



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 34

ANNUAL REPORT 2023 年報



Kowloon Development Company Limited

九龍建業有限公司



Clubhouse at Manor Hill (Hong Kong)

海茵莊園(香港)會所

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 property development, property investment and property management in Hong Kong and Mainland China. It is determinedly committed to enhancing its competitive position, with its landbank amounting to approximately 3.3 million sq m of attributable gross floor area in Hong Kong and Mainland China as at 31 December 2023. The Group is also engaged in financial investments and investment holding.

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，集團主要於香港及中國大陸從事物業發展、物業投資及物業管理業務。集團致力提升本身之競爭優勢，於二零二三年十二月三十一日，其於香港及中國大陸土地儲備之應佔總樓面面積約3,300,000平方米。集團亦從事金融投資及投資控股業務。

目錄

2	公司資料
4	集團業務架構
5	摘要
6	五年財務摘要
8	主席報告
12	營運回顧
28	財務回顧
30	董事簡介
32	企業管治報告
54	董事會報告
61	獨立核數師報告
68	綜合收益計算表
69	綜合全面收益表
70	綜合財務狀況表
72	綜合權益變動表
73	綜合現金流量表
74	財務報表附註
140	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

徐嘉文先生

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

徐嘉文先生(主席)

李國星先生

陸恭正先生

楊國光先生

提名委員會

柯為湘先生(主席)

陸恭正先生

徐嘉文先生

薪酬委員會

陸恭正先生(主席)

李國星先生

徐嘉文先生

黎家輝先生

公司及股東資料

公司秘書

謝華婷女士

獨立核數師

畢馬威會計師事務所

於會計及財務匯報局條例下的

註冊公眾利益實體核數師

授權代表

黎家輝先生

謝華婷女士

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

公司資料

註冊辦事處

香港九龍彌敦道750號始創中心23樓

電話：(852) 2396 2112

傳真：(852) 2789 1370

網址：www.kdc.com.hk

電子郵件：enquiry@kdc.com.hk

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

中信銀行(國際)

中國建設銀行

創興銀行

大新銀行

星展銀行

恒生銀行

上海農商銀行

大豐銀行

大華銀行

財政日曆

中期業績公告 二零二三年八月十八日

派付中期股息 二零二四年一月九日

全年業績公告 二零二四年三月二十二日

二零二四年股東週年大會及 二零二四年六月五日

二零二四年股東特別大會

末期股息除息日 二零二四年六月二十日

暫停辦理股份過戶登記

— 二零二四年股東週年大會 二零二四年五月三十一日至
及二零二四年股東 二零二四年六月五日

特別大會 (包括首尾兩天在內)

— 末期股息 二零二四年六月二十四日至
二零二四年六月二十五日

(包括首尾兩天在內)

派付末期股息 二零二四年七月十七日

或前後

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：

- 高街
- 清水灣道

發展土地儲備：

204,000平方米

物業投資

旗艦投資物業：

- 始創中心

投資土地儲備：

54,000平方米

物業管理

管理物業：

1,210,000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)
- 楊浦(上海)
- 保利達•貴府(山西)
- 亨達廣場(珠海)

發展土地儲備：

3,078,000平方米

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

摘要



海茵莊園(香港)會所

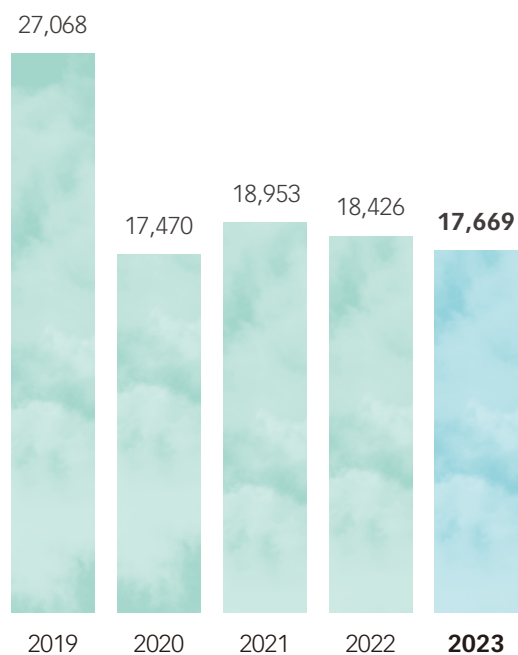


- ▶ 集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為3.37億港元，較二零二二年之12.15億港元減少72.3%。
- ▶ 經扣除集團投資物業之重估變動及物業發展權益之公允價值變動以及金融投資之公允價值變動後，集團於二零二三年之股東應佔基礎盈利下降至5.73億港元，較二零二二年之11.07億港元減少48.2%。二零二三年之每股基礎盈利為0.49港元，而二零二二年則為0.94港元。
- ▶ 建議末期股息每股0.57港元以代息股份方式派發。二零二三年之全年股息每股為0.83港元。

五年財務摘要

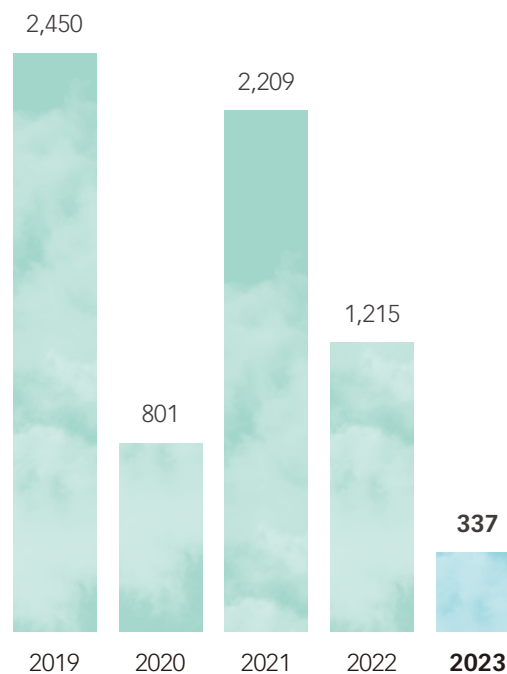
公司股東權益

百萬港元



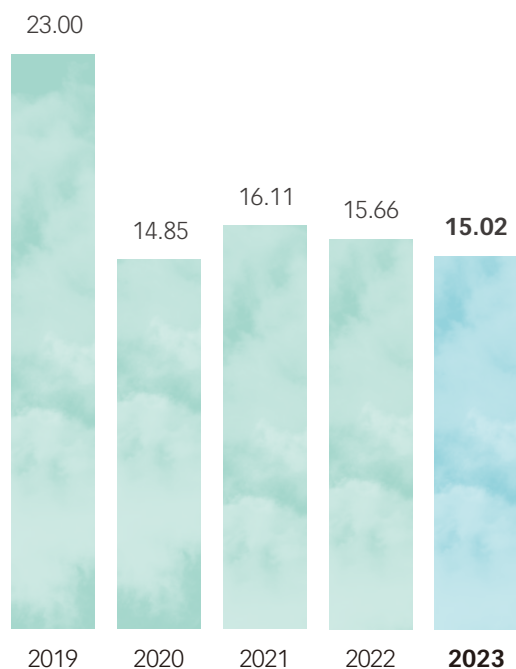
股東應佔盈利

百萬港元



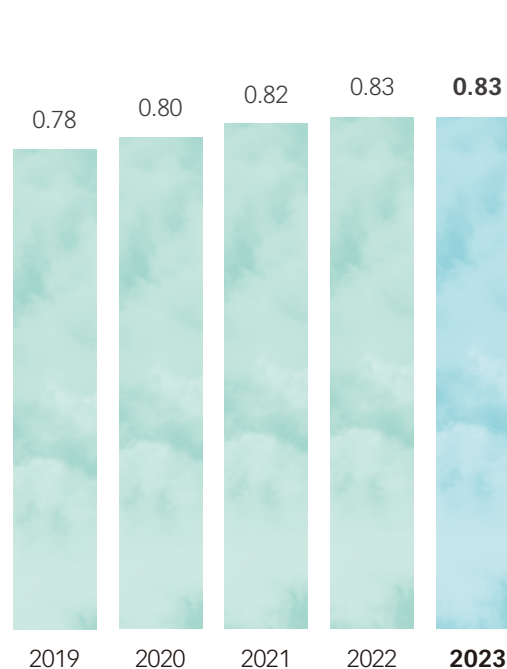
每股資產淨值

港元



每股股息

港元(附註2)



五年財務摘要

綜合收益計算表重要資料

百萬港元	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
營業收入	11,624	5,012	2,050	4,582	2,943
經營盈利	3,430	1,243	2,397	1,787	623
股東應佔盈利	2,450	801	2,209	1,215	337
每股盈利(港元)	2.08	0.68	1.88	1.03	0.29
股東應佔基礎盈利(附註3)	2,600	1,299	642	1,107	573
每股基礎盈利(港元)(附註3)	2.21	1.10	0.55	0.94	0.49
股息	918	941	965	977	977
每股股息(港元)(附註2)	0.78	0.80	0.82	0.83	0.83

綜合財務狀況表重要資料

百萬港元	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
非流動資產	30,527	17,114	20,164	19,796	18,769
流動資產	21,605	16,990	27,953	27,970	28,963
資產總值	52,132	34,104	48,117	47,766	47,732
流動負債	(6,785)	(9,164)	(14,629)	(19,191)	(9,433)
非流動負債	(14,026)	(7,352)	(14,414)	(10,039)	(20,531)
資產淨值	31,321	17,588	19,074	18,536	17,768
股本	8,636	8,636	8,636	8,636	8,636
儲備金	18,432	8,834	10,317	9,790	9,033
公司股東權益	27,068	17,470	18,953	18,426	17,669
非控股權益	4,253	118	121	110	99
權益總額	31,321	17,588	19,074	18,536	17,768
每股資產淨值(港元)	23.00	14.85	16.11	15.66	15.02
資本負債比率%(附註4)	24.59	61.07	71.61	113.27	111.53

附註：

- 摘要內財務資料乃採自過去五年之財務報表。
- 派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之中期特別股息，基準按持有本公司每1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」) 2.67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。因此，於二零二零年十月三十日以實物方式分派保利達資產股份後，保利達資產不再為本公司之附屬公司。五年財務摘要包含持續經營業務及已終止經營業務。

董事會建議以代息股份的方式派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.57港元(二零二二年：0.57港元現金)。本公司將於二零二四年七月十日(星期三)或前後刊登一份通函，當中載有以股代息計劃的進一步詳情。
- 基礎盈利經扣除投資物業及物業發展權益之重估以及金融投資之撥備及公允價值變動。
- 資本負債比率乃按銀行貸款及經扣除現金及銀行結餘之借貸淨額除以權益總額為計算基準。

主席報告



海茵花園(香港)會所

集團業績及股息

集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之本公司股東(「股東」)應佔盈利為3.37億港元，較二零二二年之12.15億港元減少72.3%。經扣除集團投資物業之重估變動及物業發展權益之公允價值變動以及金融投資之公允價值變動後，集團於二零二三年之股東應佔基礎盈利下降至5.73億港元，較二零二二年之11.07億港元減少48.2%。二零二三年之每股基礎盈利為0.49港元，而二零二二年則為0.94港元。

本公司董事會(「董事會」)建議以本公司已繳足股款的新發行股份(「代息股份」)的方式派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息(「末期股息」)每股0.57港元(二零二二年：0.57港元現金)，連同二零二三年中期股息每股0.26港元(二零二二年：0.26港元)，二零二三年之全年股息每股為0.83港元(二零二二年：0.83港元)。

建議的末期股息將全部僅以股代息派發(「以股代息計劃」)。本公司相信，今次非常態化的以股代息計劃符合本公司及股東的整體利益，考慮到保障股東收益的同時，亦可避免增加集團現時偏高的資本負債比率，並保留現金作集團的業務發展和營運需要，期望以股代息計劃將能提高本公司之股份交易的流動性。

以股代息計劃須待(i)股東於二零二四年六月五日(星期三)召開及舉行的本公司應屆股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)上批准末期股息；及(ii)香港聯合交易所有限公司批准依據以股代息計劃所發行的代息股份上市及買賣後，方可作實。

本公司將於二零二四年七月十日(星期三)或前後刊登一份通函，當中載有以股代息計劃的進一步詳情。待上述條件達成後，預期代息股份的股票將於二零二四年七月十七日(星期三)或前後寄發予於二零二四年六月二十五日(星期二)名列在本公司股東名冊上的本公司合資格股東。預期代息股份將於二零二四年七月十八日(星期四)或前後開始買賣。

市場概況及業務回顧

於二零二三年，地緣政治緊張局勢加劇，俄烏戰爭持續；以巴衝突不休；疊加紅海危機，均對全球供應鏈的穩定造成不良影響，導致通脹壓力加劇。

主席報告

為遏止通脹飆升，美國聯儲局自二零二二年起至二零二三年七月已經累計加息共5.25%，息率仍持續高企，由於港元與美元掛勾的關係，香港銀行同業拆息亦跟隨美息維持在偏高水平，令經營及供樓成本大增，從而壓抑市場的購買意慾。香港住宅物業市場在二零二三年初短暫復甦後，在年內餘下時間轉趨疲弱。二零二三年間，住宅售價由年初高峰至年底低位下跌超過12%，較二零二一年的歷史高位下跌約22%，除住宅價格普遍下跌外，更重要是大部分時間銷售量持續不振，對地產商營運構成沉重壓力。

於中國大陸，隨着疫情相關限制取消和經濟政策支持力度加大，國內生產總值在二零二三年錄得5.2%的增長。但住宅市場整體觀望情緒依然濃厚，為促進市場平穩復甦，中央政府接連落實多項樓市優化措施，各地政策亦配合加快優化節奏，惟全國各城市住宅銷售於年內普遍價量齊跌。

發展物業銷售

於香港，集團繼續推售其於將軍澳名為海茵莊園之全資擁有住宅發展項目餘下之單位。於二零二三年十二月三十一日，海茵莊園累積售出超過870個住宅單位，銷售收益約12億港元於回顧年內確認入帳。

於中國大陸，截至二零二三年十二月三十一日止年度，集團發展項目之預售／銷售總額逾人民幣25億元，其中集團按其權益應佔預售／銷售額約人民幣21億元。

物業投資

集團於二零二三年來自香港投資物業組合之總租金收入下降至2.96億港元，較二零二二年之3.01億港元減少1.7%。於二零二三年來自始創中心(集團於香港之全資擁有旗艦核心投資物業)之總租金收入輕微下降至2.37億港元，較二零二二年之2.38億港元減少0.4%。

金融投資

截至二零二三年十二月三十一日止年度，集團來自金融投資業務之利息收入及股息收入總額下降至104,000,000港元，較二零二二年之159,000,000港元減少34.6%。



海茵莊園(香港)會所

自會計年度結束後的重大事件

誠如二零二四年二月一日所公布，集團與其關連公司訂立買賣協議（「協議」），據此，集團有條件同意出售一間擁有一個於上海之物業發展項目的公司之60%股權連同60%股東貸款，該物業發展項目之總地盤面積為21,278.60平方米，代價為1,391,957,000港元。

上述出售事項須待協議所載若干先決條件達成或獲豁免，以及在本公司將於二零二四年六月五日（星期三）舉行之股東特別大會（「二零二四年股東特別大會」）上獲獨立股東批准後，方告作實。上述出售事項之詳情請參閱本公司日期分別為二零二四年二月一日及二零二四年三月二十二日之公告及通函。

經營策略

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，集團主要於香港及中國大陸從事物業發展、物業投資及物業管理業務。集團亦從事金融投資及投資控股業務。

展望

龍年伊始，香港財政司司長於二月底發表之財政預算案公布將之前已實施十數年的樓宇銷售限制即時全部撤除，同時香港金融管理局亦宣布暫停按揭的壓力測試及放寬部分物業按揭成數，終為本地樓市迎來利好消息。此後，無論本地或海外買家只需按照樓價支付標準的印花稅。而撤銷限制後推出之多個新盤銷售成績斐然，一、二手住宅樓宇在三月份首兩週之成交以倍量飆升，一洗頹勢。期望購買力能相對更為持久，住宅市場得以保持交投活躍，邁向健康發展。

隨着全球各主要經濟體在過去兩年收緊貨幣政策的影響繼續顯現，預期全球通脹在二零二四年將放緩。各主要西方國家央行有意於下半年逐步減息，對世界各地的經濟信心和活動有一定支持。本港息率亦會隨之減低，對下半年樓宇銷售帶來支持，樓價更有望喘定，甚至輕微反彈。

主席報告

於中國大陸，自去年中央政府推出更多有利房地產銷售的寬鬆政策，市場期待該等政策能提高樓價及住房需求，加快樓市復甦，惟至今未見成效。雖然市況疲弱，集團將採取積極策略，加快項目銷售速度，使資金儘快回流。

