

ANNUAL REPORT
年報 **2019**



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 engaged in property investment and investment holding with the operation of its business mainly in Hong Kong since its establishment. It has substantially broadened the areas of its business activity since the Polytec group gained the control of it in 2002. The Group is principally engaged in investment holding, property development, property investment and property management in Hong Kong, Mainland China and Macau, with the exposure to property development in Macau through the Company's 70.8%-owned listed subsidiary, Polytec Asset Holdings Limited (Stock Code: 208). The Group is determinedly committed to enhancing its competitive position, with its landbank amounting to approximately 3.5 million sq m of attributable gross floor area in Hong Kong and Mainland China as of 31 December 2019.

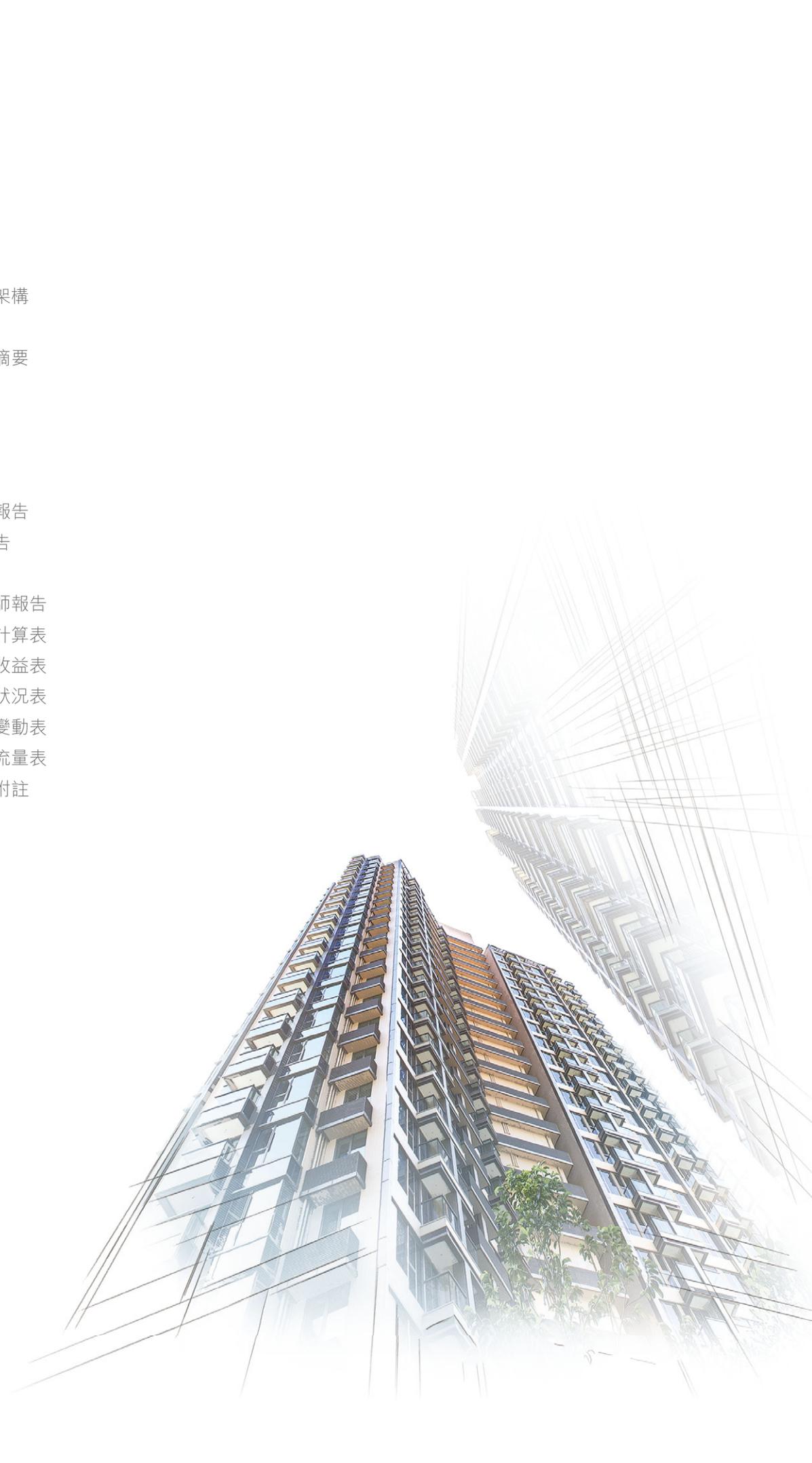
九龍建業有限公司(股份代號：34)自成立以來一直從事物業投資及投資控股業務，其業務主要於香港營運。本公司自保利達集團於二零零二年入主起便大幅擴闊其業務範圍，集團主要於香港、中國大陸及澳門從事投資控股、物業發展、物業投資及物業管理業務，並通過本公司擁有70.8%權益之上市附屬公司保利達資產控股有限公司(股份代號：208)投資於澳門地產發展業務。集團致力提升本身之競爭優勢，截至二零一九年十二月三十一日，其於香港及中國大陸土地儲備之應佔樓面面積約3,500,000平方米。

One East Coast (Hong Kong)
海傲灣(香港)



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
26	財務回顧
28	董事簡介
30	企業管治報告
49	董事會報告
57	獨立核數師報告
64	綜合收益計算表
65	綜合全面收益表
66	綜合財務狀況表
68	綜合權益變動表
70	綜合現金流量表
71	財務報表附註
144	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

於《財務匯報局條例》下的
註冊公眾利益實體核數師



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

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
上海農商銀行
渣打銀行
大華銀行

財政日曆

中期業績公告	二零一九年八月二十一日
派付中期股息	二零一九年十二月十一日
全年業績公告	二零二零年三月二十五日
二零二零年股東週年大會	二零二零年六月十日
末期股息除息日	二零二零年六月十五日
暫停辦理股份過戶登記	
— 二零二零年股東週年大會	二零二零年六月五日至 二零二零年六月十日 (包括首尾兩天在內)
— 末期股息	二零二零年六月十七日至 二零二零年六月十八日 (包括首尾兩天在內)
派付末期股息	二零二零年六月二十九日



集團業務架構

九龍建業有限公司

(保利達集團成員)
股份代號：34

香港物業

物業發展

主要發展項目：

- 63 Pokfulam[Ⓐ]
- 將軍澳
- 清水灣道

發展土地儲備：

257,000平方米

物業投資

旗艦投資物業：

- 始創中心

投資土地儲備：

55,000平方米

物業管理

管理物業：

1,632,000平方米

中國大陸物業

物業發展

主要發展項目：

- 江灣城(瀋陽)
- 翠堤灣(瀋陽)
- 江灣南岸花園(惠州)[#]
- 山語湖(佛山)
- 江灣城(無錫)
- 城市廣場(天津)
- 上海(上海)

發展土地儲備：

3,010,000平方米

中國大陸物業

物業發展

主要發展項目：

- 中山(中山)

