

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)

### 截至二零一六年十二月三十一日止年度之 全年業績

#### 摘要

- 集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔純利為 9.47 億港元，較二零一五年之 12.02 億港元減少 21.2%。
- 經扣除投資物業之重估收益後，集團於二零一六年之基礎純利上升至 8.18 億港元，較二零一五年之 6.43 億港元增加 27.2%。二零一六年之每股基礎淨盈利為 0.71 港元，而二零一五年則為 0.56 港元。
- 二零一六年集團於香港及中國大陸之發展項目之應佔預售／銷售總額超逾 85 億港元。
- 二零一六年之全年股息為每股 0.60 港元，而末期股息則為每股 0.39 港元。

#### 集團業績及股息

集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔純利為 9.47 億港元，較二零一五年之 12.02 億港元減少 21.2%。經扣除投資物業之重估收益後，集團於二零一六年之基礎純利上升至 8.18 億港元，較二零一五年之 6.43 億港元增加 27.2%。二零一六年之每股基礎淨盈利為 0.71 港元，而二零一五年則為 0.56 港元。二零一六年集團於香港及中國大陸之發展項目之應佔預售／銷售總額超逾 85 億港元。

董事會建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.39 港元（二零一五年：0.37 港元）。連同二零一六年中期股息每股 0.21 港元（二零一五年：0.21 港元），二零一六年之全年股息為每股 0.60 港元（二零一五年：0.58 港元）。

待股東於二零一七年股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一七年七月五日（星期三）派付予於二零一七年六月二十日（星期二）名列在本公司股東名冊上之股東。

## 市場概況及業務回顧

於香港，住宅物業市場自二零一六年第二季度明顯復甦，整體成交量自二零一六年下半年大幅改善，較二零一六年上半年上升 70%，而成交價格亦由二零一六年第一季度之低位逐步回升，至二零一六年十二月升幅達 11%。受惠於向好的市場氣氛及現時的低息環境，加上物業發展商為刺激其物業銷情而推出的優惠措施，二零一六年下半年的成交量較上半年攀升 98%，此強勁反彈於一手住宅市場尤為顯著。

於中國大陸，樓市自二零一六年初顯著反彈，主要集中於一線城市及部份二線城市。由於個別城市樓價升幅過快，超越中央政府對樓市平穩及健康發展之要求，故調控措施需重新出台。自從新增的調控措施相繼出台後，樓價升幅及成交量均大幅放緩，預料購買力將轉移到未有限購措施的城市，部份三、四線城市將因而受惠。

於澳門，整體物業市場繼兩年低迷後於二零一六年已見明顯反彈，二零一六年下半年之平均住宅物業成交價格從上半年之低位反彈逾 20%，而更重要的是，二零一六年住宅成交量繼二零一四年及二零一五年分別下滑 37% 及 22% 後顯著回升 70%。

## 發展物業銷售

於香港，集團分別於二零一六年二月及十一月取得奧城·西岸及登峰·南岸（其於大角咀及香港仔之全資擁有發展項目）之入伙紙。到目前為止，奧城·西岸之住宅單位已全數售出，而登峰·南岸之住宅單位亦已售出逾 93%。於二零一六年，集團來自現正銷售之發展項目之應佔銷售總額約為 17 億港元。

於中國大陸，集團於回顧期內積極推出更多住宅單位預售／銷售，市場反應理想，特別是集團於天津擁有 49% 權益之發展項目城市廣場，該項目於二零一六年帶來應佔預售額逾人民幣 30 億元。集團於二零一六年來自所有發展項目（其中包括於佛山之合資項目、於天津擁有 49% 權益之項目及於惠州享有 60% 收益之項目）之應佔預售／銷售總額約為人民幣 63 億元（約為 71 億港元）。

於澳門，T + T1 地段之發展項目（海上居）上蓋已於二零一六年第四季度平頂，而外牆及內部裝修工程現正加緊施工中。於回顧期內，集團於澳門並未推出任何預售／銷售，故於二零一六年未有錄得銷售成績。

就有關於澳門 P 地段之發展項目（海一居），保利達洋行有限公司（「保利達洋行」）（即該項目物業之登記業主及本公司最終控股公司之全資附屬公司）已向澳門法院申請仲裁要求補回合理時間。倘若申請不獲法院批准，澳門政府將有權收回該土地而不需對土地擁有人作出任何賠償。然而，根據集團法律顧問之意見，保利達洋行有強烈理據可通過澳門之法院確認政府有關部門之行政延誤，並爭取補回合理時間以完成該項目。集團現正等待澳門法院排期審理其法律訴訟。

