

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分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)

### 截至二零二零年十二月三十一日止年度之 全年業績

#### 摘要

- 基於回顧年內可入帳的發展項目減少，故集團之本公司股東應佔純利為 8.01 億港元，較二零一九年之 24.50 億港元減少 67.3%。
- 經扣除除稅後集團投資物業之重估變動及物業發展項目權益之公允價值變動後，集團於二零二零年之本公司股東應佔基礎純利下降至 12.99 億港元，較二零一九年之 26 億港元減少 50.0%。二零二零年之每股基礎淨盈利為 1.10 港元，而二零一九年則為 2.21 港元。
- 建議末期現金股息每股為 0.56 港元。二零二零年之全年現金股息每股為 0.80 港元。此外，於二零二零年十月三十日派發中期特別實物股息每股為保利達資產（股份代號：208）2.67 股普通股股份。

#### 集團業績及股息

集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔純利為 8.01 億港元，較二零一九年之 24.50 億港元減少 67.3%。經扣除除稅後集團投資物業之重估變動及物業發展項目權益之公允價值變動後，集團於二零二零年之本公司股東應佔基礎純利下降至 12.99 億港元，較二零一九年之 26 億港元減少 50.0%。二零二零年之每股基礎淨盈利為 1.10 港元，而二零一九年則為 2.21 港元。

董事會建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期現金股息每股 0.56 港元（二零一九年：0.54 港元），連同二零二零年中期現金股息每股 0.24 港元（二零一九年：0.24 港元）及按每持有本公司 1 股普通股股份分派保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）（股份代號：208）2.67 股普通股股份之基準以實物分派方式派發之中期特別股息（「中期特別實物股息」），二零二零年之全年現金股息每股為 0.80 港元（二零一九年：0.78 港元）加上中期特別實物股息（二零一九年：無）。

正如日期為二零二一年一月二十一日保利達資產之公告所載，其控股股東提出私有化方案，按註銷價每股 1.50 港元支付。若保利達資產私有化方案完成，中期特別實物股息等值每股共 4.00 港元。

待股東於二零二一年股東週年大會（「二零二一年股東週年大會」）上批准後，末期股息將於二零二一年六月二十五日（星期五）派付予於二零二一年六月十日（星期四）名列在本公司股東名冊上之股東。

## 市場概況及業務回顧

於二零二零年初，COVID-19 疫情的爆發對香港及中國大陸的物業市場帶來不同程度的不利影響。於中國大陸，疫情於二零二零年中大致受控，而住宅市場於二零二零年下半年復甦，成交量顯著回升。

於香港，疫情目前尚未完全受控，社交距離、出入境檢疫及相關的隔離措施仍在實施，故此，經濟未見復甦，但基於現時超低借貸成本環境，房地產整體銷售繼二零二零年上半年大幅下滑後，下半年顯著回升。儘管如此，於二零二零年整體住宅市場之全年成交量及成交價格仍保持平穩。

## 發展物業銷售

於香港，集團名為 63 Pokfulam 之全資擁有高尚住宅發展項目於二零二零年二月竣工，已售出逾九成，截至二零二零年十二月三十一日止年度已確認之總銷售收益約 27 億港元。

於中國大陸，只有小部分餘貨銷售收益於二零二零年可確認入帳。

## 物業發展

正如二零二零年十月二十三日所公佈，集團與本公司執行董事柯沛鈞先生訂立合作協議，據此，集團與柯沛鈞先生將就重建香港西營盤高街 2B、2C、4、4B、6 及 6A 號進行合作，覆蓋之總地盤面積約 508 平方米。

