

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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度之 全年業績

摘要

- 集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔純利為 12.02 億港元，較二零一四年之 10.41 億港元增加 15.5%。
- 經扣除投資物業之重估收益後，集團於二零一五年之基礎純利上升至 6.43 億港元，較二零一四年之 6.18 億港元增加 4.0%。二零一五年之每股基礎淨盈利為 0.56 港元，而二零一四年則為 0.54 港元。
- 二零一五年集團位於香港及中國大陸之發展項目之總預售／銷售金額超逾百億港元，成績理想。
- 二零一五年之全年股息為每股 0.58 港元，而末期股息則為每股 0.37 港元。

集團業績及股息

集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔純利為 12.02 億港元，較二零一四年之 10.41 億港元增加 15.5%。經扣除投資物業之重估收益後，集團於二零一五年之基礎純利上升至 6.43 億港元，較二零一四年之 6.18 億港元增加 4.0%。二零一五年之每股基礎淨盈利為 0.56 港元，而二零一四年則為 0.54 港元。二零一五年集團位於香港及中國大陸之發展項目之總預售／銷售金額超逾百億港元，成績理想。

董事會建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.37 港元（二零一四年：0.36 港元）。連同二零一五年中期股息每股 0.21 港元（二零一四年：0.21 港元），二零一五年之全年股息為每股 0.58 港元（二零一四年：0.57 港元）。

待股東於二零一六年股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一六年七月二十日（星期三）派付予於二零一六年七月十二日（星期二）名列在本公司股東名冊上之股東。

業務回顧

香港一手住宅市場於二零一五年上半年銷情暢旺，尤以小戶型住宅單位為甚。隨着美國加息的預期，加上一手住宅市場新供應陸續增加，樓價及銷量於下半年開始出現下行壓力。

中國大陸一線城市及優二線城市於二零一五年年中時隨着限購政策逐步放寬，房地產市場整體氣氛轉好，價量齊升。但次二線及三、四線城市，特別是供應量較多的城市卻未被惠及，樓價及銷量普遍未有起色，到年底時去庫存壓力仍然沉重。

至於澳門，由於博彩業總收入於二零一五年內持續大幅下滑，對整體經濟造成負面影響，亦壓抑有意置業人士的入市意欲，致使二零一五年全年住宅成交量顯著減少，樓價亦從二零一四年第二季度的歷史高位下滑逾三成。

發展物業銷售

因應香港市場對小戶型住宅單位需求殷切，集團把握時機推出兩項全新小戶型物業預售，即紅磡之環海·東岸以及香港仔之登峰·南岸，整體銷售成績理想。於二零一五年，集團來自香港項目之預售／銷售總額約為 70 億港元，為歷來最好成績。

於中國大陸，集團於二零一五年來自國內項目之預售／銷售總額超逾人民幣 50 億元，其中集團應佔權益約為人民幣 34 億元。

澳門方面，有關 P 地段之發展項目（海一居），樁基礎已經完成。由於過去多年多項工程圖則審批嚴重延誤，整體工程未能於土地批給到期前完成，且申請補回合理時間未獲批准，故工程需要暫停。因此，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）已申請澳門法院仲裁要求補回合理時間。倘申請最終不獲批准，澳門特別行政區政府（「澳門特區政府」）將有權收回該發展項目之土地而不需對土地擁有者作出任何賠償。惟根據法律意見，保利達洋行有強烈理據可通過澳門之法院（包括行政法院）爭取補回合理時間以繼續及完成該項目。

就有關澳門 T + T1 地段之發展項目，地基工程已於二零一六年二月完成，而上蓋工程現正進行中。

於二零一五年，集團於澳門並未推出任何預售／銷售，故年度內未有錄得銷售。

物業發展

正如二零一六年一月十四日所公佈，本公司與保利達控股國際有限公司（關連人士）就收購 Full eagle Limited（透過其全資附屬公司利如有限公司，間接持有將軍澳市地段第2號及其延伸部份以及將軍澳市地段第22號之權益）之全部已發行股本訂立股份購買協議。此項收購已於二零一六年一月二十一日完成，為集團增添其於香港之土地儲備。集團正與地政總署就該項目之補地價事宜進行協商。

