

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)

### 二零一四年中期業績公佈

#### 摘要

- 截至二零一四年六月三十日止六個月，集團之未經審核本公司股東應佔純利由二零一三年同期之 9.82 億港元下跌至 2.99 億港元。
- 經扣除集團投資物業之重估收益後，其於二零一四年上半年之基礎純利為 1.80 億港元，二零一三年同期則為 3.82 億港元。二零一四年之每股基礎中期淨盈利為 0.16 港元，二零一三年則為 0.33 港元。
- 二零一四年之每股中期股息為 0.21 港元（二零一三年：0.21 港元）。

#### 中期業績及股息

截至二零一四年六月三十日止六個月，集團之未經審核本公司股東應佔純利由二零一三年同期之 9.82 億港元下跌至 2.99 億港元。二零一四年之每股中期盈利為 0.26 港元，二零一三年同期則為 0.85 港元。

經扣除集團投資物業之重估收益後，其於二零一四年上半年之基礎純利為 1.80 億港元，二零一三年同期則為 3.82 億港元。二零一四年之每股基礎中期淨盈利為 0.16 港元，二零一三年則為 0.33 港元。

董事會已宣佈派發二零一四年中期股息每股0.21港元（二零一三年：0.21港元）。中期股息將於二零一四年十一月十一日（星期二）派付予於二零一四年十一月四日（星期二）名列在本公司股東名冊上之股東。

## 業務回顧

儘管為針對冷卻房地產市場而實施之各項措施仍然生效，香港住宅物業市場整體氣氛自二零一四年第二季度開始回暖，一手住宅市場交投量亦顯著上升。銷售活動重拾升軌，部份原因是政府略為放寬有關雙倍印花稅之條件，令市場氣氛回穩，另外亦由於若干主要物業發展商採取靈活銷售策略所致。

自今年二月起，中國大陸之整體物業銷售放緩及市場氣氛轉淡，因此，建成單位存貨增加，若干發展商於二零一四年第二季度開始削價換量。最近大多數地方政府已放寬早前施加之住宅物業限購措施。雖然如此，全國銷售量仍較二零一三年同期有所下降。

澳門之現行限制措施以及新住宅項目的有限供應，繼續影響住宅物業市場表現，致使交投量於二零一四年上半年仍然處於低位。

於回顧期內，集團純利下跌至2.99億港元，較二零一三年同期減少70%，純利大幅減少主要是由於出售投資物業之已確認盈利減少及二零一四年首六個月集團投資物業組合之重估收益減少所致。

## 發展物業銷售

於香港，集團在二零一四年五月下旬正式推售與市區重建局及香港遊樂場協會合作發展位於旺角之麥花臣項目。市場對該項目之反應正面，截至二零一四年六月三十日，銷售總額超逾4.86億港元。

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二零一四年上半年之預售／銷售總額為人民幣2.35億元。連同中國大陸若干物業（包括集團於佛山之合資項目及於東莞擁有40%權益之項目）之預售，該地區之預售／銷售總額約為人民幣8.63億元。

## 物業發展

於二零一四年六月三十日，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	地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	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								
加多近山	香港 堅尼地城	加多近街 37A 號	住宅及商舖	1,318	13,200	100%	裝修工程進行中	於 2014 年 8 月初取得 入伙紙
奧城·西岸	九龍 大角咀	福澤街 18 號	住宅及商舖	781	6,600	100%	上蓋工程進行中	2015/2016 年
香港仔	香港 香港仔	登豐街 1 至 11 號	住宅	738	6,000	100%	地基工程及 地盤平整工程 進行中	2016/2017 年
薄扶林道	香港 西營盤	薄扶林道 45 至 65A 號	住宅及商舖	1,388	11,100	100%	地盤平整工程 進行中	2018 年
紅磡	九龍 紅磡	環安街	住宅及商業	4,038	33,900	100%	拆除工程進行中	2017/2018 年
清水灣道	九龍 牛池灣	清水灣道 35 號	住宅及商業	19,335	196,400	100%	部份地基工程 已完成	有待落實

主要在規劃及發展中物業項目(續)

