

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)

二零一零年中期業績公佈

摘要



本集團二零一零年之中期純利為 610,000,000 港元，而二零零九年同期則為 887,000,000 港元。



經扣除本集團投資物業之重估收益及有關之遞延稅項後，二零一零年上半年之實際純利及每股實際盈利分別為 278,000,000 港元及 0.24 港元，二零零九年同期則分別為 883,000,000 港元及 0.77 港元。



在無不可預見之情況下，預期本集團將可於二零一零年全年錄得佳績。



二零一零年之每股中期股息為 0.20 港元（二零零九年：0.20 港元）。

中期業績及股息

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔純利及每股盈利分別為 610,000,000 港元及 0.53 港元，二零零九年同期則分別為 887,000,000 港元及 0.77 港元。

經扣除本集團投資物業重估收益及有關之遞延稅項後，二零一零年上半年之實際純利為 278,000,000 港元，較二零零九年同期下降 68.5%。截至二零一零年首六個月之每股實際盈利為 0.24 港元，而去年同期則為 0.77 港元。

董事會宣佈派發二零一零年之中期股息每股 0.20 港元（二零零九年：0.20 港元），將於二零一零年十月十五日派付予二零一零年十月六日名列在本公司股東名冊上之股東。

業務回顧

憑藉大中華地區之三大經濟體系於本年度上半年的強勁增長，其整體經濟活動自二零零八年金融危機以來已基本上復甦。全球大多數地區之利率自金融危機以來仍維持在歷史低位，因此，香港、澳門和中國內地三大經濟體系之整體物業價格於過去一年快速攀升。

由於香港近期商用物業價格攀升，管理層決定開始整合本集團之投資物業組合，事實上本集團自二零一零年五月起已開始出售若干非核心投資物業。

物業銷售

於回顧期間，物業發展項目產生之經營盈利總額為 251,000,000 港元，而去年同期則為 957,000,000 港元。本業務分類經營盈利大幅下降主要由於本集團物業項目之盈利入帳有時間差異所致。

於中國內地，本集團於去年第二季度將其持有 50% 股權位於廣東省佛山市之住宅項目單位推出預售，而第一期住宅發展項目之預售所得款項總額已超過人民幣 20 億元。預期部分預售住宅單位將於二零一零年下半年交付給買家，而相關盈利將於下半年予以確認。

在香港，本集團於去年下半年試售北角豪宅項目曉峯，市場反應理想，該項目合計 74 個住宅單位中，其中約 30% 已預售。本集團將於下半年正式推出該項目，預計將於二零一一年完工後確認相關盈利。

在澳門，本集團已預售海茵怡居所有住宅單位以及逾 60% 停車位。該項目之入伙紙已於本年五月取得，本集團已逐漸向買家交付住宅單位。該項目餘下之停車位及零售舖位將會在適當時間推出銷售。

物業發展

於二零一零年六月三十日，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。本集團之主要發展項目情況如下。

香港

► 九龍牛池灣

該地盤位於牛池灣清水灣道 35 號。整個發展項目由本集團全資擁有，且本集團已取得總建築樓面面積 196,400 平方米之住宅及商業發展項目（包括購物商場、會所及停車場）之規劃許可證。現正與政府磋商有關補地價事宜。

► 九龍麥花臣場館

該地盤位於旺角黃金地段。此乃一項與市區重建局及香港遊樂場協會合作之商住重建項目。此項目將發展為設有會所和停車場、零售舖位、多功能體育館及青年中心之豪華商住綜合項目。撇除多功能體育館及青年中心，商住部份之總建築樓面面積約為 19,000 平方米。地庫挖掘工程及樁帽工程接近完成，並將於短期內開始上蓋建築工程。

► 九龍西洋菜北街

該地盤位於西洋菜北街 468 至 474 號。此住宅重建項目由本集團全資擁有，總建築樓面面積約為 8,400 平方米，將重建為設有會所和停車場的時尚高層住宅大廈。地基工程預期於二零一零年底完工。

