

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度之 全年業績

摘要

- 集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔純利為 21.93 億港元，較二零一七年之 16.35 億港元增加 34.1%。
- 經扣除除稅後集團投資物業之重估收益及物業發展項目權益之公允價值收益後，集團於二零一八年之本公司股東應佔基礎純利上升至 17.11 億港元，較二零一七年增加 12.2%。二零一八年之每股基礎淨盈利為 1.45 港元，而二零一七年則為 1.31 港元。
- 建議每股末期現金股息為 0.50 港元。二零一八年之每股全年現金股息為 0.72 港元。加上已派發之保利達資產（股份代號：208）股份作為中期特別股息（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）。

集團業績及股息

集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔純利為 21.93 億港元，較二零一七年之 16.35 億港元增加 34.1%。經扣除除稅後集團投資物業之重估收益及物業發展項目權益之公允價值收益後，集團於二零一八年之本公司股東應佔基礎純利上升至 17.11 億港元，較二零一七年增加 12.2%。二零一八年之每股基礎淨盈利為 1.45 港元，而二零一七年則為 1.31 港元。

董事會建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期現金股息每股 0.50 港元（二零一七年：0.43 港元）。連同二零一八年中中期現金股息每股 0.22 港元（二零一七年：0.22 港元）及以實物分派已派發之中期特別股息，基準按持有本公司每十股普通股股份獲分派本公司擁有 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」）（股份代號：208）一股普通股股份（「中期特別股息」），二零一八年之全年現金股息每股為 0.72 港元（二零一七年：0.65 港元）加上中期特別股息（二零一七年：無）。

待股東於二零一九年股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」）上批准後，末期現金股息於二零一九年六月二十五日（星期二）派付予於二零一九年六月十三日（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，二零一八年下半年受中美貿易談判的不明朗以及預料利率上升之不利影響，加上預期全球經濟增長放緩，令樓市觀望氣氛轉濃，導致成交量下滑，住宅樓價明顯下跌，於二零一八年十二月整體交易價格由二零一八年七月高峰期下跌約一成。

於中國大陸，政府於過去數年實施各類調控措施，漸見成效，住宅房價大致回復健康平穩水平，主要城市住宅成交量於二零一八年有輕微跌幅。

於澳門，二零一八年住宅單位買賣成交量相對二零一七年輕微上升，樓價也維持穩健水平，惟下半年成交量相比上半年有所縮減。

發展物業銷售

於香港，集團於二零一八年十二月底取得紅磡環海·東岸之入伙紙，售出逾 97% 住宅單位已於二零一九年第一季度陸續交付予買家，其項目預售收益將於二零一九年上半年確認入帳。於二零一八年下半年，集團推出位於鯉魚門海傲灣之發展項目預售。開售時遇上市場氣氛較弱，銷售較慢。踏入二零一九年農曆新年後市場氣氛好轉，銷售加快，成績理想。

於中國大陸，集團之多個發展項目，於回顧年內銷情理想。

於澳門，隨著海上居建築工程竣工入伙，由於項目位置四通八達，加上品質及設計卓越，項目廣獲市場青睞。根據澳門財政局有關數據顯示，海上居於二零一八年榮膺澳門銷量最佳的住宅樓盤。

至於澳門海一居發展項目，由於澳門終審法院於二零一八年五月二十三日就保利達洋行有限公司（「保利達洋行」）申請要求將澳門行政長官終止該項目及其項下之土地特許權決定無效之最終上訴裁定敗訴。保利達洋行已於二零一八年十一月二十九日入稟澳門法院要求澳門政府賠償相關損失。倘上述索償行動以及其他可行方案未能保障集團利益，保利達控股國際有限公司（「保利達控股」，當時為集團最終控股股東，現時則為其關連公司）承諾補償因海一居發展項目終止而令集團蒙受之有關損失。因此，就澳門政府收回土地而對集團造成之任何損失並不會對集團之財務狀況構成任何不利影響。

物業發展

於回顧年內，集團向保利達控股收購一間持有兩個於上海之物業發展項目的公司之100%股權，總樓面面積（「樓面面積」）分別約94,763平方米（包括地下樓面面積約39,035平方米）及約18,883平方米（統稱「上海項目」）。這兩個地盤位置毗連，因此可合併發展。

