



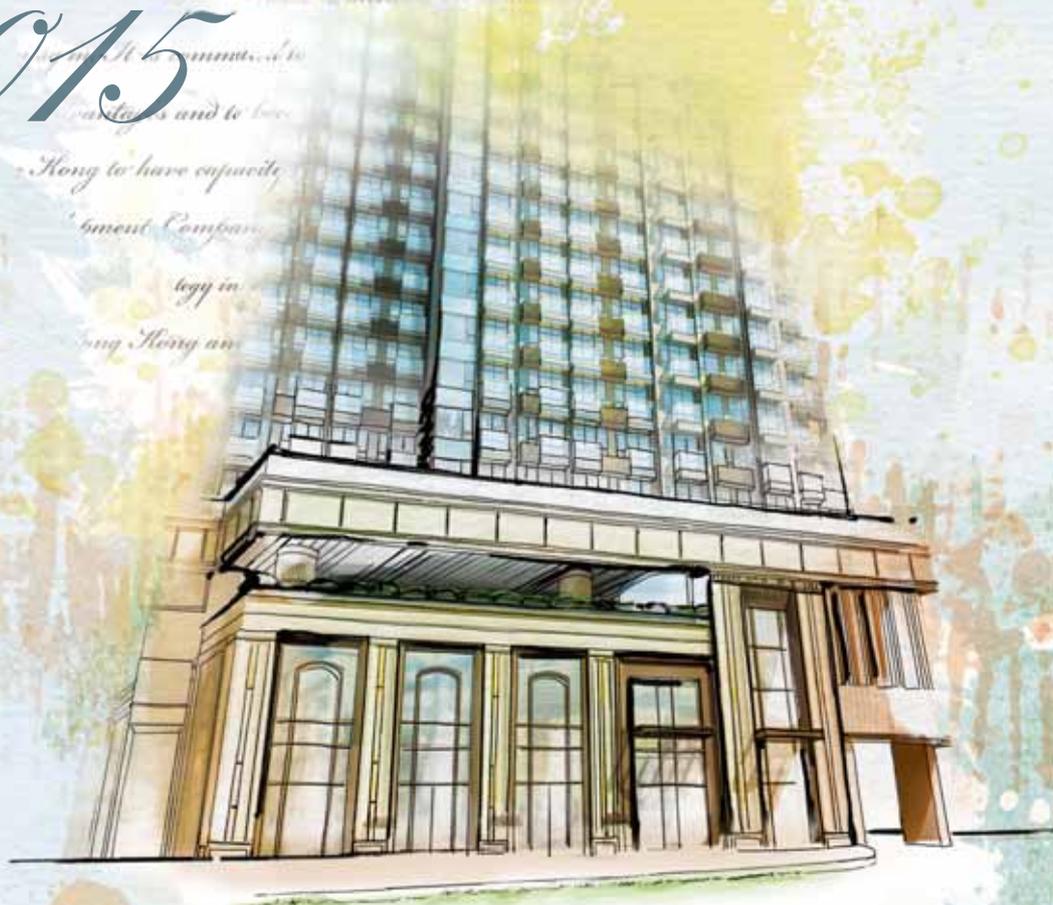
九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 34

interim report
中期報告

2015

*... It committed to
... and to be
... Hong to have capacity
... ment Company
... legy in
... ng Hong an*





Artist's Impression
of Upper East (Hong Kong)
環海·東岸(香港)之構想圖

九龍建業有限公司

九龍建業有限公司（股份代號：34）在大中華地區奉行三線發展策略，核心業務為香港及中國大陸市場之地產業務，並通過其擁有73.4%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）經營澳門地產業務。集團目前在區內三大市場作出卓越部署，其應佔土地儲備超逾五百萬平方米，並致力提升本身之競爭優勢，目標成為少數能夠在三大市場取得顯著增長之香港上市公司之一。

目錄

| | |
|----|--------------|
| 2 | 公司資料 |
| 4 | 集團業務架構 |
| 5 | 摘要 |
| 6 | 主席報告 |
| 10 | 財務回顧 |
| 12 | 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 |
| 32 | 獨立核數師審閱報告 |
| 33 | 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(主席)
黎家輝
柯沛鈞

非執行董事

吳志文
楊國光

獨立非執行董事

李國星
陸恭正
司徒振中
David John Shaw

委員會

執行委員會

柯為湘(主席)
黎家輝
柯沛鈞
楊國光

審核委員會

李國星(主席)
陸恭正
司徒振中
楊國光

提名委員會

柯為湘(主席)
陸恭正
David John Shaw

薪酬委員會

司徒振中(主席)
黎家輝
李國星
陸恭正

公司及股東資料

公司秘書

李權超

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
李權超

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

公司及股東資料(續)

