



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)

二零零八年中期業績公佈

摘要

- ❖ 本集團二零零八年之中期純利增長20%至854,000,000港元；截至二零零八年六月三十日止六個月之每股盈利上升10%至0.74港元。
- ❖ 經扣除物業重估及有關之遞延稅項後，二零零八年上半年之實際純利為479,000,000港元，較去年同期下調21%。
- ❖ 本年度首六個月之租金收入總額增長11%至128,000,000港元。
- ❖ 來自物業發展項目之經營盈利總額為492,000,000港元，較去年同期增長275%。
- ❖ 本集團之淨資本負債比率於二零零八年六月底為25.2%。
- ❖ 來自兩項澳門物業發展項目之預售總額約為5,000,000,000港元，為本集團未來兩年盈利奠定基礎。
- ❖ 二零零八年之每股中期股息上升至0.19港元，較二零零七年增長12%。

中期業績及股息

本集團於截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核股東應佔純利上升20%至854,000,000港元。經扣除物業重估、有關之遞延稅項及稅率變動後，二零零八年上半年之實際純利為479,000,000港元，而去年同期則為606,000,000港元。中期業績經由本公司之審核委員會審閱。

董事會宣佈派發中期股息每股0.19港元，較去年同期增長12%。中期股息將於二零零八年十一月二十七日派付予二零零八年十一月二十日已登記之股東。

業務回顧

新年伊始，美國次按問題惡化引發世界金融市場出現調整，致使本集團之財務及財資活動蒙受不利影響，於二零零八年上半年錄得經營虧損18,600,000港元。然而，於本年度首六個月，本集團之核心物業投資及發展業務表現良好，其中投資物業組合所產生之租金收入總額上升11%，而來自本集團物業發展項目的經營盈利總額較去年同期增長275%。

物業銷售

本集團來自物業發展項目之經營盈利總額達492,000,000港元，較去年同期增長275%。本集團於二零零八年上半年之發展盈利大部份來自本集團於羅便臣道31號之豪華住宅項目，錄得經營盈利約277,000,000港元。此外，本集團於澳門海天居發展項目之投資確認部份盈利，亦為此業務貢獻經營盈利218,000,000港元。

物業發展

為確保可持續增長，本集團不斷物色投資機會，以補充本集團之土地儲備。於回顧期間，本集團投獲由市區重建局(「市建局」)授出之競標項目，重建位於旺角之麥花臣室內場館。此乃與市建局合作發展項目並將發展為附設零售商舖之兩幢豪華住宅樓宇之綜合項目，總建築樓面面積約為18,000平方米。此外，本集團現正在香港市區進行兩項舊樓收購作為重建項目。

於二零零八年七月，本集團亦在中國中山市耗資140,000,000港元收購一幅總建築樓面面積約為120,000平方米之土地之70%權益。本集團在大中華地區擁有優質的發展項目，目前在香港、澳門及中國擁有合共逾5,000,000平方米土地儲備可供發展。

於香港，本集團快將開放位於羅便臣道31號兩個示範單位，並開始銷售餘下住宅單位。未來數年，半山區一手市場之供應相當有限，本集團深信餘下單位將在二零零八年下半年及明年上半年為集團帶來可觀收入。

本集團在中國之物業發展項目進展順利。佛山市項目第一期建築工程正在進行，低層式住宅單位預計可於明年上半年開始預售。瀋陽市項目第一期建築工程預計於來年春季開展，而住宅單位之預售將於二零零九年下半年開始。天津市項目之總體規劃將根據政府當局之意見作出修改，期望於明年上半年完成動工前審批程序。

於澳門，海天居逾90%之住宅單位已售出(海天居為本集團於澳門東方明珠地段之發展項目)。P地段發展項目之總體規劃以及T地段及T1地段項目之建築規劃經已遞交政府當局審批。本集團將於獲得相關批文後動工建設。

本集團主要發展中項目詳情如下：

香港

九龍牛池灣

為本集團於香港其中一項主要發展項目(佔100%權益)，該項目位於牛池灣清水灣道35號，總建築樓面面積約為196,400平方米。該地盤將發展為附設零售商舖及社區設施之商住綜合項目。

香港卑路乍街

該項目(本集團佔100%權益)地盤面積佔地564平方米，將發展為附設零售商舖、休閒設施及停車場之多層高尚住宅樓宇，總建築樓面面積約為5,600平方米。卑路乍街發展項目之總體規劃經已作出修改並將盡快遞交政府當局審批。

