



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)

截至二零零七年十二月三十一日止年度 業績公佈

二零零七年集團業績摘要

- ❖ 本集團之純利上升至19億6百萬港元；經扣除物業重估及有關之遞延稅項後，實際純利上升41.3%至15億2百萬港元。
- ❖ 計及供股股份之攤薄影響及扣除物業重估影響後，實際每股盈利為1.36港元，而二零零六年則為1.58港元。
- ❖ 本集團兩個澳門項目之預售截至二零零七年十二月三十一日已超過40億港元。
- ❖ 每股股息增加至0.65港元，較二零零六年增加18.2%。

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元	變動 + / (-)
營業額	10,384	2,908	257%
本公司股東應佔盈利	1,906	1,346	42%
經扣除物業重估後	1,502	1,063	41%
每股盈利(港元)			
— 基本	1.72	2.00	(14%)
經扣除物業重估後	1.36	1.58	(14%)
本公司股東應佔每股資產淨值(港元)	14.87	11.80	26%
每股股息(港元)	0.65	0.55	18%
中期	0.17	0.13	31%
末期	0.48	0.42	14%

集團業績及股息

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之股東應佔純利再創歷史新高，由二零零六年之1,346,000,000港元上升至1,906,000,000港元。經扣除投資物業重估收益及有關之遞延稅項後，二零零七年之實際純利為1,502,000,000港元，較去年上升41.3%。

經計及於二零零七年二月按每兩股獲發一股之比例進行供股之影響後，二零零七年之實際每股盈利經扣除物業重估影響後為1.36港元，而二零零六年則為1.58港元。

董事會建議派發二零零七年末期股息每股0.48港元，較二零零六年增加14.3%。連同每股0.17港元之中期股息，二零零七年之全年每股股息將為0.65港元，較去年增加18.2%。

末期股息將於二零零八年五月二十二日派付予二零零八年四月十六日已登記之股東。

業務回顧

於二零零七年，本集團純利再刷歷史新高，實有賴本集團各項主要業務所取得之多方面改進推動。本集團之核心業務物業發展及投資受惠於區內之強勁經濟表現，而本集團財務及財資業務於二零零七年亦有理想表現。

為二零零六年十二月十九日所宣佈每持有兩股獲發一股之供股作準備，本公司透過增設4,000,000,000股每股面值0.10港元之新股份，將法定股本增加至5,000,000,000股每股面值0.10港元之股份。於二零零七年二月完成供股後，已發行股本增加383,560,425股股份至1,150,681,275股每股面值0.10港元之股份。所得款項總額5,293,000,000港元大大鞏固本集團之股本基礎，從而使本集團能夠緊握更多的投資機遇。

重大收購

於二零零七年五月十五日，本公司訂立一項股權轉讓協議，將所佔一間名為「保利達中信地產(天津)有限公司」之項目附屬公司之30%及9%股本權益分別轉讓予兩名策略投資者，即天津中信地產投資有限公司及天津翔達投資發展有限公司。上述各方同時訂立一項合作協議，內容有關本公司於二零零六年十二月所承諾之一個天津項目。該兩名策略投資者於中國內地房地產投資及發展方面均擁有豐富經驗，其將會為項目公司提供寶貴專業知識。

於二零零七年八月二十二日，本集團與中國東方資產管理公司（「中國東方」，財政部於一九九九年成立以收購中國四大國有商業銀行及金融機構之不良貸款組合之四間國有資產管理公司之一）訂立協議，以總代價人民幣2,190,000,000元向該公司收購本金額約人民幣35,500,000,000元之不良貸款之50%。根據合資經營合同，收購完成後，本集團將與中國東方成立合資公司。收購及成立合資公司須取得監管批准。

物業銷售

於二零零七年，本集團之總物業銷售額上升至1,515,000,000港元，較去年增加25.8%。銷售額大部份來自香港半山羅便臣道31號之項目。項目已於二零零七年十二月取得入伙紙，內部裝潢工程將於本年度第二季完成及交予買家。

