



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 34

Annual Report 2013 年報

Corporate Development
Competitiveness Enhancement

Kowloon Development Company Limited

九龍建業有限公司

Kowloon Development Company Limited (Stock Code: 34) has been pursuing a three-tier development strategy in the Greater China region, with its core property business in the Hong Kong and Mainland China markets, and carrying out its Macau property business through its 73.4%-owned listed subsidiary, Polytec Asset Holdings Limited (Stock Code: 208). The Group is now well positioned in all three markets, with its attributable landbank exceeding 5 million sq m. It is committed to enhance its competitive advantages and to become one of the few listed companies in Hong Kong to have capacity to grow significantly in all three markets.

九龍建業有限公司(股份代號：34)在大中華地區奉行三線發展策略，核心業務為香港及中國大陸市場之地產業務，並通過其擁有73.4%權益之上市附屬公司保利達資產控股有限公司(股份代號：208)經營澳門地產業務。集團目前在區內三大市場作出卓越部署，其應佔土地儲備超逾五百萬平方米，並致力提升本身之競爭優勢，目標成為少數能夠在三大市場取得顯著增長之香港上市公司之一。

目錄

2	公司資料
4	摘要
5	集團業務架構
6	五年財務摘要
8	主席報告
12	營運回顧
30	財務回顧
32	董事簡介
34	企業管治報告
44	董事會報告
53	獨立核數師報告
54	綜合收益計算表
55	綜合全面收益表
56	綜合資產負債表
58	資產負債表
59	綜合權益變動表
60	綜合現金流量表
61	賬項附註
124	物業資料

公司資料

董事會及委員會

董事會

執行董事

柯為湘(主席)

黎家輝

柯沛鈞

非執行董事

Keith Alan Holman(副主席)

吳志文

楊國光

獨立非執行董事

李國星

陸恭正

司徒振中

David John Shaw

委員會

執行委員會

柯為湘(主席)

黎家輝

柯沛鈞

楊國光

審核委員會

李國星(主席)

陸恭正

司徒振中

楊國光

提名委員會

柯為湘(主席)

陸恭正

David John Shaw

薪酬委員會

司徒振中(主席)

黎家輝

李國星

陸恭正

公司及股東資料

公司秘書

李權超

獨立核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

授權代表

黎家輝

李權超

法律顧問

盛德律師事務所

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室

註冊辦事處

香港九龍彌敦道750號始創中心23樓

電話 : (852) 2396 2112

傳真 : (852) 2789 1370

網址 : www.kdc.com.hk

電子郵件 : enquiry@kdc.com.hk

公司及股東資料(續)

股份代號

香港聯合交易所有限公司：34

主要往來銀行

澳新銀行
中國銀行
交通銀行
東亞銀行
中信銀行
中國建設銀行
集友銀行
創興銀行
大新銀行
恒生銀行
渣打銀行

二零一三年財政日曆

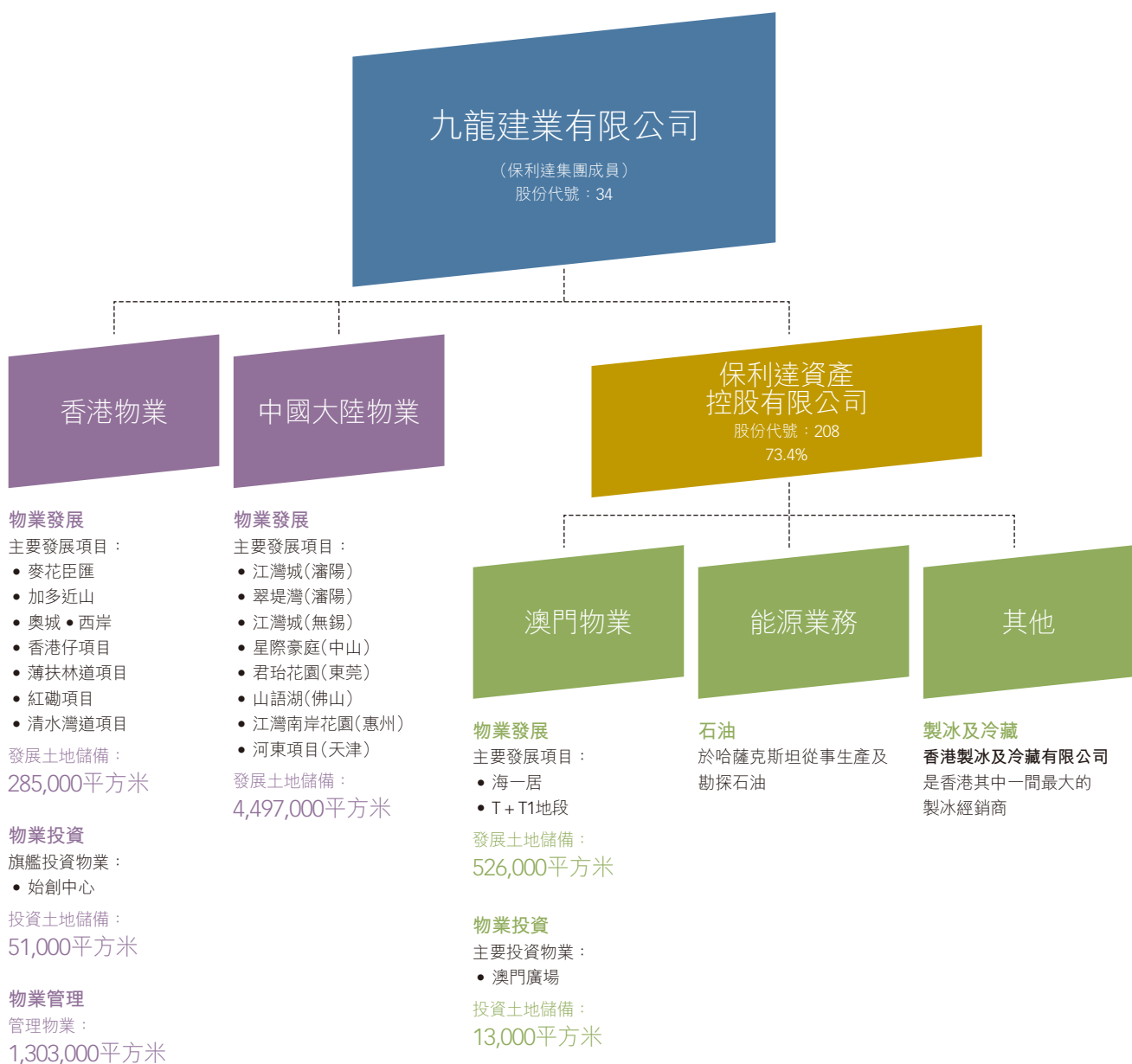
中期業績公告	二零一三年八月二十八日
派付中期股息	二零一三年十月十一日
全年業績公告	二零一四年三月二十六日
股東週年大會	二零一四年六月十一日
末期股息除息日	二零一四年六月十九日
暫停辦理股份過戶登記	二零一四年六月二十三日至 二零一四年六月二十四日 (包括首尾兩天在內)
派付末期股息	二零一四年七月三日

摘要



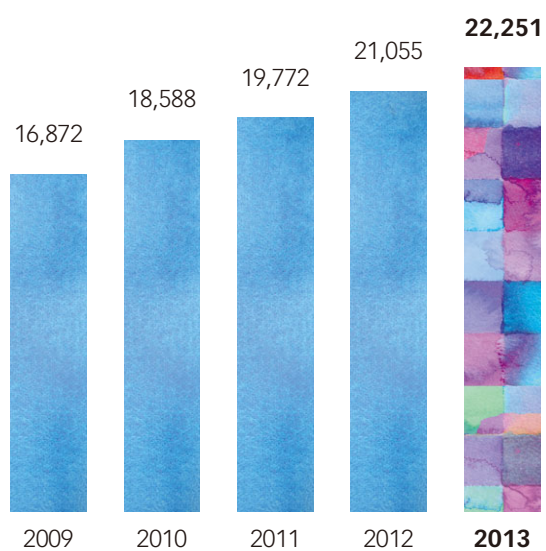
- 集團二零一三年之股東應佔純利為12.94億港元，較二零一二年減少31%。
- 經扣除投資物業之重估收益後，集團二零一三年之基礎純利為3.88億港元，較二零一二年下降60%。二零一三年之每股基礎淨盈利為0.34港元，而二零一二年則為0.84港元。
- 二零一三年之全年股息每股為0.57港元，而末期股息每股則為0.36港元。
- 集團於二零一三年預售成績理想，位於大中華地區之多個發展項目總預售金額超逾130億港元，其中來自澳門之兩個發展中項目佔主要部份。

集團 業務架構

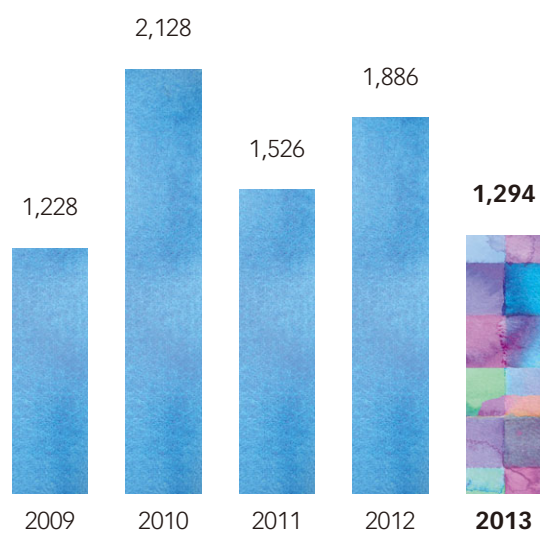


五年 財務摘要

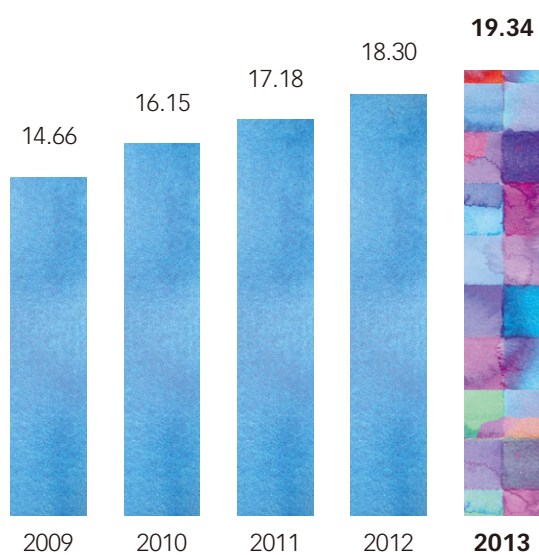
公司股東權益
(百萬港元)



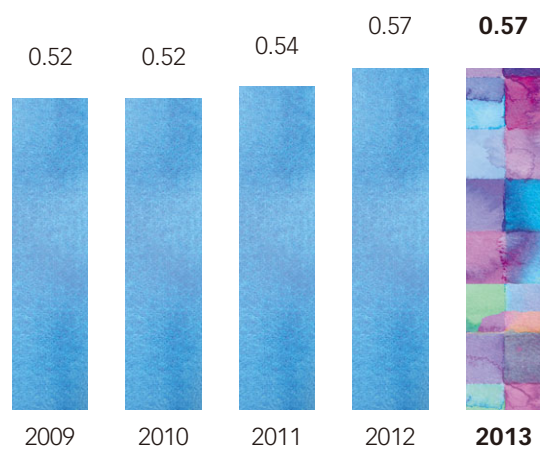
股東應佔盈利
(百萬港元)



每股資產淨值
(港元)



每股股息
(港元)



綜合收益計算表重要資料

(百萬港元)	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
營業額	1,985	1,269	1,755	2,556	1,417
經營盈利	1,550	2,072	1,499	1,906	1,065
股東應佔盈利	1,228	2,128	1,526	1,886	1,294
每股盈利(港元)	1.07	1.85	1.33	1.64	1.12
股東應佔基礎盈利(附註2)	1,160	691	807	968	388
每股基礎盈利(港元)(附註2)	1.01	0.60	0.70	0.84	0.34
股息	598	598	621	656	656
每股股息(港元)	0.52	0.52	0.54	0.57	0.57

綜合資產負債表重要資料

(百萬港元)	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
非流動資產	19,156	22,311	24,706	26,149	28,764
流動資產	8,157	8,686	13,343	15,128	16,396
資產總值	27,313	30,997	38,049	41,277	45,160
流動負債	(5,220)	(5,982)	(4,064)	(5,453)	(5,613)
非流動負債	(2,264)	(3,535)	(11,169)	(11,683)	(14,113)
資產淨值	19,829	21,480	22,816	24,141	25,434
股本	115	115	115	115	115
儲備金	16,757	18,473	19,657	20,940	22,136
公司股東權益	16,872	18,588	19,772	21,055	22,251
非控股權益	2,957	2,892	3,044	3,086	3,183
權益總額	19,829	21,480	22,816	24,141	25,434
每股資產淨值(港元)	14.66	16.15	17.18	18.30	19.34
資本負債比率(%)(附註3)	30.97	34.00	55.44	56.11	62.50

附註：

- 摘要內財務資料乃採自過去五年之年報，於適當處已作出重列，以符合現行之集團會計政策。
- 基礎盈利經扣除投資物業重估之盈利。
- 資本負債比率乃按銀行貸款、最終控股公司貸款及經扣除現金及現金等價物之借貸淨額除以公司股東權益為計算基準。

主席報告

集團業績及股息

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔純利為12.94億港元，較二零一二年的18.86億港元減少31%。經扣除投資物業之重估收益後，集團二零一三年之基礎純利為3.88億港元，較二零一二年的9.68億港元下降60%。二零一三年之每股基礎淨盈利為0.34港元，而二零一二年則為0.84港元。

董事會建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.36港元(二零一二年：0.36港元)。連同二零一三年中期股息每股0.21港元(二零一二年：0.21港元)，二零一三年之全年股息為每股0.57港元(二零一二年：0.57港元)。

待股東於二零一四年股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一四年七月三日(星期四)派付予於二零一四年六月二十四日(星期二)名列在本公司股東名冊上之股東。

業務回顧

於二零一三年，香港及澳門兩地的物業市場整體氣氛及交投量均受到政府新物業條例實施而受到抑制。於香港，隨着實施更多的限制措施，包括於二零一三年二月下旬對物業交易徵收額外印花稅，加上有關出售一手住宅物業之新說明條例於二零一三年四月下旬生效，令一手及二手住宅市場整體交投量大幅減縮。於澳門，隨着房地產銷售新法



麥花臣匯(香港)

例於二零一三年六月起生效，下半年的住宅市場整體交投量顯著降溫，根據官方統計數據，二零一三年全年住宅市場整體交投量平均下跌約三成。然而，集團位於澳門的兩個發展項目，於新法例生效前，總預售金額超逾100億港元。中國大陸房地產市場於二零一三年整體氣氛良好，若干主要城市之住宅交投量及價格均顯著上升。

發展物業銷售

於香港，集團在二零一三年二月上旬，推出預售其全資擁有位於西九龍之發展項目奧城•西岸，並已售出大部份住宅單位。連同集團全資擁有位於堅尼地城之項目加多近山已預售的單位，此兩個項目於二零一三年之預售總額超逾10億港元。

於中國大陸，集團於二零一三年推出其全資擁有之商住項目翠堤灣(瀋陽)第二期之住宅單位的預售，及其擁有40%權益位於東莞之項目君珩花園住宅單位的預售，該兩個項目至今市場反應熱烈。年內，包括佛山的合資項目在內的多個項目的預售／銷售總額超逾23億港元。

於澳門，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」)持有位於東方明珠區之兩個豪華商住發展項目海一居及T+T1地段於二零一三年之合併預售總額超逾100億港元。



電腦構想圖

君珩花園(東莞)



翠堤灣(瀋陽)

物業發展

於回顧年內，集團繼續物色其他具潛力之發展項目以增加其於該三個物業市場之土地儲備，進一步鞏固未來發展前景。

於二零一三年八月，集團向其最終控股公司購入位於港島香港仔地盤，樓面面積約6,000平方米之重建項目全部權益。同時亦購入位於中國大陸惠州，樓面面積約519,900平方米之商住發展項目以分享其中之60%收益。

於二零一三年，集團成功完成收購分別位於香港紅磡及薄扶林道之兩個重建地盤之全部業權，重建樓面面積分別約33,900平方米及約11,100平方米。

物業投資

集團於二零一三年出售位於香港尖沙咀新文華中心所有餘下零售舖位，而已確認之收益總額為2.32億港元。

集團於二零一三年來自物業投資組合之總租金收入升至3.12億港元，較二零一二年增加3.8%。二零一三年租金收入增長率較慢，主要由於出售上述非核心投資物業所致。來自集團香港旗艦及核心投資物業始創中心之總租金收入，於二零一三年攀升至2.7億港元，同比增長8.3%。於二零一三年十二月三十一日，零售舖位及辦公室均已接近全部租出。

石油業務

截至二零一三年十二月三十一日止年度，石油業務錄得虧損3.47億港元(其中包括其石油資產之減值撥備2.96億港元)。錄得虧損主要原因是由於集團位於哈薩克斯坦之South Alibek油田於二零一三年全年暫停石油生產，以待政府批出

燃氣許可。鑑於該燃氣事宜導致石油暫停生產之時間較預期長，集團已採取較審慎之標準評估其位於哈薩克斯坦之石油業務，並為其石油資產作出上述之減值撥備。

集團透過其擁有73.4%權益之上市附屬公司保利達資產開拓石油業務。

業務策略

集團一直在大中華地區三個主要物業市場，即香港、澳門及中國大陸，奉行三線發展策略。過去十年，集團以相對具競爭力的成本，在三地市場建立起具規模且優質之土地儲備，於二零一三年年底集團之應佔樓面面積超過5,000,000平方米。我們致力加快發展現有之土地儲備，冀為集團達到可持續及長遠之盈利增長。

展望

過去數年由於主要經濟國實行貨幣寬鬆政策及長期維持低利率，刺激大中華地區資產價格強勁上升，過去兩年集團亦把握市場有利氣氛，成功預售大量樓花。踏入二零一四年，該寬鬆的貨幣政策將會趨緊，而於香港及澳門，利率可能將慢慢向上，同時加上大中華地區在過去該段時間對地產市場加強調控，將為集團地產相關業務於二零一四年帶來更大的挑戰。

集團於二零一三年的業績未盡如意，並於二零一四年一月二日發出盈警，主要原因有二。

其一，鑑於集團注意到透過保利達資產(其擁有73.4%權益之上市附屬公司)取得燃氣許可恢復其在哈薩克斯坦之石油生產所需的時間較預期為長，管理層已在更審慎的評估基礎上為其石油資產作出了2.96億港元之減值撥備。管理層已採取一切可行措施以便儘快取得油田之燃氣許可，恢復石油生產。然而，暫停石油生產將會進一步影響集團於二零一四年度於該業務之業績。

其二，集團之麥花臣項目(一個與市區重建局及香港遊樂場協會的合作發展項目)於二零一二年十二月已取得入伙紙，但由於尚要滿足其他有關部門的額外要求，而集團最終在二零一四年一月底才符合所有要求及取得滿意紙，故此影響該項目於二零一三年之銷售計劃及其盈利之確認。

香港方面，集團將於本年第二季度推售麥花臣項目。而集團位於堅尼地城之豪華商住發展項目加多近山，預計建築工程將於本年年中完成，該項目預期為集團於二零一四年業績提供貢獻。此外，集團計劃於二零一四年下半年，推出位於香港仔之發展項目的預售。

在中國大陸，江灣城(瀋陽)第三期及翠堤灣(瀋陽)第二期之住宅單位預售情況令人鼓舞，集團計劃於未來數年推出這兩個發展項目其他期數之預售。在中山，星際豪庭的建築工程接近完成，並將於短時間內交付物業予買家。在東莞，君珩花園住宅單位之預售已於二零一三年年中推出，市場反應熱烈。而集團位於惠州的新發展項目，預期將於本年第四季度推出預售。

集團對澳門的經濟前景，抱樂觀態度，目前多個大型基建投資項目及與旅遊業相關的發展，將繼續支持未來數年的經濟持續較快的增長。過去兩年，集團於澳門之兩項大型商住發展項目名為海一居及T+T1地段，預售每年均超逾100億港元。然而，基於二零一三年六月所實施之新物業銷售法例影響，兩個項目的預售計劃需要暫停，集團預期約需兩年時間，當在發展中兩個項目的建築進度達致預售之相關要求，才能重新推出市場預售。

展望未來，集團將致力加強內部建設，從而提升集團的競爭力和發展優質物業的能力以面對市場可能出現的挑戰。管理層將謹慎審視區域的物業市場變化並繼續尋求有潛質的發展機會。

本人謹此衷心感謝各董事全寅之支持及全體員工所作出之貢獻及努力。



主席
柯為湘

香港，二零一四年三月二十六日

營運回顧

集團在大中華地區 主要發展中的項目

- ▲ 香港
- ▲ 中國大陸
- ▲ 澳門

香港* 292,000平方米

澳門* 895,300平方米

* 代表100%項目範圍之總樓面面積

營運回顧

中國大陸* 6,295,000平方米

瀋陽 2,712,000平方米

天津 850,000平方米

無錫 404,400平方米

佛山 1,600,000平方米

東莞 79,700平方米

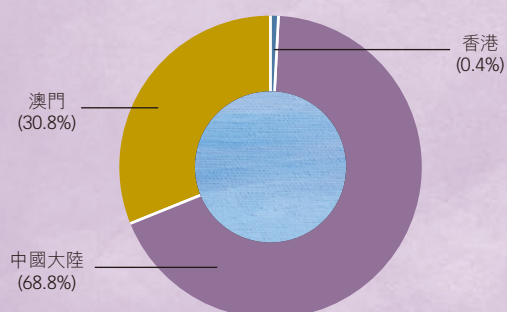
中山 129,000平方米

惠州 519,900平方米

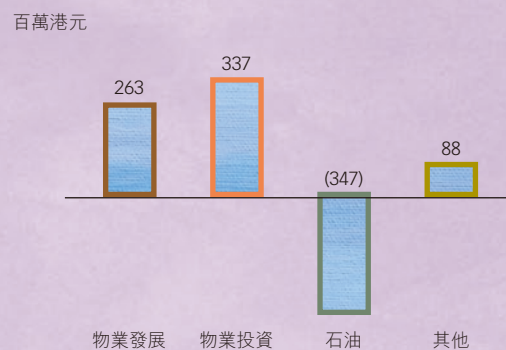
二零一三年 主要營運業績

物業發展業務之經營盈利總額達2.63億港元，主要來自中國大陸、澳門及香港四項發展項目之確認銷售。

二零一三年三地物業發展之經營盈利



二零一三年分類業務之經營盈利／(虧損)



物業發展

於二零一三年十二月三十一日，集團可供發展之土地儲備之應佔樓面面積超過5,000,000平方米，而集團在規劃及發展中之主要物業項目情況如下：

香港

麥花臣匯

該地盤位處旺角黃金地段。此項目是與市區重建局及香港遊樂場協會合作之商住重建項目，樓面面積約24,800平方米。此項目現正發展為設有會所、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，商住部份之樓面面積約佔18,100平方米。



