



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 34



2017
interim report
中期報告



*Kowloon Development
Company Limited*

九龍建業有限公司

Kowloon Development Company Limited (Stock Code: 34) has been pursuing a three-tier development strategy in the Greater China region, with its core property business in the Hong Kong and Mainland China markets, and carrying out its Macau property business through its 73.4%-owned listed subsidiary, Polytec Asset Holdings Limited (Stock Code: 208). The Group is now well positioned in all three markets, with its attributable landbank amounting to approximately 4.5 million sq m. It is committed to enhancing its competitive advantages and to become one of the few listed companies in Hong Kong to have capacity to grow significantly in all three markets.

九龍建業有限公司(股份代號：34)一直在大中華地區奉行三線發展策略，核心業務為香港及中國大陸市場之地產業務，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。集團目前在區內三大市場作出卓越部署，其應佔土地儲備約為4,500,000平方米，並致力提升本身之競爭優勢，目標成為少數能夠在三大市場取得顯著增長之香港上市公司之一。

Artist's Impression of 63 Pokfulam (Hong Kong)
63 Pokfulam (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
34	獨立核數師審閱報告
35	其他資料

63 Pokfulam (香港)
之電腦構想圖



公司資料

董事會及委員會

董事會

執行董事

柯為湘(主席)

黎家輝

柯沛鈞

林勇禧

非執行董事

吳志文

楊國光

獨立非執行董事

李國星

陸恭正

司徒振中

David John Shaw

委員會

執行委員會

柯為湘(主席)

黎家輝

柯沛鈞

林勇禧

楊國光

審核委員會

李國星(主席)

陸恭正

司徒振中

楊國光

提名委員會

柯為湘(主席)

陸恭正

David John Shaw

薪酬委員會

司徒振中(主席)

黎家輝

李國星

陸恭正

公司及股東資料

公司秘書

李權超

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

李權超

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

公司及股東資料(續)

主要往來銀行

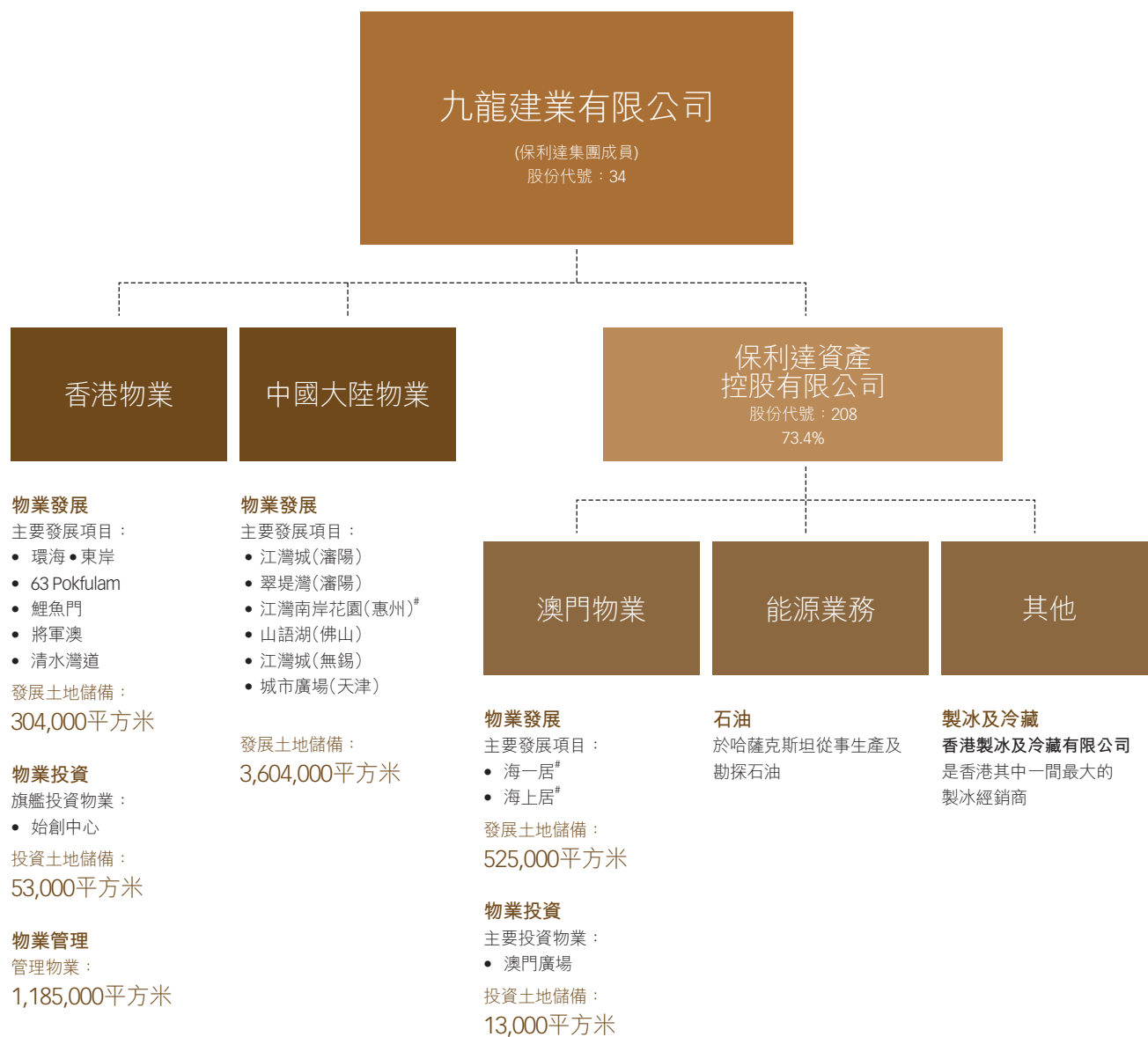
澳新銀行
中國銀行
交通銀行
東亞銀行
集友銀行
創興銀行
恒生銀行
中國工商銀行
南洋商業銀行
渣打銀行
大華銀行

