

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



九龍建業有限公司

KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：34)

二零一七年中期業績公佈

摘要

- 集團截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核本公司股東應佔純利為 4.09 億港元，較二零一六年同期之 2.91 億港元增加 40.5%。
- 經扣除投資物業之重估收益後，集團於二零一七年上半年之基礎純利上升至 3.46 億港元，較二零一六年同期增加 29.1%。二零一七年之每股基礎中期淨盈利為 0.30 港元，二零一六年則為 0.23 港元。
- 將軍澳項目（香港）換地手續已於二零一七年四月完成，為集團增添約 48,200 平方米可即時發展的住宅樓面面積。
- 二零一七年之每股中期股息為 0.22 港元（二零一六年：0.21 港元）。

中期業績及股息

集團截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核本公司股東應佔純利為 4.09 億港元，較二零一六年同期之 2.91 億港元增加 40.5%。二零一七年之每股中期盈利為 0.36 港元，二零一六年同期則為 0.25 港元。

經扣除投資物業之重估收益後，集團於二零一七年上半年之基礎純利上升至 3.46 億港元，較二零一六年同期增加 29.1%。二零一七年之每股基礎中期淨盈利為 0.30 港元，二零一六年則為 0.23 港元。

董事會已宣佈派發二零一七年中期股息每股 0.22 港元（二零一六年：0.21 港元）。中期股息將於二零一七年十二月十三日（星期三）派付予於二零一七年十一月二十八日（星期二）名列在本公司股東名冊上之股東。

市場概況及業務回顧

於香港，雖然政府進一步增加新措施調控樓市，期望為樓市降溫，惟政府於回顧期內推出多幅土地拍賣，成交價格遠超市場預期，加上香港利率仍處於歷史偏低水平，推高買家對樓價預期，導致上半年一手住宅市場成交量及樓價均較去年同期上升，住宅及辦公樓價格屢創歷史新高。

於中國大陸，由於政府實施多方面的樓市調控措施，令上半年一、二線城市住宅樓價升幅放緩，而調控措施較溫和之三、四線城市住宅樓價及成交量則錄得不同程度的升幅。

於澳門，整體商業及住宅物業市場成交及氣氛轉旺，尤以住宅成交量及成交價格於二零一七年上半年錄得顯著上升。由於樓價急速反彈，澳門金融管理局於五月收緊對買家的按揭成數，藉以冷卻熾熱的樓市，即時令六月份住宅成交量有所減縮，再加上最新通過修訂之租務法，可能會影響投資意欲。

發展物業銷售

於香港，上半年集團並沒有新盤推售，所以僅繼續銷售其位於香港島及九龍項目之餘下少量單位。於回顧期內，集團來自香港項目之預售／銷售總額超逾 6 億港元。

於中國大陸，集團於二零一七年上半年來自國內項目之預售／銷售總額超逾人民幣 29 億元，其中集團應佔預售／銷售約為人民幣 18 億元（約為 21 億港元）。

於澳門，就有關海上居發展項目（位於 T + T1 地段），由於積極加快建設，順利完成，入伙紙已於二零一七年七月三日取得，現時正加緊為交付買家前進行優化工程，進度良好。於回顧期內，集團於澳門並未推出任何預售／銷售，故截至二零一七年六月三十日止期間未有錄得銷售成績。

就有關澳門海一居發展項目（位於 P 地段），保利達洋行有限公司（「保利達洋行」）（即該項目物業之登記業主及本公司最終控股公司之全資附屬公司）已向澳門法院申請仲裁要求補回合理時間。倘若申請最終不獲法院批准，澳門政府將有權收回該發展項目之土地而不需對土地擁有者作出任何賠償。然而，根據集團法律顧問之意見，保利達洋行有強烈理據可通過澳門之法院確認政府有關部門之行政延誤，並爭取補回合理時間以完成該項目。集團現時仍等待澳門法院排期審理其法律訴訟。

物業發展

於香港，就位於新界西貢將軍澳第 85 區將軍澳市地段第 121 號之換地手續已經於二零一七年四月十八日完成，該地皮現為集團全資擁有，為集團增添約 48,200 平方米可即時發展的住宅樓面面積（「樓面面積」）。