地點

香港九龍旺角
奶路臣街38號

用途

體育館、青年中心、住宅及商業

集團所佔權益

與市區重建局及
香港遊樂場協會之合作項目

樓面面積約數

24,800平方米

建築進度

於二零一四年一月取得滿意紙

預計完工日期

已完成





加多近山

該地盤位於加多近街37A號，鄰近擬建之港鐵堅尼地城站出口。此豪華商住項目由集團全資擁有，樓面面積約13,200平方米。



地點
香港堅尼地城
加多近街37A號

用途
住宅及商業

集團所佔權益
100%

樓面面積約數
13,200平方米

建築進度
裝修工程進行中

預計完工日期
二零一四年

奧城 • 西岸

該地盤位於大角咀福澤街18號。此商住項目由集團全資擁有，樓面面積約6,600平方米。



地點

香港九龍大角咀
福澤街18號

用途

住宅及商業

集團所佔權益

100%

樓面面積約數

6,600平方米

建築進度

上蓋工程進行中

預計完工日期

二零一五/二零一六年



電腦構想圖

電腦構想圖

香港仔項目

該地盤位於香港仔登豐街1至11號。此住宅項目由集團全資擁有，地盤面積約738平方米。該地盤將重新發展為一幢樓高29層的住宅樓宇，約150個住宅單位，樓面面積約6,000平方米。



地點

香港香港仔登豐街1至11號

用途

住宅

集團所佔權益

100%

樓面面積約數

6,000平方米

建築進度

地基工程及地盤平整進行中

預計完工日期

二零一六/二零一七年

薄扶林道項目

該地盤位於西營盤薄扶林道45至65A號。集團已於二零一三年一月初成功收購毗鄰地盤，重建之樓面面積由9,300平方米擴展至約11,100平方米。



地點

香港西營盤
薄扶林道45至65A號

用途

住宅及商業

集團所佔權益

100%

樓面面積約數

11,100平方米

建築進度

清拆工程已完成

預計完工日期

二零一八年

紅磡項目

該地盤位於紅磡環安街。此項目是一個住宅及商業重建地盤，包括十四幢舊樓，每幢樓宇之樓齡均超過五十年，項目所覆蓋之地盤面積共約4,000平方米，而重建之樓面面積則約為33,900平方米。



地點

香港九龍
紅磡環安街

用途

住宅及商業

集團所佔權益

100%

樓面面積約數

33,900平方米

建築進度

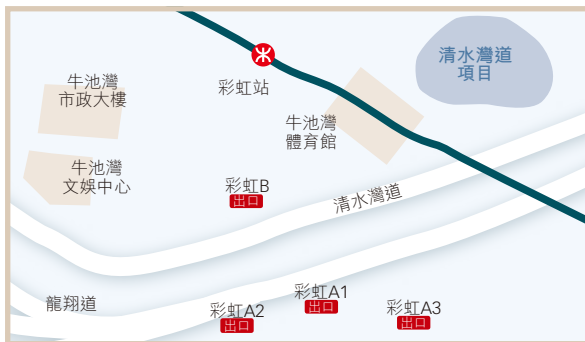
所有餘下單位收購
已於二零一三年十二月完成

預計完工日期

二零一七／二零一八年

清水灣道項目

該地盤位於牛池灣清水灣道35號。整個發展項目由集團全資擁有，並已取得樓面面積約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。



地點

香港九龍牛池灣
清水灣道35號

用途

住宅及商業

集團所佔權益

100%

樓面面積約數

196,400平方米

建築進度

部份地基工程已完成

預計完工日期

有待落實

中國大陸

江灣城(瀋陽)

該地盤位於瀋陽渾南新區渾南二路6號之渾河沿岸。此商住發展項目由集團全資擁有，其計劃樓面面積約712,000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。



地點

中國瀋陽市渾南新區
渾南二路6號

用途

住宅及商業

集團所佔權益

100%

樓面面積約數

712,000平方米

建築進度

第三期建築工程進行中

預計完工日期

由二零一一年起分階段完成

翠堤灣(瀋陽)

該地盤位於瀋陽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。此商住項目由集團全資擁有，其計劃樓面面積約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。



地點

中國瀋陽市瀋河區
大壩路西側

用途

住宅及商業

集團所佔權益

100%

樓面面積約數

2,000,000平方米

建築進度

第二期建築工程進行中

預計完工日期

第一期二零一四年



江灣城(無錫)

該地盤位於無錫商業中心區的崇安區，地盤之總面積約為68,800平方米。集團擁有此項目之80%權益，項目擬將分階段發展成一項集住宅、商業、酒店及辦公室之綜合物業，樓面面積為404,400平方米(附加地下商業樓面面積約15,000平方米及逾2,300個泊車位)。



地點

中國無錫市崇安區
通運路及工運路

用途

住宅及商業

集團所佔權益

80%

樓面面積約數

404,400平方米

建築進度

第一期裝修工程進行中

預計完工日期

第一期二零一四年



星際豪庭(中山)

該地盤位於廣東省中山市中心之石岐區。集團持有此商住項目之70%權益，樓面面積約129,000平方米。該發展項目包括七幢含1,135個住宅單位之高尚樓宇、五幢聯排別墅、會所及零售商舖。



地點

中國中山市
石岐區學院路8號

用途

住宅及商業

集團所佔權益

70%

樓面面積約數

129,000平方米

建築進度

裝修工程進行中

預計完工日期

二零一四年

君珩花園(東莞)

該地盤位於東莞南城區，地盤之總面積約為32,500平方米，集團持有此商住發展項目之40%權益，樓面面積約79,700平方米。



地點

中國東莞市南城區
西平社區宏偉路東側

用途

住宅及商業

集團所佔權益

40%

樓面面積約數

79,700平方米

建築進度

裝修工程進行中

預計完工日期

二零一四年

電腦構想圖

山語湖(佛山)

該地盤位於廣東省佛山南海區，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，正發展成為佛山其中一個最具標誌性之住宅社區，其樓面面積約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。第二期發展包括低密度別墅及中樓層公寓。



地點

中國佛山市南海區
里水鎮和順美景水庫地段

用途

住宅及商業

集團所佔權益

50%

樓面面積約數

1,600,000平方米

建築進度

建築工程進行中

預計完工日期

由二零零九年起分階段完成



江灣南岸花園(惠州)

該地盤位於惠州惠城區東江北岸望江地段。其東南面具永久自然河岸風景，並配備省級公園設施及直達惠州東江北岸中央商業區之便利交通。集團享有此商住發展項目之60%收益。該地盤現時擬分三期計劃發展成高級住宅及商業建築群，總樓面面積約為519,900平方米。



地點

中國惠州市惠城區
東江北岸望江地段

用途

住宅及商業

集團所佔權益

60%

樓面面積約數

519,900平方米

建築進度

地基工程進行中

預計完工日期

第一期二零一五/二零一六年

電腦構想圖

電腦構想圖

電腦構想圖

河東項目(天津)

該地盤位於天津河東區內一個新商業區。集團持有此商住發展項目之49%權益，樓面面積約850,000平方米(附加地下商業樓面面積約35,000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。



地點

中國天津市河東區
十一經路與六緯路交界
津東六2004-066號地塊

用途

住宅及商業

集團所佔權益

49%

樓面面積約數

850,000平方米

建築進度

第一期建築工程進行中

預計完工日期

第一期二零一五年

澳門

集團透過由本公司擁有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」)持有其於澳門之物業權益。發展項目之詳情如下：

海一居

海一居位於東方明珠區，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。該項目將發展為多幢豪宅大廈，並備有一個大型商場、五星級會所及大量泊車位，樓面面積約699,700平方米。

地點

澳門黑沙環新填海區
東方明珠區P地段

用途

住宅及商業

集團所佔權益

58.8%

樓面面積約數

699,700平方米

建築進度

地基工程展開

預計完工日期

二零一七/二零一八年

T + T1地段

該T+T1地段亦位於東方明珠區，毗鄰未來之港珠澳大橋，總地盤面積約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，並備有零售商舖及泊車位，樓面面積約195,600平方米。

地點

澳門黑沙環新填海區
東方明珠區T + T1地段

用途

住宅及商業

集團所佔權益

58.8%

樓面面積約數

195,600平方米

建築進度

地基工程展開

預計完工日期

二零一七/二零一八年



物業投資

集團於二零一三年來自物業投資組合之總租金收入升至3.12億港元，較二零一二年增加3.8%。來自集團香港旗艦及核心投資物業始創中心之總租金收入，於二零一三年攀升至2.7億港元，同比增長8.3%。於二零一三年十二月三十一日，零售舖位及辦公室均已接近全部租出。

集團於二零一三年出售位於香港尖沙咀新文華中心所有餘下零售舖位，而已確認之收益總額為2.32億港元。

物業管理

集團提供完善和優質之物業管理服務，客戶層包括私人豪宅大廈、服務式公寓、中型商業大廈及公共屋苑。截至二零一三年十二月三十一日，集團管理之物業總面積約1,303,000平方米(二零一二年：1,283,000平方米)。

人力資源

於二零一三年十二月三十一日，集團共聘用803名僱員(二零一二年：796名僱員)，其中453名為香港員工、132名為中國大陸員工和218名為其他地方的員工。員工人數的增加主要是為了配合業務的增長。年內員工總成本增加至205,000,000港元(二零一二年：203,000,000港元)，是由於二零一三年七月之薪酬調整及員工人數增加所致。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，集團人力資源之素質對維持有利競爭之優勢起着關鍵作用。集團透過外在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，並為僱員舉辦年度晚宴及聖誕聚會，以提升團隊精神及忠誠度，並鼓勵各部門間之溝通。

始創中心(香港)

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零一三年十二月三十一日，集團之銀行貸款總額為5,196,000,000港元，其中1,334,000,000港元須於一年內償還及3,862,000,000港元須於一年後償還，比較二零一二年年底下跌674,000,000港元。經計及624,000,000港元之現金及現金等價物，集團於二零一三年十二月三十一日之銀行借貸淨額為4,572,000,000港元，較二零一二年十二月三十一日之借貸淨額5,305,000,000港元下跌733,000,000港元。於二零一三年十二月三十一日結欠最終控股公司貸款為9,328,000,000港元，相對二零一二年年末上升了2,819,000,000港元。

集團之資本負債比率(以銀行借貸淨額及最終控股公司貸款之款項除以本公司股東應佔權益之基準計算)於二零一三年十二月三十一日為62.5%(二零一二年年底：56.1%)。

於年內，主要由香港及中國內地各個物業發展之銷售及預售款為集團兌現大量現金流入，分別約為1,281,000,000港元及847,000,000港元。另外，進一步出售幾項於香港之非核心投資物業亦於年內貢獻所得現金流入約550,000,000港元。

集團依然積極地從事於香港及中國內地之發展項目及於年內投入工程款共2,067,000,000港元。集團已統一部份位於香港之重建項目之業權而額外現金流出約649,000,000港元，繼續為集團增加土地儲備。

於二零一三年，集團以總代價約1,649,000,000港元向最終控股公司收購兩家附屬公司，從而集團擁有於一項位於中國內地惠州之發展項目之60%收益及一項位於香港香港仔之重建項目之100%權益。此等交易繼續為集團增加土地儲備及提供更多投資機會。

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。

鑑於集團於哈薩克斯坦石油業務之大部份經營費用及資本性支出均以當地貨幣堅戈計算，而主要收入則以美元計算，此收益與開支之貨幣錯配有一定之匯率波動風險。集團會密切監察堅戈之波動情況。如有需要，集團將採取適當貨幣對沖，以減低其波動對財務狀況之影響。

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，及自最終控股公司之財務支持，集團有足夠財務資源履行承擔及將來之資金需求。

財務回顧

資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，集團就固定資產之承擔為68,000,000港元。

資產抵押

於結算日，11,261,000,000港元之物業以及33,000,000港元之銀行存款已抵押予財務機構，主要作為信貸擔保之保證金。

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作出數項擔保。已提供該合營企業擔保金額為407,000,000港元，此乃相當於814,000,000港元有期貸款額之50%。該等貸款之融資額度於二零一三年十二月三十一日已全部使用。

董事簡介

董事會

執行董事

柯為湘，六十二歲，本公司主席，自二零零二年一月出任執行董事，負責發展本公司之企業策略、企業規劃及一般管理工作，並同時於本公司旗下之獨立上市附屬公司保利達資產控股有限公司擔任主席。柯先生亦為保利達控股國際有限公司及Intellinsight Holdings Limited的主席(該等公司為本公司的主要股東)。他於香港、澳門及中國大陸之房地產發展、工業及金融投資業務累積超過三十年經驗。柯先生是吳志文女士的丈夫及柯沛鈞先生的父親。

黎家輝，四十九歲，自二零零二年一月成為本公司執行董事，負責發展企業策略、企業規劃及日常管理工作；現時於本公司旗下之獨立上市附屬公司保利達資產控股有限公司擔任非執行董事。黎先生亦為Intellinsight Holdings Limited之董事。他於財務、會計、金融與營運管理及企業規劃方面擁有超過二十五年經驗。黎先生畢業於英國University of East Anglia，持有理學學士學位，亦為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。

柯沛鈞，三十五歲，自二零零五年九月出任本公司執行董事，負責發展企業策略、企業規劃及日常管理工作。他於二零零三年五月加入本公司。他曾在多家從事地產發展、證券投資、資訊科技、產品研究及開發的公司工作，累積豐富的相關經驗。柯先生持有英國University College London頒授之組合理科學士學位。他是柯為湘先生與吳志文女士的兒子。

非執行董事

Keith Alan HOLMAN，六十九歲，本公司副主席，自二零零二年一月成為非執行董事。他為投資於英國房地產及股票的Lantern Group的創辦合夥人。於二零一二年十二月三十一日辭任生效前，他亦為Warner Estates Holdings PLC(一間於倫敦證券交易所上市之公司)之董事。他畢業於英國牛津大學，擁有律師之專業資格；於企業融資、投資銀行業務及地產投資方面累積超過四十年經驗。

吳志文，六十一歲，自二零零二年一月出任本公司執行董事，並於二零一三年四月一日起改任為本公司非執行董事。吳女士亦為保利達控股國際有限公司及Intellinsight Holdings Limited的董事(該等公司為本公司的主要股東)。吳女士於香港、澳門及中國大陸的房地產發展、工業及金融投資業務累積超過三十年經驗。她是柯為湘先生的妻子及柯沛鈞先生的母親。

楊國光，五十五歲，自二零零二年一月出任本公司非執行董事，並同時於本公司旗下之獨立上市附屬公司保利達資產控股有限公司擔任董事總經理。他於財務、會計、金融與營運管理及企業規劃方面累積超過三十年經驗，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會的資深會員。

獨立非執行董事

李國星，六十四歲，自二零零二年一月出任本公司獨立非執行董事。李先生為星安控股有限公司(前稱偉業資本有限公司)之董事長，該公司以香港為駐地從事投資業務。李先生於商人銀行及商業銀行業務累積超過四十年經驗。現時為東亞銀行有限公司(於香港聯合交易所上市)非執行董事，亦是大家樂集團有限公司、中國光大國際有限公司、崑崙能源有限公司、博富臨置業有限公司及太平地氈國際有限公司(分別於香港聯合交易所上市)的獨立非執行董事。李先生持有哥倫比亞大學頒授之工商管理系碩士學位及布朗大學頒授之土木工程系理學士學位。

陸恭正，六十四歲，自二零零二年一月出任本公司獨立非執行董事。陸先生為香港大新有限公司之董事總經理，於樓宇及工程建造方面累積超過四十年經驗。他畢業於英國University of Manchester Institute of Science & Technology土木工程系，亦為英國土木工程師學會會員、香港工程師學會會員及香港營造師學會資深會員。

司徒振中，六十五歲，自二零零二年一月出任本公司獨立非執行董事。司徒先生為翔鷹資產管理有限公司的董事。於二零一三年五月二十一日賽得利控股有限公司(「賽得利控股」，一間於香港聯合交易所上市之公司)之股東週年大會完結後退任生效前，他並為賽得利控股的非執行董事。現時亦為中國光大控股有限公司及合興集團控股有限公司(均於香港聯合交易所上市)的獨立非執行董事。他曾於二零零零年至二零零三年擔任香港交易及結算所有限公司的非執行董事、於一九八二年至二零零一年擔任滙豐金融服務(亞洲)有限公司的行政總裁，及於一九九四年至二零零零年擔任香港聯合交易所有限公司的理事會理事(期間於一九九七年至二零零零年獲委任為第一副主席)。司徒先生持有美國紐約大學工商管理碩士學位，在證券及期貨業累積超過四十年經驗。

David John SHAW，六十七歲，自二零零七年六月出任本公司獨立非執行董事。他於一九九八年六月至二零一三年九月三十日止出任滙豐控股有限公司董事會的顧問；並繼續以兼職的形式擔任滙豐之集團主席及集團行政總裁的顧問。他為滙豐集團旗下HSBC Bank Bermuda Limited的非執行董事及瑞安房地產有限公司(於香港聯合交易所上市)的獨立非執行董事。他曾於一九七三年至一九九八年出任諾頓羅氏律師事務所合夥人(期間於香港工作約二十年)。他為英格蘭、威爾斯及香港之認許律師，持有英國劍橋大學法律學位。

本公司之執行董事同時為集團之高級管理人員。

企業管治報告

企業管治常規

董事會就良好之企業管治向本公司之股東負責。因此，董事會仔細考慮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》，並已採取了下文所述之各項措施，進一步提升企業透明度和問責性。

集團相信良好之企業管治同樣是達致可長遠持續成功的關鍵因素之一。本公司之企業管治原則着重高質素之董事會和對股東之問責性。集團將會定期檢討企業管治常規，以確保及維持本公司長遠之健康發展。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守企業管治守則內之守則條文，惟守則條文A.2.1(該條文建議區分主席和行政總裁之職務)及守則條文A.6.7(該條文建議所有非執行董事應出席股東大會)除外，詳情見下文。

董事會

於二零一三年十二月三十一日，董事會包括十名成員：三名執行董事，即柯為湘先生(主席)、黎家輝先生及柯沛鈞先生；三名非執行董事，即Keith Alan Holman先生(副主席)、吳志文女士及楊國光先生；以及四名獨立非執行董事，即李國星先生、陸恭正先生、司徒振中先生及David John Shaw先生。逾三分之一的董事會成員為獨立非執行董事。以上各位的簡歷詳情(包括董事會成員之關係)載於本年報第32至33頁。依照上市規則，每位獨立非執行董事已就其獨立性提供週年確認。本公司認為，他們符合獨立性之要求。

年內，董事會之組成有一項變動。吳志文女士已由執行董事改任為本公司非執行董事，於二零一三年四月一日起生效。

董事會由公司條例、上市規則及本公司之組織章程細則管轄。董事會之角色是在制訂整體策略性方向之時向管理層提供優秀的領導與監督、監察管理層之表現，以及確保時刻維護本公司之最佳利益。董事會指派管理層處理日常運作職務，但負上最終責任。

本公司已為各董事之法律訴訟風險安排保險計劃。有關保險計劃每年至少檢討一次，確保董事和高級職員就潛在責任有足夠之保障。

董事會主席及行政總裁

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並領導董事會，而持不同意見的董事獲鼓勵發表意見。兼任職務的安排有助本公司作出敏銳且有效之決策。倘該安排未能就本公司之特定架構發揮理想果效，則董事會將會重新評估守則條文A.2.1之合適性。

董事之選立、委任和重選

董事會有權委任任何人士為董事，以填補空缺或增加董事會成員人數。本公司設立提名委員會，負責制定提名政策給予董事會作考慮，以及就董事挑選、委任或重新委任向董事會提出建議。

為了增強決策能力及有效地處理組織的變化，本公司於二零一三年十二月六日採納董事會成員多元化政策載列實現董事會多元化的方法。本公司從多方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於董事的性別、年齡、文化及教育背景、族裔、專業經驗、技能、知識及董事服務年期，亦在決定新的董事的委任時考慮以上因素作為可計量目標。現時董事會成員組合平均及多元化，能配合本公司之發展。提名委員會將監察董事會成員多元化政策的執行及可計量目標的達標進度。

除吳志文女士外，每位現任非執行董事已獲提供一份委任書，當中載列其委任條款。根據組織章程細則，新委任之任何董事將留任直至本公司下一屆股東週年大會為止，但可膺選連任。其他現有董事之任期，自上次獲選任或重選起計不會超過三年。退任董事可於本公司股東週年大會上候選連任。於重選已擔任董事超過九年的獨立非執行董事時，本公司亦會考慮其獨立性，以遵守企業管治守則的要求。陸恭正先生及司徒振中先生均擔任獨立非執行董事超過九年，其重選於二零一三年股東週年大會上分別以獨立決議案形式通過。就陸先生及司徒先生之獨立性，董事會於二零一三年股東週年大會之通函載列其意見。獨立非執行董事李國星先生(擔任獨立非執行董事超過九年)之重選亦將會於二零一四年股東週年大會上以獨立決議案形式表決。

董事會之運作

董事會致力實施合適之企業管治常規。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，而有關董事及高級管理人員薪酬、財務報告及內部監控之事宜，則定期由適當之董事委員會(由大多數獨立董事所組成)進行檢討，然後向董事會提出建議。

董事會已正式規範需要保留予董事會的事宜，以及定期作出檢討以確保有關安排符合公司的需要。

董事會定期舉行會議，去年共舉行五次面談會議。各董事於不少於十四日前獲發送會議通知，於會議舉行前至少三日獲得有關會議文件和資料以供預覽。於主席簽署會議記錄之前，該稿件會事先發送給符合資格出席會議之董事，供他們審閱；已簽署之會議記錄副本已發送予全體董事作為記錄。

董事可經常聯繫公司秘書，並可藉此取得所需之法律意見。董事會及委員會會議之所有會議記錄由公司秘書保存。

董事委員會

本公司設有四個董事委員會，各已採納正式職權範圍書，當中包括符合企業管治守則內之守則條文D.3.1(執行委員會)、守則條文C.3.3(審核委員會)、守則條文B.1.2(薪酬委員會)及守則條文A.5.2(提名委員會)之具體職務。有關職權範圍書可於本公司網站(www.kdc.com.hk)及香港交易及結算所有限公司網站瀏覽，或向公司秘書索取。

執行委員會

成員： 柯為湘先生(主席)、黎家輝先生、柯沛鈞先生及楊國光先生

主要職責： 行使董事會所有一般權力，惟保留事宜除外

審核委員會

成員： 李國星先生#(主席)、陸恭正先生#、司徒振中先生#及楊國光先生

主要職責： 協助董事會恰當地應用財務報告與內部監控原則，及維持與本公司外聘核數師適當的關係

提名委員會

成員： 柯為湘先生(主席)、陸恭正先生#及David John Shaw先生#

主要職責： 協助董事會檢討董事會的架構，及就董事委任或重新委任提出建議

薪酬委員會

成員： 司徒振中先生#(主席)、黎家輝先生、李國星先生#及陸恭正先生#

主要職責： 協助董事會就規劃薪酬政策提供意見，及檢討薪酬政策的實施情況

獨立非執行董事

執行委員會

執行委員會由全體執行董事及一名非執行董事所組成。該委員會獲授權行使所有一般權力，惟董事會之保留事宜除外。該委員會經常會面，以管理本公司之業務及檢討企業政策和策略。