## 物業發展

於香港，繼集團於二零一五年九月就建議以現有於將軍澳之地皮與政府交換將軍澳市地段第 121 號之新地皮（「新地塊」）之經評估補地價提出上訴，以及隨後與地政總署一連串的協商，西貢地政處於二零一六年十二月提出調整補地價金額，集團與政府達成協議，並於二零一七年一月十八日正式接納該補地價金額。待二零一七年四月完成補地價及換地手續後，集團將全資擁有新地塊。新地塊之地盤面積約為 9,635 平方米，供私人住宅發展之最大樓面面積（「樓面面積」）為 48,200 平方米，它將加強集團於香港可短期發展之土地儲備。

於二零一六年十二月三十一日，集團可供發展之土地儲備之應佔樓面面積約為 5,000,000 平方米，而集團在規劃及發展中之主要物業項目情況如下：

### 主要在規劃及發展中物業項目

物業項目	地區/ 城市	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數 (平方米)	已入帳 總樓面 面積約數* (平方米)	集團 所佔權益	建築進度	預計完工 日期
香港								
環海•東岸	九龍 紅磡	住宅及商業	4,038	34,100	—	100%	建築工程 進行中	2018 年
薄扶林道	香港 西營盤	住宅及商舖	1,388	11,100	—	100%	地基工程 進行中	2020 年
鯉魚門	九龍 鯉魚門	住宅及商業	3,240	29,200	—	100%	建築工程 進行中	2019 年
清水灣道	九龍 牛池灣	住宅及商業	19,335	196,400	—	100%	補地價協商 進行中	有待落實

附註：於香港分別名為奧城•西岸及登峰•南岸的兩個物業項目，已於回顧期內竣工。

主要在規劃及發展中物業項目 (續)

物業項目	地區/ 城市	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數 (平方米)	已入帳 總樓面 面積約數* (平方米)	集團 所佔權益	建築進度	預計完工 日期
<b>中國大陸</b>								
城市廣場 (天津)	天津市 河東區	住宅及商業	135,540	850,000*	29,300	49%	第二期之 竣工紙已於 2016年12月 取得	第三期 有待落實
江灣城 (瀋陽)	瀋陽市 渾南新區	住宅及商業	165,303	712,000	248,100	100%	第四期 建築工程 進行中	第四期 2018年
翠堤灣 (瀋陽)	瀋陽市 瀋河區	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	329,800	100%	第一期B期 建築工程 進行中	第一期B期 2017年
江灣城 (無錫)	無錫市 崇安區	住宅及商業	68,833	404,400	61,300	80%	第二期 建築工程 進行中	第二期 2017年
江灣南岸 花園 (惠州)	惠州市 惠城區	住宅及商業	146,056	519,900	82,300	60%	第二期 建築工程 進行中	第二期 2018年
山語湖 (佛山)	佛山市 南海區	住宅及商業	4,020,743	1,600,000	648,600	50%	第四期 多層住宅大廈 建築工程 進行中	第四期 多層住宅大廈 2017年

**澳門**

海一居	黑沙環 新填海區 P地段	住宅及商業	68,000	697,600	—	58.8%	暫停	有待落實
海上居	黑沙環 新填海區 T+T1地段	住宅及商業	17,900	195,600	—	58.8%	上蓋平頂工程 已完成； 外牆及內部裝 修工程進行中	2017年年中

\* 已入帳及已確認於財務報表之總樓面面積約數。

\* 附加地下商業樓面面積約 35,000 平方米。

## 香港物業投資

集團於二零一六年來自香港物業投資組合之總租金收入下降至 3.41 億港元，較二零一五年減少 1.1%。於二零一六年十二月三十一日，物業投資組合維持高整體租用率約為 95%。

二零一六年租金收入下降主要由於始創中心（集團於香港全資擁有之旗艦核心投資物業）其中一個租用超過 7% 總樓面面積經營傢具連鎖店之大型租戶德爾斯於二零一五年八月突然倒閉，以及隨後以頗長的租務推廣期推出有關單位，以致二零一六年整體租金收入下降。值得鼓舞的是，接近 90% 德爾斯原租用之單位已於二零一六年十二月三十一日再租出。於二零一六年來自始創中心之總租金收入下降 1.3% 至 2.9 億港元，而零售鋪位及辦公室於二零一六年十二月三十一日接近全部租出。

## 透過保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）經營之其他業務

集團透過其擁有 73.4% 權益之上市附屬公司保利達資產開拓澳門物業投資、石油業務以及製冰及冷藏業務。其經營情況分別如下：

### 澳門物業投資

集團於回顧期內之應佔投資物業所得總租金收入增至 58,200,000 港元，較二零一五年增加 16.1%，收入增加主要是由於澳門廣場（保利達資產擁有 50% 權益）之租金增加所致。該項物業為集團帶來之總租金收入由二零一五年的 46,400,000 港元上升至二零一六年的 53,900,000 港元。