於香港，集團在本年上半年將繼續銷售其於將軍澳名為海茵莊園之全資擁有住宅發展項目餘下之單位。

集團於西營盤高街擁有60%權益之商住發展項目之地基工程經已完成，預計將於年中後推出預售。

就位於牛池灣清水灣道項目之換地程序已於二零二二年一月完成，而地基及土力工程正全面進行中。該項目建築面積逾2,000,000平方呎，位於彩虹地鐵站出入口，交通非常方便，位置優越。

於中國大陸，惠州的江灣南岸花園第3期住宅發展項目之規劃現正進行，計劃將於二零二四年第二季度動工。

於瀋陽，江灣城第5A期發展項目之上蓋工程現正進行。

於無錫，江灣城第4期發展項目之內部裝修工程正進行中，住宅部分預售反應良好，預計工程將於年中完成。

集團於佛山和天津的合資發展項目(分別名為山語湖及城市廣場)於年內將繼續銷售其餘下之單位。山語湖第5期發展項目之建築工程現正進行，並已推出預售。而城市廣場第3A期發展項目已於年初竣工，至於第3B期發展項目則正進行建築工程。

於上海，集團的楊浦項目已取得初步建造執照，建築工程預期將於二零二四年第二季度展開。此項目之60%權益將在二零二四年股東特別大會經獨立股東批准後，出售予控股股東之聯繫人。

於山西介休，保利達•貴府第1期發展項目之結構工程經已完成，並已推出預售，預計全部工程將於年底竣工。

於珠海，亨達廣場第1期發展項目之地基工程經已完成，預計將於年內展開上蓋工程，並於二零二五年竣工。

集團在中國大陸位於無錫、佛山及天津等項目將於今年陸續銷售及入帳，鑒於二零二三年物業價格的深度調整，估計國內項目對集團的盈利貢獻輕微。

因應香港住宅市場取消銷售限制，交投量已轉趨活躍，集團將把握機遇，積極銷售剩餘庫存及於短期內推售高街項目。

集團將採取謹慎步伐適時補充其土地儲備。

建議出售上海楊浦項目之60%權益，將有助於集團按部就班地改善資本負債比率。

在無不可預見的情況下，集團預料於香港之發展項目海茵莊園(已落成)、高街項目(在建中)及清水灣道項目(在建中)將於未來數年為集團帶來主要業績及收入。

本人謹此對董事會同寅在年內給予的悉心指導及建議，以及員工們的勤奮努力，深表謝忱。

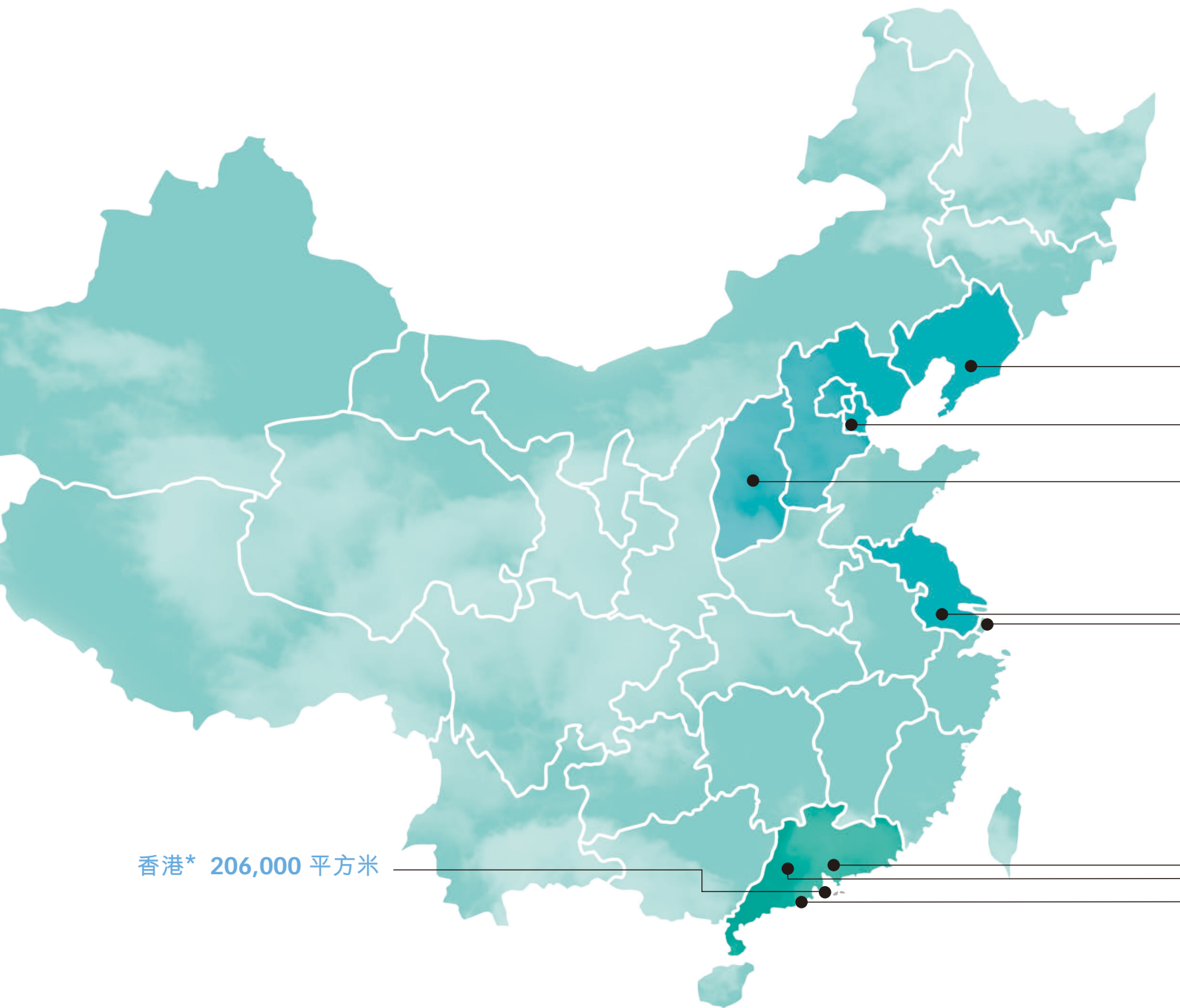


主席
柯為湘

香港，二零二四年三月二十二日

營運回顧

集團在大中華地區
主要發展中的項目



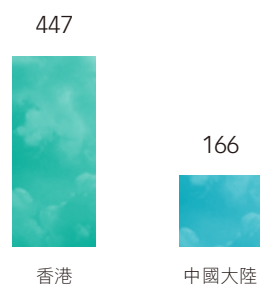
香港* 206,000 平方米

* 代表100%項目範圍之總樓面面積

二零二三年 主要營運業績

物業發展業務之經營盈利總額達6.13億港元，來自香港及中國大陸發展項目。

二零二三年兩地物業發展之經營盈利
百萬港元



中國大陸* 6,702,000 平方米

瀋陽 2,630,000 平方米

天津 850,000 平方米

介休 463,000 平方米

無錫 365,000 平方米

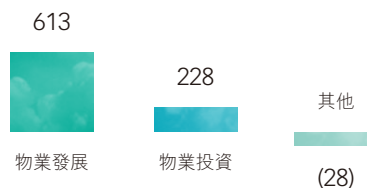
上海 75,000 平方米

惠州 520,000 平方米

佛山 1,600,000 平方米

珠海 199,000 平方米

二零二三年分類業務之經營盈利／(虧損)
百萬港元



營運回顧香港

物業發展

於二零二三年十二月三十一日，集團可供發展之土地儲備之應佔總樓面面積（「總樓面面積」）約3,300,000平方米。集團在規劃及發展中之主要物業項目如下：

香港

高街項目

該地盤位於西營盤高街6號，現正發展為高尚住宅大廈並設少量零售商舖，覆蓋之總樓面面積約4,700平方米。集團佔有此重建項目之60%收益。



地點	香港西營盤高街6號
用途	住宅及商業
集團所佔權益	60%
總地盤面積約數	500平方米
總樓面面積約數	4,700平方米
項目進度	地基工程已完成
預計竣工日期	二零二五年／二零二六年

清水灣道項目

該地盤位於牛池灣清水灣道35號。此商住發展項目由集團全資擁有，總樓面面積約201,000平方米，預期發展為具規模之購物中心及五棟高級現代化之高層住宅。



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	22,400平方米
總樓面面積約數	201,000平方米
項目進度	地基工程進行中
預計竣工日期	二零二六年至二零二八年

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630,000平方米。



地點

中國瀋陽市渾南新區渾南二路6號

用途

住宅及商業

集團所佔權益

100%

總地盤面積約數

165,000平方米

總樓面面積約數

630,000平方米

已入帳總樓面面積約數

374,000平方米

項目進度

第5A期(總樓面面積約40,000平方米)
上蓋工程進行中

預計竣工日期

第5A期二零二五年/二零二六年



第5期發展之電腦構想圖

營運回顧中國大陸

翠堤灣(瀋陽)

該地盤位於瀋陽五大主要中心區之一的瀋河區大壩路西側。此商住發展項目由集團全資擁有，其計劃總樓面面積約2,000,000平方米。



地點

中國瀋陽市瀋河區大壩路西側

用途

住宅及商業

集團所佔權益

100%

總地盤面積約數

1,100,000平方米

總樓面面積約數

2,000,000平方米

已入帳總樓面面積約數

678,000平方米

項目進度

隨後發展之圖則修改進行中

預計竣工日期

有待落實



第3A期發展

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520,000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

146,000平方米

總樓面面積約數

520,000平方米

已入帳總樓面面積約數

371,000平方米

項目進度

第3期(總樓面面積約96,000平方米)
規劃進行中

預計竣工日期

第3期二零二五年／二零二六年



第3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，總地盤面積約4,021,000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

4,021,000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

998,000平方米

項目進度

第5期(總樓面面積約83,000平方米)
建築工程進行中

預計竣工日期

第5期二零二四年／二零二五年



第3期住宅發展遊憩區



第3期住宅發展

江灣城(無錫)

該地盤位於無錫商業中心區的梁溪區，總地盤面積約69,000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
中國無錫市梁溪區通運路及工運路

用途
住宅及商業

集團所佔權益
100%

總地盤面積約數
69,000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
126,000平方米

項目進度
第4期(總樓面面積約170,000平方米)
內部裝修工程進行中

預計竣工日期
第4期二零二四年中



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廈、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

136,000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

450,000平方米

項目進度

第3B期(總樓面面積約280,000平方米)
建築工程進行中

預計竣工日期

第3B期二零二五年／二零二六年



第3A期發展



第3A期發展

楊浦項目(上海)

該地盤位於上海楊浦區。此住宅、商業及辦公發展項目由集團全資擁有，總樓面面積約75,000平方米。該項目預期發展為一棟住宅大樓、兩棟辦公大樓、多棟低層商業樓及配套設施。



地點

中國上海市楊浦區四平街道
176街坊14/8丘

用途

住宅、商業及辦公

集團所佔權益

100%

總地盤面積約數

21,000平方米

總樓面面積約數

75,000平方米

項目進度

已取得初步建造執照並將展開建築工程

預計竣工日期

二零二六年



電腦構想圖

營運回顧中國大陸

保利達·貴府(山西)

該地盤位於山西省介休市西北部，距離市中心約3.7公里。此商住發展項目由集團全資擁有，總樓面面積約463,000平方米，擬發展為介休市具標誌性之商住綜合項目或社區。



地點

中國介休市介公路北、三賢大道東、文苑街西、公安局南

用途

住宅及商業

集團所佔權益

100%

總地盤面積約數

181,000平方米

總樓面面積約數

463,000平方米

項目進度

第1期(總樓面面積約88,000平方米)
結構工程已完成

預計竣工日期

第1期二零二四年底



第1期發展之電腦構想圖

營運回顧中國大陸

亨達廣場(珠海)

該地盤位於珠海香洲區距拱北口岸約3公里，擬分兩期發展，其中第1期將由辦公大樓、商業裙樓、地庫及鄰里中心組成，而第2期將由辦公大樓及商業裙樓組成。集團佔有此發展項目之70%收益，總樓面面積約199,000平方米。



地點

中國珠海市香洲區九洲大道與迎賓南路交叉口西北側

用途

商業、辦公及酒店式辦公

集團所佔權益

70%

總地盤面積約數

38,000平方米

總樓面面積約數

199,000平方米

項目進度

第1期(總樓面面積約66,000平方米)
地基工程已完成

預計竣工日期

第1期二零二五年



第1期及第2期發展之電腦構想圖

營運回顧

物業投資

集團於二零二三年來自香港投資物業組合之總租金收入下降至2.96億港元，較二零二二年之3.01億港元減少1.7%。於二零二三年來自始創中心(集團於香港之全資擁有旗艦核心投資物業)之總租金收入輕微下降至2.37億港元，較二零二二年之2.38億港元減少0.4%。

物業管理

集團提供完善和優質之物業管理服務，客戶層包括私人發展豪宅大廈、服務式公寓、中型商業大廈及公共屋苑。於二零二三年十二月三十一日，集團管理之物業總面積約1,210,000平方米(二零二二年：1,214,000平方米)。



始創中心(香港)

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。根據此系統，各部門或業務單位之管理層將會識別合適的內部監控及應對措施以減低主要風險，而相關風險擁有人則負責執行該等風險緩解措施並就其有效性提供反饋。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，但它們絕非詳盡及全面的。

物業發展風險

如同其他物業發展商，集團之表現主要取決於當地物業市況及整體經濟環境。因此，疫情後經濟復甦乏力和樓市低迷可能持續影響我們的物業發展業務。其他風險包括利率轉變、融資供求情況、政局及社會穩定性、政府政策、樓市降溫措施以及對集團業務所在地域的住宅物業銷售徵收的稅項及印花稅。

集團之盈利能力亦可能受限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，或我們之住宅單位未能以計劃價格及步伐出售，或會產生不利的財務影響。集團之名聲可能會受到住宅單位之延遲交付和品質問題的影響。集團之前景亦受限於被不同地域所實施之土地政策影響之土地供應。

營運回顧

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我們的業務造成重大影響。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妨礙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或根據共同投資協議只行使有限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。

投資風險

集團於香港及其他認可金融市場從事金融投資之商業活動，包括但不限於投資基金、債務證券及股本證券。集團之金融投資可能會面臨違約風險和流動性風險，而其市場價值可能會受到發行機構之公司業績、經濟因素或相關行業之政府政策和規例轉變所影響。

環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）風險

環境、社會及管治風險涵蓋範圍廣闊，並可能產生重大不利影響，集團之長遠可持續發展亦可能受限。在環境層面，風險可能包括氣候變化、能源效益以及廢棄物和噪音管理。在社會層面，風險可能涉及僱員的健康與安全、供應鏈、社區參與、客戶私隱以及商業道德及誠信。在管治層面，集團應關注董事會組成及多元化、遵守法律與規例、股東權利以及風險管理及內部監控。

環境及社會責任

環保政策及表現

集團致力於高標準的環境保護，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。為了呈現我們對可持續發展的承諾，我們持續對預設之環境績效目標及我們實際之表現進行評估，以確保我們之長遠可持續發展步入正軌。

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，我們已採取多項環保及節能政策和措施，並持續教育我們的員工。此外，建立廢棄物回收系統以及參與總部及我們管理的主要物業的各項回收計劃已展示出集團在加強減廢和培養可持續發展意識上的努力。我們亦與承包商緊密合作及聯繫，以減少污水及廢棄物產生。同時，我們積極減少我們旗下管理住宅樓宇及物業對環境的影響，並提高環境質素和用戶滿意度。我們位於將軍澳名為海茵莊園的最新住宅發展項目，已融入「全電家居」設計理念，並獲得綠建環評新建建築(1.2版)最終銀級。為了應對氣候變化及減少碳排放，海茵莊園為各住宅單位提供節能電器，例如電磁爐、電熱水器和浴室寶，並安裝智能電錶，以及在停車場配備電動車充電設施。顯著的節能是透過住宅和會所部分更高效的空調系統和照明系統而實現的。截至二零二三年十二月三十一日，我們管理的十個物業已獲得節能證書，而我們管理的九個物業已獲得減廢證書。

遵守法律與規例

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規例。

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。

營運回顧

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之成就。為繼續配合及支持政府的過渡性房屋政策，集團促使在樂善堂社會房屋計劃下為有需要的家庭提供過渡性房屋，並在該計劃下已於二零二三年提供四十七個住屋單位。我們亦捐款予本地的慈善團體，僱員亦已參與多個社區活動及義工服務。

