

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)

## 截至二零一零年十二月三十一日止年度之 全年業績

### 摘要

- 二零一零年集團股東應佔純利由二零零九年 1,228,000,000 港元上升至 2,128,000,000 港元。
- 經扣除集團投資物業的重估收益，實際純利及每股盈利分別為 691,000,000 港元及 0.60 港元。
- 二零一零年之全年股息每股為 0.52 港元，末期股息每股則為 0.32 港元。
- 集團於中國內地的物業發展業務已初見成果，而其物業發展項目預期將為集團自二零一一年起帶來增長性收入。

### 集團業績及股息

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔純利由二零零九年 1,228,000,000 港元(重列)上升至 2,128,000,000 港元，二零一零年之每股基本盈利由二零零九年 1.07 港元(重列)增加至 1.85 港元。

經扣除集團投資物業重估收益，二零一零年之實際純利為 691,000,000 港元，而二零零九年則為 1,160,000,000 港元(重列)。二零一零年之每股實際盈利為 0.60 港元。

董事會建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.32 港元(二零零九年：0.32 港元)。連同二零一零年中期股息每股 0.20 港元，本年度將合共派發股息每股 0.52 港元(二零零九年：0.52 港元)。

待股東於股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一一年七月十九日派發予於二零一一年七月六日名列在本公司股東名冊上之股東。

## 業務回顧

全球經濟已自二零零八年金融危機中逐漸復甦，香港、澳門和中國內地三個大中華經濟體系均呈強勁反彈。受惠於相對較低息率及強勁需求，儘管各地政府於期內針對其房地產市場施加一系列不同力度及範圍之降溫措施，該三大經濟體系之整體物業成交量及價格已於二零一零年重返甚或超逾金融危機前之水平。

在房地產市場強勁復甦下，集團發展項目(其中一項在香港，兩項在中國內地)之預售亦深深受惠，二零一零年之預售所得款項總額超逾 45 億港元，當中包括佛山一項合營發展項目。

## 物業銷售

於回顧年度內，物業發展業務之經營盈利總額達 424,000,000 港元，主要來自於澳門及中國內地兩項發展項目之確認銷售。

在澳門，海茵怡居(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」)持有之澳門項目之一)所有住宅單位及當中超過六成泊車位已預售，帶來超過 809,000,000 港元之銷售總額。該項目已於二零一零年上半年完工，而所有住宅單位均已交付買家。

在中國內地，本集團有份參與之佛山合營發展項目首期住宅單位，自推出預售以來錄得預售額超逾人民幣 50 億元，並分別於二零零九年及二零一零年確認銷售額約人民幣 5 億元及約人民幣 17 億元。餘下之預售額將在集團取得相關竣工證書後，於二零一一年起確認入帳。

## 物業發展

於二零一零年十二月三十一日，本集團可供發展土地儲備之應佔總建築樓面面積約達 5,000,000 平方米。主要發展中項目情況載列如下。

## 香港

### 九龍牛池灣

該地盤位於牛池灣清水灣道35號。整個發展項目由本集團全資擁有，並已取得總建築樓面面積約196,400平方米之商住綜合項目之規劃許可證，當中設有購物商場、會所及停車場。現正與政府磋商補地價事宜。

### 九龍麥花臣場館

該地盤位處旺角黃金地段。此項目與市區重建局及香港遊樂場協會合作之商住重建項目，總建築樓面面積約 24,800 平方米。此項目將發展為設有會所和停車場、零售舖位、多功能體育館及青年中心之豪華商住綜合項目。撇除多功能體育館及青年中心，商住部份之總建築樓面面積約佔 18,100 平方米。現正進行上蓋工程，預期於二零一二年下半年完工。

### 九龍西洋菜北街

該地盤位於西洋菜北街468至474號。此住宅重建項目由本集團全資擁有，總建築樓面面積約為8,400平方米。該項目將重建為設有會所和停車場之時尚高層住宅大廈。現正進行上蓋工程，預期於二零一二年完工。

### 香港明園西街曉峯

該地盤位於北角明園西街24至32號。此商住項目由本集團全資擁有，總建築樓面面積約5,700平方米。此項目將發展為包含74個住宅單位、零售地舖、康樂設施及附有空中花園會所之豪華住宅樓宇。集團已於二零一一年初取得該項目之入伙紙，並將於短期內正式推出發售。

