

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)

截至二零一四年十二月三十一日止年度之 全年業績

摘要

- 集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔純利為 10.41 億港元，較二零一三年之 12.94 億港元減少 19.6%。
- 經扣除投資物業之重估收益後，集團於二零一四年之基礎純利上升至 6.18 億港元，較二零一三年之 3.88 億港元增加 59%。二零一四年之每股基礎淨盈利為 0.54 港元，而二零一三年則為 0.34 港元。
- 二零一四年之全年股息為每股 0.57 港元，而末期股息則為每股 0.36 港元。

集團業績及股息

集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔純利為 10.41 億港元，較二零一三年之 12.94 億港元減少 19.6%。經扣除投資物業之重估收益後，集團於二零一四年之基礎純利上升至 6.18 億港元，較二零一三年之 3.88 億港元增加 59%。二零一四年之每股基礎淨盈利為 0.54 港元，而二零一三年則為 0.34 港元。

董事會建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.36 港元（二零一三年：0.36 港元）。連同二零一四年中期股息每股 0.21 港元（二零一三年：0.21 港元），二零一四年之全年股息為每股 0.57 港元（二零一三年：0.57 港元）。

待股東於二零一五年股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一五年六月十八日（星期四）派付予於二零一五年六月九日（星期二）名列在本公司股東名冊上之股東。

業務回顧

鑒於政府對樓宇買賣實施多項打擊措施，去年初整體樓宇銷售活動仍然緩慢，惟自第二季度起，香港物業市場整體氣氛開始回暖，以全年計不論價格及交投量均較二零一三年理想。

自二零一四年年初起，中國大陸城市（一線城市除外）由於經濟增長放緩及供應多，大部份發展商都以減價去庫存作為其經營目標，全國房屋均價因而受壓下跌，七十個主要城市之新住屋平均價格早自二零一四年九月起按年計開始回落，偏軟情況持續至今。鑒於樓市下行壓力，大部份地方政府已放鬆或完全取消購房限制，中央銀行亦下調息率及向市場釋出更多流動資金，惟對疲弱之樓市沒有太大刺激作用。

於澳門，由於中國大陸厲行反腐倡廉，加上澳門政府自二零一四年七月一日開始實施新的過境簽證限制，以及重點加強國內旅客到澳門之人民幣兌換管制，因而對博彩業過去一年大部份時間之業績造成不利影響，繼而影響澳門經濟表現。經濟放緩促使物業市場作出相應調整，年內住宅交投量萎縮，成交價格亦從二零一四年年中高位下跌約 20%。

於回顧年內，集團之大部份經營盈利乃來自港澳投資物業及加多近山銷售。

發展物業銷售

於香港，集團在二零一四年五月下旬推售與市區重建局及香港遊樂場協會合作發展位於旺角之麥花臣項目，市場對該項目之反應正面，截至二零一四年十二月三十一日，銷售總額超逾 9.4 億港元。於二零一四年八月上旬，集團取得加多近山（其於堅尼地城之全資擁有項目）之入伙紙，並於回顧年內確認銷售額約為 14 億港元。由於該項目通過多年拼購舊樓而成，地價成本較低，為集團提供可觀盈利。

於中國大陸，集團於二零一四年來自全國多個項目之預售／銷售總額約為人民幣 26 億元，其中集團應佔的部份約為人民幣 17 億元。於二零一四年下半年，集團於天津及惠州推出兩個新發展項目的預售，市場對該兩個項目之反應正面。

澳門方面，集團透過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（即海一居及 T + T1 地段）之預售需要暫停，直至項目建築進度達到就物業銷售活動制定之新法規之預售條件及取得預售許可。因此，該兩個項目於回顧年內未有成交紀錄。

物業發展

於二零一四年十二月，集團透過政府公開招標成功投得位於香港鯉魚門之一塊地皮，地盤面積約為 3,240 平方米及可建樓面面積約為 29,200 平方米。集團擬將此全資擁有之地盤發展為設有公眾停車場之高尚商住綜合物業。此項收購為集團增添其於香港之土地儲備。