► 香港明園西街曉峯

該地盤位於北角明園西街 24 至 32 號。此住宅項目由本集團全資擁有，總建築樓面面積約為 5,700 平方米。此項目將發展為含 74 個住宅單位、零售地舖、康樂設施及附有空中心花園會所之豪華住宅樓宇。此項目預期將於二零一一年中前完工。

► 香港卑路乍街

該地盤位於卑路乍街 150 至 162 號，毗鄰擬建之堅尼地城地鐵站出口。由於原地盤面積僅為 564 平方米，本集團現正物色收購多幢相連之舊樓以進一步增加總地盤面積，從而擴大該發展項目。

中國內地

► 瀋陽市瀋河區

該地盤位於瀋陽市五大主要中心區之一的瀋河區大壩路西側。該地盤原屬東陵區，而東陵區於本年三月併入瀋河區。此商住項目由本集團全資擁有，其計劃總建築樓面面積約 2,000,000 平方米，並將分多個階段發展為低至中密度住宅單位。第一期地基工程經已展開，並計劃於二零一一年底完工。

► 瀋陽市渾南新區

該地盤位於瀋陽市渾南新區渾南二路之渾河沿岸。此發展項目由本集團全資擁有，其計劃總建築樓面面積約為 579,000 平方米。其將發展成為一個商住綜合項目。按照當地市政府的整體規劃和發展策略，渾南新區將發展為現代科技新區，區內設有高科技工業開發區、高級商貿中心、優質住宅區、大學城及渾河旅遊區。第一期住宅發展項目（總建築樓面面積約 116,000 平方米）之上蓋建築工程正在施工，並擬定於二零一一年前竣工。第一期擬於本年第四季展開預售。現正進行第二期（佔總建築樓面面積約 100,000 平方米）之發展規劃，並將適時展開其建築工程。

► 佛山市南海區

該地盤位於廣東省佛山市南海區，佔地面積約 4,000,000 平方米，是一項與中信地產集團各佔一半權益之商住發展項目。該地盤坐享獨特的地理優勢，被湖泊、濕地自然保護區及樹林圍繞，將發展成為佛山市其中一個最具標誌性的住宅社區，其總建築樓面面積約 1,600,000 平方米。該項目的第一期發展主要包括低密度的豪華別墅。

► 天津市河東區

該地盤位於天津市河東區內一個新商業區。此商住發展項目由本集團擁有 49% 權益，總建築樓面面積約為 930,000 平方米。該項目將發展為設有豪華住宅樓宇、辦公大樓、五星級酒店及頂級商場之商住綜合項目。總規劃已提交予當地部門，建築工程將於取得審批後隨即動工。

► 中山石岐區

該地盤位於廣東省中山市石岐區，是當地最具名望的住宅區之一。此住宅及商業項目由本集團擁有 70% 權益，總建築樓面面積約 129,000 平方米，將包括七幢合共設有逾 1,150 個住宅單位之高尚樓宇，並備有會所及零售商舖。地基工程剛完工，而上蓋建築工程將隨後展開。

澳門

本集團於澳門之物業權益乃透過其佔 73.44% 股權的附屬公司保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）所持有。現時之發展項目載列如下：

► 東方明珠地段 P 地段

該 P 地段位於澳門東方明珠地段，毗鄰未來的港珠澳大橋，總地盤面積約 68,000 平方米。保利達資產持有該項目的 80% 權益。該項目將分階段發展為多幢豪宅大廈，並備有一個大型商場、五星級會所及停車場，總建築樓面面積約為 699,700 平方米。有關發展總規劃經已獲批准，建築圖則亦已提交相關政府部門審批。

► 東方明珠地段 T 及 T1 地段

該 T 及 T1 地段位於澳門東方明珠地段，毗鄰未來的港珠澳大橋，總地盤面積約為 17,900 平方米。保利達資產持有該項目的 80% 權益。該項目將發展為多幢高尚住宅大廈，並備有零售商舖及停車場，總建築樓面面積約為 191,600 平方米。有關總規劃經已獲政府批准，建築圖則亦已提交相關政府部門審批。

