

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)

截至二零零九年十二月三十一日止年度之 全年業績

二零零九年全年業績摘要

- 二零零九年本集團股東應佔純利上升至 1,214,000,000 港元，而二零零八年則為淨虧損 629,000,000 港元
- 經扣除投資物業重估收益及有關之遞延稅項，二零零九年本集團之實際純利及每股實際盈利分別為 1,159,000,000 港元及 1.01 港元。
- 二零零九年之全年每股股息增加至 0.52 港元，較二零零八年上升 33.3%。
- 於二零零九年十二月底，本集團之土地儲備增加 8.7% 至約 5,000,000 平方米。
- 本集團目前集中資源及精力專注於大中華區的房地產業務，並會終止非策略性的財資業務。

集團業績及股息

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔純利大幅上升至 1,214,000,000 港元，而二零零八年則為淨虧損 629,000,000 港元。二零零九年之每股基本盈利增加至 1.05 港元，而二零零八年則為虧損 0.55 港元。

經扣除本集團投資物業重估收益及有關之遞延稅項，二零零九年之實際純利為 1,159,000,000 港元。

董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.32 港元（二零零八年：0.20 港元）。計入二零零九年年中期股息每股 0.20 港元，本年度將合共派發股息每股 0.52 港元，較二零零八年上升 33.3%。

待股東於股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一零年五月二十八日派發予於二零一零年五月十八日名列在本公司股東名冊上之股東。

業務回顧

在大中華區，香港、澳門和中國內地三大經濟體系自二零零九年下半年快速地復原，其中樓市已告強力反彈，而樓價和成交量自二零零九年年中起重返危機前的水平。營商環境的持續改善亦令本集團之核心房地產業務受惠。

物業銷售

在香港，集團位於半山區羅便臣道 31 號之豪宅單位已接近售罄。該發展項目迄今之總銷售額約為 2,200,000,000 港元，整體毛利率約為 58%；於二零零九年，其總銷售額達 528,000,000 港元。於二零零九年物業發展業務之合併經營盈利 1,085,000,000 港元主要來自香港羅便臣道項目及澳門海天居項目，較二零零八年同期增長 60.2%。

於回顧年度內，集團於澳門之共同投資物業項目“海天居”收取末期收入分派，為本集團的經營盈利帶來 751,000,000 港元之貢獻。

在中國內地，集團持有 50% 權益之廣東省佛山項目第一期已於二零零九年上半年進行預售，市場反應十分理想，迄今預售所得款項總額已超過人民幣 2,000,000,000 元，該等預售之大部份盈利將於二零一零年確認。

物業發展

於回顧年度內，集團成功在中港兩地收購了多個房地產發展項目，使集團之土地儲備目前已較二零零八年上升了 8.7% 至約 5,000,000 平方米。

下文載列本集團在大中華區的主要發展物業之情況。

香港

▶ 九龍牛池灣

該地盤位於牛池灣，已獲得批准發展為有總建築樓面面積約 196,400 平方米之商住綜合項目，當中設有購物商場、尊貴會所及停車場設施。現正就補地價事宜與政府磋商。

▶ 九龍麥花臣場館

該地盤位於旺角黃金地段，總建築樓面面積約為 24,800 平方米。此乃一項與市區重建局及香港遊樂場協會合作之商住重建項目。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，商住部份約佔 19,000 平方米。現已完成地基工程，並已展開地庫挖掘工程。

▶ 九龍西洋菜北街

該地盤位於西洋菜北街，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，將重建為設有會所和停車場的時尚高層大廈。已於二零一零年年初展開地基工程。

▶ 香港明園西街曉峯

該地盤位於北角—港島東區之心臟地帶，總建築樓面面積約為 5,700 平方米。此住宅項目由本集團全資擁有，將發展為豪華住宅樓宇。此項目含 74 個住宅單位、一間地舖、康樂設施及附有空中花園的會所。上蓋工程現正動工，預期於二零一一年年中完成。

▶ 香港卑路乍街

該地盤位於卑路乍街，鄰近擬興建港鐵站之出口，原地盤面積為 564 平方米。集團現正收購多幢相連的樓宇以增加地盤總面積，從而擴大該發展項目。

中國內地

▶ 瀋陽市東陵區

該地盤位於瀋陽市東陵區住宅小區，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（其總建築樓面面積約100,000平方米）之建築圖則已呈交當地有關部門審批。待政府批准有關圖則後將隨即進行地基工程。