主要往來銀行

澳新銀行
中國銀行
交通銀行
中國建設銀行
集友銀行
創興銀行
恒生銀行
南洋商業銀行
渣打銀行
大華銀行

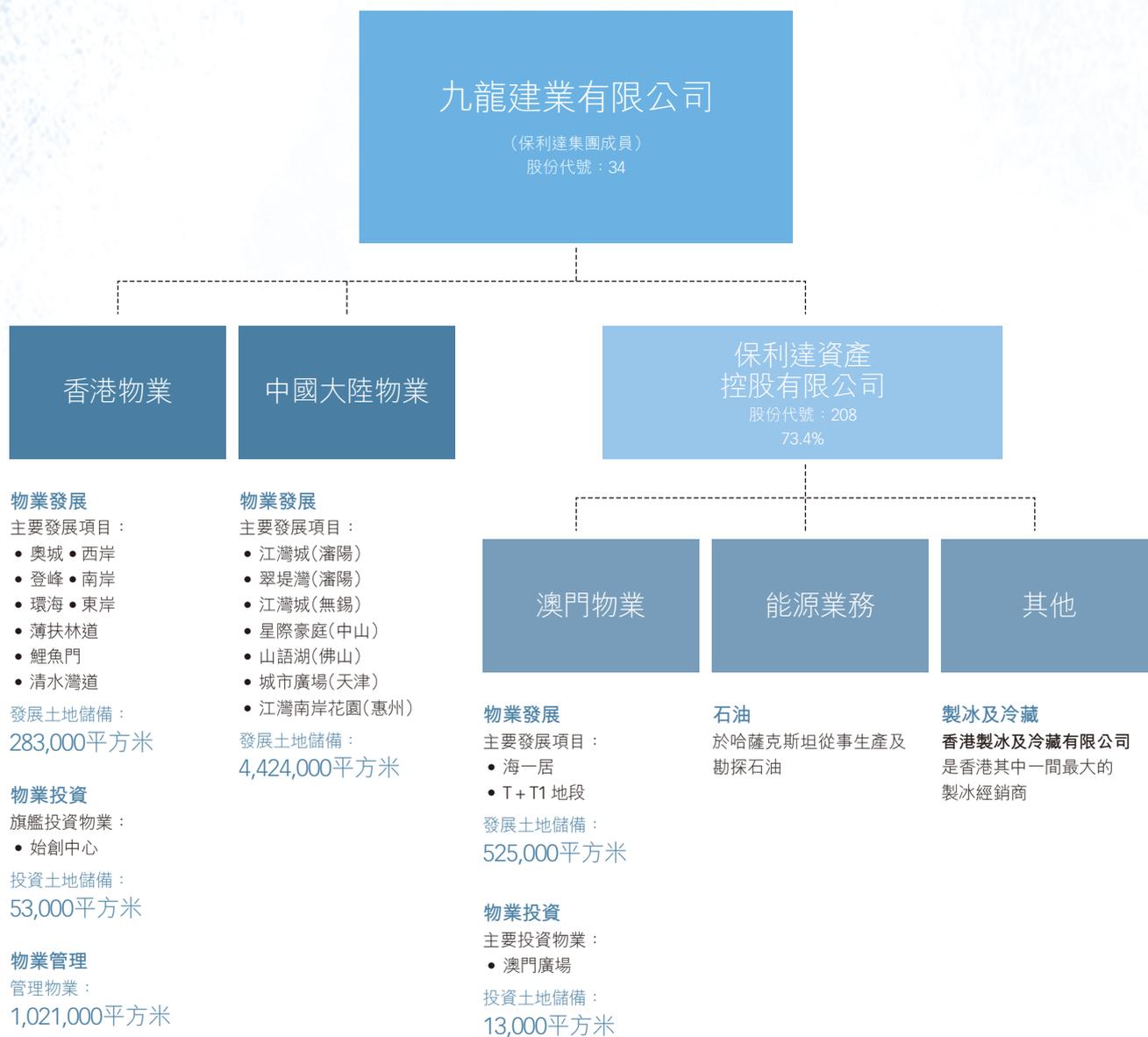
二零一五年中期業績財政日曆

| | |
|------------|---|
| 中期業績公告 | 二零一五年八月二十六日 |
| 中期股息除息日 | 二零一五年十月二十九日 |
| 暫停辦理股份過戶登記 | 二零一五年十一月二日至 二零一五年十一月三日 (包括首尾兩天在內) |
| 派付中期股息 | 二零一五年十一月十日 |



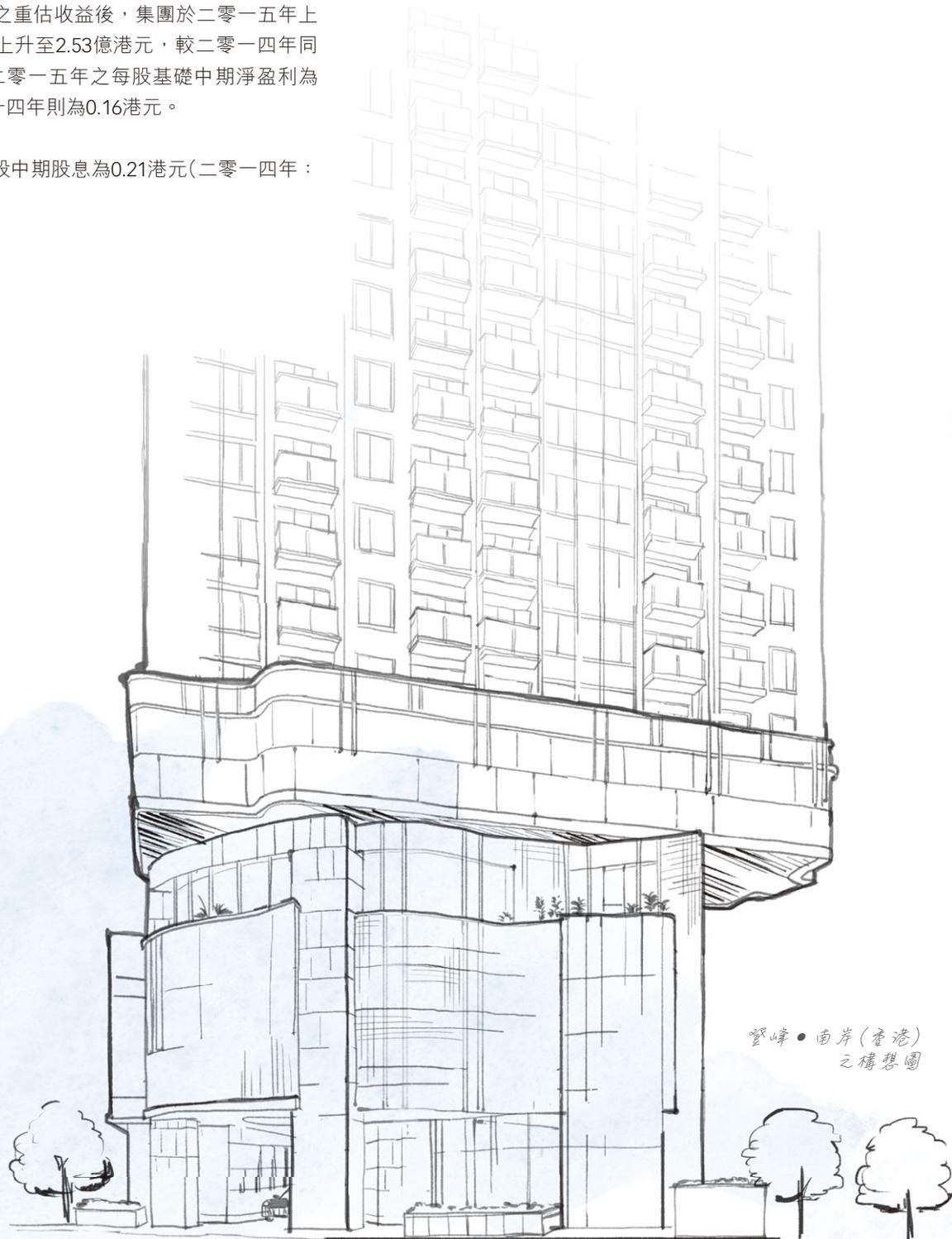
環海·東岸(香港)
會所之構想圖

集團業務架構



摘要

- 集團截至二零一五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4.76億港元，較二零一四年同期之2.99億港元增加59.2%。
- 經扣除投資物業之重估收益後，集團於二零一五年上半年之基礎純利上升至2.53億港元，較二零一四年同期增加40.6%。二零一五年之每股基礎中期淨盈利為0.22港元，二零一四年則為0.16港元。
- 二零一五年之每股中期股息為0.21港元(二零一四年：0.21港元)。



望峰·南岸(香港)
之構想圖

主席報告

中期業績及股息

集團截至二零一五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4.76億港元，較二零一四年同期之2.99億港元增加59.2%。二零一五年之每股中期盈利為0.41港元，二零一四年同期則為0.26港元。

經扣除投資物業之重估收益後，集團於二零一五年上半年之基礎純利上升至2.53億港元，較二零一四年同期增加40.6%。二零一五年之每股基礎中期淨盈利為0.22港元，二零一四年則為0.16港元。

董事會已宣佈派發二零一五年中期股息每股0.21港元(二零一四年：0.21港元)。中期股息將於二零一五年十一月十日(星期二)派付予於二零一五年十一月三日(星期二)名列在本公司股東名冊上之股東。