物業投資

於二零一零年首六個月，本集團於物業投資組合之總租金收入為 135,000,000 港元，較去年同期稍微下降約 200,000 港元。總租金收入略為減少乃主要由於自本年三月起，本集團之旗艦投資物業始創中心二樓開始改裝工程所致。短期內，有關改裝工程或會限制本集團的租金收入增長。然而，該商場二樓重新定位為區內一個高科技及數碼產品零售中心，乃本集團致力提升整個商場價值的廣泛而長遠策略。始創中心的整體出租率於二零一零年六月底達 98.9%。

物業管理

本集團向其客戶提供全方位的優質物業管理服務。本集團之客戶不但包括自建之豪宅、服務式公寓及中型商業大廈，亦包括公共屋苑。於二零一零年六月底，本集團管理的物業面積維持約於 1,092,000 平方米。

財務及財資

誠如三月份刊發的二零零九年年報所述，本集團擬終止所有非策略性的財資業務，於回顧期間此業務分類並無新的投資承擔。於二零一零年六月三十日，本集團的投資組合剩餘總值僅為 114,000,000 港元，微佔本集團資產總值 0.4%。現有組合主要包括已持有數年的長期投資基金及債券，而彼等將持有至到期日或按合適價格出售。於二零一零年首六個月，財務及財資分部為本集團經營盈利貢獻 19,000,000 港元。

結算日後事項

誠如二零一零年四月七日所公佈，保利達資產已行使選擇權向 Ufex Advisors Corp.收購 Caspi Neft TME，一間位於哈薩克斯坦主要從事由碳氫化合物礦床生產及勘探石油業務之公司，並於二零一零年四月一日訂立買賣協議及貸款轉讓協議，分別以總現金代價 100,000,000 美元及 39,600,000 美元收購(i)Caspi Neft TME 之全部已發行股本及(ii)Caspi Neft TME 應付 Ufex Advisors Corp.之所有未償還債務。該收購事項於二零一零年七月完成。

展望

從現時情況來看，全球經濟整體上已自二零零八年的金融危機中復甦，於過去兩至三個季度許多國家均於國內生產總值取得增長，其中尤以包括中國在內的未遭受金融危機嚴重衝擊的新興市場經濟體表現最為突出。事實上，考慮到中國近期的經濟發展勢頭，中國有關部門已相繼推出多項措施，力求抑制不斷上漲的住宅價格步伐。

中國的經濟成就令本集團於中國內地之物業發展業務普遍受惠。同時中國國內的強勁經濟增長，亦支持了香港及澳門的經濟發展。再者，由於港元與美元的聯繫匯率制度而令港元與美

元利率保持同步，香港及澳門現時擁有較中國內地為低的利率優勢。亦因此額外因素，香港及澳門的物業價格於二零一零年上半年持續上升。本集團相信，只要上述經濟基本因素不變，此趨勢在未來仍會延續。

誠然，中國有關部門推出的壓抑物業市場措施導致中國內地的地價出現下調，從而為本集團提供自二零零八年底以來重新積極吸納土地儲備之良機。新購入之土地儲備將會為本集團原已足夠於中國內地、香港及澳門未來四至五年提供良好發展的優質土地儲備提供補充，相信新增土地儲備應可在未來數年為本集團增添盈利。

總體而言，本集團相信，當前經濟狀況有利於本集團審慎而積極的業務策略。過去數年，在睿智董事局領導及全體員工努力下，集團地產發展業務已紮下堅實基礎。故在無不可預見之情況下，預期本集團將可於二零一零年全年錄得佳績及將於未來數年獲得滿意盈利。

