

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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度之 全年業績

摘要

- 集團二零一三年之股東應佔純利為 12.94 億港元，較二零一二年減少 31%。
- 經扣除投資物業之重估收益後，集團二零一三年之基礎純利為 3.88 億港元，較二零一二年下降 60%。二零一三年之每股基礎淨盈利為 0.34 港元，而二零一二年則為 0.84 港元。
- 二零一三年之全年股息每股為 0.57 港元，而末期股息每股則為 0.36 港元。
- 集團於二零一三年預售成績理想，位於大中華地區之多個發展項目總預售金額超逾 130 億港元，其中來自澳門之兩個發展中項目佔主要部份。

集團業績及股息

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔純利為 12.94 億港元，較二零一二年的 18.86 億港元減少 31%。經扣除投資物業之重估收益後，集團二零一三年之基礎純利為 3.88 億港元，較二零一二年的 9.68 億港元下降 60%。二零一三年之每股基礎淨盈利為 0.34 港元，而二零一二年則為 0.84 港元。

董事會建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.36 港元（二零一二年：0.36 港元）。連同二零一三年中期股息每股 0.21 港元（二零一二年：0.21 港元），二零一三年之全年股息為每股 0.57 港元（二零一二年：0.57 港元）。

待股東於二零一四年股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一四年七月三日（星期四）派付予於二零一四年六月二十四日（星期二）名列在本公司股東名冊上之股東。

業務回顧

於二零一三年，香港及澳門兩地的物業市場整體氣氛及交投量均受到政府新物業條例實施而受到抑制。於香港，隨着實施更多的限制措施，包括於二零一三年二月下旬對物業交易徵收額外印花稅，加上有關出售一手住宅物業之新說明條例於二零一三年四月下旬生效，令一手及二手住宅市場整體交投量大幅減縮。於澳門，隨着房地產銷售新法例於二零一三年六月起生效，下半年的住宅市場整體交投量顯著降溫，根據官方統計數據，二零一三年全年住宅市場整體交投量平均下跌約三成。然而，集團位於澳門的兩個發展項目，於新法例生效前，總預售金額超逾 100 億港元。中國大陸房地產市場於二零一三年整體氣氛良好，若干主要城市之住宅交投量及價格均顯著上升。

發展物業銷售

於香港，集團在二零一三年二月上旬，推出預售其全資擁有位於西九龍之發展項目奧城·西岸，並已售出大部份住宅單位。連同集團全資擁有位於堅尼地城之項目加多近山已預售的單位，此兩個項目於二零一三年之預售總額超逾 10 億港元。

於中國大陸，集團於二零一三年推出其全資擁有之商住項目翠堤灣（瀋陽）第二期之住宅單位的預售，及其擁有 40% 權益位於東莞之項目君珩花園住宅單位的預售，該兩個項目至今市場反應熱烈。年內，包括佛山的合資項目在內的多個項目的預售／銷售總額超逾 23 億港元。

於澳門，集團透過其擁有 73.4% 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」）持有位於東方明珠區之兩個豪華商住發展項目海一居及 T + T1 地段於二零一三年之合併預售總額超逾 100 億港元。

物業發展

於二零一三年八月，集團向其最終控股公司購入位於港島香港仔地盤，樓面面積（「樓面面積」）約 6,000 平方米之重建項目全部權益。同時亦購入位於中國大陸惠州，樓面面積約 519,900 平方米之商住發展項目以分享其中之 60% 收益。

