



INTERIM REPORT
中期報告 2021



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

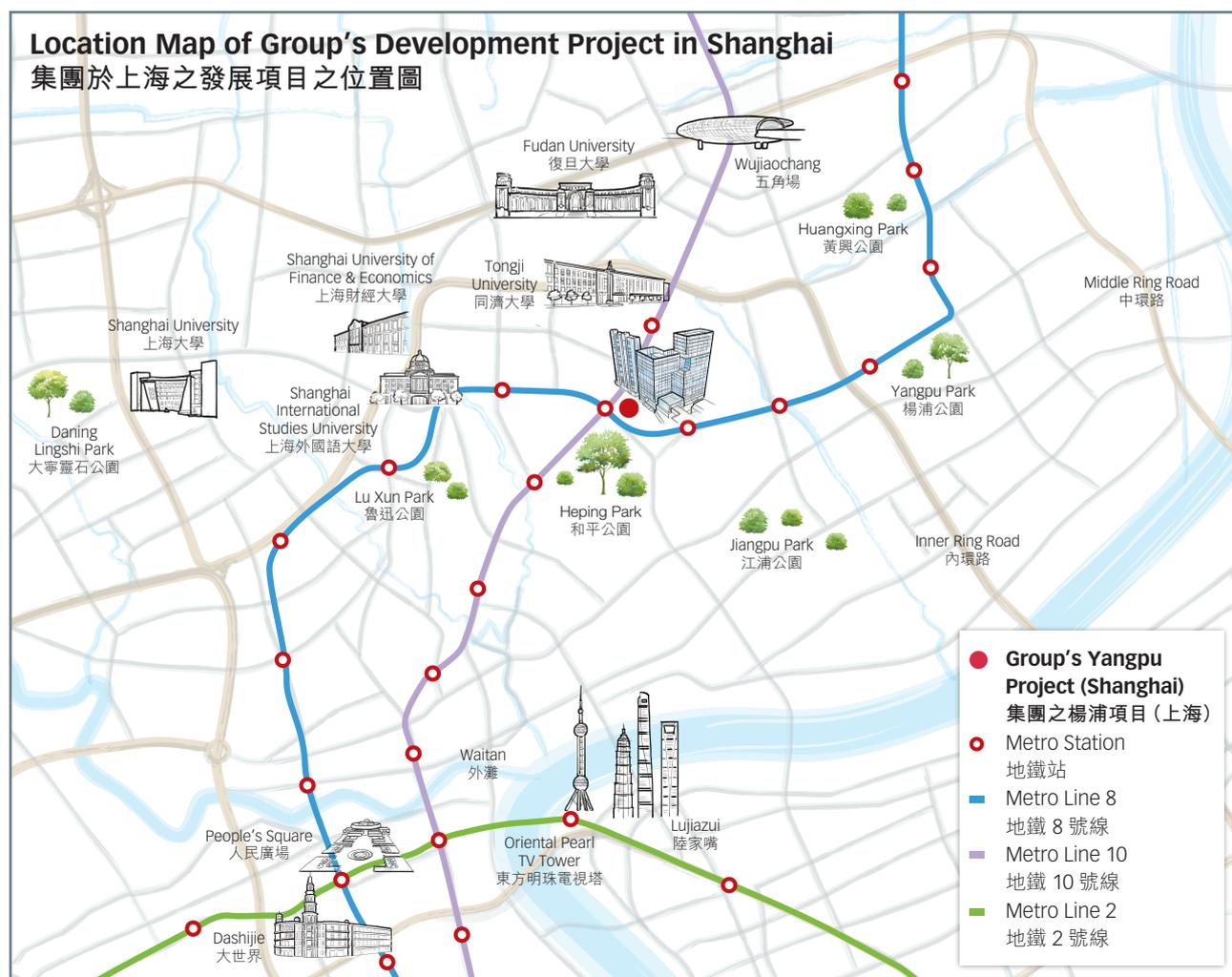
Stock Code 股份代號: 34

Kowloon Development Company Limited

九龍建業有限公司

Kowloon Development Company Limited (Stock Code: 34) has been engaged in property investment and investment holding with the operation of its business mainly in Hong Kong since its establishment. It has substantially broadened the areas of its business activity since the Polytec group gained the control of it in 2002. The Group is principally engaged in property development, property investment and property management in Hong Kong and Mainland China. It is determinedly committed to enhancing its competitive position, with its landbank amounting to approximately 3.6 million sq m of attributable gross floor area in Hong Kong and Mainland China as at 30 June 2021. The Group is also engaged in financial investments and investment holding.