為符合企業管治守則有關履行企業管治職責的要求，董事會已指派下列職責予執行委員會：

- (i) 制定及檢討本公司有關企業管治之政策及常規，並向董事會作出建議；
- (ii) 檢討及監控董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監控本公司有關遵守法律及監管規定之政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監控應用於僱員及董事之操守準則及合規手冊(如有)；及
- (v) 檢討本公司遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則的情況及於本公司的企業管治報告中的披露。

年內，執行委員會已考慮下列企業管治事宜：

- 制定內幕消息政策及程序；
- 檢閱及監控本公司在遵守法律及監管規定方面之政策；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及於本企業管治報告中的披露。

審核委員會

審核委員會每年至少舉行兩次會議，其職責包括檢討、評估及向董事會建議有關財務報告、審核及內部監控之事宜，並與核數師及管理層討論有關年度賬目審核及／或中期賬目審閱之問題。

審核委員會有四名成員，當中三名為獨立非執行董事。該委員會之主席具備相關之財務管理專長及經驗。於二零一三年，該委員會成員共舉行了兩次會議並與外聘核數師進行會議兩次。於年內所舉行之會議，審核委員會所履行之工作包括：

- 審閱半年度及全年度業績；
- 審閱集團之財務和會計政策及慣例；
- 檢討與外聘核數師之關係，包括其酬金、獨立性、客觀性、審核工作成效及非核數服務；
- 檢討內部監控系統之成效，包括財資活動之風險管理、內部審核計劃、內部審計部資源及其工作規章；及
- 監控舉報政策及系統，讓僱員及與本公司有業務往來的獨立第三方向本公司舉報任何集團內的懷疑不當行為、失當行為或舞弊行為。

提名委員會

提名委員會由三名成員組成，其中兩名為獨立非執行董事。該委員會每年至少舉行一次會議。其職責包括檢討董事會的組成，物色合適之董事會成員，評核獨立董事的獨立性及就董事委任或重新委任提出建議。該委員會亦制定挑選候選人的程序並將會根據多項準則考慮候選人的合適程度，包括其委任之必要性；其特定技能、背景及商業經驗與董事會可產生的相互效用；候選人的名聲、品格及誠信；候選人的背景與薪酬水平；以及獨立性之要求和法律方面的考慮。

提名委員會於二零一三年共舉行兩次會議，所履行之工作包括：

- 檢討董事會的架構、人數及組成；
- 評核獨立董事的獨立性；
- 檢討提名政策；
- 就董事重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議；及
- 制定董事會成員多元化政策，當中列載為達致成員多元化而採用的方針。

薪酬委員會

薪酬委員會由四名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。該委員會每年至少舉行一次會議。為履行其職務，他們須檢討、評估及向董事會建議有關董事與高級管理人員之薪酬政策和架構，及向董事會建議個別執行董事與高級管理人員之薪酬待遇。該委員會成員於二零一三年共舉行兩次會議。於年內所舉行之會議，薪酬委員會所履行之工作包括：

- 檢討薪酬政策、組織架構及人力資源調配；
- 對執行董事及高級管理人員之薪酬進行年度檢討；及
- 審閱管理層所提交之董事袍金方案。

出席情況

董事會定期檢討董事所付出的貢獻，並信納全體董事於二零一三年投入充份時間處理本公司董事職務。年內，各符合資格出席董事會、董事委員會及股東大會之董事的出席情況如下：

董事會成員	出席會議次數／於二零一三年所舉辦之會議次數					
	董事會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	股東週年大會	股東特別大會
執行董事						
柯為湘先生(主席)	4/5*	-	2/2	-	1/1	0/1*
黎家輝先生	5/5	-	-	2/2	1/1	1/1
柯沛鈞先生*	4/5*	-	-	-	1/1	0/1*
非執行董事						
Keith Alan Holman先生(副主席)	5/5	-	-	-	1/1	0/1##
吳志文女士**	4/5*	-	-	-	1/1	0/1*
楊國光先生	5/5	2/2	-	-	1/1	1/1
獨立非執行董事						
李國星先生	5/5	2/2	-	2/2	1/1	1/1
陸恭正先生	5/5	2/2	2/2	2/2	1/1	1/1
司徒振中先生	5/5	2/2	-	2/2	1/1	1/1
David John Shaw先生	4/5	-	2/2	-	0/1##	0/1##
所舉會議總數	5	2	2	2	1	1
平均出席率	92%	100%	100%	100%	90%	50%

* 柯為湘先生之家屬。

吳志文女士於二零一三年四月一日改任為非執行董事。

David John Shaw先生未能出席二零一三年股東週年大會及二零一三年股東特別大會，而Keith Alan Holman先生未能出席二零一三年股東特別大會，因他們當時均身處海外。此解釋守則條文第A.6.7條的偏離(該條文建議所有非執行董事應出席股東大會)。

** 柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生在二零一三年八月二十一日的董事會及二零一三年股東特別大會因放棄表決而缺席該等會議。而吳志文女士(非執行董事)缺席二零一三年股東特別大會，此解釋守則條文第A.6.7條的偏離。

於二零一三年，獨立董事亦於企業交易中擔當重要之監察角色，該等交易包括：

- (i) 於十一月份向一家由柯為湘先生及其家屬間接擁有之公司收購穎基控股有限公司(「穎基」)之全部已發行股本，穎基擁有位於中國惠州市東江北岸望江地段三幅毗連土地發展項目的投資及融資的60%份額；及
- (ii) 於十一月份向一家由柯為湘先生及其家屬間接擁有之公司收購高帆國際有限公司(「高帆」)之全部已發行股本連同轉讓相關股東貸款。高帆擁有位於香港登豐街1至11號之地盤。

上述交易之詳情載於董事會報告內「董事於合約之利益及關連交易」一節中。

董事會認為，獨立董事憑藉獨立判斷、專業知識和經驗，對董事會進行之商議作出了重大貢獻。

董事培訓及支援

本公司定期提供簡介會及舉行內部培訓，以發展及重溫董事之知識和技能。為確保董事遵守上市規則及提高其對良好企業管治之意識，本公司不時向董事發出通函、指引及閱覽資料以提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展概況。年內，本公司為董事舉辦了共十六小時的內部培訓。

此外，每名新委任的董事會獲提供就任須知及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法例、規則及條例下的責任有適當程度的了解。

根據董事所提供的記錄，彼等於二零一三年內所接受的培訓概要如下：

董事	培訓類型 (附註)
執行董事	
柯為湘先生(主席)	A, B
黎家輝先生	A, B
柯沛鈞先生	A, B
非執行董事	
Keith Alan Holman先生(副主席)	B
吳志文女士	A, B
楊國光先生	A, B
獨立非執行董事	
李國星先生	A, B
陸恭正先生	A, B
司徒振中先生	A, B
David John Shaw先生	A, B

附註：

A： 出席內部培訓及／或研討會及／或會議及／或論壇

B： 閱讀有關經濟、一般業務、房地產、公司管治或董事職責等之報章、刊物、通訊及更新資料

公司秘書培訓

於回顧年內，公司秘書已遵守上市規則第3.29條之規定進行不少於十五小時的相關專業培訓，以更新其技能與知識。

強化道德操守

各董事和僱員需嚴格緊守高道德規範，且遵守兩大原則：不進行內幕交易及避免利益衝突。

證券買賣政策

本公司已採納上市發行人董事進行證券交易之標準守則(上市規則附錄十)作為董事進行證券交易之行為守則(「標準守則」)，所有董事均經已書面確認於整個年度內遵守標準守則。本公司亦已就僱員進行之證券交易訂立書面指引，有關僱員如欲於禁止買賣期內進行證券交易，必須事先取得書面批准。

本着公司最佳利益行事

出現實際或潛在的利益衝突時，各董事須於投票表決前向董事會披露其存在之財務利益及所有重大事實。按照本公司之組織章程細則，於交易中擁有重大權益之董事不得就該事宜投票或被計入會議之法定人數中。各董事如擁有任何與本公司構成競爭之業務或當中之權益，亦須向董事會披露。

保利達控股國際有限公司乃由全權信託最終全資擁有，該信託之成立人為柯為湘先生，而全權信託之對象包括其家族成員，該公司在香港、澳門和中國大陸從事物業投資及發展業務。集團已獲授其於該等地區將可收購或參與發展之物業或物業項目之優先選擇權。

薪酬檢討

董事會對本公司之薪酬政策負上最終責任。薪酬委員會已獲授權力向董事會建議全體董事及高級管理人員的薪酬政策和架構，同時確保並無董事參與決定其個人薪酬。

於決定執行董事和高級管理人員之薪酬待遇時，該委員會須依循本公司之薪酬政策，即(其中包括)薪酬應反映工作表現和貢獻，以達到吸納、激勵和挽留表現卓越者之目的。

非執行董事不時收取之董事袍金須在本公司股東大會上釐定，或倘獲股東授權則由董事會決定。釐定年度之董事袍金時，已審視該等規模和行業類近之公司之袍金水平，並考慮現行市場慣例、工作量、本公司業務規模和複雜性及其職責。

董事及管理層於年內之酬金載於賬目附註5。

問責性及審核

董事會領導和維持對集團活動之有效監控，將經營集團業務之執行責任交由管理層處理。管理層每月向所有董事會成員提供更新資料，讓董事對集團表現、財務狀況及前景有公平及易於理解的評估，並讓董事可履行職責。

內部監控

董事會之一項主要責任是維持集團完善的內部監控系統，並對其成效作出定期評估。與此同時，審核委員會受董事局委託，履行部份責任。

集團之內部監控系統旨在提供合理(而非絕對)保證無重大失實陳述或損失，同時管理(但並非完全消除)營運系統失誤之風險。其對達致企業目標、確保良好之企業常規和管治、保障股東投資及集團之資產至為重要之風險管理擔任重要角色。當中包括集團之政策、程序及準則，以確保有效管理，覆蓋範圍設有明確授權限制及責任範圍的管理架構，為審閱財務業績、財務報告準則的應用、備存妥善之會計記錄、可靠財務信息提供之保證以及遵守相關法律和法規。

此外，集團就相關會處理內幕資料的員工已作出監管，包括就發放有關資料及彼等就集團股份的買賣作出監管。

內部審計

內部審計部主管向主席及審核委員會報告。內部審計部負責評核集團所有重要項目與活動之內部監控系統之成效，務求控制及減低風險，並確保運作的有效性和效率。

內部審計部採取以風險為基準的方式，對財務、營運、合規監控以及風險管理等職能進行內部審查，並監察集團政策與程序之營運遵守情況。內部審計部已編製集團內部審核計劃和截至二零一三年十二月三十一日止年度的匯報文件，並提交至審核委員會及董事會以作審閱。內部審計部監察有關報告提及之事宜以確保該等事宜已由管理層適當地解決和處理。

年內，審核委員會成員曾與內部審計部主管舉行兩次會議，討論內部審計職能之角色、目標、工作範疇和進度。

董事會透過審核委員會及內部審計部，已於二零一四年三月舉行之董事會會議上就集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足進行檢討。根據截至二零一三年十二月三十一日止年度之檢討結果，董事會認為其內部監控系統是有效的及充足的，並指出集團於二零一三年已遵守有關守則條文。

財務報告

董事確認其保存適當會計紀錄及編製各財務年度／期間賬目之責任，以真實公平地反映本公司和集團於財政年度／期間結束時候之財務狀況及該年度／期間之盈虧。在編製賬目時，董事已於各重要範疇採納所有適用之香港財務報告準則、選定適當之會計政策且一致地應用、作出公平合理之判斷和估計。除非並不適合，否則董事運用持續經營基準來編製賬目。

本公司深信，清晰、持平且準時地刊發財務報告，對維持各方信心十分關鍵，本公司會在報告內對本公司的財務狀況和前景提供合理披露。於相關財政年度／期間結束後，會分別於三個月及兩個月內刊發年度和中期業績。

本公司外聘核數師就其報告責任作出之聲明載於本年報第53頁之獨立核數師報告。

內幕信息

鑒於上市規則及證券及期貨條例第XIVA部之新規定，本公司已制定內幕消息政策，並已為僱員提供有關匯報及發放內幕消息、保密與遵守交易限制等指引。內幕消息政策(適用於所有員工)經已透過集團內聯網向員工傳達。為使公司相關的高級管理人員能增加對該政策的理解、妥善管理內幕消息及確保內幕消息及時披露，已為彼等安排有關內幕消息政策的研討會。公司亦指定及授權集團內的高級行政人員處理及回應外界查詢有關已發佈的通告。

外聘核數師

外聘核數師於年內進行若干非核數服務，其酬金之細項分析載列如下：

	二零一三年 千港元
核數服務	4,665
非核數服務	923
稅務及業務顧問服務	49
其他服務	874

年內，審核委員會與外聘核數師舉行兩次會議，討論其獨立性以確保他們能客觀地履行職責以及任何因核數工作產生的事宜。外聘核數師已書面確認其獨立性。

憲章文件

本公司之組織章程大綱(「章程大綱」)已於二零一四年三月三日新公司條例(香港法例第622章)(「新公司條例」)生效後即時被廢除，在新公司條例前有關章程大綱內的條件會被視為本公司組織章程細則的條款，惟載列法定股本及股份面值之任何有關條件除外。所有於新公司條例生效前已發行的本公司股份，會被視為無面值股份。

股東關係

董事局制訂了股東通訊政策，致力與股東及投資界維持溝通，並定期檢討該政策以確保其成效。政策旨在確保股東及投資界均可適時取得本公司所有公開資料，一方面使股東可在知情的情況下行使權力，另一方面好讓股東及投資界能積極地與本公司溝通。向股東及投資界傳達資訊的主要渠道為本公司的財務報告(中期報告及年報)、股東週年大會及其他股東大會以及登載在香港交易及結算有限公司及本公司網站上的披露。本公司亦主動對股價敏感信息作出及時披露，並遵守《證券及期貨條例》第XIVA部的最新法定要求。

股東大會乃本公司與股東有效溝通之基本平台。董事會及各委員會之主席(倘其未能出席，則相關董事)會於股東大會上回應提問。

年內，董事會成員在二零一三年股東週年大會及二零一三年股東特別大會上會見股東及與股東溝通，而相關通告則分別不少於足二十個及十個營業日前寄發予全體股東。於大會上，主席提出以股數投票方式進行表決，而本公司之股份過戶登記處則獲委任為點票監票人。外聘核數師亦有出席二零一三年股東週年大會，回答股東垂詢有關審計工作、編製核數師報告及其內容、會計政策及核數師之獨立性等問題。

最近一次的股東大會為二零一三年十一月二十日於香港金域假日酒店麗晶殿舉行的特別大會，會上討論的主要事項是批准兩項協議，涉及收購穎基及高帆的全部已發行股本，彼等公司分別在中國惠州及香港登豐街擁有投資土地項目以及均為柯為湘先生及其家族間接持有。

所有決議案獲得贊成票數的比率如下：

- 批准收購穎基的全部已發行股本而訂立的協議及共同投資協議的條款(贊成票比率為99.952%)
- 批准收購高帆的全部已發行股本連同相關股東貸款而訂立的協議(贊成票比率為99.952%)

本公司之網址(www.kdc.com.hk)為有效之溝通橋樑，當中上載公司公告、股東通函、股東大會通告及財務報告於「投資者關係」一欄內，公司網站亦提供有關企業資訊及企業管治發展，而網站登載的資料亦會定期更新。

股東可向本公司之股份過戶登記處作出關於股權之提問，亦可向公司秘書要求獲取公開資料。

本公司認同保障股東私隱的重要性，除法例規定者外，不會在獲得股東同意前擅自披露股東資料。

就本公司董事所知，於二零一三年財政年度期內，公眾人士在香港股票市場持有本公司股份數量超出規定的最低限額。

股東權利

股東提議推選個別人士為董事之程序

如合乎資格出席為選舉董事而召開的股東大會及投票的個別股東擬提議推選個別人士為董事，彼須將書面通知送交本公司之註冊辦事處(註明由公司秘書收)，上面須列明(i)該股東擬提議推選個別人士選舉為董事之意向；及(ii)該名獲提名候選人的個人資料。該書面通知須由有關股東和獲提議推選之候選人簽署，證明該人士願意參選為董事之意向。供股東遞交上述

通知之期限應不早於寄發為該選舉而定之會議通知後當日開始，並於不遲於該會議日期前七日結束為止。詳細程序可參閱公司網站。

股東召開股東特別大會之程序

- 持有本公司已繳足股本不少於二十分之一(1/20)的股東可將召開股東特別大會的書面請求遞交本公司之註冊辦事處，註明由公司秘書收。
- 書面請求必須列明會議目的，並由有關股東簽署。該書面請求可包含數份同樣式的文件，而每份文件均由一名或多於一名該等股東簽署。
- 該請求將由本公司之股份過戶登記處核對，在確定為有效後，公司秘書將安排董事會召開股東特別大會，並按照法定要求向所有登記股東給予充分通知期。
- 倘若該請求經核實為不符合程序，有關股東將獲通知有關結果，而本公司亦不會按要求召開股東特別大會。
- 倘若董事會在該請求呈交日期起計二十一天內，未有安排一次在召開股東特別大會的會議通告發出日期後不超過二十八天內任何一天召開股東特別大會，有關股東或佔全體有關股東一半以上總表決權的任何股東，可自行召開股東特別大會，但如此召開的股東特別大會不得在呈交請求日期起計三個月屆滿後舉行。

股東於股東大會上提呈建議之程序

- 股東可提出書面請求於股東大會上提呈決議案。股東數目應(i)不得少於擁有表決權的全體股東之總表決權四十分之一(1/40)；或(ii)不少於五十名持有本公司股份的股東，然而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於2,000港元。
- 該書面請求須列明建議之決議案，連同一份不多於一千字的陳述書，內容為與任何提呈決議案或將於股東大會上處理的事務相關之事宜。該書面請求必須由有關股東簽署，並於有關會議舉行前不少於六個星期(如屬要求發出決議通知書的請求)或不少於一個星期(如屬任何其他請求)遞交本公司之註冊辦事處，並註明由公司秘書收。
- 該請求將由本公司之股份過戶登記處核對，在有關股東已存放一筆合理地足以應付本公司為有關請求而作出的開支的款項下，本公司將於該請求經確定為有效後發出決議通知書或傳閱陳述書。
- 倘若該請求經查實為不符合程序或有關股東未能存放足夠款項應付本公司為上述目的而作出的開支，有關股東將獲通知有關結果，而本公司將不會採取相關行動。

股東向董事會作出查詢之程序

股東如欲向董事會作出查詢或提出意見，可以郵遞致函公司秘書(地址為香港九龍彌敦道750號始創中心23樓)或以電郵傳送至enquiry@kdc.com.hk。

其他資料

企業公民

本公司致力提升企業公民意識，自二零零七年起已成為世界自然基金會香港分會公司會員並且繼續支持其保育及教育工作。

除作出慈善捐贈外，我們亦有參與由世界自然基金會香港分會舉行之「地球一小時2013」及公益金舉行之活動，如「公益金便服日」。



此外，本公司於二零一四年二月榮獲香港社會服務聯會頒發「五年Plus商界展關懷」標誌，以肯定我們在履行企業社會責任方面之成就。



董事會 報告

董事會謹將截至二零一三年十二月三十一日止年度之報告及經審核賬項呈奉各股東閱覽。

主要營業地點

本公司於香港成立及註冊，其註冊辦事處及主要營業地點為香港九龍彌敦道750號始創中心23樓。

主要業務

本公司之主要業務為地產發展與投資及投資控股。其主要附屬公司之主要業務及資料載於賬項附註29。

賬項

集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之盈利，以及本公司與集團於該日之財務狀況載於第54至123頁之賬項內。

股息

中期股息每股0.21港元(二零一二年：每股0.21港元)已於二零一三年十月十一日派付。董事會現建議派付截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.36港元(二零一二年：每股0.36港元)。

股本

年內股本變動載於賬項附註24(b)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

儲備金

年內儲備金變動載於綜合權益變動表。

固定資產

年內固定資產變動載於賬項附註11。

石油儲備

除於檢討期內之生產，集團之石油儲備並無重大變化。

銀行貸款及其他借款

本公司及集團於二零一三年十二月三十一日之銀行貸款及其他借款資料載於賬項附註12、22及23。

撥充成本之財務支出

集團於年內撥充成本之財務支出載於賬項附註4(b)。

捐款

集團於年內共捐款217,020港元作慈善用途(二零一二年：285,035港元)。

物業

集團主要物業及物業權益的資料載於本年報第124至128頁。

五年財務摘要

集團於過去五個財政年度之業績及資產負債摘要載於本年報第6及7頁。

管理合約

本年度並無訂立或存在任何涉及本公司全部或任何大部份業務之管理及行政合約。

董事

以下為本年度及截至本報告日期之本公司董事：

柯為湘先生(主席)
Keith Alan Holman先生(副主席)
黎家輝先生(執行董事)
柯沛鈞先生(執行董事)
吳志文女士(非執行董事)
(前任執行董事，其改任於二零一三年四月一日起生效)
楊國光先生(非執行董事)
李國星先生(獨立非執行董事)
陸恭正先生(獨立非執行董事)
司徒振中先生(獨立非執行董事)
David John Shaw先生(獨立非執行董事)

根據本公司組織章程細則第105條，黎家輝先生、吳志文女士、李國星先生及David John Shaw先生將於即將舉行之股東週年大會上告退，且合乎資格及願意重選連任。

根據公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六規定披露之董事酬金資料載於賬項附註5(a)。

所有董事的簡歷載於本年報第32至33頁。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上重選連任之董事概無與集團成員公司訂立不得由集團於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事之權益及淡倉

於二零一三年十二月三十一日，下列董事於本公司及保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於登記冊內，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之股份權益：

1. 於本公司股份之好倉

姓名	權益性質	普通股數目	持股百分比 (附註1)	附註
柯為湘	信託成立人及受益人 公司	830,770,124		2
		<u>277,500</u>		3
		831,047,624	72.22%	
吳志文	信託受益人	830,770,124	72.20%	2
柯沛鈞	信託受益人 個人	830,770,124		2
		<u>43,500</u>		
		830,813,624	72.20%	
陸恭正	信託成立人及受益人	1,425,000	0.12%	4
黎家輝	個人	751,000	0.07%	
Keith Alan Holman	個人	688,000	0.06%	
David John Shaw	個人 家族	133,500		5
		<u>67,000</u>		
		200,500	0.02%	
楊國光	個人	180,000	0.02%	

2. 於保利達資產股份之好倉

姓名	權益性質	普通股數目	持股百分比 (附註6)	附註
柯為湘	信託成立人及受益人	3,260,004,812	73.44%	7
吳志文	信託受益人	3,260,004,812	73.44%	7
柯沛鈞	信託受益人	3,260,004,812	73.44%	7
楊國光	個人	2,000,000	0.05%	
Keith Alan Holman	個人	722,000	0.02%	
黎家輝	個人	430,000	0.01%	

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零一三年十二月三十一日之已發行普通股總數1,150,681,275股計算。
- (2) 該等股份權益由保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)之全資附屬公司Intellinsight Holdings Limited(「Intellinsight」)擁有，而保利達控股由Ors Holdings Limited(「OHL」)全資擁有。OHL則由一項全權信託全資擁有，其受託人為滙豐國際信託有限公司。