二零一七年中期業績財政日曆

中期業績公佈	二零一七年八月二十三日
中期股息除息日	二零一七年十一月二十三日
暫停辦理股份過戶登記	二零一七年十一月二十七日至 二零一七年十一月二十八日 (包括首尾兩天在內)
派付中期股息	二零一七年十二月十三日

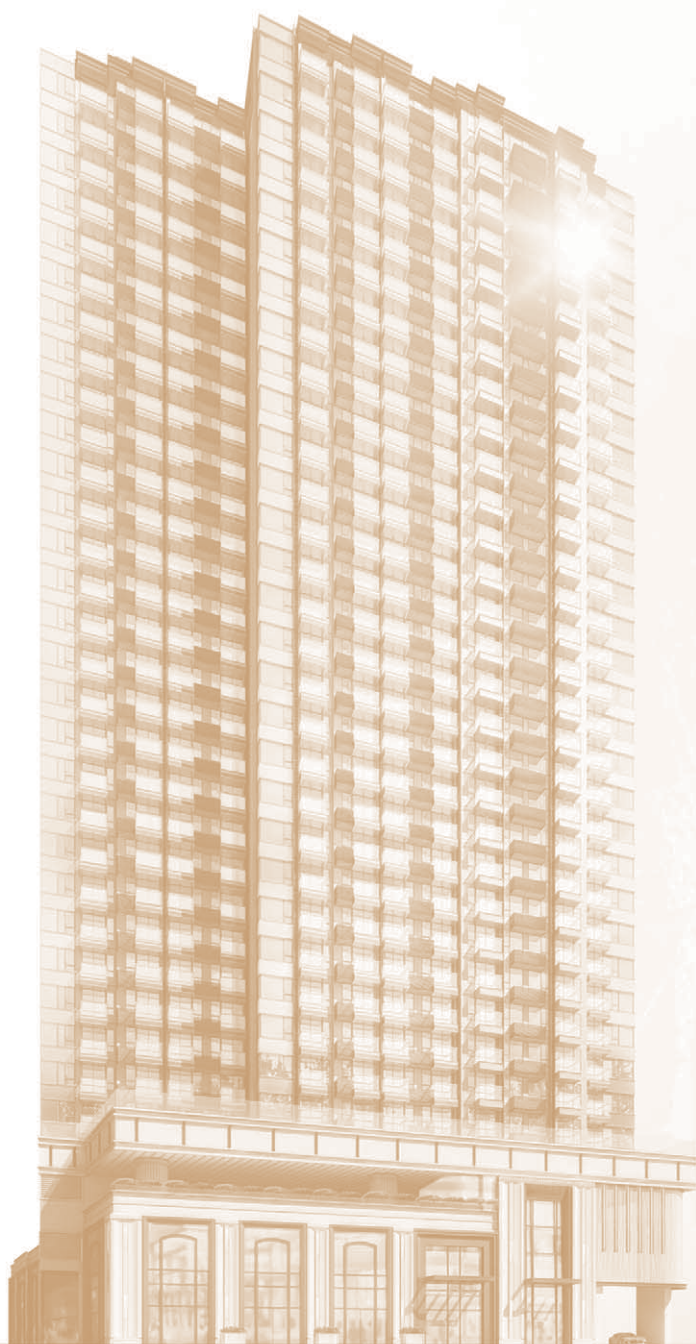


集團業務架構



[#] 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。

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)。

環滙·東岸(香港)
之電腦構想圖

主席報告

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)。

市場概況及業務回顧(續)

發展物業銷售(續)

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。

市場概況及業務回顧(續)

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	集團 所佔權益	建築進度	預計 完工日期
					總樓面 面積約數 [*] (平方米)			
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

市場概況及業務回顧(續)

物業發展(續)

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。

市場概況及業務回顧(續)

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。

結算日後事項

正如二零一七年六月二十二日所公佈，本公司與Greatpath Group Limited及Max Great Investments Limited訂立兩份買賣協議，以收購思圖投資有限公司^o(「思圖」)之15%及5%股本權益連同轉讓股東貸款，總代價分別約為164,300,000港元及約為54,800,000港元，於完成交易時按每股8.44港元分別配發及發行19,462,516股及6,487,505股本公司股本中之股份作為應付予賣方之代價。兩宗交易已於二零一七年七月十九日成功完成，而集團透過思圖之附屬公司保利達地產(無錫)有限公司(「保利達無錫」)，現全資擁有位於中國大陸無錫商業中心區的崇安區之發展項目(總地盤面積及樓面面積分別約為68,833平方米及約為404,400平方米)，並控制保利達無錫之整個董事會。

^o 僅供識別

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，得到各董事仝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。



主席
柯為湘

香港，二零一七年八月二十三日

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年初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，集團面對人民幣匯率波動之風險。集團以人民幣借貸以及從中國內地發展項目產生之人民幣收入將可作為自然對沖人民幣之匯率風險。

