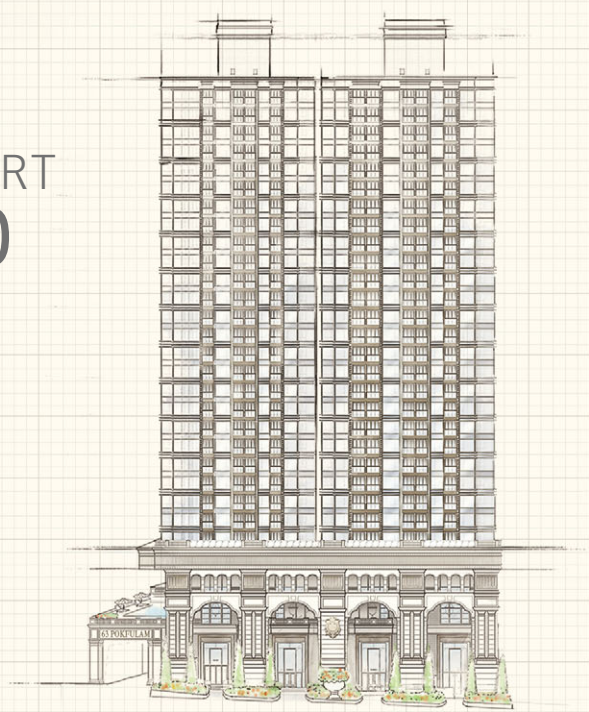


INTERIM
 中期報告 REPORT
 2020



九龍建業有限公司
 KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

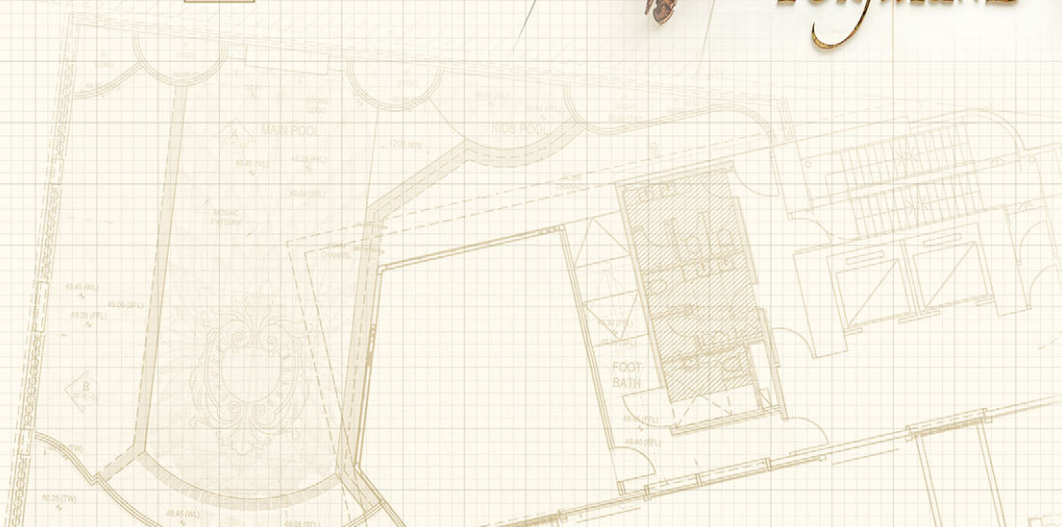
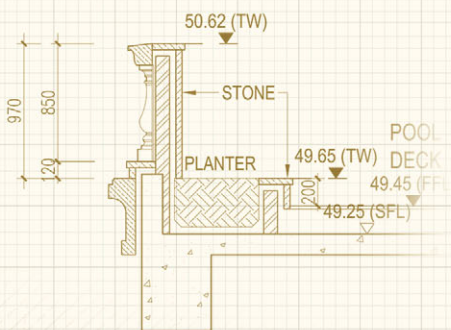
Stock Code 股份代號: 34

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 the Greater China Region. It is determinedly committed to enhancing its competitive position, with its landbank amounting to approximately 3.4 million sq m of attributable gross floor area in Hong Kong and Mainland China as of 30 June 2020. 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，集團主要於大中華地區從事物業發展、物業投資及物業管理業務。集團致力提升本身之競爭優勢，截至二零二零年六月三十日，其於香港及中國大陸土地儲備之應佔樓面面積約3,400,000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
- 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
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

