

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)

截至二零一一年十二月三十一日止年度之 全年業績

摘要

- 經扣除集團投資物業的重估收益，集團實際純利增至807,000,000 港元，較二零一零年增加16.8%。二零一一年之每股實際盈利為0.70港元，而二零一零年則為0.60港元。
- 二零一一年之全年股息每股為0.54港元，增幅較二零一零年為3.8%，而末期股息每股則為0.33港元。
- 過去數年，本集團於大中華地區，即香港、中國內地及澳門，以相對具競爭力的成本，建立起具規模且優質之土地儲備，現時集團應佔可建之樓面面積逾5,000,000平方米。集團將致力加快發展其擁有之土地儲備，冀確保於未來可取得持續增長之業績。

集團業績及股息

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔純利為1,526,000,000港元，而二零一零年則為2,128,000,000港元。經扣除集團投資物業的重估收益，集團二零一一年之實際純利為807,000,000港元，較二零一零年增加16.8%。二零一一年之每股實際盈利為0.70港元，而二零一零年則為0.60港元。

董事會建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.33港元（二零一零年：0.32港元）。連同二零一一年中期股息每股0.21港元（二零一零年：0.20港元），本年度將合共派發股息每股0.54港元（二零一零年：0.52港元）。

待股東於股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一二年七月十九日派發予於二零一二年七月十日名列在本公司股東名冊上之股東。

業務回顧

隨著香港、中國內地及澳門於二零一一年年初各自頒佈多項樓市降溫及限制措施，該三個地區之房地產市場整體成交量顯著下跌。具體而言，已實施之住房限購政策影響到中國內地城市之住宅成交量於二零一一年第四季明顯下降，存貨量迅速增加，整體成交價格持續受到壓抑。

於二零一一年，儘管市場環境充滿挑戰，本集團於香港北角之曉峯及中國內地之瀋陽·江灣城均錄得相對滿意之物業銷售，銷售及預售所得款項總額超過10億港元。

於二零一一年，本集團繼續增加其於中國內地及香港之土地儲備，進一步增強物業發展之能力，現時本集團應佔現有發展土地儲備的樓面面積已逾5,000,000平方米。

在中國內地，本集團於二零一一年第三季完成收購一項位於中國內地無錫市商業中心區之大型商住發展項目80%權益，地盤之總面積為68,800平方米。該地盤位於崇安區，集團擬將該地盤分階段發展成一項集住宅、商業、酒店及辦公室之綜合物業，樓面面積為404,400平方米。

於香港，集團在過去數年主要透過收購市區舊樓而增加其土地儲備。於二零一一年，集團收購紅磡一個住宅及商業重建地盤約83.9%業權。該項目包括十四幢舊樓，每幢樓之樓齡均超過五十年，項目所覆蓋之地盤面積共約4,000平方米，而重建之樓面面積則約為33,900平方米。集團現正進行收購該項目其餘單位，估計需要十八至二十四個月才能取得100%業權。此外，於二零一一年，本集團成功收購卑路乍街項目毗鄰地盤，將重建項目之樓面面積由約5,640平方米擴展至13,200平方米。此外，集團已接近完成收購薄扶林道項目之所有住宅單位以進行重建工作，重建之樓面面積約為9,300平方米。

物業銷售

在香港，集團全資擁有之北角豪宅項目－曉峯之住宅單位已接近全部售出，於二零一一年已確認之銷售所得款項總額為719,000,000港元，經營盈利為311,000,000港元。

在中國內地，集團已將瀋陽·江灣城（本集團全資擁有之商住發展項目）第一期接近所有住宅單位、部分零售店舖及車位售出，於二零一一年確認之銷售所得款項總額為496,000,000港元，經營盈利為65,000,000港元。此外，集團於二零一一年年底亦開始預售瀋陽·江灣城第二期及瀋陽·翠堤灣第一期，迄今預售所得總額超逾人民幣181,000,000元，大部份之預售所得預計將可於二零一二年確認入帳。於二零一一年，本集團於佛山市之合營項目－山語湖為本集團帶來183,000,000港元盈利。