### 香港卑路乍街

該地盤位於卑路乍街150至162號，鄰近擬建之港鐵堅尼地城站出口。最初收購之地盤面積僅為564平方米，惟本集團終能收購多幢毗鄰之樓宇以擴大該發展規模。

## 中國內地

### 瀋陽市瀋河區

該地盤位於瀋陽市五大主要中心區之一的瀋河區大壩路西側。該地盤原屬東陵區，而東陵區於二零一零年三月併入瀋河區。此商住項目由本集團全資擁有，其計劃總建築樓面面積約2,000,000平方米，並將分多個階段發展為低及中密度住宅單位。第一期地基工程經已展開，並計劃於二零一一年年底前完工。住宅單位之預售預期將於二零一一年下半年展開。

### 瀋陽市渾南新區

該地盤位於瀋陽市渾南新區渾南二路之渾河沿岸。此商住發展項目由本集團全資擁有，其計劃總建築樓面面積約為579,000平方米。按照當地市政府的整體規劃和發展策略，渾南新區將發展為現代科技新區，區內設有高科技工業開發區、高級商貿中心、住宅區、大學城及渾河旅遊區。

第一期住宅發展項目（總建築樓面面積約116,000平方米）之上蓋建築工程正在施工，並擬定於二零一一年第三季前竣工。第一期之預售已於二零一零年第四季展開，市場反應良好。現正進行第二期（總建築樓面面積約100,000平方米）之發展規劃，並將於短期內動工。

### 佛山市南海區

該地盤位於廣東省佛山市南海區，佔地面積約4,000,000平方米，是一項與中信地產集團各佔五成權益之商住發展項目。該地盤坐享獨特地理優勢，環抱於湖泊、濕地自然保護區及樹林之中。正發展成為佛山市其中一個最具標誌性之住宅社區，其總建築樓面面積約1,600,000平方米。該項目之第一期發展主要包括低密度的豪華別墅，現已完工及大部分已售出。第二期發展包括低密度別墅及中樓層公寓，已開始動工。

## 天津市河東區

地盤位於天津市河東區內一個新商業區。本集團持有此商住發展項目49%權益，總建築樓面面積約為930,000平方米。該項目將發展為設有豪華住宅樓宇、辦公大樓、五星級酒店及頂級商場之時尚商住綜合項目。總規劃已提交予當地政府部門，而建築工程將於取得審批後隨即動工。

## 中山市石歧區

該地盤位於廣東省中山市市中心之石歧區。本集團持有此商住項目70%權益，總建築樓面面積約129,000平方米。該發展項目包括七幢含1,150個住宅單位之高尚樓宇，並備有會所及零售商舖。上蓋建築工程正在進行，並預期於二零一二年完工。

## 澳門

### 東方明珠地段P地段

該P地段位於澳門東方明珠地段，毗鄰未來之港珠澳大橋，總地盤面積約68,000平方米。保利達資產持有該項目之80%權益。該項目將分階段發展為多幢豪宅大廈，並備有一個大型商場、五星級會所及停車場，總建築樓面面積約為699,700平方米。有關建築圖則剛獲批准，待集團取得相關政府部門最後審批後建築工程將會展開。

### 東方明珠地段T及T1地段

該T及T1地段亦位於澳門東方明珠地段，毗鄰未來之港珠澳大橋，總地盤面積約為17,900平方米。保利達資產持有該項目之80%權益。該項目將發展為多幢高尚住宅大廈，並備有零售商舖及停車場，總建築樓面面積約為191,600平方米。有關總規劃經已獲批准，建築圖則亦已提交相關政府部門審批。

## 物業投資

於回顧年度內，本集團出售旺角信和中心多個零售單位(本集團於香港其中一項投資物業)，總確認收益為 141,000,000 港元。鑒於全球過往兩年來普遍奉行極度寬鬆之貨幣政策，香港近期市場氣氛向好，本集團預期於未來數年繼續出售餘下之非核心投資物業。

於二零一零年，本集團來自投資物業組合之總租金收入為 273,000,000 港元，而二零零九年則為 272,000,000 港元。儘管二零一零年續租或新租之租金增長率整體令人滿意，總租金收入升幅僅屬微不足道，主要因為本集團於二零一零年五月暫時關閉香港之旗艦物業始創中心二樓作重新包裝定位。集團已把始創中心二樓改裝成始創數碼中心，此數碼地帶已成為旺角之數碼業重地，提供多元化之數碼產品。

在本地消費強勁復甦及中國內地旅客零售消費急速增長所帶動下，香港之零售市場於去年呈強勁反彈，以至對零售鋪位之需求大增。因此，截至二零一零年十二月三十一日，本集團物業投資組合內幾乎所有零售商鋪乃至辦公室均已租出。

## 財務及財資

於二零一零年十二月三十一日，本集團之投資組合剩餘總值為134,000,000港元(比對二零零九年十二月底則為107,000,000港元)，佔本集團資產總值0.4%。現有組合主要包括已持有兩年以上之長期投資基金及債券。於二零一零年，本集團之經營盈利中有 49,000,000 港元來自財務及財資分類，而二零零九年同期則為119,000,000 港元。