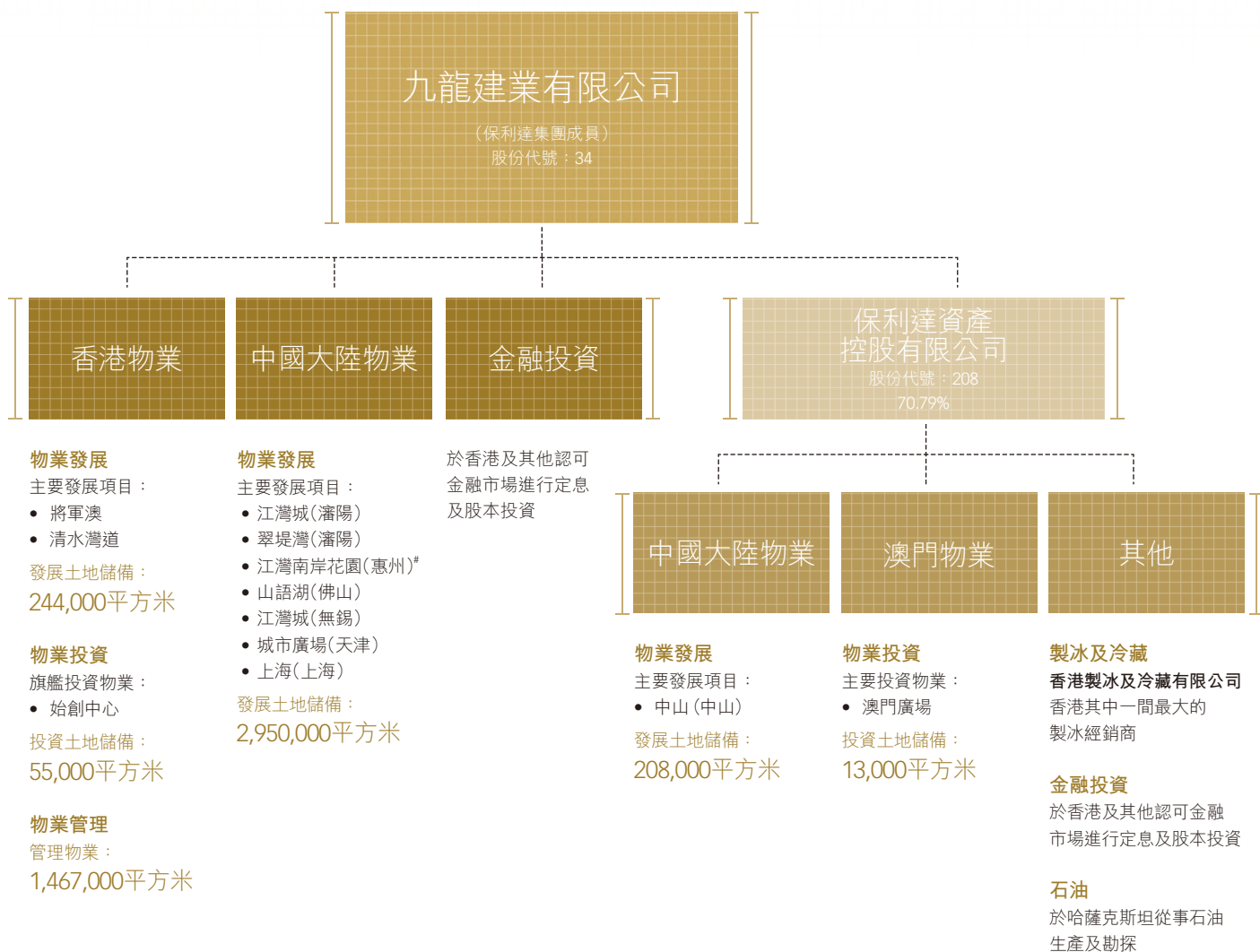
主要往來銀行

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
上海農商銀行
渣打銀行
大華銀行

二零二零年中期業績財政日曆

中期業績公告	二零二零年八月十九日
中期及中期特別股息除息日	二零二零年十月九日
暫停辦理股份過戶登記	二零二零年十月十三日至 二零二零年十月十四日 (包括首尾兩天在內)
派付中期及中期特別股息	二零二零年十月三十日

集團業務架構



* 此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。



摘要

- ◀ 集團截至二零二零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下降至5.75億港元，二零一九年同期則為18.51億港元，減少68.9%。
- ◀ 經扣除除稅後集團投資物業之重估變動及物業發展項目權益之公允價值變動後，集團於二零二零年上半年之本公司股東應佔基礎純利下降至10.09億港元，二零一九年同期則為13.90億港元，減少27.4%。二零二零年之每股基礎中期淨盈利為0.86港元，二零一九年則為1.18港元。
- ◀ 二零二零年之中期現金股息每股為0.24港元（二零一九年：0.24港元）。
- ◀ 另宣佈以實物分派方式派發中期特別股息乃基於於本中期報告日期集團持有3,142,341,682股保利達資產股份，據此，每位本公司之合資格股東每持有1股本公司普通股股份，將有權獲得2.67股保利達資產股份。

主席報告

中期業績及股息

集團截至二零二零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下降至5.75億港元，二零一九年同期則為18.51億港元，減少68.9%。二零二零年之每股中期盈利為0.49港元，二零一九年同期則為1.57港元。

經扣除除稅後集團投資物業之重估變動及物業發展項目權益之公允價值變動後，集團於二零二零年上半年之本公司股東應佔基礎純利下降至10.09億港元，二零一九年同期則為13.90億港元，減少27.4%。二零二零年之每股基礎中期淨盈利為0.86港元，二零一九年則為1.18港元。

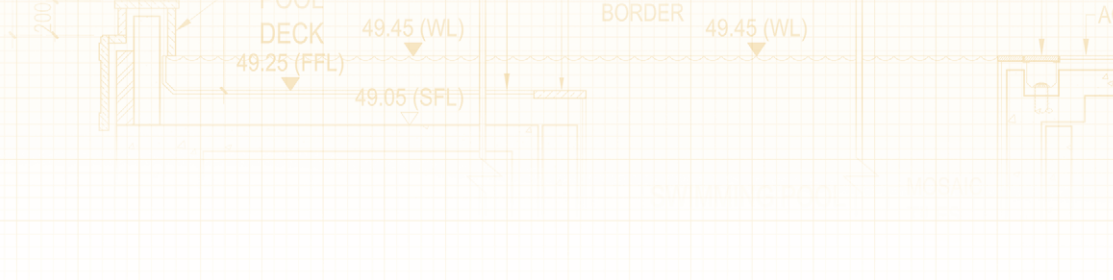
於二零二零年八月十九日董事會會議，董事會決議通過宣佈派發二零二零年六月三十日止六個月中期現金股息每股為0.24港元(二零一九年：0.24港元)(「中期股息」)。

此外，董事會決議通過宣佈以實物分派方式(「實物分派」)派發一項中期特別股息(「特別股息」)，向於指定日期(「記錄日期」)名列在本公司股東名冊上被釐定為有權獲實物分派的合資格股東，按彼等當時各自於本公司的持股比例，分派集團持有之保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)(股份代號：208)普通股股份(「保利達資產股份」)。假設本公司之已發行股本於本中期報告日期至記錄日期期間並無變動，及基於於本中期報告日期集團持有3,142,341,682股保利達資產股份，每位本公司之合資格股東每持有1股本公司普通股股份，將有權獲得2.67股保利達資產股份。

董事會認為，以實物分派方式作為特別股息符合本公司及其股東利益。保利達資產除了澳門及大灣區地產業務外，更包括石油、製冰及冷藏、金融投資等。保利達資產業務組合與本公司之業務組合不同，本公司本身定位為大中華地區主要物業發展商／投資者。於實物分派後，集團將不再擁有保利達資產之任何股權，而保利達資產將終止為本公司之附屬公司。於本公司劃分保利達資產及其附屬公司後，集團業務組合將被簡化，而本公司集中在大中華地區之物業發展及投資亦可消除因保利達資產及其附屬公司多元化業務而導致對其市場價值之任何折讓。另一方面，實物分派提供機會予本公司股東直接持有本公司之保利達資產投資，並具靈活性地讓股東自行決定其參與投資保利達資產的水平。

鑒於本公司冀望能發展及／或投資在大中華地區(包括大灣區)的地產及地產相關業務，於實物分派完成後，本公司及保利達資產可能於同一大灣區發展及／或投資該等業務。此外，本公司與保利達資產將各自獨立履行未來之策略及業務，而本公司與保利達資產之間的任何活動日後將按公平合理的基準進行。

中期股息連同以實物分派方式作為特別股息將於二零二零年十月三十日(星期五)派付予本公司股東。於本中期報告日期，實物分派涉及之保利達資產股份數目為3,142,341,682股(佔保利達資產已發行股本總數約70.79%及集團持有之所有保利達資產股份)。於實物分派後，集團將不再擁有保利達資產之任何股權，而保利達資產將終止為本公司之附屬公司及其業績將終止併入本公司之財務報表內。



中期業績及股息(續)