物業發展

於二零一一年十二月三十一日，本集團可供發展之土地儲備之應佔樓面面積逾5,000,000平方米，而本集團規劃中及發展中之主要物業項目情況如下：

主要規劃中及發展中物業項目

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								
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%	換地進行中 一般建築圖則已完成審批 地基工程將於 2012 年展開	有待落實
麥花臣場館	九龍旺角	染布房街 10 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	上蓋工程進行中	2013
景怡峯	九龍	西洋菜街北 468 至 474 號	住宅	1,114	8,400	100%	上蓋工程進行中	2012
卑路乍街	香港堅尼地城	卑路乍街 150 至 162 號及均益街 1 至 9 號	住宅及商業	1,318	13,200	100%	上蓋工程進行中	2014
薄扶林道	香港西營盤	薄扶林道 49 至 65A 號	住宅	1,162	9,300	97.5%*	發展規劃已提交屋宇處審批	有待落實
紅磡	九龍紅磡	環順街	住宅及商業	4,038	33,900	83.9%	正收購餘下單位	有待落實

* 本集團於二零一二年三月二十九日持有98.1%業權。

主要規劃中及發展中物業項目 (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
------	-----------	----	----	--------------------------	---------------------	------------	------	------------

中國內地

瀋陽·江灣城	瀋陽市 渾南新區	渾南二路 6 號	住宅及商業	165,303	712,000	100%	第二期 上蓋工程 進行中	由 2011 年 起分階段 完成
山語湖	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
翠堤灣	瀋陽市 瀋河區	大壩路西側	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	100%	第一期 上蓋工程 進行中	由 2012 年 起分階段 完成
河東	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	137,940	930,000	49%	總綱發展藍圖 審批中	由 2013 年 起分階段 完成
星際豪庭	中山市 石岐區	學院路 8 號	住宅及商業	18,334	129,000	70%	上蓋工程 進行中	2012/2013
無錫·江灣城	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 上蓋工程 進行中	由 2013 年 起分階段 完成

澳門

海一居	黑沙灣 新填海區	東方明珠地段 P 地段	住宅及商業	68,000	699,700	58.8%	建築圖則 已完成審批	由 2015/2016 年起分階 段完成
T 及 T1 地段	黑沙灣 新填海區	東方明珠地段 T 及 T1 地段	住宅及商業	17,900	195,600	58.8%	建築圖則 已完成審批	2015/2016

[#] 附加地下商業樓面面積約15,000平方米及超逾2,300個車位。

物業投資

於回顧期內，本集團出售香港新文華中心及澳門華榕廣場多個零售舖位，錄得確認收益總額131,000,000 港元。

儘管出售上述非核心投資物業，於二零一一年，本集團來自物業投資組合之總租金收入增加至 293,000,000 港元，較二零一零年增加 7.5%。更重要的是，來自本集團的香港旗艦及核心投資物業始創中心之總租金收入，於二零一一年繼續上升至 240,000,000 港元，增長率為 10.1%，而截至二零一一年十二月三十一日，所有零售舖位及辦公室已近乎全部租出。

香港去年零售市場仍然暢旺，零售銷售總額繼二零一零年之增長率達 18.3%後，於二零一一年再上升 24.8%。零售銷售額上升，很大程度上受到中國內地旅客零售消費上升的支持。而本集團於過去數年間租金收入一直受惠於零售舖位需求之增加。

於二零一二年一月十八日，本集團訂立臨時買賣協議，出售信和中心（本集團於香港其中一項非核心投資物業）多個零售舖位，總代價為 118,000,000 港元。其收益預計於二零一二年上半年確認入帳。

石油業務

截至二零一一年十二月三十一日止年度，石油業務帶來之總收入為116,000,000港元，並錄得經營虧損41,000,000港元，主要是由於二零一一年首三個月本集團仍在等待其位於哈薩克斯坦之South Alibek油田之燃氣許可證，導致在此期間內暫停石油生產。集團於二零一一年四月取得臨時許可證，並且現正尋求永久解決燃氣規限之方案。然而，儘管本集團於二零一一年四月恢復石油生產，延至年度第三季，多個油井之生產水平才能逐步提高。上述臨時中斷生產的情況嚴重影響本集團於二零一一年來自此項業務之盈利。