中期業績

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及二零零九年之比較數字如下：

綜合收益計算表

		截至六月三十日止六個月	
		二零一零年	二零零九年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
營業額	3	950,938	1,673,406
銷售成本		(682,067)	(476,428)
其他收入	4	19,393	52,298
其他淨收益	5	7,056	73,764
折舊及攤銷		(5,494)	(5,617)
員工成本		(45,460)	(68,061)
其他經營費用		(40,969)	(55,988)
物業減值撥回		154,770	—
投資物業之公允價值變動		396,506	12,530
出售投資物業盈利		9,826	—
經營盈利		764,499	1,205,904
財務成本	6	(5,884)	(12,119)
所佔聯營公司盈利		1,308	520
所佔共同控制實體盈利減虧損		11,329	(14,427)
除稅前盈利		771,252	1,179,878
所得稅	7	(110,511)	(56,954)
本期盈利		660,741	1,122,924
下列人士應佔：			
公司股權持有人		609,575	887,141
非控股權益		51,166	235,783
本期盈利		660,741	1,122,924
每股盈利 — 基本/攤薄	8	0.53港元	0.77港元

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	(未經審核)	(未經審核)
附註	千港元	千港元
綜合全面收益表		
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
本期盈利	660,741	1,122,924
本期其他全面收益		
海外附屬公司帳項之匯兌差額	20,620	1,074
可供出售投資之公允價值變動	(312)	(3,914)
物業發展權益之公允價值變動	–	(163,068)
確認物業發展權益轉往收益計算表	–	(751,098)
所佔共同控制實體及聯營公司其他全面收益	19,978	268
	40,286	(916,738)
本期全面收益總計	701,027	206,186
下列人士應佔：		
公司股權持有人	648,608	244,604
非控股權益	52,419	(38,418)
本期全面收益總計	701,027	206,186

綜合資產負債表

		於二零一零年 六月三十日 (未經審核)		於二零零九年 十二月三十一日 (經審核)	
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
固定資產					
—投資物業			6,493,110		6,108,010
—自用租賃土地			236,166		239,431
—其他物業、機械及設備			37,023		38,616
			6,766,299		6,386,057
物業發展權益			10,116,880		10,116,880
共同控制實體權益			1,298,965		1,280,826
聯營公司權益			1,467,651		1,286,726
金融投資			26,834		27,096
各項貸款			6,984		9,338
遞延稅項資產			2,892		30,266
			19,686,505		19,137,189
流動資產					
存貨			6,904,483	7,067,026	
營業應收帳款及其他應收款	10		626,885	169,622	
各項貸款			25,478	31,322	
應收共同控制實體款			161,838	210,822	
衍生財務工具			—	7,800	
金融投資			87,072	80,016	
定期存款(已抵押)			15,000	15,000	
現金及現金等價物			629,576	575,237	
			8,450,332	8,156,845	

		於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	(經審核) 千港元
	附註				
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	11	717,128		1,061,330	
應付最終控股公司款		766,506		766,506	
應付共同控制實體款		364,625		—	
銀行貸款		3,912,500		3,117,500	
本期稅項		318,086		274,121	
		<u>6,078,845</u>		<u>5,219,457</u>	
流動資產淨值					
			<u>2,371,487</u>		<u>2,937,388</u>
資產總額減流動負債					
			<u>22,057,992</u>		<u>22,074,577</u>
非流動負債					
最終控股公司貸款		236,272		1,200,559	
應付最終控股公司款		—		566,374	
銀行貸款		1,328,823		150,000	
遞延稅項負債		1,091,392		1,071,264	
			<u>2,656,487</u>		<u>2,988,197</u>
資產淨值					
			<u><u>19,401,505</u></u>		<u><u>19,086,380</u></u>
股本及儲備金					
股本		115,068		115,068	
儲備金		16,299,516		16,019,126	
公司股權持有人					
應佔權益總額		16,414,584		16,134,194	
非控股權益					
			<u>2,986,921</u>		<u>2,952,186</u>
權益總額					
			<u><u>19,401,505</u></u>		<u><u>19,086,380</u></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。

