物業項目	地區/ 城市	地點	用途	總地盤 面積 約數 (平方米)	總建築 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

河東	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	137,940	930,000	49%	總綱發展藍 圖審批中	由 2013 年起 分階段完成
石岐	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	2012/2013
崇安*	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 上蓋工程 進行中	由 2013 年起 分階段完成

澳門

海一居	黑沙灣 新填海區	東方明珠地段 P 地段	住宅及商業	68,000	699,700	58.8%	建築圖則已 完成審批	由 2014 年起 分階段完成
T 及 T1 地段	黑沙灣 新填海區	東方明珠地段	住宅及商業	17,900	208,400	58.8%	建築圖則已 完成審批	2015/2016

* 本集團於 2011 年 6 月 30 日後收購

物業投資

於二零一一年首六個月內，本集團已出售尖沙咀新文華中心（本集團於香港之非核心投資物業之一）多個零售舖位，錄得確認收益總額 87,000,000 港元。此外，本集團亦已出售華榕廣場（本集團透過保利達資產持有之澳門投資物業）多個零售舖位，錄得除稅前收益總額 45,000,000 港元。本集團擬繼續出售港澳兩地其餘非核心投資物業。

儘管出售上述投資物業，於本年度上半年，本集團來自物業投資組合之總租金收入仍增加至 147,000,000 港元，較二零一零年同期增加 8.4%。更令人鼓舞的是，來自本集團的香港旗艦投資物業始創中心之總租金收入，於二零一一年上半年升至 120,000,000 港元，較二零一零年同期增加 11.4%，而截至二零一一年六月底，所有辦公室及零售舖位已近乎全部租出。

經過去年強勁反彈，香港零售市場於二零一一年首六個月仍然暢旺，零售銷售額繼二零一零年增長 18% 後，再上升逾 24%。零售消費持續上升，主要受中國內地旅客支持，導致零售舖位需求急增，致使本集團在二零一一年上半年於續租及新租交易均錄得強勁租金增長率。

財務及財資

於二零一一年六月三十日，本集團之財務投資組合剩餘總值為121,000,000港元，而二零一零年十二月底則為134,000,000港元。現有組合主要包括已持有兩年以上之長期投資基金及債券。於二零一一年首六個月，財務及財資業務為本集團經營盈利貢獻11,700,000港元。

石油

於二零一一年首六個月，石油業務帶來之總收入為 27,000,000 港元，並錄得經營虧損 29,000,000 港元。回顧期內之經營虧損主要是由於今年首三個月本集團仍在等待其 South Alibek 油田之燃氣許可證，導致在此期間內暫停石油生產。儘管本集團已於四月恢復石油生產，但整體生產回復正常水平需要一段時間，因此短期內本集團來自該業務之現金流及盈利仍可能受到影響。本集團認為，本集團之 South Alibek 油田（位於哈薩克斯坦，石油及天然氣儲量豐富之濱里海盆地，尚處於初步開發階段）有很大機會勘探到更多石油，為此本集團已開展一系列鑽探計劃，期以發掘更大之開採潛質。

物業管理

本集團為客戶提供全面優質物業管理服務。集團之客戶基礎不單包括自建之豪華住宅大廈、服務式公寓及中型商業大廈，亦包括公共屋苑。於二零一一年六月底，有關管理之物業總面積約為1,100,000平方米。

結算日後事項

誠如二零一一年五月十三日所公佈，本公司已與本集團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，本公司同意收購Ideaplan Investments Limited（「Ideaplan」）已發行股本之80%權益（連同出售貸款轉讓），總代價為1,319,651,404港元。Ideaplan擁有位於江蘇省無錫市市中心商業區之無錫物業（「無錫物業」）。無錫物業包括五個相連綜合用途地盤，總地盤面積51,437平方米及發展建築樓面面積約為308,600平方米(地上)。該收購已於二零一一年七月六日完成。

另於二零一一年八月十九日，本集團通過公開拍賣，成功投得上述無錫物業鄰近一個地盤，總地盤面積17,396平方米(其中地上面積約為95,800平方米)，總代價為人民幣580,000,000元。

本集團擬將該兩個地盤合併，發展為一項集住宅、商業、酒店及辦公室大樓之綜合物業，合併地盤面積及建築樓面地上面積分別為68,833平方米及約404,400平方米(地上)。

