

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份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)

二零一六年中期業績公佈

摘要

- 集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核本公司股東應佔純利為 2.91 億港元，較二零一五年同期之 4.76 億港元減少 38.9%。
- 經扣除投資物業之重估後，集團於二零一六年上半年之基礎純利上升至 2.68 億港元，較二零一五年同期增加 5.9%。二零一六年之每股基礎中期淨盈利為 0.23 港元，二零一五年則為 0.22 港元。
- 二零一六年之每股中期股息為 0.21 港元（二零一五年：0.21 港元）。

中期業績及股息

集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核本公司股東應佔純利為 2.91 億港元，較二零一五年同期之 4.76 億港元減少 38.9%。二零一六年之每股中期盈利為 0.25 港元，二零一五年同期則為 0.41 港元。

經扣除投資物業之重估後，集團於二零一六年上半年之基礎純利上升至 2.68 億港元，較二零一五年同期增加 5.9%。二零一六年之每股基礎中期淨盈利為 0.23 港元，二零一五年則為 0.22 港元。

董事會已宣佈派發二零一六年中期股息每股 0.21 港元（二零一五年：0.21 港元）。中期股息將於二零一六年十二月十三日（星期二）派付予於二零一六年十一月二十九日（星期二）名列在本公司股東名冊上之股東。

業務回顧

於香港，住宅物業市場正呈現復甦，整體成交量自二零一六年四月起明顯改善，而成交價格就短線而言已見底，樓價由二零一六年年初之低位緩慢回升，惟升幅溫和。成交量反彈於一手住宅市場尤為明顯，主要由於加息步伐較預期為慢，加上物業發展商為刺激物業銷情而推出激勵措施，因而令市場氣氛轉好。

於中國大陸，根據官方數據，全國住宅物業銷售總額大幅上升，於二零一六年首六個月按年度攀升 44%。樓市自二零一六年年初起反彈，乃主要由於政府的去庫存政策推動，然而效果在各城市反應不一。過去數月，成交價格及成交量上升主要集中在一線城市及部份二線城市，三、四線城市則呈個別發展，部份地區之去庫存壓力仍然嚴峻。

於澳門，住宅物業市場亦行將見底，二零一六年第一季度之整體住宅成交價格轉趨穩定，而第二季度按季度上升 7.6%。更令人鼓舞的是，住宅成交量大幅回升，於二零一六年上半年按年度上升約 40%。

發展物業銷售

於香港，集團於二零一六年二月上旬取得奧城·西岸（其位於大角咀之全資擁有項目）之入伙紙，並於二零一六年首六個月確認銷售總額約為 6.72 億港元。於回顧期內，集團繼續集中推售其位於香港島及九龍四個項目之餘下單位，而其物業銷售亦被近期轉好之市場氣氛所惠及。

於中國大陸，由於住宅市場之氣氛轉好及新住房需求上升，集團已於二零一六年上半年推出旗下多個項目的更多住宅單位預售／銷售，市場反應理想。集團於回顧期內來自項目（包括集團於佛山之合資項目、於天津擁有 49% 權益之項目及於惠州享有 60% 收益之項目）之預售／銷售總額超逾人民幣 35 億元，其中集團於二零一六年上半年應佔預售／銷售約為人民幣 23 億元，二零一五年同期則為人民幣 15 億元。

於澳門，T + T1 地段之發展項目，上蓋工程現正順利施工中。於回顧期內，集團於澳門並未推出任何預售／銷售，故截至二零一六年六月三十日止期間未有錄得銷售成績。

就有關澳門 P 地段之發展項目（海一居），樁基礎已經完成。由於過去多年工程圖則審批嚴重延誤，整體工程未能於相關土地批給到期前完成，且申請延長到期日未獲批准，故工程已暫停。因此，保利達洋行有限公司（「保利達洋行」）（即該項目物業之登記業主及本公司最終控股公司之全資附屬公司）已向澳門法院申請仲裁要求補回合理時間。倘申請最終不獲法院批准，澳門政府將有權收回該發展項目之土地而不需對土地擁有人作出任何賠償。惟根據集團法律顧問之意見，保利達洋行有強烈理據可通過澳門之法院確認政府有關部門之行政延誤，並爭取補回合理時間以完成該項目。集團現正等待澳門法院排期審理其法律訴訟。