於二零二零年十月，集團從公開招標成功收購位於山西省介休市之四幅土地。該四幅土地合併覆蓋之總地盤面積約 181,013 平方米。

於二零二零年十二月三十一日，集團可供發展之土地儲備之應佔樓面面積（「樓面面積」）約 3,700,000 平方米。集團在規劃及發展中之主要物業項目情況如下：

*在規劃及發展中之主要物業項目*

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	項目進度	預計完工日期
<b>香港</b>								
將軍澳	新界將軍澳	住宅	9,635	48,200	—	100%	上蓋工程進行中	2021 年底/ 2022 年初
高街 <sup>☆</sup>	香港西營盤	住宅及商業	508	4,267 <sup>□</sup>	—	60%	已收購逾九成而餘下單位強拍進行中	有待落實
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
<b>中國大陸</b>								
江灣城 (瀋陽)	瀋陽市 渾南新區	住宅及商業	165,303	712,000	368,554	100%	第 5 期規劃及設計進行中	第 5 期 2023 年
翠堤灣 (瀋陽)	瀋陽市 瀋河區	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	603,827	100%	第 3A 期 (南地塊) 上蓋工程進行中	第 3A 期 (南地塊) 2021 年/ 2022 年
江灣南岸 花園 (惠州) <sup>#</sup>	惠州市 惠城區	住宅及商業	146,056	519,900	245,800	60%	第 2 期上蓋工程進行中	第 2 期 2021 年； 第 3 期 2023 年
山語湖 (佛山)	佛山市 南海區	住宅及商業	4,020,743	1,600,000	852,346	50%	第 3 期上蓋工程進行中	第 3 期 2022 年
江灣城 (無錫)	無錫市 崇安區	住宅及商業	68,833	365,000	110,510	100%	第 3 期及第 4 期 地基工程進行中	第 3 期及 第 4 期 2023 年至 2025 年

在規劃及發展中之主要物業項目 (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 <sup>*</sup> (平方米)	集團所佔權益	項目進度	預計完工日期
<b>中國大陸 (續)</b>								
城市廣場 (天津)	天津市河東區	住宅及商業	135,540	850,000	243,476	49%	第3B期地基工程進行中	第3A期2023年；第3B期2025年
楊浦 (上海)	上海市楊浦區	住宅及商業	21,427	113,600 <sup>△</sup>	—	100%	總規劃進行中	2023年/2024年
介休 (山西)	介休市	住宅及商業	181,013	463,100	—	100%	分多期發展；地基工程進行中	2023年至2026年

\* 已入帳及已確認於財務報表之總樓面面積約數。

☆ 此項目的重建是根據與柯沛鈞先生的合作協議。

⊕ 按地積比率 8.4 計算。

# 此項目的發展是根據與保利達控股國際有限公司共同投資的協議。

△ 包括地下樓面面積約 39,035 平方米。

附註：於二零二零年十月三十日派發中期特別實物股息後，集團不再擁有位於中山南區之中山項目任何權益。

### 香港物業投資

由於 COVID-19 疫情的爆發，香港的零售總額於二零二零年創記錄的下降 24.3%，疫情對經濟影響廣泛，尤其是嚴重打擊零售業，抵港遊客稀少與社交距離及相關措施更顯著壓抑消費者意欲。集團於回顧年內來自其出租物業組合之收入受到明顯不利影響。

集團於二零二零年出租率下降，來自香港投資物業組合之總租金收入下降至 2.93 億港元，較二零一九年之 3.57 億港元減少 17.9%。租金收入下降之部分原因是由於在過去一年的困難時期向租戶發放租金優惠所致。

### 金融投資

截至二零二零年十二月三十一日止年度，集團來自金融投資業務之淨收益總額為 74,000,000 港元，其中來自保利達資產（自二零二零年十月三十日起終止為本公司之附屬公司）的淨收益為 43,000,000 港元。

## 終止經營業務 – 保利達資產

於二零二零年十月三十日派發中期特別實物股息後，集團不再擁有保利達資產（當時為本公司擁有 70.79%權益之上市附屬公司）的任何權益，而於二零二零年截至派發期間來自保利達資產之集團應佔基礎純利約 1.93 億港元。