九龍建業有限公司(股份代號：34)自成立以來一直從事物業投資及投資控股業務，其業務主要於香港營運。本公司自保利達集團於二零零二年入主起便大幅擴闊其業務範圍，集團主要於香港及中國大陸從事物業發展、物業投資及物業管理業務。集團致力提升本身之競爭優勢，截至二零二一年六月三十日，其於香港及中國大陸土地儲備之應佔總樓面面積約3,600,000平方米。集團亦從事金融投資及投資控股業務。



目錄

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



楊浦項目(上海)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
於《財務匯報局條例》下的
註冊公眾利益實體核數師

授權代表

黎家輝先生
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
網址 : www.kdc.com.hk
電子郵件 : enquiry@kdc.com.hk

股份代號

香港聯合交易所有限公司 : 34

主要往來銀行

中國銀行
交通銀行
東亞銀行
中國建設銀行
創興銀行
星辰銀行
恒生銀行
上海農商銀行
渣打銀行
大華銀行

二零二一年中期業績財政日曆

中期業績公告	二零二一年八月十八日
中期股息除息日	二零二一年十一月十一日
暫停辦理股份過戶登記	二零二一年十一月十五日至 二零二一年十一月十六日 (包括首尾兩天在內)
派付中期股息	二零二一年十二月一日

集團業務架構



摘要

- 集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核本公司股東應佔純利上升至6.19億港元，二零二零年同期則為5.75億港元，增加7.7%。
- 經扣除除稅後集團投資物業之重估變動及物業發展權益之公允價值變動後，基於回顧期內未有新發展項目可入帳，故集團於二零二一年上半年之本公司股東應佔基礎純利大幅下降至3.12億港元，二零二零年同期則為10.09億港元，減少69.1%。二零二一年之每股基礎中期淨盈利為0.27港元，二零二零年則為0.86港元。
- 二零二一年之中期股息每股為0.25港元(二零二零年：0.24港元)。



主席報告

中期業績及股息

集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核本公司股東應佔純利上升至6.19億港元，二零二零年同期則為5.75億港元，增加7.7%。二零二一年之每股中期盈利為0.53港元，二零二零年同期則為0.49港元。

經扣除除稅後集團投資物業之重估變動及物業發展權益之公允價值變動後，基於回顧期內未有新發展項目可入帳，故集團於二零二一年上半年之本公司股東應佔基礎純利大幅下降至3.12億港元，二零二零年同期則為10.09億港元，減少69.1%。二零二一年之每股基礎中期淨盈利為0.27港元，二零二零年則為0.86港元。

董事會已宣佈派發二零二一年中期股息每股為0.25港元(二零二零年：0.24港元)。中期股息將於二零二一年十二月一日(星期三)派付予於二零二一年十一月十六日(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

儘管香港仍受COVID-19疫情影響，由於港元和美元掛勾的關係，美國的量寬和低息的經濟政策亦帶動香港的住宅成交量於二零二一年上半年錄得顯著的升幅，而住宅樓價則拾級而上。

中國大陸的疫情在去年中已大致受控，於二零二一年上半年國內主要城市的住宅成交量和樓價亦錄得不同程度的增幅。

發展物業銷售

於香港，集團於二零二一年上半年並沒有新發展項目推出預售／銷售，所以僅繼續銷售其現有發展項目之餘下少量住宅單位。

於中國大陸，集團於回顧期內共有兩個項目預售，分別為於惠州之江灣南岸花園及於瀋陽之翠堤灣，銷售反應非常理想。



市場概況及業務回顧(續)

物業發展

於二零二一年六月三十日，集團可供發展之土地儲備之應佔總樓面面積(「總樓面面積」)約3,600,000平方米。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	項目進度	預計完工日期
香港								
將軍澳	新界 將軍澳	住宅	9,640	48,200	-	100%	上蓋平頂工程已完成	2022年中
高街	香港 西營盤	住宅及商業	508	4,660	-	60%	建築圖則設計中	2024年底
清水灣道	九龍 牛池灣	住宅及商業	19,340	196,400	-	100%	補地價程序進行中	有待落實
中國大陸								
江灣城(瀋陽)	瀋陽市 渾南新區	住宅及商業	165,000	712,000	369,000	100%	第5期(總樓面面積約240,000平方米)地基工程進行中	第5期 2023年/2024年
翠堤灣(瀋陽)	瀋陽市 瀋河區	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	607,000	100%	第3A期(總樓面面積約74,000平方米)上蓋工程進行中	第3A期 2021年底/ 2022年
江灣南岸花園(惠州)	惠州市 惠城區	住宅及商業	146,000	520,000	246,000	60%	第2期(總樓面面積約147,000平方米)上蓋平頂工程已完成	第2期 2021年底
山語湖(佛山)	佛山市 南海區	住宅及商業	4,021,000	1,600,000	854,000	50%	第3期(總樓面面積約143,000平方米)上蓋工程進行中	第3期 2022年
江灣城(無錫)	無錫市 梁溪區	住宅及商業	69,000	365,000	111,000	100%	第3期(總樓面面積約73,000平方米)地基工程進行中 第4期(總樓面面積約170,000平方米)上蓋工程進行中	第3期及第4期 2023年至2025年
城市廣場(天津)	天津市 河東區	住宅及商業	136,000	850,000	244,000	49%	第3A期(總樓面面積約300,000平方米)上蓋工程進行中 第3B期(總樓面面積約280,000平方米)地基工程進行中	第3A期 2023年 第3B期 2025年
楊浦(上海)	上海市 楊浦區	住宅及商業	21,000	75,000	-	100%	總規劃進行中	2024年
介休(山西)	介休市	住宅及商業	181,000	463,000	-	100%	總規劃進行中	2023年至2026年

* 已入帳及已確認於財務報表之總樓面面積約數。

市場概況及業務回顧(續)