於本中期報告日期，Intellinsight Holdings Limited(「Intellinsight」)(其最終實益擁有人為本公司主席兼執行董事柯為湘先生)擁有本公司70.63%權益。緊隨實物分派完成後，假設保利達資產之已發行股本及Intellinsight及其附屬公司所持有之保利達資產股份數目自本中期報告日期起直至實物分派完成並無變動，Intellinsight將持有保利達資產51.86%權益。

本公司已獲告知，Intellinsight已向香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事申請並已獲得其根據香港公司收購及合併守則規則第26.1條註釋6(a)因完成實物分派而須就Intellinsight及其一致行動人士尚未擁有或將予收購之所有保利達資產股份提出強制性全面要約之責任之豁免。

應注意實物分派乃受有關海外法律及監管限制(如有)，因而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。本公司將在實際可行情況下儘快就有關中期股息及特別股息安排之詳情作進一步之公告。

市場概況及業務回顧

由於新型冠狀病毒疫情關係，無論香港、中國大陸及澳門的地產市道均受到不同程度之負面影響。中國大陸疫情最早獲得改善，所以復甦速度較快；澳門隨後逐步穩定下來；而香港因疫情未過，所以物業市場前景尚未明朗。

發展物業銷售

於香港，集團名為63 Pokfulam之全資擁有高尚住宅發展項目已於二零二零年二月竣工，並自二零二零年五月起陸續交付住宅單位予買家。截至二零二零年六月三十日，63 Pokfulam之住宅單位已售出超過95%，總銷售收益約24億港元於回顧期內確認入帳。

於中國大陸，截至二零二零年六月三十日止六個月，集團應佔預售／銷售總額約人民幣8.56億元(約9.37億港元)。

於澳門，截至二零二零年六月三十日止六個月，集團就海上居發展項目其權益獲分派的應佔淨收益約1.98億港元。

至於海一居發展項目，就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，澳門行政法院於二零二零年三月三十日作出不利判決，因此已於二零二零年五月二十九日向澳門中級法院提出上訴。

市場概況及業務回顧(續)

物業發展

於二零二零年六月三十日，集團可供發展之土地儲備之應佔樓面面積約3,400,000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

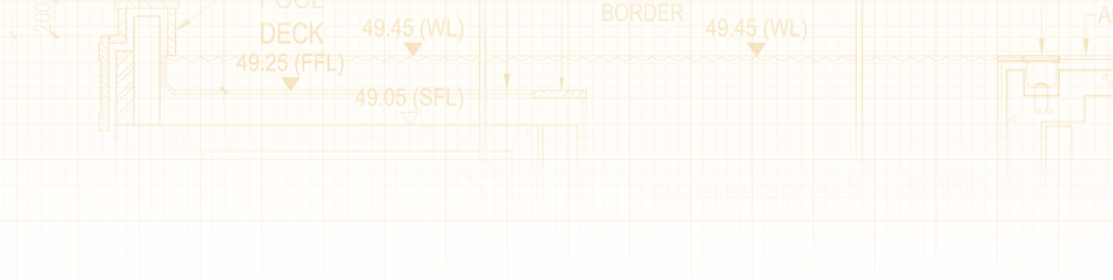
物業項目	地區/城市	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數 (平方米)	已入帳 總樓面 面積約數* (平方米)	集團 所佔權益	項目進度	預計 完工日期
香港								
將軍澳	新界將軍澳	住宅	9,635	48,200	-	100%	上蓋工程進行中	2021年底/ 2022年初
清水灣道	九龍牛池灣	住宅及商業	19,335	196,400	-	100%	補地價進行中	有待落實
中國大陸								
江灣城(瀋陽)	瀋陽市渾南新區	住宅及商業	165,303	712,000	368,293	100%	第5期 規劃及設計進行中	第5期 2023年
翠堤灣(瀋陽)	瀋陽市瀋河區	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	598,390	100%	第3A期(南地塊) 上蓋工程進行中	第3A期(南地塊) 2021年/2022年
江灣南岸花園 (惠州) [#]	惠州市惠城區	住宅及商業	146,056	519,900	245,800	60%	第2期 上蓋工程進行中	第2期 2021年； 第3期 2023年
山語湖(佛山)	佛山市南海區	住宅及商業	4,020,743	1,600,000	852,346	50%	第3期 上蓋工程進行中	第3期 2022年
江灣城(無錫)	無錫市崇安區	住宅及商業	68,833	365,000	110,510	100%	第4期 地基工程開展中	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	241,395	49%	第3B期 規劃及設計進行中	第3A期 2023年； 第3B期 2025年
上海(上海)	上海市楊浦區	住宅及商業	21,427	113,600 [△]	-	100%	總規劃進行中	2023年/2024年
中山(中山)	中山市南區	住宅及商業	234,802	587,000	-	35.4%	規劃及設計進行中	2022年至2026年

* 已入帳及已確認於財務報表之總樓面面積約數。

此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。

附註：於香港名為63 Pokfulam的物業項目，已於回顧期內竣工。



市場概況及業務回顧(續)

香港物業投資

集團於二零二零年首六個月來自香港物業投資組合之總租金收入下降至1.39億港元，較二零一九年同期減少22.3%。由於新型冠狀病毒爆發，香港整體零售額於二零二零年上半年急降，按年下跌超過30%，集團總租金收入(尤其來自香港零售部分)受到負面影響。

金融投資

集團於二零二零年首六個月來自金融投資業務之淨收益總額為23,300,000港元，其中淨收益19,900,000港元乃來自保利達資產。

透過本公司擁有70.79%權益之上市附屬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

保利達資產於回顧期內之應佔合營企業的投資物業所得總租金收入由去年同期之41,400,000港元上升至42,400,000港元。租金收入主要來自澳門廣場(保利達資產擁有50%權益之投資物業)，其於二零二零年上半年所佔的總租金收入為39,000,000港元，而二零一九年同期則為38,300,000港元。

■ 石油

石油業務截至二零二零年六月三十日止六個月錄得稅後虧損76,400,000港元，而二零一九年同期虧損為11,300,000港元。石油業務虧損有所增加主要由於期內國際石油價格大幅下挫以及保利達資產就其位於哈薩克斯坦之石油生產及開採資產作出之減值虧損，包括相關稅務變動合共63,300,000港元所致。布蘭特原油價格現時雖由二零二零年初之歷史性低位(低於每桶20美元)略見回升至每桶約40美元，惟普遍預期國際油價於短至中期而言大幅上揚機會甚微，故此於二零二零年上半年保利達資產為其位於哈薩克斯坦的石油資產帳面淨值全數撇帳。

■ 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11,600,000港元，較二零一九年同期上升3,200,000港元。

展望

上半年全球多國經濟皆受到新型冠狀病毒疫情導致嚴峻影響，以致增長急促放緩，甚至出現負增長情況。雖然疫情在中國大陸和澳門已率先緩和，而商業活動逐漸恢復，惟疫情在香港相對反覆，對各行業的影響陸續浮現，失業率上升至近十五年高位，對物業市場增添壓力。