物業發展

就向香港政府交出將軍澳市地段第2號及其延伸部份以及將軍澳市地段第22號以換取將名為將軍澳市地段第121號之建議新地塊，集團正積極與地政總署就其於將軍澳地皮之補地價事宜進行協商。

於二零一六年六月三十日，集團可供發展之土地儲備之應佔樓面面積（「樓面面積」）約為5,000,000平方米，而集團在規劃及發展中之主要物業項目情況如下：

主要在規劃及發展中物業項目

物業項目	地區/ 城市	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數 (平方米)	餘下樓面 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	34,100	100%	地庫開挖工程 進行中	2018 年
登峰•南岸	香港 香港仔	住宅	723	5,900	5,900	100%	上蓋工程 進行中	2016 年
薄扶林道	香港 西營盤	住宅及商舖	1,388	11,100	11,100	100%	地基工程 進行中	2020 年
鯉魚門	九龍 鯉魚門	住宅及商業	3,240	29,200	29,200	100%	地基工程 已完成	2019 年
清水灣道	九龍 牛池灣	住宅及商業	19,335	196,400	196,400	100%	補地價協商 進行中	有待落實

附註：於香港名為奧城•西岸的物業項目，已於回顧期內完工。

主要在規劃及發展中物業項目(續)

物業項目	地區/ 城市	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數 (平方米)	餘下樓面 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

城市廣場 (天津)	天津市 河東區	住宅及商業	135,540	850,000*	839,800*	49%	第二期 建築工程 進行中	第二期 2017 年
江灣城 (瀋陽)	瀋陽市 渾南新區	住宅及商業	165,303	712,000	530,300	100%	第四期 建築工程 進行中	第四期 2018 年
翠堤灣 (瀋陽)	瀋陽市 瀋河區	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	1,851,700	100%	第二期 建築工程 進行中	第二期 IIB 期 2016/2017 年
江灣城 (無錫)	無錫市 崇安區	住宅及商業	68,833	404,400	356,500	80%	第二期 建築工程 進行中	第二期 2017 年
江灣南岸 花園 (惠州)	惠州市 惠城區	住宅及商業	146,056	519,900	437,900	60%	第二期 地基工程 進行中	第二期 2017/2018 年
山語湖 (佛山)	佛山市 南海區	住宅及商業	4,020,743	1,600,000	1,093,200	50%	第三期 多層住宅大廈 建築工程 進行中	第三期 多層住宅大廈 2016 年

澳門

海一居	黑沙環 新填海區 P 地段	住宅及商業	68,000	697,600	697,600	58.8%	暫停	有待落實
T + T1 地段	黑沙環 新填海區 T + T1 地段	住宅及商業	17,900	195,600	195,600	58.8%	上蓋工程 進行中	2017 年年中

* 參考為總樓面面積約數減去於財務報表中已售出及已確認之樓面面積。

* 附加地下商業樓面面積約 35,000 平方米。

香港物業投資

集團於二零一六年首六個月來自香港物業投資組合之總租金收入下降至 1.69 億港元，較二零一五年同期減少 4.5%。來自始創中心（集團於香港之全資擁有旗艦核心投資物業）之總租金收入下降 5.3%至 1.44 億港元；於二零一六年六月三十日，物業投資組合之整體租用率超逾 90%。