鑒於柯為湘先生為信託的成立人，而該信託之全權信託對象包括柯為湘先生、吳志文女士(其妻子)及柯沛鈞先生(其兒子)，他們均被視為於該信託所持之同一批股份中擁有權益。
- (3) 該等股份權益由China Dragon Limited持有，而柯為湘先生全資擁有該公司。
- (4) 該等股份權益由全權信託持有，而陸恭正先生分別為該等信託之成立人及受益人。
- (5) 該等股份權益由David John Shaw先生之配偶持有。
- (6) 持股百分比乃根據保利達資產於二零一三年十二月三十一日之已發行普通股合共4,438,967,838股計算。保利達資產為本公司之相聯法團。
- (7) 就保利達資產3,260,004,812股股份之三項提述乃指由本公司全資附屬公司Marble King International Limited持有之同一批股份。基於上述附註(2)，柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生被視為擁有本公司股份之權益，因此，同時被視為擁有保利達資產股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等擁有或被視作擁有之權益或淡倉)，或擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司所保存登記冊內，或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東權益

於二零一三年十二月三十一日，股東(本公司董事及最高行政人員除外)在本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第336條已登記於本公司所保存登記冊內之權益及淡倉如下：

姓名	權益性質	普通股數目	持股百分比 (附註1)	附註
滙豐國際信託有限公司	受託人	832,016,474	72.30%	2
Ors Holdings Limited	公司	830,770,124	72.19%	3

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零一三年十二月三十一日之已發行普通股總數1,150,681,275股計算。
- (2) 據本公司所得的資料，在已定載於本表內根據證券及期貨條例登記於本公司登記冊內的記錄之後，股份曾有變動但無須根據證券及期貨條例於二零一三年十二月三十一日作出披露。滙豐國際信託有限公司被視為於本公司的831,581,474股股份中擁有權益。該等權益包括上一節「董事之權益及淡倉」附註(2)所載之公司所擁有之股份。
- (3) 該等股份權益由「董事之權益及淡倉」附註(2)所載之Intellinsight持有。

所有上述披露的權益均為於本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司之股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司所保存登記冊內之權益或淡倉。

董事於合約之利益及關連交易

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內及直至本報告之日期，集團進行之下列交易構成上市規則所指之關連交易：

- (1) 於二零一三年八月二十二日，穎基控股有限公司(「穎基」)與其控股公司保利達控股訂立一項共同投資協議(「共同投資協議」)，據此，穎基同意與保利達控股分別以60%及40%之比率共同投資位於中國廣東省惠州市東江北岸望江地段三幅毗連土地所進行之發展項目。

於二零一三年八月二十三日，本公司與保利達控股訂立一項協議(「惠州協議」)，據此，本公司同意收購穎基之全部已發行股本，代價為1,280,249,021港元(「惠州收購事項」)。

- (2) 於二零一三年八月二十三日，本公司之全資附屬公司卓見投資有限公司(「卓見」)與Partner Talent Limited(「Partner Talent」)訂立一項協議(「香港協議」)，據此，卓見同意收購高帆國際有限公司(「高帆」)之全部已發行股本連同轉讓相關股東貸款，總代價為368,557,890港元(「香港收購事項」)。高帆擁有位於香港登豐街1至11號之地盤。

保利達控股由一項全權信託最終全資擁有。柯為湘先生(本公司主席)為該信託的成立人，而全權信託對象包括柯為湘先生、吳志文女士(非執行董事)及柯沛鈞先生(執行董事)。Partner Talent由保利達控股實益全資擁有。於二零一三年八月二十三日，保利達控股透過其全資附屬公司Intellinsight持有本公司之72.20%權益。

鑒於保利達控股及Partner Talent各自由柯為湘先生及其家屬(其中吳志文女士及柯沛鈞先生為本公司董事)間接擁有，保利達控股及Partner Talent屬本公司之關連人士。因此，惠州收購事項及香港收購事項根據上市規則構成本公司之須予披露及關連交易。交易詳情載於本公司分別於二零一三年八月二十三日及二零一三年十月三十日刊登之公告及通函內。

本公司之獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)及受委任的獨立財務顧問已審閱及確認上述交易(包括惠州協議、共同投資協議及香港協議及其條款)乃屬集團在日常及一般業務中按一般商務條款進行、屬公平合理，並且符合本公司及其股東之整體利益。上述交易已於二零一三年十一月二十日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。

本公司已遵守上市規則第十四A章規定有關上述關連交易之披露要求。除上文及賬項附註31所載之「重大關連人士交易」所披露外，本公司董事概無於本公司、其附屬公司或控股公司或同系附屬公司所訂立的於結算日或本年度任何時間仍然存在，且對本公司及其附屬公司之業務構成重大影響之任何合約或安排中擁有重大利益。

董事資料之變動

根據上市規則第13.51B (1)條，下列董事的月薪自二零一三年九月一日起更改如下：

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 八月三十一日	二零一三年 九月一日至 二零一三年 十二月三十一日
柯沛鈞	HK\$55,600	HK\$60,000
黎家輝	HK\$140,400	HK\$146,000
楊國光	HK\$158,700	HK\$162,000

除上述所披露者及載於賬項附註5(a)之董事酬金外，根據上市規則第13.51B (1)條，並無其他資料需要作出披露。

根據上市規則第13.21條而作出之披露

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司概無須根據上市規則第13.21條而作出披露責任。

購股權計劃

本公司於二零一三年五月二十一日（「採納日」）採納了一項購股權計劃。該購股權計劃為期十年，有效至二零一三年五月二十日。自採納日至今，本公司概無授出購股權，據此，本公司可發行之股份總數為48,376,785股，相等於採納日當天本公司已發行股份總數之10%，或相等於本年報之日期當天已發行股份總數之4.2%。

董事可以酌情邀請該等已經或會有助集團或其投資實體業務增長與發展的合資格人士參加購股權計劃，而合資格人士包括集團或其投資實體的僱員、董事、供應商、客戶、業務夥伴、業務聯繫人、交易代理、顧問、諮詢人，以及集團成員公司或其投資實體之股東。根據購股權計劃，董事會可授出認購本公司股份的期權予合適的合資格人士，以達致激勵及獎勵他們對集團業務長期增長的貢獻。

除非另獲本公司股東在大會上批准，每位合資格人士獲授認購股份的期權（包括在有關購股權授出日期前十二個月之期間內經已行使和可行使之總額）不得超過本公司已發行股份之1%。授予本公司董事、最高行政人員或主要股東（或彼等各自之聯繫人）之購股權，均須由概無利益衝突之獨立董事批准。此外，當向獨立董事或本公司主要股東（或彼等各自之聯繫人）授出認購股份的期權時，個別地超過本公司已發行股份之0.1%（在有關授出日期前十二個月之期間內合計）及總值超過5,000,000港元，則須獲股東批准。購股權（倘獲授予）可於十年內行使。

當接受購股權，獲授人須向本公司支付1港元作為代價。購股權的行使價按以下的較高者釐定：(i)本公司股份於購股權授出日之收市價；(ii)本公司股份於緊接着購股權授出日前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

該購股權計劃已於二零一三年五月二十日屆滿。自此，沒有進一步的新訂／經修訂的購股權計劃被本公司採納。

退休計劃

集團所設之退休計劃資料載於賬項附註30。

購買股份及債權證之安排

於本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司並無進行任何安排，致使本公司董事可藉購買本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於本年報第34至43頁之企業管治報告。

賬項之審閱

審核委員會已聯同本公司之核數師審閱集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合賬項，包括集團採納之會計政策及準則。

公眾持股量

根據本公司得悉之公開資料及據董事所知悉，於本報告日期，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一四年六月二十三日(星期一)至二零一四年六月二十四日(星期二)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在該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，所有過戶文件連同有關股票須於二零一四年六月二十日(星期五)下午四時三十分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，以辦理過戶登記手續。

核數師

集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合賬項經由核數師畢馬威會計師事務所審核。該核數師任滿告退，惟願膺聘連任。在即將召開之股東週年大會上將提呈議案，議決重聘畢馬威會計師事務所為本公司之核數師。

承董事會命



主席
柯為湘

香港，二零一四年三月二十六日

獨立 核數師報告



獨立核數師報告

致九龍建業有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第54至123頁九龍建業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表，截至該日止年度的綜合收益計算表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一四年三月二十六日

綜合 收益計算表

截至二零一三年十二月三十一日

(以港幣計算)

	附註	二零一三年 千元	二零一二年 千元
營業額	3	1,416,751	2,555,824
銷售成本		(639,659)	(1,030,112)
其他收入		21,169	31,048
其他淨收益	4(a)	245,852	138,103
折舊及攤銷		(13,454)	(15,638)
員工成本		(179,406)	(184,488)
銷售、推廣及分銷費用		(139,320)	(381,977)
石油生產及開採資產減值	2(g)	(296,400)	–
其他經營費用		(95,025)	(90,730)
投資物業之公允價值變動	11	744,579	883,550
經營盈利		1,065,087	1,905,580
財務成本	4(b)	(102,049)	(100,312)
所佔聯營公司(虧損)/盈利	4(d)	(1,559)	2,089
所佔合營企業盈利	4(e)	398,892	340,214
除稅前盈利	4	1,360,371	2,147,571
所得稅	6(a)	(59,571)	(172,182)
本年度盈利		1,300,800	1,975,389
下列人士應佔：			
公司股權持有人	7	1,293,672	1,886,254
非控股權益		7,128	89,135
本年度盈利		1,300,800	1,975,389
每股盈利－基本/攤薄	8	1.12元	1.64元

第61頁至第123頁之賬項附註屬本賬項之一部份。

綜合 全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日

(以港幣計算)

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
本年度盈利	1,300,800	1,975,389
本年度其他全面收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
海外附屬公司賬項之滙兌差額	124,073	(1,156)
可供出售投資之公允價值變動	37	(5,282)
物業發展權益之公允價值變動	439,312	7,277
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	112,801	374
可供出售投資之減值轉往綜合收益計算表	4,160	–
	680,383	1,213
本年度全面收益總計	1,981,183	1,976,602
下列人士應佔：		
公司股權持有人	1,851,865	1,904,194
非控股權益	129,318	72,408
本年度全面收益總計	1,981,183	1,976,602

第61頁至第123頁之賬項附註屬本賬項之一部份。

綜合 資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

(以港幣計算)

	附註	二零一三年		二零一二年	
		千元	千元	千元	千元
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業			10,268,917		9,626,134
— 自用租賃土地			216,489		222,360
— 其他物業、機械及設備			1,052,394		1,319,468
	11		11,537,800		11,167,962
石油開採資產	13		84,322		109,014
物業發展權益	14		11,917,819		10,198,258
合營企業權益	15		2,686,880		2,247,554
聯營公司權益	16		2,401,667		2,331,841
金融投資	17		2,284		8,485
各項貸款			32,741		32,069
遞延稅項資產	10(a)		100,579		53,233
			28,764,092		26,148,416
流動資產					
存貨	18	14,942,538		13,236,301	
營業應收賬款及其他應收款	19	629,309		1,093,506	
各項貸款		12,748		16,925	
應收合營企業款	15	56,576		86,524	
金融投資	17	97,951		94,937	
已抵押銀行存款	28	32,834		35,396	
現金及現金等價物		623,966		564,889	
		16,395,922		15,128,478	
流動負債					
營業應付賬款及其他應付款	20	3,034,768		2,601,946	
應付非控股權益款	21	200,000		200,000	
應付合營企業款	15	790,480		762,368	
銀行貸款	23	1,334,314		1,603,863	
本期稅項		253,722		285,117	
		5,613,284		5,453,294	
流動資產淨值		10,782,638		9,675,184	
資產總額減流動負債		39,546,730		35,823,600	

綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

(以港幣計算)

	附註	二零一三年		二零一二年	
		千元	千元	千元	千元
非流動負債					
最終控股公司貸款	22	9,328,289		6,509,137	
銀行貸款	23	3,861,567		4,265,660	
其他應付款		41,416		48,732	
遞延稅項負債	10(a)	881,590		859,073	
			14,112,862		11,682,602
資產淨值			25,433,868		24,140,998
股本及儲備金					
股本	24(b)		115,068		115,068
儲備金			22,135,641		20,939,664
公司股權持有人應佔權益總額			22,250,709		21,054,732
非控股權益			3,183,159		3,086,266
權益總額			25,433,868		24,140,998

董事會於二零一四年三月二十六日批准及授權刊發。



董事
柯為湘



董事
黎家輝

第61頁至第123頁之賬項附註屬本賬項之一部份。

資產 負債表

於二零一三年十二月三十一日

(以港幣計算)

	附註	二零一三年 千元	千元	二零一二年 千元	千元
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業			6,826,000		6,272,000
— 其他物業、機械及設備			2,725		2,869
			6,828,725		6,274,869
附屬公司權益	11		13,961,659		14,072,819
合營企業權益	12		584,079		584,079
聯營公司權益	15		1,942,225		1,942,225
	16				
			23,316,688		22,873,992
流動資產					
貸款予附屬公司	12	3,278,376		1,679,624	
營業應收賬款及其他應收款	19	13,215		19,292	
現金及現金等價物		266,817		155,326	
		3,558,408		1,854,242	
流動負債					
營業應付賬款及其他應付款	20	103,798		104,547	
應付附屬公司款	12	260		269	
應付合營企業款	15	790,480		762,368	
附屬公司貸款	12	267,119		233,807	
本期稅項		17,620		16,827	
		1,179,277		1,117,818	
流動資產淨值			2,379,131		736,424
資產總額減流動負債			25,695,819		23,610,416
非流動負債					
最終控股公司貸款	22	7,080,606		5,666,253	
附屬公司貸款	12	52,188		48,877	
銀行貸款	23	3,280,000		3,480,000	
遞延稅項負債	10(a)	37,645		35,189	
		10,450,439		9,230,319	
資產淨值			15,245,380		14,380,097
資本及儲備金					
股本			115,068		115,068
儲備金			15,130,312		14,265,029
權益總額	24		15,245,380		14,380,097

董事會於二零一四年三月二十六日批准及授權刊發。



董事
柯為湘



董事
黎家輝

第61頁至第123頁之賬項附註屬本賬項之一部份。

綜合 權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日

(以港幣計算)

	公司股權持有人應佔								
	股本 千元	股本溢價賬 千元	資本儲備金 千元	公允價值 儲備金 千元	滙兌儲備金 千元	保留盈利 千元	合計 千元	非控股權益 千元	權益總額 千元
於二零一二年一月一日	115,068	8,302,404	1,673	1,698,075	712,278	8,942,408	19,771,906	3,043,629	22,815,535
二零一二年之權益變動									
本年度盈利	-	-	-	-	-	1,886,254	1,886,254	89,135	1,975,389
其他全面收益	-	-	-	62	17,878	-	17,940	(16,727)	1,213
全面收益總計	-	-	-	62	17,878	1,886,254	1,904,194	72,408	1,976,602
已批准之上年度股息	-	-	-	-	-	(379,725)	(379,725)	-	(379,725)
已批准之本年度股息	-	-	-	-	-	(241,643)	(241,643)	-	(241,643)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(29,771)	(29,771)
於二零一二年十二月三十一日	115,068	8,302,404	1,673	1,698,137	730,156	10,207,294	21,054,732	3,086,266	24,140,998
於二零一三年一月一日	115,068	8,302,404	1,673	1,698,137	730,156	10,207,294	21,054,732	3,086,266	24,140,998
二零一三年之權益變動									
本年度盈利	-	-	-	-	-	1,293,672	1,293,672	7,128	1,300,800
其他全面收益	-	-	-	333,061	225,132	-	558,193	122,190	680,383
全面收益總計	-	-	-	333,061	225,132	1,293,672	1,851,865	129,318	1,981,183
已批准之上年度股息	-	-	-	-	-	(414,245)	(414,245)	-	(414,245)
已批准之本年度股息	-	-	-	-	-	(241,643)	(241,643)	-	(241,643)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(32,425)	(32,425)
於二零一三年十二月三十一日	115,068	8,302,404	1,673	2,031,198	955,288	10,845,078	22,250,709	3,183,159	25,433,868

於二零一三年十二月三十一日，非控股權益貸款2,513,000元(二零一二年：2,603,000元)乃屬非控股權益於附屬公司之資本投入，故被界定為權益。

第61頁至第123頁之賬項附註屬本賬項之一部份。

綜合 現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日

(以港幣計算)

	附註	二零一三年 千元	二零一二年 千元
經營業務(所耗)／所得現金淨額	25(a)	(176,677)	408,647
投資項目			
出售固定資產款		19	2,261
出售投資物業款		557,968	207,902
添置固定資產及物業		(140,970)	(221,279)
增加投資聯營公司款		–	(9,866)
已抵押銀行存款減少／(增加)		2,562	(20,396)
聯營公司貸款減少／(增加)		3	(195,110)
已收聯營公司股息		980	–
收購附屬公司	25(b)	(1,466,046)	(100,360)
清算聯營公司權益款		2,180	–
投資項目所耗現金淨額		(1,043,304)	(336,848)
融資項目			
提取銀行貸款		1,338,867	263,069
償還銀行貸款		(2,012,509)	(340,325)
最終控股公司貸款增加		2,636,400	456,636
已派股息予公司股權持有人		(655,235)	(620,828)
已派股息予非控股權益		(32,425)	(29,771)
融資項目所得／(所耗)現金淨額		1,275,098	(271,219)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		55,117	(199,420)
於一月一日現金及現金等價物		564,889	764,144
滙率變動之影響		3,960	165
於十二月三十一日現金及現金等價物		623,966	564,889
於十二月三十一日現金及現金等價物之分析			
銀行及其他財務機構之活期存款		6,054	117,643
銀行存款及現金		617,912	447,246
		623,966	564,889

第61頁至第123頁之賬項附註屬本賬項之一部份。

賬項附註

(以港幣計算)

1 重要會計政策

(a) 遵例聲明

本賬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。本賬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。本集團採用之主要會計政策概述如下。

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及本公司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賬項附註1(d)。

(b) 編製基準

除投資物業、物業發展權益及財務工具(包括可供出售投資及可買賣投資)是按公允價值編製(見下文會計政策)外，本賬項是以歷史成本作為編製基準。

按香港財務報告準則編製之賬目需採用若干關鍵之會計估計。而管理層亦需於應用會計政策之過程中作出判斷。有關需要作出較多判斷或情況較為複雜、或作出的假設及估計對賬項有重大影響之範疇，均載於附註2。

(c) 賬項合併標準

綜合賬項包括九龍建業有限公司及其所有附屬公司編製至十二月三十一日之賬項，及集團所佔聯營公司及合營企業該年度業績與資產淨值。年內購置或出售之附屬公司由自收購日起或至出售日止之業績已包括於綜合收益計算表內。集團公司間之重要交易及結存已於綜合賬內抵銷。

(d) 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈多項新香港財務報告準則及修訂，於本集團及本公司之本會計期間首次生效。據此，以下發展均與本集團及本公司賬項有關：

- 香港會計準則第1條「財務報表之呈列—其他全面收益項目之呈列」之修訂
- 香港財務報告準則第10條「綜合財務報表」
- 香港財務報告準則第11條「合營安排」
- 香港財務報告準則第12條「於其他實體權益之披露」
- 香港財務報告準則第13條「公允價值計量」

本集團及本公司並無於本會計期間採納任何未生效之新準則及詮釋。

1 重要會計政策(續)

(d) 會計政策之變動(續)

香港財務報告準則第12條「於其他實體權益之披露」

香港財務報告準則第12條將實體於附屬公司、合營安排、聯營公司和未合併的結構化實體的權益之所有相關披露規定集於一身。香港財務報告準則第12條規定的披露範圍普遍較之前準則所要求的更為廣泛。本集團已根據適用於本集團的規定在附註12、15及16作出披露。

香港財務報告準則第13條「公允價值計量」

香港財務報告準則第13條以單一公允價值計量指引取代目前個別香港財務報告準則之有關指引。香港財務報告準則第13條，也就金融工具及非金融工具之公允價值計量制定全面之披露規定。本集團及本公司已根據適用於本集團及本公司的規定在附註11及32作出披露。經採用香港財務報告準則第13條後，對本集團及本公司資產及負債之公允價值計量並無重大影響。

其他發展均對本集團及本公司賬項並無重大影響。

(e) 商譽

商譽指以下(i)項超出(ii)項之差額

- (i) 獲轉讓代價之公允價值、被收購方任何非控股權益之金額與本集團先前所持被收購方股權公允價淨值之總和；
- (ii) 於收購日所計量於被收購方可予識別資產及負債之公允價淨值。

倘(ii)項金額超出(i)項金額，該超出之金額即時於損益內確認為議價購買收益。

商譽乃按成本扣除累計減值虧損後入賬。業務合併所產生之商譽將分配至預期可透過合併之協同效益獲利之個別現金產生單位或現金產生單位組別，並每年接受減值測試(見附註1(r))。

於年內出售現金產生單位時，應佔商譽部分將撥入出售盈虧中計算。

(f) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指本集團控制的實體。當本集團因參與實體業務而承擔可變動回報的風險或因此享有可變動回報，且有能力透過向實體施加權力而影響該等回報時，則本集團控制該實體。在評估本集團是否擁有上述權力時，僅考慮(本集團和其他方所持有的)實質權利。

投資附屬公司應由控制權開始至控制權結束之日綜合於綜合賬項內。集團內因集團公司間之交易而產生之結餘、交易、現金流及任何未實現盈利需於編製綜合賬項時完全抵銷。集團公司間之交易而產生之未實現虧損需如未實現盈利般作出抵銷，但只限於沒有證據顯示其有所減值。

1 重要會計政策(續)

(f) 附屬公司及非控股權益(續)

非控股權益乃指並非由本公司直接或間接擁有附屬公司之權益，而本集團並沒有與這些權益的持有人訂立任何可導致本集團整體就這些權益而承擔符合金融財務負債定義的合約義務的額外條款。就每項業務合併，本集團可選擇根據附屬公司公允價值或可予識別資產淨值之比例，計量非控股權益。

本集團非控股權益列於綜合資產負債表之權益內，與本公司股權持有人應佔權益分開呈列。本集團業績內之非控股權益於綜合收益計算表及綜合全面收益表內之其他全面收益列報為非控股權益及本公司股權持有人之於損益以及全面收益之分配。

本集團於附屬公司之權益變動，如不構成失去控制權將被視為權益交易，並對綜合權益內之控股權益及非控股權益進行調整，以反映相對權益變動，但不會調整商譽及確認損益。

當本集團失去對附屬公司之控制權，於該附屬公司之全部權益會列作出售入賬，其盈利虧損於收益計算表內確認。任何於失去控制權日保留於該前附屬公司之權益以公允價值確認，而該金額被視為初始確認金融資產之公允價值(見附註1(m))，或如適用，確認為於聯營公司或合營企業之投資之初始確認成本(見附註1(g))。

除附屬公司之投資被界定為可銷售(或包括於出售組而被界定為可銷售)外，在本公司資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除任何減值虧損入賬。