儘管如此，於二零一一年，本集團之鑽探計劃在惡劣天氣下仍錄得可喜成績。兩口新油井於二零一一年年底投產。整體產能於二零一一年年底達日產逾1,500桶。本集團設於哈薩克斯坦之專業團隊將繼續於集團之特許經營區塊內之未探明位置發掘勘探潛力，務求進一步增加石油生產水平及儲量。集團由二零一二年四月起將增加鑽探新油井，整體生產水平冀於二零一二年有所上升。

本集團透過其擁有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」）開拓石油業務。

展望

於美國，即使經濟在二零一二年似乎繼續復甦，惟目前為止，復甦步伐緩慢，與此同時，失業率仍然高居不下，地產業持續疲弱，可能會繼續拖累經濟增長速度。於歐洲，儘管最近歐債危機嚴重程度似乎有所舒緩，但最新數據顯示，基於主要歐盟成員承諾實施財政緊縮方案，以解決債務問題，可能會導致整體經濟增長放慢或出現負增長。此外，兩個最大新興市場，即中國及印度，近期的經濟增長亦呈現放緩跡象。故此，二零一二年全球經濟前景或越趨不明朗。

本集團認為，於二零一二年全年，中國內地將繼續向住宅市場實施現有多項降溫及限制措施，並預期僅會出現一些輕微調整。除非整體住屋交投量及價格大幅下滑，而威脅到二零一二年政府所預訂之經濟增長幅度，否則現時實施之限制措施預期不會大幅放寬。此外，由於過去幾個月的存貨急遽增加，故集團預料年內住宅市場之成交價仍會受壓。然而，二零一二年至今，某些城市的住宅市場成交量似乎略為回升，且置業人士對個別減價求售項目作出積極回應，反映住屋的潛在需求仍然相當殷切。

於香港及澳門，自二零一一年年初以來，物業成交量及成交價一直受到政府所推出的多項壓抑措施影響。然而，由於市場預期現時及未來兩年利率保持低企，故最近一手及二手市場之成交量及價格呈回升跡象。

整體上，本集團展望二零一二年之大中華住宅市場前景並不明朗，且政府可能進一步推出一些新壓抑措施。惟集團對於大中華區內三個經濟地區的前景均持樂觀態度，故中期而言，對住宅市場抱有信心。

於中國內地，本集團之發展項目（包括佛山市一個項目、瀋陽市兩個項目、中山市一個項目，以及無錫市一個項目）現正在施工中，且將陸續分階段完成。本集團已開始預售或出售上述發展項目。

於香港，本集團加快物業發展之步伐。其中之四個發展項目將於未來十二個月進行預售。該等項目為西洋菜街北（景怡峯）、麥花臣場館、卑路乍街及薄扶林道。

於澳門，本集團之兩個大型商住開發項目，即P地段項目及T及TI地段項目（本集團擁有73.4%權益之附屬公司保利達資產持有80%權益）現正處於施工前辦理必要手續之最後階段。該兩個大型項目可於二零一五年／二零一六年起開始為本集團提供盈利。

於二零一二年，本集團的主要盈利應來自其於瀋陽市的兩個全資擁有發展項目（即江灣城及翠堤灣）、一個於中山市擁有70%權益之項目（星際豪庭）、一個於佛山市擁有50%權益之項目（山語湖），以及一個位於香港西洋菜街北全資擁有之項目（景怡峯）。

過去數年，本集團於大中華區，即香港、中國內地及澳門，以相對具競爭力的成本，建立起具規模且優質之土地儲備，現時集團應佔可建之樓面面積逾5,000,000平方米。集團將致力加快發展其擁有之土地儲備，冀確保於未來可取得持續增長之業績。

綜合業績

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零一零年之比較數字如下：

綜合收益計算表

截至二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	3	1,755,293	1,268,722
銷售成本		(896,555)	(765,500)
其他收入		19,729	31,791
其他淨收益	4	287,792	189,494
折舊及攤銷		(12,831)	(11,000)
員工成本		(152,568)	(116,878)
銷售及推廣費用		(137,896)	(40,079)
其他經營費用		(94,520)	(60,079)
物業減值虧損撥回		–	154,770
投資物業之公允價值變動		730,178	1,421,148
經營盈利		1,498,622	2,072,389
財務成本	5	(62,753)	(20,207)
所佔聯營公司盈利		1,950	2,596
所佔共同控制實體盈利		321,765	218,360
除稅前盈利	6	1,759,584	2,273,138
所得稅	7	(159,219)	(75,290)
本年度盈利		<u>1,600,365</u>	<u>2,197,848</u>
下列人士應佔：			
公司股權持有人		1,526,385	2,127,883
非控股權益		<u>73,980</u>	<u>69,965</u>
本年度盈利		<u>1,600,365</u>	<u>2,197,848</u>
每股盈利—基本／攤薄	8	<u>1.33港元</u>	<u>1.85港元</u>

