



interim report 2019
中期報告 2019



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) had 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 investment holding, property development, property investment and property management in Hong Kong, Mainland China and Macau, with the exposure to property development in Macau having been through the Company's 70.8%-owned listed subsidiary, Polytec Asset Holdings Limited (Stock Code: 208). The Group is determinedly committed to enhancing its competitive position, with its landbank amounting to approximately 3.7 million sq m of attributable gross floor area in Hong Kong and Mainland China as of end-June 2019.

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、中國大陸及澳門從事投資控股、物業發展、物業投資及物業管理業務，並通過本公司擁有70.8%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)投資於澳門地產發展業務。集團致力提升本身之競爭優勢，截至二零一九年六月底，其於香港及中國大陸土地儲備之應佔樓面面績約3,700,000平方米。



Artist's Impression of Clubhouse at One East Coast (Hong Kong)
海傲灣(香港)會所之電腦構想圖

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
37	獨立核數師審閱報告
38	其他資料



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

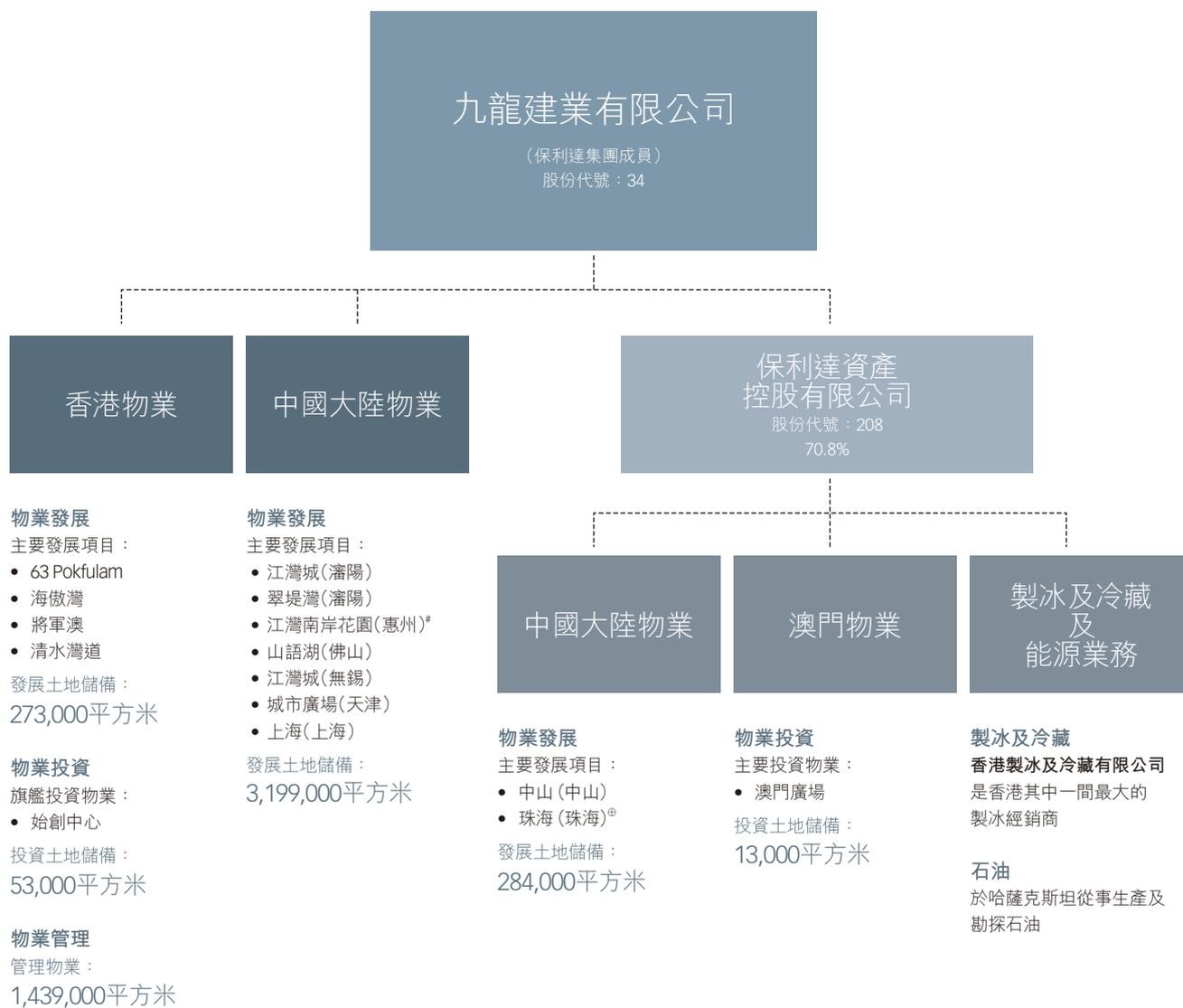
澳新銀行
中國銀行
交通銀行
東亞銀行
中國建設銀行(亞洲)
創興銀行
恒生銀行
中國工商銀行
渣打銀行
大華銀行

