



interim report
中期報告 2018



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 34

Kowloon Development Company Limited

九龍建業有限公司

Kowloon Development Company Limited (Stock Code: 34) has been pursuing a property development strategy in Hong Kong, Mainland China and Macau since 2006, with its Macau property business currently being carrying out through its 73.4%-owned listed subsidiary, Polytec Asset Holdings Limited (Stock Code: 208). This development strategy has worked well for the Group as the timing for good opportunities to replenish its landbank coming to sight varies with different markets. The Group is now well positioned in three markets with a competitive landbank amounting to approximately 3.8 million sq m of attributable gross floor area and it is determinedly committed to enhancing its competitive position.

九龍建業有限公司(股份代號：34)自二零零六年起於香港、中國大陸及澳門奉行三地發展策略，現時並通過其擁有73.4%權益之上市附屬公司保利達資產控股有限公司(股份代號：208)經營澳門地產業務。集團將充份發揮三地發展策略的互動優勢，以抓緊增加土地儲備的良機。集團目前在區內三大市場處於有利位置，其土地儲備之應佔樓面面積約3,800,000平方米，並致力提升本身之競爭優勢。



Artist's Impression of One East Coast (Hong Kong)

海傲灣(香港)之電腦構想圖

目錄

2	公司資料
4	集團業務架構
5	摘要
6	主席報告
12	財務回顧
14	綜合收益計算表
15	綜合全面收益表
16	綜合財務狀況表
18	綜合權益變動表
19	簡明綜合現金流量表
20	未經審核中期財務報告附註
38	獨立核數師審閱報告
39	其他資料

海傲灣(香港)
之電腦構建圖



公司資料

董事會及委員會

董事會

執行董事

柯為湘先生(主席)

黎家輝先生

柯沛鈞先生

林勇禧先生

非執行董事

吳志文女士

楊國光先生

獨立非執行董事

李國星先生

陸恭正先生

司徒振中先生

David John Shaw先生

委員會

執行委員會

柯為湘先生(主席)

黎家輝先生

柯沛鈞先生

林勇禧先生

楊國光先生

審核委員會

李國星先生(主席)

陸恭正先生

司徒振中先生

楊國光先生

提名委員會

柯為湘先生(主席)

陸恭正先生

David John Shaw先生

薪酬委員會

司徒振中先生(主席)

黎家輝先生

李國星先生

陸恭正先生

公司及股東資料

公司秘書

李權超先生

獨立核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

授權代表

黎家輝先生

李權超先生

法律顧問

盛德律師事務所

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712至1716室

註冊辦事處

香港九龍彌敦道750號始創中心23樓

電話：(852) 2396 2112

傳真：(852) 2789 1370

網站：www.kdc.com.hk

電子郵件：enquiry@kdc.com.hk

股份代號

香港聯合交易所有限公司：34

主要往來銀行

澳新銀行

中國銀行

交通銀行

東亞銀行

中國建設銀行(亞洲)

集友銀行

創興銀行

恒生銀行

中國工商銀行

南洋商業銀行

渣打銀行

大華銀行

二零一八年中中期業績財政日曆

中期業績公佈

二零一八年八月二十二日

中期及特別股息除息日

二零一八年十一月二十三日

暫停辦理股份過戶登記

二零一八年十一月二十七日至

二零一八年十一月二十八日

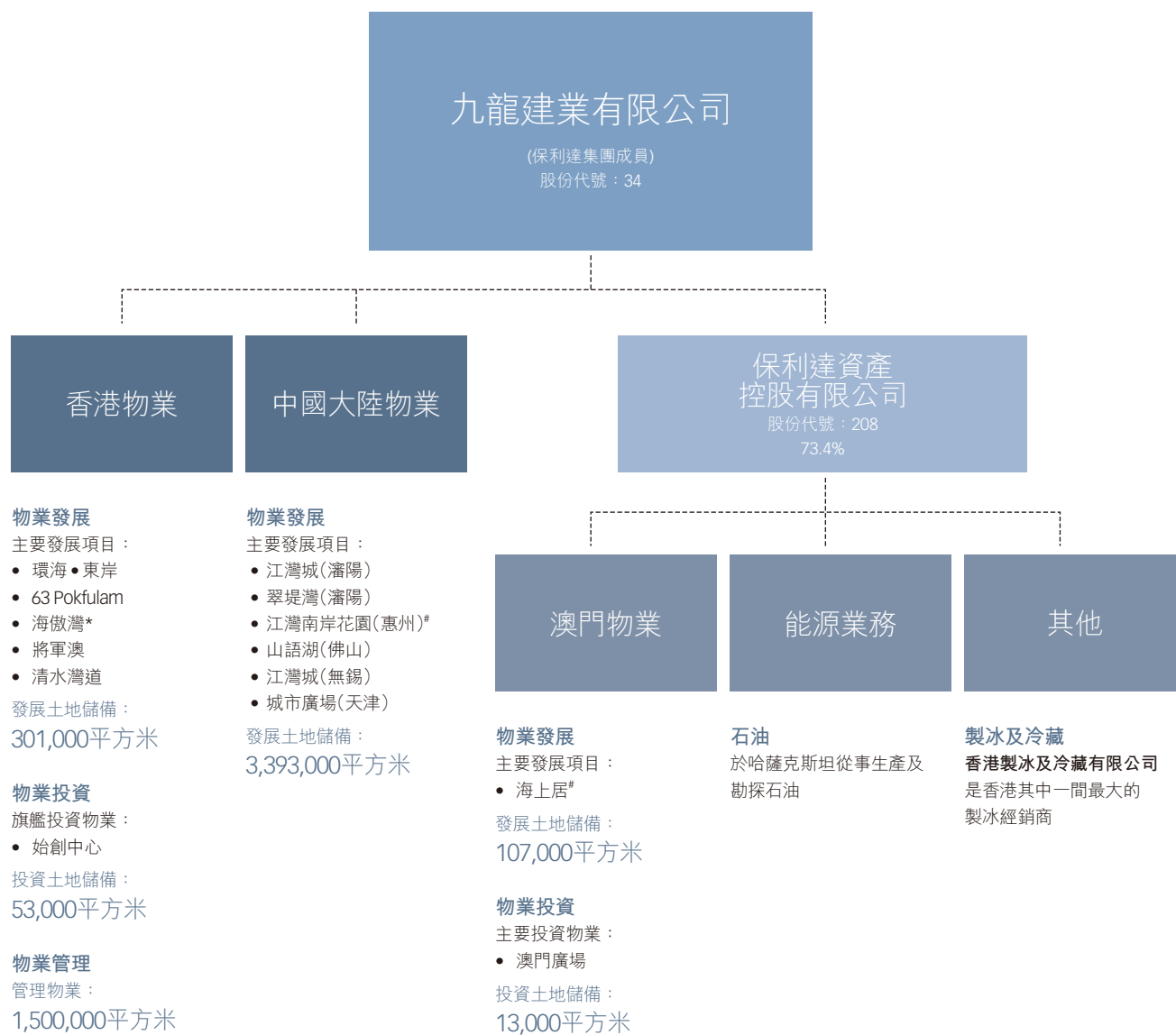
(包括首尾兩天在內)