透過保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）經營之其他業務

集團透過其擁有 73.4% 權益之上市附屬公司保利達資產開拓澳門物業投資、石油業務及製冰及冷藏業務。其經營情況分別如下：

澳門物業投資

集團於回顧期內應佔投資物業所得總租金收入增至 28,900,000 港元，較二零一五年同期增加 26.4%，主要是由於澳門廣場（保利達資產擁有 50% 權益）之租金收入增加所致。於二零一六年上半年該項物業為集團帶來總租金收入增至 26,800,000 港元，而二零一五年同期總租金收入則為 21,300,000 港元。

石油

該業務截至二零一六年六月三十日止六個月錄得虧損 6,900,000 港元。該虧損是受原油價格於首季進一步下跌影響所致，布蘭特原油價格曾於二零一六年一月跌至近期低位每桶約 26 美元。惟哈薩克斯坦於二零一五年八月二十日允許匯率自由浮動導致其貨幣堅戈大幅貶值，令當地開支減少，從而抵銷部份因油價下滑而引致之虧損。

集團正繼續就哈薩克斯坦油田之燃氣問題對各種可行方案進行評估，力求能於二零一六年十二月三十一日燃氣許可證到期前解決。

製冰及冷藏

冷藏及製冰業務於回顧期內之合計經營盈利總額為 14,800,000 港元，較二零一五年同期上升 32.2%。經營盈利增加是由於製冰業務改善所致。

展望

於香港，美國加息步伐緩慢，及預期息口仍會於一段長時間內維持低水平，對一手及二手住宅物業市場復甦有所支持。然而，儘管整體住宅市場銷售活動回升，惟樓價升幅將受制於未來數年住宅單位供應大幅增加。鑒於市場氣氛轉好，集團於二零一六年下半年會繼續致力銷售其位於香港四個發展項目之餘下單位，並將於明年初推出其於薄扶林道之全新高級住宅項目。

於中國大陸，近期一線城市及部份二線城市的住房成交價格急速上升，預期政府將會適當調控，收緊其整體房地產信貸政策，以避免泡沫及風險出現。儘管如此，因市場氣氛仍然利好，故二零一六年下半年集團將繼續推出住宅單位，務求加快銷售以鎖定未來業績。此外，集團於去年一直於一線城市積極物色投資機遇，而部份項目可於不久將來落實。

於澳門，T + T1 地段發展項目現正加緊興建，進度良好，預期於二零一六年十二月底前平頂。集團力爭於二零一七年年中完成工程並取得入伙許可。關於澳門 P 地段發展項目（海一居）的法律申訴，現正等待澳門法院排期審理。一旦申訴成功及取得政府相關批准後，當於可行範圍內恢復工程施工，並儘快完工交付予期待已久的買家。

展望將來，於二零一六年下半年集團之核心收入主要來自其於香港及中國大陸之地產發展項目。此外，集團預計其香港及澳門之物業投資組合，以及製冰及冷藏業務於二零一六年下半年將會繼續帶來穩定收益。倘若於二零一六年下半年原油價格仍徘徊現時低水平，哈薩克斯坦石油業務將難以為集團盈利作出貢獻。

面對現時集團在澳門的挑戰，得到各董事全人對集團之全力支持及全體員工在此關鍵時刻仍緊守崗位、努力不懈及所作出之貢獻，本人謹此致以謝忱。

中期業績

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及二零一五年之比較數字如下：

綜合收益計算表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
營業收入	3	2,760,097	1,759,214
銷售成本		(2,194,952)	(1,092,163)
其他收入		9,662	10,091
其他淨收益		596	–
折舊及攤銷		(8,644)	(8,969)
員工成本		(95,591)	(95,465)
銷售、推廣及分銷費用		(120,036)	(186,416)
其他經營費用		(55,790)	(38,473)
投資物業之公允價值變動		(10,832)	301,389
經營盈利		284,510	649,208
財務成本	4	(66,105)	(85,308)
所佔聯營公司盈利		45,883	12,723
所佔合營企業盈利		70,685	59,690
除稅前盈利		334,973	636,313
所得稅	5	(36,074)	(145,361)
本期盈利		298,899	490,952
下列人士應佔：			
公司股權持有人		290,979	476,046
非控股權益		7,920	14,906
本期盈利		298,899	490,952
每股盈利—基本／攤薄	6	0.25港元	0.41港元

綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
本期盈利	<u>298,899</u>	<u>490,952</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	(80,608)	1,258
物業發展權益之公允價值變動	(249,270)	95
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<u>(116,150)</u>	<u>1,282</u>
	<u>(446,028)</u>	<u>2,635</u>
本期全面收益總計	<u>(147,129)</u>	<u>493,587</u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	(70,553)	476,343
非控股權益	<u>(76,576)</u>	<u>17,244</u>
本期全面收益總計	<u>(147,129)</u>	<u>493,587</u>

綜合財務狀況表

	附註	於二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		11,479,506	11,156,633
自用租賃土地		199,977	203,279
其他物業、機械及設備	11	598,130	616,389
		12,277,613	11,976,301
石油開採資產	11	48,504	49,325
物業發展權益	8	11,865,601	12,114,871
合營企業權益		3,107,891	3,140,725
聯營公司權益		1,891,957	2,137,106
各項貸款	9	1,329,887	895,742
遞延稅項資產		113,921	116,244
		30,635,374	30,430,314
流動資產			
存貨		14,528,068	16,273,680
營業應收帳款及其他應收款	9	1,449,584	1,495,488
各項貸款	9	34,225	29,760
應收合營企業款		64,285	56,209
已抵押銀行存款		15,000	15,000
現金及銀行結餘		1,569,872	1,176,439
		17,661,034	19,046,576

	附註	於二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一五年 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	10	6,424,855	6,173,325
應付非控股權益款		200,000	200,000
應付合營企業款		727,179	741,841
銀行貸款		1,437,600	1,796,600
本期稅項		132,807	161,144
		<u>8,922,441</u>	<u>9,072,910</u>
流動資產淨值		<u>8,738,593</u>	<u>9,973,666</u>
資產總額減流動負債		39,373,967	40,403,980
非流動負債			
最終控股公司貸款		3,298,775	5,587,640
同系附屬公司貸款		1,253,142	851,803
銀行貸款		8,390,908	6,910,458
其他應付款		21,953	23,342
遞延稅項負債		887,304	927,126
		<u>13,852,082</u>	<u>14,300,369</u>
資產淨值		<u>25,521,885</u>	<u>26,103,611</u>
股本及儲備金			
股本		8,417,472	8,417,472
儲備金		13,980,373	14,476,678
公司股權持有人應佔權益總額		22,397,845	22,894,150
非控股權益		<u>3,124,040</u>	<u>3,209,461</u>
權益總額		<u>25,521,885</u>	<u>26,103,611</u>

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。

除預期於二零一六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二零一五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二零一五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二零一五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滙報。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，於本集團之本會計期間生效。此等新發展均對本集團現在或過往業績及財務狀況編製並無重大影響。本集團並無於本會計期間採納任何未生效之新準則及詮釋。

3 分類報告

本集團按其提供的業務及地區性質來管理其業務。分類資料之呈報方式與提供予本集團高級管理層供其評估分類之表現及分配資源之內部報告一致，本集團已識別以下六項呈報分類。

- 物業發展分類（香港／中國內地／澳門）：發展及出售物業及物業發展權益。由於物業發展對本集團之重要性，本集團之物業發展業務再分拆三項以地域基準分類呈報。
- 物業投資分類：物業租賃以產生租金收入及從長期物業升值而獲益。
- 石油業務分類：石油勘探及生產。
- 其他業務分類：主要包括金融投資、提供財務服務、製冰及提供冷藏服務及財資營運之收益。