此外，本公司擁有 70.8%權益之上市附屬公司保利達資產亦於二零一八年六月與保利達控股訂立兩份買賣協議有關下列兩個發展項目：

- (1) 持有於中山之物業發展項目的公司之50%股權，總樓面面積約587,004平方米（「中山項目」）；及
- (2) 持有於珠海之物業發展項目的公司之60%股權，總樓面面積約179,024平方米（「珠海項目」）。

上海項目及中山項目之收購已於二零一八年十二月三十一日完成，連同將於今年內完成收購之珠海項目，三項收購將增加集團的土地儲備之應佔總樓面面積約397,500平方米。

於二零一八年十二月三十一日，集團可供發展之土地儲備之應佔樓面面積約3,700,000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	香港西營盤	住宅及商舖	1,388	12,200	—	100%	建築工程進行中	2019年
海傲灣	九龍鯉魚門	住宅及商舖	3,240	29,200	—	100%	公眾停車場部分已完成並在運作中；住宅主樓建築工程進行中	2019年
將軍澳	新界西貢	住宅	9,635	48,200	—	100%	地基工程進行中	2021年年底/2022年年初
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

附註：於香港名為環海·東岸的物業項目，已於回顧年內竣工。

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
江灣城 (瀋陽)	瀋陽市 渾南新區	住宅及商業	165,303	712,000	313,644	100%	第5期建築前期工程即將展開	第5期 2021年
翠堤灣 (瀋陽)	瀋陽市 瀋河區	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	389,775	100%	第3A期 (北地塊) 建築工程進行中	第3A期 (北地塊) 2019年
江灣南岸花園 (惠州) #	惠州市 惠城區	住宅及商業	146,056	519,900	186,979	60%	第1B期建築工程已完成及裝飾工程進行中；第2期地基工程進行中	第1B期 2019年；第2期 2021年
山語湖 (佛山)	佛山市 南海區	住宅及商業	4,020,743	1,600,000	844,414	50%	第4期發展之多層住宅大樓建築工程及入伙交付已完成	餘下發展有待落實
江灣城 (無錫)	無錫市 崇安區	住宅及商業	68,833	365,000	107,320	100%	第3期規劃中；第4期建築前期工程進行中	第4期 2023年年中
城市廣場 (天津)	天津市 河東區	住宅及商業	135,540	850,000*	238,057	49%	第2期發展之住宅單位建築工程已完成	第3期 有待落實
上海 (上海)	上海市 楊浦區	住宅及商業	21,427	113,600 [△]	—	100%	規劃中	2024年
中山 (中山)	中山市 南區	住宅及商業	234,802	587,000	—	35.4%	規劃中	2021-2023年

* 已入帳及已確認於財務報表之總樓面面積約數。

* 附加地下商業樓面面積約 35,000 平方米。

△ 包括地下樓面面積約 39,035 平方米。

該項目的發展是根據與保利達控股及其全資附屬公司共同投資的協議。

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
中國大陸								
珠海 (珠海) [⊕]	珠海市香洲區	商業及辦公室	43,656	179,000	-	42.5%	規劃中	2021年

[⊕] 收購將於今年內完成。

香港物業投資

集團於二零一八年來自香港物業投資組合之總租金收入輕微下降至 3.5 億港元，較二零一七年減少 1.7%。來自始創中心（集團於香港之全資擁有旗艦核心投資物業）之總租金收入輕微下降 0.7% 至 3.03 億港元。於二零一八年十二月三十一日，集團物業投資組合之整體租用率維持高於 99% 水平。

透過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、石油業務以及製冰及冷藏業務。其經營情況分別如下：

澳門物業投資

集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之應佔投資物業所得總租金收入降至約 60,000,000 港元，較二零一七年減少 5.5%，主要由於澳門廣場（保利達資產擁有 50% 權益）之租金收入減少所致。於二零一八年該項物業為集團帶來之應佔租金收入較二零一七年減少 3,500,000 港元至約 56,000,000 港元。

石油

石油業務截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得虧損 14,800,000 港元，而二零一七年虧損則為 246,000,000 港元。石油業務虧損減少主要由於二零一八年平均油價有所上升，以及於回顧年內石油資產並無作出進一步的減值撥備所致（二零一七年該減值撥備為 226,500,000 港元）。

