

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)

二零二二年中期業績公告

摘要

- 集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核本公司股東應佔盈利下降至 1.52 億港元，二零二一年同期則為 6.19 億港元，減少 75%。
- 經扣除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以及金融投資之撥備及公允價值變動後，集團於二零二二年上半年之本公司股東應佔基礎盈利下降至 1.49 億港元，二零二一年同期則為 3.12 億港元，減少 52%。於回顧期內，基礎盈利大幅下降主要是由於發展項目之物業銷售確認入帳減少所致。二零二二年之每股基礎中期盈利為 0.13 港元，二零二一年則為 0.27 港元。
- 二零二二年之中期股息每股為 0.26 港元（二零二一年：0.25 港元）。

中期業績及股息

集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核本公司股東應佔盈利下降至 1.52 億港元，二零二一年同期則為 6.19 億港元，減少 75%。二零二二年之每股中期盈利為 0.13 港元，二零二一年同期則為 0.53 港元。

經扣除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以及金融投資之撥備及公允價值變動後，集團於二零二二年上半年之本公司股東應佔基礎盈利下降至 1.49 億港元，二零二一年同期則為 3.12 億港元，減少 52%。於回顧期內，基礎盈利大幅下降主要是由於發展項目之物業銷售確認入帳減少所致。二零二二年之每股基礎中期盈利為 0.13 港元，二零二一年則為 0.27 港元。

董事會已宣佈派發二零二二年中期股息每股為 0.26 港元（二零二一年：0.25 港元）。中期股息將於二零二三年一月四日（星期三）派付予於二零二二年十二月二十一日（星期三）名列在本公司股東名冊上之股東。

市場概況及業務回顧

於二零二二年二月下旬，俄烏爆發軍事衝突使原來受全球新冠疫情引致緊張的供應鏈情況急劇惡化，導致全球主要商品（包括石油產品）價格加劇升溫。

於二零二零年新冠疫情爆發初期，主要西方國家為應對疫情所帶來的經濟下滑影響，實行減息及加強量化寬鬆，疊加進取的財政政策，致使市場資金流動性過分充裕，驅使物價及資產價格加速上漲，現時需要通過大幅加息及收緊貨幣供應，以抗衡近四十年來最嚴重的通貨膨脹。

香港於二零二二年上半年，雖然本港加息步伐較美國緩慢，惟美息上升亦導致港元拆息跟隨持續上升，加上香港經歷了第五波疫情，住宅（不論一手或二手）市場的成交量有所放緩，價格上升亦受到抑制。

於中國大陸，由於全國對新冠疫情實行清零政策，主要城市因應疫情需進行間歇性封控，引致整體經濟增長受到負面影響。於二零二一年下半年對房地產實施的緊縮政策引致成交量及價格下滑，然而政策於過去數月已見逐步放寬並轉趨積極，期望能夠為現時疲弱的市場帶來支持。

發展物業銷售

於香港，集團於二零二二年首六個月主力預售將軍澳海茵莊園，該項目於二零二一年十月推出預售，市場反應理想，截至二零二二年六月底，已預售超過五百個單位，錄得累計預售額逾 33 億港元。

於中國大陸，截至二零二二年六月三十日止六個月，集團應佔預售／銷售總額逾人民幣 7.52 億元（約 8.79 億港元）。

物業發展

正如二零二二年五月二十日所公佈，本公司與一間關連公司訂立協議，據此，本公司有條件同意購買一間持有一個於珠海之物業發展項目（總地盤面積為38,416.01平方米，而合共總樓面面積（「總樓面面積」）為198,775.90平方米）之70%權益的公司之全部已發行股本，總代價為816,600,000港元。該地盤擬發展為由辦公大樓及商業裙樓組成的商業綜合項目。收購事項已於二零二二年七月二十五日完成，使集團得以持續擴充其土地儲備。