二零一九年中期業績財政日曆

中期業績公告	二零一九年八月二十一日
中期股息除息日	二零一九年十一月二十一日
暫停辦理股份過戶登記	二零一九年十一月二十五日至 二零一九年十一月二十六日 (包括首尾兩天在內)
派付中期股息	二零一九年十二月十一日



集團業務架構



[#] 該項目的發展是根據與保利達控股國際有限公司共同投資的協議。

[⊕] 收購期望於二零一九年底完成。

摘要

- 集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核本公司股東應佔純利大幅上升至18.51億港元，二零一八年同期則為10.59億港元，增加74.8%。
- 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，集團於二零一九年上半年之本公司股東應佔基礎純利大幅上升至13.90億港元，二零一八年同期則為4.41億港元，增加215%。二零一九年之每股基礎中期淨盈利為1.18港元，二零一八年則為0.38港元。
- 二零一九年上半年之基礎純利大幅增加主要由於集團於香港之全資擁有發展項目環海•東岸之銷售已確認入帳，售出約97%住宅單位。
- 二零一九年之每股中期股息為0.24港元(二零一八年：0.22港元)。

63 Pokfulam (香港)
之電腦構建圖

主席報告

中期業績及股息

集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核本公司股東應佔純利大幅上升至18.51億港元，二零一八年同期則為10.59億港元，增加74.8%。二零一九年之每股中期盈利為1.57港元，二零一八年同期則為0.90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，集團於二零一九年上半年之本公司股東應佔基礎純利大幅上升至13.90億港元，二零一八年同期則為4.41億港元，增加215%。二零一九年之每股基礎中期淨盈利為1.18港元，二零一八年則為0.38港元。

董事會已宣佈派發二零一九年中期股息每股0.24港元(二零一八年：0.22港元)。中期股息將於二零一九年十二月十一日(星期三)派付予於二零一九年十一月二十六日(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

於香港，二零一九年上半年整體住宅樓宇交易繼續穩步上揚，一手樓市交投暢旺。

於中國大陸，二零一九年上半年樓市大方向保持平穩發展，惟不同城市的樓市表現不同，成交量於若干城市走勢向上，而其他城市持平或下降。

於澳門，二零一九年上半年整體經濟有輕微下滑的趨勢，加上中美貿易糾紛升溫，以及國內經濟有所放緩，影響投資者或買家購買意欲退減，觀望態度轉濃，故導致整體住宅成交量相較去年同期大幅萎縮。

發展物業銷售

於香港，集團於二零一九年首六個月主力推售鯉魚門海傲灣，市場對項目反應理想，截至二零一九年六月底，已售出逾八成住宅單位，並錄得累計預售額逾30億港元。

於中國大陸，集團於二零一九年上半年並未有重要的新樓盤推售。鑒於瀋陽零售市場疲弱及發展規劃之變更，翠堤灣(集團於瀋陽之全資擁有發展項目)於回顧期內已作出3.49億港元之減值撥備，其中大部分來自商業部分。

於澳門，儘管整體住宅市場成交量於二零一九年上半年大幅下跌，但由於海上居發展項目位置四通八達，品質及設計卓越，加上優質品牌效應，項目繼續廣獲市場青睞，銷售成績於二零一九年上半年持續強勁，表現突出。

至於海一居發展項目，保利達洋行有限公司於二零一八年十一月二十九日入稟澳門法院要求澳門政府賠償相關損失的索賠仍在進行中。倘上述索償行動以及其他可行方案未能保障集團利益，集團之關連公司保利達控股國際有限公司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。

市場概況及業務回顧(續)

物業發展

於二零一九年六月三十日，集團可供發展之土地儲備之應佔樓面面積約3,700,000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								
63 Pokfulam	香港西營盤	住宅及商舖	1,388	12,200	-	100%	建築工程進行中	2019年底
海傲灣	九龍鯉魚門	住宅及商舖	3,240	29,200	-	100%	已取得入伙紙	2019年
將軍澳	新界西貢	住宅	9,635	48,200	-	100%	地基工程進行中	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
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	313,812	100%	第5期 建築前期工程 即將展開	第5期 2022年
翠堤灣(瀋陽)	瀋陽市瀋河區	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	431,473	100%	第3A期(北地塊) 建築工程進行中； 第3A期(南地塊) 建築工程即將展開	第3A期(北地塊) 2019年； 第3A期(南地塊) 2021年
江灣南岸花園 (惠州)*	惠州市惠城區	住宅及商業	146,056	519,900	207,768	60%	第2期 建築工程進行中； 第3期發展之 規劃申請進行中	第2期 2021年； 第3期 2023年