## 展望

二零二零年初的 COVID-19 疫情爆發，目前在世界大多數地區尚未有效受控，全球經濟前景尚未明朗。主要經濟體能否於本年度餘下時間逐漸復甦尚有待觀察，主要取決於現有疫苗的有效性及其接種率。

於香港，集團全資擁有於將軍澳之住宅發展項目的上蓋工程正進展順利，集團計劃於二零二一年第四季度推出預售。

於中國大陸，整體樓市經過二零二零年上半年受到 COVID-19 疫情影響下有所下降，於第三季度已重拾升軌，氣氛良好，集團於惠州之江灣南岸花園第 2 期住宅項目及於瀋陽之翠堤灣第 3A 期（南地塊）住宅項目之預售已分別推出，市場反應理想。於無錫之江灣城第 4 期項目之建築工程正進行中，預計部分住宅單位將於二零二一年下半年推出預售。集團於上海的重建項目已完成搬遷安置及拆卸工程，整體規劃正開展中。

於回顧年內，集團分別收購位於香港及中國大陸兩個發展項目。於香港，集團收購於西營盤高街 60% 權益之住宅及商業重建發展項目，覆蓋之總地盤面積約 508 平方米，擬發展為高尚住宅大樓並設少量零售商舖。

於中國大陸，集團從公開招標收購在山西省介休市四幅商住用地，總地盤面積約 181,013 平方米，合併之地盤擬發展為介休市具標誌性之商住綜合項目或社區，覆蓋之總樓面面積逾 400,000 平方米。第一期將於二零二一年中推出預售。

於二零二零年十月三十日派發中期特別實物股息後，集團不再擁有保利達資產的任何資產及經營業務權益。集團將繼續專注於香港及中國大陸之核心地產及地產相關業務，期望來年能夠增加其優質土地儲備。

本人謹此代表董事會，衷心感謝各員工的努力及貢獻。

## 綜合業績

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零一九年之比較數字如下：

### 綜合收益計算表

截至二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 (重列) 千港元
<b>持續經營業務</b>			
營業收入	3	4,706,037	10,837,484
銷售成本		(2,184,685)	(6,533,907)
其他收入		92,913	41,722
其他淨支出	4(a)	(33,270)	(348,896)
折舊及攤銷		(30,862)	(25,736)
員工成本		(612,472)	(343,087)
銷售、推廣及分銷費用		(294,470)	(511,337)
其他經營費用		(169,697)	(74,720)
投資物業之公允價值變動		(562,037)	(299,047)
物業發展權益之公允價值變動		31,741	(36,736)
<b>經營盈利</b>		<b>943,198</b>	<b>2,705,740</b>
財務成本	4(b)	(135,483)	(290,496)
所佔聯營公司盈利		8,263	10,203
所佔合營企業盈利		19,619	23,434
<b>除稅前盈利</b>	4	<b>835,597</b>	<b>2,448,881</b>
所得稅	5	(233,435)	(481,389)
<b>本年度持續經營業務盈利</b>		<b>602,162</b>	<b>1,967,492</b>
<b>已終止經營業務</b>			
本年度已終止經營業務盈利	6	295,714	694,484
<b>本年度盈利</b>		<b>897,876</b>	<b>2,661,976</b>

## 綜合收益計算表 (續)

截至二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 (重列) 千港元
下列人士應佔：			
公司股權持有人		800,868	2,449,733
非控股權益		<u>97,008</u>	<u>212,243</u>
<b>本年度盈利</b>		<b><u>897,876</u></b>	<b><u>2,661,976</u></b>
公司股權持有人應佔：			
來自持續經營業務		591,532	1,958,108
來自已終止經營業務		<u>209,336</u>	<u>491,625</u>
		<b><u>800,868</u></b>	<b><u>2,449,733</u></b>
非控股權益應佔：			
來自持續經營業務		10,630	9,384
來自已終止經營業務		<u>86,378</u>	<u>202,859</u>
		<b><u>97,008</u></b>	<b><u>212,243</u></b>
每股盈利－基本及攤薄	7		
持續經營業務		0.50港元	1.66港元
已終止經營業務		<u>0.18港元</u>	<u>0.42港元</u>
		<b><u>0.68港元</u></b>	<b><u>2.08港元</u></b>

