

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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度之 全年業績

摘要

- 集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔純利為 22.09 億港元，較二零二零年之 8.01 億港元增加 175.8%。
- 經扣除除稅後集團投資物業之重估變動及物業發展權益之公允價值變動以及金融投資之撥備及公允價值變動後，集團於二零二一年之本公司股東應佔基礎純利下降至 6.42 億港元，較二零二零年之 12.99 億港元減少 50.6%。二零二一年之每股基礎淨盈利為 0.55 港元，而二零二零年則為 1.10 港元。
- 建議末期股息每股 0.57 港元。二零二一年之全年股息每股為 0.82 港元。

集團業績及股息

集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔純利為 22.09 億港元，較二零二零年之 8.01 億港元增加 175.8%。經扣除除稅後集團投資物業之重估變動及物業發展權益之公允價值變動以及金融投資之撥備及公允價值變動後，集團於二零二一年之本公司股東應佔基礎純利下降至 6.42 億港元，較二零二零年之 12.99 億港元減少 50.6%。二零二一年之每股基礎淨盈利為 0.55 港元，而二零二零年則為 1.10 港元。

董事會建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.57 港元（二零二零年：0.56 港元），連同二零二一年中期股息每股 0.25 港元（二零二零年：0.24 港元），二零二一年之全年股息每股為 0.82 港元（二零二零年：0.80 港元）。

待股東於二零二二年股東週年大會（「二零二二年股東週年大會」）上批准後，末期股息將於二零二二年七月六日（星期三）派付予於二零二二年六月二十四日（星期五）名列在本公司股東名冊上之股東。

市場概況及業務回顧

於二零二一年，儘管 COVID-19 疫情持續反覆，基於市場資金充裕，利息超低，買家入市意欲積極，香港全年住宅市道基本上仍發展健康。年內住宅成交暢旺，樓價亦在高位徘徊。

於中國大陸，中央政府在過去一段長時間持續對房地產市場執行若干調控政策。該等調控自二零二一年九月起明顯加強，令市場現金流出現緊張，房地產市場量價齊跌，尤其以住宅市場為甚，自第四季度起整體成交量有明顯的下行壓力。

發展物業銷售

於香港，集團於二零二一年十月推出其於將軍澳名為海茵莊園之全資擁有高尚住宅發展項目之第一階段預售，市場反應理想。年內，連同海茵莊園之預售收益，集團之預售／銷售總額約 32 億港元。

於中國大陸，集團於二零二一年來自發展項目之預售／銷售總額約人民幣 37 億元，其中集團應佔預售／銷售額約人民幣 22 億元（約 27 億港元）。

物業發展

正如二零二一年十月二十九日所公佈，集團接納香港地政總署有關九龍牛池灣清水灣道 35 號之換地條款要約，補地價為 96.58 億港元亦已於二零二二年一月十三日足額支付。

要約項下之地段現為集團全資擁有並擬作商住用途，總地盤面積約 22,380 平方米，而最大合計總樓面面積（「總樓面面積」）約 200,980 平方米。換地進一步擴大並加強集團物業發展基礎。