營業收入主要包括物業租金收入、物業銷售、原油銷售及利息收入。

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

分類資產主要包括所有有形資產、無形資產及經扣除遞延稅項資產及其他公司資產之流動資產。

3 分類報告 (續)

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

	截至二零一六年六月三十日止六個月						
	綜合 千港元	物業發展			物業投資 千港元	石油 千港元	其他 千港元
		香港 千港元	中國內地 千港元	澳門 千港元			
營業收入	<u>2,760,097</u>	<u>891,809</u>	<u>1,560,738</u>	<u>-</u>	<u>169,388</u>	<u>48,366</u>	<u>89,796</u>
呈報分類盈利	439,138	122,786	98,100	1,790	195,149	(6,941)	28,254
其他淨收益	596	-	-	-	596	-	-
投資物業之公允價值變動	(10,832)	-	-	-	(10,832)	-	-
所佔合營企業投資物業之 公允價值變動	23,760	-	-	-	23,760	-	-
總部及公司支出	(51,584)						
財務成本	<u>(66,105)</u>						
除稅前盈利	<u>334,973</u>						
所佔聯營公司盈利	45,883	-	45,564	-	-	-	319
所佔合營企業盈利	70,685	-	14,887	-	55,798	-	-
	截至二零一五年六月三十日止六個月						
	綜合 千港元	物業發展			物業投資 千港元	石油 千港元	其他 千港元
		香港 千港元	中國內地 千港元	澳門 千港元			
營業收入	<u>1,759,214</u>	<u>1,261,101</u>	<u>91,658</u>	<u>-</u>	<u>177,349</u>	<u>132,002</u>	<u>97,104</u>
呈報分類盈利	446,900	247,668	(28,495)	2,317	194,790	8,096	22,524
投資物業之公允價值變動	301,389	-	-	-	301,389	-	-
所佔合營企業投資物業之 公允價值變動	19,360	-	-	-	19,360	-	-
總部及公司支出	(46,028)						
財務成本	<u>(85,308)</u>						
除稅前盈利	<u>636,313</u>						
所佔聯營公司盈利	12,723	-	12,558	-	-	-	165
所佔合營企業盈利	59,690	-	14,461	-	45,229	-	-

3 分類報告 (續)

於二零一六年六月三十日

	綜合 千港元	物業發展				石油 千港元	其他 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		
呈報分類資產	46,573,131	8,218,309	12,550,316	10,611,738	12,901,711	629,582	1,661,475
遞延稅項資產	113,921						
已抵押銀行存款	15,000						
現金及銀行結餘	1,569,872						
總部及公司資產	24,484						
綜合資產總額	<u>48,296,408</u>						
聯營公司權益	1,891,957	-	1,864,601	-	-	-	27,356
合營企業權益及應收合營企業款	3,172,176	-	1,751,803	-	1,420,373	-	-

於二零一五年十二月三十一日

	綜合 千港元	物業發展				石油 千港元	其他 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		
呈報分類資產	48,142,902	8,849,947	13,976,353	10,901,324	12,558,019	636,411	1,220,848
遞延稅項資產	116,244						
已抵押銀行存款	15,000						
現金及銀行結餘	1,176,439						
總部及公司資產	26,305						
綜合資產總額	<u>49,476,890</u>						
聯營公司權益	2,137,106	-	2,109,334	-	-	-	27,772
合營企業權益及應收合營企業款	3,196,934	-	1,800,709	-	1,396,225	-	-

4 財務成本

截至六月三十日止六個月

二零一六年
千港元

二零一五年
千港元

銀行貸款及透支利息	68,042	67,334
最終控股公司及同系附屬公司貸款利息	44,695	57,418
減：撥充成本之數額	(38,246)	(39,444)
	74,491	85,308
減：包括於其他營業費用之利息支出	(8,386)	-
	<u>66,105</u>	<u>85,308</u>