發展土地儲備：

208,000平方米

保利達資產 控股有限公司

股份代號: 208
70.8%

澳門物業

物業投資

主要投資物業：

- 澳門廣場

投資土地儲備：

13,000平方米

其他

製冰及冷藏

香港製冰及冷藏有限公司
是香港其中一間最大的
製冰經銷商

石油

於哈薩克斯坦從事石油
生產及勘探

金融投資

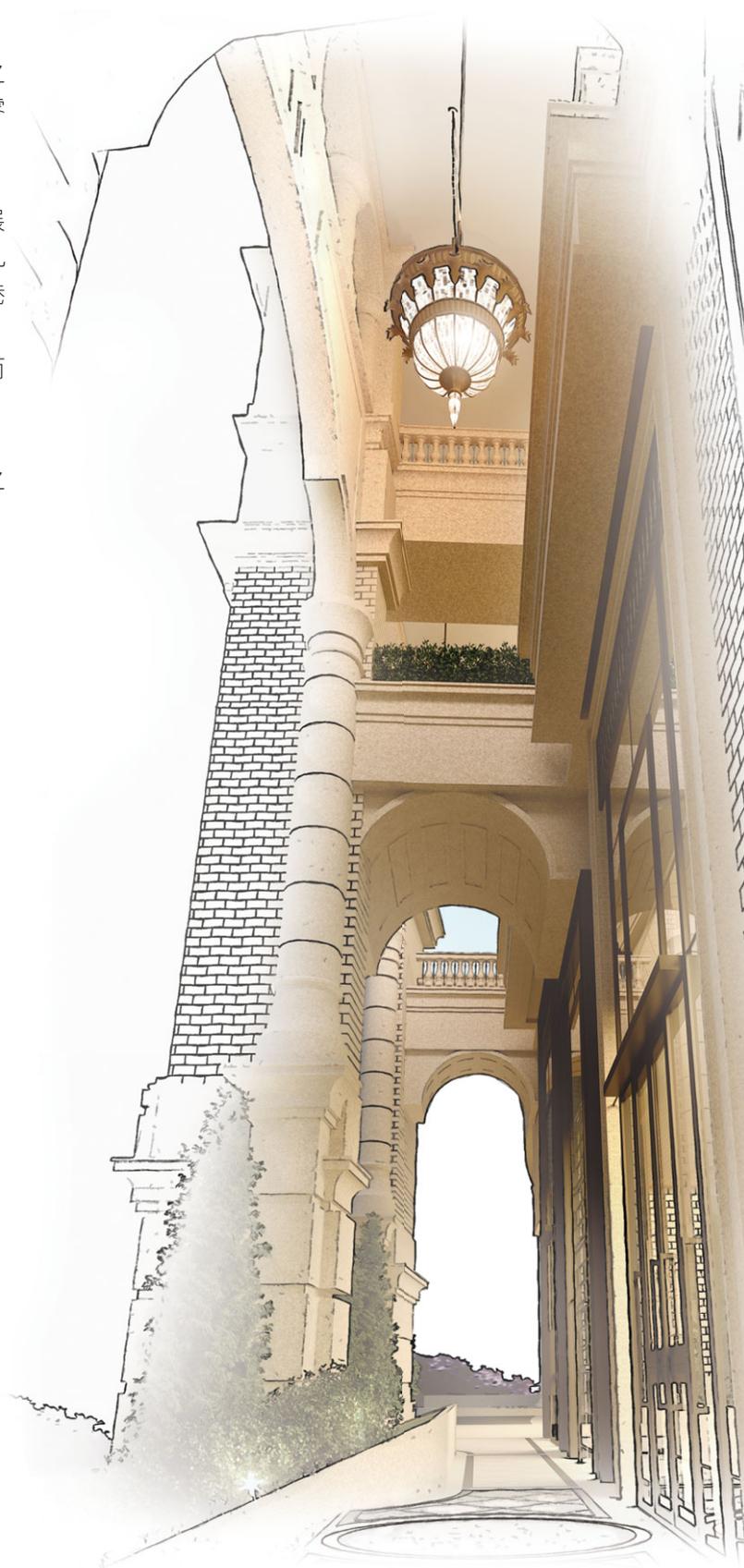
於香港及其他認可金融
市場進行定息及股本投資

[Ⓐ] 已於二零二零年二月六日取得入伙紙。

[#] 此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。

摘要

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

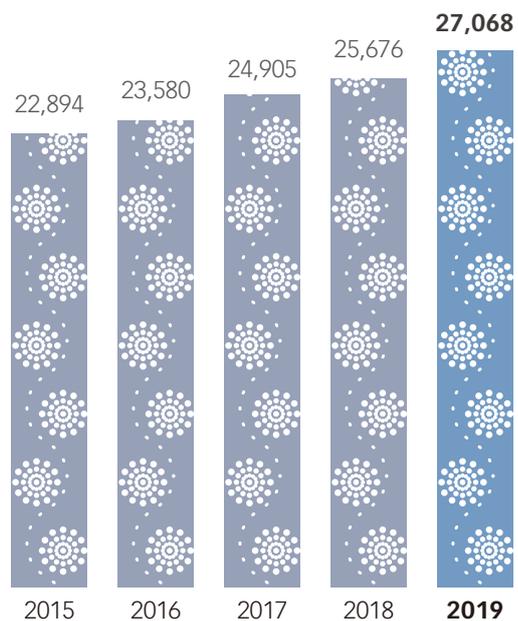


63 Pokfulam (香港) 之電腦構想圖

五年財務摘要

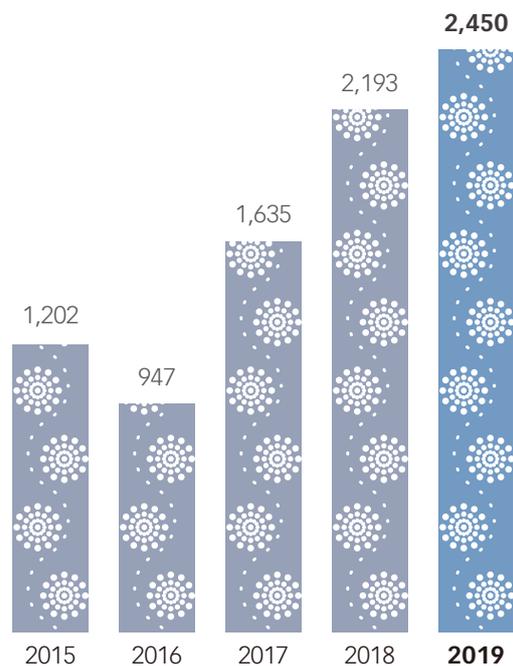
公司股東權益

百萬港元



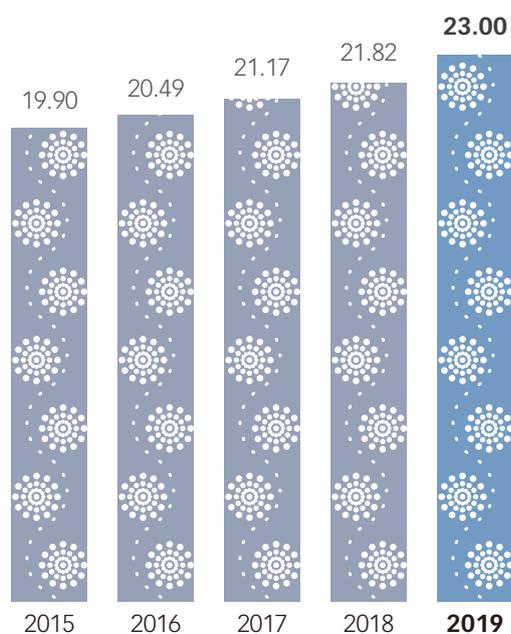
股東應佔盈利

百萬港元



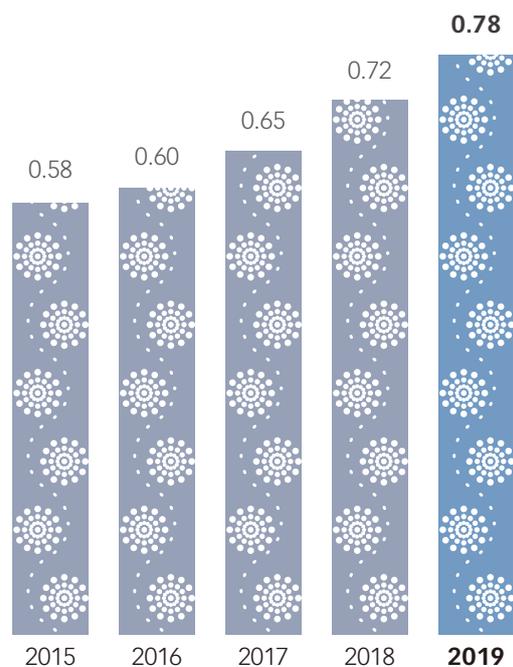
每股資產淨值

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	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
營業收入	3,993	6,778	3,120	2,842	11,624
經營盈利	1,275	796	446	2,533	3,430
股東應佔盈利	1,202	947	1,635	2,193	2,450
每股盈利(港元)	1.04	0.82	1.41	1.86	2.08
股東應佔基礎盈利(附註3)	643	818	1,525	1,711	2,600
每股基礎盈利(港元)(附註3)	0.56	0.71	1.31	1.45	2.21
股息	668	690	765	847	918
每股股息(港元)(附註2)	0.58	0.60	0.65	0.72	0.78

綜合財務狀況表重要資料

百萬港元	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
非流動資產	30,430	31,783	29,546	31,527	30,527
流動資產	19,047	14,876	19,540	25,935	21,605
資產總值	49,477	46,659	49,086	57,462	52,132
流動負債	(9,073)	(8,810)	(13,070)	(14,159)	(6,785)
非流動負債	(14,300)	(10,758)	(7,720)	(13,478)	(14,026)
資產淨值	26,104	27,091	28,296	29,825	31,321
股本	8,417	8,417	8,636	8,636	8,636
儲備金	14,477	15,163	16,269	17,040	18,432
公司股東權益	22,894	23,580	24,905	25,676	27,068
非控股權益	3,210	3,511	3,391	4,149	4,253
權益總額	26,104	27,091	28,296	29,825	31,321
每股資產淨值(港元)	19.90	20.49	21.17	21.82	23.00
資本負債比率%(附註4)	61.02	49.29	46.76	66.24	41.28

附註：

1. 摘要內財務資料乃採自過去五年之財務報表。
2. 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。
3. 基礎盈利經扣除投資物業及物業發展權益重估。
4. 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權持有人應佔權益為計算基準。

主席報告



江灣南岸花園(惠州)第二期發展之電腦構想圖

集團業績及股息

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

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

待股東於二零二零年股東週年大會上批准後，末期股息將於二零二零年六月二十九日(星期一)派付予於二零二零年六月十八日(星期四)名列在本公司股東名冊上之股東。

市場概況及業務回顧

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

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

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

主席報告

發展物業銷售

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

於中國大陸，集團住宅項目於回顧年內只有少部分銷售可以確認入帳。

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

香港物業投資

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

本公司擁有**70.8%**權益之上市附屬公司保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)經營之其他業務

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

■ 澳門物業投資

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



海傲灣(香港)會所

■ 石油

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

■ 製冰及冷藏

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

■ 金融投資

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

業務策略

本公司自成立以來一直從事物業投資及投資控股業務，其業務主要於香港營運。本公司自保利達集團於二零零二年入主起便大幅擴闊其業務範圍，集團主要於香港、中國大陸及澳門從事投資控股、物業發展、物業投資及物業管理業務，並透過保利達資產投資於澳門地產發展業務。

展望

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

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

集團擁有70.8%權益之上市附屬公司保利達資產的主要項目和業務展望如下：

- 中山物業發展項目的基礎配套現已動工，整體規劃設計正與專業設計院調研中。



主席報告

- 在環球經濟下滑影響下，布蘭特原油價格已顯著下滑，倘未來原油價格未能大幅反彈，保利達資產將需要於二零二零年為其位於哈薩克斯坦之石油資產進行全數減值，並會考慮停止該業務。現時石油資產帳面淨值約66,700,000港元，僅佔保利達資產的資產淨值不足0.5%，對其影響微不足道。
- 預計保利達資產的澳門投資物業之租金收入及香港之製冰及冷藏業務表現亦會因疫情拖累而受到負面影響。
- 保利達資產於澳門之重要發展項目海上居，其住宅單位質量及設計優越，深受市場歡迎，於年內銷售持續理想，預期該項目之收益會為集團未來一兩年之業績帶來一定貢獻。

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

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

本人謹此對董事會同寅的鼎力支持及竭盡所能為集團服務之員工深表謝忱。



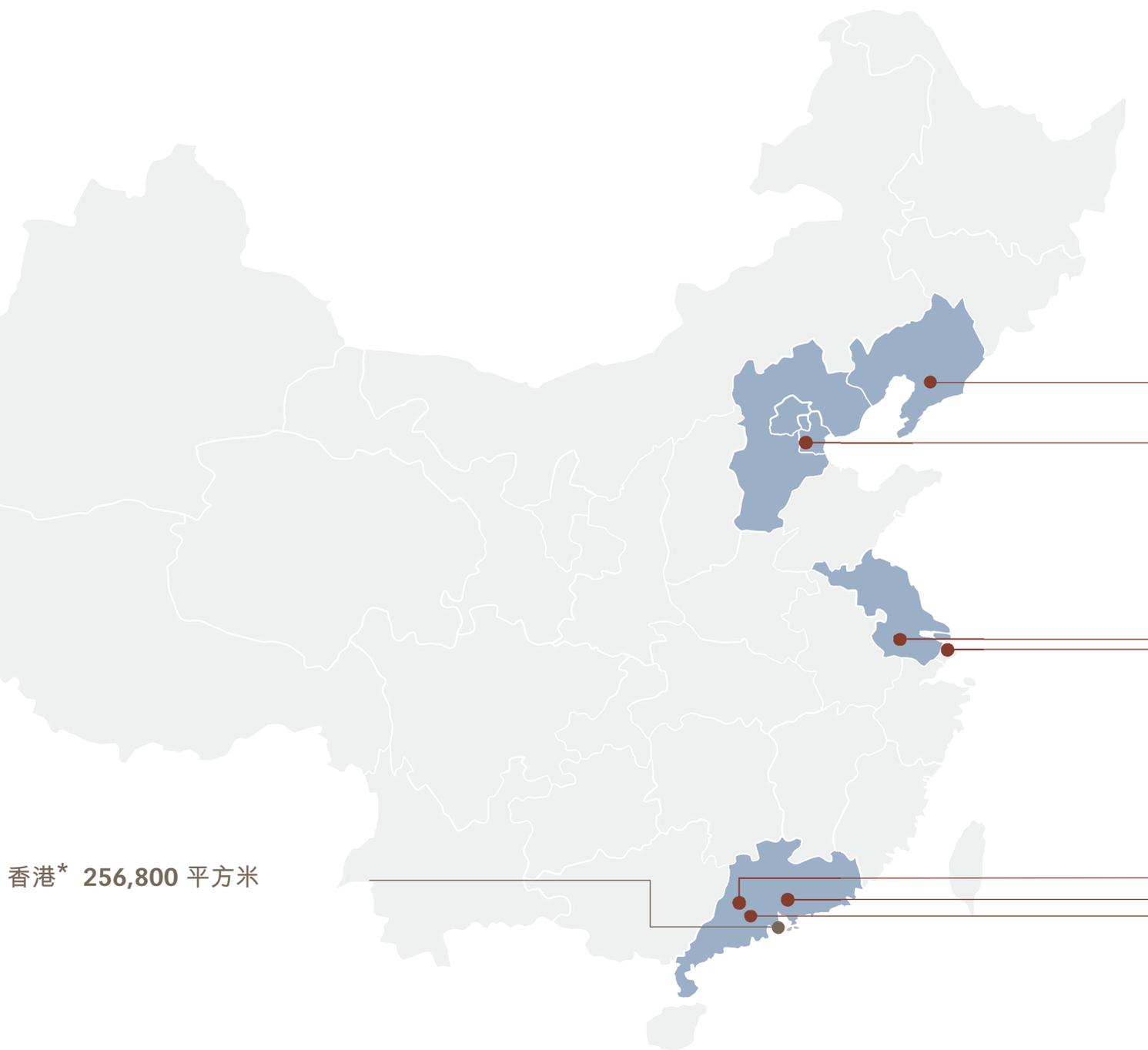
主席
柯為湘

香港，二零二零年三月二十五日



營運回顧

集團在大中華地區 主要發展中的項目



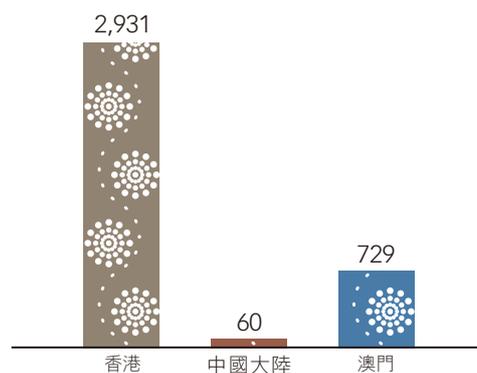
* 代表100%項目範圍之總樓面面積

營運回顧

二零一九年
主要營運業績

物業發展業務之經營盈利總額達37.20億港元，
主要來自香港及澳門發展項目。

二零一九年三地物業發展之經營盈利
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

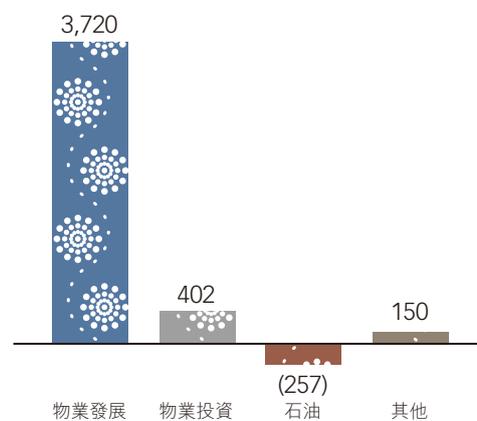
上海 113,600 平方米

惠州 519,900 平方米

中山 587,000 平方米

佛山 1,600,000 平方米

二零一九年分類業務之經營盈利／(虧損)
百萬港元



物業發展

於二零一九年十二月三十一日，集團可供發展之土地儲備之應佔樓面面積約3,500,000平方米，而集團在規劃及發展中之主要物業項目以及一個近期竣工之項目情況如下：

香港

63 Pokfulam

63 Pokfulam位於薄扶林道63號。此發展項目包括兩棟高級住宅大樓，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12,190平方米。此住宅及商舖發展項目由集團全資擁有，並於二零二零年二月六日取得入伙紙。



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
12,190平方米

建築進度
於二零二零年第一季度已完成



營運回顧香港

將軍澳項目

該地盤位於將軍澳石角路1號。項目現正發展為兩棟多層住宅大樓並設有泊車位，覆蓋之總樓面面積約48,200平方米。此住宅發展項目由集團全資擁有。



地點	香港新界將軍澳石角路1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	上蓋工程進行中
預計完工日期	二零二一年底／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。



第5期發展之電腦構想圖

地點

中國瀋陽市渾南新區渾南二路6號

用途

住宅及商業

集團所占權益

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

364,899平方米

建築進度

第5期規劃工作進行中

預計完工日期

第5期二零二三年



第5期發展的幼兒園之電腦構想圖

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。



第3A期(南地塊)發展之電腦構想圖

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

544,814平方米

建築進度

隨後發展之圖則修改進行中；
第3A期(南地塊)建築工程即將展開

預計完工日期

第3A期(南地塊)二零二一年/二零二二年



第3A期(南地塊)發展的幼兒園之電腦構想圖

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

244,598平方米

建築進度

第2期建築工程進行中

預計完工日期

第2期二零二一年；第3期二零二三年



第2期發展之電腦構想圖

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

849,051平方米

建築進度

第3期發展之規劃申請已獲審批並剛展開
建築工程

預計完工日期

第3期二零二二年



第3期發展之電腦構想圖

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

110,510平方米

建築進度

第3期及第4期地基工程進行中

預計完工日期

第3期及第4期二零二三年



第3期發展之電腦構想圖



第4期發展之電腦構想圖

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。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

239,873平方米

建築進度

第3B期已通過規劃審批並即將展開建築工程

預計完工日期

第3A期二零二三年；第3B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	地盤清理進行中
預計完工日期	二零二三年／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	地盤清理已完成；建築圖則及相關建築審批之申請工作進行中
預計完工日期	二零二一年至二零二五年

營運回顧

物業投資

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

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

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。截至二零一九年十二月三十一日，集團管理之物業總面積約1,632,000平方米(二零一八年：1,517,000平方米)。

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。



始創中心(香港)



澳門廣場(澳門)