中國大陸

瀋陽市東陵區

該發展項目(本集團佔100%權益)之回遷安置工作已於二零零七年十二月大致完成。發展項目第一期工程之總體規劃正在製定之中。發展項目之第一期包括別墅、低層式及中層式住宅區，總建築樓面面積約為150,000平方米。

佛山市南海區

該發展項目(本集團佔50%權益)之第一期包括低層式住宅區及一間設有高爾夫球場之五星級酒店。展開項目第一期建設工程所需之批文均已取得。酒店項目計劃於二零一零年年初完成及投入營運，而第一期之住宅單位預計於二零零九年下半年完成。

天津市河東區

天津市發展項目(本集團佔61%權益)位於河東商業中心區之黃金地段，總建築樓面面積約為930,000平方米。拆遷工作基本竣工。

澳門

本集團透過持有59.52%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」)持有其於澳門之物業權益，有關項目詳情如下。

東方明珠地段海天居

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，附設零售商鋪、休閒設施及停車場，總建築樓面面積約為128,100平方米。地基工程已經完成，建築工程則預期將於二零一零年完成。

東方明珠地段P地段

P地段(由保利達資產持有80%權益之發展項目)總地盤面積佔地約68,000平方米，將會分期發展為多幢多層豪華住宅大廈，附設零售商鋪、休閒設施及停車場，總建築樓面面積約為699,800平方米。

東方明珠地段T及T1地段

T及T1地段總地盤面積佔地合共約17,900平方米。該項目(由保利達資產持有80%權益)將會發展為多幢高尚住宅樓宇，總建築樓面面積約為183,000平方米。

氹仔海茵怡居

海茵怡居乃保利達資產持有58%權益之澳門氹仔商住項目，由兩幢合共295個住宅單位及地下若干零售商鋪之大廈組成，總建築樓面面積約為35,900平方米。所有住宅單位已於去年售罄。建築工程預期於二零零八年年底或二零零九年年初完成。

物業投資

本集團於投資物業組合之租金收入總額於本年度首六個月增長11%至128,000,000港元。本年度上半年租金收入增加主要由於本公司持有之始創中心寫字樓續租及新租租約之租金水平有可觀之上升所致。於本年度首六個月，本集團之整體出租率維持高企，本公司旗艦零售物業始創中心之出租率由去年同期98.7%增加至99.4%。

物業管理

本集團之物業管理團隊向公共屋苑及私人住宅提供全方位管理服務，其中包括本集團之發展住宅樓宇、服務式公寓及商業樓宇。截至二零零八年六月底，管理組合所覆蓋之總建築樓面面積約為566,000平方米。

財務及財資

由於全球經濟放緩及美國持續房貸危機，投資氣氛及全球金融市場之表現已受到嚴重影響。全球股市下挫，香港之基準股市指數－恒生指數，於本年度首六個月下跌超過20%。本集團之財務及財資業務亦無可避免地受到影響，於回顧期間錄得營運虧損18,600,000港元。

於回顧期間，已獲有關當局批准向中國東方資產管理公司(「中國東方」)收購不良貸款組合(「資產包」)及與中國東方成立合作公司。

合作公司由本集團及中國東方分別持有75.1%及24.9%權益。於二零零八年七月七日發行本金總額為2,413,773,720港元之零息可換股債券以支付收購資產包之總代價。該等可換股債券到期日為二零零九年一月六日，期間可隨時按兌換價以每股15.078港元兌換本公司股份。預期該業務將於二零零八年下半年對本集團之盈利作出貢獻。

保利達資產控股有限公司

保利達資產為本公司持有59.52%股權之上市附屬公司，於二零零八年上半年向本集團貢獻盈利134,000,000港元，較去年同期增加131%。

深物業

就收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司(「深物業」)一事而言，由於深物業兩位股東(賣方)未能履行其於中國國際經濟貿易仲裁委員會於二零零七年十月二十五日作出之仲裁裁決項下之責任，本集團已於二零零八年六月十九日向深圳市中級人民法院申請強制執行仲裁裁決。本集團現正等待深圳市中級人民法院裁決。