除會計政策之變動預期反映於二零一零年度帳項外，本中期財務報告已貫徹採納於二零零九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號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兩項經修訂之香港財務報告準則，其集合條例包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。其中多項香港財務報告準則之修訂及一項新詮釋，於本集團本會計期間生效。據此，以下之發展均與本集團中期財務報告有關。

- 香港財務報告準則第3條（2008經修訂）—「業務合併」
- 香港會計準則第27條之修訂—「綜合及個別財務報表」
- 香港財務報告準則之改進（2009）

此等發展導致會計政策之變動，但該等會計政策之變動對本期或比較期並不構成重大影響，該等會計政策之變動詳情如下：

- 由於採納香港財務報告準則第3條（2008經修訂），於二零一零年一月一日或以後收購之任何業務合併將根據香港財務報告準則第3條（2008經修訂）所載之新規定及詳盡指引確認。此包括以下會計政策之主要變動：
 - 本集團就業務合併所產生之交易成本，如介紹費用、法律費用、盡職調查費用及其他專業及顧問費用將於產生時作為費用支出，而過往則作為業務合併之成本部分入帳，因而影響所確認之商譽金額。
 - 倘本集團於緊接取得控制權前持有被收購方之權益，則該等權益將被視為於取得控制權當日按公允值出售及重新收購。過往則使用累進法，即於各收購階段累計以計算商譽。

根據香港財務報告準則第3條(2008經修訂)之過渡性條文，該等新訂會計政策將應用於本期間或未來期間之任何業務合併。

- 由二零一零年一月一日起，經採用香港會計準則第27條（2008修訂）後之會計政策變動如下：
 - 倘本集團收購非全資附屬公司之額外權益，則該交易將列作與身為擁有人之權益股東（非控股權益）之交易，因此並無商譽將會因該等交易而予以確認。同樣地，倘集團出售其於附屬公司之部分權益但仍保留控制權，則該交易亦將列作與身為擁有人之權益股東（非控股權益）之交易，因此並無損益將會因該等交易而予以確認。以往，本集團將該等交易分別視作累進交易及部分出售。
 - 倘本集團失去某間附屬公司之控制權，則該交易將列作出售該附屬公司之全部權益，而本集團保留之任何餘下權益則按公允值確認（猶如重新收購）。
 - 非全資附屬公司產生之任何虧損將按於該實體所佔之權益比例，於權益股東與非控股權益之間分配，即使此舉會導致於綜合權益內非控股權益出現虧絀結餘。以往，倘虧損分配至非控股權益導致虧絀結餘，則該等虧損僅當非控股權益有約束力之責任去彌補該等虧損時，方會分配至非控股權益。

根據香港會計準則第27條之過渡條款，該等新會計政策將應用於本期間或未來期間之交易，故過往期間並無重列。

- 為與上述香港財務報告準則第3條及香港會計準則第27條之修訂一致，已對香港會計準則第28條「聯營公司之投資」及香港會計準則第31條「合營公司之權益」作出類似修訂。
- 由於香港會計準則第17條「租賃」之修訂（由「國際財務報告準則之改進（2009）」引致），本集團已重新評估其於租賃土地權益之分類，即根據本集團之判斷，租賃是否轉移土地擁有權之絕大部分風險及回報，致使本集團之角色在經濟角度方面與買家類似。本集團已作出決定，繼續將該等租賃分類為經營租賃乃合適做法，惟於香港登記及可轉移擁有權之土地權益除外。本集團將不再將該等租賃權益分類為經營租賃，原因乃本集團認為其角色在經濟角度方面與買家類似。此項會計政策變動對本期間或過往期間並無重大影響。

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。

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更一致，本集團已識別以下六項呈報分類。

- 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。
- 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、物業銷售及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。