至於集團於哈薩克斯坦之石油業務，因大部份經營費用及資本性支出均以哈薩克斯坦當地貨幣堅戈計算，而絕大部分收入則以美元計算，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港元有期貨款額之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。



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	
		二零一七年 千元 (未經審核)	二零一六年 千元 (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	8	49,495	(10,832)
經營盈利		388,571	284,510
財務成本	4(a)	(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	4	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元	0.25元

第20頁至第33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	
	二零一七年 千元 (未經審核)	二零一六年 千元 (未經審核)
本期盈利	431,734	298,899
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	80,362	(116,150)
	249,018	(446,028)
本期全面收益總計	680,752	(147,129)
下列人士應佔：		
公司股權持有人	629,390	(70,553)
非控股權益	51,362	(76,576)
本期全面收益總計	680,752	(147,129)

第20頁至第33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	於二零一七年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零一六年十二月三十一日 千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	11,747,612	11,600,514
物業、機械及設備	9	763,505	780,012
石油開採資產	9	47,656	48,156
物業發展權益	10	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	12	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	11	12,677,349	12,083,996
營業應收帳款及其他應收款	12	1,409,572	1,797,498
各項貸款	12	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
流動負債			
營業應付帳款及其他應付款	13	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
		11,333,980	8,723,659
流動資產淨值		4,091,418	6,065,503
資產總額減流動負債		35,626,793	37,848,586

綜合財務狀況表

(以港幣計算)

