

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)

### 截至二零二二年十二月三十一日止年度之 全年業績

#### 摘要

- 經扣除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公允價值變動後，集團於二零二二年之本公司股東應佔基礎盈利上升至 11.07 億港元，較二零二一年之 6.42 億港元增加 72.4%。二零二二年之每股基礎盈利為 0.94 港元，而二零二一年則為 0.55 港元。
- 由於在香港之投資物業之淨公允價值收益顯著減少，集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔盈利為 12.15 億港元，較二零二一年之 22.09 億港元減少 45.0%。
- 建議末期股息每股 0.57 港元。二零二二年之全年股息每股為 0.83 港元。

#### 集團業績及股息

經扣除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公允價值變動後，集團於二零二二年之本公司股東應佔基礎盈利上升至 11.07 億港元，較二零二一年之 6.42 億港元增加 72.4%。二零二二年之每股基礎盈利為 0.94 港元，而二零二一年則為 0.55 港元。由於在香港之投資物業之淨公允價值收益顯著減少，集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔盈利為 12.15 億港元，較二零二一年之 22.09 億港元減少 45.0%。

董事會建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.57 港元（二零二一年：0.57 港元），連同二零二二年中期股息每股 0.26 港元（二零二一年：0.25 港元），二零二二年之全年股息每股為 0.83 港元（二零二一年：0.82 港元）。

待股東於二零二三年股東週年大會（「二零二三年股東週年大會」）上批准後，末期股息將於二零二三年七月五日（星期三）派付予於二零二三年六月二十日（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

新冠疫情已持續三年，加上二零二二年初爆發俄烏戰爭，令全球的供應鏈產生巨變，主要商品價格及服務成本大幅上漲，通貨膨脹急劇上升。全球各主要經濟體（中國大陸除外）都被迫大幅加息，以緩和通脹壓力。美國聯儲局於二零二二年內加息七次合共 4.25%，加息對全球經濟、資產價格尤其是本港樓市帶來巨大的負面衝擊。

由於港元與美元掛勾的關係，香港銀行同業拆息亦跟隨美息上升，於年內曾最高攀升至 5% 以上，加上為應對第五波疫情而實施的防疫措施及旅遊限制，進一步影響香港的經濟活動，拖累其房地產市道表現。根據差餉物業估價署公佈之數據，二零二二年全年住宅樓價下跌超過 15%，終止連續十三年之升勢，而成交量亦見萎縮。

猶幸香港政府於年底大幅放寬各項防疫措施與取消多項入境及隔離限制，於二零二三年初亦恢復中港通關正常化，帶動香港住宅樓宇交投量轉趨活躍，售價亦見回穩。

## 發展物業銷售

於香港，集團於將軍澳名為海茵莊園之全資擁有高尚住宅發展項目經已竣工並於二零二二年十月取得滿意紙，隨後陸續交付住宅單位予買家。於二零二二年十二月三十一日，海茵莊園已售出超過 520 個住宅單位，總銷售收益約 30 億港元於回顧年內確認入帳。

於中國大陸，截至二零二二年十二月三十一日止年度，集團來自發展項目之應佔預售／銷售總額約人民幣 20 億元。

## 物業發展

於回顧年內，本公司向一間關連公司收購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。收購事項已於二零二二年七月二十五日完成，使集團得以補充其於中國大陸之優質土地儲備。

於二零二二年十二月三十一日，集團可供發展之土地儲備之應佔總樓面面積約 3,400,000 平方米。集團在規劃及發展中之主要物業項目如下：

### 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
<b>香港</b>								
高街	香港西營盤	住宅及商業	500	4,700	—	60%	地基工程進行中	2025 年 / 2026 年
清水灣道	九龍牛池灣	住宅及商業	22,400	201,000	—	100%	地基工程進行中	2026 年至 2028 年
<b>中國大陸</b>								
江灣城 (瀋陽)	瀋陽市渾南新區	住宅及商業	165,000	712,000	370,000	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	663,000	100%	隨後發展之圖則修改進行中	有待落實
江灣南岸花園 (惠州)	惠州市惠城區	住宅及商業	146,000	520,000	357,000	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 / 2026 年
山語湖 (佛山)	佛山市南海區	住宅及商業	4,021,000	1,600,000	967,000	50%	第 5 期 (總樓面面積約 83,000 平方米) 規劃設計中	第 5 期 2024 年 / 2025 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