製冰及冷藏

製冰及冷藏業務於二零一八年之合計經營盈利總額為 25,500,000 港元，較二零一七年下降 13%。經營盈利減少主要是由於製冰業務的營業收入下降所致。

展望

於香港，二零一八年下半年受中美貿易談判的不明朗以及預期利率上升之影響，市場觀望氣氛轉濃，樓市成交量顯著下降，住宅樓價下跌。由二零一九年二月開始，市場預期中美最終將會達成某程度協議，而且利率上升預期降溫，市場氣氛轉好，住宅樓宇買家重新入市，集團亦把握時機，積極推售其住宅樓盤，銷售成績不俗。另外，海傲灣工程計劃於二零一九年上半年完成，下半年取得滿意紙後交付買家。63 Pokfulam 發展項目將於上半年平頂，預計年底落成。

於中國大陸，政府施行多年之調控措施已見成效，樓價已趨平穩，樓市健康發展。部份城市的調控措施，於二零一九年第一季度起已漸見適度放寬，預期樓市成交量將會增加，預料集團在國內的項目銷售因此會有所裨益。

於澳門，住宅樓宇成交量於二零一八年下半年至二零一九年二月持續下滑，然而由二零一九年三月起，市場氣氛轉好，樓市重拾動力。如市場氣氛於年內持續回暖，集團預期海上居銷情將維持理想，其項目之收益將可為集團二零一九年業績帶來貢獻。

展望二零一九年，就哈薩克斯坦之石油業務，集團預計未來一年其業績或未能好轉，故集團會密切留意國際油價走勢以調整石油業務策略。至於香港之製冰及冷藏業務，由於二零一九年第一季度業務表現較二零一八年同期理想，預計全年業績將有所改善。澳門的物業租金於年度可望為集團帶來持續穩定收益。

集團於二零一九年上半年的收益主要來自紅磡環海·東岸。由於預計鯉魚門海傲灣及薄扶林道 63 Pokfulam 之工程將於二零一九年下半年完成，部分預售亦可望入帳。加上中國大陸和澳門的收入，在無不可預見情況下，二零一九年集團業務可望滿意增長。

本人謹藉此機會代表董事會，感謝各員工的努力、貢獻及支持。本人亦對董事會同寅的指導及睿智建議，深表謝意。

綜合業績

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零一七年之比較數字如下：

綜合收益計算表

截至二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營業收入	3	2,842,434	3,120,369
銷售成本		(422,160)	(1,729,663)
其他收入		33,605	28,265
其他淨收入／(支出)	4	987	(363,807)
折舊及攤銷		(15,417)	(16,196)
員工成本		(217,482)	(224,338)
銷售、推廣及分銷費用		(148,729)	(183,853)
石油生產及開採資產減值	5	-	(226,500)
其他經營費用		(74,857)	(64,919)
投資物業之公允價值變動		360,389	106,797
物業發展權益之公允價值變動		174,500	-
經營盈利		2,533,270	446,155
財務成本	6	(210,544)	(119,698)
所佔聯營公司盈利		57,552	1,294,005
所佔合營企業盈利		343,627	178,330
除稅前盈利	7	2,723,905	1,798,792
所得稅	8	(72,033)	(79,891)
本年度盈利		2,651,872	1,718,901
下列人士應佔：			
公司股權持有人		2,193,309	1,635,026
非控股權益		458,563	83,875
本年度盈利		2,651,872	1,718,901
每股盈利—基本及攤薄	9	1.86港元	1.41港元

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度盈利	<u>2,651,872</u>	<u>1,718,901</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	(161,100)	222,378
物業發展權益之公允價值變動	–	130,365
確認分派物業發展權益轉往收益計算表	–	(555,793)
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<u>(165,518)</u>	<u>208,471</u>
	<u>(326,618)</u>	<u>5,421</u>
本年度全面收益總計	<u>2,325,254</u>	<u>1,724,322</u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	1,867,966	1,740,148
非控股權益	<u>457,288</u>	<u>(15,826)</u>
本年度全面收益總計	<u>2,325,254</u>	<u>1,724,322</u>

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年		二零一七年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
投資物業			10,607,850		10,313,500
物業、機械及設備	5		767,118		541,625
石油開採資產	5		27,516		28,175
物業發展權益	11		12,966,296		12,399,437
合營企業權益			4,533,371		3,338,920
聯營公司權益			1,680,459		1,824,171
各項貸款	12		818,470		978,265
遞延稅項資產			125,794		122,010
			31,526,874		29,546,103
流動資產					
存貨			20,015,325		14,440,005
物業發展權益	11		871,658		1,264,017
營業應收帳款及其他應收款	12		1,130,952		1,072,018
各項貸款	12		25,014		26,171
應收關連公司款			1,480,000		-
應收同系附屬公司款			-		665,161
應收合營企業款			301,926		88,651
已抵押銀行存款			1,042,161		15,000
現金及銀行結餘			1,068,348		1,969,391
			25,935,384		19,540,414

