

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)

### 截至二零一九年十二月三十一日止年度之 全年業績

#### 摘要

- 集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔純利為 24.50 億港元，較二零一八年之 21.93 億港元增加 11.7%。
- 經扣除除稅後集團投資物業之重估及物業發展項目權益之公允價值收益後，集團於二零一九年之本公司股東應佔基礎純利上升至 26 億港元，較二零一八年之 17.11 億港元增加 52.0%。二零一九年之每股基礎淨盈利為 2.21 港元，而二零一八年則為 1.45 港元。
- 建議末期股息每股為 0.54 港元。二零一九年之全年股息每股為 0.78 港元。

#### 集團業績及股息

集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔純利為 24.50 億港元，較二零一八年之 21.93 億港元增加 11.7%。經扣除除稅後集團投資物業之重估及物業發展項目權益之公允價值收益後，集團於二零一九年之本公司股東應佔基礎純利上升至 26 億港元，較二零一八年之 17.11 億港元增加 52.0%。二零一九年之每股基礎淨盈利為 2.21 港元，而二零一八年則為 1.45 港元。

董事會建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.54 港元（二零一八年：0.50 港元），連同二零一九年中期股息每股 0.24 港元（二零一八年：0.22 港元），二零一九年之全年股息每股為 0.78 港元（二零一八年：0.72 港元）。

待股東於二零二零年股東週年大會（「二零二零年股東週年大會」）上批准後，末期股息將於二零二零年六月二十九日（星期一）派付予於二零二零年六月十八日（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

於香港，由於中美貿易糾紛及社運事件對整體經濟造成不利影響，因此，自二零一九年中起樓市觀望氣氛轉濃，整體住宅樓價扭轉上半年升勢，而下半年住宅總成交量亦明顯下跌。

於中國大陸，全國整體住宅房價在二零一九年內保持平穩增長，然而，個別城市表現各有差異，於需求旺盛之城市上升，而於需求較弱之城市則向下調整。

於澳門，全年整體住宅樓價相對保持穩定，惟相比二零一八年住宅總成交量明顯下降。

## 發展物業銷售

於香港，集團分別於紅磡及鯉魚門名為環海·東岸及海傲灣之兩個全資擁有發展項目已竣工並於二零一九年內已交付予買家。截至二零一九年十二月三十一日，環海·東岸接近所有的住宅單位及海傲灣約九成的住宅單位經已售出，而各個發展項目之銷售收益於回顧年內已確認入帳。

於中國大陸，集團住宅項目於回顧年內只有少部分銷售可以確認入帳。

於澳門，截至二零一九年十二月三十一日止年度，集團就海上居發展項目其權益獲分派理想收益。

## 物業發展

於二零一九年十二月三十一日，集團可供發展之土地儲備之應佔樓面面積約3,500,000平方米，而集團在規劃及發展中之主要物業項目情況如下：

### 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	建築進度	預計完工日期
香港								
63 Pokfulam <sup>①</sup>	香港西營盤	住宅及商舖	1,388	12,190	—	100%	已申請發出入伙紙	2020年第一季
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
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

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	建築進度	預計完工日期
<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	364,899	100%	第5期規劃工作 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	544,814	100%	隨後發展之圖則 修改進行中； 第3A期(南地塊) 建築工程 即將展開	第3A期 (南地塊) 2021年/ 2022年
江灣南岸花園(惠州)#	惠州市 惠城區	住宅及商業	146,056	519,900	244,598	60%	第2期建築工程 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	849,051	50%	第3期發展之 規劃申請已獲 審批並剛展開 建築工程	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
城市廣場(天津)	天津市 河東區	住宅及商業	135,540	850,000	239,873	49%	第3B期已通過 規劃審批並即將 展開建築工程	第3A期 2023年； 第3B期 有待落實
上海(上海)	上海市 楊浦區	住宅及商業	21,427	113,600 <sup>1</sup>	—	100%	地盤清理進行中	2023年/ 2024年
中山(中山)	中山市 南區	住宅及商業	234,802	587,000	—	35.4%	地盤清理 已完成； 建築圖則及相關 建築審批之申請 工作進行中	2021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* (平方米)	集團所佔權益	建築進度	預計完工日期
<b>中國大陸 (續)</b>								
珠海 (珠海) ☆	珠海市香洲區	商業及辦公室	43,656	179,000	—	—	—	—