派付中期及特別股息

二零一八年十二月十二日



集團業務架構



* 該位於鯉魚門之項目於二零一八年九月五日命名。

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。

- 集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核本公司股東應佔純利由二零一七年同期之4.09億港元顯著上升至10.59億港元。
- 經扣除除稅後集團投資物業之重估收益及物業發展項目權益之公允價值收益後，集團於二零一八年上半年之本公司股東應佔基礎純利上升至4.41億港元，較二零一七年同期增加27.5%。二零一八年之每股基礎中期淨盈利為0.38港元，二零一七年則為0.30港元。
- 二零一八年之每股中期股息為 0.22港元(二零一七年：0.22港元)。此外，亦宣佈派發一項特別股息，按持有本公司每十股普通股股份，獲分派保利達資產(股份代號：208)一股普通股股份的基準，以實物分派方式分派本集團持有的保利達資產股份。

主席報告

中期業績及股息

集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核本公司股東應佔純利由二零一七年同期之4.09億港元顯著上升至10.59億港元。二零一八年之每股中期盈利為0.90港元，二零一七年同期則為0.36港元。

經扣除除稅後集團投資物業之重估收益及物業發展項目權益之公允價值收益後，集團於二零一八年上半年之本公司股東應佔基礎純利上升至4.41億港元，較二零一七年同期增加27.5%。二零一八年之每股基礎中期淨盈利為0.38港元，二零一七年則為0.30港元。

於二零一八年八月二十二日董事會會議，董事會決議通過宣佈派發截至二零一八年六月三十日止六個月每股普通股中期股息為0.22港元(二零一七年：0.22港元)(「中期股息」)。此外，董事會亦決議通過宣佈派發一項特別股息(「特別股息」)，按持有本公司每十股普通股股份，獲分派保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)(股份代號：208)一股普通股股份的基準，向合資格股東按彼等當時各自於本公司的持股比例，以實物分派方式(「實物分派」)分派本集團持有的保利達資產股份。在符合有關海外法律及監管限制(如有)下，應注意可能或實際不會分派保利達資產股份予本公司之若干海外股東。本公司就該等股東日後安排之詳情將作進一步之公佈。

董事會認為，宣佈以實物分派方式作為特別股息派送紅利予本公司股東，可促使本公司股東直接擁有保利達資產的普通股股份。董事會亦相信，保利達資產前景看好及可能於今後為投資者帶來優良回報。

中期股息連同以實物分派方式作為特別股息將於二零一八年十二月十二日(星期三)派付予本公司股東。本公司將於適當時候就有關中期股息及特別股息安排之詳情作進一步之公佈。

市場概況及業務回顧

於香港，住宅成交量於二零一八年上半年按年上升5.6%，而成交價格於期內屢創新高。於中國大陸，儘管各項嚴厲的物業市場調控措施仍然維持，包括限價、限購、限貸及限轉售，大部分城市之住宅樓價於二零一八年上半年保持穩定或有所上調，惟個別城市成交量萎縮。於澳門，整體住宅物業市場於二零一八年上半年相比去年同期成交量及價格均有升幅，惟第二季度比第一季度成交量及價格卻有放緩跡象。

發展物業銷售

於香港，於二零一八年上半年集團推售發展項目63 Pokfulam，市場反應理想，截至二零一八年六月底，已售出約75%住宅單位。期內，MacPherson Residence及登峰●南岸所有餘下單位均已售罄，連同63 Pokfulam於回顧期內之預售額，集團於香港之全資擁有發展項目錄得預售／銷售總額約23億港元。

於中國大陸，截至二零一八年上半年集團發展項目之預售／銷售總額超逾人民幣10億元，其中集團應佔預售／銷售額約人民幣7.1億元(約8.4億港元)。

市場概況及業務回顧(續)

發展物業銷售(續)

於澳門，有關澳門海上居發展項目，由開售至二零一八年六月底已預售或出售約半數住宅單位，集團應佔總銷售額逾40億港元。於回顧期內，集團應佔第二期收益約1.3億港元。連同第一期收益，此發展項目權益之集團應佔總收益約5億港元。

至於澳門海一居發展項目，澳門終審法院於二零一八年五月二十三日就保利達洋行有限公司(「保利達洋行」)申請要求將澳門行政長官終止該項目及其項下之土地特許權決定無效之最終上訴裁定敗訴。然而，保利達洋行有客觀事實依據要求澳門政府賠償有關損失，而保利達洋行之法律代表將向澳門政府作出有關賠償要求。倘上述索償行動以及其他可行方案未能保障集團利益，本公司之最終控股股東保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)承諾補償因海一居發展項目終止而令集團蒙受之有關損失。因此，就澳門政府收回土地而對集團造成之任何損失並不會對集團之財務狀況構成任何不利影響。

物業發展

於二零一八年六月二十二日，集團公佈計劃購入上海的兩個物業發展項目及保利達資產亦公佈有條件購入位於中山及珠海的兩個物業發展項目。有關各個建議收購事項詳情簡述如下：

集團與母公司保利達控股訂立買賣協議，以代價約21億港元收購兩個位於上海物業發展項目各100%權益及其相關債項。這兩個項目之地盤位置毗連，因此可合併發展，地盤覆蓋面積約21,427平方米及樓面面積約113,646平方米，指定作住宅及商業用途。

本公司擁有73.4%權益之附屬公司保利達資產與母公司保利達控股訂立兩份買賣協議，據此，集團有條件同意收購分別位於中山及珠海之兩個發展項目之若干權益，包括中山物業發展項目(「中山項目」)的50%公司權益連同其50%股東貸款，其地盤面積約234,802平方米，初步意向代價為12億港元(倘總建築面積最終因現時獲批准之容積率而有所增加，則最多可予調整3.12億港元)，以及位於珠海之物業發展項目(「珠海項目」)的60%公司權益連同其60%股東貸款，其總地盤面積約43,656平方米，代價為6.44億港元。

上述收購事項須待其相關買賣協議所載若干先決條件獲達成或豁免，以及由本公司及保利達資產稍後召開之股東特別大會，經其各自之獨立股東批准後方告作實。上述收購事項之詳情請參閱於二零一八年六月二十二日由本公司獨立刊發之公佈及本公司與保利達資產刊發之聯合公佈。

市場概況及業務回顧(續)

物業發展(續)

於二零一八年六月三十日，集團可供發展之土地儲備之應佔樓面面積(「樓面面積」)約3,800,000平方米，而集團在規劃及發展中之主要物業項目情況如下：

在規劃及發展中之主要物業項目

物業項目	地區／城市	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數 (平方米)	已入帳 總樓面 面積約數* (平方米)	集團 所佔權益	建築進度	預計 完工日期
香港								
環海●東岸	九龍紅磡	住宅及商業	4,038	34,100	—	100%	裝修工程進行中	2018年
63 Pokfulam	香港西營盤	住宅及商舖	1,388	12,200	—	100%	建築工程進行中	2020年
海傲灣*	九龍鯉魚門	住宅及商舖	3,240	29,200	—	100%	公眾停車場部分 已完成並在運作中； 住宅主樓建築工程 進行中	2019年
將軍澳	新界西貢	住宅	9,635	48,200	—	100%	地基工程開展	2021年底／ 2022年初
清水灣道	九龍牛池灣	住宅及商業	19,335	196,400	—	100%	補地價協商進行中	有待落實

* 該位於鯉魚門之項目於二零一八年九月五日命名。

市場概況及業務回顧(續)

物業發展(續)

在規劃及發展中之主要物業項目(續)