▶ 瀋陽市渾南新區

該地盤位於瀋陽市渾南新區。按照當地市政府的整體規劃和發展戰略，該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、優質住宅區、大學城及渾河旅遊區。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，將發展成商住連酒店的綜合項目。第一期之建築工程已於二零零九年上半年動工，預期二零一零年下半年開始進行預售。

▶ 佛山市南海區

該地盤位於佛山市南海區，佔地面積約4,000,000平方米，是一項與中信地產集團各佔一半權益之商住發展項目。該地盤坐享獨特的地理優勢，被湖泊、濕地自然保護區及樹林圍繞，將發展成為佛山市其中一個最具標誌性的住宅社區，其總建築樓面面積約1,600,000平方米。該項目的第一期發展主要包括低密度的高尚別墅。第一期住宅已於二零零九年年初進行預售，一直深受市場歡迎。

▶ 天津市河東區

該地盤位於天津市河東區內一個新商業區。此商住發展項目由本集團擁有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商住綜合項目。集團正辦理所需的審批手續，並計劃於今年稍後施工。

▶ 中山市石岐區

該地盤位於中山市石岐區，乃當地高尚的住宅區之一。此商住項目由本集團擁有70%權益，總建築樓面面積約為129,000平方米，將發展為七幢共有1,150個住宅單位、會所及零售舖位之高層式樓宇。預期短期內完成地基工程，並計劃於下半年進行預售。

澳門

本集團透過其佔73.4%權益的上市附屬公司保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)持有澳門之物業權益。發展項目之詳情載列如下：

▶ 氹仔海茵怡居

這個位於氹仔的商住發展項目“海茵怡居”由保利達資產擁有58%權益，其總建築樓面面積約為35,900平方米，由兩幢合共295個住宅單位之大廈組成，設有零售地舖。住宅單位已經售罄，建築工程亦經已完工，預計於短期內可取得入伙紙。

▶ 東方明珠地段P地段

該P地段佔地約68,000平方米，為保利達資產持有80%權益之發展項目，將會分階段發展為多幢豪宅大廈，並設有一個大型商場、會所及停車場，總建築樓面面積約為699,700平方米。該發展項目之總規劃已獲批准，建築圖則亦已提交政府有關部門審批。

▶ 東方明珠地段T及T1地段

該T及T1地段共佔地約17,900平方米。此項目由保利達資產持有80%權益，將發展為多幢高尚住宅大廈，並設有商舖及停車場，總建築樓面面積約186,800平方米。總規劃已獲政府批准，目前正辦理最終審批。

物業投資

於二零零九年，本集團於投資物業組合之總租金收入為272,000,000港元，較二零零八年增長6.5%，主要由於本集團之零售組合於二零零九年之總租金收入增長7.2%至171,000,000港元及所有零售物業之租用率均接近100%。於二零零九年，本集團旗艦物業始創中心之總租金收入由去年之206,000,000港元增至218,000,000港元，而辦公室及零售舖位於二零零九年十二月底均接近全部租出。

財務及財資

於二零零九年，集團之財務及財資業務錄得經營盈利 119,000,000 港元；而二零零八年則由於環球金融市場逆轉，導致本集團早前持有之金融投資組合大幅減值，故於當年產生虧損 3,730,000,000 港元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無任何遠期協議承擔，而本集團之金融投資組合總值較二零零八年年底之 236,000,000 港元，已進一步降低至 107,000,000 港元。於二零零九年期間，本集團概無進行新的財資活動

二零零九年之新發展及主要事項

出售天津項目之 12% 權益

於二零零九年七月二十九日，本公司訂立了一份權益轉讓協議，向合營夥伴中信地產天津投資有限公司出售中信保利達地產（天津）有限公司之 12% 權益。該出售的總收益約為人民幣 271,000,000 元，其中人民幣 49,000,000 元作為權益轉讓的代價及人民幣 222,000,000 元作為本公司可減少已投入於該項目的資金而獲得之款項。

新物業發展項目

於二零零九年八月十三日，本公司與最終控股公司（保利達控股國際有限公司）訂立了一份買賣協議，按總代價 857,000,000 港元收購兩家物業發展公司全部股本權益，以取得位於香港的曉峯項目及瀋陽市渾南新區的項目。收購經已完成，且為本集團增添土地儲備合共約 584,000 平方米。