## 新業務

誠如二零一零年中期報告所述，保利達資產(集團之上市附屬公司)已於二零一零年七月完成收購位於哈薩克斯坦的一間石油及燃氣公司。此項收購讓保利達資產能擴展業務至石油行業，令經常性收入來源得以多樣化。集團之專業石油團隊正努力開拓油田之潛力，藉以強化未來產能及石油儲備。

## 展望

全球（尤其美國）於過去兩年以來採取極度寬鬆貨幣政策，令息率維持相對低位。去年，大中華地區經濟復甦強勁，引致香港、澳門及中國內地的物業市場均大幅度反彈，住宅價格更是快速上升。因此在二零一零年間，三個經濟體系均推出一系列不同程度收緊信貸及限制樓宇買賣之新措施，以防物業市場出現泡沫。

集團預期，現行針對三地物業市場之降溫措施及信貸緊縮政策，將於二零一一年上半年持續。該等政策無疑會對樓市構成短期負面影響，物業交投量乃至樓價亦將出現波動。然而，於今年下半年，如無進一步更嚴厲之措施，市場將會逐步適應現狀，交投可望回升，樓價亦將隨之穩定。

在澳門，保利達資產持有 80%權益之 P 地段大型商住開發項目取得了重大進展，此項目已取得建築圖則批文。集團短期內將向相關政府機關提交項目之最終圖則，並預期將於今年下半年取得最終批准後立即動工。該大型項目毗鄰港珠澳大橋落腳處，總建築樓面面積約為 700,000 平方米，包含逾 5,000 個豪華住宅單位，並備有一個大型商場、一個五星級會所及超過 4,000 個泊車位。該項目將於來年分階段發展，有信心該項目將能於中長期為集團帶來可觀之現金流及盈利。

在未來數年，集團於香港及中國內地共有八個發展中項目將會完成，期為集團之盈利提供良好支持。在香港，本集團其中四個發展項目（包括北角曉峯、旺角麥花臣體育館、卑路乍街及西洋菜北街項目）現正在施工階段。該等項目應可於未來兩至三年為本集團帶來滿意利潤。在中國內地，亦有四個開發項目（包括佛山一個項目、瀋陽兩個項目及中山一個項目）正在施工中，而該等項目應可於未來數年有利地推動本集團之業績。

於二零一一年，預期本集團大部分盈利將來自佛山合營項目、瀋陽渾南新區之獨資項目及香港北角之獨資項目之預售。來自該等項目之未確認預售所得款項至今已超過 40 億港元，預期其中大部分將於二零一一年被確認。

展望未來，集團將致力於澳門之大型項目，乃至香港和中國內地其他項目之發展及銷售。同時，集團亦將繼續在三地市場擴充土地儲備，以期增加及擴闊集團之收入基礎。

## 綜合業績

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零零九年之比較數字如下：

### 綜合收益計算表

截至二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
營業額	3	1,268,722	1,985,304
銷售成本		(765,500)	(534,683)
其他收入		31,791	57,062
其他淨收益	4	189,494	152,566
折舊及攤銷		(11,000)	(11,288)
員工成本		(116,878)	(111,304)
其他經營費用		(100,158)	(72,251)
物業減值虧損撥回		154,770	12,170
投資物業之公允價值變動		1,421,148	72,357
經營盈利		2,072,389	1,549,933
財務成本	5	(20,207)	(23,154)
所佔聯營公司盈利		2,596	2,370
所佔共同控制實體盈利		218,360	38,235
除稅前盈利	6	2,273,138	1,567,384
所得稅	7	(75,290)	(99,809)
本年度盈利		<u>2,197,848</u>	<u>1,467,575</u>
下列人士應佔：			
公司股權持有人		2,127,883	1,227,613
非控股權益		<u>69,965</u>	<u>239,962</u>
本年度盈利		<u>2,197,848</u>	<u>1,467,575</u>
每股盈利—基本/攤薄	8	<u>1.85 港元</u>	<u>1.07 港元</u>



## 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
本年度盈利	<u>2,197,848</u>	<u>1,467,575</u>
本年度其他全面收益		
海外附屬公司帳項之滙兌差額	70,408	3,495
出售附屬公司權益之已實現滙兌差額	(1,994)	(21,520)
可供出售投資之公允價值變動	2,169	(6,585)
物業發展權益之公允價值變動	56,524	(134,112)
可供出售投資之減值虧損轉往收益計算表	-	9,078
確認物業發展權益轉往收益計算表	-	(751,168)
所佔共同控制實體及聯營公司其他全面收益	<u>76,020</u>	<u>538</u>
	<u>203,127</u>	<u>(900,274)</u>
本年度全面收益總計	<u><u>2,400,975</u></u>	<u><u>567,301</u></u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	2,314,767	593,864
非控股權益	<u>86,208</u>	<u>(26,563)</u>
本年度全面收益總計	<u><u>2,400,975</u></u>	<u><u>567,301</u></u>