### 石油

石油業務於二零一六年錄得經營虧損 30,200,000 港元，而二零一五年經營虧損則為 164,000,000 港元。二零一五年經營虧損主要是因為集團就哈薩克斯坦石油資產作出之減值撥備 170,000,000 港元所致，而二零一六年經營虧損是受期內原油價格進一步從二零一五年下跌 15% 所致。集團於二零一六年並未有作出該減值撥備，乃由於國際油價於回顧期內已從第一季度的低位上升至於二零一六年十二月三十一日之每桶逾 50 美元，預期國際油價之走勢於未來數年能由現時低位穩步回升。

### 製冰及冷藏

製冰及冷藏業務於年內之合計經營盈利總額為 34,200,000 港元，較二零一五年上升 21.5%。經營盈利增加是由於製冰業務經營整體改善及業務擴張所致。

## 展望

於香港，由於現時利息持續低企，加上近期土地拍賣成交價屢創新高，帶動大市氣氛，買家入市信心仍然強勁，一手市場成交明顯回升。儘管政府於二零一六年十一月增加新辣招冷卻樓市，惟對市場影響只是短暫。鑒於市場氣氛利好，集團將繼續致力銷售其四個全資擁有的發展項目餘下的小量單位，並於二零一七年第二季度，計劃推出預售其於薄扶林道的高級住宅發展項目。

於中國大陸，由於二零一六年大部份一、二線城市之樓價大幅上升，預期政府將會推出更多樓市調控措施。但集團將一如往年，於本年度繼續加快銷售其多個項目之住宅單位。此外，集團亦會繼續於一線及其周邊城市尋覓優良投資機會，現已有數個在洽談中的發展項目，部份可於短期內落實，將令集團之土地儲備更為充實。

於澳門，T + T1 地段發展項目（海上居）上蓋已於二零一六年第四季度平頂，集團現正加緊進行外牆及內部裝修工程，進度良好。集團務求爭取於二零一七年年中取得入伙許可並於二零一七年第四季度將完成之住宅單位交予買家，預期該項目將能於未來數年為集團之盈利帶來貢獻。關於 P 地段發展項目（海一居），現正積極尋求可行的解決方案，期望可儘快恢復工程施工。

展望將來，於二零一七年度集團之核心收入將主要來自其於香港及中國大陸之地產發展項目。此外，預期來自澳門發展項目 T + T1 地段（海上居）之銷售收入自二零一七年起的數年內確認。再者，集團預計其於香港及澳門之物業投資組合，以及其製冰及冷藏業務於二零一七年將會繼續帶來穩定收益。至於石油業務，集團預計於二零一七年油價升幅將會放緩，故預期哈薩克斯坦石油業務於二零一七年將難以為集團盈利作出貢獻。集團將於二零一七年對其石油業務進行全面評估，以尋求對該業務最好的策略。

過去數年，儘管大中華地區之整體物業發展面對巨大成本壓力，惟集團於中國大陸、澳門及香港三地市場均擁有相對具競爭力的土地儲備，為未來數年集團業績可持續增長奠下良好基礎。

集團面對現時在各市場的不同挑戰，得到各董事仝人對集團之全力支持及全體員工緊守崗位、努力不懈及所作出之貢獻，本人謹此致以謝忱。

## 綜合業績

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零一五年之比較數字如下：

### 綜合收益計算表

截至二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業收入	3	6,777,949	3,992,952
銷售成本		(5,249,338)	(2,467,218)
其他收入		23,095	27,651
其他淨(支出)／收益	4	(274,416)	154,594
折舊及攤銷		(17,057)	(17,852)
員工成本		(201,918)	(206,505)
銷售、推廣及分銷費用		(306,349)	(365,783)
石油生產及開採資產減值	5	–	(170,000)
其他經營費用		(70,779)	(114,069)
投資物業之公允價值變動		114,908	441,674
<b>經營盈利</b>		<b>796,095</b>	1,275,444
財務成本	6	(126,479)	(162,762)
所佔聯營公司盈利		145,891	3,939
所佔合營企業盈利		186,716	290,711
<b>除稅前盈利</b>	7	<b>1,002,223</b>	1,407,332
所得稅	8	(47,201)	(177,872)
<b>本年度盈利</b>		<b>955,022</b>	1,229,460
下列人士應佔：			
公司股權持有人		946,737	1,202,040
非控股權益		8,285	27,420
<b>本年度盈利</b>		<b>955,022</b>	1,229,460
每股盈利－基本／攤薄	9	0.82港元	1.04港元