業務回顧

香港一手住宅市場主要受偏低的按揭利率及潛在的需求所帶動，於二零一五年上半年繼續保持上升趨勢。儘管多項限制措施仍然存在，以及香港金融管理局於二零一五年二月進一步收緊物業信貸，一手住宅市場整體交投量於二零一五年首六個月仍保持暢旺。

繼中央銀行四次減息及全國大部份城市於最近取消多項購房限制後，中國大陸物業市場氣氛明顯好轉，一線城市及個別主要城市之銷售量及價格於二零一五年上半年有所回升。然而，其他城市則繼續面對供過於求的問題及經濟放緩所帶來的挑戰。

於澳門，經濟下行壓力加劇，實際本地生產總值於二零一四年下半年下跌約10%，繼而於二零一五年第一季度按年跌幅擴大至24%。是次經濟下滑乃主要由於博彩業收入持續下滑。經濟收縮亦持續影響地產市場之表現。

發展物業銷售

於回顧期內，集團之已確認物業發展盈利大部份來自香港兩項住宅發展項目，即麥花臣項目及加多近山。於二零一五年首六個月，兩項發展項目之銷售總額約為13億港元。

於中國大陸，集團在瀋陽全資擁有之兩個商住項目翠堤灣及江灣城於二零一五年上半年之預售／銷售總額為人民幣6.63億元。連同中國大陸多項物業之預售(包括集團於佛山之合資項目、於東莞擁有40%權益之項目以及於惠州享有60%收益之項目)，於二零一五年首六個月，集團之應佔預售／銷售總額約為人民幣15億元。

業務回顧(續)

物業發展

正如二零一五年七月二十四日所公佈，本公司與Fulleagle Limited(關連人士)就可能收購將名為將軍澳市地段第121號之建議新地塊事項訂立意向書。如進行此項收購，將為集團增添其於香港之土地儲備。

於二零一五年六月三十日，集團可供發展之土地儲備之應佔樓面面積超逾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 | | | | | | | | |
| 奧城•西岸 | 九龍大角咀 | 住宅及商舖 | 780 | 6,600 | 6,600 | 100% | 上蓋工程進行中 | 2015/2016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 | 2016/2017年 |
| 環海•東岸 | 九龍紅磡 | 住宅及商業 | 4,038 | 34,100 | 34,100 | 100% | 地基工程進行中 | 2018/2019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 | 2019/2020年 |
| 鯉魚門 | 九龍鯉魚門 | 住宅及商業 | 3,240 | 29,200 | 29,200 | 100% | 預備展開地基工程 | 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 |

業務回顧(續)

物業發展(續)

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 | | | | | | | | |
| 江灣城(瀋陽) | 瀋陽市渾南新區 | 住宅及商業 | 165,303 | 712,000 | 544,800 | 100% | 第三期及第四期 建築工程進行中 | 第三期2015年； 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 | 2,000,000 | 100% | 第二期建築工程 進行中 | 第二期： IIA期2015年 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 | 400,500 | 80% | 第二期建築工程 進行中 | 第二期2017年 |
| 星際豪庭(中山) | 中山市石岐區 | 住宅及商業 | 18,334 | 129,000 | 129,000 | 70% | 裝修工程進行中 | 2015年 |
| 山語湖(佛山) | 佛山市南海區 | 住宅及商業 | 4,020,743 | 1,600,000 | 1,158,400 | 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 |
| 城市廣場(天津) | 天津市河東區 | 住宅及商業 | 135,540 | 850,000* | 850,000* | 49% | 第一期及第二期 建築工程進行中 | 第一期 2015/2016年； 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 | 519,900 | 60% | 第一期上蓋工程 進行中；第二期 地基工程進行中 | 第一期2016年； 第二期 2017/2018年 |
| 澳門 | | | | | | | | |
| 海一居 | 黑沙環新填海區 | 住宅及商業 | 68,000 | 697,600 | 697,600 | 58.8% | 地基工程進行中 | 2018年年底 |
| T + T1 地段 | 黑沙環新填海區 | 住宅及商業 | 17,900 | 195,600 | 195,600 | 58.8% | 地基工程進行中 | 2018年年底 |

* 參考為總樓面面積約數減去於帳項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。

業務回顧(續)

物業投資

集團於二零一五年首六個月來自香港物業投資組合之總租金收入上升至1.77億港元，較二零一四年同期增加6.9%。集團來自始創中心(集團於香港之全資擁有旗艦核心投資物業)之總租金收入上升6.1%至1.52億港元；於二零一五年六月三十日，零售舖位及辦公室均已接近全部租出。

石油業務

石油業務截至二零一五年六月三十日止六個月錄得盈利8,100,000港元。撇除回撥集團就哈薩克斯坦油田作出之財產稅撥備，該業務於二零一五年上半年來自其經營錄得淨虧損6,600,000港元，而二零一四年同期則錄得經營虧損15,200,000港元。雖然集團於二零一四年九月下旬已恢復位於哈薩克斯坦之正常石油生產，惟於回顧期內該業務仍錄得淨經營虧損是由於二零一五年上半年油價持續處於低水平所致。正如前述，管理層已採取一切必要措施，並正考慮不同方案，以能長遠解決哈薩克斯坦South Alibek油田燃氣問題。現時，集團已申請延長其現有將於二零一五年八月三十一日屆滿之燃氣許可證。

集團透過其擁有73.4%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」)開拓石油業務。

展望

鑒於香港市場對小戶型住宅單位需求殷切，集團正加快推出此類型物業銷售，包括即將預售其全資擁有位於紅磡之高級住宅項目環海•東岸，項目規模為一千零八伙，平均每伙實用面積約為25平方米，以及稍後將推出預售其位於香港仔之住宅項目登峰•南岸，項目規模為一佰五十伙，平均每伙實用面積約為30平方米。

於中國大陸，經濟放緩的趨勢可能進一步延緩整體物業市場之復甦。儘管處於挑戰日漸增多之市場環境，集團之項目銷售正穩定增長，未來集團計劃於一線城市取得新項目。

於澳門，由於博彩收入可能於二零一五年下半年繼續處於現時低位，預期澳門經濟不會迅速反彈，從而令地產市場難以於短期內復甦。儘管如此，正如前述，集團在過去數年於東方明珠區兩個大型高級住宅發展項目已預售超過三千個住宅單位，總額逾200億港元，故短期之樓市波動並未對集團正在施工的兩個發展項目造成不利影響。集團將繼續加快該兩個發展項目的興建進度，以爭取於二零一八年內完成該兩個項目施工並交付買家。

展望將來，於二零一五年下半年集團之經營收入將主要源自其於香港之多個發展項目。此外，集團預期其於香港及澳門之物業投資組合以及透過保利達資產經營之製冰及冷藏業務將在二零一五年下半年繼續為集團提供穩定收益。由於二零一五年餘下日子油價將很可能繼續徘徊於現時之異常低水平，故集團預期其於哈薩克斯坦之石油業務將於二零一五年錄得輕微淨經營虧損。