\* 已入帳及已確認於財務報表之總樓面面積約數。

⊙ 已於二零二零年二月六日取得入伙紙。

# 該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。

☆ 正如二零二零年一月六日所公佈，由於買賣協議內之其中一個先決條件尚未達成，該項目之收購已終止。

附註：於香港名為海傲灣的物業項目，已於回顧年內竣工。

### 香港物業投資

集團於二零一九年來自香港物業投資組合之總租金收入輕微上升至3.57億港元，較二零一八年之3.50億港元增加2%。於二零一九年來自始創中心（集團於香港之全資擁有旗艦核心投資物業）之總租金收入輕微上升至3.06億港元，較二零一八年之3.03億港元增加1%。於二零一九年十二月三十一日，集團物業投資組合之整體租用率維持高於95%水平。

### 本公司擁有70.8%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」）經營之其他業務

集團透過保利達資產開拓澳門物業投資、石油業務、製冰及冷藏業務以及金融投資業務。其經營情況分別如下：

#### ■ 澳門物業投資

保利達資產截至二零一九年十二月三十一日止年度之應佔合營企業的投資物業所得總租金收入上升至約84,000,000港元，較二零一八年增加2.4%。租金收入主要來自澳門廣場（保利達資產擁有50%權益之投資物業），其於二零一九年之應佔總租金收入增加1,000,000港元至約77,000,000港元。

#### ■ 石油

石油業務截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得稅後虧損285,000,000港元，而二零一八年則為15,900,000港元。石油業務虧損有所增加主要由於保利達資產於年內就其位於哈薩克斯坦之石油生產及開採資產作出之減值虧損並包括相關稅務變動合共270,000,000港元所致。管理層認為作出上述減值是基於現行石油市場及發展計劃的評估。

## ■ 製冰及冷藏

由於需求疲軟，製冰及冷藏業務於年內之合計經營盈利總額較二零一八年下降1%至25,200,000港元。

## ■ 金融投資

保利達資產於二零一九年八月開始參與金融投資業務，透過購入定息債券及藍籌股票，該業務截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得淨收益 7,600,000 港元。

## 展望

二零二零年伊始，香港整體經濟前景持續惡化，住宅樓宇買家入市積極性減退，故樓市成交量在二零二零年首兩個月明顯下滑。集團於薄扶林道之主要發展項目63 Pokfulam已取得入伙紙，預期該已預售逾九成半之住宅項目將於二零二零年中陸續交付予買家，其相關的銷售收益可於來年確認入帳。集團另一於將軍澳之主要發展項目的地基工程已完成，上蓋工程正在順利展開。集團擬將此地盤發展為兩棟多層住宅大樓並擁有逾1,500個住宅單位，覆蓋之總樓面面積約48,000平方米。該項目計劃於二零二一年底建成並取得入伙紙。此外，受新型冠狀病毒疫情影響，預計集團於香港投資物業之租金收入將會受到負面影響。

於中國大陸，集團於上海之重建項目的搬遷工程經已完成，拆卸工程及整體規劃現正進行。集團預期來年在國內可入帳的發展項目不多，故不會對集團業績有明顯貢獻。

集團擁有70.8%權益之上市附屬公司保利達資產的主要項目和業務展望如下：

- 中山物業發展項目的基礎配套現已動工，整體規劃設計正與專業設計院調研中。
- 在環球經濟下滑影響下，布蘭特原油價格已顯著下滑，倘未來原油價格未能大幅反彈，保利達資產將需要於二零二零年為其位於哈薩克斯坦之石油資產進行全數減值，並會考慮停止該業務。現時石油資產帳面淨值約 66,700,000 港元，僅佔保利達資產的資產淨值不足 0.5%，對其影響微不足道。
- 預計保利達資產的澳門投資物業之租金收入及香港之製冰及冷藏業務表現亦會因疫情拖累而受到負面影響。