於二零二一年十二月三十一日，集團可供發展之土地儲備之應佔總樓面面積約 3,600,000 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
香港								
海茵莊園	新界將軍澳	住宅	9,640	48,200	—	100%	上蓋工程已完成待發出入伙紙#	2022 年中
高街	香港西營盤	住宅及商業	508	4,660	—	60%	預備進行清拆	2024 年底
清水灣道	九龍牛池灣	住宅及商業	22,380 [☆]	200,980 [☆]	—	100%	地盤平整工程進行中 [☆]	2025 年/ 2026 年
中國大陸								
江灣城(瀋陽)	瀋陽市渾南新區	住宅及商業	165,000	712,000	369,000	100%	第 5 期(總樓面面積約 240,000 平方米)地基工程進行中	第 5 期 2024 年/ 2025 年
翠堤灣(瀋陽)	瀋陽市瀋河區	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	637,000	100%	第 3A 期(總樓面面積約 74,000 平方米)上蓋工程已完成	第 3A 期 2022 年
江灣南岸花園(惠州)	惠州市惠城區	住宅及商業	146,000	520,000	247,000	60%	第 3 期(總樓面面積約 96,000 平方米)規劃進行中	第 3 期 2023 年至 2024 年
山語湖(佛山)	佛山市南海區	住宅及商業	4,021,000	1,600,000	854,000	50%	第 3 期(總樓面面積約 143,000 平方米)上蓋工程已完成	第 3 期 2022 年
江灣城(無錫)	無錫市梁溪區	住宅及商業	69,000	365,000	111,000	100%	第 3 期(總樓面面積約 73,000 平方米)地基工程已完成 第 4 期(總樓面面積約 170,000 平方米)上蓋工程進行中	第 3 期 2023 年 第 4 期 2024 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* (平方米)	集團所佔權益	項目進度	預計完工日期
中國大陸 (續)								
城市廣場 (天津)	天津市河東區	住宅及商業	136,000	850,000	247,000	49%	第3A期 (總樓面面積約300,000平方米) 上蓋工程進行中 第3B期 (總樓面面積約280,000平方米) 地基工程進行中	第3A期 2022年至2023年 第3B期 2025年
楊浦 (上海)	上海市楊浦區	住宅及商業	21,000	75,000	—	100%	總規劃設計進行中	2026年
介休 (山西)	介休市	住宅及商業	181,000	463,000	—	100%	第1A期 (總樓面面積約88,000平方米) 地基工程已完成	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。

已於二零二二年一月二十七日取得入伙紙。

☆ 集團於二零二一年十月接納換地要約並於二零二二年一月足額支付補地價，換地程序亦已於二零二二年一月完成。

香港物業投資

過去一年，集團一直致力提高投資物業組合之出租率並取得成效。儘管受 COVID-19 疫情及租金減免的影響，集團於二零二一年來自香港投資物業組合之總租金收入仍上升至 3.03 億港元，較二零二零年之 2.93 億港元增加 3.4%。

金融投資

截至二零二一年十二月三十一日止年度，集團來自金融投資業務之利息及股息之收入總額下降至99,000,000港元，較二零二零年之108,000,000港元減少8.3%。

展望

始於二零一九年末的 COVID-19，其疫情於二零二一年仍持續反覆，主要西方國家均以減息、增加貨幣供應以及財政支援等措施，以抗衡疫情引致對經濟的負面影響，雖然成效顯著，但亦觸發原材料以至金融產品及資產的價格大幅飆升，加劇通貨膨脹升溫。而於二零二二年二月發生的俄羅斯與烏克蘭軍事衝突，亦進一步影響原材料及糧食供應，令原本高企的通貨膨脹壓力百上加斤，為全球經濟健康發展帶來重大挑戰。預計主要西方國家需要改變原有的量化寬鬆政策，收緊貨幣供應及加息以舒緩通脹壓力，香港息口無可避免亦會跟隨上漲；加上近期於中國大陸多個城市及香港迅速再度爆發 OMICRON 變種病毒，無可避免地對經濟及市民日常生活帶來負面影響，亦將對香港和中國大陸未來樓市發展添加壓力。

於香港，集團全資擁有於將軍澳之住宅發展項目海茵莊園已於二零二二年一月取得入伙紙，並爭取於本年中取得滿意紙後交付首批買家。因疫情關係，集團已經推遲第二階段之預售計劃。待疫情改善後，集團將部署第二階段之銷售。

集團於西營盤高街擁有 60% 權益之住宅及商業發展項目之初步設計經已完成，並準備進行清拆工程。

就位於牛池灣之清水灣道項目之換地程序已於二零二二年一月完成，地盤平整工程亦經已展開。該項目位置優越，毗鄰港鐵彩虹站，集團擬發展該項目為具規模並齊集飲食及娛樂之購物中心以及五棟高級現代化之住宅大廈。

於中國大陸，惠州的江灣南岸花園第 2 期住宅發展項目於二零二二年初竣工驗收。由於項目設計優越，深受買家歡迎，竣工住宅單位基本售罄。而第 3 期住宅發展項目的規劃正在審批中。

於瀋陽，翠堤灣第 3A 期住宅發展項目大部分已竣工並交付予買家，餘下之小部分則預計將於二零二二年第三季度竣工及交付予買家。而於瀋陽的江灣城第 5 期發展項目的地基工程現正進行中。

