



ANNUAL REPORT
年報 2018



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 34

Kowloon Development Company Limited

九龍建業有限公司

Kowloon Development Company Limited (Stock Code: 34) has been pursuing a property development strategy in Hong Kong, Mainland China and Macau since 2006, with its exposure to property development in Macau currently through its 70.8%-owned listed subsidiary, Polytec Asset Holdings Limited (Stock Code: 208). This development strategy has worked well for the Group as the timing for good opportunities to replenish its landbank coming to sight varies with different markets. The Group is now well positioned in three markets with a competitive landbank amounting to approximately 3.7 million sq m of attributable gross floor area and it is determinedly committed to enhancing its competitive position.

九龍建業有限公司（股份代號：34）自二零零六年起於香港、中國大陸及澳門奉行三地發展策略，現時並通過其擁有70.8%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）投資於澳門地產發展業務。集團將充份發揮三地發展策略的互動優勢，以抓緊增加土地儲備的良機。集團目前在區內三大市場處於有利位置，其土地儲備之應佔樓面面績約3,700,000平方米，並致力提升本身之競爭優勢。



目錄

2	公司資料
4	集團業務架構
5	摘要
6	五年財務摘要
8	主席報告
12	營運回顧
28	財務回顧
30	董事簡介
32	企業管治報告
51	董事會報告
61	獨立核數師報告
68	綜合收益計算表
69	綜合全面收益表
70	綜合財務狀況表
72	綜合權益變動表
74	綜合現金流量表
75	財務報表附註
152	物業資料



公司資料

董事會及委員會

董事會

執行董事

柯為湘先生(主席)

黎家輝先生

柯沛鈞先生

林勇禧先生

非執行董事

吳志文女士

楊國光先生

獨立非執行董事

李國星先生

陸恭正先生

司徒振中先生

David John Shaw先生

委員會

執行委員會

柯為湘先生(主席)

黎家輝先生

柯沛鈞先生

林勇禧先生

楊國光先生

審核委員會

李國星先生(主席)

陸恭正先生

司徒振中先生

楊國光先生

提名委員會

柯為湘先生(主席)

陸恭正先生

David John Shaw先生

薪酬委員會

司徒振中先生(主席)

黎家輝先生

李國星先生

陸恭正先生

公司及股東資料

公司秘書

李權超先生

獨立核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師



海傲灣(香港)之電腦構想圖

公司資料

授權代表

黎家輝先生
李權超先生

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
網站：www.kdc.com.hk
電子郵件：enquiry@kdc.com.hk

股份代號

香港聯合交易所有限公司：34

主要往來銀行

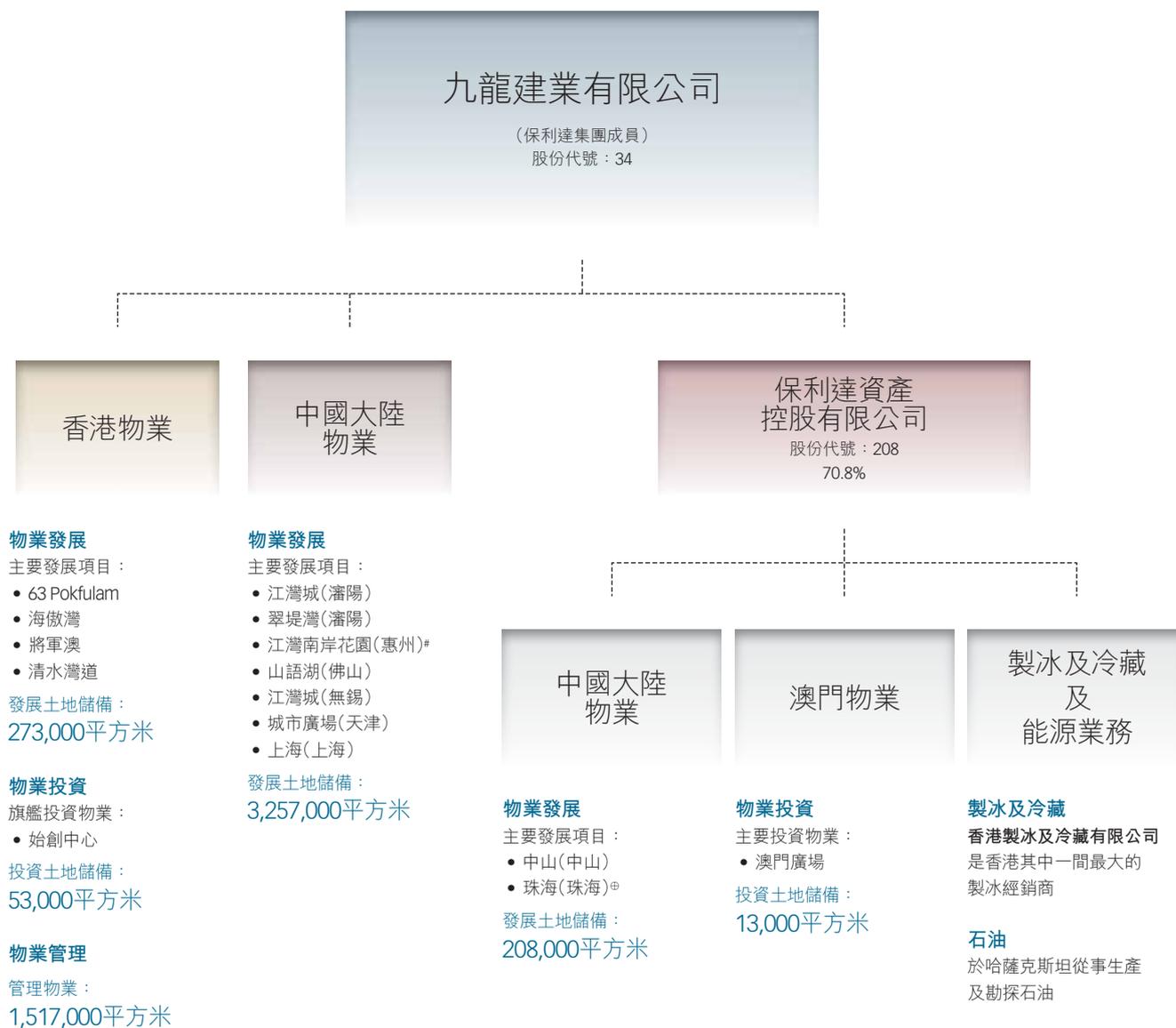
澳新銀行
中國銀行
交通銀行
東亞銀行
中國建設銀行(亞洲)
創興銀行
恒生銀行
中國工商銀行
渣打銀行
大華銀行

財政日曆

中期業績公佈	二零一八年八月二十二日
派付中期及特別股息	二零一八年十二月十二日
全年業績公佈	二零一九年三月二十七日
二零一九年股東週年大會	二零一九年六月五日
末期股息除息日	二零一九年六月十日
暫停辦理股份過戶登記	
— 二零一九年股東週年大會	二零一九年五月三十一日至 二零一九年六月五日 (包括首尾兩天在內)
— 末期股息	二零一九年六月十二日至 二零一九年六月十三日 (包括首尾兩天在內)
派付末期股息	二零一九年六月二十五日



集團業務架構



[#] 該項目的發展是根據與保利達控股國際有限公司共同投資的協議。

[Ⓜ] 收購將於二零一九年年內完成。

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。

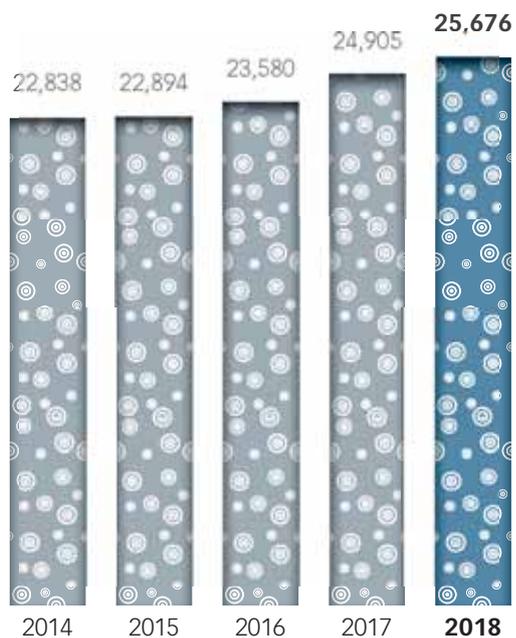
建議每股末期現金股息為0.50港元。二零一八年之每股全年現金股息為0.72港元。加上已派發之保利達資產(股份代號：208)股份作為中期特別股息(基準按持有本公司每十股普通股股份獲分派保利達資產一股普通股股份)。



五年財務摘要

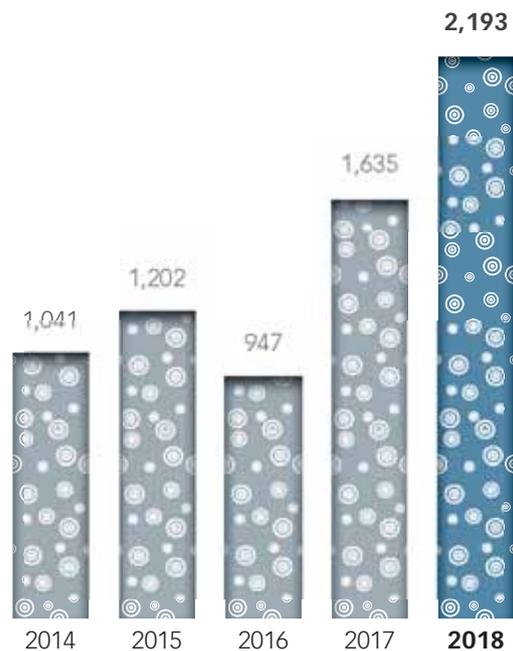
公司股東權益

百萬港元



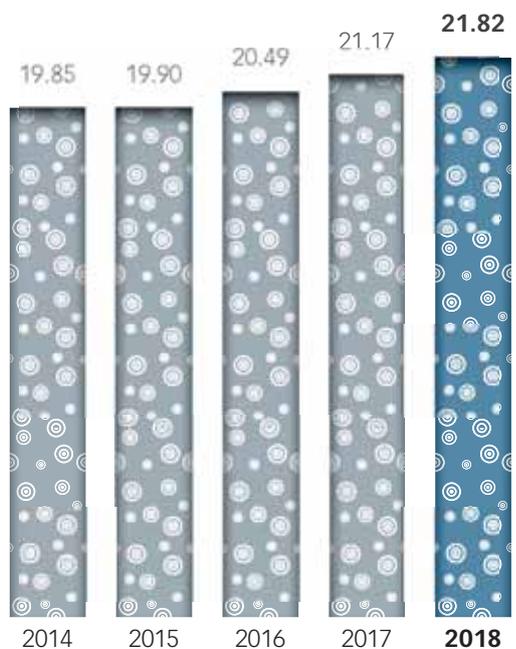
股東應佔盈利

百萬港元



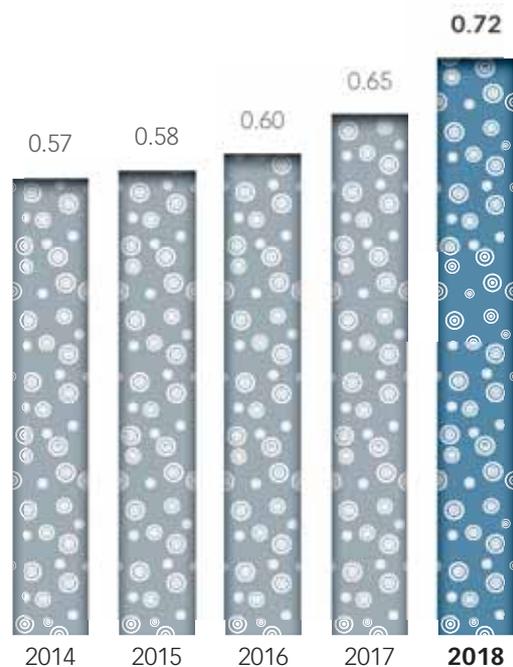
每股資產淨值

港元



每股股息

港元



五年財務摘要

綜合收益計算表重要資料

百萬港元	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
營業收入	3,150	3,993	6,778	3,120	2,842
經營盈利	1,187	1,275	796	446	2,533
股東應佔盈利	1,041	1,202	947	1,635	2,193
每股盈利(港元)	0.90	1.04	0.82	1.41	1.86
股東應佔基礎盈利(附註3)	618	643	818	1,525	1,711
每股基礎盈利(港元)(附註3)	0.54	0.56	0.71	1.31	1.45
股息	656	668	690	765	847
每股股息(港元)(附註2)	0.57	0.58	0.60	0.65	0.72

綜合財務狀況表重要資料

百萬港元	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
非流動資產	29,386	30,430	31,783	29,546	31,527
流動資產	19,075	19,047	14,876	19,540	25,935
資產總值	48,461	49,477	46,659	49,086	57,462
流動負債	(8,039)	(9,073)	(8,810)	(13,070)	(14,159)
非流動負債	(14,343)	(14,300)	(10,758)	(7,720)	(13,478)
資產淨值	26,079	26,104	27,091	28,296	29,825
股本	8,417	8,417	8,417	8,636	8,636
儲備金	14,421	14,477	15,163	16,269	17,040
公司股東權益	22,838	22,894	23,580	24,905	25,676
非控股權益	3,241	3,210	3,511	3,391	4,149
權益總額	26,079	26,104	27,091	28,296	29,825
每股資產淨值(港元)	19.85	19.90	20.49	21.17	21.82
資本負債比率%(附註4)	59.28	61.02	49.29	46.76	66.24

附註：

- 摘要內財務資料乃採自過去五年之財務報表。
- 於二零一八年，派發中期特別股息，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。
- 基礎盈利經扣除投資物業及物業發展權益重估之盈利。
- 資本負債比率乃按銀行貸款及關連公司/最終控股公司及同系附屬公司貸款減應收關連公司/同系附屬公司款及經扣除現金及銀行結餘之借貸淨額除以公司股東權益為計算基準。

主席報告



將軍澳項目(香港)之電腦構想圖

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上批准後，末期現金股息將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。

主席報告

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。



海上居(澳門)

主席報告

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。

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。

業務策略

由於集團於香港、中國大陸及澳門奉行三地發展策略，擁有具競爭力之土地儲備及已建立良好的業務發展基礎，集團將發揮三地發展策略的互動優勢，亦從三地價格走勢差異進行評估，選擇最佳投資機遇。



主席報告

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。部分城市的調控措施，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。



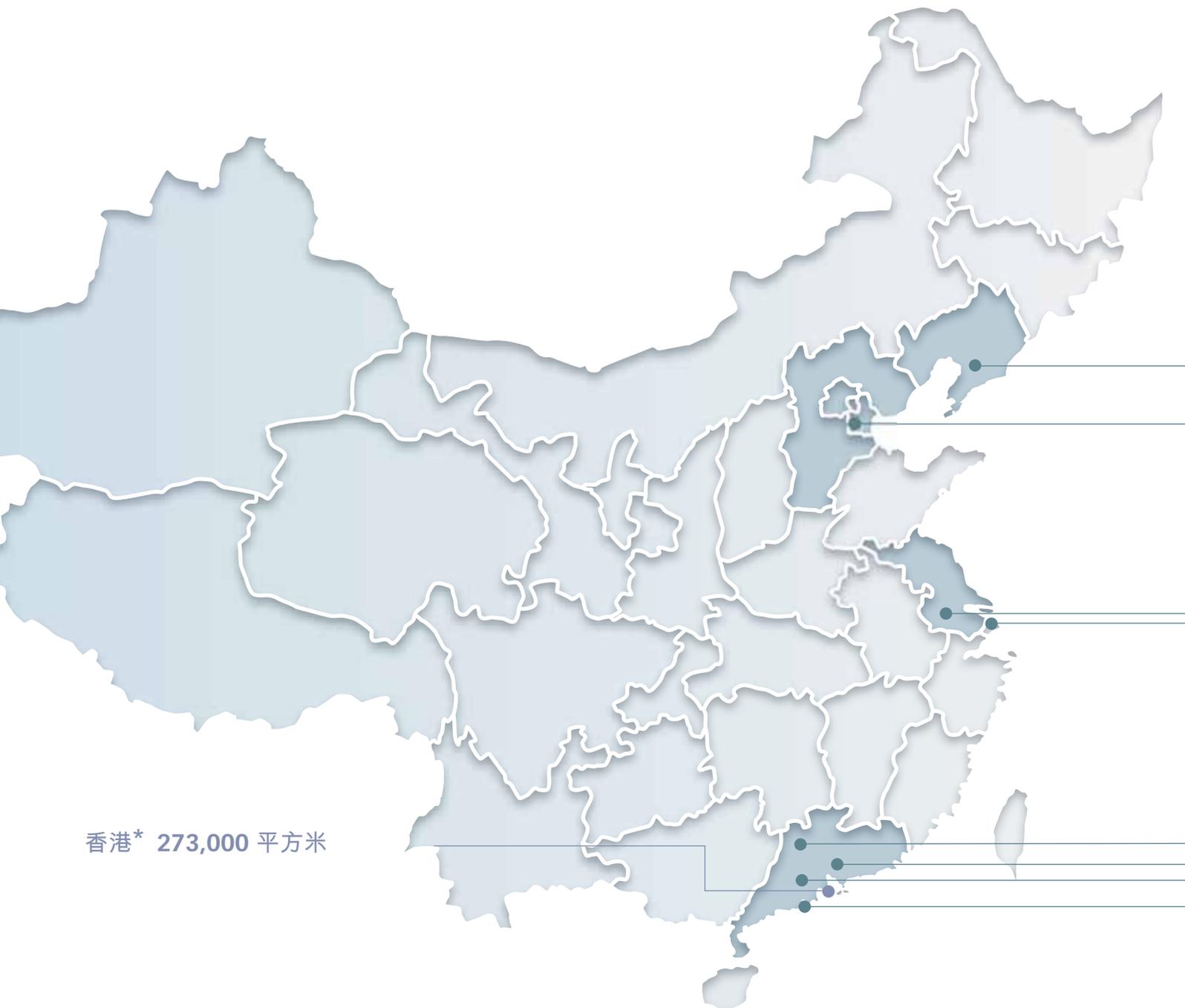
主席
柯為湘

香港，二零一九年三月二十七日



營運回顧

集團在大中華地區 主要發展中的項目



香港* 273,000 平方米

* 代表100%項目範圍之總樓面面積

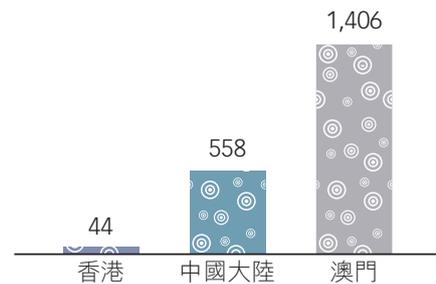
⊕ 收購將於二零一九年年內完成

營運回顧

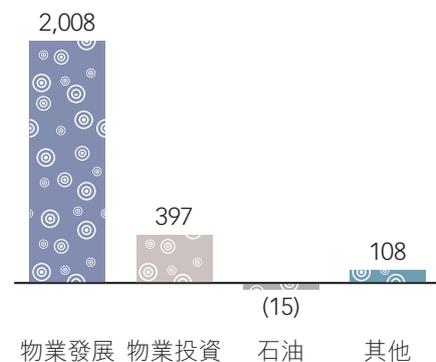
二零一八年 主要營運業績

物業發展業務之經營盈利總額達20.08億港元，
主要來自中國大陸及澳門發展項目。

二零一八年三地物業發展之經營盈利
百萬港元



二零一八年分類業務之經營盈利／(虧損)
百萬港元



中國大陸* 6,747,500 平方米

瀋陽 2,712,000 平方米

天津 850,000 平方米

無錫 365,000 平方米

上海 113,600 平方米

惠州 519,900 平方米

中山 587,000 平方米

佛山 1,600,000 平方米

珠海^①

營運回顧香港

物業發展

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：

香港

63 Pokfulam

該地盤位於薄扶林道63號。項目現正重新發展為兩棟高級住宅大樓，並於地面設零售商舖及於地庫設泊車位，覆蓋之總樓面面積約12,200平方米。此住宅及商舖發展項目由集團全資擁有。