(g) 聯營公司及合營企業

聯營公司乃指一家本集團或本公司在非控制下而又能對其行政運用有重大影響力，包括參與其財務及營運決策之公司。

合營企業為某合約上之安排，由本集團或本公司與其他團體分享對此項安排之控制權，並享有此項安排之資產淨值。

除聯營公司或合營企業之投資被界定為可銷售(或包括於出售組而被界定為可銷售)外，聯營公司或合營企業之投資乃按權益法記入綜合賬項。按權益法，該投資先以成本列賬，並就本集團應佔被投資公司於收購日可辨認資產淨值之公允價值超過投資成本(如有)作出調整。其後，本集團就佔該被投資公司資產淨值於收購後之變動及任何與投資相關之減值虧損調整其投資。如於收購日超過成本，年內本集團所佔被投資公司之收購後稅後業績及任何減值虧損於綜合收益計算表內確認，而本集團所佔被投資公司之收購後稅後其他綜合收益項目則於綜合全面收益表內確認。

1 重要會計政策(續)

(g) 聯營公司及合營企業(續)

如本集團應佔聯營公司或合營企業之虧損超越其應佔聯營公司或合營企業之權益時，則將其所佔權益減至零，並不再確認額外虧損，惟本集團須履行法定或推定義務，或代被投資公司作出付款則除外。就此而言，本集團持有之權益為按權益法計算之投資賬面值，連同實質上構成本集團於聯營公司或合營企業的投資淨值中作為長期權益之部份。

本集團與聯營公司及合營企業之間交易所產生之未實現損益會按本集團於被投資公司應佔之權益比率抵銷，除非未實現虧損證明已轉讓資產出現減值，則該等未實現虧損會即時在損益中確認。

倘於聯營公司之投資變為於合營企業之投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。

當本集團結束對聯營公司或合營企業之重大影響力，於該投資公司之全部權益會被視為出售處置，其導致之盈虧於損益中確認。任何保留於該前投資公司之權益於失去重大影響力或共同控制當日按公允價值確認，而該金額被視為初始確認之財務資產之公允價值(見附註1(m))。

除聯營公司及合營企業之投資被界定為可銷售(或包括於出售組而被界定為可銷售)外，在本公司資產負債表內，於聯營公司及合營企業之投資乃按成本扣除任何減值虧損入賬。

(h) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業乃指土地租賃權益下之土地及／或樓宇，以用作長期收租用途及／或作資本升值。此等物業包括現時尚未決定日後用途之土地及日後作為投資物業用途之興建或發展中物業。此等物業每半年均由獨立專業測計師依據市價估值。除該等物業於結算日仍在興建或發展中及於當時並不能可靠地計算其公允價值外，投資物業將按公允價值於資產負債表內入賬。投資物業一切公允價值變動於收益計算表中確認。

(ii) 自用租賃土地及樓宇

自用租賃土地乃以成本扣除累計折舊及減值虧損入賬。

於租賃土地上之自用租賃樓宇歸類為營業租賃用途，將以成本扣除累計折舊及減值虧損於資產負債表內入賬。

1 重要會計政策(續)

(h) 固定資產(續)

(iii) 其他物業、機械及設備

除自用樓宇外，其他物業、機械及設備乃按成本值扣除累積折舊及減值虧損入賬(見附註1(r))。

(iv) 報廢或出售一項固定資產所產生之損益，按出售所得款項淨額與有關項目之賬面金額兩者之差額釐定，並在報廢或出售當日於損益中確認。

(i) 物業發展權益

物業發展權益乃按公允價值入賬。公允價值變動於其他全面收益內確認，並累積於公允價值儲備金，除非有客觀證據顯示物業發展權益減值，則公允價值儲備金內有關物業發展權益之金額於減值被確定期內轉往損益。任何減值虧損之撥回於損益內確認。物業發展權益之公允價值乃根據估計之物業發展權益之應得權利計算。減值虧損之金額乃成本(扣除任何分派)與現時公允價值之差額，減去該資產以往於損益中確認之減值虧損。當解除確認物業發展權益時，先前於權益內確認之累計盈虧將轉往損益。

(j) 石油開採資產

用於購置及維持本集團石油勘探和生產活動之開採權所發生之成本予以資本化成為石油開採資產。石油開採資產按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷以生產數量法按估算石油證實儲存量及概略儲存量計算。

(k) 存貨

(i) 未來發展土地

未來發展土地均以成本值或估算之化現淨值之較低者結算於賬內。化現淨值乃估算之銷售價扣除完成及出售物業所需之費用。

(ii) 發展中物業

發展中物業乃以成本值或估算之化現淨值之較低者結算於賬內。成本包括土地收購成本、撥充成本之借貸費用、發展成本總額、物料與供應、工資及其他直接費用。化現淨值乃估算之銷售價扣除完成及出售物業所需之費用。

(iii) 待售物業

待售物業乃以成本值或估算之化現淨值之較低者結算於賬內。化現淨值乃估算之銷售價扣除出售物業所需之費用。

(iv) 可買賣貨品及消耗品

存貨除消耗品外乃以成本值或化現淨值之較低者入賬。消耗品乃以成本值扣除廢置準備入賬。存貨之成本(物業除外)以加權平均法計算。化現淨值指估算出售之價格減估計完成所需之成本及出售將予產生之成本。

1 重要會計政策(續)

(l) 營業應收賬款及其他應收款

營業應收賬款及其他應收款最初乃以公允價值確認，其後按成本攤銷(採用實際權益方法)及扣除壞賬及壞賬準備之減值虧損入賬。

(m) 財務資產

本集團及本公司之財務資產政策如下(不包括投資於附屬公司、聯營公司及合營企業)：

財務資產初步以公允價值(即其交易價格)列賬，惟釐定初始確認之公允價值有別於交易價格，而公允價值以相同資產或負債在活躍市場之報價作依據，或採用僅輸入可觀察市場數據之估值技術。該等資產其後根據其分類按下文入賬：

可買賣之金融投資於流動資產內入賬，並於每個結算日重新計算其公允價值，其盈虧將於收益計算表確認。收益計算表內確認之收益或虧損不包括任何股息或由此等投資獲得之利息收入，因其已根據載於附註1(t)(vi)及(vii)之政策予以確認。

本集團有能力並計劃持有至到期之有期債務證券乃歸類為持有至到期證券。持有至到期證券攤銷成本及扣除減值虧損於資產負債表內入賬。

不屬於上述任何類別之財務資產歸類為可供出售投資。在各結算日，公允價值會重新計量，由此產生之任何收益或虧損於其他全面收益中確認，並於公允價值儲備之權益內獨立累計。除此之外，相同工具於活躍市場並無報價且其公允價值無法可靠計量之股本證券投資乃按成本減減值虧損後於資產負債表內確認(見附註1(r))。股本證券之股息收入及債務證券之利息收入採用實際利率法計算並分別根據附註1(t)(vi)及1(t)(vii)所載政策於損益內確認。債務證券之攤銷成本變動導致的滙兌收益及虧損亦於損益內確認。

若這些投資不再被確認或減值時(見附註1(r))，累積盈虧將由權益重新歸類至損益。投資於本集團確保購買/出售或到期日時予以確認/不再確認。

(n) 營業應付賬款及其他應付款

除財務擔保負債外，營業應付賬款及其他應付款最初以公允價值確認，其後按成本攤銷入賬，若貼現之影響並不重大，營業應付賬款及其他應付款將以成本值入賬。

1 重要會計政策(續)

(o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、銀行及其他財務機構的活期存款以及可即時兌換成已知金額、價值變動風險極低且自收購起計三個月內到期之短期高流動性投資。

須應要求償還並為本集團現金管理整體一部份之銀行透支已包括在綜合現金流量表內並列為現金及現金等價物。

(p) 借貸

借貸最初以公允價值確認及其後以成本攤銷入賬。其最初確認金額及贖回之差額於借貸期內以實際利息法於收益計算表或合資格資產之成本內(包括應付利息及費用)攤銷。

除屬於需要相當時間才可投入原定使用用途或出售之資產購置、建設或生產之借貸成本被資本化作為該資產之部份成本，其他借貸成本將於發生年度作為支出。資本化率乃參照用作發展用途之借貸利率或如部份發展成本靠一般營運資金融資，資本化率則以營運資金之平均率而定。

(q) 折舊及攤銷

(i) 租賃土地及樓宇

租賃土地及樓宇乃按成本值扣除累積折舊及減值虧損入賬。租賃土地折舊乃按租約尚餘年期攤銷。樓宇及裝修將按估計可使用年期及租約尚餘年期之較短者作出折舊準備。

(ii) 石油生產資產

石油生產資產包括所有由石油勘探及生產活動引起之固定資產。若干石油生產資產之折舊主要以生產數量法按估算石油證實儲存量及概略儲存量撇銷各項資產之成本經減扣估算剩餘價值計算。

(iii) 其他固定資產

其他固定資產乃按成本值扣除累積折舊及減值虧損入賬。未來估計其他固定資產拆除及恢復之成本按適當之利率貼現，並資本化成為其他固定資產之部份成本，並於隨後日子作出折舊。除由於時間推移之變化外，任何後續估計成本之現值變化，將反映作為成本之調整。

除載於附註1(q)(ii)之若干石油生產資產外，折舊乃按預計可使用年期以直線折舊法撇銷如下：

-	冷氣系統、機械設備、升降機及自動電梯	五年至十年
-	傢俬及裝置、汽車、電子數據處理設備及其他	二年至五年

1 重要會計政策(續)

(r) 資產減值

(i) 債務及股本證券投資、物業發展權益及其他應收賬款之減值

以成本或攤餘成本列賬於債務及股本證券投資、物業發展權益及非流動應收賬款以成本值或減值或分類為可供出售證券於各結算日接受檢討，以確定是否存在減值之客觀證據。減值的客觀證據包括本集團得悉關於下列一項或多項減值事項的可觀察證據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如欠繳或拖欠償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 因科技、市場、經濟或法律環境的重大改變而對債務人產生不利影響；及
- 一項權益工具投資之公允價值出現大幅度或長時期貶值至低於其成本。

如有任何此等證據，減值虧損則按以下方式釐定並確認入賬：

- 就於聯營公司及合營企業之投資(包括以權益法確認(見附註1(g))而言，減值虧損透過按照附註1(r)(ii)將投資整體的可收回金額與其賬面值比較計量。倘若按照附註1(r)(ii)釐定可收回金額所用的估算出現正面的變化，則有關的減值虧損會被撥回。
- 就以成本列賬之無報價股本證券而言，其減值虧損按該財務資產賬面值與估計未來現金流之差額計算，如折現的影響重大，現金流須以相類似財務資產當時之市場回報率折現。以成本列賬之無報價股本證券的減值虧損不會撥回。
- 就按攤餘成本列賬的貿易及其他應收賬款及其他財務資產而言，減值虧損將按資產賬面金額與估計未來現金流量現值之差額計算，如貼現影響重大，則按其他財務資產原實際利率(即初始確認該等資產時之實際利率)貼現。如該等財務資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未個別被評估為發生減值，則會對該等財務資產進行集體評估。集體評估減值的財務資產的未來現金流量，乃根據與集體信貸風險特徵類似的財務資產的過往虧損情況釐定。

倘減值虧損數額於其後期間減少，且該等減少客觀地與減值虧損確認後發生的事件聯繫，則減值虧損將在損益內撥回。減值虧損之撥回不得引致該資產的賬面金額超出假設該資產過往年度從未確認減值虧損的賬面金額。

1 重要會計政策(續)

(r) 資產減值(續)

(i) 債務及股本證券投資、物業發展權益及其他應收賬款之減值(續)

- 就可供出售證券及於物業發展之權益而言，於公允價值儲備中確認的累計虧損重新分類至損益。於損益確認的累計虧損金額指購入成本(扣除任何本金還款及攤銷)與公允現值的差額，扣減過往在損益確認的任何該資產減值虧損。

可供出售股本證券之減值虧損確認於損益中，不能於損益中逆轉。其後任何公允價值之增加將於其他全面收益內直接確認。

就可供出售債務證券而言，倘若其後公允價值的增加能夠客觀地與減值虧損確認後發生的某一事件相關，則該可供出售債務證券的減值虧損予以撥回。在此情況下撥回的減值虧損在損益中確認。

減值虧損應從相應的資產中直接撤銷，但包含在貿易及其他應收賬款中、可收回性被視為可疑而並非極低的貿易應收賬項的已確認減值虧損則除外。在此情況下，應以撥備賬記錄呆賬的減值虧損。倘本集團確定能收回應收賬款的機會極低，該被視為不可收回的金額會從貿易應收賬項中直接撤銷，並在撥備賬中撥回有關該債務的任何金額。倘若之前計入撥備賬的款項在其後期間收回，則相關的撥備會予以撥回。撥備賬的其他變動及之前直接撤銷而其後收回的款項，均在損益內確認。

(ii) 其他資產

於每個結算日審閱內部和外來之信息，以確定除商譽以外之資產有否出現減值跡象，或以往確認之減值虧損不復存在或已經減少。

- 物業、機械及設備(以重估值入賬之物業除外)；
- 自用租賃土地；
- 無形資產；
- 商譽；及
- 於公司資產負債表內之附屬公司、聯營公司及合營企業投資。

如出現任何此類跡象，本集團便會對該資產的可收回金額作出估算。此外，就商譽、仍未可使用之無形資產及無限期使用之無形資產而言，不論是否出現任何減值跡象，均會按年估算其可收回金額。

1 重要會計政策(續)

(r) 資產減值(續)

(ii) 其他資產(續)

– 可收回金額之計算

資產的可收回金額是其公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按可以反映當時市場對貨幣時間值及該資產獨有風險之除稅前貼現率，貼現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能夠獨立產生現金流入最小一組資產組別(即一個現金產出單元)來釐定可收回金額。

– 減值虧損之確認

當資產或所屬現金產出單元的賬面金額高於其可收回金額時，便會於損益中確認減值虧損。就現金產出單元確認的減值虧損會予以分配，以首先減去已分配至該現金產出單元(或一組單位)的任何商譽的賬面值，然後按比例減去該單位(或一組單位)中其他資產的賬面值；但資產賬面值不會減少至低於其個別公允價值減出售成本(如可計量)或其使用價值(如可確定)。

– 減值虧損之撥回

就商譽以外之資產而言，如果用作釐定可收回金額的估計出現正面的變化，有關的減值虧損會被撥回。而商譽之減值虧損則不可撥回。

減值虧損之撥回額不會超過假設該資產以往年度從未確認減值虧損而應釐定的資產賬面值。所撥回的減值虧損於確認撥回年度計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯交所證券上市規則，本集團須根據香港會計準則第34號，「中期財務報告」，編製財政年度首六個月之中期財務報告。於相關中期完結時，本集團所採用之減值測試、確認方法及回撥準則應與財政年度完結時相同(見附註1(r)(i)及(ii))。

即使於與該中期有關之財政年度終結時，並無確認任何評估減值虧損或減少之虧損情況下，於中期就商譽、物業發展權益、可供出售股本證券及按成本列賬之非上市股本證券已確認之減值虧損均不得於其後撥回。因此，若可供出售股本證券之公允價值於年末前或於任何隨後時段增加，該增加之公允價值將確認於其他全面收益而非收益計算表內。

1 重要會計政策(續)

(s) 所得稅

本年度之所得稅包括本期稅項及遞延資產及負債之變動。除有關於其他全面收益或直接於權益確認之相關稅項數額分別於其他全面收益或直接於權益確認外，本期稅項及遞延資產及負債之變動將於收益計算表內確認。

本期稅項乃本年度按可課稅盈利以結賬日已生效或實際生效之稅率計算之預期應付稅項及任何有關往年應付稅項之調整。

遞延稅項資產及負債乃為財務報告目的及稅基之資產及負債與其賬面值之間的差異而分別產生之可扣稅及應課稅的暫時性差異。遞延稅項資產也包括未使用之稅項虧損及稅項抵免。除初始確認資產及負債產生之差異外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產若有未來應課稅溢利而可抵銷資產者乃予確認。

當投資物業根據附註1(h)(i)所載會計政策按公允價值列賬，除該物業是需折舊及以某一商業模式持有，而其目的乃透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱合於該物業之重大經濟利益，所確認遞延稅項之金額乃按該物業於結算日假設以賬面值出售之稅率計算。在所有其他情況下，所確認遞延稅項之金額乃根據該資產及負債之賬面值之預期變現及結算之方式，按於結算日已生效或基本上已生效之稅率計算。遞延稅項資產及負債不作貼現。

遞延稅項資產之賬面值於每個結賬日作出檢討，若預期沒有足夠之可課稅盈利用作抵銷有關之稅項得益，則須調減。任何已調減之數可按預期足夠可運用之課稅盈利予以撥回。

(t) 營業收入之確認

營業收入乃以已收或應收代價款之公允價值計算。在本集團可能取得經濟利益及能可靠計算收益與成本(如適用)之前提下，收入將於收益計算表內確認如下：

(i) 營業租賃之租金收入

除非租賃資產帶來之收益模式提供其他更具代表性之基準，營業租賃之應收租金乃按有關租賃年期以等額在收益計算表確認。已付予租約優惠乃於收益計算表內確認，作為應收租賃淨收款總額之一部份。或然租金於產生之會計期間於收益計算表內確認為收入。

(ii) 出售物業

出售物業所得之收益於簽訂有約束力之售樓合約時及有關建築部門發給相關之入伙紙／竣工證書時，以較後日期者入賬，其時間為物業擁有權之風險及報酬已經轉移給買方及經扣除營業稅。在收入確認日前就出售物業所收款則包括在資產負債表已收預售訂金內。

1 重要會計政策(續)

(t) 營業收入之確認(續)

(iii) 物業發展權益收入

物業發展權益收入乃於有關投資有權收取分配時入賬。

(iv) 原油銷售

原油銷售所得收入確認乃於原油擁有權之重大風險及回報均轉讓予買方，以及本集團不再繼續參與有關原油擁有權之管理或實際控制已售出時入賬。

(v) 出售金融投資

出售金融投資收入乃於買方接受法律產權時入賬。

(vi) 股息收入

非上市投資之股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。

上市投資之股息收入於投資項目之股價除息時確認。

(vii) 利息收入

利息收入乃於有關資產存在期間按時間比例法入賬。

(u) 外幣兌換

年內之外幣交易按交易日之滙率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債則按照結算日之外幣滙率換算。滙兌收益及虧損均於收益計算表內確認。

以外幣計算歷史成本之非貨幣資產及負債按照使用交易日之滙率換算。以外幣按公允價值計算之非貨幣資產及負債將按照釐定公允價值當日之滙率換算。

海外業務之業績按與交易日滙率相若之滙率換算港元。資產負債表之項目則按結算日之滙率收市價換算港元。所產生之滙兌差額確認於其他全面收益及獨立累積於權益中之滙兌儲備金內。

當出售海外業務及確認出售損益時，有關之累計滙兌差額由權益重新歸類至收益計算表內。

1 重要會計政策(續)

(v) 已作出之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已作出之財務擔保

財務擔保為要求發行人(即擔保人)支付特定款項以彌償擔保受益人(「持有人」)由於有關負債人未能按照債務工具的條款於到期時付款所招致損失的合約。

當本集團發出財務擔保時，該擔保之公允價值首先確認為貿易及其他應付賬款內之遞延收入。在作出財務擔保時擔保的公允價值，是參照類似服務在公平交易所收取的費用(如可獲得)而釐定，或參照利率差額作出估計，方法是比較在有擔保的情況下貸方所收取的實際利率與假設並無擔保的情況下貸方所應收取的估計利率(如能可靠地估計)。倘在發出擔保時收取或應收取代價，則有關代價將根據本集團的政策確認於合適的資產類別內。倘並無收取或應收取之代價，則於初始確認應付遞延收入時即在損益確認開支。

對已作出的財務擔保並確認為遞延收入之金額，將按照其擔保期內在收益計算表內分期攤銷。此外，當擔保持有人有可能根據本集團已作出的財務擔保向集團提出索償通知時，集團即時確認並作出撥備，而預期向本集團索償的金額將超逾目前有關該擔保的應付賬款及其他應付款項的賬面值(首次確認的金額減累計攤銷)。

(ii) 因業務合併而確認或然負債

因業務合併而於收購日確認或然負債為即期責任，則以收購日確認公允價值，惟公允價值須能可靠計算。於初始以公允價值確認後，該等或然負債會以最初確認的金額減去累計攤銷(如適用)後所得金額及可能根據附註1(v)(iii)確定之金額兩者中的較高者予以確認。倘不能於收購日可靠地計量公允價值或並非為即期責任，因業務合併而承擔之或然負債則根據附註1(v)(iii)披露。

(iii) 其他準備及或然負債

倘本集團由於過往事件而需負上法定或推定責任，且履行有關責任時將可能導致經濟利益外流，而該外流並可作出準確估計時，即會作出撥備。當貨幣的時間值屬重大時，撥備會按預期履行該責任的開支現值列賬。

倘履行有關責任不大可能導致經濟利益外流，或未能準確估計其有關金額時，除非有關經濟利益外流的可能性極低，否則有關責任須披露為或然負債。此外，除非有關經濟利益外流的可能性極低，否則須待一項或多項未來事件發生或不發生，方能確認其潛在責任是否存在時，亦須披露為或然負債。

1 重要會計政策(續)

(w) 關連人士

(i) 與本集團有關連之人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：

- (1) 控制本集團或共同控制本集團；
- (2) 對本集團有重大影響力；或
- (3) 為本集團或本集團母公司之主要管理層人員。

(ii) 若符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：

- (1) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同集團附屬公司之間有關連)。
- (2) 一實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司)。
- (3) 兩個實體為同一第三方之合營企業。
- (4) 一實體為第三實體之合營企業，而另一實體為該第三實體之聯營公司。
- (5) 該實體為本集團或屬本集團關連之實體就僱員提供之退休福利計劃。
- (6) 該實體為受於(i)所述人士控制、或共同控制。
- (7) 於(i)(1)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)主要管理層人員之其中一名成員。

關係密切家庭成員之人士乃指預期可能影響或被影響該家庭成員與該實體交易之人士。

(x) 僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假，定期供款退休計劃供款及各項非貨幣福利產生之成本，均在僱員提供相關服務之年度內計提。如延遲付款或結算會構成重大影響，該等金額將按現值列賬。

根據香港強制性公積金計劃條例所作出之供款均於產生期間列作支出。

有關本集團於中國內地各個地方政府管理之定額供款退休計劃，其有關供款均於產生期間列作支出，惟已計入待售之發展中物業並未確認為開支。

1 重要會計政策(續)

(y) 分類報告

營運分類及本賬項所報告之各分類項目之款項，於定期向本集團高級管理層提供之財務報告中識別。管理層依據該等報告分配資源予本集團不同業務及地域以及評估該等業務及地域之表現。

就財務報告而言，個別重大營運分類不會累積計算，惟分類間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面相類似則除外。倘並非個別重大之經營分部符合大部份此等準則，則該等營運分類可能會被累積計算。

2 關鍵會計判斷及估計之主要不明朗因素

在應用附註1所述之會計政策時，管理層已作出以下會對賬目內已確認金額構成重大影響之判斷。

(a) 折舊及攤銷

本集團按估計可使用年期2至10年及經計入估計剩餘價值，由設備用作生產性用途日期起以直線法將固定資產(物業及石油生產資產除外)作直線折舊。估計可使用年期反映董事對本集團計劃自使用本集團資產獲得未來經濟利益之年期作出之估計。

