

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)

二零零九年中期業績公佈

摘要

- ❖ 本集團二零零九年之中期純利由去年同期之854,000,000港元上升至887,000,000港元。經扣除物業重估調整金額及有關之遞延稅項後，二零零九年上半年之基本淨純利為883,000,000港元，較上年同期增長84%。
- ❖ 在無不可預見之情況下，預期本集團二零零九年度將有滿意業績。
- ❖ 二零零九年之每股中期股息為0.20港元，較上年增長5%。

中期業績及股息

截至二零零九年六月三十日六個月止，本集團之未經審核股東應佔純利為887,000,000港元，上年同期為854,000,000港元。

經扣除投資物業組合之重估調整金額及有關遞延稅項後，本集團於二零零九年中中期之基本淨純利上升至883,000,000港元，較上年同期增長84.2%。二零零九年，每股基本中期純利為0.77港元，上年同期為0.42港元。

董事會宣佈派發二零零九年之中期股息每股0.20港元(二零零八年：0.19港元)。中期股息將於二零零九年十月十六日派付予二零零九年十月九日名列在本公司股東名冊上之股東。

業務回顧

面對大蕭條以來最嚴峻的全球經濟下滑，大中華區無可避免地受到影響，導致今年首季之中國經濟顯著放緩及港澳經濟收縮。今年第一季，香港、澳門及中國內地之物業市場的成交量及價格大幅下跌。然而，自上年十月以來，主要經濟國以非常手段運用貨幣政策及財政政策刺激經濟奏效，全球經濟於今年第二季逐步回穩，市場整體情況好轉。

物業銷售

香港物業銷售方面，半山區羅便臣道31號之豪宅一手樓接近售罄。該豪宅項目於二零零九年上半年之總銷售額上升至463,000,000港元，較上年同期增長18.9%；連同集團於澳門之共同投資項目一東方明珠地段之物業發展項目海天居取得的末期收入分派，本集團於二零零九年上半年之經營盈利錄得總額957,000,000港元，較上年同期增長95.1%。

本集團於二零零九年上半年已收取上述海天居發展項目之末期收入分派，加上二零零八年收取之分派，此項目合共為本集團貢獻純利821,000,000港元。

物業發展

於二零零九年六月底，本集團之土地儲備約為4,400,000平方米之應佔總建築樓面面積，以供發展用途。主要發展項目之情況如下：

香港

九龍牛池灣

該地盤位於牛池灣清水灣道35號，佔地19,335平方米。整個發展項目由本集團全資擁有，將發展為設有時尚購物商場、尊貴會所及備有社區設施之豪華商住綜合項目，總建築樓面面積約為196,400平方米。本集團已接受換地之基本條款，現正就補地價事宜進行磋商。

香港卑路乍街

該地盤毗鄰高尚住宅區，整個發展項目由本集團全資擁有，其將發展為設有會所、停車場及地舖之多層式豪華住宅樓宇，總建築樓面面積約為5,600平方米。地基工程快將動工。

九龍麥花臣場館

此乃一項與市區重建局及香港遊樂場協會合作之重建項目。該地盤位於旺角黃金地段，將發展為設有多功能體育館、青年中心及停車場配套之豪華商住綜合項目，總建築樓面面積約為24,800平方米。地基工程已於近期展開。

其他

此外，本集團全資擁有分別位於西洋菜北街及薄扶林道之住宅重建項目，正處於計劃階段。

澳門

本集團透過其佔73.44%股權的上市附屬公司保利達資產控股有限公司（「保利達資產」），持有澳門之物業權益。其主要發展項目之情況如下：

氹仔海茵怡居

海茵怡居位於澳門氹仔，該發展項目由兩幢合共295個住宅單位之大廈組成，設有五星級會所及6間零售店舖，總建築樓面面積為35,900平方米。保利達資產持有該項目的58%權益。建築工程預計於今年九月內完成，及預期將於年底取得入伙紙。

東方明珠地段P地段

該P地段位於澳門東方明珠地段，總地盤面積約68,000平方米，將會分階段發展為多幢豪宅大廈，設有一個大型商場、配備五星級會所及停車場，總建築樓面面積約為699,800平方米。根據一份共同投資協議，保利達資產持有該項目的80%權益，有關發展總規劃經已獲批准，建築圖則已提交政府有關部門審批。