地點
香港薄扶林道63號

用途
住宅及商舖

集團所佔權益
100%

總地盤面積約數
1,388平方米

總樓面面積約數
12,200平方米

建築進度
建築工程進行中

預計完工日期
二零一九年



營運回顧香港

海傲灣

該地盤位於鯉魚門鯉魚門徑1號。此全資擁有之地盤現正發展為設有公眾停車場之住宅及商舖綜合項目，覆蓋之總樓面面積約29,200平方米。



地點

香港九龍鯉魚門
鯉魚門徑1號

用途

住宅及商舖

集團所佔權益

100%

總地盤面積約數

3,240平方米

總樓面面積約數

29,200平方米

建築進度

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

預計完工日期

二零一九年



電腦構想圖

營運回顧香港

將軍澳項目

該地盤位於將軍澳石角路1至3號。集團擬將此全資擁有之地盤發展為兩棟多層住宅大樓並設有公眾泊車位，覆蓋之總樓面面積約48,200平方米。



地點
香港新界西貢將軍澳第85區
石角路1至3號

用途
住宅

集團所佔權益
100%

總地盤面積約數
9,635平方米

總樓面面積約數
48,200平方米

建築進度
地基工程進行中

預計完工日期
二零二一年年底／
二零二二年初

清水灣道項目

該地盤位於牛池灣清水灣道35號。此商住發展項目之建築圖則已獲審批，當中設有購物商場、會所及停車場，覆蓋之總樓面面積約196,400平方米。該項目由集團全資擁有。



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%

總地盤面積約數
19,335平方米

總樓面面積約數
196,400平方米

建築進度
補地價協商進行中

預計完工日期
有待落實

營運回顧中國大陸

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，其計劃總樓面面積約712,000平方米。



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%

總地盤面積約數

165,303平方米

總樓面面積約數

712,000平方米

已入帳總樓面面積約數

313,644平方米

建築進度

第5期建築前期工程即將展開

預計完工日期

第5期二零二一年



第五期發展之電腦構想圖

營運回顧中國大陸

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。此商住發展項目由集團全資擁有，其計劃總樓面面積約2,000,000平方米。



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%

總地盤面積約數
1,100,000平方米

總樓面面積約數
2,000,000平方米

已入帳總樓面面積約數
389,775平方米

建築進度
第3A期(北地塊)建築工程進行中

預計完工日期
第3A期(北地塊)二零一九年



第3A期發展之電腦構想圖

營運回顧中國大陸

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，其東南面具有永久自然河岸風景，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。集團佔有此商住發展項目之60%收益，總樓面面積約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%

總地盤面積約數

146,056平方米

總樓面面積約數

519,900平方米

已入帳總樓面面積約數

186,979平方米

建築進度

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

預計完工日期

第1B期二零一九年；
第2期二零二一年



營運回顧中國大陸

山語湖(佛山)

該地盤位於佛山南海區，佔地面積約4,020,743平方米，此乃集團一項合營之商住發展項目。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，其總樓面面積約1,600,000平方米。



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%

總地盤面積約數
4,020,743平方米

總樓面面積約數
1,600,000平方米

已入帳總樓面面積約數
844,414平方米

建築進度
第4期發展之多層住宅大樓
建築工程及入伙交付已完成

預計完工日期
餘下發展有待落實



營運回顧中國大陸

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68,833平方米。此商住發展項目由集團全資擁有，總樓面面積約365,000平方米。



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

100%

總地盤面積約數

68,833平方米

總樓面面積約數

365,000平方米

已入帳總樓面面積約數

107,320平方米

建築進度

第3期規劃中；第4期建築前期
工程進行中

預計完工日期

第4期二零二三年年中



營運回顧中國大陸

城市廣場(天津)

該地盤位於天津河東區內一個新商業區。集團擁有此商住發展項目之49%權益，總樓面面積約850,000平方米，附加地下商業樓面面積約35,000平方米。該項目現正發展為設有豪華住宅大樓、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%

總地盤面積約數

135,540平方米

總樓面面積約數

850,000平方米

已入帳總樓面面積約數

238,057平方米

建築進度

第2期發展之住宅單位
建築工程已完成

預計完工日期

第3期有待落實



營運回顧中國大陸

上海項目(上海)

該地盤位於上海楊浦區。此商住發展項目由集團全資擁有，總樓面面積約113,600平方米，包括地下樓面面積約39,035平方米。該項目預期發展為一幢住宅大廈及兩幢辦公大樓。



地點

中國上海市楊浦區四平路176街坊

用途

住宅及商業

集團所佔權益

100%

總地盤面積約數

21,427平方米

總樓面面積約數

113,600平方米

建築進度

規劃中

預計完工日期

二零二四年

中山項目(中山)

該地盤位於中山南區。此商住發展項目預期發展為38幢高層住宅樓宇、4幢高層公寓及150幢別墅，總樓面面積約587,000平方米。保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)持有此項目之50%權益。



地點

中國中山市南區
北台村沙圍及南通尾

用途

住宅及商業

集團所佔權益

35.4%

總地盤面積約數

234,802平方米

總樓面面積約數

587,000平方米

建築進度

規劃中

預計完工日期

二零二一年至二零二三年

營運回顧中國大陸

珠海項目(珠海)

該地盤位於珠海香洲區。此商業辦公室項目將建於兩幅鄰近土地(北部及南部)上並預期發展為4幢酒店式辦公大樓，當中地下3層屬商業用途，總樓面面積約179,000平方米。隨著收購將於二零一九年年內完成，保利達資產將持有此項目之60%權益。



地點
中國珠海市九洲大道與
迎賓南路交匯處

用途
商業及辦公室

集團所佔權益
42.5%

總地盤面積約數
43,656平方米

總樓面面積約數
179,000平方米

建築進度
規劃中

預計完工日期
二零二一年



營運回顧

物業投資

於香港，集團於二零一八年來自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。

於澳門，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。

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。截至二零一八年十二月三十一日，集團管理之物業總面積約1,517,000平方米(二零一七年：1,495,000平方米)。



始創中心(香港)



澳門廣場(澳門)



營運回顧

主要風險及不明朗因素

集團面對多項風險，包括在物業發展業務的特定風險及其他業務普遍遇到的風險。集團設立風險管理及內部監控系統，確保能持續識別、監控及管理主要風險以及重大的新興風險。下列之主要風險及不明朗因素或會對集團之業務、營運業績、財政狀況或前景構成重大影響，但他們絕非詳盡及全面的。

物業發展風險

如同其他物業發展商，集團面對物業市況惡化之風險，並受集團營運地區內的整體經濟環境、政局穩定性、政府政策，以及對住宅物業銷售徵收的稅項及印花稅之變動所影響。

集團之盈利能力亦可能受制於建築成本及分包費用上漲，以及來自其他物業發展商之間的激烈競爭。倘若任何我們的建築項目未能如期或在預算之內完成，或會產生重大不利的財務影響。集團之前景亦受制於被不同地域所實施之土地政策影響之土地供應。

監管風險

集團所經營業務之市場及行業受到嚴密監管，監管環境之變動可能對業務造成重大影響。我們須確保已符合所有監管要求，包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）、公司條例（香港法例第622章）以及我們各項業務於不同司法管轄區之法律、稅項、環境及任何其他法定要求。

人員風險

集團能否聘請、留聘、培育及激勵各級有能力及合資格員工對其未來發展構成重大影響。主要人員的短缺或流失可能損害集團之現有業務及前景。

財務風險

集團面對於日常業務過程中產生之利率、信貸、流動性、外幣及其他價格之風險。此等風險之詳細分析載於財務報表附註。

業務夥伴風險

部分集團業務乃透過與其他業務夥伴分佔控制權的非全資擁有公司或合營企業進行。相關風險包括該等業務夥伴或未能與集團維持其合作關係、向集團採取不利行動、控制權變更或未能履行其於合營安排的責任。

資訊保安風險

集團的電腦系統及數據承受因網絡威脅而構成的未經授權存取或損害風險，尤其是現今全球網絡犯罪及惡意軟件攻擊愈見猖獗令問題更甚。如未能保障集團的電腦系統及數據安全，可能導致重要資料遺失或外洩，更會阻礙正常業務營運。

環境及社會責任

環保政策及表現

集團為環保貢獻良多。透過減低對我們社區的影響以及於僱員及租戶當中保育資源，我們力求持續改善環境的表現。自二零零七年起，集團已成為世界自然基金會香港分會公司會員，支持非政府組織的保育及教育工作。集團在環境管理方面採取全面及積極的處理方法，實施嚴格措施，確保全新及現有的發展均符合監管規定。我們亦與承包商緊密合作及聯繫，以減少污水及廢物產生。

營運回顧

集團承諾保護環境及尋求於環境方面的持續改進。為加強於工作場所的環保意識，我們於香港辦公室推廣使用電子通訊，如透過內聯網系統審批文件、傳閱政策及新聞，並鼓勵僱員於離開辦公室前關掉電燈、空調及其他閒置辦公室設備，以及使用再造紙或採用雙面打印及複印。此外，在我們管理的主要物業中，廢棄物回收系統的建立已展示出集團在加強減廢和推廣可持續發展意識上的努力。

遵守法律與法規

據本公司所知，於財政年度內，概無嚴重違反或不遵守對集團業務及營運造成重大影響的適用法律與法規。

與持份者之關係

集團在招聘、培育及激勵僱員方面擁有一套綜合人力資本策略，確保僱員得到具競爭力的薪酬待遇、合適的培訓及發展機會，並確保彼等的績效目標與集團的業務目標一致。集團致力於提供在各方面均毫無歧視的工作環境。於二零一八年，概無香港及海外的僱員報告有任何歧視事件。各級管理層及員工負責確保所有僱員均在遵守法定要求的情況下工作，調配足夠資源以符合安全規定以及進行培訓及監督。另外，我們最近透過內聯網系統改善內部通訊，以加強及提高員工之間的溝通。

此外，隨著集團已制定可持續發展的框架，與我們的承包商及供應商之溝通更為重要。因此，我們向該等外部持份者進行調查，以進一步衡量他們對集團環境及社會重大議題的看法。根據調查結果，我們構建出一個有系統的重要性評估，作為更有效處理持份者所關注問題的橋樑。

集團亦致力於提供高質素的物業、產品及服務以滿足客戶所需，並致力與我們的業務夥伴、銀行、承包商及供應商維持良好關係及密切溝通，務求為我們的客戶達成上述目標。

集團除了持續致力與持份者改善關係外，亦承諾就社區所需提供支援。本公司自二零零九年起榮獲「商界展關懷」嘉許，以肯定我們在履行企業社會責任方面之成就。於二零一八年，我們捐款予本地的慈善團體，僱員亦已參與多個社區活動。

環境、社會及管治報告

根據上市規則附錄二十七所載規定，為方便閱覽，環境、社會及管治報告將另行於本公司及香港交易及結算所有限公司的網站刊登。該報告強調集團於改善營運方面的持續努力，當中包括全面的環境及社會績效指標，並進一步展示集團對建設可持續發展的未來所作貢獻。

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。

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，集團與保利達控股簽訂數項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。

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，故集團面對堅戈之匯率波動風險。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匯風險及利率風險，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。

財務回顧

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。

董事簡介

董事會

執行董事

柯為湘先生，六十七歲，本公司主席，他自二零零二年一月起出任執行董事，負責發展本公司之企業策略、企業規劃及一般管理工作。柯先生並為本公司之獨立上市附屬公司保利達資產控股有限公司的主席，他亦為New Explorer Developments Limited(Intellinsight Holdings Limited(「Intellinsight」))的單一股東及Intellinsight(本公司的主要股東)的主席，以及集團若干附屬公司的董事。柯先生於香港、中國大陸及澳門之房地產發展、工業及金融投資業務累積超過三十五年經驗。他是吳志文女士的配偶、柯沛鈞先生的父親及林勇禧先生的岳父。

黎家輝先生，五十四歲，自二零零二年一月起出任本公司執行董事，他負責發展本公司之企業策略、企業規劃及日常工作。黎先生並為本公司之獨立上市附屬公司保利達資產控股有限公司的非執行董事，亦為Intellinsight Holdings Limited(本公司的主要股東)，以及集團若干附屬公司的董事。他於財務、會計、金融與營運管理及企業規劃方面擁有超過三十年經驗。黎先生畢業於英國University of East Anglia，持有理學士學位。他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。

柯沛鈞先生，四十歲，自二零零五年九月起出任本公司執行董事，他負責發展本公司之企業策略、企業規劃及日常工作。柯先生於二零零三年五月加入本公司，亦為集團若干附屬公司的董事。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University College London頒授之組合理學士學位，他亦取得西北大學凱洛格管理學院及香港科技大學商學院頒授之行政人員工商管理碩士學位。他是柯為湘先生與吳志文女士的兒子及林勇禧先生的妻舅。

林勇禧先生，三十九歲，自二零一六年七月起出任本公司執行董事，他負責發展本公司之企業策略、企業規劃及日常工作，以及集團建築管理之監管。林先生亦為集團若干附屬公司的董事。他於香港物業發展、合併與收購以及資訊科技方面累積超過十年經驗。林先生持有University of New South Wales, Sydney頒授之信息系統與管理商學碩士學位及計算機科學理學士學位。他是柯為湘先生與吳志文女士的女婿，亦為柯沛鈞先生的妹夫。

非執行董事

吳志文女士，六十六歲，自二零零二年一月起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。她亦為New Explorer Developments Limited(Intellinsight Holdings Limited(「Intellinsight」))的單一股東、Intellinsight(本公司的主要股東)，以及集團若干附屬公司的董事。吳女士於香港、中國大陸及澳門的房地產發展、工業及金融投資業務累積超過三十五年經驗。她是柯為湘先生的配偶、柯沛鈞先生的母親及林勇禧先生的岳母。

楊國光先生，六十歲，自二零零二年一月起出任本公司非執行董事，他亦為本公司之獨立上市附屬公司保利達資產控股有限公司的董事總經理，以及集團若干附屬公司的董事。楊先生於財務、會計、金融與營運管理及企業規劃方面累積超過三十五年經驗，他同時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。

董事簡介

獨立非執行董事

李國星先生，六十九歲，自二零零二年一月起出任本公司獨立非執行董事。李先生為星安控股有限公司(一間以香港為基地之投資公司)之董事長，並於商人銀行及商業銀行業務累積超過四十年經驗。他為東亞銀行有限公司(於香港聯合交易所上市)的非執行董事，亦是大家樂集團有限公司、昆崙能源有限公司、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。李先生於一九九八年十一月六日至二零一七年五月二十四日出任中國光大國際有限公司(一間於香港聯合交易所上市之公司)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碩士學位及布朗大學頒授之土木工程理學士學位。

陸恭正先生，六十九歲，自二零零二年一月起出任本公司獨立非執行董事。他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。陸先生畢業於University of Manchester Institute of Science & Technology土木工程系，他同時並為英國土木工程師學會及香港工程師學會會員，以及香港營造師學會資深會員。

司徒振中先生，七十歲，自二零零二年一月起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。他亦為合興集團控股有限公司(「合興集團」)及萬成集團股份有限公司的獨立非執行董事，該兩間公司均於香港聯合交易所上市。司徒先生於二零一六年三月二十五日不再擔任合興集團的董事會副主席，並接任該公司董事會主席。他於二零零三年四月二十三日至二零一八年五月十七日出任中國光大控股有限公司(一間於香港聯合交易所上市之公司)的獨立非執行董事。司徒先生於二零零零年至二零零三年為香港交易及結算所有有限公司的非執行董事，並於一九八二年至二零零一年為滙豐金融服務(亞洲)有限公司的行政總裁。他於一九九四年至二零零零年為香港聯合交易所有限公司的理事會理事(於一九九七年至二零零零年為第一副主席)。司徒先生持有紐約大學工商管理碩士學位，並在證券及期貨業累積超過四十年經驗。

David John SHAW先生，七十二歲，自二零零七年六月起出任本公司獨立非執行董事。Shaw先生於一九九八年六月至二零一三年九月三十日出任滙豐控股有限公司董事會的顧問；他於二零一五年九月在滙豐集團退休。他亦為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。Shaw先生為英格蘭、威爾斯及香港之認許律師。他於一九七三年至一九九八年為諾頓羅氏律師事務所合夥人(期間於香港工作約二十年)。Shaw先生持有劍橋大學法律學位。

集團之高級管理人員為本公司之執行董事。

企業管治報告

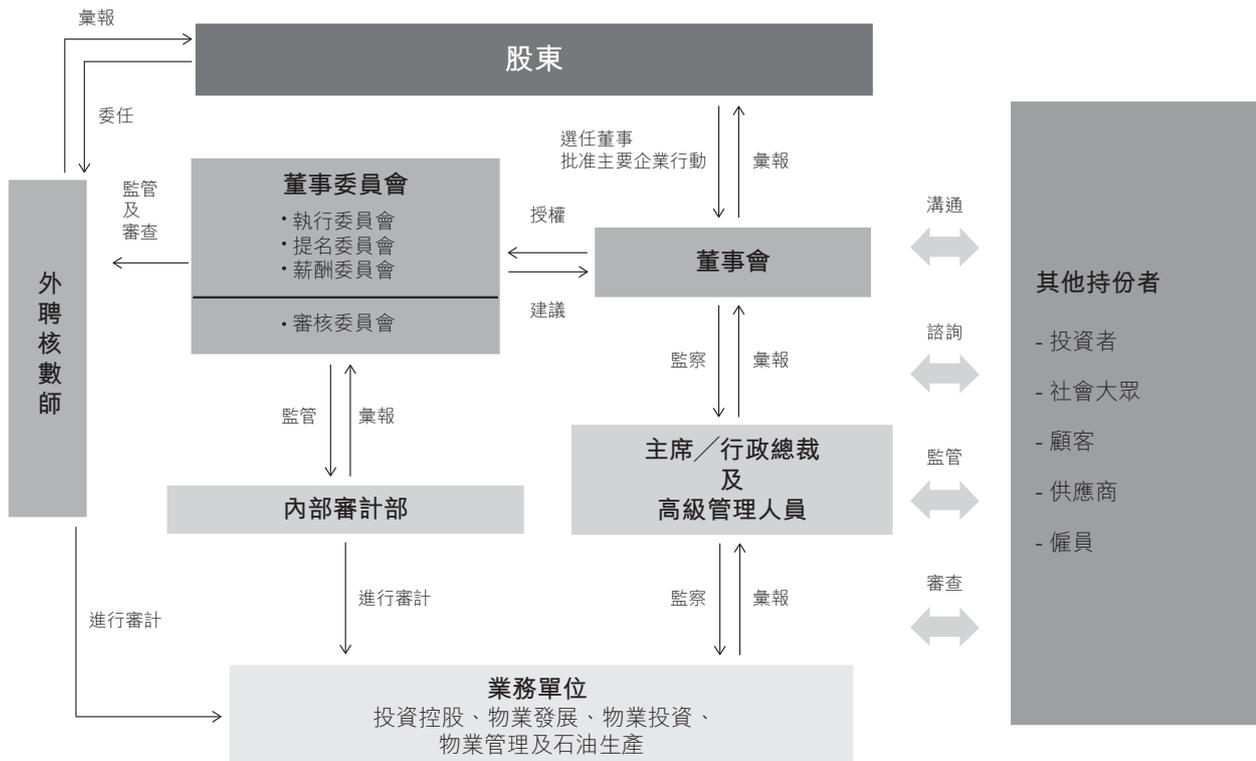
企業管治常規

本公司之董事會(「董事會」)就良好之企業管治向本公司之股東(「股東」)負責。因此，董事會已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(「企業管治守則」)，並已採取了下文所述的各項措施，以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著重高質素之董事會及對股東之問責性。集團將會定期檢討企業管治常規，以確保及維持本公司之長遠健康發展。