展望

自八月初美國信貸評級被降低後，加上歐洲債務問題持續，全球經濟前景不明朗程度加深。預期債務危機不易得以徹底解決，除非主要發展國家（尤其是美國及歐洲）政府決心大幅降低各自之債務水平，因彼等長期以來欠缺審慎財政政策，包括過度擴張社會福利支出，已導致有關國家出現現時無以為繼之債務水平。因此，預期美國及不少歐盟國家將實行緊縮財政政策或措施，讓有關國家於未來數年重回可持續發展之財政軌道。在該等主要發展

國家財政緊縮政策下，預期未來數季其經濟增長將會緩慢，而倘有關政府不能及時推出有效之措施以振興各自經濟，全球經濟衰退或滯脹之風險將會增加。

於大中華區三個經濟體，中國內地、香港及澳門，本年度上半年經濟增長率仍然相對強勁，但同時，亦須面對不斷加劇的通脹壓力。為防止地產泡沫形成，三地政府於本年度上半年均已加推更嚴格之打壓樓市措施。該等措施在短期內將有效壓抑潛在買家之意慾。中長線而言，集團對該三個經濟體以至三地之物業市場仍然樂觀。集團健康的負債比率，加上土地儲備之規模，在該三個市場均處於有利位置。集團正加速項目發展步伐，目標旨在於可見未來完成更多項目。

中國內地方面，集團於七月完成向控股股東收購一項位於江蘇省無錫市發展項目80%權益。由於該項目第一期現正施工中，收購該項目可為本集團節省大量平整地盤所需之時間，亦可避免該項目相關之潛在風險及不明朗因素。該地盤位於崇安區，乃無錫市之商業中心區，總地盤面積超過51,400平方米。於八月中，本集團以公開拍賣方式取得一幅毗鄰上述地盤之土地，地面部份總地盤面積約17,400平方米。集團擬將兩幅土地合二為一，合併後之地盤將分階段發展成一項住宅、商業、酒店及辦公室綜合大樓，總建築樓面面積超過404,400平方米(地上)。為使本集團可逐步提高整體租金收入，該綜合發展計劃中將包括一所大型商場，總建築樓面面積超過100,000平方米，將增加現有之投資物業組合。集團預期會於本年度第四季就住宅部份第一期進行預售。

在瀋陽市，本集團在中國內地第一個全資發展項目江灣城第一期之預售於去年第四季展開，市場反應熱烈。縱使面對冷卻樓市措施，集團已售出發展項目第一期大部分住宅單位，至今售樓所得總額超過人民幣5億元。預售所得將於本年度下半年確認入帳。集團將於本年度稍後將瀋陽市之瀋河區項目及中山市石岐區項目推出預售。

香港方面，集團正積極加強本地之土地儲備。在七月集團已完成收購位於九龍紅磡一項可重建住宅及商業項目之超過80%實際份額。集團正進行收購該項目餘下單位，完成時，地盤面積合共將達到4,038平方米，擬發展商業及住宅建築面積約33,900平方米。另集團將於未來十二個月將卑路乍街及西洋菜街北兩項發展項目推出預售。

澳門方面，集團正準備推出澳門東方明珠地段P地段，命名為「海一居」之預售，此乃本集團之豪華住宅及商業發展項目。此大規模發展項目總建築樓面面積約700,000平方米，備有超過5,000個豪宅單位、一個大型購物商場、五星級會所及超過4,000個車位。此大型項目將會於未來數年分階段發展，集團相信，該項目將於完成時為本集團提供大量現金流及持續盈利。

二零一一年下半年，預計本集團主要盈利將來自佛山山語湖及瀋陽江灣城之預售收入。在無不可預見情況下，本集團可望於二零一一年全年錄得滿意之營運業績。

中期業績

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及二零一零年之比較數字如下：

綜合收益計算表

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核) (重列)
營業額	3	651,604	950,938
銷售成本		(256,668)	(682,067)
其他收入		8,976	19,393
其他淨收益	4	213,625	16,882
折舊及攤銷		(5,779)	(5,494)
員工成本		(68,375)	(45,460)
其他經營費用		(90,189)	(40,969)
物業減值虧損撥回		-	154,770
投資物業之公允價值變動		296,310	396,506
經營盈利		749,504	764,499
財務成本	5	(17,891)	(5,884)
所佔聯營公司盈利		169	1,308
所佔共同控制實體盈利		190,139	11,329
除稅前盈利		921,921	771,252
所得稅	6	(43,174)	(44,185)
本期盈利		878,747	727,067
下列人士應佔：			
公司股權持有人		829,988	675,901
非控股權益		48,759	51,166
本期盈利		878,747	727,067
每股盈利 — 基本/攤薄	7	0.72 港元	0.59 港元

綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核) (重列)
本期盈利	<u>878,747</u>	<u>727,067</u>
本期其他全面收益		
海外附屬公司帳項之滙兌差額	47,353	20,620
可供出售投資之公允價值變動	2,147	(312)
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	59,898	19,978
出售附屬公司轉往收益計算表	<u>(481)</u>	<u>-</u>
	<u>121,859</u>	<u>40,286</u>
本期全面收益總計	<u>1,000,606</u>	<u>767,353</u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	947,862	714,934
非控股權益	<u>52,744</u>	<u>52,419</u>
本期全面收益總計	<u>1,000,606</u>	<u>767,353</u>

綜合資產負債表

	附註	於二零一一年 六月三十日		於二零一零年 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			7,536,590		7,411,650
— 自用租賃土地			232,265		235,568
— 其他物業、機械及設備			1,153,801		1,106,773
			<u>8,922,656</u>		<u>8,753,991</u>
石油開採資產			122,088		123,144
物業發展權益			10,186,346		10,173,404
共同控制實體權益			1,752,479		1,541,645
聯營公司權益			1,918,685		1,675,361
金融投資			22,788		29,346
各項貸款			2,138		3,717
其他按金			-		2,527
遞延稅項資產			6,735		7,464
			<u>22,933,915</u>		<u>22,310,599</u>
流動資產					
存貨		8,689,239		7,487,859	
營業應收帳款及其他應收款	9	798,153		185,212	
各項貸款		21,476		19,043	
應收共同控制實體款		140,745		154,278	
金融投資		98,252		104,594	
定期存款(已抵押)		15,000		15,000	
現金及現金等價物		735,645		719,684	
		<u>10,498,510</u>		<u>8,685,670</u>	

	附註	於二零一一年 六月三十日		於二零一零年 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	1,536,414		1,273,187	
應付共同控制實體款		566,532		554,448	
銀行貸款		1,242,500		3,855,500	
本期稅項		340,821		298,465	
		<u>3,686,267</u>		<u>5,981,600</u>	
流動資產淨值			6,812,243		2,704,070
資產總額減流動負債			29,746,158		25,014,669
非流動負債					
最終控股公司貸款		1,750,699		896,569	
應付最終控股公司款		881,605		627,901	
銀行貸款		4,678,701		1,660,447	
其他應付款		46,981		46,872	
遞延稅項負債		295,528		303,170	
			<u>7,653,514</u>		<u>3,534,959</u>
資產淨值			22,092,644		21,479,710
股本及儲備金					
股本			115,068		115,068
儲備金			<u>19,052,899</u>		<u>18,473,255</u>
公司股權持有人應佔權益總額			19,167,967		18,588,323
非控股權益			<u>2,924,677</u>		<u>2,891,387</u>
權益總額			22,092,644		21,479,710

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。

除預期於二零一一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二零一零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多項香港財務報告準則之修訂（其集合條例包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）及一項新詮釋，於本集團之本會計期間生效。據此，以下之發展均與本集團中期財務報告有關。

- 香港會計準則第 24 條（2009 經修訂）—「關連人士披露」
- 香港財務報告準則之改進（2010）

此發展主要有關本集團帳項適用之若干披露要求之闡明，而此發展對本中期財務報告內容並無重大影響。

除根據香港會計準則第 40 條「投資物業」，以公允值入帳之投資物業所確認之遞延稅項，提早採納香港會計準則第 12 條「所得稅」之修訂外，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。此會計準則第 12 條之修訂本於二零一二年一月一日或以後開始之年度生效，本集團已提早於截至二零一零年十二月三十一日年度採納此修訂。

由於此項政策之變動，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式的目的是為透過時間消耗該物業所包含之絕大部份經濟利益而非透過出售，則本集團須參照如於結算日，按投資物業之帳面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。修訂前，如該等物業是根據租賃權益持有，一般以該資產透過使用時收回其帳面值而按適用之稅率計算遞延稅項。