- 保利達資產於澳門之重要發展項目海上居，其住宅單位質量及設計優越，深受市場歡迎，於年內銷售持續理想，預期該項目之收益會為集團未來一兩年之業績帶來一定貢獻。

由於集團一向致力建造優質住宅予其買家，此不懈努力再次獲得市場肯定，除集團於香港紅磡環海·東岸於二零一九年六月榮獲香港專業驗樓學會頒授「2019年度五星級屋苑」獎項（如本公司之二零一九年中期報告所述）外，集團旗下於廣東惠州江灣南岸花園二期亦於二零二零年一月獲惠州市綠色建築與建築節能協會頒發「一星級綠色建築設計標識證書」。

展望二零二零年，中港澳以至全球皆受到疫情輪流爆發的影響，部分經濟活動停擺，亦導致環球金融市場大幅波動，擾亂全球原來之經濟增長步伐。預期整體經濟前景更為嚴峻，失業率將會上升，肯定會為集團業績帶來進一步挑戰。然而，集團仍繼續積極在中港澳三地尋覓發展機遇，務求為集團可持續增長創造更有利的條件。此外，集團擬在適當時機以謹慎靈活的方式進行金融投資業務，並以定息債券投資為主，冀能為集團提供多元化的收入。

本人謹此對董事會同寅的鼎力支持及竭盡所能為集團服務之員工深表謝忱。

## 綜合業績

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零一八年之比較數字如下：

### 綜合收益計算表

截至二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>營業收入</b>	3	<b>11,623,523</b>	2,842,434
銷售成本		(6,584,074)	(422,160)
其他收入		50,894	33,605
其他淨（支出）／收入	4	(348,896)	987
折舊及攤銷		(26,037)	(15,417)
員工成本		(355,360)	(217,482)
銷售、推廣及分銷費用		(530,643)	(148,729)
石油生產及開採資產減值	5	(231,573)	-
其他經營費用		(84,717)	(74,857)
投資物業之公允價值變動		(299,047)	360,389
物業發展權益之公允價值變動		<u>215,569</u>	<u>174,500</u>
<b>經營盈利</b>		<b>3,429,639</b>	2,533,270
財務成本	6	(290,496)	(210,544)
所佔聯營公司盈利		10,203	57,552
所佔合營企業盈利		<u>23,434</u>	<u>343,627</u>
<b>除稅前盈利</b>	7	<b>3,172,780</b>	2,723,905
所得稅	8	<u>(510,804)</u>	<u>(72,033)</u>
<b>本年度盈利</b>		<b><u>2,661,976</u></b>	<b><u>2,651,872</u></b>
下列人士應佔：			
公司股權持有人		2,449,733	2,193,309
非控股權益		<u>212,243</u>	<u>458,563</u>
<b>本年度盈利</b>		<b><u>2,661,976</u></b>	<b><u>2,651,872</u></b>
<b>每股盈利－基本及攤薄</b>	9	<b><u>2.08港元</u></b>	<b><u>1.86港元</u></b>

## 綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度盈利	<u>2,661,976</u>	<u>2,651,872</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	(93,274)	(161,100)
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<u>(103,546)</u>	<u>(165,518)</u>
	<u>(196,820)</u>	<u>(326,618)</u>
本年度全面收益總計	<u><u>2,465,156</u></u>	<u><u>2,325,254</u></u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	2,262,724	1,867,966
非控股權益	<u>202,432</u>	<u>457,288</u>
本年度全面收益總計	<u><u>2,465,156</u></u>	<u><u>2,325,254</u></u>



## 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

		二零一九年		二零一八年	
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業			10,424,950		10,607,850
物業、機械及設備	5		564,528		767,118
石油開採資產	5		6,001		27,516
物業發展權益	11		12,606,030		12,966,296
合營企業權益			4,621,186		4,533,371
聯營公司權益			1,506,604		1,680,459
其他金融資產			161,050		-
營業應收帳款及其他應收款	12		98,280		-
各項貸款	12		484,891		818,470
遞延稅項資產			53,523		125,794
			<b>30,527,043</b>		<b>31,526,874</b>
<b>流動資產</b>					
存貨		14,757,745		20,015,325	
物業發展權益	11	1,447,493		871,658	
營業應收帳款及其他應收款	12	1,277,302		1,130,952	
各項貸款	12	16,220		25,014	
其他金融資產		15,418		-	
應收關連公司款		500,000		1,480,000	
應收合營企業款		316,005		301,926	
已抵押銀行存款		15,000		1,042,161	
現金及銀行結餘		3,259,366		1,068,348	
		<b>21,604,549</b>		<b>25,935,384</b>	