於二零一八年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守企業管治守則內之守則條文(「守則條文」)，惟守則條文第A.2.1條(該條文建議區分主席和行政總裁之職務)除外，於標題為「董事會主席及行政總裁」一節中披露。

企業管治架構



企業管治報告

董事會

於二零一八年十二月三十一日，董事會包括十名成員：四名執行董事，即柯為湘先生(主席)、黎家輝先生、柯沛鈞先生及林勇禧先生；兩名非執行董事，即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。他們的簡歷詳情(包括董事會成員之關係)載於本年報第30及31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予本公司。本公司認為，他們符合獨立性之要求。

董事會由香港公司條例(「公司條例」)(香港法例第622章)、上市規則及本公司組織章程細則管轄。董事會之角色是在制定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。

獲准許之彌償條文

獲准許之彌償條文由本公司組織章程細則提供並正於惠及本公司之董事之情況下有效且於年內有效。本公司已為其董事之法律訴訟風險安排保險計劃，有關保險計劃作每年檢討，以確保董事和高級職員面對潛在責任時有足夠保障。

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，負責本公司及其附屬公司(統稱「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。此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效果，則董事會將會重新評估守則條文第A.2.1條之合適性。

除定期董事會會議，主席於年內在沒有其他執行董事列席的情況下與獨立非執行董事舉行了兩次會議，以討論集團的一般事宜。

企業管治報告

董事之選立、委任和重選

董事會有權委任任何人士為董事，以填補空缺或擴大董事會。本公司設立提名委員會，負責制訂董事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。

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。根據本公司組織章程細則，任何新委任之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膺選連任。

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。陸恭正先生擔任獨立非執行董事超過九年，其重選於二零一八年股東週年大會（「二零一八年股東週年大會」）上以獨立決議案形式通過。就陸先生之獨立性，董事會於二零一八年股東週年大會之通函載列其意見。獨立非執行董事司徒振中先生及David John Shaw先生（擔任獨立非執行董事超過九年）之重選亦將於二零一九年股東週年大會上各自以獨立決議案形式表決。於向股東發出的通函內將載列董事會對彼等仍屬獨立人士及應獲重選之理由。

董事會多元化政策

為了增強決策能力及有效地處理組織的變化，本公司已採納董事會成員多元化政策，當中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、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期，亦在決定董事會新成員委任時考慮以上因素作為可計量目標。現時董事會組合平均及多元化，能配合本公司之發展。

提名委員會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。

董事提名政策

董事會已採納由本公司提名委員會執行的董事提名政策。提名委員會負責挑選董事會候選人，而董事提名政策則描述提名委員會挑選候選人的過程，以便可能將候選人納入本公司推薦的董事候選人名單。董事提名政策適用於所有本公司董事。

企業管治報告

提名委員會評估獲提名為董事會成員的人士時，考慮的參數可包括但不限於：

- (a) 董事會及其委員會的組成有否適當考慮到董事會多元化政策所載的因素；
- (b) 能否承諾投入足夠的時間和精力處理本公司事務；
- (c) 董事會內部對其特定技能、背景和業務經驗的需要及相互作用的程度；
- (d) 候選人的名聲、品格及誠信；
- (e) 候選人的背景與高層人員的薪酬水平；及
- (f) 適用的監管和上市要求，包括獨立非執行董事的獨立性之要求和法律考慮。

提名委員會可從多種途徑確定董事人選，包括其人脈及來自其他董事、管理層成員、本公司顧問和獵頭公司的推薦。提名委員會亦會考慮由股東推薦的董事候選人，並將按照其評估由其他途徑推薦董事候選人的方式評估他們。

提名委員會甄選合適候選人的程序如下：

由提名委員會提名新任及替代董事

- (i) 如提名委員會決定需要增加或替代董事，可就提名及評核候選人採取委員會認為適當的標準。
- (ii) 提名委員會可根據董事提名政策所載的評核參數，以及其認為恰當的其他因素，向董事會推薦該候選人，供其考慮。對於是否合適委任該候選人，董事會擁有最終決定權。

由提名委員會提名重選董事

當退任董事合資格並由提名委員會提名重選連任，董事會須酌情考慮(如適當)建議該退任董事在股東大會上可膺選連任。依照上市規則，在股東大會召開前，一份載有該退任董事資料的通函將寄發予股東。

由股東提名新任董事

本公司網站已登載股東提議推選個別人士為董事之程序。提名委員會須根據董事提名政策所載的評估參數，評估由股東提名的任何人選，並向董事會提出建議(如適當)。其後，本公司亦須向股東發出補充通函，於股東大會上提呈該候選人的選舉建議。

董事提名政策現已制訂，並已根據二零一九年一月一日起生效的經修訂之上市規則進行更新。於二零一八年，沒有候選人被提名為董事。

企業管治報告

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本公司事務之特定方面作出檢討，重要之決策(包括預期可能對股東利益有長遠影響之決定)須由董事會和合適之董事委員會決定，而有關董事及高級管理人員薪酬、財務報告、風險管理及內部監控之事宜，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本公司的需要。

董事會定期舉行會議，年內共舉行四次面談會議。各董事於不少於十四日前獲發送會議通知及於會議舉行前至少三日獲得有關會議文件和說明資料以供預覽。於主席簽署會議記錄之前，該稿件已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。董事會及其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，當中包括符合企業管治守則內之守則條文第D.3.1條(執行委員會)、守則條文第C.3.3條(審核委員會)、守則條文第A.5.2條(提名委員會)及守則條文第B.1.2條(薪酬委員會)之具體職務。各董事委員會之職權範圍可於本公司網站(www.kdc.com.hk)及香港交易及結算所有限公司網站瀏覽(執行委員會之職權範圍除外)，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、林勇禧先生及楊國光先生

主要職責： 行使董事會所有一般權力，惟董事會之保留事宜除外

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、風險管理及內部監控原則，以及維持與本公司外聘核數師適當的關係

企業管治報告

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組成，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。該委員會獲董事會授權行使董事會所有一般權力，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，董事會已委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。

企業管治報告

董事委員會(續)

執行委員會(續)

年內，執行委員會已考慮下列企業管治事宜：

- 對內幕消息政策及程序作出檢討；
- 檢討風險管理及內部監控系統；
- 檢閱及監控本公司在遵守法律及監管規定方面之政策；
- 檢閱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；及
- 審閱環境、社會及管治報告。

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、風險管理及內部監控之事宜，並與外聘核數師及管理層討論有關年度財務報表審核及／或中期財務報表審閱之問題。

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或經驗。於二零一八年，該委員會共舉行了三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；
- 檢討風險管理及內部監控系統之成效，包括財資活動之風險管理、內部審核計劃及內部審計部(「內部審計部」)資源是否足夠；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。

企業管治報告

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，而該委員會之主席為董事會主席。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，評核獨立非執行董事的獨立性及就董事委任或重新委任向董事會提出建議。該委員會亦已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；候選人在高管薪酬方面的背景；以及獨立之要求和法律考慮。

該委員會於二零一八年舉行一次會議，所履行之工作包括：

- 檢討董事會的架構、人數及組成；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 檢討董事提名政策的執行；
- 檢討董事會多元化政策(包括政策已訂立之可計量目標，及其達標進度)的執行；及
- 就董事重新委任及董事繼任計劃向董事會提出建議。

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全體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。該委員會於二零一八年共舉行三次會議。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。

企業管治報告

董事委員會(續)

出席情況

董事會定期檢討董事所付出的貢獻，並信納全體董事於二零一八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	於二零一八年所出席／舉行之會議次數					股東特別大會	
	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	二零一八年股東週年大會 ^{##}	(「二零一八年股東特別大會」)	
執行董事							
柯為湘先生(主席)	4/4	–	1/1	–	1/1	0/1 [△]	
黎家輝先生	4/4	–	–	3/3	1/1	1/1	
柯沛鈞先生*	4/4	–	–	–	1/1	0/1 [△]	
林勇禧先生*	4/4	–	–	–	1/1	0/1 [△]	
非執行董事							
吳志文女士*	4/4	–	–	–	1/1	0/1 [△]	
楊國光先生	4/4	3/3	–	–	1/1	1/1	
獨立非執行董事							
李國星先生	4/4	3/3	–	3/3	1/1	1/1	
陸恭正先生	4/4	3/3	1/1	3/3	1/1	1/1	
司徒振中先生	4/4	3/3	–	3/3	1/1	1/1	
David John Shaw先生	4/4	–	1/1	–	0/1 [#]	1/1	
所舉行之會議總數	4	3	1	3	1	1	
平均出席率	100%	100%	100%	100%	90%	60%	

* 柯為湘先生之家族成員。

David John Shaw先生因當時身處海外，而未能出席二零一八年股東週年大會。

外聘核數師之代表已出席二零一八年股東週年大會。

△ 柯為湘先生、吳志文女士、柯沛鈞先生及林勇禧先生在二零一八年股東特別大會因放棄表決而缺席該會議。

企業管治報告

於二零一八年，獨立非執行董事亦於企業交易中擔當重要之監察角色，包括成立獨立董事委員會就如下主要及關連交易提供意見予獨立股東：

- (i) 本集團向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)收購威鞍有限公司(「威鞍」)之全部已發行股本連同相關銷售貸款，威鞍間接持有分別位於(i)中華人民共和國(「中國」)上海市楊浦區四平路東，大連路北及(ii)中國上海市楊浦區四平街道176街坊14/7丘之兩個物業發展項目之權益；
- (ii) 向保利達控股收購雋揚有限公司(「雋揚」)之50%已發行股本連同相關銷售貸款，雋揚間接持有位於中國廣東省中山市南區北台村沙圍及南通尾之物業發展項目之權益；及
- (iii) 向保利達控股收購Allround Holdings Limited(「Allround」)之60%已發行股本連同相關銷售貸款，Allround間接持有位於中國廣東省珠海市九洲大道與迎賓大道交匯處之物業發展項目之權益。

上述交易之詳情載於董事會報告內標題為「董事於交易、安排或合約之權益及關連交易」一節中。

董事會認為，獨立非執行董事憑藉獨立判斷、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董事對良好企業管治之意識，本公司定期向董事發出通函、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。

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

企業管治報告

董事委員會(續)

董事培訓及支援(續)

根據董事所提供予本公司的記錄，彼等於二零一八年內所參加培訓的概要如下：

董事	培訓類型 (附註)
執行董事	
柯為湘先生(主席)	B
黎家輝先生	A, B
柯沛鈞先生	B
林勇禧先生	A, B
非執行董事	
吳志文女士	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	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。

企業管治報告

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(「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，所有董事均經書面確認於年內已一直遵守標準守則。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。

本着本公司最佳利益行事

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屬，該公司在香港、中國大陸和澳門從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

本公司之薪酬政策最終由董事會負責。薪酬委員會已獲授權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、激勵和挽留表現優秀者之目的。

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財務報表附註5。

企業管治報告

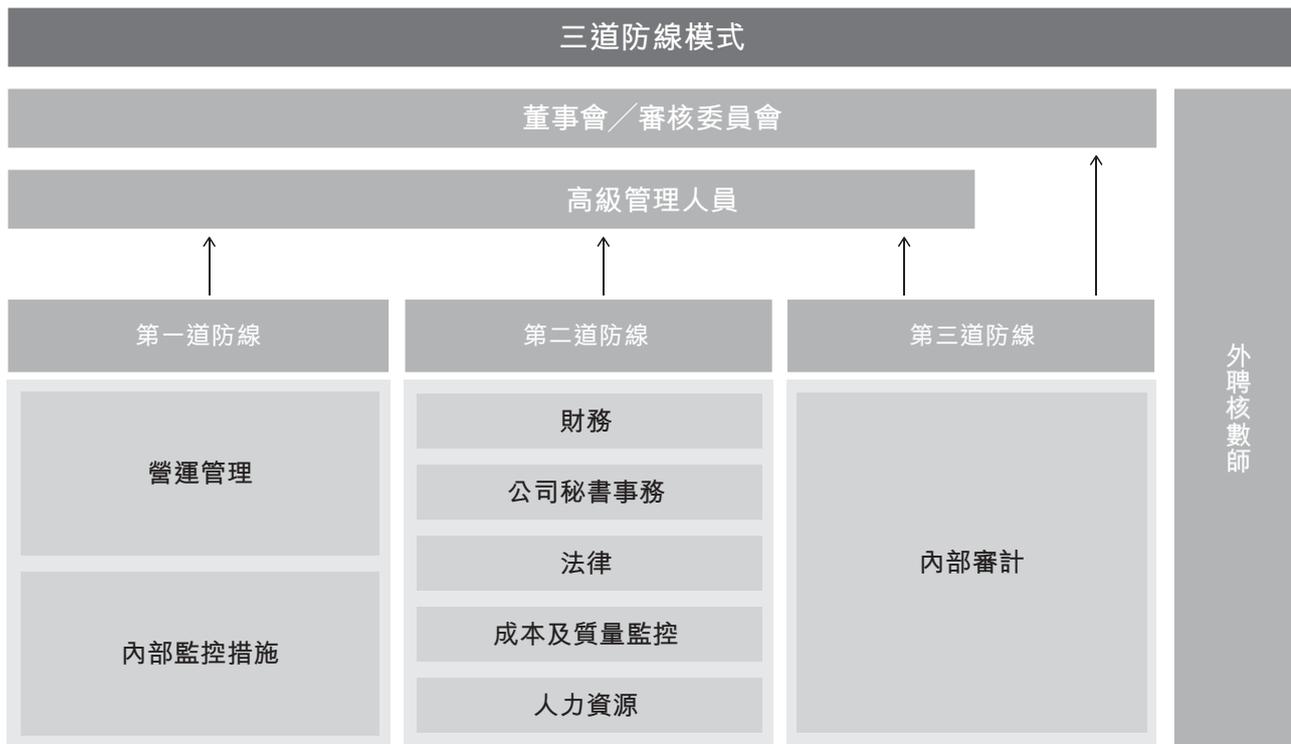
問責性及審核

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。管理層向所有董事會成員提供每月一次的更新資料，讓董事對集團表現、情況及前景給予公平及易於理解的評估，並讓董事可履行職責。

風險管理及內部監控

董事會確認，其有責任維持集團風險管理及內部監控系統，並持續檢討其成效。審核委員會受董事會委託，履行部分責任。

集團之風險管理架構符合最佳常規模式「三道防線模式」。第一道防線為營運管理及內部監控措施，第二道防線為財務、公司秘書事務、法律、成本及質量監控以及人力資源職能，而第三道防線則為內部審計。



集團之風險管理及內部監控系統旨在就重大失實陳述或損失提供合理(而非絕對)保障，同時管理(但非完全消除)營運系統失效之風險。該系統於風險管理擔當重要角色，對達致企業目標、確保良好之企業常規、保障股東之投資及集團之資產至為重要。可能引致重大不利影響的新興風險已持續受識別及監控。該系統包括集團之政策、程序及準則，以確保有效管理，當中包括明確界定具備特定授權限制及責任範圍的組織架構、審閱財務業績之基準、財務報告準則的應用、備存適當之會計記錄、可靠財務信息提供之保證以及遵守相關法律和法規。

企業管治報告

董事會及管理層各自有責任識別及分析為達成業務目標而出現的潛在風險以及決定應如何管理及減輕該等風險。有賴審核委員會的協助，風險管理及內部監控系統每年進行成效審查。審查對所有重大監控，包括財務、營運及合規監控進行評估。評估考慮自上次評估後的性質變動及重大風險程度以及集團應對其業務及外部環境轉變的能力。評估涵蓋管理層於日常營運時就所識別的重大事項而提供的定期報告，連同解決內部監控重大缺陷的行動計劃(如有)。內部審計員及外聘核數師亦定期向審核委員會直接彙報彼等於審計過程中所識別的任何風險及監控事宜。

董事會相信企業管治的質素受企業文化影響。因此，集團決心培育及維持高水平的專業操守及商業道德。紀律守則已載於集團內聯網並提供予全體僱員以通知他們集團之期望，及確定他們在履行職務時有特別義務保持高度誠實及守信。舉報政策已載於本公司網站及集團內聯網，該政策已建立有效渠道，容許僱員及其他持份者向管理層傳達彼等所關心及發現的事項。集團旨在於企業文化中建立風險意識及監控責任，並視其為風險管理及內部監控系統之一部分。此外，集團已對處理內幕消息的相關僱員實施相關監管，包括就發放該等消息及就彼等買賣集團股份實施監管。

內部審計

內部審計部向主席及審核委員會作出彙報及負責評核集團所有重要項目與活動之風險管理及內部監控系統之成效，旨在控制及減低風險，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、合規以及風險管理等監控職能進行內部審查，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二零一八年十二月三十一日止年度的報告文件，並提交至審核委員會以作審閱。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，審核委員會曾與內部審計部之高級職員舉行三次會議，討論內部審計職能之角色、目標、範疇和工作進度以及風險管理及內部監控事宜。

董事會透過審核委員會及內部審計部，已於二零一九年三月舉行之董事會會議上就集團在會計、內部審計及財務報告職能方面的資源、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。根據截至二零一八年十二月三十一日止年度之檢討結果，董事會認為其風險管理及內部監控系統是有效及充足的。

企業管治報告

問責性及審核(續)

財務報告

董事確認其保存適當會計記錄及編製各財政年度／期間財務報表之責任，以真實公平地反映集團於財政年度／期間結束時之財務狀況及該年度／期間之盈虧。在編製財務報表時，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財務報表。

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，報告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，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所作出之申報責任聲明載於本年報第61至67頁之獨立核數師報告。

內幕消息

鑒於上市規則及證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)(香港法例第571章)第XIVA部之規定，本公司已制訂內幕消息政策，並已為僱員提供有關彙報及發放內幕消息、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。集團的高級行政人員已獲指定及授權處理及回應外界查詢有關已發佈的通告。對有關發放及處理內幕消息的系統及程序定期作出監察及檢討。

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：

	二零一八年 千港元
核數服務	5,852
其他服務	2,312
於主要交易中擔任申報會計師	1,020
稅務及業務顧問服務	238
其他	1,054

年內，審核委員會與外聘核數師在管理層不在場的情況下舉行兩次會議，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。

企業管治報告

股東關係

董事會制訂了股東通訊政策，並致力與股東及投資界維持溝通。該政策受定期檢討以確保其成效，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在香港交易及結算所有公司及本公司網站上的披露。本公司亦主動對內幕消息作出及時披露，並遵守證券及期貨條例第XIVA部的最新法定要求。

本公司之股東大會為股東提供一個有效之溝通平台。董事會及各委員會之主席(倘彼/彼等未能出席，則相關董事)會於股東大會上回應提問。

年內，董事會在二零一八年股東週年大會及二零一八年股東特別大會上會見股東及與股東溝通，而相關通告則分別於會議前不少於足二十個營業日及十個營業日寄發予全體股東。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投票監票人。外聘核數師亦已出席二零一八年股東週年大會，回答股東垂詢有關審計工作、編製核數師報告及其內容及核數師之獨立性等問題。

在二零一八年舉行的其中一次股東大會為於二零一八年六月二十七日在香港九龍彌敦道750號始創中心6樓譽宴舉行的二零一八年股東週年大會，會上表決的主要事項及決議案獲得贊成票數的比率如下：

- 省覽及接納截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、董事會報告及核數師報告(贊成票比率為100%)；
- 宣佈派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息(贊成票比率為100%)；
- 重選柯沛鈞先生、楊國光先生及陸恭正先生為董事並授權董事會釐定董事酬金(贊成票比率分別為99.934%、96.566%、99.996%及99.990%)；
- 重聘畢馬威會計師事務所為核數師及授權董事會釐定核數師酬金(贊成票比率為99.990%)；
- 授予董事一般授權，以配發、發行及處理不超過本公司全部已發行股份數目20%的新增股份(贊成票比率為96.616%)；
- 授予董事一般授權，以購回不超過本公司全部已發行股份數目10%的股份(贊成票比率為100%)；及
- 擴大董事發行新股的一般授權，在其上加上購回股份的數目(贊成票比率為96.696%)。