香港物業投資

於二零二一年首六個月，集團來自香港投資物業組合之總租金收入上升至1.51億港元，二零二零年同期則為1.39億港元，增加8.6%。

金融投資

於二零二一年首六個月，集團來自金融投資業務之淨收益總額上升至34,200,000港元，較二零二零年同期之23,300,000港元增加46.8%。

展望

於香港，集團計劃於本年底或明年初推出其全資擁有於將軍澳之發展項目預售，該項目共有1,556個住宅單位。

集團於西營盤高街擁有60%權益之住宅發展項目的規劃及設計正進行中，將於本年底前展開地盤平整工程。

於中國大陸，集團分別於惠州及瀋陽的兩個項目的新一期發展已經推出預售。

於惠州，江灣南岸花園第2期住宅發展項目的預售非常理想，接近售罄，餘下少量單位將會繼續出售，預期可於本年底前竣工驗收並交付予買家。

於瀋陽，翠堤灣第3A期住宅發展項目的預售反應理想，集團正繼續出售餘下單位，預期可於本年底前竣工驗收並交付予買家。

於無錫，江灣城第4期發展項目的上蓋工程正進行中，預計部分住宅單位將於二零二一年第四季度推出預售。

於上海，集團的市區重建項目已完成搬遷安置及拆卸工程，整體規劃及設計正進行中。

儘管集團於本年全年可入帳之發展項目不多，惟展望隨著於香港之將軍澳發展項目於明年完成，預計將於二零二二年為集團的盈利帶來滿意增長。

集團將繼續以謹慎和積極方向增加土地儲備，期望業務可有序及持續地擴大發展。

集團能夠一直穩步發展，全賴各位員工於過去多年的專業及忠誠投入，本人謹此表達謝意。



主席
柯為湘

香港，二零二一年八月十八日

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零二一年六月三十日集團之銀行貸款總額為14,282,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：11,875,000,000港元)，其中5,946,000,000港元須於一年內償還及8,336,000,000港元須於一年後償還。經計及2,427,000,000港元之現金及銀行結餘，集團於二零二一年六月三十日之銀行借貸淨額為11,855,000,000港元。於二零二一年六月三十日之結欠關連公司貸款為1,588,000,000港元。

集團之資本負債比率(以銀行借貸淨額及關連公司貸款減應收關連公司款除以本公司股東應佔權益之基準計算)於二零二一年六月三十日為75.5%(二零二零年十二月三十一日：65.5%)。資本負債比率預計將於二零二二年起香港將軍澳項目確認銷售後得以改善。

於期內，集團於香港項目之銷售及預售貢獻了現金流入約159,000,000港元。此外，集團亦錄得約175,000,000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。

於期內，關連公司就江灣南岸花園(惠州)發展項目向集團宣告220,000,000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1,047,000,000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作為自然對沖人民幣之匯率風險。

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

資本承擔

於二零二一年六月三十日，集團之承擔22,000,000港元主要為投資物業。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，14,552,000,000港元之物業及15,000,000港元之存款已抵押予銀行及保險公司，主要作為銀行授信及履約之保證。

或然負債

於二零二一年六月三十日，集團就附屬公司訂立之履約保證，已向財務機構作出36,000,000港元之擔保。

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11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二零二一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，使我們相信於二零二一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，二零二一年八月十八日

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	
		二零二一年 千元 (未經審核)	二零二零年 千元 (未經審核) (重列)
持續經營業務			
營業收入	3	995,623	3,439,565
銷售成本		(169,547)	(1,760,773)
其他收入		21,501	32,219
其他淨支出	5(a)	(41,285)	(8,445)
折舊及攤銷		(11,484)	(15,056)
員工成本		(280,094)	(294,548)
銷售、推廣及分銷費用		(45,696)	(197,918)
其他經營費用		(59,099)	(94,384)
投資物業之公允價值變動	9	255,908	(331,022)
物業發展權益之公允價值變動		51,028	8,659
經營盈利		716,855	778,297
財務成本	5(b)	(18,337)	(95,508)
所佔聯營公司(虧損)/盈利		(5,344)	9,333
所佔合營企業(虧損)/盈利		(13,286)	19,862
除稅前盈利	5	679,888	711,984
所得稅	6	(57,537)	(186,115)
本期持續經營業務盈利		622,351	525,869
已終止經營業務			
本期已終止經營業務盈利	4	-	72,805
本期盈利		622,351	598,674

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	
		二零二一年 千元 (未經審核)	二零二零年 千元 (未經審核) (重列)
下列人士應佔：			
公司股權持有人		619,289	575,369
非控股權益		3,062	23,305
本期盈利		622,351	598,674
公司股權持有人應佔：			
來自持續經營業務		619,289	523,830
來自已終止經營業務	4	–	51,539
		619,289	575,369
非控股權益應佔：			
來自持續經營業務		3,062	2,039
來自已終止經營業務	4	–	21,266
		3,062	23,305
每股盈利－基本及攤薄			
持續經營業務	7	0.53元	0.45元
已終止經營業務		–	0.04元
		0.53元	0.49元