新業務機會

誠如二零零九年十二月七日所公佈，保利達資產擬透過收購 Caspi Neft TME 來開拓業務至油氣領域。Caspi Neft TME 乃根據哈薩克斯坦法律註冊之股份制公司，主要在哈薩克斯坦從事由碳氫化合物礦床生產石油業務。保利達資產的附屬公司根據一份日期為二零零九年十二月七日之認購期權契據，有權於二零一零年四月七日或以前隨時按現金代價 139,600,000 美元收購 Caspi Neft TME。倘若哈薩克斯坦政府批准是項收購，預期本集團將會行使該期權。假如本集團行使該期權，將會按照上市規則之規定向股東提供詳情。

展望

全球經濟在去年第三季結束了對上連續三個季度的嚴重萎縮情況，整體市場氣氛已見顯著改善，且不少經濟體系已重回增長軌道。而經濟反彈主要因素為發生金融危機後各國政府注入大量流動資金、利率下浮至歷史新低及推出刺激經濟措施發揮作用，然而，此非常手段不能持之以恆，故全球復蘇的可持續性仍然存在不明朗因素。無論如何，集團相信投資者信心會進一步改善，全球經濟亦將會進一步復原，而以亞洲國家的復原速度將會較快。

於回顧年度內，集團已成功在中港兩地收購了多個房地產發展項目和地皮，帶動本集團之土地儲備較二零零八年上升 8.7% 至約 5,000,000 平方米。集團將繼續在大中華區積極地物色機會增加優質的土地儲備。

在香港，集團早前試售北角豪宅項目“曉峯”大受市場歡迎，於今年上半年將會開始正式預售；由於享有鄰近北角港鐵站的優勢，加上區內新住宅發展土地供應量少，相信此發展項目會為本集團帶來滿意的毛利。

集團經過三年來在中國內地努力發展房地產業務後，目前已見投資成果。本集團去年在佛山市推售首個國內發展項目的第一期住宅，其預售廣受市場好評，迄今預售所得總額已超過人民幣二十億元。除此之外，位於中山市和瀋陽市之發展項目將於今年陸續進行預售。未來數年，預期集團的中國內地房地產業務對集團業績的貢獻比重將逐漸增大。

本集團考慮通過旗下附屬公司(保利達資產)開拓業務至油氣領域。集團認為，此乃自金融風暴之後出現收購油氣資產的好機會，並且於近期已訂立一項認購期權以收購一家在哈薩克斯坦從事油氣的公司。展望未來，集團對該行業的前景感到樂觀。

集團二零零八年度業績因環球金融市場突如其來之動盪而大幅倒退，但憑藉本集團在房地產業務之鞏固根基，於二零零九年全年業績已重拾增長。管理層對未來發展整體策略已作出檢討，決定終止非策略性的財資業務，並集中資源及精力專注於香港、中國內地和澳門之房地產業務，致力成為少數能夠在這三個市場同時擁有重大發展能力的上市公司之一。

綜合業績

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零零八年之比較數字如下：

綜合收益計算表

截至二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	3	1,985,304	8,792,773
銷售成本		(534,683)	(8,171,721)
其他收入	4	57,062	41,282
其他淨收益	5	152,566	34,170
折舊及攤銷		(11,288)	(10,597)
員工成本		(111,304)	(76,541)
其他經營費用		(60,081)	(229,023)
投資物業之公允價值變動		72,357	878,833
或然遠期交易之平倉成本		-	(1,614,522)
出售可供出售投資之虧損		-	(1,588,710)
經營盈利／（虧損）		1,549,933	(1,944,056)
財務成本	6	(23,154)	(95,512)
所佔聯營公司盈利		2,370	206
所佔共同控制實體盈利減虧損		38,955	(53,455)
負商譽		-	1,205,914
除稅前盈利／（虧損）		1,568,104	(886,903)
所得稅	7	(114,231)	(171,131)
本年度盈利／（虧損）		1,453,873	(1,058,034)
下列人士應佔：			
公司股權持有人		1,213,541	(629,266)
少數股東權益		240,332	(428,768)
本年度盈利／（虧損）		1,453,873	(1,058,034)
每股盈利／（虧損）— 基本／攤薄	8(a)	1.05 港元	(0.55 港元)