本人謹此衷心感謝各董事全寅之支持及全體員工所作出之貢獻及努力。



主席
柯為湘

香港，二零一五年八月二十六日

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零一五年六月三十日，集團之銀行貸款總額為7,900,000,000港元(二零一四年十二月三十一日：7,918,000,000港元)，其中213,000,000港元須於一年內償還及7,687,000,000港元須於一年後償還。經計及443,000,000港元之現金及現金等價物，集團於二零一五年六月三十日之銀行借貸淨額為7,457,000,000港元，較二零一四年十二月三十一日上升696,000,000港元。於二零一五年六月三十日結欠最終控股公司貸款為7,195,000,000港元，相對二零一四年十二月三十一日上升416,000,000港元。

集團之資本負債比率(以銀行借貸淨額及最終控股公司貸款除以本公司股東應佔權益之基準計算)於二零一五年六月三十日為64.0%(二零一四年十二月三十一日：59.3%)。

於回顧期內，集團繼續推動銷售兩個位於香港之已完成項目，即麥花臣項目及加多近山，並為集團貢獻了大量現金流入。截至二零一五年六月三十日止六個月，集團錄得主要由香港及中國內地各個物業發展之銷售及預售款，分別約為937,000,000港元及781,000,000港元。

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856,000,000港元。此外，集團已付清成功投得一塊位於香港鯉魚門之土地地價餘款1,557,000,000港元。此土地已於二零一五年一月中完成移交並增加集團於香港之土地儲備。

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匯率風險。

鑑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，故集團面對堅戈之匯率波動風險。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，導致其貨幣堅戈於最近大幅貶值，集團於當地之開支將因而減少，從而或能抵銷部份預期之虧損。於二零一五年六月三十日，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

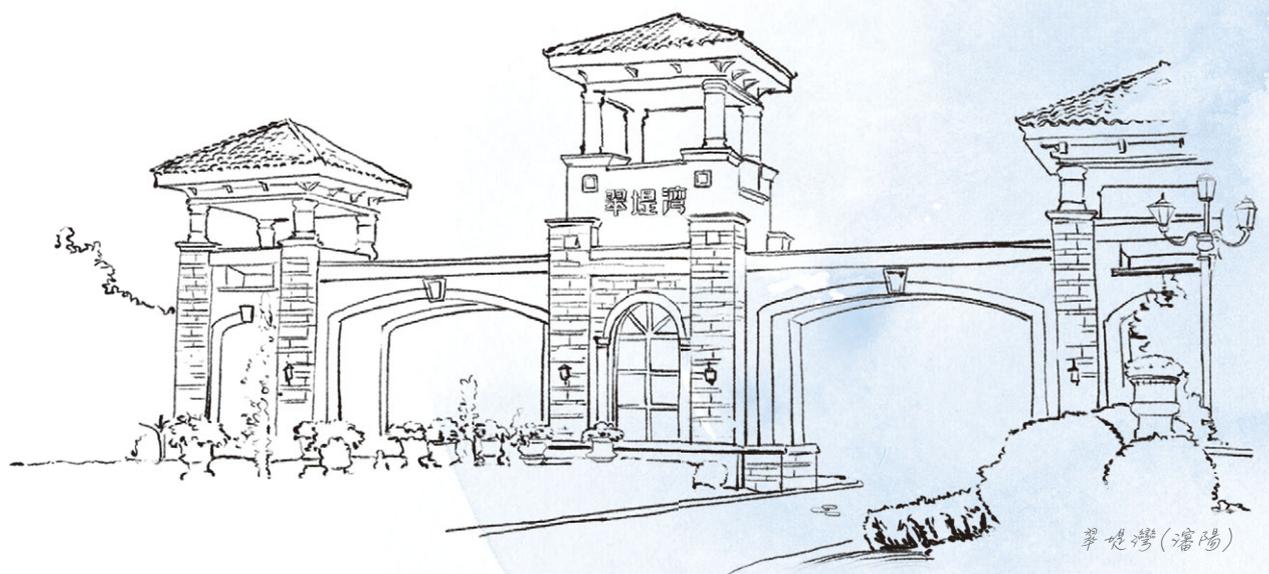
於二零一五年六月三十日，集團就固定資產之承擔為70,000,000港元。

資產抵押

於二零一五年六月三十日，12,143,000,000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722,000,000港元，此乃相當於1,444,000,000港元有期貨款額之50%。該等貸款之融資額度於二零一五年六月三十日已使用1,316,000,000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 | |
|-------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| | | 二零一五年 千元 (未經審核) | 二零一四年 千元 (未經審核) |
| 營業額 | 3 | 1,759,214 | 906,713 |
| 銷售成本 | | (1,092,163) | (452,373) |
| 其他收入 | | 10,091 | 20,281 |
| 其他淨虧損 | 4(a) | - | (4,533) |
| 折舊及攤銷 | | (8,969) | (8,480) |
| 員工成本 | | (95,465) | (84,560) |
| 銷售、推廣及分銷費用 | | (186,416) | (67,867) |
| 其他經營費用 | | (38,473) | (44,092) |
| 投資物業之公允價值變動 | 8 | 301,389 | 106,163 |
| 經營盈利 | | 649,208 | 371,252 |
| 財務成本 | 4(b) | (85,308) | (73,029) |
| 所佔聯營公司盈利/(虧損) | 4(d) | 12,723 | (4,940) |
| 所佔合營企業盈利 | 4(e) | 59,690 | 67,828 |
| 除稅前盈利 | 4 | 636,313 | 361,111 |
| 所得稅 | 5 | (145,361) | (58,604) |
| 本期盈利 | | 490,952 | 302,507 |
| 下列人士應佔： | | | |
| 公司股權持有人 | | 476,046 | 298,753 |
| 非控股權益 | | 14,906 | 3,754 |
| 本期盈利 | | 490,952 | 302,507 |
| 每股盈利－基本/攤薄 | 6 | 0.41元 | 0.26元 |

第18頁至第31頁之帳項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 | |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一五年 千元 (未經審核) | 二零一四年 千元 (未經審核) |
| 本期盈利 | 490,952 | 302,507 |
| 本期其他全面收益 | | |
| 其後可能重新分類至損益之項目： | | |
| 海外附屬公司帳項之滙兌差額 | 1,258 | (37,269) |
| 可供出售投資之公允價值變動 | - | (1,589) |
| 物業發展權益之公允價值變動 | 95 | 313,903 |
| 所佔合營企業及聯營公司其他全面收益 | 1,282 | (36,458) |
| | 2,635 | 238,587 |
| 本期全面收益總計 | 493,587 | 541,094 |
| 下列人士應佔： | | |
| 公司股權持有人 | 476,343 | 459,381 |
| 非控股權益 | 17,244 | 81,713 |
| 本期全面收益總計 | 493,587 | 541,094 |

