

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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度之 全年業績

摘要

- 集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔純利為 16.35 億港元，較二零一六年之 9.47 億港元增加 72.7%。
- 經扣除投資物業之重估收益後，集團於二零一七年之基礎純利上升至 15.25 億港元，較二零一六年之 8.18 億港元增加 86.4%。二零一七年之每股基礎淨盈利為 1.31 港元，而二零一六年則為 0.71 港元。
- 二零一七年之全年股息為每股 0.65 港元，而末期股息則為每股 0.43 港元。

集團業績及股息

集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔純利為 16.35 億港元，較二零一六年之 9.47 億港元增加 72.7%。經扣除投資物業之重估收益後，集團於二零一七年之基礎純利上升至 15.25 億港元，較二零一六年之 8.18 億港元增加 86.4%。二零一七年之每股基礎淨盈利為 1.31 港元，而二零一六年則為 0.71 港元。

二零一七年基礎純利之顯著增長主要是由於集團於中國大陸、澳門及香港多個商住發展項目已落成，有較多住宅銷售得以入帳。

董事會建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.43 港元（二零一六年：0.39 港元）。連同二零一七年年中期股息每股 0.22 港元（二零一六年：0.21 港元），二零一七年之全年股息為每股 0.65 港元（二零一六年：0.60 港元）。

待股東於二零一八年股東週年大會（「二零一八年股東週年大會」）上批准後，末期股息將於二零一八年七月二十五日（星期三）派付予於二零一八年七月十日（星期二）名列在本公司股東名冊上之股東。

市場概況及業務回顧

於香港，政府於二零一七年年中推出一系列之樓市調控措施，以冷卻因持續低利率及地價屢創新高刺激下熾熱之物業市場。儘管有多項調控措施，二零一七年全年住宅樓價仍錄得 16.5% 升幅。

於中國大陸，在二零一七年各地政府繼續推出不同程度調控政策，包括限購、限貸、限價、轉售時限等。在二零一七年之前，由於一、二線城市樓價升幅較快，所以在二零一七年的調控政策亦相對較嚴厲，導致部份一、二線城市的樓市成交量大幅下降及個別城市住宅樓價錄得跌幅。另一方面，在二零一七年之前，三、四線城市樓價增長相對溫和，所以在二零一七年的調控政策相對較寬鬆。故此，部份三、四線城市的樓市成交量飆升，個別城市並錄得住宅樓價升幅。

於澳門，二零一七年整體住宅樓市氣氛保持穩中向好態勢。儘管澳門金融管理局於二零一七年五月收緊按揭成數，住宅樓價未見下調跡象，於二零一七年第四季度之平均住宅單位成交價再創新高，整個二零一七年度按年上升 16.8%。因此，澳門政府於二零一八年二月新增調控措施目的是進一步冷卻樓市，在新措施影響下，買賣意欲受到抑制，短期內整體物業成交量預料將會下降。惟同時，澳門金融管理局亦推出優惠措施予介乎二十一歲至四十四歲首次置業人士，以協助更多青年人置業，相信能抵銷部分新調控措施之不利影響。

發展物業銷售

於香港，截至二零一七年年底，登峰•南岸及奧城•西岸之餘下少量住宅單位經已全部售出。於回顧年內，除了二零一七年七月推出發展項目 63 Pokfulam 之少量單位予市場預售外，集團並無主要銷售活動推出。故於二零一七年，集團發展項目之預售／銷售總額僅錄得約 9.4 億港元。

於中國大陸，集團於二零一七年來自所有發展項目之應佔預售／銷售總額約為人民幣 21 億元（約為 25 億港元）。

於澳門，就有關澳門海上居發展項目工程順利完成，入伙紙於二零一七年七月取得，而已預售之單位亦由二零一七年年底起陸續交予買家。截至二零一七年年底，此項目已銷售逾 50 億港元。

有關澳門海一居發展項目，於二零一五年至二零一七年本公司之年報，中期報告及各種公佈所述，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）已向澳門法院（包括澳門終審法院）申請上訴要求補回合理時間完成該項目。集團現正等待澳門法院的判決。根據澳門法律顧問的意見，由於澳門政府於過去多年因工程圖則審批嚴重延誤而導致保利達洋行未有充份時間於土地批給到期前完成整體工程，因此，保利達洋行基於上述理據有權向澳門政府要求補回時間或追討賠償。除通過法律途徑外，集團亦正積極尋求其他任何可行的解決方案，務求保障集團及買家之權益。