## 綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度盈利	<u>955,022</u>	<u>1,229,460</u>
本年度其他全面收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
海外附屬公司財務報表之滙兌差額	(294,356)	(247,962)
物業發展權益之公允價值變動	1,274,011	(112,549)
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<u>(268,806)</u>	<u>(180,384)</u>
	<u>710,849</u>	<u>(540,895)</u>
本年度全面收益總計	<u><u>1,665,871</u></u>	<u><u>688,565</u></u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	1,352,938	711,465
非控股權益	<u>312,933</u>	<u>(22,900)</u>
本年度全面收益總計	<u><u>1,665,871</u></u>	<u><u>688,565</u></u>



## 綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年		二零一五年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業			<b>11,600,514</b>		11,156,633
物業、機械及設備	5		<b>780,012</b>		819,668
石油開採資產	5		<b>48,156</b>		49,325
物業發展權益	11		<b>13,388,882</b>		12,114,871
合營企業權益			<b>3,121,235</b>		3,140,725
聯營公司權益			<b>1,796,371</b>		2,137,106
各項貸款	12		<b>871,855</b>		895,742
遞延稅項資產			<b>176,058</b>		116,244
			<b>31,783,083</b>		30,430,314
<b>流動資產</b>					
存貨			<b>12,083,996</b>		16,273,680
營業應收帳款及 其他應收款	12		<b>1,797,498</b>		1,495,488
各項貸款	12		<b>24,816</b>		29,760
應收合營企業款			<b>72,452</b>		56,209
已抵押銀行存款			<b>15,000</b>		15,000
現金及銀行結餘			<b>795,400</b>		1,176,439
			<b>14,789,162</b>		19,046,576

	附註	二零一六年		二零一五年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>流動負債</b>					
營業應付帳款					
及其他應付款	13	5,166,617		6,173,325	
應付非控股權益款		200,000		200,000	
應付合營企業款		694,793		741,841	
聯營公司貸款		35,781		–	
銀行貸款		2,544,200		1,796,600	
本期稅項		82,268		161,144	
		<u>8,723,659</u>		<u>9,072,910</u>	
<b>流動資產淨值</b>			<u>6,065,503</u>		<u>9,973,666</u>
<b>資產總額減流動負債</b>			<u>37,848,586</u>		<u>40,403,980</u>
<b>非流動負債</b>					
最終控股公司貸款		1,534,546		5,587,640	
同系附屬公司貸款		814,056		851,803	
銀行貸款		7,525,853		6,910,458	
其他應付款		21,409		23,342	
遞延稅項負債		861,838		927,126	
			<u>10,757,702</u>		<u>14,300,369</u>
<b>資產淨值</b>			<u><u>27,090,884</u></u>		<u><u>26,103,611</u></u>
<b>股本及儲備金</b>					
股本			8,417,472		8,417,472
儲備金			<u>15,162,221</u>		<u>14,476,678</u>
<b>公司股權持有人應佔權益總額</b>			<u>23,579,693</u>		<u>22,894,150</u>
<b>非控股權益</b>			<u>3,511,191</u>		<u>3,209,461</u>
<b>權益總額</b>			<u><u>27,090,884</u></u>		<u><u>26,103,611</u></u>

## 附註

### 1 編製基準

本財務報表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、香港公認會計原則的規定編製及符合香港公司條例之適用規定。本財務報表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（「上市規則」）披露規定。

公佈中載有有關截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度之財務資料，並不構成本公司於該等年度之法定綜合財務報表，惟此財務資料均摘錄自該等財務報表。香港公司條例（第622章）第436條規定披露的此等法定財務報表的進一步資料如下：

按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向公司註冊處遞交截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表，及將於適當時間遞交截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之財務報表發出核數師報告。該等核數師報告並無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出的聲明。

香港會計師公會已頒佈數項全新及經修訂之香港財務報告準則，此等新準則於本集團之本會計期間首次適用或可提早採納。有關本集團本年度及以往年度因首次採納此等發展而導致會計政策之變動載於本財務報表附註2。

### 2 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則修訂，並於本集團本會計期間首次生效。此等新發展均對本集團現在或過往業績及財務狀況編製並無重大影響。

本集團並無於本會計期間採納任何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。分類資產之呈報方式與提供予本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一致，本集團已識別以下六項呈報分類。

- 物業發展分類（香港／中國內地／澳門）：發展及出售物業及物業發展權益。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。
- 石油業務分類：石油勘探及生產。
- 其他業務分類：主要包括金融投資、提供財務服務、製冰及提供冷藏服務及財資營運之收益。