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度盈利	<u>1,600,365</u>	<u>2,197,848</u>
本年度其他全面收益		
海外附屬公司帳項之滙兌差額	152,887	70,408
出售附屬公司權益之已實現滙兌差額	–	(1,994)
可供出售投資之公允價值變動	(1,084)	2,169
物業發展權益之公允價值變動	17,577	56,524
所佔共同控制實體及聯營公司其他全面收益	132,534	76,020
出售附屬公司轉往收益計算表	<u>(481)</u>	<u>–</u>
	<u>301,433</u>	<u>203,127</u>
本年度全面收益總計	<u>1,901,798</u>	<u>2,400,975</u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	1,793,444	2,314,767
非控股權益	<u>108,354</u>	<u>86,208</u>
本年度全面收益總計	<u>1,901,798</u>	<u>2,400,975</u>

綜合資產負債表

附註	於二零一一年 十二月三十一日		於二零一零年 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		8,808,370		7,411,650
— 自用租賃土地		228,964		235,568
— 其他物業、機械及設備		1,291,609		1,106,773
		<u>10,328,943</u>		<u>8,753,991</u>
石油開採資產		120,785		123,144
物業發展權益		10,190,981		10,173,404
共同控制實體權益		1,907,547		1,541,645
聯營公司權益		2,124,195		1,675,361
金融投資		19,555		29,346
各項貸款		3,088		3,717
其他按金		—		2,527
遞延稅項資產		10,314		7,464
		<u>24,705,408</u>		<u>22,310,599</u>
流動資產				
存貨		11,736,445		7,487,859
營業應收帳款及其他應收款	10	593,515		185,212
各項貸款		22,252		19,043
應收共同控制實體款		131,662		154,278
金融投資		80,255		104,594
定期存款（已抵押）		15,000		15,000
現金及現金等價物		764,144		719,684
		<u>13,343,273</u>		<u>8,685,670</u>

		於二零一一年 十二月三十一日		於二零一零年 十二月三十一日	
	附註	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	11	1,609,749		1,273,187	
應付非控股權益款		200,000		–	
應付共同控制實體款		581,200		554,448	
銀行貸款		1,415,000		3,855,500	
本期稅項		257,856		298,465	
		<u>4,063,805</u>		<u>5,981,600</u>	
流動資產淨值			<u>9,279,468</u>		<u>2,704,070</u>
資產總額減流動負債			33,984,876		25,014,669
非流動負債					
最終控股公司貸款		5,097,532		896,569	
應付最終控股公司款		680,579		627,901	
銀行貸款		4,531,779		1,660,447	
其他應付款		46,637		46,872	
遞延稅項負債		812,814		303,170	
			<u>11,169,341</u>		<u>3,534,959</u>
資產淨值			<u>22,815,535</u>		<u>21,479,710</u>
股本及儲備金					
股本			115,068		115,068
儲備金			<u>19,656,838</u>		<u>18,473,255</u>
公司股權持有人應佔權益總額			19,771,906		18,588,323
非控股權益			<u>3,043,629</u>		<u>2,891,387</u>
權益總額			<u>22,815,535</u>		<u>21,479,710</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香港財務報告準則之修訂及一項新詮釋，並於本集團之本會計期間生效。據此，以下之發展均與本集團帳項有關。

- 香港會計準則第24條（2009經修訂）－「關連人士披露」
- 香港財務報告準則之改進(2010)

除根據香港會計準則第40條「投資物業」，以公平值入帳之投資物業所確認之遞延稅項，提早採納香港會計準則第12條「所得稅」之修訂外，本集團並無於本會計期間採納任何並未生效之新準則及詮釋。此會計準則第12條之修訂本於二零一二年一月一日或以後開始之年度生效，本集團已於截至二零一零年十二月三十一日止年度提前採納此修訂。