此會計政策變動已追溯而重列二零一零年六月三十日止六個月之比較數字。據此本集團經減少有關若干投資物業公允價值收益而計算之遞延稅項。其影響如下：

	以往呈報 千港元	採用香港會計 準則第 12 條 修訂之影響 千港元	重列 千港元
綜合收益計算表			
截至二零一零年六月三十日:			
所得稅	110,511	(66,326)	44,185
本期盈利	660,741	66,326	727,067
下列人士應佔盈利:			
公司股權持有人	609,575	66,326	675,901
每股盈利—基本/攤薄	0.53 港元	0.06 港元	0.59 港元

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，本集團已識別以下七項呈報分類。

- 物業發展分類（香港/澳門/中國內地）：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。
- 財務及財資分類：金融投資及提供財務服務。
- 石油業務分類：石油勘探及生產。
- 其他業務分類：主要包括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、物業發展權益之收入、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	澳門 千港元	中國內地 千港元	物業投資 千港元	財務及財資 千港元	石油 千港元	其他 千港元
營業額	<u>651,604</u>	<u>380,631</u>	<u>48,102</u>	<u>-</u>	<u>146,645</u>	<u>18,357</u>	<u>27,333</u>	<u>30,536</u>
呈報分類盈利	465,989	241,276	33,863	45,717	156,244	10,735	(29,123)	7,277
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	<u>(17,891)</u>							
除稅前盈利	<u>921,921</u>							
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	-	-	-

	截至二零一零年六月三十日止六個月							
	物業發展							
	綜合 千港元	香港 千港元	澳門 千港元	中國內地 千港元	物業投資 千港元	財務及財資 千港元	其他 千港元	其他 千港元
營業額	<u>950,938</u>	<u>1,410</u>	<u>775,649</u>	<u>-</u>	<u>135,279</u>	<u>12,210</u>	<u>26,390</u>	
呈報分類盈利	414,289	158,631	95,083	(2,573)	138,166	19,403	5,579	
其他淨收益	9,826	-	-	-	9,826	-	-	
投資物業之公允價值變動	396,506	-	-	-	396,506	-	-	
總部及公司支出	(43,485)							
財務成本	<u>(5,884)</u>							
除稅前盈利	<u>771,252</u>							
所佔聯營公司盈利	1,308	-	-	-	-	-	1,308	
所佔共同控制實體盈利	11,329	-	-	196	11,133	-	-	
物業減值虧損撥回	154,770	154,770	-	-	-	-	-	

4 其他淨收益

其他淨收益為出售投資物業 131,878,000 港元（二零一零年六月三十日止六個月：9,826,000 港元）、出售一間經營物業發展之附屬公司之淨收益 88,089,000 港元（二零一零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虧損 6,342,000 港元（二零一零年六月三十日止六個月：盈利 7,056,000 港元）。

5 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行貸款及透支利息	41,151	26,585
最終控股公司貸款/應付最終控股公司款利息	8,809	3,187
減：撥充成本之數額	<u>(32,069)</u>	<u>(23,888)</u>
	<u>17,891</u>	<u>5,884</u>

6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	35,494	15,778
— 香港以外	<u>14,594</u>	<u>47,232</u>
	50,088	63,010
遞延稅項	<u>(6,914)</u>	<u>(18,825)</u>
	<u>43,174</u>	<u>44,185</u>

二零一一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。

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 829,988,000 港元 (二零一零年六月三十日止六個月 (重列) : 675,901,000 港元) 及期內已發行加權平均數之 1,150,681,275 股 (二零一零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

於二零一一年及二零一零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	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
期末後宣派之中期股息每股 0.21 港元 (二零一零年六月三十日止六個月 : 0.20 港元)	<u>241,643</u>	<u>230,136</u>

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：

	於二零一一年 六月三十日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元
未到期	<u>232,220</u>	<u>53,538</u>
逾期少於三個月	13,674	5,354
逾期三至六個月	932	435
逾期超過六個月	<u>6,130</u>	<u>10,065</u>
逾期款	<u>20,736</u>	<u>15,854</u>
營業應收帳款	252,956	69,392
公用事業及其他按金	35,675	7,906
其他應收帳款及預付款	<u>509,522</u>	<u>107,914</u>
	<u>798,153</u>	<u>185,212</u>