5 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	37,171	65,448
— 香港以外	13,329	2,380
	<u>50,500</u>	<u>67,828</u>
土地增值稅	19,338	1,068
遞延稅項	<u>(33,764)</u>	<u>76,465</u>
	<u>36,074</u>	<u>145,361</u>

於二零一六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%（二零一五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290,979,000港元（二零一五年六月三十日止六個月：476,046,000港元）及期內已發行加權平均股數之1,150,681,275股（二零一五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

於二零一六年及二零一五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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
期末後宣派之中期股息每股0.21港元 （二零一五年六月三十日止六個月：0.21港元）	<u>241,643</u>	<u>241,643</u>

於期末後宣派之中期股息並未於期末日確認為負債。

8 物業發展權益

物業發展權益主要為本集團根據與最終控股公司之兩間全資附屬公司簽訂之兩份共同投資協議，於澳門黑沙環新填海區P地段及T+T1地段之物業發展權益。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。而最終控股公司之兩間全資附屬公司需根據刊載於共同投資協議之公式計算，給予本集團來自發展項目之現金流作為回報。相關之資金安排及其他主要條款已披露於二零零六年五月二十三日之公司通函內。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。

根據本集團所取得的法律意見，保利達洋行有限公司（「保利達洋行」）（即該項目物業之登記業主及本公司最終控股公司之全資附屬公司）有足夠理據可通過澳門之法院提出就各方面補償之申請以繼續及完成該項目，而保利達洋行之法律代表亦已遞交數個申請並現正進行中。根據法律專家之意見，法院將考慮並以因澳門特別行政區政府引致之延誤及保利達洋行要求補回時間之權利為重點作出判決，使P地段發展項目之建築工程得以完成並將物業交付予相關買家。本集團現時仍正等待澳門法院排期審理其法律訴訟。

由於該等訴訟結果尚未定案，本公司管理層在編製貼現現金流模型時，已考慮所有可取得的證據包括法律專家之意見來估算項目之公允價值。本公司管理層認為保利達洋行有充足理據在該等法律案件中取得正面判決，而P地段發展項目亦得以重新啟動及完成。當該等法律案件取得正面判決並得到澳門特別行政區政府之相關批准後，建築工程將於可行範圍內儘快恢復。故於二零一六年六月三十日之物業發展權益並無需要考慮減值。

至於T+T1地段發展項目，其土地批給到期日為二零一七年七月五日。本公司管理層根據目前的發展狀況，認為T+T1地段項目能將於到期日前完成。

9 營業應收帳款及其他應收款／各項貸款

包含於此項目內之附有帳齡分析及扣除壞帳及呆帳減值虧損之營業應收帳款及各項貸款如下：

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
現期	2,262,352	1,880,510
少於三個月	64,811	28,368
三至六個月	246	1,693
超過六個月	14,244	15,386
營業應收帳款及各項貸款	2,341,653	1,925,957
公用事業及其他按金	40,136	36,144
其他應收帳款及預付款	431,907	458,889
	2,813,696	2,420,990

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。

10 營業應付帳款及其他應付款

包含於此項目內之附有帳齡分析之營業應付帳款如下：

	於二零一六年 六月三十日 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
未到期或活期	1,162,003	1,173,878
少於三個月	44,187	54,428
三至六個月	2	121
超過六個月	26,643	27,295
營業應付帳款	1,232,835	1,255,722
租務及其他按金	79,452	77,179
其他應付帳款及應計費用	908,535	608,355
出售物業所收訂金	4,204,033	4,232,069
	6,424,855	6,173,325

11 石油生產資產及石油開採資產

於二零一六年六月三十日，本集團擁有548,842,000港元（二零一五年十二月三十一日：564,417,000港元）之石油生產資產（包括在其他物業、機械及設備）及48,504,000港元（二零一五年十二月三十一日：49,325,000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）將於二零一六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，務求於二零一六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。基於技術專家及外聘法律顧問之意見及考慮中之各個方案，本集團認為並無跡象顯示燃氣許可證會不獲更新。