於二零一四年十二月三十一日，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	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數 (平方米)	餘下樓面 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								
奧城•西岸	九龍 大角咀	住宅及商舖	780	6,600	6,600	100%	上蓋工程 進行中	2015/2016 年
香港仔	香港 香港仔	住宅	738	6,000	6,000	100%	地基工程 已完成並 預備展開 上蓋工程	2016/2017 年
薄扶林道	香港 西營盤	住宅及商舖	1,388	11,100	11,100	100%	預備展開 地基工程	2019/2020 年
紅磡	九龍 紅磡	住宅及商業	4,038	33,900	33,900	100%	清拆工程 已完成並 預備展開 地基工程	2018/2019 年
清水灣道	九龍 牛池灣	住宅及商業	19,335	196,400	196,400	100%	補地價協商 進行中	有待落實
鯉魚門	九龍 鯉魚門	住宅及商業	3,240	29,200	29,200	100%	土地於 2015 年 1 月移交	2018/2019 年

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)	餘下樓面 面積約數* (平方米)	集團 所佔權益	建築進度	預計完工 日期
中國大陸								
江灣城 (瀋陽)	瀋陽市 渾南新區	住宅及商業	165,303	712,000	547,900	100%	第三期 建築工程 進行中	第三期 2015年
翠堤灣 (瀋陽)	瀋陽市 瀋河區	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	2,000,000	100%	第二期 建築工程 進行中	第二期 IIA期 2015年 IIB期 2016/2017年
江灣城 (無錫)	無錫市 崇安區	住宅及商業	68,833	404,400 [#]	404,400 [#]	80%	第一期裝修 工程進行中； 第二期建築 工程已展開	第一期 2015年 第二期 2017年
星際豪庭 (中山)	中山市 石岐區	住宅及商業	18,334	129,000	129,000	70%	裝修工程 進行中	2015年
山語湖 (佛山)	佛山市 南海區	住宅及商業	4,020,743	1,600,000	1,165,300	50%	第二期 多層住宅大廈 建築工程 進行中	第二期 多層住宅大廈 2015/2016年
江灣南岸 花園 (惠州)	惠州市 惠城區	住宅及商業	146,056	519,900	519,900	60%	第一期 上蓋工程 進行中	第一期 2016年
城市廣場 (天津)	天津市 河東區	住宅及商業	135,540	850,000*	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	住宅及商業	68,000	697,600	697,600	58.8%	整個項目 地基工程 已於2014年 年末展開	2017/2018年
T + T1 地段	黑沙環 新填海區	住宅及商業	17,900	195,600	195,600	58.8%	打樁工程 將於2015年 年末完成	2017/2018年

* 參考為總樓面面積約數減去於帳項中已售出及已確認之樓面面積。

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

集團於二零一四年來自香港物業投資組合之總租金收入上升至 3.37 億港元，較二零一三年增加 8.2%。集團於二零一四年來自始創中心（集團於香港之全資擁有旗艦核心投資物業）之總租金收入按年上升 8.3% 至 2.92 億港元；於二零一四年十二月三十一日，零售舖位及辦公室均已接近全部租出。

石油業務

截至二零一四年十二月三十一日止年度，該業務錄得經營虧損 2.16 億港元，二零一三年則錄得經營虧損 3.47 億港元。

於回顧年內該業務經營虧損主要由於兩項因素所致。第一，鑒於國際油價暴跌對其日後盈利構成不利影響，集團於二零一四年就哈薩克斯坦石油資產作出減值撥備 2.12 億港元。第二，當集團緊隨其於二零一四年九月下旬取得哈薩克斯坦 **South Alibek** 油田燃氣許可證後，恢復正常石油生產，惟首九個月暫停正常石油生產嚴重影響該業務於二零一四年之實質收益。由於燃氣許可證將於二零一五年八月三十一日到期，集團近期正評估多個可行方案，以尋求解決方法。

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

二零一四年香港物業市場之表現，無論於價格及交投量，均得益於利率維持於歷史性最低水平及第二季度後市場購買意欲增強。展望二零一五年，香港樓市勢頭能否持續向好，主要取決於兩項因素，一是港元利率跟隨美國利率可能調高之步伐，二是政府會否出台更多購房限制措施，以抑制買家意欲。