## 綜合資產負債表

附註	於二零一零年 十二月三十一日		於二零零九年 十二月三十一日		於二零零九年 一月一日	
	千港元	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>						
固定資產						
		7,411,650		6,108,010		6,027,990
		235,568		239,431		245,961
		<u>1,106,773</u>		<u>38,616</u>		<u>41,725</u>
		8,753,991		6,386,057		6,315,676
		123,144		-		-
		10,173,404		10,116,880		10,251,062
		1,541,645		1,298,998		1,259,935
		1,675,361		1,286,726		7,584
		29,346		27,096		33,681
		3,717		9,338		14,085
		2,527		-		-
		<u>7,464</u>		<u>31,132</u>		<u>31,711</u>
		22,310,599		19,156,227		17,913,734
<b>流動資產</b>						
		7,487,859		7,067,026		5,854,969
		-		-		1,601,329
10		185,212		169,622		2,196,512
		19,043		31,322		42,407
		154,278		210,822		997,314
		-		7,800		-
		104,594		80,016		202,176
		15,000		15,000		18,810
		<u>719,684</u>		<u>575,237</u>		<u>967,499</u>
		8,685,670		8,156,845		11,881,016

	附註	於二零一零年 十二月三十一日		於二零零九年 十二月三十一日		於二零零九年 一月一日	
		千港元	千港元	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)	千港元 (重列)
<b>流動負債</b>							
營業應付帳款及其他應付款	11	1,273,187		1,061,330		2,676,052	
應付最終控股公司款		-		766,506		1,380	
應付共同控制實體款		554,448		-		-	
應付非控股權益持有人款		-		-		461,158	
衍生財務工具		-		-		45,526	
銀行貸款		3,855,500		3,117,500		1,166,000	
本期稅項		298,465		274,121		398,870	
		<u>5,981,600</u>		<u>5,219,457</u>		<u>4,748,986</u>	
<b>流動資產淨值</b>			<u>2,704,070</u>		<u>2,937,388</u>		<u>7,132,030</u>
<b>資產總額減流動負債</b>			<u>25,014,669</u>		<u>22,093,615</u>		<u>25,045,764</u>
<b>非流動負債</b>							
最終控股公司貸款		896,569		1,200,559		2,473,789	
應付最終控股公司款		627,901		566,374		686,497	
銀行貸款		1,660,447		150,000		1,862,000	
其他應付款		46,872		-		-	
遞延稅項負債		303,170		347,237		189,674	
			<u>3,534,959</u>		<u>2,264,170</u>		<u>5,211,960</u>
<b>資產淨值</b>			<u>21,479,710</u>		<u>19,829,445</u>		<u>19,833,804</u>
<b>股本及儲備金</b>							
股本			115,068		115,068		115,068
儲備金			18,473,255		16,756,842		16,623,250
<b>公司股權持有人應佔權益總額</b>			<u>18,588,323</u>		<u>16,871,910</u>		<u>16,738,318</u>
<b>非控股權益</b>			<u>2,891,387</u>		<u>2,957,535</u>		<u>3,095,486</u>
<b>權益總額</b>			<u>21,479,710</u>		<u>19,829,445</u>		<u>19,833,804</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，此等新準則首次適用或可提早採納於本集團本會計期間。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，本會計帳項已根據應用於往年度之會計帳項一致之會計政策而編製。

## 2 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈兩項經修訂之香港財務報告準則，多項香港財務報告準則之修訂及兩項新詮釋，於本集團本會計期間生效。據此，以下之發展均與本集團帳項有關：

- 香港財務報告準則第 3 條（2008 經修訂）—「業務合併」
- 香港會計準則第 27 條之修訂—「綜合及個別財務報表」
- 香港財務報告準則之改進(2009)
- 香港詮釋第5條 —「財務報表之呈報—借款人對包含按要求還款條文之有期貨款之分類」

除根據香港會計準則第 40 條「投資物業」，以公平值入帳之投資物業所確認之遞延稅項，提早採納香港會計準則第 12 條「所得稅」之修訂外，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。此會計準則第 12 條之修訂於二零一二年一月一日或以後開始之年度生效，但予以提前應用。本集團已決定提早採納此修訂。