於二零一三年，集團成功完成收購分別位於香港紅磡及薄扶林道之兩個重建地盤之全部業權，重建樓面面積分別約 33,900 平方米及約 11,100 平方米。

於二零一三年十二月三十一日，集團可供發展之土地儲備之應佔樓面面積超逾 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	地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益	建築進度	預計落成 日期
香港								
加多近山	香港 堅尼地城	加多近街 37A 號	住宅及商業	1,318	13,200	100%	裝修工程進行中	2014 年
奧城•西岸	九龍 大角咀	福澤街 18 號	住宅及商業	781	6,600	100%	上蓋工程進行中	2015/16 年
麥花臣匯	九龍 旺角	奶路臣街 38 號	體育館、 青年中心、 住宅及商業	2,400	24,800	與市區 重建局及 香港遊樂 場協會之 合作項目	於 2014 年 1 月 取得滿意紙	已完成
薄扶林道	香港 西營盤	薄扶林道 45 至 65A 號	住宅及商業	1,388	11,100	100%	拆除工程已完成	2018 年
紅磡	九龍 紅磡	環安街	住宅及商業	4,038	33,900	100%	所有餘下單位 收購已於 2013 年 12 月完成	2017/18 年
清水灣道	九龍 牛池灣	清水灣道 35 號	住宅及商業	19,335	196,400	100%	部份地基工程 已完成	有待落實
香港仔	香港 香港仔	登豐街 1 至 11 號	住宅	738	6,000	100%	拆除工程已完成	2016/17 年

主要在規劃及發展中物業項目 (續)

物業項目	地區/ 城市	地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益	建築進度	預計落成 日期
中國大陸								
江灣城 (瀋陽)	瀋陽市 渾南新區	渾南二路 6 號	住宅及商業	165,303	712,000	100%	第三期 建築工程 進行中	由 2011 年 起分階段 完成
翠堤灣 (瀋陽)	瀋陽市 瀋河區	大壩路西側	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	100%	第二期 建築工程 進行中	第一期 2014 年
江灣城 (無錫)	無錫市 崇安區	通運路及工運路	住宅及商業	68,833	404,400 [#]	80%	第一期 裝修工程 進行中	第一期 2014 年
星際豪庭 (中山)	中山市 石岐區	學院路 8 號	住宅及商業	18,334	129,000	70%	裝修工程 進行中	2014 年
君珩花園 (東莞)	東莞市 南城區	西平社區宏偉路東側	住宅及商業	32,521	79,700	40%	裝修工程 進行中	2014 年
山語湖 (佛山)	佛山市 南海區	里水鎮和順美景 水庫地段	住宅及商業	4,020,743	1,600,000	50%	建築工程 進行中	由 2009 年 起分階段 完成
江灣南岸 花園 (惠州)	惠州市 惠城區	東江北岸望江地段	住宅及商業	146,056	519,900	60%	地基工程 進行中	第一期 2015/16 年
河東 (天津)	天津市 河東區	十一經路與 六緯路交界津東六 2004-066 號地塊	住宅及商業	135,540	850,000 [*]	49%	第一期 建築工程 進行中	第一期 2015 年

澳門

海一居	黑沙環 新填海區	東方明珠區 P 地段	住宅及商業	68,000	699,700	58.8%	地基工程 展開	2017/18 年
T + T1 地段	黑沙環 新填海區	東方明珠區 T + T1 地段	住宅及商業	17,900	195,600	58.8%	地基工程 展開	2017/18 年

[#] 附加地下商業樓面面積約 15,000 平方米及逾 2,300 個泊車位。

^{*} 附加地下商業樓面面積約 35,000 平方米。

物業投資

集團於二零一三年出售位於香港尖沙咀新文華中心所有餘下零售舖位，而已確認之收益總額為 2.32 億港元。

集團於二零一三年來自物業投資組合之總租金收入升至 3.12 億港元，較二零一二年增加 3.8%。二零一三年租金收入增長率較慢，主要由於出售上述非核心投資物業所致。來自集團香港旗艦及核心投資物業始創中心之總租金收入，於二零一三年攀升至 2.7 億港元，同比增長 8.3%。於二零一三年十二月三十一日，零售舖位及辦公室均已接近全部租出。

石油業務

截至二零一三年十二月三十一日止年度，石油業務錄得虧損 3.47 億港元（其中包括其石油資產之減值撥備 2.96 億港元）。錄得虧損主要原因是由於集團位於哈薩克斯坦之 South Alibek 油田於二零一三年全年暫停石油生產，以待政府批出燃氣許可。鑑於該燃氣事宜導致石油暫停生產之時間較預期長，集團已採取較審慎之標準評估其位於哈薩克斯坦之石油業務，並為其石油資產作出上述之減值撥備。

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石油業務。

展望

過去數年由於主要經濟國實行貨幣寬鬆政策及長期維持低利率，刺激大中華地區資產價格強勁上升，過去兩年集團亦把握市場有利氣氛，成功預售大量樓花。踏入二零一四年，該寬鬆的貨幣政策將會趨緊，而於香港及澳門，利率可能將慢慢向上，同時加上大中華地區在過去該段時間對地產市場加強調控，將為集團地產相關業務於二零一四年帶來更大的挑戰。