物業項目	地區／城市	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數 (平方米)	已入帳 總樓面 面積約數※ (平方米)	集團 所佔權益	建築進度	預計 完工日期
中國大陸								
江灣城(瀋陽)	瀋陽市渾南新區	住宅及商業	165,303	712,000	289,900	100%	第4期 建築工程進行中	第4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	389,000	100%	第3A期 建築工程進行中	第3A期 2019年
江灣南岸花園 (惠州) [△]	惠州市惠城區	住宅及商業	146,056	519,900	82,500	60%	第1B期 建築工程進行中	第1B期 2019年
山語湖(佛山)	佛山市南海區	住宅及商業	4,020,743	1,600,000	844,400	50%	第4期發展之 多層住宅大樓 建築工程已完成	餘下發展 有待落實
江灣城(無錫)	無錫市崇安區	住宅及商業	68,833	365,000	105,800	100%	第2期 建築工程已完成	第3期及第4期 有待落實
城市廣場(天津)	天津市河東區	住宅及商業	135,540	850,000 [#]	238,900	49%	第2期發展之 住宅單位 建築工程已完成	第3期 有待落實

※ 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。

[△] 該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。

市場概況及業務回顧(續)

香港物業投資

集團於二零一八年首六個月來自香港物業投資組合之總租金收入為1.76億港元，較二零一七年同期輕微減少1.1%。二零一八年上半年來自始創中心(集團於香港之全資擁有旗艦核心投資物業)之總租金收入由去年同期1.54億港元輕微下跌至1.52億港元。於二零一八年六月底，辦公室及商舖之整體租用率維持高於98%水平。

透過保利達資產經營之其他業務

集團透過保利達資產開拓澳門物業投資、石油業務及製冰及冷藏業務。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降至30,200,000港元，較二零一七年同期減少3.5%，主要是由於澳門廣場(保利達資產擁有50%權益)之租金收入減少所致。於二零一八年上半年該項物業為集團帶來應佔總租金收入相較二零一七年同期減少1,100,000港元至28,000,000港元。

石油

石油業務截至二零一八年六月三十日止六個月錄得營運虧損8,700,000港元，而二零一七年同期虧損為9,500,000港元。營運虧損減少主要由於期內油價相比二零一七年上半年上升所致。

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9,600,000港元，較二零一七年同期下降9.4%。經營盈利減少主要是由於製冰業務的營業收入下降所致。



展望

由美國引發的國際貿易秩序爭議升級及利率預期上升所造成之前景不確定性日漸增加。儘管於香港、中國大陸及澳門各地於上半年物業市場之整體氣氛，相對而言穩中向上，商業環境之挑戰性於下半年將與日俱增。集團將審慎評估三地基本經濟因素，並會對貿易戰發展、利率影響及政策變動，密切注意並及時調整三地投資定位。

於香港，集團將於本年九月後陸續交付環海●東岸預售單位予買家。此外，鯉魚門項目發展計劃進展順利，預計最快於本年九月或十月獲得預售樓花同意書並隨即展開預售。而集團之將軍澳發展項目地基工程已開始施工。

於中國大陸，江灣南岸花園(惠州)1B期及翠堤灣(瀋陽)1B期最近已完成建築工程，預售單位預定將於二零一八年第四季度或二零一九年年初交付予買家。

於澳門，已建成的澳門海上居發展項目正按部就班推售住宅單位。因項目質素優越且鄰近港珠澳大橋，集團有信心於下半年銷售保持穩定。

石油業務方面，集團會密切留意近期回升之油價走勢以調整業務策略。另外，澳門投資物業之租金收入及香港之製冰及冷藏業務預計能為集團於二零一八年下半年提供穩定收益。

於二零一八年六月，集團公佈收購上海兩個毗連項目，及本公司擁有73.4%權益之附屬公司保利達資產亦有條件收購中山及珠海兩個發展項目，集團相信三個項目所處位置優越，潛質優厚，由於上海為一線城市，加上國家對大灣區之戰略發展及快將通車之港珠澳大橋對中山項目及珠海項目均大有裨益。集團將繼續沿用此思維，積極佈局，增加土地儲備及擴展規模，為未來可持續增長，夯實根基。

展望下半年，環海●東岸發展項目將完成並交付予買家，項目收益可確認入帳。連同期內來自中國多個項目和集團於海上居項目部分權益淨收入亦可入帳。故如無不可預見的情況下，預期集團二零一八年之全年業績將較二零一七年全年為佳。

本人謹藉此對董事全人之寶貴建議及竭盡職責之員工，致以衷心謝意。



主席
柯為湘

香港，二零一八年八月二十二日



財務資源及銀行借貸

於二零一八年六月三十日集團之銀行貸款總額為14,719,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：13,660,000,000港元)，其中7,969,000,000港元須於一年內償還及6,750,000,000港元須於一年後償還。經計及1,137,000,000港元之現金及現金等價物，集團於二零一八年六月三十日之銀行借貸淨額為13,582,000,000港元。於二零一八年六月三十日之結欠最終控股公司貸款為1,100,000,000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貸款除以本公司股東應佔權益之基準計算)於二零一八年六月三十日為57.8%(二零一七年十二月三十一日：49.4%)。

於期內，集團於香港項目之銷售及預售貢獻了現金流入511,000,000港元。此外，集團亦錄得約357,000,000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收款。

於二零一八年六月二十二日，集團簽訂數項與最終控股公司之協議有關收購位於中國上海市、中山市及珠海市之物業發展項目。截至二零一八年六月三十日，總按金合共繳付約989,000,000港元。

於期內，最終控股公司之一間全資附屬公司就澳門T+T1地段之發展項目之共同投資協議向集團作出約180,000,000港元之分派。

集團依然積極地從事於香港及中國內地之項目開發及於期內投入工程款合共約1,002,000,000港元。

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

就於各個中國內地項目之投資，集團面對人民幣匯率波動之風險。集團以從中國內地發展項目產生之人民幣收入及人民幣借貸將可作為自然對沖人民幣之匯率風險。

至於集團於哈薩克斯坦之石油業務，因大部份經營費用及資本性支出均以哈薩克斯坦當地貨幣堅戈計算，而絕大部份收入則以美元計算，故集團面對堅戈之匯率波動風險。於二零一八年六月三十日，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匯風險及利率風險，並採取積極審慎的措施，以於需要時將有關風險減至最低。

憑藉現有備用融資信貸、投資物業之經常性收入、集團發展項目之預售款項／銷售所得，及自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

於二零一八年六月三十日，集團就投資物業之承擔為63,000,000港元。

資產抵押

於二零一八年六月三十日，物業價值約21,506,000,000港元以及1,082,000,000港元之銀行存款已按固定抵押予銀行，主要作為授予集團銀行授信之保證。

或然負債

集團為一間於中國內地之合營企業訂立之銀行貸款提供數項擔保。已提供該合營企業擔保金額為1,121,000,000港元，此乃相當於2,242,000,000港元有期貸款額之50%。該等融資額度於二零一八年六月三十日已使用之貸款額為1,067,000,000港元。