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
<b>中國大陸 (續)</b>								
城市廣場 (天津)	天津市河東區	住宅及商業	136,000	850,000	435,000	49%	第 3A 期之辦公大樓 (總樓面面積約 60,000 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	住宅及商業辦公	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) 地基工程已完成	第 1A 期 2026 年
亨達廣場 (珠海)	珠海市香洲區	商業、辦公及酒店式辦公	38,000	194,000	—	70%	第 1 期 (總樓面面積約 62,000 平方米) 地基工程進行中	第 1 期 2025 年 / 2026 年

\* 已入帳及已確認於財務報表之總樓面面積約數。

附註：於香港名為海茵莊園的物業項目，已於回顧年內竣工。

### 物業投資

儘管截至二零二二年十二月三十一日止年度，集團來自香港投資物業組合之總租金收入輕微下降至 3.01 億港元，較二零二一年之 3.03 億港元減少 0.7%，然而，該組合於回顧年內之整體出租率仍能逐步上升，令人欣慰。

### 金融投資

截至二零二二年十二月三十一日止年度，集團來自金融投資業務之利息收入及股息收入總額上升至 159,000,000 港元，較二零二一年之 99,000,000 港元增加 60.6%。

## 展望

鑒於肆虐全球三年的新冠病毒已日趨溫和，各國先後通關及生活復常。中國大陸及本港對外亦重啟大門，有效帶動本港經濟重現活力，將對樓市有積極的正面作用。此外，中國設定二零二三年國內生產總值增長目標為5%左右，並預計推出更多措施以振興經濟及支持樓市。

預料二零二三年底至二零二四年初，美國的通脹率將會緩和，利率有機會見頂回落，對本港經濟及其樓市將更為有利。

於香港，集團全資擁有於將軍澳之住宅發展項目海茵莊園已於去年落成，並將於二零二三年主力銷售其約 1,000 個未售住宅單位。

集團於西營盤高街擁有60%權益之商住發展項目之地基工程正進行中，預計最快將於二零二三年第三季度推出預售。

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，而地基及土力工程正進行中。該項目位置優越，將會無縫連接地鐵彩虹站，集團擬發展該項目為齊集飲食及娛樂之購物中心及五棟高級現代化之高層住宅，為集團未來於九龍東具規模之旗艦項目。

於中國大陸，惠州的江灣南岸花園第 3 期住宅發展項目之規劃已進入最後階段，期望於本年內動工興建。

於瀋陽，江灣城第 5 期發展項目之地基工程現正進行。

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，預計分別將於二零二三年及二零二四年竣工。

集團於佛山和天津的合資發展項目（分別名為山語湖及城市廣場）將於年內仍繼續預售其餘下之單位。山語湖第 5 期發展項目已開始規劃設計。而城市廣場第 3A 期發展項目之辦公大樓正進行上蓋工程，並預計第 3A 期發展項目將於二零二三年竣工；至於第 3B 期發展項目則正進行地基工程。