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(續)								
山語湖(佛山)	佛山市南海區	住宅及商業	4,020,743	1,600,000	846,098	50%	第3期發展之規劃申請進行中	第3期 有待落實
江灣城(無錫)	無錫市崇安區	住宅及商業	68,833	365,000	109,367	100%	已取得第3期及第4期之規劃審批並正預備地基工程	第3期及第4期 2023年
城市廣場(天津)	天津市河東區	住宅及商業	135,540	850,000	238,874	49%	已取得第3A期之規劃審批並進行地基工程；第3B期規劃中	第3A期 2023年
上海(上海)	上海市楊浦區	住宅及商業	21,427	113,600 [△]	–	100%	地盤清理進行中	2023年/2024年
中山(中山)	中山市南區	住宅及商業	234,802	587,000	–	35.4%	地盤清理已完成	2021年至2023年
珠海(珠海) [⊕]	珠海市香洲區	商業及辦公室	43,656	179,000	–	42.5%	規劃中	2023年/2024年

* 已入帳及已確認於財務報表之總樓面面積約數。

該項目的發展是根據與保利達控股國際有限公司共同投資的協議。

△ 包括地下樓面面積約39,035平方米。

⊕ 收購期望於二零一九年底完成。

市場概況及業務回顧(續)

香港物業投資

集團於二零一九年首六個月來自香港物業投資組合之總租金收入為1.79億港元，較二零一八年同期增加1.7%。二零一九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1.52億港元輕微上升至1.54億港元。於二零一九年六月底，辦公室及商舖之整體租用率維持高於99%水平。

透過本公司擁有70.8%權益之上市附屬公司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輕微下降至29,300,000港元。租金收入主要來自澳門廣場(保利達資產擁有50%權益)，其於二零一九年上半年集團應佔的總租金收入為27,100,000港元，而二零一八年同期則為28,000,000港元。

石油

石油業務截至二零一九年六月三十日止六個月錄得營運虧損10,300,000港元，而二零一八年同期虧損為8,700,000港元。營運虧損增加主要由於期內油價及銷售量相比二零一八年上半年有所下跌所致。

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8,400,000港元，較二零一八年同期下降12%。經營盈利減少主要是由於製冰業務的營業收入下降所致。

報告期後事項

正如二零一九年八月九日所公佈，集團已向三個獨立第三方以總代價5,214,000港元收購宜居顧問服務有限公司(「宜居」)，原為本公司之聯營公司，主要從事提供建築測量、物業管理及護衛服務)額外7.9%股權。隨著收購於二零一九年八月九日完成，集團現持有宜居56.9%股權，宜居則成為本公司之附屬公司。

展望

集團二零一九年中期業績亮麗，主要源於香港逾1,000伙規模之紅磡環海•東岸發展項目已確認入帳，基礎純利較二零一八年同期增長超過200%。項目截至二零一九年六月底已售出約97%住宅單位。

由於集團一向致力建造優質住宅予其買家，此不懈努力獲得市場肯定，環海•東岸更榮獲香港專業驗樓學會頒授「2019年度五星級屋苑」獎項。

隨著集團於上海新收購之重建項目的搬遷工程完成後，拆卸工程及整體規劃現正進行。

就集團透過保利達資產持有的中山及珠海的兩個新物業重建項目而言，中山項目之收購已完成，地盤清理已完工，現正進行下水道工程，整體規劃正與專業設計院調研中。而珠海項目之收購期望於二零一九年底完成。若該兩個重建項目進展順利，保利達資產將繼續加大於大灣區的發展。

於澳門，儘管二零一九年上半年整體物業市場氣氛轉弱，保利達資產擁有80%權益之海上居銷售成績突出，由於項目設計優越，深得市場青睞，上半年是全澳新盤銷售冠軍。下半年雖然估計物業市場只會持平，沒有驚喜，惟集團對海上居銷情仍保持樂觀。



63 Pokfulam (香港)會所之電腦構建圖

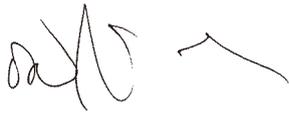
展望(續)

展望下半年，預計集團的收入主要來自集團於香港之全資擁有發展項目鯉魚門海傲灣之銷售可確認入帳，現時已售出逾80%住宅單位並錄得預售總額逾30億港元。集團預期於第三季度末取得滿意紙後，將住宅單位陸續交付予買家。另外，集團預期澳門海上居發展項目將會獲得分配收益，加上香港及澳門的投資物業的租金收入，預計能為集團提供穩定的收入。鑒於全球經濟放緩以致石油需求轉弱，集團將評估哈薩克斯坦石油業務，若有需要將為其石油資產作出適當的撥備。

現時，集團正密切關注中美貿易糾紛之發展，香港最近修例風波引起的社會不安穩，以及全球經濟(包括中國)有可能放緩等因素，對集團所在地物業市場的影響，並及時作出應對措施，以確保集團業務得到最佳的保障。

儘管市場有多項不明朗因素，惟集團下半年盈利已基本落實。故在無不可遇見的情況下，預期集團二零一九年之年度基礎盈利將錄得可觀增長。

最後，本人謹此對董事會同寅的積極建言獻策及員工的努力奮進，深表謝忱。



主席
柯為湘

香港，二零一九年八月二十一日



財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零一九年六月三十日集團之銀行貸款總額為11,895,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：15,281,000,000港元)，其中3,570,000,000港元須於一年內償還及8,325,000,000港元須於一年後償還。經計及1,098,000,000港元之現金及現金等價物，集團於二零一九年六月三十日之銀行借貸淨額為10,797,000,000港元。於二零一九年六月三十日之結欠關連公司貸款為3,390,000,000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)於二零一九年六月三十日為51.9%(二零一八年十二月三十一日：66.2%)。