綜合收益計算表

(以港幣計算)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 千元 (未經審核)	二零一七年 千元 (未經審核)
營業收入	3	705,627	1,556,467
銷售成本		(229,434)	(998,762)
其他收入		10,549	19,632
其他淨收益		—	795
折舊及攤銷		(7,874)	(8,205)
員工成本		(96,598)	(103,604)
銷售、推廣及分銷費用		(46,808)	(84,089)
其他經營費用		(36,933)	(43,158)
投資物業之公允價值變動	8	291,582	49,495
物業發展權益之公允價值變動		447,354	—
經營盈利		1,037,465	388,571
財務成本	4(a)	(89,527)	(66,973)
所佔聯營公司盈利		68,556	68,551
所佔合營企業盈利		250,999	111,980
除稅前盈利	4	1,267,493	502,129
所得稅	5	(34,532)	(70,395)
本期盈利		1,232,961	431,734
下列人士應佔：			
公司股權持有人		1,059,462	408,730
非控股權益		173,499	23,004
本期盈利		1,232,961	431,734
每股盈利－基本／攤薄	6	0.90元	0.36元

第20頁至第37頁之附註屬本中期財務報告之一部份。

綜合全面收益表

(以港幣計算)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千元 (未經審核)	二零一七年 千元 (未經審核)
本期盈利	1,232,961	431,734
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	(30,173)	90,722
物業發展權益之公允價值變動	—	133,727
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	(38,799)	80,362
	(68,972)	249,018
本期全面收益總計	1,163,989	680,752
下列人士應佔：		
公司股權持有人	991,057	629,390
非控股權益	172,932	51,362
本期全面收益總計	1,163,989	680,752

第20頁至第37頁之附註屬本中期財務報告之一部份。

綜合財務狀況表

(以港幣計算)

	附註	於二零一八年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零一七年十二月三十一日 千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	10,724,060	10,313,500
物業、機械及設備	9	529,669	541,625
石油開採資產	9	27,902	28,175
物業發展權益	10	13,010,427	12,399,437
合營企業權益		3,540,946	3,338,920
聯營公司權益		1,814,613	1,824,171
按金	12	300,028	—
各項貸款	12	958,492	978,265
遞延稅項資產		122,345	122,010
		31,028,482	29,546,103
流動資產			
存貨	11	15,638,035	14,440,005
物業發展權益	10	1,100,381	1,264,017
營業應收帳款及其他應收款	12	1,777,390	1,072,018
各項貸款	12	27,360	26,171
應收同系附屬公司款		180,000	665,161
應收合營企業款		96,684	88,651
已抵押銀行存款		1,082,490	15,000
現金及銀行結餘		1,136,853	1,969,391
		21,039,193	19,540,414
流動負債			
營業應付帳款及其他應付款	13	5,591,938	4,796,620
應付合營企業款		737,161	743,500
聯營公司貸款		46,993	39,582
銀行貸款		7,968,800	7,316,136
本期稅項		181,543	174,087
		14,526,435	13,069,925
流動資產淨值		6,512,758	6,470,489
資產總額減流動負債		37,541,240	36,016,592

綜合財務狀況表

(以港幣計算)

	附註	於二零一八年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零一七年十二月三十一日 千元 (經審核)
非流動負債			
最終控股公司貸款	14	1,099,593	619,526
銀行貸款		6,750,011	6,344,000
其他應付款		18,474	18,615
遞延稅項負債		743,948	737,483
		8,612,026	7,719,624
資產淨值		28,929,214	28,296,968
股本及儲備金			
股本		8,636,490	8,636,490
儲備金		16,754,299	16,269,193
公司股權持有人應佔權益總額		25,390,789	24,905,683
非控股權益		3,538,425	3,391,285
權益總額		28,929,214	28,296,968

董事會於二零一八年八月二十二日批准及授權刊發。

第20頁至第37頁之附註屬本中期財務報告之一部份。

綜合權益變動表

(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	公允價值 儲備金 千元	滙兌儲備金 千元	保留盈利 千元			
於二零一七年一月一日	8,417,472	416	3,118,007	(11,603)	12,055,401	23,579,693	3,511,191	27,090,884
截至二零一七年六月三十日止六個月之權益變動								
本期盈利	-	-	-	-	408,730	408,730	23,004	431,734
其他全面收益	-	-	56,523	164,137	-	220,660	28,358	249,018
全面收益總計	-	-	56,523	164,137	408,730	629,390	51,362	680,752
已批准之上年度股息	7(d)	-	-	-	(448,766)	(448,766)	-	(448,766)
已付／應付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(8,255)	(8,255)
於二零一七年六月三十日及七月一日	8,417,472	416	3,174,530	152,534	12,015,365	23,760,317	3,554,298	27,314,615
截至二零一七年十二月三十一日止六個月之權益變動								
本期盈利	-	-	-	-	1,226,296	1,226,296	60,871	1,287,167
其他全面收益	-	-	(373,094)	257,556	-	(115,538)	(128,059)	(243,597)
全面收益總計	-	-	(373,094)	257,556	1,226,296	1,110,758	(67,188)	1,043,570
已批准之本年度股息	7(a)	-	-	-	(258,859)	(258,859)	-	(258,859)
已付／應付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(2,358)	(2,358)
發行新股作為收購非控股權益持有之股權而增加 附屬公司之權益代價	219,018	74,449	-	-	-	293,467	(93,467)	200,000
於二零一七年十二月三十一日	8,636,490	74,865	2,801,436	410,090	12,982,802	24,905,683	3,391,285	28,296,968
(未經審核) 於二零一七年十二月三十一日	8,636,490	74,865	2,801,436	410,090	12,982,802	24,905,683	3,391,285	28,296,968
初始應用香港會計準則第9條之影響	2(b)	-	(2,801,436)	-	2,801,436	-	-	-
於二零一八年一月一日(經調整)	8,636,490	74,865	-	410,090	15,784,238	24,905,683	3,391,285	28,296,968
截至二零一八年六月三十日止六個月之權益變動								
本期盈利	-	-	-	-	1,059,462	1,059,462	173,499	1,232,961
其他全面收益	-	-	-	(68,405)	-	(68,405)	(567)	(68,972)
全面收益總計	-	-	-	(68,405)	1,059,462	991,057	172,932	1,163,989
已批准之上年度股息	7(d)	-	-	-	(505,951)	(505,951)	-	(505,951)
已付／應付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(25,792)	(25,792)
於二零一八年六月三十日	8,636,490	74,865	-	341,685	16,337,749	25,390,789	3,538,425	28,929,214

於二零一八年六月三十日，非控股權益貸款2,714,000元(二零一七年十二月三十一日：2,690,000元)乃屬非控股權益於附屬公司之資本投入，故被界定為權益。

第20頁至第37頁之附註屬本中期財務報告之一部份。

簡明綜合現金流量表

(以港幣計算)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千元 (未經審核)	二零一七年 千元 (未經審核)
經營業務所耗現金淨額	(295,135)	(515,739)
投資項目		
已抵押銀行存款增加	(1,067,490)	—
其他投資項目現金流	(73,366)	(16,139)
投資項目所耗現金淨額	(1,140,856)	(16,139)
融資項目		
提取銀行貸款	1,823,675	2,301,000
其他融資項目現金流	(1,210,779)	(1,343,460)
融資項目所得現金淨額	612,896	957,540
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(823,095)	425,662
於一月一日現金及現金等價物	1,969,391	788,964
匯率變動之影響	(9,443)	3,514
於六月三十日現金及現金等價物	1,136,853	1,218,140
於六月三十日現金及現金等價物之分析		
現金及銀行結餘	1,136,853	1,218,140