集團於二零一三年的業績未盡如意，並於二零一四年一月二日發出盈警，主要原因有二。

其一，鑑於集團注意到透過保利達資產（其擁有 73.4%權益之上市附屬公司）取得燃氣許可證以恢復其在哈薩克斯坦之石油生產所需的時間較預期為長，管理層已在更審慎的評估基礎上為其石油資產作出了 2.96 億港元之減值撥備。管理層已採取一切可行措施以便盡快取得油田之燃氣許可，恢復石油生產。然而，暫停石油生產將會進一步影響集團於二零一四年度於該業務之業績。

其二，集團之麥花臣項目（一個與市區重建局及香港遊樂場協會的合作發展項目）於二零一二年十二月已取得入伙紙，但由於尚要滿足其他有關部門的額外要求，而集團最終在二零一四年一月底才符合所有要求及取得滿意紙，故此影響該項目於二零一三年之銷售計劃及其盈利之確認。

香港方面，集團將於本年第二季度推售麥花臣項目。而集團位於堅尼地城之豪華商住發展項目加多近山，預計建築工程將於本年年中完成，該項目預期為集團於二零一四年業績提供貢獻。此外，集團計劃於二零一四年下半年，推出位於香港仔之發展項目的預售。

在中國大陸，江灣城（瀋陽）第三期及翠堤灣（瀋陽）第二期之住宅單位預售情況令人鼓舞，集團計劃於未來數年推出這兩個發展項目其他期數之預售。在中山，星際豪庭的建築工程接近完成，並將於短時間內交付物業予買家。在東莞，君珩花園住宅單位之預售已於二零一三年年中推出，市場反應熱烈。而集團位於惠州的新發展項目，預期將於本年第四季度推出預售。

集團對澳門的經濟前景，抱樂觀態度，目前多個大型基建投資項目及與旅遊業相關的發展，將繼續支持未來數年的經濟持續較快的增長。過去兩年，集團於澳門之兩項大型商住發展項目名為海一居及 T + T1 地段，預售每年均超逾 100 億港元。然而，基於二零一三年六月所實施之新物業銷售法例影響，兩個項目的預售計劃需要暫停，集團預期約需兩年時間，當在發展中兩個項目的建築進度達致預售之相關要求，才能重新推出市場預售。

展望未來，集團將致力加強內部建設，從而提升集團的競爭力和發展優質物業的能力以面對市場可能出現的挑戰。管理層將謹慎審視區域的物業市場變化並繼續尋求有潛質的發展機會。

綜合業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零一二年之比較數字如下：

綜合收益計算表

截至二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	3	1,416,751	2,555,824
銷售成本		(639,659)	(1,030,112)
其他收入		21,169	31,048
其他淨收益	4	245,852	138,103
折舊及攤銷		(13,454)	(15,638)
員工成本		(179,406)	(184,488)
銷售、推廣及分銷費用		(139,320)	(381,977)
石油生產及開採資產減值	5	(296,400)	-
其他經營費用		(95,025)	(90,730)
投資物業之公允價值變動		744,579	883,550
經營盈利		1,065,087	1,905,580
財務成本	6	(102,049)	(100,312)
所佔聯營公司(虧損)/盈利		(1,559)	2,089
所佔合營企業盈利		398,892	340,214
除稅前盈利	7	1,360,371	2,147,571
所得稅	8	(59,571)	(172,182)
本年度盈利		1,300,800	1,975,389
下列人士應佔：			
公司股權持有人		1,293,672	1,886,254
非控股權益		7,128	89,135
本年度盈利		1,300,800	1,975,389
每股盈利—基本/攤薄	9	1.12港元	1.64港元

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度盈利	<u>1,300,800</u>	<u>1,975,389</u>
本年度其他全面收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
海外附屬公司帳項之滙兌差額	124,073	(1,156)
可供出售投資之公允價值變動	37	(5,282)
物業發展權益之公允價值變動	439,312	7,277
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	112,801	374
可供出售投資之減值虧損轉往綜合收益計算表	<u>4,160</u>	<u>-</u>
	<u>680,383</u>	<u>1,213</u>
本年度全面收益總計	<u><u>1,981,183</u></u>	<u><u>1,976,602</u></u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	1,851,865	1,904,194
非控股權益	<u>129,318</u>	<u>72,408</u>
本年度全面收益總計	<u><u>1,981,183</u></u>	<u><u>1,976,602</u></u>