	附註	二零一八年		二零一七年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	13	6,401,167		4,796,620	
應付合營企業款		709,312		743,500	
聯營公司貸款		45,218		39,582	
銀行貸款		6,825,941		7,316,136	
本期稅項		176,819		174,087	
		<u>14,158,457</u>		<u>13,069,925</u>	
流動資產淨值			<u>11,776,927</u>		<u>6,470,489</u>
資產總額減流動負債			<u>43,303,801</u>		<u>36,016,592</u>
非流動負債					
關連公司貸款		4,274,519		–	
最終控股公司貸款		–		619,526	
銀行貸款		8,455,488		6,344,000	
其他應付款		17,450		18,615	
遞延稅項負債		730,970		737,483	
			<u>13,478,427</u>		<u>7,719,624</u>
資產淨值			<u>29,825,374</u>		<u>28,296,968</u>
股本及儲備金					
股本		8,636,490		8,636,490	
儲備金		17,039,701		16,269,193	
公司股權持有人應佔權益總額			<u>25,676,191</u>		<u>24,905,683</u>
非控股權益			<u>4,149,183</u>		<u>3,391,285</u>
權益總額			<u>29,825,374</u>		<u>28,296,968</u>

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二零一八年及二零一七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二零一七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二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之財務報表發出核數師報告。該等核數師報告並無保留意見；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

概述

(a) 香港會計師公會已頒佈多項新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂，並於本集團本會計期間首次生效。其中，以下發展與本集團之財務報表相關：

- (i) 香港財務報告準則第 9 條「金融工具」
- (ii) 香港財務報告準則第 15 條「來自客戶合約收入」

本集團並無於本會計期間採納任何未生效之新準則及詮釋。

本集團於財務資產分類及信貸虧損計量方面受香港財務報告準則第 9 條影響，及於收入確認時間方面受香港財務報告準則第 15 條影響。有關香港財務報告準則第 9 條及香港財務報告準則第 15 條之會計政策變動詳情分別於附註 2(b)及附註 2(c)中討論。

本集團根據所選過渡法確認初步應用香港財務報告準則第 9 條及香港財務報告準則第 15 條之累積影響，作為對二零一八年一月一日權益期初結餘之調整，且不會重列比較資料。

2 會計政策之變動（續）

(b) 香港財務報告準則第 9 條「金融工具」

採納香港財務報告準則第 9 條導致以下有關物業發展權益之會計政策變動：

於過往報告期內，物業發展權益分類為可供出售財務資產，且公允價值變動於其他全面收益內確認。於採納香港財務報告準則第 9 條後，物業發展權益分類為按公允價值計入損益（「按公允價值計入損益」）之投資，且該等投資（包括權益）之公允價值變動於損益確認。

根據過渡性規定，上述會計政策變動已追溯應用於二零一八年一月一日已存在之項目。本集團已確認初步應用之累積影響，作為對二零一八年一月一日權益期初結餘之調整。因此，我們將繼續根據香港會計準則第 39 條「金融工具：確認及計量」呈報比較資料。

下表概述過渡至香港財務報告準則第 9 條對二零一八年一月一日之保留盈利及公允價值儲備金之影響。

	千港元
保留盈利	
轉自與現時按公允價值計入損益計量之財務資產有關之公允價值儲備金	<u>2,801,436</u>
於二零一八年一月一日之保留盈利增加	<u>2,801,436</u>
公允價值儲備金	
轉往與現時按公允價值計入損益計量之財務資產有關之保留盈利	<u>(2,801,436)</u>
於二零一八年一月一日之公允價值儲備金減少	<u>(2,801,436)</u>

2 會計政策之變動（續）

(b) 香港財務報告準則第 9 條「金融工具」（續）

下表載列香港會計準則第 39 條下可供出售財務資產之原先計量類別，以及該等財務資產根據香港會計準則第 39 條釐定之帳面值與根據香港財務報告準則第 9 條釐定之帳面值之對帳。

	香港會計 準則第39條 於二零一七年 十二月三十一日 之帳面值 千港元	重新分類 千港元	香港財務報告 準則第9條 於二零一八年 一月一日 之帳面值 千港元
香港財務報告準則第9條按公允價值計入損益之 財務資產			
物業發展權益（備註）	—	13,663,454	13,663,454
香港會計準則第39條分類為可供出售之財務資產			
物業發展權益（備註）	13,663,454	(13,663,454)	—