應對2019冠狀病毒病(「COVID-19」)疫情

隨著COVID-19疫情於二零二三年大幅舒緩，大部分本地防疫措施經已解除，而社會及經濟活動已逐漸恢復。儘管如此，集團將繼續對任何流行病的潛在爆發保持警惕，並及時採取應對措施，以保障我們的持份者之健康。

環境、社會及管治報告

根據上市規則附錄二十七(已於二零二三年十二月三十一日重新編號為附錄C2)所載之環境、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網站(www.kdc.com.hk)「投資者關係」一欄內的「環境、社會及管治」及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)登載。該報告涵蓋集團之環境、社會及管治表現與活動並強調集團於建設可持續發展的未來的持續努力。

人力資源

於二零二三年十二月三十一日，集團共聘用2,641名僱員(二零二二年：2,668名僱員)，其中2,492名為香港員工及149名為中國大陸員工。年內，員工總成本減少至6.21億港元(二零二二年：6.33億港元)。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發放酌情花紅，以吸納、激勵及挽留人才。

我們相信，集團人力資源之素質對集團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聖誕幸運大抽獎，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

於二零二三年十二月三十一日集團之銀行貸款總額為20,897,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：21,860,000,000港元)，其中3,745,000,000港元須於一年內償還及17,152,000,000港元須於一年後償還。於年內，集團與九間銀行簽定了為期三年六個月之銀團貸款9,658,000,000港元，以為於二零二三年七月到期用於繳付位於香港牛池灣清水灣道項目之補地價的過渡性貸款再融資，該貸款為9,658,000,000港元。經計及1,081,000,000港元之現金及銀行結餘，集團於二零二三年十二月三十一日之銀行借貸淨額為19,816,000,000港元。於二零二三年十二月三十一日之結欠關連公司貸款為2,789,000,000港元。

集團之資本負債比率(以銀行借貸淨額除以權益總額之基準計算)於二零二三年十二月三十一日為111.5%(二零二二年十二月三十一日：113.3%)。

鑒於現時高利率水平、中國內地的物業發展業務之經營環境日益嚴峻及預期集團將需要較長時間方能變現其於項目之投資，集團已於二零二四年二月一日建議出售威鞍有限公司(持有上海物業發展項目之集團全資附屬公司)之60%權益予保利達控股國際有限公司，代價為1,391,957,000港元。出售之詳情已披露於當日之公司公告內。集團擬將代價用作償還集團之借貸及一般營運資金，從而改善集團之財務狀況及現金流。

為了應對高利率，管理層亦已考慮降低集團之資本負債比率，以作為集團穩健財務管理之一部分，並已計劃多項措施，包括但不限於出售非核心資產以降低資本負債比率。於回顧年內，集團出售位於香港及中國內地之商業物業及車位，套現約137,000,000港元。通過出售集團之非核心資產，可令集團專注於核心資產組合及回報、降低負債水平從而改善現金流及提升股東價值。

除此之外，隨著推售香港海茵莊園之餘下未售單位、於香港西營盤高街之預售及中國內地多個項目之預售／銷售，預期由這些項目所產生之利潤及現金流將會更加提高集團之資本水平及降低集團之借貸。

於年內，集團於香港物業項目之銷售貢獻了現金流入約1,330,000,000港元，主要來自海茵莊園之銷售款。此外，集團亦錄得約2,095,000,000港元之現金流入，為中國內地各個物業發展之預售及銷售款，主要來自江灣城(無錫)之預售款。

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1,817,000,000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。

財務回顧

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。集團以中國內地發展項目產生之人民幣收入及人民幣借貸作為自然對沖人民幣之匯率風險。

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／銷售款項所得，及自關連公司之財務支持，集團有足夠財務資源履行承擔及將來之資金需求。

資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，集團之承擔69,000,000港元主要為投資物業。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，28,159,000,000港元之物業及14,000,000港元之存款已抵押予銀行及保險公司，主要作為銀行授信及履約之保證。

或然負債

於二零二三年十二月三十一日，集團就附屬公司訂立之履約保證，已向財務機構作出35,000,000港元之擔保。

董事簡介

董事會

執行董事

柯為湘先生，七十二歲，本公司主席，他自二零零二年一月起出任執行董事及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New Explorer Developments Limited(Intellinsight Holdings Limited(「Intellinsight」)的單一股東)的單一股東和董事以及Intellinsight(本公司的主要股東)及集團若干附屬公司的董事。他亦於二零零六年四月至二零二二年九月出任保利達資產控股有限公司(於二零二一年五月撤回上市地位前於香港聯合交易所上市)的主席。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四十年經驗。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，五十九歲，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。他亦於二零零二年一月至二零二二年九月出任保利達資產控股有限公司(於二零二一年五月撤回上市地位前於香港聯合交易所上市)的非執行董事。黎先生於財務、會計、金融與營運管理及企業規劃方面擁有超過三十五年經驗。他畢業於英國東安格利亞大學，持有理學士學位。黎先生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，四十五歲，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，四十四歲，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，七十一歲，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四十年經驗。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，六十五歲，自二零零二年一月起出任本公司非執行董事，他亦為集團若干附屬公司的董事，以及於二零零零年九月至二零二二年九月出任保利達資產控股有限公司(於二零二一年五月撤回上市地位前於香港聯合交易所上市)的董事總經理。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四十年經驗，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，七十四歲，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(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四十五年經驗。他又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及博富臨置業有限公司(均於香港聯合交易所上市)的獨立非執行董事。李先生持有哥倫比亞大學頒授之工商管理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，七十四歲，自二零零二年一月起出任本公司獨立非執行董事。陸先生為香港大新有限公司之主席，並於樓宇及工程建造方面累積超過五十年經驗。他亦為捷榮國際控股有限公司(於香港聯合交易所上市)之獨立非執行董事。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。

徐嘉文先生，五十六歲，自二零二二年八月起出任本公司獨立非執行董事。徐先生為大華繼顯(香港)有限公司(「大華繼顯」)(大華繼顯控股有限公司(總部於新加坡的主要區域金融服務集團)之間接附屬公司)之行政總裁。他於二零一二年一月加入大華繼顯，並在多家知名金融機構累積超過三十年的金融業經驗。徐先生於一九九六年擔任Cazenove Asia Limited之企業融資主管，並於二零零一年成為Cazenove & Co. Plc之合夥人，隨後他獲委任為JP Morgan Cazenove之董事總經理。於二零零九年，徐先生獲委任為渣打銀行(香港)有限公司之董事總經理(資本企業融資主管)。於二零一六年至二零二一年，徐先生為墨爾本大學亞洲顧問委員會的董事會成員。於二零一三年至二零一五年，他亦為博愛醫院(香港最大的慈善機構之一)的董事。徐先生持有墨爾本大學頒授之經濟和商業學士學位，並取得澳洲畢馬威會計師事務所之特許會計師資格及香港畢馬威會計師事務所之特許執業會計師資格。

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

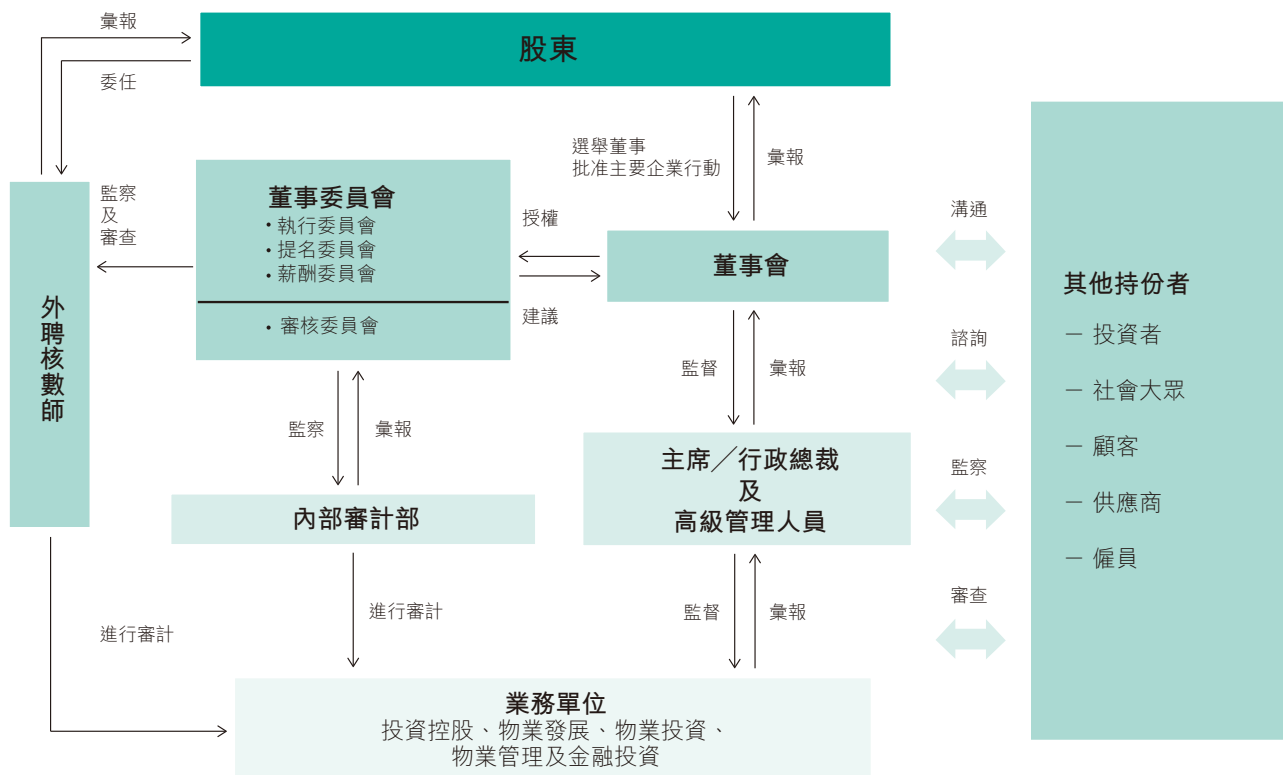
本公司之董事會(「董事會」)就良好之企業管治向本公司股東(「股東」)負責。因此，董事會已仔細考慮香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四(已於二零二三年十二月三十一日重新編號為附錄C1)所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之規定，並已採取下文所述之各項措施，以進一步提升企業透明度和問責性。

集團相信良好之企業管治是達致可持續長遠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。集團將會定期檢討其企業管治常規，以確保及維持本公司之長遠健康發展。

遵守企業管治守則

於二零二三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第二部分內所載的所有守則條文(「守則條文」)，惟下述守則條文除外：(i)守則條文第C.2.1條(該條文建議主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任)，於下文標題為「董事會主席及行政總裁」一節中披露；及(ii)守則條文第F.2.2條(該條文建議董事會及其委員會主席應出席股東週年大會)，於下文標題為「股東大會」分節中披露。

企業管治架構



企業管治報告

企業文化

本公司致力以其宗旨、願景和價值觀為本，創建正面、鼓勵進步的文化，讓本公司凝心力、建優企。

健康的企業文化對實現本公司及其附屬公司(統稱「集團」)的願景及策略至關重要。董事會的職責為培養具有下列核心原則的企業文化，並確保本公司的願景、價值觀及業務策略與企業文化保持一致。

誠信及紀律守則

集團致力於在我們所有活動及營運中保持高標準的商業道德及企業管治。董事、管理層及員工均須以合法、合乎道德及負責任的方式行事，且所要求的標準及規範於所有新員工的培訓材料中有明確載列，並體現在本公司多項政策中，如員工手冊、紀律守則、反貪污政策及舉報政策。本公司不時進行培訓，以加強對道德及誠信方面所要求的標準。

承擔

集團認為，致力於員工發展、工作場所安全、多元化與可持續發展的承擔之本公司文化對於培養員工的責任感及共同願景至關重要，為打造強大且高效的員工隊伍奠定基調，從而吸納、培養並挽留最優秀的人才，以及交付最優質的工程。此外，本公司就業務發展及管理的策略充分考慮環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)層面，有助實現長期穩定及可持續增長。

董事會

於二零二三年十二月三十一日，董事會包括九名成員：

執行董事(執董)

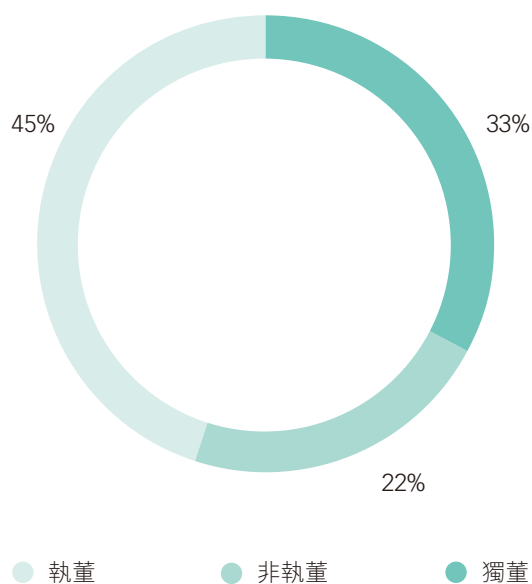
柯為湘先生(主席)
黎家輝先生
柯沛鈞先生*
林勇禧先生*

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
徐嘉文先生



* 柯為湘先生之家族成員

企業管治報告

董事會(續)

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，彼等符合獨立性之要求。

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30及31頁。

董事會由公司條例(「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與行政總裁之職務，負責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C.2.1條之合適性。

除定期董事會會議，主席於年內與獨立非執行董事舉行了兩次沒有其他董事出席的會議，以討論集團的一般事宜。

董事之挑選、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，訂明其委任之主要條款及條件。

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第二部分的要求。李國星先生擔任獨立非執行董事超過九年，其重選於二零二三年股東週年大會(「二零二三年股東週年大會」)上以獨立決議案形式通過。就李先生之獨立性，董事會已於二零二三年股東週年大會之通函載列其意見。獨立非執行董事陸恭正先生(擔任獨立非執行董事超過九年)之重選亦將於即將舉行之二零二四年股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)上以獨立決議案形式表決。董事會對彼仍屬獨立人士及應獲重選之理由，將於致股東的通函中予以闡述。

多元化

董事會多元化政策

為增強決策能力及應對組織變化的有效性，本公司已採納董事會多元化政策，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、知識以及服務年期，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。

此外，提名委員會審閱及考慮機制是否已建立並保持有效，以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見。該機制可包括但不限於：

- (i) 足夠數量的獨立非執行董事(佔董事會成員人數不少於三分之一)，並確保彼等付出足夠時間及精神處理本公司的事務；
- (ii) 確保所有董事參與持續專業發展且本公司應在必要時提供合適的培訓，以發展並更新其知識及技能；
- (iii) 主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議，以確保獨立非執行董事能夠表達其本身關注的事宜並對本公司的事務提供獨立的意見；
- (iv) 獨立非執行董事按合理要求及必要時可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付，以協助履行其對本公司的責任；
- (v) 提名委員會應每年審閱每位董事對本公司的事務所付出的時間。董事會、委員會及股東大會之董事出席紀錄應當在本公司的企業管治報告內披露；及
- (vi) 根據上市規則第3.13條，本公司應收到全體獨立非執行董事就獨立性而作出的年度書面確認函。

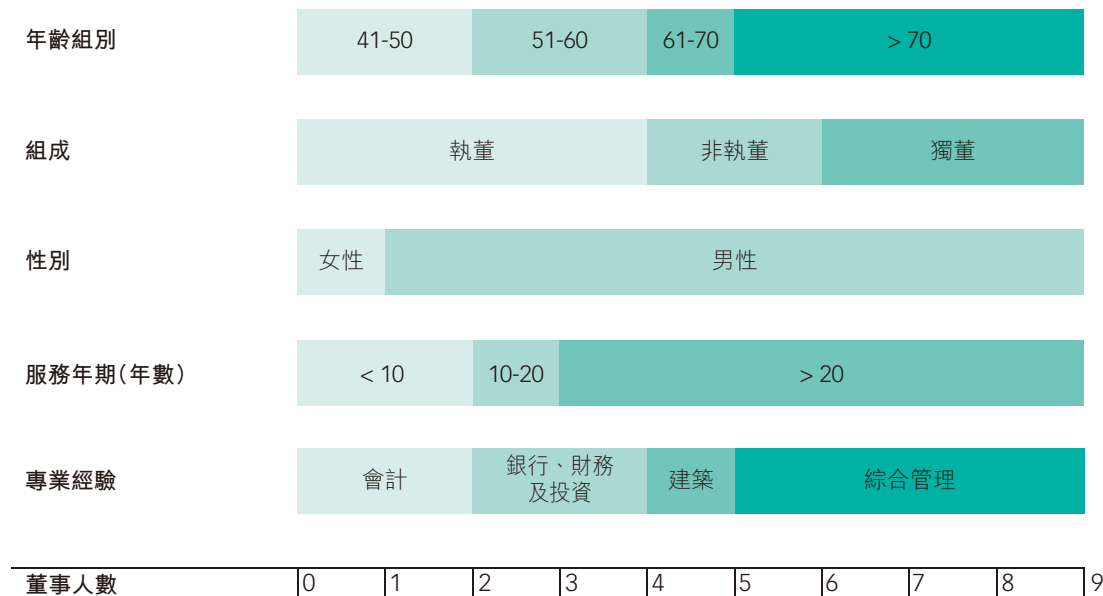
董事會監察董事會多元化政策及上述機制的實施以及該等可計量目標的達標進度，並將每年檢討董事會多元化政策及該機制，以確保其持續有效性。