綜合資產負債表

	附註	於二零一三年 十二月三十一日		於二零一二年 十二月三十一日	
		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			10,268,917		9,626,134
—自用租賃土地			216,489		222,360
—其他物業、機械及設備			1,052,394		1,319,468
			<u>11,537,800</u>		<u>11,167,962</u>
石油開採資產	5		84,322		109,014
物業發展權益	5		11,917,819		10,198,258
合營企業權益			2,686,880		2,247,554
聯營公司權益			2,401,667		2,331,841
金融投資			2,284		8,485
各項貸款			32,741		32,069
遞延稅項資產			100,579		53,233
			<u>28,764,092</u>		<u>26,148,416</u>
流動資產					
存貨			14,942,538		13,236,301
營業應收帳款及其他應收款	11		629,309		1,093,506
各項貸款			12,748		16,925
應收合營企業款			56,576		86,524
金融投資			97,951		94,937
已抵押銀行存款			32,834		35,396
現金及現金等價物			623,966		564,889
			<u>16,395,922</u>		<u>15,128,478</u>

	附註	於二零一三年 十二月三十一日		於二零一二年 十二月三十一日	
		千港元	千港元	千港元	千港元
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	12	3,034,768		2,601,946	
應付非控股權益款		200,000		200,000	
應付合營企業款		790,480		762,368	
銀行貸款		1,334,314		1,603,863	
本期稅項		253,722		285,117	
		<u>5,613,284</u>		<u>5,453,294</u>	
流動資產淨值			<u>10,782,638</u>		<u>9,675,184</u>
資產總額減流動負債			<u>39,546,730</u>		<u>35,823,600</u>
非流動負債					
最終控股公司貸款		9,328,289		6,509,137	
銀行貸款		3,861,567		4,265,660	
其他應付款		41,416		48,732	
遞延稅項負債		881,590		859,073	
			<u>14,112,862</u>		<u>11,682,602</u>
資產淨值			<u>25,433,868</u>		<u>24,140,998</u>
股本及儲備金					
股本		115,068		115,068	
儲備金		22,135,641		20,939,664	
公司股權持有人應佔					
權益總額			22,250,709		21,054,732
非控股權益					
			<u>3,183,159</u>		<u>3,086,266</u>
權益總額			<u>25,433,868</u>		<u>24,140,998</u>

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（「上市規則」）披露規定。

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帳項附註2。除附註2所述，編製本帳項所採用之會計政策與往年度帳項所應用之會計政策一致。

2 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈多項新香港財務報告準則及修訂，並於本集團之本會計期間首次生效。據此，以下之發展均與本集團帳項有關。

- 香港會計準則第1條「財務報表之呈列—其他全面收益項目之呈列」之修訂
- 香港財務報告準則第10條「綜合財務報表」
- 香港財務報告準則第11條「合營安排」
- 香港財務報告準則第12條「於其他實體權益之披露」
- 香港財務報告準則第13條「公允價值計量」

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。

香港財務報告準則第12條「於其他實體權益之披露」

香港財務報告準則第12條將實體於附屬公司、合營安排、聯營公司和未合併的結構化實體的權益之所有相關披露規定集於一身。香港財務報告準則第12條規定的披露範圍普遍較之前準則所要求的更為廣泛。

香港財務報告準則第13條「公允價值計量」

香港財務報告準則第13條以單一公允價值計量指引取代前個別香港財務報告準則之有關指引。香港財務報告準則第13條，也就金融工具及非金融工具之公允價值計量制定全面之披露規定。經採用香港財務報告準則第13條後，對本集團資產及負債之公允價值計量並無重大影響。

其他發展均對本集團帳項並無重大影響。

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。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。