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度盈利／（虧損）	<u>1,453,873</u>	<u>(1,058,034)</u>
本年度其他全面收益		
海外附屬公司帳項之匯兌差額	3,495	149,360
出售附屬公司權益之已實現匯兌差額	(21,520)	-
可供出售投資之公允價值變動	(6,585)	(1,625,213)
物業發展權益之公允價值變動	(134,112)	768,437
可供出售投資之減值虧損	9,078	-
出售可供出售投資轉往收益計算表	-	1,588,710
確認物業發展權益轉往收益計算表	(751,168)	(506,760)
所佔共同控制實體及聯營公司其他全面收益	<u>538</u>	<u>38,528</u>
	<u>(900,274)</u>	<u>413,062</u>
本年度全面收益總計	<u><u>553,599</u></u>	<u><u>(644,972)</u></u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	579,792	(321,633)
少數股東權益	<u>(26,193)</u>	<u>(323,339)</u>
本年度全面收益總計	<u><u>553,599</u></u>	<u><u>(644,972)</u></u>

綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年		二零零八年	
		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			6,108,010		6,027,990
— 自用租賃土地			239,431		245,961
— 其他物業、機械及設備			38,616		41,725
			<u>6,386,057</u>		<u>6,315,676</u>
物業發展權益			10,116,880		10,251,062
共同控制實體權益			1,280,826		1,241,043
聯營公司權益			1,286,726		7,584
金融投資			27,096		33,681
各項貸款			9,338		14,085
遞延稅項資產			30,266		31,711
			<u>19,137,189</u>		<u>17,894,842</u>
流動資產					
存貨			7,067,026		5,854,969
物業發展權益			-		1,601,329
營業應收帳款及其他應收款	10		169,622		2,196,512
各項貸款			31,322		42,407
應收共同控制實體款			210,822		997,314
衍生財務工具	11		7,800		-
金融投資			80,016		202,176
定期存款（已抵押）			15,000		18,810
現金及現金等價物			575,237		967,499
			<u>8,156,845</u>		<u>11,881,016</u>

	附註	二零零九年		二零零八年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	12	1,061,330		2,676,052	
應付最終控股公司款		766,506		1,380	
應付少數股東款		-		461,158	
衍生財務工具		-		45,526	
銀行貸款		3,117,500		1,166,000	
本期稅項		274,121		398,870	
		<u>5,219,457</u>		<u>4,748,986</u>	
流動資產淨值			2,937,388		7,132,030
資產總額減流動負債			22,074,577		25,026,872
非流動負債					
最終控股公司貸款		1,200,559		2,473,789	
應付最終控股公司款		566,374		686,497	
銀行貸款		150,000		1,862,000	
遞延稅項負債		1,071,264		900,145	
			<u>2,988,197</u>		<u>5,922,431</u>
資產淨值			19,086,380		19,104,441
股本及儲備金					
股本			115,068		115,068
儲備金			16,019,126		15,899,606
公司股權持有人應佔權益總額			16,134,194		16,014,674
少數股東權益			2,952,186		3,089,767
權益總額			19,086,380		19,104,441

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新訂及修訂之香港財務報告準則於本集團本會計期間首次生效。而採納該等新訂及修訂之香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並不構成重大影響。除附註2所述，本會計帳目已根據應用於往年度之會計帳目一致之會計政策而編製。

2 會計政策之變動

香港財務報告準則第8條「營運分類」規定分類披露須基於集團之高級管理層所注重之範疇及管理集團之方式，而每一項應列報之分類所呈列之金額乃提供予集團高級管理層，供其評估分類表現及就經營事宜作出決策。這與以往年度分類資料之呈報乃按集團之會計帳目分類為以相關產品及服務劃分及以地區劃分有所不同。採用香港財務報告準則第8條使分類資料之呈報方式與提供予集團之高級管理層之內部報告更一致，因此導致所呈報之披露需作出修訂。相應金額已按經修訂分類資料之基準重新編列。

經採用香港會計準則第1條（2007修訂）「財務報表之呈列」後，期內與股東交易所產生之權益變動已於經修訂之綜合權益變動表內與所有其它收入及支出分開獨立呈報。所有其它收入及支出項目如在本期被確認為損益的部分，乃於綜合收益計算表內呈報，否則於新報表綜合全面收益表內呈報。相應金額已重新編列以符合新的呈報方式。

由於採納香港財務報告準則第7號「財務工具：披露－改善財務工具之披露」之修訂，帳項包括有關擴大披露本集團財務工具公允價值之計量，根據可觀察的市場資料的範圍就該等公允價值計算歸入三個層次之公允價值類別。本集團已採納香港財務報告準則第7號之修訂所載的過渡條文，並未就財務工具之公允價值計量之新披露要求提供比較資料。