## 綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日

	二零二零年 千港元	二零一九年 (重列) 千港元
本年度盈利	<u>897,876</u>	<u>2,661,976</u>
本年度其他全面收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
香港以外附屬公司財務報表之滙兌差額	261,416	(93,274)
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<u>248,695</u>	<u>(103,546)</u>
	<u>510,111</u>	<u>(196,820)</u>
本年度全面收益總計	<u><u>1,407,987</u></u>	<u><u>2,465,156</u></u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	1,296,884	2,262,724
非控股權益	<u>111,103</u>	<u>202,432</u>
本年度全面收益總計	<u><u>1,407,987</u></u>	<u><u>2,465,156</u></u>
公司股權持有人應佔 本年度全面收益總計如下：		
來自持續經營業務	1,087,548	1,771,099
來自已終止經營業務	<u>209,336</u>	<u>491,625</u>
	<u><u>1,296,884</u></u>	<u><u>2,262,724</u></u>
非控股權益應佔 本年度全面收益總計如下：		
來自持續經營業務	24,725	(427)
來自已終止經營業務	<u>86,378</u>	<u>202,859</u>
	<u><u>111,103</u></u>	<u><u>202,432</u></u>



## 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年		二零一九年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業			9,859,630		10,424,950
物業、機械及設備			291,529		564,528
石油開採資產			-		6,001
物業發展權益	9		1,811,771		12,606,030
合營企業權益			2,067,652		4,621,186
聯營公司權益			1,527,988		1,506,604
其他財務資產			916,503		161,050
營業應收帳款及 其他應收款	10		87,340		98,280
各項貸款	10		514,304		484,891
遞延稅項資產			37,409		53,523
			<u>17,114,126</u>		<u>30,527,043</u>
<b>流動資產</b>					
存貨		15,040,616		14,757,745	
物業發展權益	9	-		1,447,493	
營業應收帳款及 其他應收款	10	565,339		1,277,302	
各項貸款	10	18,309		16,220	
其他財務資產		105,671		15,418	
應收關連公司款		-		500,000	
應收合營企業款		112,883		316,005	
已抵押存款		13,692		15,000	
現金及銀行結餘		1,133,841		3,259,366	
		<u>16,990,351</u>		<u>21,604,549</u>	

## 綜合財務狀況表 (續)

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年		二零一九年	
		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	2,403,642		4,059,060	
應付合營企業款		477,046		470,542	
聯營公司貸款		47,075		44,229	
銀行貸款		5,747,849		1,526,686	
本期稅項		488,433		683,910	
		<u>9,164,045</u>		<u>6,784,427</u>	
<b>流動資產淨值</b>			<u>7,826,306</u>		<u>14,820,122</u>
<b>資產總額減流動負債</b>			<u>24,940,432</u>		<u>45,347,165</u>
<b>非流動負債</b>					
關連公司貸款		695,335		3,972,379	
銀行貸款		6,127,401		9,433,422	
其他應付款		–		17,688	
遞延稅項負債		529,503		602,328	
			<u>7,352,239</u>		<u>14,025,817</u>
<b>資產淨值</b>			<u>17,588,193</u>		<u>31,321,348</u>
<b>股本及儲備金</b>					
股本			8,636,490		8,636,490
儲備金			<u>8,833,237</u>		<u>18,431,717</u>
<b>公司股權持有人 應佔權益總額</b>			<u>17,469,727</u>		<u>27,068,207</u>
<b>非控股權益</b>			<u>118,466</u>		<u>4,253,141</u>
<b>權益總額</b>			<u>17,588,193</u>		<u>31,321,348</u>