若干石油生產資產及石油開採資產是以生產數量為基準，按估算石油證實儲存量及概略儲存量而折舊及攤銷。由於制定有關資料涉及主觀判斷，本集團石油儲存量之估算乃管理層根據現有資料而作出之最佳估算，並僅屬相若數額。石油儲存量估算須根據有關新資料向上或向下修訂。石油儲備之變動會影響記錄於本集團綜合賬項內有關石油生產活動之石油生產資產及石油開採資產之生產數量折舊、攤銷及折耗。石油儲存量減少將增加折舊、攤銷及折耗費用。

(b) 呆壞賬撥備

本集團之呆壞賬撥備政策乃按照款項可收回程度之評估、賬項之賬齡分析、抵押品之可變現淨值及管理層之判斷制定。在評估應收款及貸款及墊款之最終可收回程度時，須考慮相當之判斷，包括參考每名客戶之現有信譽及過往收款記錄。

2 關鍵會計判斷及估計之主要不明朗因素(續)

(c) 投資物業之公允價值估計

投資物業於結算日按獨立測計師行之專業測計師根據若干假設(見附註11(d))評估之市值列賬。

投資物業之公允價值由獨立合資格測計師採用收入資本化法參考市場上可提供的銷售交易紀錄每半年作出評估。收入資本化法乃現有租約之年租金資本化值及復歸收入資本化值之總額；以現有租期內約定之年租金按資本化率折現加上現有租期完結後平均單位市場租金按資本化率折現。

發展中投資物業之公允價值由獨立合資格測計師參照該等物業按有關發展計劃完成後，並參考市場上若干可比之銷售交易所得出之平均銷售價格及予以調整如地點，大小，時間及其他因素之差異，及後經扣除估計建築成本每半年作出評估。

(d) 未來發展土地、發展中物業及待售物業之撥備估計

管理層採用獨立物業測計師所提供之最新成交個案等現時市場數據及市場調查報告釐定未來發展土地、發展中物業及待售物業之可變現淨值。

管理層評估未來發展土地、發展中物業及待售物業之可變現淨值時須判斷預期售價，參考鄰近地區之最近成交個案、新盤物業銷售率、市場推廣費用及物業完工之預計成本、法律及監管架構以及一般市況。

(e) 物業發展權益之公允價值估計

物業發展權益按貼現現金流模型計量之公允價值列賬。本集團於編製貼現現金流模型時，會根據過往表現、目前市況、發展及規劃計劃、營銷計劃及管理層對市場發展之預期及根據共同投資協議之條款而釐定未來現金流量及適當之貼現率。

(f) 附屬公司、聯營公司及合營企業權益之減值

當本公司考慮對附屬公司、聯營公司及合營企業權益計提減值時，需要確定資產之可收回金額。可收回金額按淨售價與使用價值二者中較高者計算。由於該等資產之市場報價可能難以獲得，因此難以準確估計售價。在釐定使用價值時，資產所產生之預期現金流會貼現至其現值，因而需要對附屬公司、聯營公司及合營企業營業額及經營成本等項目作出重大判斷。本公司在釐定與可收回金額相若之合理數額時會採用所有可供使用之資料，包括根據合理與可支持之假設所作出之估計以及對附屬公司、聯營公司及合營企業營業額與經營成本等項目之預測。

2 關鍵會計判斷及估計之主要不明朗因素(續)

(g) 估計石油生產及開採資產減值

當某些事件或某些情況改變顯示石油生產及開採資產賬面值可能超出可收回金額(以公允價值減出售成本及使用價值之較高者而決定)，石油生產及開採資產須進行減值可能性之檢討。石油生產及開採資產之公允價值按源自持續使用該等資產所產生之未來現金流之現值而決定。現金流量採用反映貨幣之時間值及資產之特定風險之貼現率折現至其現值。決定資產是否減值及減值多少涉及管理層估計及判斷，例如未來原油價格、貼現預計現金流所用之貼現率及生產情況。減值檢討及計算乃基於與本集團之業務計劃一致之假設及取得所有相關之牌照及許可。然而，業務環境如原油價格受很多不同之國際及當地因素影響，而該等因素乃不受本集團控制。重要假設之任何不利變化可能導致增加減值準備。

Caspi Neft TME(本集團透過其擁有73.4%權益之保利達資產控股有限公司之一間全資附屬公司)自二零一三年一月一日起暫停位於哈薩克斯坦之South Alibek油田之正常原油生產，由於South Alibek油田之燃氣許可證已於二零一二年十二月三十一日屆滿。Caspi Neft TME已於二零一二年十月向哈薩克斯坦政府申請燃氣許可證。Caspi Neft TME已提交哈薩克斯坦政府所要求之資料。直到本賬項之批准日期，本集團已取得哈薩克斯坦政府生態委員會及地質委員會對燃氣許可證之批准，但仍然需要取得其他政府部門對燃氣許可之批准，方可恢復正常生產。Caspi Neft TME已採取一切所需措施以取得許可證，並正在考慮若干不同方案以永久性解決燃氣問題(其中包括取得哈薩克斯坦政府有關部門之批准及積極參與與外間人士聯絡以驗證不同方案)。基於技術專家及外聘法律顧問意見及考慮中之不同方案，本集團認為並無跡象顯示燃氣許可證將不獲更新。正常生產將於取得許可證後於可行範圍內儘快恢復。

由於燃氣問題，本集團之正常原油生產已暫停一段未有預計而且過長之時間。本集團已整體從新評估其石油勘探及生產業務之經營及風險，並估計石油生產資產及石油開採資產於二零一三年十二月三十一日之列賬金額已超越其估計可收回金額296,400,000元(二零一二年：無)。據此，石油生產資產及石油開採資產之減值分別為273,200,000元(二零一二年：無)及23,200,000元(二零一二年：無)已於本集團綜合收益計算表中以獨立項目確認。可收回金額按貼現率12.5%計算之使用價值而決定。

原油價格以市場預期作假設。於二零一三年十二月三十一日，倘使用在評估時之估計原油價格增加/減少5%，而所有其他變數維持不變，估計石油生產及開採資產之所列金額合計118,492,000元/119,920,000元。

2 關鍵會計判斷及估計之主要不明朗因素(續)

(h) 土地增值稅

土地增值稅根據土地價值之增值部份，按介乎30%至60%之累進稅率徵收，而土地增值額由物業銷售額減去可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有認可之物業發展開支)。對釐定土地增值稅之稅負程度時，需要作出重大判斷。本集團根據管理層以最佳估計為確認土地增值稅。當最終的稅款結果與最初記賬金額不同時，有關差額將影響該等與當地稅務機構清算期間的綜合收益表。

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益。

營業額主要包括物業租金收入、物業銷售、原油銷售及利息收入。

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。

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。

	二零一三年							
	綜合 千元	物業發展				物業投資 千元	石油 千元	其他 千元
		香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元				
營業額	1,416,751	26,000	734,120	125,561	311,733	62,623	156,714	
呈報分類盈利	341,014	1,047	180,858	80,976	336,871	(347,209)	88,471	
其他淨收益	240,658	5,218	-	-	235,440	-	-	
投資物業之公允價值變動	744,579	-	-	-	744,579	-	-	
所佔合營企業投資物業之 公允價值變動	223,520	-	-	-	223,520	-	-	
總部及公司支出	(87,351)							
財務成本	(102,049)							
除稅前盈利	1,360,371							
所佔聯營公司虧損	(1,559)	-	(8,048)	-	-	-	6,489	
所佔合營企業盈利	398,892	-	132,008	-	266,884	-	-	
利息收入	45,712	-	-	-	-	-	45,712	
折舊及攤銷	(38,481)	-	-	-	-	(24,142)	(14,339)	
石油生產及開採資產減值	(296,400)	-	-	-	-	(296,400)	-	

3 分類報告(續)

(a) 分類業績及資產(續)

	二零一二年						
	綜合 千元	物業發展			物業投資 千元	石油 千元	其他 千元
		香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元			
營業額	2,555,824	1,199,493	287,333	2,940	300,388	641,255	124,415
呈報分類盈利	1,203,605	520,015	183,991	6,441	307,669	113,144	72,345
其他淨收益	123,421	-	-	21,805	101,616	-	-
投資物業之公允價值變動	883,550	-	-	-	883,550	-	-
所佔合營企業投資物業之 公允價值變動	120,120	-	-	-	120,120	-	-
總部及公司支出	(82,813)						
財務成本	(100,312)						
除稅前盈利	2,147,571						
所佔聯營公司盈利	2,089	-	(2,495)	-	-	-	4,584
所佔合營企業盈利	340,214	-	183,012	-	157,202	-	-
利息收入	20,153	-	-	-	-	-	20,153
折舊及攤銷	(182,267)	-	-	-	-	(167,800)	(14,467)

3 分類報告(續)

(a) 分類業績及資產(續)

	二零一三年						
	綜合 千元	物業發展			物業投資 千元	石油 千元	其他 千元
		香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元			
呈報分類資產	44,389,965	7,877,617	12,845,302	10,792,824	11,309,742	1,116,039	448,441
遞延稅項資產	100,579						
已抵押銀行存款	32,834						
現金及現金等價物	623,966						
總部及公司資產	12,670						
綜合資產總額	45,160,014						
聯營公司權益	2,401,667	-	2,379,464	-	-	-	22,203
合營企業權益及 應收合營企業款	2,743,456	-	1,713,688	-	1,029,768	-	-

	二零一二年						
	綜合 千元	物業發展			物業投資 千元	石油 千元	其他 千元
		香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元			
呈報分類資產	40,607,612	7,496,960	10,468,146	10,313,502	10,443,309	1,432,869	452,826
遞延稅項資產	53,233						
已抵押銀行存款	35,396						
現金及現金等價物	564,889						
總部及公司資產	15,764						
綜合資產總額	41,276,894						
聯營公司權益	2,331,841	-	2,315,147	-	-	-	16,694
合營企業權益及 應收合營企業款	2,334,078	-	1,525,602	-	808,476	-	-

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，而聯營公司及合營企業權益則以營運所在地點劃分。

	收入		非流動資產	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
香港(註冊地)	463,966	1,596,149	9,282,402	8,745,807
中國內地	753,967	302,268	5,353,982	5,004,455
澳門	125,561	3,091	997,002	730,118
哈薩克斯坦	62,623	641,255	1,077,283	1,375,991
其他	10,634	13,061	-	-
	1,416,751	2,555,824	16,710,669	15,856,371

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10,614,101,000元及1,303,718,000元(二零一二年：10,198,258,000元及無)。

(c) 主要客戶及供應商

本集團五大客戶及供應商分佔本集團年內總銷售額及總採購額均不足30%。

4 除稅前盈利

除稅前盈利經(計入)/扣除下列各項：

- (a) 其他淨收益為出售投資物業之淨收益235,440,000元(二零一二年：101,616,000元)、物業減值撥回5,218,000元(二零一二年：21,805,000元)、聯營公司減值撥回：2,180,000元(二零一二年：無)及可買賣上市投資之公允價值變動盈利3,014,000元(二零一二年：14,682,000元)。

4 除稅前盈利(續)

除稅前盈利經(計入)/扣除下列各項:(續)

(b) 財務成本

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
銀行貸款及透支利息	99,133	113,299
最終控股公司貸款利息	108,025	90,991
減:撥充成本之數額(備註)	(102,500)	(99,004)
	104,658	105,286
減:包括於其他營業費用之利息支出	(2,609)	(4,974)
	102,049	100,312

備註: 撥充成本之借貸成本在香港乃按年利率1.35%–2.38%(二零一二年:1.19%–2.36%)計算,在中國內地則按年利率6.15%–8.00%(二零一二年:6.15%–8.00%)計算。

(c) 其他項目

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
核數師酬金	4,665	4,996
石油開採資產攤銷(備註)	2,589	11,771
固定資產折舊及攤銷(備註)	35,892	170,496
員工成本(備註)	204,994	203,105
壞賬及呆賬之減值	1,575	1,312
可供出售投資之減值	4,160	–
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	(294,063)	(276,659)
租金收入	(311,733)	(300,388)
減:支出	17,670	23,729
利息收入	(45,712)	(20,153)
壞賬及呆賬減值撥回	(14,199)	(1,922)

備註: 銷售成本包括28,416,000元(二零一二年:177,852,000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。

(d) 本集團公司股權持有人應佔存於聯營公司內已除非控股權益,股息及稅項後之本年度虧損為2,539,000元(二零一二年:應佔盈利2,089,000元)。

(e) 本集團公司股權持有人應佔存於合營企業內已除非控股權益,股息及稅項後之本年度盈利為328,007,000元(二零一二年:298,460,000元)。

5 董事及管理層酬金

(a) 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條，本年度董事酬金如下：

	董事袍金 千元	薪酬及津貼 千元	按業績而定 之花紅 千元	公積金供款 千元	二零一三年 合計 千元
執行董事					
柯為湘	-	-	-	-	-
黎家輝	160	1,853	246	171	2,430
柯沛鈞	-	745	128	18	891
非執行董事					
Keith Alan Holman	240	-	-	-	240
吳志文(備註)	-	-	-	-	-
楊國光	240	2,080	237	192	2,749
獨立非執行董事					
李國星	240	-	-	-	240
陸恭正	240	-	-	-	240
司徒振中	240	-	-	-	240
David John Shaw	240	-	-	-	240
	1,600	4,678	611	381	7,270

備註： 吳志文女士於二零一三年四月一日改任為非執行董事。

5 董事及管理層酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

	董事袍金 千元	薪酬及津貼 千元	按業績而定 之花紅 千元	公積金供款 千元	二零一二年 合計 千元
執行董事					
柯為湘	-	-	-	-	-
吳志文	-	-	-	-	-
黎家輝	160	1,777	450	164	2,551
柯沛鈞	-	693	220	18	931
非執行董事					
Keith Alan Holman	240	-	-	-	240
譚希仲(備註)	117	-	-	-	117
楊國光	240	2,011	450	185	2,886
獨立非執行董事					
李國星	240	-	-	-	240
陸恭正	240	-	-	-	240
司徒振中	240	-	-	-	240
David John Shaw	240	-	-	-	240
	1,717	4,481	1,120	367	7,685

備註：譚希仲先生於二零一二年六月二十八日告退本公司非執行董事一職。

(b) 最高薪酬僱員

於五名最高薪酬僱員中，有二名為董事(二零一二年：二名)酬金已於附註5(a)披露。餘下之三名僱員(二零一二年：三名)之總酬金詳列如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
薪酬及津貼	6,815	6,748
按業績而定之花紅	1,352	2,370
公積金供款	54	54
	8,221	9,172

5 董事及管理層酬金(續)

(b) 最高薪酬僱員(續)

薪酬最高僱員之酬金在以下範圍內：

	二零一三年	二零一二年
2,000,001元–2,500,000元	2	–
2,500,001元–3,000,000元	–	2
3,000,001元–3,500,000元	1	–
3,500,001元–4,000,000元	–	1

6 所得稅

(a) 列於綜合收益計算表內之稅項如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
本期稅項 – 香港		
本年度稅項準備	52,763	126,609
往年度稅項準備(餘數)/不足	(249)	1,222
	52,514	127,831
本期稅項 – 香港以外		
本年度稅項準備	54,052	15,715
往年度稅項準備不足/(餘數)	163	(6,270)
	54,215	9,445
土地增值稅	12,811	38,599
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	3,593	43,285
源自及撥回時間性差異	(63,562)	(46,978)
	(59,969)	(3,693)
	59,571	172,182

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%(二零一二年：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。

6 所得稅(續)

(a) 列於綜合收益計算表內之稅項如下：(續)

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份(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。

中國內地稅務法就中國境外直接控股公司從中國居民企業由二零零八年一月一日後產生之盈利派發股息(除受協議所減免)均按照10%稅率計算預提所得稅。於二零零八年一月一日以前之未派發盈利則豁免。股息之預提所得稅於宣派時確認撥備，而對於可見將來宣派之股息，則確認相應的遞延所得稅負債。

於二零一三年及二零一二年，本集團並無確認任何預提所得稅。

(b) 稅項支出與會計盈利以適當稅率對賬：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
除稅前盈利	1,360,371	2,147,571
按適當稅率計算之稅項	209,089	339,527
不可扣減費用	20,653	26,654
非課稅收入	(231,009)	(197,882)
未確認之稅務虧損	46,524	18,420
抵銷前期未確認之稅務虧損	(54)	(62,477)
現確認前期未確認之稅務虧損	(2,604)	(2,771)
銷售物業之土地增值稅	12,811	38,599
投資物業之公允價值變動而產生之遞延土地增值稅	(50)	20,239
往年度稅項準備餘數	(86)	(5,048)
其他	4,297	(3,079)
實際稅項支出	59,571	172,182

7 股東應佔盈利

股東應佔之綜合盈利包括1,020,886,000元之盈利(二零一二年：1,055,443,000元)已計入本公司賬項內。

8 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1,293,672,000元(二零一二年：1,886,254,000元)及年內已發行加權平均股數之1,150,681,275股(二零一二年：1,150,681,275股)普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一三年及二零一二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

(a) 應撥歸本年之股息

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
宣派及已派付之中期股息每股0.21元(二零一二年：0.21元)	241,643	241,643
結算日後擬派之末期股息每股0.36元(二零一二年：0.36元)	414,245	414,245
	655,888	655,888

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。

(b) 應撥歸上財政年度之股息，於年內獲批准及派付

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
於年內批准及派付之上財政年度之末期股息每股0.36元 (二零一二年：0.33元)	414,245	379,725

10 遞延稅項

(a) 確認於資產負債表內之遞延稅項(負債)/資產項目及年內之變動列報如下：

集團

	稅項虧損 之得益準備 千元	物業重估 千元	稅例允許 加速折舊 千元	其他 千元	合計 千元
於二零一二年一月一日	8,703	(776,998)	(51,566)	17,361	(802,500)
兌換調整	-	14	-	-	14
經收購附屬公司	-	(7,047)	-	-	(7,047)
計入/(轉除)收益計算表	6,385	(27,444)	17,647	7,105	3,693
於二零一二年十二月三十一日	15,088	(811,475)	(33,919)	24,466	(805,840)
於二零一三年一月一日	15,088	(811,475)	(33,919)	24,466	(805,840)
兌換調整	-	(3,635)	-	-	(3,635)
經收購附屬公司	-	(31,505)	-	-	(31,505)
計入/(轉除)收益計算表	3,722	12,665	51,296	(7,714)	59,969
於二零一三年十二月三十一日	18,810	(833,950)	17,377	16,752	(781,011)

公司

	稅例允許加速折舊	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
於一月一日	(35,189)	(32,778)
轉除收益計算表	(2,456)	(2,411)
於十二月三十一日	(37,645)	(35,189)

10 遞延稅項(續)

(a) 確認於資產負債表內之遞延稅項(負債)/資產項目及年內之變動列報如下：(續)

	集團		公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
遞延稅項淨資產確認於資產負債表內	100,579	53,233	-	-
遞延稅項淨負債確認於資產負債表內	(881,590)	(859,073)	(37,645)	(35,189)
	(781,011)	(805,840)	(37,645)	(35,189)

(b) 未確認之遞延稅項資產

因未來可課稅盈利用作抵銷有關稅項虧損之機會至目前仍難以預測，本集團並未確認遞延稅項資產之有關累計稅項虧損為3,084,194,000元(二零一二年：2,892,763,000元)。根據現行稅務條例，香港營運產生之稅項虧損不會到期。中國內地營運產生之稅項虧損於五年後到期(由相關會計年度年結日起計算)。哈薩克斯坦營運產生之稅項虧損將於十年後到期(由相關會計年度年結日起計算)。

11 固定資產

(a) 集團

	投資物業 千元	自用 租賃土地 千元	其他物業、機械及設備			合計 千元
			樓宇 千元	石油 生產資產 千元	其他 千元	
成本值或估值						
於二零一二年一月一日	8,808,370	270,206	33,060	1,275,707	64,828	10,452,171
兌換調整	(194)	-	-	-	(2)	(196)
添置						
—經收購附屬公司	380,000	-	-	-	-	380,000
—重新歸類至發展中物業	(364,782)	-	-	-	-	(364,782)
—其他	25,440	-	-	182,474	13,082	220,996
出售	(106,250)	-	-	(2,756)	(1,309)	(110,315)
重估盈餘	883,550	-	-	-	-	883,550
於二零一二年十二月三十一日	9,626,134	270,206	33,060	1,455,425	76,599	11,461,424
代表						
專業估值	9,626,134	-	-	-	-	9,626,134
成本值	-	270,206	33,060	1,455,425	76,599	1,835,290
	9,626,134	270,206	33,060	1,455,425	76,599	11,461,424
於二零一三年一月一日	9,626,134	270,206	33,060	1,455,425	76,599	11,461,424
兌換調整	36,457	-	-	-	413	36,870
添置						
—經收購附屬公司	400,000	-	-	-	-	400,000
—重新歸類至發展中物業	(217,898)	-	-	-	-	(217,898)
—其他	100,555	-	-	20,776	17,544	138,875
出售	(420,910)	-	-	(50)	(3,037)	(423,997)
重估盈餘	744,579	-	-	-	-	744,579
於二零一三年十二月三十一日	10,268,917	270,206	33,060	1,476,151	91,519	12,139,853
代表						
專業估值	10,268,917	-	-	-	-	10,268,917
成本值	-	270,206	33,060	1,476,151	91,519	1,870,936
	10,268,917	270,206	33,060	1,476,151	91,519	12,139,853

11 固定資產(續)

(a) 集團(續)

	投資物業 千元	自用 租賃土地 千元	其他物業、機械及設備			合計 千元
			樓宇 千元	石油 生產資產 千元	其他 千元	
累積折舊、攤銷及減值虧損						
於二零一二年一月一日	-	41,242	5,669	32,460	43,857	123,228
兌換調整	-	-	-	-	7	7
本年度折舊	-	6,604	815	156,029	7,055	170,503
出售項撥回	-	-	-	(41)	(235)	(276)
於二零一二年十二月三十一日	-	47,846	6,484	188,448	50,684	293,462
於二零一三年一月一日	-	47,846	6,484	188,448	50,684	293,462
兌換調整	-	-	-	-	207	207
本年度折舊	-	5,871	467	21,553	8,595	36,486
減值虧損	-	-	-	273,200	-	273,200
出售項撥回	-	-	-	(11)	(1,291)	(1,302)
於二零一三年十二月三十一日	-	53,717	6,951	483,190	58,195	602,053
賬面值						
於二零一三年十二月三十一日	10,268,917	216,489	26,109	992,961	33,324	11,537,800
於二零一二年十二月三十一日	9,626,134	222,360	26,576	1,266,977	25,915	11,167,962

於二零一三年，年度折舊及攤銷中之594,000元(二零一二年：7,000元)乃撥充存貨成本。

本集團之發展中投資物業乃按公允價值而當公允價值首先可靠編製及物業完成日，以較先日期者列賬。於二零一三年十二月三十一日，發展中投資物業按公允價值2,667,797,000元(二零一二年：2,247,634,000元)入賬。

有關石油生產資產估計不確定因素之重要來源披露於附註2(g)。

11 固定資產(續)

(b) 公司

	投資物業 千元	其他物業、 機械及設備 千元	合計 千元
成本值或估值			
於二零一二年一月一日	5,712,000	27,510	5,739,510
添置	4,912	1,093	6,005
出售	–	(134)	(134)
重估盈餘	555,088	–	555,088
於二零一二年十二月三十一日	6,272,000	28,469	6,300,469
代表 專業估值	6,272,000	–	6,272,000
成本值	–	28,469	28,469
	6,272,000	28,469	6,300,469
成本值或估值			
於二零一三年一月一日	6,272,000	28,469	6,300,469
添置	692	1,111	1,803
出售	–	(251)	(251)
重估盈餘	553,308	–	553,308
於二零一三年十二月三十一日	6,826,000	29,329	6,855,329
代表 專業估值	6,826,000	–	6,826,000
成本值	–	29,329	29,329
	6,826,000	29,329	6,855,329