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
營業額	950,938	1,410	775,649	–	135,279	12,210	26,390
呈報分類盈利	414,289	158,631	95,083	(2,573)	138,166	19,403	5,579
投資物業之 公允價值變動	396,506	–	–	–	396,506	–	–
出售投資物業盈利	9,826	–	–	–	9,826	–	–
總部及公司支出	(43,485)						
財務成本	(5,884)						
除稅前盈利	771,252						
所佔聯營公司盈利	1,308	–	–	–	–	–	1,308
所佔共同控制實體 盈利減虧損	11,329	–	–	196	11,133	–	–
物業減值撥回	154,770	154,770	–	–	–	–	–
截至二零零九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
營業額	1,673,406	463,700	751,648	–	135,493	300,416	22,149
呈報分類盈利	1,207,353	222,858	744,489	(10,330)	139,221	109,304	1,811
其他收入	46,859						
投資物業之公允價值變動	12,530	–	–	–	12,530	–	–
所佔共同控制實體 投資物業之 公允價值變動	(12,480)	–	–	–	(12,480)	–	–
總部及公司支出	(62,265)						
財務成本	(12,119)						
除稅前盈利	1,179,878						
所佔聯營公司盈利	520	–	–	–	–	–	520
所佔共同控制實體 盈利減虧損	(14,427)	–	–	(8,959)	(5,468)	–	–

於二零一零年六月三十日

	物業發展						其他 千港元
	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	
呈報分類資產	27,297,983	4,103,337	10,301,749	5,379,190	7,074,509	154,822	284,376
遞延稅項資產	2,892						
定期存款(已抵押)	15,000						
現金及現金等價物	629,576						
總部及公司資產	191,386						
綜合資產總額	28,136,837						
聯營公司權益	1,467,651	–	–	1,457,566	–	–	10,085
共同控制實體權益及 應收共同控制實體款	1,460,803	–	–	917,606	543,197	–	–

於二零零九年十二月三十一日

	物業發展						其他 千港元
	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	
呈報分類資產	26,651,857	3,717,032	10,932,417	4,889,639	6,660,526	156,309	295,934
遞延稅項資產	30,266						
定期存款(已抵押)	15,000						
現金及現金等價物	575,237						
總部及公司資產	21,674						
綜合資產總額	27,294,034						
聯營公司權益	1,286,726	–	–	1,276,773	–	–	9,953
共同控制實體權益及 應收共同控制實體款	1,491,648	–	–	946,729	544,919	–	–

4 其他收入

於二零零九年，其他收入包括本集團就終止擬收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司已收/應收之補償及利息合共46,859,000港元。

5 其他淨收益

其他淨收益為可買賣上市投資之公允價值變動盈利7,056,000港元（二零零九年六月三十日止六個月：25,523,000港元）及無衍生財務工具之公允價值變動盈利（二零零九年六月三十日止六個月：盈利48,241,000港元）。

6 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行貸款及透支利息	26,585	10,085
最終控股公司貸款/應付最終控股公司款利息	3,187	11,040
減：撥充成本之數額	(23,888)	(9,006)
	<u>5,884</u>	<u>12,119</u>

7 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	15,778	48,454
— 香港以外	<u>47,232</u>	<u>5,652</u>
	63,010	54,106
遞延稅項	<u>47,501</u>	<u>2,848</u>
	<u>110,511</u>	<u>56,954</u>

二零一零年六月三十日止六個月，香港利得稅準備乃根據估計生效課稅率16.5%（二零零九年六月三十日止六個月：16.5%）計算。香港以外之稅項乃根據應用於相關區域之年度預期適用之稅率計算。

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔盈利609,575,000港元(二零零九年六月三十日止六個月：887,141,000港元)及期內已發行加權平均數之1,150,681,275股(二零零九年六月三十日止六個月：1,150,681,275股)普通股計算。

(b) 於二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月內本公司並無攤薄性潛在股份。

9 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
期末後宣派之中期股息每股0.20港元 (二零零九年六月三十日止六個月：0.20港元)	230,136	230,136