企業管治報告

股東關係(續)

在二零一八年舉行的另一次股東大會為於二零一八年十一月二十一日在香港九龍彌敦道750號始創中心4樓譽宴舉行的二零一八年股東特別大會，主要商討事項是批准三份分別有關收購威鞍之全部已發行股本(威鞍持有於上海之物業發展項目)、雋揚之50%已發行股本(雋揚持有於中山之物業發展項目)及Allround之60%已發行股本(Allround持有於珠海之物業發展項目)之買賣協議。於二零一八年股東特別大會當日，柯為湘先生及其家族成員間接持有該三間公司。

會上表決的主要事項及決議案獲得贊成票數的比率如下：

- 追認、確認及批准有關收購威鞍之全部已發行股本及銷售貸款(即威鞍結欠保利達控股引致之100%之義務、負債及債務)之買賣協議及據此擬進行之交易(贊成票比率為99.988%)；
- 追認、確認及批准有關收購雋揚之50%已發行股本及銷售貸款(即雋揚結欠保利達控股引致之50%之義務、負債及債務)之買賣協議及據此擬進行之交易(贊成票比率為99.988%)；及
- 追認、確認及批准有關收購Allround之60%已發行股本及銷售貸款(即Allround結欠保利達控股引致之60%之義務、負債及債務)之買賣協議及據此擬進行之交易(贊成票比率為99.988%)。

本公司網址(www.kdc.com.hk)作為溝通渠道，當中上載本公司公佈、股東通函、股東大會通告及財務報告於「投資者關係」一欄內，本公司網站亦提供公司簡介及企業管治發展，而網站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其股權之提問，亦可向公司秘書要求獲取本公司之公開資料。

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

就本公司董事所知，於二零一八年的財政年度內，本公司股份在香港股票市場一直維持足夠的公眾持股量。

股息政策

本公司致力在保留未來業務發展競爭力與提升每股股息價值之間取得平衡。本公司股息政策旨在載列本公司就宣派、派付或分派其溢利予股東作為股息時擬應用之原則及指引，前提為擁有可分派利潤，且對集團之正常營運不作影響。

企業管治報告

以下為本公司股息政策的原則及指引：

1. 董事會可酌情以現金或代息股份或董事會認為合適之其他方式宣派及分派股息予股東。
2. 董事會於考慮宣派及派付股息時，應考慮多項因素，包括但不限於：
 - (a) 集團之實際及預期財務表現；
 - (b) 集團之保留盈利及可分配儲備；
 - (c) 集團之預期營運資金需要、資本開支需要、流動資金狀況及未來業務策略；
 - (d) 整體經濟環境及可能對集團之業務或財務表現及狀況構成影響之其他因素；
 - (e) 股東之利益；及
 - (f) 董事會可能認為相關之任何其他因素。
3. 本公司沒有預設任何派息比率。
4. 本公司宣派及派付股息須遵守所有適用法律、規則及法規以及本公司組織章程細則。
5. 任何末期股息亦須由股東批准。

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本公司股東擬提議推選個別人士為本公司董事，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），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)該名獲提名候選人之簡歷。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。

企業管治報告

股東權利(續)

股東召開股東特別大會(「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，並由提出請求之有關股東簽署，而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有關股東簽署。
- 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，股東特別大會將不會按要求被召開。
- 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有關股東，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。

憲章文件

於本財政年度內本公司組織章程細則概無變動。

董事會報告

董事會謹將截至二零一八年十二月三十一日止年度之報告及經審核財務報表呈奉各股東閱覽。

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。

主要業務及業務審視

本公司之主要業務為物業投資及投資控股。其附屬公司主要從事投資控股、物業發展、物業投資、物業管理及石油生產。其主要附屬公司之主要業務及資料載於財務報表附註28。

就公司條例(「公司條例」)(香港法例第622章)附表5指定對上述業務進行之進一步討論和分析，包括對集團業務之中肯審視、對集團面對之主要風險及不明朗因素的討論、自二零一八年財政年度終結後發生並對集團有影響的重大事件的詳情，及集團業務相當可能進行之未來發展的揭示，已載於本年報「五年財務摘要」、「主席報告」、「營運回顧」、「財務回顧」及「企業管治報告」章節內。上述章節構成本報告之一部分。

股息

中期股息每股0.22港元(二零一七年：0.22港元)及以實物方式分派特別股息，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」)(股份代號：208)一股普通股股份(二零一七年：無)已於二零一八年十二月十二日派付。董事會現建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.50港元(二零一七年：0.43港元)。

股本

年內股本變動載於財務報表附註23(b)。

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。

儲備金

年內儲備金變動載於綜合權益變動表。

董事會報告

石油儲備

除於回顧年內之生產，集團之石油儲備並無重大變化。

銀行貸款及其他借款

集團於二零一八年十二月三十一日之銀行貸款及其他借款資料載於財務報表附註21及22。

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財務報表附註4(b)。

捐款

集團於年內共捐款1,267,000港元作慈善用途(二零一七年：989,000港元)。

物業

集團主要物業及物業權益的資料載於本年報第152至156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

除董事服務合約外，本公司於年內並無就本公司整體或任何重大部分的業務的管理及行政工作訂立或存在任何合約。

主要客戶及供應商

於二零一八年十二月三十一日止年度內，集團之主要客戶及供應商資料載於財務報表附註3(d)。

董事會報告

董事

以下為年內及截至本報告日期之本公司董事：

柯為湘先生(主席及執行董事)
黎家輝先生(執行董事)
柯沛鈞先生(執行董事)
林勇禧先生(執行董事)
吳志文女士(非執行董事)
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，柯為湘先生、司徒振中先生及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。

根據公司條例第383條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財務報表附註5(a)。

所有董事的簡歷載於本年報第30及31頁。

附屬公司董事

年內及截至本報告日期，出任本公司之附屬公司董事會之董事名單，已載於本公司網站www.kdc.com.hk。

董事之服務合約

擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事概無與集團任何成員公司訂立集團在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止之服務合約。

董事會報告

董事之權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，董事於本公司及保利達資產擁有根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)(香港法例第571章)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」)之股份權益如下：

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
柯為湘先生	公司	830,770,124		2及3
	公司	<u>277,500</u>		2及4
		831,047,624	70.63%	
陸恭正先生	信託成立人及受益人	1,425,000	0.12%	5
黎家輝先生	個人	751,000	0.06%	
David John Shaw先生	個人 家族	133,500		6
		<u>67,000</u>		
		200,500	0.02%	
楊國光先生	個人	180,000	0.02%	
柯沛鈞先生	個人	43,500	0.00%	

董事會報告

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7)	附註
柯為湘先生	公司	3,142,341,682		8
	公司	83,077,012		2及3
	公司	27,750		2及4
		<u>3,225,446,444</u>	72.66%	
柯沛鈞先生	個人	7,004,350	0.16%	
林勇禧先生	家族	7,000,000	0.16%	9
楊國光先生	個人	2,018,000	0.05%	
黎家輝先生	個人	505,100	0.01%	
陸恭正先生	信託成立人及受益人	142,500	0.00%	5
David John Shaw先生	個人 家族	13,350		6
		<u>6,700</u>		
		20,050	0.00%	

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零一八年十二月三十一日之已發行普通股總數1,176,631,296股計算。
- (2) 該等股份之權益由New Explorer Developments Limited(「New Explorer」)之全資附屬公司Intellinsight Holdings Limited(「Intellinsight」)持有，而New Explorer由柯為湘先生全資擁有。
- (3) 正如二零一八年十二月二十日所公佈，New Explorer持有之股份之間接權益由柯為湘先生之家族信託受託人於二零一八年十二月十八日所轉讓。
- (4) 該等股份之權益由China Dragon Limited於二零一八年十二月二十八日所轉讓。
- (5) 該等股份之權益由全權信託擁有，而陸恭正先生分別為該等信託之成立人及受益人。
- (6) 該等股份之權益由David John Shaw先生之已去世配偶持有，而該等股份為她的遺產之一部分。
- (7) 持股百分比乃根據保利達資產於二零一八年十二月三十一日之已發行普通股總數4,438,967,838股計算。保利達資產為本公司之相聯法團。
- (8) 該等保利達資產股份之權益由本公司之全資附屬公司Marble King International Limited持有。基於上述附註(2)所述本公司股份之權益，柯為湘先生被視為擁有保利達資產股份之權益。
- (9) 該等保利達資產股份之權益由林勇禧先生之配偶持有。

董事會報告

董事之權益及淡倉(續)

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，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任何權益或淡倉(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任何權益或淡倉。

主要股東權益

於二零一八年十二月三十一日，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或淡倉如下：

姓名	權益性質	普通股數目	持股百分比 (附註1)	附註
New Explorer Developments Limited	公司	831,047,624	70.63%	2

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零一八年十二月三十一日之已發行普通股總數1,176,631,296股計算。
- (2) 該等股份之權益由在標題為「董事之權益及淡倉」一節中附註(2)所述之Intellinsight持有。

上述披露的權益為於本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，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任何權益或淡倉，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任何權益或淡倉。

董事會報告

董事於交易、安排或合約之權益及關連交易

於二零一八年十二月三十一日止年度內，根據上市規則，集團進行之下列交易構成本公司關連交易：

- (1) 於二零一八年六月二十二日，本公司之直接全資附屬公司Future Star International Limited(「Future Star」)與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)訂立買賣協議(「威鞍協議」)，據此，Future Star同意收購威鞍有限公司(「威鞍」)之全部已發行股本及銷售貸款(即威鞍於二零一八年五月三十一日結欠保利達控股或向保利達控股引致之100%之義務、負債及債務)，代價為2,110,242,000港元。威鞍透過其全資附屬公司間接持有分別位於(i)中華人民共和國(「中國」)上海市楊浦區四平路東，大連路北及(ii)中國上海市楊浦區四平街道176街坊14/7丘之兩個物業發展項目之權益。
- (2) 於二零一八年六月二十二日，本公司之間接非全資附屬公司Noble Prime International Limited(「Noble Prime」)與保利達控股訂立買賣協議(「雋揚協議」)，據此，Noble Prime同意收購雋揚有限公司(「雋揚」)之50%已發行股本及銷售貸款(即雋揚於二零一八年五月三十一日結欠保利達控股或向保利達控股引致之50%之義務、負債及債務)，最初代價為1,200,111,000港元(代價可予調整上限為311,912,000港元)。雋揚透過其全資附屬公司間接持有位於中國廣東省中山市南區北台村沙圍及南通尾之物業發展項目之權益。
- (3) 於二零一八年六月二十二日，Noble Prime與保利達控股訂立買賣協議(「Allround協議」)，據此，Noble Prime同意收購Allround Holdings Limited(「Allround」)之60%已發行股本及銷售貸款(即Allround於二零一八年五月三十一日結欠保利達控股或向保利達控股引致之60%之義務、負債及債務)，代價為644,378,000港元。Allround透過其全資附屬公司間接持有位於中國廣東省珠海市九洲大道與迎賓大道交匯處之物業發展項目之權益。

於二零一八年六月二十二日，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)、柯沛鈞先生(執行董事)及柯沛榮女士(執行董事林勇禧先生之配偶)。保利達控股透過其全資附屬公司Intellinsight持有本公司之70.61%權益。

董事會報告

董事於交易、安排或合約之權益及關連交易(續)

鑒於於二零一八年六月二十二日，保利達控股由柯為湘先生及其家族成員(其中吳志文女士及柯沛鈞先生為本公司董事而柯沛縈女士為本公司董事林勇禧先生之配偶)間接擁有，保利達控股屬本公司之關連人士。因此，上述交易根據上市規則構成本公司之一項重要及關連交易。交易詳情載於日期為二零一八年六月二十二日本公司及保利達資產之聯合公佈以及日期分別為二零一八年六月二十二日及二零一八年十月二十六日本公司之公佈及通函內。

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(包括威鞍協議、雋揚協議及Allround協議及其條款)乃屬集團在一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，屬公平合理，並且符合本公司及其股東之整體利益。上述交易已於二零一八年十一月二十一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。除上文所披露者及財務報表附註14及30所載章節標題為「物業發展權益」及「重大關連人士交易」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本年度末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交易、安排或合約中擁有重大利益。

獲准許之彌償條文

獲准許之彌償條文(定義見公司條例第469條)正於惠及本公司之董事之情況下有效且於年內有效。本公司獲准許之彌償條文詳情載於本年報之企業管治報告內。

董事資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條，有關須披露之本公司董事資料之變動如下：

- 一 柯為湘先生(本公司主席及執行董事)及吳志文女士(本公司非執行董事)分別為New Explorer Developments Limited的主席及董事，該公司於二零一八年十二月十八日成為Intellinsight Holding Limited(本公司的主要股東)的單一股東。

除上述所披露者及載於財務報表附註5(a)之董事酬金外，並無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條規定而作出披露。

董事會報告

根據上市規則第13.21條而作出之披露

於二零一八年十二月三十一日止年度內，本公司概無須根據上市規則第13.21條而作出披露責任。

退休計劃

集團所設之退休計劃資料載於財務報表附註29。

購入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入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32至50頁之企業管治報告。

財務報表之審閱

審核委員會已聯同本公司之獨立核數師審閱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，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。

董事會報告

暫停辦理股份過戶登記手續

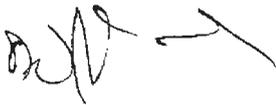
為確定股東出席二零一九年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一九年五月三十一日(星期五)至二零一九年六月五日(星期三)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席二零一九年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零一九年五月三十日(星期四)下午四時三十分(香港時間)前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，以辦理過戶登記手續。

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，以辦理過戶登記手續。

核數師

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已由畢馬威會計師事務所(執業會計師)審核。該核數師任滿告退，惟願膺聘連任。在即將舉行之股東週年大會上將提呈決議案，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，二零一九年三月二十七日

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)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第68至151頁的九龍建業有限公司(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二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表與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，以及綜合財務報表附註，包括重要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

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。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部份中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

評估 貴集團、合營企業及聯營公司在中國內地擁有的待售發展中物業及待售物業的化現淨值

請參閱會計政策1(i)(ii)及(i)(iii)及綜合財務報表附註2(d), 15, 16及17

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>於二零一八年十二月三十一日，貴集團在中國內地多個城市持有多个住宅及商業物業發展項目。</p> <p>此外，貴集團透過多間合營企業及聯營公司(於綜合財務報表中按權益入帳)，在中國內地的住宅及商業物業發展項目擁有權益。</p> <p>貴集團於該合營企業及聯營公司的權益之帳面值大部份為有關被投資公司所擁有的相關物業發展項目的帳面值。</p> <p>待售發展中物業及待售物業乃以成本值或化現淨值之較低者結算於帳內。管理層需要就釐定該等物業的化現淨值作出重大的估計及判斷，尤其是在釐定該等物業的預期未來售價，完工成本及完成出售物業所需的成本時。</p> <p>我們把評估 貴集團與其合營企業及聯營公司在中國內地所持有的待售發展中物業及待售物業的化現淨值列為關鍵審計事項，因為該等物業對 貴集團的總資產而言屬重大，且評估化現淨值本質上具有主觀性，管理層需要就各物業發展項目的未來建築成本及未來售價作出重大判斷，尤其是鑒於中國內地的現有經濟情況，地方政府正在對購買住宅物業頒佈條件或限制。</p>	<p>我們就評估中國內地的待售發展中物業及待售物業的化現淨值的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 獲取及檢閱管理層對物業化現淨值的評估所依據的估值評估；• 與管理層討論估值時採用的估值方法，並通過比較預期未來售價及完工成本與類似物業的近期交易價格(如適用)或各發展地點附近可比較物業的價格以及類似性質及地點的物業之公開建築成本資料，對 貴集團在估值中使用的關鍵估計及假設提出質詢；• 實地考察所有待售發展中物業，以觀察其發展進展，並參考有關估計建築成本的統計數字、已簽署建設合約及／或 貴集團所發展的近期竣工項目的單位建築成本，對管理層反映在最新預測中的發展預算提出質詢；• 對管理層在得出化現淨值年終評估時作出的計算抽樣進行重新計算，並將各發展項目的估算之未來建築成本與 貴集團的最新預算進行比較；• 對所有年內完工的待售發展中物業進行回顧性分析，將年內產生的實際建築成本與上年度預測作對比，以評估 貴集團預算程序的準確性；• 進行敏感性分析，以確定單獨或滙總起來所需的估計變化程度，使有關物業可能產生重大錯誤陳述，並考慮該等關鍵估計出現變動的可能性。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

評估石油生產及開採資產的潛在減值

請參閱會計政策1(i)及(k)及綜合財務報表附註2(g), 11及13

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>於二零一八年十二月三十一日，貴集團在哈薩克斯坦持有帳面值共323,000,000港元的石油生產及開採資產，按成本扣除累計攤銷及減值虧損列帳。</p> <p>繼續正常原油生產所需的相關燃氣許可證已於二零一八年十二月三十一日到期。故油田之正常原油生產由二零一九年一月一日起暫停，惟貴集團自那時起仍能維持最低生產水平。</p> <p>石油生產及開採資產的可收回金額由貴集團管理層根據持續使用該等資產所產生之未來現金流之現值進行評估。可收回金額的評估本質上具有主觀性，因為其涉及重大的管理層判斷及估計，尤其是對未來原油價格、未來石油產量、通脹和所採用的貼現率的估計。</p> <p>我們把評估石油生產及開採資產的潛在減值列為關鍵審計事項，因為評估其可收回金額涉及重大的管理層判斷，尤其是鑒於原油價格波動、相關燃氣許可證更新的不確定性及哈薩克斯坦當前的商業環境。該等管理層判斷的變化可能對綜合財務報表造成重大影響。</p>	<p>我們就評估石油生產及開採資產潛在減值的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 獲取及檢閱管理層編製的減值評估，並將過往年度作出的關鍵估計及假設與本年度作對比；• 在我們內部評估專家的協助下，與管理層討論其估值方法，並對貼現現金流預測中所採納的關鍵估計及假設提出質詢，尤其是與未來原油價格、產量預測、未來經營及資本開支、貼現率及通脹率有關者，將其與公開市場基準、歷史業績、經濟及行業預測或經批准商業計劃作對比，及利用我們內部評估專家的行業知識及經驗；• 檢閱管理層於評估貼現現金流預測所覆蓋的時間內更新相關燃氣許可證的可能性時所依據的文件；• 對石油生產及開採資產進行回顧性分析，將上年度減值評估中作出的經營業績預測與本年度經營業績作對比；• 對管理層於年底評估時所得出之可收回金額進行重新計算，及將金額與實際帳面值作對比，並評估是否有必要作出任何減值或撥回早前已確認的減值費用；及• 通過調整未來原油價格及貼現率，進行敏感度分析，以評估管理層可能於減值評估時出現偏差的風險。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