營業額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。

(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。

	二零一三年						
	物業發展						
	綜合 千港元	香港 千港元	中國內地 千港元	澳門 千港元	物業投資 千港元	石油 千港元	其他 千港元
營業額	<u>1,416,751</u>	<u>26,000</u>	<u>734,120</u>	<u>125,561</u>	<u>311,733</u>	<u>62,623</u>	<u>156,714</u>
呈報分類盈利	341,014	1,047	180,858	80,976	336,871	(347,209)	88,471
其他淨收益	240,658	5,218	-	-	235,440	-	-
投資物業之公允價值變動	744,579	-	-	-	744,579	-	-
所佔合營企業投資物業之 公允價值變動	223,520	-	-	-	223,520	-	-
總部及公司支出	(87,351)	-	-	-	-	-	-
財務成本	<u>(102,049)</u>	-	-	-	-	-	-
除稅前盈利	<u>1,360,371</u>	-	-	-	-	-	-
所佔聯營公司虧損	(1,559)	-	(8,048)	-	-	-	6,489
所佔合營企業盈利	398,892	-	132,008	-	266,884	-	-
利息收入	45,712	-	-	-	-	-	45,712
折舊及攤銷	(38,481)	-	-	-	-	(24,142)	(14,339)
石油生產及開採資產 減值	(296,400)	-	-	-	-	(296,400)	-
	二零一二年						
	物業發展						
	綜合 千港元	香港 千港元	中國內地 千港元	澳門 千港元	物業投資 千港元	石油 千港元	其他 千港元
營業額	<u>2,555,824</u>	<u>1,199,493</u>	<u>287,333</u>	<u>2,940</u>	<u>300,388</u>	<u>641,255</u>	<u>124,415</u>
呈報分類盈利	1,203,605	520,015	183,991	6,441	307,669	113,144	72,345
其他淨收益	123,421	-	-	21,805	101,616	-	-
投資物業之公允價值變動	883,550	-	-	-	883,550	-	-
所佔合營企業投資物業之 公允價值變動	120,120	-	-	-	120,120	-	-
總部及公司支出	(82,813)	-	-	-	-	-	-
財務成本	<u>(100,312)</u>	-	-	-	-	-	-
除稅前盈利	<u>2,147,571</u>	-	-	-	-	-	-
所佔聯營公司盈利	2,089	-	(2,495)	-	-	-	4,584
所佔合營企業盈利	340,214	-	183,012	-	157,202	-	-
利息收入	20,153	-	-	-	-	-	20,153
折舊及攤銷	(182,267)	-	-	-	-	(167,800)	(14,467)

(a) 分類業績及資產 (續)

	二零一三年						
	物業發展						
	綜合 千港元	香港 千港元	中國內地 千港元	澳門 千港元	物業投資 千港元	石油 千港元	其他 千港元
呈報分類資產	44,389,965	7,877,617	12,845,302	10,792,824	11,309,742	1,116,039	448,441
遞延稅項資產	100,579						
已抵押銀行存款	32,834						
現金及現金等價物	623,966						
總部及公司資產	12,670						
綜合資產總額	45,160,014						
聯營公司權益	2,401,667	-	2,379,464	-	-	-	22,203
合營企業權益及 應收合營企業款	2,743,456	-	1,713,688	-	1,029,768	-	-
	二零一二年						
	物業發展						
	綜合 千港元	香港 千港元	中國內地 千港元	澳門 千港元	物業投資 千港元	石油 千港元	其他 千港元
呈報分類資產	40,607,612	7,496,960	10,468,146	10,313,502	10,443,309	1,432,869	452,826
遞延稅項資產	53,233						
已抵押銀行存款	35,396						
現金及現金等價物	564,889						
總部及公司資產	15,764						
綜合資產總額	41,276,894						
聯營公司權益	2,331,841	-	2,315,147	-	-	-	16,694
合營企業權益及 應收合營企業款	2,334,078	-	1,525,602	-	808,476	-	-

(b) 地域資料

下表載列有關(i)本集團銷售予對外客戶之收益及(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。

	收入		非流動資產	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港（註冊地）	463,966	1,596,149	9,282,402	8,745,807
中國內地	753,967	302,268	5,353,982	5,004,455
澳門	125,561	3,091	997,002	730,118
哈薩克斯坦	62,623	641,255	1,077,283	1,375,991
其他	10,634	13,061	—	—
	<u>1,416,751</u>	<u>2,555,824</u>	<u>16,710,669</u>	<u>15,856,371</u>