## 綜合財務狀況表 (續)

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>流動負債</b>			
營業應付帳款及其他應付款	13	4,059,060	6,401,167
應付合營企業款		470,542	709,312
聯營公司貸款		44,229	45,218
銀行貸款		1,526,686	6,825,941
本期稅項		683,910	176,819
		<u>6,784,427</u>	<u>14,158,457</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>14,820,122</u>	<u>11,776,927</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		45,347,165	43,303,801
<b>非流動負債</b>			
關連公司貸款		3,972,379	4,274,519
銀行貸款		9,433,422	8,455,488
其他應付款		17,688	17,450
遞延稅項負債		602,328	730,970
		<u>14,025,817</u>	<u>13,478,427</u>
<b>資產淨值</b>		<u>31,321,348</u>	<u>29,825,374</u>
<b>股本及儲備金</b>			
股本		8,636,490	8,636,490
儲備金		<u>18,431,717</u>	<u>17,039,701</u>
<b>公司股權持有人應佔權益總額</b>		27,068,207	25,676,191
<b>非控股權益</b>		<u>4,253,141</u>	<u>4,149,183</u>
<b>權益總額</b>		<u>31,321,348</u>	<u>29,825,374</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二零一九年及二零一八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二零一八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二零一九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一項新訂香港財務報告準則第16條「租賃」及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。

該等發展均對本集團本會計期間之現在或過往期間之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。

#### 香港財務報告準則第16條「租賃」

香港財務報告準則第16條取代香港會計準則第17條「租賃」及其相關詮釋，香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第4號「確定安排是否包含租賃」，香港（常設詮釋委員會）詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港（常設詮釋委員會）詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式的交易實質」。

本集團因採納香港財務報告準則第16條而令會計政策產生之主要變動概述如下。

## 2 會計政策之變動 (續)

### 作為承租人

作為承租人，本集團先前按香港會計準則第17條將租賃分類為營運租賃或融資租賃乃根據評估租賃是否將相關資產擁有權之絕大部份風險及利益轉移至本集團。根據香港財務報告準則第16條，本集團為承租人時須將所有租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第17條分類為營運租賃的租賃。

本集團決定對租賃期為12個月或以下的短期租賃和低價值資產的租賃採用確認豁免。對於其他資產的租賃，本集團確認使用權資產和租賃負債。

### 作為出租人

香港財務報告準則第16條並沒重大改變出租人根據香港會計準則第17條對租賃的會計處理法。

## 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：主要包括金融投資、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。

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團於澳門物業發展分類中已確認總金額720,000,000港元之物業發展權益分派，其金額不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)

	二零一八年						
	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	<u>2,842,434</u>	<u>65,492</u>	<u>741,513</u>	<u>1,400,000</u>	<u>350,183</u>	<u>75,053</u>	<u>210,193</u>
呈報分類盈利	2,498,047	43,509	557,886	1,406,187	397,350	(14,777)	107,892
其他淨收入	987	-	-	-	987	-	-
投資物業之公允價值 變動	360,389	-	-	-	360,389	-	-
物業發展權益之公允 價值變動	174,500	-	4,299	170,201	-	-	-
所佔合營企業投資 物業之公允價值 變動	45,674	-	-	-	45,674	-	-
總部及公司支出	(145,148)						
財務成本	<u>(210,544)</u>						
除稅前盈利	<u>2,723,905</u>						
所佔聯營公司盈利	57,552	-	55,335	-	-	-	2,217
所佔合營企業盈利	343,627	-	232,008	-	111,619	-	-
利息收入	86,817	-	-	-	-	-	86,817
折舊及攤銷	(33,074)	-	-	-	-	(17,862)	(15,212)