於二零二二年六月三十日，集團可供發展之土地儲備之應佔總樓面面積約 3,500,000 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	預計竣工日期
香港								
海茵莊園	新界將軍澳	住宅	9,600	48,200	—	100%	上蓋工程已完成待發出滿意紙	2022年
高街	香港西營盤	住宅及商業	500	4,700	—	60%	清拆工程進行中	2025年
清水灣道	九龍牛池灣	住宅及商業	22,400	201,000	—	100%	地盤平整工程進行中	2027年
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 2025年
翠堤灣（瀋陽）	瀋陽市 瀋河區	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	649,000	100%	第3A期（總樓面面積約74,000平方米）上蓋工程已完成	第3A期 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	335,000	60%	第3期（總樓面面積約96,000平方米）規劃進行中	第3期 2025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	預計竣工日期
中國大陸（續）								
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）內部裝修工程進行中	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）及第4期（總樓面面積約170,000平方米）上蓋工程進行中	第3期2023年；第4期2024年
城市廣場（天津）	天津市河東區	住宅及商業	136,000	850,000	247,000	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2022年/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%	總規劃設計進行中	2026年
介休（山西）	介休市	住宅及商業	181,000	463,000	—	100%	第1A期（總樓面面積約88,000平方米）上蓋工程進行中	2023年至2026年
亨達廣場（珠海）#	香洲區珠海市	商業、辦公及酒店式辦公	38,000	199,000	—	70%	第1期（總樓面面積約66,000平方米）地基工程進行中	2026年

* 已入帳及已確認於財務報表之總樓面面積約數。

收購事項已於二零二二年七月完成，而此項目的發展是根據共同投資的協議。

香港物業投資

於二零二二年首六個月，集團來自香港投資物業組合之總租金收入輕微下降至 1.48 億港元，二零二一年同期則為 1.51 億港元，減少 2.0%。

金融投資

於二零二二年首六個月，集團來自金融投資業務之利息收入總額上升至 107,000,000 港元，較二零二一年同期之 77,000,000 港元增加 39.0%。

展望

於香港，預期二零二二年下半年的地產市道或將受到息口持續上升所影響，然而，注意到最近市場上推出的數個大型新發展項目均受到市場追捧，反應理想，亦足證香港住宅市場的承接力仍強韌。

集團全資擁有於將軍澳之住宅發展項目海茵莊園已於二零二二年初取得入伙紙，預計將於下半年取得滿意紙，隨後即交付予買家。此發展項目將成為集團本年度重要的收益來源。

集團於西營盤高街擁有 60%權益之住宅及商業發展項目之清拆工程正進行中，預計將於二零二二年第四季度展開地基工程，最快將於二零二三年推出預售。

就位於牛池灣之清水灣道項目之換地程序已於二零二二年一月完成，部分地盤平整工程亦經已展開。該項目位置優越，毗鄰港鐵彩虹站，集團擬發展該商住綜合項目為具規模並齊集飲食及娛樂之購物中心以及五棟高級現代化之住宅大廈。

於中國大陸，惠州的江灣南岸花園第 3 期住宅發展項目正進行規劃審批。

集團於佛山和天津的發展項目（分別名為山語湖及城市廣場）於年內仍繼續預售其餘下之單位，預計山語湖第 3 期發展項目將於年內竣工，而城市廣場第 3A 期發展項目則預計將於二零二二年／二零二三年竣工。

於上海，集團的重建項目之整體規劃設計正進行中。

於山西介休，集團的第 1A 期發展項目之上蓋工程現正進行。

於瀋陽，翠堤灣第 3A 期發展項目餘下之小部分預計將於二零二二年第四季度竣工，而已售之住宅單位將會交付予買家。江灣城第 5 期發展項目的地基工程現正進行。

於無錫，江灣城第 3 期及第 4 期發展項目正同時進行上蓋工程，而第 3 期發展項目已於二零二二年第二季度推出預售。

預計於瀋陽及無錫的發展項目將於二零二三年及二零二四年陸續為集團帶來收益。

整體而言，集團於香港及中國大陸的土地儲備無論於位置還是成本價格上均具競爭力。如無任何不可預見的情況下，集團的充足土地儲備，冀於未來數年，為集團的業績帶來滿意的貢獻。

