

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)

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度之 全年業績

#### 摘要

- 經扣除投資物業之重估收益後，本集團二零一二年之實際純利為 9.68 億港元，較二零一一年增加 19.9%。二零一二年之每股實際盈利為 0.84 港元，而二零一一年則為 0.70 港元。
- 二零一二年之全年股息每股為 0.57 港元，較二零一一年增加 5.6%，而末期股息每股則為 0.36 港元。
- 本集團於二零一二年預售成績理想，位於香港、澳門及中國內地之多個發展項目總預售金額超逾 100 億港元。

#### 集團業績及股息

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔純利為 18.86 億港元，而二零一一年則為 15.26 億港元，較二零一一年增加 23.6%。經扣除投資物業之重估收益後，本集團二零一二年之實際純利為 9.68 億港元，較二零一一年增加 19.9%。二零一二年之每股實際盈利為 0.84 港元，而二零一一年則為 0.70 港元。

董事會建議派付截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.36 港元（二零一一年：0.33 港元）。連同二零一二年中期股息每股 0.21 港元（二零一一年：0.21 港元），二零一二年之全年股息為每股 0.57 港元（二零一一年：0.54 港元）。

待股東於股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一三年七月十七日（星期三）派付予於二零一三年七月九日（星期二）名列在本公司股東名冊上之股東。

## 業務回顧

儘管香港、澳門及中國內地三地政府於二零一二年整年持續實施多項抑制房地產之措施，但在現行低息環境及全球主要央行為推動其各自經濟而造成全球流動資金充裕之情況下，市場於二零一二年下半年亦逐步適應抑制樓宇措施，三地房地產市場之購買意欲均穩步上昇。本集團之地產業務受惠於此等利好市場條件，於香港及澳門預售之多項物業發展計劃均成績理想。

### 物業銷售

自二零一二年五月起，集團於香港成功開展預售共三個新發展項目，分別為景怡峯、加多近山及奧城·西岸，該等項目之預售金額已超逾 30 億港元。本集團全資擁有之九龍住宅項目景怡峯之住宅單位已全部售罄，於二零一二年已確認之銷售款項總額為 10.35 億港元。本集團全資擁有之北角豪華商住項目曉峯之住宅單位亦接近全部售出，於二零一二年已確認之銷售款項總額為 1.63 億港元。

於二零一二年七月，本集團亦推出全資擁有之堅尼地城豪華商住項目加多近山，迄今已預售逾半數住宅單位，相關銷售金額預計於二零一三年確認入帳。於二零一三年二月初，本集團推出另一項全資擁有之西九龍大角咀豪華商住項目奧城·西岸，至今已預售大部份住宅單位，預計該項目將於二零一六年上半年完工。

在中國內地，二零一二年之物業銷售／預售總額達 20 億港元。本集團全資擁有之商住發展項目江灣城（瀋陽）第一期接近所有住宅單位、部分零售商舖及車位已售出，於二零一二年已確認之銷售款項總額為 3.04 億港元。本集團之江灣城（瀋陽）第二期已預售逾 70%之住宅單位。至於本集團於佛山市擁有 50%股權之項目山語湖，於二零一二年已確認之銷售金額總額為 17.5 億港元。

在澳門，本集團於二零一二年中旬展開海一居項目新一輪之預售，市場反應熱烈，推出市場預售之住宅單位接近全部售出，總預售額超過 100 億港元。該大型商住發展項目預期將於二零一六年／二零一七年竣工。

### 物業發展

於回顧期內，本集團繼續物色其他具潛力之發展項目以增加其於該三個物業市場之土地儲備，進一步鞏固未來發展前景。

在香港，本集團於過往數年主要透過收購市區舊樓單位作重建以增加土地儲備。於二零一二年十二月底，本集團完成收購位於紅磡一個商住重建地盤約 91.4%業權，重建之可建樓面面積（「樓面面積」）約為 33,900 平方米。本集團仍在收購餘下部份，估計需要十二至十八個月才能取得全部業權。此外，於今年一月初，本集團透過收購毗鄰地盤成功完成擴充其於薄扶林道之住宅重建項目，重建之樓面面積由 9,300 平方米增至 11,100 平方米。