## 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二零二零年及二零一九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二零一九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二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表。核數師已就該兩個年度之財務報表發出核數師報告。該等報告並無保留意見；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數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。該等發展均對本集團現在或過往業績及財務狀況編製及呈列並無重大影響。

本集團並無於本會計期間採納任何未生效之新準則或詮釋。

### 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。

### 3 分類報告 (續)

#### 持續經營業務

- 物業發展分類 (香港／中國內地)：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兩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。
- 其他業務分類：主要包括金融投資、提供財務服務、提供物業管理服務及財資營運之收入。

#### 已終止經營業務

- 物業發展分類 (澳門)：發展及出售物業及物業發展權益。
- 石油業務分類：石油勘探及生產。

澳門之物業發展及石油業務已作出售及分類為已終止經營業務，有關資料載於附註6。

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、物業管理收入及利息收入。

呈報分類盈利主要包括經扣除投資物業及物業發展權益之公允價值變動、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。

	二零二零年								
	持續經營業務						已終止經營業務		
	合計 千港元	小計 千港元	物業發展			其他 千港元	物業發展		石油 千港元
			香港 千港元	中國內地 千港元	物業投資 千港元		小計 千港元	澳門 千港元	
營業收入	5,011,768	4,706,037	3,131,912	504,470	293,099	776,556	305,731	280,280	25,451
呈報分類盈利	1,899,060	1,685,670	1,201,157	(29,521)	307,367	206,667	213,390	286,330	(72,940)
其他淨支出	(33,270)	(33,270)	-	-	747	(34,017)	-	-	-
投資物業之公允價值變動	(562,037)	(562,037)	-	-	(562,037)	-	-	-	-
物業發展權益之公允價值變動	118,394	31,741	-	31,741	-	-	86,653	86,653	-
所佔合營企業投資物業之 公允價值變動	(40,979)	(40,979)	-	-	(40,979)	-	-	-	-
總部及公司支出	(110,045)	(110,045)	-	-	-	-	-	-	-
財務成本	(135,483)	(135,483)	-	-	-	-	-	-	-
除稅前盈利	1,135,640	835,597	-	-	-	-	300,043	-	-
所佔聯營公司盈利	8,263	8,263	-	9,077	-	(814)	-	-	-
所佔合營企業盈利	19,619	19,619	-	(1,193)	20,812	-	-	-	-
利息收入	197,284	197,284	-	-	-	197,284	-	-	-
石油生產資產及石油開採 資產減值	(59,463)	-	-	-	-	-	(59,463)	-	(59,463)
折舊及攤銷	(40,556)	(30,862)	-	-	-	(30,862)	(9,694)	-	(9,694)

### 3 分類報告 (續)

#### (a) 分類業績及資產 (續)

	二零一九年									
	持續經營業務						已終止經營業務			
	合計	小計	物業發展				其他	物業發展		石油
			香港	中國內地	物業投資	小計		澳門		
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
營業收入	11,623,523	10,837,484	8,273,300	1,805,499	357,486	401,199	786,039	724,500	61,539	
呈報分類盈利	4,015,195	3,543,601	2,930,848	60,289	402,252	150,212	471,594	729,053	(257,459)	
其他淨支出	(348,896)	(348,896)	-	(348,979)	300	(217)	-	-	-	
投資物業之公允價值變動	(299,047)	(299,047)	-	-	(299,047)	-	-	-	-	
物業發展權益之公允價值變動	215,569	(36,736)	-	(36,736)	-	-	252,305	252,305	-	
所佔合營企業投資物業之 公允價值變動	9,240	9,240	-	-	9,240	-	-	-	-	
總部及公司支出	(128,785)	(128,785)	-	-	-	-	-	-	-	
財務成本	(290,496)	(290,496)	-	-	-	-	-	-	-	
除稅前盈利	3,172,780	2,448,881	-	-	-	-	723,899	-	-	
所佔聯營公司盈利	10,203	10,203	-	8,445	-	1,758	-	-	-	
所佔合營企業盈利	23,434	23,434	-	(53,814)	77,248	-	-	-	-	
利息收入	128,177	128,177	-	-	-	128,177	-	-	-	
存貨減值	(348,979)	(348,979)	-	(348,979)	-	-	-	-	-	
石油生產資產及石油開採 資產減值	(231,573)	-	-	-	-	-	(231,573)	-	(231,573)	
折舊及攤銷	(49,893)	(25,736)	-	-	-	(25,736)	(24,157)	-	(24,157)	