連同本集團佔80%權益之澳門海名居項目確認最終盈利，二零零七年之總銷售額帶來合共經營盈利721,000,000港元，較去年增加12.1%。

物業發展

於二零零七年十二月三十一日，本集團發展用之土地儲備總建築樓面面積合共約為5,000,000平方米，當中包括在香港、中國內地及澳門各地持作未來發展物業1,000,000平方米及發展中物業4,000,000平方米。

本集團於香港、中國內地及澳門之主要發展項目進度如下：

香港

香港牛池灣

本集團於香港牛池灣清水灣道35號擁有一個重要地盤，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。本集團一直積極跟進，希望取得有關政府部門之最終批准。

香港卑路乍街

該項目地盤面積佔地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。建築設計正在審批，預計建築工程將於二零零八年下半年展開。

中國內地

瀋陽市東陵區

遷拆及重置工程即將完成，第一期住宅發展將於二零零八年第二季動工，預期將於二零零九年底竣工。

佛山市南海區

佛山市項目第一期建築工程已於二零零七年十一月舉行奠基儀式後動工。項目重點在於打造大型豪華社區，第一期設計概念包括綠化環境環抱之低密度優質住宅和五星級酒店。第一期住宅發展預期將於二零零八年底或二零零九年初推售。

天津市河東區

天津市項目位處河東商業中心區。項目發展將會分階段進行，總規劃藍圖已完成。建築工程於取得有關政府當局批准後可隨時動工。

澳門

於海名居項目完成後，本集團透過擁有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」）持有其澳門權益。保利達資產目前擁有兩大主要項目，即發展中之海天居及海茵怡居。東方明珠地段項目海天居之預售成績令人鼓舞，截至二零零七年十二月三十一日已經預售約80%住宅單位，而氹仔海茵怡居住宅單位已於二零零七年初全部售罄。

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擁有80%權益），由五幢合共設有約1,300個住宅單位之大廈及地下若干零售商舖組成，總建築樓面面積約為126,400平方米。地基工程已經完成。項目預期將於二零零九／二零一零年完工。

氹仔海茵怡居

海茵怡居乃保利達資產擁有58%權益之澳門氹仔商住項目，由兩幢共295個住宅單位及地下若干零售商鋪之住宅大廈組成，總建築樓面面積約為35,900平方米。地基工程已經完成，而上蓋工程現正進行中。項目預期將於二零零八年底或二零零九年初完成。

物業投資

於二零零七年，本集團物業投資組合之總租金收入為234,000,000港元，較去年增加約4.5%。本集團物業組合之整體出租率持續高企，二零零七年全年均保持在90%以上，本集團之旗艦物業始創中心商鋪之平均出租率由二零零六年之93.9%增加至98.6%。

物業管理

物業管理業務乃旨在輔助本集團主要業務之物業發展，並無為本集團帶來重大盈利。本集團經營一間提供優質物業管理服務之物業管理公司。

財務及財資

市況暢旺，財務及財資業務於二零零七年有所增長，有關活動為本集團帶來723,000,000港元純利，而二零零六年則為242,000,000港元。

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，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裁定本集團申訴得直，指買賣協議具有法律約束力並將繼續具有效力。賣方須繼續履行向本集團出售其深物業權益之責任。本公司正向有關政府當局尋求該協議之執行，以冀於二零零八年六月三十日前繼續履行全面收購之責任。

保利達資產控股有限公司

於二零零七年，保利達資產為本集團帶來80,000,000港元純利，而去年則為8,000,000港元。

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行借貸總額為1,765,000,000港元，其中623,000,000港元須於一年內償還，292,000,000港元須於一至兩年內償還，餘額850,000,000港元須於二至五年內償還。經計及二零零七年十二月三十一日之908,000,000港元現金及現金等價物，本集團於年結日之銀行借貸淨額為857,000,000港元，較二零零六年底之1,778,000,000港元銳減51.8%，即921,000,000港元，此乃由於回顧年度內曾經進行集資活動所致。於二零零七年二月，本集團按每股13.8港元發行383,560,425股供股股份，於抵銷最終控股公司貸款2,256,000,000港元後籌得款項淨額3,035,000,000港元。新權益資本使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)由二零零六年底之19.6%大幅降低至二零零七年底約5.0%，從而改善本集團之財務狀況。此外，發行供股股份亦有助鞏固本集團之股本基礎。在此穩固及健全之財務狀況下，本集團已具備條件在適當時機作出新投資。