物業項目	地區/ 城市	地點	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	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
<b>中國大陸</b>								
江灣城 (瀋陽)	瀋陽市 渾南新區	渾南二路 6 號	住宅及商業	165,303	712,000	100%	第三期建築工程 進行中	由 2011 年起 分階段完成
翠堤灣 (瀋陽)	瀋陽市 瀋河區	大壩路西側	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	100%	第二期建築工程 進行中	第一期 2014 年
江灣城 (無錫)	無錫市 崇安區	通運路及工運路	住宅及商業	68,833	404,400 <sup>#</sup>	80%	第一期裝修工程 進行中	第一期 2014 年
星際豪庭 (中山)	中山市 石岐區	學院路 8 號	住宅及商業	18,334	129,000	70%	裝修工程進行中	2014 年
君珩花園 (東莞)	東莞市 南城區	西平社區宏偉路 東側	住宅及商業	32,521	79,700	40%	裝修工程進行中	2014 年
山語湖 (佛山)	佛山市 南海區	里水鎮和順美景 水庫地段	住宅及商業	4,020,743	1,600,000	50%	建築工程進行中	由 2009 年起 分階段完成
江灣南岸花園 (惠州)	惠州市 惠城區	東江北岸望江地段	住宅及商業	146,056	519,900	60%	第一期上蓋工程 進行中	第一期 2015/2016 年
河東 (天津)	天津市 河東區	十一經路與 六緯路交界津東六 2004-066 號地塊	住宅及商業	135,540	850,000*	49%	第一期建築工程 進行中	第一期 2015 年
<b>澳門</b>								
海一居	黑沙環 新填海區	東方明珠區 P 地段	住宅及商業	68,000	699,700	58.8%	整個項目地基工程 即將展開	2017/2018 年
T + T1 地段	黑沙環 新填海區	東方明珠區 T + T1 地段	住宅及商業	17,900	195,600	58.8%	地基工程進行中	2017/2018 年

<sup>#</sup> 附加地下商業樓面面積約 15,000 平方米及逾 2,300 個泊車位。

\* 附加地下商業樓面面積約 35,000 平方米。

## 物業投資

儘管集團於二零一三年三月及六月出售位於香港尖沙咀新文華中心餘下兩批零售舖位，集團於二零一四年首六個月來自物業投資組合之總租金收入為 1.66 億港元，較二零一三年同期增加 8.2%。集團於香港之旗艦核心投資物業始創中心之總租金收入上升 10.8% 至 1.44 億港元。於二零一四年六月三十日，集團擁有之零售舖位及辦公室已接近全部租出。

## 石油業務

截至二零一四年六月三十日止六個月，石油業務錄得經營虧損 15,200,000 港元，二零一三年同期則錄得經營虧損 29,800,000 港元。此業務持續虧損是由於集團在哈薩克斯坦之 South Alibek 油田（「油田」）自二零一三年一月一日起暫停正常石油生產，以待政府就油田批出燃氣許可證。

於回顧期內，石油業務經營虧損較二零一三年同期下降，主要由於哈薩克斯坦當地貨幣堅戈貶值產生一次性滙兌收益所致。

管理層已就取得燃氣許可證努力跟進，以便油田儘快恢復生產。此外，集團亦一直尋求於哈薩克斯坦燃氣問題之長遠解決方案，近期正就各種可行方案進行評估。然而，目前正常石油生產尚未恢復，故集團預期二零一四年下半年來自石油業務之業績仍會因此受到不利影響。

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

二零一四年上半年，美國經濟持續向好，勞動力市場出現明顯復甦。然而，美國聯儲局決定於二零一四年第四季度終止資產購買計劃，加上市場預期明年利率上調，某程度上令經濟增長添加不明朗因素，對房地產市場之影響尤甚。同期，歐元區整體經濟持續疲弱，德、法兩國之經濟動力減弱。基於中國大陸第二季度經濟數據較第一季度為佳，其二零一四年全年之經濟增長或可保持於 7.5% 之水平。然而，倘若房地產行業進一步放緩，或會對本年度經濟增長構成一定程度之下行風險。整體而言，二零一四年餘下時間於大中華地區之房地產市場仍然充滿挑戰。

於香港，集團在二零一四年八月初取得位於堅尼地城加多近山之入伙紙，待裝修工程完成後，我們將重新展開推售計劃。隨著近日市場氣氛好轉，集團亦可能於今年較後時間重推由其全資擁有於大角咀之發展項目奧城·西岸餘下單位。集團於香港仔及紅磡之發展項目正處於積極籌劃階段，並於未來十二至十八個月推出預售。