於香港，於回顧期內，集團於薄扶林道之主要發展項目63 Pokfulam竣工，住宅單位已售出超過95%，剩餘單位將會有序地推出市場。將軍澳項目上蓋工程已順利開展，預期二零二一年上半年會推出銷售。由於疫情尚未穩定，展望下半年集團於香港之投資物業租金將會繼續受到負面影響。

於中國大陸，集團於上海之舊區重建項目已完成搬遷安置，拆卸工程及整體規劃正進行中。於惠州之江灣南岸花園第2期項目，其中兩幢住宅大樓已於七月推出預售，銷售情況理想。於無錫江灣城第4期項目之地基工程正開展中，預期明年上半年會推出預售。於瀋陽之翠堤灣第3A期項目亦將於第四季度推出預售。

本公司擁有70.79%權益之上市附屬公司保利達資產的主要項目和業務展望如下：

- 由於澳門疫情較早回穩，預期對保利達資產澳門投資物業之租金收入於二零二零年下半年影響較輕。
- 澳門海上居項目之預期收益將於下半年繼續為保利達資產之業績帶來重要貢獻。
- 中山物業發展項目的基礎配套仍在施工階段，地盤的下水道工程繼續有序進行中，並已開展整體規劃設計。
- 在經濟寒冬下石油業務無可避免地受到重創，預計難於在短期內復甦，因此保利達資產將會計劃停止其位於哈薩克斯坦之業務。由於石油資產帳面淨值經已全數撇帳，故此該業務不再影響未來保利達資產整體業績表現。
- 至於保利達資產之製冰及冷藏業務，預期香港因疫情尚未穩定而影響二零二零年下半年之表現。

展望(續)

以實物分派現時集團持有之保利達資產股份後，集團將主力集中於其核心地產及地產相關業務。

雖然面對疫情的挑戰，集團仍積極在大中華地區開拓商機，為集團在經濟復甦時創造更有利的發展條件。

本人謹此對董事會同寅的鼎力支持，及竭盡所能為集團服務之員工深表謝忱。



主席
柯為湘

香港，二零二零年八月十九日

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零二零年六月三十日集團之銀行貸款總額為12,962,000,000港元(二零一九年十二月三十一日：10,960,000,000港元)，其中2,579,000,000港元須於一年內償還及10,383,000,000港元須於一年後償還。經計及2,027,000,000港元之現金及銀行結餘，集團於二零二零年六月三十日之銀行借貸淨額為10,935,000,000港元。於二零二零年六月三十日之結欠關連公司貸款為752,000,000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)於二零二零年六月三十日為42.5%(二零一九年十二月三十一日：41.3%)。

於期內，集團於香港項目之銷售及預售貢獻了現金流入約1,356,000,000港元。此外，集團亦錄得約54,000,000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，關連公司之一間全資附屬公司就澳門海上居發展項目向集團作出280,000,000港元之分派。

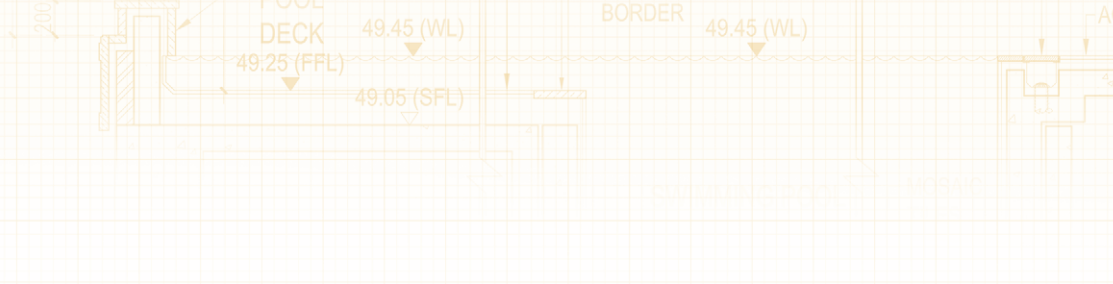
集團依然積極地從事於香港及中國內地之項目開發及於期內投入工程款合共約671,000,000港元。

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。於二零二零年六月三十日，集團並沒有就對沖而訂立的未動用之財務工具。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

於二零二零年六月三十日，集團之承擔23,000,000港元主要為投資物業。

資產抵押

於二零二零年六月三十日，15,000,000,000港元之物業已抵押予財務機構，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558,000,000港元，此乃相當於1,117,000,000港元有期貸款額之50%。該等貸款額於二零二零年六月三十日尚未使用。

於二零二零年六月三十日，集團就附屬公司訂立之履約保證，已向財務機構作出49,000,000港元之擔保。

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	
		二零二零年 千元 (未經審核)	二零一九年 千元 (未經審核)
營業收入	3	3,730,856	5,664,767
銷售成本		(1,775,562)	(3,145,305)
其他收入		37,034	20,255
其他淨支出	4(a)	(8,445)	(348,979)
折舊及攤銷		(15,183)	(11,455)
員工成本		(299,807)	(99,489)
銷售、推廣及分銷費用		(200,169)	(207,329)
其他經營費用		(96,996)	(33,245)
石油生產及開採資產減值	9	(59,463)	-
投資物業之公允價值變動	8	(331,022)	100,281
物業發展權益之公允價值變動		(125,824)	497,288
經營盈利		855,419	2,436,789
財務成本	4(b)	(95,508)	(134,298)
所佔聯營公司盈利		9,333	6,482
所佔合營企業盈利		19,862	24,441
除稅前盈利	4	789,106	2,333,414
所得稅	5	(190,432)	(273,248)
本期盈利		598,674	2,060,166
下列人士應佔：			
公司股權持有人		575,369	1,850,631
非控股權益		23,305	209,535
本期盈利		598,674	2,060,166
每股盈利－基本及攤薄	6	0.49元	1.57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	
	二零二零年 千元 (未經審核)	二零一九年 千元 (未經審核)
本期盈利	598,674	2,060,166
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	(81,729)	(15,036)
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	(87,727)	(16,510)
	(169,456)	(31,546)
本期全面收益總計	429,218	2,028,620
下列人士應佔：		
公司股權持有人	416,350	1,821,006
非控股權益	12,868	207,614
本期全面收益總計	429,218	2,028,620

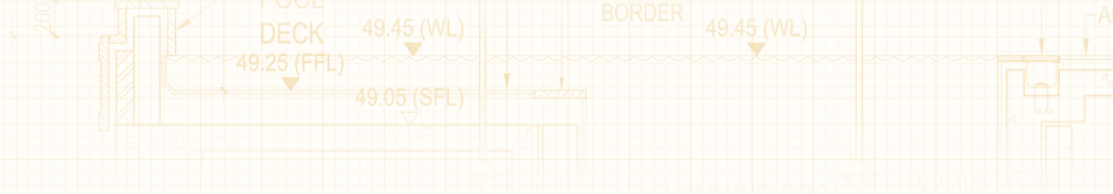
第20頁至第36頁之附註屬本中期財務報告之一部份。

綜合財務狀況表

(以港幣計算)