值得注意的是，仲裁裁決指本公司之附屬公司(買方)與深物業兩位股東(賣方)訂立之買賣協議具有法律約束力，及賣方須遵照履行向本集團出售其合共70.3%深物業權益之責任。

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零零八年六月三十日，本集團之銀行借貸總額為2,364,000,000港元，其中721,000,000港元須於一年內償還，1,643,000,000港元須於一年後償還。經計及467,000,000港元之現金及現金等價物，本集團於中期結算日之銀行借貸淨額為1,897,000,000港元，較二零零七年十二月三十一日之857,000,000港元增加121%或1,040,000,000港元。

本集團之資本負債比率(以銀行借貸淨額及本公司股東應佔權益為基準計算)由二零零七年年結日之5%上升至二零零八年六月三十日之10.9%。最終控股公司繼續為本集團之主要財務支持者，尚未償還貸款及就收購澳門物業發展權益未付最終控股公司之款項合共為2,471,000,000港元(二零零七年十二月三十一日：1,398,000,000港元)。經計及結欠最終控股公司之尚未償還貸款及應付款後，於二零零八年六月三十日之經調整資本負債比率由二零零七年年結日之13.2%增至25.2%。

於回顧期間，投資於中國物業項目之額外資本達393,000,000港元。本集團已就麥花臣項目向市區重建局支付338,000,000港元，及支付149,000,000港元收購市區舊樓以供重建。於二零零八年上半年，本集團為證券投資組合增加淨額1,627,000,000港元。

於回顧期內，羅便臣道項目之銷售所得款項合計623,000,000港元。本年度首六個月，655,000,000港元之流入來自澳門一間同系附屬公司，此乃根據共同投資協議，就海天居所收取之預售款項。

本集團之借貸一律按浮動息率基準進行安排。於適當時候，本集團會作出有關對沖安排，以監察及監控本集團之利率波動風險。

本集團絕大部份借貸以港元計值，本集團之收益亦以港元計值。由於本集團於多項中國發展項目擁有重大之投資，故將面對人民幣匯率波動之風險。然而，本集團將可通過該發展項目所產生之人民幣收入；從而抵銷預期因人民幣升值引致該等項目資本投資成本之增加。本集團將尋求人民幣借貸方式，以為中國發展項目提供融資。

憑藉現有備用融資信貸、投資物業之經常性收入、本集團發展項目之銷售所得款項、可銷售證券及持有之現金，本集團擁有足夠財務資源履行資本承擔及營運資金需求。

資本承擔

於二零零八年六月三十日，本集團就收購深物業之合約承擔為774,000,000港元；及就收購中國東方資產包及與中國東方成立合作公司所需資金之合約承擔合共為3,551,000,000港元。此外，就收購於中國經營物業發展業務之附屬公司之尚未履行承擔為210,000,000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103,000,000港元。

本集團於二零零八年七月以發行本金額2,413,773,720港元之零息可換股債券支付收購中國東方資產包之代價。

資產抵押

於中期結算日，7,549,000,000港元之物業及證券以及667,000,000港元之定期存款已抵押予財務機構，作為信貸之擔保及證券投資之保證金。

或然負債

於二零零八年六月三十日，本集團並無或然負債。

展望

美國次按問題不斷蔓延並擴散到更廣泛經濟層面，引致環球金融市場動盪，全球經濟因而持續放緩，本集團已在各個經營範疇採取了較以往更為審慎的發展策略。在過去兩年期間，本集團積極降低借貸比率，確保公司財務狀況穩健，在經濟一旦放緩時可作出有利的投資。

二零零七年期間，大中華地區經濟蓬勃，百業興盛，地價飆升，唯本集團貫徹務實的投資取向，並沒有競購高價地皮，在過去整年間並未作出任何土地投資。

二零零八年上半年，本集團已分別在香港及中山市落實收購數個有潛質的投資項目，為集團未來的業務擴張和盈利做好準備。回顧過去兩年，集團在澳門預售樓花方面成績理想；集團亦將會在香港按步推出羅便臣道31號餘下的單位，預期未來兩年可為集團帶來可觀的收益。

本集團會繼續沿用踏實穩健的投資理念，去面對下半年環球經濟逆境帶來的考驗及機遇。

本人謹藉此機會感謝各董事全寅之寶貴意見，並感激全體員工之熱誠及努力。

其他資料

遵守企業管治常規守則

除守則條文A.2.1外，本公司於截至二零零八年六月三十日止六個月之會計期間內一直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14「企業管治常規守則」所載之所有守則條文。