物業發展權益的估值

請參閱會計政策1(j)及綜合財務報表附註2(e)及14

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>於二零一八年十二月三十一日，物業發展權益指 貴集團於澳門及中國內地的住宅及商業物業發展中的權益，按總公允價值13,838,000,000港元列帳。 貴集團於綜合收益計算表中就截至二零一八年十二月三十一日止年度確認資產重估收益淨額175,000,000港元。</p> <p>於二零一八年十二月三十一日，澳門之物業發展權益主要是指P地段之物業發展項目。由於澳門P地段之物業發展項目的土地租賃到期，故其建築工程自二零一五年十二月已暫停。根據P地段之物業發展項目的共同投資協議， 貴公司的關連公司保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)將補償 貴集團有關P地段物業發展項目的損失。</p> <p>物業發展權益的公允價值採用管理層編製的貼現現金流模型計量。</p> <p>我們把物業發展權益估值列為關鍵審計事項，因為物業發展權益對 貴集團的總資產而言屬重大，而物業發展權益之公允價值變動對 貴集團的綜合收益計算表而言亦屬重大，加上物業發展權益估值本質上具有主觀性，管理層需要作出重大的判斷及估計，以致提高了錯誤或管理層偏差的風險，尤其是鑒於以及澳門及中國內地物業價格的波動。</p>	<p>我們就物業發展權益估值的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 獲取及檢閱管理層編製的貼現現金流預測，並將過往年度作出的關鍵估計及假設與本年度及當前市場發展作對比；• 在我們內部評估專家的協助下，與管理層討論其估值方法，並通過比較有關預期未來售價、完工成本、租金及收益率的估計及假設及所採用貼現率與公開市場資料及利用我們內部評估專家的行業知識及經驗，對貼現現金流預測中所採納的關鍵估計及假設提出質詢；• 實地考察相關物業發展權益之項目，以觀察其發展進度，評價各項目的發展進度是否與最新預測中反映的發展計劃一致；• 檢閱 貴集團收到保利達控股的財務資料及管理層提到的其他文件，以評估保利達控股的財務能力是否能補償 貴集團有關P地段物業發展項目的任何損失；及• 對管理層於年底評估時透過貼現現金流模型所得出之公允價值進行重新計算，及將預期利潤分配計劃與管理層持有的最新銷售預算計劃作對比。

獨立核數師報告

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項。以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。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。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何偉明。

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

二零一九年三月二十七日

綜合收益計算表

截至二零一八年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零一八年 千元	二零一七年 千元
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(a)	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	2(g)	–	(226,500)
其他經營費用		(74,857)	(64,919)
投資物業之公允價值變動	10	360,389	106,797
物業發展權益之公允價值變動	14	174,500	–
經營盈利		2,533,270	446,155
財務成本	4(b)	(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	4	2,723,905	1,798,792
所得稅	6(a)	(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	7	1.86元	1.41元

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日
(以港幣計算)

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
本年度盈利	2,651,872	1,718,901
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
確認物業發展權益分派轉往收益計算表	-	(555,793)
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	(165,518)	208,471
	(326,618)	5,421
本年度全面收益總計	2,325,254	1,724,322
下列人士應佔：		
公司股權持有人	1,867,966	1,740,148
非控股權益	457,288	(15,826)
本年度全面收益總計	2,325,254	1,724,322

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零一八年		二零一七年	
		千元	千元	千元	千元
非流動資產					
投資物業	10		10,607,850		10,313,500
物業、機械及設備	11		767,118		541,625
石油開採資產	13		27,516		28,175
物業發展權益	14		12,966,296		12,399,437
合營企業權益	15		4,533,371		3,338,920
聯營公司權益	16		1,680,459		1,824,171
各項貸款	18		818,470		978,265
遞延稅項資產	9(a)		125,794		122,010
			31,526,874		29,546,103
流動資產					
存貨	17		20,015,325		14,440,005
物業發展權益	14		871,658		1,264,017
營業應收帳款及其他應收款	18		1,130,952		1,072,018
各項貸款	18		25,014		26,171
應收關連公司款	20		1,480,000		–
應收同系附屬公司款	20		–		665,161
應收合營企業款	15		301,926		88,651
已抵押銀行存款	27		1,042,161		15,000
現金及銀行結餘			1,068,348		1,969,391
			25,935,384		19,540,414
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	19		6,401,167		4,796,620
應付合營企業款	15		709,312		743,500
聯營公司貸款	16		45,218		39,582
銀行貸款	22		6,825,941		7,316,136
本期稅項			176,819		174,087
			14,158,457		13,069,925
流動資產淨值			11,776,927		6,470,489
資產總額減流動負債			43,303,801		36,016,592

綜合財務狀況表

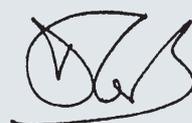
於二零一八年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零一八年		二零一七年	
		千元	千元	千元	千元
非流動負債					
關連公司貸款	21	4,274,519		-	
最終控股公司貸款	21	-		619,526	
銀行貸款	22	8,455,488		6,344,000	
其他應付款		17,450		18,615	
遞延稅項負債	9(a)	730,970		737,483	
			13,478,427		7,719,624
資產淨值			29,825,374		28,296,968
股本及儲備金					
股本	23(b)		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			25,676,191		24,905,683
非控股權益			4,149,183		3,391,285
權益總額			29,825,374		28,296,968

董事會於二零一九年三月二十七日批准及授權刊發。



董事
柯為湘



董事
黎家輝

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日
(以港幣計算)

	公司股權持有人應佔					合計 千元	非控股權益 千元	權益總額 千元
	股本 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			
於二零一七年一月一日	8,417,472	416	3,118,007	(11,603)	12,055,401	23,579,693	3,511,191	27,090,884
二零一七年度之權益變動								
本年度盈利	-	-	-	-	1,635,026	1,635,026	83,875	1,718,901
其他全面收益	-	-	(316,571)	421,693	-	105,122	(99,701)	5,421
全面收益總計	-	-	(316,571)	421,693	1,635,026	1,740,148	(15,826)	1,724,322
已批准之上年度股息	-	-	-	-	(448,766)	(448,766)	-	(448,766)
已批准之本年度股息	-	-	-	-	(258,859)	(258,859)	-	(258,859)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(10,613)	(10,613)
發行新股作為收購非控股權益持有之股權 而增加附屬公司之權益代價	219,018	74,449	-	-	-	293,467	(93,467)	200,000
於二零一七年十二月三十一日	8,636,490	74,865	2,801,436	410,090	12,982,802	24,905,683	3,391,285	28,296,968

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日
(以港幣計算)

附註	公司股權持有人應佔						非控股權益 千元	權益總額 千元
	股本 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		
於二零一八年一月一日	8,636,490	74,865	2,801,436	410,090	12,982,802	24,905,683	3,391,285	28,296,968
初始應用香港會計準則第9條之影響	1(d)	-	(2,801,436)	-	2,801,436	-	-	-
於二零一八年一月一日(經調整)	8,636,490	74,865	-	410,090	15,784,238	24,905,683	3,391,285	28,296,968
二零一八年度之權益變動								
本年度盈利	-	-	-	-	2,193,309	2,193,309	458,563	2,651,872
其他全面收益	-	-	-	(325,343)	-	(325,343)	(1,275)	(326,618)
全面收益總計	-	-	-	(325,343)	2,193,309	1,867,966	457,288	2,325,254
已批准之上年度股息	-	-	-	-	(505,951)	(505,951)	-	(505,951)
已批准之本年度股息	-	-	-	-	(258,859)	(258,859)	-	(258,859)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(39,939)	(39,939)
收購附屬公司款超出公司間貸款 金額(備註(i))	-	7,901	-	-	-	7,901	-	7,901
以附屬公司股份分派之特別股息 (備註(ii))	-	(259,361)	-	-	(81,188)	(340,549)	340,549	-
於二零一八年十二月三十一日	8,636,490	(176,595)	-	84,747	17,131,549	25,676,191	4,149,183	29,825,374

備註

- (i) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)訂立協議，以總代價2,110,242,000元(其中742,550,000元用作購買股份及1,367,692,000元用作公司間貸款轉讓)建議收購保利達控股全資附屬公司所擁有之100%權益連同貸款轉讓。已支付代價1,367,692,000元與已轉讓公司間貸款1,375,593,000元之差額7,901,000元視為資本投入。
- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團透過分派附註8內披露的特別股息分派其於保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)(股份代號：208)之2.65%股權。該分派視為部分出售附屬公司而不失去控制權。特別股息之公允價值及非控股權益帳面值增加之差額259,361,000元已於資本儲備金權益中確認。

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零一八年 千元	二零一七年 千元
經營業務所得／(所耗)現金淨額	24(a)	1,525,866	(674,505)
投資項目			
出售物業、機械及設備款		1,486	59
出售投資物業款		5,987	7,893
添置投資物業		(166,085)	(140,367)
添置物業、機械及設備		(10,914)	(2,698)
物業發展權益款		–	(700,000)
已收合營企業股息		68,684	66,213
已抵押銀行存款增加		(1,067,490)	–
超過三個月到期之銀行存款減少		–	6,436
收購附屬公司現金收入	24(c)	5,557	–
投資項目所耗現金淨額		(1,162,775)	(762,464)
融資項目			
提取銀行貸款	24(b)	3,964,675	3,899,000
償還銀行貸款	24(b)	(3,540,957)	(308,917)
最終控股公司貸款增加	24(b)	–	543,563
關連公司貸款減少	24(b)	(843,223)	–
同系附屬公司貸款減少	24(b)	–	(814,056)
聯營公司貸款增加	24(b)	3,346	1,510
已派股息予公司股權持有人		(764,713)	(707,022)
已派股息予非控股權益		(39,939)	(10,613)
融資項目(所耗)／所得現金淨額		(1,220,811)	2,603,465
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(857,720)	1,166,496
於一月一日現金及現金等價物		1,969,391	788,964
滙率變動之影響		(43,323)	13,931
於十二月三十一日現金及現金等價物		1,068,348	1,969,391
於十二月三十一日現金及現金等價物之分析			
現金及銀行結餘		1,068,348	1,969,391

財務報表附註

(以港幣計算)

1 重要會計政策

(a) 遵例聲明

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。本集團採用之主要會計政策披露如下。

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1(d)。

(b) 編製基準

除投資物業及物業發展權益是按公允價值編製(見下文會計政策)外，本財務報表是以歷史成本作為編製基準。

按香港財務報告準則編製之財務報表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財務報表有重大影響之範疇，均載於附註2。

(c) 財務報表合併標準

綜合財務報表包括九龍建業有限公司(「本公司」)及其所有附屬公司(統稱「本集團」)編製至十二月三十一日之財務報表，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。

1 重要會計政策(續)

(d) 會計政策之變動

(i) 概述

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1(d)(ii)及附註1(d)(iii)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。

(ii) 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。

財務報表附註

1 重要會計政策(續)

(d) 會計政策之變動(續)

(ii) 香港財務報告準則第9條「金融工具」(續)

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	2,801,436
於二零一八年一月一日之保留盈利增加	2,801,436
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	(2,801,436)
於二零一八年一月一日之公允價值儲備金減少	(2,801,436)

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 千元	重新分類 千元	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。

1 重要會計政策(續)

(d) 會計政策之變動(續)

(ii) 香港財務報告準則第9條「金融工具」(續)

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。

(iii) 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。

1 重要會計政策(續)

(d) 會計政策之變動(續)

(iii) 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條所受影响之科目：

	根據香港財務 報告準則第15條 呈列的數值 (A) 千元	按香港會計 準則第18條 呈列的假設數值 (B) 千元	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(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)

財務報表附註

1 重要會計政策(續)

(d) 會計政策之變動(續)

(iii) 香港財務報告準則第15條「來自客戶合約收入」(續)

	根據香港財務 報告準則第15條 呈列的數值 (A) 千元	按香港會計 準則第18條 呈列的假設數值 (B) 千元	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) 千元
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)
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 止年度除稅前盈利與經營業務 所得現金之對帳表內(附註24(a)) 所受影響之科目：			
除稅前盈利	2,723,905	4,502,832	(1,778,927)
存貨(增加)／減少	(1,097,555)	1,674,289	(2,771,844)
營業應收帳款及其他應收款減少／(增加)	99,621	(2,346,025)	2,445,646
營業應付帳款及其他應付款增加／(減少)	1,604,242	(500,883)	2,105,125

1 重要會計政策(續)

(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帳。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(t))。

於年內出售現金產生單位時，應佔商譽部份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財務報表內。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財務報表時完全抵銷。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。

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財務狀況表之權益內，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全面收益列報為非控股權益及本公司股權持有人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盈虧。

1 重要會計政策(續)

(f) 附屬公司及非控股權益(續)

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帳，其盈虧於收益計算表內確認。任何於失去控制權當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財務資產之公允價值(見附註1(o))，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，在本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除任何減值虧損入帳(見附註1(t))。

(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或共同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財務報表。按權益法，該投資先以成本列帳，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。

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帳面值，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帳。

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(o))。

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，在本公司財務狀況表內，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帳(見附註1(t))。

1 重要會計政策(續)

(h) 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。除該等物業於報告期末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會按成本扣除減值虧損後計算外，投資物業將按公允價值入帳。投資物業一切公允價值變動於綜合收益計算表中確認。

(i) 物業、機械及設備

(i) 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帳。

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財務狀況表內入帳。

(ii) 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扣除累計折舊及減值虧損入帳(見附註1(t))。

(iii) 報廢或出售一項物業、機械及設備所產生之盈虧，按出售所得款項淨額與有關項目之帳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。

(j) 物業發展權益

(A) 自二零一八年一月一日起適用之政策

物業發展權益分類為按公允價值計入損益之投資。該等投資(包括權益)之公允價值變動於損益確認。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。

(B) 二零一八年一月一日前適用之政策

物業發展權益乃按公允價值列帳。其公允價值變動於其他全面收益內確認，並累計於公允價值儲備金，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綜合收益計算表。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。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綜合收益計算表。

1 重要會計政策(續)

(k) 石油開採資產

用於購置及維持本集團石油勘探及生產活動之開採權所產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扣除累計攤銷及減值虧損列帳。攤銷以生產數量法按估算石油證實儲量及概略儲量計算。

(l) 存貨

(i) 未來發展土地／物業

未來發展土地／物業均以成本值或估算之化現淨值之較低者結算於帳內。化現淨值乃估算之銷售價扣除估算完成所需成本及出售物業產生之費用。

(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帳內。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估算完成所需成本及出售物業產生之費用。

(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帳內。化現淨值乃估算之銷售價扣除出售物業產生之費用。

(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帳。消耗品乃以成本值扣除廢置準備入帳。存貨之成本(物業除外)以加權平均法計算。化現淨值乃估算之銷售價扣除估算完成所需成本及出售將予產生之費用。

(m) 合約資產及合約負債

本集團於根據合約所載付款條款具無條件權利收取代價前確認營業收入(見附註1(v))時，確認合約資產。評估預期信貸虧損的合約資產根據附註1(t)(i)所載政策，並於代價權利成為無條件時重新分類至應收款(見附註1(n))。

於客戶在本集團確認相關營業收入前支付代價時，確認合約負債(見附註1(v))。倘本集團具有無條件權利於本集團確認相關營業收入前收取代價，則亦將確認合約負債。在該情況下，亦將確認相應應收款(見附註1(n))。

就與客戶的單一合約而言，以合約資產淨值或合約負債淨值呈列。就複數合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不以淨額基準呈列。

當合約包含重大融資成分時，合約結餘包括按實際利率法計算的利息(見附註1(v))。

1 重要會計政策(續)

(n) 營業應收帳款及其他應收款

應收款於本集團有無條件權利收取代價時確認。倘該代價付款僅須隨時間流逝而到期，則收取代價的權利屬無條件。倘營業收入已於本集團具有無條件權利收取代價前確認，則該款項呈列為合約資產(見附註1(m))。

應收款按攤銷成本使用實際利率法減信貸虧損撥備入帳(見附註1(t))。

(o) 其他股本證券投資

本集團之股本證券投資(附屬公司、聯營公司及合營企業投資除外)政策載列於下文：

股本證券投資於本集團確保購買／出售投資當日予以確認／不再確認。該等投資初步按公平值加上直接應佔交易成本列帳，惟按公允價值計入損益之投資除外，該等投資之交易成本直接於損益內確認。有關本集團釐定金融工具公允價值方法之說明，見附註31(f)。該等投資其後根據其分類按下文入帳：

(A) 自二零一八年一月一日起適用之政策

股本投資以外之投資

本集團持有之非股本投資歸入以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資之目的為收取合約現金流量，即純粹為支付本金及利息。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算(見附註1(v)(vi))。
- 按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)－可劃轉，倘投資之合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於其目的為同時收取合約現金流量及出售之業務模式中持有。公允價值變動於其他全面收益確認，惟預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益確認。當不再確認投資，於其他全面收益累計之金額由權益劃轉至損益。
- 按公允價值計入損益，倘投資不符合按攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收益(可劃轉)之標準。投資之公允價值變動(包括利息)於損益確認。

1 重要會計政策(續)

(o) 其他股本證券投資(續)

(A) 自二零一八年一月一日起適用之政策(續)

股本投資

於股本證券投資之分類為按公允價值計入損益，除非股本投資並非持作買賣用途，且於初始確認投資時，本集團選擇不可撤銷指定投資為按公允價值計入其他全面收益(不可劃轉)，以致公允價值之後續變動於其他全面收益確認。有關選擇乃按工具個別作出，惟僅當發行人認為投資符合權益定義時方可作出。於作出有關選擇後，於其他全面收益累計之金額繼續保留於公允價值儲備(不可劃轉)，直至投資被出售為止。出售時，於公允價值儲備(不可劃轉)累計之金額轉撥至保留盈利，而非透過損益帳劃轉。股本證券投資之股息(不論分類為按公允價值計入損益或按公允價值計入其他全面收益)，均根據附註1(v)(v)所載政策於損益內確認為其他收入。

(B) 二零一八年一月一日前適用之政策

財務資產最初以公允價值(即其交易價格)列帳，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帳：

可買賣之金融投資於流動資產內入帳，並於每個報告期末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淨盈虧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(v)(v)及1(v)(vi)之政策予以確認。

不屬於上述任何類別之財務資產歸類為可供出售投資。在各報告期末，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扣除減值虧損後於財務狀況表內確認(見附註1(t)二零一八年一月一日前適用之政策)。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(v)(v)及1(v)(vi)所載政策於損益中確認。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中確認。

(p) 營業應付帳款及其他應付款

除財務擔保負債按照附註1(x)(i)計量外，營業應付帳款及其他應付款最初以公允價值確認，其後按成本攤銷入帳，若貼現之影響並不重大，營業應付帳款及其他應付款將以成本值入帳。

1 重要會計政策(續)

(q) 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。

(r) 借貸

借貸最初以公允價值確認及其後以攤銷成本入帳。其最初確認金額及贖回之差額於借貸期內以實際利率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準備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實際應付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。

(s) 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計折舊及減值虧損入帳。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就石油勘探及生產活動而產生之物業、機械及設備。若干石油生產資產之折舊乃主要以生產數量法按各項資產之成本值扣除估算剩餘價值，以估算石油證實儲量及概略儲量撇銷。

(iii) 其他物業、機械及設備

其他物業、機械及設備乃按成本值扣除累計折舊及減值虧損入帳。未來估計其他物業、機械及設備拆除及恢復之成本按適當之利率貼現，並資本化成為其他物業、機械及設備之部份成本，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(s)(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)

(t) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及合約資產之信貸虧損

(A) 自二零一八年一月一日適用之政策

本集團就以下項目之預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及現金等價物、營業應收帳款及其他應收款、各項貸款、應收合營企業款、貸款予聯營公司及貸款予合營企業)；及
- 香港財務報告準則第15號所界定之合約資產(見附註1(m))。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損之概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金短缺之現值(即根據合約應付予本集團之現金流量與本集團預計收取之現金流量之間之差額)計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、營業應收帳款及其他應收款以及合約資產：於初始確認時釐定之實際利率或其近似值；及
- 浮息金融資產：即期實際利率。

估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面對信貸風險之最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在毋需付出過多成本或努力下即可獲得之合理與可支持資料。此項包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測之資料。

預期信貸虧損採用以下任一基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件所導致之虧損；及
- 存續期預期信貸虧損：指所有可能在適用預期信貸虧損模式之項目之預計年期內發生之違約事件預期可能導致之虧損。

營業應收帳款及合約資產之虧損撥備一直按等同於存續期預期信貸虧損之金額計量。該等財務資產之預期信貸虧損乃根據本集團之過往信貸虧損經驗採用撥備矩陣進行估計，並根據債務人特定因素以及就報告日期對目前及預測整體經濟狀況之評估作出調整。