集團於二零一五年上半年在香港會繼續推售麥花臣項目及加多近山餘下單位。於二零一五年下半年，集團擬在香港推出兩個全新發展項目之預售，包括其全資擁有位於香港仔及紅磡之住宅發展項目，總樓面面積共約 40,000 平方米。

於中國大陸，集團今年繼續多個全資及合資項目之預售／銷售。縱使市場競爭激烈，集團將積極爭取銷售額較二零一四年有所提昇。集團憑藉過往於中國大陸之物業發展經驗，以後重點將邁向一線城市發展，此定位將較能利用集團之港澳物業發展經驗為中國大陸項目增值及產生協同效應。

於澳門，經濟放緩導致住宅市場作出相應調整，集團預期住宅市場將持續偏軟，待經濟回穩後才會逐漸復甦。基於集團在過去數年於東方明珠區兩個大型高級住宅項目已預售超過三千個住宅單位，總額逾 200 億港元，故短期之樓市波動並未對集團正在施工的兩個項目造成不利影響。集團正加快該兩個項目的興建進度，以爭取於二零一七年至二零一八年內完成該兩個項目施工並交付買家。

集團預期於香港及澳門之投資物業組合以及透過保利達資產經營之製冰及冷藏業務將在二零一五年繼續為集團提供穩定收益。

倘若二零一五年全年油價徘徊於現時之低水平，集團透過保利達資產擁有於哈薩克斯坦之石油業務將未能為集團於二零一五年帶來實質的盈利貢獻。

展望未來，集團將致力於改善在香港、中國及澳門在地產市場的競爭力，為集團壯大未來的發展，創造有利條件。

本人謹此衷心感謝各董事全寅之支持及全體員工所作出之貢獻及努力。

綜合業績

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零一三年之比較數字如下：

綜合收益計算表

截至二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	3	3,150,473	1,416,751
銷售成本		(1,613,698)	(639,659)
其他收入		44,281	21,169
其他淨收益	4	2,779	245,852
折舊及攤銷		(17,404)	(13,454)
員工成本		(184,489)	(179,406)
銷售、推廣及分銷費用		(257,699)	(139,320)
石油生產及開採資產減值	5	(212,000)	(296,400)
其他經營費用		(87,963)	(95,025)
投資物業之公允價值變動		363,058	744,579
經營盈利		1,187,338	1,065,087
財務成本	6	(168,758)	(102,049)
所佔聯營公司虧損		(19,865)	(1,559)
所佔合營企業盈利		285,237	398,892
除稅前盈利	7	1,283,952	1,360,371
所得稅	8	(230,874)	(59,571)
本年度盈利		<u>1,053,078</u>	<u>1,300,800</u>
下列人士應佔：			
公司股權持有人		1,040,717	1,293,672
非控股權益		<u>12,361</u>	<u>7,128</u>
本年度盈利		<u>1,053,078</u>	<u>1,300,800</u>
每股盈利 — 基本/攤薄	9	<u>0.90港元</u>	<u>1.12港元</u>

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度盈利	<u>1,053,078</u>	<u>1,300,800</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	(12,532)	124,073
可供出售投資之公允價值變動	—	37
物業發展權益之公允價值變動	309,601	439,312
可供出售投資之減值轉往綜合收益計算表	—	4,160
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<u>(12,349)</u>	<u>112,801</u>
	<u>284,720</u>	<u>680,383</u>
本年度全面收益總計	<u><u>1,337,798</u></u>	<u><u>1,981,183</u></u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	1,245,009	1,851,865
非控股權益	<u>92,789</u>	<u>129,318</u>
本年度全面收益總計	<u><u>1,337,798</u></u>	<u><u>1,981,183</u></u>

