



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)

截至二零零六年十二月三十一日止年度業績公佈

摘要

- ◇ 本集團二零零六年之營業額上升120%至2,908,000,000港元。
- ◇ 本公司股東應佔純利增加27%至1,346,000,000港元；經扣除物業重估，實際純利上升67%至1,063,000,000港元。
- ◇ 扣除物業重估之影響，二零零六年之實際每股盈利為1.61港元，較二零零五年增加42%。
- ◇ 於二零零六年十二月三十一日，本公司股東應佔每股淨資產值增加31%至11.80港元。
- ◇ 透過收購總建築樓面面積分別為5,430,000平方米及978,000平方米，位於中國內地及澳門之項目，增加土地儲備。
- ◇ 本集團籌集新資本總額達4,961,000,000港元，用於擴展中國內地及澳門業務及物業投資。

	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元	變動
營業額	2,908	1,320	+120%
本公司股東應佔盈利	1,346	1,059	+27%
不包括物業重估	1,063	638	+67%
每股盈利 (港元)			
— 基本	2.04	1.87	+9%
不包括物業重估	1.61	1.13	+42%
本公司股東應佔每股淨資產值 (港元)	11.8	8.99	+31%
每股股息 (港元)	0.55	0.45	+22%
中期	0.13	0.10	+30%
末期	0.42	0.35	+20%

集團業績及股息

九龍建業有限公司（「本公司」）雖已於二零零五年底達成二零零八年之盈利目標，但仍能於二零零六年繼續維持強勁增長。本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為1,346,000,000港元（二零零五年：1,059,000,000港元），較二零零五年增加27%。經扣除投資物業重估收益及有關之遞延稅項後，實際純利上升67%至1,063,000,000港元。根據年內已發行股份之加權平均數660,839,603股（二零零五年：566,767,850股）計算，每股實際盈利增加42%至1.61港元（二零零五年：每股1.13港元）。

董事會建議派發二零零六年度末期股息每股0.42港元，較二零零五年上升20%。連同中期股息0.13港元，二零零六年全年股息為每股0.55港元（二零零五年：每股0.45港元），較二零零五年上升22%。

末期股息將於二零零七年四月二十七日派發予於二零零七年四月十八日已登記之股東。

業務回顧

二零零六年為本集團重要而增長強勁之一年。於回顧年度，透過於澳門及中國內地進行多次策略性重大收購後（詳情見下文），本集團已建立穩固之市場地位，成功地於澳門及中國內地增加土地儲備—總建築樓面面積分別為978,000平方米及5,430,000平方米。二零零六年經過下述一連串集資活動成功為集團籌集資金合共4,961,000,000港元後，資本實力得以加強，將有利本集團把握香港、澳門及中國內地等大中華地區不時出現之重要商機。本集團於回顧年度之營業額上升120%至2,908,000,000港元，主要來自香港怡峯及澳門海名居兩個住宅發展項目及其他投資活動。

於二零零六年四月，本集團透過其上市附屬公司保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）與最終控股公司訂立協議，以代價8,448,000,000港元收購三項位於澳門總建築樓面面積約978,000平方米物業發展項目之80%權益。保利達資產按每股1.98港元發行2,811,411,970股新股以支付收購代價，而本公司已認購其中1,598,000,000股新股份，以維持本公司於保利達資產之持股比例。

該三幅地處澳門半島臨近澳門及珠海邊界之東方明珠地段，亦位於計劃為全長29公里、連接香港、珠海及澳門之港珠澳大橋之上落點。該大橋將可推動大珠江三角洲之經濟發展，並為促進該區經濟發展擔當重要角色。本集團計劃將該等地盤發展成高尚住宅大廈，並附設商舖、休閒及停車場設施。該等發展項目將分期進行，第一期（V地段）之地基工程預計於二零零七年三／四月展開，預期V地段之發展將於二零零九年/二零一零年完成。

經濟活動北移至中國內地之情況日漸普及，世界銀行預測二零零七年之國內生產總值增長率為9.6%。本集團對中國內地經濟及房地產市場充滿信心，透過增購位於中國黃金地段之三幅地皮，積極拓展其優質物業發展組合。

於二零零六年六月，本集團透過公開投標，以代價人民幣830,000,000元收購瀋陽東陵區大壩路西側一幅地盤面積1,450,000平方米之土地發展權。有關代價將分兩期支付，於二零零七年中付清。瀋陽為中國東北最大之城市及經濟樞紐，近年經濟增長強勁，購買力亦不斷上升。該項目之計劃總建築樓面面積為2,900,000平方米，並已獲瀋陽市政府批准用作住宅

