

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分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)

二零二一年中期業績公告

摘要

- 集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核本公司股東應佔純利上升至 6.19 億港元，二零二零年同期則為 5.75 億港元，增加 7.7%。
- 經扣除除稅後集團投資物業之重估變動及物業發展權益之公允價值變動後，基於回顧期內未有新發展項目可入帳，故集團於二零二一年上半年之本公司股東應佔基礎純利大幅下降至 3.12 億港元，二零二零年同期則為 10.09 億港元，減少 69.1%。二零二一年之每股基礎中期淨盈利為 0.27 港元，二零二零年則為 0.86 港元。
- 二零二一年之中期股息每股為 0.25 港元（二零二零年：0.24 港元）。

中期業績及股息

集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核本公司股東應佔純利上升至 6.19 億港元，二零二零年同期則為 5.75 億港元，增加 7.7%。二零二一年之每股中期盈利為 0.53 港元，二零二零年同期則為 0.49 港元。

經扣除除稅後集團投資物業之重估變動及物業發展權益之公允價值變動後，基於回顧期內未有新發展項目可入帳，故集團於二零二一年上半年之本公司股東應佔基礎純利大幅下降至 3.12 億港元，二零二零年同期則為 10.09 億港元，減少 69.1%。二零二一年之每股基礎中期淨盈利為 0.27 港元，二零二零年則為 0.86 港元。

董事會已宣佈派發二零二一年中期股息每股為 0.25 港元（二零二零年：0.24 港元）。中期股息將於二零二一年十二月一日（星期三）派付予於二零二一年十一月十六日（星期二）名列在本公司股東名冊上之股東。

市場概況及業務回顧

儘管香港仍受 COVID-19 疫情影響，由於港元和美元掛勾的關係，美國的量寬和低息的經濟政策亦帶動香港的住宅成交量於二零二一年上半年錄得顯著的升幅，而住宅樓價則拾級而上。

中國大陸的疫情在去年中已大致受控，於二零二一年上半年國內主要城市的住宅成交量和樓價亦錄得不同程度的增幅。

發展物業銷售

於香港，集團於二零二一年上半年並沒有新發展項目推出預售／銷售，所以僅繼續銷售其現有發展項目之餘下少量住宅單位。

於中國大陸，集團於回顧期內共有兩個項目預售，分別為於惠州之江灣南岸花園及於瀋陽之翠堤灣，銷售反應非常理想。

物業發展

於二零二一年六月三十日，集團可供發展之土地儲備之應佔總樓面面積（「總樓面面積」）約 3,600,000 平方米。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	9,640	48,200	—	100%	上蓋平頂工程已完成	2022 年中
高街	香港西營盤	住宅及商業	508	4,660	—	60%	建築圖則設計中	2024 年底
清水灣道	九龍牛池灣	住宅及商業	19,340	196,400	—	100%	補地價程序進行中	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	165,000	712,000	369,000	100%	第 5 期(總樓面面積約 240,000 平方米)地基工程進行中	第 5 期 2023 年/2024 年

在規劃及發展中之主要物業項目（續）

物業項目	地區/城市	用途	總地盤面積約數 (平方米)	總樓面面積約數 (平方米)	已入帳總樓面面積約數* (平方米)	集團所佔權益	項目進度	預計完工日期
中國大陸（續）								
翠堤灣 (瀋陽)	瀋陽市 瀋河區	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	607,000	100%	第3A期 (總樓面面積約 74,000平方米) 上蓋工程進行中	第3A期 2021年底/ 2022年
江灣南岸花園 (惠州)	惠州市 惠城區	住宅及商業	146,000	520,000	246,000	60%	第2期 (總樓面面積約 147,000平方米) 上蓋平頂工程 已完成	第2期 2021年底
山語湖 (佛山)	佛山市 南海區	住宅及商業	4,021,000	1,600,000	854,000	50%	第3期 (總樓面面積約 143,000平方米) 上蓋工程進行中	第3期 2022年
江灣城 (無錫)	無錫市 梁溪區	住宅及商業	69,000	365,000	111,000	100%	第3期 (總樓面面積約 73,000平方米) 地基工程進行中 第4期 (總樓面面積約 170,000平方米) 上蓋工程進行中	第3期及 第4期 2023年至 2025年
城市廣場 (天津)	天津市 河東區	住宅及商業	136,000	850,000	244,000	49%	第3A期 (總樓面面積約 300,000平方米) 上蓋工程進行中 第3B期 (總樓面面積約 280,000平方米) 地基工程進行中	第3A期 2023年 第3B期 2025年
楊浦 (上海)	上海市 楊浦區	住宅及商業	21,000	75,000	—	100%	總規劃進行中	2024年
介休 (山西)	介休市	住宅及商業	181,000	463,000	—	100%	總規劃進行中	2023年至 2026年