截至二零一八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1,660,000,000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%。

### 3 分類報告 (續)

#### (a) 分類業績及資產 (續)

	二零一九年						
	綜合 千港元	物業發展			物業投資 千港元	石油 千港元	其他 千港元
		香港 千港元	中國內地 千港元	澳門 千港元			
呈報分類資產	48,682,467	7,233,511	15,246,353	12,838,355	12,255,615	95,051	1,013,582
遞延稅項資產	53,523						
已抵押銀行存款	15,000						
現金及銀行結餘	3,259,366						
總部及公司資產	121,236						
綜合資產總額	<u>52,131,592</u>						
聯營公司權益	1,506,604	-	1,504,249	-	-	-	2,355
合營企業權益及 應收合營企業款	4,937,191	-	3,413,775	-	1,523,416	-	-
	二零一八年						
	綜合 千港元	物業發展			物業投資 千港元	石油 千港元	其他 千港元
		香港 千港元	中國內地 千港元	澳門 千港元			
呈報分類資產	55,095,682	11,050,856	16,896,729	13,305,655	12,134,318	343,485	1,364,639
遞延稅項資產	125,794						
已抵押銀行存款	1,042,161						
現金及銀行結餘	1,068,348						
總部及公司資產	130,273						
綜合資產總額	<u>57,462,258</u>						
聯營公司權益	1,680,459	-	1,645,826	-	-	-	34,633
合營企業權益及 應收合營企業款	4,835,297	-	3,319,017	-	1,516,280	-	-

### 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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港(註冊地)	8,995,720	577,314	10,925,867	11,109,843
中國內地	1,841,764	790,067	4,607,280	4,667,484
澳門	724,500	1,400,000	1,523,416	1,516,280
哈薩克斯坦	61,539	75,053	66,706	322,707
	<b>11,623,523</b>	<b>2,842,434</b>	<b>17,123,269</b>	<b>17,616,314</b>

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10,826,000,000港元(二零一八年：11,149,530,000港元)及1,780,030,000港元(二零一八年：1,816,766,000港元)。

### 4 其他淨(支出)／收入

其他淨支出主要為存貨減值348,979,000港元(二零一八年：無)。



## 5 石油生產及開採資產

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有60,705,000港元（二零一八年十二月三十一日：295,191,000港元）之石油生產資產（包括在物業、機械及設備）及6,001,000港元（二零一八年十二月三十一日：27,516,000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計折舊／攤銷及減值虧損列帳。

Caspi Neft TME（本集團透過其擁有70.8%權益之保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）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）已於二零一八年十二月三十一日到期。於年內，燃氣許可證於其中數月未獲更新並於該期間本集團僅維持低於正常的最低生產量。於二零一九年年底前，由於Caspi Neft TME已完成興建用於處理伴生氣的氣體處理廠之管道，就伴生氣的處理和應用的歷史性問題已得到永久解決。因此，本集團已獲得截至二零二零年十二月三十一日止年度的燃氣許可證，並認為該燃氣許可證將能於未來每年成功獲得更新。

於二零一九年十二月三十一日，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其石油生產及開採資產之帳面值是否超出其估計可收回金額。石油生產及開採資產之可收回金額按貼現率12.5%（二零一八年：12.5%）計算之使用價值而釐定。根據評估，鑑於現行市場及發展狀況的各種因素，例如原油價格預測下跌；未來鑽井的複雜性和技術規格的增加而導致資本性開支上升；以及本集團採用的發展計劃之相應修訂，於二零一九年十二月三十一日，石油生產及開採資產之帳面值超出其可收回金額231,573,000港元。因此，石油生產資產及石油開採資產之減值虧損金額分別為210,731,000港元及20,842,000港元，並已於本集團綜合收益計算表內以獨立項目提供及確認。而於二零一八年十二月三十一日，石油生產及開採資產之估計可收回金額超出其帳面值，故截至二零一八年十二月三十一日止年度並無需要考慮作進一步減值虧損。