於上海，集團的重建項目之地基工程將於未來數月動工。

於山西介休，集團的第 1A 期發展項目之地基工程經已完成。

於珠海，亨達廣場第 1 期發展項目之地基工程預計將於二零二三年上半年完成，並將於下半年展開上蓋工程。

儘管中國大陸及香港於過去一年之地產價格有所回落，惟以現時的市場價格而言，集團的整體土地儲備仍穩具競爭優勢。

在無不可預見的情況下，集團於香港之發展項目海茵莊園（已落成）及清水灣道項目（在建中）將於未來數年為集團帶來主要的盈利收入。

本人謹此對董事會同寅在期內提供的寶貴意見、鼎力支持、以及全體員工盡心盡責的工作表現，深表謝忱。

## 綜合業績

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零二一年之比較數字如下：

### 綜合收益計算表

截至二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
營業收入	3	4,581,905	2,050,388
銷售成本		(1,644,255)	(533,028)
其他收入		60,601	74,930
其他淨支出	4(a)	(457,522)	(979,034)
折舊及攤銷		(21,464)	(22,837)
員工成本		(614,251)	(595,016)
銷售、推廣及分銷費用		(188,302)	(145,716)
其他經營費用		(130,117)	(96,281)
投資物業之公允價值變動		200,333	2,585,549
物業發展權益之公允價值變動		420	58,259
<b>經營盈利</b>		<b>1,787,348</b>	<b>2,397,214</b>
財務成本	4(b)	(96,309)	(41,825)
所佔聯營公司虧損		(56,048)	(7,946)
所佔合營企業盈利／（虧損）		11,688	(12,177)
<b>除稅前盈利</b>	4	<b>1,646,679</b>	<b>2,335,266</b>
所得稅	5	(436,803)	(125,212)
<b>本年度盈利</b>		<b>1,209,876</b>	<b>2,210,054</b>
下列人士應佔：			
公司股權持有人		1,214,934	2,209,081
非控股權益		(5,058)	973
<b>本年度盈利</b>		<b>1,209,876</b>	<b>2,210,054</b>
每股盈利			
基本及攤薄	6	1.03港元	1.88港元

## 綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度盈利	<u>1,209,876</u>	<u>2,210,054</u>
本年度其他全面收益		
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	(430,524)	129,515
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<u>(340,190)</u>	<u>99,744</u>
	<u>(770,714)</u>	<u>229,259</u>
本年度全面收益總計	<u><b>439,162</b></u>	<u><b>2,439,313</b></u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	449,101	2,436,433
非控股權益	<u>(9,939)</u>	<u>2,880</u>
本年度全面收益總計	<u><b>439,162</b></u>	<u><b>2,439,313</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

		二零二二年		二零二一年	
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業			<b>13,618,270</b>		13,479,600
物業、機械及設備			<b>252,609</b>		272,092
物業發展權益	8		<b>1,997,849</b>		1,870,030
合營企業權益			<b>1,954,153</b>		2,111,642
聯營公司權益			<b>1,294,496</b>		1,486,033
其他財務資產			<b>285,794</b>		445,036
營業應收帳款及其他應收款	9		<b>112,133</b>		77,018
各項貸款	9		<b>244,002</b>		373,030
遞延稅項資產			<b>36,569</b>		49,665
			<b>19,795,875</b>		20,164,146
<b>流動資產</b>					
存貨		<b>25,549,725</b>		26,041,755	
物業發展權益	8	<b>689,201</b>		–	
營業應收帳款及其他應收款	9	<b>691,303</b>		674,711	
各項貸款	9	<b>18,617</b>		13,699	
其他財務資產		<b>43,610</b>		66,892	
應收合營企業款		<b>112,883</b>		112,883	
現金及銀行結餘		<b>864,590</b>		1,043,140	
		<b>27,969,929</b>		27,953,080	

## 綜合財務狀況表（續）

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年		二零二一年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>流動負債</b>					
營業應付帳款及其他應付款	10	3,692,787		11,720,094	
應付合營企業款		560,374		491,071	
聯營公司貸款		44,353		48,458	
銀行貸款		14,488,973		2,053,727	
本期稅項		404,345		315,538	
		<u>19,190,832</u>		<u>14,628,888</u>	
<b>流動資產淨值</b>			<u>8,779,097</u>		<u>13,324,192</u>
<b>資產總額減流動負債</b>			<u>28,574,972</u>		<u>33,488,338</u>
<b>非流動負債</b>					
關連公司貸款		2,090,754		1,199,073	
銀行貸款		7,371,180		12,648,339	
遞延稅項負債		577,339		566,492	
			<u>10,039,273</u>		<u>14,413,904</u>
<b>資產淨值</b>			<u><u>18,535,699</u></u>		<u><u>19,074,434</u></u>
<b>股本及儲備金</b>					
股本		8,636,490		8,636,490	
儲備金		9,789,095		10,316,598	
<b>公司股權持有人應佔權益總額</b>		<b>18,425,585</b>		<b>18,953,088</b>	
<b>非控股權益</b>		<b>110,114</b>		<b>121,346</b>	
<b>權益總額</b>		<b><u><u>18,535,699</u></u></b>		<b><u><u>19,074,434</u></u></b>	