本人謹此對董事會同寅的鼎力支持及竭盡所能之員工深表謝忱。

中期業績

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及二零二一年之比較數字如下：

綜合收益計算表

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
營業收入	3	723,624	995,623
銷售成本		(137,202)	(169,547)
其他收入		29,808	21,501
其他淨支出	4(a)	(60,629)	(41,285)
折舊及攤銷		(10,547)	(11,484)
員工成本		(321,451)	(280,094)
銷售、推廣及分銷費用		(22,600)	(45,696)
其他經營費用		(48,934)	(59,099)
投資物業之公允價值變動		35,674	255,908
物業發展權益之公允價值變動		2,684	51,028
經營盈利		190,427	716,855
財務成本	4(b)	(19,070)	(18,337)
所佔聯營公司盈利／(虧損)		7,510	(5,344)
所佔合營企業虧損		(5,785)	(13,286)
除稅前盈利	4	173,082	679,888
所得稅	5	(19,274)	(57,537)
本期盈利		153,808	622,351
下列人士應佔：			
公司股權持有人		152,208	619,289
非控股權益		1,600	3,062
本期盈利		153,808	622,351
每股盈利			
基本及攤薄	6	0.13港元	0.53港元

綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
本期盈利	<u>153,808</u>	<u>622,351</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	(232,036)	50,663
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<u>(149,740)</u>	<u>38,723</u>
	<u>(381,776)</u>	<u>89,386</u>
本期全面收益總計	<u>(227,968)</u>	<u>711,737</u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	(226,632)	707,931
非控股權益	<u>(1,336)</u>	<u>3,806</u>
本期全面收益總計	<u>(227,968)</u>	<u>711,737</u>

綜合財務狀況表

		於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
投資物業		13,425,340	13,479,600
物業、機械及設備		262,556	272,092
物業發展權益	8	1,872,714	1,870,030
合營企業權益		2,019,850	2,111,642
聯營公司權益		1,425,492	1,486,033
其他財務資產		61,263	445,036
營業應收帳款及其他應收款	9	195,714	77,018
各項貸款	9	312,042	373,030
遞延稅項資產		53,169	49,665
		19,628,140	20,164,146
流動資產			
存貨		26,285,289	26,041,755
營業應收帳款及其他應收款	9	674,188	674,711
各項貸款	9	12,962	13,699
其他財務資產		456,313	66,892
應收合營企業款		112,883	112,883
現金及銀行結餘		1,206,927	1,043,140
		28,748,562	27,953,080

綜合財務狀況表 (續)

	附註	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 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	4,565,568	11,720,094
應付合營企業款		477,905	491,071
聯營公司貸款		46,329	48,458
銀行貸款		12,866,998	2,053,727
本期稅項		136,800	315,538
		<u>18,093,600</u>	<u>14,628,888</u>
流動資產淨值		<u>10,654,962</u>	<u>13,324,192</u>
資產總額減流動負債		30,283,102	33,488,338
非流動負債			
關連公司貸款		1,360,052	1,199,073
銀行貸款		10,177,157	12,648,339
遞延稅項負債		570,107	566,492
		<u>12,107,316</u>	<u>14,413,904</u>
資產淨值		<u>18,175,786</u>	<u>19,074,434</u>
股本及儲備金			
股本		8,636,490	8,636,490
儲備金		9,419,286	10,316,598
公司股權持有人應佔權益總額		<u>18,055,776</u>	<u>18,953,088</u>
非控股權益		<u>120,010</u>	<u>121,346</u>
權益總額		<u>18,175,786</u>	<u>19,074,434</u>

1 編製基準

公告中載有截至二零二二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。

除預期於二零二二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二零二一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二零二一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二零二一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。