就所有其他財務工具而言，本集團確認相等於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非自初始確認以來財務工具之信貸風險顯著增加，於此情況下，虧損撥備乃按相等於存續期預期信貸虧損之金額計量。

1 重要會計政策(續)

(t) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及合約資產之信貸虧損(續)

(A) 自二零一八年一月一日適用之政策(續)

信貸風險顯著增加

於評估財務工具之信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，本集團會比較於報告日期所評估之財務工具發生之違約風險與初始確認日期評估之有關風險。於重新評估時，本集團認為，倘(i)借款人不大有可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)行動之情況下向本集團悉數支付其信貸責任；或(ii)財務資產已逾期90日，則將發生違約事件。本集團會考慮合理可靠之定量及定性資料，包括過往經驗及毋需付出不必要成本或努力即可獲得之前瞻性資料。

具體而言，於評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時，已計及以下資料：

- 未能在合約到期日支付本金或利息；
- 財務工具外部或內部信貸評級(如適用)之實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；及
- 因科技、市場、經濟或法律環境之當前或預期變動而對債務人履行對本集團責任之能力產生重大不利影響。

視乎財務工具之性質而定，信貸風險是否顯著增加之評估按個別基準或集體基準進行。倘評估按集體基準進行，則財務工具按共同信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量，以反映財務工具之信貸風險自初始確認以來之變動。預期信貸虧損金額之任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。本集團就所有財務工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備帳對其帳面值作出相應調整。

1 重要會計政策(續)

(t) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及合約資產之信貸虧損(續)

(A) 自二零一八年一月一日適用之政策(續)

利息收入之計算基準

根據附註1(v)(vi)確認之利息收入乃按財務資產之帳面總值計算，除非該財務資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按該財務資產之攤銷成本(即帳面總值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團會評估財務資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對財務資產估計未來現金流量有不利影響之事件時，則財務資產出現信貸減值。

財務資產出現信貸減值之證據包括下列可觀察事件：

- 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；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；或
- 因科技、市場、經濟或法律環境之重大變動而對債務人產生不利影響。

撇銷政策

倘日後無實際收回之可能性，則會撇銷財務資產或合約資產部分或全部帳面總值。該情況通常出現於本集團確定債務人並無資產或可產生足夠現金流量之收入來源以償還須撇銷之金額。

之前撇銷而其後收回之資產於回收發生期間在損益內確認為減值撥回。

1 重要會計政策(續)

(t) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及合約資產之信貸虧損(續)

(B) 二零一八年一月一日前適用之政策

以成本或攤銷成本列帳於債務及股本證券投資、物業發展權益及其他流動及非流動應收帳款以成本值或攤銷成本或分類為可供出售證券於各報告期末接受檢討，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數據：

- 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帳：

- 就於聯營公司及合營企業之投資(包括於綜合財務報表內以權益法確認)而言，減值虧損透過將投資整體的可收回金額與其帳面值比較計量。倘若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。
- 就以成本列帳之無報價股本證券而言，其減值虧損按該財務資產帳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。以成本列帳之無報價股本證券的減值虧損不會撥回。

1 重要會計政策(續)

(t) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及合約資產之信貸虧損(續)

(B) 二零一八年一月一日前適用之政策(續)

- 就按攤銷成本列帳之貿易及其他應收帳款及其他財務資產而言，減值虧損將按資產帳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帳面金額超出假設該資產過往年度從未確認減值虧損的帳面金額。

- 就可供出售證券及物業發展權益而言，於公允價值儲備中確認的累計虧損重新分類至損益內。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，扣減過往在損益內已確認的任何該資產減值虧損。

已確認於損益內之可供出售股本證券之減值虧損不能於損益內撥回。其後公允價值之增加將於其他全面收益內確認。

倘可供出售債務證券及物業發展權益其後公允價值之增加可客觀地與確認減值虧損後發生的事件相關，則其減值虧損可予以撥回。在此情況下撥回的減值虧損在損益內確認。

減值虧損應從相應的資產中直接撇銷，但包含在貿易及其他應收帳款中、可收回性被視為可疑而非極低的貿易應收帳款的已確認減值虧損則除外。在此情況下，應以撥備帳記錄呆帳的減值虧損。倘本集團確定能收回應收帳款的機會極低，該被視為不可收回的金額會從貿易應收帳項中直接撇銷，並在撥備帳中撥回有關該債務的任何金額。

倘若之前計入撥備帳的款項在其後期間收回，則相關的撥備會予以撥回。撥備帳的其他變動及之前直接撇銷而其後收回的款項，均在損益內確認。

1 重要會計政策(續)

(t) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他資產減值

於每個報告期末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(以公允價值入帳之物業除外)；
- 石油開採資產；
- 無形資產；
- 商譽；及
- 於公司財務狀況表內之附屬公司、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，不論是否出現任何減值跡象，均會按年估算其可收回金額。

— 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帳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)的任何商譽的帳面值，然後按比例減去該單位(或一組單位)中其他資產的帳面值；但資產帳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帳面值。所撥回的減值虧損於確認撥回年度計入損益。

財務報表附註

1 重要會計政策(續)

(t) 信貸虧損及資產減值(續)

(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(t)(i)及1(t)(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較少之虧損情況下，於中期就商譽已確認之減值虧損均不得於其後撥回。

(u) 所得稅

本年度之所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。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，本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動將於收益計算表內確認。

本期稅項乃本年度應課稅盈利按報告期末已生效或實際生效之稅率計算之預期應付稅項，並就過往年度應付稅項作出任何調整。

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帳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)所載會計政策按公允價值列帳，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報告期末假設以帳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帳面值之預期變現及結算之方式，按於報告期末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。

遞延稅項資產之帳面值於每個報告期末作出檢討，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。

1 重要會計政策(續)

(v) 營業收入之確認

於產品或服務之控制權轉移至客戶，或承租人有權使用該資產時，按本集團預期將有權收取所承諾代價(不包括代第三方收取之該等金額)金額確認營業收入。營業收入不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何營業折扣。

本集團營業收入及其他收入之確認政策詳列如下：

(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確認為收入。

(ii) 出售物業

(A) 自二零一八年一月一日起適用之政策

出售物業所產生之營業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於本集團綜合收益計算表中確認，該時點為客戶擁有能力決定物業用途及獲取物業所有重大利益時。於營業收入確認日期前銷售物業所收取之按金及分期款項已計入綜合財務狀況表之合約負債項下。

(B) 二零一八年一月一日前適用之政策

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，其時點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綜合財務狀況表已收預售訂金內。

(iii) 物業發展權益收入

物業發展權益收入乃於有關投資本集團有權收取分配時確認。

1 重要會計政策(續)

(v) 營業收入之確認(續)

(iv) 原油銷售

(A) 自二零一八年一月一日起適用之政策

原油銷售所產生之營業收入於客戶擁有及接受原油之某個時點確認，其時點為客戶取得已售出原油之控制權。

(B) 二零一八年一月一日前適用之政策

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確認。

(v) 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。

(vi) 利息收入

利息收入於產生時按實際利率法確認，採用準確貼現有關資產預期存在期間之預計未來現金收入之利率計算。

(w) 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報告期末之外幣滙率換算。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。財務狀況表之項目則按報告期末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計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)

(x) 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，該擔保之公平價值首先確認為貿易及其他應付帳款內之遞延收入。在作出財務擔保時擔保的公平價值，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，則即時在損益確認開支。

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。

(A) 自二零一八年一月一日起適用之政策

本集團監測有關債務人將違約之風險，並於財務擔保預期信貸虧損確定高於有關擔保之「營業應付帳款及其他應付款」之金額(首次確認之金額減累計攤銷)時確認撥備。

為釐定預期信貸虧損，本集團考慮自發出擔保以來有關債務人之違約風險變動。本集團計量12個月預期信貸虧損，除非自發出擔保以來有關債務人之違約風險大幅增加，於此情況下，則會計量存續期預期信貸虧損。

由於本集團僅要求於有關債務人按照獲擔保工具之條款違約時付款，故根據預期款項估計預期信貸虧損，以因持有人蒙受之信貸虧損減本集團預期自擔保持有人、有關債務人或任何其他人士收取之任何金額彌償持有人。有關金額使用現時無風險利率貼現，並就現金流量特定風險作出調整。

(B) 二零一八年一月一日前適用之政策

於二零一八年一月一日前，倘(i)當擔保持有人有可能根據本集團已作出的財務擔保向本集團提出索償通知時，及(ii)而預期向本集團索償的金額將超逾有關該擔保的應付帳款及其他應付款項的帳面值，則即時確認並作出撥備。

1 重要會計政策(續)

(x) 已作出之財務擔保、撥備及或然負債(續)

(ii) 其他撥備及或然負債

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帳。

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。

(y) 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、附屬公司及同系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企業(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企業)。
- (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)所識別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。
- (8) 該實體或本集團內成員公司為本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

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。

1 重要會計政策(續)

(z) 經營租賃費用

當本集團以經營租賃方式獲得資產之使用，則根據租賃條款期限所涵蓋之會計期間內，以等額方式在損益中扣除所支付款項，惟倘若有其他基準能更具代表性地反映使用該租賃資產所產生之收益模式者除外。所獲取之租賃激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額之組成部份。或然租金在其產生之會計期間內在損益中扣除。

以經營租賃持有土地之收購成本乃按直線法於租賃條款期限內攤銷，惟歸劃為投資物業(參閱附註1(h))或持作供發展後銷售之待發展物業(參閱附註1(i)(i))。

(aa) 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帳。

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在損益中列作支出。

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在損益中列作支出，惟已計入待售之發展中物業並未確認為支出。

(ab) 分類報告

營運分類及本財務報表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。倘並非個別重大之營運分類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財務報表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，用直線折舊法由資產用作生產性用途日期起將物業、機械及設備(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，按估算石油證實儲量及概略儲量而折舊及攤銷。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。石油儲量估算須根據新近之有關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財務報表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。石油儲量減少將增加折舊、攤銷及折耗費用。

(b) 預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算預期信貸虧損。該撥備率以類似虧損模式之不同債務人群之逾期日數為基準。撥備矩陣以管理層對將產生之存續期預期信貸虧損之估計為基準，其考慮信貸虧損經驗、逾期營業應收帳款帳齡、債務人償還記錄及債務人財務狀況以及兩者現時及預測總體經濟狀況之評估作出估計，上述所有考慮事宜均涉及重大程度之管理判斷。

預期信貸虧損撥備極易受到環境及預測總體經濟狀況之變化所影響。有關預期信貸虧損之資料披露於附註18。倘債務人財務狀況或預測經濟狀況惡化，則實際虧損撥備將會高於估計。

(c) 投資物業之公允價值估計

投資物業於報告期末按獨立測計師行之專業測計師根據若干假設(見附註10(b))評估之市值列帳。

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記錄每半年作出評估。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。

2 關鍵會計判斷及估計之主要不明朗因素(續)

(d) 未來發展土地／物業、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／物業、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／物業、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帳。管理層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。重要假設之任何不利變化可能減少其公允價值。

物業發展權益為本集團根據與關連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。

就位於P地段之發展項目，該土地批給於一九九零年十二月批出，租賃期為二十五年，即到期日為二零一五年十二月二十五日，其土地用途亦於二零零六年從工業用途成功轉為商住。該項目如能於到期日或之前完成，該土地批給便可轉為確定土地批給，而每十年可更新直至二零四九年。然而，於二零一三年九月，澳門特別行政區政府頒佈澳門新土地法，並於二零一四年三月生效。澳門新土地法列明澳門特別行政區政府將有權收回任何未能於指定到期日前完成物業發展及／或履行於土地批給規定之條款之土地，而不需對物業擁有者作出任何賠償。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。

2 關鍵會計判斷及估計之主要不明朗因素(續)

(e) 物業發展權益之公允價值估計(續)

於二零一八年五月二十三日，澳門特別行政區終審法院就保利達洋行有限公司(「保利達洋行」)(即該項目物業之登記業主及保利達控股之全資附屬公司)申請要求將澳門特別行政區行政長官終止該項目之特許權決定無效之最終上訴裁定敗訴。根據本集團取得之法律意見，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本集團造成之任何損失將由保利達控股作出補償。因此，該項目之權益於二零一八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十二月底起陸續交予買家，而尚未出售之住宅單位亦正分階段推出市場發售。

(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之減值時，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) 估計石油生產資產及石油開採資產減值

當某些事件或某些情況改變而顯示石油生產及開採資產帳面值可能超過其可收回金額(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便需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判斷，包括估計未來原油價格、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。惟商業環境(包括原油價格)受很多不同之國際及當地因素影響，而該等因素全部均不受本集團控制。重要假設之任何不利變化可能增加其減值準備。

Caspi Neft TME(本集團透過其擁有70.8%權益之保利達資產之一間全資附屬公司)位於哈薩克斯坦之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元及19,026,000元，並已於本集團綜合收益計算表內以獨立項目確認。

原油價格以市場預期作假設。於二零一八年十二月三十一日，倘使用在評估時之估計原油價格增加/減少20%(二零一七年：20%)，而其他所有變數維持不變，石油生產及開採資產之所列合計金額將會增加/減少184,558,000元/194,237,000元(二零一七年：147,618,000元/171,862,000元)。使用之貼現率指反映貨幣時間值及特定資產風險之比率。倘使用在評估時之貼現率增加/減少200個基點(二零一七年：200個基點)，而其他所有變數維持不變，石油生產及開採資產之所列合計金額將會減少/增加39,176,000元/43,434,000元(二零一七年：26,053,000元/28,655,000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帳金額不同時，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計算表。

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：主要包括提供財務服務、製冰及提供冷藏服務及財資營運之收入。

營業收入主要包括物業租金收入、物業銷售、原油銷售、物業發展權益收入及利息收入。

呈報分類盈利主要包括經扣除物業發展權益及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。

財務報表附註

3 分類報告(續)

(a) 收入分項

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
按香港財務報告準則第15條確認入帳之收入：		
物業銷售	547,005	1,951,806
原油銷售	74,710	61,844
其他	123,719	137,104
	745,434	2,150,754
按其他會計準則確認入帳之收入：		
分派物業發展權益	1,660,000	555,793
租金收入	350,183	356,323
其他	86,817	57,499
	2,842,434	3,120,369

於二零一八年十二月三十一日，預期於本集團於香港及中國內地發展中物業訂立的完工前銷售合約於綜合收益計算表確認之收入總額為4,492,134,000元，當預售物業被分配給客戶並且預計在未來1個月到24個月內發生時，將予以確認。

本集團已應用香港財務報告準則第15號第121段之實際權宜方法，以豁免披露預期於未來確認之營業收入，有關營業收入源自於報告日期存在之客戶合約(屬最初預計為期一年或以內之合約之部分履約責任)。

財務報表附註

3 分類報告(續)

(b) 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							
	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)	

財務報表附註

3 分類報告(續)

(b) 分類業績及資產(續)

	二零一七年						
	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			
營業收入	3,120,369	587,266	1,420,333	500,000	356,323	61,930	194,517
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	(119,698)	-	-	-	-	-	-
除稅前盈利	1,798,792	-	-	-	-	-	-
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)

財務報表附註

3 分類報告(續)

(b) 分類業績及資產(續)

	二零一八年						
	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	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						
	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	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	-	-

財務報表附註

3 分類報告(續)

(c) 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 千元	二零一七年 千元	二零一八年 千元	二零一七年 千元
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元(二零一七年：10,586,970,000元)及1,816,766,000元(二零一七年：1,812,467,000元)。

(d) 主要客戶及供應商

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元(二零一七年：555,793,000元)之物業發展權益分派，其金額超過本集團營業收入之10%。除此之外，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

除稅前盈利經扣除/(計入)下列各項：

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

財務報表附註

4 除稅前盈利(續)

(b) 財務成本

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
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(備註)	(163,997)	(93,638)
	210,544	119,698

備註：撥充成本之借貸成本在香港乃按年利率1.78%–3.6%(二零一七年：1.08%–2.54%)計算，在中國內地則按年利率6.65%(二零一七年：5.90%)計算。

(c) 其他項目

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
核數師酬金	5,852	5,875
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)
營業應收帳款及各項貸款之減值	2	2,310
營業應收帳款及各項貸款減值撥回	(1,429)	(37)
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	(324,204)	(329,751)
租金收入	(350,183)	(356,323)
減：支出	25,979	26,572
利息收入	(86,817)	(57,499)

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

財務報表附註

5 董事及管理層酬金

(a) 董事酬金

本年度董事酬金乃根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部作出以下披露：

	董事袍金 千元	薪酬、津貼及 實物利益 千元	按業績而定 之花紅 千元	公積金供款 千元	二零一八年 合計 千元
執行董事					
柯為湘先生	-	-	-	-	-
黎家輝先生	190	2,348	500	217	3,255
柯沛鈞先生	-	988	220	18	1,226
林勇禧先生	-	1,129	250	18	1,397
非執行董事					
吳志文女士	270	-	-	-	270
楊國光先生	270	2,502	450	231	3,453
獨立非執行董事					
李國星先生	270	-	-	-	270
陸恭正先生	270	-	-	-	270
司徒振中先生	270	-	-	-	270
David John Shaw先生	270	-	-	-	270
	1,810	6,967	1,420	484	10,681

財務報表附註

5 董事及管理層酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

	董事袍金 千元	薪酬、津貼及 實物利益 千元	按業績而定 之花紅 千元	公積金供款 千元	二零一七年 合計 千元
執行董事					
柯為湘先生	-	-	-	-	-
黎家輝先生	190	2,271	680	209	3,350
柯沛鈞先生	-	1,022	270	18	1,310
林勇禧先生	-	1,043	300	18	1,361
非執行董事					
吳志文女士	270	-	-	-	270
楊國光先生	270	2,453	630	245	3,598
獨立非執行董事					
李國星先生	270	-	-	-	270
陸恭正先生	270	-	-	-	270
司徒振中先生	270	-	-	-	270
David John Shaw先生	270	-	-	-	270
	1,810	6,789	1,880	490	10,969

5 董事及管理層酬金(續)

(b) 最高薪酬僱員

於五名最高薪酬僱員中，有二名為董事(二零一七年：二名)酬金已於附註5(a)披露。餘下之三名僱員(二零一七年：三名)之總酬金詳列如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
薪酬及津貼	7,809	4,654
按業績而定之花紅	1,832	1,445
公積金供款	182	159
	9,823	6,258

薪酬最高僱員之酬金在以下範圍內：

	二零一八年	二零一七年
1,000,001元－2,000,000元	2	—
2,000,001元－3,000,000元	—	3
3,000,001元－4,000,000元	—	—
4,000,001元－5,000,000元	—	—
5,000,001元－6,000,000元	1	—

財務報表附註

6 所得稅

(a) 列於綜合收益計算表內之稅項如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
本期稅項－香港		
本年度稅項準備	55,128	58,104
往年度稅項準備不足	2,277	17,256
	57,405	75,360
本期稅項－香港以外		
本年度稅項準備	13,409	84,279
往年度稅項準備餘數	(2,630)	(8,975)
	10,779	75,304
土地增值稅	3,598	13,053
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	–	23,048
源自及撥回時間性差異	251	(106,874)
	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。於二零一八年及二零一七年，本集團並無確認任何預提所得稅。

財務報表附註

6 所得稅(續)

(b) 稅項支出與會計盈利以適當稅率對帳：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
除稅前盈利	2,723,905	1,798,792
按適當稅率計算之稅項	490,327	255,143
不可扣減費用	31,989	39,322
非課稅收入	(449,523)	(350,391)
未確認之稅務虧損	22,857	18,257
抵銷前期未確認之稅務虧損	(11,150)	(20,790)
現確認前期未確認之稅務虧損	(9,028)	-
未確認時間性差異之稅項影響	-	45,300
解除確認遞延稅項資產之稅項影響	-	63,500
銷售物業之土地增值稅	(3,331)	2,683
投資物業之公允價值變動而產生之遞延土地增值稅	-	14,719
往年度稅項準備(餘數)/不足	(353)	8,281
其他	245	3,867
實際稅項支出	72,033	79,891