於二零一七年六月三十日，集團可供發展之土地儲備之應佔樓面面積約為 4,500,000 平方米，而集團在規劃及發展中之主要物業項目情況如下：

主要在規劃及發展中物業項目

物業項目	地區/ 城市	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數 (平方米)	已入帳 總樓面 面積約數 [*] (平方米)	集團 所佔權益	建築進度	預計完工 日期
香港								
環海•東岸	九龍 紅磡	住宅及商業	4,038	34,100	-	100%	上蓋工程 進行中	2018 年
63 Pokfulam	香港 西營盤	住宅及商舖	1,388	12,200	-	100%	地基工程 進行中	2020 年
鯉魚門	九龍 鯉魚門	住宅及商舖	3,240	29,200	-	100%	上蓋工程 進行中	2019 年
將軍澳	新界 西貢	住宅	9,635	48,200	-	100%	圖則設計 進行中	2022 年
清水灣道	九龍 牛池灣	住宅及商業	19,335	196,400	-	100%	補地價協商 進行中	有待落實

主要在規劃及發展中物業項目(續)

物業項目	地區/ 城市	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數 (平方米)	已入帳 總樓面 面積約數 [*] (平方米)	集團 所佔權益	建築進度	預計完工 日期
中國大陸								
江灣城 (瀋陽)	瀋陽市 渾南新區	住宅及商業	165,303	712,000	285,300	100%	第四期 建築工程 進行中	第四期 2018年
翠堤灣 (瀋陽)	瀋陽市 瀋河區	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	366,500	100%	第一期B期 建築工程 進行中	第一期B期 2017年下半年
江灣南岸 花園 (惠州) [△]	惠州市 惠城區	住宅及商業	146,056	519,900	82,300	60%	第二期 建築工程 進行中	第二期 2018年
山語湖 (佛山)	佛山市 南海區	住宅及商業	4,020,743	1,600,000	697,900	50%	第四期 多層住宅大樓 建築工程 進行中	第四期 多層住宅大樓 2017年下半年
江灣城 (無錫)	無錫市 崇安區	住宅及商業	68,833	404,400	64,400	80% [Ⓢ]	第二期 建築工程 進行中	第二期 2017年下半年
城市廣場 (天津)	天津市 河東區	住宅及商業	135,540	850,000*	35,800	49%	第二期 住宅單位 建築工程 已完成	第三期 有待落實

澳門

海一居 [△]	黑沙環 新填海區 P地段	住宅及商業	68,000	697,600	-	58.8%	暫停	有待落實
海上居 [△]	黑沙環 新填海區 T+T1地段	住宅及商舖	17,900	195,600	-	58.8%	已取得 入伙紙 [#]	已完成

* 已入帳及已確認於財務報表之總樓面面積約數。

* 附加地下商業樓面面積約 35,000 平方米。

於二零一七年七月三日取得入伙紙。

Ⓢ 於二零一七年七月十九日取得 100% 權益。

△ 該等項目的發展是根據與最終控股公司及其全資附屬公司共同投資的協議。

香港物業投資

集團於二零一七年首六個月來自香港物業投資組合之總租金收入上升至 1.78 億港元，較二零一六年同期增加 5.3%。來自始創中心（集團於香港之全資擁有旗艦核心投資物業）之總租金收入上升 6.9%至 1.54 億港元。

透過保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）經營之其他業務

集團透過其擁有 73.4%權益之上市附屬公司保利達資產開拓澳門物業投資、石油業務及製冰及冷藏業務。其經營情況分別如下：

澳門物業投資

集團於回顧期內應佔投資物業所得總租金收入增至 31,300,000 港元，較二零一六年同期增加 8.3%，主要是由於澳門廣場（保利達資產於澳門擁有 50%權益）之租金收入增加所致。於二零一七年上半年該項物業為集團帶來總租金收入 29,100,000 港元，而二零一六年同期總租金收入則為 26,800,000 港元。

石油

石油業務截至二零一七年六月三十日止六個月錄得虧損 9,500,000 港元，較二零一六年同期增加約 2,600,000 港元。基於國際油價仍持續低企，相對生產成本仍處於無利可圖之水平，因此集團決定於期內降低產量以保留石油儲備，這導致其銷售收入明顯下降，而固定營運成本難以大幅減低，致使經營虧損有所增加。