第18頁至第31頁之帳項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 | 於二零一五年六月三十日 千元 (未經審核) | 於二零一四年十二月三十一日 千元 (經審核) |
|------------------|----|-----------------------------|------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | | | |
| — 投資物業 | 8 | 10,971,969 | 10,646,498 |
| — 自用租賃土地 | | 206,582 | 209,884 |
| — 其他物業、機械及設備 | | 802,340 | 837,103 |
| | | 11,980,891 | 11,693,485 |
| 石油開採資產 | | 64,093 | 66,257 |
| 物業發展權益 | 9 | 12,227,515 | 12,227,420 |
| 合營企業權益 | | 2,991,308 | 2,953,007 |
| 聯營公司權益 | | 2,289,389 | 2,282,764 |
| 各項貸款 | | 94,106 | 54,221 |
| 遞延稅項資產 | | 112,630 | 109,309 |
| | | 29,759,932 | 29,386,463 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 10 | 16,925,020 | 17,079,825 |
| 營業應收帳款及其他應收款 | 11 | 1,202,933 | 744,482 |
| 各項貸款 | | 15,973 | 15,985 |
| 應收合營企業款 | | 48,042 | 40,009 |
| 金融投資 | | — | 21,945 |
| 已抵押銀行存款 | | 15,000 | 15,000 |
| 現金及現金等價物 | | 443,320 | 1,157,340 |
| | | 18,650,288 | 19,074,586 |
| 流動負債 | | | |
| 營業應付帳款及其他應付款 | 12 | 4,729,239 | 5,375,265 |
| 應付非控股權益款 | | 200,000 | 200,000 |
| 應付合營企業款 | | 788,093 | 787,838 |
| 銀行貸款 | | 213,400 | 1,343,400 |
| 本期稅項 | | 377,331 | 332,703 |
| | | 6,308,063 | 8,039,206 |
| 流動資產淨值 | | 12,342,225 | 11,035,380 |
| 資產總額減流動負債 | | 42,102,157 | 40,421,843 |

綜合財務狀況表

(以港幣計算)

| | 附註 | 於二零一五年六月三十日 千元 (未經審核) | 於二零一四年十二月三十一日 千元 (經審核) |
|----------------------|----|-----------------------------|------------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 最終控股公司貸款 | 13 | 7,194,605 | 6,778,980 |
| 銀行貸款 | | 7,687,344 | 6,574,346 |
| 其他應付款 | | 37,075 | 38,679 |
| 遞延稅項負債 | | 1,030,499 | 950,651 |
| | | 15,949,523 | 14,342,656 |
| 資產淨值 | | 26,152,634 | 26,079,187 |
| 股本及儲備金 | | | |
| 股本 | | 8,417,472 | 8,417,472 |
| 儲備金 | | 14,483,199 | 14,421,101 |
| 公司股權持有人應佔權益總額 | | 22,900,671 | 22,838,573 |
| 非控股權益 | | 3,251,963 | 3,240,614 |
| 權益總額 | | 26,152,634 | 26,079,187 |

董事會於二零一五年八月二十六日批准及授權刊發。

第18頁至第31頁之帳項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)

| | 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 | 股本溢價帳 千元 | 資本儲備金 千元 | 公允價值 儲備金 千元 | 滙兌儲備金 千元 | 保留盈利 千元 | 合計 千元 | | |
| 於二零一四年一月一日 | 115,068 | 8,302,404 | 1,673 | 2,031,198 | 955,288 | 10,845,078 | 22,250,709 | 3,183,159 | 25,433,868 |
| 截至二零一四年六月三十日 止六個月之權益變動 | | | | | | | | | |
| 本期盈利 | - | - | - | - | - | 298,753 | 298,753 | 3,754 | 302,507 |
| 其他全面收益 | - | - | - | 231,006 | (70,378) | - | 160,628 | 77,959 | 238,587 |
| 全面收益總計 | - | - | - | 231,006 | (70,378) | 298,753 | 459,381 | 81,713 | 541,094 |
| 已批准之上年度股息 | - | - | - | - | - | (414,245) | (414,245) | - | (414,245) |
| 已付/應付非控股權益股息 | - | - | - | - | - | - | - | (32,976) | (32,976) |
| 於二零一四年三月三日 過渡至無票面值制度 | 8,302,404 | (8,302,404) | - | - | - | - | - | - | - |
| 於二零一四年六月三十日及 七月一日 | 8,417,472 | - | 1,673 | 2,262,204 | 884,910 | 10,729,586 | 22,295,845 | 3,231,896 | 25,527,741 |
| 截至二零一四年十二月三十一日 止六個月之權益變動 | | | | | | | | | |
| 本期盈利 | - | - | - | - | - | 741,964 | 741,964 | 8,607 | 750,571 |
| 其他全面收益 | - | - | - | (2,897) | 46,561 | - | 43,664 | 2,469 | 46,133 |
| 全面收益總計 | - | - | - | (2,897) | 46,561 | 741,964 | 785,628 | 11,076 | 796,704 |
| 已批准之本年度股息 | - | - | - | - | - | (241,643) | (241,643) | - | (241,643) |
| 已付/應付非控股權益股息 | - | - | - | - | - | - | - | (2,358) | (2,358) |
| 出售附屬公司 | - | - | (1,257) | - | - | - | (1,257) | - | (1,257) |
| 於二零一四年十二月三十一日 | 8,417,472 | - | 416 | 2,259,307 | 931,471 | 11,229,907 | 22,838,573 | 3,240,614 | 26,079,187 |
| (未經審核) 於二零一五年一月一日 | 8,417,472 | - | 416 | 2,259,307 | 931,471 | 11,229,907 | 22,838,573 | 3,240,614 | 26,079,187 |
| 截至二零一五年六月三十日 止六個月之權益變動 | | | | | | | | | |
| 本期盈利 | - | - | - | - | - | 476,046 | 476,046 | 14,906 | 490,952 |
| 其他全面收益 | - | - | - | (2,125) | 2,422 | - | 297 | 2,338 | 2,635 |
| 全面收益總計 | - | - | - | (2,125) | 2,422 | 476,046 | 476,343 | 17,244 | 493,587 |
| 已批准之上年度股息 | - | - | - | - | - | (414,245) | (414,245) | - | (414,245) |
| 已付/應付非控股權益股息 | - | - | - | - | - | - | - | (5,895) | (5,895) |
| 於二零一五年六月三十日 | 8,417,472 | - | 416 | 2,257,182 | 933,893 | 11,291,708 | 22,900,671 | 3,251,963 | 26,152,634 |

於二零一五年六月三十日，非控股權益貸款2,522,000元(於二零一四年十二月三十一日：2,523,000元)乃屬非控股權益於附屬公司之資本投入，故被界定為權益。

第18頁至第31頁之帳項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 | |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一五年 千元 (未經審核) | 二零一四年 千元 (未經審核) |
| 經營業務(所耗)/所得現金淨額 | (689,222) | 236,914 |
| 投資項目(所耗)/所得現金淨額 | (4,573) | 24,443 |
| 融資項目所耗現金淨額 | (20,267) | (162,160) |
| 現金及現金等價物(減少)/增加淨額 | (714,062) | 99,197 |
| 於一月一日現金及現金等價物 | 1,157,340 | 623,966 |
| 匯率變動之影響 | 42 | (1,236) |
| 於六月三十日現金及現金等價物 | 443,320 | 721,927 |

第18頁至第31頁之帳項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 帳項編製基準

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。

除預期於二零一五年度帳項反映之會計政策變動外，本中期財務報告已貫徹採納於二零一四年度帳項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，這將影響截至結算日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帳項及揀選附註解釋，附註包括自二零一四年度帳項後，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。本簡明綜合中期帳項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。