於二零一二年十二月三十一日，本集團可供發展之土地儲備之應佔樓面面積約 5,000,000 平方米，而本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
<b>香港</b>								
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%	上蓋工程進行中	2013/2014
奧城·西岸	九龍 大角咀	福澤街 18 號	住宅及商業	781	6,600	100%	地基工程進行中	2016 年 3 月
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	上蓋工程封頂及 裝修工程進行中	於 2012 年 12 月 31 日 取得佔用 許可證
薄扶林道	香港 西營盤	薄扶林道 45 至 65A 號	住宅	1,388	11,100	100%*	發展規劃已提交 屋宇處審批	有待落實
紅磡	九龍 紅磡	環安街	住宅及商業	4,038	33,900	91.4%	正收購餘下單位	有待落實
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%	地基工程進行中	有待落實

\* 薄扶林道 45 至 47 號之收購於二零一三年一月完成。

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
<b>中國內地</b>								
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%	第二期 裝修工程 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%	第一期 裝修工程 進行中	由2013年 起分階段 完成
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 <sup>#</sup>	80%	第一期 裝修工程 進行中	由2014年 起分階段 完成
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	2013
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
河東項目 (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	930,000	49%	總綱發展藍圖 審批中	有待落實
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%	地基工程 進行中	2014
<b>澳門</b>								
海一居， P地段	黑沙灣 新填海區	東方明珠區 P地段	住宅及商業	68,000	699,700	58.8%	建築圖則 已完成審批	2016/2017
T及T1 地段	黑沙灣 新填海區	東方明珠區 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	有待落實

<sup>#</sup> 附加地下商業樓面面積約 15,000 平方米及逾 2,300 個車位。

## 物業投資

於回顧期內，本集團出售位於香港新文華中心及信和中心多個零售舖位，已確認銷售總額為 2.09 億港元。此外，於二零一二年下半年，本集團出售新文華中心餘下所有舖位，銷售總額為 6.55 億港元，該等交易將於二零一三年上半年完成。

於二零一二年，本集團來自物業投資組合之總租金收入增加至 3 億港元，較二零一一年增加 2.4%。二零一二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。來自本集團香港旗艦及核心投資物業始創中心之總租金收入，於二零一二年繼續攀升至 2.5 億港元，增長率為 4.2%，而截至二零一二年十二月三十一日，零售舖位及辦公室已接近全部租出。

## 石油及燃氣業務

截至二零一二年十二月三十一日止年度，石油業務之營業額為 6.41 億港元。此業務於二零一二年錄得經營盈利 1.13 億港元，二零一一年則錄得經營虧損 41,000,000 港元。盈利顯著改善主要是由於過去兩年本集團之鑽探計劃成績理想。數口新油井已於二零一二年投產，於二零一二年十二月之整體產量達到平均每日逾 3,000 桶，而二零一一年同期平均為 1,300 桶。

另根據本公司於二零一三年一月三日及二零一三年二月一日刊發之兩份公告，本集團於哈薩克斯坦之石油生產自二零一三年一月一日起暫停，有待政府批出集團於 South Alibek 油田之燃氣許可證。管理層已採取一切所需措施務求盡快取得該油田之許可證。然而，暫停石油生產可能會影響本集團於二零一三年來自該業務之盈利。

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」）開拓石油及燃氣業務。

## 展望

美國最近公佈資料顯示房屋及勞動市場均有進步，支撐美國於二零一三年可持續而溫和之經濟復甦願景。歐洲方面，在主權債務危機出現後，歐盟大部分成員國已開始實施緊縮政策，以收窄財政赤字，惟此等措施將拖累二零一三年經濟前景。日本方面，倘其貨幣貶值持續，將有可能改善其長期之通縮情況，達致刺激經濟效果。中國方面，預期國內生產總值將於二零一三年持續增長，增長率介乎 7.5%至 8.0%之間。

綜合上述情況，集團相信較低利率及充裕的流動資金將於今年餘下時間持續，因此大中華地區之物業市場將繼續受惠。然而，倘房價出現任何飆升，將會逼使政府再度出招，出台新一輪壓抑樓價措施。因此我們預計二零一三年香港、澳門及中國內地三大物業市場之房屋價格升勢將放緩。

於二零一二年，世界主要央行維持超低利率及充裕的流動資金，本集團之核心地產業務受惠於此等有利條件，於大中華各物業發展項目之總銷售及預售金額錄得超逾 100 億港元，成績理想。集團對來年之物業銷售前景保持樂觀。於二零一三年，集團之盈利將主要來自於香港，並包括兩個發展項目—加多近山及麥花臣匯之物業銷售。於二零一四年，中國內地之發展項目預期為本集團貢獻更可觀之盈利。