第20頁至第37頁之附註屬本中期財務報告之一部份。

未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

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。

除預期於二零一八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二零一七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。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及揀選附註解釋，附註包括自二零一七年度財務報表後，對理解集團財務狀況變動及業績而言屬重大事項及交易之解釋。本簡明綜合中期財務報表及附註並不包括所有香港財務報告準則要求完整帳項所需一切資料。

中期財務報告中載有有關截至二零一七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662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處遞交截至二零一七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匯報。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

(a) 概述

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

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

本集團並無於本會計期間採納任何未生效之新準則及詮釋。

2 會計政策之變動(續)

(a) 概述(續)

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

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

(b) 香港財務報告準則第9條「金融工具」

採納香港財務報告準則第9條導致以下有關物業發展權益之會計政策變動：

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

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

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

	千元
保留盈利	
轉自與現時按公允價值計入損益計量之財務資產有關之公允價值儲備金	2,801,436
於二零一八年一月一日之保留盈利增加	2,801,436
公允價值儲備金	
轉往與現時按公允價值計入損益計量之財務資產有關之保留盈利	(2,801,436)
於二零一八年一月一日之公允價值儲備金減少	(2,801,436)

2 會計政策之變動(續)

(b) 香港財務報告準則第9條「金融工具」(續)

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

	香港會計準則 第39條 於二零一七年 十二月三十一日 之帳面值 千元	重新分類 千元	香港財務報告 準則第9條 於二零一八年 一月一日 之帳面值 千元
香港財務報告準則第9條按 公允價值計入損益之財務資產			
物業發展權益(備註)	—	13,663,454	13,663,454
香港會計準則第39條分類為 可供出售之財務資產			
物業發展權益(備註)	13,663,454	(13,663,454)	—

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

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

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

香港財務報告準則第9條之新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39條之「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，毋須再待發生虧損事件方確認減值虧損。相反，實體須根據資產及事實以及情況，確認及計量12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損。應用預期信貸虧損模式將導致提早確認信貸虧損，惟不會對本集團造成重大財務影響。

2 會計政策之變動(續)

(c) 香港財務報告準則第15條「來自客戶合約收入」

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

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

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

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

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

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

通過對比根據香港財務報告準則第15條所呈報的金額與根據香港會計準則第18條(倘於二零一八年繼續應用該準則而非香港財務報告準則第15條)應確認的假設金額的估計，採納香港財務報告準則第15條對本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之綜合財務報表並無影響。

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、物業發展權益收入及利息收入。

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

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

3 分類報告(續)

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。

	截至二零一八年六月三十日止六個月						
	綜合 千元	物業發展			物業投資 千元	石油 千元	其他 千元
		香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元			
營業收入	705,627	27,692	185,461	180,000	175,815	36,584	100,075
呈報分類盈利	660,932	(16,165)	252,321	183,307	201,136	(8,664)	48,997
投資物業之公允價值變動	291,582	-	-	-	291,582	-	-
物業發展權益之公允價值變動	447,354	-	201	447,153	-	-	-
所佔合營企業投資物業之公允價值變動	17,600	-	-	-	17,600	-	-
總部及公司支出	(60,448)	-	-	-	-	-	-
財務成本	(89,527)	-	-	-	-	-	-
除稅前盈利	1,267,493	-	-	-	-	-	-
所佔聯營公司盈利	68,556	-	69,606	-	-	-	(1,050)
所佔合營企業盈利	250,999	-	201,489	-	49,510	-	-

	截至二零一七年六月三十日止六個月						
	綜合 千元	物業發展			物業投資 千元	石油 千元	其他 千元
		香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元			
營業收入	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	-	-

3 分類報告(續)

	於二零一八年六月三十日						
	綜合 千元	物業發展			物業投資 千元	石油 千元	其他 千元
		香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元			
呈報分類資產	49,592,707	9,897,876	13,288,562	12,543,630	12,228,444	363,882	1,270,313
遞延稅項資產	122,345						
已抵押銀行存款	1,082,490						
現金及銀行結餘	1,136,853						
總部及公司資產	133,280						
綜合資產總額	52,067,675						
聯營公司權益	1,814,613	-	1,783,247	-	-	-	31,366
合營企業權益及應收合營企業款	3,637,630	-	2,142,484	-	1,495,146	-	-

	於二零一七年十二月三十一日						
	綜合 千元	物業發展			物業投資 千元	石油 千元	其他 千元
		香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元			
呈報分類資產	46,684,093	8,625,949	12,170,197	12,418,198	11,807,987	366,591	1,295,171
遞延稅項資產	122,010						
已抵押銀行存款	15,000						
現金及銀行結餘	1,969,391						
總部及公司資產	296,023						
綜合資產總額	49,086,517						
聯營公司權益	1,824,171	-	1,791,755	-	-	-	32,416
合營企業權益及應收合營企業款	3,427,571	-	1,954,226	-	1,473,345	-	-

4 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除／(計入)下列各項：

(a) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千元	二零一七年 千元
銀行貸款利息	151,932	87,860
最終控股公司及同系附屬公司貸款利息	10,342	13,257
減：撥充成本之數額(備註)	(72,747)	(34,144)
	89,527	66,973

備註：撥充成本之借貸成本在香港乃按年利率1.82%–3.36%計算(二零一七年六月三十日止六個月：在香港乃按年利率1.42%–2.15%及在中國內地則按年利率5.90%計算)。

(b) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千元	二零一七年 千元
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	(164,112)	(163,532)
租金收入	(175,815)	(177,962)
減：支出	11,703	14,430
折舊及攤銷(備註)	15,524	17,726
利息收入	(45,520)	(26,499)

備註：銷售成本包括7,650,000元(二零一七年六月三十日止六個月：9,521,000元)有關折舊及攤銷費用。

5 所得稅

列於綜合收益計算表內之稅項如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千元	二零一七年 千元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	21,779	37,463
— 香港以外	1,477	30,011
土地增值稅	23,256	67,474
遞延稅項	3,190	2,988
	8,086	(67)
	34,532	70,395

二零一八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%(二零一七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%之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1,059,462,000元(二零一七年六月三十日止六個月：408,730,000元)及期內已發行加權平均股數之1,176,631,296股(二零一七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

於二零一八年及二零一七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

(a) 中期應佔股息

(i) 中期股息(以現金方式分派)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千元	二零一七年 千元
期末後宣派之中期股息每股0.22元 (二零一七年六月三十日止六個月：0.22元)	258,859	258,859

(ii) 特別股息(以實物方式分派)

於期末後宣派以實物方式分派特別股息，基準按持有本公司每十股普通股股份獲分派保利達資產控股有限公司(股份代號：208)一股普通股股份(二零一七年六月三十日止六個月：無)。

於期末後宣派之中期股息及特別股息並未於期末日確認為負債。

(b) 上財政年度應佔股息，於期內獲批准

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千元	二零一七年 千元
於期內獲批准之上財政年度之末期股息每股0.43元 (二零一七年六月三十日止六個月：0.39元)	505,951	448,766

8 投資物業

本集團之投資物業已由對同類物業及所處地點擁有合適專業資格及經驗之獨立專業測計師威格斯資產評估顧問有限公司於二零一八年六月三十日作出重估。本集團之投資物業採用收入資本化法參考市場上可提供的銷售交易紀錄每半年作出重估。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。本集團之發展中投資物業之公允價值乃根據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重估。