集團於中國大陸之發展項目進度理想。其擁有 60% 權益於惠州之高級商住發展項目預計於二零一四年第四季度推出第一期預售。集團亦將於二零一五年年中推出於無錫江灣城第二期預售，該項目之第一期住宅部份預計於二零一四年十二月底前竣工。於瀋陽，集團正加快其全資擁有之兩個發展項目江灣城及翠堤灣之各期銷售／預售。

於澳門，就物業銷售活動制定之新法例已於二零一三年六月一日生效，集團透過保利達資產持有位於東方明珠區之兩個豪華商住發展項目海一居及T + T1地段之預售已暫停。然而，集團預期兩個項目在其各自施工兩年後，當達到預售之所有相關要求時，將儘快重推預售。

展望二零一四年下半年，加多近山之預售將於該期內入賬，加上集團將繼續推售麥花臣項目餘下住宅單位，在無任何不可預見之事情下，預計集團於二零一四年下半年經營業績將較上半年大幅改善。

管理層將密切監察環球市場之發展動向，特別是在大中華區之物業市場。集團打算繼續加快區內多個發展項目之銷售速度，並以審慎態度繼續物色適合的投資良機，以加強集團之發展規模。

## 中期業績

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及二零一三年之比較數字如下：

### 綜合收益計算表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
營業額	3	906,713	358,012
銷售成本		(452,373)	(66,005)
其他收入		20,281	13,692
其他淨(虧損)/收益	4	(4,533)	241,078
折舊及攤銷		(8,480)	(7,376)
員工成本		(84,560)	(88,359)
銷售、推廣及分銷費用		(67,867)	(41,442)
其他經營費用		(44,092)	(27,564)
投資物業之公允價值變動		106,163	509,483
經營盈利		371,252	891,519
財務成本	5	(73,029)	(44,990)
所佔聯營公司虧損		(4,940)	(157)
所佔合營企業盈利		67,828	177,802
除稅前盈利		361,111	1,024,174
所得稅	6	(58,604)	(32,154)
本期盈利		302,507	992,020
下列人士應佔：			
公司股權持有人		298,753	982,015
非控股權益		3,754	10,005
本期盈利		302,507	992,020
每股盈利—基本/攤薄	7	0.26港元	0.85港元

## 綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
本期盈利	<u>302,507</u>	<u>992,020</u>
本期其他全面收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
海外附屬公司賬項之滙兌差額	(37,269)	65,120
可供出售投資之公允價值變動	(1,589)	397
物業發展權益之公允價值變動	313,903	112,165
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<u>(36,458)</u>	<u>64,864</u>
	<u>238,587</u>	<u>242,546</u>
本期全面收益總計	<u><b>541,094</b></u>	<u><b>1,234,566</b></u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	459,381	1,188,935
非控股權益	<u>81,713</u>	<u>45,631</u>
本期全面收益總計	<u><b>541,094</b></u>	<u><b>1,234,566</b></u>



## 綜合資產負債表

	附註	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
— 投資物業		10,378,065	10,268,917
— 自用租賃土地		213,186	216,489
— 其他物業、機械及設備		<u>1,049,740</u>	<u>1,052,394</u>
		11,640,991	11,537,800
石油開採資產		83,972	84,322
物業發展權益		12,231,722	11,917,819
合營企業權益		2,740,778	2,686,880
聯營公司權益		2,335,343	2,401,667
金融投資		695	2,284
各項貸款		30,585	32,741
遞延稅項資產		<u>100,543</u>	<u>100,579</u>
		29,164,629	28,764,092
<b>流動資產</b>			
存貨		15,145,528	14,942,538
營業應收賬款及其他應收款	9	862,040	629,309
各項貸款		13,120	12,748
應收合營企業款		46,609	56,576
金融投資		15,890	97,951
已抵押銀行存款		21,692	32,834
現金及現金等價物		<u>721,927</u>	<u>623,966</u>
		<u>16,826,806</u>	<u>16,395,922</u>