11 固定資產(續)

(b) 公司(續)

	投資物業 千元	其他物業、 機械及設備 千元	合計 千元
累積折舊及攤銷			
於二零一二年一月一日	–	24,307	24,307
本年度折舊	–	1,422	1,422
出售項撥回	–	(129)	(129)
於二零一二年十二月三十一日	–	25,600	25,600
於二零一三年一月一日	–	25,600	25,600
本年度折舊	–	1,247	1,247
出售項撥回	–	(243)	(243)
於二零一三年十二月三十一日	–	26,604	26,604
賬面值			
於二零一三年十二月三十一日	6,826,000	2,725	6,828,725
於二零一二年十二月三十一日	6,272,000	2,869	6,274,869

11 固定資產(續)

(c) 物業賬面值之分析

	集團		公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
投資物業				
位於香港				
— 簽有長期租約	7,260,470	6,971,800	6,826,000	6,272,000
— 簽有中期租約	1,730,450	1,490,000	—	—
位於海外				
— 簽有中期租約	1,277,997	1,164,334	—	—
	10,268,917	9,626,134	6,826,000	6,272,000
其他物業				
位於香港				
— 簽有長期租約	1,997	926	—	—
— 簽有中期租約	240,601	248,010	—	—
	242,598	248,936	—	—

11 固定資產(續)

(d) 投資物業之公允價值計量

本集團投資物業之公允價值列入於香港財務報告準則第13條「公允價值計量」所界定之公允價值三個層次中之第三層次。該等層次是根據於公允價值計量中之估值方法內所使用數據之可觀察性及重大性而作分類。

年內，並無第一層與第二層之間，或進支三層轉撥。

本集團及本公司之投資物業已由對同類物業及所處地點擁有合適專業資格及經驗之獨立專業測計師威格斯資產評估顧問有限公司及戴德梁行有限公司於二零一三年十二月三十一日作出重估。本集團最高管理層於每年中期及年度之報告日期，均會與測計師進行估值假設和結果之討論。

第三層次之公允價值計量資料

	估值方法 (附註2(c))	不可觀察數據	範圍	備註
集團				
投資物業	收入資本化法	資本化率	4% to 6%	(1)
發展中投資物業	直接比較法	單位銷售率	每平方呎 700元至44,000元	(2)
公司				
投資物業	收入資本化法	資本化率	4% to 5%	(1)

備註： 不可觀察數據與公允價值之相互關係：

- (1) 公允價值與不可觀察數據呈負相關，即系數越低，公允價值越高。
- (2) 公允價值與不可觀察數據呈正相關，即系數越高，公允價值越高。

11 固定資產(續)

(d) 投資物業之公允價值計量(續)

第三層次之公允價值計量資料(續)

年內，該等第三層次公允價值計量之變動如下：

	集團		公司
	投資物業 千元	發展中 投資物業 千元	投資物業 千元
於二零一三年一月一日	7,378,500	2,247,634	6,272,000
兌換調整	-	36,457	-
添置	11,359	271,298	692
轉入／(轉出)	5,010	(5,010)	-
出售	(420,910)	-	-
公允價值調整	627,161	117,418	553,308
於二零一三年十二月三十一日	7,601,120	2,667,797	6,826,000

投資物業公允價值之調整於綜合收益計算表之「投資物業之公允價值變動」確認。

(e) 固定資產按營業租賃形式出租

本集團按營業租賃形式將投資物業及某些傢俬及裝置出租。租約一般為期數月至六年，並有權於租約期屆滿後續約，而屆時所有條款將重新商訂。若干租賃可按營業額計算額外租金。本集團本年度已確認之額外租金為1,971,000元(二零一二年：1,479,000元)。

本集團持作營業租賃用途之投資物業之賬面總值為7,601,120,000元(二零一二年：7,378,500,000元)。持作營業租賃用途之其他固定資產賬面總值為7,510,000元(二零一二年：7,505,000元)，而有關之累計折舊為7,199,000元(二零一二年：7,068,000元)。

本公司持作營業租賃用途之投資物業之賬面總值為6,826,000,000元(二零一二年：6,272,000,000元)。本公司持作營業租賃用途之其他固定資產賬面總值為1,401,000元(二零一二年：1,401,000元)，而有關之累計折舊為1,167,000元(二零一二年：1,075,000元)。

11 固定資產(續)

(e) 固定資產按營業租賃形式出租(續)

所有符合投資物業定義以營業租賃入賬之物業已分類為投資物業。

不可取消之營業租賃合約而應收之未來最低租金總額如下：

	集團		公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
於一年內	264,060	224,954	235,741	182,511
於一年至五年內	328,222	137,976	300,442	71,234
於五年後	20,152	–	20,152	–
	612,434	362,930	556,335	253,745

12 附屬公司權益

	公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
非上市股份，成本值	3,529,511	2,249,262
貸款予附屬公司		
– 免息	10,307,409	11,648,901
– 帶息	1,715,969	1,776,657
應收附屬公司款	7,875	10,113
減：減值虧損	(1,599,105)	(1,612,114)
	13,961,659	14,072,819
貸款予附屬公司		
– 免息	683,169	244,191
– 帶息	2,595,207	1,435,433
附屬公司貸款		
– 免息	(92,301)	(255,044)
– 帶息	(227,006)	(27,640)
應付附屬公司款	(260)	(269)
	16,920,468	15,469,490

12 附屬公司權益(續)

除3,278,376,000元(二零一二年：1,679,624,000元)須於一年內償還外，貸款予附屬公司均無抵押及預期不會於一年內償還。帶息貸款之利息以香港銀行同業拆息加利潤年息率計算。

除267,119,000元(二零一二年：233,807,000元)須於一年內償還外，附屬公司貸款均無抵押及預期不會於一年內償還。帶息貸款之利息以香港銀行同業拆息加利潤年息率計算。

應收及應付附屬公司款均無抵押、免息及須於要求時即時償還。

主要附屬公司詳情刊於附註29。

下表載列有關本集團一間擁有非控股權益(「非控股權益」)之重大附屬公司保利達資產控股有限公司之資料。下文呈列之財務資料概要均為公司間抵銷前之金額：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
非控股權益百份比	26.6%	26.6%
流動資產	513,298	537,579
非流動資產	12,931,837	12,500,706
流動負債	(172,893)	(331,318)
非流動負債	(2,309,184)	(2,082,006)
資產淨值	10,963,058	10,624,961
非控股權益賬面值	2,939,327	2,831,603
收入	284,301	731,762
本年度盈利	32,919	290,585
全面收益總額	448,762	297,862
非控股權益應佔盈利	29,702	79,085
支付非控股權益之股息	32,425	29,771
經營活動(所耗)／所得之現金流	(81,586)	286,186
投資活動所得／(所耗)之現金流	9,979	(163,786)
融資活動所得／(所耗)之現金流	13,897	(144,037)

13 石油開採資產

	集團	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
成本		
於一月一日	129,060	129,060
本年度添置	1,097	–
於十二月三十一日	130,157	129,060
累計攤銷及減值虧損		
於一月一日	20,046	8,275
本年度攤銷	2,589	11,771
減值虧損	23,200	–
於十二月三十一日	45,835	20,046
賬面值	84,322	109,014

有關石油開採資產估計不確定因素之重要來源詳情披露於附註2(g)。

14 物業發展權益

	集團	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
於一月一日	10,198,258	10,190,981
已確認於其他全面收益之公允價值變動	439,312	7,277
經收購附屬公司	1,280,249	–
於十二月三十一日	11,917,819	10,198,258

物業發展權益乃指本集團根據與最終控股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，發展多個位於澳門及中國內地物業之權益。根據共同投資協議之條款，本集團會提供資金支付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，給予本集團來自發展項目之現金流作為回報。計算物業發展權益公允價值之基準及估計乃詳載於附註2(e)。

15 合營企業權益

	集團		公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
非上市證券，成本值	-	-	584,079	584,079
所佔資產淨值	2,467,380	2,028,054	-	-
貸款予合營企業款	219,500	219,500	-	-
	2,686,880	2,247,554	584,079	584,079
應收合營企業款	56,576	86,524	-	-
應付合營企業款	(790,480)	(762,368)	(790,480)	(762,368)
	1,952,976	1,571,710	(206,401)	(178,289)

貸款予合營企業乃無抵押、帶息及預期不會於一年內償還。利息乃以銀行貸款利率作參考之定息率計算。

應收及應付合營企業款均無抵押、免息及須於要求時即時償還。

以權益法於綜合賬目列賬之本集團於合營企業之權益詳情如下：

合營企業	註冊及經營地區	控股面值百分數			主要業務
		集團之實際權益	本公司持有	附屬公司持有	
中信保利達地產(佛山)有限公司(備註)	中國內地	50.0%	50.0%	-	物業發展
南灣中心有限公司	澳門	36.7%	-	50.0%	物業投資及買賣

備註：

中信保利達地產(佛山)有限公司為中國內地中外合營企業，持有於中國內地成立的全資附屬公司名為佛山市南海區山語湖教育投資有限公司及佛山市山語湖酒店物業管理有限公司，其主要業務分別為提供教育服務及提供物業管理服務，本集團之實際權益為50%。

所有合營企業乃非上市，其有牌市價未能提供。

15 合營企業權益(續)

並非個別重大之合營企業之滙總財務資料如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
於綜合賬項之賬面值	2,467,380	2,028,054
本集團實際應佔該等合營企業之：		
本年度盈利	398,892	340,214
其他全面收益	40,434	(207)
全面收益總額	439,326	340,007

16 聯營公司權益

	集團		公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
非上市證券，成本值	-	-	151,063	151,063
所佔資產淨值	441,702	380,116	-	-
貸款予聯營公司	1,959,965	1,954,842	1,791,162	1,791,162
聯營公司借款	-	(3,117)	-	-
	2,401,667	2,331,841	1,942,225	1,942,225

貸款予聯營公司及聯營公司借款均無抵押、免息及預期不會於一年內償還。

所有聯營公司均非上市公司實體，其有牌市價未能提供。

聯營公司	成立／營業地點	控股面值百分數		主要業務
		直接	間接	
中信保利達地產(天津)有限公司	中國內地	39.0% (備註)	-	物業發展
宜居物業管理有限公司	香港	-	49.0%	建築測量、物業 管理及護衛服務
Jeeves (HK) Limited	香港	-	43.1%	乾衣及洗衣服務
東莞市嘉安達房地產開發有限公司	中國內地	-	40.0%	物業發展

備註：
根據一份關於收購中國天津市物業發展土地之協議，本集團於該聯營公司應佔盈利為49%。

16 聯營公司權益(續)

於綜合賬項內，所有聯營公司均以權益法列賬。

並非個別重大之聯營公司之滙總財務資料如下：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
於綜合賬項之賬面值	441,702	380,116
本集團實際應佔該等聯營公司之：		
本年度(虧損)/盈利	(1,559)	2,089
其他全面收益	72,367	581
全面收益總額	70,808	2,670

17 金融投資

	集團	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
非流動資產		
可供出售投資		
— 投資基金，非上市	2,284	8,485
流動資產		
可買賣上市投資		
— 股本證券，香港上市	20,265	22,925
— 債券，海外上市	77,686	72,012
	97,951	94,937
	100,235	103,422
金融投資之市值		
— 香港上市	20,265	22,925
— 海外上市	77,686	72,012

於股本市場買賣之投資，其公允價值乃根據於結算日之有牌市價計算。

18 存貨

	集團	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
未來發展土地	1,549,253	1,563,982
發展中物業	12,798,732	11,370,087
待售物業	582,796	287,730
可買賣貨品及消耗品	11,757	14,502
	14,942,538	13,236,301

預期於一年後收回之未來發展土地及發展中物業款分別為1,549,253,000元及5,675,185,000元(二零一二年：分別為1,423,349,000元及5,627,865,000元)。其他存貨均預期於一年內收回。

存貨中土地賬面值之分析如下：

	集團	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
位於香港		
—長期租約	1,809,316	1,438,090
—中期租約	4,024,928	3,947,543
	5,834,244	5,385,633
位於海外		
—永久業權／無註明	32,625	57,876
—長期租約	2,078,588	2,232,274
—中期租約	2,670,096	2,456,909
	4,781,309	4,747,059
	10,615,553	10,132,692

19 營業應收賬款及其他應收款

(a) 於十二月三十一日，營業應收款之賬齡分析如下：

	集團		公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
現期及少於三個月	344,628	816,576	1,375	614
三至六個月	1,239	1,496	-	5
超過六個月	5,528	9,208	15	-
營業應收賬款	351,395	827,280	1,390	619
公用事業及其他按金	70,792	57,271	1,985	1,965
其他應收賬款及預付款	207,122	208,955	9,840	16,708
	629,309	1,093,506	13,215	19,292

本集團及本公司預期於一年後收回之公用事業及其他按金分別為16,798,000元及1,947,000元(二零一二年：分別為5,289,000元及1,946,000元)。

本集團預期於一年後收回之應收賬款及預付款為473,000元(二零一二年：1,685,000元)。

(b) 呆賬撥備

營業應收賬款及其他應收款之減值虧損已記載於撥備賬戶內，除非本集團判斷該金額可收回之可能性極微，則該金額之虧損於營業應收賬款及其他應收款賬內直接撇銷。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之營業應收賬款及其他應收款內記載之6,635,000元(二零一二年：11,290,000元)被視作為個別減值及已入賬之特定呆賬撥備為5,440,000元(二零一二年：5,675,000元)。年內已確認於收益計算表內之減值虧損為295,000元(二零一二年：75,000元)。

(c) 既沒有逾期亦沒有減值之營業應收賬款及其他應收款乃涉及近期未有拖欠記錄之廣泛客戶。

已逾期但未減值之營業應收賬款及其他應收款乃自若干與本集團有良好記錄之個別客戶。根據以往經驗，管理層相信該等結欠並沒有重大影響其信貸質素，及所結欠之金額預計可以全數收回，故不需為該等結欠予以減值撥備。

20 營業應付賬款及其他應付款

於十二月三十一日，營業應付款之賬齡分析如下：

	集團		公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
未到期或活期	773,047	698,536	628	609
少於三個月	40,066	133,986	1,686	1,872
三至六個月	53	2,436	-	-
超過六個月	29,670	28,393	-	-
營業應付賬款	842,836	863,351	2,314	2,481
租務及其他按金	73,121	172,760	58,301	54,250
其他應付賬款及應計費用	191,495	350,863	43,183	47,816
出售物業所收訂金	1,927,316	1,214,972	-	-
	3,034,768	2,601,946	103,798	104,547

本集團及本公司預期於一年後退還之租務及其他按金分別為66,468,000元(二零一二年：61,796,000元)及57,869,000元(二零一二年：53,778,000元)。此結餘包括本集團出售投資物業收取之按金款：無(二零一二年：98,250,000元)。

本集團及本公司預期於一年後償付之應付賬款及應計費用分別為325,958,000元(二零一二年：198,151,000元)及216,000元(二零一二年：254,000元)。

本集團就出售物業收取之按金為1,574,444,000元(二零一二年：703,402,000元)，預期於一年內確認為收入。

21 應付非控股權益款

應付非控股權益款乃無抵押、免息及須於要求時即時償還。

22 最終控股公司貸款

最終控股公司貸款乃無抵押、帶息，利息乃按香港銀行同業拆息加利潤年息率計算，預期不會於一年內償還。

23 銀行貸款

於十二月三十一日，銀行貸款之償還期列報如下：

	集團		公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
活期或一年內償還	1,334,314	1,603,863	–	–
一年至二年內償還	200,000	4,265,660	–	3,480,000
二年至五年內償還	3,661,567	–	3,280,000	–
	3,861,567	4,265,660	3,280,000	3,480,000
	5,195,881	5,869,523	3,280,000	3,480,000

於十二月三十一日，有抵押及無抵押之銀行貸款列報如下：

	集團		公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
銀行貸款				
– 有抵押	4,895,881	5,869,523	3,280,000	3,480,000
– 無抵押	300,000	–	–	–
	5,195,881	5,869,523	3,280,000	3,480,000

銀行貸款利息乃按香港銀行同業拆息加利潤年息率或中國人民銀行刊載之有期貸款利率作參考計算。

本集團將為一年內償還之銀行貸款安排再融資。

24 權益總額

(a) 權益組合之變動

集團之年初及年終綜合權益項目之對賬列於綜合權益變動表內。本公司本年度年初至年終之個別權益部份變動詳情如下：

公司

	附註	股本 千元	股本溢價賬 千元	保留盈利 千元	總值 千元
於二零一二年一月一日		115,068	8,302,404	5,356,938	13,774,410
宣派及已派付之末期股息	9(b)	–	–	(379,725)	(379,725)
宣派及已派付之中期股息	9(a)	–	–	(241,643)	(241,643)
本年度盈利		–	–	1,227,055	1,227,055
於二零一二年十二月三十一日		115,068	8,302,404	5,962,625	14,380,097
於二零一三年一月一日		115,068	8,302,404	5,962,625	14,380,097
宣派及已派付之末期股息	9(b)	–	–	(414,245)	(414,245)
宣派及已派付之中期股息	9(a)	–	–	(241,643)	(241,643)
本年度盈利		–	–	1,521,171	1,521,171
於二零一三年十二月三十一日		115,068	8,302,404	6,827,908	15,245,380

於二零一三年十二月三十一日本集團所佔存於聯營公司賬項內已除非控股權益後之盈利為4,784,000元(二零一二年：6,251,000元)。

於二零一三年十二月三十一日本集團所佔存於合營企業賬項內已除非控股權益後之盈利為1,148,111,000元(二零一二年：820,104,000元)。

股本溢價賬及資本儲備金之應用分別受香港公司條例第48B及49H條所規限。可出售投資及物業發展權益所成立之公允價值儲備金不可分配予股東，根據香港公司條例第79B (2)條所指，其並不構成利潤之實現。

於二零一三年十二月三十一日，本公司可作分派予股東之儲備為824,787,000元(二零一二年：512,812,000元)。

24 權益總額(續)

(b) 股本

	二零一三年		二零一二年	
	每股0.1元 之股份數目	數額 千元	每股0.1元 之股份數目	數額 千元
法定股本	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
發行及已繳足股本	1,150,681,275	115,068	1,150,681,275	115,068

(c) 資本管理

本集團以確保能夠按持續經營基準繼續經營本集團之資本，同時透過優化債務及股本比例提高股東回報。本集團之資本架構包括銀行借貸、最終控股公司借貸、現金及現金等價物及本公司股本持有人應佔股本(包括已發行股本、儲備及保留盈利)。

管理層透過考慮資本成本及各類資本之相關風險來檢討資本結構並且保持一個適當的資本負債比率，比率乃按集團之淨借貸(銀行借款加上最終控股公司貸款，及扣除現金淨額及現金等價物)及公司股權持有人應佔權益之基準計算，本集團將透過派息、發行新股及籌集新債務或贖回現有之債務來平衡整體資本結構。本集團之整體策略與去年相同，於二零一三年十二月三十一日資本負債比率為62.5%(二零一二年：56.1%)。

25 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前盈利與經營業務(所耗)／所得現金淨額之對賬：

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
除稅前盈利	1,360,371	2,147,571
經調整：		
未領股息撥回	(457)	(338)
出售其他固定資產之虧損	1,740	1,528
出售物業投資之收益	(235,440)	(101,616)
所佔聯營公司虧損／(盈利)	1,559	(2,089)
所佔合營企業盈利	(398,892)	(340,214)
物業減值撥回	(5,218)	(21,805)
聯營公司減值撥回	(2,180)	—
可供出售投資之減值	4,160	—
石油生產及開採資產減值	296,400	—
物業投資之公允價值變動	(744,579)	(883,550)
利息收入	(9,192)	(3,590)
利息支出	102,049	100,312
折舊及攤銷	38,481	182,267
營運資金變動前之營業利潤	408,802	1,078,476
金融投資減少／(增加)	3,224	(8,893)
各項貸款減少／(增加)	3,505	(23,653)
存貨增加	(1,292,854)	(1,015,391)
營業應收賬款及其他應收款減少／(增加)	465,001	(497,932)
應收合營企業款減少	29,948	45,138
應付合營企業款增加	28,112	181,168
營業應付賬款及其他應付款增加	523,288	994,118
經營業務所得現金	169,026	753,031
已收利息	9,220	3,581
已付利息	(203,987)	(199,351)
已繳利得稅	(150,941)	(149,314)
已退還利得稅	5	700
經營業務(所耗)／所得金淨額	(176,677)	408,647

25 綜合現金流量表附註(續)

(b) 收購附屬公司

	二零一三年 千元	二零一二年 千元
收購附屬公司資產之公允價值		
投資物業	400,000	380,000
物業發展權益	1,280,249	–
營業應收賬款及其他應收款	54	1,887
現金及現金等價物	9	81
營業應付賬款及其他應付款	–	(90)
股東貸款	(182,752)	(274,390)
遞延稅項負債	(31,505)	(7,047)
收購資產淨值	1,466,055	100,441
股東貸款轉讓	182,752	274,390
收購附屬公司現金代價	1,648,807	374,831
所收購之現金及銀行結餘	(9)	(81)
最終控股公司貸款	(182,752)	(274,390)
收購附屬公司所耗現金額	1,466,046	100,360

於二零一三年，本集團與保利達控股及其一間全資附屬公司訂立協議，以總代價1,648,807,000元收購保利達控股所擁有兩間全資附屬公司之100%股本權益連同轉讓相關股東貸款。該兩間附屬公司持有之主要資產乃位於香港之物業及位於中國內地之物業發展權益。

於二零一二年，本集團與保利達控股一間全資附屬公司訂立一份協議，以總代價374,831,000元收購保利達控股所擁有全資附屬公司之100%股本權益連同轉讓相關股東貸款。該附屬公司持有之主要資產乃位於香港之物業。

收購附屬公司事項已按購買法處理。被收購附屬公司於年內之總收入為4,000元(二零一二年：無)，其中為本集團帶來收入：無(二零一二年：無)。被收購附屬公司於年內之盈利為189,711,000元(二零一二年：31,245,000元)。收購附屬公司為本公司於年內帶來股東應佔虧損406,000元(二零一二年：虧損8,178,000元)。

26 資本承擔

於十二月三十一日，於賬項內未經作出備付之資本承擔如下：

	集團		公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
已簽訂合約者	68,056	5,409	1,400	1,942
經批准但仍未簽訂合約者	-	-	-	-

27 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司為一間中國內地之合營企業提供之擔保金額為407,005,000元(二零一二年：798,000,000元)，此乃相當於合共814,010,000元(二零一二年：1,596,000,000元)有期貨款額之50%。該等融資額度於二零一三年十二月三十一日已使用之貸款額為814,010,000元(二零一二年：1,460,000,000元)。

本公司為若干附屬公司訂立之銀行貸款及其他責任作出1,307,559,000元(二零一二年：2,412,259,000元)之擔保。於二零一三年十二月三十一日經已使用之銀行貸款為1,207,559,000元(二零一二年：1,730,778,000元)。