第18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	
	二零二一年 千元 (未經審核)	二零二零年 千元 (未經審核) (重列)
本期盈利	622,351	598,674
本期其他全面收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
香港以外附屬公司財務報表之滙兌差額	50,663	(81,729)
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	38,723	(87,727)
	89,386	(169,456)
本期全面收益總計	711,737	429,218
下列人士應佔：		
公司股權持有人	707,931	416,350
非控股權益	3,806	12,868
本期全面收益總計	711,737	429,218
公司股權持有人應佔本期全面收益總計如下：		
來自持續經營業務	707,931	364,811
來自已終止經營業務	-	51,539
	707,931	416,350
非控股權益應佔本期全面收益總計如下：		
來自持續經營業務	3,806	(8,398)
來自已終止經營業務	-	21,266
	3,806	12,868

第18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	於二零二一年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零二零年十二月三十一日 千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	10,160,270	9,859,630
物業、機械及設備		283,923	291,529
物業發展權益	10	1,862,799	1,811,771
合營企業權益		2,076,359	2,067,652
聯營公司權益		1,501,406	1,527,988
其他財務資產	11	1,330,828	916,503
營業應收帳款及其他應收款	13	77,018	87,340
各項貸款	13	452,646	514,304
遞延稅項資產		37,501	37,409
		17,782,750	17,114,126
流動資產			
存貨	12	15,816,868	15,040,616
營業應收帳款及其他應收款	13	681,525	579,031
各項貸款	13	17,100	18,309
其他財務資產	11	104,003	105,671
應收關連公司款	10	220,000	—
應收合營企業款		112,883	112,883
現金及銀行結餘		2,427,299	1,133,841
		19,379,678	16,990,351
流動負債			
營業應付帳款及其他應付款	14	2,243,302	2,403,642
應付合營企業款		482,527	477,046
聯營公司貸款		47,615	47,075
銀行貸款		5,945,254	5,747,849
本期稅項		328,723	488,433
		9,047,421	9,164,045
流動資產淨值		10,332,257	7,826,306
資產總額減流動負債		28,115,007	24,940,432

綜合財務狀況表
(以港幣計算)

	附註	於二零二一年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零二零年十二月三十一日 千元 (經審核)
非流動負債			
關連公司貸款	15	1,588,175	695,335
銀行貸款		8,336,377	6,127,401
遞延稅項負債		549,439	529,503
		10,473,991	7,352,239
資產淨值		17,641,016	17,588,193
股本及儲備金			
股本		8,636,490	8,636,490
儲備金		8,882,254	8,833,237
公司股權持有人應佔權益總額		17,518,744	17,469,727
非控股權益		122,272	118,466
權益總額		17,641,016	17,588,193

董事會於二零二一年八月十八日批准及授權刊發。

第18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)

	附註	公司股權持有人應佔				合計 千元	非控股權益 千元	權益總額 千元
		股本 千元	資本儲備金 千元	滙兌儲備金 千元	保留盈利 千元			
於二零二零年一月一日		8,636,490	(176,595)	(102,262)	18,710,574	27,068,207	4,253,141	31,321,348
截至二零二零年六月三十日止六個月之權益變動								
本期盈利		-	-	-	575,369	575,369	23,305	598,674
其他全面收益		-	-	(159,019)	-	(159,019)	(10,437)	(169,456)
全面收益總計		-	-	(159,019)	575,369	416,350	12,868	429,218
已批准之上年度股息	8(b)	-	-	-	(635,381)	(635,381)	-	(635,381)
已付/應付非控股權益股息		-	-	-	-	-	(80,747)	(80,747)
於二零二零年六月三十日及七月一日		8,636,490	(176,595)	(261,281)	18,650,562	26,849,176	4,185,262	31,034,438
截至二零二零年十二月三十一日止六個月之權益變動								
本期盈利		-	-	-	225,499	225,499	73,703	299,202
其他全面收益		-	-	655,035	-	655,035	24,532	679,567
全面收益總計		-	-	655,035	225,499	880,534	98,235	978,769
已批准之本年度股息	8(a)	-	-	-	(282,392)	(282,392)	-	(282,392)
已付/應付非控股權益股息		-	-	-	-	-	(19,877)	(19,877)
以附屬公司股份分派之特別股息(備註)		-	-	(8,198)	(9,969,393)	(9,977,591)	(4,145,154)	(14,122,745)
於二零二零年十二月三十一日		8,636,490	(176,595)	385,556	8,624,276	17,469,727	118,466	17,588,193
(未經審核)								
於二零二一年一月一日		8,636,490	(176,595)	385,556	8,624,276	17,469,727	118,466	17,588,193
截至二零二一年六月三十日止六個月之權益變動								
本期盈利		-	-	-	619,289	619,289	3,062	622,351
其他全面收益		-	-	88,642	-	88,642	744	89,386
全面收益總計		-	-	88,642	619,289	707,931	3,806	711,737
已批准之上年度股息	8(b)	-	-	-	(658,914)	(658,914)	-	(658,914)
於二零二一年六月三十日		8,636,490	(176,595)	474,198	8,584,651	17,518,744	122,272	17,641,016

備註：截至二零二零年十二月三十一日止年度，如附註8(a)所述，本集團透過特別股息分派其於保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)之所有70.79%股權。合共3,142,341,682股保利達資產股份，資產淨值總額約為9,977,591,000元(本公司每股分派約8.48元)，於二零二零年內確認為分派。