於期末後宣派之中期股息並未於期末日確認為負債。

10 營業應收帳款及其他應收款

包括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：

	於二零一零年 六月三十日 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 千港元
未到期	112,793	59,614
逾期少於三個月	58,961	6,032
逾期三至六個月	290	351
逾期超過六個月	6,957	7,399
逾期款	66,208	13,782
營業應收帳款	179,001	73,396
公用事業及其他按金	6,528	6,691
其他應收帳款及預付款	441,356	89,535
	626,885	169,622

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。

11 營業應付帳款及其他應付款

包括此項目內之附有帳齡分析之應付帳款如下：

	於二零一零年 六月三十日 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 千港元
未到期或活期	126,755	152,783
少於三個月	34,494	10,789
超逾六個月	<u>56,581</u>	<u>69,086</u>
營業應付帳款	217,830	232,658
租務及其他按金	63,638	65,039
其他應付帳款及應計費用	293,557	174,160
出售物業所收訂金	<u>142,103</u>	<u>589,473</u>
	<u>717,128</u>	<u>1,061,330</u>

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零一零年六月三十日，本集團之銀行貸款總額為 5,241,000,000 港元，其中 3,912,000,000 港元須於一年內償還及 1,329,000,000 港元須於一年後償還。經計及 630,000,000 港元之現金及現金等價物，本集團於二零一零年六月三十日之銀行借貸淨額為 4,611,000,000 港元，較二零零九年十二月三十一日之借貸淨額 2,693,000,000 港元增加 1,918,000,000 港元。同時，於二零一零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 1,003,000,000 港元，較二零零九年年終減少 1,530,000,000 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款除以本公司股東應佔權益之基準計算）於二零一零年六月三十日為 34.2%，二零零九年底則為 32.4%。

於回顧期內，本集團於中國內地及澳門之投資產生現金流入分別約為 400,000,000 港元及 194,000,000 港元。此等現金流入主要為本集團投資於佛山項目之資金返還及來自澳門一項物業發展項目之銷售收入所致。

本集團於回顧期內就天津項目進一步投入約 168,000,000 港元。本集團發展項目所付之建築成本約為 263,000,000 港元。

有關收購 Caspi Neft TME 之總代價為 139,600,000 美元，本集團已於訂立協議時支付 4,000,000 美元訂金。交易已於二零一零年六月三十日後完成。於交易完成時已付部份代價 133,600,000 美元，即總代價餘額 135,600,000 美元扣除 2,000,000 美元保留金。

於二零一零年六月三十日，就本集團投資物業之建築工程承擔為 129,000,000 港元。

憑藉備用融資信貸、投資物業之經常性租金收入、本集團發展項目之預售款項所得及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應付將來之營運資金需求。

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，於有需要時，本集團將考慮安排若干利率掉期合約以對沖集團部分利率波動之風險。

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。其他貨幣之匯率風險對本集團並不構成重大影響。

資產抵押

於二零一零年六月三十日，10,290,000,000 港元價值之物業以及 15,000,000 港元之定期存款已抵押予財務機構，主要作為本集團信貸擔保之保證金。

或然負債

本集團為一間中國內地之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。此融資額度於二零一零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為人民幣 525,000,000 元，此乃相當於合共人民幣 1,050,000,000 元有期貸款額之 50%。該等貸款融資於二零一零年六月三十日已使用之貸款額為人民幣 790,000,000 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二零一零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

於截至二零一零年六月三十日止六個月內，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），誠如披露於二零零九年年報內。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一零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、出售或贖回本公司的上市證券。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年十月五日及二零一零年十月六日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。為符合獲派發所建議之中期股息的資格，須於二零一零年十月四日（星期一）下午四時三十分前，將所有股份過戶表格連同有關股票，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

本公司擬約於二零一零年九月十四日寄予所有股東一份含上市規則所規定列載資料之二零一零年中期報告，該報告同時在本公司網站 www.kdc.com.hk 及香港交易及結算所有限公司網站刊載。

承董事會命
九龍建業有限公司
主席
柯為湘

香港，二零一零年八月三十日

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。