製冰及冷藏

製冰及冷藏業務於回顧期內之合計經營盈利總額為 10,600,000 港元，而二零一六年同期總額則為 14,800,000 港元。經營盈利減少是由於非經常性機器重置及維修費用上升所致，而營業額則維持穩定。

展望

於香港，集團已於二零一七年七月份推出 63 Pokfulam 預售，並計劃於二零一八年上半年推出其於鯉魚門的住宅項目預售。紅磡環海·東岸之建築工程正順利進行，預計將於二零一八年內完成，而此項目之預售超逾九成，成績理想。將軍澳項目圖則設計已進入最後階段，圖則一旦獲批准後，將儘快開始動工。

於中國大陸，集團多個地產發展項目之工程有序進行。集團正努力推動更多項目規劃得到批准，目標是為加大發展規模，推升未來兩至三年的銷售業績。

於澳門，關於海上居發展項目，根據現時的優化工程進度，有望於二零一七年第四季度將已預售之住宅單位交予買家，而剩餘之單位亦將分階段推出市場。由於海上居項目頗具規模，預期該項目能為集團於未來數年內之盈利作出貢獻。關於海一居發展項目，除通過法律途徑以保障集團及小業主之權益外，亦正積極尋求任何合理可行的解決方案，務求令工程得以儘快恢復。

至於集團透過保利達資產於哈薩克斯坦持有的石油業務，由於預計於二零一七年下半年國際原油價格將未有太大突破，所以難有理想的表現。由於此業務規模相對較小，對集團整體業績影響輕微。而澳門投資物業租金收入及香港之製冰及冷藏業務，預期於二零一七年下半年繼續為集團提供穩定收益。

展望下半年，由於集團於中國大陸多個地產發展項目將可完成入賬，加上澳門海上居發展項目部份業績亦可入賬，如無不可預見的情況下，預期下半年業績將會較二零一六年同期為佳。

集團現時在三地市場面對各種不同的挑戰，得到各董事全人對集團之全力支持及全體員工緊守崗位、努力不懈及所作出之貢獻，本人謹此致以謝忱。

中期業績

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及二零一六年之比較數字如下：

綜合收益計算表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
營業收入	3	1,556,467	2,760,097
銷售成本		(998,762)	(2,194,952)
其他收入		19,632	9,662
其他淨收益		795	596
折舊及攤銷		(8,205)	(8,644)
員工成本		(103,604)	(95,591)
銷售、推廣及分銷費用		(84,089)	(120,036)
其他經營費用		(43,158)	(55,790)
投資物業之公允價值變動		49,495	(10,832)
經營盈利		388,571	284,510
財務成本	4	(66,973)	(66,105)
所佔聯營公司盈利		68,551	45,883
所佔合營企業盈利		111,980	70,685
除稅前盈利		502,129	334,973
所得稅	5	(70,395)	(36,074)
本期盈利		431,734	298,899
下列人士應佔：			
公司股權持有人		408,730	290,979
非控股權益		23,004	7,920
本期盈利		431,734	298,899
每股盈利—基本／攤薄	6	0.36港元	0.25港元

綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
本期盈利	<u>431,734</u>	<u>298,899</u>
本期其他全面收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
海外附屬公司財務報表之滙兌差額	90,722	(80,608)
物業發展權益之公允價值變動	133,727	(249,270)
確認分派物業發展權益轉往收益計算表	(55,793)	-
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<u>80,362</u>	<u>(116,150)</u>
	<u>249,018</u>	<u>(446,028)</u>
本期全面收益總計	<u>680,752</u>	<u>(147,129)</u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	629,390	(70,553)
非控股權益	<u>51,362</u>	<u>(76,576)</u>
本期全面收益總計	<u>680,752</u>	<u>(147,129)</u>

綜合財務狀況表

		於二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
投資物業		11,747,612	11,600,514
物業、機械及設備	11	763,505	780,012
石油開採資產	11	47,656	48,156
物業發展權益	8	13,466,816	13,388,882
合營企業權益		3,245,275	3,121,235
聯營公司權益		1,081,637	1,796,371
各項貸款	9	1,006,143	871,855
遞延稅項資產		176,731	176,058
		31,535,375	31,783,083
流動資產			
存貨		12,677,349	12,083,996
營業應收帳款及其他應收款	9	1,409,572	1,797,498
各項貸款	9	24,852	24,816
應收合營企業款		80,485	72,452
已抵押銀行存款		15,000	15,000
現金及銀行結餘		1,218,140	795,400
		15,425,398	14,789,162