### 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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
持續經營業務				
香港(註冊地)	4,056,073	8,990,196	10,149,229	10,925,867
中國內地	544,939	1,841,764	3,597,570	4,607,280
其他	105,025	5,524	-	-
	<u>4,706,037</u>	<u>10,837,484</u>	<u>13,746,799</u>	<u>15,533,147</u>
已終止經營業務				
澳門	280,280	724,500	-	1,523,416
哈薩克斯坦	25,451	61,539	-	66,706
	<u>305,731</u>	<u>786,039</u>	<u>-</u>	<u>1,590,122</u>
	<u>5,011,768</u>	<u>11,623,523</u>	<u>13,746,799</u>	<u>17,123,269</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：無(二零一九年：10,826,000,000港元)及1,811,711,000港元(二零一九年：1,780,030,000港元)。

### 4 持續經營業務之除稅前盈利

持續經營業務之除稅前盈利經扣除/(計入)下列各項：

#### (a) 其他淨支出

其他淨支出主要為債務證券虧損撥備20,045,000港元及股本證券及投資基金之公允價值變動13,972,000港元(二零一九年：存貨減值348,979,000港元)。



#### 4 持續經營業務之除稅前盈利 (續)

##### (b) 財務成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行貸款利息	314,184	389,415
關連公司貸款利息	22,409	113,084
減：撥充成本之數額	(201,110)	(212,003)
	<u>135,483</u>	<u>290,496</u>

##### (c) 其他項目

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業、機械及設備折舊及攤銷	30,862	25,736
員工成本 (備註)	623,824	357,274
員工成本總額	658,633	392,907
減：撥充成本之數額	(34,809)	(35,633)
	<u>623,824</u>	<u>357,274</u>

備註：

銷售成本包括11,352,000港元(二零一九年：14,187,000港元)有關員工成本，此金額已分別包含於以上披露之相關金額。

#### 5 所得稅

於綜合收益計算表來自持續經營業務之稅項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>本期稅項</b>		
利得稅準備		
— 香港	257,285	528,485
— 香港以外	4,325	27,349
	<u>261,610</u>	<u>555,834</u>
<b>土地增值稅</b>	—	15,494
<b>遞延稅項</b>	<u>(28,175)</u>	<u>(89,939)</u>
	<u>233,435</u>	<u>481,389</u>

## 5 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% (二零一九年：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。

## 6 已終止經營業務

於二零二零年八月十九日，董事會宣布派發特別股息，以實物方式分派公司股權持有人本集團持有之保利達資產控股有限公司 (「保利達資產」) 股份。

實物分派完成後，本集團將不再從事保利達資產擁有澳門之物業發展和石油業務。因此，該等業務被歸類為已終止經營業務。

實物分派已於二零二零年十月三十日完成，本集團於澳門之物業發展及石油業務此後停止。

已終止經營業務之詳情如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>營業收入</b>	<b>305,731</b>	786,039
銷售成本	(21,689)	(50,167)
其他收入	8,075	9,172
折舊及攤銷	(127)	(301)
員工成本	(8,591)	(12,273)
銷售、推廣及分銷費用	(5,688)	(19,306)
石油生產及開採資產減值	(59,463)	(231,573)
其他經營費用	(4,858)	(9,997)
投資物業之公允價值變動	86,653	252,305
除稅前盈利	300,043	723,899
所得稅	(4,329)	(29,415)
本年度已終止經營業務盈利	<b>295,714</b>	<b>694,484</b>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	209,336	491,625
非控股權益	86,378	202,859
	<b>295,714</b>	<b>694,484</b>