最終控股公司繼續為本集團提供財務支援，於二零零七年十二月三十一日之尚未償還貸款為1,398,000,000港元(二零零六年：5,884,000,000港元)，其中包括有關收購澳門物業發展權益之結餘及相關應計利息。經計及結欠最終控股公司之尚未償還金額後，於二零零七年十二月三十一日之經調整資本負債比率為13.2%(二零零六年：84.6%)。應付最終控股公司款項減少4,486,000,000港元，當中2,256,000,000港元乃由認購本公司供股股份之相關股款所抵銷。

於二零零七年，本集團增加了於天津市、瀋陽市及佛山市項目等中國內地物業發展項目之投資，分別投入393,000,000港元、566,000,000港元及620,000,000港元。年內，本集團為證券投資組合注入淨額343,000,000港元。另一方面，羅便臣道31號超過50%單位已經售出，合共產生452,000,000港元。於二零零七年，自澳門一間同系附屬公司根據共同投資協議所收取有關海天居預售款項合共為1,508,000,000港元。

銀行融資一律按浮動息率基準進行安排。管理層將繼續監察及監控本集團之利率風險，並將於適當時候作出有關對沖安排。美國近日多次減息，在聯繫匯率制度下，預期香港利率在中短期內將繼續保持在低水平。

由於本集團投資中國內地若干物業項目，故人民幣持續升值將增加進一步投資該等項目之成本。在適當及符合成本效益之情況下，本集團將尋求以人民幣借款為該等投資提供資金。由於該等投資之未來回報以人民幣計值，故可將所承受之貨幣風險減至最低。另一方面，本集團將受惠於內地發展項目資產價值所產生之相關貨幣利益。本集團之其他貨幣風險甚微。

憑藉現有備用融資信貸、投資物業之經常性收入、可於市場即時變現之證券、物業銷售及二零零七年二月進行供股所得款項後，本集團擁有足夠財務資源履行承擔、營運資金需求及未來業務擴充所需資金。

資本承擔

於二零零七年十二月三十一日，本集團收購深物業及中國內地發展項目之合約承擔為814,000,000港元。建築工程之承擔為101,000,000港元。

資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，6,464,000,000港元之物業及證券以及582,000,000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。於二零零七年十二月三十一日，本集團並無或然負債。

展望

中國政府在過去數年對房地產進行宏觀調控，於2007年加強調控力度後，效果終於在第四季度顯現。總括而言，過去一段時間升幅較為顯著的城市，在成交及樓價方面普遍都有較明顯的回落，而其他升幅相對溫和地區影響則較少。

在2006年本集團購入之3幅大型土地相對現時地價仍有較大折讓，因此就中長線發展而言，本集團將維持一個有利位置。佛山市項目正在動工，而瀋陽市項目已準備就緒，預期在今年第二季度動工。天津市項目之初步設計已經完成，待有關政府部門批准即可循序漸進地發展。

在香港，由於新建私人樓宇的供應減少，加上現時本港利率下調及經濟持續增長，因而帶動房屋需求，使樓價穩步上揚。羅便臣道項目在2007年9月推出，銷售反應熾熱，部份單位造價理想，餘下之單位將逐步推出市場，預期將為本集團於2008年之盈利提供重大貢獻。本集團與有關政府部門就牛池灣項目的商討仍在進行，希望儘早達成協議。

澳門經濟在2007年維持強勁是不爭事實。展望未來，外商及當地之投資，以及未來數年已計劃之多個政府大型基建項目，預期將繼續推動澳門經濟發展。本集團擁有大量鄰近港珠澳大橋之物業發展地皮，將因而受惠。本集團對澳門之經濟前景感到樂觀。