	附註	於二零二零年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零一九年十二月三十一日 千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	10,097,400	10,424,950
物業、機械及設備	9	497,206	564,528
石油開採資產	9	–	6,001
物業發展權益	10	12,180,956	12,606,030
合營企業權益		4,548,194	4,621,186
聯營公司權益		1,430,667	1,506,604
其他財務資產	11	663,275	161,050
營業應收帳款及其他應收款	13	87,340	98,280
各項貸款	13	568,133	484,891
遞延稅項資產		36,714	53,523
		30,109,885	30,527,043
流動資產			
存貨	12	13,566,415	14,757,745
物業發展權益	10	1,746,743	1,447,493
營業應收帳款及其他應收款	13	965,644	1,277,302
各項貸款	13	19,608	16,220
其他財務資產	11	26,257	15,418
應收關連公司款		280,000	500,000
應收合營企業款		343,961	316,005
已抵押銀行存款		–	15,000
現金及銀行結餘		2,026,682	3,259,366
		18,975,310	21,604,549
流動負債			
營業應付帳款及其他應付款	14	2,478,735	4,059,060
應付合營企業款		439,546	470,542
聯營公司貸款		43,374	44,229
銀行貸款		2,578,824	1,526,686
本期稅項		754,068	683,910
		6,294,547	6,784,427
流動資產淨值		12,680,763	14,820,122
資產總額減流動負債		42,790,648	45,347,165

綜合財務狀況表
(以港幣計算)



	附註	於二零二零年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零一九年十二月三十一日 千元 (經審核)
非流動負債			
關連公司貸款	15	752,011	3,972,379
銀行貸款		10,383,450	9,433,422
其他應付款		17,422	17,688
遞延稅項負債		603,327	602,328
		11,756,210	14,025,817
資產淨值		31,034,438	31,321,348
股本及儲備金			
股本		8,636,490	8,636,490
儲備金		18,212,686	18,431,717
公司股權持有人應佔權益總額		26,849,176	27,068,207
非控股權益		4,185,262	4,253,141
權益總額		31,034,438	31,321,348

董事會於二零二零年八月十九日批准及授權刊發。

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及七月一日	8,636,490	(176,595)	55,122	18,393,864	26,908,881	4,246,965	31,155,846
截至二零一九年十二月三十一日止六個月之權益變動							
本期盈利	-	-	-	599,102	599,102	2,708	601,810
其他全面收益	-	-	(157,384)	-	(157,384)	(7,890)	(165,274)
全面收益總計	-	-	(157,384)	599,102	441,718	(5,182)	436,536
已批准之本年度股息	7(a)	-	-	(282,392)	(282,392)	-	(282,392)
已付/應付非控股權益股息	-	-	-	-	-	(16,856)	(16,856)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	28,214	28,214
於二零一九年十二月三十一日	8,636,490	(176,595)	(102,262)	18,710,574	27,068,207	4,253,141	31,321,348
(未經審核)							
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	7(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	8,636,490	(176,595)	(261,281)	18,650,562	26,849,176	4,185,262	31,034,438

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	
	二零二零年 千元 (未經審核)	二零一九年 千元 (未經審核)
經營業務所得現金淨額	631,807	3,178,333
投資項目		
已抵押銀行存款減少	15,000	289,158
購買債務投資	(499,190)	–
其他投資項目現金流	(55,104)	3,654
投資項目(所耗)／所得現金淨額	(539,294)	292,812
融資項目		
提取銀行貸款	2,075,558	3,107,000
償還銀行貸款	(48,299)	(6,488,993)
關聯公司貸款(減少)／增加	(2,653,328)	637,591
其他融資項目現金流	(712,683)	(695,233)
融資項目所耗現金淨額	(1,338,752)	(3,439,635)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(1,246,239)	31,510
於一月一日現金及現金等價物	3,259,366	1,068,348
匯率變動之影響	(19,288)	(1,572)
於六月三十日現金及現金等價物	1,993,839	1,098,286
於六月三十日現金及現金等價物之分析		
現金及銀行結餘	2,026,682	1,098,286
減：超過三個月到期之銀行存款	(32,843)	–
現金及現金等價物	1,993,839	1,098,286

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。

除預期於二零二零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二零一九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。

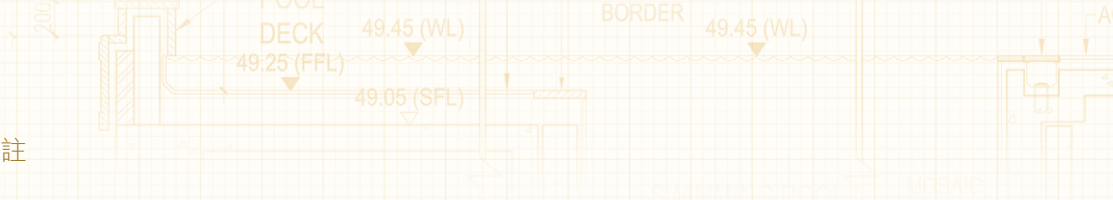
本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及揀選附註解釋，附註包括自二零一九年度財務報表後，對理解集團財務狀況變動及業績而言屬重大事項及交易之解釋。本簡明綜合中期財務報表及附註並不包括所有香港財務報告準則要求完整帳項所需一切資料。

中期財務報告中載有有關截至二零一九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二零一九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。由於物業發展部份對本集團之重要性，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：主要包括金融投資、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。

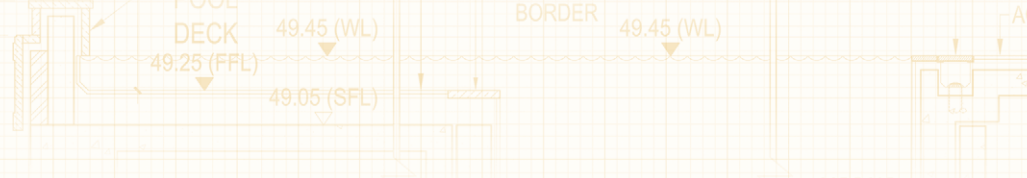
呈報分類盈利主要包括經扣除物業發展權益及投資物業之公允價值變動、財務成本、非經常項目及總部及公司收入／支出之除稅前盈利。

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千元	二零一九年 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：		
物業銷售	2,933,754	5,130,583
原油銷售	11,154	26,039
其他	281,840	53,152
	3,226,748	5,209,774
其他來源之營業收入：		
分派物業發展權益	280,000	220,000
租金收入	139,068	178,875
其他	85,040	56,118
	3,730,856	5,664,767