物業發展

於香港，就位於新界西貢將軍澳第 85 區將軍澳市地段第 121 號之換地手續已於二零一七年四月十八日完成，該地皮現為集團全資擁有，為集團增添約 48,200 平方米可即時發展的住宅樓面面積（「樓面面積」）。

正如二零一七年六月二十二日所公佈，本公司與 Greatpath Group Limited 及 Max Great Investments Limited 訂立兩份買賣協議，以收購思圖投資有限公司[®]之 20% 股本權益連同轉讓股東貸款，總代價約為 2.19 億港元，於完成交易時按每股 8.44 港元共配發及發行 25,950,021 股本公司之股份作為應付予賣方之代價。兩宗交易已於二零一七年七月成功完成，而現時全資擁有位於中國大陸無錫商業中心區的崇安區之發展項目樓面面積約為 400,000 平方米。

於二零一七年十二月三十一日，集團可供發展之土地儲備之應佔樓面面積約為 4,300,000 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)	已入帳 總樓面 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

環海•東岸	九龍 紅磡	住宅及商業	4,038	34,100	—	100%	裝修工程 進行中	2018 年
63 Pokfulam	香港 西營盤	住宅及商舖	1,388	12,200	—	100%	地基工程 已完成及 上蓋工程 進行中	2020 年
鯉魚門	九龍 鯉魚門	住宅及商舖	3,240	29,200	—	100%	已取得 150 個 公共泊車位之 臨時佔用 許可證並 已開始運作； 餘下區域 建築工程 進行中	2019 年
將軍澳	新界 西貢	住宅	9,635	48,200	—	100%	建築前期工程 進行中	2021 年
清水灣道	九龍 牛池灣	住宅及商業	19,335	196,400	—	100%	補地價協商 進行中	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)	已入帳 總樓面 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	286,600	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	385,900	100%	第三期 A 期 建築工程 進行中	第三期 A 期 2019年
江灣南岸 花園 (惠州) #	惠州市 惠城區	住宅及商業	146,056	519,900	82,500	60%	第二期 建築工程 進行中	第二期 2018年
山語湖 (佛山)	佛山市 南海區	住宅及商業	4,020,743	1,600,000	745,500	50%	第四期發展之 多層住宅大樓 建築工程 已完成	餘下發展 有待落實
江灣城 (無錫)	無錫市 崇安區	住宅及商業	68,833	400,000	97,400	100%	第二期 建築工程 已完成	第三期 有待落實
城市廣場 (天津)	天津市 河東區	住宅及商業	135,540	850,000*	237,700	49%	第二期發展之 住宅單位 建築工程 已完成	第三期 有待落實

澳門

海一居#	黑沙環 新填海區 P 地段	住宅及商業	68,000	697,600	—	58.8%	暫停	有待落實
------	---------------------	-------	--------	---------	---	-------	----	------

附註：於澳門名為海上居#的物業項目，已於回顧年內竣工。

* 已入帳及已確認於財務報表之總樓面面積約數。

* 附加地下商業樓面面積約 35,000 平方米。

該等項目的發展是根據與最終控股公司及其全資附屬公司共同投資的協議。

香港物業投資

集團於二零一七年來自香港物業投資組合之總租金收入上升至 3.56 億港元，較二零一六年增加 4.4%。來自始創中心（集團於香港之全資擁有旗艦核心投資物業）之總租金收入上升 5.2% 至 3.05 億港元。於二零一七年十二月三十一日，集團物業投資組合之整體租用率維持高於 98% 水平。

透過保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）經營之其他業務

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澳門物業投資、石油業務以及製冰及冷藏業務。其經營情況分別如下：

澳門物業投資

集團於二零一七年之應佔投資物業所得總租金收入增至 64,000,000 港元，較二零一六年增加 10%，收入增加主要是由於澳門廣場（保利達資產擁有 50% 權益）之租金收入增加所致。該項物業為集團帶來應佔總租金收入由二零一六年的 54,000,000 港元上升至二零一七年的 59,000,000 港元。