## 附註

### 1 編製基準

本財務報表已按照香港會計師公會頒佈所有適用之香港財務報告準則，其集合條例包括所有由香港會計師公會頒佈適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋、香港公認會計原則的規定編製及符合香港公司條例之適用規定。本財務報表亦同時符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）披露規定。

公佈中載有有關截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之財務資料，並不構成本公司於該等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。香港公司條例（第622章）第436條規定披露的此等法定財務報表的進一步資料如下：

按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已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，及將於適當時間遞交截至二零二二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兩個年度之財務報表作出匯報。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的情況下以強調的方式提醒須注意之事項；亦未載有公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條所指的聲明。

香港會計師公會已頒佈數項香港財務報告準則修訂，此等新準則於本集團之本會計期間首次適用或可提早採納。有關本集團本年度及往年度因首次採納此等發展而導致會計政策之變動載於本財務報表附註2。

### 2 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈數項香港財務報告準則修訂，並於本集團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。由於物業發展部分對本集團之重要性，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。

### 3 分類報告 (續)

#### (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年度之資源分配及評估分類表現之分類呈報資料。

	二零二二年				
	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	<b>4,581,905</b>	<b>3,234,792</b>	<b>275,449</b>	<b>300,681</b>	<b>770,983</b>
呈報分類盈利／(虧損)	1,605,355	1,671,309	(263,380)	223,878	(26,452)
投資物業之公允價值變動	200,333	–	–	200,333	–
物業發展權益之公允價值變動	420	–	420	–	–
總部及公司支出	(63,120)	–	–	–	–
財務成本	(96,309)	–	–	–	–
除稅前盈利	<b>1,646,679</b>	–	–	–	–
所佔聯營公司虧損	(56,048)	–	(55,095)	–	(953)
所佔合營企業盈利	11,688	–	11,688	–	–
利息收入	187,743	–	–	–	187,743
折舊及攤銷	(21,464)	–	–	–	(21,464)

*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459,061,000港元及158,761,000港元(二零二一年：409,041,000港元及98,794,000港元)及相關分類盈利／(虧損)分別為32,286,000港元及(80,226,000港元)(二零二一年：4,278,000港元及(970,138,000港元))。

### 3 分類報告 (續)

#### (a) 分類業績及資產 (續)

	二零二一年				
	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	2,050,388	465,844	609,842	302,979	671,723
呈報分類(虧損)/盈利	(206,150)	178,564	278,357	281,155	(944,226)
投資物業之公允價值變動	2,585,549	–	–	2,585,549	–
物業發展權益之公允價值變動	58,259	–	58,259	–	–
總部及公司支出	(60,567)				
財務成本	(41,825)				
除稅前盈利	2,335,266				
所佔聯營公司虧損	(7,946)	–	(7,359)	–	(587)
所佔合營企業虧損	(12,177)	–	(12,177)	–	–
利息收入	139,674	–	–	–	139,674
折舊及攤銷	(22,837)	–	–	–	(22,837)

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團於中國內地物業發展分類中已確認總金額220,000,000港元之物業發展權益分派，其金額超過本集團營業收入之10%。

### 3 分類報告 (續)

#### (a) 分類業績及資產 (續)

	二零二二年				
	合計	物業發展		物業投資	其他 (備註2)
		香港	中國內地		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
呈報分類資產	46,773,407	15,551,966	16,592,004	13,637,350	992,087
遞延稅項資產	36,569				
現金及銀行結餘	864,590				
總部及公司資產	91,238				
資產總額	<b>47,765,804</b>				
聯營公司權益	1,294,496	–	1,294,496	–	–
合營企業權益及 應收合營企業款	2,067,036	–	2,067,036	–	–
	二零二一年				
	合計	物業發展		物業投資	其他 (備註2)
		香港	中國內地		
	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	<b>48,117,226</b>				
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	–	–

#### 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123,351,000港元及329,404,000港元(二零二一年: 106,439,000港元及511,928,000港元)。

### 3 分類報告 (續)

#### (b) 地域資料

下表載列有關(i)本集團銷售予對外客戶之營業收入及(ii)本集團非流動資產(財務資產及遞延稅項資產除外)所在地區之資料。客戶所在地區按所提供服務或貨物送達所在地點劃分。非流動資產所在地區按資產實際所在地點劃分，而聯營公司及合營企業權益則以營運所在地點劃分。