28 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團之物業總賬面值約11,260,792,000元(二零一二年：11,391,657,000元)及32,834,000元(二零一二年：35,396,000元)之銀行存款已按固定抵押予銀行，主要作為授予本集團一般銀行信貸額之擔保。

29 附屬公司

主要影響本集團之業績、資產或負債的九龍建業有限公司附屬公司詳情如下：

附屬公司	成立/ 營業地點	已發行之 普通股股本面值	控股面值百分數		主要業務
			直接	間接	
才智投資有限公司	英屬處女群島/澳門	1美元	100.0%	-	金融投資
享寶有限公司	香港	1元	-	100.0%	物業發展
擴銘有限公司	香港	10,000元	100.0%	-	投資控股

29 附屬公司(續)

附屬公司	成立／ 營業地點	已發行之 普通股股本面值	控股面值百分數		主要業務
			直接	間接	
Best Award Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100.0%	—	投資控股
盛佳(亞洲)有限公司	香港	2元	—	100.0%	物業發展
Bestcare Management Limited	英屬處女群島	1美元	—	100.0%	投資控股
星亨發展有限公司	香港	500,000元	—	100.0%	物業發展
卓見投資有限公司	英屬處女群島	100美元	100.0%	—	投資控股
智威控股有限公司	英屬處女群島	12,000美元	—	100.0%	投資控股
Charm World Limited	英屬處女群島	1美元	100.0%	—	投資控股
新藝城電影製作有限公司	香港	5,000,000元	—	85.0%	影片發行
新藝城影業有限公司	香港	1,000,000元	—	85.0%	影片發行
康居物業管理有限公司	香港	10,000元	—	100.0%	物業管理及保安服務
Dansend International Limited	英屬處女群島	1美元	100.0%	—	投資控股
Elegant Florist Limited	英屬處女群島	1,000美元	100.0%	—	投資控股
恒大投資有限公司	香港	1,000,000元	—	100.0%	物業發展
富高發展有限公司	香港	1元	—	100.0%	物業發展
Future Star International Limited	英屬處女群島	1美元	100.0%	—	投資控股
巨盈投資有限公司	香港	2元	100.0%	—	金融投資
金公主娛樂有限公司	香港	100,000元	85.0%	—	影片發行及投資控股
金公主電影製作有限公司	香港	10,000元	—	85.0%	影片發行
佳伴投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100.0%	—	投資控股
佳伴投資(香港)有限公司	香港	1元	—	100.0%	投資控股
高悅投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100.0%	—	投資控股

29 附屬公司(續)

附屬公司	成立/ 營業地點	已發行之 普通股股本面值	控股面值百分數		主要業務
			直接	間接	
高悅投資(香港)有限公司	香港	1元	-	100.0%	投資控股
Ideaplan Investments Limited	英屬處女群島	100美元	80.0%	-	投資控股
頌威企業有限公司	香港	2元	-	100.0%	物業發展
Jumbo Star Limited	英屬處女群島	1美元	100.0%	-	投資控股
九龍建業財務有限公司	香港	2,000,000元	100.0%	-	金融服務
九龍建業物業有限公司	香港	1元	100.0%	-	項目管理
運城投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100.0%	-	投資控股
運城投資(香港)有限公司	香港	1元	-	100.0%	投資控股
美居集團有限公司	香港	264,529,125元	100.0%	-	投資控股
Marble King International Limited	英屬處女群島	2美元	100.0%	-	投資控股
Mass Ventures International Limited	英屬處女群島/香港	1美元	-	100.0%	物業發展
穎基控股有限公司	英屬處女群島	1美元	100.0%	-	投資控股
保利達資產控股有限公司 (於香港上市, 股份代號: 208)	開曼群島/香港及 澳門	443,896,784元	-	73.4%	物業發展及投資、 石油勘探及生產、 製冰及提供冷藏
保利達地產佳伴(瀋陽)有限公司 (備註2)	中國內地	109,800,000美元 (備註1)	-	100.0%	物業發展
保利達地產運城(瀋陽)有限公司 (備註2)	中國內地	102,100,000元 (備註1)	-	100.0%	物業發展
保利達地產(無錫)有限公司 (備註2)	中國內地	\$1,071,849,840 (備註1)	-	80.0%	物業發展

29 附屬公司(續)

附屬公司	成立／ 營業地點	已發行之 普通股股本面值	控股面值百分數		主要業務
			直接	間接	
新友力發展有限公司	澳門	100,000澳門元	-	70.0%	投資控股
維添有限公司	香港	2元	100.0%	-	零售
土瓜灣置業有限公司	香港	2元	-	100.0%	物業投資
Top Milestone Developments Limited	英屬處女群島／澳門	100美元	-	100.0%	金融投資
高帆國際有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	-	100.0%	物業發展
凱耀投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100.0%	-	投資控股
泰利來發展及代理有限公司	香港	100,000元	-	100.0%	物業投資
元州置業有限公司	香港	2元	-	100.0%	物業投資
單位置業有限公司	香港	2元	-	100.0%	物業投資
聯偉管理有限公司	香港	2元	-	100.0%	投資控股
福騰投資有限公司	香港	2元	-	100.0%	物業發展及投資
潤晉有限公司	香港	2元	100.0%	-	物業發展
中山市長江兆業地產開發有限公司 (備註2)	中國內地	80,000,000元 (備註1)	-	70.0%	物業發展
保利達地產(瀋陽)高悅有限公司 (備註2)	中國內地	59,600,000美元 (備註1)	-	100.0%	物業發展

備註：

(1) 數額乃已實繳之註冊股本。

(2) 於中國內地成立之外商獨資企業。

30 員工退休計劃

本集團設有一固定供款之員工退休計劃。此計劃應付之供款均計入收益計算表內。供款之金額乃根據合資格員工之基本薪金以指定之百分率計算。二零一三年及二零一二年度內並無員工離職導致其利益不予分配而沒收之供款用作減低集團之持續供款。於兩年之結算日，集團並沒有未使用之沒收供款。本年度內集團之供款為588,000元(二零一二年：566,000元)。

香港強制性公積金計劃條例所規定之強積金之本年度供款4,135,000元(二零一二年：3,854,000元)於產生時括入收益計算表內。

本集團於中國內地之附屬公司僱員須參加地方政府管理及經營的定額供款退休計劃。本集團之附屬公司乃按地方政府同意之若干平均僱員工資百分比向計劃供款3,461,000元(二零一二年：2,971,000元)，以向僱員退休福利提供資金。

31 重大關連人士交易

除上述之交易及結餘，本集團已訂立以下重大關連人士交易：

- (a) 保利達控股就本公司於中國天津市之綜合物業發展所需之責任作出履約保證之承擔。
- (b) 於二零一三年十二月三十一日，本集團就聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司作出14,528,000元(二零一二年：14,028,000元)之擔保。
- (c) 年內，主要管理人員酬金之短期僱員福利為15,491,000元(二零一二年：16,857,000元)，已披露於附註5(a)及5(b)內。薪酬委員會根據僱員個人表現、職責及市場走勢向董事會建議董事及高級管理層之酬金。

32 財務風險管理及公允價值

本集團面對於正常業務產生之利率、信貸、流動性、外幣、股本價格及其他價格之風險載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時而有效地採取適當措施。而本集團之財務政策及慣例亦限制了此等風險。

(a) 利率風險

本集團承受帶息銀行借貸及最終控股公司借貸利率變動所產生之利率風險。所有借貸均以浮動利率計息。風險主要集中於本集團以港元及人民幣計值之借貸所承受之利率波動。

本集團管理層依據清晰之政策定期作出檢討，釐定適用於本集團現有業務組合之浮動／固定利率組合進行融資，並於適當時候作出相關對沖安排，藉此管理利率風險。

於二零一三年十二月三十一日，倘利率增加／減少100個基點，而所有其他變數維持不變，估計本集團之公司股權持有人應佔業績及保留盈利將會減少／增加約74,000,000元(二零一二年：57,000,000元)。

本集團已於結算日根據所承受之利率風險進行敏感度分析。分析乃基於結算日欠付之帶息借貸金額於整個年度均未償還之假設而編製，二零一二年亦根據相同基準進行分析。

(b) 信貸風險

倘交易對手未能於二零一三年十二月三十一日履行有關各類已確認金融資產之責任，則本集團所承擔之最高信貸風險為綜合資產負債表所列之該等資產之賬面值。

本集團設有特定之信貸政策。營業應收賬款之賬齡分析會定期編製及密切監察，以將任何與應收款有關之信貸風險減至最低。抵押品一般就客戶貸款及墊款而取得。

銀行存款、存於金融機構之存款、及投資均與擁有優良信貸評級之交易對手作交易，從而將信貸風險減至最低。

由於風險分散於多名交易對手及客戶，故本集團並無重大集中信貸風險。

(c) 流動性風險

本公司及本集團全資附屬公司之現金全權由本集團中央管理。非全資附屬公司之現金由該等公司遵照本集團認同之完善政策及策略自行負責管理，包括將現金盈餘交由信譽良好之財務機構作短線投資，及籌集貸款以應付預期之現金需要。本集團管理層之政策為定期監控現有及預期之流動性需要以及借款契約之遵守情況，確保本集團能保持足夠現金儲備及可即時變現之證券，以及從主要財務機構取得足夠融資來源，以滿足其短期及長期之流動性需要。

32 財務風險管理及公允價值(續)

(c) 流動性風險(續)

下表詳載本集團之財務負債於結算日以合約未折現現金流量及本集團所需之最早付款日為準之剩餘合約期限情況：

集團

	合約未折現現金流量					資產負債表 賬面值 千元
	一年以內或 須應要求償還 千元	一至二年內 千元	二至五年內 千元	無註明日期 千元	合計 千元	
	於二零一三年十二月三十一日					
營業應付賬款及其他應付款	714,577	310,587	-	81,769	1,106,933	1,106,933
應付非控股權益款	-	-	-	200,000	200,000	200,000
銀行貸款	1,415,692	263,297	3,717,943	-	5,396,932	5,195,881
最終控股公司貸款	-	-	-	9,328,289	9,328,289	9,328,289
應付合營企業款	790,480	-	-	-	790,480	790,480
其他應付款	-	-	-	41,416	41,416	41,416
	2,920,749	573,884	3,717,943	9,651,474	16,864,050	16,662,999
於二零一二年十二月三十一日						
營業應付賬款及其他應付款	1,028,022	152,997	29,814	77,135	1,287,968	1,287,968
應付非控股權益款	-	-	-	200,000	200,000	200,000
銀行貸款	1,694,574	4,279,349	-	-	5,973,923	5,869,523
最終控股公司貸款	-	-	-	6,509,137	6,509,137	6,509,137
應付合營企業款	762,368	-	-	-	762,368	762,368
其他應付款	-	-	-	48,732	48,732	48,732
	3,484,964	4,432,346	29,814	6,835,004	14,782,128	14,677,728

32 財務風險管理及公允價值(續)

(c) 流動性風險(續)

本集團需承擔向一間合營企業之銀行信貸提供擔保之流動性風險。若該合營企業未能償還債務，本集團可被要求代為償還。詳情參閱附註27。

下表詳載本公司之財務負債於結算日以合約未折現現金流量及本公司所需之最早付款日為準之剩餘合約期限情況：

公司

	合約未折現現金流量				合計 千元	資產負債表 賬面值 千元
	一年以內或 須應要求償還 千元	一至二年內 千元	二至五年內 千元	無註明日期 千元		
於二零一三年十二月三十一日						
營業應付賬款及其他應付款	45,194	-	-	58,085	103,279	103,279
銀行貸款	42,968	42,968	3,322,262	-	3,408,198	3,280,000
最終控股公司貸款	-	-	-	7,080,606	7,080,606	7,080,606
附屬公司貸款	267,119	-	-	52,188	319,307	319,307
應付附屬公司款	260	-	-	-	260	260
應付合營企業款	790,480	-	-	-	790,480	790,480
	1,146,021	42,968	3,322,262	7,190,879	11,702,130	11,573,932
於二零一二年十二月三十一日						
營業應付賬款及其他應付款	49,759	-	-	54,033	103,792	103,792
銀行貸款	46,197	3,481,925	-	-	3,528,122	3,480,000
最終控股公司貸款	-	-	-	5,666,253	5,666,253	5,666,253
附屬公司貸款	233,807	-	-	48,877	282,684	282,684
應付附屬公司款	269	-	-	-	269	269
應付合營企業款	762,368	-	-	-	762,368	762,368
	1,092,400	3,481,925	-	5,769,163	10,343,488	10,295,366

本公司需承擔向若干附屬公司及一間合營企業之銀行信貸提供擔保之流動性風險。若有關附屬公司或該合營企業未能償還債務，本公司可被要求代為償還。詳情參閱附註27。

32 財務風險管理及公允價值(續)

(d) 外幣風險

本集團擁有之資產及業務經營主要於香港、中國內地、澳門及哈薩克斯坦。

本集團之主要外幣風險來自於中國內地之直接物業發展及投資。本集團主要因人民幣波動而承受風險。如適當及符合成本效益時，本集團會以人民幣借款及項目日後所得之收益(以人民幣計算)作為該等投資之融資，藉此使承受之人民幣風險減至最低。

本集團石油勘探和生產業務主要位於哈薩克斯坦。貨幣風險來自原油銷售以本集團進行銷售之實體之所在地貨幣以外之貨幣計算。該等銷售大部份以美元計算，而成本則大部份以哈薩克斯坦堅戈計算。於結算日後，哈薩克斯坦堅戈已與一籃子貨幣掛鈎(包括美元、歐羅及俄羅斯盧布)。管理層認為，此風險對本集團整體而言乃微不足道，但仍然管理及監察此風險，以確保其淨風險維持於可接受之低水平。

(e) 股本價格風險

本集團因金融投資而承受股本價格風險。

本集團已根據風險管理政策適時及有效推行適當措施。該等措施涵蓋宏觀分析、證券分析、買賣執行監控及投資組合評估。本集團保持擁有高流動性之證券投資組合，藉此監控市場風險。

於二零一三年十二月三十一日，倘本集團分類為買賣投資之金融投資之市值增加／減少5%，而所有其他變數維持不變，估計公司股權持有人應佔業績及保留盈利將會增加／減少5,000,000元(二零一二年：5,000,000元)。二零一二年亦根據相同基準進行分析。

上述敏感度分析指出由於結算日假設產生股本價格變動及重新應用於計算本集團持有之金融投資對本集團帶來股本價格之風險而對本公司股權持有人應佔業績、保留盈利及綜合權益其他部份之即時影響。分析亦假設本集團股本投資之公允價值將因應相關股本價格之歷史相互關係而轉變，以及概無本集團之可供出售股本投資因相關股本價格可能出現之合理下跌而有所減值，而所有其他變數維持不變。

32 財務風險管理及公允價值(續)

(f) 其他價格風險

本集團因被分類為非流動資產之物業發展權益而亦承受物業價格風險。本集團擁有一個向最高管理層匯報之隊伍，以進行物業發展權益估值，作為財務報告用途。最高管理層與隊伍每六個月進行至少一次估值過程和結果之討論，與本集團每半年之報告日期相符。該模型所使用之重大假設包括來自可觀察之市場數據(包括澳門及中國內地住宅物業之市場平均售價)，按若干調整以反映該等因數對該發展項目之影響而修改所得之相關物業之估計售價。售價調整之範圍為-10%至+10%。公允價值計量與相關物業之售價調整正面關聯。於二零一三年十二月三十一日，倘本集團被分類為非流動資產之物業發展權益之相關物業售價增加/減少5%，而所有其他變數維持不變，本集團之公允價值儲備將會增加/減少895,628,000元/890,673,000元(二零一二年：327,645,000元/327,665,000元)。

此分析乃基於相關物業售價於結算日出現變動之假設而進行。敏感度分析已應用於物業價格於當日所承受之風險。二零一二年之分析按相同基準進行。

(g) 財務工具之公允價值計量

按公允價值計量財務資產及負債

下表呈列於結算日在香港財務報告準則第13條「公允價值計量」所界定之公允價值三個層次中，以公允價值列賬之財務工具之賬面值，而各財務工具之公允價值按對該公允價值計算屬重大之最低層輸入數據而整體分類。所界定之層次如下：

- 第一層次(最高層次)：以同等財務工具活躍於市場所報價格(未經調整)計算其公允價值
- 第二層次：以類似之財務工具活躍於市場報價，或以估值技術(其中所有重大輸入數據乃直接或間接以可觀察市場數據為本)計算其公允價值
- 第三層次(最低層次)：以估值技術(其中重大輸入數據乃按並非可觀察之市場數據為本)計算其公允價值

32 財務風險管理及公允價值(續)

(g) 財務工具之公允價值計量(續)
按公允價值計量財務資產及負債(續)

	二零一三年			合計 千元
	第一層次 千元	第二層次 千元	第三層次 千元	
資產				
可供出售投資基金	-	-	2,284	2,284
可買賣證券	97,951	-	-	97,951
物業發展權益	-	-	11,917,819	11,917,819
	97,951	-	11,920,103	12,018,054

	二零一二年			合計 千元
	第一層次 千元	第二層次 千元	第三層次 千元	
資產				
可供出售投資基金	-	-	8,485	8,485
可買賣證券	94,937	-	-	94,937
物業發展權益	-	-	10,198,258	10,198,258
	94,937	-	10,206,743	10,301,680

年內，第一層次與第二層次之間之金融工具沒有重大之轉撥。

年內，第三層次公允價值計量之變動如下：

	集團	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
於一月一日	10,206,743	10,210,536
添置	1,280,249	-
已確認於其他全面收益之盈利	439,349	1,995
分派	(6,238)	(5,788)
於十二月三十一日	11,920,103	10,206,743

33 母公司及最終控股公司

董事會認為於二零一三年十二月三十一日之母公司及最終控股公司乃分別為成立於英屬處女群島之Intellinsight Holdings Limited及保利達控股國際有限公司。此兩間實體並無可作公開用途之賬項。

34 截至二零一三年十二月三十一日止會計年度已頒佈但未生效之修訂、新準則及詮釋可能造成之影響

截至本賬項刊發當日，香港會計師公會已頒佈之若干修訂及五項新準則，該等修訂及新準則於截至二零一三年十二月三十一日止之會計年度並未生效及並未於本賬項中採納。

本集團正進行評估該等全新及修訂之香港財務報告準則開始實施時所帶來之影響。故本集團未能披露採納此等全新及修訂之香港財務報告準則對集團及本公司之財務狀況及營運業績所帶來之影響。

物業 資料

二零一三年十二月三十一日

A. 主要投資物業

地點	用途	租約類別	樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益 (%)
香港				
旺角 彌敦道750號 始創中心	商業	長期租約	45,891平方米及 124個停車位	100.0
旺角 彌敦道688號及 亞皆老街65號 旺角中心 第一期20樓	商業	中期租約	1,465	100.0
中環 伊利近街51號 伊利閣2樓至23樓及天台	住宅	長期租約	1,327	100.0
尖沙咀 麼地道67號 半島中心地庫 全層商舖	商業	長期租約	1,767平方米及 10個停車位	100.0
旺角 彌敦道582-592號 信和中心地庫至1樓 之32個商舖	商業	中期租約	614	100.0

B. 主要發展物業

地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	樓面 面積約數 (平方米)	建築進度	預計 落成日期	集團 所佔權益 (%)
香港						
堅尼地城 加多近街37A號 加多近山	住宅及商業	1,318	13,200	裝修工程 進行中	2014年	100.0
牛池灣 清水灣道35號	住宅及商業	19,335	196,400	部份地基工程 完成	有待落實	100.0
旺角 奶路臣街38號 麥花臣匯	體育館、 青年中心、 住宅及商業	2,400	24,800 (附註1)	於2014年1月 取得滿意紙	已完成	與市區重建局及 香港遊樂場協會 之合作項目
大角咀 福澤街18號 奧城•西岸	住宅及商業	781	6,600	上蓋工程 進行中	2015/2016年	100.0
西營盤 薄扶林道45-65A號	住宅及商業	1,388	11,100	清拆工程 完成	2018年	100.0
香港仔 登豐街1-11號	住宅	738	6,000	地基工程及 地盤平整 進行中	2016/2017年	100.0
中國內地						
瀋陽市 瀋河區 大壩路西側 翠堤灣	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	建築工程 進行中 (第2期)	第1期 2014年	100.0
瀋陽市 渾南新區 渾南二路6號 江灣城	住宅及商業	165,303	712,000	建築工程 進行中 (第3期)	由2011年起 分階段完成	100.0

B. 主要發展物業(續)

地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	樓面 面積約數 (平方米)	建築進度	預計 落成日期	集團 所佔權益 (%)
中國內地(續)						
無錫市 崇安區 通運路及工運路 江灣城	住宅及商業	68,833	404,400 (附註2)	裝修工程 進行中 (第1期)	第1期 2014年	80.0
中山市 石岐區 學院路8號 星際豪庭	住宅及商業	18,334	129,000	裝修工程 進行中	2014年	70.0
惠州市惠城區 東江北岸望江地段 江灣南岸花園 (附註3)	住宅及商業	146,056	519,900	地基工程 進行中	第1期 2015/2016年	60.0
澳門						
黑沙環新填海區 東方明珠區 P地段 海一居 (附註3)	住宅及商業	68,000	699,700	地基工程 展開	2017/2018年	58.8
黑沙環新填海區 東方明珠區 T及T1地段 (附註3)	住宅及商業	17,900	195,600	地基工程 展開	2017/2018年	58.8

附註：

- (1) 本集團應佔樓面面積約為18,100平方米
- (2) 附加地下商業樓面面積約15,000平方米及超過2,300個車位
- (3) 根據與最終控股公司及其全資附屬公司之共同投資協議發展該等物業

C. 主要未來發展土地

地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益 (%)
香港				
紅磡 環安街18-24號 環順街1-27號 環福街2-26號 環景街1-23號	住宅及商業	4,038	33,900	100.0

D. 合營企業擁有之投資物業

地點	用途	租約類別	樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益 (%)
澳門				
羅保博士街2-16A號、 殷皇子大馬路43-53A號及 蘇亞利斯博士大馬路81-113號 澳門廣場之 208個商舖單位及 208個辦公室單位	商業	中期租約	36,553平方米及 265個停車位	36.7

E. 合營企業擁有之發展物業

地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	樓面 面積約數 (平方米)	建築進度	預計 落成日期	集團 所佔權益 (%)
中國內地						
佛山市 南海區 里水鎮 和順美景水庫地段 山語湖	住宅及商業	4,020,743	1,600,000	建築工程 進行中	由2009年起 分階段完成	50.0

F. 聯營公司擁有之發展物業

地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	樓面 面積約數 (平方米)	建築進度	預計 落成日期	集團 所佔權益 (%)
中國內地						
天津市河東區 十一經路與 六緯路交界 津東六 2004-066號地塊 河東	住宅及商業	135,540	850,000 (附註)	建築工程 進行中 (第1期)	第1期 2015年	49.0
東莞市 南城區 西平社區 宏偉路東側 君珩花園	住宅及商業	32,521	79,700	裝修工程 進行中	2014年	40.0

附註：

附加地下商業樓面面積約35,000平方米。

www.kdc.com.hk



This annual report is printed on environmentally friendly paper
本年報由環保紙張印製