		於二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
流動負債			
營業應付帳款及其他應付款	10	5,157,171	5,166,617
應付非控股權益款		200,000	200,000
應付合營企業款		716,080	694,793
聯營公司貸款		38,122	35,781
銀行貸款		5,136,536	2,544,200
本期稅項		86,071	82,268
		<u>11,333,980</u>	<u>8,723,659</u>
流動資產淨值		<u>4,091,418</u>	<u>6,065,503</u>
資產總額減流動負債		35,626,793	37,848,586
非流動負債			
最終控股公司貸款		105,463	1,534,546
同系附屬公司貸款		228,337	814,056
銀行貸款		7,089,800	7,525,853
其他應付款		20,224	21,409
遞延稅項負債		868,354	861,838
		<u>8,312,178</u>	<u>10,757,702</u>
資產淨值		<u>27,314,615</u>	<u>27,090,884</u>
股本及儲備金			
股本		8,417,472	8,417,472
儲備金		<u>15,342,845</u>	<u>15,162,221</u>
公司股權持有人應佔權益總額		23,760,317	23,579,693
非控股權益		<u>3,554,298</u>	<u>3,511,191</u>
權益總額		<u>27,314,615</u>	<u>27,090,884</u>

1 編製基準

本未經審核中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露規定編製而成，包括遵守由香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34條「中期財務報告」而編製。

除預期於二零一七年度財務報表反映之會計政策變動外，本中期財務報告已貫徹採納於二零一六年度財務報表中所採用之會計政策。該等會計政策變動之詳情載於附註2。

按香港會計準則第34條編製之中期財務報告之要求，管理層需作出判斷、預計及假設，這將影響按年初至今應用之會計政策及為資產及負債、收入及支出呈報之數額。實際結果或有異於預計數額。

公佈中載有有關截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務資料作為比較資料並不構成本公司於該財政年度之法定綜合財務報表，惟此財務資料均摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例（第622章）第436條規定披露法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已根據公司條例第622(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處遞交截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師已對該等財務報表作出滙報。核數師報告無保留意見，其中不包含核數師在不作保留意見之情況下以強調方式提醒須注意之事項，亦未載有公司條例第406(2)、407(2)或(3)條所指之聲明。

2 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈某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。此等新發展均對本集團現在或過往業績及財務狀況編製並無重大影響。本集團並無於本會計期間採納任何未生效之新準則及詮釋。

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，本集團已識別以下六項呈報分類。

- 物業發展分類（香港/中國內地/澳門）：發展及出售物業及物業發展權益。由於物業發展對本集團之重要性，本集團之物業發展業務再分拆三項以地域基準分類呈報。
- 物業投資分類：物業租賃以產生租金收入及從長期物業升值而獲益。
- 石油業務分類：石油勘探及生產。
- 其他業務分類：主要包括提供財務服務、製冰及提供冷藏服務及財資營運之收入。

營業收入主要包括物業租金收入、物業銷售、原油銷售及利息收入。

呈報分類盈利主要包括經扣除投資物業之公允價值變動、財務成本、非經常項目及總部及公司收入/支出之除稅前盈利。

分類資產主要包括所有有形資產、無形資產及經扣除遞延稅項資產及其他公司資產之流動資產。

3 分類報告 (續)