以上發展影響列示如下：

- 香港會計準則第24條（2009經修訂）修改關連人士之定義。因此，本集團已重新評估關連人士之認定，並確認關連人士之重新定義並未對本集團本年度及以前年度關連人士之披露產生重大影響。
- 香港財務報告準則之改進(2010)提出了一些針對香港財務報告準則第7條「金融工具：披露」之修訂。有關本集團金融工具之披露與修訂之披露要求一致。該等修訂並未對本年度及以前年度之帳項中確認金額之分類、確認和計量產生重大影響。

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。往年所呈列之財務及財資分類已於本年度歸類於其他業務分類內。若干比較數字已重列以符合本年度之呈列方式。

- 物業發展分類（香港／中國內地／澳門）：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：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、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、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。

	二零一一年						
	綜合 千港元	香港 千港元	物業發展 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>1,755,293</u>	<u>721,229</u>	<u>467,883</u>	<u>48,102</u>	<u>293,289</u>	<u>115,513</u>	<u>109,277</u>
呈報分類盈利	918,275	348,030	168,653	35,240	308,249	(40,691)	98,794
其他淨收益	130,607	-	-	-	130,607	-	-
投資物業之公允價值變動	730,178	-	-	-	730,178	-	-
所佔共同控制實體投資物業之 公允價值變動	106,040	-	-	-	106,040	-	-
總部及公司支出	(62,763)	-	-	-	-	-	-
財務成本	<u>(62,753)</u>	-	-	-	-	-	-
除稅前盈利	<u>1,759,584</u>	-	-	-	-	-	-
所佔聯營公司盈利	1,950	-	(1,211)	-	-	-	3,161
所佔共同控制實體盈利	321,765	-	182,889	-	138,876	-	-
利息收入	22,319	-	-	-	-	-	22,319
折舊及攤銷	(36,080)	-	-	-	-	(23,512)	(12,568)
議價購買收益	23,928	-	23,928	-	-	-	-
出售附屬公司收益	157,596	88,089	-	-	-	-	69,507
	二零一零年						
	綜合 千港元	香港 千港元	物業發展 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>1,268,722</u>	<u>2,357</u>	<u>-</u>	<u>819,258</u>	<u>272,741</u>	<u>80,444</u>	<u>93,922</u>
呈報分類盈利	783,366	159,048	153,630	111,328	276,043	9,749	73,568
其他淨收益	141,337	-	-	-	141,337	-	-
投資物業之公允價值變動	1,421,148	-	-	-	1,421,148	-	-
所佔共同控制實體投資物業之 公允價值變動	22,000	-	-	-	22,000	-	-
總部及公司支出	(74,506)	-	-	-	-	-	-
財務成本	<u>(20,207)</u>	-	-	-	-	-	-
除稅前盈利	<u>2,273,138</u>	-	-	-	-	-	-
所佔聯營公司盈利	2,596	-	-	-	-	-	2,596
所佔共同控制實體盈利	218,360	-	172,720	-	45,640	-	-
利息收入	22,373	-	-	-	-	-	22,373
折舊及攤銷	(28,608)	-	-	-	-	(17,753)	(10,855)
物業減值虧損撥回	154,770	154,770	-	-	-	-	-
議價購買收益	23,579	-	-	-	-	23,579	-

(a) 分類業績及資產 (續)

	二零一一年						
	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			
呈報分類資產	37,245,110	5,949,174	9,676,050	10,280,052	9,506,796	1,414,643	418,395
遞延稅項資產	10,314						
定期存款(已抵押)	15,000						
現金及現金等價物	764,144						
總部及公司資產	14,113						
綜合資產總額	<u>38,048,681</u>						
聯營公司權益	2,124,195	-	2,112,085	-	-	-	12,110
共同控制實體權益及 應收共同控制實體款	2,039,209	-	1,350,459	-	688,750	-	-
	二零一零年						
	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			
呈報分類資產	30,234,331	4,255,834	6,026,766	10,285,205	8,002,462	1,220,557	443,507
遞延稅項資產	7,464						
定期存款(已抵押)	15,000						
現金及現金等價物	719,684						
總部及公司資產	19,790						
綜合資產總額	<u>30,996,269</u>						
聯營公司權益	1,675,361	-	1,667,105	-	-	-	8,256
共同控制實體權益及 應收共同控制實體款	1,695,923	-	1,111,899	-	584,024	-	-