第18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	
	二零二一年 千元 (未經審核)	二零二零年 千元 (未經審核)
經營業務(所耗)/所得現金淨額	(939,130)	631,807
投資項目		
已抵押銀行存款減少	-	15,000
購買債務投資	(417,395)	(499,190)
其他投資項目現金流	272	(55,104)
投資項目所耗現金淨額	(417,123)	(539,294)
融資項目		
提取銀行貸款	2,434,716	2,075,558
償還銀行貸款	(51,815)	(48,299)
關聯公司貸款增加/(減少)	912,336	(2,653,328)
已派股息予公司股權持有人	(656,010)	(631,936)
其他融資項目現金流	-	(80,747)
融資項目所得/(所耗)現金淨額	2,639,227	(1,338,752)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	1,282,974	(1,246,239)
於一月一日現金及現金等價物	1,133,841	3,259,366
滙率變動之影響	10,484	(19,288)
於六月三十日現金及現金等價物	2,427,299	1,993,839
於六月三十日現金及現金等價物之分析		
現金及銀行結餘	2,427,299	2,026,682
減：超過三個月到期之銀行存款	-	(32,843)
現金及現金等價物	2,427,299	1,993,839

第18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。

除預期於二零二一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二零二零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，附註包括自二零二零年度財務報表後，對理解本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。

本中期財務報告未經審核，但畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈之《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。畢馬威會計師事務所至董事會之獨立核數師審閱報告載於第10頁內。

中期財務報告中載有有關截至二零二零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二零二零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，並於本集團本會計期間首次生效。該等發展均對本集團現在或過往期間之業績及財務狀況編製及呈列並無重大影響。本集團並無於本會計期間採納任何未生效之新準則或詮釋。

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，本集團已識別以下呈報分類。

持續經營業務

- 物業發展分類(香港／中國內地)：發展及出售物業及物業發展權益。由於物業發展部份對本集團之重要性，本集團之物業發展業務再分拆二項以地域基準分類呈報。
- 物業投資分類：物業租賃以產生租金收入及從長期物業升值而獲益。
- 其他業務分類：主要包括金融投資、提供財務服務、提供物業管理服務及財資營運之收入。

已終止經營業務

- 物業發展分類(澳門)：發展及出售物業及物業發展權益。
- 石油業務分類：石油勘探及生產。

澳門物業發展及石油業務已作分派及分類為已終止經營業務，有關資料載於附註4。

營業收入主要包括物業租金收入、物業銷售、物業發展權益收入、物業管理服務收入及利息收入。

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

呈報分類資產包括所有有形資產、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)

(a) 收入分項

持續經營業務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (重列)
按香港財務報告準則第15條範圍下，客戶合約營業收入：		
物業銷售	266,574	2,933,754
物業管理服務收入	207,717	196,304
其他	52,724	85,399
	527,015	3,215,457
其他來源之營業收入：		
分派物業發展權益	220,000	—
租金收入	151,170	139,068
其他	97,438	85,040
	995,623	3,439,565

已終止經營業務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元
按香港財務報告準則第15條範圍下，客戶合約營業收入：		
原油銷售	—	11,154
其他	—	137
	—	11,291
其他來源之營業收入：		
分派物業發展權益	—	280,000
	—	291,291

3 分類報告(續)

(b) 分類業績及資產

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

	截至二零二一年六月三十日止六個月				
	合計	物業發展		物業投資	其他 (備註1)
		香港	中國內地		
	千元	千元	千元	千元	千元
營業收入	995,623	217,655	268,919	151,170	357,879
呈報分類盈利	422,792	67,290	181,061	123,698	50,743
投資物業之公允價值變動	255,908	-	-	255,908	-
物業發展權益之公允價值變動	51,028	-	51,028	-	-
總部及公司支出	(31,503)				
財務成本	(18,337)				
除稅前盈利	679,888				
所佔聯營公司虧損	(5,344)	-	(5,344)	-	-
所佔合營企業虧損	(13,286)	-	(13,286)	-	-

備註1：

其他業務包括物業管理服務營業收入207,717,000元(二零二零年六月三十日止六個月：196,304,000元)及相關分類盈利7,211,000元(二零二零年六月三十日止六個月：2,515,000元)。

3 分類報告(續)

(b) 分類業績及資產(續)

	截至二零二零年六月三十日止六個月(重列)								
	持續經營業務						已終止經營業務		
	合計	小計	物業發展				物業發展		
			香港	中國內地	物業投資	其他 (備註1)	小計	澳門	石油
千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	
營業收入	3,730,856	3,439,565	2,528,261	405,493	139,068	366,743	291,291	280,000	11,291
呈報分類盈利／ (虧損)	1,448,577	1,236,972	987,327	15,383	155,532	78,730	211,605	283,795	(72,190)
投資物業之 公允價值變動	(331,022)	(331,022)	-	-	(331,022)	-	-	-	-
物業發展權益之 公允價值變動	(125,824)	8,659	-	8,659	-	-	(134,483)	(134,483)	-
所佔合營企業投資 物業之公允價值 變動	(22,634)	(22,634)	-	-	(22,634)	-	-	-	-
總部及公司支出	(84,483)	(84,483)	-	-	-	-	-	-	-
財務成本	(95,508)	(95,508)	-	-	-	-	-	-	-
除稅前盈利	789,106	711,984	-	-	-	-	77,122	-	-
所佔聯營公司盈利	9,333	9,333	-	9,333	-	-	-	-	-
所佔合營企業盈利	19,862	19,862	-	7,677	12,185	-	-	-	-
石油生產及開採 資產減值	(59,463)	-	-	-	-	-	(59,463)	-	(59,463)