於期內，集團於香港項目之銷售及預售貢獻了現金流入約3,590,000,000港元。此外，集團亦錄得約486,000,000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，與關連公司之一間全資附屬公司就澳門海上居發展項目向集團作出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1,232,000,000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。於二零一九年六月三十日，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

於二零一九年六月三十日，集團就投資物業之承擔為24,000,000港元。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，14,773,000,000港元之物業以及754,000,000港元之銀行存款已抵押予財務機構，主要作為銀行授信之保證。

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904,000,000港元，此乃相當於1,808,000,000港元有期貸款額之50%。該等融資額度於二零一九年六月三十日已使用之貸款額為307,000,000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	
		二零一九年 千元 (未經審核)	二零一八年 千元 (未經審核)
營業收入	3	5,664,767	705,627
銷售成本		(3,145,305)	(229,434)
其他收入		20,255	10,549
其他淨支出	4(a)	(348,979)	–
折舊及攤銷		(11,455)	(7,874)
員工成本		(99,489)	(96,598)
銷售、推廣及分銷費用		(207,329)	(46,808)
其他經營費用		(33,245)	(36,933)
投資物業之公允價值變動	8	100,281	291,582
物業發展權益之公允價值變動		497,288	447,354
經營盈利		2,436,789	1,037,465
財務成本	4(b)	(134,298)	(89,527)
所佔聯營公司盈利		6,482	68,556
所佔合營企業盈利		24,441	250,999
除稅前盈利	4	2,333,414	1,267,493
所得稅	5	(273,248)	(34,532)
本期盈利		2,060,166	1,232,961
下列人士應佔：			
公司股權持有人		1,850,631	1,059,462
非控股權益		209,535	173,499
本期盈利		2,060,166	1,232,961
每股盈利 – 基本及攤薄	6	1.57元	0.90元

第20頁至第36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	
	二零一九年 千元 (未經審核)	二零一八年 千元 (未經審核)
本期盈利	2,060,166	1,232,961
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	(15,036)	(30,173)
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	(16,510)	(38,799)
	(31,546)	(68,972)
本期全面收益總計	2,028,620	1,163,989
下列人士應佔：		
公司股權持有人	1,821,006	991,057
非控股權益	207,614	172,932
本期全面收益總計	2,028,620	1,163,989

第20頁至第36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	於二零一九年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零一八年十二月三十一日 千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	10,729,450	10,607,850
物業、機械及設備	9	752,160	767,118
石油開採資產	9	27,212	27,516
物業發展權益	10	13,023,438	12,966,296
合營企業權益		4,533,687	4,533,371
聯營公司權益		1,620,526	1,680,459
各項貸款	12	623,576	818,470
遞延稅項資產		96,144	125,794
		31,406,193	31,526,874
流動資產			
存貨	11	17,325,563	20,015,325
物業發展權益	10	1,311,804	871,658
營業應收帳款及其他應收款	12	1,259,380	1,130,952
各項貸款	12	18,789	25,014
應收關連公司款		220,000	1,480,000
應收合營企業款		309,959	301,926
已抵押銀行存款		753,920	1,042,161
現金及銀行結餘		1,098,286	1,068,348
		22,297,701	25,935,384
流動負債			
營業應付帳款及其他應付款	13	5,373,482	6,401,167
應付合營企業款		706,521	709,312
聯營公司貸款		45,040	45,218
銀行貸款		3,569,500	6,825,941
本期稅項		477,196	176,819
		10,171,739	14,158,457
流動資產淨值		12,125,962	11,776,927
資產總額減流動負債		43,532,155	43,303,801

綜合財務狀況表
(以港幣計算)

	附註	於二零一九年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零一八年十二月三十一日 千元 (經審核)
非流動負債			
關連公司貸款	14	3,390,206	4,274,519
銀行貸款		8,325,140	8,455,488
其他應付款		17,619	17,450
遞延稅項負債		643,344	730,970
		12,376,309	13,478,427
資產淨值		31,155,846	29,825,374
股本及儲備金			
股本		8,636,490	8,636,490
儲備金		18,272,391	17,039,701
公司股權持有人應佔權益總額		26,908,881	25,676,191
非控股權益		4,246,965	4,149,183
權益總額		31,155,846	29,825,374