* 已入帳及已確認於財務報表之總樓面面積約數。

香港物業投資

於二零二一年首六個月，集團來自香港投資物業組合之總租金收入上升至 1.51 億港元，二零二零年同期則為 1.39 億港元，增加 8.6%。

金融投資

於二零二一年首六個月，集團來自金融投資業務之淨收益總額上升至 34,200,000 港元，較二零二零年同期之 23,300,000 港元增加 46.8%。

展望

於香港，集團計劃於本年底或明年初推出其全資擁有於將軍澳之發展項目預售，該項目共有 1,556 個住宅單位。

集團於西營盤高街擁有 60% 權益之住宅發展項目的規劃及設計正進行中，將於本年底前展開地盤平整工程。

於中國大陸，集團分別於惠州及瀋陽的兩個項目的新一期發展已經推出預售。

於惠州，江灣南岸花園第 2 期住宅發展項目的預售非常理想，接近售罄，餘下少量單位將會繼續出售，預期可於本年底前竣工驗收並交付予買家。

於瀋陽，翠堤灣第 3A 期住宅發展項目的預售反應理想，集團正繼續出售餘下單位，預期可於本年底前竣工驗收並交付予買家。

於無錫，江灣城第 4 期發展項目的上蓋工程正進行中，預計部分住宅單位將於二零二一年第四季度推出預售。

於上海，集團的市區重建項目已完成搬遷安置及拆卸工程，整體規劃及設計正進行中。

儘管集團於本年全年可入帳之發展項目不多，惟展望隨著於香港之將軍澳發展項目於明年完成，預計將於二零二二年為集團的盈利帶來滿意增長。

集團將繼續以謹慎和積極方向增加土地儲備，期望業務可有序及持續地擴大發展。

集團能夠一直穩步發展，全賴各位員工於過去多年的專業及忠誠投入，本人謹此表達謝意。

中期業績

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及二零二零年之比較數字如下：

綜合收益計算表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核) (重列)
持續經營業務			
營業收入	3	995,623	3,439,565
銷售成本		(169,547)	(1,760,773)
其他收入		21,501	32,219
其他淨支出	4(a)	(41,285)	(8,445)
折舊及攤銷		(11,484)	(15,056)
員工成本		(280,094)	(294,548)
銷售、推廣及分銷費用		(45,696)	(197,918)
其他經營費用		(59,099)	(94,384)
投資物業之公允價值變動		255,908	(331,022)
物業發展權益之公允價值變動		51,028	8,659
經營盈利		716,855	778,297
財務成本	4(b)	(18,337)	(95,508)
所佔聯營公司(虧損)/盈利		(5,344)	9,333
所佔合營企業(虧損)/盈利		(13,286)	19,862
除稅前盈利	4	679,888	711,984
所得稅	5	(57,537)	(186,115)
本期持續經營業務盈利		622,351	525,869
已終止經營業務			
本期已終止經營業務盈利	6	—	72,805
本期盈利		622,351	598,674

綜合收益計算表 (續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核) (重列)
下列人士應佔：			
公司股權持有人		619,289	575,369
非控股權益		3,062	23,305
本期盈利		622,351	598,674
公司股權持有人應佔：			
來自持續經營業務		619,289	523,830
來自已終止經營業務	6	–	51,539
		619,289	575,369
非控股權益應佔：			
來自持續經營業務		3,062	2,039
來自已終止經營業務	6	–	21,266
		3,062	23,305
每股盈利－基本及攤薄	7		
持續經營業務		0.53港元	0.45港元
已終止經營業務		–	0.04港元
		0.53港元	0.49港元

綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核) (重列)
本期盈利	<u>622,351</u>	<u>598,674</u>
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	50,663	(81,729)
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<u>38,723</u>	<u>(87,727)</u>
	<u>89,386</u>	<u>(169,456)</u>
本期全面收益總計	<u><u>711,737</u></u>	<u><u>429,218</u></u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	707,931	416,350
非控股權益	<u>3,806</u>	<u>12,868</u>
本期全面收益總計	<u><u>711,737</u></u>	<u><u>429,218</u></u>
公司股權持有人應佔 本期全面收益總計如下：		
來自持續經營業務	707,931	364,811
來自已終止經營業務	<u>—</u>	<u>51,539</u>
	<u><u>707,931</u></u>	<u><u>416,350</u></u>
非控股權益應佔 本期全面收益總計如下：		
來自持續經營業務	3,806	(8,398)
來自已終止經營業務	<u>—</u>	<u>21,266</u>
	<u><u>3,806</u></u>	<u><u>12,868</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	於二零二一年 六月三十日		於二零二零年 十二月三十一日	
		千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
投資物業			10,160,270		9,859,630
物業、機械及設備			283,923		291,529
物業發展權益	9		1,862,799		1,811,771
合營企業權益			2,076,359		2,067,652
聯營公司權益			1,501,406		1,527,988
其他財務資產			1,330,828		916,503
營業應收帳款及其他應收款	10		77,018		87,340
各項貸款	10		452,646		514,304
遞延稅項資產			37,501		37,409
			17,782,750		17,114,126
流動資產					
存貨			15,816,868		15,040,616
營業應收帳款及其他應收款	10		681,525		579,031
各項貸款	10		17,100		18,309
其他財務資產			104,003		105,671
應收關連公司款			220,000		—
應收合營企業款			112,883		112,883
現金及銀行結餘			2,427,299		1,133,841
			19,379,678		16,990,351

綜合財務狀況表 (續)

	附註	於二零二一年 六月三十日 千港元	千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	千港元 (經審核)
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	11	2,243,302		2,403,642	
應付合營企業款		482,527		477,046	
聯營公司貸款		47,615		47,075	
銀行貸款		5,945,254		5,747,849	
本期稅項		328,723		488,433	
		<u>9,047,421</u>		<u>9,164,045</u>	
流動資產淨值			<u>10,332,257</u>		<u>7,826,306</u>
資產總額減流動負債			<u>28,115,007</u>		<u>24,940,432</u>
非流動負債					
關連公司貸款		1,588,175		695,335	
銀行貸款		8,336,377		6,127,401	
遞延稅項負債		549,439		529,503	
			<u>10,473,991</u>		<u>7,352,239</u>
資產淨值			<u>17,641,016</u>		<u>17,588,193</u>
股本及儲備金					
股本		8,636,490		8,636,490	
儲備金		8,882,254		8,833,237	
公司股權持有人 應佔權益總額			<u>17,518,744</u>		<u>17,469,727</u>
非控股權益			<u>122,272</u>		<u>118,466</u>
權益總額			<u>17,641,016</u>		<u>17,588,193</u>

1 編製基準

公告中載有截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績並不構成本集團於本期的中期報告，惟此中期業績源自該中期報告。

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。

除預期於二零二一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二零二零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。

公告中載有有關截至二零二零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二零二零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，並於本集團之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。分類資產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，本集團已識別以下呈報分類。

持續經營業務：

- 物業發展分類（香港／中國內地）：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兩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。
- 其他業務分類：主要包括金融投資、提供財務服務、提供物業管理服務及財資營運之收入。

已終止經營業務：

- 物業發展分類（澳門）：發展及出售物業及物業發展權益。
- 石油業務分類：石油勘探及生產。

澳門之物業發展及石油業務已作出售及分類為已終止經營業務，有關資料載於附註6。

營業收入主要包括物業租金收入、物業銷售、物業發展權益收入、物業管理服務收入及利息收入。

呈報分類盈利經扣除物業發展權益及投資物業之公允價值變動、財務成本及總部及公司收入／支出之除稅前盈利。

呈報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)

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。

	截至二零二一年六月三十日止六個月				
	合計	物業發展		物業投資	其他 (備註1)
		香港	中國內地		
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
營業收入	995,623	217,655	268,919	151,170	357,879
呈報分類盈利	422,792	67,290	181,061	123,698	50,743
投資物業之公允價值變動	255,908	-	-	255,908	-
物業發展權益之公允價值變動	51,028	-	51,028	-	-
總部及公司支出	(31,503)				
財務成本	(18,337)				
除稅前盈利	679,888				
所佔聯營公司虧損	(5,344)	-	(5,344)	-	-
所佔合營企業虧損	(13,286)	-	(13,286)	-	-

備註1：

其他業務包括物業管理服務營業收入207,717,000港元(二零二零年六月三十日止六個月：196,304,000港元)及相關分類盈利7,211,000港元(二零二零年六月三十日止六個月：2,515,000港元)。

3 分類報告 (續)

分類業績及資產 (續)