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、政局及社會穩定性、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。

主要風險及不明朗因素(續)

物業發展風險(續)

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。

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以及本地回收計劃的參與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。

營運回顧

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。根據內部政策，集團由招聘、晉升、內部調職到辭職的任何時候都禁止在性別、宗教、種族、家庭狀況、殘疾及年齡之所有形式的歧視。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。

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。

此外，隨著集團已制定可持續發展的框架，與我們的持份者之溝通更為重要。因此，我們每年向持份者進行調查，以進一步衡量他們對集團環境及社會重大議題的看法。根據累積之年度調查結果，我們構建出一個有系統的重要性評估，作為更有效處理不同持份者所關注問題的橋樑。鑒於近期上市規則附錄二十七所載之環境、社會及管治報告指引（「環境、社會及管治報告指引」）的更新，集團致力完善重要性評估框架，以鞏固釐定和應對重要議題的措施。

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。於二零一九年，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

根據環境、社會及管治報告指引規定，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

於二零一九年十二月三十一日，集團共聘用3,062名僱員（二零一八年：858名僱員），其中2,836名為香港員工、135名為中國大陸員工及91名為其他地方的員工。員工人數的增加主要是配合業務的增長及由於在二零一九年八月收購宜居顧問服務有限公司為本公司之附屬公司而增加了2,226人所致。年內，員工總成本增加至4.10億港元（二零一八年：2.73億港元），原因除了是薪酬調整外，主要是由於員工人數增加所致。僱員之薪酬水平具有競爭力，並會因應集團之業績以及個別員工之表現而酌情給予花紅，以吸納、激勵及挽留人才。

我們相信，集團人力資源之素質對維持有利競爭之優勢起着關鍵作用。集團透過不同機構舉辦一系列培訓項目，以增強僱員各方面之技能和知識，為與集團共同於瞬息萬變之經濟環境中發展而作好充分準備。

此外，集團成立了康樂會，並於年內為僱員舉辦年度晚宴與聖誕聚會及舉行幸運抽獎，以提升團隊精神及忠誠度，並鼓勵各部門間之溝通。

財務回顧

財務資源及銀行借貸

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

集團之資本負債比率(以銀行借貸淨額及關連公司貸款減應收關連公司款除以本公司股東應佔權益之基準計算)於二零一九年十二月三十一日為41.3%(二零一八年十二月三十一日：66.2%)。

於年內，集團於香港項目之銷售及預售貢獻了現金流入約6,698,000,000港元。此外，集團亦錄得約998,000,000港元之現金流入，主要為中國內地各個物業發展之銷售及預售款。

於年內，關連公司之一間全資附屬公司就澳門海上居發展項目向集團作出720,000,000港元之分派。

集團依然積極地從事於香港及中國內地之項目開發及於年內投入工程款合共約2,797,000,000港元。

集團之借貸一律按浮動息率基準進行安排。集團將緊密監察及管理利率波動風險，並將考慮於適當時候作出有關對沖安排。

就於各個中國內地項目之投資，集團面對人民幣匯率波動之風險。集團以從中國內地發展項目產生之人民幣收入及人民幣借貸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。於二零一九年十二月三十一日，集團並沒有就對沖而訂立的未動用之財務工具。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，及自關連公司之財務支持，集團有足夠財務資源履行承擔及將來之資金需求。

財務回顧

資本承擔

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

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，15,168,000,000港元之物業以及15,000,000港元之銀行存款已抵押予財務機構，主要作為銀行授信之保證。

或然負債

集團為一間於中國內地之合營企業訂立之銀行貸款提供數項擔保。已提供該合營企業擔保金額為569,000,000港元，此乃相當於1,139,000,000港元有期貸款額之50%。該等貸款額於二零一九年十二月三十一日尚未使用。

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

董事簡介

董事會

執行董事

柯為湘先生，六十八歲，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，五十五歲，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，四十一歲，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，四十歲，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十五年經驗。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及柯沛鈞先生的妹夫。

非執行董事

吳志文女士，六十七歲，自二零零二年一月起出任本公司執行董事，並自二零一三年四月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，六十一歲，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，七十歲，自二零零二年一月起出任本公司獨立非執行董事。李先生為星安家族辦公室有限公司(前稱星安控股有限公司)(一間以香港為基地之投資公司)之董事，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至二零一七年五月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，七十歲，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，七十一歲，自二零零二年一月起出任本公司獨立非執行董事。司徒先生為合興集團控股有限公司(「合興集團」)董事會主席以及合興集團、萬成集團股份有限公司及博富臨置業有限公司的獨立非執行董事，該等公司均於香港聯合交易所上市。他於二零零三年四月至二零一八年五月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，並於二零零六年一月至二零一九年十二月為翔鷹資產管理有限公司的董事。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頒授之工商管理碩士學位，並在證券及期貨業累積超過四十年經驗。

David John SHAW先生，七十三歲，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先生持有劍橋大學頒授之法律學位。

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

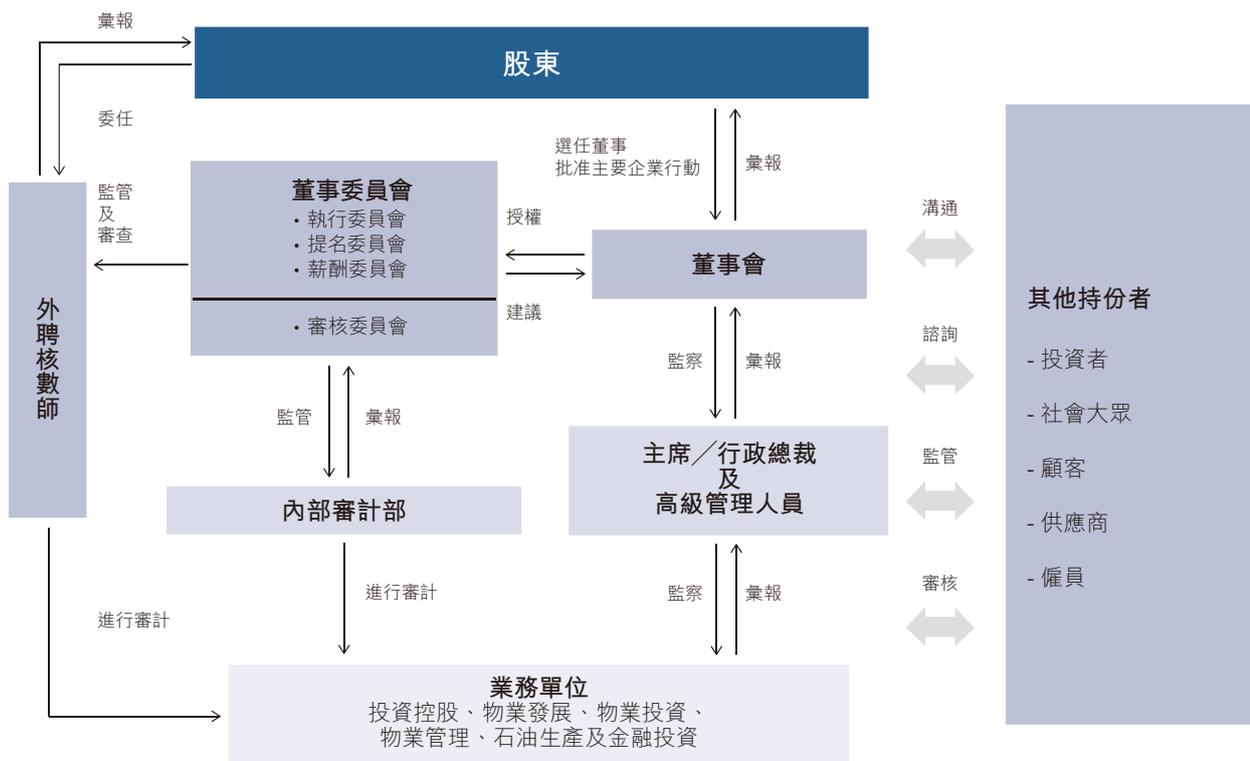
本公司之董事會(「董事會」)就良好之企業管治向本公司之股東(「股東」)負責。因此，董事會已仔細考慮香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)，並已採取了下文所述的各項措施，以進一步提升企業透明度和問責性。

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。

遵守企業管治守則

於二零一九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所載之所有守則條文(「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

於二零一九年十二月三十一日，董事會包括十名成員：

執行董事(執董)

柯為湘先生(主席)
黎家輝先生
柯沛鈞先生*
林勇禧先生*

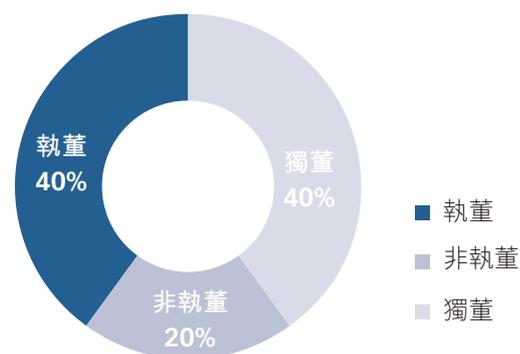
非執行董事(非執董)

吳志文女士*
楊國光先生

獨立非執行董事(獨董)

李國星先生
陸恭正先生
司徒振中先生
David John Shaw先生

* 柯為湘先生之家族成員



逾三分之一的董事會成員為獨立非執行董事。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。

董事會成員的簡歷詳情(包括董事會成員之關係)載於本年報第28及29頁。

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，但會承擔最終責任。

董事會主席及行政總裁

柯為湘先生同時履行董事會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，鼓勵持不同意見的董事發表意見。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董事出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。

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。本公司設有提名委員會，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。

所有董事已獲提供一份委任書，訂明其委任主要條款及條件。

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(包括非執行董事)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。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，其重選於二零一九年股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)上以獨立決議案形式通過。就司徒先生及Shaw先生之獨立性，董事會於二零一九年股東週年大會之通函載列其意見。獨立非執行董事李國星先生(擔任獨立非執行董事超過九年)之重選亦將於二零二零年股東週年大會上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。

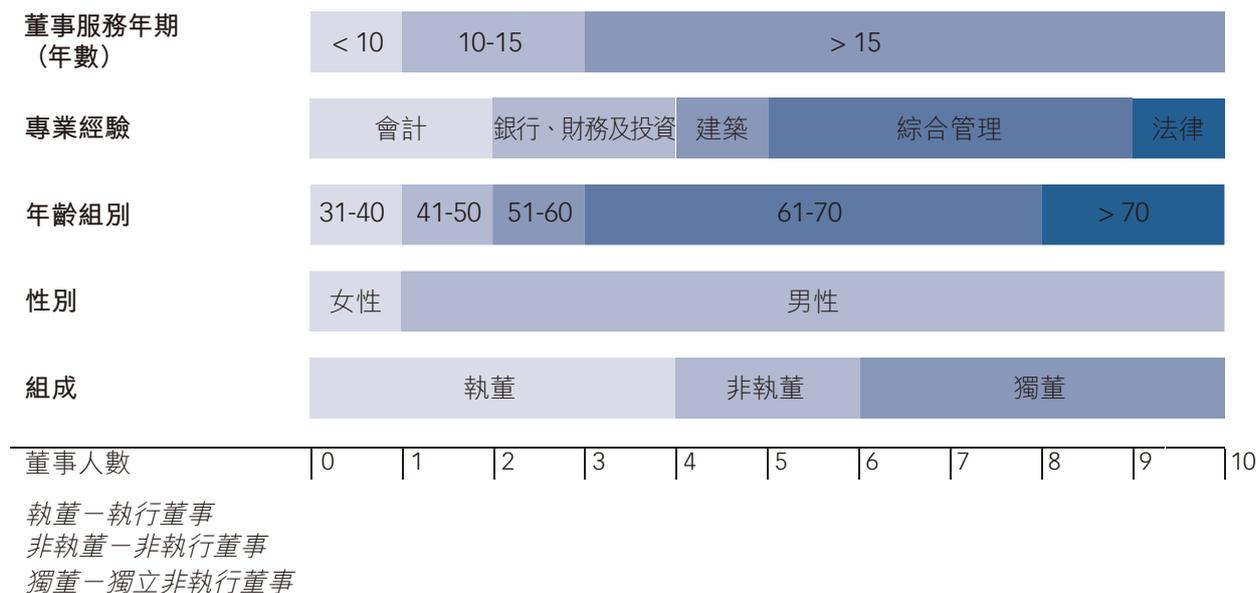
董事會多元化政策

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，並將定期檢討董事會成員多元化政策，以確保其持續有效。

於二零一九年十二月三十一日的董事會組成及多元化如下：



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。

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認董事候選人，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。

企業管治報告

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。於二零一九年，沒有候選人被提名為董事。

董事和高級管理人員之薪酬

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，薪酬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。

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

會議時間表： 於二零一九年經常舉行會議。

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；及
— 管理本公司之業務及檢討企業政策和策略。

年內所履行之工作： — 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。

企業管治報告

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
- 四名審核委員會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。
-
- 會議時間表： 於二零一九年舉行了三次會議，而委員會成員在管理層不在場的情況下會見外聘核數師兩次。
-
- 主要職責：
- 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；及
 - 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。
-
- 年內所履行之工作：
- 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。
-

董事委員會(續)

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[#]

三名提名委員會成員當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。

會議時間表： 於二零一九年舉行了一次會議。

主要職責：

- 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；及
- 制定挑選候選人的程序並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。