二零一八年六月三十日止六個月之重估收益291,582,000元(二零一七年六月三十日止六個月：49,495,000元)及相關遞延稅項15,000,000元(二零一七年六月三十日止六個月：14,555,000元)已確認於綜合收益計算表內。

9 石油生產資產及石油開採資產

於二零一八年六月三十日，本集團擁有303,276,000元(二零一七年十二月三十一日：309,402,000元)之石油生產資產(包括在物業、機械及設備)及27,902,000元(二零一七年十二月三十一日：28,175,000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。

當某些事件或某些情況改變顯示石油生產及開採資產帳面值可能超過其可收回金額(以公允價值減出售成本及使用價值之較高者而決定)，石油生產及開採資產便需進行減值可能性之檢討。石油生產及開採資產之公允價值按源自持續使用該等資產所產生之未來現金流之現值而決定。現金流量採用反映貨幣之時間值及資產之特定風險之貼現率折現至其現值。決定資產是否減值及減值多少涉及管理層估計及判斷，包括估計未來原油價格、貼現預計現金流所用之貼現率及生產情況。減值檢討及計算乃基於與本集團之業務計劃一致之假設及取得所有相關之牌照及許可。惟商業環境(例如原油價格)受很多不同之國際及當地因素影響，而該等因素全部均不受本集團控制。重要假設之任何不利變化可能增加其減值準備。

Caspi Neft TME(本集團透過其擁有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)將於二零一八年十二月三十一日到期。Caspi Neft TME已採取一切必要措施以取得較長時期之燃氣許可證，務求於二零一八年十二月三十一日後仍可繼續正常原油生產。本集團現正考慮不同方案以永久解決伴生氣處理及應用問題，其中包括取得哈薩克斯坦政府相關部門之批准及積極與外間各方溝通以驗證各個方案。基於上述，本集團認為並無跡象顯示燃氣許可證會不獲更新。

於二零一八年六月三十日，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，故截至二零一八年六月三十日止六個月並無需要考慮作進一步之減值虧損。石油生產及開採資產之可收回金額按貼現率12.5%(二零一七年十二月三十一日：12.5%)計算之使用價值而決定。

原油價格以市場預期作假設。於二零一八年六月三十日，倘使用在評估時之估計原油價格增加／減少20%(二零一七年十二月三十一日：20%)，而其他所有變數維持不變，石油生產及開採資產之所列合計金額將會增加／減少183,290,000元／180,449,000元(二零一七年十二月三十一日：147,618,000元／171,862,000元)。使用之貼現率指反映貨幣時間值及特定資產風險之比率。倘使用在評估時之貼現率增加／減少200個基點(二零一七年十二月三十一日：200個基點)，而其他所有變數維持不變，石油生產及開採資產之所列合計金額將會減少／增加31,967,000元／35,602,000元(二零一七年十二月三十一日：26,053,000元／28,655,000元)。

10 物業發展權益

物業發展權益為本集團根據與最終控股公司保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)及其兩間全資附屬公司簽訂之共同投資協議，發展兩個位於澳門黑沙環新填海區P地段及T+T1地段及一個位於中國惠州市物業之物業發展權益。根據共同投資協議之條款，本集團會提供資金支付物業發展項目之任何資金短缺，惟限於一個合共最高金額。而保利達控股及其兩間全資附屬公司需根據刊載於共同投資協議之公式計算，給予本集團來自物業發展項目之現金流作為回報。相關之資金安排及其他主要條款已披露於二零零六年五月二十三日及二零一三年十月三十日之公司通函內。物業發展權益於報告期末按公允價值列帳。

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

於二零一八年五月二十三日，澳門特別行政區終審法院就保利達洋行有限公司(「保利達洋行」)(即該項目物業之登記業主及保利達控股之全資附屬公司)申請要求將澳門特別行政區行政長官終止該項目之特許權決定無效之最終上訴裁定敗訴。根據本集團取得之法律意見，估計保利達洋行向澳門特別行政區行政法院提出要求為該項目補回時間(透過延長該特許權)的主要訴訟亦會因上述向澳門特別行政區終審法院申請之不利判決而被終止進行。

根據本集團取得之法律意見，管理層認為由於澳門特別行政區政府對該項目發展所需發出之審批及許可證有所延誤，導致該項目在到期日前不能完成。因此，保利達洋行有強烈的法律依據和理由要求澳門特別行政區政府賠償損失，包括但不限於所有實際遭受之損失以及預期該項目完成後所產生的所有利潤之損失。而保利達洋行之法律代表將於可行範圍內儘快向澳門特別行政區政府作出訴訟索賠損失。

10 物業發展權益(續)

此外，根據發展該項目的共同投資協議，倘保利達洋行未能按共同投資協議完成該項目，保利達控股將需就本集團所蒙受之任何損失作出彌補。因此，就澳門特別行政區政府收回該項目之土地而對本集團造成之任何損失將由保利達控股作出補償。因此，該項目之權益於二零一八年六月三十日並無需要考慮減值。

至於T+T1地段發展項目，入伙紙已於二零一七年取得。已預售之住宅單位已於二零一七年年底起陸續交予買家，而尚未出售之住宅單位正分階段推出市場發售。

於期內，保利達控股之一間全資附屬公司根據共同投資協議，就有關T+T1地段之物業發展項目作出180,000,000元之分派(二零一七年六月三十日止六個月：保利達控股就有關惠州市之物業發展項目作出55,793,000元之分派由最終控股公司貸款償還)。期內，物業發展權益收入之分派180,000,000元(二零一七年六月三十日止六個月：55,793,000元)已確認於收益計算表內。

於二零一八年六月三十日，物業發展權益中之1,100,381,000元(二零一七年十二月三十一日：1,264,017,000元)預期將於一年內收回，故分類為流動資產。

11 存貨

	於二零一八年 六月三十日 千元	於二零一七年 十二月三十一日 千元
未來發展土地／物業	871,690	13,064
發展中物業	13,610,968	13,043,852
待售物業	1,143,247	1,369,567
可買賣貨品及消耗品	12,130	13,522
	15,638,035	14,440,005

預期於一年後收回之未來發展土地／物業及發展中物業款分別為871,690,000元(二零一七年十二月三十一日：13,064,000元)及10,325,683,000元(二零一七年十二月三十一日：10,006,197,000元)。其他存貨均預期於一年內收回。

12 營業應收帳款及其他應收款／按金／各項貸款

營業應收帳款及各項貸款之帳齡分析(基於到期日)如下：

	於二零一八年 六月三十日 千元	於二零一七年 十二月三十一日 千元
現期	1,503,125	1,651,015
少於三個月	16,636	15,118
三至六個月	321	770
超過六個月	16,034	15,221
營業應收帳款及各項貸款	1,536,116	1,682,124
公用事業及其他按金	1,049,275	23,463
預付稅款	108,444	104,224
其他應收帳款及預付款	369,435	266,643
	3,063,270	2,076,454
代表：		
非流動資產	1,258,520	978,265
流動資產	1,804,750	1,098,189
	3,063,270	2,076,454

於二零一八年六月三十日，公用事業及其他按金當中包括支付予保利達控股就有關建議收購保利達控股三間全資附屬公司之若干權益以及保利達控股之貸款轉讓總額為988,684,000元(二零一七年十二月三十一日：無)之按金，其中300,028,000元分類為非流動資產。期內，本集團已由最終控股公司貸款支付有關建議收購之按金988,684,000元。有關收購之詳情已於二零一八年六月二十二日本公司公佈及本公司與其附屬公司保利達資產控股有限公司之聯合公佈中披露。