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10,614,101,000港元（二零一二年：10,198,258,000港元）及 1,303,718,000港元（二零一二年：無）。

4 其他淨收益

其他淨收益為出售投資物業之淨收益235,440,000港元（二零一二年：101,616,000港元）、物業減值撥回5,218,000港元（二零一二年：21,805,000港元）、聯營公司減值撥回2,180,000港元（二零一二年：無）及可買賣上市投資之公允價值變動盈利3,014,000港元（二零一二年：14,682,000港元）。

5 石油生產及開採資產減值

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）自二零一三年一月一日起暫停位於哈薩克斯坦之South Alibek油田之正常原油生產，由於South Alibek油田之燃燒伴生氣之許可已於二零一二年十二月三十一日屆滿。Caspi Neft TME已於二零一二年十月向哈薩克斯坦政府申請燃氣許可。截至財務報表之批准日期，已取得哈薩克斯坦政府生態委員會及地質委員會對燃氣許可之批准，但仍需獲取其他當地政府部門對燃氣許可之批准，方可恢復正常原油生產。Caspi Neft TME已採取一切必要措施以取得許可，並正在研究不同方案以永久性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有關部門之批准及積極聯絡外間各方以驗證各個方案。基於技術專家及外聘法律顧問意見及研究中之各個方案，並無跡象顯示燃氣許可將不獲更新。正常原油生產將於取得許可後盡快恢復。

由於上述問題，本集團之正常原油生產暫停時間較預期長。本集團已整體重新評估其石油勘探及生產業務之經營及風險，並估計石油生產及開採資產於二零一三年十二月三十一日之列帳金額已超過其估計可收回金額296,400,000港元（二零一二年：無）。據此，已確認石油生產資產及石油開採資產之減值分別為273,200,000港元（二零一二年：無）及23,200,000港元（二零一二年：無）。

6 財務成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行貸款及透支利息	99,133	113,299
應付最終控股公司款利息	108,025	90,991
減：撥充成本之數額	<u>(102,500)</u>	<u>(99,004)</u>
	104,658	105,286
減：包括於其他營業費用之利息支出	<u>(2,609)</u>	<u>(4,974)</u>

102,049	100,312
----------------	----------------

7 除稅前盈利

稅前盈利經扣除下列各項：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
石油開採資產攤銷 (備註)	2,589	11,771
固定資產折舊及攤銷 (備註)	35,892	170,496
員工成本 (備註)	204,994	203,105

備註：

銷售成本包括28,416,000港元（二零一二年：177,852,000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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本期稅項		
利得稅準備		
-香港	52,514	127,831
-香港以外	<u>54,215</u>	<u>9,445</u>
	106,729	137,276
土地增值稅	12,811	38,599
遞延稅項	<u>(59,969)</u>	<u>(3,693)</u>
	<u>59,571</u>	<u>172,182</u>

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%（二零一二年：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的增值部分（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%的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1,293,672,000港元（二零一二年：1,886,254,000港元）及年內已發行加權平均股數之1,150,681,275股（二零一二年：1,150,681,275股）普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一三年及二零一二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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
宣派及已派付之中期股息每股0.21港元 (二零一二年：0.21港元)	241,643	241,643
結算日後擬派之末期股息每股0.36港元 (二零一二年：0.36港元)	<u>414,245</u>	<u>414,245</u>
	<u>655,888</u>	<u>655,888</u>

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 營業應收帳款及其他應收款

包含於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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
現期及少於三個月	344,628	816,576
三至六個月	1,239	1,496
超過六個月	5,528	9,208
營業應收帳款	351,395	827,280
公用事業及其他按金	70,792	57,271
其他應收帳款及預付款	207,122	208,955
	629,309	1,093,506

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

12 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之應付帳款如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
未到期或活期	773,047	698,536
少於三個月	40,066	133,986
三至六個月	53	2,436
超逾六個月	29,670	28,393
營業應付帳款	842,836	863,351
租務及其他按金	73,121	172,760
其他應付帳款及應計費用	191,495	350,863
出售物業所收訂金	1,927,316	1,214,972
	3,034,768	2,601,946