過去一年，由於市況暢旺，本集團之財務及財資業務錄得可觀收益。但基於全球經濟增長明顯放緩，引致市況於2008年年初逆轉，因此，本集團預期此業務之表現將不能與去年相比；惟羅便臣道項目餘下之單位銷售理想，以及澳門兩個項目氹仔海茵怡居及東方明珠地段之海天居於截至二零零七年十二月三十一日已合共錄得預售收益超過40億港元，該等項目將於未來兩年為本集團之盈利帶來重要貢獻。

展望未來，預期自2009年起，本集團在中國內地之發展項目將開始為集團盈利帶來一定的貢獻。

其他資料

審閱帳目

審核委員會已聯同本公司之核數師審閱本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合帳目，包括本集團採納之會計原則及慣例。

遵守企業管治常規守則

除守則條文A.2.1外，本公司於截至二零零七年十二月三十一日止會計年度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年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。本公司並不知悉任何未有遵守規定之事件。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

本公司或其任何附屬公司於年內並無購買、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四月十五日星期二起至二零零八年四月十六日星期三止(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲收取末期股息之股東，請於二零零八年四月十四日星期一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

本公司之應屆股東週年大會將於二零零八年四月二十三日星期三上午十一時正假座香港中環法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店5樓香島殿舉行股東週年大會。股東週年大會通告將於本公司網站www.kdc.com.hk及香港聯合交易所有限公司網站刊登，並將於二零零八年三月二十八日或前後寄發予股東。

刊登資料

本公司將於二零零八年三月二十八日或前後在本公司網站www.kdc.com.hk及香港聯合交易所有限公司網站刊登載有上市規則附錄16所規定一切資料之年報。

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零零六年之比較數字如下：

綜合收益計算表
截至二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	2	10,384,080	2,908,171
銷售成本		(8,211,550)	(1,742,805)
其他收入		10,430	14,125
其他淨(支出)/收益	3	(46,013)	115,845
折舊及攤銷		(10,280)	(9,646)
員工成本		(97,048)	(79,994)
投資物業之公允價值變動		490,922	346,608
其他經營費用		(93,867)	(69,462)
經營盈利	2	2,426,674	1,482,842
財務成本	4	(81,685)	(178,400)
出售聯營公司盈利		-	47,090
所佔聯營公司盈利		1,396	1,324
所佔共同控制實體盈利減虧損		11,886	3,982
負商譽		-	162,876
除稅前盈利		2,358,271	1,519,714
所得稅	5	(385,367)	(153,708)
本年度盈利		1,972,904	1,366,006
下列人士應佔：			
公司股權持有人		1,906,398	1,346,261
少數股東權益		66,506	19,745
本年度盈利		1,972,904	1,366,006
每股盈利－基本	6(a)	1.72港元	2.00港元
每股盈利－基本 (不包括投資物業之公允價值變動 及經扣除有關遞延稅項)	6(b)	1.36港元	1.58港元
每股股息	7	0.65港元	0.55港元

綜合資產負債表
於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年		二零零六年	
		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			4,991,830		4,494,630
— 自用租賃土地			252,492		259,022
— 其他物業、機械及設備			39,710		40,740
			<u>5,284,032</u>		<u>4,794,392</u>
商譽			—		16,994
物業發展權益			12,013,954		9,490,063
共同控制實體權益			1,072,470		789,209
聯營公司權益			7,378		12,040
金融投資			148,329		150,635
各項貸款			27,654		40,430
遞延稅項資產			9,028		3,970
			<u>18,562,845</u>		<u>15,297,733</u>
流動資產					
物業發展權益			—		122,124
存貨			4,331,389		4,054,734
營業應收帳款及其他應收款	8		2,935,869		1,045,889
各項貸款			47,708		56,942
應收共同控制實體款			608,480		258,053
應收聯營公司款			—		185
衍生財務工具			40,335		36,074
金融投資			1,603,789		1,258,752
定期存款(已抵押)			582,473		65,994
現金及現金等價物			907,961		401,830
			<u>11,058,004</u>		<u>7,300,577</u>
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	9		1,413,068		1,087,207
應付最終控股公司款			2,662		4,985
應付少數股東款			333,305		25,082
衍生財務工具			216,978		16,590
銀行貸款			623,000		888,843
本期稅項			368,927		94,363
			<u>2,957,940</u>		<u>2,117,070</u>
流動資產淨值			<u>8,100,064</u>		<u>5,183,507</u>
資產總額減流動負債			<u>26,662,909</u>		<u>20,481,240</u>