董事會於二零一九年八月二十一日批准及授權刊發。

第20頁至第36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					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	合計 千元		
於二零一八年一月一日	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(b)	-	-	(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及七月一日	8,636,490	74,865	341,685	16,337,749	25,390,789	3,538,425	28,929,214
截至二零一八年十二月三十一日止六個月之權益變動							
本期盈利	-	-	-	1,133,847	1,133,847	285,064	1,418,911
其他全面收益	-	-	(256,938)	-	(256,938)	(708)	(257,646)
全面收益總計	-	-	(256,938)	1,133,847	876,909	284,356	1,161,265
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		-	-	-	-	(14,147)	(14,147)
收購附屬公司款超出公司間貸款金額		-	7,901	-	7,901	-	7,901
以附屬公司股份分派之特別股息	7(a)	-	(259,361)	(81,188)	(340,549)	340,549	-
於二零一八年十二月三十一日	8,636,490	(176,595)	84,747	17,131,549	25,676,191	4,149,183	29,825,374
(未經審核)							
於二零一九年一月一日	8,636,490	(176,595)	84,747	17,131,549	25,676,191	4,149,183	29,825,374
截至二零一九年六月三十日止六個月之權益變動							
本期盈利	-	-	-	1,850,631	1,850,631	209,535	2,060,166
其他全面收益	-	-	(29,625)	-	(29,625)	(1,921)	(31,546)
全面收益總計	-	-	(29,625)	1,850,631	1,821,006	207,614	2,028,620
已批准之上年度股息	7(b)	-	-	(588,316)	(588,316)	-	(588,316)
已付/應付非控股權益股息		-	-	-	-	(109,832)	(109,832)
於二零一九年六月三十日	8,636,490	(176,595)	55,122	18,393,864	26,908,881	4,246,965	31,155,846

第20頁至第36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	
	二零一九年 千元 (未經審核)	二零一八年 千元 (未經審核)
經營業務所得／(所耗)現金淨額	3,178,333	(295,135)
投資項目		
已抵押銀行存款減少／(增加)	289,158	(1,067,490)
其他投資項目現金流	3,654	(73,366)
投資項目所得／(所耗)現金淨額	292,812	(1,140,856)
融資項目		
提取銀行貸款	3,107,000	1,823,675
償還銀行貸款	(6,488,993)	(765,000)
其他融資項目現金流	(57,642)	(445,779)
融資項目(所耗)／所得現金淨額	(3,439,635)	612,896
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	31,510	(823,095)
於一月一日現金及現金等價物	1,068,348	1,969,391
滙率變動之影響	(1,572)	(9,443)
於六月三十日現金及現金等價物	1,098,286	1,136,853
於六月三十日現金及現金等價物之分析		
現金及銀行結餘	1,098,286	1,136,853

第20頁至第36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。

除預期於二零一九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二零一八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，附註包括自二零一八年度財務報表後，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二零一八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二零一八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一項新訂香港財務報告準則第16條「租賃」及多項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。

該等發展均對本集團中期財務報告之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。

2 會計政策之變動(續)

香港財務報告準則第16條「租賃」

香港財務報告準則第16條取代香港會計準則第17條「租賃」及其相關詮釋，香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「確定安排是否包含租賃」，香港(常設詮釋委員會)詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(常設詮釋委員會)詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式的交易實質」。

本集團因採納香港財務報告準則第16條而令會計政策產生之主要變動概述如下。

作為承租人

作為承租人，本集團先前按香港會計準則第17條將租賃分類為營運租賃或融資租賃乃根據評估租賃是否將相關資產擁有權之絕大部份風險及利益轉移至本集團。根據香港財務報告準則第16條，本集團為承租人時須將所有租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第17條分類為營運租賃的租賃。

本集團決定對租賃期為12個月或以下的短期租賃和低價值資產的租賃採用確認豁免。對於其他資產的租賃，本集團確認使用權資產和租賃負債。

作為出租人

香港財務報告準則第16條並沒重大改變出租人根據香港會計準則第17條對租賃的會計處理法。

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。

3 分類報告(續)

呈報分類盈利主要包括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、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。

(a) 收入分項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千元	二零一八年 千元
按香港財務報告準則第15條來自客戶合約收入確認入帳之收入：		
物業銷售	5,130,583	213,153
原油銷售	26,039	36,549
其他	53,152	55,040
	5,209,774	304,742
按其他會計準則確認入帳之收入：		
分派物業發展權益	220,000	180,000
租金收入	178,875	175,815
其他	56,118	45,070
	5,664,767	705,627

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。

	截至二零一九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	5,664,767	4,685,558	445,025	220,000	178,875	26,183	109,126
呈報分類盈利	2,265,336	1,771,504	19,637	222,997	197,057	(10,343)	64,484
其他淨支出	(348,979)	-	(348,979)	-	-	-	-
投資物業之公允價值變動	100,281	-	-	-	100,281	-	-
物業發展權益之公允價值變動	497,288	-	5,579	491,709	-	-	-
所佔合營企業投資物業之 公允價值變動	9,240	-	-	-	9,240	-	-
總部及公司支出	(55,454)	-	-	-	-	-	-
財務成本	(134,298)	-	-	-	-	-	-
除稅前盈利	2,333,414	-	-	-	-	-	-
所佔聯營公司盈利	6,482	-	4,862	-	-	-	1,620
所佔合營企業盈利	24,441	-	(18,880)	-	43,321	-	-
存貨減值	(348,979)	-	(348,979)	-	-	-	-
	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	-	-