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。

	截至二零二零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	3,730,856	2,528,261	405,493	280,000	139,068	11,291	366,743	
呈報分類盈利	1,457,022	987,327	15,383	283,795	155,532	(72,190)	87,175	
其他淨支出	(8,445)	-	-	-	-	-	(8,445)	
投資物業之公允價值變動	(331,022)	-	-	-	(331,022)	-	-	
物業發展權益之公允價值變動	(125,824)	-	8,659	(134,483)	-	-	-	
所佔合營企業投資物業之 公允價值變動	(22,634)	-	-	-	(22,634)	-	-	
總部及公司支出	(84,483)	-	-	-	-	-	-	
財務成本	(95,508)	-	-	-	-	-	-	
除稅前盈利	789,106	-	-	-	-	-	-	
所佔聯營公司盈利	9,333	-	9,333	-	-	-	-	
所佔合營企業盈利	19,862	-	7,677	-	12,185	-	-	
石油生產及開採資產減值	(59,463)	-	-	-	-	(59,463)	-	
	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)	-	-	-	-	

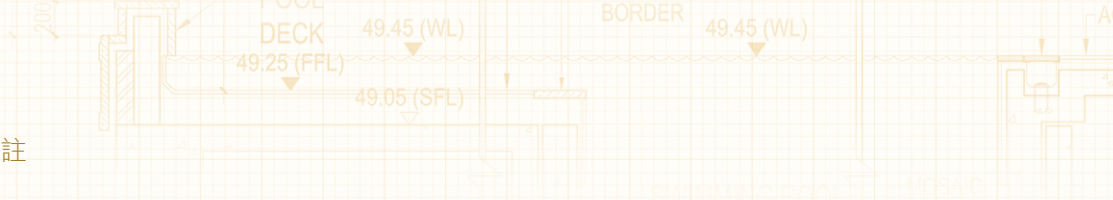
未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

3 分類報告(續)

(b) 分類業績及資產(續)

	於二零二零年六月三十日						
	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	46,856,619	6,175,541	14,633,846	12,483,257	11,910,387	19,146	1,634,442
遞延稅項資產	36,714						
現金及銀行結餘	2,026,682						
總部及公司資產	165,180						
綜合資產總額	49,085,195						
聯營公司權益	1,430,667	-	1,428,312	-	-	-	2,355
合營企業權益及應收合營企業款	4,892,155	-	3,390,588	-	1,501,567	-	-
	於二零一九年十二月三十一日						
	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	48,682,467	7,233,511	15,246,353	12,838,355	12,255,615	95,051	1,013,582
遞延稅項資產	53,523						
已抵押銀行存款	15,000						
現金及銀行結餘	3,259,366						
總部及公司資產	121,236						
綜合資產總額	52,131,592						
聯營公司權益	1,506,604	-	1,504,249	-	-	-	2,355
合營企業權益及應收合營企業款	4,937,191	-	3,413,775	-	1,523,416	-	-



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：無(二零一九年六月三十日止六個月：348,979,000元)。

(b) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千元	二零一九年 千元
銀行貸款利息	189,306	202,098
關連公司貸款利息	17,861	40,777
減：撥充成本之數額(備註)	(111,659)	(108,577)
	95,508	134,298

備註：撥充成本之借貸成本乃按年利率1.79% - 5.70%(二零一九年六月三十日止六個月：2.04% - 6.65%)計算。

(c) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千元	二零一九年 千元
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	(114,106)	(162,008)
租金收入	(139,068)	(178,875)
減：支出	24,962	16,867
折舊及攤銷(備註)	24,522	19,975
利息收入	(85,040)	(56,568)

備註：銷售成本包括9,339,000元(二零一九年六月三十日止六個月：8,521,000元)有關折舊及攤銷費用。

5 所得稅

列於綜合收益計算表內之稅項如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千元	千元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	169,420	327,335
— 香港以外	(921)	1,416
	168,499	328,751
土地增值稅	—	1,610
遞延稅項	21,933	(57,113)
	190,432	273,248

二零二零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%(二零一九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。

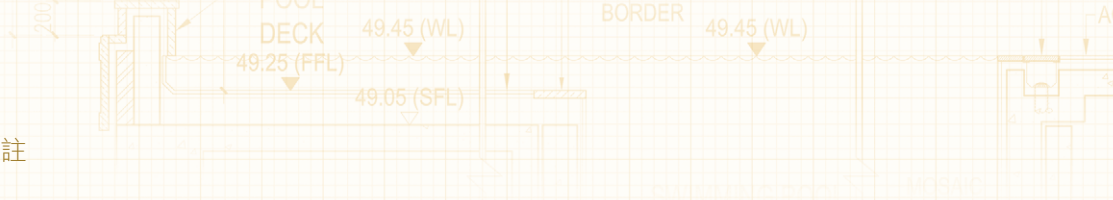
6 每股盈利

(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575,369,000元(二零一九年六月三十日止六個月：1,850,631,000元)及期內已發行加權平均股數之1,176,631,296股(二零一九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

於二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月內，本公司並無攤薄性潛在股份。



7 股息

(a) 中期應佔股息

(i) 中期股息(以現金方式分派)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千元	二零一九年 千元
期末後宣派之中期股息每股0.24元 (二零一九年六月三十日止六個月：0.24元)	282,392	282,392

(ii) 特別股息(以實物方式分派)

於期末後宣派以實物方式分派特別股息，基準按持有本公司每1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)2.67股普通股股份，其市值按最新股價約為1.95元(二零一九年六月三十日止六個月：無)。

於期末後宣派之中期股息及特別股息並未於期末日確認為負債。

(b) 上財政年度應佔股息，於期內獲批准

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千元	二零一九年 千元
於期內獲批准之上財政年度之末期股息每股0.54元 (二零一九年六月三十日止六個月：0.50元)	635,381	588,316

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二零二零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。

二零二零年六月三十日止六個月之重估虧損331,022,000元(二零一九年六月三十日止六個月：重估收益100,281,000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

於二零二零年六月三十日，石油生產資產(包括在物業、機械及設備)及石油開採資產已全數折舊和減值(二零一九年十二月三十一日：帳面淨值分別為60,705,000元及6,001,000元)。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。本集團如過往年度持續採用由本集團經驗豐富的技術及專業團隊編製並經本公司董事審閱之貼現現金流量模型，而沒有出具獨立評估報告。貼現現金流量模型是全球石油公司於石油生產期間用以釐定石油生產及開採資產之可收回金額的常用估值方法。根據貼現現金流量模型，石油生產及開採資產之可收回金額按源自持續使用該等資產所產生之估計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等。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。