	營業收入		非流動資產	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港(註冊地)	4,143,297	1,331,372	13,868,134	13,749,289
中國內地	281,078	621,097	3,251,394	3,600,078
其他	157,530	97,919	–	–
	<u>4,581,905</u>	<u>2,050,388</u>	<u>17,119,528</u>	<u>17,349,367</u>

除以上之非流動資產外，本集團位於中國內地之物業發展權益為：1,997,849,000港元(二零二一年：1,870,030,000港元)。

#### 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減值及公允價值虧損92,540,000港元（二零二一年：1,076,700,000港元），存貨減值206,369,000港元（二零二一年：無）及債務證券重新計量149,564,000港元（二零二一年：無），並抵銷應計建築成本撥回：無（二零二一年：95,169,000港元）。

##### (b) 財務成本

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行貸款利息	542,710	249,294
關連公司貸款利息	59,827	9,197
減：撥充成本之數額	(506,228)	(216,666)
	<u>96,309</u>	<u>41,825</u>

##### (c) 其他項目

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
折舊及攤銷	21,464	22,837
利息收入	(187,743)	(139,674)
員工成本	614,251	595,016
員工成本總額	633,306	622,664
減：撥充成本之數額	(19,055)	(27,648)
	<u>614,251</u>	<u>595,016</u>

## 5 所得稅

列於綜合收益計算表內之稅項如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>本期稅項</b>		
利得稅準備		
— 香港	312,034	78,504
— 香港以外	48,038	9,748
	<b>360,072</b>	88,252
土地增值稅	32,919	18,926
遞延稅項	43,812	18,034
	<b>436,803</b>	125,212

香港利得稅乃根據本年度預計應課稅之盈利按課稅率16.5%（二零二一年：16.5%）計算。

香港以外之稅項乃根據現時應用於相關區域之年度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1,214,934,000港元(二零二一年：2,209,081,000港元)及年內已發行加權平均股數之1,176,631,296股(二零二一年：1,176,631,296股)普通股計算。

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度內，本公司並無攤薄性潛在股份。

## 7 股息

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
宣派及已派付之中期股息每股0.26港元 (二零二一年：0.25港元)	305,924	294,158
報告期末擬派之末期股息每股0.57港元 (二零二一年：0.57港元)	670,680	670,680
	<b>976,604</b>	<b>964,838</b>

於年結後宣派之末期股息並未於十二月三十一日確認為負債。

## 8 物業發展權益

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日	1,870,030	1,811,771
分派	–	(220,000)
於損益內確認之公允價值變動	420	278,259
淨公允價值變動	420	58,259
本年度透過收購附屬公司添置	816,600	–
於十二月三十一日	<b>2,687,050</b>	<b>1,870,030</b>
代表：		
非流動資產	1,997,849	1,870,030
流動資產	689,201	–
	<b>2,687,050</b>	<b>1,870,030</b>

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，於中國內地惠州市及珠海市之物業發展權益。相關之資金安排及共同投資協議之其他主要條款已披露於二零一三年十月三十日及二零二二年六月二十九日之公司通函內。物業發展權益於報告期末按公允價值列帳。

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，保利達控股據共同投資協議，就有關惠州市之物業發展項目向本集團作出分派220,000,000港元及已確認於損益內。截至二零二二年十二月三十一日止年度，保利達控股並無作出分派。

## 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）於十二月三十一日如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
現期	539,286	582,432
少於三個月	46,819	40,060
三至六個月	5,875	5,230
超過六個月	16,113	11,930
營業應收帳款及各項貸款	608,093	639,652
公用事業及其他按金	14,825	19,068
預繳稅項	102,770	92,610
其他應收款及預付款	340,367	387,128
	<b>1,066,055</b>	<b>1,138,458</b>
代表：		
非流動資產	356,135	450,048
流動資產	709,920	688,410
	<b>1,066,055</b>	<b>1,138,458</b>

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）於十二月三十一日如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
未到期或活期	2,249,483	10,897,687
少於三個月	6,397	8,384
三至六個月	121	40
超過六個月	43	–
營業應付帳款	2,256,044	10,906,111
租務及其他按金	73,351	73,712
其他應付款及應計費用	641,181	295,071
合約負債－出售物業所收訂金	722,211	445,200
	<b>3,692,787</b>	<b>11,720,094</b>