憑藉過去一年於各發展項目之成功銷售及預售成績，集團將繼續增加以及擴充大中華地區之土地儲備，期為本集團可持續之盈利增長創造條件。除出現不可預見之情況外，我們預計本集團於二零一三年之經營業績將繼續改善。

## 綜合業績

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零一一年之比較數字如下：

### 綜合收益計算表

截至二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>營業額</b>	3	<b>2,555,824</b>	1,755,293
銷售成本		(1,030,112)	(896,555)
其他收入		31,048	19,729
其他淨收益	4	138,103	287,792
折舊及攤銷		(15,638)	(12,831)
員工成本		(184,488)	(152,568)
銷售、推廣及分銷費用		(381,977)	(145,337)
其他經營費用		(90,730)	(87,079)
投資物業之公允價值變動		883,550	730,178
<b>經營盈利</b>		<b>1,905,580</b>	1,498,622
財務成本	5	(100,312)	(62,753)
所佔聯營公司盈利		2,089	1,950
所佔共同控制實體盈利		340,214	321,765
<b>除稅前盈利</b>	6	<b>2,147,571</b>	1,759,584
所得稅	7	(172,182)	(159,219)
<b>本年度盈利</b>		<b>1,975,389</b>	1,600,365
下列人士應佔：			
公司股權持有人		1,886,254	1,526,385
非控股權益		89,135	73,980
<b>本年度盈利</b>		<b>1,975,389</b>	1,600,365
<b>每股盈利—基本/攤薄</b>	8	<b>1.64港元</b>	1.33港元

## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度盈利	<u>1,975,389</u>	<u>1,600,365</u>
本年度其他全面收益		
海外附屬公司帳項之滙兌差額	(1,156)	152,887
可供出售投資之公允價值變動	(5,282)	(1,084)
物業發展權益之公允價值變動	7,277	17,577
所佔共同控制實體及聯營公司其他全面收益	374	132,534
出售附屬公司轉往收益計算表	<u>-</u>	<u>(481)</u>
	<u>1,213</u>	<u>301,433</u>
本年度全面收益總計	<u><b>1,976,602</b></u>	<u><b>1,901,798</b></u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	1,904,194	1,793,444
非控股權益	<u>72,408</u>	<u>108,354</u>
本年度全面收益總計	<u><b>1,976,602</b></u>	<u><b>1,901,798</b></u>



## 綜合資產負債表

	附註	於二零一二年 十二月三十一日		於二零一一年 十二月三十一日	
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>					
固定資產					
— 投資物業			<b>9,626,134</b>		8,808,370
— 自用租賃土地			<b>222,360</b>		228,964
— 其他物業、機械及設備			<b>1,319,468</b>		1,291,609
			<b>11,167,962</b>		10,328,943
石油開採資產			<b>109,014</b>		120,785
物業發展權益			<b>10,198,258</b>		10,190,981
共同控制實體權益			<b>2,247,554</b>		1,907,547
聯營公司權益			<b>2,331,841</b>		2,124,195
金融投資			<b>8,485</b>		19,555
各項貸款			<b>32,069</b>		3,088
遞延稅項資產			<b>53,233</b>		10,314
			<b>26,148,416</b>		24,705,408
<b>流動資產</b>					
存貨			<b>13,236,301</b>		11,736,445
營業應收帳款及其他應收款	10		<b>1,093,506</b>		593,515
各項貸款			<b>16,925</b>		22,252
應收共同控制實體款			<b>86,524</b>		131,662
金融投資			<b>94,937</b>		80,255
已抵押銀行存款			<b>35,396</b>		15,000
現金及現金等價物			<b>564,889</b>		764,144
			<b>15,128,478</b>		13,343,273