3 分類報告(續)

(b) 分類業績及資產(續)

	於二零二一年六月三十日				
	合計	物業發展			其他 (備註2)
		香港	中國內地	物業投資	
	千元	千元	千元	千元	千元
呈報分類資產	34,606,137	6,617,039	15,489,591	10,180,916	2,318,591
遞延稅項資產	37,501				
現金及銀行結餘	2,427,299				
總部及公司資產	91,491				
資產總額	37,162,428				
聯營公司權益	1,501,406	–	1,499,865	–	1,541
合營企業權益及 應收合營企業款	2,189,242	–	2,189,242	–	–
	於二零二零年十二月三十一日				
	合計	物業發展			其他 (備註2)
		香港	中國內地	物業投資	
	千元	千元	千元	千元	千元
呈報分類資產	32,836,459	6,211,195	14,775,842	9,884,136	1,965,286
遞延稅項資產	37,409				
現金及銀行結餘	1,133,841				
總部及公司資產	96,768				
資產總額	34,104,477				
聯營公司權益	1,527,988	–	1,526,447	–	1,541
合營企業權益及 應收合營企業款	2,180,535	–	2,180,535	–	–

備註2：

其他業務包括物業管理服務之可呈報分類資產114,108,000元(二零二零年十二月三十一日：103,627,000元)。

4 已終止經營業務

於二零二零年八月十九日，董事會宣布派發特別股息，以實物方式分派本集團持有之保利達資產股份，分配予本公司股東。該分派詳情已於附註8(a)內披露。

當完成以實物方式分派保利達資產後，僅由保利達資產持有之澳門物業發展及石油業務因而終止。據此，該等業務歸類為已終止經營業務。

實物方式分派保利達資產已於二零二零年十月三十日完成及本集團之澳門物業發展及石油業務此後終止。

已終止經營業務之業績如下：

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千元
營業收入	291,291
銷售成本	(14,789)
其他收入	4,815
折舊及攤銷	(127)
員工成本	(5,259)
銷售、推廣及分銷費用	(2,251)
石油生產及開採資產之減值	(59,463)
其他經營費用	(2,612)
物業發展權益之公允價值變動	(134,483)
除稅前盈利	77,122
所得稅	(4,317)
期內已終止經營業務盈利	72,805
下列人士應佔：	
公司股權持有人	51,539
非控股權益	21,266
	72,805

5 除稅前持續經營業務盈利

除稅前持續經營業務盈利經扣除／(計入)下列各項：

(a) 其他淨支出主要為債務投資虧損撥備41,316,000元(二零二零年六月三十日止六個月：7,077,000元)。

(b) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元
銀行貸款利息	112,007	189,306
關連公司貸款利息	3,183	17,861
減：撥充成本之數額(備註)	(96,853)	(111,659)
	18,337	95,508

備註：撥充成本之借貸成本乃按年利率1.02%–5.70%(二零二零年六月三十日止六個月：1.79%–5.70%)計算。

(c) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (重列)
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	(126,606)	(114,106)
租金收入	(151,170)	(139,068)
減：支出	24,564	24,962
折舊及攤銷	11,527	15,056
利息收入	(97,438)	(85,040)

6 所得稅

列於綜合收益計算表內持續經營業務之稅項如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元 (重列)
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	39,253	169,420
— 香港以外	958	(1,438)
土地增值稅	40,211	167,982
遞延稅項	17,226	18,133
	57,537	186,115

二零二一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%(二零二零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。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

來自持續經營業務及已終止經營業務每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔盈利分別為619,289,000元(二零二零年六月三十日止六個月：523,830,000元)及無(二零二零年六月三十日止六個月：51,539,000元)及期內已發行加權平均股數之1,176,631,296股(二零二零年六月三十日止六個月：1,176,631,296股)普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月內，本公司並無攤薄性潛在股份。

8 股息

(a) 中期應佔股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元
期末後宣派之中期股息每股0.25元 (二零二零年六月三十日止六個月：0.24元)	294,158	282,392

於二零二零年八月十九日，董事會宣布派發特別股息，基準按持有本公司每1股普通股股份，獲分派保利達資產2.67股普通股股份，以實物方式分派本集團持有的保利達資產股份。

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	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元
於期內獲批准之上財政年度之末期股息每股0.56元 (二零二零年六月三十日止六個月：0.54元)	658,914	635,381

9 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相關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二零二一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可比之銷售交易紀錄每半年作出重估。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。

截止二零二一年六月三十日止六個月之重估收益255,908,000元(二零二零年六月三十日止六個月：重估虧損331,022,000元)已確認為損益。

10 物業發展權益

物業發展權益為本集團根據與關連公司保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)簽訂之共同投資協議，中國內地惠州市之物業發展權益。相關之資金安排及共同投資協議之其他主要條款已披露於二零一三年十月三十日之公司通函內。

截止二零二一年六月三十日止六個月，保利達控股根據共同投資協議，就有關惠州市之物業發展項目向本集團作出220,000,000元(二零二零年六月三十日止六個月：保利達控股之一間全資附屬公司就有關澳門之物業發展項目作出280,000,000元)之分派已確認於損益內。