	截至二零二零年六月三十日止六個月 (重列)									
	持續經營業務						已終止經營業務			
	合計	小計	物業發展				其他 (備註1)	物業發展		石油
			香港	中國內地	物業投資	澳門		石油		
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
營業收入	<u>3,730,856</u>	<u>3,439,565</u>	<u>2,528,261</u>	<u>405,493</u>	<u>139,068</u>	<u>366,743</u>	<u>291,291</u>	<u>280,000</u>	<u>11,291</u>	
呈報分類盈利/ (虧損)	1,448,577	1,236,972	987,327	15,383	155,532	78,730	211,605	283,795	(72,190)	
投資物業之公允價值變動	(331,022)	(331,022)	-	-	(331,022)	-	-	-	-	
物業發展權益之公允價值變動	(125,824)	8,659	-	8,659	-	-	(134,483)	(134,483)	-	
所佔合營企業投資物業之公允價值變動	(22,634)	(22,634)	-	-	(22,634)	-	-	-	-	
總部及公司支出	(84,483)	(84,483)	-	-	-	-	-	-	-	
財務成本	<u>(95,508)</u>	<u>(95,508)</u>	-	-	-	-	-	-	-	
除稅前盈利	<u>789,106</u>	<u>711,984</u>	-	-	-	-	<u>77,122</u>	-	-	
所佔聯營公司盈利	9,333	9,333	-	9,333	-	-	-	-	-	
所佔合營企業盈利	19,862	19,862	-	7,677	12,185	-	-	-	-	
石油生產資產及石油開採資產減值	(59,463)	-	-	-	-	-	(59,463)	-	(59,463)	

3 分類報告 (續)

分類業績及資產 (續)

	於二零二一年六月三十日				
	合計	物業發展			其他 (備註2)
		香港	中國內地	物業投資	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
呈報分類資產	34,606,137	6,617,039	15,489,591	10,180,916	2,318,591
遞延稅項資產	37,501				
現金及銀行結餘	2,427,299				
總部及公司資產	91,491				
資產總額	<u>37,162,428</u>				
聯營公司權益	1,501,406	–	1,499,865	–	1,541
合營企業權益及應收合營企業款	2,189,242	–	2,189,242	–	–

備註2：

其他業務包括物業管理服務之可呈報分類資產114,108,000港元（二零二零年十二月三十一日：103,627,000港元）。

	於二零二零年十二月三十一日				
	合計	物業發展			其他 (備註2)
		香港	中國內地	物業投資	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
呈報分類資產	32,836,459	6,211,195	14,775,842	9,884,136	1,965,286
遞延稅項資產	37,409				
現金及銀行結餘	1,133,841				
總部及公司資產	96,768				
資產總額	<u>34,104,477</u>				
聯營公司權益	1,527,988	–	1,526,447	–	1,541
合營企業權益及應收合營企業款	2,180,535	–	2,180,535	–	–

4 持續經營業務之除稅前盈利

持續經營業務之除稅前盈利經扣除／（計入）下列各項：

(a) 其他淨支出

其他淨支出主要為債務投資虧損撥備41,316,000港元（二零二零年六月三十日止六個月：7,077,000港元）。

(b) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
銀行貸款利息	112,007	189,306
關連公司貸款利息	3,183	17,861
減：撥充成本之數額	(96,853)	(111,659)
	<u>18,337</u>	<u>95,508</u>

(c) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
折舊及攤銷	11,527	15,056
利息收入	(97,438)	(85,040)
	<u>(85,911)</u>	<u>(70,000)</u>

5 所得稅

於綜合收益計算表來自持續經營業務之稅項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
本期稅項		(重列)
利得稅準備		
— 香港	39,253	169,420
— 香港以外	958	(1,438)
	<u>40,211</u>	<u>167,982</u>
土地增值稅	100	—
遞延稅項	17,226	18,133
	<u>57,537</u>	<u>186,115</u>

5 所得稅 (續)

二零二一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%（二零二零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%之累進稅率繳納土地增值稅。

6 已終止經營業務

於二零二零年八月十九日，董事會宣布派發特別股息，以實物方式分派公司股權持有人本集團持有之保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）股份。實物分派細節於附註8披露。

實物分派完成後，本集團將不再從事保利達資產擁有澳門之物業發展和石油業務。因此，該等業務被歸類已終止經營業務。

實物分派已於二零二零年十月三十日完成，本集團於澳門之物業發展及石油業務此後停止。

已終止經營業務之詳情如下：

	截至二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元
營業收入	291,291
銷售成本	(14,789)
其他收入	4,815
折舊及攤銷	(127)
員工成本	(5,259)
銷售、推廣及分銷費用	(2,251)
石油生產及開採資產減值	(59,463)
其他經營費用	(2,612)
投資物業之公允價值變動	(134,483)
除稅前盈利	77,122
所得稅	(4,317)
本期已終止經營業務盈利	<u>72,805</u>
下列人士應佔：	
公司股權持有人	51,539
非控股權益	<u>21,266</u>
	<u>72,805</u>