### (a) 提早採納香港會計準則第 12 條「所得稅」之修訂

香港會計準則第 12 條之修訂是唯一對本期或比較期間構成重大影響之會計政策變動。由於此項政策之變動，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業所包含之絕大部份經濟利益，本集團須參照如於結算日，按投資物業之帳面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。修訂前，如該等物業是根據租賃權益持有，一般以該資產透過使用時收回其帳面值而按適用之稅率計算遞延稅項。

此會計政策變動已追溯而重列二零零九年及二零一零年一月一日之期初數及隨而調整二零零九年十二月三十一日之比較數字。據此本集團經減少有關若干投資物業公允價值收益而計算之遞延稅項。其影響如下：

	以往呈報 千港元	採用香港會計 準則第 12 條 修訂之影響 千港元	重列 千港元
<b>綜合收益計算表</b>			
<b>截至二零零九年十二月三十一日：</b>			
所佔共同控制實體盈利	38,955	(720)	38,235
所得稅	114,231	(14,422)	99,809
本年度盈利	1,453,873	13,702	1,467,575
下列人士應佔盈利：			
- 公司股權持有人	1,213,541	14,072	1,227,613
- 非控股權益	240,332	(370)	239,962
每股盈利—基本/攤薄	1.05 港元	0.02 港元	1.07 港元

**綜合資產負債表**  
於二零零九年十二月三十一日：

共同控制實體權益	1,280,826	18,172	1,298,998
遞延稅項資產	30,266	866	31,132
遞延稅項負債	1,071,264	(724,027)	347,237
保留盈利	5,758,639	737,716	6,496,355
非控股權益	2,952,186	5,349	2,957,535

**綜合資產負債表**  
於二零零九年一月一日：

共同控制實體權益	1,241,043	18,892	1,259,935
遞延稅項負債	900,145	(710,471)	189,674
保留盈利	5,005,370	723,644	5,729,014
非控股權益	3,089,767	5,719	3,095,486

(b) 其他會計政策之變動詳情如下：

(i) 由於採納香港財務報告準則第 3 條 (2008 經修訂)，於二零一零年一月一日或以後收購之任何業務合併將根據香港財務報告準則第 3 條 (2008 經修訂) 所載之新規定及詳盡指引確認。此包括以下會計政策之主要變動：

- 本集團就業務合併所產生之交易成本，如介紹費用、法律費用、盡職調查費用及其他專業及顧問費用將於產生時作為費用支出，而過往則作為業務合併之成本部分入帳，因而影響所確認之商譽金額。

- 倘本集團於緊接取得控制權前持有被收購方之權益，則該等權益將被視為於取得控制權當日按公允值出售及重新收購。過往則使用累進法，即於各收購階段累計以計算商譽。

根據香港財務報告準則第 3 條（2008 年經修訂）之過渡性條文，該等新會計政策將應用於當前或未來期間進行之任何業務合併。本集團並無調整在業務合併（其收購日期在採用該項經修訂準則之前）中所產生之資產與負債之帳面值。

(ii) 由二零一零年一月一日起，經採用香港會計準則第 27 條之修訂後之會計政策變動如下：

- 倘本集團收購非全資附屬公司之額外權益，則該交易將列作與身為擁有人之權益股東（非控股權益）之交易，因此並無商譽將會因該等交易而予以確認。同樣地，倘集團出售其於附屬公司之部分權益但仍保留控制權，則該交易亦將列作與身為擁有人之權益股東之交易，因此並無損益將會因該等交易而予以確認。以往，本集團將該等交易分別視作累進交易及部分出售。
- 倘本集團失去某間附屬公司之控制權，則該交易將列作出售該附屬公司之全部權益，而本集團保留之任何餘下權益則按公允值確認（猶如重新收購）。
- 非全資附屬公司產生之任何虧損將按於該實體所佔之權益比例，於權益股東與非控股權益之間分配，即使此舉會導致於綜合權益內非控股權益出現虧絀結餘。以往，倘虧損分配至非控股權益導致虧絀結餘，則該等虧損僅當非控股權益有約束力之責任去彌補該等虧損時，方會分配至非控股權益。

根據香港會計準則第 27 條之過渡條款，該等新會計政策將應用於本期間或未來期間之交易，故過往期間並無重列。

(iii) 為與上述香港財務報告準則第 3 條及香港會計準則第 27 條之修訂一致，已對香港會計準則第 28 條「聯營公司之投資」及香港會計準則第 31 條「合營公司之權益」作出類似修訂。

(iv) 由於香港會計準則第 17 條「租賃」之修訂（由「香港財務報告準則之改進（2009）」引致），本集團已重新評估其於租賃土地權益之分類，即根據本集團之判斷，租賃是否轉移土地擁有權之絕大部分風險及回報，致使本集團之角色在經濟角度方面與買家類似。本集團已作出決定，繼續將該等租賃分類為經營租賃乃合適做法，惟於香港登記及可轉移擁有權之土地權益除外。本集團將不再將該等租賃權益分類為經營租賃，原因乃本集團認為其角色在經濟角度方面與買家類似。此項會計政策變動對本期間或過往期間並無重大影響。