附註	二零零七年		二零零六年	
	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動負債				
其他應付款	1,508,000			–
最終控股公司貸款	495,964		2,857,548	
應付最終控股公司款	902,020		3,026,231	
銀行貸款	1,141,700		1,290,700	
遞延稅項負債	795,941		734,230	
		<u>4,843,625</u>		<u>7,908,709</u>
資產淨值		<u>21,819,284</u>		<u>12,572,531</u>
股本及儲備金				
股本		115,068		76,712
儲備金		<u>16,992,195</u>		<u>8,976,072</u>
公司股權持有人應佔權益總額		17,107,263		9,052,784
少數股東權益		<u>4,712,021</u>		<u>3,519,747</u>
權益總額		<u>21,819,284</u>		<u>12,572,531</u>

附註

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或可提早於本集團及公司本會計期間採納。

各會計準則之發展對應用於本年度帳項之會計政策並不構成重大影響，然而，因應採納香港財務報告準則第7號，「財務工具：披露」，及香港會計準則第1號修訂，「財務報表之呈列：資本披露」，將有新增之資料披露。

因應採納香港財務報告準則第7號，與過往按香港會計準則第32號，「財務工具：披露及呈列」，所要求披露之資料作出比較，本帳項擴大披露有關本集團財務工具之重要性及因其所產生之風險性質及其範圍。

香港會計準則第1號修訂進一步要求披露本集團之資本水平及其觀點、政策及管理資本之程序。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號修訂對確認於財務報表數額之分類、確認及計量均不構成重大影響。

2 分類資料

(a) 業務分類

	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	<u>10,384,080</u>	<u>1,514,777</u>	<u>234,171</u>	<u>8,555,927</u>	<u>79,205</u>
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	<u>2,426,674</u>				
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	<u>2,358,271</u>				
所得稅	(385,367)				
本年度盈利	<u>1,972,904</u>				
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	<u>1,273,934</u>				
資產總額	<u>29,620,849</u>				
分類負債	3,066,533	2,511,849	81,391	452,339	20,954
未分配	<u>4,735,032</u>				
負債總額	<u>7,801,565</u>				
年內產生之資本支出	6,709	-	6,566	-	143
金融投資及衍生財務工具 之公允價值變動	46,013	-	-	46,013	-
本年度之折舊及攤銷	10,280	-	-	-	10,280
存貨之減值虧損	13,531	13,531	-	-	-
商譽之減值虧損	<u>16,994</u>				

(a) 業務分類(續)

	二零零六年				
	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>2,908,171</u>	<u>1,204,401</u>	<u>224,468</u>	<u>1,416,365</u>	<u>62,937</u>
經營之貢獻	1,189,655	643,766	200,970	325,220	19,699
投資物業之公允價值變動	346,608	-	346,608	-	-
未分配集團支出	<u>(53,421)</u>				
經營盈利	1,482,842				
財務成本	(178,400)				
出售聯營公司盈利	47,090	-	-	-	47,090
所佔聯營公司盈利	1,324	-	-	-	1,324
所佔共同控制實體盈利減虧損	3,982	(450)	4,432	-	-
負商譽	<u>162,876</u>				
除稅前盈利	1,519,714				
所得稅	<u>(153,708)</u>				
本年度盈利	<u>1,366,006</u>				
分類資產	20,771,007	14,313,303	4,509,353	1,626,384	321,967
共同控制實體權益	1,047,262	391,707	655,555	-	-
聯營公司權益	12,225	-	-	-	12,225
未分配	<u>767,816</u>				
資產總額	<u>22,598,310</u>				
分類負債	1,108,400	871,972	80,034	136,321	20,073
未分配	<u>8,917,379</u>				
負債總額	<u>10,025,779</u>				
年內產生之資本支出	4,168	488	439	-	3,241
本年度之折舊及攤銷	<u>9,646</u>	-	-	-	9,646