企業管治報告

多元化(續)

董事會多元化政策(續)

於二零二三年十二月三十一日的董事會組成及多元化如下：



執董 — 執行董事

非執董 — 非執行董事

獨董 — 獨立非執行董事

性別多元化 — 培養多元化及包容的工作場所

本公司提倡多元化及包容的工作場所，促進僱員背景、年齡、性別及家庭狀況的多元化，並提供平等的工作機會及工作場所。本公司注重性別多元化，於二零二三年十二月三十一日，我們之女性員工及女性董事會成員比例分別為59.8%及11.1%。本公司計劃於來年維持比例不少於50%之女性員工。隨著時間推移，當確定合適的候選人時，董事會將繼續增加其女性成員的比例。

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董事。

在對一名人選進行評估以決定是否提名為董事會成員時，提名委員會考慮的評核參數可包括但不限於：

- (a) 董事會及其委員會的組成，應當充分考慮董事會多元化政策中所載的因素；
- (b) 能否承諾投入足夠時間和精神處理本公司的事務；
- (c) 董事會內部對特定技能、背景和業務經驗的需要及這些因素的相互效用的程度；
- (d) 候選人的名聲、品格及誠信；
- (e) 候選人就高管薪酬方面的背景；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物色董事候選人，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介。提名委員會亦會考慮由股東推薦的董事候選人，並與評估由其他途徑推薦的候選人以相同的方式評估該等董事候選人。

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，委員會可採取其認為適當的標準，進行候選人的識別及評核。
- (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，董事會將酌情考慮(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，一份載有該退任董事資料的通函將在股東大會前寄發予股東。

董事提名政策(續)

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及更新，以納入自二零二二年一月一日起生效的經修訂企業管治守則。於二零二三年，沒有候選人被提名擔任董事職務。

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董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構以及個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，並同時確保並無董事參與決定其個人薪酬。

於決定個別執行董事及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、本公司的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正式檢討，重要之決定(包括預期可能對股東利益有長遠影響之決定)乃由董事會和合適之董事委員會作出，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(由大多數獨立非執行董事所組成)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定期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。於董事會主席簽署會議紀錄前，該初稿已發送給有權計入會議法定人數的董事以作審閱及表達意見，最後定稿之會議紀錄副本已發送予全體董事作為紀錄。

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紀錄由公司秘書保存。

企業管治報告

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第二部分內之守則條文第A.2.1條(執行委員會)、守則條文第D.3.3條(審核委員會)、守則條文第B.3.1條(提名委員會)及守則條文第E.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「披露易」網站(www.hkexnews.hk)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： 於二零二三年經常舉行會議。

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：

- 檢討風險管理及內部監控系統；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策；
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在本企業管治報告內的披露；及
- 審閱環境、社會及管治報告。

董事委員會(續)

審核委員會

成員： 徐嘉文先生#(主席)、李國星先生#、陸恭正先生#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會計專業資格及相關之財務管理專長或經驗。

會議時間表： 於二零二三年舉行了三次會議，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舉報任何集團內的懷疑不當行為、失當行為或舞弊行為。

提名委員會

成員： 柯為湘先生(主席)、陸恭正先生[#]及徐嘉文先生[#]

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： 於二零二三年舉行了一次會議。

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及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，包括委任之必要性；特定技能、背景及業務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；以及獨立性之要求和法律考慮。

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；
- 執行由董事會制定的董事會多元化政策，包括就政策已訂立之可計量目標及檢討是否為董事會提供表達董事獨立觀點和意見之機制，以及該等可計量目標及機制之達標進度；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

董事委員會(續)

薪酬委員會

成員： 陸恭正先生#(主席)、李國星先生#、徐嘉文先生#及黎家輝先生

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： 於二零二三年舉行了三次會議。

主要職責： — 檢討、評估及向董事會建議有關董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，及向董事會建議個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇。

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

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：

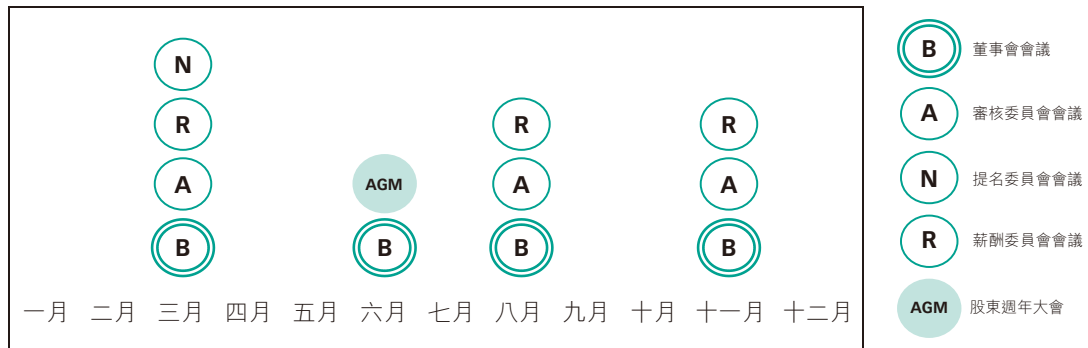
- (i) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會作出建議；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- (v) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在本公司的企業管治報告內的披露。

執行委員會考慮之企業管治事宜，載於本企業管治報告第39頁「年內所履行之工作」。

企業管治報告

投入時間

於二零二三年舉行的董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會(「股東週年大會」)的時間表如下：



董事會定期檢討董事所付出的貢獻，並信納全體董事於二零二三年投入充分時間以處理本公司董事職務。各董事於年內符合資格出席及出席之董事會會議、董事委員會會議及股東大會次數如下：

董事會成員	於二零二三年所出席／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	二零二三年股東週年大會 [#]
執行董事					
柯為湘先生(主席)	4/4	-	1/1	-	0/1 [#]
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
David John Shaw先生*	1/1	-	1/1	-	1/1
徐嘉文先生	4/4	3/3	-	3/3	1/1
所舉行之會議總數	4	3	1	3	1
平均出席率	100%	100%	100%	100%	90%

[#] 外聘核數師之代表已出席二零二三年股東週年大會。

^{*} 柯為湘先生因健康問題而未能出席二零二三年股東週年大會。

* David John Shaw先生退任獨立非執行董事，於二零二三年股東週年大會結束後生效。

企業管治報告

董事委員會(續)

投入時間(續)

於二零二三年，獨立非執行董事於本公司交易中擔當重要之監察角色，包括提供可能構成上市規則項下須予披露的交易的諮詢意見，以及在評估控制特有風險的需要性和足夠性發揮諮詢作用，彼等亦對本公司的財務資源是否足夠表示關注。

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

董事培訓及支援

本公司定期提供簡介會及舉行內部培訓，以發展及重溫董事之知識和技能。為確保董事遵守上市規則及提高董事對良好企業管治之意識，本公司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、規則及規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、 企業管治或董事職責 等之報章、刊物、 通訊及更新資料
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	✓	✓
徐嘉文先生	✓	✓

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

根據本公司組織章程細則提供惠及董事的獲准許之彌償條文，目前正生效且於年內一直有效。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標準的道德規範，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的標準守則(「標準守則」)(上市規則附錄十(已於二零二三年十二月三十一日重新編號為附錄C3))作為董事進行證券交易的行為守則，所有董事均經書面確認彼等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，各董事須於對交易進行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。

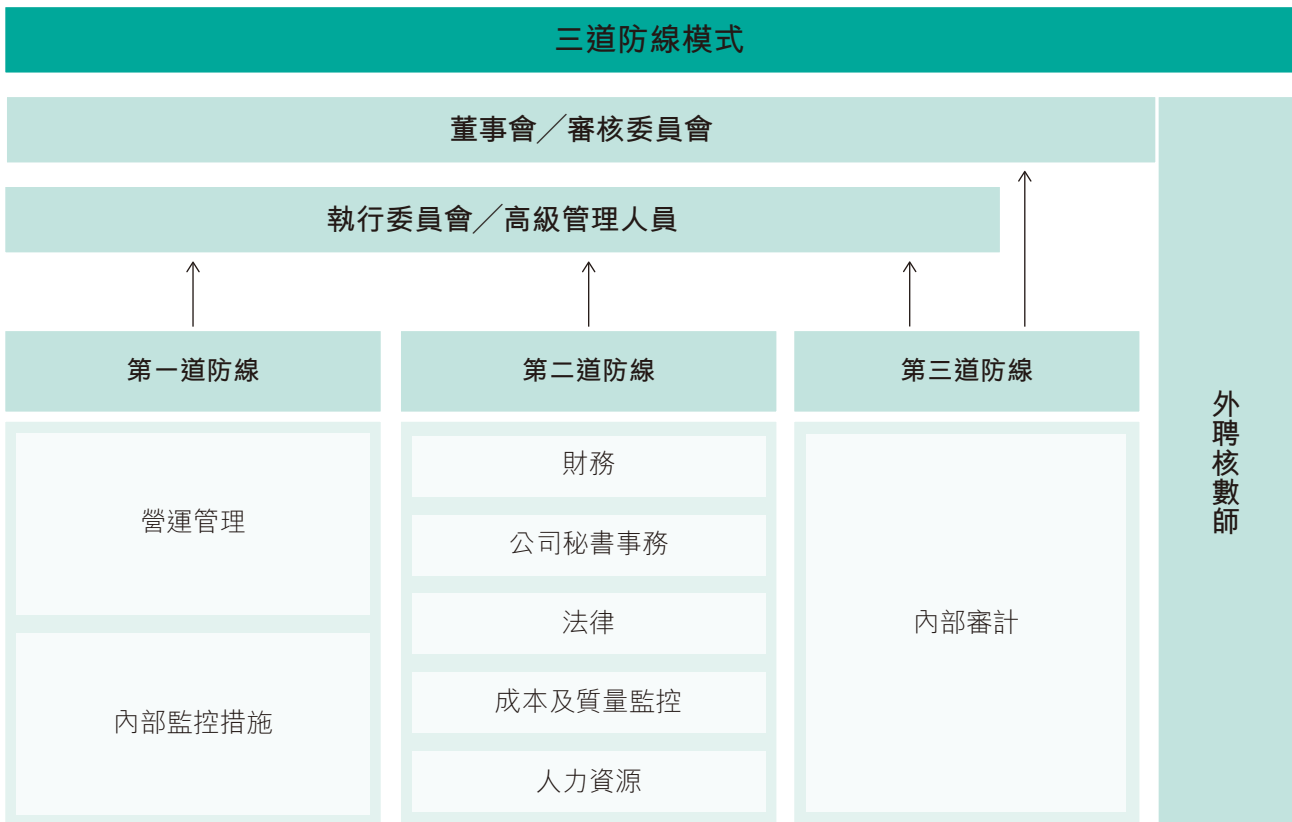
問責性及審核

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。執行委員會及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。



企業管治報告

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,同時減輕及監控(但非完全消除)風險,包括但不限於財務、營運、合規,以及環境、社會及管治風險。該系統於風險管理擔當重要角色,對達致企業目標、確保良好之企業管治常規、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、備存適當之會計紀錄、可靠財務信息提供之保證以及遵守相關法律和規例。

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至少每年進行成效審查。審查對所有重要監控,包括財務、營運、合規及環境、社會及管治監控進行評估。評估考慮自上次審查後的性質變動及重大風險(包括環境、社會及管治風險)程度以及集團應對其業務及外部環境轉變的能力。評估涵蓋管理層於日常營運時就所識別的重大事項而提供的定期報告,連同解決內部監控重大缺陷的行動計劃(如有)。內部審計員及外聘核數師亦定期向審核委員會直接彙報彼等於審計過程中所識別的任何風險及監控事宜。

董事會相信企業管治的質素受企業文化影響。因此,集團決心培育及維持高標準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彼等集團之期望,及確定彼等在履行職務時有特別義務保持最高標準的誠實及守信。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。

企業管治與環境、社會及管治之間的聯繫

企業管治是董事會制定決策和開展業務的框架。董事會專注於為股東創造長遠的可持續增長,並為所有持份者創造長期價值。集團良好的企業管治架構有助我們了解、評估並管理風險和機會(包括環境、社會及管治風險及機會)。

董事會負責就環境、社會及管治事宜作有效管治和監督,並對重大的環境及社會風險作出評估和管理。環境、社會及管治工作小組負責追蹤集團環境、社會及管治目標之達成進度,並確保遵守環境、社會及管治相關法律及規例。就集團之環境及社會事宜之詳情,持份者可參閱我們根據上市規則附錄二十七(已於二零二三年十二月三十一日重新編號為附錄C2)所載之環境、社會及管治報告指引規定另行所編製之環境、社會及管治報告。

企業管治報告

問責性及審核(續)

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報告文件，並提交至審核委員會以作審閱。內部審計部跟進有關報告提及之審計發現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，已於二零二四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以及與集團環境、社會及管治表現和報告有關的資源、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。根據截至二零二三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紀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／期間結束時候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，對維持持份者信心十分關鍵，報告對本公司的財務狀況和前景提供合理披露。於相關財政年度／期間結束後，分別於三個月及兩個月內刊發年度和中期業績。

本公司外聘核數師就其報告所作出之申報責任聲明載於本年報第61至67頁之獨立核數師報告。

內幕消息

鑒於證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)(香港法例第571章)第XIVA部及上市規則之規定，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布的公告。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

畢馬威會計師事務所於年內進行若干非核數服務，其酬金之細項分析載列如下：

	二零二三年 千港元
核數服務	2,250
非核數服務	
稅務及業務顧問服務	70
其他	661

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，以討論外聘核數師之獨立性以確保能客觀地履行其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「披露易」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、財務報告等於「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，而該網站資料亦會定期更新。

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。股東也可以在股東大會上作出提問及透過提出問題直接表達彼等的觀點。

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其資料。

本公司確認實施股東通訊政策之責任並定期審閱其有效性。

年內，管理層已進行檢討並確認股東通訊政策的實施及有效性。

企業管治報告

股東關係(續)

股東大會

本公司之股東大會為股東提供一個有效之溝通平台。

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。董事會及其委員會之主席(倘彼/彼等未能出席，則其他董事)會於股東大會上回應提問。

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				
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
出席股東週年大會之總投票權					
代表股份數目	859,679,150	856,727,201	853,590,676	852,484,856	855,847,093
代表股份百分比	73.06%	72.81%	72.55%	72.45%	72.74%
於股東週年大會當日已發行股份數目	1,176,631,296	1,176,631,296	1,176,631,296	1,176,631,296	1,176,631,296

年內，董事會於二零二三年股東週年大會與股東會面及溝通，而相關通告於會議前不少於二十一日寄發予全體股東。於大會上，會議主席提出以股數投票方式進行表決，而本公司之股份過戶登記處則獲委任為點票之監察員。外聘核數師亦已出席二零二三年股東週年大會，回答股東垂詢有關審計工作、編製核數師報告及其內容及核數師之獨立性等問題。董事會及提名委員會主席因健康問題而未能出席二零二三年股東週年大會。在彼未能出席的情況下，本公司的一名執行董事應邀主持二零二三年股東週年大會，而提名委員會成員則應邀出席二零二三年股東週年大會，並於會上回答提問。

二零二三年股東週年大會已於二零二三年六月七日在香港九龍彌敦道750號始創中心9樓舉行，會上提呈的決議案及決議案獲得贊成票數的比率如下：

- 省覽及接納截至二零二二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(100.00%)；
- 宣布派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息(100.00%)；
- 重選黎家輝先生、林勇禧先生、吳志文女士、李國星先生及徐嘉文先生為董事並授權董事會釐定董事酬金(分別為99.93%、99.95%、99.95%、99.93%、99.96%及100.00%)；
- 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(99.96%)；
- 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總數20%的新增股份(98.09%)；
- 授予董事一般授權，以購回不超過本公司全部已發行股份總數10%的股份(100.00%)；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(98.09%)。