香港會計準則第40條「投資物業」經修訂後，興建中之投資物業在公允價值首次能夠作出可靠之計算或物業落成當日之較早者，將以公允價值計算。任何增加或減少將確認為損益，這與所有其它以公允價值計算之投資物業所採用之政策一致。於以往，該物業類別乃以成本計算直至興建完工為止，完工後則以公允價值呈列，而有關公允價值之增加或減少乃確認為損益。這項政策之改變對以往已呈報之資產淨值或損益並無任何影響。

香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表－附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本」之修訂，已刪除收購前盈利產生之股息應確認為於被投資人之投資帳面值減少（而非收入）之規定。因此，自二零零九年一月一日起，自附屬公司，聯營公司及共同控制實體應收取之所有股息（不論來自收購前或收購後盈利），將確認為於本公司損益內，而於被投資人之投資帳面值將不會調減，惟帳面值被評定為因被投資人宣派股息而減值則除外。在該等情況下，除確認股息收入於損益內，本公司將確認減值虧損。根據本修訂之過渡條文，此新政策將適用於本期間或未來期間之任何應收股息而先前期間之任何應收股息則不予以重列。

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。經採用香港財務報告準則第8條「營運分類」及使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更一致，本集團已識別以下六項呈報分類。

- 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之收益。
- 財務及財資分類：金融投資及提供財務服務。
- 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、物業銷售及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經扣除遞延稅項資產及其他公司資產之有形資產、無形資產及流動資產。

(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。

	二零零九年						
	綜合 千港元	香港 千港元	澳門 千港元	中國內地 千港元	物業投資 千港元	財務及財資 千港元	其他 千港元
營業額	<u>1,985,304</u>	<u>529,620</u>	<u>761,637</u>	-	<u>272,217</u>	<u>367,224</u>	<u>54,606</u>
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	(12,480)	-	-	-	(12,480)	-	-
總部及公司支出	(81,735)						
財務成本	<u>(23,154)</u>						
除稅前盈利	<u>1,568,104</u>						
所佔聯營公司盈利	2,370	-	-	-	-	-	2,370
所佔共同控制實體							
盈利減虧損	38,955	-	-	34,254	4,701	-	-
利息收入	19,721	-	-	-	-	19,324	397
折舊及攤銷	(11,485)	-	-	-	-	-	(11,485)
存貨之減值虧損撥回	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)

	二零零八年						
	綜合 千港元	物業發展			物業投資 千港元	財務及財資 千港元	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	<u>8,792,773</u>	<u>497,583</u>	<u>533,678</u>	<u>-</u>	<u>255,596</u>	<u>7,446,119</u>	<u>59,797</u>
呈報分類盈利	444,267	193,325	498,676	(14,535)	280,436	(526,954)	13,319
投資物業之公允價值變動	878,833	-	-	-	878,833	-	-
所佔共同控制實體投資							
物業之公允價值變動	(80,000)	-	-	-	(80,000)	-	-
或然遠期交易之平倉成本	(1,614,522)	-	-	-	-	(1,614,522)	-
出售可供出售投資虧損	(1,588,710)	-	-	-	-	(1,588,710)	-
負商譽	1,205,914						
總部及公司支出	(37,173)						
財務成本	<u>(95,512)</u>						
除稅前虧損	<u>(886,903)</u>						
所佔聯營公司盈利	206	-	-	-	-	-	206
所佔共同控制實體							
盈利減虧損	(53,455)	-	-	(5,269)	(48,186)	-	-
利息收入	37,389	-	-	-	-	22,359	15,030
折舊及攤銷	(10,695)	-	-	-	-	-	(10,695)
存貨之減值虧損	(179,207)	(166,940)	(12,267)	-	-	-	-
持可買賣上市投資之							
公允價值變動	(96,947)	-	-	-	-	(96,947)	-
衍生財務工具之公							
允價值變動	131,117	-	-	-	-	131,117	-

(a) 分類業績及資產 (續)