年內所履行之工作：

- 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。

企業管治報告

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#

四名薪酬委員會成員當中三名為獨立非執行董事。

會議時間表： 於二零一九年舉行了三次會議。

主要職責： 一 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。

年內所履行之工作： 一 檢討薪酬政策、組織架構及人力資源調配；
一 對執行董事及高級管理人員之薪酬進行年度檢討；及
一 審閱管理層所提交之董事袍金方案。

獨立非執行董事

企業管治功能

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。

獲執行委員會考慮之企業管治事宜，載於本企業管治報告第36頁「年內所履行之工作」。

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，並信納全體董事於二零一九年投入充分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	於二零一九年所出席／舉行之會議次數				
	董事會 會議	審核委員會 會議	提名委員會 會議	薪酬委員會 會議	二零一九年 股東週年大會 ^{##}
執行董事					
柯為湘先生(主席)	4/4	—	1/1	—	1/1
黎家輝先生	4/4	—	—	3/3	1/1
柯沛鈞先生*	4/4	—	—	—	1/1
林勇禧先生*	4/4	—	—	—	1/1
非執行董事					
吳志文女士*	4/4	—	—	—	1/1
楊國光先生	4/4	3/3	—	—	1/1
獨立非執行董事					
李國星先生	4/4	3/3	—	3/3	1/1
陸恭正先生	4/4	3/3	1/1	3/3	1/1
司徒振中先生	4/4	3/3	—	3/3	1/1
David John Shaw先生	3/4	—	1/1	—	0/1 [#]
所舉行之會議總數	4	3	1	3	1
平均出席率	97.5%	100%	100%	100%	90%

* 柯為湘先生之家族成員

David John Shaw先生因當時身處海外，而未能出席二零一九年股東週年大會。

外聘核數師之代表已出席二零一九年股東週年大會。

於二零一九年，獨立非執行董事亦於企業交易中擔當重要之監察角色，包括對有關交易根據上市規則可能構成須予披露交易而制定批核程序提供意見和提升本公司風險管理功能包括就每項風險識別風險所有人提出意見及對定期就風險所有權的任何變動作出檢討。

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

企業管治報告

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，本公司持續向董事發出通函、指引及閱覽資料以提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展概況。年內，本公司已為董事舉辦了一次內部培訓。

此外，每名新委任的董事會獲提供就任須知及資料，確保彼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。

根據董事所提供予本公司的記錄，彼等於二零一九年內所參加培訓的概要如下：

董事會成員	出席內部培訓及／ 或研討會及／ 或會議及／或論壇	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
<i>執行董事</i>		
柯為湘先生(主席)	✓	✓
黎家輝先生	✓	✓
柯沛鈞先生	✓	✓
林勇禧先生	✓	✓
<i>非執行董事</i>		
吳志文女士	✓	✓
楊國光先生	✓	✓
<i>獨立非執行董事</i>		
李國星先生	✓	✓
陸恭正先生	✓	✓
司徒振中先生	✓	✓
David John Shaw先生	✓	✓

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。

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。

強化道德操守

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

董事及有關僱員之證券交易

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。

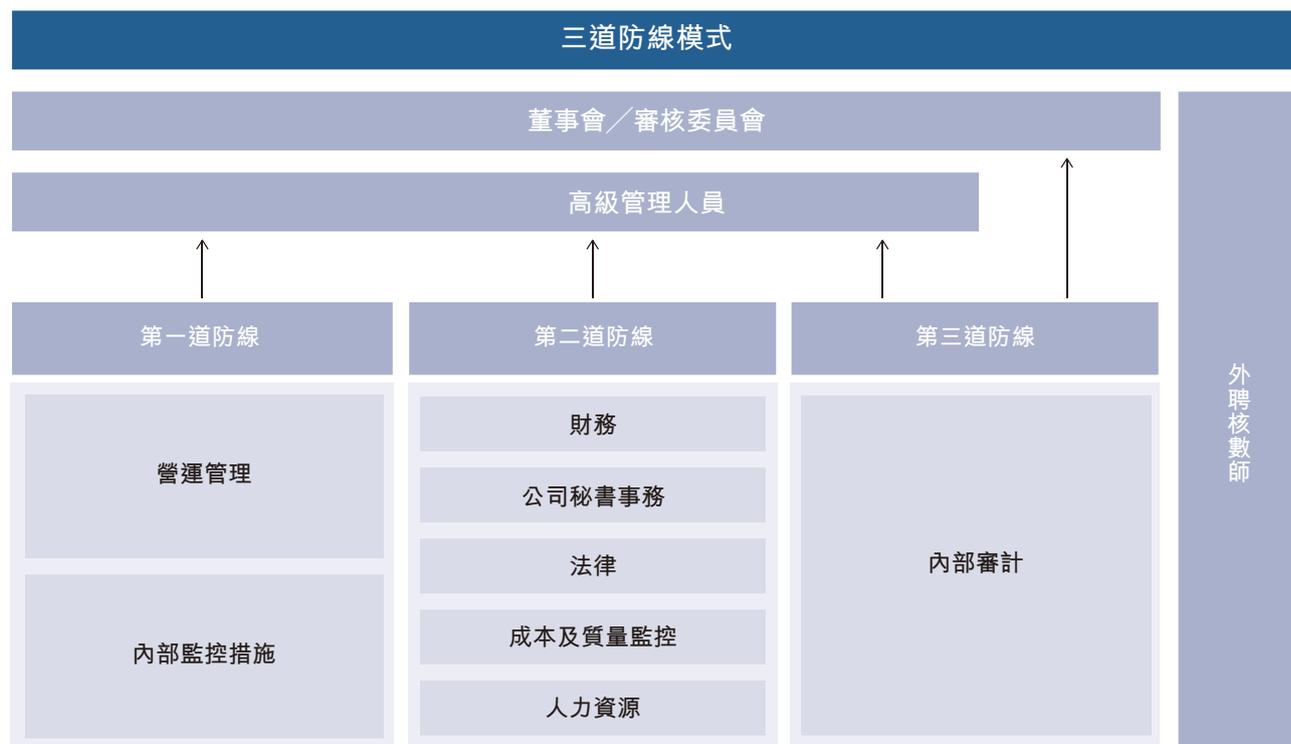
問責性及審核

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。

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。

問責性及審核(續)

風險管理及內部監控(續)

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二零一九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，已於二零二零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。根據截至二零一九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。

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57至63頁之獨立核數師報告。

企業管治報告

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：

	二零一九年 千港元
核數服務	5,271
非核數服務	
稅務及業務顧問服務	298
其他	1,085

年內，審核委員會在管理層不在場的情況下會見外聘核數師兩次，以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。

股東關係

與股東溝通

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(如有)以及在香港交易及結算所有限公司及本公司網站上的披露。本公司亦主動適時披露內幕消息以遵守證券及期貨條例第XIVA部的最新法定要求和自願性信息/業務更新。

本公司網址(www.kdc.com.hk)作為溝通渠道，當中上載本公司公告、股東通函、股東大會通告及財務報告於「投資者關係」一欄內，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。

股東關係(續)

股東週年大會(「股東週年大會」)

本公司之股東大會為股東提供一個有效之溝通平台。股東親自或委任代表出席過去五年的股東週年大會之總投票權如下：

	股東週年大會之年份				
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
出席股東週年大會之總投票權					
代表股份數目	881,297,458	879,159,119	863,857,965	867,040,285	859,679,150
代表股份百分比	76.59%	76.40%	75.07%	73.69%	73.06%
於股東週年大會當日已發行股份數目	1,150,681,275	1,150,681,275	1,150,681,275	1,176,631,296	1,176,631,296

主席藉着股東大會與股東溝通對話，並闡述集團的展望及其業務策略。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，董事會在二零一九年股東週年大會上會見股東及與股東溝通，而相關通告則於會議前不少於足二十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二零一九年股東週年大會，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。

二零一九年股東週年大會已於二零一九年六月五日在香港九龍彌敦道750號始創中心6樓譽宴舉行，會上提呈的決議案及決議案獲得贊成票數的比率如下：

- 省覽及接納截至二零一八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%)；
- 宣佈派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息(贊成票比率為100%)；
- 重選柯為湘先生、司徒振中先生及David John Shaw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99.528%、99.982%、100%及99.999%)；
- 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99.936%)；
- 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97.306%)；
- 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97.492%)。

企業管治報告

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。

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。

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

董事會謹將截至二零一九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、石油生產及金融投資。其主要附屬公司之主要業務及資料載於財務報表附註29。

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、自二零一九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0.24港元(二零一八年：0.22港元)已於二零一九年十二月十一日派付。董事會現建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.54港元(二零一八年：0.50港元)。

股本

年內股本變動載於財務報表附註24(b)。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

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

集團於二零一九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22及23。

撥充成本之財務支出

集團於年內撥充成本之財務支出載於財務報表附註4(b)。

捐款

集團於年內共捐款1,041,000港元作慈善用途(二零一八年：1,267,000港元)。

物業

集團主要物業及物業權益的資料載於本年報第144至148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

於二零一九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，黎家輝先生、林勇禧先生、吳志文女士及李國星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28及29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。

董事之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，董事於本公司及保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)擁有根據證券及期貨條例(「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	831,047,624	70.63%	2
陸恭正先生	信託成立人及受益人	1,425,000	0.12%	3
黎家輝先生	個人	751,000	0.06%	
David John Shaw先生	個人 家族	133,500 <u>67,000</u>		4
		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5)	附註
柯為湘先生	公司	3,142,341,682		6
	公司	<u>83,104,762</u>		2
		3,225,446,444	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%	7
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%	3
David John Shaw先生	個人	13,350		
	家族	<u>6,700</u>		4
		20,050	0.00%	

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零一九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(由柯為湘先生全資擁有)之全資附屬公司Intellinsight Holdings Limited(「Intellinsight」)持有。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 持股百分比乃根據保利達資產於二零一九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。
- (6) 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。
- (7) 該等保利達資產股份之權益由林勇禧先生之配偶持有。

董事之權益及淡倉(續)

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，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

於二零一九年十二月三十一日，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：

名稱	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二零一九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，於二零一九年十二月三十一日，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。

董事於交易、安排或合約之權益及關連交易

於二零一八年六月二十二日，保利達資產(當時為本公司擁有73.4%權益之附屬公司，現時則為本公司擁有70.8%權益之附屬公司)之一間直接全資附屬公司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)訂立一份買賣協議(「協議」)，據此，保利達資產集團有條件同意向保利達控股收購持有位於珠海之物業發展項目(「珠海項目」)的公司之60%股權連同其60%股東貸款，這個項目總地盤面積約43,656平方米，代價為644,378,000港元(「收購」)。

董事會報告

正如二零二零年一月六日所公佈，協議內之其中一個先決條件，有關於珠海項目北部之用途改變，從工業用途變為商業用途獲得有關中華人民共和國政府批准，於二零一九年十二月三十一日之最後截止日期尚未達成，保利達資產決定不向保利達控股進行收購，而書面終止通知已於二零二零年一月六日送予保利達控股。

除上文所披露者及財務報表附註14及31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

除載於財務報表附註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。

根據上市規則第13.21條而作出之披露

於二零一九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30。

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

本公司之主要企業管治常規載於本年報第30至48頁之企業管治報告。

董事會報告

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二零一九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。

暫停辦理股份過戶登記手續

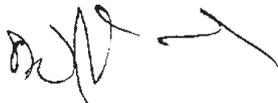
為確定股東出席二零二零年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二零年六月五日(星期五)至二零二零年六月十日(星期三)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席二零二零年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零二零年六月四日(星期四)下午四時三十分(香港時間)前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，以辦理過戶登記手續。

為確定股東有獲派建議中之末期股息的權利，本公司將於二零二零年六月十七日(星期三)至二零二零年六月十八日(星期四)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合資格獲派建議中之末期股息，所有過戶文件連同相關股票須於二零二零年六月十六日(星期二)下午四時三十分(香港時間)前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，以辦理過戶登記手續。

核數師

集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表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，二零二零年三月二十五日

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64至143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二零一九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 貴集團於二零一九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。

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18

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>於二零一九年十二月三十一日，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；及• 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>於二零一九年十二月三十一日，貴集團在哈薩克斯坦持有帳面值共66,700,000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。於二零一九年年內，相關燃氣許可證於其中數月未獲更新，並於該期間，貴集團僅維持低於正常的最低生產量。於二零一九年十二月三十一日，貴集團獲得有效期截至二零二零年十二月三十一日止年度的相關燃氣許可證。</p> <p>石油生產及開採資產的可收回金額由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>貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度就石油生產及開採資產確認減值虧損之金額為231,600,000港元。</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。

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>於二零一九年十二月三十一日，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14,053,500,000港元列帳。 貴集團於綜合收益計算表中就截至二零一九年十二月三十一日止年度確認資產重估收益淨額215,600,000港元。</p> <p>於二零一九年十二月三十一日，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， 貴集團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。

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

二零二零年三月二十五日

綜合收益計算表

截至二零一九年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零一九年 千元	二零一八年 千元
營業收入	3	11,623,523	2,842,434
銷售成本		(6,584,074)	(422,160)
其他收入		50,894	33,605
其他淨(支出)/收入	4(a)	(348,896)	987
折舊及攤銷		(26,037)	(15,417)
員工成本		(355,360)	(217,482)
銷售、推廣及分銷費用		(530,643)	(148,729)
石油生產及開採資產之減值	2(g)	(231,573)	–
其他經營費用		(84,717)	(74,857)
投資物業之公允價值變動	10	(299,047)	360,389
物業發展權益之公允價值變動	14	215,569	174,500
經營盈利		3,429,639	2,533,270
財務成本	4(b)	(290,496)	(210,544)
所佔聯營公司盈利		10,203	57,552
所佔合營企業盈利		23,434	343,627
除稅前盈利	4	3,172,780	2,723,905
所得稅	6(a)	(510,804)	(72,033)
本年度盈利		2,661,976	2,651,872
下列人士應佔：			
公司股權持有人		2,449,733	2,193,309
非控股權益		212,243	458,563
本年度盈利		2,661,976	2,651,872
每股盈利—基本及攤薄	7	2.08元	1.86元

第71頁至第143頁之附註屬本財務報表之一部份。

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日
(以港幣計算)