及商業發展用途。該項目之第一期工程已展開，預期於二零零八年完成。

於二零零六年九月，本公司與中信華南（集團）有限公司以等額股權比例，共同以代價人民幣3,030,000,000元成功投得佛山市南海區里水鎮和順美景水庫地段之七幅土地，總地盤面積約為4,000,000平方米。代價由雙方平均支付，並以分期結算，最後一期於二零零八年到期。該項目之計劃總建築樓面面積約1,600,000平方米，將發展為豪華綜合商住項目，以滿足高檔房屋及寫字樓物業不斷上升之需求。

除上述兩項收購外，本公司於十二月與天津濱海快速交通發展有限公司訂立協議，開發位於天津市繁盛中心商業區之綜合發展項目，總代價為人民幣3,500,000,000元，於五年期間分期支付。該地盤總面積約為137,940平方米，將發展成綜合住宅商業中心，設有總建築樓面面積約930,000平方米之服務式公寓、寫字樓及商用平台。該項目位置優越，毗鄰為將於二零零八年投入服務之京津高速鐵路系統，距離二零零八年奧林匹克運動會舉辦地北京僅三十分鐘車程。

所有位於中國內地之新項目將分階段發展。本集團對未來物業市場之蓬勃發展及對優質物業之持續需求表示樂觀，本集團將繼續積極審慎地擴展土地儲備，以提高盈利能力。

本公司分別於五月及九月成功配售113,353,000股股份及87,000,000股股份，每股配售價分別為12.40港元及13.25港元。通過該兩次配售，本集團合共籌集2,558,000,000港元新資本，主要用作擴展及發展中國內地之業務。

為進一步強化本集團之資本基礎，本公司按每兩股股份可獲發一股供股股份之基準以每股13.8港元發行383,560,425股供股股份，籌集總額5,293,000,000港元。供股於二零零七年二月順利完成。

為進行供股，股東於二零零七年一月十八日批准透過新增4,000,000,000股每股面值0.10港元之新股，將法定股本增至500,000,000港元。

隨著資本基礎日漸雄厚，本集團已具備條件在未來日子於大中華地區進一步擴展。

位於香港半山羅便臣道31號之住宅發展項目將於二零零七年底竣工。該項目共提供84個豪華住宅單位，設有現代化會所設施，建築樓面面積約11,900平方米。該物業將於短期內推出市場。由於港島區豪華住宅物業供應量有限，且對位於黃金地段之全新豪宅項目之需求高企，故本集團預期市場對該項目反應熱烈，而二零零七年之業績將相應有所裨益。

二零零六年二月，本集團位於牛池灣清水灣道35號之商住重點發展項目（估計建築樓面面積約196,400平方米），其經修訂總綱發展藍圖獲城市規劃委員會批准。本集團現時正與有關政府部門磋商換地條件。

保利達資產擁有58%位於澳門氹仔之商住項目海茵怡居預期於二零零八年完成。該項目計劃興建兩幢合共約295個單位及多家商舖之住宅大廈，總建築樓面面積約35,900平方米。該物業深受市場歡迎，截至二零零七年一月底已售出住宅單位超過99%。

二零零六年，住宅物業需求受用家及投資者帶動，市場持續穩健發展，交投活躍。由於近期美國暫停加息，加上銀行間之按揭融資業務競爭加劇，因而令銷售及投資市場氣氛有所改善，成交量亦上升。

二零零六年物業銷售額升至 1,204,000,000 港元，較二零零五年增長 127%，主要來自香港怡峯及澳門海名居發展項目。

怡峯為與市區重建局聯合發展之住宅發展項目，提供高質素住宅單位，會所設施齊全，環境優雅，每個單位均擁有全海景。該發展項目已推出市場，而由於其位置優越、以用家為本之設計加上建築用料上乘，全部 89 個住宅單位已於二零零六年底前售出。該物業項目之環境設計更獲香港環保建築協會（負責評估新完成建築物環境設計之機構）評定為白金級。

本集團擁有 80% 權益、位於澳門之商住發展項目海名居亦為本集團盈利另一主要來源。該發展項目之總建築樓面面積約 147,700 平方米，並於二零零六年下半年完成，其現代化設計及豪華裝潢為住宅物業發展項目建立了全新之品質標準，為澳門最高尚發展項目之一。市場對該項目反應理想，大部份住宅單位已經預售，而保留之複式單位將於二零零七年上半年推出市場。