7 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元(二零一七年：1,635,026,000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。

財務報表附註

8 股息

(a) 應撥歸本年之股息

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
股息(以現金方式分派)		
宣派及已派付之中期股息每股0.22元(二零一七年:0.22元)	258,859	258,859
報告期末後擬派之末期股息每股0.50元(二零一七年:0.43元)	588,316	505,951
	847,175	764,810
以實物方式分派之特別股息(備註)	81,188	-
	928,363	764,810

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

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

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
於年內批准及派付之上財政年度之末期股息每股0.43元 (二零一七年:0.39元)	505,951	448,766

財務報表附註

9 遞延稅項

(a) 確認於綜合財務狀況表內之遞延稅項(負債)/資產項目及年內之變動列報如下：

	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
於二零一七年一月一日	17,333	(754,301)	34,782	16,406	(685,780)
兌換調整	-	(13,519)	-	-	(13,519)
計入/(轉除)收益計算表	75	147,575	(65,928)	2,104	83,826
於二零一七年十二月三十一日	17,408	(620,245)	(31,146)	18,510	(615,473)
於二零一八年一月一日	17,408	(620,245)	(31,146)	18,510	(615,473)
兌換調整	-	10,548	-	-	10,548
計入/(轉除)收益計算表	12,313	(10,242)	(2,324)	2	(251)
於二零一八年十二月三十一日	29,721	(619,939)	(33,470)	18,512	(605,176)

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
遞延稅項淨資產確認於綜合財務狀況表內	125,794	122,010
遞延稅項淨負債確認於綜合財務狀況表內	(730,970)	(737,483)
	(605,176)	(615,473)

(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及時間性差異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360,995,000元(二零一七年：305,738,000元)及時間性差異830,000,000元(二零一七年：830,000,000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)。

財務報表附註

10 投資物業

(a) 帳面值之對帳

	已完成 投資物業 千元	發展中 投資物業 千元	合計 千元
估值			
於二零一七年一月一日	8,556,330	3,044,184	11,600,514
兌換調整	–	99,670	99,670
添置			
– 由存貨重新歸類	–	2,194	2,194
– 其他	–	140,367	140,367
出售	(6,800)	–	(6,800)
重新歸類為存貨	–	(1,629,242)	(1,629,242)
公允價值調整	70,770	36,027	106,797
於二零一七年十二月三十一日	8,620,300	1,693,200	10,313,500
於二零一八年一月一日	8,620,300	1,693,200	10,313,500
添置			
– 由存貨重新歸類	20,976	–	20,976
– 其他	32,408	133,677	166,085
出售	(5,000)	–	(5,000)
轉入／(出)	372,020	(372,020)	–
重新歸類為物業、機械及設備	(248,100)	–	(248,100)
公允價值調整	233,546	126,843	360,389
於二零一八年十二月三十一日	9,026,150	1,581,700	10,607,850

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。

本集團之發展中投資物業於公允價值可首次可靠計量時或物業之完成日(以較先日期者)，按其公允價值列帳。

財務報表附註

10 投資物業(續)

(b) 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級別中之第三級。該等級別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，並無第一級與第二級之間之轉撥，或轉入或轉出自第三級(二零一七年：無)。

本集團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於二零一八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。

第三級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
已完成投資物業	收入資本化法	資本化率	4% to 4.75% (二零一七年： 4%至5.25%)	(1)
發展中投資物業	直接比較法	單位銷售率	每平方呎 10,500元至15,500元 (二零一七年：每平方呎 9,900元至15,500元)	(2)

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。

年內，第三級公允價值計量之變動概述於財務報表附註10(a)。

財務報表附註

10 投資物業(續)

(c) 投資物業帳面值之分析

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
位於香港		
— 長期租約	8,098,900	7,809,140
— 中期租約	2,508,950	2,504,360
	10,607,850	10,313,500

(d) 投資物業按營業租賃形式出租

本集團按營業租賃形式將投資物業出租。租約一般為期數月至四年，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。本年度已確認之額外租金為2,635,000元(二零一七年：4,138,000元)。

本集團持作營業租賃用途之投資物業之帳面總值為9,026,150,000元(二零一七年：8,620,300,000元)。

所有符合投資物業定義以營業租賃入帳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：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
於一年內	309,335	284,886
於一年至五年內	273,524	250,133
	582,859	535,019

財務報表附註

11 物業、機械及設備

(a) 帳面值之對帳

	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					
於二零一七年一月一日	270,206	33,060	1,501,314	106,202	1,910,782
兌換調整	-	-	-	1,042	1,042
添置	-	-	281	1,932	2,213
出售	-	-	(510)	(889)	(1,399)
於二零一七年十二月三十一日	270,206	33,060	1,501,085	108,287	1,912,638
於二零一八年一月一日	270,206	33,060	1,501,085	108,287	1,912,638
兌換調整	-	-	-	(714)	(714)
經收購附屬公司產生	-	-	-	611	611
添置	-	-	3,286	7,628	10,914
由投資物業重新歸類	124,050	124,050	-	-	248,100
出售	-	-	(322)	(3,241)	(3,563)
於二零一八年十二月三十一日	394,256	157,110	1,504,049	112,571	2,167,986
累計折舊、攤銷及減值虧損					
於二零一七年一月一日	73,531	9,449	967,662	80,128	1,130,770
兌換調整	-	-	-	820	820
本年度折舊	6,604	833	16,978	8,799	33,214
減值虧損(附註2(g))	-	-	207,474	-	207,474
出售項撥回	-	-	(431)	(834)	(1,265)
於二零一七年十二月三十一日	80,135	10,282	1,191,683	88,913	1,371,013
於二零一八年一月一日	80,135	10,282	1,191,683	88,913	1,371,013
兌換調整	-	-	-	(602)	(602)
經收購附屬公司產生	-	-	-	262	262
本年度折舊	6,604	834	17,203	7,914	32,555
出售項撥回	-	-	(28)	(2,332)	(2,360)
於二零一八年十二月三十一日	86,739	11,116	1,208,858	94,155	1,400,868
帳面值					
於二零一八年十二月三十一日	307,517	145,994	295,191	18,416	767,118
於二零一七年十二月三十一日	190,071	22,778	309,402	19,374	541,625

財務報表附註

11 物業、機械及設備(續)

(a) 帳面值之對帳(續)

於二零一八年，年度折舊及攤銷中之140,000元(二零一七年：132,000元)乃撥充存貨成本。

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)。

(b) 物業帳面值之分析

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
位於香港		
—長期租約	1,855	1,883
—中期租約	451,657	210,966
	453,512	212,849

財務報表附註

12 附屬公司權益

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：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
非控股權益百份比	29.2%	26.6%
流動資產	2,873,240	2,164,527
非流動資產	14,160,419	12,573,167
流動負債	(208,890)	(1,483,711)
非流動負債	(3,073,486)	(979,105)
資產淨值	13,751,283	12,274,878
非控股權益帳面值	4,025,655	3,269,515
營業收入	1,592,854	693,884
本年度盈利	1,620,665	271,548
全面收益總額	1,620,665	(138,305)
非控股權益應佔盈利	457,741	73,612
支付非控股權益之股息	39,941	10,613
經營活動所得／(所耗)之現金流	662,099	(21,958)
投資活動所得／(所耗)之現金流	65,311	(128,469)
融資活動(所耗)／所得之現金流	(705,920)	257,711

財務報表附註

13 石油開採資產

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
成本值		
於一月一日	130,579	130,579
出售	(9)	–
於十二月三十一日	130,570	130,579
累計攤銷及減值虧損		
於一月一日	102,404	82,423
本年度攤銷	659	955
減值虧損(附註2(g))	–	19,026
出售項撥回	(9)	–
於十二月三十一日	103,054	102,404
帳面值		
於十二月三十一日	27,516	28,175

有關石油開採資產估計不確定因素之重要來源披露於附註2(g)。

14 物業發展權益

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
於一月一日	13,663,454	13,388,882
分派	(1,660,000)	(555,793)
已確認於損益/其他全面收益之公允價值變動(備註)	1,834,500	130,365
淨公允價值變動	174,500	(425,428)
額外資金	–	700,000
於十二月三十一日	13,837,954	13,663,454
代表：		
非流動資產	12,966,296	12,399,437
流動資產	871,658	1,264,017
	13,837,954	13,663,454

備註： 由於應用香港財務報告準則第9條，物業發展權益的公允價值變動於損益內確認(見附註1(d)(ii))。

財務報表附註

14 物業發展權益(續)

物業發展權益乃指本集團根據與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物業發展項目之任何資金短缺，惟限於一個合共最高金額。而保利達控股及其兩間全資附屬公司需根據刊載於共同投資協議之公式計算，給予本集團來自物業發展項目之現金流作為回報。相關之資金安排及共同投資協議之其他主要條款已披露於二零零六年五月二十三日及二零一三年十月三十日之公司通函內。物業發展權益於報告期末按公允價值列帳。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)。

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

於二零一八年十二月三十一日，物業發展權益中之871,658,000元(二零一七年：1,264,017,000元)預期將於一年內收回，故分類為流動資產。

15 合營企業權益

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
所佔資產淨值	4,251,782	3,119,420
商譽	62,089	-
貸款予合營企業	219,500	219,500
	4,533,371	3,338,920
應收合營企業款	301,926	88,651
應付合營企業款	(709,312)	(743,500)
	4,125,985	2,684,071

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。

年內，本集團已確認之合營企業利息收入為16,199,000元(二零一七年：16,199,000元)。

財務報表附註

15 合營企業權益(續)

以權益法於綜合財務報表列帳之本集團於重大合營企業之權益詳情如下：

合營企業	註冊成立/ 經營地區	控股權益百分數			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	35.4%	-	50.0%	物業投資及買賣
雋揚有限公司	英屬處女群島/ 中國內地	35.4%	-	50.0%	投資控股及物業發展

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。

並非個別重大之合營企業之滙總財務資料如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
於綜合財務報表之帳面值	4,313,871	3,119,420
本集團實際應佔該等合營企業之：		
本年度盈利	343,627	178,330
其他全面收益	(84,144)	105,568
全面收益總額	259,483	283,898

財務報表附註

16 聯營公司權益

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
所佔資產淨值	1,163,022	1,160,233
貸款予聯營公司	517,437	663,938
聯營公司貸款	1,680,459 (45,218)	1,824,171 (39,582)
	1,635,241	1,784,589

貸款予聯營公司無抵押、帶息(息率乃由股東決定)及預期不會於一年內償還。年內，利息收入920,000元(二零一七年：433,328,000元)已確認於損益內之所佔聯營公司盈利。於二零一八年十二月三十一日，應收聯營公司款約人民幣896,000,000元(二零一七年：人民幣794,000,000元)之累計利息收入並沒有被確認，因為本集團認為該款項於報告期末未能夠為本集團取得經濟利益。

聯營公司貸款無抵押、免息及須於要求時即時償還。

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	註冊成立/ 營業地點	控股權益百分數		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
宜居顧問服務有限公司	香港	-	49.0%	提供建築測量、 物業管理及護衛服務
Jeeves (HK) Limited	香港	-	34.5%	提供高級乾衣 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%及該聯營公司10%之權益應於收購款額全部支付後轉讓為本集團擁有。收購款額已於二零一二年全部付清，惟轉讓10%之註冊資本於二零一八年十二月三十一日尚未完成。在轉讓10%註冊資本時，本集團相應地支付相關註冊資本。

財務報表附註

16 聯營公司權益(續)

於綜合財務報表內，所有聯營公司均以權益法列帳。

下文呈列均為重大聯營公司中信保利達地產(天津)有限公司之財務資料概要，會計政策之差別已作出調整及於綜合財務報表帳面值對帳：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
聯營公司總值		
流動資產	6,333,850	7,445,759
非流動資產	5,045	9,503
流動負債	(3,966,661)	(1,790,461)
非流動負債	(52,499)	(3,345,417)
資產淨值	2,319,735	2,319,384
營業收入	31,004	8,487,826
本年度盈利	111,051	1,723,554
其他全面收益	(110,699)	97,842
全面收益總額	352	1,821,396
已收／應收聯營公司利息收入	920	433,328
本集團權益於聯營公司之對帳		
聯營公司資產淨值總值	2,319,735	2,319,384
本集團實際權益	49%	49%
本集團實際應佔聯營公司資產淨值	1,136,670	1,136,498
將完成轉讓之10%註冊資本	(35,888)	(37,619)
於綜合財務報表之帳面值	1,100,782	1,098,879

財務報表附註

16 聯營公司權益(續)

並非個別重大之聯營公司之滙總財務資料如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
於綜合財務報表之帳面值	62,240	61,354
本集團實際應佔該等聯營公司之：		
本年度盈利	2,217	16,136
其他全面收益	(3,621)	(799)
全面收益總額	(1,404)	15,337

17 存貨

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
未來發展土地／物業	4,467,712	13,064
發展中物業	11,638,824	13,043,852
待售物業	3,896,005	1,369,567
可買賣貨品及消耗品	12,784	13,522
	20,015,325	14,440,005

預期於一年後收回之未來發展土地／物業及發展中物業款分別為4,467,712,000元(二零一七年：13,064,000元)及7,886,304,000元(二零一七年：10,006,197,000元)。其他存貨均預期於一年內收回。

財務報表附註

17 存貨(續)

存貨中土地帳面值之分析如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
位於香港		
— 長期租約	1,684,504	696,089
— 中期租約	5,798,883	5,636,440
	7,483,387	6,332,529
香港以外		
— 永久業權／無註明	32,625	32,625
— 長期租約	1,853,870	1,986,629
— 中期租約	5,014,865	1,850,948
	6,901,360	3,870,202
	14,384,747	10,202,731

存貨數額已確認為支出及包括於收益或虧損之分析如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
已出售之存貨帳面值	525,860	1,729,663
存貨減值	-	364,900
	525,860	2,094,563

財務報表附註

18 營業應收帳款及其他應收款／各項貸款

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

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
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
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
預付稅款	99,790	104,224
其他應收款及預付款	352,038	266,643
	1,974,436	2,076,454
代表：		
非流動資產	818,470	978,265
流動資產	1,155,966	1,098,189
	1,974,436	2,076,454

本集團預期於一年後收回之公用事業及其他按金為7,838,000元(二零一七年：8,110,000元)。

本集團預期於一年後收回之應收帳款及預付款為113,444,000元(二零一七年：244,103,000元)。

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(二零一七年十二月三十一日：無)之按金。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。

財務報表附註

18 營業應收帳款及其他應收款／各項貸款(續)

(b) 預期信貸虧損

於二零一八年十二月三十一日，本集團按相等於存續期預期信貸虧損之金額計量營業應收帳款及各項貸款之虧損撥備，並使用撥備矩陣計算。鑒於本集團過往並無經歷任何重大信貸虧損、持有來自租戶之足夠租賃按金以及持有來自客戶及借貸人之物業作為抵押品涵蓋可能面臨之信貸風險，因此，預期信貸虧損撥備並不重大。

年內，本集團之營業應收帳款及各項貸款之減值撥備包括特定及收回損失組合之變動如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
於一月一日	20,421	18,148
已確認減值虧損	2	2,310
減值虧損撥回	(1,429)	(37)
於十二月三十一日	18,994	20,421

(c) 於二零一七年十二月三十一日，既沒有逾期亦沒有減值之營業應收帳款及其他應收款及各項貸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帳款及其他應收款及各項貸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。

19 營業應付帳款及其他應付款

於十二月三十一日，營業應付款之帳齡分析(基於到期日)如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
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
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(備註)	4,492,134	2,869,280
	6,401,167	4,796,620

備註：由於應用香港財務報告準則第15條，出售物業所收訂金確認為合約負債(見附註1(d)(iii))。

19 營業應付帳款及其他應付款(續)

- (a) 本集團預期於一年後退還之租務及其他按金為76,497,000元(二零一七年：73,266,000元)。
- (b) 本集團預期於一年後償付之應付帳款及應計費用為106,307,000元(二零一七年：74,228,000元)。
- (c) 本集團就出售物業收取之按金為4,151,552,000元(二零一七年：2,806,916,000元)，預期於一年內確認為收入。
- (d) 影響已確認合約負債金額的主要付款條款如下：

出售物業所收訂金

本集團於客戶簽署有關物業銷售之買賣協議時收取若干百分比之銷售代價作為客戶按金。有關按金於物業竣工且合法轉讓予客戶／客戶接收前確認為合約負債。

在某些銷售安排下，客戶同意於在建期間(而非完成法定轉讓或於客戶接收物業時)提前支付銷售代價餘額。有關預先付款計劃下所收之全額銷售代價於餘下物業建設期確認為合約負債。

合約負債變動

	出售物業 所收訂金 千元
於二零一八年一月一日	2,869,280
於年內確認計入年初合約負債之營業收入導致合約負債減少	(390,521)
於年內自客戶收取有關在建項目按金導致年末合約負債增加	2,071,895
滙兌變動	(58,520)
於二零一八年十二月三十一日	4,492,134

財務報表附註

20 應收關連公司／同系附屬公司款

於二零一八年十二月三十一日，應收關連公司款1,480,000,000元乃來自物業發展權益分派款。該款項均無抵押、免息及將透過關連公司貸款償還。

於二零一七年十二月三十一日，應收同系附屬公司款500,000,000元乃來自物業發展權益分派款。該款項均無抵押、免息及已於年內償還。

於二零一七年十二月三十一日，另一應收同系附屬公司款165,161,000元均無抵押、帶息，利息乃按香港銀行同業拆息加利潤年息率計算及已於年內償還。

21 關連公司／最終控股公司貸款

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

22 銀行貸款

於十二月三十一日，銀行貸款之償還期列報如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
活期或一年內償還	6,825,941	7,316,136
一年至二年內償還	5,913,500	1,244,000
二年至五年內償還	2,541,988	5,100,000
	8,455,488	6,344,000
	15,281,429	13,660,136

財務報表附註

22 銀行貸款(續)

於十二月三十一日，有抵押及無抵押之銀行貸款列報如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
銀行貸款		
— 有抵押	13,333,075	12,940,136
— 無抵押	1,948,354	720,000
	15,281,429	13,660,136

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貨款利率作參考計算。

23 權益總額

(a) 權益組合之變動及可分派儲備金

本集團之年初及年終綜合權益項目之對帳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	保留盈利 千元	總值 千元
於二零一七年一月一日		8,417,472	7,963,332	16,380,804
發行新股	24(d)(iv)	219,018	—	219,018
宣派及已派付之末期股息	8(b)	—	(448,766)	(448,766)
宣派及已派付之中期股息	8(a)	—	(258,859)	(258,859)
本年度盈利		—	416,664	416,664
於二零一七年十二月三十一日		8,636,490	7,672,371	16,308,861
於二零一八年一月一日		8,636,490	7,672,371	16,308,861
宣派及已派付之末期股息	8(b)	—	(505,951)	(505,951)
宣派及已派付之中期股息	8(a)	—	(258,859)	(258,859)
以實物方式分派之特別股息	8(a)	—	(81,188)	(81,188)
本年度盈利		—	528,781	528,781
於二零一八年十二月三十一日		8,636,490	7,355,154	15,991,644

23 權益總額(續)

(a) 權益組合之變動及可分派儲備金(續)

於二零一八年十二月三十一日，本公司乃根據香港公司條例第6部份計算可作分派予股東之總儲備為860,782,000元(二零一七年：1,289,999,000元)。

(b) 股本

	二零一八年		二零一七年	
	股份數目	數額 千元	股份數目	數額 千元
發行及已繳足普通股股本 於一月一日	1,176,631,296	8,636,490	1,150,681,275	8,417,472
發行新股(附註24(d)(iv))	-	-	25,950,021	219,018
於十二月三十一日	1,176,631,296	8,636,490	1,176,631,296	8,636,490