於二零二一年六月三十日，應收關聯公司款220,000,000元(二零二零年十二月三十一日：無)乃源於物業發展權益之分派。該款項乃無抵押、免息及已於二零二一年八月透過抵銷關聯公司貸款而收回。

11 其他財務資產

	於二零二一年 六月三十日 千元	於二零二零年 十二月三十一日 千元
非流動		
按攤銷成本計量之債務投資		
香港以外上市債務證券	1,330,828	916,503
流動		
按公允價值計入損益計量之股本投資		
香港上市股本證券	26,215	31,772
非上市投資基金	77,788	73,899
	104,003	105,671
合計	1,434,831	1,022,174
上市債務證券之市值	1,279,291	929,551

12 存貨

	於二零二一年 六月三十日 千元	於二零二零年 十二月三十一日 千元
未來發展土地及物業	5,585,821	5,394,686
發展中物業	9,064,773	8,348,886
待售物業	1,162,288	1,293,661
可買賣貨品及消耗品	3,986	3,383
	15,816,868	15,040,616

預期於一年後收回之未來發展土地及物業及發展中物業款分別為5,585,821,000元(二零二零年十二月三十一日：5,394,686,000元)及6,057,983,000元(二零二零年十二月三十一日：8,348,886,000元)。其他存貨均預期於一年內收回。

13 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(撇除虧損撥備)之帳齡分析(基於到期日)如下：

	於二零二一年 六月三十日 千元	於二零二零年 十二月三十一日 千元
現期	682,406	734,786
少於三個月	25,447	37,076
三至六個月	4,500	5,587
超過六個月	12,979	7,943
營業應收帳款及各項貸款	725,332	785,392
公用事業及其他按金	20,755	21,749
預付稅款	91,252	88,745
其他應收帳款及預付款	390,950	303,098
	1,228,289	1,198,984
代表：		
非流動資產	529,664	601,644
流動資產	698,625	597,340
	1,228,289	1,198,984

13 營業應收帳款及其他應收款／各項貸款(續)

本集團預期於一年後收回之公用事業及其他按金為8,040,000元(二零二零年十二月三十一日：7,599,000元)。

本集團預期於一年後收回應收帳款及預付款為155,829,000元(二零二零年十二月三十一日：122,399,000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。

14 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：

	於二零二一年 六月三十日 千元	於二零二零年 十二月三十一日 千元
未到期或活期	1,597,396	1,792,205
少於三個月	1,588	1,923
三至六個月	113	-
超過六個月	-	9
營業應付帳款	1,599,097	1,794,137
租務及其他按金	71,034	72,759
其他應付帳款及應計費用	277,852	300,661
合約負債—出售物業所收訂金	295,319	236,085
	2,243,302	2,403,642

15 關連公司貸款

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

16 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

	於二零二一年 六月三十日 千元	於二零二零年 十二月三十一日 千元
資產		
第一級		
其他財務資產		
— 於香港上市之股本證券	26,215	31,772
第二級		
其他財務資產		
— 非上市投資基金	77,788	73,899
第三級		
物業發展權益	1,862,799	1,811,771

截至二零二一年六月三十日止六個月，第一級與第二級之間之財務工具並無轉撥，或轉入或轉出第三級(二零二零年六月三十日止六個月：無)。本集團之政策是於報告期末確認公允價值級別之間之轉移發生。

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

16 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)

期內，第三級公允價值計量之變動如下：

	於二零二一年 千元	於二零二零年 千元
於一月一日	1,811,771	14,053,523
分派	(220,000)	(280,000)
於損益內確認之公允價值變動	271,028	398,394
淨公允價值變動		
— 持續經營業務	51,028	31,741
— 已終止經營業務	—	86,653
實物方式分派	—	(12,360,146)
於六月三十日/十二月三十一日	\$1,862,799	\$1,811,771

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。重大假設之任何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。高級管理層與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。用於中國內地惠州市的發展項目模型所使用之重大假設包括來自不可觀察之市場數據(包括中國內地住宅物業之市場平均售價)，按若干調整以反映該等因素對該發展項目之影響而修改所得之相關物業之估計售價。市場平均售價調整之範圍為-10%至+10%。

公允價值計量與相關物業之售價調整正面關聯。於二零二零年六月三十日，倘本集團物業發展權益在惠州市之相關物業預期售價增加/減少5%，而其他所有變數維持不變，本集團之保留盈利將會增加/減少34,103,000元/34,101,000元(二零二零年十二月三十一日：48,608,000元/48,607,000元)。

17 資本承擔

於報告期末，已簽訂合約但未於財務報表中撥備之資本承擔為21,955,000元(二零二零年十二月三十一日：21,955,000元)。

18 或然負債

於二零二一年六月三十日，本集團就附屬公司訂立之履約保證，已向財務機構作出36,032,000元(二零二零年十二月三十一日：26,373,000元)之擔保。

19 資產抵押

於二零二一年六月三十日，物業價值約14,551,622,000元(二零二零年十二月三十一日：13,690,413,000元)及15,325,000元(二零二零年十二月三十一日：13,692,000元)存款已抵押予銀行及保險公司，主要作為授予本集團一般銀行信貸額及履約保證之擔保。