3 分類報告(續)

(b) 分類業績及資產(續)

	於二零一九年六月三十日							
	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	51,617,583	8,807,190	16,223,975	12,797,468	12,535,356	339,644	913,950	
遞延稅項資產	96,144							
已抵押銀行存款	753,920							
現金及銀行結餘	1,098,286							
總部及公司資產	137,961							
綜合資產總額	53,703,894							
聯營公司權益	1,620,526	-	1,586,233	-	-	-	34,293	
合營企業權益及應收合營企業款	4,843,646	-	3,301,442	-	1,542,204	-	-	

	於二零一八年十二月三十一日							
	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	55,095,682	11,050,856	16,896,729	13,305,655	12,134,318	343,485	1,364,639	
遞延稅項資產	125,794							
已抵押銀行存款	1,042,161							
現金及銀行結餘	1,068,348							
總部及公司資產	130,273							
綜合資產總額	57,462,258							
聯營公司權益	1,680,459	-	1,645,826	-	-	-	34,633	
合營企業權益及應收合營企業款	4,835,297	-	3,319,017	-	1,516,280	-	-	

4 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除／(計入)下列各項：

(a) 其他淨支出主要為存貨減值348,979,000元(二零一八年六月三十日止六個月：無)。

(b) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千元	二零一八年 千元
銀行貸款利息	202,098	151,932
關連公司／最終控股公司貸款利息	40,777	10,342
減：撥充成本之數額(備註)	(108,577)	(72,747)
	134,298	89,527

備註：撥充成本之借貸成本在香港乃按年利率2.04%–3.89%(二零一八年六月三十日止六個月：1.82%–3.36%)計算，在中國內地則按年利率5.49%–6.65%(二零一八年六月三十日止六個月：無)計算。

(c) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千元	二零一八年 千元
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	(162,008)	(164,112)
租金收入	(178,875)	(175,815)
減：支出	16,867	11,703
折舊及攤銷(備註)	19,975	15,524
利息收入	(56,568)	(45,520)

備註：銷售成本包括8,521,000元(二零一八年六月三十日止六個月：7,650,000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	
	二零一九年 千元	二零一八年 千元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	327,335	21,779
— 香港以外	1,416	1,477
土地增值稅	328,751	23,256
遞延稅項	1,610	3,190
	(57,113)	8,086
	273,248	34,532

二零一九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%(二零一八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1,850,631,000元(二零一八年六月三十日止六個月：1,059,462,000元)及期內已發行加權平均股數之1,176,631,296股(二零一八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

於二零一九年及二零一八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	
	二零一九年 千元	二零一八年 千元
現金股息		
期末後宣派之中期股息每股0.24元 (二零一八年六月三十日止六個月：0.22元)	282,392	258,859
期末後宣派之特別股息(以實物方式分派)(備註)	-	81,188
	282,392	340,047

備註：於二零一八年八月二十二日，董事會宣布派發特別股息，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（「保利達資產」）一股普通股股份，以實物方式分派本集團持有的保利達資產股份。合共117,663,130股保利達資產股份，總市值約為81,188,000港元，於二零一八年內確認為分派，相當於本公司每股約0.069港元的分派。

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	
	二零一九年 千元	二零一八年 千元
於期內獲批准之上財政年度之末期股息每股0.50元 (二零一八年六月三十日止六個月：0.43元)	588,316	505,951

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二零一九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。

二零一九年六月三十日止六個月之重估收益100,281,000元(二零一八年六月三十日止六個月：291,582,000元)及相關遞延稅項：無(二零一八年六月三十日止六個月：15,000,000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

於二零一九年六月三十日，本集團擁有287,241,000元(二零一八年十二月三十一日：295,191,000元)之石油生產資產(包括在物業、機械及設備)及27,212,000元(二零一八年十二月三十一日：27,516,000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而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(包括原油價格)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。

9 石油生產資產及石油開採資產(續)

Caspi Neft TME(本集團透過其擁有70.8%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)已於二零一八年十二月三十一日到期。於回顧期內，Caspi Neft TME維持最低生產量並已更新燃氣許可證，其將於二零一九年九月三十日到期。

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，務求於二零一九年九月三十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。

於二零一九年六月三十日，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，故截至二零一九年六月三十日止六個月並無需要考慮作減值虧損。石油生產及開採資產之可收回金額按貼現率12.5%(二零一八年十二月三十一日：12.5%)計算之使用價值而決定。

原油價格以市場預期作假設。於二零一九年六月三十日，倘使用在評估時之估計原油價格增加／減少20%(二零一八年十二月三十一日：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175,375,000元／203,770,000元(二零一八年十二月三十一日：184,558,000元／194,237,000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(二零一八年十二月三十一日：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26,120,000元／28,441,000元(二零一八年十二月三十一日：39,176,000元／43,434,000元)。

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」)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，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。保利達洋行已於二零一八年十一月二十九日向澳門特別行政區政府就P地段發展項目作出民事訴訟索賠損失。