## 6 財務成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行貸款利息	389,415	353,480
關連公司貸款利息	113,084	21,061
減：撥充成本之數額	<u>(212,003)</u>	<u>(163,997)</u>
	<u>290,496</u>	<u>210,544</u>

## 7 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除／（計入）下列各項：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
石油開採資產攤銷（備註）	692	659
物業、機械及設備折舊及攤銷（備註）	49,201	32,415
員工成本（備註）	374,031	236,481
員工成本總額	409,664	273,415
減：撥充成本之數額	(35,633)	(36,934)

備註：銷售成本包括28,341,000港元（二零一八年：22,109,000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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>本期稅項</b>		
利得稅準備		
— 香港	528,485	57,405
— 香港以外	18,337	10,779
	546,822	68,184
<b>土地增值稅</b>	15,494	3,598
<b>遞延稅項</b>	(51,512)	251
	510,804	72,033

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%（二零一八年：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2,449,733,000港元(二零一八年:2,193,309,000港元)及年內已發行加權平均股數之1,176,631,296股(二零一八年:1,176,631,296股)普通股計算。

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零一九年及二零一八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

	二零一九年 千港元	二零一八年 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(二零一八年:0.22港元)	282,392	258,859
報告期末擬派之末期股息每股0.54港元(二零一八年:0.50港元)	<u>635,381</u>	<u>588,316</u>
	917,773	847,175
特別股息(以實物方式分派)(備註)	<u>-</u>	<u>81,188</u>
	<u>917,773</u>	<u>928,363</u>

備註：於二零一八年八月二十二日，董事會宣布派發特別股息，基準按持有本公司每十股普通股股份，獲分派保利達資產一股普通股股份，以實物方式分派本集團持有的保利達資產股份。合共117,663,130股保利達資產股份於年內確認分派，總市值約為81,188,000港元，相當於本公司每股約分派0.069港元。

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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	13,837,954	13,663,454
分派	(720,000)	(1,660,000)
於損益內確認之公允價值變動	935,569	1,834,500
淨公允價值變動	<u>215,569</u>	<u>174,500</u>
於十二月三十一日	<u><b>14,053,523</b></u>	<u><b>13,837,954</b></u>
代表：		
非流動資產	12,606,030	12,966,296
流動資產	<u>1,447,493</u>	<u>871,658</u>
	<u><b>14,053,523</b></u>	<u><b>13,837,954</b></u>

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」）及其兩間全資附屬公司簽訂之共同投資協議，於澳門黑沙環新填海區P地段及T+T1地段及中國內地惠州市之物業發展權益。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。

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。

## 11 物業發展權益 (續)

於二零一八年五月二十三日，澳門特別行政區終審法院就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保利達控股之全資附屬公司）申請要求將澳門特別行政區行政長官終止該項目之特許權決定無效之最終上訴裁定敗訴。

根據本集團取得之法律意見，管理層認為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，導致該項目在到期日前不能完成。因此，保利達洋行有強烈的法律依據和理由要求澳門特別行政區政府賠償損失，包括但不限於所有實際遭受之損失以及預期該項目完成後所產生的所有利潤之損失。保利達洋行已於二零一八年十一月二十九日向澳門特別行政區政府就P地段發展項目作出民事訴訟索賠損失。

此外，根據發展該項目的共同投資協議，倘保利達洋行未能按共同投資協議完成該項目，保利達控股將需就本集團所蒙受之任何損失作出彌補。因此，就澳門特別行政區政府收回該項目之土地而對本集團造成之任何損失將由保利達控股作出補償。因此，該項目之權益於二零一九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取得。已預售之住宅單位已於二零一七年十二月底起陸續交予買家，而尚未出售之住宅單位亦正分階段推出市場發售。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據與保利達控股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，物業發展權益所收的分派款分別為無（二零一八年：260,000,000港元）及720,000,000港元（二零一八年：1,400,000,000港元）。截至二零一九年十二月三十一日止年度，該筆從物業發展分派之收入720,000,000港元（二零一八年：1,660,000,000港元）已確認於綜合收益計算表內。