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，總地盤面積約17,900平方米，將發展為多幢豪宅大廈，設有商舖及停車場，總建築樓面面積約187,000平方米。根據一份共同投資協議，保利達資產持有該項目的80%權益。建築草圖經已獲政府有關部門批准。如其他手續審批順利，將於明年上半年展開建築工程。

中國內地

瀋陽市東陵區

該地盤位於瀋陽市東陵區，計劃總建築樓面面積約2,200,000平方米，現正與當地政府有關部門磋商最終總建築樓面面積。該項目由本集團全資擁有。第一期之部份發展工程的建築圖則(包括低層式及中層式住宅大廈)，將於短期內呈交當地有關部門審批，預期地基工程將於取得政府相關部門批覆後隨即展開。

佛山市南海區

該地盤位於廣東省佛山市南海區，為一項與中信地產集團合作之大型住宅及商業項目，合共佔地約4,000,000平方米，將會發展為低密度為主的高尚住宅小區，發展計劃包括豪華五星級酒店、世界級高爾夫球場、購物商場、學校及濕地保護區，總建築樓面面積約1,600,000平方米。本集團擁有此發展項目50%之權益。第一期發展項目之住宅單位於今年第二季度進行首次預售，市場反應熱烈，預售超過人民幣10億元。

天津市河東區

該地盤位於天津市河東區之商業中心黃金地段。該項目含住宅及商業綜合發展，包括豪宅及辦公樓、五星級酒店及頂級購物商場，總建築樓面面積約930,000平方米。二零零九年六月底，本集團應佔該項目之實際權益為61%。於二零零九年七月底，本集團訂立了一份權益轉讓協議，同意向天津中信地產投資有限公司(「天津中信」)出售該項目12%權益，當出售完成後，本集團將實際擁有該項目49%權益。該發展項目正進行規劃，建築工程將於二零一零年中展開。

中山市石岐區

該地盤位於中山市石岐區，是當地的中心商業區，將發展為由七幢合共設有逾1,200個住宅單位之高尚樓宇，備有會所、零售商舖及停車場，總建築樓面面積約126,600平方米。本集團擁有該發展項目70%權益。原址舊建築物的清拆工程幾近完成，預計短期內可展開地基工程。

物業投資

二零零九年上半年，本集團於投資物業組合之總租金收入為135,000,000港元，較上年同期增長5.9%。期內，本集團旗艦投資物業始創中心之總租金收入達108,000,000港元，零售舖位所得的總租金收入按年增加6.7%，主要因為達至幾乎全面出租及租金上升所致。

物業管理

本集團為私人及公共樓宇提供完善之物業管理服務，管理範疇包括豪宅與公共屋苑，服務式公寓與商業大廈。物業管理團隊致力強化專業服務，滿足客戶需求。於二零零九年六月底，物業管理組合的總建築樓面面積增至約1,075,000平方米。

財務及財資

集團自上年底大幅降低投資組合規模。截至二零零九年六月底，本集團之金融投資組合總值由二零零八年底之236,000,000港元，降低至110,000,000港元。集團餘下兩份遠期協議的最高承擔額僅為69,000,000港元，並均將於二零零九年九月二十三日到期。

期內，本集團財務及財資活動帶來總經營盈利109,000,000港元，上年同期經營虧損為19,000,000港元。

保利達資產控股有限公司

本公司持有上市之附屬公司保利達資產73.44%股權，該公司主力於澳門進行發展及投資。回顧期內，本集團應佔其純利514,000,000港元，較上年同期增長282%。純利貢獻增長，主要因為共同投資發展項目海天居於二零零九年上半年所帶來的末期收入分派。

深物業

本集團終止了一項於二零零五年所建議就深圳市物業發展(集團)股份有限公司(「深物業」)之收購事項，雙方已達成諒解，且本集團已取回按金及誠意金之退款連同相關利息及匯率損失之補償。集團確認應佔收益約38,000,000港元。

二零零九年六月三十日後之事項

於二零零九年七月二十九日，本公司訂立了一份權益轉讓協議，向天津中信出售本公司擁有61%實際權益之附屬公司保利達中信地產(天津)有限公司之12%權益。誠如本公司於二零零九年八月二十日刊發之通函所披露，出售事項尚待達成一些前提條件後，方告完成。當完成出售，本公司將取得合共約人民幣271,000,000元，其中人民幣49,000,000元為出售代價，人民幣222,000,000元為因應本公司可減少已投入天津項目的資金而獲得之款項。