備註：上述所有百分比以四捨五入化整約數。

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。

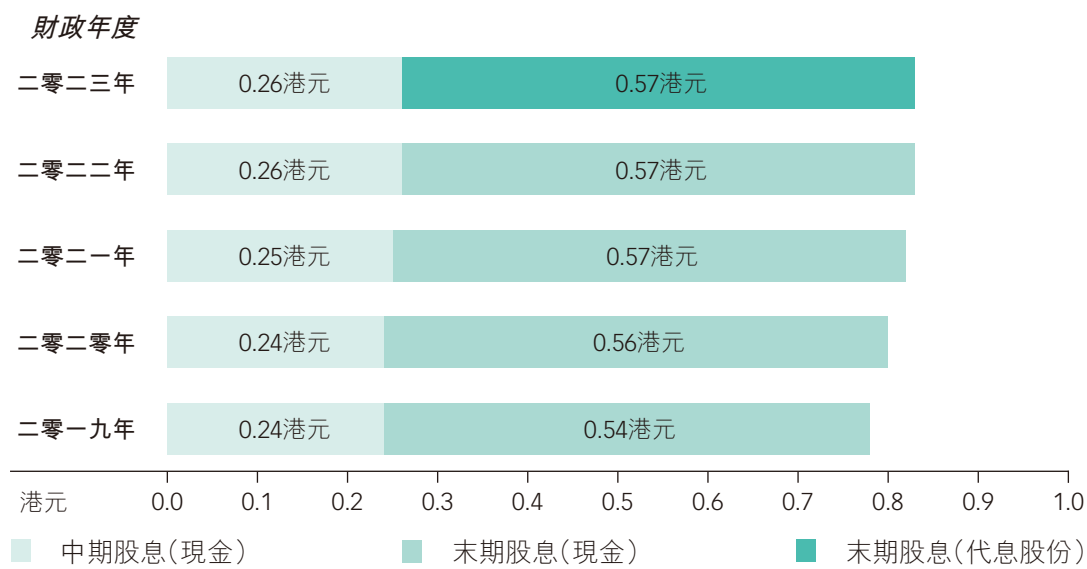
以下為本公司股息政策的原則及指引：

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、規則及規例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。

本公司預期於每個財政年度分派兩次股息，惟須視乎本公司的財務表現而定。

股東關係(續)

每股股息



備註：

- 於二零二零年，亦以實物分派方式派發中期特別股息，基準按每持有本公司1股普通股股份分派保利達資產控股有限公司2.67股普通股股份。
- 二零二三年度之末期股息將以本公司已繳足股款的新發行股份的方式派發，有待股東於二零二四年股東週年大會上批准。

股東權利

股東提議推選個別人士為董事之程序

如合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。詳細程序可參閱本公司網站。

企業管治報告

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。

組織章程文件

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

董事會謹此提交本年報及截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

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在香港九龍彌敦道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投資控股。其附屬公司主要從事投資控股、物業發展、物業投資、物業管理及金融投資業務。其主要附屬公司之主要業務及資料載於財務報表附註26。

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、自二零二三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0.26港元(二零二二年：0.26港元)已於二零二四年一月九日派付。董事會現建議以本公司已繳足股款的新發行股份(「代息股份」)的方式派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息(「末期股息」)每股0.57港元(二零二二年：0.57港元現金)。

建議的末期股息將全部僅以代息股份派發。

股本

年內股本變動載於財務報表附註21(b)。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於二零二三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

銀行貸款及其他借款

集團於二零二三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19及20。

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647,000港元作慈善用途(二零二二年：261,000港元)。

物業

集團主要物業及物業權益的資料載於本年報第140至144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的全部或任何重大部分業務的管理及行政訂立或存在任何合約。

主要客戶及供應商

於二零二三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

年內及截至本報告日期董事為：

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)

David John Shaw先生(獨立非執行董事)

(於二零二三年六月七日舉行之股東週年大會結束後退任)

徐嘉文先生(獨立非執行董事)

根據本公司組織章程細則第105條，柯沛鈞先生、楊國光先生及陸恭正先生將於即將舉行之股東週年大會上告退，且合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(已於二零二三年十二月三十一日重新編號為附錄D2)規定披露之董事酬金資料載於財務報表附註5(a)。

所有董事的簡歷載於本年報第30及31頁。

附屬公司董事

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

董事之服務合約

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

董事會報告

董事之權益及淡倉

於二零二三年十二月三十一日，董事於本公司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」)(上市規則附錄十(已於二零二三年十二月三十一日重新編號為附錄C3))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：

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	860,465,624	73.13%	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%	
楊國光先生	個人	180,000	0.02%	
柯沛鈞先生	個人	43,500	0.00%	
林勇禧先生	個人	5,000	0.00%	

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零二三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。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，本公司董事及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分部須通知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及淡倉)，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通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事會報告

主要股東權益

於二零二三年十二月三十一日，股東(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司之股份中擁有根據證券及期貨條例第336條已登記於本公司所保存登記冊內之權益及淡倉如下：

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	860,465,624	73.13%	2

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零二三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，於二零二三年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中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

年內，集團並無任何關連交易須根據上市規則第十四A章規定作出披露。除財務報表附註12及28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。

董事會報告

獲准許之彌償條文

惠及董事的獲准許之彌償條文(定義見公司條例第469條)目前正生效且於年內一直有效。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)之董事酬金及載於本年報第30及31頁之董事簡介外，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

於二零二三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27。

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32至53頁之企業管治報告。

財務報表之審閱

本公司之審核委員會已聯同本公司之獨立核數師審閱集團截至二零二三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。

董事會報告

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

為確定股東出席二零二四年股東週年大會及二零二四年股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二四年五月三十一日(星期五)至二零二四年六月五日(星期三)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席二零二四年股東週年大會及二零二四年股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零二四年五月三十日(星期四)下午四時三十分(香港時間)前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，以辦理過戶登記手續。

為確定股東有獲派建議中之末期股息的權利，本公司將於二零二四年六月二十四日(星期一)至二零二四年六月二十五日(星期二)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在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二零二四年六月二十一日(星期五)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

集團截至二零二三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，二零二四年三月二十二日

獨立核數師報告



獨立核數師報告

致九龍建業有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第68至139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二零二三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，以及包含重大會計政策資料及其他解釋性資料的附註。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二三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布的《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布的《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(j)(ii)及(j)(iii)及綜合財務報表附註2(b), 13, 14及16

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>於二零二三年十二月三十一日，貴集團直接或透過多間合營企業及聯營公司，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>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售價、完工成本及完成出售物業所需的成本時。</p> <p>政府政策的變化影響利率、銀行法定存款準備金率及第二次置業者抵押貸款要求，從而導致物業價格波動，尤其是中國內地的物業價格。</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預期未來售價及未來建築成本作出重大判斷及估計，這會增加出現錯誤或潛在管理層偏差的風險。</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待售發展中物業及待售物業化現淨值的評估所依據的估值評估； • 參考現行會計准則，評估其估值方法的適當性，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供合理性質疑； • 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，通過抽樣方式，對管理層反映在最新預測中的發展預算進行評估； • 對管理層在得出待售發展中物業及待售物業的化現淨值年終評估時作出的計算進行重新計算，並通過抽樣方式將待售發展中物業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及是否有管理層偏差的跡象。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

投資物業及發展中投資物業之估值

請參閱會計政策1(g)及綜合財務報表附註2(a)及10

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>於二零二三年十二月三十一日，貴集團在香港持有投資物業及發展中投資物業的組合。該等投資物業包括辦公樓宇、零售店舖、商場及停車場。</p> <p>投資物業及發展中投資物業於二零二三年十二月三十一日的公允價值由管理層根據合資格外部物業估值師編製的估值進行評估。</p> <p>我們將貴集團投資物業及發展中投資物業的估值識別為關鍵審計事項，是因為該等投資物業對貴集團的總資產及該等投資物業的公允價值變動對貴集團的除稅前盈利而言屬重大，並且由於投資物業及發展中投資物業的估值涉管理層所作出的重大判斷和估計，特別是在選擇合適的估值方法時，對於投資物業則是資本化率和市場租金，對於發展中投資物業則是預計完成物業項目的成本，這會增加出現錯誤或潛在管理層偏差的風險。</p>	<p>我們就評估投資物業及發展中投資物業的估值的審計程序包括以下：</p> <ul style="list-style-type: none">• 獲取及檢閱管理層對投資物業公允價值的評估所依據的由外部物業估值師編製的估值報告；• 對進行物業估值的外部物業估值的資質、能力及客觀性作出評估；• 在我們的內部物業估值專業人員的協助下並透過其行業知識和經驗，以及在沒有管理層在場的情況下，與外部物業估值師進行討論，並參考現行會計准則，評估外部物業估值師的估值方法的適當性；通過抽樣方式，對估值中採用的主要估計和假設提出合理性質疑，以可取得的市場數據對比資本化比率、現市值租金和可比較之市場交易；• 以抽樣方式根據相關合同和文件紀錄，對比管理層向外部物業估值師提供的投資物業租賃資訊，包括承諾租金和出租率；及• 實地到訪發展中投資物業以觀察發展進度，並根據估計建築成本的市場統計數據、簽署的建築合同及／或最近完成的發展項目的單位建築成本，評估管理層在最新預測中所反映的發展預算。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

物業發展權益的估值

請參閱會計政策1(i)及綜合財務報表附註2(c)及12

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>於二零二三年十二月三十一日，物業發展權益指 貴集團於中國內地的住宅、辦公及商業物業發展中的權益，分類為按公允價值計入損益之投資及按總公允價值列帳。</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>政府政策的變化影響利率、銀行法定存款準備金率及第二次置業者抵押貸款要求，從而導致物業價格波動、尤其是中國內地的物業價格。</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。</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以評估 貴集團預算流程的準確性及是否有管理層偏差的指標； • 在我們內部評估專家的協助下並透過其行業知識及經驗，與管理層討論並參考現行會計准則，評估其估值方法的合理性，及通過比較有關預期未來售價、完工成本及假設及所採用貼現率與公開市場資料，對貼現現金流預測中所採納的關鍵估計及假設提出合理性質疑； • 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的發展計劃一致；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布的《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。

審核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，我們與審核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。

我們還向審核委員會提交聲明，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，相關的為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施。

從與審核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陳德基。

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

二零二四年三月二十二日

綜合收益計算表

截至二零二三年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零二三年 千元	二零二二年 千元
營業收入	3(a)	2,942,765	4,581,905
銷售成本		(1,196,950)	(1,644,255)
其他收入		54,178	60,601
其他淨支出	4(a)	(128,177)	(457,522)
折舊及攤銷		(20,461)	(21,464)
員工成本		(606,516)	(614,251)
銷售、推廣及分銷費用		(226,806)	(188,302)
其他經營費用		(138,105)	(130,117)
投資物業之公允價值變動	10	(59,422)	200,333
物業發展權益之公允價值變動	12	2,374	420
經營盈利		622,880	1,787,348
財務成本	4(b)	(178,736)	(96,309)
所佔聯營公司盈利／(虧損)		37,750	(56,048)
所佔合營企業盈利		10,823	11,688
除稅前盈利	4	492,717	1,646,679
所得稅	6(a)	(166,415)	(436,803)
本年度盈利		326,302	1,209,876
下列人士應佔：			
公司股權持有人		337,195	1,214,934
非控股權益		(10,893)	(5,058)
本年度盈利		326,302	1,209,876
每股盈利－基本及攤薄	7	0.29元	1.03元

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日
(以港幣計算)

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
本年度盈利	326,302	1,209,876
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	(71,284)	(430,524)
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	(46,142)	(340,190)
	(117,426)	(770,714)
本年度全面收益總計	208,876	439,162
下列人士應佔：		
公司股權持有人	220,457	449,101
非控股權益	(11,581)	(9,939)
本年度全面收益總計	208,876	439,162

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零二三年		二零二二年	
		千元	千元	千元	千元
非流動資產					
投資物業	10		13,633,020		13,618,270
物業、機械及設備	11		233,166		252,609
物業發展權益	12		1,261,835		1,997,849
合營企業權益	13		1,938,154		1,954,153
聯營公司權益	14		1,315,962		1,294,496
其他財務資產	15		27,119		285,794
營業應收帳款及其他應收款	17		101,980		112,133
各項貸款	17		204,736		244,002
遞延稅項資產	9(a)		53,372		36,569
			18,769,344		19,795,875
流動資產					
存貨	16	26,551,788		25,549,725	
物業發展權益	12	427,589		689,201	
營業應收帳款及其他應收款	17	751,559		691,303	
各項貸款	17	17,810		18,617	
其他財務資產	15	21,082		43,610	
應收合營企業款	13	112,883		112,883	
現金及銀行結餘		1,080,599		864,590	
			28,963,310		27,969,929
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	18	4,880,826		3,692,787	
應付合營企業款	13	565,977		560,374	
聯營公司貸款	14	43,719		44,353	
銀行貸款	20	3,744,569		14,488,973	
本期稅項		198,595		404,345	
			9,433,686		19,190,832
流動資產淨值			19,529,624		8,779,097
資產總額減流動負債			38,298,968		28,574,972

綜合財務狀況表
於二零二三年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零二三年		二零二二年	
		千元	千元	千元	千元
非流動負債					
關連公司貸款	19	2,789,185		2,090,754	
銀行貸款	20	17,151,977		7,371,180	
遞延稅項負債	9(a)	589,835		577,339	
			20,530,997		10,039,273
資產淨值			17,767,971		18,535,699
股本及儲備金					
股本	21(b)		8,636,490		8,636,490
儲備金			9,032,948		9,789,095
公司股權持有人應佔權益總額			17,669,438		18,425,585
非控股權益			98,533		110,114
權益總額			17,767,971		18,535,699

董事會於二零二四年三月二十二日批准及授權刊發。



董事
柯為湘



董事
黎家輝

綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	公司股權持有人應佔				合計 千元	非控股 權益 千元	權益總額 千元
		股本 千元	資本 儲備金 千元	滙兌 儲備金 千元	保留盈利 千元			
於二零二二年一月一日		8,636,490	(176,595)	612,908	9,880,285	18,953,088	121,346	19,074,434
二零二二年度之權益變動								
本年度盈利		-	-	-	1,214,934	1,214,934	(5,058)	1,209,876
其他全面收益		-	-	(765,833)	-	(765,833)	(4,881)	(770,714)
全面收益總計		-	-	(765,833)	1,214,934	449,101	(9,939)	439,162
已批准之上年度股息	8(b)	-	-	-	(670,680)	(670,680)	-	(670,680)
已批准之本年度股息	8(a)	-	-	-	(305,924)	(305,924)	-	(305,924)
已付非控股權益股息		-	-	-	-	-	(1,293)	(1,293)
於二零二二年十二月三十一日		8,636,490	(176,595)	(152,925)	10,118,615	18,425,585	110,114	18,535,699
於二零二三年一月一日		8,636,490	(176,595)	(152,925)	10,118,615	18,425,585	110,114	18,535,699
二零二三年度之權益變動								
本年度盈利		-	-	-	337,195	337,195	(10,893)	326,302
其他全面收益		-	-	(116,738)	-	(116,738)	(688)	(117,426)
全面收益總計		-	-	(116,738)	337,195	220,457	(11,581)	208,876
已批准之上年度股息	8(b)	-	-	-	(670,680)	(670,680)	-	(670,680)
已批准之本年度股息	8(a)	-	-	-	(305,924)	(305,924)	-	(305,924)
於二零二三年十二月三十一日		8,636,490	(176,595)	(269,663)	9,479,206	17,669,438	98,533	17,767,971

綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日
(以港幣計算)

	附註	二零二三年 千元	二零二二年 千元
經營業務所得／(所耗)現金淨額	22(a)	1,452,871	(5,486,542)
投資項目			
出售物業、機械及設備款		6	321
出售投資物業款		14,483	87,977
出售債務證券款		-	30,395
贖回債務證券款		21,663	-
添置投資物業		(24,096)	(903,596)
添置物業、機械及設備		(2,212)	(2,418)
超過三個月到期之銀行存款減少／(增加)		26,800	(26,800)
投資項目所得／(所耗)現金淨額		36,644	(814,121)
融資項目			
提取銀行貸款	22(b)	9,040,745	13,644,269
償還銀行貸款	22(b)	(9,975,519)	(6,290,895)
已付利息		(1,184,619)	(580,047)
關連公司貸款增加	22(b)	1,856,087	38,330
已派股息予公司股權持有人		(975,562)	(670,453)
已派股息予非控股權益		-	(1,293)
融資項目(所耗)／所得現金淨額		(1,238,868)	6,139,911
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		250,647	(160,752)
於一月一日現金及現金等價物		837,790	1,043,140
滙率變動之影響		(7,838)	(44,598)
於十二月三十一日現金及現金等價物		1,080,599	837,790
於十二月三十一日現金及現金等價物之分析			
現金及銀行結餘		1,080,599	864,590
減：超過三個月到期之銀行存款		-	(26,800)
現金及現金等價物		1,080,599	837,790