Caspi Neft TME(本集團透過其擁有70.79%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油田以允許正常原油生產之燃氣許可證(用於燃燒伴生氣)將於二零二零年十二月三十一日到期。由於Caspi Neft TME已於二零一九年底前完成興建用於處理伴生氣的氣體處理廠之管道，就伴生氣的處理和應用的歷史性問題已得到永久解決。因此，本集團認為該燃氣許可證將能於未來每年成功獲得更新。



9 石油生產資產及石油開採資產(續)

於二零二零年六月三十日，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其石油生產及開採資產之帳面值是否超出其估計可收回金額。石油生產及開採資產之可收回金額按本集團持續採用之貼現率12.5%(二零一九年十二月三十一日：12.5%)計算之使用價值而釐定，而該貼現率屬於普遍哈薩克斯坦石油公司用於貼現現金流量模型內之貼現率的正常範圍內。根據評估，於二零二零年六月三十日，石油生產及開採資產之帳面值超出其可收回金額59,463,000元(二零一九年十二月三十一日：231,573,000元)主要鑑於原油價格預測下跌。從獨立及國際可靠來源彭博社之石油價格預測中取得於二零二零年六月三十日之預測未來原油價格較其於二零一九年十二月三十一日有所下降(二零二零年六月三十日：每桶：39.02美元至71.47美元；二零一九年十二月三十一日：每桶61.79美元至74.01美元)。就此而言，由此產生的未來營業收入和現金流入將減少，故此，石油生產及開採資產的估計未來現金流的淨現值將降低，並導致貼現現金流量模型內的可收回金額受到不利影響。除了未來原油價格預測外，於模型中其他重要的假設如未來將產生之資本性開支及發展計劃相對二零一九年十二月三十一日之模型並無重大變動。

因此，石油生產資產及石油開採資產之減值虧損金額分別為54,214,000元(二零一九年十二月三十一日：210,731,000元)及5,249,000元(二零一九年十二月三十一日：20,842,000元)，並已於本集團綜合收益計算表內以獨立項目提供及確認。

原油價格以市場預期作假設。於二零二零年六月三十日，倘使用在評估時之估計原油價格增加／減少20%(二零一九年十二月三十一日：20%)，而其他所有變數維持不變，石油生產及開採資產之帳面值將會增加／減少48,934,000元／無(二零一九年十二月三十一日：127,200,000元／66,706,000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(二零一九年十二月三十一日：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帳面值將不受影響(二零一九年十二月三十一日：減少7,546,000元／增加8,822,000元)。

未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

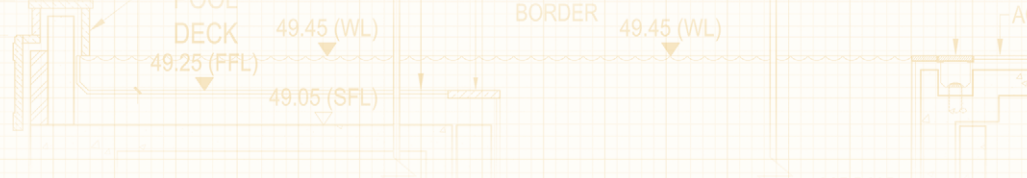
10 物業發展權益

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，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。關於保利達洋行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地段發展項目提出之民事訴訟索賠損失，澳門行政法院於二零二零年三月三十日作出不利判決。為此，上訴呈請已於二零二零年五月二十九日向澳門中級法院提交。



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，該項目之權益於二零二零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。

截至二零二零年六月三十日止期間，保利達控股之其中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280,000,000元(二零一九年六月三十日止六個月：220,000,000元)之分派。該筆280,000,000元(二零一九年六月三十日止六個月：220,000,000元)來自物業發展權益之分派，截至二零二零年六月三十日止期內已於綜合收益計算表確認為收入。

於二零二零年六月三十日，物業發展權益金額1,746,743,000元(二零一九年十二月三十一日：1,447,493,000元)預期將於一年內收回，故分類為流動資產。

11 其他財務資產

	於二零二零年 六月三十日 千元	於二零一九年 十二月三十一日 千元
非流動		
按攤銷成本計量之債務投資		
香港上市債務證券	34,695	34,401
香港以外上市債務證券	628,580	126,649
	663,275	161,050
流動		
按攤銷成本計量之債務投資		
非上市債務證券	12,207	-
按公允價值計入損益計量之股本投資		
香港上市股本證券	14,050	15,418
	26,257	15,418
合計	689,532	176,468
上市債務證券之市值	749,012	167,298

12 存貨

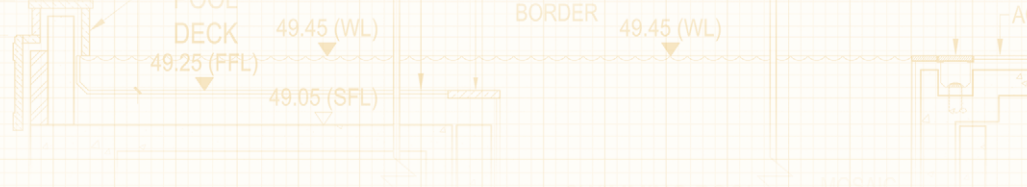
	於二零二零年 六月三十日 千元	於二零一九年 十二月三十一日 千元
未來發展土地及物業	4,485,074	4,494,635
發展中物業	7,397,501	8,486,061
待售物業	1,668,642	1,766,575
可買賣貨品及消耗品	15,198	10,474
	13,566,415	14,757,745

預期於一年後收回之未來發展土地／物業及發展中物業款分別為4,485,074,000元(二零一九年十二月三十一日：4,494,635,000元)及7,397,501,000元(二零一九年十二月三十一日：7,115,008,000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：

	於二零二零年 六月三十日 千元	於二零一九年 十二月三十一日 千元
現期	879,525	935,898
少於三個月	24,679	18,845
三至六個月	916	3,983
超過六個月	15,104	11,251
營業應收帳款及各項貸款	920,224	969,977
公用事業及其他按金	63,837	186,571
預付稅款	98,610	89,021
其他應收帳款及預付款	558,054	631,124
	1,640,725	1,876,693
代表：		
非流動資產	655,473	583,171
流動資產	985,252	1,293,522
	1,640,725	1,876,693



13 營業應收帳款及其他應收款／各項貸款(續)

於二零一九年十二月三十一日，公用事業及其他按金包括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。該建議收購已於二零二零年一月終止及其按金已相應退回給本集團。

本集團預期於一年後收回之公用事業及其他按金為10,452,000元(二零一九年十二月三十一日：8,250,000元)。

本集團預期於一年後收回應收帳款及預付款為99,839,000元(二零一九年十二月三十一日：8,124,000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：