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。

於二零一一年六月三十日，其他應收帳款及預付款包括出售投資物業應收帳款 195,196,000 港元及有關收購附屬公司所付之款項 131,965,000 港元。

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：

	於二零一一年 六月三十日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元
未到期或活期	164,917	132,551
少於三個月	15,620	42,937
三個月至六個月	27	506
超逾六個月	33,444	32,768
營業應付帳款	214,008	208,762
租務及其他按金	68,653	64,798
其他應付帳款及應計費用	798,243	535,177
出售物業所收訂金	455,510	464,450
	1,536,414	1,273,187

11 重列比較數字

經採納香港會計準則第 12 條「所得稅」之修訂，若干比較數字曾作調整，以反映於附有公允價值之投資物業相關遞延稅項負債撥備之減少。有關之會計政策變動詳情已於附註 2 披露。

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零一一年六月三十日，本集團之銀行貸款總額為5,921,000,000港元，其中1,242,000,000港元須於一年內償還及4,679,000,000港元須於一年後償還。經計及736,000,000港元之現金及現金等價物，本集團於二零一一年六月三十日之銀行借貸淨額為5,185,000,000港元，較二零一零年十二月三十一日之借貸淨額4,796,000,000港元增加389,000,000港元。同時，於二零一一年六月三十日結欠最終控股公司之尚未償還貸款及應付款為2,632,000,000港元，相對二零一零年年底之1,524,000,000港元增加1,108,000,000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）於二零一一年六月三十日為40.8%（二零一零年年底：34.0%）。

於截至二零一一年六月三十日止期內，本集團於香港、中國內地及澳門物業發展項目所得之現金流入分別約75,000,000港元、141,000,000港元及45,000,000港元。該現金流入主要為於香港之曉峰、於瀋陽市渾南新區之江灣城及澳門海茵怡居之銷售及預售款。此外，於回顧期內，出售幾項於香港及澳門之非核心投資物業所得現金約113,000,000港元，而出售位於羅便臣道31號餘下複式單位及車位則提供額外93,000,000港元之現金流入。

於回顧期內，本集團就天津項目進一步投入約204,000,000港元。為房地產重建項目所收購之舊樓支付約952,000,000港元。有關本集團發展項目所付建築成本之金額為565,000,000港元。此外，本集團為向最終控股公司購入無錫發展項目已支付約132,000,000港元。

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。

本集團因投資於中國內地而面對人民幣匯率波動之風險。人民幣借貸以及從中國內地發展項目產生之人民幣收入將可作為自然對沖人民幣之匯率風險。

因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，本集團需面對哈薩克騰格(KZT)(哈薩克斯坦當地貨幣)之匯率波動風險。本集團石油業務大部分經營開支(乃至資本支出)以KZT計值，惟來自此業務部分80%以上之收入均以美元計值。然而，此業務只佔本集團之整體業務相對較小部份，因此該貨幣之波動不至於對本集團之財務狀況產生重大影響。

憑藉現有備用融資信貸、投資物業之經常性租金收入、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

於二零一一年六月三十日，就本集團投資物業之建築工程承擔為144,000,000港元。此外，本集團就購入有關無錫發展項目之附屬公司股本權益之承擔金額為1,188,000,000港元。

資產抵押

於結算日，9,844,000,000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，主要作為集團信貸擔保之保證金。

或然負債

本集團為一間中國內地共同控制實體訂立之銀行貸款作出數項擔保。其中一項以共同及個別基準作出人民幣80,000,000元擔保，合作夥伴與本集團已簽訂一項共同彌償協議，按50:50之基準向另一方彌償就該項擔保引致或產生之任何損失。有關之融資額度於二零一一年六月三十日已使用之貸款額為人民幣80,000,000元。其他餘下之擔保金額合共為人民幣486,000,000元，此乃相當於人民幣972,000,000元有期貸款額之50%。該等貸款之融資額度於二零一一年六月三十日已使用之貸款額為人民幣712,000,000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二零一一年六月三十日止六個月內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。

遵守企業管治常規守則

於截至二零一一年六月三十日止六個月內，誠如披露於二零一零年年報內，本公司已遵從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》的所有守則條文，惟第A.2.1條除外（該條文建議主席及行政總裁之角色應有區分）。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一一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

本公司將於二零一一年十月三日(星期一)至二零一一年十月四日(星期二)(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，股東須於二零一一年九月三十日(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及香港聯合交易及結算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二零一一年中期報告。本公司擬於二零一一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，二零一一年八月二十九日

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。