守則條文A.2.1規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時擔任。根據現行企業架構，主席與行政總裁均由柯為湘先生擔任。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，因而對本公司有利。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董事委員會成員後作出。因此，透過董事委員會之運作，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。

本公司證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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守標準守則所規定之標準。可能擁有未經公佈並足以影響股價之資料之特定僱員亦須遵守標準守則之條文。本公司並不知悉未有遵守規定之任何事件。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至二零零八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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零八年十一月十九日星期三起至二零零八年十一月二十日星期四止（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲於二零零八年十一月二十七日收取中期股息之股東，請於二零零八年十一月十八日星期二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。

企業公民

本集團致力提升企業公民意識，並獲授為世界自然基金香港分會之二零零八年珍珠會員，進一步肯定了本公司對支持環保之貢獻。

刊登中期業績及中期報告

本業績公佈刊登於本公司網站(www.kdc.com.hk)及香港交易及結算所有限公司網站(www.hkex.com.hk)。載有上市規則附錄16規定資料之本公司二零零八年中期報告將於二零零八年九月底前寄發予本公司股東及刊登於上述網站。

中期業績

九龍建業有限公司(「本公司」)董事欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及二零零七年之比較數字如下：

綜合收益計算表

| | | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------|------|----------------|----------------|
| | | 二零零八年 | 二零零七年 |
| | | (未經審核) | (未經審核) |
| | 附註 | 千港元 | 千港元 |
| 營業額 | 2 | 4,829,354 | 3,180,113 |
| 銷售成本 | | (3,917,656) | (2,540,740) |
| 其他收入 | | 12,041 | 6,407 |
| 其他淨(支出)／收益 | 3 | (267,114) | 235,209 |
| 折舊及攤銷 | | (5,020) | (5,102) |
| 員工成本 | | (32,719) | (29,187) |
| 投資物業之公允價值變動 | | 408,400 | 128,438 |
| 其他經營費用 | | (30,509) | (23,825) |
| 經營盈利 | 2 | 996,777 | 951,313 |
| 財務成本 | 4 | (18,700) | (57,200) |
| 所佔聯營公司盈利 | | 16 | 1,161 |
| 所佔共同控制實體盈利減虧損 | | 8,273 | 6,208 |
| 除稅前盈利 | | 986,366 | 901,482 |
| 所得稅 | 5 | (79,706) | (130,893) |
| 本期盈利 | | <u>906,660</u> | <u>770,589</u> |
| 下列人士應佔： | | | |
| 公司股權持有人 | | 854,076 | 711,746 |
| 少數股東權益 | | <u>52,584</u> | <u>58,843</u> |
| 本期盈利 | | <u>906,660</u> | <u>770,589</u> |
| 每股盈利—基本 | 6(a) | <u>0.74港元</u> | <u>0.67港元</u> |
| 每股股息 | 7 | <u>0.19港元</u> | <u>0.17港元</u> |

九龍建業有限公司—中期業績公佈
二零零八年九月二十四日

綜合資產負債表

| | 附註 | 於二零零八年 六月三十日 | | 於二零零七年 十二月三十一日 | |
|--------------|----|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | (未經審核) 千港元 | (未經審核) 千港元 | (經審核) 千港元 | (經審核) 千港元 |
| 非流動資產 | | | | | |
| 固定資產 | | | | | |
| —投資物業 | | | 5,400,990 | | 4,991,830 |
| —自用租賃土地 | | | 249,227 | | 252,492 |
| —其他物業、機械及設備 | | | 38,970 | | 39,710 |
| | | | <u>5,689,187</u> | | <u>5,284,032</u> |
| 物業發展權益 | | | 12,421,803 | | 12,013,954 |
| 共同控制實體權益 | | | 1,217,318 | | 1,072,470 |
| 聯營公司權益 | | | 7,394 | | 7,378 |
| 金融投資 | | | 1,300,704 | | 148,329 |
| 各項貸款 | | | 19,198 | | 27,654 |
| 遞延稅項資產 | | | 69,687 | | 9,028 |
| | | | <u>20,725,291</u> | | <u>18,562,845</u> |
| 流動資產 | | | | | |
| 存貨 | | | 4,602,810 | | 4,331,389 |
| 營業應收帳款及其他應收款 | 8 | | 3,244,952 | | 2,935,869 |
| 各項貸款 | | | 47,391 | | 47,708 |
| 應收共同控制實體款 | | | 687,745 | | 608,480 |
| 衍生財務工具 | | | 284,436 | | 40,335 |
| 金融投資 | | | 2,078,003 | | 1,603,789 |
| 定期存款(已抵押) | | | 667,480 | | 582,473 |
| 現金及現金等價物 | | | 467,117 | | 907,961 |
| | | | <u>12,079,934</u> | | <u>11,058,004</u> |