於二零一五年十二月三十一日，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%	申請入伙紙工作已完成#	2016 年
登峰•南岸	香港香港仔	住宅	723	5,900	5,900	100%	裝修工程進行中	2016/2017 年
環海•東岸	九龍紅磡	住宅及商業	4,038	34,100	34,100	100%	地基工程已完成	2018 年
薄扶林道	香港西營盤	住宅及商舖	1,388	11,100	11,100	100%	地基工程即將展開	2020 年
鯉魚門	九龍鯉魚門	住宅及商業	3,240	29,200	29,200	100%	地基工程進行中	2019 年
清水灣道	九龍牛池灣	住宅及商業	19,335	196,400	196,400	100%	補地價協商中	有待落實

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	542,500	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	2,000,000	100%	第二期 建築工程 進行中	第二期 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	377,200	80%	第二期 建築工程 進行中	第二期 2017 年
山語湖 (佛山)	佛山市 南海區	住宅及商業	4,020,743	1,600,000	1,099,100	50%	第三期 多層住宅大廈 建築工程 進行中	第三期 多層住宅大廈 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	519,900	60%	第二期 地基工程 進行中	第二期 2017/2018 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	697,600	58.8%	暫停	有待落實
T + T1 地段	黑沙環 新填海區 T + T1 地段	住宅及商業	17,900	195,600	195,600	58.8%	建築工程 進行中	2017 年年中

^{*} 參考為總樓面面積約數減去於財務報表中已售出及已確認之樓面面積。

[#] 於 2016 年 2 月 5 日取得入伙紙。

^{*} 附加地下商業樓面面積約 35,000 平方米。

香港物業投資

集團於二零一五年來自香港物業投資組合之總租金收入上升至 3.45 億港元，較二零一四年增加 2.2%。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 0.5% 至 2.94 億港元。於二零一五年十二月三十一日，零售舖位及辦公室均維持滿意的出租率。

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」）開拓澳門物業投資，石油業務及製冰及冷藏業務。其經營情況分別如下：

澳門物業投資

集團截至二零一五年十二月三十一日止年度應佔投資物業所得總租金收入增至 50,200,000 港元，較二零一四年增加 26%，主要是由於澳門廣場（保利達資產擁有 50% 權益之投資物業）之租金收入增加所致，該項物業為集團帶來總租金收入 46,400,000 港元，較二零一四年增加 25%。

石油

石油業務於二零一五年錄得虧損 1.64 億港元，而二零一四年則錄得虧損 2.16 億港元。二零一五年之減值撥備為 1.7 億港元，而二零一四年則為 2.12 億港元。雖然哈薩克斯坦貨幣堅戈於年內大幅貶值而令成本減少有正面影響，惟該業務於二零一五年仍錄得經營虧損 9,100,000 港元是由於原油價格持續下跌所致。

集團就哈薩克斯坦油田之燃氣問題正繼續對各種可行方案進行評估，力求能於二零一六年十二月三十一日燃氣許可證到期前解決。

製冰及冷藏

製冰及冷藏業務於二零一五年表現穩定，合計經營盈利為 28,200,000 港元，較二零一四年上升 5.2%。

展望

於香港，二零一六年首兩個月，住宅市場表現相對二零一五年同期明顯放緩。由於預期美國將持續加息，加上一手住宅供應陸續增加，成交價格呈現下調壓力，估計未來整體銷售相較過去數年會有更大挑戰。

集團於二零一六年上半年會致力銷售其位於香港島及九龍共五個項目之餘下單位，並預期於下半年推出位於薄扶林道之全新高級住宅項目預售。

於中國大陸，鑒於中央政府對住宅市場有利的去庫存政策將進一步促進一、二線城市之住宅銷售，預期對三、四線城市市場亦有正面的刺激作用。當市場氣氛進一步改善，集團將加快推出更多住宅單位預售／銷售，為未來業績夯實基礎。

於澳門，關於 P 地段發展項目（海一居）的法律申訴，現正等待法院排期審理。一旦申訴成功及取得澳門特區政府相關批准後，當即恢復工程施工，並儘快完工交付予期待已久的買家。