	附註	於二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
營業應付賬款及其他應付款	10	3,901,421	3,034,768
應付非控股權益款		200,000	200,000
應付合營企業款		782,991	790,480
銀行貸款		1,823,778	1,334,314
本期稅項		267,346	253,722
		<u>6,975,536</u>	<u>5,613,284</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>9,851,270</u>	<u>10,782,638</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>39,015,899</b>	<b>39,546,730</b>
<b>非流動負債</b>			
最終控股公司貸款		9,272,654	9,328,289
銀行貸款		3,298,598	3,861,567
其他應付款		37,525	41,416
遞延稅項負債		879,381	881,590
		<u>13,488,158</u>	<u>14,112,862</u>
<b>資產淨值</b>		<u>25,527,741</u>	<u>25,433,868</u>
<b>股本及儲備金</b>			
股本	11	8,417,472	115,068
股本溢價賬	11	–	8,302,404
儲備金		<u>13,878,373</u>	<u>13,833,237</u>
<b>公司股權持有人應佔權益總額</b>		<b>22,295,845</b>	<b>22,250,709</b>
<b>非控股權益</b>		<u>3,231,896</u>	<u>3,183,159</u>
<b>權益總額</b>		<u>25,527,741</u>	<u>25,433,868</u>

## 1 賬項編製基準

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。

除預期於二零一四年度賬項反映之會計政策變動外，本中期財務報告已貫徹採納於二零一三年度賬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。

## 2 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則修訂及一項新詮釋，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。

### 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。

	截至二零一四年六月三十日止六個月						
	物業發展						
	綜合 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	石油 千港元	其他 千港元
營業額	<b>906,713</b>	<b>439,122</b>	<b>190,767</b>	<b>12,000</b>	<b>165,836</b>	<b>35,209</b>	<b>63,779</b>
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	<b>(73,029)</b>						
除稅前盈利	<b>361,111</b>						
所佔聯營公司虧損	(4,940)	-	(5,514)	-	-	-	574
所佔合營企業盈利	<b>67,828</b>	-	<b>27,150</b>	-	<b>40,678</b>	-	-
	截至二零一三年六月三十日止六個月						
	物業發展						
	綜合 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	石油 千港元	其他 千港元
營業額	<b>358,012</b>	<b>26,000</b>	<b>101,953</b>	<b>190</b>	<b>153,264</b>	<b>19,009</b>	<b>57,596</b>
呈報分類盈利	266,921	30,839	59,057	2,726	164,195	(29,839)	39,943
其他淨收益	237,467	5,218	-	-	232,249	-	-
投資物業之公允價值變動	509,483	-	-	-	509,483	-	-
所佔合營企業投資物業之 公允價值變動	95,920	-	-	-	95,920	-	-
總部及公司支出	(40,627)						
財務成本	<b>(44,990)</b>						
除稅前盈利	<b>1,024,174</b>						
所佔聯營公司虧損	(157)	-	(3,170)	-	-	-	3,013
所佔合營企業盈利	<b>177,802</b>	-	<b>60,879</b>	-	<b>116,923</b>	-	-



## 5 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行貸款及透支利息	53,702	52,665
最終控股公司貸款利息	71,707	48,406
減：撥充成本之數額	<u>(52,380)</u>	<u>(56,081)</u>
	<b><u>73,029</u></b>	<b><u>44,990</u></b>

## 6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>本期稅項</b>		
利得稅準備		
— 香港	42,568	30,644
— 香港以外	<u>14,647</u>	<u>6,644</u>
	57,215	37,288
土地增值稅	2,395	5,055
遞延稅項	<u>(1,006)</u>	<u>(10,189)</u>
	<b><u>58,604</u></b>	<b><u>32,154</u></b>

二零一四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%（二零一三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的增值部分（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。

## 7 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298,753,000港元(二零一三年六月三十日止六個月：982,015,000港元)及期內已發行加權平均股數之1,150,681,275股(二零一三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

於二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月內，本公司並無攤薄性潛在股份。

## 8 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
期末後宣派之中期股息每股0.21港元 (二零一三年六月三十日止六個月：0.21港元)	<b>241,643</b>	<b>241,643</b>

於期末後宣派之中期股息並未於期末日確認為負債。

## 9 營業應收賬款及其他應收款

包含於此項目內之附有賬齡分析及扣除壞賬及呆賬減值虧損之應收賬款如下：

	於二零一四年 六月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
	現期及少於三個月	535,076
三至六個月	594	1,239
超過六個月	<b>7,120</b>	<b>5,528</b>
營業應收賬款	<b>542,790</b>	351,395
公用事業及其他按金	<b>35,847</b>	70,792
其他應收賬款及預付款	<b>283,403</b>	207,122
	<b>862,040</b>	<b>629,309</b>