備註： 根據香港會計準則第 39 條，物業發展權益分類為可供出售之財務資產。根據香港財務報告準則第 9 條，物業發展權益分類為按公允價值計入損益之財務資產。

所有按攤銷成本計量之財務資產及財務負債之計量類別保持不變。所有財務負債於二零一八年一月一日之帳面值並未受首次應用香港財務報告準則第 9 條影響。

本集團並無指定或取消指定於二零一八年一月一日按公允價值計入損益之任何財務資產或財務負債。

香港財務報告準則第 9 條之新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第 39 條之「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，毋須再待發生虧損事件方確認減值虧損。相反，實體須根據資產及事實以及情況，確認及計量存續期預期信貸虧損。應用預期信貸虧損模式將導致提早確認信貸虧損，惟不會對本集團造成重大財務影響。

2 會計政策之變動（續）

(c) 香港財務報告準則第 15 條「來自客戶合約收入」

香港財務報告準則第 15 條建立一個確認來自客戶合約收入之全面框架。香港財務報告準則第 15 條取代香港會計準則第 18 條「收入」，後者涵蓋銷售貨品及提供服務所產生之收入。

本集團已選用累積影響過渡法並將確認初次應用時之累積影響，作為對二零一八年一月一日權益期初結餘之調整（如有）。因此，並無重列可比較資料，並將繼續根據香港會計準則第 18 條作出呈報。於香港財務報告準則第 15 條准許之情況下，本集團僅將新規定應用於二零一八年一月一日之前尚未完成之合約。

由於本集團並無於二零一八年一月一日之前尚未完成之合約，故並無於初次應用香港財務報告準則第 15 條時對二零一八年一月一日之權益期初結餘作出調整。

根據香港財務報告準則第 15 條規定，當客戶取得合約中所承諾貨品或服務控制權時，本集團方會確認出售貨品及提供服務所得之收入。本集團已評估採納香港財務報告準則第 15 條將影響本集團出售物業之相關收入之確認，據此，於會計期間出售物業所得之收入乃根據對物業擁有權之控制權已於本會計期間轉移至客戶之基準方於本集團綜合收益計算表中確認。鑒於合約條款、本集團業務慣例以及香港、中國大陸及澳門之法律監管環境，物業銷售合約並不符合按時間確認收入之標準，因此出售物業所得收入繼續在某個時間點確認。以往出售物業所得之收入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，以較後日期者入帳，其時間為物業擁有權之風險及報酬已經轉移給客戶。

本集團目前向客戶提供不同之付款方案，當該合約中存在重大融資成分時，將就此調整交易價格及物業出售所得收入金額。

於報告期末，於損益中確認之累計收入超出客戶累計付款之部分，在綜合財務狀況表內之「營業應收帳款及其他應收款」下確認為合約資產。於報告期末客戶所作出之累計付款超過在損益中確認之累計收入之部分，在綜合財務狀況表內之「營業應付帳款及其他應付款」下確認為合約負債。

2 會計政策之變動（續）

(c) 香港財務報告準則第 15 條「來自客戶合約收入」（續）

下表乃根據香港財務報告準則第 15 條所呈列的數值及假若香港會計準則第 18 條於二零一八年仍然生效的情況下所呈列的估算假設數值作比較，概述採納香港財務報告準則第 15 條對本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內之估算影響。下表載列採納香港財務報告準則第 15 條所受影響之科目：