於二零一六年六月三十日，本集團已重新評估其整體石油勘探及生產業務之經營及風險。由於石油生產及開採資產之可收回金額超出其帳面值，故截至二零一六年六月三十日並無需要考慮減值虧損。石油生產及開採資產之可收回金額按貼現率12.5%（二零一五年十二月三十一日：12.5%）計算之使用價值而決定。

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零一六年六月三十日集團之銀行貸款總額為 9,829,000,000 港元（二零一五年十二月三十一日：8,707,000,000 港元），其中 1,438,000,000 港元須於一年內償還及 8,391,000,000 港元須於一年後償還。經計及 1,570,000,000 港元之現金及現金等價物，集團於二零一六年六月三十日之銀行借貸淨額為 8,259,000,000 港元，較二零一五年十二月三十一日上升 728,000,000 港元。於二零一六年六月三十日之結欠最終控股公司及同系附屬公司貸款總計為 4,552,000,000 港元，錄得較二零一五年十二月三十一日大幅下降 1,887,000,000 港元。

集團之資本負債比率（以銀行借貸淨額及最終控股公司及同系附屬公司總貸款除以本公司股東應佔權益之基準計算）於二零一六年六月三十日輕微下跌至 57.2%（二零一五年十二月三十一日：61.0%）。

於二零一六年一月，集團以總代價 184,000,000 港元向最終控股公司購入一間附屬公司以進一步擴大土地儲備。該附屬公司之主要資產為一塊位於將軍澳之土地及集團現正進行換地申請。

於回顧期內，集團繼續推動銷售位於香港項目之剩餘單位，並為集團再貢獻了現金流入之 1,013,000,000 港元。此外，集團亦錄得約 1,550,000,000 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。

集團依然積極地從事於香港及中國內地之項目開發及於年內投入工程款共 900,000,000 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。集團以人民幣借貸以及從中國內地發展項目產生之人民幣收入將可作為自然對沖人民幣之滙率風險。

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，而絕大部份主要收入則以美元計算，故集團面對堅戈之滙率波動風險。於二零一六年六月三十日，集團並沒有就對沖訂立的未動用金融工具。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

於二零一六年六月三十日，集團就投資物業之承擔為 30,000,000 港元。

資產抵押

於二零一六年六月三十日，18,298,000,000 港元之物業以及 15,000,000 港元之銀行存款已抵押予財務機構，主要作為信貸擔保之保證金。

或然負債

集團為一間於中國內地之合營企業訂立之銀行貸款作出數項擔保。已提供該合營企業擔保金額為 1,106,000,000 港元，此乃相當於 2,212,000,000 港元有期貸款額之 50%。該等貸款之融資額度於二零一六年六月三十日已使用之貸款額為 1,931,000,000 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二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。集團之獨立核數師畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第 2410 號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱中期財務報表。

遵守企業管治守則

於截至二零一六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》所有守則條文，惟守則條文第 A.2.1 條及守則條文第 A.6.7 條除外，其闡釋如下：

守則條文第 A.2.1 條

主席柯為湘先生同時履行主席和行政總裁之職務，負責集團之整體營運，其偏離守則之原因已於二零一五年年報內披露。

守則條文第 A.6.7 條

全體非執行董事及獨立非執行董事均有出席本公司於二零一六年六月二十八日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」），惟一位獨立非執行董事因當時身處海外，而未能出席股東週年大會。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一六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買、出售或贖回本公司任何上市證券。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一六年十一月二十八日（星期一）至二零一六年十一月二十九日（星期二）（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合資格獲派中期股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零一六年十一月二十五日（星期五）下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室，以辦理過戶登記手續。

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制載有所需全面資料之二零一六年中期報告，並將於二零一六年九月二十八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，二零一六年八月二十四日

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。