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。

營業額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。

未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

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。

| | 截至二零一五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 | | | |
| 營業額 | 1,759,214 | 1,261,101 | 91,658 | - | 177,349 | 132,002 | 97,104 |
| 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 | (85,308) | | | | | | |
| 除稅前盈利 | 636,313 | | | | | | |
| 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 | - | - |

| | 截至二零一四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 | | | |
| 營業額 | 906,713 | 439,122 | 190,767 | 12,000 | 165,836 | 35,209 | 63,779 |
| 呈報分類盈利 | 357,396 | 129,911 | 34,866 | 11,533 | 180,787 | (15,161) | 15,460 |
| 投資物業之公允價值變動 | 106,163 | - | - | - | 106,163 | - | - |
| 所佔合營企業投資物業之公允價值變動 | 18,920 | - | - | - | 18,920 | - | - |
| 總部及公司支出 | (48,339) | | | | | | |
| 財務成本 | (73,029) | | | | | | |
| 除稅前盈利 | 361,111 | | | | | | |
| 所佔聯營公司虧損 | (4,940) | - | (5,514) | - | - | - | 574 |
| 所佔合營企業盈利 | 67,828 | - | 27,150 | - | 40,678 | - | - |

3 分類報告(續)

| | 於二零一五年六月三十日 | | | | | | |
|----------------|-------------------|-----------|------------|------------|------------|----------|----------|
| | 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 | 47,811,390 | 8,782,854 | 14,510,303 | 10,994,751 | 12,229,960 | 880,278 | 413,244 |
| 遞延稅項資產 | 112,630 | | | | | | |
| 已抵押銀行存款 | 15,000 | | | | | | |
| 現金及現金等價物 | 443,320 | | | | | | |
| 總部及公司資產 | 27,880 | | | | | | |
| 綜合資產總額 | 48,410,220 | | | | | | |
| 聯營公司權益 | 2,289,389 | - | 2,262,617 | - | - | - | 26,772 |
| 合營企業權益及應收合營企業款 | 3,039,350 | - | 1,798,119 | - | 1,241,231 | - | - |

| | 於二零一四年十二月三十一日 | | | | | | |
|----------------|-------------------|-----------|------------|------------|------------|----------|----------|
| | 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 | 47,153,636 | 9,115,172 | 13,867,599 | 10,985,703 | 11,882,063 | 910,064 | 393,035 |
| 遞延稅項資產 | 109,309 | | | | | | |
| 已抵押銀行存款 | 15,000 | | | | | | |
| 現金及現金等價物 | 1,157,340 | | | | | | |
| 總部及公司資產 | 25,764 | | | | | | |
| 綜合資產總額 | 48,461,049 | | | | | | |
| 聯營公司權益 | 2,282,764 | - | 2,256,158 | - | - | - | 26,606 |
| 合營企業權益及應收合營企業款 | 2,993,016 | - | 1,775,101 | - | 1,217,915 | - | - |

4 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除／(計入)下列各項：

(a) 二零一四年六月三十日止六個月，其他淨虧損為可買賣上市投資之公允價值變動虧損4,533,000元。

(b) 財務成本

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------|---------------|-------------|
| | 二零一五年 千元 | 二零一四年 千元 |
| 銀行貸款及透支利息 | 67,334 | 53,702 |
| 最終控股公司貸款利息 | 57,418 | 71,707 |
| 減：撥充成本之數額(備註) | (39,444) | (52,380) |
| | 85,308 | 73,029 |

備註：撥充成本之借貸成本在香港乃按年利率1.46%-1.64%(二零一四年六月三十日止六個月：1.35%-1.77%)計算，在中國內地則按年利率6.00%-6.77%(二零一四年六月三十日止六個月：6.27%-7.04%)計算。

(c) 其他項目

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|-------------|-------------|
| | 二零一五年 千元 | 二零一四年 千元 |
| 除去費用後之營業租賃所得之應收租金 | (165,682) | (157,041) |
| 租金收入 | (177,349) | (165,836) |
| 減：支出 | 11,667 | 8,795 |
| 折舊及攤銷(備註) | 50,404 | 15,952 |
| 利息收入 | (14,366) | (12,852) |

備註：銷售成本包括41,435,000元(二零一四年六月三十日止六個月：7,472,000元)有關折舊及攤銷費用。

(d) 本集團公司股權持有人應佔存於聯營公司內已扣除非控股權益、股息及稅項後之本期盈利為12,723,000元(二零一四年六月三十日止六個月：虧損4,940,000元)。

(e) 本集團公司股權持有人應佔存於合營企業內已扣除非控股權益、股息及稅項後之本期盈利為31,585,000元(二零一四年六月三十日止六個月：57,024,000元)。

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 | |
|--------|----------------|-------------|
| | 二零一五年 千元 | 二零一四年 千元 |
| 本期稅項 | | |
| 利得稅準備 | | |
| — 香港 | 65,448 | 42,568 |
| — 香港以外 | 2,380 | 14,647 |
| 土地增值稅 | 67,828 | 57,215 |
| 遞延稅項 | 1,068 | 2,395 |
| | 76,465 | (1,006) |
| | 145,361 | 58,604 |

二零一五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%(二零一四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476,046,000元(二零一四年六月三十日止六個月：298,753,000元)及期內已發行加權平均股數之1,150,681,275股(二零一四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

於二零一五年及二零一四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 | |
|---|----------------|-------------|
| | 二零一五年 千元 | 二零一四年 千元 |
| 期末後宣派之中期股息每股0.21元 (二零一四年六月三十日止六個月：0.21元) | 241,643 | 241,643 |

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 | |
|--|----------------|-------------|
| | 二零一五年 千元 | 二零一四年 千元 |
| 於期內獲批准之上財政年度之末期股息每股0.36元 (二零一四年六月三十日止六個月：0.36元) | 414,245 | 414,245 |

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合適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二零一五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評估。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評估。

本集團之發展中投資物業乃按公允價值而當公允價值首先可靠編製及物業完成日，以較先日期者列帳。於二零一五年六月三十日，發展中投資物業按公允價值2,614,229,000元(二零一四年十二月三十一日：2,416,258,000元)入帳。

二零一五年六月三十日止六個月之重估收益301,389,000元(二零一四年六月三十日止六個月：106,163,000元)及相關遞延稅項84,326,000元(二零一四年六月三十日止六個月：1,546,000元)已確認於綜合收益計算表內。

9 物業發展權益

物業發展權益乃指本集團根據與最終控股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，發展多個位於澳門及中國內地物業之權益。根據共同投資協議之條款，本集團會提供資金支付發展項目之任何資金短缺，惟限於一個合共最高金額。而保利達控股及其兩間全資附屬公司需根據刊載於共同投資協議之公式計算，給予本集團來自發展項目之現金流作為回報。物業發展權益於結算日以公允價值入帳。

10 存貨

| | 於二零一五年 六月三十日 千元 | 於二零一四年 十二月三十一日 千元 |
|-----------|-----------------------|-------------------------|
| 未來發展土地 | 12,915 | 1,594,915 |
| 發展中物業 | 14,099,681 | 12,923,957 |
| 待售物業 | 2,795,252 | 2,544,470 |
| 可買賣貨品及消耗品 | 17,172 | 16,483 |
| | 16,925,020 | 17,079,825 |