由於置業人士之購買力不斷提高，本集團將繼續如期推出優質發展項目。

經濟強勁，股市交投活躍，使各行各業之投資活動迅速增長，令香港物業市場受惠。二零零六年，商業活動增加，進一步推高核心區及非核心區之辦公室需求。資本價值及租金收入於年內穩步上揚。本集團於回顧財政年度內之辦公室租金收入增加。於二零零六年，本集團投資物業組合之總租金收入為 224,000,000 港元，較二零零五年增長 5.7%，主要由於本集團旗艦物業始創中心辦公室及商舖租金收入增加所致。

物業發展

本集團主要發展中項目之進度如下：

地點	用途	集團 所佔權益 (%)	總建築樓面 面積約數 (平方米)	建築進度	預計 落成日期
中國內地					
中國瀋陽 東陵區 大壩路西側	住宅及商業	100	2,900,000	地盤清理工程進行中	二零零八年 (第一期)
澳門					
澳門東方明珠地段 黑沙灣新填海區 海天居*	住宅及商業	48	126,400	地基工程將於二 零零七年三/四 月展開	二零零九年/ 二零一零年
澳門氹仔區 海茵怡居*	住宅及商業	35	35,900	已完成地基工程	二零零八年
香港					
香港半山 羅便臣道31號	住宅	100	11,900	上蓋工程進行中	二零零七年
香港九龍牛池灣 清水灣道35號	住宅及商業	100	196,400	地基及地盤平整 工程進行中	二零零九年/ 二零一零年
總計			3,270,600		

註：* 由本集團擁有59.59%權益之附屬公司保利達資產控股有限公司持有。

本集團持有以作發展之主要土地詳情：

地點	用途	集團 所佔權益 (%)	總建築樓面 面積約數 (平方米)	預計 落成日期
中國內地				
中國佛山市 南海區 里水鎮 和順美景水庫地段	住宅及商業	50	1,600,000	二零零九年 (第一期)
中國天津市 河東區 十一經路與六緯路交界 津東六 2004-066 號地段#	住宅及商業	100	930,000	二零一零年 (第一期)
澳門				
澳門東方明珠地段 黑沙灣新填海區 T及T1地段*	住宅及商業	48	164,200	二零一零年
澳門東方明珠地段 黑沙灣新填海區 P地段*	住宅及商業	48	687,700	二零一一年 (第一期)
香港				
香港堅尼地城 卑路乍街	住宅及商業	100	5,600	二零零九年
總計			3,387,500	

註：

* 由本集團擁有59.59%權益之附屬公司保利達資產控股有限公司持有。

持有該天津市土地之項目公司（將為本集團附屬公司）之成立，現正進行中。

中國瀋陽東陵區

該地盤將分階段發展，首期發展工程已展開。

香港半山羅便臣道31號

該豪華住宅大廈建於黃金地段，為住客提供完善服務及休閒設施，包括泳池及豪華會所。

香港九龍牛池灣清水灣道35號

該地盤將發展為附設商舖及社區設施之綜合商住項目。

中國佛山南海區

該七幅土地將根據政府批准之規劃發展為綜合項目，包括商住物業、酒店、餐廳、休閒及文化區域。土地將分階段發展，地盤堪察及整體發展藍圖規劃現正進行中。

中國天津河東區

該地盤計劃發展為綜合商住項目，包括服務式公寓、辦公室大樓及商用平台。

香港卑路乍街

本集團於香港卑路乍街地盤面積為 564 平方米之重建項目，地基及建設工程將於二零零七年下半年動工，並預期於二零零九年完成。該項目總建築樓面面積約為 5,600 平方米。

物業投資

二零零六年，香港本地生產總值上升及失業率下降，通脹壓力得以舒緩，且個人收入增加，加上旅遊業向好帶動零售額持續回升，令香港經濟強勁增長，加強投資者信心。營商者之擴展計劃繼續推高辦公室及商舖租金，惟二零零六年下半年增長速度已有所放緩。二零零六年，甲級購物商場及大型辦公室之需求有增無減。

本集團投資物業（不包括上市附屬公司保利達資產之投資物業）之應佔總建築樓面面積達 60,317 平方米。

回顧年內，本集團之總租金收入為 224,000,000 港元，較去年上升 5.7%。年底，平均租用率為 98%。

本集團之旗艦物業始創中心之總租金收入由二零零五年 170,000,000 港元增至本年度之 179,000,000 港元，主要來自商舖租戶租金收入上升，以及與辦公室部份之主要租戶續約後獲得較高之租金。