	二零零九年						
	綜合 千港元	物業發展			物業投資 千港元	財務及財資 千港元	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	26,651,857	3,717,032	10,932,417	4,889,639	6,660,526	156,309	295,934
遞延稅項資產	30,266						
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	<u>21,674</u>						
綜合資產總額	<u>27,294,034</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	1,491,648	-	-	946,729	544,919	-	-
	二零零八年						
	綜合 千港元	物業發展			物業投資 千港元	財務及財資 千港元	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	28,559,441	3,577,944	12,615,890	5,156,141	6,596,184	321,765	291,517
遞延稅項資產	31,711						
定期存款(已抵押)	18,810						
現金及現金等價物	967,499						
總部及公司資產	<u>198,397</u>						
綜合資產總額	<u>29,775,858</u>						
聯營公司權益	7,584	-	-	-	-	-	7,584
共同控制實體權益及 應收共同控制實體款	2,238,357	-	-	1,676,828	561,529	-	-

(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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港（註冊地）	1,198,251	8,056,266	6,309,121	6,221,708
澳門	765,334	533,810	456,368	465,716
中國內地	14,637	12,358	2,188,120	876,879
北美洲	-	179,808	-	-
其他	7,082	10,531	-	-
	<u>1,985,304</u>	<u>8,792,773</u>	<u>8,953,609</u>	<u>7,564,303</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10,116,880,000港元（二零零八年：10,251,062,000港元）。

4 其他收入

於二零零九年，其他收入包括本公司就終止擬收購深圳市物業發展（集團）股份有限公司（「深物業」）之補償及利息收入合共46,859,000港元。

5 其他淨收益

於二零零九年，其他淨收益為可買賣上市投資之公允價值變動盈利38,096,000港元（二零零八年：虧損96,947,000港元），衍生財務工具之公允價值變動盈利45,526,000港元（二零零八年：131,117,000港元）及出售一間附屬公司12%權益之淨收益68,944,000港元（二零零八年：無）。

6 財務成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行貸款及透支利息	20,240	66,142
最終控股公司貸款／應付最終控股公司款利息	16,598	61,054
減：撥充成本之數額	(13,684)	(31,684)
	<u>23,154</u>	<u>95,512</u>

7 所得稅

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本期稅項 — 香港	77,522	88,312
— 海外	17,952	1,298
	<u>95,474</u>	<u>89,610</u>
遞延稅項	<u>18,757</u>	<u>81,521</u>
	<u>114,231</u>	<u>171,131</u>

二零零九年之香港利得稅乃根據本期預計應課稅之盈利按課稅率16.5%（二零零八年：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／（虧損）

- (a) 每股基本盈利／（虧損）乃按公司股權持有人應佔盈利1,213,541,000港元（二零零八年：虧損629,266,000港元）及年內已發行加權平均股數1,150,681,275股（二零零八年：1,150,681,275股）計算。
- (b) 截至二零零九年及二零零八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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
宣派及已派付之中期股息每股0.20港元 (二零零八年：0.19港元)	230,136	218,629
結算日後擬派之末期股息每股0.32港元 (二零零八年：0.20港元)	368,218	230,136
	<u>598,354</u>	<u>448,765</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。

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未到期	59,614	188,449
逾期少於三個月	6,032	3,414
逾期三至六個月	351	624
逾期超過六個月	7,399	8,597
逾期款	<u>13,782</u>	<u>12,635</u>
營業應收帳款	73,396	201,084
公用事業及其他按金	6,691	4,185
其他應收帳款及預付款	89,535	1,991,243
	<u>169,622</u>	<u>2,196,512</u>

於二零零八年十二月三十一日，本集團預付款中約225,743,000港元乃擬收購深物業約70.3%之已發行股份之按金。年內，本集團及有關訂約方共同簽署協議，同意終止對深物業之收購。據此，賣方已退回上述按金。

於二零零八年十二月三十一日，本集團預付款中約1,700,892,000港元乃支付收購位於中國天津市之綜合物業發展土地之付款。於二零零九年出售持有該發展物業之附屬公司12%權益後，該附屬公司成為本集團之聯營公司。

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 衍生財務工具

於二零零九年十二月三十一日，因衍生財務工具所產生之資產之帳面金額為本集團與一位獨立第三者（「賣方」）於二零零九年十二月七日所訂立之認購期權契據之公允價值。根據該契據，本集團持有一項不可撤回選擇權，以現金價139,600,000美元向賣方收購(i)一間主要於哈薩克斯坦從事由碳氫化合物礦床生產石油業務之公司（「標的公司」）之全部已發行股本及(ii)標的公司結欠賣方之未償還債務。本集團可酌情於契據日期起計四個月內隨時行使該選擇權。