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零一三年十二月三十一日，集團之銀行貸款總額為 5,196,000,000 港元，其中 1,334,000,000 港元須於一年內償還及 3,862,000,000 港元須於一年後償還，比較二零一二年年底下跌 674,000,000 港元。經計及 624,000,000 港元之現金及現金等價物，集團於二零一三年十二月三十一日之銀行借貸淨額為 4,572,000,000 港元，較二零一二年十二月三十一日之借貸淨額 5,305,000,000 港元下跌 733,000,000 港元。於二零一三年十二月三十一日結欠最終控股公司貸款為 9,328,000,000 港元，相對二零一二年年末上升了 2,819,000,000 港元。

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）於二零一三年十二月三十一日為 62.5%（二零一二年年底：56.1%）。

於年內，主要由香港及中國內地各個物業發展之銷售及預售款為集團兌現大量現金流入，分別約為 1,281,000,000 港元及 847,000,000 港元。另外，進一步出售幾項於香港之非核心投資物業亦於年內貢獻所得現金流入約 550,000,000 港元。

集團依然積極地從事於香港及中國內地之發展項目及於年內投入工程款共 2,067,000,000 港元。集團已統一部份位於香港之重建項目之業權而額外現金流出約 649,000,000 港元，繼續為集團增加土地儲備。

於二零一三年，集團以總代價約 1,649,000,000 港元向最終控股公司收購兩家附屬公司，從而集團擁有於一項位於中國內地惠州之發展項目之 60% 收益及一項位於香港香港仔之重建項目之 100% 權益。此等交易繼續為集團增加土地儲備及提供更多投資機會。

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。

鑑於集團於哈薩克斯坦石油業務之大部份經營費用及資本性支出均以當地貨幣堅戈計算，而主要收入則以美元計算，此收益與開支之貨幣錯配有一定之匯率波動風險。集團會密切監察堅戈之波動情況。如有需要，集團將採取適當貨幣對沖，以減低其波動對財務狀況之影響。

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

於二零一三年十二月三十一日，集團就固定資產之承擔為 68,000,000 港元。

資產抵押

於結算日，11,261,000,000 港元之物業以及 33,000,000 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 407,000,000 港元，此乃相當於 814,000,000 港元有期貸款額之 50%。該等貸款之融資額度於二零一三年十二月三十一日已全部使用。

人力資源

於二零一三年十二月三十一日，集團共聘用 803 名僱員（二零一二年：796 名僱員），其中 453 名為香港員工、132 名為中國大陸員工及 218 名為其他地方員工。員工人數的增加主要是為了配合業務的增長。年內員工總成本增加至 205,000,000 港元（二零一二年：203,000,000 港元），是由於二零一三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。集團透過外在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，並鼓勵各部門分享資訊。

其他資料

審核委員會之審閱

本公司審核委員會已與獨立核數師畢馬威會計師事務所審閱並討論集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合帳項，當中包括集團採納之主要會計政策及準則。

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》所有守則條文，惟守則條文第 A.2.1 條及第 A.6.7 條除外，詳情如下：

守則條文第 A.2.1 條

主席柯為湘先生同時履行主席及行政總裁之職務，負責集團之整體營運。此職務合併有助本公司作出敏銳且有效之決策。本公司遵行企業管治之原則着重董事會之管治質素及對股東之問責性。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，以確保有操守及負責任地進行決策，並由董事會及相關之董事委員會作出重要決定，當中包括預期對股東利益有長遠影響之決定。

守則條文第 A.6.7 條

所有非執行董事及獨立非執行董事均有出席本公司分別於二零一三年六月二十六日及二零一三年十一月二十日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）及股東特別大會（「股東特別大會」），除了（i）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及股東特別大會；及（ii）兩位非執行董事未能出席股東特別大會，一位因當時身處海外而另一位則放棄表決。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

二零一四年股東週年大會

本公司二零一四年股東週年大會將於二零一四年六月十一日（星期三）舉行。二零一四年股東週年大會通告將在適當時候刊發及派送。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一四年六月二十三日（星期一）至二零一四年六月二十四日（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二零一四年六月二十日（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 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所需全面資料編制之二零一三年年報，並將於二零一四年四月三十日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，二零一四年三月二十六日

於本公佈日期，本公司董事包括：執行董事柯為湘先生（主席）、黎家輝先生及柯沛鈞先生；非執行董事 Keith Alan Holman 先生（副主席）、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。