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

來自持續經營業務及已終止經營業務每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔盈利分別為619,289,000港元（二零二零年六月三十日止六個月：523,830,000港元）及無（二零二零年六月三十日止六個月：51,539,000港元）及期內已發行加權平均股數之1,176,631,296股（二零二零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

於二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
期末後宣派之中期股息每股0.25港元 (二零二零年六月三十日止六個月：0.24港元)	294,158	282,392

於二零二零年八月十九日，董事會宣布派發特別股息，基準按持有本公司每1股普通股股份，獲分派保利達資產2.67股普通股股份，以實物方式分派本集團持有之保利達資產股份。

於期末後宣派之中期股息並未於期末日確認為負債。

9 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」）簽訂之共同投資協議於惠州之物業發展權益。共同投資協議之資金安排及其他主要條款已披露於二零一三年十月三十日之公司通函內。

截至二零二一年六月三十日止六個月，保利達控股根據共同投資協議，就有關惠州之物業發展項目向本集團作出220,000,000港元（二零二零年六月三十日止六個月：保利達控股之一間全資附屬公司就有關澳門之物業發展項目作出280,000,000港元）之分派已於損益確認。

10 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：

	於二零二一年 六月三十日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
現期	682,406	734,786
少於三個月	25,447	37,076
三至六個月	4,500	5,587
超過六個月	12,979	7,943
營業應收帳款及各項貸款	725,332	785,392
公用事業及其他按金	20,755	21,749
預繳稅項	91,252	88,745
其他應收款及預付款	390,950	303,098
	1,228,289	1,198,984
代表：		
非流動資產	529,664	601,644
流動資產	698,625	597,340
	1,228,289	1,198,984

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，以便將任何與應收款及各項貸款有關之信貸風險減至最低。

11 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：

	於二零二一年 六月三十日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
未到期或活期	1,597,396	1,792,205
少於三個月	1,588	1,923
三至六個月	113	—
超過六個月	—	9
營業應付帳款	1,599,097	1,794,137
租務及其他按金	71,034	72,759
其他應付款及應計費用	277,852	300,661
合約負債－出售物業所收訂金	295,319	236,085
	2,243,302	2,403,642

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零二一年六月三十日集團之銀行貸款總額為14,282,000,000港元（二零二零年十二月三十一日：11,875,000,000港元），其中5,946,000,000港元須於一年內償還及8,336,000,000港元須於一年後償還。經計及2,427,000,000港元之現金及銀行結餘，集團於二零二一年六月三十日之銀行借貸淨額為11,855,000,000港元。於二零二一年六月三十日之結欠關連公司貸款為1,588,000,000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）於二零二一年六月三十日為75.5%（二零二零年十二月三十一日：65.5%）。資本負債比率預計將於二零二二年起香港將軍澳項目確認銷售後得以改善。

於期內，集團於香港項目之銷售及預售貢獻了現金流入約159,000,000港元。此外，集團亦錄得約175,000,000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，關連公司就江灣南岸花園（惠州）發展項目向集團宣告 220,000,000 港元之分派。

集團依然積極地從事於香港及中國內地之項目開發及於期內投入工程款合共約1,047,000,000港元。

集團之借貸一律按浮動息率基準進行安排。集團將緊密監察及管理利率波動風險，並將考慮於適當時候作出有關對沖安排。

就於各個中國內地項目之投資，集團面對人民幣匯率波動之風險。集團以從中國內地發展項目產生之人民幣收入及人民幣借貸將可作為自然對沖人民幣之匯率風險。

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

於二零二一年六月三十日，集團之承擔 22,000,000 港元主要為投資物業。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，14,552,000,000港元之物業及15,000,000港元之存款已抵押予銀行及保險公司，主要作為銀行授信及履約之保證。

或然負債

於二零二一年六月三十日，集團就附屬公司訂立之履約保證，已向財務機構作出36,000,000港元之擔保。

其他資料

審閱中期財務報告

本公司之審核委員會已審閱集團截至二零二一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。

遵守企業管治守則

於二零二一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二零二零年年報內披露。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於二零二一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。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二一年十一月十五日（星期一）至二零二一年十一月十六日（星期二）（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合資格獲派中期股息，所有過戶文件連同相關股票須於二零二一年十一月十二日（星期五）下午四時三十分（香港時間）前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，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製載有所需全面資料之二零二一年中期報告，並將於二零二一年九月底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，二零二一年八月十八日

於本公告日期，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。