### 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，本集團已識別以下七項呈報分類。

- 物業發展分類（香港/澳門/中國內地）：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：租賃物業而產生之租金收入及長期物業升值而獲益。
- 財務及財資分類：金融投資及提供財務服務。
- 石油業務分類：石油勘探及生產。
- 其他業務分類：主要包括製冰及提供冷藏服務及財務運作之收益。

營業額主要包括物業租金收入、物業銷售、石油銷售、出售可買賣投資之收入、物業發展權益之收入、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。

	二零一零年							
	綜合 千港元	物業發展			物業投資 千港元	財務及財資 千港元	石油	其他 千港元
	香港 千港元	澳門 千港元	中國內地 千港元					
營業額	1,268,722	2,357	819,258	-	272,741	27,849	80,444	66,073
呈報分類盈利	783,366	159,048	111,328	153,630	276,043	49,144	9,749	24,424
其他淨收益	141,337	-	-	-	141,337	-	-	-
投資物業之公允價值變動	1,421,148	-	-	-	1,421,148	-	-	-
所佔共同控制實體								
投資物業之公允價值變動	22,000	-	-	-	22,000	-	-	-
總部及公司支出	(74,506)							
財務成本	(20,207)							
除稅前盈利	2,273,138							
所佔聯營公司盈利	2,596	-	-	-	-	-	-	2,596
所佔共同控制實體盈利	218,360	-	-	172,720	45,640	-	-	-
利息收入	22,373	-	-	-	-	21,546	-	827
折舊及攤銷	(28,608)	-	-	-	-	-	(17,753)	(10,855)
物業減值虧損撥回	154,770	154,770	-	-	-	-	-	-
持可買賣上市投資之公允價值變動	24,578	-	-	-	-	24,578	-	-
議價購買收益	23,579	-	-	-	-	-	23,579	-



(a) 分類業績及資產 (續)

	二零零九年 (重列)						
	綜合	物業發展			物業投資	財務及財資	其他
	千港元	香港	澳門	中國內地	千港元	千港元	千港元
		千港元	千港元	千港元			
營業額	1,985,304	529,620	761,637	-	272,217	367,224	54,606
呈報分類盈利	1,497,313	304,738	749,856	30,707	280,092	118,653	13,267
其他收入	46,859						
其他淨收益	68,944						
投資物業之公允價值變動	72,357	-	-	-	72,357	-	-
所佔共同控制實體							
投資物業之公允價值變動	(13,200)	-	-	-	(13,200)	-	-
總部及公司支出	(81,735)						
財務成本	(23,154)						
除稅前盈利	1,567,384						
所佔聯營公司盈利	2,370	-	-	-	-	-	2,370
所佔共同控制實體盈利	38,235	-	-	34,254	3,981	-	-
利息收入	19,721	-	-	-	-	19,324	397
折舊及攤銷	(11,288)	-	-	-	-	-	(11,288)
物業減值虧損撥回	12,170	12,170	-	-	-	-	-
持可買賣上市投資之							
公允價值變動	38,096	-	-	-	-	38,096	-
衍生財務工具之公允價值變動	45,526	-	-	-	-	45,526	-

(a) 分類業績及資產(續)

	二零一零年							
	綜合 千港元	物業發展			物業投資 千港元	財務及財資 千港元	石油 千港元	其他 千港元
		香港 千港元	澳門 千港元	中國內地 千港元				
呈報分類資產	30,234,331	4,255,834	10,285,205	6,026,766	8,002,462	164,000	1,220,557	279,507
遞延稅項資產	7,464							
定期存款(已抵押)	15,000							
現金及現金等價物	719,684							
總部及公司資產	19,790							
綜合資產總額	<u>30,996,269</u>							
聯營公司權益	1,675,361	-	-	1,667,105	-	-	-	8,256
共同控制實體權益及 應收共同控制實體款	1,695,923	-	-	1,111,899	584,024	-	-	-

  

	二零零九年 (重列)						
	綜合 千港元	物業發展			物業投資 千港元	財務及財資 千港元	其他 千港元
		香港 千港元	澳門 千港元	中國內地 千港元			
呈報分類資產	26,670,029	3,717,032	10,932,417	4,889,639	6,678,698	156,309	295,934
遞延稅項資產	31,132						
定期存款(已抵押)	15,000						
現金及現金等價物	575,237						
總部及公司資產	21,674						
綜合資產總額	<u>27,313,072</u>						
聯營公司權益	1,286,726	-	-	1,276,773	-	-	9,953
共同控制實體權益及 應收共同控制實體款	1,509,820	-	-	946,729	563,091	-	-