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
本年度盈利	2,661,976	2,651,872
本年度其他全面收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
香港以外附屬公司財務報表之滙兌差額	(93,274)	(161,100)
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	(103,546)	(165,518)
	(196,820)	(326,618)
本年度全面收益總計	2,465,156	2,325,254
下列人士應佔：		
公司股權持有人	2,262,724	1,867,966
非控股權益	202,432	457,288
本年度全面收益總計	2,465,156	2,325,254

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零一九年		二零一八年	
		千元	千元	千元	千元
非流動資產					
投資物業	10		10,424,950		10,607,850
物業、機械及設備	11		564,528		767,118
石油開採資產	13		6,001		27,516
物業發展權益	14		12,606,030		12,966,296
合營企業權益	15		4,621,186		4,533,371
聯營公司權益	16		1,506,604		1,680,459
其他財務資產	17		161,050		–
營業應收帳款及其他應收款	19		98,280		–
各項貸款	19		484,891		818,470
遞延稅項資產	9(a)		53,523		125,794
			30,527,043		31,526,874
流動資產					
存貨	18	14,757,745		20,015,325	
物業發展權益	14	1,447,493		871,658	
營業應收帳款及其他應收款	19	1,277,302		1,130,952	
各項貸款	19	16,220		25,014	
其他財務資產	17	15,418		–	
應收關連公司款	21	500,000		1,480,000	
應收合營企業款	15	316,005		301,926	
已抵押銀行存款	28	15,000		1,042,161	
現金及銀行結餘		3,259,366		1,068,348	
		21,604,549		25,935,384	
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	20	4,059,060		6,401,167	
應付合營企業款	15	470,542		709,312	
聯營公司貸款	16	44,229		45,218	
銀行貸款	23	1,526,686		6,825,941	
本期稅項		683,910		176,819	
		6,784,427		14,158,457	
流動資產淨值			14,820,122		11,776,927
資產總額減流動負債			45,347,165		43,303,801

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零一九年		二零一八年	
		千元	千元	千元	千元
非流動負債					
關連公司貸款	22	3,972,379		4,274,519	
銀行貸款	23	9,433,422		8,455,488	
其他應付款		17,688		17,450	
遞延稅項負債	9(a)	602,328		730,970	
			14,025,817		13,478,427
資產淨值			31,321,348		29,825,374
股本及儲備金					
股本	24(b)	8,636,490		8,636,490	
儲備金		18,431,717		17,039,701	
公司股權持有人應佔權益總額			27,068,207		25,676,191
非控股權益			4,253,141		4,149,183
權益總額			31,321,348		29,825,374

董事會於二零二零年三月二十五日批准及授權刊發。



董事
柯為湘



董事
黎家輝

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日
(以港幣計算)

	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	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	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。該分派視為部份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。

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日
(以港幣計算)

	公司股權持有人應佔					非控股 權益	權益總額
	股本	資本 儲備金	滙兌 儲備金	保留盈利	合計		
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
於二零一九年一月一日	8,636,490	(176,595)	84,747	17,131,549	25,676,191	4,149,183	29,825,374
二零一九年度之權益變動							
本年度盈利	-	-	-	2,449,733	2,449,733	212,243	2,661,976
其他全面收益	-	-	(187,009)	-	(187,009)	(9,811)	(196,820)
全面收益總計	-	-	(187,009)	2,449,733	2,262,724	202,432	2,465,156
已批准之上年度股息	-	-	-	(588,316)	(588,316)	-	(588,316)
已批准之本年度股息	-	-	-	(282,392)	(282,392)	-	(282,392)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	(126,688)	(126,688)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	28,214	28,214
於二零一九年十二月三十一日	8,636,490	(176,595)	(102,262)	18,710,574	27,068,207	4,253,141	31,321,348

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零一九年 千元	二零一八年 千元
經營業務所得現金淨額	25(a)	5,415,374	1,525,866
投資項目			
購買股本投資		(31,057)	—
出售股本投資款		16,266	—
購買債務投資		(155,923)	—
出售物業、機械及設備款		690	1,486
出售投資物業款		3,500	5,987
添置投資物業		(108,335)	(166,085)
添置物業、機械及設備及石油開採資產		(47,282)	(10,914)
已收合營企業股息		70,112	68,684
已收聯營公司股息		1,960	—
已抵押存款減少/(增加)		1,022,121	(1,067,490)
收購附屬公司現金收入	25(c)	13,030	5,557
投資項目所得/(所耗)現金淨額		785,082	(1,162,775)
融資項目			
提取銀行貸款	25(b)	1,769,785	3,964,675
償還銀行貸款	25(b)	(6,077,550)	(3,540,957)
關連公司貸款增加/(減少)	25(b)	1,311,075	(843,223)
聯營公司貸款增加	25(b)	—	3,346
已派股息予公司股權持有人		(869,729)	(764,713)
已派股息予非控股權益		(126,688)	(39,939)
融資項目所耗現金淨額		(3,993,107)	(1,220,811)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		2,207,349	(857,720)
於一月一日現金及現金等價物		1,068,348	1,969,391
滙率變動之影響		(16,331)	(43,323)
於十二月三十一日現金及現金等價物		3,259,366	1,068,348
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		3,259,366	1,068,348

第71頁至第143頁之附註屬本財務報表之一部份。

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(附註1(h))，物業發展權益(附註1(j))及債務和股本證券投資(附註1(o))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，及本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

香港會計師公會已頒佈一項新訂香港財務報告準則第16條「租賃」及多項香港財務報告準則修訂，並於本集團本會計期間首次生效。

該等發展均對本集團現在或過往業績及財務狀況編製及呈列並無重大影響。本集團並無於本會計期間採納任何未生效之新準則或詮釋。

香港財務報告準則第16條「租賃」

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

本集團因採納香港財務報告準則第16條而產生之主要會計政策變動概述如下。

作為承租人

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

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

作為出租人

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

(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。

1 重要會計政策(續)

(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。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。

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))。

1 重要會計政策(續)

(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全面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

自用租賃土地及樓宇乃以成本扣除累計折舊及減值虧損入帳。

(ii) 其他物業、機械及設備

除自用土地及樓宇外，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

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。

(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。

1 重要會計政策(續)

(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。成本包括自用租賃土地權益之收購成本、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) 其他債務和股本證券投資

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

債務和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。有關本集團釐定財務工具公允價值方法之說明，見附註32(f)。該等投資其後根據其分類按下文入帳：

(i) 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) 其他債務和股本證券投資(續)

(ii) 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。

(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。

(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減交易費用確認。在初始確認之後，借貸將採用實際利率法按攤銷成本入帳。

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。

1 重要會計政策(續)

(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

(t) 信貸虧損及資產減值

(i) 財務工具及合約資產衍生之信貸虧損

本集團就以下項目之預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量之財務資產(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)；
- 香港財務報告準則第15號所界定之合約資產(見附註1(m))；及
- 債務證券按公允價值計入其他全面收益(可劃轉)計量。

其他以公允價值計量之財務資產，包括以公允價值計入損益計量之股本和債務證券、按公允價值計入其他全面收益(不可劃轉)之指定股本證券及衍生財務資產，均無需受預期信貸虧損評估。

1 重要會計政策(續)

(t) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 財務工具及合約資產衍生之信貸虧損(續)

計量預期信貸虧損

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(即本集團根據合約應得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：

- 定息財務資產、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
- 浮息財務資產：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不必要成本或努力下即可獲得之合理與可支持資料。這包括有關過往事件、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。

至於所有其他財務工具，本集團以相等於12個月預期信貸虧損全額確認虧損撥備，除非自初始確認後財務工具之信貸風險顯著增加，於此情況下，虧損撥備的計算全額相等於存續期預期信貸虧損金額。

1 重要會計政策(續)

(t) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 財務工具及合約資產衍生之信貸虧損(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後是否顯著增加時，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(如有)實際上或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績之實際上或預期顯著惡化；及
- 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。

視乎該等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，財務工具會按共同信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)歸類。

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後之變動。預期信貸虧損金額之任何變動均於損益內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，除了按公允價值計入其他全面收益(可劃轉)計量之債務證券投資外，其虧損撥備在其他全面收益中確認並在公允價值撥備中(可劃轉)累計。

1 重要會計政策(續)

(t) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 財務工具及合約資產衍生之信貸虧損(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，利息收入會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負面影響之事件時，則財務資產會被視為出現信貸減值。

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，如欠繳或逾期事件；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境之重大變動而對債務人構成不利影響；或
- 發行人財務困難而導致其發行的證券失去活躍市場。

撤銷政策

倘日後無實際收回之可能性，則會撤銷財務資產或合約資產部份或全部帳面總值。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撤銷之金額。

先前撤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)

(ii) 其他資產減值

於每個報告期末審閱內部和外間信息，以識別除商譽以外之下列資產有否出現減值跡象，或過往已確認之減值虧損是否已不存在或減少。

- 物業、機械及設備包括使用權資產(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對附屬公司、聯營公司及合營企業之投資。

如出現任何有關跡象，本集團便會估算該資產的可收回金額。此外，就商譽、仍未可使用之無形資產及無限期使用之無形資產而言，不論是否出現任何減值跡象，每年均會估算其可收回金額。

- 計算可收回金額
資產的可收回金額是其公允價值減出售成本與其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特定風險之除稅前貼現率貼現現值。如資產所產生的現金流入並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。
- 確認減值虧損
當資產或所屬產出現金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。就產出現金單元確認的減值虧損會予以分配，以首先減去已分配至該產出現金單位(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)。

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(續)

— 撥回減值虧損

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好轉，有關的減值虧損會被撥回。而商譽之減值虧損則不可撥回。

撥回減值虧損之金額不會超過假設該資產以往年度從未確認減值虧損時原應釐定之資產帳面值。所撥回之減值虧損於確認撥回之年度計入損益內。

(iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須按香港會計準則第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))。

商譽在中期確認的減值虧損，即使在與該中期相關的財政年度年終時沒有或只有少數減值虧損需要確認的情況下，亦不可在往後期間撥回。

(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。

1 重要會計政策(續)

(u) 所得稅(續)

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。

(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。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生之會計期間確認為收入。

(ii) 出售物業

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轉移至客戶之基準於收益計算表中確認，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。

(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

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。

(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，採用準確貼現財務資產預期存在期間之預期未來現金收入至財務資產之帳面總值之利率計算。

(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營業應付帳款及其他應付款內之遞延收入。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。

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。同附註1(t)(i)所述的違約定義及對信貸風險顯著增加下之評估相同。

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。同附註1(t)(i)所述的違約定義和對信貸風險顯著增加下之評估相同。

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。

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) 租賃資產

在合約開始時，本集團評定該合約是否屬於租賃或包含租賃。倘合約在協定期限內通過換取代價而獲得控制已識別資產之使用權，則該合約屬於租賃或包含租賃。倘客戶既有權指示已識別資產之使用並獲得其絕大部份之經濟利益，則控制權已告轉移。

(i) 作為承租方

(A) 自二零一九年一月一日適用之政策

當合約包含租賃部份及非租賃部份，本集團選擇將所有租賃不另外劃分非租賃部份處理並將各租賃部份及任何關於非租賃部份列為單一租賃部份入帳。

在租賃開始日，本集團確認使用權資產及租賃負債，但租期為十二個月或以下之短期租賃及低價值資產之租賃除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團會決定租賃方式是否以資本化租賃。未資本化之租賃付款在租賃期內會以有系統的基準確認為支出。

當租賃資本化時，租賃負債最初按租賃期內應付之租賃付款之現值確認，以租賃中隱含之利率貼現，倘若此利率難以釐定，則採用相關的遞增借貸利率。初次確認後，租賃負債以攤銷成本計量，利息支出按實際利率法計算。不按指數或比率而變動的可變租賃付款，並不包括在租賃負債之計量中，將在其產生之會計期間內在損益中扣除。

初始確認使用權資產按成本計量，包括租賃負債初始值，加上任何在開始日期或以前已支付的租賃付款及已產生的任何初始直接成本。於適用情況下，使用權資產成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或該資產所在地之估計成本，並貼現至彼等之現值再減去任何已收租賃優惠。使用權資產將按成本值減累計折舊及減值虧損(附註1(s)及附註1(t)(ii))入帳，除了以下使用權資產項目外：

- 符合投資物業定義之使用權資產按照附註1(h)之公允價值入帳；及
- 與租賃土地權益有關之使用權資產，當中土地之權益為存貨持有並按成本與可變現淨值之較低者入帳(見附註1(l))。

倘指數或利率變動引致未來租賃付款變動，或本集團根據剩餘價值擔保預期應付款項之估計有變，或當重新評估本集團是否將合理確定行使購買、延期或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量，則就使用權資產之帳面值作出相應調整，或倘使用權資產之帳面值減至零，則於損益入帳。

1 重要會計政策(續)

(z) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

(B) 二零一九年一月一日前適用之政策

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。

(ii) 作為出租方

當本集團作為出租方，其於租賃開始時釐定各租賃為融資租賃或營業租賃。倘租賃轉移絕大部份相關資產擁有權附帶之風險及回報予承租方，則該租賃被分類為融資租賃。倘並非如此，則租賃被分類為營業租賃。

倘合約包含租賃及非租賃成分，則本集團將合約代價按相關單獨售價基準分配至各組成部份。來自營業租賃的租賃收入根據附註1(v)(i)確認。

倘本集團作為中間分租方，分租合約需要按主租約的資產使用權去釐定各租賃為融資租賃或營業租賃。倘原租賃是本集團應用附註1(z)(i)中所述豁免的短期租賃，分租租賃則被分類為營業租賃。

(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。

1 重要會計政策(續)

(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所述之本集團會計政策時，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層判斷。

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19。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。

2 關鍵會計判斷及估計之主要不明朗因素(續)

(c) 投資物業之公允價值估計

投資物業於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。

(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。

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)