預期於一年後收回之未來發展土地及發展中物業款分別為12,915,000元(二零一四年十二月三十一日：1,594,915,000元)及9,550,628,000元(二零一四年十二月三十一日：8,275,653,000元)。其他存貨均預期於一年內收回。

11 營業應收帳款及其他應收款

營業應收款之帳齡分析如下：

| | 於二零一五年 六月三十日 千元 | 於二零一四年 十二月三十一日 千元 |
|------------|-----------------------|-------------------------|
| 現期及少於三個月 | 786,120 | 426,592 |
| 三至六個月 | 19 | 178 |
| 超過六個月 | 7,420 | 6,239 |
| 營業應收帳款 | 793,559 | 433,009 |
| 公用事業及其他按金 | 41,255 | 42,527 |
| 其他應收帳款及預付款 | 368,119 | 268,946 |
| | 1,202,933 | 744,482 |

本集團設有特定之信貸政策，並定期編製營業應收帳款之帳齡分析及作出密切監控，以便將任何與應收帳款有關之信貸風險減至最低。

12 營業應付帳款及其他應付款

營業應付款之帳齡分析如下：

| | 於二零一五年 六月三十日 千元 | 於二零一四年 十二月三十一日 千元 |
|-------------|-----------------------|-------------------------|
| 未到期或活期 | 1,196,549 | 2,576,310 |
| 少於三個月 | 22,074 | 35,308 |
| 三至六個月 | 315 | 226 |
| 超過六個月 | 28,752 | 28,743 |
| 營業應付帳款 | 1,247,690 | 2,640,587 |
| 租務及其他按金 | 79,179 | 78,268 |
| 其他應付帳款及應計費用 | 613,531 | 559,018 |
| 出售物業所收訂金 | 2,788,839 | 2,097,392 |
| | 4,729,239 | 5,375,265 |

13 最終控股公司貸款

最終控股公司貸款乃無抵押、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。

14 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

下表呈列於結算日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

| | 於二零一五年六月三十日 | | | 合計 千元 |
|--------|-------------|-----------|------------|------------|
| | 第一級 千元 | 第二級 千元 | 第三級 千元 | |
| 資產 | | | | |
| 物業發展權益 | - | - | 12,227,515 | 12,227,515 |
| | - | - | 12,227,515 | 12,227,515 |

| | 於二零一四年十二月三十一日 | | | 合計 千元 |
|--------|---------------|-----------|------------|------------|
| | 第一級 千元 | 第二級 千元 | 第三級 千元 | |
| 資產 | | | | |
| 金融投資 | 21,945 | - | - | 21,945 |
| 物業發展權益 | - | - | 12,227,420 | 12,227,420 |
| | 21,945 | - | 12,227,420 | 12,249,365 |

期內，第一級與第二級之間之財務工具沒有重大之轉撥。

14 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：

| | 於二零一五年 六月三十日 千元 | 於二零一四年 十二月三十一日 千元 |
|----------------|-----------------------|-------------------------|
| 於一月一日 | 12,227,420 | 11,920,103 |
| 已確認於其他全面收益之盈利 | 95 | 309,601 |
| 分派 | - | (695) |
| 出售 | - | (1,589) |
| 於六月三十日/十二月三十一日 | 12,227,515 | 12,227,420 |

物業發展權益按貼現現金流模型計量之公允價值列帳。本集團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。任何重大假設之不利變化可能減少其公允價值。

本集團擁有一個向高級管理層匯報之隊伍，以進行物業發展權益估值，作為財務報告用途。高級管理層及隊伍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。該估值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數對該發展項目之影響而修改所得之相關物業之估計售價。售價調整範圍為-10%至+10%。公允價值計量與相關物業之售價調整正面關聯。於二零一五年六月三十日，倘本集團被分類為非流動資產之物業發展權益之相關售價增加/減少5%，而其他所有變數維持不變，本集團之公允價值儲備將會增加/減少1,087,617,000元/1,088,423,000元(二零一四年十二月三十一日：1,095,471,000元/1,099,204,000元)。

15 資本承擔

於結算日，未經作出備付於帳項內但已簽訂合約之資本承擔為69,693,000元(二零一四年十二月三十一日：70,056,000元)。

16 或然負債

於二零一五年六月三十日，本集團為一間中國內地之合營企業作出之擔保金額為721,520,000元(二零一四年十二月三十一日：570,438,000元)，此乃相當於合共1,443,041,000元(二零一四年十二月三十一日：\$1,140,876,000元)有期貨款額之50%。該等貸款融資於二零一五年六月三十日已使用之貸款額為1,316,236,000元(二零一四年十二月三十一日：671,849,000元)。

17 資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團之物業總帳面值約12,142,828,000元(二零一四年十二月三十一日：10,984,521,000元)及15,000,000元(二零一四年十二月三十一日：15,000,000元)之銀行存款已按固定抵押予銀行，主要作為授予本集團一般銀行信貸額之擔保。

18 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) 於二零一五年六月三十日，本集團就聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司作出15,084,000元(二零一四年十二月三十一日：16,388,000元)之擔保。
- (c) 於二零一五年六月三十日，貸款予合營企業219,500,000元(二零一四年十二月三十一日：219,500,000元)乃無抵押、帶息，利息乃以銀行貸款利率作參考之定息率計算及預期不會於一年內償還。於二零一五年六月三十日，應收合營企業款48,042,000元(二零一四年十二月三十一日：40,009,000元)及應付合營企業款788,093,000元(二零一四年十二月三十一日：787,838,000元)均無抵押、免息及須於要求時即時償還。
- (d) 於二零一五年六月三十日，貸款予聯營公司1,861,258,000元(二零一四年十二月三十一日：1,868,102,000元)，除約人民幣1,620,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,540,000,000元)帶息(息率乃由股東決定)外，其餘乃無抵押、免息及預期不會於一年內償還。於二零一五年六月三十日，應收聯營公司款約人民幣800,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣703,000,000元)之累計利息收入並沒有被確認，因為本集團認為該款項於結算日未能夠為本集團取得經濟利益。

19 石油生產資產及石油開採資產

於二零一五年六月三十日，本集團擁有747,391,000元(二零一四年十二月三十一日：778,116,000元)之石油生產資產(包括在固定資產)及64,093,000元(二零一四年十二月三十一日：66,257,000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釐定)，石油生產及開採資產便需被檢討減值之可能性。石油生產資產及石油開採資產之公允價值按持續使用該等資產所產生之未來現金流之現值而決定。現金流採用反映貨幣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之估計及判斷，例如未來原油價格、貼現預計現金流所用之貼現率及生產情況。減值之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牌照及許可。然而，商業環境(例如原油價格)受許多不同之國際及當地因素影響，而該等因素均完全不受本集團所控制。任何重要假設之不利變化可能增加減值準備。

於二零一五年六月三十日，本集團整體重新評估其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，故截至二零一五年六月三十日並無需要考慮減值虧損。石油生產資產及開採資產之可收回金額按貼現率12.5%(二零一四年十二月三十一日：12.5%)計算之使用價值而決定。