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，該項目之權益於二零一九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七月取得。已預售之住宅單位已於二零一七年十二月底起陸續交予買家，而尚未出售之住宅單位亦正分階段推出市場發售。

截至二零一九年六月三十日止期間，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向本集團作出220,000,000元(二零一八年六月三十日止六個月：180,000,000元)之分派。該筆220,000,000元(二零一八年六月三十日止六個月：180,000,000元)來自物業發展權益之分派，截至二零一九年六月三十日止期間已於綜合收益計算表確認為收入。

於二零一九年六月三十日，物業發展權益中之1,311,804,000元(二零一八年十二月三十一日：871,658,000元)預期將於一年內收回，故分類為流動資產。

11 存貨

	於二零一九年 六月三十日 千元	於二零一八年 十二月三十一日 千元
未來發展土地及物業	4,496,611	4,467,712
發展中物業	11,706,495	11,638,824
待售物業	1,111,413	3,896,005
可買賣貨品及消耗品	11,044	12,784
	17,325,563	20,015,325

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4,496,611,000元(二零一八年十二月三十一日：4,467,712,000元)及7,323,271,000元(二零一八年十二月三十一日：7,886,304,000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(撇除虧損撥備)之帳齡分析(基於到期日)如下：

	於二零一九年 六月三十日 千元	於二零一八年 十二月三十一日 千元
現期	1,217,670	1,305,913
少於三個月	19,049	15,139
三至六個月	2,287	309
超過六個月	11,997	16,510
營業應收帳款及各項貸款	1,251,003	1,337,871
公用事業及其他按金	183,682	184,737
預付稅款	105,050	99,790
其他應收帳款及預付款	362,010	352,038
	1,901,745	1,974,436
代表：		
非流動資產	623,576	818,470
流動資產	1,278,169	1,155,966
	1,901,745	1,974,436

於二零一九年六月三十日，公用事業及其他按金包括161,095,000元(二零一八年十二月三十一日：161,095,000元)支付予保利達控股之建議收購保利達控股一間全資附屬公司之60%權益連同從保利達控股之貸款轉讓之按金。二零一八年內，本集團已透過關連公司的貸款支付建議收購按金161,095,000元。有關收購之詳情已於二零一八年六月二十二日本公司的公佈中披露。

本集團預期於一年後收回之公用事業及其他按金為8,432,000元(二零一八年十二月三十一日：7,838,000元)。

本集團預期於一年後收回應收帳款及預付款為280,487,000元(二零一八年十二月三十一日：113,444,000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：

	於二零一九年 六月三十日 千元	於二零一八年 十二月三十一日 千元
未到期或活期	1,508,072	1,516,406
少於三個月	7,476	14,914
三至六個月	-	17
超過六個月	3	3
營業應付帳款	1,515,551	1,531,340
租務及其他按金	79,982	80,018
其他應付帳款及應計費用	223,072	297,675
合約負債－出售物業所收訂金	3,554,877	4,492,134
	5,373,482	6,401,167

14 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。

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)

	於二零一九年 六月三十日 千元	於二零一八年 十二月三十一日 千元
資產		
第三級		
物業發展權益	14,335,242	13,837,954

期內，第三級公允價值計量之變動如下：

	二零一九年 千元	二零一八年 千元
於一月一日	13,837,954	13,663,454
分派	(220,000)	(1,660,000)
於損益內確認之公允價值變動	717,288	1,834,500
淨公允價值變動	497,288	174,500
於六月三十日／十二月三十一日	14,335,242	13,837,954

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。用於澳門T+T1地段及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。於二零一九年六月三十日，倘本集團物業發展權益在T+T1地段及惠州市之相關物業(二零一八年十二月三十一日：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，本集團之保留盈利將會增加／減少220,501,000元／220,501,000元(二零一八年十二月三十一日：233,944,000元／233,944,000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23,739,000元(二零一八年十二月三十一日：43,405,000元)。

17 或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團為一間中國內地之合營企業提供之擔保金額約903,756,000元(二零一八年十二月三十一日：907,326,000元)，此乃相當於合共1,807,512,000元(二零一八年十二月三十一日：\$1,814,651,000元)有期貨款額之50%。該等融資額度於二零一九年六月三十日已使用之貸款額為306,936,000元(二零一八年十二月三十一日：570,645,000元)。

