

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就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)

本集團財務投資活動虧損 及 不尋常股份價格變動 及 恢復買賣

本公佈乃九龍建業有限公司根據上市規則第13.09(1)條而作出。

董事會知會本公司股東及潛在投資者，本集團截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之業績將受其財務投資活動所產生之虧損影響。

保利達控股國際有限公司為本公司最終控股公司，並由 Or Family Trustee Limited Inc. (一全權信託，本公司主席兼執行董事柯為湘先生為其成立人兼受益人) 全資擁有，已堅決承諾將繼續向本公司提供財務支持，以加強本集團之財務及流動資金狀況。

董事會知悉最近本公司之股份價格下跌，茲聲明除本公佈所披露者外，並不知悉有任何其他足以或可能影響價格之事宜為根據上市規則第13.09條所規定之一般責任而須予公開者，目前亦無任何有關有意收購或變賣之商談或協議為根據上市規則第13.23條而須予公開者。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時，務請審慎行事。

應本公司要求，本公司股份於二零零八年十月二十四日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請本公司股份於二零零八年十月二十八日上午九時三十分起恢復買賣。

本公佈乃九龍建業有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司「**本集團**」)根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)第13.09(1)條而作出。

場外或然遠期交易及本集團財務投資活動虧損

本公司董事會(「**董事會**」)知悉一篇日期為二零零八年十月二十三日之報章報導，內容有關本集團訂立若干場外或然遠期協議，以買賣若干上市股票投資。

場外或然遠期交易

誠如本公司截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團訂立若干場外或然遠期協議，以於個別協議日期起計52週期間內按固定價格購買若干上市股票投資。根據該等協議，本集團之購買承擔將於上市股票投資市價上升至預定價位時終止。

中期報告亦披露，本集團亦訂立若干場外或然遠期協議，以於個別協議日期起計52週期間內按固定價格出售若干上市股票投資，以對沖本集團因投資於股票投資及衍生財務工具所承受之股票價格風險。根據該等協議，本集團之出售承擔將於上市股票投資市價下跌至預定價位時終止。

本集團財務投資活動虧損

本集團財務投資組合包括長期及短期投資。由於近期金融市場不明朗，故本集團已審閱及評估其投資組合及場外或然遠期協議之未履行承擔所承受之市場風險。為減低其財務投資及衍生財務工具之相關風險及控制其所承受之市場波動風險，本集團已於二零零八年十月將其大部分財務投資變現，並將其大部分遠期協議平倉。

董事會謹此知會本公司股東及潛在投資者，於二零零八年十月二十二日，餘下財務投資之市值估計約為469,000,000港元，而於二零零八年十月二十二日，本集團對餘下遠期協議之最高購買承擔總額估計約為856,000,000港元。於二零零八年一月一日至二零零八年十月二十二日期間，本集團之財務投資活動虧損總額估計約為3,700,000,000港元(包括有關本集團長期財務投資之公允價值變動)(「**虧損**」)，其中21,100,000港元之虧損及667,000,000港元之虧損已分別於本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之中期帳項內之本集團未經審核綜合收益計算表(就短期財務投資而言)及公允價值儲備金(就長期財務投資而言)中入帳。虧損中為數約298,000,000港元乃有關餘下遠期協議之公允價值虧損。倘購買若干上市股票投資之餘下遠

期協議於二零零八年十月二十二日平倉，則上述之虧損將不會構成任何重大調整，原因為預期該等協議之平倉成本將與公允價值虧損之數額相若。該等遠期協議之平倉將對本集團之現金流量構成負面影響，惟將不會對本集團之營運構成重大不利影響。約3,000,000,000港元之虧損(包括本集團長期財務投資與二零零八年六月三十日相比之公允價值變動)乃於二零零八年七月一日至二零零八年十月二十二日之期間產生。董事會確認，於二零零八年十月二十二日，本集團對場外或然遠期協議並無未履行出售承擔。本集團截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之業績將受虧損影響。

董事會謹此確認，除上文所披露之遠期協議外，本集團目前並無任何其他衍生財務工具。

本公司之管理層確認，本集團之整體營運仍然穩健，其財務狀況仍然穩固，而本集團之其他主要業務活動將不會受虧損影響。根據本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核中期報告，虧損佔本集團於二零零八年六月三十日之未經審核資產淨值(為每股約15.1港元)約21.6%，而自於二零零八年六月三十日之未經審核資產淨值扣除虧損後，本集團之未經審核資產淨值約為每股11.8港元。

本公佈乃由本公司依據本公司管理層進行之初步估計而發出，並非以本公司核數師審核或審閱之數字或資料為基礎。

本公司控股股東之支持

保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)為本公司最終控股公司，並由Or Family Trustee Limited Inc.(一全權信託，本公司主席兼執行董事柯為湘先生為其成立人兼受益人)全資擁有，已堅決承諾將繼續向本公司提供財務支持，以加強本集團之財務及流動資金狀況。於二零零八年六月三十日，本集團未償還保利達控股之貸款及應付款金額確認約為2,500,000,000港元，而於本公佈日期，Intellinsight Holdings Limited(由保利達控股全資擁有)持有之733,130,124股本公司股份確認並無附帶任何性質之產權抵押。

不尋常股份價格變動

董事會知悉最近本公司之股份價格下跌，茲聲明除本公佈所披露者外，並不知悉有任何其他足以或可能影響價格之事宜為根據上市規則第13.09條所規定之一般責任而須予公開者，目前亦無任何有關有意收購或變賣之商談或協議為根據上市規則第13.23條而須予公開者。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時，務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份於二零零八年十月二十四日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請本公司股份於二零零八年十月二十八日上午九時三十分起恢復買賣。

本公佈乃承本公司董事會之命而作出；各董事願就本公佈之準確性承擔個別及共同之責任。

承董事會命
九龍建業有限公司
主席
柯為湘

香港，二零零八年十月二十七日

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。