	根據香港財務 報告準則第15條 呈列的數值 (A) 千港元	按香港會計準則 第18條呈列 的假設數值 (B) 千港元	採納香港財務 報告準則 第15條 於二零一八年的 估算影響 (A) - (B) 千港元
採納香港財務報告準則第15條			
於截至二零一八年十二月三十一日止年度			
綜合收益計算表內所受影響之科目：			
營業收入	2,842,434	7,555,177	(4,712,743)
銷售成本	(422,160)	(3,194,004)	2,771,844
銷售、推廣及分銷費用	(148,729)	(310,701)	161,972
經營盈利	2,533,270	4,312,197	(1,778,927)
除稅前盈利	2,723,905	4,502,832	(1,778,927)
所得稅	(72,033)	(365,556)	293,523
本年度盈利	2,651,872	4,137,276	(1,485,404)
公司股權持有人應佔盈利	2,193,309	3,678,713	(1,485,404)
每股盈利－基本及攤薄（港元）	1.86	3.12	(1.26)
採納香港財務報告準則第15條			
於截至二零一八年十二月三十一日止年度			
綜合全面收益表內所受影響之科目：			
本年度全面收益總計	2,325,254	3,810,658	(1,485,404)
公司股權持有人應佔之本年度全面收益總計	1,867,966	3,353,370	(1,485,404)
採納香港財務報告準則第15條			
於二零一八年十二月三十一日			
綜合財務狀況表內所受影響之科目：			
遞延稅項資產	125,794	107,075	18,719
非流動資產總額	31,526,874	31,508,155	18,719
存貨	20,015,325	17,243,481	2,771,844
營業應收帳款及其他應收款	1,130,952	3,576,598	(2,445,646)
流動資產總額	25,935,384	25,609,186	326,198
營業應付帳款及其他應付款	6,401,167	4,296,042	2,105,125
本期稅項	176,819	451,623	(274,804)
流動負債總額	14,158,457	12,328,136	1,830,321
資產淨值	29,825,374	31,310,778	(1,485,404)
儲備金	17,039,701	18,525,105	(1,485,404)
公司股權持有人應佔權益總額	25,676,191	27,161,595	(1,485,404)
權益總額	29,825,374	31,310,778	(1,485,404)

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。

	二零一八年						
	物業發展				物業投資	石油	其他
	綜合 千港元	香港 千港元	中國內地 千港元	澳門 千港元			
營業收入	2,842,434	65,492	741,513	1,400,000	350,183	75,053	210,193
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	(210,544)						
除稅前盈利	2,723,905						
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)

	二零一七年						
	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	<u>3,120,369</u>	<u>587,266</u>	<u>1,420,333</u>	<u>500,000</u>	<u>356,323</u>	<u>61,930</u>	<u>194,517</u>
呈報分類盈利	2,251,078	32,743	1,473,150	505,213	405,880	(246,321)	80,413
其他淨支出	(363,807)	-	(364,900)	-	1,093	-	-
投資物業之公允價值變動	106,797	-	-	-	106,797	-	-
所佔合營企業投資物業之 公允價值變動	36,080	-	-	-	36,080	-	-
總部及公司支出	(111,658)						
財務成本	<u>(119,698)</u>						
除稅前盈利	<u>1,798,792</u>						
所佔聯營公司盈利	1,294,005	-	1,290,752	-	-	-	3,253
所佔合營企業盈利	178,330	-	72,168	-	106,162	-	-
利息收入	57,499	-	-	-	-	-	57,499
存貨減值	(364,900)	-	(364,900)	-	-	-	-
石油生產及開採資產減值	(226,500)	-	-	-	-	(226,500)	-
折舊及攤銷	(34,037)	-	-	-	-	(17,933)	(16,104)

截至二零一七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 555,793,000 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）

	二零一八年						
	物業發展				物業投資 千港元	石油 千港元	其他 千港元
	綜合 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	57,462,258						
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	-	-
	二零一七年						
	物業發展				物業投資 千港元	石油 千港元	其他 千港元
	綜合 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	46,684,093	8,625,949	12,170,197	12,418,198	11,807,987	366,591	1,295,171
遞延稅項資產	122,010						
已抵押銀行存款	15,000						
現金及銀行結餘	1,969,391						
總部及公司資產	296,023						
綜合資產總額	49,086,517						
聯營公司權益	1,824,171	-	1,791,755	-	-	-	32,416
合營企業權益及 應收合營企業款	3,427,571	-	1,954,226	-	1,473,345	-	-

3 分類報告（續）

(b) 地域資料

下表載列有關(i)本集團銷售予對外客戶之營業收入及(ii)本集團非流動資產（財務工具及遞延稅項資產除外）所在地區之資料。客戶所在地區按所提供服務或貨物送達所在地點劃分。非流動資產所在地區按資產實際所在地點劃分，而聯營公司及合營企業權益則以營運所在地點劃分。

	營業收入		非流動資產	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港（註冊地）	577,314	1,114,026	11,109,843	10,575,032
中國內地	790,067	1,444,413	4,667,484	3,660,437
澳門	1,400,000	500,000	1,516,280	1,473,345
哈薩克斯坦	75,053	61,930	322,707	337,577
	2,842,434	3,120,369	17,616,314	16,046,391