於無錫，江灣城第 3 期及第 4 期發展項目工程正同時進行，而第 3 期發展項目預計將於二零二二年第二季度推出預售。

集團於佛山和天津的合營發展項目（分別名為山語湖及城市廣場）於年內仍繼續預售其餘下之單位，預計山語湖第 3 期發展項目將於年內竣工，而城市廣場第 3A 期發展項目則預計將於二零二二年至二零二三年竣工。

於上海，集團的重建項目已完成搬遷安置及拆卸工程，整體規劃設計正開展中。

於山西介休，集團的第 1A 期發展項目之地基工程經已完成，預期將於二零二二年進行預售。

鑒於中國大陸現時的房地產調控情況導致整體銷售放緩，集團將採取較審慎策略來部署未來發展。由於在香港之發展項目海茵莊園於去年的第一階段預售理想，估計內地的銷售放緩不會影響集團二零二二年的整體基礎業績表現。

隨着位於清水灣道之龐大發展項目的換地完成，集團多年來最重要的土地儲備潛力得以釋放，令人鼓舞！集團並將打造該項目為集團的旗艦項目，冀能成為九龍東具標誌性之商住社區。展望未來，在香港房地產市道保持穩定發展的情況下，集團全人將全力以赴，努力耕耘，冀營造更亮麗的業績。

本人謹此對董事會同寅的鼎力支持，及竭盡所能之員工深表謝忱。

綜合業績

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零二零年之比較數字如下：

綜合收益計算表

截至二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
持續經營業務			
營業收入	3	2,050,388	4,706,037
銷售成本		(533,028)	(2,184,685)
其他收入		74,930	92,913
其他淨支出	4(a)	(979,034)	(33,270)
折舊及攤銷		(22,837)	(30,862)
員工成本		(595,016)	(612,472)
銷售、推廣及分銷費用		(145,716)	(294,470)
其他經營費用		(96,281)	(169,697)
投資物業之公允價值變動		2,585,549	(562,037)
物業發展權益之公允價值變動		58,259	31,741
經營盈利		2,397,214	943,198
財務成本	4(b)	(41,825)	(135,483)
所佔聯營公司（虧損）／盈利		(7,946)	8,263
所佔合營企業（虧損）／盈利		(12,177)	19,619
除稅前盈利	4	2,335,266	835,597
所得稅	5	(125,212)	(233,435)
本年度持續經營業務盈利		2,210,054	602,162
已終止經營業務			
本年度已終止經營業務盈利	6	—	295,714
本年度盈利		2,210,054	897,876

綜合收益計算表（續）

截至二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
下列人士應佔：			
公司股權持有人		2,209,081	800,868
非控股權益		973	97,008
		<u>2,210,054</u>	<u>897,876</u>
本年度盈利		<u>2,210,054</u>	<u>897,876</u>
公司股權持有人應佔：			
來自持續經營業務		2,209,081	591,532
來自已終止經營業務	6	–	209,336
		<u>2,209,081</u>	<u>800,868</u>
非控股權益應佔：			
來自持續經營業務		973	10,630
來自已終止經營業務	6	–	86,378
		<u>973</u>	<u>97,008</u>
每股盈利－基本及攤薄	7		
持續經營業務		1.88港元	0.50港元
已終止經營業務		–	0.18港元
		<u>1.88港元</u>	<u>0.68港元</u>

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度盈利	<u>2,210,054</u>	<u>897,876</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	129,515	261,416
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<u>99,744</u>	<u>248,695</u>
	<u>229,259</u>	<u>510,111</u>
本年度全面收益總計	<u>2,439,313</u>	<u>1,407,987</u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	2,436,433	1,296,884
非控股權益	<u>2,880</u>	<u>111,103</u>
本年度全面收益總計	<u>2,439,313</u>	<u>1,407,987</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		
來自已終止經營業務	2,436,433	1,087,548
	–	209,336
	<u>2,436,433</u>	<u>1,296,884</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	2,880	24,725
來自已終止經營業務	–	86,378
	<u>2,880</u>	<u>111,103</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