## 7 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

來自持續經營業務及已終止經營業務每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔盈利分別為591,532,000港元（二零一九年：1,958,108,000港元）及209,336,000港元（二零一九年：491,625,000港元）及年內已發行加權平均股數之1,176,631,296股（二零一九年：1,176,631,296股）普通股計算。

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本公司並無攤薄性潛在股份。

## 8 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>股息（以現金方式分派）</b>		
宣派及已派付之中期股息每股0.24港元 （二零一九年：0.24港元）	282,392	282,392
報告期末擬派之末期股息每股0.56港元 （二零一九年：0.54港元）	658,914	635,381
	<u>941,306</u>	<u>917,773</u>

### 備註：

於二零二零年八月十九日，董事會宣布派發特別股息，基準按持有本公司每1股普通股股份，獲分派保利達資產2.67股普通股股份，以實物方式分派本集團持有之保利達資產股份。

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。

## 9 物業發展權益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日：	14,053,523	13,837,954
分派	<b>(280,000)</b>	(720,000)
於損益內確認之公允價值變動	<b>398,394</b>	935,569
淨公允價值變動		
— 持續經營業務	31,741	(36,736)
— 已終止經營業務	86,653	252,305
實物方式分派	<b>(12,360,146)</b>	—
於十二月三十一日	<b>1,811,771</b>	14,053,523
代表：		
非流動資產	1,811,771	12,606,030
流動資產	—	1,447,493
	<b>1,811,771</b>	14,053,523

物業發展權益為本集團根據與關連公司保利達控股國際有限公司（「保利達控股」）（二零一九年：保利達控股及其兩間全資附屬公司）簽訂之共同投資協議，於中國內地（二零一九年：於澳門及中國內地）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物業發展項目之任何資金短缺，惟限於一個合共最高金額。而保利達控股（二零一九年：保利達控股及其兩間全資附屬公司）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二零一三年十月三十日（二零一九年：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。

年內，保利達控股之一間全資附屬公司根據共同投資協議，就有關T+T1地段之物業發展項目向本集團作出280,000,000港元（二零一九年：720,000,000港元）之分派。該筆280,000,000港元（二零一九年：720,000,000港元）來自物業發展權益之分派，截至二零二零年十二月三十一日止期間已於綜合收益計算表確認為收入。

於二零二零年十二月三十一日，物業發展權益金額：無（二零一九年：1,447,493,000港元）預期將於一年內收回，故分類為流動資產。

## 10 營業應收帳款及其他應收款／各項貸款

營業應收帳款及各項貸款（撇除虧損撥備）之帳齡分析（基於到期日）於十二月三十一日如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
現期	734,786	935,898
少於三個月	37,076	18,845
三至六個月	5,587	3,983
超過六個月	7,943	11,251
營業應收帳款及各項貸款	785,392	969,977
公用事業及其他按金	21,749	186,571
預繳稅項	88,745	89,021
其他應收款及預付款	289,406	631,124
	<b>1,185,292</b>	<b>1,876,693</b>
代表		
非流動資產	601,644	583,171
流動資產	583,648	1,293,522
	<b>1,185,292</b>	<b>1,876,693</b>

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。

於二零一九十二月三十一日，公用事業及其他按金包括支付予保利達控股就建議收購保利達控股一間全資附屬公司之60%權益以及保利達控股之貸款轉讓總額為161,095,000港元之按金。該建議收購已於二零二零年一月終止及其按金已相應退回給本集團。

## 11 營業應付帳款及其他應付款

營業應付款之帳齡分析（基於到期日）於十二月三十一日如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
未到期或活期	1,792,205	1,736,530
少於三個月	1,923	3,503
三至六個月	-	107
超過六個月	9	24
營業應付帳款	1,794,137	1,740,164
租務及其他按金	72,759	78,278
其他應付款及應計費用	300,661	328,268
合約負債－出售物業所收訂金	236,085	1,912,350
	<b>2,403,642</b>	<b>4,059,060</b>