18 資產抵押

於二零一九年六月三十日，物業價值約14,772,550,000元(二零一八年十二月三十一日：16,863,598,000元)及753,920,000元(二零一八年十二月三十一日：1,042,161,000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) 於二零一九年六月三十日，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(二零一八年十二月三十一日：28,212,000元)之擔保。
- (c) 於二零一九年六月三十日，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3,007,000,000元(二零一八年十二月三十一日：2,845,500,000元)作抵押。
- (d) 於二零一九年六月三十日，貸款予合營企業236,552,000元(二零一八年十二月三十一日：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。截至二零一九年六月三十日止期間，利息收入8,033,000元(二零一八年六月三十日止六個月：8,033,000元)已確認於損益內。於二零一九年六月三十日，應收合營企業款309,959,000元(二零一八年十二月三十一日：301,926,000元)及應付合營企業款706,521,000元(二零一八年十二月三十一日：709,312,000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) 於二零一九年六月三十日，貸款予聯營公司459,179,000元(二零一八年十二月三十一日：517,437,000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。截至二零一九年六月三十日止期間，利息收入1,703,000元(二零一八年六月三十日止六個月：2,790,000元)已確認於損益內之所佔聯營公司盈利。於二零一九年六月三十日，應收聯營公司款約人民幣942,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣896,000,000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58,956,000元(二零一八年六月三十日止六個月：60,534,000元)已轉撥作為償還部分最終控股公司貸款。
- (f) 於二零一九年六月三十日，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1,145,394,000元(二零一八年十二月三十一日：1,145,394,000元)。

20 報告期後事項

二零一九年八月九日，本集團已向三個獨立第三方以總代價5,214,000元收購宜居顧問服務有限公司(「宜居」，本集團之聯營公司)7.9%權益。收購於二零一九年八月九日完成，本集團現持有宜居56.9%權益，宜居則成為本集團之附屬公司。

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36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二零一九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，使我們相信於二零一九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，二零一九年八月二十一日

其他資料

遵守企業管治守則

於二零一九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二零一八年年報內披露。

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：

1. 司徒振中先生，本公司之獨立非執行董事，自二零一九年七月一日起獲委任為博富臨置業有限公司（於香港聯合交易所上市）之獨立非執行董事。
2. 下列董事的月薪自二零一九年七月一日起調整，詳情如下：

	二零一九年一月一日至 二零一九年六月三十日	自二零一九年七月一日
柯沛鈞先生	80,000港元	97,600港元
林勇禧先生	90,000港元	97,600港元
黎家輝先生	183,100港元	189,500港元
楊國光先生	194,200港元	199,200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

於二零一九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

於二零一九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

於二零一九年六月三十日，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	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 家族	133,500 67,000		4
		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%	

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5)	附註
柯為湘先生	公司	3,142,341,682		6
	公司	83,104,762		2
		3,225,446,444	72.66%	
柯沛鈞先生	個人	7,004,350	0.16%	
林勇禧先生	家族	7,000,000	0.16%	7
楊國光先生	個人	2,018,000	0.05%	
黎家輝先生	個人	505,100	0.01%	
陸恭正先生	信託成立人及受益人	142,500	0.00%	3
David John Shaw先生	個人	13,350		4
	家族	6,700		
		20,050	0.00%	

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零一九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。
- (4) 該等股份之權益由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。
- (5) 持股百分比乃根據保利達資產於二零一九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。
- (6) 該等保利達資產股份之權益由本公司之全資附屬公司Marble King International Limited持有。基於上述附註(2)所述本公司股份之權益，柯為湘先生被視為擁有保利達資產股份之權益。
- (7) 該等保利達資產股份之權益由林勇禧先生之配偶持有。

董事之權益及淡倉(續)

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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

於二零一九年六月三十日，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二零一九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，於二零一九年六月三十日，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

於二零一九年六月三十日，集團共聘用828名僱員(二零一八年十二月三十一日：858名僱員)，其中580名為香港員工、137名為中國大陸員工及111名為其他地方的員工。期內，員工總成本增加至1.25億港元(二零一八年六月三十日：1.23億港元)，是由於二零一八年七月之薪酬調整所致。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。

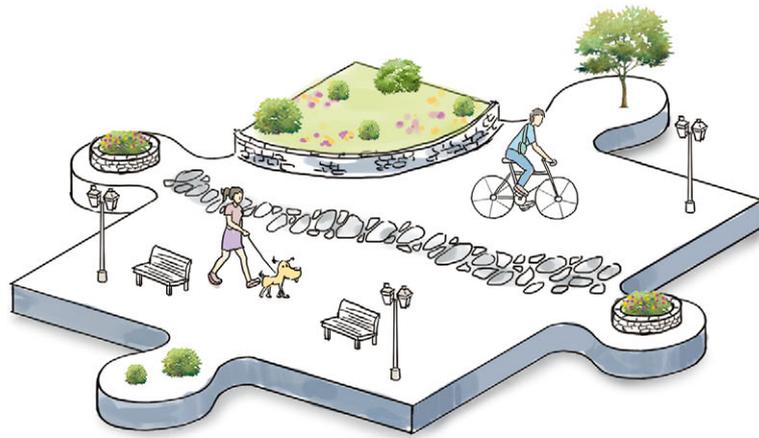
此外，集團成立了康樂會，並於期內為僱員舉辦年度晚宴及舉行幸運抽獎，以提升團隊精神及忠誠度，並鼓勵各部門間之溝通。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一九年十一月二十五日(星期一)至二零一九年十一月二十六日(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二零一九年十一月二十二日(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。

審閱中期業績

本公司之審核委員會已審閱集團截至二零一九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37頁內。



www.kdc.com.hk