就位於P地段之發展項目，該土地批給於一九九零年十二月批出，租賃期為二十五年，即到期日為二零一五年十二月二十五日，其土地用途亦於二零零六年從工業用途成功轉為商住。該項目如能於到期日或之前完成，該土地批給便可轉為確定土地批給，而每十年可更新直至二零四九年。然而，於二零一三年九月，澳門特別行政區政府頒佈澳門新土地法，並於二零一四年三月生效。澳門新土地法列明澳門特別行政區政府將有權收回任何未能於指定到期日前完成物業發展及／或履行於土地批給規定之條款之土地，而不需對物業擁有人作出任何賠償。由於澳門特別行政區政府對該項目發展所需發出之審批及許可證有所延誤，導致該項目直至二零一四年八月才能開始動工。因此，該項目未能於到期日前竣工而所有建築工程現已暫停。延長到期日之申請已向澳門特別行政區政府遞交。惟該申請已被澳門特別行政區政府相關部門拒絕。

於二零一八年五月二十三日，澳門特別行政區終審法院就保利達洋行有限公司(「保利達洋行」)(即該項目物業之登記業主及保利達控股之全資附屬公司)申請要求將澳門特別行政區行政長官終止該項目之特許權決定無效之最終上訴裁定敗訴。

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

此外，根據發展該項目的共同投資協議，倘保利達洋行未能按共同投資協議完成該項目，保利達控股將需就本集團所蒙受之任何損失作出彌補。因此，就澳門特別行政區政府收回該項目之土地而對本集團造成之任何損失將由保利達控股作出補償。因此，該項目之權益於二零一九年十二月三十一日並無需要考慮減值。

至於T+T1地段發展項目，入伙紙已於二零一七年七月取得。已預售之住宅單位已於二零一七年十二月底起陸續予買家，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。本集團如過往年度持續採用由本集團經驗豐富的技術及專業團隊編製並經本公司董事審閱之貼現現金流量模型，而沒有出具獨立評估報告。貼現現金流量模型是全球石油公司於石油生產期間用以釐定石油生產及開採資產之可收回金額的常用估值方法。根據貼現現金流量模型，石油生產及開採資產之可收回金額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等。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油田以允許正常原油生產之燃氣許可證(用於燃燒伴生氣)已於二零一八年十二月三十一日到期。於年內，燃氣許可證於其中數月未獲更新，並於該期間本集團僅維持低於正常的最低生產量。於二零一九年年底前，由於Caspi Neft TME已完成興建用於處理伴生氣的氣體處理廠之管道，就伴生氣的處理和應用的歷史性問題已得到永久解決。因此，本集團已獲得截至二零二零年十二月三十一日止年度的燃氣許可證，並認為該燃氣許可證將能於未來每年成功獲得更新。

於二零一九年十二月三十一日，管理層已重新評估其整體石油勘探及生產業務之經營及風險及其石油生產及開採資產之帳面值是否超出其估計可收回金額。石油生產及開採資產之可收回金額按本集團持續採用的貼現率12.5%(二零一八年：12.5%)計算之使用價值而釐定，而該貼現率屬於普遍哈薩克斯坦石油公司用於貼現現金流量模型內之貼現率的正常範圍內。根據評估，鑑於現行市場及發展狀況的各種因素，例如原油價格預測下跌；未來鑽井的複雜性和技術規格的增加而導致資本性開支上升；以及本集團採用的發展計劃之相應修訂(詳情在下文中披露)，於二零一九年十二月三十一日，石油生產及開採資產之帳面值超出其可收回金額231,573,000元。

從獨立及國際可靠來源彭博社之石油價格預測中取得於二零一九年十二月三十一日之預測未來原油價格較其於二零一八年十二月三十一日有所下降(二零一九年：每桶61.79美元至74.01美元；二零一八年：每桶70.3美元至77.4美元)。

由於鑽井的複雜性和技術規格的增加，加上考慮到Caspi Neft TME將就此服務僅提交相對小量的訂單，故可提供服務之鑽井服務供應商數量有限，因此，未來鑽井所涉及之資本性開支預期有所提高。經參考相關研究結果及獨立供應商之鑽井服務報價，於二零一九年十二月三十一日預計未來鑽井的估算資本性支出(包括鑽井服務、鑽井材料及泥漿測錄等)較其於二零一八年十二月三十一日之估算增加約65%。

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(續)

於二零一九年第三季度後期，當Caspi Neft TME管理層確定上述管道將於二零一九年年底前完工，並且預期在管道完工後不久將獲得伴生氣輸送的批准，故敦促技術團隊總結各種研究，包括地質、地球物理、鑽井以及為提高生產能力和效率而採取的措施等，並就當前和未來市場狀況進行分析，以評估未來發展計劃(包括生產計劃)是否應進行修訂。經過全面透徹及仔細地評估研究結果，顯示注水效果和地層壓力恢復均有所下降。繼進一步研究並與鑽井服務供應商進行磋商後，發現鑽井就上述原因而需要更高的資本性開支。基於上述所有因素，鑽井計劃被推遲幾年後完成，從而延長了整體生產期幾年，亦降低未來數年的年均產量，致使未來發展計劃作出修訂，惟石油儲備水平則維持不變。就此而言，未來的石油產量以及由此產生的未來營業收入和現金流入將被推遲。故此，石油生產及開採資產的估計未來現金流的淨現值將降低，並導致貼現現金流量模型內的可收回金額受到不利影響。

因此，石油生產資產及石油開採資產之減值虧損金額分別為210,731,000元及20,842,000元，並已於本集團綜合收益計算表內以獨立項目提供及確認。而於二零一八年十二月三十一日，石油生產及開採資產之估計可收回金額超出其帳面值，故截至二零一八年十二月三十一日止年度並無需要考慮作進一步減值虧損。

原油價格以市場預期作假設。於二零一九年十二月三十一日，倘使用在評估時之估計原油價格增加／減少20%(二零一八年：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127,200,000元／66,706,000元(二零一八年：184,558,000元／194,237,000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(二零一八年：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7,546,000元／8,822,000元(二零一八年：39,176,000元／43,434,000元)。

(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。由於物業發展部份對本集團之重要性，本集團之物業發展業務再分拆三項以地域基準分類呈報。
- 物業投資分類：物業租賃以產生租金收入及從長期物業升值而獲益。
- 石油業務分類：石油勘探及生產。
- 其他業務分類：主要包括金融投資、提供財務服務、製冰及提供冷藏服務及財資營運之收入。

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

呈報分類盈利主要包括經扣除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

	二零一九年 千元	二零一八年 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	10,083,299	547,005
原油銷售	61,342	74,710
其他	272,700	123,719
	10,417,341	745,434
按其他會計準則確認入帳之收入：		
分派物業發展權益	720,000	1,660,000
租金收入	357,486	350,183
其他	128,696	86,817
	11,623,523	2,842,434

於二零一九年十二月三十一日，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3,523,417,000元(二零一八年：4,492,134,000元)，當預售物業被分配給客戶並且預計在未來24個月內發生時，將予以確認(二零一八年：未來24個月)。

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份履約責任)。

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。

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

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			
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)

3 分類報告(續)

(b) 分類業績及資產(續)

	二零一九年						
	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	48,682,467	7,233,511	15,246,353	12,838,355	12,255,615	95,051	1,013,582
遞延稅項資產	53,523						
已抵押銀行存款	15,000						
現金及銀行結餘	3,259,366						
總部及公司資產	121,236						
綜合資產總額	52,131,592						
聯營公司權益	1,506,604	-	1,504,249	-	-	-	2,355
合營企業權益及應收合營企業款	4,937,191	-	3,413,775	-	1,523,416	-	-

	二零一八年						
	綜合 千元	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	-	-

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(財務資產及遞延稅項資產除外)所在地區之資料。客戶所在地區按所提供服務或貨物送達所在地點劃分。非流動資產所在地區按資產實際所在地點劃分，而聯營公司及合營企業權益則以營運所在地點劃分。

	營業收入		非流動資產	
	二零一九年 千元	二零一八年 千元	二零一九年 千元	二零一八年 千元
香港(註冊地)	8,995,720	577,314	10,925,867	11,109,843
中國內地	1,841,764	790,067	4,607,280	4,667,484
澳門	724,500	1,400,000	1,523,416	1,516,280
哈薩克斯坦	61,539	75,053	66,706	322,707
	11,623,523	2,842,434	17,123,269	17,616,314

除以上之非流動資產外，本集團位於澳門及中國內地之物業發展權益分別為10,826,000,000元(二零一八年：11,149,530,000元)及1,780,030,000元(二零一八年：1,816,766,000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元之物業發展權益分派，其金額超過本集團營業收入之10%。截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團於澳門物業發展分類中已確認總金額720,000,000元之物業發展權益分派，其金額不超過本集團營業收入之10%。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) 其他淨支出主要為存貨減值348,979,000元(二零一八年：無)。

4 除稅前盈利(續)

(b) 財務成本

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
銀行貸款利息	389,415	353,480
關連公司貸款利息	113,084	21,061
減：撥充成本之數額(備註)	(212,003)	(163,997)
	290,496	210,544

備註：撥充成本之借貸成本乃按年利率2.04% - 6.65%(二零一八年：1.78% - 6.65%)計算。

(c) 其他項目

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
核數師酬金	5,271	5,852
石油開採資產攤銷(備註)	692	659
物業、機械及設備折舊及攤銷(備註)	49,201	32,415
員工成本(備註)	374,031	236,481
員工成本總額	409,664	273,415
減：撥充成本之數額	(35,633)	(36,934)
營業應收帳款及各項貸款之減值	380	2
營業應收帳款及各項貸款減值撥回	(5,281)	(1,429)
投資物業應收租金除去費用後所得	(328,851)	(324,204)
租金收入	(357,486)	(350,183)
減：支出	28,635	25,979
利息收入	(128,177)	(86,817)

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

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	二零一九年 合計 千元
執行董事					
柯為湘先生	-	-	-	-	-
黎家輝先生	200	2,425	550	224	3,399
柯沛鈞先生	-	1,163	250	18	1,431
林勇禧先生	-	1,223	350	18	1,591
非執行董事					
吳志文女士	280	-	-	-	280
楊國光先生	280	2,560	500	236	3,576
獨立非執行董事					
李國星先生	280	-	-	-	280
陸恭正先生	280	-	-	-	280
司徒振中先生	280	-	-	-	280
David John Shaw先生	280	-	-	-	280
	1,880	7,371	1,650	496	11,397

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

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(二零一八年：二名)酬金已於附註5(a)披露。餘下之三名僱員(二零一八年：三名)之總酬金詳列如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
薪酬及津貼	8,891	7,809
按業績而定之花紅	2,638	1,832
公積金供款	54	182
	11,583	9,823

薪酬最高僱員之酬金在以下範圍內：

	二零一九年	二零一八年
1,000,001元—2,000,000元	-	2
2,000,001元—3,000,000元	1	-
3,000,001元—4,000,000元	1	-
4,000,001元—5,000,000元	-	-
5,000,001元—6,000,000元	-	1
6,000,001元—7,000,000元	1	-

6 所得稅

(a) 列於綜合收益計算表內之稅項如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
本期稅項－香港		
本年度稅項準備	500,027	55,128
往年度稅項準備不足	28,458	2,277
	528,485	57,405
本期稅項－香港以外		
本年度稅項準備	29,846	13,409
往年度稅項準備餘數	(11,509)	(2,630)
	18,337	10,779
土地增值稅	15,494	3,598
遞延稅項		
源自及撥回時間性差異	(51,512)	251
	510,804	72,033

香港利得稅乃根據本年度預計應課稅之盈利按課稅率16.5%(二零一八年：16.5%)計算。

香港以外之稅項乃根據現時應用於相關區域之年度規定適用之稅率計算。

根據中國內地之土地增值稅暫行條例，所有由轉讓中國內地房地產物業產生之收益均須以土地價值之增值部份(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。於二零一九年及二零一八年，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：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
除稅前盈利	3,172,780	2,723,905
按適當稅率計算之稅項	508,554	490,327
不可扣減費用	103,110	31,989
非課稅收入	(159,393)	(449,523)
未確認之稅務虧損	8,097	22,857
抵銷前期未確認之稅務虧損	(33,013)	(11,150)
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	95,241	—
解除確認時間性差異之稅項影響	(19,874)	—
銷售物業之土地增值稅	(8,956)	(3,331)
往年度稅項準備不足／(餘數)	16,949	(353)
其他	89	245
實際稅項支出	510,804	72,033

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

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本公司並無攤薄性潛在股份。

8 股息

(a) 應撥歸本年之股息

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
股息(以現金方式分派)		
宣派及已派付之中期股息每股0.24元(二零一八年:0.22元)	282,392	258,859
報告期末後擬派之末期股息每股0.54元(二零一八年:0.50元)	635,381	588,316
	917,773	847,175
以實物方式分派之特別股息(備註)	-	81,188
	917,773	928,363

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

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
於年內批准及派付之上財政年度之末期股息每股0.50元 (二零一八年:0.43元)	588,316	505,951

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
於二零一八年一月一日	17,408	(620,245)	(31,146)	18,510	(615,473)
兌換調整	-	10,548	-	-	10,548
(轉除)/計入收益計算表	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)
於二零一九年一月一日	29,721	(619,939)	(33,470)	18,512	(605,176)
兌換調整	-	4,784	-	-	4,784
收購附屬公司	-	-	75	-	75
計入/(轉除)收益計算表	(16,743)	111,066	(24,654)	(18,157)	51,512
於二零一九年十二月三十一日	12,978	(504,089)	(58,049)	355	(548,805)

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
遞延稅項淨資產確認於綜合財務狀況表內	53,523	125,794
遞延稅項淨負債確認於綜合財務狀況表內	(602,328)	(730,970)
	(548,805)	(605,176)

(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265,611,000元(二零一八年：360,995,000元)及時間性差異1,449,415,000元(二零一八年：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)。

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
於二零一九年一月一日	9,026,150	1,581,700	10,607,850
添置	—	119,347	119,347
出售	(3,200)	—	(3,200)
轉入／(出)	584,341	(584,341)	—
公允價值調整	(168,941)	(130,106)	(299,047)
於二零一九年十二月三十一日	9,438,350	986,600	10,424,950