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

	截至二零一七年六月三十日止六個月						
	綜合 千港元	物業發展			物業投資 千港元	石油 千港元	其他 千港元
		香港 千港元	中國內地 千港元	澳門 千港元			
營業收入	1,556,467	506,538	754,001	-	177,962	31,469	86,497
呈報分類盈利	530,547	73,735	230,620	3,122	201,188	(9,515)	31,397
其他淨收益	795	-	-	-	795	-	-
投資物業之公允價值變動	49,495	-	-	-	49,495	-	-
所佔合營企業投資物業之 公允價值變動	37,840	-	-	-	37,840	-	-
總部及公司支出	(49,575)						
財務成本	(66,973)						
除稅前盈利	502,129						
所佔聯營公司盈利	68,551	-	67,904	-	-	-	647
所佔合營企業盈利	111,980	-	39,926	-	72,054	-	-
	截至二零一六年六月三十日止六個月						
	綜合 千港元	物業發展			物業投資 千港元	石油 千港元	其他 千港元
		香港 千港元	中國內地 千港元	澳門 千港元			
營業收入	2,760,097	891,809	1,560,738	-	169,388	48,366	89,796
呈報分類盈利	439,138	122,786	98,100	1,790	195,149	(6,941)	28,254
其他淨收益	596	-	-	-	596	-	-
投資物業之公允價值變動	(10,832)	-	-	-	(10,832)	-	-
所佔合營企業投資物業之 公允價值變動	23,760	-	-	-	23,760	-	-
總部及公司支出	(51,584)						
財務成本	(66,105)						
除稅前盈利	334,973						
所佔聯營公司盈利	45,883	-	45,564	-	-	-	319
所佔合營企業盈利	70,685	-	14,887	-	55,798	-	-

3 分類報告 (續)

	於二零一七年六月三十日							
	綜合 千港元	物業發展			物業投資 千港元	石油 千港元	其他 千港元	
香港 千港元		中國內地 千港元	澳門 千港元					
呈報分類資產	45,527,285	8,423,211	9,721,029	12,210,267	13,229,173	594,873	1,348,732	
遞延稅項資產	176,731							
已抵押銀行存款	15,000							
現金及銀行結餘	1,218,140							
總部及公司資產	23,617							
綜合資產總額	<u>46,960,773</u>							
聯營公司權益	1,081,637	-	1,048,326	-	-	-	33,311	
合營企業權益及應收合營企業款	3,325,760	-	1,853,960	-	1,471,800	-	-	
		於二零一六年十二月三十一日						
	綜合 千港元	物業發展			物業投資 千港元	石油 千港元	其他 千港元	
		香港 千港元	中國內地 千港元	澳門 千港元				
呈報分類資產	45,556,737	7,819,996	10,741,145	12,131,166	13,046,339	605,925	1,212,166	
遞延稅項資產	176,058							
已抵押銀行存款	15,000							
現金及銀行結餘	795,400							
總部及公司資產	29,050							
綜合資產總額	<u>46,572,245</u>							
聯營公司權益	1,796,371	-	1,767,208	-	-	-	29,163	
合營企業權益及應收合營企業款	3,193,687	-	1,760,291	-	1,433,396	-	-	

4 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行貸款及透支利息	87,860	68,042
最終控股公司及同系附屬公司貸款利息	13,257	44,695
減：撥充成本之數額	(34,144)	(38,246)
	<u>66,973</u>	<u>74,491</u>
減：包括於其他營業費用之利息支出	-	(8,386)
	<u>66,973</u>	<u>66,105</u>

5 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	37,463	37,171
— 香港以外	30,011	13,329
	<u>67,474</u>	<u>50,500</u>
土地增值稅	2,988	19,338
遞延稅項	(67)	(33,764)
	<u>70,395</u>	<u>36,074</u>

於二零一七年六月三十日止六個月，香港利得稅乃根據預計應課稅之盈利按課稅率16.5%（二零一六年六月三十日止六個月：16.5%）計算。香港以外之稅項乃根據現時應用於相關區域之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%的累進稅率繳納土地增值稅。

6 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408,730,000港元（二零一六年六月三十日止六個月：290,979,000港元）及期內已發行加權平均股數之1,150,681,275股（二零一六年六月三十日止六個月：1,150,681,275股）普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

於二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月內，本公司並無攤薄性潛在股份。

7 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
期末後宣派之中期股息每股0.22港元 （二零一六年六月三十日止六個月：0.21港元）	<u>258,859</u>	<u>241,643</u>

於期末後宣派之中期股息並未於期末日確認為負債。

8 物業發展權益

物業發展權益主要為本集團根據與最終控股公司之兩間全資附屬公司簽訂之共同投資協議，於澳門黑沙環新填海區P地段及T+T1地段之物業發展權益。根據共同投資協議之條款，本集團會提供資金支付發展項目之任何資金短缺，惟限於一個合共最高金額。而最終控股公司之兩間全資附屬公司需根據刊載於共同投資協議之公式計算，給予本集團來自發展項目之現金流作為回報。相關之資金安排及其他主要條款已披露於二零零六年五月二十三日之公司通函內。物業發展權益於報告期末按公允價值列帳。