物業管理

於二零零六年底，本集團及聯營公司合共管理超過 1,300,000 平方米（二零零五年：790,000 平方米）之物業，當中包括豪宅、服務式公寓、公共屋苑及商業物業。

財務及財資

於二零零六年，證券市場蓬勃發展，部份由於中資企業資金流入本港所致，二零零六年對本集團乃是豐盛之一年。截至年底，本集團共投資 1,409,000,000 港元於財務投資項目，當中 151,000,000 港元為長期投資，1,258,000,000 港元則為短期投資。本集團之財務及財資活動合共為本集團帶來 325,000,000 港元經營盈利，而二零零五年則為 124,000,000 港元。經營盈利之大幅增加 162%，主要由於中國概念股表現突出，令股市反彈。二零零七年，由於中國內地之預期經濟增長，及人民幣升值潛質飆升，中國概念股表現將持續強勁。本集團會繼續以審慎嚴謹態度物色投資機會，維持投資組合之持續增值。

深圳市物業發展（集團）股份有限公司（「深物業」）

中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）並無豁免本集團對深物業餘下 29.7% 股權作出全面收購建議之責任。因此，於二零零六年五月，本集團開始全面收購程序，並支付 120,000,000 港元作為保證金。其後於同月中國證監會通知本集團，由於有待國務院國有資產監督管理委員會核實若干事宜，故須暫停審核全面收購深物業餘下已發行股份之文件。二零零七年二月，核實程序完成，報告亦已發出。本集團現正等候中國證監會之進一步指示。

保利達資產控股有限公司

截至二零零六年十二月三十一日止年度，保利達資產（本公司持有 59.59% 權益之上市附屬公司）之經營盈利為 142,000,000 港元，較去年增加 156%。保利達資產股東應佔盈利為 30,000,000 港元，而二零零五年則為 477,000,000 港元。二零零五年之 477,000,000 港元數額包括物業重估收益淨額 420,000,000 港元及收回早前撇銷貸款 19,000,000 港元，而二零零六年之數額則包括物業重估虧損淨額 4,600,000 港元。扣除物業重估淨額及收回貸款後，保利達資產股東應佔相關盈利減少 4,300,000 港元。保利達資產於二零零六年為本集團盈利帶來 7,700,000 港元。

物業發展及投資

二零零六年四月，保利達資產向其控股公司收購三個位於澳門東方明珠地段、總建築樓面面積約 978,000 平方米之發展項目 80% 權益，分別為海天居（亦稱為 V 地段）、P 地段及 T 以及 T1 地段。

海天居包括五幢約 1,300 個單位之住宅大廈，並於其下設有零售商舖、休閒設施及停車場之平台，總建築樓面面積約 126,400 平方米。地基工程預計於二零零七年三／四月展開，預期發展項目將於二零零九年／二零一零年落成。該項目於二零零六年十一月開始預售，市場反應熱烈。由於澳門物業市場氣氛興旺，超過一半之住宅單位已預售。

位於澳門住宅黃金地段之澳門黑沙灣新填海區 P 地段總建築樓面面積約 687,700 平方米。該地盤將分三期發展為多層高尚住宅大廈，並設有商鋪、休閒設施及停車場。第一期工程預期於二零零七年下半年動工並於二零一一年完成。

位於澳門住宅黃金地段之澳門黑沙灣新填海區 T 及 T1 地段總建築樓面面積約 164,200 平方米。該地盤現時空置，將發展成多幢多層高尚住宅大廈，並設有零售商鋪、休閒設施及停車場。工程預期於二零零七年下半年動工，並於二零一零年完成。

擁有 58% 權益位於澳門氹仔之商住發展項目海茵怡居已完成地基工程，而整個發展項目預期於二零零八年完成。該項目計劃興建兩幢約 295 個單位及多家商鋪之住宅大廈，總建築樓面面積約 35,900 平方米。該物業深受市場歡迎，截至二零零七年一月底住宅單位已售出超過 99%。

擁有 50% 權益、位於殷皇子大馬路之商業物業澳門廣場總面積約 8,400 平方米之商鋪翻新工程完成後，差不多已全部出租。有關約 28,200 平方米辦公室之翻新工程正在順利進行，現時之出租率約為 60%。