綜合資產負債表

	附註	於二零一四年 十二月三十一日		於二零一三年 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			10,646,498		10,268,917
- 自用租賃土地			209,884		216,489
- 其他物業、機械及設備	5		837,103		<u>1,052,394</u>
			11,693,485		11,537,800
石油開採資產	5		66,257		84,322
物業發展權益			12,227,420		11,917,819
合營企業權益			2,953,007		2,686,880
聯營公司權益			2,282,764		2,401,667
金融投資			-		2,284
各項貸款			54,221		32,741
遞延稅項資產			109,309		<u>100,579</u>
			29,386,463		28,764,092
流動資產					
存貨			17,079,825		14,942,538
營業應收帳款及其他應收款	11		744,482		629,309
各項貸款			15,985		12,748
應收合營企業款			40,009		56,576
金融投資			21,945		97,951
已抵押銀行存款			15,000		32,834
現金及現金等價物			1,157,340		<u>623,966</u>
			19,074,586		<u>16,395,922</u>

		於二零一四年 十二月三十一日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
	附註	千港元	千港元
流動負債			
營業應付帳款及其他應付款	12	5,375,265	3,034,768
應付非控股權益款		200,000	200,000
應付合營企業款		787,838	790,480
銀行貸款		1,343,400	1,334,314
本期稅項		332,703	253,722
		<u>8,039,206</u>	<u>5,613,284</u>
流動資產淨值		<u>11,035,380</u>	<u>10,782,638</u>
資產總額減流動負債		40,421,843	39,546,730
非流動負債			
最終控股公司貸款		6,778,980	9,328,289
銀行貸款		6,574,346	3,861,567
其他應付款		38,679	41,416
遞延稅項負債		950,651	881,590
		<u>14,342,656</u>	<u>14,112,862</u>
資產淨值		<u>26,079,187</u>	<u>25,433,868</u>
股本及儲備金			
股本	13	8,417,472	115,068
股本溢價帳	13	–	8,302,404
儲備金		<u>14,421,101</u>	<u>13,833,237</u>
公司股權持有人應佔權益總額		22,838,573	22,250,709
非控股權益		<u>3,240,614</u>	<u>3,183,159</u>
權益總額		<u>26,079,187</u>	<u>25,433,868</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及香港公認會計原則的規定編製。本帳項亦符合香港公司條例之適用規定，而根據香港公司條例（第622章）第9部「帳目及審計」之過渡性安排及保留安排（載於該條例附表11第76至87條），本年度及比較期間繼續沿用前香港公司條例（第32章）之規定。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。

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及一項新詮釋，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36條「非財務資產之可收回金額披露」之修訂

香港會計準則第36條之修訂修改已減值非財務資產之披露規定。香港會計準則第36條規定的披露範圍普遍較之前準則所要求的更為廣泛。

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。

	二零一四年						
	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>3,150,473</u>	<u>2,342,189</u>	<u>144,672</u>	<u>16,000</u>	<u>337,309</u>	<u>157,725</u>	<u>152,578</u>
呈報分類盈利	995,484	788,259	(29,010)	15,945	383,837	(215,634)	52,087
投資物業之公允價值變動	363,058	-	-	-	363,058	-	-
所佔合營企業投資物業之 公允價值變動	187,880	-	-	-	187,880	-	-
總部及公司支出	(93,712)	-	-	-	-	-	-
財務成本	<u>(168,758)</u>	-	-	-	-	-	-
除稅前盈利	<u>1,283,952</u>	-	-	-	-	-	-
所佔聯營公司虧損	(19,865)	-	(24,268)	-	-	-	4,403
所佔合營企業盈利	285,237	-	49,824	-	235,413	-	-
利息收入	25,049	-	-	-	-	-	25,049
折舊及攤銷	(59,735)	-	-	-	-	(42,679)	(17,056)
石油生產及開採資產減值	(212,000)	-	-	-	-	(212,000)	-
	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)	-

(a) 分類業績及資產 (續)

	二零一四年						
	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	47,153,636	9,115,172	13,867,599	10,985,703	11,882,063	910,064	393,035
遞延稅項資產	109,309						
已抵押銀行存款	15,000						
現金及現金等價物	1,157,340						
總部及公司資產	<u>25,764</u>						
綜合資產總額	<u>48,461,049</u>						
聯營公司權益	2,282,764	-	2,256,158	-	-	-	26,606
合營企業權益及 應收合營企業款	2,993,016	-	1,775,101	-	1,217,915	-	-
	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	<u>12,670</u>						
綜合資產總額	<u>45,160,014</u>						
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	-	-