	附註	於二零一七年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零一六年十二月三十一日 千元 (經審核)
非流動負債			
最終控股公司貸款	14	105,463	1,534,546
同系附屬公司貸款	14	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
		8,312,178	10,757,702
資產淨值		27,314,615	27,090,884
股本及儲備金			
股本		8,417,472	8,417,472
儲備金		15,342,845	15,162,221
公司股權持有人應佔權益總額		23,760,317	23,579,693
非控股權益		3,554,298	3,511,191
權益總額		27,314,615	27,090,884

董事會於二零一七年八月二十三日批准及授權刊發。

第20頁至第33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)

	公司股權持有人應佔						非控股權益 千元	權益總額 千元
	股本 千元	資本儲備金 千元	公允價值 儲備金 千元	滙兌儲備金 千元	保留盈利 千元	合計 千元		
於二零一六年一月一日	8,417,472	416	2,173,694	526,509	11,776,059	22,894,150	3,209,461	26,103,611
截至二零一六年六月三十日止六個月 之權益變動								
本期盈利	-	-	-	-	290,979	290,979	7,920	298,899
其他全面收益	-	-	(172,785)	(188,747)	-	(361,532)	(84,496)	(446,028)
全面收益總計	-	-	(172,785)	(188,747)	290,979	(70,553)	(76,576)	(147,129)
已批准之上年度股息 已付/應付非控股權益股息	-	-	-	-	(425,752)	(425,752)	-	(425,752)
	-	-	-	-	-	-	(8,845)	(8,845)
於二零一六年六月三十日及七月一日	8,417,472	416	2,000,909	337,762	11,641,286	22,397,845	3,124,040	25,521,885
截至二零一六年十二月三十一日 止六個月之權益變動								
本期盈利	-	-	-	-	655,758	655,758	365	656,123
其他全面收益	-	-	1,117,098	(349,365)	-	767,733	389,144	1,156,877
全面收益總計	-	-	1,117,098	(349,365)	655,758	1,423,491	389,509	1,813,000
已批准之本年度股息 已付/應付非控股權益股息	-	-	-	-	(241,643)	(241,643)	-	(241,643)
	-	-	-	-	-	-	(2,358)	(2,358)
於二零一六年十二月三十一日	8,417,472	416	3,118,007	(11,603)	12,055,401	23,579,693	3,511,191	27,090,884
(未經審核)								
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 已付/應付非控股權益股息	-	-	-	-	(448,766)	(448,766)	-	(448,766)
	-	-	-	-	-	-	(8,255)	(8,255)
於二零一七年六月三十日	8,417,472	416	3,174,530	152,534	12,015,365	23,760,317	3,554,298	27,314,615

於二零一七年六月三十日，非控股權益貸款2,793,000元(二零一六年十二月三十一日：2,873,000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33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	
	二零一七年 千元 (未經審核)	二零一六年 千元 (未經審核)
經營業務(所耗)/所得現金淨額	(515,739)	1,146,772
投資項目所耗現金淨額	(16,139)	(216,494)
融資項目		
提取銀行貸款	2,301,000	1,813,528
其他融資項目現金流	(1,343,460)	(2,347,966)
融資項目所得/(所耗)現金淨額	957,540	(534,438)
現金及現金等價物增加淨額	425,662	395,840
於一月一日現金及現金等價物	788,964	1,169,006
滙率變動之影響	3,514	(2,419)
於六月三十日現金及現金等價物	1,218,140	1,562,427
於六月三十日現金及現金等價物之分析		
現金及銀行結餘	1,218,140	1,569,872
減：超過三個月到期之銀行存款	-	(7,445)
現金及現金等價物	1,218,140	1,562,427

第20頁至第33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。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及揀選附註解釋，附註包括自二零一六年度財務報表後，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。

載入中期財務報告中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

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	-	-	

	截至二零一六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	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	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	46,960,773							
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	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	46,572,245							
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 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	
	二零一七年 千元	二零一六年 千元
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(備註)	(34,144)	(38,246)
	66,973	74,491
減：包括於其他經營費用之利息支出	-	(8,386)
	66,973	66,105