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

根據本集團所取得的法律意見，保利達洋行有限公司（「保利達洋行」）（即該項目物業之登記業主及本公司最終控股公司之全資附屬公司）有足夠理據可通過澳門之法院提出就各方面補償之申請以繼續及完成該項目，而保利達洋行之法律代表亦已遞交數個申請並現正進行中。根據法律專家之意見，法院將考慮並以因澳門特別行政區政府引致之延誤及保利達洋行要求補回時間之權利為重點作出判決，使P地段發展項目之建築工程得以完成並將物業交付予相關買家。本集團現時仍正等待澳門法院排期審理其法律訴訟。

由於該等訴訟結果尚未定案，本公司管理層在編製貼現現金流模型時，已考慮所有可取得的證據包括法律專家之意見來估算項目之公允價值。本公司管理層認為保利達洋行有充足理據在該等法律案件中取得正面判決，而P地段發展項目亦得以重新啟動及完成。當該等法律案件取得正面判決並得到澳門特別行政區政府之相關批准後，建築工程將於可行範圍內儘快恢復。故於二零一七年六月三十日之物業發展權益並無需要考慮減值。

至於T+T1地段發展項目，入伙紙已於二零一七年七月三日取得(即於其土地批給到期日二零一七年七月五日前)。根據現時的進度，計劃能於二零一七年第四季便可將已預售之住宅單位交予買家。

9 營業應收帳款及其他應收款／各項貸款

包含於此項目內之附有帳齡分析（基於到期日）及扣除壞帳及呆帳減值虧損之營業應收帳款及各項貸款如下：

	於二零一七年 六月三十日 千港元	於二零一六年 十二月三十一日 千港元
現期	2,053,070	2,300,082
少於三個月	17,626	16,648
三至六個月	762	350
超過六個月	16,083	14,034
營業應收帳款及各項貸款	2,087,541	2,331,114
公用事業及其他按金	43,022	42,875
其他應收帳款及預付款	310,004	320,180
	2,440,567	2,694,169

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

10 營業應付帳款及其他應付款

包含於此項目內之附有帳齡分析（基於到期日）之營業應付帳款如下：

	於二零一七年 六月三十日 千港元	於二零一六年 十二月三十一日 千港元
未到期或活期	1,414,876	1,692,225
少於三個月	13,628	7,422
三至六個月	1	18
超過六個月	3	3
營業應付帳款	1,428,508	1,699,668
租務及其他按金	77,759	74,824
其他應付帳款及應計費用	745,764	463,844
出售物業所收訂金	2,905,140	2,928,281
	5,157,171	5,166,617

11 石油生產資產及石油開採資產

於二零一七年六月三十日，本集團擁有524,772,000港元（二零一六年十二月三十一日：533,652,000港元）之石油生產資產（包括在物業、機械及設備）及47,656,000港元（二零一六年十二月三十一日：48,156,000港元）之石油開採資產。石油生產資產及石油開採資產乃按成本值減累計折舊／攤銷及減值虧損列帳。

Caspi Neft TME（本集團透過其擁有73.4%權益之保利達資產控股有限公司之一間全資附屬公司）位於哈薩克斯坦South Alibek油田以用作正常原油生產之燃氣許可證（用於燃燒伴生氣）將於二零一七年十二月三十一日到期。Caspi Neft TME已採取一切必要措施以取得較長時期之燃氣許可證，務求於二零一七年十二月三十一日後仍可繼續正常原油生產。本集團現正考慮不同方案以永久解決伴生氣處理及應用問題，其中包括取得哈薩克斯坦政府相關部門之批准及積極與外間各方溝通以驗證各個方案。基於上述，本集團認為並無跡象顯示燃氣許可證會不獲更新。

於二零一七年六月三十日，管理層已重新評估其整體石油勘探及生產業務之經營及風險及估計其石油生產及開採資產之可收回金額超出其帳面值，故截至二零一七年六月三十日並無減值虧損需要考慮。石油生產及開採資產之可收回金額按貼現率12.5%（二零一六年十二月三十一日：12.5%）計算之使用價值而決定。