石油

石油業務於二零一七年錄得除稅後虧損 312,000,000 港元，而二零一六年則為 33,000,000 港元。於回顧年內該虧損主要來自集團就其位於哈薩克斯坦之石油生產及開採資產作出之減值撥備並包括相關稅務變動合共 290,000,000 港元，管理層認為作出上述撥備是基於謹慎策略及合理評估。位於哈薩克斯坦的石油資產及其相關遞延稅務資產於二零一七年十二月三十一日減值後之帳面淨值約 380,000,000 港元，僅佔集團資產淨值 1.3%。

製冰及冷藏

製冰及冷藏業務於二零一七年之合計經營盈利總額為 29,000,000 港元，較二零一六年下降 15%。經營盈利減少是由於非經常性機器重置及維修費用上升所致，而營業額則維持穩定。

展望

於香港，整體地價於二零一七年繼續明顯上升，土地之成交價格均屢創新高，刺激樓市價格上揚。集團亦積極推售其全資擁有高級住宅項目 63 Pokfulam，市場反應理想。截至二零一八年三月，已售出超過 60%住宅單位。於鯉魚門之發展項目，預計將於本年度第三、四季達到預售條件。而環海•東岸之建築工程預計將於二零一八年年中完成，並於第三、四季將住宅單位交付予買家。

於中國大陸，預計金融機構會對地產行業繼續收緊信貸，故可能出現增加集團土地儲備的良機。集團將密切注視市場動態，適時作出行動。集團於瀋陽及惠州的項目預售理想，工程順利，預計於二零一八年會有盈利入帳。

於澳門，有關海上居發展項目，截至二零一七年年底已銷售約三分之一的住宅單位，總銷售額逾50億港元。剩餘之單位將會循序漸進推出市場。由於該項目頗具規模，住宅可售樓面面積達174,000平方米，位置既優越且鄰近港珠澳大橋，預期海上居發展項目之銷售將能為集團於二零一八年之盈利作出貢獻。

至於澳門海一居發展項目，除通過法律途徑以保障集團及買家之權益，亦正積極尋求任何合理可行方案以便儘快解決現時僵局。

至於石油業務，集團將繼續評估石油價格之走勢，如有需要，於二零一八年將進一步就石油資產作出撥備。

集團預期澳門投資物業之租金收入及香港之製冰及冷藏業務均能繼續為集團於二零一八年提供穩定收益。

由於集團於香港、中國大陸及澳門奉行三地發展策略，除擁有具競爭力之土地儲備及已建立良好的業務發展基礎，現時基於香港地價處於歷史新高，相對地中國大陸可能出現增加土地儲備機會，集團將發揮三地發展策略的互動優勢，亦從三地價格走勢差異進行評估，選擇最佳投資機遇。

大體而言，中港澳三地政府均有持續之樓市調控措施，加上利率上升的預期，可能導致物業銷售量及價格升幅均面對挑戰。惟在董事會及全體員工共同努力下，集團的業務正持續取得進步。在無不可預見情況下，預期集團於二零一八年業績可望保持增長。

各董事仝人對集團之支持及全體員工緊守崗位所作出之貢獻，本人謹此致以謝忱。

綜合業績

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零一六年之比較數字如下：

綜合收益計算表

截至二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
營業收入	3	3,120,369	6,777,949
銷售成本		(1,729,663)	(5,249,338)
其他收入		28,265	23,095
其他淨支出	4	(363,807)	(274,416)
折舊及攤銷		(16,196)	(17,057)
員工成本		(224,338)	(201,918)
銷售、推廣及分銷費用		(183,853)	(306,349)
石油生產及開採資產減值	5	(226,500)	—
其他經營費用		(64,919)	(70,779)
投資物業之公允價值變動		106,797	114,908
經營盈利		446,155	796,095
財務成本	6	(119,698)	(126,479)
所佔聯營公司盈利		1,294,005	145,891
所佔合營企業盈利		178,330	186,716
除稅前盈利	7	1,798,792	1,002,223
所得稅	8	(79,891)	(47,201)
本年度盈利		1,718,901	955,022
下列人士應佔：			
公司股權持有人		1,635,026	946,737
非控股權益		83,875	8,285
本年度盈利		1,718,901	955,022
每股盈利—基本／攤薄	9	1.41港元	0.82港元