(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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
香港(註冊地)	344,536	1,198,251	7,634,699	6,309,121
澳門	821,855	765,334	490,040	474,540
中國內地	14,758	14,637	2,776,310	2,188,120
哈薩克斯坦	80,494	-	1,195,619	-
其他	7,079	7,082	-	-
	<u>1,268,722</u>	<u>1,985,304</u>	<u>12,096,668</u>	<u>8,971,781</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10,173,404,000港元(二零零九年:10,116,880,000港元)。

#### 4 其他淨收益

於二零一零年其他淨收益為出售投資物業 141,337,000 港元（二零零九年：無）、有關收購一間附屬公司之議價購買收益 23,579,000 港元（二零零九年：無）及可買賣上市投資之公允價值變動盈利 24,578,000 港元（二零零九年：38,096,000 港元）。於二零零九年，其他淨收益同時包括衍生財務工具之公允價值變動盈利 45,526,000 港元及出售一間附屬公司 12%權益之淨收益 68,944,000 港元。

#### 5 財務成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行貸款及透支利息	65,040	20,240
最終控股公司貸款/應付最終控股公司款利息	10,572	16,598
減：撥充成本之數額	(52,642)	(13,684)
	<u>22,970</u>	<u>23,154</u>
減：包括於其他營業費用之利息費用	(2,763)	-
	<u>20,207</u>	<u>23,154</u>

#### 6 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除下列各項：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
石油開採資產攤銷 (備註)	5,916	-
固定資產折舊及攤銷 (備註)	22,692	11,288
員工成本(備註)	123,611	111,304
	<u>152,219</u>	<u>122,592</u>

備註：

銷售成本包括 24,341,000 港元（二零零九年：無）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總金額。

#### 7 所得稅

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
本期稅項		
-香港	33,153	77,522
-香港以外	53,040	17,952
	<u>86,193</u>	<u>95,474</u>
遞延稅項	(10,903)	4,335
	<u>75,290</u>	<u>99,809</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%（二零零九年：16.5%）計算。香港以外之稅項乃根據應用於相關區域之年度規定適用之稅率計算。

## 8 每股盈利

(a) 每股基本盈利乃按公司股權持有人應佔盈利 2,127,883,000 港元（二零零九年（重列）：1,227,613,000 港元）及年內已發行加權平均股數 1,150,681,275 股（二零零九年：1,150,681,275 股）計算。

(b) 截至二零一零年及二零零九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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
宣派及已派付之中期股息每股 0.20 港元 (二零零九年：0.20 港元)	230,136	230,136
結算日後擬派之末期股息每股 0.32 港元 (二零零九年：0.32 港元)	368,218	368,218
	<b>598,354</b>	<b>598,354</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

包括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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未到期	53,538	59,614
逾期少於三個月	5,354	6,032
逾期三至六個月	435	351
逾期超過六個月	10,065	7,399
逾期款	15,854	13,782
營業應收帳款	69,392	73,396
公用事業及其他按金	7,906	6,691
其他應收帳款及預付款	107,914	89,535
	<b>185,212</b>	<b>169,622</b>

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。

## 11 營業應付帳款及其他應付款

包括此項目內之附有帳齡分析之應付帳款如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未到期或活期	132,551	152,783
少於三個月	42,937	10,789
三個月至六個月	506	-
超逾六個月	32,768	69,086
營業應付帳款	208,762	232,658
租務及其他按金	64,798	65,039
其他應付帳款及應計費用	535,177	174,160
出售物業所收訂金	464,450	589,473
	<b>1,273,187</b>	<b>1,061,330</b>

## 12 重列比較數字

經採納香港會計準則第 12 條「所得稅」之修訂，若干比較數字曾作調整，以反映於附有公允價值之投資物業相關遞延稅項負債撥備之減少。有關之會計政策變動詳情已於附註 2 披露。

## 財務回顧

### 財務資源及銀行借貸

於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為 5,516,000,000 港元，其中 3,856,000,000 港元須於一年內償還及 1,660,000,000 港元須於一年後償還。二零一一年年初到期之短期銀行貸款中大部分已於年結日後藉安排一項中期有期貸款而再融資。經計及 720,000,000 港元之現金及現金等價物，本集團於二零一零年十二月末之銀行借貸淨額為 4,796,000,000 港元，較二零零九年十二月三十一日之借貸淨額 2,693,000,000 港元增加 2,103,000,000 港元。同時，於二零一零年年末結欠最終控股公司之尚未償還貸款及應付款為 1,524,000,000 港元，相對二零零九年年末之 2,533,000,000 港元減少了 1,009,000,000 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）於二零一零年十二月三十一日為 34.0%（二零零九年：31.0%（重列））。