(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,而聯營公司及共同控制實體權益則以營運所在地點劃分。

	收入		非流動資產	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港(註冊地)	1,093,128	344,536	8,037,216	7,634,699
中國內地	483,484	14,758	4,501,706	2,776,310
澳門	49,394	821,855	578,516	490,040
哈薩克斯坦	115,513	80,494	1,364,032	1,195,619
其他	13,774	7,079	-	-
	<u>1,755,293</u>	<u>1,268,722</u>	<u>14,481,470</u>	<u>12,096,668</u>

除以上之非流動資產外,本集團位於澳門之物業發展權益為10,190,981,000港元(二零一零年:10,173,404,000港元)。

4 其他淨收益

於二零一一年其他淨收益為出售投資物業130,607,000港元（二零一零年：141,337,000港元）、出售附屬公司之收益157,596,000港元（二零一零年：無）、有關收購附屬公司之議價購買收益23,928,000港元（二零一零年：23,579,000港元）及可買賣上市投資之公允價值變動虧損24,339,000港元（二零一零年：盈利24,578,000港元）。

5 財務成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行貸款及透支利息	91,337	65,040
最終控股公司貸款／應付最終控股公司款利息	42,075	10,572
減：撥充成本之數額	(66,189)	(52,642)
	<u>67,223</u>	<u>22,970</u>
減：包括於其他營業費用之利息支出	(4,470)	(2,763)
	<u>62,753</u>	<u>20,207</u>

6 除稅前盈利

稅前盈利經扣除下列各項：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
石油開採資產攤銷（備註）	2,359	5,916
固定資產折舊及攤銷（備註）	33,721	22,692
員工成本（備註）	161,578	123,611
	<u>167,658</u>	<u>152,219</u>

備註：

銷售成本包括32,439,000港元（二零一零年：24,341,000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。

7 所得稅

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	76,729	33,153
— 香港以外	30,129	53,040
	<u>106,858</u>	<u>86,193</u>
土地增值稅	3,425	—
遞延稅項	48,936	(10,903)
	<u>159,219</u>	<u>75,290</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%（二零一零年：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。

九龍建業有限公司 - 業績公佈
二零一二年三月二十九日

8 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1,526,385,000港元（二零一零年：2,127,883,000港元）及年內已發行加權平均股數之1,150,681,275股（二零一零年：1,150,681,275股）普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，本公司並無攤薄性潛在股份。

9 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
宣派及已派付之中期股息每股 0.21 港元 (二零一零年：0.20 港元)	241,643	230,136
結算日後擬派之末期股息每股 0.33 港元 (二零一零年：0.32 港元)	<u>379,725</u>	<u>368,218</u>
	<u>621,368</u>	<u>598,354</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。

10 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
未到期	<u>298,078</u>	<u>53,538</u>
逾期少於三個月	11,430	5,354
逾期三至六個月	756	435
逾期超過六個月	<u>7,463</u>	<u>10,065</u>
逾期款	<u>19,649</u>	<u>15,854</u>
營業應收帳款	317,727	69,392
公用事業及其他按金	41,743	7,906
其他應收帳款及預付款	<u>234,045</u>	<u>107,914</u>
	<u>593,515</u>	<u>185,212</u>

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。

11 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
未到期或活期	715,615	132,551
少於三個月	37,903	42,937
三個月至六個月	130	506
超逾六個月	34,057	32,768
營業應付帳款	787,705	208,762
租務及其他按金	72,267	64,798
其他應付帳款及應計費用	352,218	535,177
出售物業所收訂金	397,559	464,450
	1,609,749	1,273,187

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為5,947,000,000港元，其中1,415,000,000港元須於一年內償還及4,532,000,000港元須於一年後償還。經計及764,000,000港元之現金及現金等價物，本集團於二零一一年十二月三十一日之銀行借貸淨額為5,183,000,000港元，較二零一零年十二月三十一日之借貸淨額4,796,000,000港元增加387,000,000港元。於二零一一年年末結欠最終控股公司之尚未償還貸款及應付款為5,778,000,000港元，相對二零一零年年末之1,524,000,000港元上升了4,254,000,000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）於二零一一年十二月三十一日上升至為55.4%（二零一零年：34.0%）。