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本年度盈利	<u>1,718,901</u>	<u>955,022</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	222,378	(294,356)
物業發展權益之公允價值變動	130,365	1,274,011
確認分派物業發展權益轉往收益計算表	(555,793)	–
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<u>208,471</u>	<u>(268,806)</u>
	<u>5,421</u>	<u>710,849</u>
本年度全面收益總計	<u>1,724,322</u>	<u>1,665,871</u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	1,740,148	1,352,938
非控股權益	<u>(15,826)</u>	<u>312,933</u>
本年度全面收益總計	<u>1,724,322</u>	<u>1,665,871</u>

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年		二零一六年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
投資物業			10,313,500		11,600,514
物業、機械及設備	5		541,625		780,012
石油開採資產	5		28,175		48,156
物業發展權益	11		12,399,437		13,388,882
合營企業權益			3,338,920		3,121,235
聯營公司權益			1,824,171		1,796,371
各項貸款	12		978,265		871,855
遞延稅項資產			122,010		176,058
			29,546,103		31,783,083
流動資產					
存貨			14,440,005		12,083,996
物業發展權益	11		1,264,017		–
營業應收帳款及其他應收款	12		1,072,018		1,884,405
各項貸款	12		26,171		24,816
應收同系附屬公司款			665,161		–
應收合營企業款			88,651		72,452
已抵押銀行存款			15,000		15,000
現金及銀行結餘			1,969,391		795,400
			19,540,414		14,876,069

	附註	二零一七年 千港元	千港元	二零一六年 千港元	千港元
流動負債					
營業應付帳款					
及其他應付款	13	4,796,620		5,166,617	
應付非控股權益款		-		200,000	
應付合營企業款		743,500		694,793	
聯營公司貸款		39,582		35,781	
銀行貸款		7,316,136		2,544,200	
本期稅項		174,087		169,175	
		<u>13,069,925</u>		<u>8,810,566</u>	
流動資產淨值			6,470,489		6,065,503
資產總額減流動負債			36,016,592		37,848,586
非流動負債					
最終控股公司貸款		619,526		1,534,546	
同系附屬公司貸款		-		814,056	
銀行貸款		6,344,000		7,525,853	
其他應付款		18,615		21,409	
遞延稅項負債		737,483		861,838	
			<u>7,719,624</u>		<u>10,757,702</u>
資產淨值			28,296,968		27,090,884
股本及儲備金					
股本			8,636,490		8,417,472
儲備金			<u>16,269,193</u>		<u>15,162,221</u>
公司股權持有人應佔權益總額			24,905,683		23,579,693
非控股權益			3,391,285		3,511,191
權益總額			28,296,968		27,090,884

附註

1 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二零一七年及二零一六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二零一六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二零一七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。此等修訂對本集團之會計政策並無影響。

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：主要包括提供財務服務、製冰及提供冷藏服務及財資營運之收入。

營業收入主要包括物業租金收入、物業銷售、原油銷售、物業發展權益收入及利息收入。

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。

	二零一七年						
	物業發展				物業投資	石油	其他
	綜合 千港元	香港 千港元	中國內地 千港元	澳門 千港元			
營業收入	3,120,369	587,266	1,420,333	500,000	356,323	61,930	194,517
呈報分類盈利	2,251,078	32,743	1,473,150	505,213	405,880	(246,321)	80,413
其他淨支出	(363,807)	-	(364,900)	-	1,093	-	-
投資物業之公允價值變動	106,797	-	-	-	106,797	-	-
所佔合營企業投資物業 之公允價值變動	36,080	-	-	-	36,080	-	-
總部及公司支出	(111,658)						
財務成本	(119,698)						
除稅前盈利	<u>1,798,792</u>						
所佔聯營公司盈利	1,294,005	-	1,290,752	-	-	-	3,253
所佔合營企業盈利	178,330	-	72,168	-	106,162	-	-
利息收入	57,499	-	-	-	-	-	57,499
存貨減值	(364,900)	-	(364,900)	-	-	-	-
石油生產及開採資產減值	(226,500)	-	-	-	-	(226,500)	-
折舊及攤銷	(34,037)	-	-	-	-	(17,933)	(16,104)