備註：撥充成本之借貸成本在香港乃按年利率1.42%–2.15%(二零一六年六月三十日止六個月：1.20%–1.78%)計算，在中國內地則按年利率5.90%(二零一六年六月三十日止六個月：5.50%–6.65%)計算。

(b) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千元	二零一六年 千元
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	(163,532)	(157,211)
租金收入	(177,962)	(169,388)
減：支出	14,430	12,177
折舊及攤銷(備註)	17,726	25,188
利息收入	(26,499)	(30,717)

備註：銷售成本包括9,521,000元(二零一六年六月三十日止六個月：16,544,000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	
	二零一七年 千元	二零一六年 千元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	37,463	37,171
— 香港以外	30,011	13,329
土地增值稅	67,474	50,500
遞延稅項	2,988	19,338
	(67)	(33,764)
	70,395	36,074

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%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408,730,000元(二零一六年六月三十日止六個月：290,979,000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

(a) 中期應佔股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千元	二零一六年 千元
期末後宣派之中期股息每股0.22元 (二零一六年六月三十日止六個月：0.21元)	258,859	241,643

於期末後宣派之中期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	
	二零一七年 千元	二零一六年 千元
於期內獲批准之上財政年度之末期股息每股0.39元 (二零一六年六月三十日止六個月：0.37元)	448,766	425,752

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二零一七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。

本集團之發展中投資物業於公允價值可首次可靠計量時或物業之完成日(以較先日期者)，按公允價值列帳。於二零一七年六月三十日，發展中投資物業按公允價值3,174,232,000元(二零一六年十二月三十一日：3,044,184,000元)入帳。

二零一七年六月三十日止六個月之重估收益49,495,000元(二零一六年六月三十日止六個月：虧損10,832,000元)及相關遞延稅項14,555,000元(二零一六年六月三十日止六個月：遞延稅項貸方13,639,000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

於二零一七年六月三十日，本集團擁有524,772,000元(二零一六年十二月三十一日：533,652,000元)之石油生產資產(包括在物業、機械及設備)及47,656,000元(二零一六年十二月三十一日：48,156,000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，例如未來原油價格、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。

原油價格以市場預期作假設。於二零一七年六月三十日，倘使用在評估時之估計原油價格增加／減少20%(二零一六年十二月三十一日：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272,816,000元／294,853,000元(二零一六年十二月三十一日：285,252,000元／269,746,000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(二零一六年十二月三十一日：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59,815,000元／66,991,000元(二零一六年十二月三十一日：54,421,000元／61,203,000元)。

10 物業發展權益

物業發展權益乃指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內地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。

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。

10 物業發展權益(續)

用作計算於P地段物業發展權益公允價值之貼現現金流模型的其中一個主要假設是其完成日期。於二零一七年六月三十日，倘P地段發展項目之完成日期延遲一年(二零一六年十二月三十一日：一年)，而其他所有變數維持不變，物業發展權益之公允價值儲備將會減少695,550,000元(二零一六年十二月三十一日：698,807,000元)。

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。

期內，根據其中一項與保利達控股簽訂有關發展惠州發展項目之共同投資協議，物業發展權益所收款作出55,793,000元(二零一六年六月三十日止六個月：無)之分派。期內，物業發展權益分派之收入55,793,000元(二零一六年六月三十日止六個月：無)已確認於收益計算表內。

11 存貨

	於二零一七年 六月三十日 千元	於二零一六年 十二月三十一日 千元
未來發展土地	13,003	12,994
發展中物業	11,143,645	9,636,247
待售物業	1,508,546	2,420,246
可買賣貨品及消耗品	12,155	14,509
	12,677,349	12,083,996

預期於一年後收回之未來發展土地及發展中物業款分別為13,003,000元(二零一六年十二月三十一日：12,994,000元)及8,698,567,000元(二零一六年十二月三十一日：8,277,000,000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／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：

	於二零一七年 六月三十日 千元	於二零一六年 十二月三十一日 千元
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

本集團預期於一年後收回應收帳款及預付款為326,898,000元(二零一六年十二月三十一日：280,781,000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：

	於二零一七年 六月三十日 千元	於二零一六年 十二月三十一日 千元
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