本集團預期於一年後收回之公用事業及其他按金為46,226,000元(二零一七年十二月三十一日：8,110,000元)。

本集團預期於一年後收回應收帳款及預付款為151,078,000元(二零一七年十二月三十一日：244,103,000元)。

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。

13 營業應付帳款及其他應付款

營業應付款之帳齡分析(基於到期日)如下：

	於二零一八年 六月三十日 千元	於二零一七年 十二月三十一日 千元
未到期或活期	1,273,051	1,547,182
少於三個月	4,689	3,061
三至六個月	5	1
超過六個月	3	3
營業應付帳款	1,277,748	1,550,247
租務及其他按金	75,629	76,467
其他應付帳款及應計費用	764,993	300,626
合約負債－出售物業所收訂金(備註)	3,473,568	2,869,280
	5,591,938	4,796,620

備註：由於應用香港財務報告準則第15條，出售物業所收訂金確認為合約負債(見附註2(c))。

14 最終控股公司貸款

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

15 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級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)計算其公允價值

15 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)

	於二零一八年 六月三十日 千元	於二零一七年 十二月三十一日 千元
資產		
第三級		
物業發展權益	14,110,808	13,663,454

期內，第三級公允價值計量之變動如下：

	二零一八年 千元	二零一七年 (備註) 千元
於一月一日	13,663,454	13,388,882
分派	(180,000)	(555,793)
於損益／其他全面收益內確認之公允價值變動(備註)	627,354	130,365
淨公允價值變動	447,354	(425,428)
額外資金	—	700,000
於六月三十日／十二月三十一日	14,110,808	13,663,454

備註：由於應用香港財務報告準則第9條，物業發展權益的公允價值變動於損益內確認(見附註2(b))。

物業發展權益按貼現現金流模型計量之公允價值列帳。管理層於編製貼現現金流模型時，會根據過往表現、目前市況、發展及規劃計劃、營銷計劃及管理層對市場發展之預期及根據共同投資協議之條款而釐定未來現金流及適當之貼現率。任何重大假設之不利變化可能減少其公允價值。

本集團擁有一支向高級管理層匯報之團隊，以進行物業發展權益估值，作為財務報告用途。高級管理層及團隊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間相符。用於澳門T+T1地段及中國惠州市發展項目之模型之重大假設包括來自不可觀察之市場數據(包括澳門及中國內地住宅物業之市場平均售價)，按若干調整以反映該等因數對該發展項目之影響而修改所得之相關物業之估計售價。市場平均售價調整範圍為-10%至+10%。

公允價值計量與相關物業之售價調整正面關聯。於二零一八年六月三十日，倘本集團物業發展權益於T+T1地段及惠州市之相關物業(二零一七年十二月三十一日：所有相關物業)預期售價增加／減少5%，而其他所有變數維持不變，本集團之損益將會增加／減少354,217,000元／354,221,000元(二零一七年十二月三十一日：本集團之公允價值儲備將會增加／減少617,189,000元／671,191,000元)。

16 資本承擔

於報告期末，已簽訂合約但未撥備於財務報表內之資本承擔為62,818,000元(二零一七年十二月三十一日：25,486,000元)。

17 或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團為一間中國內地之合營企業提供之擔保金額約1,120,865,000元(二零一七年十二月三十一日：1,130,504,000元)，此乃相當於合共2,241,729,000元(二零一七年十二月三十一日：\$2,261,007,000元)有期貨款額之50%。該等融資額度於二零一八年六月三十日已使用之貸款額為1,067,490,000元(二零一七年十二月三十一日：1,076,670,000元)。

18 資產抵押

於二零一八年六月三十日，物業價值約21,506,258,000元(二零一七年十二月三十一日：20,744,286,000元)及1,082,490,000元(二零一七年十二月三十一日：15,000,000元)之銀行存款已按固定抵押予銀行，主要作為授予本集團銀行授信之保證。

19 重大關連人士交易

除上述之交易及結餘，本集團已訂立以下重大關連人士交易：

- (a) 保利達控股就本公司於中國天津市之綜合物業發展所需之責任作出履約保證之承擔。
- (b) 於二零一八年六月三十日，本集團就聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司及財務機構作出28,212,000元(二零一七年十二月三十一日：23,312,000元)之擔保。
- (c) 於二零一八年六月三十日，部份銀行貸款以保利達控股之附屬公司之物業、股份及擔保總價值2,845,500,000元(二零一七年十二月三十一日：2,845,500,000元)作抵押。
- (d) 於二零一八年六月三十日，貸款予合營企業219,500,000元(二零一七年十二月三十一日：219,500,000元)乃無抵押、帶息，利息乃以銀行貸款利率作參考之定息率計算及預期不會於一年內償還。期內，利息收入8,033,000元(二零一七年六月三十日止六個月：8,033,000元)已確認於損益內。於二零一八年六月三十日，應收合營企業款96,684,000元(二零一七年十二月三十一日：88,651,000元)及應付合營企業款737,161,000元(二零一七年十二月三十一日：743,500,000元)均無抵押、免息及須於要求時即時償還。

19 重大關連人士交易(續)

- (e) 於二零一八年六月三十日，貸款予聯營公司600,627,000元(二零一七年十二月三十一日：663,938,000元)無抵押、帶息(息率乃由股東決定)及預期不會於一年內償還。期內，利息收入2,790,000元(二零一七年六月三十日止六個月：13,326,000元)已確認於損益內之所佔聯營公司盈利。於二零一八年六月三十日，應收聯營公司款約人民幣839,600,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣794,000,000元)之累計利息收入並沒有被確認，乃由於本集團認為該款項於報告期末未能為本集團取得經濟利益。期內，利息收入及償還貸款予聯營公司60,534,000元(二零一七年六月三十日止六個月：824,681,000元)已轉撥作為償還部分最終控股公司貸款。
- (f) 於二零一八年六月二十二日，本集團與保利達控股訂立協議，以總代價2,110,242,000元建議收購保利達控股全資附屬公司所擁有之100%權益連同貸款轉讓。該附屬公司持有之資產乃位於中國上海市之兩個發展項目。於二零一八年六月三十日，已支付按金527,561,000元予保利達控股。
- (g) 於二零一八年六月二十二日，保利達資產控股有限公司(本集團擁有73.4%權益)之一間全資附屬公司與保利達控股訂立兩份協議，分別以總代價1,200,111,000元及644,378,000元建議收購保利達控股兩間全資附屬公司所擁有之50%及60%權益連同貸款轉讓。該等附屬公司持有之資產包括分別為位於中國中山市及珠海市之發展項目。於二零一八年六月三十日，已支付按金461,123,000元予保利達控股。
- (h) 應收同系附屬公司款180,000,000元乃來自物業發展權益分派。該款項均無抵押、免息及已於二零一八年六月三十日後償還。
- (i) 期內，保利達控股之附屬公司代本集團購入某些物業。於二零一八年六月三十日，該等物業總值為858,626,000元並由保利達控股之附屬公司代為託管。