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團於澳門及中國內地物業發展分類中已確認總金額555,793,000港元之物業發展權益分派，其金額超過本集團營業收入之10%。

3 分類報告（續）

(a) 分類業績及資產（續）

	二零一六年						
	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
營業收入	6,777,949	2,435,347	3,719,192	-	340,841	77,377	205,192
呈報分類盈利	1,378,040	511,892	407,718	5,620	386,604	(30,238)	96,444
其他淨支出	(274,416)	-	(276,000)	-	1,584	-	-
投資物業之公允價值變動	114,908	-	-	-	114,908	-	-
所佔合營企業投資物業 之公允價值變動	37,400	-	-	-	37,400	-	-
總部及公司支出	(127,230)	-	-	-	-	-	-
財務成本	(126,479)	-	-	-	-	-	-
除稅前盈利	1,002,223	-	-	-	-	-	-
所佔聯營公司盈利	145,891	-	143,030	-	-	-	2,861
所佔合營企業盈利	186,716	-	83,302	-	103,414	-	-
利息收入	66,346	-	-	-	-	-	66,346
存貨減值	(276,000)	-	(276,000)	-	-	-	-
折舊及攤銷	(50,281)	-	-	-	-	(33,333)	(16,948)

3 分類報告 (續)

(a) 分類業績及資產 (續)

	二零一七年						
	物業發展				物業投資	石油	其他
	綜合 千港元	香港 千港元	中國內地 千港元	澳門 千港元	千港元	千港元	千港元
呈報分類資產	46,684,093	8,625,949	12,170,197	12,418,198	11,807,987	366,591	1,295,171
遞延稅項資產	122,010						
已抵押銀行存款	15,000						
現金及銀行結餘	1,969,391						
總部及公司資產	296,023						
綜合資產總額	49,086,517						
聯營公司權益	1,824,171	-	1,791,755	-	-	-	32,416
合營企業權益及 應收合營企業款	3,427,571	-	1,954,226	-	1,473,345	-	-

	二零一六年						
	物業發展				物業投資	石油	其他
	綜合 千港元	香港 千港元	中國內地 千港元	澳門 千港元	千港元	千港元	千港元
呈報分類資產	45,556,737	7,819,996	10,741,145	12,131,166	13,046,339	605,925	1,212,166
遞延稅項資產	176,058						
已抵押銀行存款	15,000						
現金及銀行結餘	795,400						
總部及公司資產	115,957						
綜合資產總額	46,659,152						
聯營公司權益	1,796,371	-	1,767,208	-	-	-	29,163
合營企業權益及 應收合營企業款	3,193,687	-	1,760,291	-	1,433,396	-	-

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營業收入及(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。

	營業收入		非流動資產	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港（註冊地）	1,114,026	2,958,371	10,575,032	10,450,586
中國內地	1,444,413	3,742,201	3,660,437	4,880,498
澳門	500,000	–	1,473,345	1,433,396
哈薩克斯坦	61,930	77,377	337,577	581,808
	<u>3,120,369</u>	<u>6,777,949</u>	<u>16,046,391</u>	<u>17,346,288</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10,586,970,000港元（二零一六年：12,060,840,000港元）及1,812,467,000港元（二零一六年：1,328,042,000港元）。

4 其他淨支出

其他淨支出主要為存貨減值364,900,000港元（二零一六年：276,000,000港元）。

5 石油生產及開採資產

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有309,402,000港元（二零一六年：533,652,000港元）之石油生產資產（包括在物業、機械及設備）及28,175,000港元（二零一六年：48,156,000港元）之石油開採資產。石油生產資產及石油開採資產乃按成本值減累積折舊／攤銷及減值虧損列帳。

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South Alibek油田以用作正常原油生產之燃氣許可證（用於燃燒伴生氣）將於二零一八年十二月三十一日到期。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，務求於二零一八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。基於上述，本集團認為並無跡象顯示燃氣許可證會不獲更新。