根據本公司於二零零九年九月三日刊發之通函所披露，於二零零九年八月十三日，本公司訂立了一份買賣協議，向本公司控股股東保利達控股國際有限公司收購其兩家物業發展公司，總代價為857,000,000港元，該等公司持有位於香港北角及中國瀋陽市渾南新區的發展項目，總建築樓面面積分別約5,700平方米及579,000平方米。收購事項須待二零零九年九月二十八日舉行之股東特別大會上，經本公司獨立股東批准及達成其他前提條件後，方可落實。於收購完成後，將為本集團增加總建築樓面面積約584,700平方米之土地儲備。

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零零九年六月三十日，本集團須於一年內償還之銀行貸款總額為2,128,000,000港元，其中大部份為一項為期五年將於二零一零年到期之有期貸款。本集團正與銀行商討新融資安排。經計及600,000,000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1,528,000,000港元，較二零零八年十二月三十一日之借貸淨額2,061,000,000港元減少533,000,000港元。於二零零九年六月三十日結欠最終控股公司之未償還貸款及應付款為3,011,000,000港元(二零零八年底：3,160,000,000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)於二零零九年六月三十日為28.3%，而二零零八年底則為32.6%。本集團之資本負債比率下降，主要由於羅便臣道31號之銷售及集團於中國內地之活動取得之資金流入。

於回顧期內，羅便臣道31號之銷售產生現金流入約459,000,000港元。就終止擬收購深物業而退回之按金及誠意金連同收回之補償金額及利息約250,000,000港元。

本集團之借貸一律按浮動息率基準進行安排。集團將持續監察及管理利率波動風險。於有需要時，本集團會作出有關對沖安排，以控制本集團之利率波動風險。

由於本集團投資於中國內地項目，故將面對人民幣匯率波動之風險。本集團現正尋求以人民幣借貸方式，為該等發展項目提供融資。另外，本集團將可通過該等發展項目所產生之人民幣收入，作為對沖本集團有關於中國內地項目承擔之匯率風險。

憑藉現有備用融資信貸、持有之現金、投資物業之經常性收入、本集團發展項目之銷售所得／預售款項、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營運資金需求。

資本承擔

於二零零九年六月三十日，就本集團投資物業之建築工程承擔為128,000,000港元。

資產抵押

於結算日，4,739,000,000港元之物業及金融投資以及1,000,000港元之定期存款已抵押予財務機構，主要作為給予集團信貸之擔保。

或然負債

本集團為一間於中國內地之共同控制實體訂立之兩項銀行貸款作出擔保。其中一項以共同及個別基準作出人民幣200,000,000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。於二零零九

年六月三十日，該貸款已使用之金額為人民幣80,000,000元。另一項擔保金額為人民幣190,000,000元，此乃相當於人民幣380,000,000元有期貸款額之50%，於二零零九年六月三十日，該貸款額已全數使用。

前景

自去年十月金融海嘯發生後，全球各主要經濟國推出一連串史無前例的措施，運用進取的財政政策和貨幣政策力挽經濟，導致市場情況於今年第二季逐步好轉，投資者亦開始重建信心。

基於前所未有的量化寬鬆貨幣政策和積極的財政政策，大中華區利率自海嘯後持續處於極低水平。在這種極度偏低的利率環境下，加上向銀行借貸之成本較輕，有能力供樓置業之人數大增，另外部份投資者擔心寬鬆貨幣政策最終會引致通脹，同時紛紛入市購買物業保值，故令中港澳物業需求顯著增加。自今年第二季以來，大中華區物業之成交量和平均售價均見反彈。

預期各主要經濟國於未來一年不急於收緊現行相關寬鬆貨幣政策，所以短期而言，我們對大中華區的物業市場前景審慎樂觀。

自今年年初，本集團所進行之兩項行動將進一步鞏固集團現金狀況。於二零零九年四月，本公司終止收購深物業，為集團帶來現金流合共約276,000,000港元。於二零零九年七月，本公司訂立協議向天津中信出售天津項目12%權益，當完成出售，將再獲得現金流合共約308,000,000港元。

於二零零九年八月，本集團訂立一份買賣協議，當達成有關條件後，向控股股東收購分別位於香港及瀋陽市的兩個發展項目，總收購價為857,000,000港元。收購條件對本集團有利，其中僅90,000,000港元於完成收購時以現金支付，餘額可於免息情況下於一年內清付，故該宗收購初步對本集團之現金壓力較輕。該兩個發展項目正在興建中，預期於二零一零年至二零一一年開始將為本集團帶來穩健之收益。收購完成後，本集團之土地儲備將增加584,700平方米。本集團將繼續發掘投資機會，為股東創造最大投資回報。