	附註	於二零一二年 十二月三十一日		於二零一一年 十二月三十一日	
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>流動負債</b>					
營業應付帳款及其他應付款	11	2,601,946		1,609,749	
應付非控股權益款		200,000		200,000	
應付共同控制實體款		762,368		581,200	
銀行貸款		1,603,863		1,415,000	
本期稅項		285,117		257,856	
		<u>5,453,294</u>		<u>4,063,805</u>	
<b>流動資產淨值</b>			<u>9,675,184</u>		<u>9,279,468</u>
<b>資產總額減流動負債</b>			<u>35,823,600</u>		<u>33,984,876</u>
<b>非流動負債</b>					
最終控股公司貸款		5,666,253		5,097,532	
應付最終控股公司款		842,884		680,579	
銀行貸款		4,265,660		4,531,779	
其他應付款		48,732		46,637	
遞延稅項負債		859,073		812,814	
			<u>11,682,602</u>		<u>11,169,341</u>
<b>資產淨值</b>			<u>24,140,998</u>		<u>22,815,535</u>
<b>股本及儲備金</b>					
股本			115,068		115,068
儲備金			<u>20,939,664</u>		<u>19,656,838</u>
<b>公司股權持有人應佔</b>					
權益總額			21,054,732		19,771,906
<b>非控股權益</b>			<u>3,086,266</u>		<u>3,043,629</u>
<b>權益總額</b>			<u>24,140,998</u>		<u>22,815,535</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若干財務報告準則之修訂，並於本集團之本會計期間首次生效。除本集團於前期已採納之香港會計準則第12條「所得稅—遞延稅項：相關資產之收回」之修訂外，其他發展均與本集團帳項無關。

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。

## 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。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	-	-
所佔共同控制實體投資物業 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
所佔共同控制實體盈利	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)
	二零一一年						
	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>1,755,293</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

(a) 分類業績及資產 (續)

	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	<u>41,276,894</u>						
聯營公司權益	2,331,841	-	2,315,147	-	-	-	16,694
共同控制實體權益及 應收共同控制實體款	2,334,078	-	1,525,602	-	808,476	-	-
	二零一一年						
	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	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						
已抵押銀行存款	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	-	-

## (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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港（註冊地）	1,596,149	1,093,128	8,745,807	8,037,216
中國內地	302,268	483,484	5,004,455	4,501,706
澳門	3,091	49,394	730,118	578,516
哈薩克斯坦	641,255	115,513	1,375,991	1,364,032
其他	13,061	13,774	—	—
	<u>2,555,824</u>	<u>1,755,293</u>	<u>15,856,371</u>	<u>14,481,470</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10,198,258,000港元（二零一一年：10,190,981,000港元）。

## 4 其他淨收益

其他淨收益為出售投資物業之淨收益101,616,000港元（二零一一年：130,607,000港元）、物業減值虧損撥回21,805,000港元（二零一一年：無）、出售附屬公司之收益：無（二零一一年：157,596,000港元）、有關收購附屬公司之議價購買收益：無（二零一一年：23,928,000港元）及可買賣上市投資之公允價值變動盈利14,682,000港元（二零一一年：虧損24,339,000港元）。

## 5 財務成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行貸款及透支利息	113,299	91,337
最終控股公司貸款／應付最終控股公司款利息	90,991	42,075
減：撥充成本之數額	<u>(99,004)</u>	<u>(66,189)</u>
	105,286	67,223
減：包括於其他營業費用之利息支出	<u>(4,974)</u>	<u>(4,470)</u>
	<u>100,312</u>	<u>62,753</u>

## 6 除稅前盈利

稅前盈利經扣除下列各項：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
石油開採資產攤銷 (備註)	11,771	2,359
固定資產折舊及攤銷 (備註)	170,496	33,721
員工成本 (備註)	203,105	161,758

備註：

銷售成本包括177,852,000港元(二零一一年：32,439,000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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>本期稅項</b>		
利得稅準備		
-香港	127,831	76,729
-香港以外	9,445	30,129
	137,276	106,858
土地增值稅	38,599	3,425
遞延稅項	(3,693)	48,936
	172,182	159,219

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% (二零一一年：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。

## 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1,886,254,000港元(二零一一年：1,526,385,000港元)及年內已發行加權平均股數之1,150,681,275股(二零一一年：1,150,681,275股)普通股計算。

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零一二年及二零一一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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
宣派及已派付之中期股息每股0.21港元 (二零一一年：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 (二零一一年：0.33港元)	414,245	379,725
	<b>655,888</b>	<b>621,368</b>

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
未到期	803,262	298,078
逾期少於三個月	13,314	11,430
逾期三至六個月	1,496	756
逾期超過六個月	9,208	7,463
逾期款	24,018	19,649
營業應收帳款	827,280	317,727
公用事業及其他按金	57,271	41,743
其他應收帳款及預付款	208,955	234,045
	<b>1,093,506</b>	<b>593,515</b>