(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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港（註冊地）	2,813,986	463,966	9,530,771	9,282,402
中國內地	160,342	753,967	5,402,454	5,353,982
澳門	16,000	125,561	1,217,915	997,002
哈薩克斯坦	157,725	62,623	844,373	1,077,283
其他	2,420	10,634	—	—
	<u>3,150,473</u>	<u>1,416,751</u>	<u>16,995,513</u>	<u>16,710,669</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10,920,923,000港元（二零一三年：10,614,101,000港元）及1,306,497,000港元（二零一三年：1,303,718,000港元）。

4 其他淨收益

其他淨收益主要為可買賣上市投資之公允價值變動盈利1,522,000港元（二零一三年：3,014,000港元）。二零一三年十二月三十一日止年度，其他淨收益同時包括出售投資物業之淨收益235,440,000港元、物業減值撥回5,218,000港元及聯營公司減值撥回2,180,000港元。

5 石油生產及開採資產減值

由於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 油田之燃燒伴生氣許可證已於二零一二年十二月三十一日屆滿，故自二零一三年一月一日起暫停South Alibek油田之常規生產。於二零一四年九月下旬，因本集團取得有效期到二零一四年十二月三十一日之燃氣許可證而恢復正常原油生產。再者，本集團於二零一四年十一月亦取得另一個有效期為八個月之燃氣許可證，故本集團將可繼續其正常原油生產直至二零一五年八月底。

Caspi Neft TME已採取一切必要措施以取得一定時期之燃氣許可證，務求於二零一五年八月三十一日後仍可繼續正常原油生產。本集團並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。基於技術專家及外聘法律顧問之意見及考慮中之各個方案，本集團認為並無跡象顯示燃氣許可證會不獲更新。

基於自二零一四年第三季原油價格暴跌，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二零一四年十二月三十一日之列帳金額已超過其估計可收回金額212,000,000港元（二零一三年：296,400,000港元）。因此，石油生產資產及石油開採資產之減值分別為195,400,000港元（二零一三年：273,200,000港元）及16,600,000港元（二零一三年：23,200,000港元）已於本集團綜合收益計算表中以獨立項目確認。石油生產資產及石油開採資產之可收回金額相應為778,116,000港元（二零一三年：992,961,000港元）及66,257,000港元（二零一三年：84,322,000港元），按貼現率12.5%（二零一三年：12.5%）計算之使用價值而決定。

6 財務成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行貸款及透支利息	118,025	99,133
應付最終控股公司款利息	132,471	108,025
減：撥充成本之數額	<u>(79,257)</u>	<u>(102,500)</u>
	171,239	104,658
減：包括於其他營業費用之利息支出	<u>(2,481)</u>	<u>(2,609)</u>
	<u>168,758</u>	<u>102,049</u>

7 除稅前盈利

稅前盈利經扣除下列各項：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
石油開採資產攤銷 (備註)	1,887	2,589
固定資產折舊及攤銷 (備註)	57,848	35,892
員工成本 (備註)	<u>212,530</u>	<u>204,994</u>

備註：

銷售成本包括43,135,000港元(二零一三年：19,197,000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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	158,006	52,514
— 香港以外	<u>10,189</u>	<u>54,215</u>
	168,195	106,729
土地增值稅	1,936	12,811
遞延稅項	<u>60,743</u>	<u>(59,969)</u>
	<u>230,874</u>	<u>59,571</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% (二零一三年：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%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1,040,717,000港元(二零一三年:1,293,672,000港元)及年內已發行加權平均股數之1,150,681,275股(二零一三年:1,150,681,275股)普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一四年及二零一三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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
宣派及已派付之中期股息每股0.21港元(二零一三年: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(二零一三年: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:

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
現期及少於三個月	426,592	344,628
三至六個月	178	1,239
超過六個月	<u>6,239</u>	<u>5,528</u>
營業應收帳款	433,009	351,395
公用事業及其他按金	42,527	70,792
其他應收帳款及預付款	<u>268,946</u>	<u>207,122</u>
	<u>744,482</u>	<u>629,309</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。