本集團聘請獨立評估公司對本集團位於哈薩克斯坦的油田進行於二零一七年十二月三十一日的石油儲量評估，根據該最新石油儲量評估報告，受近年原油價格顯著下滑，以及本集團相應調整其策略減少資本性開支所影響，導致油田經濟儲量(2P儲量)下降約42%。因此，於二零一七年十二月三十一日，管理層已重新評估其整體石油勘探及生產業務之經營及風險及估計其石油生產及開採資產之帳面值超出其可收回金額226,500,000港元。石油生產資產及石油開採資產之減值金額分別為207,474,000港元及19,026,000港元，並已於本集團綜合收益計算表內以獨立項目確認。於二零一六年，石油生產及開採資產之可收回金額超出其帳面值，因此於截至二零一六年十二月三十一日止年度並無需要考慮作出進一步之減值。石油生產及開採資產之可收回金額，分別為309,402,000港元及28,175,000港元，均按貼現率12.5%（二零一六年：12.5%）計算之使用價值而釐定。

6 財務成本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行貸款利息	200,147	142,303
最終控股公司及同系附屬公司貸款利息	13,189	72,226
減：撥充成本之數額	(93,638)	(88,050)
	<u>119,698</u>	<u>126,479</u>

7 除稅前盈利

稅前盈利經扣除下列各項：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
石油開採資產攤銷 (備註)	955	1,169
物業、機械及設備折舊及攤銷 (備註)	33,082	49,112
員工成本 (備註)	245,378	229,925
員工成本總額	271,500	241,841
減：撥充成本之數額	(26,122)	(11,916)

備註：

銷售成本包括22,410,000港元（二零一六年：39,220,000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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	75,360	117,363
— 香港以外	75,304	31,397
	150,664	148,760
土地增值稅	13,053	11,556
遞延稅項	(83,826)	(113,115)
	79,891	47,201

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%（二零一六年：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1,635,026,000港元（二零一六年：946,737,000港元）及年內已發行加權平均股數之1,162,483,202股（二零一六年：1,150,681,275股）普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一七年及二零一六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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
宣派及已派付之中期股息每股0.22港元 (二零一六年：0.21港元)	258,859	241,643
報告期末擬派之末期股息每股0.43港元 (二零一六年：0.39港元)	505,951	448,766
	764,810	690,409

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

物業發展權益乃指本集團根據與最終控股公司及其兩間全資附屬公司簽訂之共同投資協議，發展多個位於澳門及中國內地物業發展之權益。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，給予本集團來自物業發展項目之現金流作為回報。相關之資金安排及共同投資協議之其他主要條款已披露於二零零六年五月二十三日及二零一三年十月三十日之公司通函內。物業發展權益於報告期末按公允價值列帳。

根據與最終控股公司及其一間全資附屬公司簽訂有關惠州及T+T1地段物業發展項目之共同投資協議於年內分別作出55,793,000港元及500,000,000港元之分派，該筆從物業發展分派之收入555,793,000港元(二零一六年：無)已於年內確認於收益計算表。

於二零一七年十二月三十一日，估計其中1,264,017,000港元之物業發展權益將於一年內可收回，故分類為流動資產。

11 物業發展權益（續）

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，其土地用途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，而不需對物業擁有人作出任何賠償。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而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特別行政區之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。

於二零一七年十月十九日，澳門特別行政區中級法院就保利達洋行申請要求將澳門特別行政區行政長官終止該項目之土地批給決定無效之訴訟裁定敗訴。根據本集團取得之法律意見，保利達洋行有充份理據向澳門特別行政區終審法院作出進一步上訴（「最終上訴」），及澳門特別行政區法院應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要點作出考慮及評估，使該項目之建築工程得以完成並將物業交付予相關買家。保利達洋行已提交最終上訴之申請並正等候終審法院之決定。

就有關保利達洋行向行政法院提出要求為該項目補回時間（透過延長該土地批給）的主要訴訟，在最終上訴作出決定前仍需暫停。

由於該等訴訟結果尚未定案，本公司管理層在編製貼現現金流模型時，已考慮所有可取得的證據包括法律專家之意見及共同投資協議條款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。因此，該物業發展權益於二零一七年十二月三十一日並無需要考慮減值。

至於T+T1地段發展項目，入伙紙已於二零一七年七月三日取得（即於其土地批給到期日二零一七年七月五日前）。已預售之單位已於二零一七年年年底起陸續交予買家，而尚未出售之住宅單位將會分階段推出市場發售。