營業收入主要包括物業租金收入、物業銷售、原油銷售及利息收入。

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。

### 3 分類報告 (續)

#### (a) 分類業績及資產

以下為有關本集團提供予本集團高級管理層以作為本年度之資源分配及評估分類表現之分類呈報資料。

	二零一六年						
	綜合 千港元	物業發展			物業投資 千港元	石油 千港元	其他 千港元
		香港 千港元	中國內地 千港元	澳門 千港元			
營業收入	<u>6,777,949</u>	<u>2,435,347</u>	<u>3,719,192</u>	<u>-</u>	<u>340,841</u>	<u>77,377</u>	<u>205,192</u>
呈報分類盈利	1,378,040	511,892	407,718	5,620	386,604	(30,238)	96,444
其他淨支出	(274,416)	-	(276,000)	-	1,584	-	-
投資物業之公允價值變動	114,908	-	-	-	114,908	-	-
所佔合營企業投資物業之 公允價值變動	37,400	-	-	-	37,400	-	-
總部及公司支出	(127,230)	-	-	-	-	-	-
財務成本	<u>(126,479)</u>	-	-	-	-	-	-
除稅前盈利	<u>1,002,223</u>	-	-	-	-	-	-
所佔聯營公司盈利	145,891	-	143,030	-	-	-	2,861
所佔合營企業盈利	186,716	-	83,302	-	103,414	-	-
利息收入	66,346	-	-	-	-	-	66,346
存貨減值	(276,000)	-	(276,000)	-	-	-	-
折舊及攤銷	(50,281)	-	-	-	-	(33,333)	(16,948)
	二零一五年						
	綜合 千港元	物業發展			物業投資 千港元	石油 千港元	其他 千港元
		香港 千港元	中國內地 千港元	澳門 千港元			
營業收入	<u>3,992,952</u>	<u>2,208,124</u>	<u>1,032,017</u>	<u>2,000</u>	<u>344,727</u>	<u>214,724</u>	<u>191,360</u>
呈報分類盈利	1,086,794	588,528	67,273	4,602	384,693	(164,364)	206,062
其他淨收益	2,096	-	-	-	2,096	-	-
投資物業之公允價值變動	441,674	-	-	-	441,674	-	-
所佔合營企業投資物業之 公允價值變動	174,240	-	-	-	174,240	-	-
總部及公司支出	(134,710)	-	-	-	-	-	-
財務成本	<u>(162,762)</u>	-	-	-	-	-	-
除稅前盈利	<u>1,407,332</u>	-	-	-	-	-	-
所佔聯營公司盈利	3,939	-	2,773	-	-	-	1,166
所佔合營企業盈利	290,711	-	57,953	-	232,758	-	-
利息收入	30,479	-	-	-	-	-	30,479
折舊及攤銷	(81,259)	-	-	-	-	(63,571)	(17,688)
石油生產及開採資產減值	(170,000)	-	-	-	-	(170,000)	-
出售附屬公司之收益	152,498	-	-	-	-	-	152,498



### 3 分類報告（續）

#### (b) 地域資料

下表載列有關(i)本集團銷售予對外客戶之營業收入及(ii)本集團非流動資產（財務工具及遞延稅項資產除外）所在地區之資料。客戶所在地區按所提供服務或貨物送達所在地點劃分。非流動資產所在地區按資產實際所在地點劃分，而聯營公司及合營企業權益則以營運所在地點劃分。

	營業收入		非流動資產	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港（註冊地）	<b>2,958,371</b>	2,728,280	<b>10,450,586</b>	10,073,041
中國內地	<b>3,742,201</b>	1,047,948	<b>4,880,498</b>	5,220,449
澳門	–	2,000	<b>1,433,396</b>	1,396,225
哈薩克斯坦	<b>77,377</b>	214,724	<b>581,808</b>	613,742
	<b>6,777,949</b>	3,992,952	<b>17,346,288</b>	17,303,457

除以上之非流動資產外，本集團位於澳門及中國內地之物業發展權益分別為12,060,840,000港元（二零一五年：10,819,508,000港元）及1,328,042,000港元（二零一五年：1,295,363,000港元）。

#### 4 其他淨（支出）／收益

其他淨支出主要為存貨減值276,000,000港元（二零一五年：其他淨收益主要為出售附屬公司之收益152,498,000港元）。

#### 5 石油生產及開採資產

Caspi Neft TME（本集團透過其擁有73.4%權益之保利達資產控股有限公司之一間全資附屬公司）位於哈薩克斯坦之South Alibek 油田以用作正常原油生產之燃氣許可證（用於燃燒伴生氣）將於二零一七年六月三十日期滿。