- 香港會計準則第16條「物業、廠房及設備：達到預定用途前之價款」之修訂
- 香港會計準則第37條「撥備、或然負債及或然資產；虧損性合約—履行合約的成本」之修訂

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。

- 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：主要包括提供物業管理服務、金融投資、提供財務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、物業發展權益收入、物業管理服務收入及利息收入。

呈報分類盈利乃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。

(a) 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。

	截至二零二二年六月三十日止六個月				
	合計	物業發展			其他 (備註 1) 千港元
		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	
營業收入	723,624	28,900	132,378	148,334	414,012
呈報分類盈利／(虧損)	189,709	(1,441)	(7,902)	110,267	88,785
投資物業之公允價值變動	35,674	—	—	35,674	—
物業發展權益之公允價值變動	2,684	—	2,684	—	—
總部及公司支出	(35,915)	—	—	—	—
財務成本	(19,070)	—	—	—	—
除稅前盈利	173,082	—	—	—	—
所佔聯營公司盈利	7,510	—	7,377	—	133
所佔合營企業虧損	(5,785)	—	(5,785)	—	—

備註 1：

其他業務包括物業管理服務及金融投資營業收入分別為241,348,000港元及106,791,000港元（二零二一年六月三十日止六個月：207,717,000港元及77,162,000港元）及相關分類盈利分別為10,200,000港元及78,131,000港元（二零二一年六月三十日止六個月：7,211,000港元及34,174,000港元）。

3 分類報告 (續)

(a) 分類業績及資產 (續)

	截至二零二一年六月三十日止六個月				
	合計	物業發展			其他 (備註 1)
		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	
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)	–	–
	於二零二二年六月三十日				
	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	46,992,640	16,507,919	15,766,310	13,458,225	1,260,186
遞延稅項資產	53,169	–	–	–	–
現金及銀行結餘	1,206,927	–	–	–	–
總部及公司資產	123,966	–	–	–	–
資產總額	48,376,702	–	–	–	–
聯營公司權益	1,425,492	–	1,424,405	–	1,087
合營企業權益及應收合營企業 款	2,132,733	–	2,132,733	–	–

備註 2 :

其他業務包括物業管理服務及金融投資之可呈報分類資產分別為132,025,000港元及517,576,000港元（二零二一年十二月三十一日：106,439,000港元及511,928,000港元）。

3 分類報告 (續)

(a) 分類業績及資產 (續)

	於二零二一年十二月三十一日				
	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	46,935,391	16,267,554	15,878,554	13,496,872	1,292,411
遞延稅項資產	49,665				
現金及銀行結餘	1,043,140				
總部及公司資產	89,030				
資產總額	48,117,226				
聯營公司權益	1,486,033	–	1,485,079	–	954
合營企業權益及 應收合營企業款	2,224,525	–	2,224,525	–	–

4 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除／(計入)下列各項金額：

(a) 其他淨支出

其他淨支出主要為其他財務資產之撥備及公允價值虧損35,593,000港元(二零二一年六月三十日止六個月：42,984,000港元)。

(b) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行貸款利息	160,056	112,007
關連公司貸款利息	9,617	3,183
減：撥充成本之數額	(150,603)	(96,853)
	19,070	18,337

(c) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
折舊及攤銷	10,636	11,527
利息收入	(120,831)	(97,438)

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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	8,853	39,253
— 香港以外	—	958
	8,853	40,211
土地增值稅	—	100
遞延稅項	10,421	17,226
	19,274	57,537

二零二二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%（二零二一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 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152,208,000港元（二零二一年六月三十日止六個月：619,289,000港元）及期內已發行加權平均股數之1,176,631,296股（二零二一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

於二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
期末後宣派之中期股息每股0.26港元 （二零二一年六月三十日止六個月：0.25港元）	305,924	294,158

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。

二零二二年六月三十日止六個月，保利達控股根據共同投資協議，就有關惠州市之物業發展項目向本集團作出之分派：無（二零二一年六月三十日止六個月：220,000,000港元）已確認於損益內。