| | 附註 | 於二零零八年 六月三十日 | | 於二零零七年 十二月三十一日 | |
|----------------------|----|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | (未經審核) 千港元 | (未經審核) 千港元 | (經審核) 千港元 | (經審核) 千港元 |
| 流動負債 | | | | | |
| 營業應付帳款及其他應付款 | 9 | 1,562,650 | | 1,413,068 | |
| 應付最終控股公司款 | | 705 | | 2,662 | |
| 應付少數股東款 | | 456,755 | | 333,305 | |
| 衍生財務工具 | | 711,069 | | 216,978 | |
| 銀行貸款 | | 721,000 | | 623,000 | |
| 本期稅項 | | 470,816 | | 368,927 | |
| | | <u>3,922,995</u> | | <u>2,957,940</u> | |
| 流動資產淨值 | | | <u>8,156,939</u> | | <u>8,100,064</u> |
| 資產總額減流動負債 | | | <u>28,882,230</u> | | <u>26,662,909</u> |
| 非流動負債 | | | | | |
| 其他應付款 | | 1,700,161 | | 1,508,000 | |
| 最終控股公司貸款 | | 1,586,268 | | 495,964 | |
| 應付最終控股公司款 | | 884,308 | | 902,020 | |
| 銀行貸款 | | 1,643,200 | | 1,141,700 | |
| 遞延稅項負債 | | 825,561 | | 795,941 | |
| | | | <u>6,639,498</u> | | <u>4,843,625</u> |
| 資產淨值 | | | <u>22,242,732</u> | | <u>21,819,284</u> |
| 股本及儲備金 | | | | | |
| 股本 | | | 115,068 | | 115,068 |
| 儲備金 | | | <u>17,231,000</u> | | <u>16,992,195</u> |
| 公司股權持有人應佔權益總額 | | | <u>17,346,068</u> | | <u>17,107,263</u> |
| 少數股東權益 | | | <u>4,896,664</u> | | <u>4,712,021</u> |
| 權益總額 | | | <u>22,242,732</u> | | <u>21,819,284</u> |

附註

1 重要會計政策

除採納由香港會計師公會頒佈於二零零八年一月一日起生效之新準則、修訂及詮釋外，本中期財務報告已貫徹採納於二零零七年度財務報表中所採用之會計政策。而該等新準則、修訂及詮釋對本集團之營運業績及財務狀況並不構成重大影響。

本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號「中期財務報告」而編製。

2 分類資料

(a) 業務分類

| | 截至二零零八年六月三十日止六個月 | | | | |
|---------------|------------------|----------------|----------------|------------------|---------------|
| | 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>4,829,354</u> | <u>629,596</u> | <u>127,986</u> | <u>4,047,274</u> | <u>24,498</u> |
| 經營之貢獻 | 604,891 | 492,236 | 128,318 | (18,617) | 2,954 |
| 投資物業之公允價值變動 | 408,400 | - | 408,400 | - | - |
| 未分配集團支出 | <u>(16,514)</u> | | | | |
| 經營盈利 | 996,777 | | | | |
| 財務成本 | (18,700) | | | | |
| 所佔聯營公司盈利 | 16 | - | - | - | 16 |
| 所佔共同控制實體盈利減虧損 | <u>8,273</u> | <u>(1,814)</u> | <u>10,087</u> | - | - |
| 除稅前盈利 | 986,366 | | | | |
| 所得稅 | <u>(79,706)</u> | | | | |
| 本期盈利 | <u>906,660</u> | | | | |

