

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分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)

二零一八年中中期業績公佈

摘要

- 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。

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）。

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。

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
鯉魚門	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

在規劃及發展之主要中物業項目 (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	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。

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。

中期業績

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及二零一七年之比較數字如下：

綜合收益計算表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (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)
物業發展權益之公允價值變動	9	447,354	–
投資物業之公允價值變動		291,582	49,495
經營盈利		1,037,465	388,571
財務成本	4	(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		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港元	0.36港元

綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
本期盈利	<u>1,232,961</u>	<u>431,734</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	(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	<u>(38,799)</u>	<u>80,362</u>
	<u>(68,972)</u>	<u>249,018</u>
本期全面收益總計	<u>1,163,989</u>	<u>680,752</u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	991,057	629,390
非控股權益	<u>172,932</u>	<u>51,362</u>
本期全面收益總計	<u>1,163,989</u>	<u>680,752</u>

綜合財務狀況表

		於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		10,724,060	10,313,500
物業、機械及設備	8	529,669	541,625
石油開採資產	8	27,902	28,175
物業發展權益	9	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	10	300,028	-
各項貸款	10	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		15,638,035	14,440,005
物業發展權益	9	1,100,381	1,264,017
營業應收帳款及其他應收款	10	1,777,390	1,072,018
各項貸款	10	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

	附註	於二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
營業應付帳款及其他應付款	11	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
		<u>14,526,435</u>	<u>13,069,925</u>
流動資產淨值		<u>6,512,758</u>	<u>6,470,489</u>
資產總額減流動負債		37,541,240	36,016,592
非流動負債			
最終控股公司貸款		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
		<u>8,612,026</u>	<u>7,719,624</u>
資產淨值		<u>28,929,214</u>	<u>28,296,968</u>
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		<u>3,538,425</u>	<u>3,391,285</u>
權益總額		<u>28,929,214</u>	<u>28,296,968</u>

附註

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。

公佈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（「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。

千港元

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 千港元	重新分類 千港元	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 千港元
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 (附註(i))	-	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 (附註(i))	13,663,454	(13,663,454)	-

附註：

- (i) 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、中國大陸及澳門之法律監管環境，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)

於二零一八年六月三十日

	物業發展						
	綜合 千港元	香港 千港元	中國內地 千港元	澳門 千港元	物業投資 千港元	石油 千港元	其他 千港元
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

	物業發展						
	綜合 千港元	香港 千港元	中國內地 千港元	澳門 千港元	物業投資 千港元	石油 千港元	其他 千港元
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 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
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	(72,747)	(34,144)
	89,527	66,973

5 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本期稅項		
利得稅準備		
– 香港	21,779	37,463
– 香港以外	1,477	30,011
	<u>23,256</u>	<u>67,474</u>
土地增值稅	3,190	2,988
遞延稅項	8,086	(67)
	<u>34,532</u>	<u>70,395</u>

於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%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1,059,462,000港元（二零一七年六月三十日止六個月：408,730,000港元）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 千港元	二零一七年 千港元
期末後宣派之中期股息每股0.22港元 （二零一七年六月三十日止六個月：0.22港元）	258,859	258,859

7 股息 (續)

(b) 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。

8 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港元 (二零一七年十二月三十一日：309,402,000港元) 之石油生產資產 (包括在物業、機械及設備) 及27,902,000港元 (二零一七年十二月三十一日：28,175,000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。

9 物業發展權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 (備註) 千港元
於一月一日	13,663,454	13,388,882
分派	(180,000)	(555,793)
已確認於損益／其他全面收益之公允價值變動 (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
代表：		
非流動資產	13,010,427	12,399,437
流動資產	1,100,381	1,264,017
	14,110,808	13,663,454

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

9 物業發展權益（續）

物業發展權益為本集團根據與最終控股公司及其兩間全資附屬公司簽訂之共同投資協議，於澳門黑沙環新填海區P地段及T+T1地段及中國內地惠州市之物業發展權益。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，給予本集團來自物業發展項目之現金流作為回報。相關之資金安排及共同投資協議之其他主要條款已披露於二零零六年五月二十三日及二零一三年十月三十日之公司通函內。物業發展權益於報告期末按公允價值列帳。

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，而不需對物業擁有人作出任何賠償。由於澳門特別行政區政府對該項目發展所需發出之審批及許可證有所延誤，導致該項目直至二零一四年八月才能開始動工。因此，該項目未能於到期日前竣工而所有建築工程現已暫停。延長到期日之申請已向澳門特別行政區政府遞交。惟該申請已被澳門特別行政區政府相關部門拒絕。

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

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。

9 物業發展權益 (續)

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港元之分派（二零一七年六月三十日止六個月：保利達控股就有關惠州之物業發展項目作出55,793,000港元之分派）。期內，物業發展權益收入之分派180,000,000港元（二零一七年六月三十日止六個月：55,793,000港元）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港元（二零一七年十二月三十一日：1,264,017,000港元）預期將於一年內收回，故分類為流動資產。

10 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 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
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
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
	3,063,270	2,076,454
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
代表：		
非流動資產	1,258,520	978,265
流動資產	1,804,750	1,098,189
	<hr/>	<hr/>
	3,063,270	2,076,454
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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，以便將任何與應收款及各項貸款有關之信貸風險減至最低。

於二零一八年六月三十日，公用事業及其他按金包括支付予最終控股公司之建議收購最終控股公司三間全資附屬公司之若干權益以連同從最終控股公司之貸款轉讓總額為 988,684,000 港元(二零一七年十二月三十一日：無)之按金，其中 300,028,000 港元分類為非流動資產。

九龍建業有限公司 - 中期業績公佈
二零一八年八月二十二日

11 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 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
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	3,473,568	2,869,280
	5,591,938	4,796,620

財務回顧

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售款。

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內地之上海、中山及珠海之物業發展項目。截至二零一八年六月三十日，總訂金合共繳付約 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，集團面對人民幣滙率波動之風險。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，而絕大部份收入則以美元計算，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。

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。

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。

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。

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製載有所需全面資料之二零一八年中中期報告，並將於二零一八年九月二十七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，二零一八年八月二十二日

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。