Caspi Neft TME已採取一切必要措施以取得較長時期之燃氣許可證，務求於二零一七年六月三十日後仍可繼續正常原油生產。本集團現正考慮不同方案以永久解決伴生氣處理及應用問題，其中包括取得哈薩克斯坦政府相關部門之批准及積極與外間各方溝通以驗證各個方案。基於上述，本集團認為並無跡象顯示燃氣許可證會不獲更新。

於二零一六年十二月三十一日，管理層已重新評估其整體石油勘探及生產業務之經營及風險及估計其石油生產及開採資產之可收回金額超出其帳面值，故截至二零一六年十二月三十一日並無需要考慮再作減值。於二零一五年，基於原油價格顯著下跌，石油生產及開採資產於之帳面值已超過其估計可收回金額，因此，石油生產資產及石油開採資產之減值金額分別為156,400,000港元及13,600,000港元，並已於本集團綜合收益計算表中內確認。石油生產及開採資產之可收回金額按貼現率12.5%（二零一五年：12.5%）計算之使用價值而決定。

## 6 財務成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行貸款及透支利息	142,303	151,314
最終控股公司及同系附屬公司貸款利息	72,226	114,527
減：撥充成本之數額	<u>(88,050)</u>	<u>(96,442)</u>
	126,479	169,399
減：包括於其他營業費用之利息支出	<u>-</u>	<u>(6,637)</u>
	<u><b>126,479</b></u>	<u><b>162,762</b></u>

## 7 除稅前盈利

稅前盈利經扣除下列各項：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
石油開採資產攤銷 (備註)	1,169	3,332
物業、機械及設備折舊及攤銷 (備註)	49,112	77,927
員工成本 (備註)	241,841	233,432
減：撥充成本之數額	<u>(11,916)</u>	<u>-</u>
	<u><b>229,925</b></u>	<u><b>233,432</b></u>

備註：

銷售成本包括39,220,000港元（二零一五年：73,267,000港元）有關員工成本及折舊及攤銷費用，此金額已分別包含於以上披露之相關金額。

## 8 所得稅

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>本期稅項</b>		
利得稅準備		
— 香港	117,363	145,712
— 香港以外	31,397	27,695
	<b>148,760</b>	173,407
土地增值稅	11,556	23,770
遞延稅項	(113,115)	(19,305)
	<b>47,201</b>	177,872

香港利得稅乃根據本年度預計應課稅之盈利按課稅率16.5%（二零一五年：16.5%）計算。香港以外之稅項乃根據現時應用於相關區域之年度規定適用之稅率計算。

根據中國內地之土地增值稅暫行條例，所有由轉讓中國內地房地產物業產生之收益均須以土地價值之增值部分（即出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支））按介乎30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅。

## 9 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔盈利946,737,000港元（二零一五年：1,202,040,000港元）及年內已發行加權平均股數之1,150,681,275股（二零一五年：1,150,681,275股）普通股計算。

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，本公司並無攤薄性潛在股份。



## 10 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
宣派及已派付之中期股息每股0.21港元 (二零一五年：0.21港元)	241,643	241,643
報告期末擬派之末期股息每股0.39港元 (二零一五年：0.37港元)	448,766	425,752
	<b>690,409</b>	<b>667,395</b>

於年結後宣派之末期股息並未於十二月三十一日確認為負債。

## 11 物業發展權益

物業發展權益主要為本集團根據與最終控股公司之兩間全資附屬公司簽訂之共同投資協議，於澳門黑沙環新填海區P地段及T+T1地段之兩項物業發展權益。根據共同投資協議之條款，本集團會提供資金支付發展項目之任何資金短缺，惟限於一個合共最高金額。而最終控股公司之兩間全資附屬公司需根據刊載於共同投資協議之公式計算，給予本集團來自發展項目之現金流作為回報。相關之資金安排及其他主要條款已披露於二零零六年五月二十三日之公司通函內。物業發展權益於報告期末按公允價值列帳。

就位於P地段之發展項目，該土地批給於一九九零年十二月批出，租賃期為二十五年，即到期日為二零一五年十二月二十五日，其土地用途亦於二零零六年從工業用途成功轉為商住。該項目如能於到期日或之前完成，該土地批給便可轉為確定土地批給，而每十年可更新直至二零四九年。然而，於二零一三年九月，澳門特別行政區政府頒佈澳門新土地法，並於二零一四年三月生效。澳門新土地法列明澳門特別行政區政府將有權收回任何未能於指定到期日前完成物業發展及／或履行於土地批給規定之條款之土地，而不需對物業擁有人作出任何賠償。由於澳門特別行政區政府對該項目發展所需發出之審批及許可證有所延誤，導致該項目直至二零一四年八月才能開始動工。因此，該項目未能於到期日前竣工而所有建築工程現已暫停。延長到期日之申請已向澳門特別行政區政府遞交。惟該申請已被澳門特別行政區政府相關部門拒絕。