因收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司(「深物業」)約70.3%股權之交易仍未完成，其已付按金225,743,000港元(二零零六年：225,743,000港元)及就深物業餘下之29.7%已發行股份提出全面收購之保證金120,000,000港元(二零零六年：120,000,000港元)並未分配於業務分類內。

(b) 地域分類

	集團營業額		集團經營盈利	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港	9,943,948	2,244,506	2,201,466	977,980
澳門	369,040	472,093	193,879	444,589
中華人民共和國	2,821	132,239	(12,038)	26,617
北美洲	52,919	52,273	28,474	27,989
其他	15,352	7,060	14,893	5,667
	<u>10,384,080</u>	<u>2,908,171</u>	<u>2,426,674</u>	<u>1,482,842</u>

	分類資產		年內產生之資本支出	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
香港	10,715,497	8,487,571	6,709	3,680
澳門	13,105,358	10,576,546	-	-
中華人民共和國	2,627,367	1,468,770	-	488
北美洲	208,417	234,218	-	-
其他	1,948	3,902	-	-
	<u>26,658,587</u>	<u>20,771,007</u>	<u>6,709</u>	<u>4,168</u>

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

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行貸款及透支利息	99,056	106,876
最終控股公司貸款／應付最終控股公司款利息	89,463	149,178
減：撥充成本之數額	(106,834)	(76,135)
	<u>81,685</u>	<u>179,919</u>
減：包括於其他營業費用之利息支出	-	(1,519)
	<u>81,685</u>	<u>178,400</u>

5 所得稅

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本期稅項 — 香港	317,880	78,851
— 海外	11,695	3,234
	<u>329,575</u>	<u>82,085</u>
遞延稅項	55,792	71,623
	<u>385,367</u>	<u>153,708</u>

香港利得稅乃根據本年度預計應課稅之盈利按課稅率17.5% (二零零六年：17.5%) 計算。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

每股基本盈利乃按公司股權持有人應佔盈利1,906,398,000港元(二零零六年：1,346,261,000港元)及年內已發行加權平均股數1,108,345,343股(二零零六年：674,313,626股(重列))計算。

(b) 每股基本盈利(不包括投資物業之公允價值變動及經扣除有關遞延稅項)

每股基本盈利(不包括投資物業之公允價值變動及經扣除有關遞延稅項)乃按公司股權持有人應佔已調整盈利1,501,989,000港元(二零零六年：1,063,086,000港元)計算。

(c) 每股攤薄盈利

二零零六年及二零零七年度內本公司並無攤薄性潛在股份，故無需呈列兩年度之每股攤薄盈利。

(d) 由於上年度普通股數目因應本年度之每兩股股份可獲一股供股股份而調整，截至二零零七年十二月三十一日每股盈利之比較數額已被重列。

7 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
宣派及已派付之中期股息每股0.17港元 (二零零六年：0.13港元)以1,150,681,275股計算 (二零零六年：680,120,850股)	195,616	88,416
結算日後擬派之末期股息每股0.48港元 (二零零六年：0.42港元)以1,150,681,275股計算	552,327	483,286
	747,943	571,702

8 營業應收帳款及其他應收款

於十二月三十一日，包括此項目內之附有帳齡分析之應收帳款如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
未到期	1,331,699	100,291
逾期少於三個月	20,979	12,921
逾期三至六個月	637	1,521
逾期超過六個月	9,181	7,973
逾期款	30,797	22,415
	1,362,496	122,706

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

於十二月三十一日，包括此項目內之附有帳齡分析之應付帳款如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
未到期或活期	487,083	561,702
少於三個月	35,197	4,427
三個月至六個月	658	104
超過六個月	272	-
	<u>523,210</u>	<u>566,233</u>

承董事會命
九龍建業有限公司
主席
柯為湘

香港，二零零八年三月十七日

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。