	於二零二零年 六月三十日 千元	於二零一九年 十二月三十一日 千元
未到期或活期	1,778,677	1,736,530
少於三個月	8,111	3,503
三至六個月	222	107
超過六個月	3	24
營業應付帳款	1,787,013	1,740,164
租務及其他按金	75,983	78,278
其他應付帳款及應計費用	321,871	328,268
合約負債－出售物業所收訂金	293,868	1,912,350
	2,478,735	4,059,060

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。

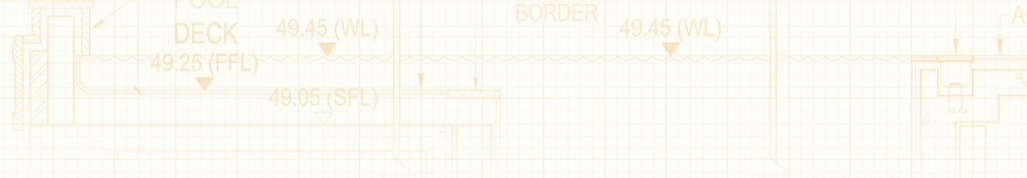
16 財務工具之公允價值計量

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

	於二零二零年 六月三十日 千元	於二零一九年 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	14,050	15,418
第三級		
物業發展權益	13,927,699	14,053,523



16 財務工具之公允價值計量(續)

期內，第三級公允價值計量之變動如下：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
於一月一日	14,053,523	13,837,954
分派	(280,000)	(720,000)
於損益內確認之公允價值變動	154,176	935,569
淨公允價值變動	(125,824)	215,569
於六月三十日／十二月三十一日	13,927,699	14,053,523

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。於二零二零年六月三十日，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158,444,000元／161,028,000元(二零一九年十二月三十一日：184,691,000元／184,691,000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23,427,000元(二零一九年十二月三十一日：25,203,000元)。

未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

18 或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團為一間中國內地之合營企業提供之擔保金額558,328,000元(二零一九年十二月三十一日：569,339,000元)，此乃相當於合共1,116,655,000元(二零一九年十二月三十一日：1,138,677,000元)有期貨款額之50%。該等融資額度於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日尚未使用。

於二零二零年六月三十日，本集團就附屬公司訂立之履約保證，已向財務機構作出48,890,000元(二零一九年十二月三十一日：54,654,000元)之擔保。

19 資產抵押

於二零二零年六月三十日，物業價值約15,000,266,000元(二零一九年十二月三十一日：15,168,213,000元)及無(二零一九年十二月三十一日：15,000,000元)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。

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) 保利達控股就本公司於中國天津市之物業發展項目所需之責任作出履約保證之承擔。
- (b) 於二零二零年六月三十日，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(二零一九年十二月三十一日：3,007,000,000元)作抵押。
- (c) 於二零二零年六月三十日，貸款予合營企業417,916,000元(二零一九年十二月三十一日：417,916,000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。截至二零二零年六月三十日止期間，利息收入14,815,000元(二零一九年六月三十日止六個月：8,033,000元)已確認於損益內。於二零二零年六月三十日，應收合營企業款343,961,000元(二零一九年十二月三十一日：316,005,000元)及應付合營企業款439,546,000元(二零一九年十二月三十一日：470,542,000元)均無抵押、免息及須於要求時即時收回／償還。
- (d) 於二零二零年六月三十日，貸款予聯營公司333,212,000元(二零一九年十二月三十一日：395,902,000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。截至二零二零年六月三十日止期間，利息收入1,077,000元(二零一九年六月三十日止六個月：1,703,000元)已確認於損益內之所佔聯營公司盈利。於二零二零年六月三十日，應收聯營公司款約人民幣1,042,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣995,000,000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。於二零二零年六月三十日期內，本集團收取聯營公司利息收入及聯營公司償還貸款56,441,000元(二零一九年六月三十日止六個月：58,956,000元)已轉往為償還部分關聯公司貸款。
- (e) 於二零二零年六月三十日，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(二零一九年十二月三十一日：1,145,394,000元)。

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二零二零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，使我們相信於二零二零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，二零二零年八月十九日

其他資料

遵守企業管治守則

於二零二零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二零一九年年報內披露。

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，李國星先生（本公司之獨立非執行董事）分別自二零二零年五月十八日及二零二零年五月二十七日起退任太平地氈國際有限公司及昆崙能源有限公司（均於香港聯合交易所上市）之獨立非執行董事。

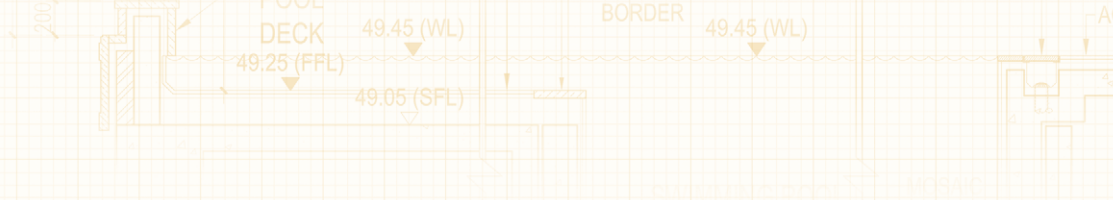
除上述所披露者外，並無其他資料須根據上市規則第13.51B (1)條規定而作出披露。

根據上市規則第13.21條而作出之披露

於二零二零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

於二零二零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

於二零二零年六月三十日，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%	

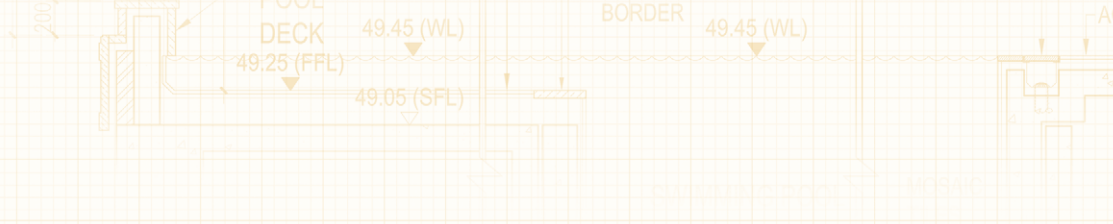
董事之權益及淡倉(續)

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二零二零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二零二零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，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，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二零二零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，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，集團共聘用3,185名僱員(二零一九年十二月三十一日：3,062名僱員)，其中2,967名為香港員工、129名為中國大陸員工及89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3.28億港元(二零一九年六月三十日：1.25億港元)，是由於二零一九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手續

本公司將於二零二零年十月十三日(星期二)至二零二零年十月十四日(星期三)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在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及中期特別股息，所有過戶文件連同相關股票須於二零二零年十月十二日(星期一)下午四時三十分(香港時間)前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，以辦理過戶登記手續。

審閱中期業績

本公司之審核委員會已審閱集團截至二零二零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。



63 POKFULAM (HONG KONG)

www.kdc.com.hk