普通股持有人有權獲取不時宣派之股息，並於公司股東大會上，按每股股份享有一票之投票權。所有普通股於本公司剩餘資產中享有均等之權益。

(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、關連公司／最終控股公司借貸、應收關連公司／同系附屬公司款、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(銀行借款加上關連公司／最終控股公司貸款，及扣除現金淨額及銀行結餘及應收關連公司／同系附屬公司款)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，於二零一八年十二月三十一日資本負債比率為66.2%(二零一七年：46.8%)。

財務報表附註

24 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前盈利與經營業務所得／(所耗)現金淨額之對帳：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
除稅前盈利	2,723,905	1,798,792
經調整：		
未領股息撥回	(496)	(490)
出售其他物業、機械及設備之(收益)／虧損	(283)	75
出售投資物業之收益	(987)	(1,093)
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)
物業發展權益分派	(1,660,000)	(555,793)
存貨減值	-	364,900
石油生產及開採資產減值	-	226,500
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)	-
利息收入	(43,032)	(17,117)
利息支出	210,544	119,698
折舊及攤銷	33,074	34,037
營運資金變動前之營業利潤	326,657	390,377
各項貸款減少／(增加)	160,952	(107,765)
存貨增加	(1,097,555)	(860,519)
營業應收帳款及其他應收款減少	99,621	830,214
應收合營企業款增加	(16,199)	(16,199)
應收同系附屬公司款減少／(增加)	165,161	(165,161)
營業應付帳款及其他應付款增加／(減少)	1,604,242	(376,304)
經營業務所得／(所耗)現金	1,242,879	(305,357)
已收物業發展權益之分派	680,000	-
已收利息	42,893	17,092
已付利息	(375,291)	(210,118)
已繳利得稅	(64,615)	(176,122)
經營業務所得／(所耗)現金淨額	1,525,866	(674,505)

財務報表附註

24 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資項目產生之負債對帳

下表詳列本集團由融資項目引起之負債的變動，當中包括現金變動及非現金變動。由融資項目引起之負債指該負債的現金流或未來的現金流會被分類於本集團綜合現金流量表之融資項目內。

	銀行貸款 千元 (附註22)	關連公司/ 最終控股 公司貸款 千元 (附註21)	同系附屬 公司貸款 千元	聯營公司 貸款 千元 (附註16)	合計 千元
於二零一七年一月一日	10,070,053	1,534,546	814,056	35,781	12,454,436
淨現金流	3,590,083	543,563	(814,056)	1,510	3,321,100
其他變動：					
最終控股公司貸款之非現金交易 (附註24(d)(i))	-	(1,458,583)	-	-	(1,458,583)
兌換調整	-	-	-	2,291	2,291
總其他變動	-	(1,458,583)	-	2,291	(1,456,292)
於二零一七年十二月三十一日	13,660,136	619,526	-	39,582	14,319,244
於二零一八年一月一日	13,660,136	619,526	-	39,582	14,319,244
淨現金流	423,718	(843,223)	-	3,346	(416,159)
其他變動：					
償還關連公司/最終控股公司 貸款之非現金交易 (附註24(d)(i))	-	(118,626)	-	-	(118,626)
關連公司/最終控股公司貸款之 非現金交易(附註18(a), 24(c), 24(d)(ii)及24(d)(iii))	-	4,616,842	-	-	4,616,842
收購附屬公司(附註24(c))	1,198,355	-	-	-	1,198,355
兌換調整	(780)	-	-	2,290	1,510
總其他變動	1,197,575	4,498,216	-	2,290	5,698,081
於二零一八年十二月三十一日	15,281,429	4,274,519	-	45,218	19,601,166

24 綜合現金流量表附註(續)

(c) 收購附屬公司

	二零一八年 千元
收購附屬公司資產之公允價值	
物業、機械及設備	349
存貨	3,309,254
其他應收款及預付款	1,756
現金及銀行結餘	5,557
營業應付帳款及其他應付款	(418)
應付保利達控股款	(1,375,593)
銀行貸款	(1,198,355)
收購資產淨值	742,550
應付轉讓保利達控股款	1,375,593
減：超出轉讓公司間貸款確認為資本儲備金	(7,901)
收購附屬公司總代價	2,110,242
減：以保利達控股貸款為代價	(2,110,242)
減：購入之現金及銀行結餘	(5,557)
淨現金流入	(5,557)

於二零一八年六月二十二日，本集團與保利達控股訂立協議，以總代價2,110,242,000元建議收購保利達控股全資附屬公司所擁有之100%權益連同貸款轉讓，其中742,550,000元用作購買股份及1,367,692,000元用作公司間貸款轉讓。該附屬公司持有之資產乃位於中國上海市之兩個發展項目。有關收購事項已於二零一八年十二月三十一日完成。

(d) 非現金交易

- (i) 年內，本集團收取聯營公司利息收入及聯營公司償還貸款118,626,000元(二零一七年：1,402,790,000元)及物業發展權益(附註14)分派款：無(二零一七年：55,793,000元)已轉往為償還部份關連公司／最終控股公司貸款。

24 綜合現金流量表附註(續)

(d) 非現金交易(續)

- (ii) 於二零一八年六月二十二日，保利達資產(本集團擁有70.8%權益)之一間全資附屬公司與保利達控股訂立兩份協議，分別以總代價1,200,111,000元及644,378,000元建議收購保利達控股兩間全資附屬公司(「目標公司」)所擁有之50%及60%權益連同貸款轉讓。該兩間附屬公司持有之資產包括分別為位於中國中山市及珠海市之發展項目。

於二零一八年十二月三十一日，已完成收購其中一間目標公司(其資產包括位於中國內地中山市之發展項目)，該公司因此成為本集團合營企業。總代價1,200,111,000元透過與一間關連公司之往來帳戶結算，其中1,003,652,000元撥作收購該目標公司50%股權，而196,459,000元則撥作保利達控股之貸款轉讓。於收購日期，確認目標公司可予識別資產淨值之公允價值941,563,000元及商譽62,089,000元。

- (iii) 於二零一八年，保利達控股之附屬公司代本集團購入若干物業。於二零一八年十二月三十一日，該等物業總值為1,145,394,000元並由保利達控股之附屬公司代為託管。

- (iv) 於二零一七年六月二十二日，本集團與Ideaplan Investments Limited(「Ideaplan」，為本集團擁有80%權益之附屬公司)之非控股權益股東簽訂買賣協議，以總代價約219,000,000元收購Ideaplan餘下20%權益及股東貸款200,000,000元。代價是以本公司發行共25,950,021股股份。於收購日，非控股權益之帳面值為93,467,000元。此項交易已於二零一七年七月十九日完成。

25 資本承擔

於十二月三十一日，已簽訂合約但未撥備之資本承擔為43,405,000元(二零一七年：25,486,000元)。

26 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團為一間中國內地之合營企業提供之擔保金額為907,326,000元(二零一七年：1,130,504,000元)，此乃相當於合共1,814,651,000元(二零一七年：2,261,007,000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570,645,000元(二零一七年：1,076,670,000元)。

27 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，物業價值約16,863,598,000元(二零一七年：19,151,286,000元)及1,042,161,000元(二零一七年：15,000,000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。

財務報表附註

28 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	註冊成立/ 營業地點	已發行及 繳付之 股本資料	控股權益百分數		主要業務
			直接	間接	
Best Award Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100.0%	–	物業投資及投資控股
盛佳(亞洲)有限公司	香港	2元	–	100.0%	物業發展
新藝城電影製作有限公司	香港	5,000,000元	–	85.0%	電影製片發行
新藝城影業有限公司	香港	1,000,000元	–	85.0%	電影製片發行
康居物業管理有限公司	香港	10,000元	–	100.0%	提供物業管理、 保安、技術及 家務管理服務
Easy Favour Limited	香港	1元	–	100.0%	物業投資
Elegant Florist Limited	英屬處女群島	1,000美元	100.0%	–	投資控股
Eversound Investments Limited	香港	1,000,000元	–	100.0%	物業發展及投資
富高發展有限公司	香港	1元	–	100.0%	物業發展及投資
Fund Wealth Limited	香港	1元	–	100.0%	零售
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%	電影製片發行
漢明投資有限公司	香港	2元	–	100.0%	物業發展及投資
頌威企業有限公司	香港	2元	–	100.0%	物業發展及投資
傑寶投資有限公司	香港	1元	100.0%	–	物業投資

財務報表附註

28 附屬公司(續)

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：(續)

附屬公司	註冊成立/ 營業地點	已發行及 繳付之 股本資料	控股權益百分數		主要業務
			直接	間接	
九建工程有限公司	香港	2元	-	100.0%	從事建築合約
九龍建業財務有限公司	香港	2,000,000元	100.0%	-	提供金融服務
九龍建業物業有限公司	香港	1元	100.0%	-	項目管理
利如有限公司	香港	7,000,000元	-	100.0%	物業發展
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%	物業投資
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	-	70.8%	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(無錫)有限公司(備註2)	中國內地	1,202,500,000元 (備註1)	-	100.0%	物業發展
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
維添有限公司	香港	2元	100.0%	-	零售銷售
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
泰利來發展及代理有限公司	香港	100,000元	-	100.0%	物業投資

財務報表附註

28 附屬公司(續)

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：(續)

附屬公司	註冊成立/ 營業地點	已發行及 繳付之 股本資料	控股權益百分數		主要業務
			直接	間接	
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
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%	-	物業發展及投資
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
上海揚業房地產開發有限公司	中國內地	250,000,000人民幣 (備註1)	-	100.0%	物業發展
上海城昱置業有限公司 (備註2)	中國內地	12,000,000人民幣 (備註1)	-	100.0%	物業發展

備註：

- (1) 數額乃已實繳之註冊資本。
- (2) 於中國內地成立之外商獨資企業。

29 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。二零一八年及二零一七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。於兩年之報告期末，本集團並沒有未使用之沒收供款。本年度內本集團之供款為632,000元(二零一七年：676,000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6,075,000元(二零一七年：6,000,000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3,201,000元(二零一七年：3,583,000元)，以向僱員退休福利提供資金。

30 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) 於二零一八年十二月三十一日，本集團就聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司及財務機構作出28,212,000元(二零一七年：23,312,000元)之擔保。
- (c) 於二零一八年十二月三十一日，部份銀行貸款以保利達控股之同系附屬公司之物業、股份及擔保總價值2,845,500,000元(二零一七年：2,845,500,000元)作抵押。
- (d) 年內，主要管理人員酬金之短期僱員福利為20,504,000元(二零一七年：17,227,000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人員之酬金。

31 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關連公司／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。

於二零一八年十二月三十一日，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92,000,000元(二零一七年：52,000,000元)。

本集團已於報告期末根據所承受之利率風險進行敏感度分析。分析乃基於報告期末欠付之帶息借貸金額於整個年度均未償還之假設而編製，二零一七年亦根據相同基準進行分析。

(b) 信貸風險

倘交易對手未能於二零一八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財務狀況表所列之該等資產之帳面值。

本集團設有特定之信貸政策。營業應收帳款之帳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。

銀行存款及存於金融機構之存款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。

財務報表附註

31 財務風險管理及公允價值(續)

(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。

下表詳載本集團之財務負債於報告期末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：

	合約未折現現金流量					合計 千元	帳面值 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			
於二零一八年十二月三十一日							
營業應付帳款及其他應付款	1,716,166	80,782	23,955	78,067	1,898,970	1,898,970	
銀行貸款	7,227,995	362,252	8,480,592	-	16,070,839	15,281,429	
關連公司貸款	-	-	-	4,274,519	4,274,519	4,274,519	
應付合營企業款	709,312	-	-	-	709,312	709,312	
聯營公司貸款	-	-	-	45,218	45,218	45,218	
其他應付款	-	-	-	17,450	17,450	17,450	
	9,653,473	443,034	8,504,547	4,415,254	23,016,308	22,226,898	
於二零一七年十二月三十一日							
營業應付帳款及其他應付款	1,771,227	73,174	-	74,320	1,918,721	1,918,721	
銀行貸款	7,526,642	1,449,232	5,108,011	-	14,083,885	13,660,136	
最終控股公司貸款	-	-	-	619,526	619,526	619,526	
應付合營企業款	743,500	-	-	-	743,500	743,500	
聯營公司貸款	-	-	-	39,582	39,582	39,582	
其他應付款	-	-	-	18,615	18,615	18,615	
	10,041,369	1,522,406	5,108,011	752,043	17,423,829	17,000,080	

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26。

31 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。

管理層認為此風險對本集團整體影響甚微，但本集團仍緊密監察及管理並確保此風險保持可接受之低水平。

(e) 其他價格風險

本集團物業發展權益亦承受物業價格風險。本集團擁有一支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。用於澳門T+T1地段及中國內地惠州市的發展項目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素對該發展項目之影響而修改所得之相關物業之估計售價。平均市場售價調整之範圍為-10%至+10%。公允價值計量與相關物業之售價調整正面關聯。於二零一八年十二月三十一日，倘本集團物業發展權益在T+T1地段及惠州市(二零一七年：所有相關物業)之相關物業預期售價增加/減少5%，而所有其他變數維持不變，本集團之保留盈利將會增加/減少233,944,000元/233,927,000元(二零一七年：本集團之公允價值儲備金617,189,000元/671,191,000元)。

該分析乃基於相關物業售價於報告期末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。該分析與二零一七年之基準相同並已考慮附註2(e)所刊載之土地批給到期。

31 財務風險管理及公允價值(續)

(f) 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

下表呈列於報告期末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級別中，以公允價值列帳之財務工具之帳面值，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。所界定之級別如下：

- 第一級：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
- 第二級：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
- 第三級：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

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
資產		
第三級		
物業發展權益	13,837,954	13,663,454

年內，第一級與第二級之間之金融工具沒有重大之轉撥。

年內，第三級公允價值計量之變動概述於財務報表附註14。

財務報表附註

32 本公司之財務狀況表

附註	二零一八年		二零一七年	
	千元	千元	千元	千元
非流動資產				
投資物業		7,318,000		7,206,000
物業、機械及設備		5,437		5,878
附屬公司權益		16,511,052		13,724,220
合營企業權益		584,079		584,079
聯營公司權益		647,170		764,809
		25,065,738		22,284,986
流動資產				
貸款予附屬公司		5,540,236		3,153,949
應收同系附屬公司款		-		165,161
營業應收帳款及其他應收款		7,500		30,322
現金及銀行結餘		285,962		75,298
		5,833,698		3,424,730
流動負債				
營業應付帳款及其他應付款		158,334		155,071
應付附屬公司款		178		183
應付合營企業款		709,312		743,500
附屬公司貸款		3,403,474		1,049,611
本期稅項		55,912		70,649
		4,327,210		2,019,014
流動資產淨值		1,506,488		1,405,716
資產總額減流動負債		26,572,226		23,690,702
非流動負債				
關連公司貸款		4,274,519		-
最終控股公司貸款		-		619,526
附屬公司貸款		415,633		1,614,286
銀行貸款		5,840,000		5,100,000
遞延稅項負債		50,430		48,029
		10,580,582		7,381,841
資產淨值		15,991,644		16,308,861

財務報表附註

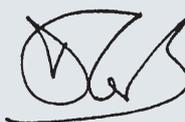
32 本公司之財務狀況表(續)

	附註	二零一八年		二零一七年	
		千元	千元	千元	千元
資本及儲備金					
股本			8,636,490		8,636,490
儲備金			7,355,154		7,672,371
權益總額	23(a)		15,991,644		16,308,861

董事會於二零一九年三月二十七日批准及授權刊發。



董事
柯為湘



董事
黎家輝

33 母公司及最終控股公司

董事認為於二零一八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New Explorer Developments Limited。此兩間實體並無可作公開用途之財務報表。

於二零一八年十二月十八日，保利達控股先前於本公司持有之股份之間接權益已轉讓予New Explorer Developments Limited(「重組」)。重組完成後，New Explorer Developments Limited成為本公司最終控股公司，而保利達控股成為本公司關連公司。

34 比對數字

本集團於二零一八年一月一日初始應用香港財務報告準則第15條及第9條。根據所選的過渡法，比較資料不予重列。詳情見附註1(d)會計政策之變動。

35 截至二零一八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

截至本財務報表刊發當日，香港會計師公會已頒佈了多項修訂及新準則；但該等修訂及新準則於截至二零一八年十二月三十一日止之會計年度並未生效及並未於本財務報表中採納。可能與本集團有關之修訂和新準則如下。

	於以下日期或以後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則第16條「租賃」	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23條「所得稅處理之不確定性」	二零一九年一月一日
香港財務報告準則年度改進(二零一五年至二零一七年週期)	二零一九年一月一日
香港會計準則第28條「於聯營公司及合營企業之長期權益」之修訂	二零一九年一月一日

本集團正評估該等修訂及新準則於首次應用時之影響。到目前為止，總結論採納該等修訂及新準則對本集團之營運業績及財務狀況不大可能有重大影響。

物業資料

二零一八年十二月三十一日

A. 主要投資物業

地點	用途	租約類別	總樓面 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個泊車位	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個泊車位	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

物業資料

二零一八年十二月三十一日

B. 主要發展中物業／待售物業

地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數 (平方米)	建築進度	預計完工日期	集團 所佔權益 (%)
香港						
牛池灣 清水灣道35號	住宅及商業	19,335	196,400	補地價協商 進行中	有待落實	100.0
西營盤 薄扶林道63號 63 Pokfulam	住宅及商舖	1,388	12,200	建築工程 進行中	2019年	100.0
鯉魚門 鯉魚門徑1號 海傲灣	住宅及商舖	3,240	29,200	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	100.0
西貢 將軍澳第85區 石角道1至3號	住宅	9,635	48,200	地基工程 進行中	2021年年底／ 2022年年初	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	第3A期 (北地塊) 建築工程 進行中	第3A期 (北地塊) 2019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	第5期 建築前期工程 即將展開	第5期 2021年	100.0
無錫市 崇安區 通運路及工運路 江灣城	住宅及商業	68,833	365,000	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	100.0

物業資料

二零一八年十二月三十一日

C. 主要未來發展土地

地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益 (%)
中國內地				
上海市	住宅及商業	21,427	113,600	100.0
楊浦區			(附註)	
四平路				
176街坊				

附註：

包括地下樓面面積約39,035平方米。

D. 合營企業擁有之投資物業

地點	用途	租約類別	總樓面 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	商業	短期租約	36,553平方米及 265個泊車位	35.4
澳門廣場之 208個商舖單位及 208個辦公室單位				

物業資料

二零一八年十二月三十一日

E. 合營企業擁有之發展中物業／待售物業

地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數 (平方米)	建築進度	預計完工日期	集團 所佔權益 (%)
中國內地						
佛山市	住宅及商業	4,020,743	1,600,000	第四期發展之 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	50.0
南海區						
里水鎮						
和順美景水庫地段						
山語湖						

F. 合營企業之未來發展土地

地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數 (平方米)	集團 所佔權益 (%)
中國內地				
中山市	住宅及商業	234,802	587,000	35.4
南區				
北台村				
沙圍及南通尾				

物業資料

二零一八年十二月三十一日

G. 聯營公司擁有之發展中物業／待售物業

地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數 (平方米)	建築進度	預計完工日期	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 城市廣場	住宅及商業	135,540	850,000 (附註)	第2期發展之 住宅單位 建築工程 已完成	第3期 有待落實	49.0

附註：

附加地下商業樓面面積約35,000平方米。

H. 集團擁有之物業發展權益

地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數 (平方米)	建築進度	預計完工日期	集團 所佔權益 (%)
中國內地						
惠州市惠城區 東江北岸望江地段 江灣南岸花園 (附註)	住宅及商業	146,056	519,900	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	60.0
澳門						
黑沙環新填海區 東方明珠區 T+T1地段 海上居 (附註)	住宅及商業	17,900	182,000	完成	不適用	56.6

附註：

根據與關連公司及其全資附屬公司之共同投資協議發展該等物業。



www.kdc.com.hk