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零一七年六月三十日集團之銀行貸款總額為 12,226,000,000 港元（二零一六年十二月三十一日：10,070,000,000 港元），其中 5,136,000,000 港元須於一年內償還及 7,090,000,000 港元須於一年後償還。經計及 1,218,000,000 港元之現金及現金等價物，集團於二零一七年六月三十日之銀行借貸淨額為 11,008,000,000 港元。於二零一七年六月三十日之結欠最終控股公司及同系附屬公司貸款總計為 334,000,000 港元。

集團之資本負債比率（以銀行借貸淨額及最終控股公司及同系附屬公司總貸款除以本公司股東應佔權益之基準計算）於二零一七年六月三十日下跌至 47.7%（二零一六年十二月三十一日：49.3%）。

於回顧期內，集團於香港項目之銷售及預售貢獻了現金流入 823,000,000 港元。此外，集團亦錄得約 533,000,000 港元之現金流入，主要為中國內地各個物業發展之銷售及預售款。

於二零一七年四月，集團完成一項由位於香港將軍澳之住宅項目之換地申請，該項目是於二零一六年上旬向最終控股公司購入。

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 700,000,000 港元。

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

就於各個中國內地項目之投資，集團面對人民幣滙率波動之風險。集團以人民幣借貸以及從中國內地發展項目產生之人民幣收入將可作為自然對沖人民幣之滙率風險。

至於集團於哈薩克斯坦之石油業務，因大部份經營費用及資本性支出均以哈薩克斯坦當地貨幣堅戈計算，而絕大部分收入則以美元計算，故集團面對堅戈之滙率波動風險。於二零一七年六月三十日，集團並沒有就對沖而訂立的未動用之金融工具。儘管如此，集團將密切監控其整體外滙風險及利率風險，並採取積極審慎的措施，以於需要時將有關風險減至最低。

憑藉現有備用融資信貸、投資物業之經常性收入、集團發展項目之預售款項／銷售所得，及自最終控股公司之財務支持，集團有足夠財務資源履行承擔及將來之資金需求。

資本承擔

於二零一七年六月三十日，集團就投資物業之承擔為 28,300,000 港元。

資產抵押

於二零一七年六月三十日，20,088,000,000 港元之物業以及 15,000,000 港元之銀行存款已抵押予財務機構，主要作為信貸擔保之保證金。

或然負債

集團為一間於中國內地之合營企業訂立之銀行貸款作出數項擔保。已提供該合營企業擔保金額為 847,000,000 港元，此乃相當於 1,694,000,000 港元有期貸款額之 50%。該等貸款之融資額度於二零一七年六月三十日已使用之貸款額為 1,417,000,000 港元。

其他資料

審閱中期業績

本公司之審核委員會已審閱集團截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。集團之獨立核數師畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第 2410 號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」規定對中期財務報表進行審閱。

遵守《企業管治守則》

於二零一七年六月三十日止六個月內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》內所有守則條文，惟守則條文第 A.2.1 條及守則條文第 A.6.7 條除外，其闡釋如下：

守則條文第 A.2.1 條

主席柯為湘先生同時履行主席和行政總裁之職務，負責集團之整體營運，其偏離守則之原因已於二零一六年年報內披露。

守則條文第 A.6.7 條

全體非執行董事及獨立非執行董事均有出席本公司於二零一七年六月七日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」），惟一位獨立非執行董事因當時身處海外，而未能出席股東週年大會。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於二零一七年六月三十日止六個月內，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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一七年十一月二十七日（星期一）至二零一七年十一月二十八日（星期二）（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合資格獲派中期股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零一七年十一月二十四日（星期五）下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室，以辦理過戶登記手續。

刊發中期報告

本公司將於公司網站 www.kdc.com.hk 及香港交易及結算所有限公司網站刊登一份根據《上市規則》編制載有所需全面資料之二零一七年中期報告，並將於二零一七年九月二十八日或前後將印刷本寄發予各股東。

承董事會命
九龍建業有限公司
主席
柯為湘

香港，二零一七年八月二十三日

於本公佈日期，本公司董事包括：執行董事柯為湘先生（主席）、黎家輝先生、柯沛鈞先生及林勇禧先生；非執行董事吳志文女士及楊國光先生；以及獨立非執行董事李國星先生、陸恭正先生、司徒振中先生及 *David John Shaw* 先生。