財務報表附註

(以港幣計算)

1 重大會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表已按照香港會計師公會頒布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布適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋、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。本集團採用之重大會計政策披露如下。

香港會計師公會已頒布數項香港財務報告準則修訂，並於本集團之本會計期間首次生效。

- 香港財務報告準則第17條「保險合同」
- 香港會計準則第8條「會計政策、會計估計變更及錯誤：會計估計之定義」之修訂
- 香港會計準則第1條「財務報表之呈列」及香港財務報告準則實務公告第2號「作出重要性判斷：會計政策之披露」之修訂
- 香港會計準則第12條「所得稅：單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項」之修訂
- 香港會計準則第12條「所得稅：國際稅務改革—第二支柱法規架構」之修訂

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並未生效之新準則及詮釋。

於二零二三年七月，香港會計師公會就於二零二五年五月一日起生效之廢除對沖機制發布「香港廢除強制性公積金與長期服務金對沖機制的會計影響」之會計指引，該廢除對沖機制對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 編製基準

除投資物業(附註1(g))，物業發展權益(附註1(i))及股本證券投資(附註1(m))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。

1 重大會計政策(續)

(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。

(d) 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(m))，或如適用，確認為於聯營公司或合營企業之投資之初始確認成本(見附註1(e))。

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(r))。

1 重大會計政策(續)

(e) 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。投資成本包括購買價格，直接歸因於投資取得的其他成本，以及構成本集團股權投資一部分的聯營公司或合營企業的任何直接投資。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。於各報告日期，本集團評估是否有客觀證據表明該投資已減值。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(m))。

除聯營公司及合營企業之投資被界定為可銷售(或包括於出售組而被界定為可銷售)外，在本公司財務狀況表內，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(r))。

1 重大會計政策(續)

(f) 合營經營

合營業務為擁有共同控制權的各方(合營業務者)根據合約安排享有應佔資產及負債責任的一種合營安排。

合營業務投資按本集團(作為合營業務者)所確認之資產(包括其應佔共同擁有之資產)、其負債(包括其應佔共同承擔之負債)、其收入(包括其應佔合營業務之銷售產品之收入)及其費用(包括其應佔共同產生之費用)入帳。本集團根據適用準則按合營業務之相關權益將資產與負債及收入與費用入帳。

(g) 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外部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。

(h) 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(r))。

(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。

(i) 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。

1 重大會計政策(續)

(j) 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。

(k) 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(t))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(r)(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(l))。

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(t))。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(l))。

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(t))。

1 重大會計政策(續)

(l) 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(k))。

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(r))。

(m) 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29(e)。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(t)(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 重大會計政策(續)

(m) 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(t)(v)所載政策於損益內確認為其他收入。

(n) 營業應付帳款及其他應付款

營業應付帳款及其他應付款最初以公允價值確認。初始確認後，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發票金額入帳。

(o) 現金及現金等價物

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

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

(p) 借貸

借貸最初以公允價值減交易費用確認。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 重大會計政策(續)

(q) 折舊及攤銷

(i) 租賃土地及樓宇

租賃土地及樓宇乃按成本值扣除累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) 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。

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

(r) 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、貸款予合營企業及按攤銷成本計量之債務證券)；
- 香港財務報告準則第15條所界定之合約資產(見附註1(k))；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 重大會計政策(續)

(r) 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。

1 重大會計政策(續)

(r) 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(續)

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。

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)借款人不大有可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)行動之情況下向本集團悉數支付其信貸責任；或(ii)財務資產已逾期90日，則將發生違約事件。本集團會考慮合理可靠之定量及定性資料，包括過往經驗及毋需付出不必要成本或努力即可獲得之前瞻性資料。

具體而言，於評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時，已計及以下資料：

- 未能在合約到期日支付本金或利息；
- 財務工具外部或內部信貸評級(如有)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 重大會計政策(續)

(r) 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(t)(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 重大會計政策(續)

(r) 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)；
- 無形資產；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別(即一個現金產出單元)來釐定可收回金額。公司資產(例如，總部大樓)之部分帳面價值分配給單個現金單元，如果分配可以在合理和一致之基礎上進行，否則或者分配給最小之現金單元組。
- 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)。
- 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。

1 重大會計政策(續)

(r) 信貸虧損及資產減值(續)

(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條，「中期財務報告」，編製財政年度首六個月之中期財務報告。於相關中期完結時，本集團所採用之減值測試，確認方法及回撥準則應與財政年度完結時相同(見附註1(r)(i)及1(r)(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。

(s) 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。

遞延稅項根據財務報告目的所用的資產及負債之帳面金額與課稅目的所用的金額之間的暫時性差異予以確認。不就下列確認遞延稅項：

- 初步確認非業務合併交易中的資產或負債之暫時性差異，該交易既不影響會計也不影響應課稅損益，亦不產生相等的應課稅及可抵扣暫時性差異；
- 有關投資附屬公司、聯營公司及合營企業之暫時性差異，前提是本集團能控制暫時性差異之撥回時間且在可預見未來很可能不會撥回；
- 初步確認商譽而產生之應課稅暫時性差異；及
- 實施由經濟合作與發展組織刊登的第二支柱法規架構而頒布或實質頒布之稅法所產生的所得稅相關者。

1 重大會計政策(續)

(s) 所得稅(續)

本集團已分別確認有關租賃負債及使用權資產之遞延稅項資產及遞延稅項負債。

遞延稅項資產乃就未使用稅項虧損、未使用稅項抵免及可扣稅暫時性差異確認，惟以有可能動用未來應課稅溢利的情況為限。未來應課稅溢利乃基於撥回相關應課稅暫時差額而確定。倘應課稅暫時性差異的金額不足以全額確認遞延稅項資產，則根據本集團內各附屬公司的業務計劃考慮未來應課稅溢利，並根據現有暫時性差異的撥回進行調整。遞延稅項資產於每個報告日期作出檢討及倘不再可能變現相關稅項得益時，則予以減少；當未來應課稅溢利可能提高時，將撥回有關減少。

當投資物業根據附註1(g)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。

(t) 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。

1 重大會計政策(續)

(t) 營業收入之確認(續)

(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。

(iv) 物業管理服務收入

提供物業管理服務產生的收入在提供服務時確認。

(v) 股息收入

非上市投資之股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。

上市投資之股息收入於投資項目之股價除息時確認。

(vi) 利息收入

利息收入於產生時按實際利率法確認，採用準確貼現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。

(u) 外幣兌換

年內之外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債則按照報告期末之外幣匯率換算。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匯率換算。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匯率換算。

海外業務之業績按與交易日匯率相若之匯率換算港元。財務狀況表之項目則按報告期末之匯率收市價換算港元。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 重大會計政策(續)

(v) 已作出之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已作出之財務擔保

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

當本集團發出財務擔保時，該擔保之公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(r)(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(r)(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。

(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。

1 重大會計政策(續)

(v) 已作出之財務擔保、撥備及或然負債(續)

(iii) 虧損性合約

當本集團有一個合同，而根據該合同履行合同義務之不可避免之成本超過預期從該合同中獲得之經濟利益時，該合同即為虧損性合約。虧損性合約撥備乃按合同終止之預計成本與履行合同之淨成本比較，以較低之現值計量。履行合同之成本包括履行該合同之遞增成本及與履行該合同直接相關之其他成本之分配。

(w) 關連人士

(i) 與本集團有關連之人士或該人士之關係密切家庭成員，而該人士：

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

(ii) 若符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：

- (1) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同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 重大會計政策(續)

(x) 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

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(q)及附註1(r)(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(g)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(j))。

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 重大會計政策(續)

(x) 租賃資產(續)

(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(t)(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(x)(i)中所述豁免的短期租賃，分租租賃則被分類為營業租賃。

(y) 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。

本集團就長期服務金承擔之淨責任受香港僱傭條例管轄，是透過估計僱員在當期和前期賺取的未來福利金額並對該金額進行貼現來計算的。估計未來福利金額是在扣除本集團強制性公積金供款所產生之歸屬於僱員的計提福利，而被視為相關僱員之供款而產生的負服務成本後確定。

實際收益／(虧損)會立即在其他全面收益中確認。本期淨利息支出依照報告期初用於計量定額受益責任至當時的定額受益淨負債之貼現率而確定，並考慮期內定額受益淨負債之任何變化。淨利息支出及服務成本會在損益內確認。

(z) 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) 投資物業之公允價值估計

投資物業於報告期末按外部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外部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外部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。

(b) 未來發展土地／物業、發展中物業及待售物業之撥備估計

管理層採用外部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。

(c) 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估計來自物業發展權益之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。

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本集團高級管理層供其評估分類之表現及分配資源之內部報告一致，本集團已識別以下呈報分類。

- 物業發展分類(香港／中國內地)：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兩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。
- 其他業務分類：主要包括提供物業管理服務、金融投資、提供財務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、物業發展權益收入、物業管理服務收入及利息收入。

呈報分類盈利乃經扣除物業發展權益及投資物業之公允價值變動、財務成本及總部及公司收入／支出之除稅前盈利。

呈報分類資產包括所有有形資產及經扣除遞延稅項資產、現金及銀行結餘及其他公司資產之流動資產。

3 分類報告(續)

(a) 收入分項

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
按香港財務報告準則第15條範圍下，客戶合約營業收入：		
物業銷售	1,936,648	3,510,241
物業管理服務收入	408,707	459,061
其他	159,510	122,949
	2,504,865	4,092,251
其他來源之營業收入：		
租金收入	296,370	300,681
其他	141,530	188,973
	2,942,765	4,581,905

根據香港財務報告準則第15條「客戶合約收入」，物業銷售收入及其他業務之收入2,096,000,000元(二零二二年：3,633,000,000元)均於某一時間點確認。來自物業管理服務收入是隨著時間的推移而確認。

於二零二三年十二月三十一日，本集團於香港及中國內地發展中物業在完工前所訂立的銷售合約預計在未來24個月(二零二二年：未來24個月)於綜合收益計算表確認收入(即當預售物業被分配給客戶或客戶接受)之總額為2,714,446,000元(二零二二年：991,697,000元)。

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)。

財務報表附註

3 分類報告(續)

(b) 分類業績及資產

以下為有關本集團提供予本集團高級管理層以作為本年度之資源分配及評估分類表現之分類呈報資料。

	二零二三年				
	物業發展				
	合計	香港	中國內地	物業投資	其他 (備註1)
	千元	千元	千元	千元	千元
營業收入	2,942,765	1,265,995	670,653	296,370	709,747
呈報分類盈利/(虧損)	813,446	447,152	166,198	228,399	(28,303)
投資物業之公允價值變動	(59,422)	-	-	(59,422)	-
物業發展權益之公允價值變動	2,374	-	2,374	-	-
總部及公司支出	(84,945)				
財務成本	(178,736)				
除稅前盈利	492,717				
所佔聯營公司盈利	37,750	-	37,750	-	-
所佔合營企業盈利	10,823	-	10,823	-	-
利息收入	140,681	-	-	-	140,681
折舊及攤銷	(20,461)	-	-	-	(20,461)

備註1：其他業務包括物業管理服務及金融投資營業收入分別為408,707,000元及104,207,000元(二零二二年：459,061,000元及158,761,000元)及相關分類盈利/(虧損)分別為5,963,000元及(75,148,000元)(二零二二年：32,286,000元及(80,226,000元))。

3 分類報告(續)

(b) 分類業績及資產(續)

	二零二二年				
	合計	物業發展		物業投資	其他 (備註1)
		香港	中國內地		
	千元	千元	千元	千元	千元
營業收入	4,581,905	3,234,792	275,449	300,681	770,983
呈報分類盈利/(虧損)	1,605,355	1,671,309	(263,380)	223,878	(26,452)
投資物業之公允價值變動	200,333	-	-	200,333	-
物業發展權益之公允價值變動	420	-	420	-	-
總部及公司支出	(63,120)				
財務成本	(96,309)				
除稅前盈利	1,646,679				
所佔聯營公司虧損	(56,048)	-	(55,095)	-	(953)
所佔合營企業盈利	11,688	-	11,688	-	-
利息收入	187,743	-	-	-	187,743
折舊及攤銷	(21,464)	-	-	-	(21,464)

財務報表附註

3 分類報告(續)

(b) 分類業績及資產(續)

	二零二三年				
	合計	物業發展			其他 (備註2)
		香港	中國內地	物業投資	
	千元	千元	千元	千元	千元
呈報分類資產	46,516,807	15,600,452	16,607,442	13,645,455	663,458
遞延稅項資產	53,372				
現金及銀行結餘	1,080,599				
總部及公司資產	81,876				
資產總額	47,732,654				
聯營公司權益	1,315,962	-	1,315,962	-	-
合營企業權益及應收合營企業款	2,051,037	-	2,051,037	-	-

	二零二二年				
	合計	物業發展			其他 (備註2)
		香港	中國內地	物業投資	
	千元	千元	千元	千元	千元
呈報分類資產	46,773,407	15,551,966	16,592,004	13,637,350	992,087
遞延稅項資產	36,569				
現金及銀行結餘	864,590				
總部及公司資產	91,238				
資產總額	47,765,804				
聯營公司權益	1,294,496	-	1,294,496	-	-
合營企業權益及應收合營企業款	2,067,036	-	2,067,036	-	-

備註2：其他業務包括物業管理服務及金融投資之可呈報分類資產分別為124,435,000元及48,201,000元(二零二二年：123,351,000元及329,404,000元)。

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	
	二零二三年 千元	二零二二年 千元	二零二三年 千元	二零二二年 千元
香港(註冊地)	2,163,097	4,143,297	13,864,069	13,868,134
中國內地	676,310	281,078	3,256,233	3,251,394
其他	103,358	157,530	-	-
	2,942,765	4,581,905	17,120,302	17,119,528

除以上之非流動資產外，本集團位於中國內地之物業發展權益為：1,261,835,000元(二零二二年：1,997,849,000元)。

(d) 主要客戶及供應商

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團五大客戶及五大供應商分佔本集團年內總銷售額及總採購額均不足30%。

財務報表附註

4 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除／(計入)下列各項金額：

(a) 其他淨支出

其他淨支出主要為其他財務資產之減值及公允價值虧損178,795,000元(二零二二年：92,540,000元)、存貨減值163,263,000元(二零二二年：206,369,000元)及債務證券重新計量損失為無(二零二二年：149,564,000元)，並抵銷建築成本撥回為217,014,000元(二零二二年：無)。

(b) 財務成本

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
銀行貸款利息	1,097,777	542,710
關連公司貸款利息	94,977	59,827
減：撥充成本之數額(備註)	(1,014,018)	(506,228)
	178,736	96,309

備註：撥充成本之借貸成本乃按年利率2.42%–6.98%(二零二二年：0.76%–6.29%)計算。

(c) 其他項目

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
核數師酬金	4,034	3,439
折舊及攤銷	20,461	21,464
員工成本	606,516	614,251
員工成本總額	621,279	633,306
減：撥充成本之數額	(14,763)	(19,055)
營業應收帳款及各項貸款之減值確認(附註17(b))	1,130	7,451
營業應收帳款及各項貸款之減值撥回(附註17(b))	(1,413)	(3,727)
投資物業應收租金除去費用後所得	(237,402)	(259,086)
租金收入	(296,370)	(300,681)
減：支出	58,968	41,595
利息收入	(140,681)	(187,743)

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	二零二三年 合計 千元
執行董事					
柯為湘先生	-	-	-	-	-
黎家輝先生	-	2,689	560	248	3,497
柯沛鈞先生	-	1,384	270	18	1,672
林勇禧先生	-	1,384	520	18	1,922
非執行董事					
吳志文女士	320	-	-	-	320
楊國光先生	320	-	-	-	320
獨立非執行董事					
李國星先生	320	-	-	-	320
陸恭正先生	320	-	-	-	320
David John Shaw先生(備註3)	139	-	-	-	139
徐嘉文先生(備註2)	320	-	-	-	320
	1,739	5,457	1,350	284	8,830

	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	二零二二年 合計 千元
執行董事					
柯為湘先生	-	-	-	-	-
黎家輝先生	-	2,598	550	239	3,387
柯沛鈞先生	-	1,338	250	18	1,606
林勇禧先生	-	1,338	500	18	1,856
非執行董事					
吳志文女士	300	-	-	-	300
楊國光先生	300	-	-	-	300
獨立非執行董事					
李國星先生	300	-	-	-	300
陸恭正先生	300	-	-	-	300
司徒振中先生(備註1)	131	-	-	-	131
David John Shaw先生(備註3)	300	-	-	-	300
徐嘉文先生(備註2)	126	-	-	-	126
	1,757	5,274	1,300	275	8,606