20 重大關連人士交易

除上述之交易及結餘，本集團已訂立以下重大關連人士交易：

- (a) 於二零二一年六月三十日，部份銀行貸款以保利達控股之附屬公司之物業、股份總價值3,007,000,000元(二零二零年十二月三十一日：3,007,000,000元)作抵押及擔保。
- (b) 於二零二一年六月三十日，貸款予合營企業219,500,000元(二零二零年十二月三十一日：219,500,000元)乃無抵押、帶息，利息按固定息率計算及預期不會於一年內償還。截至二零二一年六月三十日止六個月，利息收入無(二零二零年六月三十日止六個月：14,815,000元)已確認於損益內。於二零二一年六月三十日，應收合營企業款112,883,000元(二零二零年十二月三十一日：112,883,000元)及應付合營企業款482,527,000元(二零二零年十二月三十一日：477,046,000元)均無抵押、免息及須於要求時即時收回／償還。
- (c) 於二零二零年六月三十日，貸款予聯營公司270,706,000元(二零二零年十二月三十一日：305,449,000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。截至二零二一年六月三十日止六個月，利息收入553,000元(二零二零年六月三十日止六個月：1,077,000元)已確認於損益內之所佔聯營公司(虧損)／盈利。於二零二一年六月三十日，應收聯營公司款約人民幣1,121,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,091,000,000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。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團透過一間關聯公司收取聯營公司償還貸款及相關利息收入38,548,000元(二零二零年六月三十日止六個月：56,441,000元)作為償還部分關聯公司貸款。
- (d) 於二零二一年六月三十日，由保利達控股之附屬公司代為託管某些物業。該等物業總值為1,118,009,000元(二零二零年十二月三十一日：1,118,009,000元)。

21 比對變動

若干比較數字已作調整，以符合中財務報告附註4所載關於已終止經營業務之披露要求。此外，綜合收益計算表之比較數字已重列，如像在上期初已終止了本期終止之業務一樣。

其他資料

遵守企業管治守則

於二零二一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

柯為湘先生同時履行董事會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二零二零年年報內披露。

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的行為守則。本公司已就所有董事於回顧期內任何未有遵守標準守則的行為作出查詢，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. 柯為湘先生（本公司的主席兼執行董事）自二零零六年四月一日起並出任保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）的主席兼執行董事，該公司之股份自二零二一年五月二十五日下午四時正（香港時間）起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）撤回上市。
2. 黎家輝先生（本公司的執行董事）自二零零二年一月八日起並出任保利達資產的非執行董事，該公司之股份自二零二一年五月二十五日下午四時正（香港時間）起於聯交所撤回上市。
3. 楊國光先生（本公司的非執行董事）自二零零零年九月一日起並出任保利達資產的董事總經理，該公司之股份自二零二一年五月二十五日下午四時正（香港時間）起於聯交所撤回上市。
4. 下列董事的月薪自二零二一年七月一日起調整，詳情如下：

	二零二一年一月一日至 二零二一年六月三十日	自二零二一年七月一日
柯沛鈞先生	97,600港元	101,000港元
林勇禧先生	97,600港元	101,000港元
黎家輝先生	189,500港元	196,100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

於二零二一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

於二零二一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

於二零二一年六月三十日，董事於本公司擁有根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)(香港法例第571章)第352條須記錄於登記冊內，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之股份權益如下：

於本公司股份之好倉

姓名	權益性質	普通股數目	持股百分比 (附註1)	附註
柯為湘先生	公司	831,047,624	70.63%	2
陸恭正先生	信託成立人及受益人	1,425,000	0.12%	3
黎家輝先生	個人	751,000	0.06%	
David John Shaw先生	個人	200,500	0.02%	
楊國光先生	個人	180,000	0.02%	
柯沛鈞先生	個人	43,500	0.00%	

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零二一年六月三十日之已發行普通股總數1,176,631,296股計算。
- (2) 該等股份之權益由New Explorer Developments Limited(由柯為湘先生全資擁有)之全資附屬公司Intellinsight Holdings Limited(「Intellinsight」)持有。
- (3) 該等股份之權益由全權信託擁有，而陸恭正先生分別為該等信託之成立人及受益人。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，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
New Explorer Developments Limited	公司	831,047,624	70.63%	2

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零二一年六月三十日之已發行普通股總數1,176,631,296股計算。
- (2) 該等股份之權益由在標題為「董事之權益及淡倉」一節中附註(2)所述之Intellinsight持有。

上述披露的權益為於本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，集團共聘用2,683名僱員(二零二零年十二月三十一日：2,906名僱員)，其中2,547名為香港員工及136名為中國大陸員工。期內，員工總成本減少至2.98億港元(二零二零年六月三十日：3.28億港元)。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，集團成立了康樂會為僱員舉辦活動，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

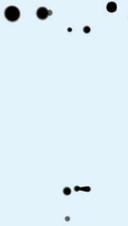
本公司將於二零二一年十一月十五日(星期一)至二零二一年十一月十六日(星期二)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合資格獲派中期股息，所有過戶文件連同相關股票須於二零二一年十一月十二日(星期五)下午四時三十分(香港時間)前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，以辦理過戶登記手續。

審閱中期財務報告

本公司之審核委員會已審閱集團截至二零二一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10頁內。



Shanghai China



www.kdc.com.hk