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

## 10 營業應付賬款及其他應付款

包含於此項目內之附有賬齡分析之應付賬款如下：

	於二零一四年 六月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
未到期或活期	841,769	773,047
少於三個月	40,499	40,066
三個月至六個月	67	53
超逾六個月	28,600	29,670
營業應付賬款	910,935	842,836
租務及其他按金	76,193	73,121
其他應付賬款及應計費用	634,961	191,495
出售物業所收訂金	2,279,332	1,927,316
	<b>3,901,421</b>	<b>3,034,768</b>

## 11 股本及股本溢價賬

根據於二零一四年三月三日生效之新香港公司條例（第622章），「法定股本」及「股份面值」之概念不再存在。根據新香港公司條例（第622章）附表11第37條所列之過渡性條文，於二零一四年三月三日，股本溢價賬之任何貸方結餘數額已成為本公司股本之一部分。此過渡對已發行股份數目或任何股東之相對擁有權並無影響。

## 12 石油生產資產及石油開採資產

於二零一四年六月三十日，集團擁有991,498,000港元（二零一三年十二月三十一日：992,961,000港元）之石油生產資產（包括在固定資產）及83,972,000港元（二零一三年十二月三十一日：84,322,000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積折舊／攤銷及減值虧損列賬。

於二零一四年六月三十日，集團已評估石油生產資產及石油開採資產之價值。由於所得石油生產資產及石油開採資產之可收回金額超出其賬面價值，故截至二零一四年六月三十日並無需要考慮減值虧損。

## 財務回顧

### 財務資源及銀行借貸

於二零一四年六月三十日，集團之銀行貸款總額為 5,122,000,000 港元（二零一三年十二月三十一日：5,196,000,000 港元），其中 1,824,000,000 港元須於一年內償還及 3,298,000,000 港元須於一年後償還。經計及 722,000,000 港元之現金及現金等價物，集團於二零一四年六月三十日之銀行借貸淨額為 4,400,000,000 港元，於二零一四年上半年度減少 172,000,000 港元。於二零一四年六月三十日結欠最終控股公司貸款為 9,273,000,000 港元，相對二零一三年十二月三十一日輕微下跌 55,000,000 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）於二零一四年六月三十日為 61.3%（二零一三年十二月三十一日：62.5%）。



於二零一四年五月，集團推出位於香港之麥花臣項目並為集團提供了現金流入。於回顧期內，集團錄得主要由香港及中國內地各個物業發展項目之銷售及預售現金流入，分別約為 167,000,000 港元及 522,000,000 港元。

此外，集團繼續積極地參與於香港及中國內地之開發項目及於期內投入工程款共 612,000,000 港元。

集團之借貸一律按浮動息率基準安排。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。

就於中國內地之投資，集團面對人民幣匯率波動之風險。集團透過人民幣對外借貸以及從中國內地發展項目產生之人民幣收入及現金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當地貨幣堅戈計算，而主要收入則以美元計算，此收益與開支之貨幣錯配有一定之匯率波動風險。於二零一四年六月三十日，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／銷售現金流入，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**

於二零一四年六月三十日，集團之固定資產承擔為 103,000,000 港元。

### **資產抵押**

於二零一四年六月三十日，12,061,000,000 港元之物業以及 22,000,000 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 348,000,000 港元，此乃相當於 697,000,000 港元有期貸款額之 50%。該等貸款之融資額度於二零一四年六月三十日已全部使用。

## 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二零一四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」規定進行審閱。

### 遵守企業管治守則

於截至二零一四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二零一三年年報內披露。

#### 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二零一四年六月十一日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」），惟一位非執行董事及兩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

於截至二零一四年六月三十日止六個月內，本公司及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

本公司將於二零一四年十一月三日（星期一）至二零一四年十一月四日（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二零一四年十月三十一日（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二零一四年中期報告，並將於二零一四年九月二十五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，二零一四年八月二十七日

於本公佈日期，本公司董事包括：執行董事柯為湘先生（主席）、黎家輝先生及柯沛鈞先生；非執行董事Keith Alan Holman先生（副主席）、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。