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。

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(二零一八年：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二零一九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	3.75%至4.75% (二零一八年： 4%至4.75%)	(1)
發展中投資物業	直接比較法	單位銷售率	每平方呎 10,100元至15,500元 (二零一八年：每平方呎 10,500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)。

10 投資物業(續)

(c) 租賃投資物業權益帳面值之分析

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
位於香港，剩餘租賃期限為：		
—五十年或以上	8,053,400	8,098,900
—介乎十至五十年內	2,371,550	2,508,950
	10,424,950	10,607,850

(d) 投資物業出租

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2,125,000元(二零一八年：2,635,000元)。

本集團不可撤銷之營業租賃合約而應收之未折現租賃付款總額如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
於一年內	223,443	309,335
於一年至二年內	134,460	179,397
於二年至三年內	49,714	71,818
於三年至四年內	10,767	17,162
於四年至五年內	-	5,147
	418,384	582,859

財務報表附註

11 物業、機械及設備

(a) 帳面值之對帳

	其他物業、機械及設備				合計 千元
	自用租賃土地 千元	樓宇 千元	石油生產資產 千元	其他 千元	
成本					
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
於二零一九年一月一日	394,256	157,110	1,504,049	112,571	2,167,986
兌換調整	-	-	-	(357)	(357)
經收購附屬公司產生	7,965	3,982	-	5,306	17,253
添置	-	-	68	47,195	47,263
出售	-	-	(433)	(1,654)	(2,087)
於二零一九年十二月三十一日	402,221	161,092	1,503,684	163,061	2,230,058
累計折舊、攤銷及減值虧損					
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
於二零一九年一月一日	86,739	11,116	1,208,858	94,155	1,400,868
兌換調整	-	-	-	(292)	(292)
經收購附屬公司產生	1,016	508	-	4,671	6,195
本年度折舊	10,743	4,919	23,465	10,271	49,398
減值損失(附註2(g))	-	-	210,731	-	210,731
出售項撥回	-	-	(75)	(1,295)	(1,370)
於二零一九年十二月三十一日	98,498	16,543	1,442,979	107,510	1,665,530
帳面值					
於二零一九年十二月三十一日	303,723	144,549	60,705	55,551	564,528
於二零一八年十二月三十一日	307,517	145,994	295,191	18,416	767,118

11 物業、機械及設備(續)

(a) 帳面值之對帳(續)

於二零一九年，年度折舊及攤銷中之197,000元(二零一八年：140,000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) 使用權資產帳面值，以其相關的資產分類分析如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
在香港租賃土地及自用之樓宇之所有權權益之剩餘租賃期		
—五十年或以上	1,825	1,854
—介乎十至五十年內	446,447	451,657
	448,272	453,511

(c) 有關於損益中確認租賃之開支項目分析如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
按相關資產、類別劃分之使用權資產折舊支出：		
租賃土地及樓宇擁有權權益	15,662	7,438

於年內，透過收購附屬公司添置使用權資產為10,423,000元。

(d) 租賃土地及自用之樓宇之所有權權益

本集團擁有數棟樓宇，用於物業管理、零售、製冰及冷藏業務。本集團為該等物業權益之登記業主，以一次性預付款項方式從先前的登記業主收購該等物業權益。除了根據相關政府機構設定的應課差餉租值進行之付款外，並沒根據土地租賃條款需進行的持續付款。該等付款會不時變化及應付給相關政府機構。

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。

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
非控股權益百份比	29.2%	29.2%
流動資產	2,885,909	2,873,240
非流動資產	13,874,354	14,160,419
流動負債	(194,786)	(208,890)
非流動負債	(2,555,684)	(3,073,486)
資產淨值	14,009,793	13,751,283
非控股權益帳面值	4,101,930	4,025,655
營業收入	906,877	1,592,854
本年度盈利	710,621	1,620,665
全面收益總額	686,864	1,620,665
非控股權益應佔盈利	209,903	457,741
支付非控股權益之股息	126,689	39,941
經營活動(所耗)／所得之現金流	(42,354)	662,099
投資活動(所耗)／所得之現金流	(102,994)	65,311
融資活動所得／(所耗)之現金流	276,081	(705,920)

財務報表附註

13 石油開採資產

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
成本值		
於一月一日	130,570	130,579
添置	19	-
出售	-	(9)
於十二月三十一日	130,589	130,570
累計攤銷及減值虧損		
於一月一日	103,054	102,404
本年度攤銷	692	659
減值虧損(附註2(g))	20,842	-
出售項撥回	-	(9)
於十二月三十一日	124,588	103,054
帳面值		
於十二月三十一日	6,001	27,516

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

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
於一月一日	13,837,954	13,663,454
分派	(720,000)	(1,660,000)
已確認於損益之公允價值變動	935,569	1,834,500
淨公允價值變動	215,569	174,500
於十二月三十一日	14,053,523	13,837,954
代表：		
非流動資產	12,606,030	12,966,296
流動資產	1,447,493	871,658
	14,053,523	13,837,954

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)。

截止二零一九年十二月三十一日止年度內，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無(二零一八年：260,000,000元)及720,000,000元(二零一八年：1,400,000,000元)。該筆從物業發展分派之收入720,000,000元(二零一八年：1,660,000,000元)已於年內確認於綜合收益計算表內。

於二零一九年十二月三十一日，物業發展權益中之1,447,493,000元(二零一八年：871,658,000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

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
所佔資產淨值	4,141,181	4,251,782
商譽	62,089	62,089
貸款予合營企業	417,916	219,500
	4,621,186	4,533,371
應收合營企業款	316,005	301,926
應付合營企業款	(470,542)	(709,312)
	4,466,649	4,125,985

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收回／償還。

年內，本集團已確認之合營企業利息收入為13,418,000元(二零一八年：16,199,000元)。

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山語湖酒店物業管理有限公司，其主要業務為提供物業管理服務，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：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
所佔資產淨值	4,141,181	4,251,782
商譽	62,089	62,089
於綜合財務報表之帳面值	4,203,270	4,313,871
本集團實際應佔該等合營企業之：		
本年度盈利	23,434	343,627
其他全面收益	(63,923)	(84,144)
全面收益總額	(40,489)	259,483

財務報表附註

16 聯營公司權益

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
所佔資產淨值	1,110,702	1,163,022
貸款予聯營公司	395,902	517,437
聯營公司貸款	1,506,604 (44,229)	1,680,459 (45,218)
	1,462,375	1,635,241

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3,748,000元(二零一八年：920,000元)已確認於損益內之所佔聯營公司盈利。於二零一九年十二月三十一日，應收聯營公司款約人民幣995,000,000元(二零一八年：人民幣896,000,000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
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%之註冊資本於二零一九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。

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：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
聯營公司總值		
流動資產	7,104,850	6,333,850
非流動資產	1,444	5,045
流動負債	(4,827,355)	(3,966,661)
非流動負債	-	(52,499)
資產淨值	2,278,939	2,319,735
營業收入	83,105	31,004
本年度盈利	10,068	111,051
其他全面收益	(50,864)	(110,699)
全面收益總額	(40,796)	352
已收／應收聯營公司利息收入	3,748	920
本集團權益於聯營公司之對帳		
聯營公司資產淨值總值	2,278,939	2,319,735
本集團實際權益	49%	49%
本集團實際應佔聯營公司資產淨值	1,116,680	1,136,670
將完成轉讓之10%註冊資本	(35,104)	(35,888)
於綜合財務報表之帳面值	1,081,576	1,100,782

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：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
於綜合財務報表之帳面值	29,126	62,240
本集團實際應佔該等聯營公司之：		
本年度盈利	1,522	2,217
其他全面收益	(599)	(3,621)
全面收益總額	923	(1,404)

17 其他財務資產

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
非流動		
按攤銷成本計量之債務投資		
香港上市債務證券	34,401	—
香港以外上市債務證券	126,649	—
	161,050	—
流動		
按公允價值計入損益計量之股本投資		
香港上市股本證券	15,418	—
合計	176,468	—
上市債務證券之市值	167,298	—

18 存貨

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
未來發展土地／物業	4,494,635	4,467,712
發展中物業	8,486,061	11,638,824
待售物業	1,766,575	3,896,005
可買賣貨品及消耗品	10,474	12,784
	14,757,745	20,015,325

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4,494,635,000元(二零一八年：4,467,712,000元)及7,115,008,000元(二零一八年：7,886,304,000元)。其他存貨均預期於一年內收回。

存貨中土地帳面值之分析如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
位於香港，剩餘租賃期限為：		
—五十年或以上	1,684,504	1,684,504
—介乎十至五十年內	3,282,738	5,798,883
	4,967,242	7,483,387
香港以外，剩餘租賃期限為：		
—永久業權／無註明	32,625	32,625
—五十年或以上	1,839,505	1,853,870
—介乎十至五十年內	4,366,333	5,014,865
	6,238,463	6,901,360
	11,205,705	14,384,747

存貨數額已確認為支出及包括於收益或虧損之分析如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
已出售之存貨帳面值	6,584,074	525,860
存貨減值	348,979	—
	6,933,053	525,860

19 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：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
現期	935,898	1,305,913
少於三個月	18,845	15,139
三至六個月	3,983	309
超過六個月	11,251	16,510
營業應收帳款及各項貸款	969,977	1,337,871
公用事業及其他按金	186,571	184,737
預付稅款	89,021	99,790
其他應收款及預付款	631,124	352,038
	1,876,693	1,974,436
代表：		
非流動資產	583,171	818,470
流動資產	1,293,522	1,155,966
	1,876,693	1,974,436

本集團預期於一年後收回之公用事業及其他按金為8,250,000元(二零一八年：7,838,000元)。

本集團預期於一年後收回之應收帳款及預付款為8,124,000元(二零一八年：113,444,000元)。

公用事業及其他按金包括支付予保利達控股就建議收購保利達控股一間全資附屬公司之60%權益以及保利達控股之貸款轉讓總額為161,095,000元之按金。於二零一八年，本集團已透過向關連公司貸款以支付建議收購之按金161,095,000元。該建議收購已於二零二零年一月終止及其按金已相應退回給本集團。

19 營業應收帳款及其他應收款／各項貸款(續)

(b) 預期信貸虧損

於二零一九年及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：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
於一月一日	18,994	20,421
已確認減值虧損	380	2
減值虧損撥回	(5,281)	(1,429)
於十二月三十一日	14,093	18,994

20 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：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
未到期或活期	1,736,530	1,516,406
少於三個月	3,503	14,914
三至六個月	107	17
超過六個月	24	3
營業應付帳款	1,740,164	1,531,340
租務及其他按金	78,278	80,018
其他應付款及應計費用	328,268	297,675
合約負債－出售物業所收訂金	1,912,350	4,492,134
	4,059,060	6,401,167

20 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74,951,000元(二零一八年：76,497,000元)。
- (b) 本集團預期於一年後償付之應付帳款及應計費用為78,759,000元(二零一八年：106,307,000元)。
- (c) 本集團就出售物業收取之按金為1,912,350,000元(二零一八年：4,151,552,000元)，預期於一年內確認為收入。
- (d) 影響已確認合約負債金額之主要付款條款如下：

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前確認為合約負債。餘下之銷售代價通常在客戶完成／接受法定轉讓時支付。

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	
	二零一九年 千元	二零一八年 千元
於一月一日	4,492,134	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	(3,436,615)	(390,521)
於年內從客戶收取物業出售之按金導致合約負債增加	869,521	2,071,895
滙兌變動	(12,690)	(58,520)
於十二月三十一日	1,912,350	4,492,134

21 應收關連公司款

應收關連公司款500,000,000元(二零一八年：1,480,000,000元)乃來自物業發展權益分派款。該款項均無抵押、免息及已於年結後透過抵銷關連公司貸款而收回。

22 關連公司貸款

關連公司貸款均無抵押、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。

23 銀行貸款

於十二月三十一日，銀行貸款之償還期列報如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
活期或一年內償還	1,526,686	6,825,941
一年至二年內償還	8,657,659	73,500
二年至五年內償還	773,129	8,381,988
多於五年償還	2,634	—
	9,433,422	8,455,488
	10,960,108	15,281,429

於十二月三十一日，有抵押及無抵押之銀行貸款列報如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
銀行貸款		
— 有抵押	9,774,941	13,333,075
— 無抵押	1,185,167	1,948,354
	10,960,108	15,281,429

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。

24 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
於二零一九年一月一日		8,636,490	7,355,154	15,991,644
宣派及已派付之末期股息	8(b)	–	(588,316)	(588,316)
宣派及已派付之中期股息	8(a)	–	(282,392)	(282,392)
本年度盈利		–	2,083,323	2,083,323
於二零一九年十二月三十一日		8,636,490	8,567,769	17,204,259

於二零一九年十二月三十一日，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2,125,397,000元(二零一八年：860,782,000元)。

24 權益總額(續)

(b) 股本

	二零一九年		二零一八年	
	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 於一月一日及十二月三十一日	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

本集團為確保能夠繼續持續經營而管理其資本，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、關連公司借貸、應收關連公司款、現金及現金等價物及本公司股權持有人應佔權益(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，比率乃按本集團之淨借貸(銀行借款加上關連公司貸款，及扣除現金淨額及銀行結餘及應收關連公司款)除以公司股權持有人應佔權益之基準計算。鑑此，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，於二零一九年十二月三十一日資本負債比率為41.3%(二零一八年：66.2%)。