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
未到期或活期	698,536	715,615
少於三個月	133,986	37,903
三個月至六個月	2,436	130
超逾六個月	28,393	34,057
營業應付帳款	863,351	787,705
租務及其他按金	172,760	72,267
其他應付帳款及應計費用	350,863	352,218
出售物業所收訂金	1,214,972	397,559
	<b>2,601,946</b>	<b>1,609,749</b>



## 財務回顧

### 財務資源及銀行借貸

於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為 5,870,000,000 港元，其中 1,604,000,000 港元須於一年內償還及 4,266,000,000 港元須於一年後償還，比較二零一一年年底有輕微下跌。經計及 565,000,000 港元之現金及現金等價物，本集團於二零一二年十二月三十一日之銀行借貸淨額為 5,305,000,000 港元，較二零一一年十二月三十一日之借貸淨額 5,183,000,000 港元增加 122,000,000 港元。於二零一二年年末結欠最終控股公司之尚未償還貸款及應付款為 6,509,000,000 港元，相對二零一一年年末之 5,778,000,000 港元上升了 731,000,000 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）於二零一二年十二月三十一日仍穩定於 56.1% (二零一一年: 55.4%)。

於二零一二年，本集團位於香港及中國內地各個物業發展之銷售及預售款兌現大量現金流入分別為 1,148,000,000 港元及 870,000,000 港元。於二零一二年內出售幾項於香港之非核心投資物業，帶來額外現金流入 209,000,000 港元。

本集團依然積極地從事於香港及中國內地之發展項目及投入工程款共 1,771,000,000 港元。此外，本集團於香港房地產重建收購物業之現金流出 523,000,000 港元，繼續為集團增加土地儲備。

此外，本集團亦就天津項目之土地業權之餘款額外投入約 180,000,000 港元，該項土地使用權已於二零一二年五月成功取得。

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。

鑑於本集團之上市附屬公司保利達資產於哈薩克斯坦擁有石油業務，本集團須承受哈薩克斯坦當地貨幣哈薩克斯坦堅戈（「堅戈」）滙率波動之風險。本集團石油業務之大多數經營費用及資本支出均以堅戈計值，惟超過 80%收入以美元計值。由於本集團於哈薩克斯坦之收益及開支之貨幣錯配，本集團會密切監察堅戈之波動情況及評估其對本集團財務狀況之影響。如有必要，本集團將採取適當貨幣對沖，以盡量減低與該業務相關之貨幣風險。

憑藉現有備用融資信貸、投資物業之經常性收入、本集團發展項目之銷售/預售款項所得，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**

於二零一二年十二月三十一日，本集團就固定資產之承擔為 5,000,000 港元。

### **資產抵押**

於二零一二年十二月三十一日，11,392,000,000 港元之物業以及 35,000,000 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**

本集團為一間於中國內地之共同控制實體訂立之銀行貸款作出數項擔保。已提供該共同控制實體擔保金額合共為人民幣 647,000,000 元，此乃相當於人民幣 1,294,000,000 元有期貸款額之 50%。該等貸款之融資額度於二零一二年十二月三十一日已使用之貸款額為人民幣 1,184,000,000 元。

### **人力資源**

於二零一二年十二月三十一日，本集團共聘用 796 名僱員（二零一一年：734 名），其中 456 名為香港員工、134 名為中國內地員工及 206 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 203,000,000 港元（二零一一年：162,000,000 港元），是由於二零一二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，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，為與本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，本集團成立了康樂會，並為僱員舉辦年度晚宴、聖誕聚會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與獨立核數師畢馬威會計師事務所審閱並討論本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合帳項，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《企業管治常規守則》（有效至二零一二年三月三十一日）及《企業管治守則》（自二零一二年四月一日起生效）之所有守則條文，惟下文闡述之守則條文第 A.2.1 條及第 A.6.7 條除外：

#### 守則條文第 A.2.1 條

柯為湘先生同時履行主席及行政總裁之職務，負責本集團之整體營運。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著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於二零一二年六月二十八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。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一二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

本公司二零一三年股東週年大會將於二零一三年六月二十六日（星期三）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

本公司將於二零一三年七月八日（星期一）至二零一三年七月九日（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二零一三年七月五日（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 - 1716 室，以辦理過戶手續。

## 刊發年報

本公司將於公司網站 [www.kdc.com.hk](http://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二零一二年年報，並將於二零一三年四月二十六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，二零一三年三月二十七日

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）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。