位於友誼廣場總建築樓面面積約 1,900 平方米之商業樓宇華榕廣場裝修工程即將完成。是次翻新預期短期內可吸引潛在物業租戶。

持有 70% 權益位於澳門南灣大馬路 730-804 號及約翰四世大馬路 2-6-B 號之中華廣場辦公室單位，現已可供出售。翻新後，已接獲大量潛在買家之查詢。

其他業務

為集中發展本集團核心業務（物業發展及投資），本集團於二零零六年三月以代價 11,600,000 美元（約相等於 90,480,000 港元）出售所持 Southern Success Corporation 已發行股本之全部 20% 股權，為本集團帶來約 47,000,000 港元之收益。Southern Success Corporation 之業務為銷售及分銷服飾、皮鞋及配飾。

保利達資產所經營之製冰及冷藏業務，憑藉擴充冷藏庫容量及採用全新市場推廣策略，令本年度之經營盈利增加。

財務回顧

財務資源及銀行借貸

本集團於二零零六年十二月三十一日之銀行借款總額為 2,180,000,000 港元，較二零零五年底減少 462,000,000 港元。以銀行貸款對本公司股權持有人應佔權益為基準計算之資本負債比率由二零零五年十二月三十一日之 52% 及二零零六年六月三十日之 40% 下降至二零零六年十二月三十一日之 24%。由於二零零六年進行集資活動，故資本負債比率有所改善。於回顧年度，本公司於二零零六年五月及九月以先舊後新方式配售合共 200,353,000 股股份後，為本公司合共籌集淨額 2,512,000,000 港元。

年內，澳門項目之收購代價 8,448,000,000 港元其中 5,490,000,000 港元經已支付，餘額 2,958,000,000 港元則以遞延付款安排支付。資金以保利達資產按每股 1.98 港元發行 2,811,411,970 股新股之方式籌集，而本公司已認購其中 1,598,000,000 股新股。本公司從最終控股公司取得貸款 2,194,000,000 港元，用作認購所需之資金。截至二零零六年十二月三十一日，因收購澳門物業發展權益而應償還最終控股公司款及貸款金額合共為 5,884,000,000 港元。該欠款為無抵押及帶息，且無固定還款期。利息按銀行貸款利率計算。經計及最終控股公司提供之財務資助後，資本負債比率為 89%。於二零零七年二月，本集團完成供股，籌集合共 5,293,000,000 港元之新股本，進一步鞏固本集團之財務狀況，同時將資本負債比率減至 19% 之低水平。

於回顧年度，本集團就有關建議收購深物業餘下 29.7% 股權之全面收購支付 120,000,000 港元之保證金。隨著中國內地業務擴展，本集團就瀋陽發展項目支付 534,000,000 港元。本集團亦就佛山物業之土地收購向合營公司注資 389,000,000 港元。於二零零六年十二月，本集團收購天津土地權益以進一步增加中國內地之投資，並支付首期收購代價人民幣 500,000,000 元（約相等 498,000,000 港元）。

除集資活動外，本集團亦自營運業務取得可觀現金流入。澳門海名居之投資為集團帶來 600,000,000 港元。怡峯之銷售所得現金為 581,000,000 港元。年內，預售海茵怡居進一步帶來現金流入 253,000,000 港元。本集團出售聯營公司 Southern Success Corporation 獲得 11,600,000 美元（約相等 90,000,000 港元）。

所有銀行融資均按浮動息率基準進行，其中 700,000,000 港元之銀行貸款以結構化掉期合約作為對沖。管理層將繼續監察並控制本集團之利率風險。

近期之人民幣升值將增加本集團於中國內地物業項目之投資成本。然而，本集團將自相關貨幣升值及以人民幣計算之項目日後所得收益中獲益。本集團之其他貨幣風險甚微。

透過現時已承諾尚未動用之融資信貸、投資物業之經常現金流入、物業銷售及二零零七年二月之供股所得款項後，本集團具備足夠之財務資源，應付本身之承擔、營運資金需求及未來業務發展（尤其於中國內地市場之發展）。

資本承擔

於二零零六年十二月三十一日，本集團收購深物業及中國內地發展項目之合約承擔為 888,000,000 港元。投資物業建築工程之承擔為 95,000,000 港元。

資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，6,040,000,000 港元之物業及證券以及 66,000,000 港元之定期存款已抵押予財務機構，作為信貸之擔保及證券投資之保證定金。於二零零六年十二月三十一日，本集團並無或然負債。