		二零二一年		二零二零年	
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
投資物業			13,479,600		9,859,630
物業、機械及設備			272,092		291,529
物業發展權益	9		1,870,030		1,811,771
合營企業權益			2,111,642		2,067,652
聯營公司權益			1,486,033		1,527,988
其他財務資產			445,036		916,503
營業應收帳款及其他應收款	10		77,018		87,340
各項貸款	10		373,030		514,304
遞延稅項資產			49,665		37,409
			20,164,146		17,114,126
流動資產					
存貨		26,041,755		15,040,616	
營業應收帳款及其他應收款	10	674,711		579,031	
各項貸款	10	13,699		18,309	
其他財務資產		66,892		105,671	
應收合營企業款		112,883		112,883	
現金及銀行結餘		1,043,140		1,133,841	
		27,953,080		16,990,351	

綜合財務狀況表（續）

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年		二零二零年	
		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	11	11,720,094		2,403,642	
應付合營企業款		491,071		477,046	
聯營公司貸款		48,458		47,075	
銀行貸款		2,053,727		5,747,849	
本期稅項		315,538		488,433	
		<u>14,628,888</u>		<u>9,164,045</u>	
流動資產淨值			13,324,192		7,826,306
資產總額減流動負債			33,488,338		24,940,432
非流動負債					
關連公司貸款		1,199,073		695,335	
銀行貸款		12,648,339		6,127,401	
遞延稅項負債		566,492		529,503	
		<u>14,413,904</u>		<u>7,352,239</u>	
資產淨值			19,074,434		17,588,193
股本及儲備金					
股本		8,636,490		8,636,490	
儲備金		10,316,598		8,833,237	
公司股權持有人應佔權益總額			18,953,088		17,469,727
非控股權益			121,346		118,466
權益總額			19,074,434		17,588,193

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二零二一年及二零二零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二零二零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二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師已對該兩個年度之財務報表作出匯報。核數師報告無保留意見；其中不包含核數師在不作保留意見之情況下以強調的方式提醒須注意之事項；亦未載有公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條所指的聲明。

香港會計師公會已頒佈數項香港財務報告準則修訂，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，本集團已識別以下呈報分類。

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：主要包括提供物業管理服務、金融投資、提供財務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、物業發展權益收入、物業管理服務收入及利息收入。

呈報分類盈利乃經扣除物業發展權益及投資物業之公允價值變動、財務成本及總部及公司收入／支出之除稅前盈利。

呈報分類資產包括所有有形資產、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。

	二零二一年				
	持續經營業務				
	合計	物業發展		物業投資	其他 (備註1)
香港		中國內地			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業收入	2,050,388	465,844	609,842	302,979	671,723
呈報分類(虧損)/盈利	(206,150)	178,564	278,357	281,155	(944,226)
投資物業之公允價值變動	2,585,549	-	-	2,585,549	-
物業發展權益之公允價值變動	58,259	-	58,259	-	-
總部及公司支出	(60,567)				
財務成本	(41,825)				
除稅前盈利	2,335,266				
所佔聯營公司虧損	(7,946)	-	(7,359)	-	(587)
所佔合營企業虧損	(12,177)	-	(12,177)	-	-
利息收入	139,674	-	-	-	139,674
折舊及攤銷	22,837	-	-	-	22,837

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團於中國內地物業發展分類中已確認金額220,000,000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%。

備註1:

其他業務包括物業管理服務營業收入409,041,000港元(二零二零年:400,091,000港元)及相關分類盈利4,278,000港元(二零二零年:3,773,000港元)。

3 分類報告 (續)

(a) 分類業績及資產 (續)

	二零二零年								
	合計	持續經營業務					已終止經營業務		
		小計	物業發展			物業投資	其他 (備註)	物業發展	
			香港	中國內地	澳門			石油	
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	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 / (虧損)	1,865,790	1,652,400	1,201,157	(29,521)	308,114	172,650	213,390	286,330	(72,940)
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 / (虧損)	8,263	8,263	-	9,077	-	(814)	-	-	-
所佔合營企業盈利 / (虧損)	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)