於二零一九年十二月三十一日，物業發展權益金額中之1,447,493,000港元（二零一八年：871,658,000港元）預期將於一年內收回，故分類為流動資產。

## 12 營業應收帳款及其他應收款／各項貸款

於十二月三十一日，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）如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現期	935,898	1,305,913
少於三個月	18,845	15,139
三至六個月	3,983	309
超過六個月	11,251	16,510
營業應收帳款及各項貸款	969,977	1,337,871
公用事業及其他按金	186,571	184,737
預繳稅項	89,021	99,790
其他應收款及預付款	631,124	352,038
	<b>1,876,693</b>	<b>1,974,436</b>
代表		
非流動資產	583,171	818,470
流動資產	1,293,522	1,155,966
	<b>1,876,693</b>	<b>1,974,436</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。

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。於二零一八年，本集團已透過向關連公司貸款以支付建議收購之按金161,095,000港元。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。

### 13 營業應付帳款及其他應付款

於十二月三十一日，營業應付款之帳齡分析（基於到期日）：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
未到期或活期	1,736,530	1,516,406
少於三個月	3,503	14,914
三至六個月	107	17
超過六個月	24	3
營業應付帳款	1,740,164	1,531,340
租務及其他按金	78,278	80,018
其他應付款及應計費用	328,268	297,675
合約負債－出售物業所收訂金	1,912,350	4,492,134
	<b>4,059,060</b>	<b>6,401,167</b>

## 財務回顧

### 財務資源及銀行借貸

於二零一九年十二月三十一日集團之銀行貸款總額為 10,960,000,000 港元（二零一八年十二月三十一日：15,281,000,000 港元），其中 1,527,000,000 港元須於一年內償還及 9,433,000,000 港元須於一年後償還。經計及 3,259,000,000 港元之現金及現金等價物，集團於二零一九年十二月三十一日之銀行借貸淨額為 7,701,000,000 港元。於二零一九年十二月三十一日之結欠關連公司貸款為 3,972,000,000 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）於二零一九年十二月三十一日為 41.3%（二零一八年十二月三十一日：66.2%）。

於年內，集團於香港項目之銷售及預售貢獻了現金流入約 6,698,000,000 港元。此外，集團亦錄得約 998,000,000 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 720,000,000 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 2,797,000,000 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，而絕大部份收入則以美元計算，故集團面對堅戈之滙率波動風險。於二零一九年十二月三十一日，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**

於二零一九年十二月三十一日，集團之承擔 25,000,000 港元主要為投資物業。

### **資產抵押**

於二零一九年十二月三十一日，15,168,000,000 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，主要作為銀行授信之保證。

### **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569,000,000港元，此乃相當於1,139,000,000港元有期貸款額之50%。該等貸款額於二零一九年十二月三十一日尚未使用。

於二零一九年十二月三十一日，集團就附屬公司訂立之履約保證，已向財務機構作出55,000,000港元之擔保。

### **人力資源**

於二零一九年十二月三十一日，集團共聘用 3,062 名僱員（二零一八年：858 名僱員），其中 2,836 名為香港員工、135 名為中國大陸員工及 91 名為其他地方的員工。員工人數的增加主要是配合業務的增長及於二零一九年八月收購宜居顧問服務有限公司為本公司之附屬公司而增加了 2,226 人。年內，員工總成本增加至 4.10 億港元（二零一八年：2.73 億港元），原因除了是薪酬調整外，主要是由於員工人數增加所致。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年度晚宴與聖誕聚會及舉行幸運抽獎，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二零一九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），已就集團截至二零一九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二零一九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

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**

於二零一九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。

## **二零二零年股東週年大會**

本公司二零二零年股東週年大會將於二零二零年六月十日（星期三）舉行。二零二零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**

為確定股東出席二零二零年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二零年六月五日（星期五）至二零二零年六月十日（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。為符合資格出席二零二零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二零二零年六月四日（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，本公司將於二零二零年六月十七日（星期三）至二零二零年六月十八日（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二零二零年六月十六日（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二零一九年年報，並將於二零二零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，二零二零年三月二十五日

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。

九龍建業有限公司 – 業績公告  
二零二零年三月二十五日