備註1：司徒振中先生於二零二二年六月八日告退本公司獨立非執行董事一職。

備註2：徐嘉文先生於二零二二年八月一日獲委任為本公司獨立非執行董事一職。

備註3：David John Shaw先生於二零二三年六月七日告退本公司獨立非執行董事一職。

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，有一名為董事(二零二二年：一名)酬金已於附註5(a)披露。餘下之四名僱員(二零二二年：四名)之總酬金詳列如下：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
薪酬及津貼	7,317	7,003
按業績而定之花紅	1,548	1,776
公積金供款	237	225
	9,102	9,004

薪酬最高僱員之酬金在以下範圍內：

	二零二三年	二零二二年
2,000,001元－2,500,000元	3	3
2,500,001元－3,000,000元	1	1

6 所得稅

(a) 列於綜合收益計算表內之稅項如下：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
本期稅項－香港		
本年度稅項準備	108,277	312,255
往年度稅項準備餘數	(240)	(221)
	108,037	312,034
本期稅項－香港以外		
本年度稅項準備	59,344	55,007
往年度稅項準備餘數	(1,549)	(6,969)
	57,795	48,038
土地增值稅	3,779	32,919
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	(3,196)	43,812
	166,415	436,803

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%(二零二二年：16.5%)計算。

香港以外之稅項乃根據現時應用於相關區域之年度規定適用之稅率計算。

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華人民共和國(「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。於二零二三年及二零二二年，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：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
除稅前盈利	492,717	1,646,679
按適當稅率計算之稅項	111,858	169,382
不可扣減費用	87,883	293,649
非課稅收入	(22,573)	(69,025)
未確認之稅務虧損	3,039	19,178
抵銷前期未確認之稅務虧損	(15,354)	(1,982)
銷售物業之土地增值稅	3,779	32,919
往年度稅項準備餘數	(1,789)	(7,190)
其他	(428)	(128)
實際稅項支出	166,415	436,803

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為337,195,000元(二零二二年：1,214,934,000元)及年內已發行加權平均股數之1,176,631,296股(二零二二年：1,176,631,296股)普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零二三年及二零二二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

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
宣派之中期股息每股0.26元(二零二二年：宣派每股0.26元)	305,924	305,924
報告期末後擬派之末期股息每股0.57元 (二零二二年：0.57元)(備註)	670,680	670,680
	976,604	976,604

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。

備註：

董事會建議以代息股份的方式派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.57元(二零二二年：0.57元現金)。本公司將於二零二四年七月十日(星期三)或前後刊登一份通函，當中載有以股代息計劃的進一步詳情。

(b) 應撥歸上財政年度之股息，於年內獲批准及派付

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
於年內批准及派付之上財政年度之末期股息每股0.57元 (二零二二年：0.57元)	670,680	670,680

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	物業重估	稅例允許	其他	合計
	之得益準備		加速折舊		
	千元	千元	千元	千元	千元
於二零二二年一月一日	16,334	(473,489)	(40,291)	(19,381)	(516,827)
兌換調整	-	19,869	-	-	19,869
(轉除)/計入收益計算表	(12,563)	1,030	(6,133)	(26,146)	(43,812)
於二零二二年十二月三十一日	3,771	(452,590)	(46,424)	(45,527)	(540,770)
於二零二三年一月一日	3,771	(452,590)	(46,424)	(45,527)	(540,770)
兌換調整	-	1,111	-	-	1,111
計入/(轉除)收益計算表	58,291	35,563	(24,076)	(66,582)	3,196
於二零二三年十二月三十一日	62,062	(415,916)	(70,500)	(112,109)	(536,463)
				二零二三年	二零二二年
				千元	千元
遞延稅項淨資產確認於綜合財務狀況表內				53,372	36,569
遞延稅項淨負債確認於綜合財務狀況表內				(589,835)	(577,339)
				(536,463)	(540,770)

9 遞延稅項(續)

(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暫時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244,461,000元(二零二二年：329,031,000元)及暫時性差異478,748,000元(二零二二年：398,601,000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)。

(c) 未確認之遞延稅項負債

因本集團可以控制其於中國附屬公司之股息政策，而相關之可分派利潤已確定不大可能在可預見未來分派，本集團並未確認遞延稅項負債之有關可分派利潤36,118,000元(二零二二年：18,479,000元)。

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			
於二零二二年一月一日	9,105,900	4,373,700	13,479,600
添置	–	37,037	37,037
出售	(98,700)	–	(98,700)
轉入／(出)	304,400	(304,400)	–
公允價值調整	178,570	21,763	200,333
於二零二二年十二月三十一日	9,490,170	4,128,100	13,618,270
於二零二三年一月一日	9,490,170	4,128,100	13,618,270
添置	–	88,652	88,652
出售	(14,480)	–	(14,480)
公允價值調整	(96,070)	36,648	(59,422)
於二零二三年十二月三十一日	9,379,620	4,253,400	13,633,020

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。

財務報表附註

10 投資物業(續)

(b) 投資物業之公允價值計量

本集團投資物業之公允價值列入於香港財務報告準則第13條「公允價值計量」所界定之公允價值三個級別中之第三級。該等級別是根據於公允價值計量中之估值方法內所使用數據之可觀察性及重大性而作分類。

年內，並無第一級與第二級之間之轉撥，或轉入或轉出自第三級(二零二二年：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外部專業測計師威格斯資產評估顧問有限公司於二零二三年十二月三十一日作出重估。本集團最高管理層於每年中期及年度之報告日期，均會與測計師進行估值假設和結果之討論。

第三級之公允價值計量資料

	估值方法 (附註2(a))	不可觀察數據	比率	備註
已完成投資物業	收入資本化法	資本化率	3.00%至4.50% (二零二二年： 3.00%至4.50%)	(1)
發展中投資物業	直接比較法	單位銷售率	每平方米\$14,200元 (二零二二年： 每平方米\$13,500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

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
位於香港，剩餘租賃期限為：		
— 五十年或以上	7,837,790	7,846,130
— 介乎十至五十年內	5,795,230	5,772,140
	13,633,020	13,618,270

(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。於二零二三年已確認之額外租金為2,906,000元(二零二二年：1,917,000元)。

於報告日期，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：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
於一年內	230,140	206,200
於一年至二年內	113,158	98,031
於二年至三年內	38,085	30,518
於三年至四年內	5,094	6,082
於四年至五年內	—	1,082
	386,477	341,913

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	其他 千元	
成本				
於二零二二年一月一日	136,945	129,095	130,536	396,576
兌換調整	-	-	(1,886)	(1,886)
添置	-	-	2,418	2,418
出售	-	-	(449)	(449)
於二零二二年十二月三十一日	136,945	129,095	130,619	396,659
於二零二三年一月一日	136,945	129,095	130,619	396,659
兌換調整	-	-	(304)	(304)
添置	-	-	2,212	2,212
出售	-	-	(2,765)	(2,765)
於二零二三年十二月三十一日	136,945	129,095	129,762	395,802
累計折舊及攤銷				
於二零二二年一月一日	16,014	13,678	94,792	124,484
兌換調整	-	-	(1,636)	(1,636)
本年度折舊	4,386	4,196	13,051	21,633
出售項撥回	-	-	(431)	(431)
於二零二二年十二月三十一日	20,400	17,874	105,776	144,050
於二零二三年一月一日	20,400	17,874	105,776	144,050
兌換調整	-	-	(266)	(266)
本年度折舊	4,386	4,195	12,057	20,638
出售項撥回	-	-	(1,786)	(1,786)
於二零二三年十二月三十一日	24,786	22,069	115,781	162,636
帳面值				
於二零二三年十二月三十一日	112,159	107,026	13,981	233,166
於二零二二年十二月三十一日	116,545	111,221	24,843	252,609

於二零二三年，年度折舊及攤銷中之177,000元(二零二二年：169,000元)乃撥充存貨成本。

11 物業、機械及設備(續)

(b) 使用權資產帳面值，以其相關的資產分類分析如下：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
在香港租賃土地及自用之樓宇之擁有權權益之剩餘租賃期： — 介乎十至五十年內	219,185	227,766

(c) 有關於損益中確認租賃之開支項目分析如下：

	二零二三年 千元	二零二二年 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	8,581	8,582

(d) 租賃土地及自用之樓宇之擁有權權益

本集團擁有數棟樓宇，用於物業管理及零售業務。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。

財務報表附註

12 物業發展權益

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
於一月一日	2,687,050	1,870,030
已確認於損益之公允價值變動	2,374	420
年內退回投資	(1,000,000)	-
年內透過收購一間附屬公司而增加(附註22(c))	-	816,600
於十二月三十一日	1,689,424	2,687,050
代表：		
非流動	1,261,835	1,997,849
流動	427,589	689,201
	1,689,424	2,687,050

物業發展權益為本集團根據與關連公司保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)簽訂之共同投資協議，發展多個位於中國內地惠州及珠海物業之權益。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二零一三年十月三十日及二零二二年六月三十日之本公司通函內。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(c)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，根據共同投資協議，保利達控股就惠州物業項目退回投資1,000,000,000元(二零二二年：無)，並以此償還關連公司貸款(非現金交易)。

13 合營企業權益及應收／應付合營企業款

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
所佔資產淨值	1,718,654	1,734,653
貸款予合營企業	219,500	219,500
應收合營企業款	1,938,154	1,954,153
應付合營企業款	(112,883)	112,883
	(565,977)	(560,374)
	1,485,060	1,506,662

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。

財務報表附註

13 合營企業權益及應收／應付合營企業款(續)

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，本集團並無已確認之合營企業利息收入(二零二二年：無)。

以權益法於綜合財務報表列帳之本集團於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
		直接	間接	
中海保利達地產(佛山)有限公司	中國內地	50.0%	—	物業發展及投資控股
佛山市山語湖酒店物業管理有限公司	中國內地	—	50.0%	酒店管理

合營企業乃非上市公司實體，其市場報價未能提供。

下文呈列均為中海保利達地產(佛山)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：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
合營企業總值		
流動資產	5,099,070	5,132,531
非流動資產	456,373	459,312
流動負債	(2,118,134)	(2,122,537)
非流動負債	—	—
資產淨值	3,437,309	3,469,306
營業收入	472,904	1,647,634
本年度盈利	21,645	23,376
其他全面收益	(53,640)	(338,354)
全面收益總額	(31,995)	(314,978)
與本集團之合營企業權益之對帳		
合營企業資產淨值總值	3,437,309	3,469,306
本集團實際權益	50%	50%
本集團實際應佔合營企業資產淨值	1,718,654	1,734,653

財務報表附註

14 聯營公司權益／聯營公司貸款

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
所佔資產淨值	510,394	522,248
貸款予聯營公司	805,568	772,248
聯營公司貸款	1,315,962 (43,719)	1,294,496 (44,353)
	1,272,243	1,250,143

貸款予聯營公司無抵押、免息及預期不會於一年內償還。年內，利息收入42,169,000元(二零二二年：537,898,000元)已確認於損益內之所佔聯營公司盈利／(虧損)。於二零二三年十二月三十一日，應收聯營公司款約人民幣146,000,000元(二零二二年：人民幣186,000,000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，其市場報價未能提供。

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	
中海保利達地產(天津)有限公司	中國內地	49.0%	—	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

財務報表附註

14 聯營公司權益／聯營公司貸款(續)

於綜合財務報表內，所有聯營公司均以權益法列帳。

下文呈列均為中海保利達地產(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：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
聯營公司總值		
流動資產	6,288,809	6,408,712
非流動資產	830	1,213
流動負債	(5,302,023)	(5,398,901)
非流動負債	-	-
資產淨值	987,616	1,011,024
營業收入	363,229	7,779,857
本年度虧損	(9,018)	(1,210,189)
其他全面收益	(14,390)	(259,236)
全面收益總額	(23,408)	(1,469,425)
已收／應收聯營公司利息收入	42,169	537,898
與本集團之聯營公司權益之對帳		
聯營公司資產淨值總值	987,616	1,011,024
本集團實際權益	49%	49%
本集團實際應佔聯營公司資產淨值	483,931	495,402

其他聯營公司之滙總財務資料如下：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
於綜合財務報表之帳面值	26,462	26,846
本集團實際應佔該等聯營公司之：		
本年度虧損	-	(953)
其他全面收益	(384)	(2,485)
全面收益總額	(384)	(3,438)

財務報表附註

15 其他財務資產

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
非流動		
按攤銷成本計量之投資		
香港以外上市債務證券	27,119	285,794
	27,119	285,794
流動		
按公允價值計入損益計量之投資		
香港上市股本證券	12,269	14,628
非上市投資基金	8,813	28,982
	21,082	43,610
合計	48,201	329,404
上市債務證券之市值	27,119	351,382

16 存貨

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
未來發展土地／物業	4,777,342	4,760,041
發展中物業	17,356,547	17,051,884
待售物業	4,415,077	3,733,896
可買賣貨品及消耗品	2,822	3,904
	26,551,788	25,549,725

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4,777,342,000元(二零二二年：4,760,041,000元)及13,818,094,000元(二零二二年：17,051,884,000元)。其他存貨均預期於一年內收回。

財務報表附註

16 存貨(續)

存貨中土地帳面值之分析如下：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
位於香港，剩餘租賃期限為：		
—五十年或以上	1,308,692	1,317,815
—介乎十至五十年內	11,107,241	11,288,861
	12,415,933	12,606,676
香港以外，剩餘租賃期限為：		
—五十年或以上	2,905,994	3,079,516
—介乎十至五十年內	3,522,024	3,521,765
	6,428,018	6,601,281
	18,843,951	19,207,957

存貨數額已確認為支出及包括於收益或虧損之分析如下：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
已出售之存貨帳面值	1,196,950	1,644,255

17 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：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
現期	444,648	539,286
少於三個月	22,122	46,819
三至六個月	3,587	5,875
超過六個月	17,255	16,113
營業應收帳款及各項貸款	487,612	608,093
公用事業及其他按金	17,048	14,825
預付稅款	83,966	102,770
其他應收款及預付款	487,459	340,367
	1,076,085	1,066,055
代表：		
非流動資產	306,716	356,135
流動資產	769,369	709,920
	1,076,085	1,066,055

本集團預期於一年後收回之公用事業及其他按金為7,818,000元(二零二二年：7,761,000元)。

本集團預期於一年後收回之應收帳款及預付款為192,729,000元(二零二二年：195,967,000元)。

財務報表附註

17 營業應收帳款及其他應收款／各項貸款(續)

(b) 預期信貸虧損

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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。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24,843,000元(二零二二年：26,389,000元)。

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：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
於一月一日	26,389	25,341
已確認減值虧損(附註4(c))	1,130	7,451
減值虧損撥回(附註4(c))	(1,413)	(3,727)
撇銷無法收回之金額	(1,263)	(2,676)
於十二月三十一日	24,843	26,389

18 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：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
未到期或活期	2,125,394	2,249,483
少於三個月	107	6,397
三至六個月	-	121
超過六個月	-	43
營業應付帳款	2,125,501	2,256,044
租賃及其他按金(備註(1))	78,543	73,351
其他應付款及應計費用(備註(2))	778,061	641,181
合約負債—出售物業所收訂金(備註(3))	1,898,721	722,211
	4,880,826	3,692,787

備註：

- (1) 本集團預期於一年後退還之租賃及其他按金為43,011,000元(二零二二年：63,069,000元)。
- (2) 本集團預期於一年後償付之其他應付款及應計費用為673,581,000元(二零二二年：438,923,000元)。
- (3) 預期於一年內確認為收入之出售物業收取之按金為1,855,336,000元(二零二二年：78,814,000元)。

財務報表附註

18 營業應付帳款及其他應付款(續)

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	
	二零二三年 千元	二零二二年 千元
於一月一日	722,211	445,200
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	(298,557)	(345,345)
於年內從客戶收取物業出售之按金導致合約負債增加	1,481,212	634,673
滙兌變動	(6,145)	(12,317)
於十二月三十一日	1,898,721	722,211

19 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。

20 銀行貸款

於十二月三十一日，銀行貸款之償還期列報如下：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
活期或一年內償還	3,744,569	14,488,973
一年至二年內償還	713,184	6,618,713
二年至五年內償還	16,438,793	752,467
	17,151,977	7,371,180
	20,896,546	21,860,153

於十二月三十一日，有抵押及無抵押之銀行貸款列報如下：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
銀行貸款		
—有抵押	19,194,540	10,460,803
—無抵押	1,702,006	11,399,350
	20,896,546	21,860,153