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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
未到期或活期	2,576,310	773,047
少於三個月	35,308	40,066
三至六個月	226	53
超逾六個月	28,743	29,670
營業應付帳款	2,640,587	842,836
租務及其他按金	78,268	73,121
其他應付帳款及應計費用	559,018	191,495
出售物業所收訂金	2,097,392	1,927,316
	5,375,265	3,034,768

13 股本及股本溢價帳

根據於二零一四年三月三日生效之新香港公司條例（第622章），「法定股本」及「股份面值」之概念不再存在。根據新香港公司條例（第622章）附表11第37條所列之過渡性條文，於二零一四年三月三日，股本溢價帳之任何貸方結餘數額已成為本公司股本之一部分。此過渡對已發行股份數目或任何股東之相對擁有權並無影響。

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零一四年十二月三十一日，集團之銀行貸款總額為 7,918,000,000 港元（二零一三年十二月三十一日：5,196,000,000 港元），其中 1,343,000,000 港元須於一年內償還及 6,575,000,000 港元須於一年後償還。經計及 1,157,000,000 港元之現金及現金等價物，集團於二零一四年十二月三十一日之銀行借貸淨額為 6,761,000,000 港元，較二零一三年十二月三十一日上升 2,189,000,000 港元。於二零一四年十二月三十一日結欠最終控股公司貸款為 6,779,000,000 港元，相對二零一三年十二月三十一日下跌 2,549,000,000 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貸款除以本公司股東應佔權益之基準計算）於二零一四年十二月三十一日輕微下跌至 59.3%（二零一三年十二月三十一日：62.5%）。

於二零一四年五月，集團推出位於香港之麥花臣項目並為集團提供了大量現金流入。於二零一四年，集團錄得主要由香港及中國內地各個物業發展之銷售及預售款，分別約為 1,416,000,000 港元及 1,109,000,000 港元。

於二零一四年十二月，集團成功按 1,582,000,000 港元之地價投得一塊位於香港鯉魚門之土地。招標按金 25,000,000 港元已於二零一四年十二月支付及其餘款已於二零一五年一月付清。

此外，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共 1,787,000,000 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，集團面對人民幣滙率波動之風險。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滙率風險。

鑑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，而絕大部份主要收入則以美元計算，故集團面對堅戈之滙率波動風險。於二零一四年十二月三十一日，集團並沒有就對沖訂立的未動用金融工具。儘管如此，集團將密切監控其整體外滙風險及利率風險，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，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

於二零一四年十二月三十一日，集團就固定資產之承擔為 70,000,000 港元。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，10,985,000,000 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 570,000,000 港元，此乃相當於 1,140,000,000 港元有期貸款額之50%。該等貸款之融資額度於二零一四年十二月三十一日已使用 672,000,000 港元。

人力資源

於二零一四年十二月三十一日，集團共聘用 894 名僱員（二零一三年：803 名僱員），其中 473 名為香港員工、191 名為中國大陸員工及 230 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 213,000,000 港元（二零一三年：205,000,000 港元），是由於二零一四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集團之獨立核數師畢馬威會計師事務所審閱並討論集團截至二零一四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。

畢馬威會計師事務所之工作範疇

於本公告之財務數字經由集團之獨立核數師畢馬威會計師事務所認同為集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合帳項擬稿所載數額。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》所有守則條文，惟守則條文第 A.2.1 條及第 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。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。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二零一四年六月十一日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」），惟一位非執行董事及兩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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一四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。

二零一五年股東週年大會

本公司二零一五年股東週年大會將於二零一五年五月二十七日（星期三）舉行。二零一五年股東週年大會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

本公司將於二零一五年六月八日（星期一）至二零一五年六月九日（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二零一五年六月五日（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編制載有所需全面資料之二零一四年年報，並將於二零一五年四月二十四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，二零一五年三月十八日

於本公佈日期，本公司董事包括：執行董事柯為湘先生（主席）、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。