九龍建業有限公司 - 業績公告  
二零二一年三月三十一日

## 財務回顧

### 財務資源及銀行借貸

於二零二零年十二月三十一日集團之銀行貸款總額為11,875,000,000港元（二零一九年十二月三十一日：10,960,000,000港元），其中5,748,000,000港元須於一年內償還及6,127,000,000港元須於一年後償還。經計及1,134,000,000港元之現金及銀行結餘，集團於二零二零年十二月三十一日之銀行借貸淨額為10,741,000,000港元。於二零二零年十二月三十一日之結欠關連公司貸款為695,000,000港元。

集團之資本負債比率（以銀行借貸淨額及關連公司貸款減應收關連公司款除以本公司股東應佔權益之基準計算）於二零二零年十二月三十一日為65.5%（二零一九年十二月三十一日：41.3%）。上升原因主要由於集團於二零二零年透過分派特別股息分派其於保利達資產控股有限公司（股份代號：208）之70.79%股權。

於年內，集團於香港項目之銷售及預售貢獻了現金流入約1,880,000,000港元。此外，集團亦錄得約198,000,000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。

於年內，關連公司之一間全資附屬公司就澳門海上居發展項目向集團作出280,000,000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1,765,000,000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，集團面對人民幣匯率波動之風險。集團以從中國內地發展項目產生之人民幣收入及人民幣借貸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、集團發展項目之預售款項／銷售所得，及自關連公司之財務支持，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

於二零二零年十二月三十一日，集團之承擔22,000,000港元主要為投資物業。

### 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，13,690,000,000港元之物業及14,000,000港元之存款已抵押予銀行及保險公司，主要作為銀行授信之保證。

## **或然負債**

於二零二零年十二月三十一日，集團就附屬公司訂立之履約保證，已向財務機構作出26,000,000港元之擔保。

## **人力資源**

於二零二零年十二月三十一日，由於保利達資產不再是本公司之附屬公司，集團員工人數減少至2,906名僱員（二零一九年：3,062名僱員），其中2,782名為香港員工及124名為中國大陸員工。由於宜居顧問服務有限公司（於二零一九年八月成為本公司之附屬公司）之首次全年員工成本於二零二零年被集團入帳，員工總成本增加至6.70億港元（二零一九年：4.10億港元）。僱員之薪酬水平具有競爭力，並會因應集團之業績以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聖誕幸運大抽獎，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集團之獨立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二零二零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**

集團之核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師），已就集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績公告自綜合財務狀況表、綜合收益計算表、綜合全面收益表及其相對應的附註內之財務數字與集團截至二零二零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佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證聘用準則而進行的審計、審閱及其他核證聘用，因此核數師並無發出任何核證。

## **遵守企業管治守則**

年內，本公司一直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的所有守則條文，惟守則條文第 A.2.1 條除外，其闡釋如下：

### 守則條文第 A.2.1 條

柯為湘先生同時履行董事會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。本公司之企業管治原則著重高質素之董事會及對股東之問責性。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本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。

## **購入、出售或贖回本公司上市證券**

於二零二零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。

## **二零二一年股東週年大會**

本公司二零二一年股東週年大會將於二零二一年六月二日（星期三）舉行。二零二一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**

為確定股東出席二零二一年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二一年五月二十八日（星期五）至二零二一年六月二日（星期三）（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席二零二一年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零二一年五月二十七日（星期四）下午四時三十分（香港時間）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，本公司將於二零二一年六月九日（星期三）至二零二一年六月十日（星期四）（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在上述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，所有過戶文件連同相關股票須於二零二一年六月八日（星期二）下午四時三十分（香港時間）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於上述之地址，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](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編製載有所需全面資料之二零二零年年報，並將於二零二一年四月底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，二零二一年三月三十一日

於本公告日期，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。