14 最終控股公司及同系附屬公司貸款

最終控股公司及同系附屬公司貸款均無抵押、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

	於二零一七年 六月三十日 千元	於二零一六年 十二月三十一日 千元
資產		
第三級		
物業發展權益	13,466,816	13,388,882

期內，第一級與第二級之間之財務工具沒有重大之轉撥。

期內，第三級公允價值計量之變動如下：

	於二零一七年 六月三十日 千元	於二零一六年 十二月三十一日 千元
於一月一日	13,388,882	12,114,871
已確認於其他全面收益之公允價值變動	133,727	1,274,011
分派	(55,793)	—
於六月三十日/十二月三十一日	13,466,816	13,388,882

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。

15 財務工具之公允價值計量(續)

本集團擁有一個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。該模型所使用之重大假設包括來自可觀察之市場數據(包括澳門及中國內地住宅物業之市場平均售價)，按若干調整以反映該等因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。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。於二零一七年六月三十日，倘本集團被分類為非流動資產之物業發展權益之相關售價增加/減少5%，而其他所有變數維持不變，本集團之公允價值儲備將會增加/減少720,000,000元/711,248,000元(二零一六年十二月三十一日：590,851,000元/590,852,000元)。

16 資本承擔

於報告期末，已簽訂合約但未撥備之資本承擔為28,319,000元(二零一六年十二月三十一日：29,891,000元)。

17 或然負債

於二零一七年六月三十日，本集團為一間中國內地之合營企業提供之擔保金額為846,852,000元(二零一六年十二月三十一日：1,011,727,000元)，此乃相當於合共1,693,705,000元(二零一六年十二月三十一日：\$2,023,453,000元)有期貨款額之50%。該等融資額度於二零一七年六月三十日已使用之貸款額為1,417,181,000元(二零一六年十二月三十一日：1,755,150,000元)。

18 資產抵押

於二零一七年六月三十日，物業價值20,088,350,000元(二零一六年十二月三十一日：18,678,732,000元)及15,000,000元(二零一六年十二月三十一日：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一般銀行信貸額之擔保。

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) 於二零一七年六月三十日，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21,707,000元(二零一六年十二月三十一日：24,727,000元)之擔保。
- (c) 於二零一七年六月三十日，部份銀行貸款以保利達控股之同系附屬公司之物業、股份及擔保總價值4,595,500,000元(二零一六年十二月三十一日：1,750,000,000元)作抵押。
- (d) 於二零一七年六月三十日，貸款予合營企業219,500,000元(二零一六年十二月三十一日：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。於二零一七年六月三十日，應收合營企業款80,485,000元(二零一六年十二月三十一日：72,452,000元)及應付合營企業款716,080,000元(二零一六年十二月三十一日：694,793,000元)均無抵押、免息及須於要求時即時償還。
- (e) 於二零一七年六月三十日，貸款予聯營公司762,396,000元(二零一六年十二月三十一日：1,543,784,000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，已確認於損益中之利息收入為13,326,000元(二零一六年六月三十日止六個月：35,034,000元)。於二零一七年六月三十日，應收聯營公司款約人民幣1,124,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,060,000,000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。

20 結算日後非調整事項

於二零一七年六月二十二日，本集團與Ideaplan Investments Limited(「Ideaplan」，為本集團擁有80%權益之附屬公司)之非控股權益股東簽訂買賣協議，以總代價約219,100,000元收購Ideaplan餘下20%權益及股東貸款。代價是以本公司發行共25,950,021股股份並按每股8.44元為發行價配發。此項交易已於二零一七年七月十九日完成。

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33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二零一七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，使我們相信於二零一七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，二零一七年八月二十三日

其他資料

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。

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：

1. 李國星先生，本公司之獨立非執行董事，自中國光大國際有限公司(「中國光大國際」，一間於香港聯合交易所上市之公司)於二零一七年五月二十四日舉行之股東週年大會結束後，辭任中國光大國際之獨立非執行董事職務。
2. 下列董事的月薪調整自二零一七年七月一日起生效，詳情如下：

	二零一七年一月一日至 二零一七年六月三十日	自二零一七年七月一日
柯沛鈞	70,000港元	71,400港元
林勇禧	76,900港元	83,100港元
黎家輝	171,000港元	177,800港元
楊國光	186,700港元	190,400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