截至二零零七年六月三十日止六個月

| | 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 | 3,180,113 | 167,398 | 114,853 | 2,857,052 | 40,810 |
| 經營之貢獻 | 844,907 | 131,290 | 109,052 | 595,785 | 8,780 |
| 投資物業之公允價值變動 | 128,438 | - | 128,438 | - | - |
| 未分配集團支出 | (22,032) | | | | |
| 經營盈利 | 951,313 | | | | |
| 財務成本 | (57,200) | | | | |
| 所佔聯營公司盈利 | 1,161 | - | - | - | 1,161 |
| 所佔共同控制實體盈利減虧損 | 6,208 | (1,221) | 7,429 | - | - |
| 除稅前盈利 | 901,482 | | | | |
| 所得稅 | (130,893) | | | | |
| 本期盈利 | 770,589 | | | | |

(b) 地域分類

| | 集團營業額 | | 集團經營盈利 | |
|---------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 截至六月三十日止六個月 二零零八年 千港元 | 截至六月三十日止六個月 二零零七年 千港元 | 截至六月三十日止六個月 二零零八年 千港元 | 截至六月三十日止六個月 二零零七年 千港元 |
| 香港 | 4,401,114 | 2,965,190 | 761,002 | 805,412 |
| 中華人民共和國 | 2,211 | 750 | (3,777) | (6,947) |
| 澳門 | 240,176 | 164,447 | 221,966 | 137,926 |
| 北美洲 | 179,570 | 42,309 | 13,596 | 7,553 |
| 其他 | 6,283 | 7,417 | 3,990 | 7,369 |
| | 4,829,354 | 3,180,113 | 996,777 | 951,313 |

3 其他淨(支出)／收益

其他淨(支出)／收益為金融投資及衍生財務工具之公允價值變動。

4 財務成本

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------|---------------|---------------|
| | 二零零八年 | 二零零七年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 銀行貸款及透支利息 | 27,294 | 49,711 |
| 最終控股公司貸款／應付最終控股公司款利息 | 18,912 | 53,061 |
| 減：撥充成本之數額 | (27,506) | (45,572) |
| | <u>18,700</u> | <u>57,200</u> |

5 所得稅

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 二零零八年 | 二零零七年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 本期稅項 — 香港 | 103,314 | 98,226 |
| — 海外 | 3,812 | 3,067 |
| | <u>107,126</u> | <u>101,293</u> |
| 遞延稅項 | (27,420) | 29,600 |
| | <u>79,706</u> | <u>130,893</u> |

香港利得稅乃根據本期預計應課稅之盈利按課稅率16.5% (截至二零零七年六月三十日止六個月：17.5%) 計算。香港特別行政區政府於二零零八年二月通過二零零八／零九財政年度的利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。

海外稅項乃根據個別區域之適當稅率計算。

6 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854,076,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：711,746,000港元)及期內已發行加權平均數之1,150,681,275股(截至二零零七年六月三十日止六個月：1,065,307,711股)普通股計算。
- (b) 於二零零七年及二零零八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。

7 股息

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| | 二零零八年 | 二零零七年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 期末後宣派之中期股息每股0.19港元 (二零零七年：0.17港元) | 218,629 | 195,616 |

8 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：

| | 於二零零八年 六月三十日 | 於二零零七年 十二月三十一日 |
|---------|-----------------|-------------------|
| | 千港元 | 千港元 |
| 未到期 | 863,936 | 1,331,699 |
| 逾期少於三個月 | 5,468 | 20,979 |
| 逾期三至六個月 | 497 | 637 |
| 逾期超過六個月 | 10,076 | 9,181 |
| 逾期數額 | 16,041 | 30,797 |
| | 879,977 | 1,362,496 |

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。

9 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：

| | 於二零零八年 六月三十日 千港元 | 於二零零七年 十二月三十一日 千港元 |
|---------|------------------------|--------------------------|
| 未到期或活期 | 606,996 | 487,083 |
| 少於三個月 | 24,469 | 35,197 |
| 三個月至六個月 | 658 | 658 |
| 超過六個月 | - | 272 |
| | <u>632,123</u> | <u>523,210</u> |

承董事會命
九龍建業有限公司
主席
柯為湘

香港，二零零八年九月二十四日

於本公佈日期當日，董事會成員包括四位執行董事，即柯為湘先生(主席)、吳志文女士、黎家輝先生及柯沛鈞先生；三位非執行董事，即Keith Alan Holman先生(副主席)、譚希仲先生及楊國光先生；及四位獨立非執行董事，即李國星先生、陸恭正先生、司徒振中先生及David John Shaw先生。