在無不可預見之情況下，本集團預期於二零零九年度將有滿意業績。

其他資料

企業管治常規守則

截至二零零九年六月三十日止六個月內，除偏離守則條文A.2.1外，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》之守則條文，有關詳情已在二零零八年年報內披露。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零零九年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司上市證券。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零九年十月八日(星期四)及二零零九年十月九日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份轉讓。凡欲收取中期股息之股東，請於二零零九年十月七日(星期三)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183號合和中心17樓1712至1716室，辦理過戶手續。

中期業績

本公司董事欣然公佈本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及二零零八年之比較數字如下：

綜合收益計算表

		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年	二零零八年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
營業額	3	1,673,406	4,829,354
銷售成本		(476,428)	(3,917,656)
其他收入	4	52,298	12,041
其他淨收益／(支出)	5	73,764	(267,114)
折舊及攤銷		(5,617)	(5,020)
員工成本		(68,061)	(32,719)
其他經營費用		(55,988)	(30,509)
投資物業之公允價值變動		12,530	408,400
經營盈利		1,205,904	996,777
財務成本	6	(12,119)	(18,700)
所佔聯營公司盈利		520	16
所佔共同控制實體盈利減虧損		(14,427)	8,273
除稅前盈利	3	1,179,878	986,366
所得稅	7	(56,954)	(79,706)
本期盈利		<u>1,122,924</u>	<u>906,660</u>
下列人士應佔：			
公司股權持有人		887,141	854,076
少數股東權益		<u>235,783</u>	<u>52,584</u>
本期盈利		<u>1,122,924</u>	<u>906,660</u>
每股盈利－基本／攤薄	8(a)	<u>0.77港元</u>	<u>0.74港元</u>
每股股息	9	<u>0.20港元</u>	<u>0.19港元</u>

九龍建業有限公司－中期業績公佈
二零零九年九月八日

綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
本期盈利	<u>1,122,924</u>	<u>906,660</u>
本期其他全面收益		
海外附屬公司帳項之匯兌差額	1,074	77,016
可供出售投資之公允價值變動	(3,914)	(667,473)
物業發展權益之公允價值變動	(163,068)	870,849
確認物業發展權益轉往收益計算表	(751,098)	(218,350)
所佔共同控制實體其他全面收益	<u>268</u>	<u>40,576</u>
	<u>(916,738)</u>	<u>102,618</u>
本期全面收益總計	<u><u>206,186</u></u>	<u><u>1,009,278</u></u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	244,604	791,132
少數股東權益	<u>(38,418)</u>	<u>218,146</u>
本期全面收益總計	<u><u>206,186</u></u>	<u><u>1,009,278</u></u>

綜合資產負債表

	附註	於二零零九年 六月三十日		於二零零八年 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			6,046,190		6,027,990
— 自用租賃土地			242,696		245,961
— 其他物業、機械及設備			40,087		41,725
			<u>6,328,973</u>		<u>6,315,676</u>
物業發展權益			10,087,994		10,251,062
共同控制實體權益			1,226,884		1,241,043
聯營公司權益			8,103		7,584
金融投資			29,767		33,681
各項貸款			11,898		14,085
遞延稅項資產			35,715		31,711
			<u>17,729,334</u>		<u>17,894,842</u>
流動資產					
存貨			5,731,561		5,854,969
物業發展權益			—		1,601,329
營業應收帳款及其他應收款	10		2,001,519		2,196,512
各項貸款			41,631		42,407
應收共同控制實體款			674,367		997,314
衍生財務工具			2,715		—
金融投資			80,459		202,176
定期存款(已抵押)			816		18,810
現金及現金等價物			599,727		967,499
			<u>9,132,795</u>		<u>11,881,016</u>