於二零一一年，本集團位於香港之曉峯、瀋陽市渾南新區之江灣城及澳門海茵怡居之銷售及預售款兌現大量現金流入，分別約348,000,000港元、544,000,000港元及46,000,000港元。本集團亦於年內出售幾項於香港及澳門之非核心投資物業，所得總現金約312,000,000港元，而出售位於羅便臣道31號餘下複式單位及車位則提供額外93,000,000港元之現金流入。

本集團為於香港及中國之發展項目投入建築成本共1,708,000,000港元。此外，本集團為於香港房地產重建項目所收購舊樓之現金流出約1,528,000,000港元。

年內，本集團向最終控股公司以總代價1,320,000,000港元購入擁有無錫發展項目之80%股本權益，及後亦額外投入344,000,000港元作土地收購用途。本集團就天津項目亦額外投入約204,000,000港元。

本集團之借貸一律按浮動息率基準進行安排。本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，本集團面對人民幣匯率波動之風險。本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。

因本集團之上市附屬公司保利達資產所持有於哈薩克斯坦之石油業務、本集團需面對哈薩克斯坦堅戈（「堅戈」）（哈薩克斯坦當地貨幣）之匯率波動風險。本集團石油業務大部分經營費用及資本支出均以堅戈計值，惟來自此業務部分80%以上之收入均以美元計值。然而，此業務只佔本集團之整體業務相對較小部份，因此該貨幣之波動不會對本集團之財務狀況產生重大影響。

憑藉現有備用融資信貸、投資物業之經常性收入、本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，本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

於二零一一年十二月三十一日，本集團就固定資產之承擔為169,000,000港元。

資產抵押

於結算日，10,339,000,000港元之物業以及15,000,000港元之定期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

本集團為一間共同控制實體訂立之銀行貸款作出數項擔保。其中一項以共同及個別基準作出人民幣80,000,000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。有關之融資額度於二零一一年十二月三十一日已使用之貸款額為人民幣80,000,000元。其他餘下之擔保金額合共為人民幣475,000,000元，此乃相當於人民幣950,000,000元有期貸款額之50%。該等貸款之融資額度於二零一一年十二月三十一日已使用之貸款額為人民幣690,000,000元。

人力資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團共聘用734名員工（二零一零年：605名），其中404名為香港員工、141名為中國內地員工和189名屬於其他地方的員工。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162,000,000港元（二零一零年：124,000,000港元），乃因二零一一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，並會因應本集團之業績和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，本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。本集團年內透過外在機構舉辦一系列培訓，以增強僱員各方面之技能和知識，為共同與本集團於瞬息萬變之經濟環境中發展，作好充分準備。

除此之外，本集團成立了康樂會，並為員工舉辦年度晚宴、聖誕聚會、家庭同樂日及每月之工作午餐聚會，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聯同獨立核數師（畢馬威會計師事務所）審閱並討論本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合帳項，當中包括本集團採納之主要會計政策及準則。

遵守企業管治常規守則

年內，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《企業管治常規守則》的所有守則條文，惟第A.2.1條除外（該條文建議主席及行政總裁之角色應有區分），如下所述。

現時柯為湘先生擔任主席一職，亦同時履行行政總裁職務，負責集團的整體運作。這個安排有助本公司作出敏銳且有效的決策。本公司遵行之企業管治原則著重董事會之管治質素及對股東之問責性；董事會建立了一系列審查機制檢討公司事務，以確保有操守及負責任地進行決策，並由董事會和相關董事委員會審議重要的決定，當中包括預期對長遠股東價值有影響的決定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一一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。

股東週年大會

本公司二零一二年股東週年大會將於二零一二年六月二十八日（星期四）舉行。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

本公司將於二零一二年七月九日（星期一）至二零一二年七月十日（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。如欲享有建議中之末期股息，股東須於二零一二年七月六日（星期五）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1712-1716室，辦理過戶手續。

刊發年報

本公司將於公司網站www.kdc.com.hk及香港聯合交易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的二零一一年年報。本公司擬於二零一二年四月二十七日前後將該年報寄發予各股東。

承董事會命
九龍建業有限公司
主席
柯為湘

香港，二零一二年三月二十九日

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。