原油價格基於市場預期作假設。於二零一五年六月三十日，倘於評估時所使用之估計原油價格增加／減少20%(二零一四年十二月三十一日：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354,154,000元／468,302,000元(二零一四年十二月三十一日：391,618,000元／495,854,000元)。使用之貼現率指反映貨幣時間值及對資產之特定風險之比率。倘於評估時所使用之貼現率增加／減少200個基點(二零一四年十二月三十一日：50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會減少／增加76,079,000元／85,483,000元(二零一四年十二月三十一日：19,877,000元／20,462,000元)。

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)位於哈薩克斯坦之South Alibek油田用作正常石油生產之燃燒伴生氣許可證將於二零一五年八月三十一日屆滿。Caspi Neft TME已採取一切必要措施以取得一定時期之燃氣許可證，務求仍可繼續正常原油生產。本集團目前亦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。

直到本財務報告之批准日期，Caspi Neft TME已取得哈薩克斯坦政府生態委員會及地質委員會對燃氣許可證之批准，但仍需得到當地其他政府部門相關之批准，方能於二零一五年八月三十一日後繼續正常原油生產。

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12頁至第31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二零一五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，使我們相信於二零一五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，二零一五年八月二十六日

其他資料

遵守企業管治守則

於截至二零一五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二零一四年年報內披露。

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二零一五年五月二十七日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)，惟兩位獨立非執行董事因當時另有其他公務而未能出席股東週年大會。

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之標準守則(上市規則附錄十)作為董事進行證券交易之行為守則(「標準守則」)，本公司已就董事於回顧期內有否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，有關須披露之公司董事資料如下：

1. Keith Alan Holman先生於股東週年大會完結後退任本公司副主席及非執行董事職務。
2. 下列董事的月薪調整於二零一五年七月一日起生效，詳情如下：

| | 二零一五年一月一日至 二零一五年六月三十日 | 二零一五年七月一日起 |
|-----|--------------------------|------------|
| 柯沛鈞 | 64,800港元 | 68,700港元 |
| 黎家輝 | 154,800港元 | 164,100港元 |
| 楊國光 | 169,300港元 | 179,500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

於截至二零一五年六月三十日止六個月內，本公司概無根據上市規則第13.21條而須作出披露責任。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一五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。

董事之權益及淡倉

於二零一五年六月三十日，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 | 信託成立人及受益人 公司 | 830,770,124 | | 2 |
| | | <u>277,500</u> | | 3 |
| | | 831,047,624 | 72.22% | |
| 吳志文 | 信託受益人 | 830,770,124 | 72.20% | 2 |
| 柯沛鈞 | 信託受益人 個人 | 830,770,124 | | 2 |
| | | <u>43,500</u> | | |
| | | 830,813,624 | 72.20% | |
| 陸恭正 | 信託成立人及受益人 | 1,425,000 | 0.12% | 4 |
| 黎家輝 | 個人 | 751,000 | 0.07% | |
| David John Shaw | 個人 家族 | 133,500 | | 5 |
| | | <u>67,000</u> | | |
| | | 200,500 | 0.02% | |
| 楊國光 | 個人 | 180,000 | 0.02% | |

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6) | 附註 |
|-----|-----------|---------------|----------------|----|
| 柯為湘 | 信託成立人及受益人 | 3,260,004,812 | 73.44% | 7 |
| 吳志文 | 信託受益人 | 3,260,004,812 | 73.44% | 7 |
| 柯沛鈞 | 信託受益人 | 3,260,004,812 | 73.44% | 7 |
| 楊國光 | 個人 | 2,000,000 | 0.05% | |
| 黎家輝 | 個人 | 430,000 | 0.01% | |

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零一五年六月三十日之已發行普通股總數1,150,681,275股計算。
- (2) 該等股份權益由保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)之全資附屬公司Intellinsight Holdings Limited(「Intellinsight」)擁有，而保利達控股由Ors Holdings Limited(「OHL」)全資擁有。OHL則由一項全權信託全資擁有，其受託人為滙豐國際信託有限公司。

鑒於柯為湘先生為信託的成立人，而該信託之全權信託對象包括柯為湘先生、吳志文女士(其妻子)及柯沛鈞先生(其兒子)，他們均被視為於該信託所持之同一批股份中擁有權益。
- (3) 該等股份權益由China Dragon Limited持有，而柯為湘先生全資擁有該公司。
- (4) 該等股份權益由全權信託持有，而陸恭正先生分別為該等信託之成立人及受益人。
- (5) 該等股份權益由David John Shaw先生之配偶持有。
- (6) 持股百分比乃根據保利達資產於二零一五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。
- (7) 就保利達資產3,260,004,812股股份之三項提述乃指由本公司全資附屬公司Marble King International Limited持有之同一批股份。基於上述附註(2)，柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生被視為擁有本公司股份之權益，因此，同時被視為擁有保利達資產股份之權益。

董事之權益及淡倉(續)

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，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

於二零一五年六月三十日，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及淡倉如下：

| 姓名 | 權益性質 | 普通股數目 | 持股百分比 (附註1) | 附註 |
|----------------------|------|-------------|----------------|----|
| 滙豐國際信託有限公司 | 受託人 | 832,016,474 | 72.30% | 2 |
| Ors Holdings Limited | 公司 | 830,770,124 | 72.19% | 3 |

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零一五年六月三十日之已發行普通股總數1,150,681,275股計算。
- (2) 據本公司所得的資料及在已定載於本表內根據證券及期貨條例登記於本公司登記冊內的記錄之後，股份曾有變動但無須根據證券及期貨條例於二零一五年六月三十日作出披露。滙豐國際信託有限公司被視為於本公司的831,417,074股股份中擁有權益。該等權益包括上一節「董事之權益及淡倉」附註(2)所描述之公司所擁有之股份。
- (3) 該等股份權益由「董事之權益及淡倉」附註(2)所描述之Intellinsight持有。

所有上述披露的權益均為於本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，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

於二零一五年六月三十日，集團共聘用911名僱員(二零一四年十二月三十一日：894名僱員)，其中494名為香港員工、190名為中國大陸員工及227名為其他地方的員工。員工人數的增加主要是為了配合業務的增長。僱員之薪酬水平具有競爭力，並會因應集團之業績和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。集團透過外在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，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

本公司將於二零一五年十一月二日(星期一)至二零一五年十一月三日(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二零一五年十月三十日(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，以辦理過戶登記手續。

企業公民

本公司致力提升企業公民意識，自二零零七年起已成為世界自然基金會香港分會公司會員並且繼續支持其保育及教育工作。

除作出慈善捐贈外，我們亦有參與分別由世界自然基金會香港分會及康姨餅房(由扶康會毅誠工場營辦)舉行之「地球一小時2015」及「慈善曲奇」義賣活動。



此外，本公司榮獲香港社會服務聯會頒發「五年Plus商界展關懷」標誌，以肯定我們在履行企業社會責任方面之成就。

審閱中期業績

本公司的審核委員會已審閱集團截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告。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」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32頁內。



www.kdc.com.hk

Company Limited (Stock Code 38)
the Greater China region (with a
of over 100 Mainland China markets.
Our property business spans across
the

AlphaEast

23 Sung On Street
Kowloon Hong Kong



This interim report is printed on environmental friendly paper
本中期報告由環保紙張印製