至於 T + T1 地段發展項目，現正加緊興建進度，預期於二零一七年年中完成並取得入伙許可。於適當時候，將會推出其住宅單位預售。

展望將來，於二零一六年集團之核心收入主要來自其於香港及中國大陸之地產發展項目。此外，集團預計其香港及澳門之物業投資組合，以及製冰及冷藏業務於二零一六年將會繼續帶來穩定收益。倘若於年度內原油價格仍徘徊現時低水平，哈薩克斯坦石油業務將未能於二零一六年為集團帶來實質的盈利貢獻。

在過去數年，集團內部致力於改善其在地產市場的競爭力，為集團今後的發展，創造有利條件。儘管香港及澳門的地產市道面對較大挑戰，惟預期中國大陸之地產項目於二零一六年將能為集團的業績作出更大貢獻。

最後，本人謹此衷心感謝各董事全人之支持及全體員工所作出之貢獻及努力。

綜合業績

集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零一四年之比較數字如下：

綜合收益計算表

截至二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營業額	3	3,992,952	3,150,473
銷售成本		(2,467,218)	(1,613,698)
其他收入		27,651	44,281
其他淨收益	4	154,594	2,779
折舊及攤銷		(17,852)	(17,404)
員工成本		(206,505)	(184,489)
銷售、推廣及分銷費用		(365,783)	(257,699)
石油生產及開採資產減值	5	(170,000)	(212,000)
其他經營費用		(114,069)	(87,963)
投資物業之公允價值變動		441,674	363,058
經營盈利		1,275,444	1,187,338
財務成本	6	(162,762)	(168,758)
所佔聯營公司盈利／(虧損)		3,939	(19,865)
所佔合營企業盈利		290,711	285,237
除稅前盈利	7	1,407,332	1,283,952
所得稅	8	(177,872)	(230,874)
本年度盈利		1,229,460	1,053,078
下列人士應佔：			
公司股權持有人		1,202,040	1,040,717
非控股權益		27,420	12,361
本年度盈利		1,229,460	1,053,078
每股盈利—基本／攤薄	9	1.04港元	0.90港元

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度盈利	<u>1,229,460</u>	<u>1,053,078</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	(247,962)	(12,532)
物業發展權益之公允價值變動	(112,549)	309,601
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<u>(180,384)</u>	<u>(12,349)</u>
	<u>(540,895)</u>	<u>284,720</u>
本年度全面收益總計	<u>688,565</u>	<u>1,337,798</u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	711,465	1,245,009
非控股權益	<u>(22,900)</u>	<u>92,789</u>
本年度全面收益總計	<u>688,565</u>	<u>1,337,798</u>

綜合財務狀況表

		於二零一五年十二月三十一日		於二零一四年十二月三十一日	
	附註	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			11,156,633		10,646,498
– 自用租賃土地			203,279		209,884
– 其他物業、機械及設備	5		616,389		837,103
			<u>11,976,301</u>		<u>11,693,485</u>
石油開採資產	5		49,325		66,257
物業發展權益	11		12,114,871		12,227,420
合營企業權益			3,140,725		2,953,007
聯營公司權益			2,137,106		2,282,764
各項貸款	12		895,742		54,221
遞延稅項資產			116,244		109,309
			<u>30,430,314</u>		<u>29,386,463</u>
流動資產					
存貨			16,273,680		17,079,825
營業應收帳款及其他應收款	12		1,495,488		744,482
各項貸款	12		29,760		15,985
應收合營企業款			56,209		40,009
金融投資			–		21,945
已抵押銀行存款			15,000		15,000
現金及銀行結餘			1,176,439		1,157,340
			<u>19,046,576</u>		<u>19,074,586</u>