根據本集團所取得的法律意見，保利達洋行有限公司（「保利達洋行」）（即該項目物業之登記業主及本公司最終控股公司之全資附屬公司）有足夠理據可通過澳門之法院提出就各方面補償之申請以繼續及完成該項目，而保利達洋行之法律代表亦已遞交數個申請並現正進行中。根據法律專家之意見，法院將考慮並以因澳門特別行政區政府引致之延誤及保利達洋行要求補回時間之權利為重點作出判決，使P地段發展項目之建築工程得以完成並將物業交付予相關買家。本集團現時仍正等待澳門法院排期審理其法律訴訟。

## 11 物業發展權益（續）

由於該等訴訟結果尚未定案，本公司管理層在編製貼現現金流模型時，已考慮所有可取得的證據包括法律專家之意見來估算項目之公允價值。本公司管理層認為保利達洋行有充足理據在該等法律案件中取得正面判決，而P地段發展項目亦得以重新啟動及完成。當該等法律案件取得正面判決並得到澳門特別行政區政府之相關批准後，建築工程將於可行範圍內儘快恢復。故於二零一六年十二月三十一日之物業發展權益並無需要考慮減值。

至於T+T1地段發展項目，其土地批給到期日為二零一七年七月五日。本公司管理層根據目前的發展狀況，認為T+T1地段項目能將於到期日前完成。

## 12 營業應收帳款及其他應收款／各項貸款

包含於此項目內之附有帳齡分析（基於到期日）及扣除壞帳及呆帳減值虧損之營業應收帳款及各項貸款如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
現期	2,310,407	1,880,510
少於三個月	16,648	28,368
三至六個月	350	1,693
超過六個月	3,709	15,386
	<hr/>	<hr/>
營業應收帳款及各項貸款	2,331,114	1,925,957
公用事業及其他按金	42,875	36,144
其他應收款及預付款	320,180	458,889
	<hr/>	<hr/>
	<b>2,694,169</b>	<b>2,420,990</b>

本集團設有特定之信貸政策，並定期編製營業應收帳款及各項貸款之帳齡分析及作出密切監控，以便將任何與應收款及各項貸款有關之信貸風險減至最低。

### 13 營業應付帳款及其他應付款

包含於此項目內之附有帳齡分析（基於到期日）之營業應付帳款如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
未到期或活期	1,692,225	1,173,878
少於三個月	7,422	54,428
三至六個月	18	121
超過六個月	3	27,295
	<hr/>	<hr/>
營業應付帳款	1,699,668	1,255,722
租務及其他按金	74,824	77,179
其他應付款及應計費用	463,844	608,355
出售物業所收訂金	2,928,281	4,232,069
	<hr/>	<hr/>
	<b>5,166,617</b>	<b>6,173,325</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 財務回顧

### 財務資源及銀行借貸

於二零一六年十二月三十一日集團之銀行貸款總額為 10,070,000,000 港元（二零一五年十二月三十一日：8,707,000,000 港元），其中 2,544,000,000 港元須於一年內償還及 7,526,000,000 港元須於一年後償還。經計及 795,000,000 港元之現金及現金等價物，集團於二零一六年十二月三十一日之銀行借貸淨額為 9,275,000,000 港元（二零一五年十二月三十一日：7,531,000,000 港元）。於二零一六年十二月三十一日之結欠最終控股公司及同系附屬公司貸款總計為 2,349,000,000 港元（二零一五年十二月三十一日：6,439,000,000 港元）。

集團之資本負債比率（以銀行借貸淨額及最終控股公司及同系附屬公司總貸款除以本公司股東應佔權益之基準計算）於二零一六年十二月三十一日下跌至 49.3%（二零一五年十二月三十一日：61.0%）。

於二零一六年一月，集團以總代價 184,000,000 港元向最終控股公司購入一間持有一塊位於香港將軍澳之土地之附屬公司。集團並於二零一七年一月已接受政府提出有關轉換用途之換地條件及補地價。

於年內，集團繼續推動銷售位於香港項目之剩餘單位，並為集團再貢獻了現金流入超過 20 億港元。此外，集團亦錄得約 28 億港元之現金流入，主要為中國內地各個物業發展之銷售及預售款。

集團依然積極地從事於香港及中國內地之項目開發及於年內投入工程款合共約 1,788,000,000 港元。

集團之借貸一律按浮動息率基準進行安排。集團將緊密監察及管理利率波動風險，並將考慮於適當時候作出有關對沖安排。

就於各個中國內地項目之投資，集團面對人民幣匯率波動之風險。集團以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。