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 11,149,530,000 港元（二零一七年：10,586,970,000 港元）及 1,816,766,000 港元（二零一七年：1,812,467,000 港元）。

4 其他淨收入／（支出）

其他淨收入／（支出）主要為存貨減值：無（二零一七年：364,900,000 港元）。

5 石油生產及開採資產

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有 295,191,000 港元（二零一七年：309,402,000 港元）之石油生產資產（包括在物業、機械及設備）及 27,516,000 港元（二零一七年：28,175,000 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積折舊／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。Caspi Neft TME 已採取一切必要措施以取得較長時期之燃氣許可證，務求於二零一八年十二月三十一日後仍可繼續正常原油生產。本集團現正考慮不同方案以永久解決伴生氣處理及應用問題，其中包括取得哈薩克斯坦政府相關部門之批准及積極與外間各方溝通以驗證各個方案。基於上述，本集團認為並無跡象顯示燃氣許可證會不獲更新。

於二零一八年十二月三十一日，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估計其石油生產及開採資產之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之減值虧損。石油生產及開採資產之可收回金額按貼現率 12.5%（二零一七年：12.5%）計算之使用價值而釐定。於二零一七年十二月三十一日，其石油生產及開採資產之帳面值超出其可收回金額 226,500,000 港元。因此，石油生產資產及石油開採資產之減值金額分別為 207,474,000 港元及 19,026,000 港元，並已於集團綜合收益計算表內以獨立項目確認。

6 財務成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行貸款利息	353,480	200,147
關連公司／最終控股公司及同系附屬公司貸款利息	21,061	13,189
減：撥充成本之數額	(163,997)	(93,638)
	<u>210,544</u>	<u>119,698</u>

7 除稅前盈利

稅前盈利經扣除/(計入)下列各項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
石油開採資產攤銷 (備註)	659	955
物業、機械及設備折舊及攤銷 (備註)	32,415	33,082
員工成本 (備註)	236,481	245,378
員工成本總額	273,415	271,500
減：撥充成本之數額	(36,934)	(26,122)

備註：銷售成本包括 22,109,000 港元（二零一七年：22,410,000 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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	57,405	75,360
— 香港以外	10,779	75,304
	68,184	150,664
土地增值稅	3,598	13,053
遞延稅項	251	(83,826)
	72,033	79,891

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%（二零一七年：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 2,193,309,000 港元（二零一七年：1,635,026,000 港元）及年內已發行加權平均股數之 1,176,631,296 股（二零一七年：1,162,483,202 股）普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一八年及二零一七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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
股息（以現金方式分派）		
宣派及已派付之中期股息每股0.22港元 （二零一七年：0.22港元）	258,859	258,859
報告期末擬派之末期股息每股0.50港元 （二零一七年：0.43港元）	<u>588,316</u>	<u>505,951</u>
	847,175	764,810
特別股息（以實物方式分派）（備註）		
	<u>81,188</u>	<u>—</u>
	<u>928,363</u>	<u>764,810</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，獲分派保利達資產控股有限公司（「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

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。而保利達控股之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，其擬議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。

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（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，估計保利達洋行向行政法院提出要求為該項目補回時間（透過延長該特許權）的主要訴訟亦會因上述向澳門特別行政區終審法院申請之不利判決而被終止進行。

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，該項目之權益於二零一八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年底起陸續交予買家，而尚未出售之住宅單位正分階段推出市場發售。

11 物業發展權益（續）

年內，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260,000,000港元（二零一七年：55,793,000港元）及1,400,000,000港元（二零一七年：500,000,000港元）。該筆從物業發展分派之收入1,660,000,000港元（二零一七年：555,793,000港元）已於年內確認於收益計算表內。

於二零一八年十二月三十一日，物業發展權益金額中之871,658,000港元（二零一七年十二月三十一日：1,264,017,000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

包含於此項目內之附有帳齡分析（基於到期日）及扣除損失準備金之營業應收帳款及各項貸款如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
現期	1,305,913	1,651,015
少於三個月	15,139	15,118
三至六個月	309	770
超過六個月	16,510	15,221
	<u>1,337,871</u>	<u>1,682,124</u>
營業應收帳款及各項貸款	1,337,871	1,682,124
公用事業及其他按金	184,737	23,463
預繳稅項	99,790	104,224
其他應收款及預付款	352,038	266,643
	<u>1,974,436</u>	<u>2,076,454</u>
代表		
非流動資產	818,470	978,265
流動資產	1,155,966	1,098,189
	<u>1,974,436</u>	<u>2,076,454</u>