		於二零一五年十二月三十一日	於二零一四年十二月三十一日
	附註	千港元	千港元
流動負債			
營業應付帳款及其他應付款	13	6,173,325	5,375,265
應付非控股權益款		200,000	200,000
應付合營企業款		741,841	787,838
銀行貸款		1,796,600	1,343,400
本期稅項		161,144	332,703
		<u>9,072,910</u>	<u>8,039,206</u>
流動資產淨值		<u>9,973,666</u>	<u>11,035,380</u>
資產總額減流動負債		<u>40,403,980</u>	<u>40,421,843</u>
非流動負債			
最終控股公司貸款		5,587,640	6,778,980
同系附屬公司貸款		851,803	–
銀行貸款		6,910,458	6,574,346
其他應付款		23,342	38,679
遞延稅項負債		927,126	950,651
		<u>14,300,369</u>	<u>14,342,656</u>
資產淨值		<u>26,103,611</u>	<u>26,079,187</u>
股本及儲備金			
股本		8,417,472	8,417,472
儲備金		14,476,678	14,421,101
公司股權持有人應佔權益總額		<u>22,894,150</u>	<u>22,838,573</u>
非控股權益		<u>3,209,461</u>	<u>3,240,614</u>
權益總額		<u>26,103,611</u>	<u>26,079,187</u>

附註

1 帳項編製基準

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二零一五年及二零一四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二零一四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二零一五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。據此，以下發展均與本集團財務報表有關。

- 香港財務報告準則年度改進（二零一零年至二零一二年週期）
- 香港財務報告準則年度改進（二零一一年至二零一三年週期）

本集團編製現期或往期業績及財務狀況並無重大影響。

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。

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。

	二零一五年						
	綜合	物業發展			物業投資	石油	其他
		香港	中國內地	澳門			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
營業額	3,992,952	2,208,124	1,032,017	2,000	344,727	214,724	191,360
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	(162,762)						
除稅前盈利	1,407,332						
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)

(a) 分類業績及資產 (續)

	二零一四年						
	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			
營業額	3,150,473	2,342,189	144,672	16,000	337,309	157,725	152,578
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	(168,758)						
除稅前盈利	1,283,952						
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)	-

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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
香港(註冊地)	2,728,280	2,813,986	10,073,041	9,530,771
中國內地	1,047,948	160,342	5,220,449	5,402,454
澳門	2,000	16,000	1,396,225	1,217,915
哈薩克斯坦	214,724	157,725	613,742	844,373
其他	—	2,420	—	—
	3,992,952	3,150,473	17,303,457	16,995,513

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10,819,508,000港元(二零一四年：10,920,923,000港元)及1,295,363,000港元(二零一四年：1,306,497,000港元)。

4 其他淨收益

其他淨收益主要為出售附屬公司之收益152,498,000港元(二零一四年：無)及可買賣上市投資之公允價值變動盈利：無(二零一四年：1,522,000港元)。

5 石油生產及開採資產減值

年內，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)已於年內取得位於哈薩克斯坦之South Alibek 油田為期一年之燃氣許可證，故其正常原油生產將可繼續至二零一六年年底。

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，務求於二零一六年十二月三十一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。

基於自二零一五年原油價格顯著下跌，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二零一五年十二月三十一日之列帳金額已超過其估計可收回金額170,000,000港元(二零一四年：212,000,000港元)。因此，石油生產資產及石油開採資產之減值分別為156,400,000港元(二零一四年：195,400,000港元)及13,600,000港元(二零一四年：16,600,000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分別為564,417,000港元(二零一四年：778,116,000港元)及49,325,000港元(二零一四年：66,257,000港元)，按貼現率12.5%(二零一四年：12.5%)計算之使用價值而決定。

6 財務成本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行貸款及透支利息	151,314	118,025
最終控股公司及同系附屬公司貸款利息	114,527	132,471
減：撥充成本之數額	(96,442)	(79,257)
	<u>169,399</u>	<u>171,239</u>
減：包括於其他營業費用之利息支出	(6,637)	(2,481)
	<u>162,762</u>	<u>168,758</u>

7 除稅前盈利

稅前盈利經扣除下列各項：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
石油開採資產攤銷 (備註)	3,332	1,887
固定資產折舊及攤銷 (備註)	77,927	57,848
員工成本 (備註)	233,432	212,530
	<u>233,432</u>	<u>212,530</u>

備註：

銷售成本包括73,267,000港元(二零一四年：43,135,000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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	145,712	158,006
— 香港以外	27,695	10,189
	<u>173,407</u>	<u>168,195</u>
土地增值稅	23,770	1,936
遞延稅項	(19,305)	60,743
	<u>177,872</u>	<u>230,874</u>