	附註	於二零零九年 六月三十日		於二零零八年 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	11	1,005,614		2,676,052	
應付最終控股公司款		1,380		1,380	
應付少數股東款		486,352		461,158	
衍生財務工具		-		45,526	
銀行貸款		2,127,500		1,166,000	
本期稅項		276,895		398,870	
		<u>3,897,741</u>		<u>4,748,986</u>	
流動資產淨值			<u>5,235,054</u>		<u>7,132,030</u>
資產總額減流動負債			<u>22,964,388</u>		<u>25,026,872</u>
非流動負債					
最終控股公司貸款		2,446,735		2,473,789	
應付最終控股公司款		564,702		686,497	
銀行貸款		-		1,862,000	
遞延稅項負債		906,997		900,145	
			<u>3,918,434</u>		<u>5,922,431</u>
資產淨值			<u><u>19,045,954</u></u>		<u><u>19,104,441</u></u>
股本及儲備金					
股本			115,068		115,068
儲備金			<u>15,914,074</u>		<u>15,899,606</u>
公司股權持有人應佔權益總額			<u>16,029,142</u>		<u>16,014,674</u>
少數股東權益			<u>3,016,812</u>		<u>3,089,767</u>
權益總額			<u><u>19,045,954</u></u>		<u><u>19,104,441</u></u>

1 帳項編製基準

本未經審核中期財務報告乃根據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。

除會計政策變動預期反映於二零零九年度財務報表外，本中期財務報告已貫徹採納於二零零八年度財務報表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數項新訂及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，及於本集團本會計期間生效。而採納該等新訂及修訂之香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並不構成重大影響。除以下所述，本中期財務報告已根據應用於2008年年度之財務報告一致之會計政策而編製。

經採用香港會計準則第1條(2007修訂)「財務報表之呈列」後，期內與股東交易所產生之權益變動已於經修訂之綜合權益變動表內與所有其它收入及支出分開獨立呈報。所有其它收入及支出項目如在本期被確認為損益的部分，乃於綜合收益計算表內呈報，否則於新報表綜合全面收益計算表內呈報。相應金額已重新編列以符合新的呈報方式。

香港財務報告準則第8條「營運分類」規定分類披露須基於集團之高級管理層所注重之範疇及管理集團之方式，而每一項應列報之分類所呈列之金額乃提供予集團高級管理層，供其評估分類表現及就經營事宜作出決策。這與以往年度分類資料之呈報乃按集團之財務報表分類為以相關產品及服務劃分及以地區劃分有所不同。採用香港財務報告準則第8條使分類資料之呈報方式與提供予集團之高級管理層之內部報告更一致，因此導致所呈報之披露需作出修訂。相應金額已按經修訂分類資料之基準重新編列。

香港會計準則第40條「投資物業」經修訂後，興建中之投資物業在公允價值首次能夠作出可靠之計算或物業落成當日之較早者，將以公允價值計算。任何增加或減少將確認為損益，這與所有其它以公允價值計算之投資物業所採用之政策一致。於以往，該物業類別乃以成本計算直至興建完工為止，完工後則以公允價值呈列，而有關公允價值之增加或減少乃確認為損益。這項政策之改變對以往已呈報之資產淨值或損益並無任何影響。

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。經採用香港財務報告準則第8條「營運分類」及使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：租賃物業而產生之租金收入及長期物業升值之收益。
- 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、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、財務成本及總部及公司支出之除稅前盈利。

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：

	截至二零零九年六月三十日止六個月						
	綜合	物業發展			物業投資	財務及財資	其他
	千港元	香港 千港元	澳門 千港元	中國內地 千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	<u>1,673,406</u>	<u>463,700</u>	<u>751,648</u>	<u>-</u>	<u>135,493</u>	<u>300,416</u>	<u>22,149</u>
呈報分類盈利	1,207,353	222,858	744,489	(10,330)	139,221	109,304	1,811
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)						
其他收入	46,859						
財務成本	(12,119)						
除稅前盈利	<u>1,179,878</u>						
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)		
	截至二零零八年六月三十日止六個月						
	綜合	物業發展			物業投資	財務及財資	其他
	千港元	香港 千港元	澳門 千港元	中國內地 千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	<u>4,829,354</u>	<u>389,528</u>	<u>240,068</u>	<u>-</u>	<u>127,986</u>	<u>4,047,274</u>	<u>24,498</u>
呈報分類盈利	613,180	273,977	222,498	(6,053)	138,405	(18,617)	2,970
投資物業之公允價值變動	408,400	-	-	-	408,400	-	-
總部及公司支出	(16,514)						
財務成本	(18,700)						
除稅前盈利	<u>986,366</u>						
所佔聯營公司盈利	16	-	-	-	-	-	16
所佔共同控制實體盈利減虧損	8,273	-	-	(1,814)	10,087	-	-