	二零二一年				
	合計	物業發展		物業投資	其他 (備註2)
		香港	中國內地		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
呈報分類資產	46,935,391	16,267,554	15,878,554	13,496,872	1,292,411
遞延稅項資產	49,665				
現金及銀行結餘	1,043,140				
總部及公司資產	89,030				
綜合資產總額	48,117,226				
聯營公司權益	1,486,033	–	1,485,079	–	954
合營企業權益及 應收合營企業款	2,224,525	–	2,224,525	–	–
	二零二零年				
	合計	物業發展		物業投資	其他 (備註2)
		香港	中國內地		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
呈報分類資產	32,836,459	6,211,195	14,775,842	9,884,136	1,965,286
遞延稅項資產	37,409				
現金及銀行結餘	1,133,841				
總部及公司資產	96,768				
綜合資產總額	34,104,477				
聯營公司權益	1,527,988	–	1,526,447	–	1,541
合營企業權益及 應收合營企業款	2,180,535	–	2,180,535	–	–

備註2:

其他業務包括物業管理服務之可呈報分類資產106,439,000港元(二零二零年: 103,627,000港元)。

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(財務資產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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<u>持續經營業務</u>				
香港(註冊地)	1,331,372	4,056,073	13,749,289	10,149,229
中國內地	621,097	544,939	3,600,078	3,597,570
其他	97,919	105,025	–	–
	<u>2,050,388</u>	<u>4,706,037</u>	<u>17,349,367</u>	<u>13,746,799</u>
<u>已終止經營業務</u>				
澳門	–	280,280	–	–
哈薩克斯坦	–	25,451	–	–
	<u>–</u>	<u>305,731</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
	<u>2,050,388</u>	<u>5,011,768</u>	<u>17,349,367</u>	<u>13,746,799</u>

除以上之非流動資產外，本集團位於中國內地之物業發展權益為：1,870,030,000港元(二零二零年：1,811,771,000港元)。

4 持續經營業務之除稅前盈利

除稅前持續經營業務盈利經扣除／（計入）下列各項金額。

(a) 其他淨支出

其他淨支出主要為其他財務資產之撥備及公允價值虧損1,076,700,000港元（二零二零年：34,017,000港元），並抵銷應計建築成本回撥95,169,000港元（二零二零年：無）。

(b) 財務成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行貸款利息	249,294	314,184
關連公司貸款利息	9,197	22,409
減：撥充成本之數額	(216,666)	(201,110)
	<u>41,825</u>	<u>135,483</u>

(c) 其他項目

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業、機械及設備折舊及攤銷	22,837	30,862
員工成本（備註）	595,016	623,824
員工成本總額	622,664	658,633
減：撥充成本之數額	(27,648)	(34,809)
	<u>595,016</u>	<u>623,824</u>

備註：

銷售、推廣及分銷費用包括無（二零二零年：11,352,000港元）有關員工成本，此金額已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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	78,504	257,285
— 香港以外	9,748	4,325
	88,252	261,610
土地增值稅	18,926	—
遞延稅項	18,034	(28,175)
	125,212	233,435

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%（二零二零年：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，本集團不再從事保利達資產擁有澳門之物業發展及石油業務。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
營業收入	305,731
銷售成本	(21,689)
其他收入	8,075
折舊及攤銷	(127)
員工成本	(8,591)
銷售、推廣及分銷費用	(5,688)
石油生產及開採資產減值	(59,463)
其他經營費用	(4,858)
物業發展權益之公允價值變動	86,653
	<hr/>
除稅前盈利	300,043
所得稅	(4,329)
	<hr/>
本年度已終止經營業務盈利	295,714
	<hr/> <hr/>
下列人士應佔：	
公司股權持有人	209,336
非控股權益	86,378
	<hr/>
	295,714
	<hr/> <hr/>

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2,209,081,000港元（二零二零年：591,532,000港元）及無（二零二零年：209,336,000港元）及年內已發行加權平均股數之1,176,631,296股（二零二零年：1,176,631,296股）普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零二一年及二零二零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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
股息（以現金方式分派）：		
宣派及已派付之中期股息每股0.25港元 （二零二零年：0.24港元）	294,158	282,392
報告期末擬派之末期股息每股0.57港元 （二零二零年：0.56港元）	670,680	658,914
	964,838	941,306