## 財務回顧

### 財務資源及銀行借貸

於二零二二年十二月三十一日集團之銀行貸款總額為 21,860,000,000 港元（二零二一年十二月三十一日：14,702,000,000 港元），其中 14,489,000,000 港元須於一年內償還（當中包括用於繳付位於香港牛池灣清水灣道項目之補地價之臨時貸款 9,658,000,000 港元，該臨時貸款將於短期內由項目長期貸款再融資）及 7,371,000,000 港元須於一年後償還。經計及 865,000,000 港元之現金及銀行結餘，集團於二零二二年十二月三十一日之銀行借貸淨額為 20,995,000,000 港元。於二零二二年十二月三十一日之結欠關連公司貸款為 2,091,000,000 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）於二零二二年十二月三十一日為 125.3%（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清水灣道項目之換地要約所繳付 9,658,000,000 港元之補地價。隨著推售香港海茵莊園之貨尾及內地江灣城（無錫）之預售，我們預期資本負債比率將於未來數季得以逐步改善。

於年內，集團於香港項目之預售及銷售貢獻了現金流入約 2,890,000,000 港元，主要來自海茵莊園之銷售款。此外，集團亦錄得約 815,000,000 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。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年內投入工程款合共約 1,852,000,000 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**

於二零二二年十二月三十一日，集團之承擔 27,000,000 港元主要為投資物業。

## **資產抵押**

於二零二二年十二月三十一日，12,951,000,000 港元之物業及 18,000,000 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**

於二零二二年十二月三十一日，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。

## **人力資源**

於二零二二年十二月三十一日，集團共聘用 2,668 名僱員（二零二一年：2,854 名僱員），其中 2,533 名為香港員工及 135 名為中國大陸員工。年內，員工總成本增加至 6.33 億港元（二零二一年：6.23 億港元），是由於二零二二年七月之薪酬調整所致。僱員之薪酬水平具有競爭力，並會因應集團之業績以及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。集團透過不同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，並於年內為僱員舉辦聖誕幸運大抽獎，以提升團隊精神及忠誠度，並鼓勵各部門間之溝通。

## **其他資料**

### **審核委員會之審閱**

本公司之審核委員會已與集團之獨立核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師）審閱並討論集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，當中包括集團採納之主要會計政策及準則。

## **畢馬威會計師事務所之工作範疇**

集團之獨立核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師），已就集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之業績公告自綜合財務狀況表、綜合收益計算表、綜合全面收益表及其相對應的附註內之財務數字與集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表初稿所載數額進行核對，兩者數額相符。畢馬威會計師事務所就此履行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證聘用準則而進行的審計、審閱及其他核證聘用，因此核數師並無發出任何核證。

## **遵守企業管治守則**

年內，本公司一直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。此兼任職務的安排有助本公司作出敏銳且有效之決策。本公司之企業管治原則著重高質素之董事會及對股東之問責性。為確保能本着有道德和負責任之態度作出政策決定，董事會已建立一系列機制於本公司事務之特定方面作出檢討，重要之決定（包括預期可能對股東利益有長遠影響之決定）乃由董事會和合適之董事委員會作出。

## **購入、出售或贖回本公司上市證券**

於二零二二年十二月三十一日止年度內，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。

## **二零二三年股東週年大會**

本公司二零二三年股東週年大會將於二零二三年六月七日（星期三）舉行。二零二三年股東週年大會之通告將於適當時候刊發及派送。

## **暫停辦理股份過戶登記**

為確定股東出席二零二三年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年六月二日（星期五）至二零二三年六月七日（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。為符合資格出席二零二三年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零二三年六月一日（星期四）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。

為確定股東有獲派建議中之末期股息的權利，本公司將於二零二三年六月十九日（星期一）至二零二三年六月二十日（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。為符合資格獲派建議中之末期股息，所有過戶文件連同相關股票須於二零二三年六月十六日（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於上述之地址，以辦理過戶登記手續。

### **刊發年報**

本公司將於公司網站 [www.kdc.com.hk](http://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年報，並將於二零二三年四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，二零二三年三月二十九日

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。