12 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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未到期或活期	152,783	85,372
少於三個月	10,789	57,700
三個月至六個月	-	27,624
超逾六個月	69,086	17,300
	<hr/>	<hr/>
營業應付帳款	232,658	187,996
租務及其他按金	65,039	63,994
其他應付帳款及應計費用	174,160	1,937,367
出售物業所收訂金	589,473	486,695
	<hr/>	<hr/>
	1,061,330	2,676,052

於二零零八年十二月三十一日，其他應付帳款及應計費用中包括就集團於澳門之物業發展權益從保利達控股國際有限公司之一間附屬公司收取之1,613,516,000港元，此款已於年內償付。

13 比較數字

經採用香港會計準則第1條（2007修訂）「財務報表之呈列」及香港會計準則第8條「營運分類」而於二零零九年首次披露該等項目，若干比較數字曾作調整，以符合本年度呈列方式的變動及給予比較金額。

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為 3,268,000,000 港元，其中 3,118,000,000 港元須於一年內償還及 150,000,000 港元須於一年後償還。貸款中主要為一項將於二零一零年年初到期之五年有期貸款；於年結後已跟銀行為此項貸款安排再融資。經計及 575,000,000 港元之現金及現金等價物，本集團於年結日之銀行借貸淨額為 2,693,000,000 港元，較二零零八年十二月三十一日之借貸淨額 2,061,000,000 港元增加 632,000,000 港元。於二零零九年年末結欠最終控股公司之尚未償還貸款及應付款為 2,533,000,000 港元（二零零八年：3,160,000,000 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）於二零零九年十二月三十一日為 32.4%（二零零八年：32.6%）。

於二零零九年，羅便臣道 31 號之物業銷售產生現金流入約 710,000,000 港元；而集團於中國內地之投資流入現金約為 1,323,000,000 港元，當中包括有關終止擬收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司而退回之按金約 250,000,000 港元、出售天津項目 12% 權益所得約 308,000,000 港元及由佛山項目返還約 765,000,000 港元。

收購於香港及中國內地之物業發展項目之金額約為 992,000,000 港元，當中包括自最終控股公司購入曉峯及瀋陽市物業之代價合共約 857,000,000 港元，其中 767,000,000 港元以一張不附帶利息且於二零一零年九月到期之承兌票據清付。於回顧年度內，本集團就天津項目進一步投入約 446,000,000 港元。

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的風險。於適當時候，本集團將考慮作出適合融資結構之相關對沖安排。

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。

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/銷售所得款項，及最終控股公司之財務支持，本集團有足夠財務資源履行及承擔將來之資金需求。

資本承擔

於二零零九年十二月三十一日，就本集團投資物業之建築工程承擔為 128,000,000 港元。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，7,521,000,000 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，主要作為本集團信貸擔保之保證金。

或然負債

本集團已為一間共同控制實體所訂立之銀行貸款作出三項擔保。其中一項以共同及個別基準作出人民幣 200,000,000 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；此融資額度其後已減少，而於二零零九年十二月三十一日，其已使用之貸款額為人民幣 80,000,000 元。於二零零九年十二月三十一日，另外兩項擔保金額合共為人民幣 365,000,000 元，此乃相當於人民幣 730,000,000 元有期貸款額之 50%；該等貸款之融資額度其後已減少，於二零零九年十二月三十一日其已使用之貸款額為人民幣 600,000,000 元。

人力資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團共聘用 398 名員工（二零零八年：362 名）。年內，員工成本增加至 111,000,000 港元（二零零八年：77,000,000 港元）。僱員之薪酬水平具有競爭力，並會因應本集團之表現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，集團人力資源的素質對維持有利競爭的優勢起着關鍵作用。本集團經常進行多類持續性的內部培訓，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。

其他資料

審核委員會之審閱

本公司的審核委員會已聯同獨立核數師（畢馬威會計師事務所）審閱本集團截至二零零九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

於截至二零零九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、出售或贖回本公司的上市證券。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年五月十七日(星期一)至二零一零年五月十八日(星期二)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份轉讓。如欲享有建議中之末期股息，請於二零一零年五月十四日(星期五)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股份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。

年報

本公司將於公司網站 www.kdc.com.hk 及香港聯合交易所網站刊登一份根據上市規則所需全面資料編制的二零零九年年報。本公司擬於二零一零年三月十六日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，二零一零年三月一日

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。

九龍建業有限公司 — 業績公佈
二零一零年三月一日