於二零一零年，本集團於中國內地及澳門之投資所得現金流入分別約為 917,000,000 港元及 289,000,000 港元。於中國內地之現金流入主要為集團投資於佛山項目之資金返還以及於瀋陽渾南新區之發展項目收到之預售款。而澳門之流入現金主要來自海茵怡居之銷售。此外，於回顧期內，出售於香港及澳門之若干非核心投資物業所得現金約 271,000,000 港元。

於二零一零年，本集團就天津項目進一步投入約 339,000,000 港元。有關本集團發展項目所付之收購及建築成本之金額約為 939,000,000 港元。

收購 Capsi Neft TME 已於二零一零年下半年完成，於交易完成時已支付部分代價餘額 133,600,000 美元。

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。

本集團因投資於中國內地而面對人民幣匯率波動之風險。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。

自年內通過集團之上市附屬公司保利達資產收購哈薩克斯坦之石油業務以來，本集團便面對哈薩克騰格(KZT)(哈薩克斯坦當地貨幣)之匯率波動風險。本集團石油業務大部分經營開支(乃至資本支出)以 KZT 計值，惟來自此業務部分 80%以上之收入均以美元計值。然而，此業務只佔本集團之整體業務相對較小部份，因此該貨幣之變動不至於對本集團之財務狀況產生重大的影響。

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**

於二零一零年十二月三十一日，就本集團投資物業之建築工程承擔為 143,000,000 港元。

### **資產抵押**

於結算日，11,995,000,000 港元之物業以及 15,000,000 港元之定期存款已抵押予財務機構，主要作為集團信貸擔保之保證金。

### **或然負債**

本集團為一間中國內地共同控制實體訂立之銀行貸款作出數項擔保。其中一項以共同及個別基準作出人民幣 80,000,000 元擔保，合作夥伴與本集團已簽訂一項共同彌償協議，按 50:50 之基準向另一方彌償就該項擔保引致或產生之任何損失。相關之融資額度於二零一零年十二月三十一日已使用之貸款總額為人民幣 80,000,000 元。其他餘下之擔保金額合共為人民幣 495,000,000 元，此乃相當於人民幣 990,000,000 元有期貨款額之 50%。該等貸款之融資額度於二零一零年十二月三十一日已使用之貸款額為人民幣 730,000,000 元。

### **人力資源**

於二零一零年十二月三十一日，本集團共聘用605名員工（二零零九年：398名），乃因本集團之上市附屬公司保利達資產新收購哈薩克斯坦之石油業務，導致職員數目大增所致。年內員工總成本增加至124,000,000港元（二零零九年：111,000,000港元）。僱員之薪酬水平具有競爭力，並會因應本集團之業績和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。本集團經常進行多項內部培訓或透過外在機構，以增強僱員各方面之技能和知識，為共同與本集團於瞬息萬變之經濟環境中發展，作好充分準備。

本集團年內曾為員工舉辦年度晚宴、聖誕聚會、外遊及工作午餐聚會，以提升團隊精神及忠誠度，並鼓勵部門間分享資訊。

## **其他資料**

### **審核委員會之審閱**

本公司審核委員會已聯同獨立核數師(畢馬威會計師事務所)審閱並討論本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合帳項，當中包括本集團採納之主要會計政策及準則。

### **遵守企業管治常規守則**

年內，本公司已遵從上市規則附錄十四《企業管治常規守則》的所有守則條文，惟第A.2.1條除外(該條文建議主席及行政總裁之角色應有區分)，如下所述。

現時柯為湘先生擔任主席一職，亦同時履行行政總裁職務，負責集團的整體運作。這個安排有助本公司作出敏銳且有效的決策。本公司遵行之企業管治原則著重高質素之董事會及對股東之問責性；董事會建立了一系列審查機制處理公司事務，以確保有操守及負責任地進行決策，並由董事會和相關董事會委員會審議重要的決定，當中包括預期對長遠股東價值有影響的決定。

### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

於截至二零一零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**

本公司二零一一年股東週年大會將於二零一一年六月二十七日(星期一)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**

本公司將於二零一一年七月五日(星期二)至二零一一年七月六日(星期三)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何股份過戶登記。如欲享有建議中之末期股息，請於二零一一年七月四日(星期一)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票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，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) 及香港聯合交易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的二零一零年年報。本公司擬於二零一一年四月二十八日前後將該年報寄發予各股東。

承董事會命  
九龍建業有限公司  
主席  
柯為湘

香港，二零一一年三月三十日

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）、譚希仲先生及楊國光先生；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。