20 比較數字

本集團於二零一八年一月一日初始應用香港財務報告準則第15條及第9條。根據所選的過渡法，比較資料不予重列。詳情見附註2會計政策之變動。

獨立核數師審閱報告



致九龍建業有限公司董事會
(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第14頁至第37頁九龍建業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的中期財務報告，此中期財務報告包括於二零一八年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合收益計算表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們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」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零一八年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

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

香港，二零一八年八月二十二日

其他資料

遵守企業管治守則

於二零一八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二零一七年年報內披露。

證券買賣政策

本公司已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)(上市規則附錄十)作為董事進行證券交易之行為守則。本公司已就所有董事於回顧期內任何未有遵守標準守則之行為作出查詢，所有董事均確認彼等已完全遵守標準守則所規定之標準。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。

董事資料之變動

根據上市規則第13.51B (1)條，有關須披露之本公司董事資料之變動如下：

- 司徒振中先生，本公司之獨立非執行董事，於二零一八年五月十五日獲委任為萬成集團股份有限公司(於二零一八年六月一日在香港聯合交易所上市)之獨立非執行董事，及於二零一八年五月十七日舉行之中國光大控股有限公司(「中國光大控股」，一間於香港聯合交易所上市之公司)股東週年大會結束後，退任中國光大控股之獨立非執行董事之職務。
- 下列董事的月薪調整自二零一八年七月一日起生效，詳情如下：

	二零一八年一月一日至 二零一八年六月三十日	自二零一八年七月一日
柯沛鈞先生	71,400港元	80,000港元
林勇禧先生	83,100港元	90,000港元
黎家輝先生	177,800港元	183,100港元
楊國光先生	190,400港元	194,200港元

除上述所披露者外，並無其他資料須根據上市規則第13.51B (1)條規定而作出披露。

根據上市規則第13.21條而作出之披露

於二零一八年六月三十日止六個月內，本公司概無須根據上市規則第13.21條而作出披露責任。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於二零一八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。

董事之權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，董事於本公司及保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）擁有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）（香港法例第571章）第352條須記錄於登記冊內，或根據標準守則須通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之股份權益如下：

1. 於本公司股份之好倉

姓名	權益性質	普通股數目	持股百分比 (附註1)	附註
柯為湘先生	信託成立人及受益人 公司	830,770,124		2
		277,500		3
		831,047,624	70.63%	
吳志文女士	信託受益人	830,770,124	70.61%	2
柯沛鈞先生	信託受益人 個人	830,770,124		2
		43,500		
		830,813,624	70.61%	
林勇禧先生	家族	830,770,124	70.61%	2及4
陸恭正先生	信託成立人及受益人	1,425,000	0.12%	5
黎家輝先生	個人	751,000	0.06%	
David John Shaw先生	個人 家族	133,500		6
		67,000		
		200,500	0.02%	
楊國光先生	個人	180,000	0.02%	

董事之權益及淡倉(續)

2. 於保利達資產股份之好倉

姓名	權益性質	普通股數目	持股百分比 (附註7)	附註
柯為湘先生	信託成立人及受益人	3,260,004,812	73.44%	8
吳志文女士	信託受益人	3,260,004,812	73.44%	8
柯沛鈞先生	信託受益人 個人	3,260,004,812 <u>7,000,000</u>		8
		3,267,004,812	73.60%	
林勇禧先生	家族 家族	3,260,004,812 <u>7,000,000</u>		8及9 10
		3,267,004,812	73.60%	
楊國光先生	個人	2,000,000	0.05%	
黎家輝先生	個人	430,000	0.01%	

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零一八年六月三十日之已發行普通股總數1,176,631,296股計算。
- (2) 該等股份權益由保利達控股國際有限公司之全資附屬公司Intellinsight Holdings Limited(「Intellinsight」)持有，而保利達控股國際有限公司由Ors Holdings Limited(「OHL」)全資擁有。OHL則由一項全權信託全資擁有，其受託人為滙豐國際信託有限公司。

鑒於柯為湘先生為信託的成立人，而該信託之全權信託對象包括柯為湘先生、吳志文女士(其配偶)、柯沛鈞先生(其兒子)及柯沛繁女士(其女兒及林勇禧先生之配偶)，他們均被視為於該信託所持有之同一批股份中擁有權益。
- (3) 該等股份權益由China Dragon Limited持有，而柯為湘先生全資擁有該公司。
- (4) 基於林勇禧先生之配偶為信託之其中一名全權信託對象，他被視為擁有該等股份之權益。
- (5) 該等股份權益由全權信託擁有，而陸恭正先生分別為該等信託之成立人及受益人。
- (6) 該等股份權益由David John Shaw先生之已去世配偶持有，而該等股份為她的遺產之一部分。
- (7) 持股百分比乃根據保利達資產於二零一八年六月三十日之已發行普通股總數4,438,967,838股計算。保利達資產為本公司之相聯法團。

董事之權益及淡倉(續)

2. 於保利達資產股份之好倉(續)

附註：(續)

- (8) 就保利達資產3,260,004,812股股份之四項提述乃指由本公司全資附屬公司Marble King International Limited持有之同一批股份。基於上述附註(2)所述，柯為湘先生、吳志文女士、柯沛鈞先生及柯沛榮女士被視為擁有本公司股份之權益，因此，同時被視為擁有保利達資產股份之權益。
- (9) 林勇禧先生透過其配偶於本公司之權益，被視為擁有該等保利達資產股份之權益。
- (10) 該等保利達資產股份之權益由林勇禧先生之配偶持有。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等擁有或被視作擁有之權益或淡倉)，或擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司所保存登記冊內，或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東權益

於二零一八年六月三十日，股東(本公司董事及最高行政人員除外)在本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第336條已登記於本公司所保存登記冊內之權益或淡倉如下：

名稱	權益性質	普通股數目	持股百分比 (附註1)	附註
滙豐國際信託有限公司	受託人	831,617,074	70.68%	
Ors Holdings Limited	公司	830,770,124	70.61%	2

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零一八年六月三十日之已發行普通股總數1,176,631,296股計算。
- (2) 該等股份權益由在標題為「董事之權益及淡倉」一節中附註(2)所述之Intellinsight持有。

所有上述披露的權益均為於本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，本公司並無獲悉任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司之股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉，或擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司所保存登記冊內之任何權益或淡倉。

人力資源及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，集團共聘用860名僱員(二零一七年十二月三十一日：864名僱員)，其中588名為香港員工、144名為中國大陸員工及128名為其他地方的員工。期內，員工總成本減少至1.23億港元(二零一七年六月三十日：1.28億港元)。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酌情給予花紅，以吸納、激勵及挽留人才。

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

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

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一八年十一月二十七日(星期二)至二零一八年十一月二十八日(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及特別股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零一八年十一月二十六日(星期一)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。

企業公民

本公司致力提升企業公民意識，自二零零七年起已成為世界自然基金會香港分會公司會員，並且繼續支持其保育及教育工作。

除作出慈善捐款外，我們亦有參與由世界自然基金會香港分會舉辦之「地球一小時2018」，並於二零一八年股東週年大會上致送予每位出席之股東一份「慈善曲奇」。



此外，本公司榮獲香港社會服務聯會頒發「5年Plus商界展關懷」標誌，以表彰我們在履行企業社會責任方面之承諾及成就。

審閱中期業績

本公司之審核委員會已審閱集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告。集團之獨立核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)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」規定對中期財務報告進行審閱，其審閱報告列載於本中期報告的第38頁內。





www.kdc.com.hk