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

財務報表附註

21 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
於二零二二年一月一日		8,636,490	4,806,615	13,443,105
宣派及已派付之末期股息	8(b)	–	(670,680)	(670,680)
宣派及已派付之中期股息	8(a)	–	(305,924)	(305,924)
本年度盈利及全面收益總計		–	731,130	731,130
於二零二二年十二月三十一日		8,636,490	4,561,141	13,197,631
於二零二三年一月一日		8,636,490	4,561,141	13,197,631
宣派及已派付之末期股息	8(b)	–	(670,680)	(670,680)
宣派之中期股息	8(a)	–	(305,924)	(305,924)
本年度盈利及全面收益總計		–	42,677	42,677
於二零二三年十二月三十一日		8,636,490	3,627,214	12,263,704

於二零二三年十二月三十一日，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3,627,214,000元(二零二二年：4,561,141,000元)。

21 權益總額(續)

(b) 股本

	二零二三年		二零二二年	
	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、現金及現金等價物及權益總額(包括已發行股本、儲備、保留盈利及非控股權益)。

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(銀行借款及扣除現金淨額及銀行結餘)除以權益總額之基準計算。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，於二零二三年十二月三十一日資本負債比率為111.5%(二零二二年：113.3%)。

22 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前盈利與經營業務所耗現金淨額之對帳：

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
除稅前盈利	492,717	1,646,679
經調整：		
未領股息撥回	(567)	(534)
出售其他物業、機械及設備之虧損／(盈利)	974	(303)
出售投資物業之(盈利)／虧損	(3)	10,723
出售債務證券之盈利	–	(1,688)
所佔聯營公司(盈利)／虧損	(37,750)	56,048
所佔合營企業盈利	(10,823)	(11,688)
存貨減值	163,263	206,369
債務證券虧損撥備	156,267	69,258
債務證券重新計量	–	149,564
投資物業之公允價值變動	59,422	(200,333)
物業發展權益之公允價值變動	(2,374)	(420)
股本證券及投資基金之公允價值變動	22,528	23,282
股本證券之股息收入	(849)	(1,231)
債務證券之利息收入	(103,358)	(157,530)
銀行利息收入	(16,785)	(8,106)
利息支出	178,736	96,309
折舊及攤銷	20,461	21,464
營運資金變動前之營業利潤	921,859	1,897,863
各項貸款減少	40,073	124,110
存貨增加	(389,645)	(9,614)
營業應收帳款及其他應收款減少／(增加)	16,794	(40,994)
營業應付帳款及其他應付款增加／(減少)	1,176,391	(7,217,878)
經營業務所得／(所耗)現金	1,765,472	(5,246,513)
已收利息	43,570	78,183
股本證券所得股息	849	1,231
已繳利得稅	(357,020)	(319,443)
經營業務所得／(所耗)現金淨額	1,452,871	(5,486,542)

22 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 (附註20) 千元	關連公司 貸款 (附註19) 千元	聯營公司 貸款 (附註14) 千元	合計 千元
於二零二二年一月一日	14,702,066	1,199,073	48,458	15,949,597
淨現金流	7,353,374	38,330	-	7,391,704
其他變動：				
償還關連公司貸款之非現金交易 (附註22(d)(i)及(ii))	-	(97,200)	-	(97,200)
提取關連公司貸款之非現金交易(附註22(c))	-	816,600	-	816,600
兌換調整	(195,287)	133,951	(4,105)	(65,441)
總其他變動	(195,287)	853,351	(4,105)	653,959
於二零二二年十二月三十一日	21,860,153	2,090,754	44,353	23,995,260
於二零二三年一月一日	21,860,153	2,090,754	44,353	23,995,260
淨現金流	(934,774)	1,856,087	-	921,313
其他變動：				
償還關連公司貸款之非現金交易 (附註22(d)(i)、(ii)及(iii))	-	(1,171,189)	-	(1,171,189)
兌換調整	(28,833)	13,533	(634)	(15,934)
總其他變動	(28,833)	(1,157,656)	(634)	(1,187,123)
於二零二三年十二月三十一日	20,896,546	2,789,185	43,719	23,729,450

22 綜合現金流量表附註(續)

(c) 收購一間附屬公司

	二零二二年 千元
收購一間附屬公司資產及負債之公允價值	
物業發展權益、收購附屬公司資產淨值及總代價	816,600
減：透過關連公司貸款結算之代價(附註22(b))	(816,600)
淨現金流出	-

於二零二二年五月二十日，本集團與保利達控股訂立協議，以代價816,600,000元建議收購保利達控股全資附屬公司之能傑發展有限公司所擁有之100%權益及已透過關連公司貸款全部結算。該附屬公司持有之資產乃位於中國珠海市之物業發展權益。建議收購已於二零二二年七月二十日之股東特別大會上經獨立股東批准及該收購已於二零二二年七月二十五日完成。

(d) 非現金交易

- (i) 於二零二三年內，本集團(1)收取聯營公司利息收入及聯營公司償還貸款為無(二零二二年：2,389,000元)及(2)退回物業發展權益(附註12)投資款為1,000,000,000元(二零二二年：無)已轉往為償還關連公司貸款。
- (ii) 於二零二三年內，本集團透過合營企業償還關連公司貸款11,423,000元(二零二二年：94,811,000元)。
- (iii) 於二零二三年內，本集團透過將數項債務證券之現金流量轉讓給關連公司，償還了部分關連公司貸款，金額為159,766,000元。

23 資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，已簽訂合約但未於財務報表中撥備之資本承擔為69,354,000元(二零二二年：27,018,000元)。

24 或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團就附屬公司訂立之履約保證，已向財務機構作出35,055,000元(二零二二年：29,757,000元)之擔保。

財務報表附註

25 資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，物業價值約28,158,525,000元(二零二二年：12,950,958,000元)及14,279,000元(二零二二年：17,612,000元)之存款已抵押予銀行及保險公司，主要作為授予本集團一般銀行信貸額之擔保。

26 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	
能傑發展有限公司	英屬處女群島	1美元	100.0%	-	投資控股
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及 投資控股
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及 投資控股

財務報表附註

26 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	
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
兆卓集團有限公司	香港	1元	-	100.0%	投資控股
得翠有限公司	英屬處女群島	1美元	100.0%	-	金融投資
富高發展有限公司	香港	1元	-	100.0%	物業發展及投資
Fund Wealth Limited	香港	1元	-	100.0%	零售
金誼集團有限公司	香港	1元	-	100.0%	物業投資
金公主娛樂有限公司	香港	100,000元	85.0%	-	影片發行及投資控股
金公主電影製作有限公司	香港	10,000元	-	85.0%	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%	-	提供財務服務

財務報表附註

26 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	
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%	物業發展及投資
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
保利達地產(無錫)有限公司(備註3)	中國內地	602,500,000元 (備註1)	-	100.0%	物業發展及投資控股
保利達地產佳伴(瀋陽)有限公司(備註3)	中國內地	34,800,000美元 (備註1)	-	100.0%	物業發展
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

財務報表附註

26 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	
中山市長江兆業地產開發有限公司(備註3)	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3)	中國內地	10,000,000美元 (備註1)	-	100.0%	物業發展及投資控股
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
山西保頤置業有限公司	中國內地	20,000,000人民幣 (備註2)	-	100.0%	物業發展

備註：

- (1) 數額乃已實繳之註冊股本。
- (2) 數額乃未實繳之註冊股本。
- (3) 於中國內地成立之外商獨資企業。

27 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。二零二三年及二零二二年度內並無員工離職導致其利益不予分配而沒收之供款用作減低本集團之持續供款。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354,000元(二零二二年：359,000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20,364,000元(二零二二年：17,114,000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2,664,000元(二零二二年：2,737,000元)，以向僱員退休福利提供資金。

28 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) 於二零二三年十二月三十一日，部份銀行貸款以保利達控股之附屬公司之物業及股份總價值3,007,000,000元(二零二二年：3,007,000,000元)作抵押及此等附屬公司擔保。
- (b) 截至二零二三年十二月三十一日止年度內，主要管理人員酬金之短期僱員福利為17,932,000元(二零二二年：17,610,000元)，已披露於附註5(a)及5(b)內。薪酬委員會根據個人表現、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。
- (c) 有關關連交易之上市規則之適用性。有關上文附註28(a)、28(b)及附註22(c)之關連人士交易構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易。然而，他們獲豁免遵守上市規則第14A章的披露規定。

29 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。風險主要集中在於本集團借貸所承受之利率波動。

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

於二零二三年十二月三十一日，倘利率增加／減少100個基點，而所有其他變數維持不變，估計本集團之公司股權持有人應佔業績及保留盈利將會減少／增加約48,000,000元(二零二二年：67,000,000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，二零二二年亦根據相同基準進行分析。

(b) 信貸風險

倘交易對手未能於二零二三年及二零二二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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團所有債務證券均按攤銷成本27,119,000元計量(二零二二年：285,794,000元)。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，由於發行人存在重大財務困難，若干債務證券已發生信用減值。

本集團根據已減值債務證券之帳面總額與預計未來現金流量現值之差額以及債務證券發行人於二零二三年十二月三十一日之12個月違約風險率估計信用損失，其中是從外部機構獲得。

29 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					
	一年以內或 須應要求償還 千元	一至二年內 千元	二至五年內 千元	無註明日期 千元	合計 千元	帳面值 千元
於二零二三年十二月三十一日						
營業應付帳款及其他應付款	2,258,421	93,805	577,897	44,889	2,975,012	2,975,012
銀行貸款	4,941,338	1,774,601	17,943,643	-	24,659,582	20,896,546
關連公司貸款	-	-	-	2,789,185	2,789,185	2,789,185
應付合營企業款	565,977	-	-	-	565,977	565,977
聯營公司貸款	-	-	-	43,719	43,719	43,719
	7,765,736	1,868,406	18,521,540	2,877,793	31,033,475	27,270,439
於二零二二年十二月三十一日						
營業應付帳款及其他應付款	2,458,418	410,818	27,102	64,072	2,960,410	2,960,410
銀行貸款	15,067,546	6,733,759	776,587	-	22,577,892	21,860,153
關連公司貸款	-	-	-	2,090,754	2,090,754	2,090,754
應付合營企業款	560,374	-	-	-	560,374	560,374
聯營公司貸款	-	-	-	44,353	44,353	44,353
	18,086,338	7,144,577	803,689	2,199,179	28,233,783	27,516,044

本集團需承擔向一間附屬公司之銀行信貸額及履約保證提供擔保之流動性風險。若該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24。

29 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及中國內地。

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。

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) 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

	二零二三年 千元	二零二二年 千元
資產		
第一級		
其他財務資產		
— 於香港上市之股本證券	12,269	14,628
第二級		
其他財務資產		
— 非上市投資基金	8,813	28,982
第三級		
物業發展權益	1,689,424	2,687,050

29 財務風險管理及公允價值(續)

(e) 財務工具之公允價值計量(續)

按公允價值計量財務資產及負債(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，第一級與第二級之間沒有轉撥，或轉入或轉出第三級(二零二二年：無)。本集團之政策是在發生之報告期末確認公允價值層級之間之轉移。

非上市投資基金之公允價值是參考相關基礎投資組合和調整或相關交易成本之公允價值而確定。

年內，第三級公允價值計量之變動概述於財務報表附註12。

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。用於中國內地惠州市及珠海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。於二零二三年十二月三十一日，倘本集團物業發展權益在惠州市及珠海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65,389,000元/43,548,000元(二零二二年：66,926,000元/66,920,000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。該分析與二零二二年之基準相同及考慮到附註2(c)中規定之土地特許權到期。

財務報表附註

30 本公司之財務狀況表

附註	二零二三年		二零二二年	
	千元	千元	千元	千元
非流動資產				
物業、機械及設備		1,273		1,726
附屬公司權益		15,941,794		16,239,618
合營企業權益		584,079		584,079
聯營公司權益		1,008,999		963,792
		17,536,145		17,789,215
流動資產				
貸款予附屬公司	2,304,066		2,128,114	
營業應收帳款及其他應收款	3,183		3,066	
現金及銀行結餘	163,839		77,521	
	2,471,088		2,208,701	
流動負債				
營業應付帳款及其他應付款	544,674		427,264	
應付附屬公司款	32,963		34,505	
應付合營企業款	565,977		560,374	
附屬公司貸款	181,361		150,801	
本期稅項	131,079		123,561	
	1,456,054		1,296,505	
流動資產淨值		1,015,034		912,196
資產總額減流動負債		18,551,179		18,701,411
非流動負債				
關連公司貸款	2,789,185		2,090,754	
附屬公司貸款	3,498,116		3,412,786	
遞延稅項負債	174		240	
	6,287,475		5,503,780	
資產淨值		12,263,704		13,197,631

30 本公司之財務狀況表(續)

	附註	二零二三年		二零二二年	
		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			3,627,214		4,561,141
權益總額	21(a)		12,263,704		13,197,631

董事會於二零二四年三月二十二日批准及授權刊發。



董事
柯為湘



董事
黎家輝

31 報告期後非調整事項

誠如二零二四年二月一日所公布，本集團與保利達控股訂立買賣協議(「協議」)，據此，本集團有條件同意出售一間擁有一個於上海之物業發展項目的附屬公司之60%權益連同60%股東貸款，代價為1,391,957,000元。

出售事項須待協議所載若干先決條件達成或獲豁免，以及在本公司將於二零二四年六月五日(星期三)舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准後，方告作實。出售事項之詳情已分別披露於日期為二零二四年二月一日及二零二四年三月二十二日之本公司的公告及通函。

32 比對數字

數項比對數字已根據本年度之呈列進行調整。

33 母公司及最終控股公司

董事認為於二零二三年十二月三十一日之母公司及最終控股公司乃分別為成立於英屬處女群島之Intellinsight Holdings Limited及New Explorer Developments Limited。此兩間實體並無可作公開用途之財務報表。

34 截至二零二三年十二月三十一日止會計年度已頒布但未生效之修訂、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布了多項新或修訂準則，但該等修訂及新準則於截至二零二三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
香港會計準則第1條「財務報表之呈列：為流動或非流動負債之分類（二零二零年修訂）」之修訂	二零二四年一月一日
香港會計準則第1條「財務報表之呈列：附帶契諾的非流動負債（二零二二年修訂）」之修訂	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第16條「租賃：售後租回的租賃負債」之修訂	二零二四年一月一日
香港會計準則第7條「現金流量表」及香港財務報告準則第7條「金融工具：披露：供應商融資安排」之修訂	二零二四年一月一日
香港會計準則第21條「外匯匯率變動影響：缺乏互通性」之修訂	二零二五年一月一日

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

二零二三年十二月三十一日

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
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
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
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
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

物業資料
二零二三年十二月三十一日

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	22,400	201,000	地基工程 進行中	2026年至 2028年	100
西營盤 高街6號 (備註)	住宅及商業	500	4,700	地基工程 已完成	2025年／2026年	60
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	有待落實	100
瀋陽市 渾南新區 渾南二路6號 江灣城	住宅及商業	165,000	630,000	第5A期 上蓋工程 進行中	第5A期 2025年／2026年	100
無錫市 梁溪區 通運路及工運路 江灣城	住宅及商業	69,000	365,000	第4期 內部裝修工程 進行中	第4期 2024年中	100
介休市 介公路北 三賢大道東 文苑街西 公安局南 保利達•貴府	住宅及商業	181,000	463,000	第1期 結構工程 已完成	第1期 2024年底	100

備註：
根據與柯沛鈞先生的合作協議之重建物業。

物業資料

二零二三年十二月三十一日

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 楊浦區 四平街道 176街坊 14/8丘	住宅·商業及辦公	21,000	75,000	100

D. 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 南海區 里水鎮 和順美景水庫地段 山語湖	住宅及商業	4,021,000	1,600,000	第5期 建築工程 進行中	第5期 2024年／2025年	50

物業資料
二零二三年十二月三十一日

E. 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	136,000	850,000	第3B期 建築工程 進行中	第3B期 2025年／2026年	49

物業資料

二零二三年十二月三十一日

F. 物業發展權益

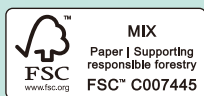
地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數 (平方米)	建築進度	預計完工日期	集團 所佔權益 (%)
中國內地						
惠州市 惠城區 東江北岸望江地段 江灣南岸花園 (備註)	住宅及商業	146,000	520,000	第3期 規劃進行中	第3期 2025年/2026年	60
珠海市 香洲區 九洲大道與 迎賓南路交叉口 西北側 亨達廣場 (備註)	商業、辦公及 酒店式辦公	38,000	194,000	第1期 地基工程 已完成	第1期 2025年	70

備註：

根據與關連公司之共同投資協議發展之物業。



www.kdc.com.hk



MIX
Paper | Supporting
responsible forestry
FSC™ C007445