9 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：

	於二零二二年 六月三十日 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 千港元
現期	535,288	582,432
少於三個月	56,391	40,060
三至六個月	6,462	5,230
超過六個月	15,423	11,930
	<hr/>	<hr/>
營業應收帳款及各項貸款	613,564	639,652
公用事業及其他按金	101,084	19,068
預繳稅項	122,859	92,610
其他應收款及預付款	357,399	387,128
	<hr/>	<hr/>
	1,194,906	1,138,458
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
代表：		
非流動資產	507,756	450,048
流動資產	687,150	688,410
	<hr/>	<hr/>
	1,194,906	1,138,458
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零二二年六月三十日，公用事業及其他按金包括支付予保利達控股就建議收購保利達控股之一間全資附屬公司之全部股份為81,660,000港元之按金（二零二一年十二月三十一日：無）。本次收購之詳情已於二零二二年六月二十九日本公司之公告中披露。本次收購建議已於二零二二年七月二十日之股東特別大會獲得股東之批准。

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。

10 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：

	於二零二二年 六月三十日 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 千港元
未到期或活期	2,008,170	10,897,687
少於三個月	2,209	8,384
三至六個月	–	40
超過六個月	15	–
	<hr/>	<hr/>
營業應付帳款	2,010,394	10,906,111
租務及其他按金	72,261	73,712
其他應付款及應計費用	941,501	295,071
合約負債 – 出售物業所收訂金	1,541,412	445,200
	<hr/>	<hr/>
	4,565,568	11,720,094

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零二二年六月三十日集團之銀行貸款總額為 23,044,000,000 港元（二零二一年十二月三十一日：14,702,000,000 港元），其中 12,867,000,000 港元須於一年內償還及 10,177,000,000 港元須於一年後償還。經計及 1,207,000,000 港元之現金及銀行結餘，集團於二零二二年六月三十日之銀行借貸淨額為 21,837,000,000 港元。於二零二二年六月三十日之結欠關連公司貸款為 1,360,000,000 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除以本公司股東應佔權益之基準計算）於二零二二年六月三十日為 128.5%（二零二一年十二月三十一日：78.4%）。資本負債比率顯著上升主要由於接納位於香港牛池灣清水灣道 35 號土地之換地要約所繳付 9,658,000,000 港元之補地價。資本負債比率預計將於二零二二年下半年起香港將軍澳項目海茵莊園確認銷售後得以逐步改善。

於期內，集團於香港項目之預售及銷售貢獻了現金流入約 1,008,000,000 港元。此外，集團亦錄得約 284,000,000 港元之現金流入，主要為中國內地各個物業發展之預售及銷售款。

於二零二二年五月二十日，集團就有關收購一間持有一個於珠海物業發展項目之 70% 權益的公司之全部已發行股本與本公司之一間關連公司保利達控股國際有限公司訂立協議，代價為 817,000,000 港元。81,700,000 港元之訂金已於二零二二年六月繳付而該收購事項已於二零二二年七月下旬經獨立股東批准並且完成。

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 885,000,000 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／銷售款項所得，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

於二零二二年六月三十日，集團之承擔 22,000,000 港元主要為投資物業。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，28,046,000,000 港元之物業及 18,000,000 港元之按金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

於二零二二年六月三十日，集團就附屬公司訂立之履約保證，已向財務機構作出 30,000,000 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二零二二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

於二零二二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」）附錄十四第二部分所載的所有守則條文，惟守則條文第 C.2.1 條除外，其闡釋如下：

守則條文第 C.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，其偏離守則條文（編號為第 A.2.1 條載於於二零二一年十二月三十一日止年度內生效之上市規則附錄十四）之原因已於二零二一年年報內披露。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於二零二二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

本公司將於二零二二年十二月二十日（星期二）至二零二二年十二月二十一日（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股息，所有過戶文件連同相關股票須於二零二二年十二月十九日（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，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二零二二年中期報告，並將於二零二二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，二零二二年八月十七日

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、David John Shaw 先生及徐嘉文先生。