8 所得稅 (續)

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% (二零一四年：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1,202,040,000港元 (二零一四年：1,040,717,000港元) 及年內已發行加權平均股數之1,150,681,275股 (二零一四年：1,150,681,275股) 普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一五年及二零一四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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
宣派及已派付之中期股息每股0.21港元 (二零一四年：0.21港元)	241,643	241,643
結算日擬派之末期股息每股0.37港元 (二零一四年：0.36港元)	425,752	414,245
	667,395	655,888

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兩份共同投資協議，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。物業發展權益按貼現現金流模型計量之公允價值列帳。

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，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，而不需對物業擁有者作出任何賠償。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並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（包括行政法院）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。

由於該等訴訟結果尚未定案，本公司管理層在編制貼現現金流模型時，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。故於二零一五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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
現期	1,880,510	426,230
少於三個月	28,368	58,757
三至六個月	1,693	178
超過六個月	15,386	18,050
營業應收帳款及各項貸款	1,925,957	503,215
公用事業及其他按金	36,144	42,527
其他應收款及預付款	458,889	268,946
	2,420,990	814,688

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之營業應付帳款如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
未到期或活期	1,173,878	2,576,310
少於三個月	54,428	35,308
三至六個月	121	226
超過六個月	27,295	28,743
營業應付帳款	1,255,722	2,640,587
租務及其他按金	77,179	78,268
其他應付款及應計費用	608,355	559,018
出售物業所收訂金	4,232,069	2,097,392
	6,173,325	5,375,265

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零一五年十二月三十一日，集團之銀行貸款總額為8,707,000,000港元（二零一四年十二月三十一日：7,918,000,000港元），其中1,797,000,000港元須於一年內償還及6,910,000,000港元須於一年後償還。經計及1,176,000,000港元之現金及現金等價物，集團於二零一五年十二月三十一日之銀行借貸淨額為7,531,000,000港元，較二零一四年十二月三十一日上升770,000,000港元。於二零一五年十二月三十一日結欠最終控股公司及聯屬公司貸款總計為 6,439,000,000港元，相對二零一四年十二月三十一日下降340,000,000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聯屬公司貸款除以本公司股東應佔權益之基準計算）於二零一五年十二月三十一日為 61.0%（二零一四年十二月三十一日：59.3%）。

於二零一五年下半年，集團推出兩個位於香港之發展項目之預售，即環海·東岸及登峰·南岸。另外，集團亦繼續推動銷售兩個位於香港之已完成項目之剩餘單位，即麥花臣項目及加多近山，並為集團貢獻了更多現金流入。於二零一五年，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2,941,000,000港元及1,917,000,000港元。

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2,114,000,000港元。此外，集團已付清投得之一塊位於香港鯉魚門之土地地價餘款1,557,000,000港元。此土地已於二零一五年一月中完成移交並增加集團於香港之土地儲備。

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，故集團面對堅戈之匯率波動風險。於二零一五年十二月三十一日，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

於二零一五年十二月三十一日，集團就固定資產之承擔為68,000,000港元。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，15,409,000,000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591,000,000港元，此乃相當於1,182,000,000港元有期貸款額之50%。該等貸款之融資額度於二零一五年十二月三十一日已全部使用。

人力資源

於二零一五年十二月三十一日，集團共聘用 890 名僱員（二零一四年：894 名僱員），其中 500 名為香港員工、175 名為中國大陸員工及 215 名為其他地方員工。年內員工總成本增加至 2.33 億港元（二零一四年：2.13 億港元），是由於二零一五年七月之薪酬調整所致。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二零一五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），已就集團截至二零一五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該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》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二零一五年五月二十七日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」），惟兩位獨立非執行董事因當時另有其他公務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

於截至二零一五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。

二零一六年股東週年大會

本公司二零一六年股東週年大會將於二零一六年六月二十八日（星期二）舉行。二零一六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

本公司將於二零一六年七月十一日（星期一）至二零一六年七月十二日（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二零一六年七月八日（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二零一五年年報，並將於二零一六年四月二十九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，二零一六年三月二十三日

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。