展望

香港、中國內地及澳門經濟表現強勁，帶動住宅物業及辦公室物業市場之交投量及價格上升。收入增加、投資者信心增強及持續資金流入使大中華地區物業市場欣欣向榮。豪華住宅單位、優質辦公室及商場之物業市場持續求過於供，故相關物業將繼續成為市場焦點。中國內地內地物業市場之宏觀調控將有助市場長期持續良性發展。本集團將把握良機，加快對中國內地投資步伐。

二零零六年的策略性重大收購，為本集團於澳門及中國內地之物業市場發展建立穩固基礎。本集團深信有關收購可在未來數年為本集團提供豐厚回報。

為配合未來迅速增長及發展，本集團自二零零六年初起合共集資約 10,254,000,000 港元，使本集團之資本基礎穩健，以便日後進行更多收購。

除繼續實行現時之中港澳三地發展策略及進取而審慎之方針外，本集團現正尋求於未來可提供穩定經常性收入之項目。

其他資料

帳目之審閱

審核委員會已聯同本公司之核數師審閱本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合帳項，包括本集團採納之會計原則及慣例。

遵守企業管治常規守則

除下文所載述之例外情況外，本公司於截至二零零六年十二月三十一日止會計年度內，已遵從守則條文。

守則條文 A.2.1

此守則規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時擔任。

董事會主席之職位現由柯為湘先生擔任，而本公司並無行政總裁。鑑於現行企業架構，主席與行政總裁之角色並無劃分。董事會認為此架構有利於能讓本公司作出迅速及有效率之決定。此外，所有主要決定均經諮詢極具經驗和才幹之董事會成員及董事委員會成員後作出。故透過董事會及董事委員會之運作，足以確保權力和授權分佈均衡。本公司遵行之企業管治原則著重高質素之董事會以及對全體股東之問責性。

守則 A.4.1

守則 A.4.1 規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

本公司之非執行董事並無指定任期。然而，非執行董事須根據本公司組織章程細則於選舉或重新選舉後之第三個股東週年大會結束時輪流告退並重新選舉，故董事認為，已符合守

則 A.4 所有董事均須定期重新選舉之原則。

購買、出售或贖回本公司上市股份

除股份配售一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內並無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

股份配售

於二零零六年五月四日，本公司與 Intellinsight Holdings Limited (「Intellinsight」) 訂立先舊後新配售協議，按每股 12.40 港元之價格發行及認購最多 113,353,000 股本公司新普通股。承配人包括機構及專業投資者。配售股份所得款項淨額約 1,377,000,000 港元，其中 970,000,000 港元由本公司用作認購保利達資產股份，而餘額約 407,000,000 港元則用作業務發展及擴展。

於二零零六年九月十五日，本公司與 Intellinsight 及配售代理訂立配售協議，按每股 13.25 港元之價格配售合共 87,000,000 股新普通股。配售代理安排之承配人包括專業、機構及／或個別投資者。配售股份所得款項淨額約 1,133,000,000 港元已由本公司用於中國內地物業投資及發展業務。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零七年四月十九日星期四起至二零零七年四月二十六日星期四止（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲收取末期股息之股東，請於二零零七年四月十八日星期三下午四時三十分前將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一八三號合和中心十七樓一七一二至六室，辦理過戶手續。

刊登

載有上市規則附錄 16 規定之一切資料之年報將約於二零零七年三月三十日刊登於本公司網站 www.kdc.com.hk 及香港聯交所網站。

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零零五年之比較數字如下：

綜合收益計算表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	2	2,908,171	1,320,301
其他收入		14,125	5,475
其他淨收益	3	115,845	20,380
折舊及攤銷		(9,646)	(1,304)
員工成本		(79,994)	(51,845)
存貨成本		(1,742,805)	(567,785)
投資物業之公允價值變動		346,608	505,818
其他經營費用		(69,462)	(49,335)
經營盈利	2	1,482,842	1,181,705
財務成本	4	(178,400)	(17,694)
出售聯營公司盈利		47,090	-
所佔聯營公司盈利		1,324	10,542
所佔共同控制實體盈利減虧損		3,982	7,331
負商譽	5	162,876	26,482
除稅前盈利		1,519,714	1,208,366
所得稅	6	(153,708)	(144,962)
本年度盈利		1,366,006	1,063,404
下列人士應佔：			
公司股權持有人		1,346,261	1,059,153
少數股東權益		19,745	4,251
本年度盈利		1,366,006	1,063,404
每股盈利 - 基本	7	2.04港元	1.87港元
每股股息	8	0.55港元	0.45港元