於二零零九年六月三十日

	綜合	物業發展			物業投資	財務及財資	其他
	千港元	香港 千港元	澳門 千港元	中國內地 千港元	千港元	千港元	千港元
呈報分類資產	26,193,754	3,383,143	10,895,451	4,842,844	6,599,773	182,900	289,643
遞延稅項資產	35,715						
定期存款(已抵押)	816						
現金及現金等價物	599,727						
總部及公司資產	32,117						
綜合資產總額	<u>26,862,129</u>						
聯營公司權益	8,103	-	-	-	-	-	8,103
共同控制實體權益	1,901,251	-	-	1,356,559	544,692	-	-

於二零零八年十二月三十一日

	綜合	物業發展			物業投資	財務及財資	其他
	千港元	香港 千港元	澳門 千港元	中國內地 千港元	千港元	千港元	千港元
呈報分類資產	28,559,441	3,577,944	12,615,890	5,156,141	6,596,184	321,765	291,517
遞延稅項資產	31,711						
定期存款(已抵押)	18,810						
現金及現金等價物	967,499						
總部及公司資產	198,397						
綜合資產總額	<u>29,775,858</u>						
聯營公司權益	7,584	-	-	-	-	-	7,584
共同控制實體權益	2,238,357	-	-	1,676,828	561,529	-	-

4 其他收入

於二零零九年，其他收入包括本公司就終止擬收購深物業已收／應收之補償及利息合共46,859,000港元。

5 其他淨收益／(支出)

其他淨收益／(支出)為可買賣上市投資之公允價值變動盈利25,523,000港元(二零零八年：虧損417,761,000港元)及衍生財務工具之公允價值變動盈利48,241,000港元(二零零八年：盈利150,647,000港元)。

6 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行貸款及透支利息	10,085	27,294
最終控股公司貸款／應付最終控股公司款利息	11,040	18,912
減：撥充成本之數額	(9,006)	(27,506)
	<u>12,119</u>	<u>18,700</u>

7 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本期稅項		
— 香港	48,454	103,314
— 香港以外	5,652	3,812
	<u>54,106</u>	<u>107,126</u>
遞延稅項	2,848	(27,420)
	<u>56,954</u>	<u>79,706</u>

二零零九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% (二零零八年：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887,141,000港元(二零零八年六月三十日止六個月：854,076,000港元)及期內已發行加權平均數之1,150,681,275股(二零零八年六月三十日止六個月：1,150,681,275股)普通股計算。

(b) 於二零零九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股份。

9 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
期末後宣派之中期股息每股0.20港元(二零零八年：0.19港元)	230,136	218,629

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：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
未到期	188,955	188,449
逾期少於三個月	6,618	3,414
逾期三至六個月	268	624
逾期超過六個月	7,659	8,597
逾期款	14,545	12,635
營業應收帳款	203,500	201,084
公用事業及其他按金	6,486	4,185
其他應收帳款及預付款	1,791,533	1,991,243
	2,001,519	2,196,512

於二零零八年十二月三十一日，本集團預付款中約225,743,000港元乃擬收購深物業約70.3%之已發行股份之按金。期內，本集團及有關訂約方共同簽署協議，同意終止對深物業之收購。據此，賣方已退回上述按金。

本集團預付款中約1,701,587,000港元(二零零八年：1,700,892,000港元)乃收購位於中國天津市之綜合物業發展土地之付款。

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。

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：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
未到期或活期	45,145	85,372
少於三個月	18,537	57,700
三個月至六個月	134	27,624
超逾六個月	59,567	17,300
	<hr/>	<hr/>
營業應付帳款	123,383	187,996
租務及其他按金	64,056	63,994
其他應付帳款及應計費用	316,198	1,937,367
出售物業所收訂金	501,977	486,695
	<hr/>	<hr/>
	1,005,614	2,676,052
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零零八年十二月三十一日，其他應付帳款及應計費用中包括就集團於澳門之物業發展權益從保利達控股國際有限公司之一間附屬公司收取之1,613,516,000港元，此款已於期內償付。

12 比較數字

經採用香港會計準則第1條(2007修訂)「財務報表之呈列」及香港會計準則第8條「營運分類」而於二零零九年首次披露之項目，為符合本中期呈列方式的變動及給予比較數額，若干比較數字曾作調整。

刊登中期報告

本公司擬於二零零九年九月二十三日寄予所有股東一份載有上市規則附錄十六所規定全部資料之2009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登。

承董事會命
九龍建業有限公司
主席
柯為湘

香港，二零零九年九月八日

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。