至於集團於哈薩克斯坦之石油業務，因大部份經營費用及資本性支出均以哈薩克斯坦當地貨幣堅戈計算，而絕大部份收入則以美元計算，故集團面對堅戈之匯率波動風險。於二零一六年十二月三十一日，集團並沒有就對沖而訂立的未動用之金融工具。儘管如此，集團將密切監控其整體外匯風險及利率風險，並採取積極審慎的措施，以於需要時將有關風險減至最低。

憑藉現有備用融資信貸、投資物業之經常性收入、集團發展項目之預售款項/銷售所得，及自最終控股公司之財務支持，集團有足夠財務資源履行承擔及將來之資金需求。

## 資本承擔

於二零一六年十二月三十一日，集團就投資物業之承擔為 30,000,000 港元。

## 資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，18,679,000,000 港元之物業以及 15,000,000 港元之銀行存款已抵押予財務機構，主要作為信貸擔保之保證金。

## 或然負債

集團為一間於中國內地之合營企業訂立之銀行貸款作出數項擔保。已提供該合營企業擔保金額為 1,012,000,000 港元，此乃相當於 2,024,000,000 港元有期貸款額之 50%。該等貸款之融資額度於二零一六年十二月三十一日已使用之貸款額為 1,755,000,000 港元。

## 人力資源

於二零一六年十二月三十一日，集團共聘用 941 名僱員（二零一五年：890 名僱員），其中 539 名為香港員工、190 名為中國大陸員工及 212 名為其他地方的員工。員工人數的增加主要是配合業務的增長。年內員工總成本增加至 2.42 億港元（二零一五年：2.33 億港元），是由於二零一六年七月之薪酬調整及員工人數增加所致。僱員之薪酬水平具有競爭力，並會因應集團之業績及個別員工之表現而酌情給予花紅，以吸納、激勵及挽留人才。

我們相信，集團人力資源之素質對維持有利競爭之優勢起着關鍵作用。集團透過不同機構舉辦一系列培訓項目，以增強僱員各方面之技能和知識，為與集團共同於瞬息萬變之經濟環境中發展而作好充分準備。

此外，集團成立了康樂會，並於年內為僱員舉辦年度晚宴及聖誕聚會，以提升團隊精神及忠誠度，並鼓勵各部門間之溝通。

## 其他資料

### 審核委員會之審閱

本公司審核委員會已與本公司之核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師）審閱並討論集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，當中包括集團採納之主要會計政策及準則。

### 畢馬威會計師事務所之工作範疇

本公司核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師），已就集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之初步業績公佈之財務數字與集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所載數額進行核對，兩者數額相符。畢馬威會計師事務所就此履行的工作並不構成根據香港會計師公會頒布之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此畢馬威會計師事務所並無對本公告發出任何核證。

### 遵守企業管治守則

年內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》之所有守則條文，惟守則條文第 A.2.1 條及守則條文第 A.6.7 條除外，其闡釋如下：

#### 守則條文第A.2.1 條

主席柯為湘先生同時履行主席和行政總裁之職務，負責集團之整體營運。兼任職務的安排有助本公司作出敏銳且有效之決策。本公司之企業管治取向着重董事會之管治質素及對股東之問責性。為確保能本着有道德和負責任之態度作出政策決定，董事會已建立一系列機制於公司事務之特定方面作出檢討，重要之決策（包括預期可能對股東利益有長遠影響之決定）須由董事會和合適之董事委員會決定。

#### 守則條文第A.6.7 條

全體非執行董事及獨立非執行董事均有出席本公司於二零一六年六月二十八日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」），惟一位獨立非執行董事因當時身處海外，而未能出席股東週年大會。

### 購入、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 二零一七年股東週年大會

本公司二零一七年股東週年大會將於二零一七年六月七日（星期三）舉行。二零一七年股東週年大會之通告將於適當時候刊發及派送。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一七年六月十九日（星期一）至二零一七年六月二十日（星期二）（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合資格獲派建議中之末期股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零一七年六月十六日（星期五）下午四時三十分前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，以辦理過戶登記手續。

### 刊發年報

本公司將於公司網站 [www.kdc.com.hk](http://www.kdc.com.hk) 及香港交易及結算所有限公司網站刊登一份根據上市規則編制載有所需全面資料之二零一六年年報，並將於二零一七年四月二十八日或前後將印刷本寄發予各股東。

承董事會命  
九龍建業有限公司  
主席  
柯為湘

香港，二零一七年三月二十二日

於本公佈日期，本公司董事包括：執行董事柯為湘先生（主席）、黎家輝先生、柯沛鈞先生及林勇禧先生；非執行董事吳志文女士及楊國光先生；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。