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

附註

		二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		4,494,630	4,147,630
— 自用租賃土地		259,022	265,553
— 其他物業、機械及設備		<u>40,740</u>	<u>39,503</u>
		4,794,392	4,452,686
商譽		16,994	16,994
物業發展權益		9,490,063	-
共同控制實體權益		789,209	394,507
聯營公司權益		12,040	56,568
證券投資		150,635	65,220
各項貸款		40,430	55,320
遞延稅項資產		<u>3,970</u>	<u>9,303</u>
		15,297,733	5,050,598
流動資產			
物業發展權益	122,124		575,298
存貨	4,054,734		3,194,826
營業應收帳款及其他應收款	9 1,045,889		320,440
各項貸款	56,942		63,523
應收共同控制實體款	258,053		247,192
應收聯營公司款	185		207
衍生財務工具	36,074		25,811
證券投資	1,258,752		242,445
定期存款(已抵押)	65,994		38,205
現金及現金等價物	<u>401,830</u>		<u>104,706</u>
	<u>7,300,577</u>		<u>4,812,653</u>
流動負債			
營業應付帳款及其他應付款	10 1,087,207		338,804
應付最終控股公司款	4,985		-
應付主要股東款	-		140,791
應付少數股東款	25,082		31,924
衍生財務工具	16,590		7,741
銀行貸款	888,843		978,413
本期稅項	<u>94,363</u>		<u>44,814</u>
	<u>2,117,070</u>		<u>1,542,487</u>
流動資產淨值		<u>5,183,507</u>	<u>3,270,166</u>
資產總額減流動負債		<u>20,481,240</u>	<u>8,320,764</u>
非流動負債			
最終控股公司貸款	2,857,548		2,635
應付最終控股公司款	3,026,231		-
銀行貸款	1,290,700		1,663,600
遞延稅項負債	<u>734,230</u>		<u>667,940</u>
		<u>7,908,709</u>	<u>2,334,175</u>
資產淨值		<u>12,572,531</u>	<u>5,986,589</u>
股本及儲備金			
股本		76,712	56,677
儲備金		<u>8,976,072</u>	<u>5,040,735</u>
公司股權持有人應佔權益總額		<u>9,052,784</u>	<u>5,097,412</u>
少數股東權益		<u>3,519,747</u>	<u>889,177</u>
權益總額		<u>12,572,531</u>	<u>5,986,589</u>

附註

1 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>>之規定編製。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披露規定。

香港會計師公會已頒佈多項全新及經修訂之香港財務報告準則，此等新準則適用或可提早於本會計年度採納。採納該等全新及經修訂之香港財務報告準則對本集團於本年度之經營業績及於二零零六年十二月三十一日之財務狀況並不構成重大影響。

2 分類資料

(a) 業務分類

	二零零六年				
	綜合 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	財務及財資 千港元	其他 千港元
營業額	2,908,171	1,204,401	224,468	1,416,365	62,937
經營之貢獻	1,189,655	643,766	200,970	325,220	19,699
投資物業之公允價值變動	346,608	-	346,608	-	-
未分配集團支出	(53,421)				
經營盈利	1,482,842				
財務成本	(178,400)				
出售聯營公司盈利	47,090	-	-	-	47,090
所佔聯營公司盈利	1,324	-	-	-	1,324
所佔共同控制實體盈利					
減虧損	3,982	(450)	4,432	-	-
負商譽	162,876				
除稅前盈利	1,519,714				
所得稅	(153,708)				
本年度盈利	1,366,006				
分類資產	20,771,007	14,313,303	4,509,353	1,626,384	321,967
共同控制實體權益	1,047,262	391,707	655,555	-	-
聯營公司權益	12,225	-	-	-	12,225
未分配	767,816				
資產總額	22,598,310				
分類負債	1,108,400	871,972	80,034	136,321	20,073
未分配	8,917,379				
負債總額	10,025,779				
年內產生之資本支出	4,168	488	439	-	3,241
本年度之折舊及攤銷	9,646	-	-	-	9,646

(a) 業務分類 (續)