於二零一七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。

董事之權益及淡倉

於二零一七年六月三十日，董事於本公司及保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）擁有根據香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）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	信託成立人及受益人 公司	830,770,124		2
		277,500		3
		831,047,624	72.22%	
吳志文	信託受益人	830,770,124	72.20%	2
柯沛鈞	信託受益人 個人	830,770,124		2
		43,500		
		830,813,624	72.20%	
林勇禧	家族	830,770,124	72.20%	2及4
陸恭正	信託成立人及受益人	1,425,000	0.12%	5
黎家輝	個人	751,000	0.07%	
David John Shaw	個人 家族	133,500		6
		67,000		
		200,500	0.02%	
楊國光	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	信託成立人及受益人	3,260,004,812	73.44%	8
吳志文	信託受益人	3,260,004,812	73.44%	8
柯沛鈞	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	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	個人	2,000,000	0.05%	
黎家輝	個人	430,000	0.01%	

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零一七年六月三十日之已發行普通股總數1,150,681,275股計算。
- (2) 該等股份權益由保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)之全資附屬公司Intellinsight Holdings Limited(「Intellinsight」)持有，而保利達控股由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(其妻子)、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先生之配偶持有。
- (7) 持股百分比乃根據保利達資產於二零一七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)，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，於二零一七年六月三十日，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

於二零一七年六月三十日，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	832,016,474	72.30%	2
Ors Holdings Limited	公司	830,770,124	72.19%	3

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零一七年六月三十日之已發行普通股總數1,150,681,275股計算。
- (2) 據本公司所得的資料及在已定載於本表內根據證券及期貨條例登記於本公司登記冊內的記錄之後，股份曾有變動但無須根據證券及期貨條例於二零一七年六月三十日作出披露。滙豐國際信託有限公司被視為於本公司的831,617,074股股份中擁有權益，該等權益包括在標題為「董事之權益及淡倉」一節中附註(2)所描述之公司所擁有之股份。
- (3) 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)所描述之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，於二零一七年六月三十日，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

於二零一七年六月三十日，集團共聘用970名僱員(二零一六年十二月三十一日：941名僱員)，其中573名為香港員工、185名為中國大陸員工及212名為其他地方的員工。員工人數的增加主要是配合業務的增長。期內員工總成本增加至1.28億港元(二零一六年六月三十日：1.06億港元)，是由於二零一六年七月之薪酬調整及員工人數增加所致。僱員之薪酬水平具有競爭力，並會因應集團之業績和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，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，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。

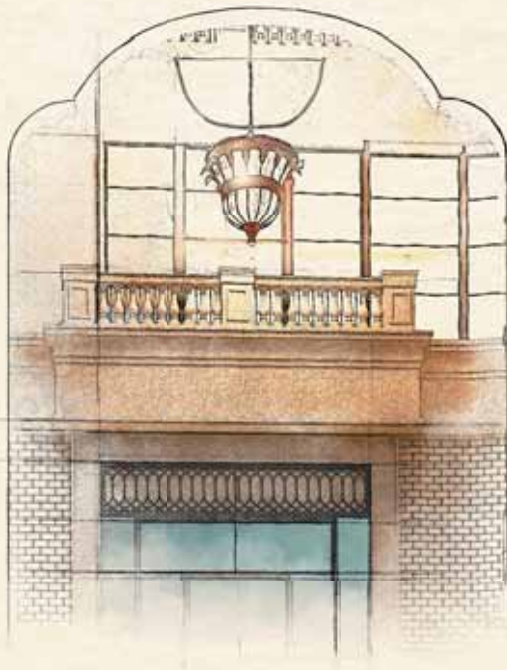
除作出慈善捐款外，我們亦有參與由世界自然基金會香港分會主辦之「地球一小時2017」。



此外，本公司榮獲香港社會服務聯會頒發「五年Plus商界展關懷」標誌，以肯定我們在履行企業社會責任方面之成就。

審閱中期業績

本公司之審核委員會已審閱集團截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告。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」規定對中期財務報告進行審閱，其審閱報告列載於本中期報告的第34頁內。



www.kdc.com.hk