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的保利達資產股份。

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日：	1,811,771	14,053,523
分派	(220,000)	(280,000)
於損益內確認之公允價值變動	278,259	398,394
淨公允價值變動		
— 持續經營業務	58,259	31,741
— 已終止經營業務	—	86,653
實物方式分派	—	(12,360,146)
於十二月三十一日	1,870,030	1,811,771

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」）簽訂之共同投資協議，於中國內地惠州之物業發展權益。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，保利達控股據共同投資協議，就有關中國內地惠州之物業發展權益向本集團作出220,000,000港元之分派（二零二零年：保利達控股之一間全資附屬公司根據共同投資協議，就有關澳門之物業發展項目向本集團作出280,000,000港元之分派）及已確認於損益內。

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
現期	582,432	734,786
少於三個月	40,060	37,076
三至六個月	5,230	5,587
超過六個月	11,930	7,943
營業應收帳款及各項貸款	639,652	785,392
公用事業及其他按金	19,068	21,749
預繳稅項	92,610	88,745
其他應收款及預付款	387,128	303,098
	1,138,458	1,198,984
代表		
非流動資產	450,048	601,644
流動資產	688,410	597,340
	1,138,458	1,198,984

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。

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
未到期或活期	10,897,687	1,792,205
少於三個月	8,384	1,923
三至六個月	40	–
超過六個月	–	9
營業應付帳款	10,906,111	1,794,137
租務及其他按金	73,712	72,759
其他應付款及應計費用	295,071	300,661
合約負債－出售物業所收訂金	445,200	236,085
	11,720,094	2,403,642

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零二一年十二月三十一日集團之銀行貸款總額為14,702,000,000港元（二零二零年十二月三十一日：11,875,000,000港元），其中2,054,000,000港元須於一年內償還及12,648,000,000港元須於一年後償還。經計及1,043,000,000港元之現金及銀行結餘，集團於二零二一年十二月三十一日之銀行借貸淨額為13,659,000,000港元。於二零二一年十二月三十一日之結欠關連公司貸款為1,199,000,000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除以本公司股東應佔權益之基準計算）於二零二一年十二月三十一日為78.4%（二零二零年十二月三十一日：65.5%）。資本負債比率將會於二零二二年一月香港牛池灣清水灣道35號發展項目之補地價全數繳付後進一步增加，並預計將於二零二二年起香港將軍澳項目海茵莊園確認銷售後得以改善。

於年內，集團於香港項目之預售及銷售貢獻了現金流入約624,000,000港元。此外，集團亦錄得約469,000,000港元之現金流入，主要為中國內地各個物業發展之預售及銷售款。

於年內，關連公司就江灣南岸花園（惠州）發展項目向集團宣告 220,000,000 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 2,045,000,000 港元。

於二零二一年十月，集團已接納就位於香港牛池灣清水灣道 35 號土地之換地要約，補地價為 9,658,000,000 港元。集團於二零二一年十月已繳付 965,800,000 港元，而餘額已於二零二二年一月繳清。

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

於二零二一年十二月三十一日，集團之承擔 22,000,000 港元主要為投資物業。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，12,932,000,000 港元之物業及 13,000,000 港元之存款已抵押予銀行及保險公司，主要作為銀行授信及履約之保證。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，集團就附屬公司訂立之履約保證，已向財務機構作出 36,000,000 港元之擔保。

人力資源

於二零二一年十二月三十一日，集團共聘用 2,854 名僱員（二零二零年：2,906 名僱員），其中 2,705 名為香港員工及 149 名為中國大陸員工。年內，員工總成本減少至 6.23 億港元（二零二零年：6.70 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

本公司之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二零二一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

集團之獨立核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師），已就集團截至二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表初稿所載數額進行核對，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」）附錄十四所載於年內生效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

於二零二一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。

二零二二年股東週年大會

本公司二零二二年股東週年大會將於二零二二年六月八日（星期三）舉行。二零二二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

為確定股東出席二零二二年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二二年六月二日（星期四）至二零二二年六月八日（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。為符合資格出席二零二二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二零二二年六月一日（星期三）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，本公司將於二零二二年六月二十三日（星期四）至二零二二年六月二十四日（星期五）（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二零二二年六月二十二日（星期三）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 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二零二一年年報，並將於二零二二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，二零二二年三月二十三日

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。