本集團設有特定之信貸政策，並定期編製營業應收帳款及各項貸款之帳齡分析及作出密切監控，以便將任何與應收款及各項貸款有關之信貸風險減至最低。

於二零一八年十二月三十一日，公用事業及其他按金包括161,095,000港元支付予保利達控股之建議收購保利達控股一間全資附屬公司之60%權益以連同從保利達控股之貸款轉讓按金（二零一七年十二月三十一日：無）。年內，本集團已透過關連公司的貸款支付建議收購按金161,095,000港元。有關收購之詳情已於二零一八年六月二十二日本公司的公佈中披露。

13 營業應付帳款及其他應付款

包含於此項目內之附有帳齡分析（基於到期日）之營業應付帳款如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
未到期或活期	1,516,406	1,547,182
少於三個月	14,914	3,061
三至六個月	17	1
超過六個月	3	3
	<hr/>	<hr/>
營業應付帳款	1,531,340	1,550,247
租務及其他按金	80,018	76,467
其他應付款及應計費用	297,675	300,626
合約負債 - 出售物業所收訂金	4,492,134	2,869,280
	<hr/>	<hr/>
	6,401,167	4,796,620
	<hr/>	<hr/>

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零一八年十二月三十一日集團之銀行貸款總額為 15,281,000,000 港元（二零一七年十二月三十一日：13,660,000,000 港元），其中 6,826,000,000 港元須於一年內償還及 8,455,000,000 港元須於一年後償還。經計及 1,068,000,000 港元之現金及現金等價物，集團於二零一八年十二月三十一日之銀行借貸淨額為 14,213,000,000 港元。於二零一八年十二月三十一日之結欠關連公司貸款為 4,275,000,000 港元。

集團之資本負債比率（以銀行借貸淨額及關連公司/最終控股公司貸款減應收關連公司/同系附屬公司款除以本公司股東應佔權益之基準計算）於二零一八年十二月三十一日為 66.2%（二零一七年十二月三十一日：46.8%）。

於年內，集團於香港項目之銷售及預售貢獻了現金流入約 1,536,000,000 港元。此外，集團亦錄得約 715,000,000 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，集團簽訂數項與保利達控股有關收購位於中國上海市、中山市及珠海市之物業發展項目之協議。上海項目及中山項目之收購已於二零一八年十二月三十一日完成，合共繳付約 3,471,000,000 港元（包括珠海項目之訂金）。

於年內，根據與關連公司/最終控股公司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 260,000,000 港元及 1,400,000,000 港元。

集團依然積極地從事於香港及中國內地之項目開發及於期內投入工程款合共約 1,852,000,000 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。於二零一八年十二月三十一日，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，及自保利達控股之財務支持，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

於二零一八年十二月三十一日，集團就投資物業之承擔為 43,000,000 港元。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，16,864,000,000 港元之物業以及 1,042,000,000 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。已提供該合營企業之擔保金額為 907,000,000 港元，此乃相當於 1,815,000,000 港元有期貸款額之 50%。該等融資額度於二零一八年十二月三十一日已使用之貸款額為 571,000,000 港元。

人力資源

於二零一八年十二月三十一日，集團共聘用858名僱員（二零一七年：864名僱員），其中599名為香港員工、137名為中國大陸員工及122名為其他地方的員工。年內，員工總成本增加至2.73億港元（二零一七年：2.72億港元），是由於二零一八年七月之薪酬調整所致。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，還有親子酥皮奶皇月餅製作班，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二零一八十二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），已就集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績公佈自綜合財務狀況表、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二零一八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布之香港審計準則、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，本公司已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內所有守則條文，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。本公司之企業管治取向著重董事會之管治質素及對股東之問責性。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

於二零一八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。

二零一九年股東週年大會

本公司二零一九年股東週年大會將於二零一九年六月五日（星期三）舉行。二零一九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

為確定股東出席二零一九年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一九年五月三十一日（星期五）至二零一九年六月五日（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。為符合資格出席二零一九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二零一九年五月三十日（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，本公司將於二零一九年六月十二日（星期三）至二零一九年六月十三日（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二零一九年六月十一日（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 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二零一八年年報，並將於二零一九年四月二十六日（星期五）或前後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，二零一九年三月二十七日

於本公佈日期，本公司董事包括：執行董事柯為湘先生（主席）、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。