	二零零五年				
	綜合 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	財務及財資 千港元	其他 千港元
營業額	1,320,301	531,249	212,083	566,717	10,252
經營之貢獻	714,163	400,749	185,525	124,112	3,777
投資物業之公允價值 變動	505,818	-	505,818	-	-
未分配集團支出	(38,276)				
經營盈利	1,181,705				
財務成本	(17,694)				
所佔聯營公司盈利	10,542	-	-	-	10,542
所佔共同控制實體盈利	7,331	-	7,331	-	-
負商譽	26,482				
除稅前盈利	1,208,366				
所得稅	(144,962)				
本年度盈利	1,063,404				
分類資產	8,777,577	3,788,598	4,161,131	502,406	325,442
共同控制實體權益	641,699	16,256	625,443	-	-
聯營公司權益	56,568	-	-	-	56,568
未分配	387,407				
資產總額	9,863,251				
分類負債	386,660	204,438	82,999	80,536	18,687
未分配	3,490,002				
負債總額	3,876,662				
年內產生之資本支出	585,130	-	428,234	-	156,896
本年度之折舊及攤銷	1,304	-	-	-	1,304

因收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司(「深物業」)約70.3%股權之交易仍未完成,就收購深物業已付按金之225,743,000港元(二零零五年:225,743,000港元)及就深物業餘下之29.7%已發行股份提出全面收購之保證金120,000,000港元(二零零五年:無)並未分配於業務分類內。

3 其他淨收益

其他淨收益為可買賣證券及衍生財務工具之公允價值變動。

4 財務成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行貸款及透支利息	106,876	69,750
應付最終控股公司款／最終控股公司 貸款利息	149,178	128
減：撥充成本之數額	<u>(76,135)</u>	<u>(50,207)</u>
	179,919	19,671
減：包括於其他營業費用之利息費用	<u>(1,519)</u>	<u>(1,977)</u>
	<u>178,400</u>	<u>17,694</u>
	=====	=====

5 負商譽

於二零零六年，本集團經持有上市附屬公司保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）之可換股優先股兌換成保利達資產之275,191,901股普通股而產生162,876,069港元負商譽。於二零零五年，因本集團收購附屬公司而產生26,482,230港元負商譽。

6 所得稅

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本期稅項 - 香港	78,851	62,018
- 海外	<u>3,234</u>	<u>-</u>
	<u>82,085</u>	<u>62,018</u>
遞延稅項		
源自及撥回時間性差異	10,967	(5,574)
投資物業之公允價值變動	<u>60,656</u>	<u>88,518</u>
	<u>71,623</u>	<u>82,944</u>
	<u>153,708</u>	<u>144,962</u>
	=====	=====

二零零六年之香港利得稅乃根據本期預計應課稅之盈利按課稅率 17.5%（二零零五年：17.5%）計算。海外稅項乃根據個別區域之適當稅率計算。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按公司股權持有人應佔盈利1,346,261,403港元（二零零五年：1,059,153,190港元）及年內已發行加權平均股數660,839,603股（二零零五年：566,767,850股）計算。

(b) 每股攤薄盈利

二零零五年及二零零六年度內本公司並無攤薄性潛在股份，故無需呈列兩年度之每股攤薄盈利。

(c) 股數

	二零零六年	二零零五年
計算每股基本盈利之股數	566,767,850	566,767,850
發行新股之影響	<u>94,071,753</u>	<u>-</u>
計算每股基本盈利之加權平均股數	<u>660,839,603</u>	<u>566,767,850</u>
	=====	=====

8 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
宣派及已派付之中期股息每股0.13港元 （二零零五年：0.10港元）	88,416	56,677
結算日後擬派之末期股息每股0.42港元 （二零零五年：0.35港元）	<u>483,286</u>	<u>198,369</u>
	<u>571,702</u>	<u>255,046</u>
	=====	=====

於二零零六年，應付末期股息乃按所發行之1,150,681,275股股份計算，並經計入本公司於二零零七年二月所發行之383,560,425供股股份。

9 營業應收帳款及其他應收款

於十二月三十一日，包括此項目內之附有帳齡分析及扣除壞呆帳減值虧損之應收帳款如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0 - 90 日	113,212	54,498
91 - 180 日	1,521	1,614
逾 180 日	<u>7,973</u>	<u>9,466</u>
	122,706	65,578
	=====	=====

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。

10 營業應付帳款及其他應付款

於十二月三十一日，包括此項目內之附有帳齡分析之應付帳款如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
未到期或活期	561,702	46,612
0 - 90 日	4,427	20,047
91 - 180 日	104	137
逾 180 日	<u>-</u>	<u>52</u>
	566,233	66,848
	=====	=====

承董事會命
九龍建業有限公司
主席
柯為湘

香港，二零零七年三月十五日

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；及三位獨立非執行董事，即李國星先生、陸恭正先生及司徒振中先生。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登之內容。