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（基於到期日）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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
現期	1,651,015	2,300,082
少於三個月	15,118	16,648
三至六個月	770	350
超過六個月	15,221	14,034
營業應收帳款及各項貸款	1,682,124	2,331,114
公用事業及其他按金	23,463	42,875
預付稅款	104,224	86,907
其他應收款及預付款	266,643	320,180
	2,076,454	2,781,076

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及各項貸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（基於到期日）之營業應付帳款如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
未到期或活期	1,547,182	1,692,225
少於三個月	3,061	7,422
三至六個月	1	18
超過六個月	3	3
營業應付帳款	1,550,247	1,699,668
租務及其他按金	76,467	74,824
其他應付款及應計費用	300,626	463,844
出售物業所收訂金	2,869,280	2,928,281
	4,796,620	5,166,617

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零一七年十二月三十一日集團之銀行貸款總額為 13,660,000,000 港元 (二零一六年十二月三十一日: 10,070,000,000 港元)，其中 7,316,000,000 港元須於一年內償還及 6,344,000,000 港元須於一年後償還。經計及 1,969,000,000 港元之現金及現金等價物，集團於二零一七年十二月三十一日之銀行借貸淨額為 11,691,000,000 港元。於二零一七年十二月三十一日之結欠最終控股公司為 620,000,000 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同系附屬公司總貸款除以本公司股東應佔權益之基準計算）於二零一七年十二月三十一日為 49.4% (二零一六年十二月三十一日: 49.3%)。

於年內，集團於香港項目之銷售及預售貢獻了現金流入 1,290,000,000 港元。此外，集團亦錄得約 1,018,000,000 港元之現金流入，主要為中國內地各個物業發展之銷售及預售款。

於二零一七年四月，集團完成一項由位於香港將軍澳之住宅項目之換地申請，該項目是於二零一六年年初向最終控股公司購入。

於年內，最終控股公司及其一間全資附屬公司就根據與惠州及澳門 T+T1 地塊之發展項目之共同投資協議向集團作出約 556,000,000 港元之分派。

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合共約 1,738,000,000 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。

至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，而絕大部分收入則以美元計算，故集團面對堅戈之滙率波動風險。於二零一七年十二月三十一日，集團並沒有就對沖而訂立的未動用之金融工具。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，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

於二零一七年十二月三十一日，集團就投資物業之承擔為 25,000,000 港元。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，21,000,000,000 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提供數項擔保。已提供該合營企業擔保金額為 1,131,000,000 港元，此乃相當於 2,261,000,000 港元有期貸款額之 50%。該等貸款之融資額度於二零一七年十二月三十一日已使用之貸款額為 1,077,000,000 港元。

人力資源

於二零一七年十二月三十一日，集團共聘用 864 名僱員（二零一六年：941 名僱員），其中 568 名為香港員工、162 名為中國大陸員工及 134 名為其他地方的員工。年內員工總成本增加至 2.72 億港元（二零一六年：2.42 億港元），是由於二零一七年七月之薪酬調整。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。集團透過不同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並舉行幸運抽獎，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二零一七十二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），已就集團截至二零一七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截至二零一七年十二月三十一日止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佈發出任何核證。

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內所有守則條文，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。此兼任職務的安排有助本公司作出敏銳且有效之決策。本公司之企業管治取向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二零一七年六月七日舉行之股東週年大會（「二零一七年股東週年大會」），惟一位獨立非執行董事因當時身處海外，而未能出席二零一七年股東週年大會。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

二零一八年股東週年大會

本公司二零一八年股東週年大會將於二零一八年六月二十七日（星期三）舉行。二零一八年股東週年大會之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

為確定股東出席二零一八年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一八年六月二十二日（星期五）至二零一八年六月二十七日（星期三）（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。為符合資格出席二零一八年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零一八年六月二十一日（星期四）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。

為確定股東有獲派建議中之末期股息的權利，本公司將於二零一八年七月九日（星期一）至二零一八年七月十日（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。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二零一八年七月六日（星期五）下午四時三十分前送交於上述地址之本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，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二零一七年年報，並將於二零一八年四月二十七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，二零一八年三月二十七日

於本公佈日期，本公司董事包括：執行董事柯為湘先生（主席）、黎家輝先生、柯沛鈞先生及林勇禧先生；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。

© 僅供識別