25 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前盈利與經營業務所得現金淨額之對帳：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
除稅前盈利	3,172,780	2,723,905
經調整：		
未領股息撥回	(523)	(496)
出售其他物業、機械及設備之虧損／(收益)	27	(283)
出售投資物業之收益	(300)	(987)
所佔聯營公司盈利	(10,203)	(57,552)
所佔合營企業盈利	(23,434)	(343,627)
物業發展權益分派	(720,000)	(1,660,000)
存貨減值	348,979	—
石油生產及開採資產減值	231,573	—
投資物業之公允價值變動	299,047	(360,389)
物業發展權益之公允價值變動	(215,569)	(174,500)
股本投資出售收益	(802)	—
股本投資之公允價值變動	175	—
股本投資之股息收入	(519)	—
債務投資之利息收入	(6,518)	—
合營企業之利息收入	(13,418)	—
銀行利息收入	(57,528)	(43,032)
利息支出	290,496	210,544
折舊及攤銷	49,893	33,074
營運資金變動前之營業利潤	3,344,156	326,657
各項貸款減少	342,373	160,952
存貨減少／(增加)	4,962,845	(1,097,555)
營業應收帳款及其他應收款(增加)／減少	(186,706)	99,621
應收合營企業款增加	—	(16,199)
應收同系附屬公司款減少	—	165,161
營業應付帳款及其他應付款(減少)／增加	(2,374,694)	1,604,242
應付合營企業款減少	(177,125)	—
經營業務所得現金	5,910,849	1,242,879
已收物業發展權益之分派	—	680,000
已收利息	53,185	42,893
已付利息	(503,790)	(375,291)
股本投資所得股息	519	—
已繳利得稅	(45,389)	(64,615)
經營業務所得現金淨額	5,415,374	1,525,866

25 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23)	關連 公司貸款 千元 (附註22)	聯營 公司貸款 千元 (附註16)	合計 千元
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：				
償還關連公司貸款之非現金交易(附註25(d)(i))	–	(118,626)	–	(118,626)
關連公司貸款之非現金交易 (附註19(a), 25(c), 25(d)(iv)及25(d)(v))	–	4,616,842	–	4,616,842
收購附屬公司(附註25(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
於二零一九年一月一日	15,281,429	4,274,519	45,218	19,601,166
淨現金流	(4,307,765)	1,311,075	–	(2,996,690)
其他變動：				
償還關連公司貸款之非現金交易(附註25(d)(i)及 附註25(d)(iii))	–	(5,209,399)	–	(5,209,399)
關連公司貸款之非現金交易(附註25(d)(ii)及 附註25(d)(iii))	–	3,637,434	–	3,637,434
收購附屬公司(附註25(c))	13,699	–	–	13,699
兌換調整	(27,255)	(41,250)	(989)	(69,494)
總其他變動	(13,556)	(1,613,215)	(989)	(1,627,760)
於二零一九年十二月三十一日	10,960,108	3,972,379	44,229	14,976,716

財務報表附註

25 綜合現金流量表附註(續)

(c) 收購附屬公司

	二零一九年 千元	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	11,058	349
遞延稅項資產	75	-
存貨	-	3,309,254
營業應收帳款及其他應收款	84,150	1,756
現金及現金等價物	18,244	5,557
營業應付帳款及其他應付款	(33,390)	(418)
本期稅項	(933)	-
應付保利達控股款	-	(1,375,593)
銀行貸款	(13,699)	(1,198,355)
收購資產淨值	65,505	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)
減：非控股權益	(28,214)	-
減：聯營公司權益	(32,077)	-
收購附屬公司總代價	5,214	2,110,242
減：以保利達控股貸款為代價	-	(2,110,242)
減：購入之現金及現金等價物	(18,244)	(5,557)
淨現金流入	(13,030)	(5,557)

於二零一九年八月九日，本集團以5,214,000元由三個獨立之第三方手中收購了宜居顧問服務有限公司(「宜居顧問」，本集團之聯營公司)7.9%之股權。交易於二零一九年八月九日完成，本集團於宜居顧問之股權增至56.9%。因此，宜居顧問及其附屬公司成為本集團之附屬公司。

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。

25 綜合現金流量表附註(續)

(d) 非現金交易

- (i) 於二零一九年內，本集團收取聯營公司利息收入及聯營公司償還貸款115,984,000元(二零一八年：118,626,000元)，收取合營企業利息收入3,209,000元(二零一八年：無)及物業發展權益(附註14)分派款1,700,000,000元(二零一八年：無)已轉往為償還部份關連公司貸款。
- (ii) 於二零一九年內，本集團透過關連公司向合營企業提供之貸款及應收款分別為198,416,000元(二零一八年：無)及4,158,000元(二零一八年：無)及償還應付合營企業款項為44,654,000元(二零一八年：無)。
- (iii) 於二零一九年內，本集團透過關連公司償還了應付保利達控股款項為3,390,206,000元(二零一八年：無)。
- (iv) 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一份協議，分別以總代價1,200,111,000元建議收購保利達控股一間全資附屬公司(「目標公司」)所擁有之50%權益連同貸款轉讓。該間附屬公司持有之資產包括為位於中國中山市之發展項目。

於二零一八年十二月三十一日，已完成收購目標公司(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為941,563,000元及其商譽為62,089,000元。

- (v) 於二零一八年內，保利達控股之附屬公司代本集團購入若干物業。於二零一九年十二月三十一日，該等物業總值為1,145,394,000元(二零一八年：1,145,394,000元)並由保利達控股之附屬公司代為託管。

26 資本承擔

於十二月三十一日，已簽訂合約但未於財務報表中撥備之資本承擔為25,203,000元(二零一八年：43,405,000元)。

27 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團為一間中國內地之合營企業提供之擔保金額為569,339,000元(二零一八年：907,326,000元)，此乃相當於合共1,138,677,000元(二零一八年：1,814,651,000元)有期貨款額之50%。該等融資額度於二零一九年十二月三十一日尚未使用(二零一八年：已使用570,645,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團就附屬公司訂立之履約保證，已向財務機構作出54,654,000元之擔保。

財務報表附註

28 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，物業價值約15,168,213,000元(二零一八年：16,863,598,000元)及15,000,000元(二零一八年：1,042,161,000元)之銀行存款已按固定抵押予銀行，主要作為授予本集團一般銀行信貸額之擔保。

29 附屬公司

主要影響本集團之業績、資產或負債之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
中滿有限公司	香港	1元	100.0%	-	物業發展及投資
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
彩運有限公司	香港	1元	100.0%	-	物業投資
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
宜居顧問服務有限公司	香港	1,000,000元	-	56.9%	提供建築測量、 物業管理及護衛服務
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

29 附屬公司(續)

主要影響本集團之業績、資產或負債之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	
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
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、 提供冷藏及金融投資

財務報表附註

29 附屬公司(續)

主要影響本集團之業績、資產或負債之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	
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%	-	零售銷售及投資控股
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
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%	物業投資
潤晉有限公司	香港	2元	100.0%	-	物業投資
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股本。
- (2) 於中國內地成立之外商獨資企業。

30 員工退休計劃

本集團設有一固定供款之員工退休計劃。此計劃應付之供款均計入收益計算表內。供款之金額乃根據合資格員工之基本薪金以指定之百分率計算。二零一九年及二零一八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本集團之持續供款。於兩年之報告期末，並沒有未使用之沒收供款。本年度內本集團之供款為546,000元(二零一八年：632,000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11,081,000元(二零一八年：6,075,000元)於產生時計入收益計算表內。

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2,470,000元(二零一八年：3,201,000元)，以向僱員退休福利提供資金。

31 重大關連人士交易

除上述之交易及結餘，本集團已訂立以下重大關連人士交易：

- (a) 保利達控股就本公司於中國天津市之物業發展項目所需之責任作出履約保證之承擔。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，部份銀行貸款以保利達控股之附屬公司之物業、股份及擔保總價值3,007,000,000元(二零一八年：2,845,500,000元)作抵押。
- (c) 年內，主要管理人員酬金之短期僱員福利為22,980,000元(二零一八年：20,504,000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。
- (d) 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元之擔保。

32 財務風險管理及公允價值

本集團面對於正常業務產生之利率、信貸、流動性、外幣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。

於二零一九年十二月三十一日，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77,000,000元(二零一八年：92,000,000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，二零一八年亦根據相同基準進行分析。

(b) 信貸風險

倘交易對手未能於二零一九年及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。營業應收帳款及各項貸款之帳齡分析會定期編製及密切監察，以將任何與應收款及各項貸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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團所有債務證券均為上市債務證券，並按攤銷成本161,050,000元計量。管理層參考市場信用評級機構之評級(如有)以及外部機構進行之違約概率分析，以評估本集團每項債務證券投資之信用風險。於報告期末，基於自投資後之信用評級變化，並未發現每項投資自初始確認後其信用風險有顯著增加，因此，在期內確認之虧損撥備僅限於12個月預期信貸虧損。

本集團根據從外部機構獲得之每種上市債務證券之發行人截至二零一九年十二月三十一日之12個月違約風險率估算信用損失，並且認為預期信貸虧損撥備微不足道。

32 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。本集團之政策為定期監控現有、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						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	多於五年 千元	無註明日期 千元	合計 千元	
於二零一九年十二月三十一日							
營業應付帳款及其他應付款	1,984,423	75,962	-	-	77,748	2,138,133	2,138,133
銀行貸款	1,915,109	8,828,500	786,343	3,062	-	11,533,014	10,960,108
關連公司貸款	-	-	-	-	3,972,379	3,972,379	3,972,379
應付合營企業款	470,542	-	-	-	-	470,542	470,542
聯營公司貸款	-	-	-	-	44,229	44,229	44,229
其他應付款	-	-	-	-	17,688	17,688	17,688
	4,370,074	8,904,462	786,343	3,062	4,112,044	18,175,985	17,603,079
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

本集團需承擔向一間合營企業及一間附屬公司之銀行信貸及履約保證提供擔保之流動性風險。若該合營企業或附屬公司未能償還債務，本集團可被要求代為償還。詳情參閱附註27。

32 財務風險管理及公允價值(續)

(d) 外幣風險

本集團擁有之資產及業務經營主要於香港、中國內地、澳門及哈薩克斯坦。

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

本集團石油勘探和生產業務主要位於哈薩克斯坦。貨幣風險來自原油銷售以本集團進行銷售之實體之所在地貨幣以外之貨幣計算。該等銷售大部份以美元計算，而成本則大部份以哈薩克斯坦堅戈計算。

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。於二零一九年十二月三十一日，倘本集團物業發展權益在T+T1地段及惠州市(二零一八年十二月三十一日：物業發展權益在T+T1地段及惠州市)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184,691,000元/184,691,000元(二零一八年：233,944,000元/233,944,000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，並已應用於物業價格於當日所承受之風險。該分析與二零一八年之基準相同並已考慮附註2(e)所刊載之土地批給到期。

32 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

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
資產		
第一級		
其他財務資產		
— 於香港上市之股本證券	15,418	—
第三級		
物業發展權益	14,053,523	13,837,954

年內，第一級與第二級之間之財務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

33 本公司之財務狀況表

附註	二零一九年		二零一八年	
	千元	千元	千元	千元
非流動資產				
投資物業		7,266,000		7,318,000
物業、機械及設備		4,440		5,437
附屬公司權益		16,755,939		16,511,052
合營企業權益		584,079		584,079
聯營公司權益		535,204		647,170
		25,145,662		25,065,738
流動資產				
貸款予附屬公司		2,392,553		5,540,236
營業應收帳款及其他應收款		13,989		7,500
現金及銀行結餘		248,912		285,962
		2,655,454		5,833,698
流動負債				
營業應付帳款及其他應付款		197,787		158,334
應付附屬公司款		172		178
應付合營企業款		470,542		709,312
附屬公司貸款		1,374,388		3,403,474
本期稅項		75,711		55,912
		2,118,600		4,327,210
流動資產淨值		536,854		1,506,488
資產總額減流動負債		25,682,516		26,572,226
非流動負債				
關連公司貸款		2,868,015		4,274,519
附屬公司貸款		1,557,487		415,633
銀行貸款		4,000,000		5,840,000
遞延稅項負債		52,755		50,430
		8,478,257		10,580,582
資產淨值		17,204,259		15,991,644

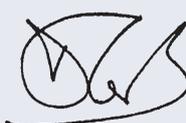
33 本公司之財務狀況表(續)

	附註	二零一九年		二零一八年	
		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			8,567,769		7,355,154
權益總額	24(a)		17,204,259		15,991,644

董事會於二零二零年三月二十五日批准及授權刊發。



董事
柯為湘



董事
黎家輝

34 母公司及最終控股公司

董事認為於二零一九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。

35 截至二零一九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一條新準則，香港財務報告準則第17條「保險合約」；但該等修訂及新準則於截至二零一九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3條「業務之定義」之修訂	二零二零年一月一日
香港會計準則第1條及第8條「重大之定義」之修訂	二零二零年一月一日

本集團正評估該等發展於首次應用時之影響。到目前為止，總結論採納該等發展對本集團之綜合財務報表不大可能有重大影響。

物業資料

二零一九年十二月三十一日

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

二零一九年十二月三十一日

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	12,190	於2020年2月 發出入伙紙	2020年 第一季度	100.0
西貢 將軍澳 石角路1號	住宅	9,635	48,200	上蓋工程 進行中	2021年底/ 2022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	隨後發展之 圖則修改 進行中； 第3A期(南地塊) 建築工程 即將展開	第3A期 (南地塊) 2021年/ 2022年	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 規劃工作 進行中	第5期 2023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期及第4期 地基工程 進行中	第3期及 第4期 2023年	100.0

物業資料

二零一九年十二月三十一日

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

二零一九年十二月三十一日

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3期發展之 規劃申請 已獲審批 並剛展開 建築工程	第3期 2022年	50.0
南海區						
里水鎮						
和順美景水庫地段						
山語湖						

F. 合營企業擁有之未來發展土地

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

二零一九年十二月三十一日

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3B期已通過 規劃審批 並即將展開 建築工程	第3A期 2023年； 第3B期 有待落實	49.0

附註：

附加地下商業樓面面積約35,000平方米。

H. 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2期 建築工程 進行中	第2期 2021年； 第3期 2023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)	住宅及商舖	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

