

INTERIM REPORT  
中期報告  
2023



九龍建業有限公司  
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 34

# *Kowloon Development Company Limited*

## 九龍建業有限公司

Kowloon Development Company Limited (Stock Code: 34) has been engaged in property investment and investment holding with the operation of its business mainly in Hong Kong since its establishment. It has substantially broadened the areas of its business activity since the Polytec group gained the control of it in 2002. The Group is principally engaged in property development, property investment and property management in Hong Kong and Mainland China. It is determinedly committed to enhancing its competitive position, with its landbank amounting to approximately 3.4 million sq m of attributable gross floor area in Hong Kong and Mainland China as at 30 June 2023. The Group is also engaged in financial investments and investment holding.

九龍建業有限公司(股份代號：34)自成立以來一直從事物業投資及投資控股業務，其業務主要於香港營運。本公司自保利達集團於二零零二年入主起便大幅擴闊其業務範圍，集團主要於香港及中國大陸從事物業發展、物業投資及物業管理業務。集團致力提升本身之競爭優勢，截至二零二三年六月三十日，其於香港及中國大陸土地儲備之應佔總樓面面積約3,400,000平方米。集團亦從事金融投資及投資控股業務。



*Manor Hill (Hong Kong)*  
海茵莊園(香港)

# 目錄

2	公司資料
4	集團業務架構
5	摘要
6	主席報告
11	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
33	獨立核數師審閱報告
34	其他資料

# 公司資料

## 董事會及委員會

### 董事會

#### 執行董事

柯為湘先生(主席)

黎家輝先生

柯沛鈞先生

林勇禧先生

#### 非執行董事

吳志文女士

楊國光先生

#### 獨立非執行董事

李國星先生

陸恭正先生

徐嘉文先生

### 委員會

#### 執行委員會

柯為湘先生(主席)

黎家輝先生

柯沛鈞先生

林勇禧先生

楊國光先生

#### 審核委員會

徐嘉文先生(主席)

李國星先生

陸恭正先生

楊國光先生

#### 提名委員會

柯為湘先生(主席)

陸恭正先生

徐嘉文先生

#### 薪酬委員會

陸恭正先生(主席)

李國星先生

徐嘉文先生

黎家輝先生

## 公司及股東資料

### 公司秘書

謝華婷女士

### 獨立核數師

畢馬威會計師事務所

於會計及財務匯報局條例下的

註冊公眾利益實體核數師

### 授權代表

黎家輝先生

謝華婷女士

### 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

### 主要往來銀行

中國銀行

交通銀行

東亞銀行

中信銀行

中國建設銀行

創興銀行

大新銀行

星展銀行

恒生銀行

上海農商銀行

大豐銀行

大華銀行

### 二零二三年中期業績財政日曆

中期業績公告 二零二三年八月十八日

中期股息除息日 二零二三年十二月十五日

暫停辦理股份過戶登記 二零二三年十二月十九日至

二零二三年十二月二十日

(包括首尾兩天在內)

派付中期股息 二零二四年一月九日

# 集團業務架構

## 九龍建業有限公司

(保利達集團成員)  
股份代號：34

### 香港物業

#### 物業發展

主要發展項目：

- 高街
- 清水灣道

發展土地儲備：

204,000平方米

#### 物業投資

旗艦投資物業：

- 始創中心

投資土地儲備：

54,000平方米

#### 物業管理

管理物業：

1,214,000平方米

### 中國大陸物業

#### 物業發展

主要發展項目：

- 江灣城(瀋陽)
- 翠堤灣(瀋陽)
- 江灣南岸花園(惠州)
- 山語湖(佛山)
- 江灣城(無錫)
- 城市廣場(天津)
- 楊浦(上海)
- 保利達•貴府(山西)
- 亨達廣場(珠海)

發展土地儲備：

3,195,000平方米

### 金融投資

於香港及其他認可金融市場  
進行定息及股本投資

# 摘要

- 集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核本公司股東應佔盈利上升至1.84億港元，二零二二年同期則為1.52億港元，增加21.1%。
- 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公允價值變動後，集團於二零二三年上半年之本公司股東應佔基礎盈利上升至2.88億港元，二零二二年同期則為1.49億港元，增加93.3%。二零二三年之每股基礎中期盈利為0.24港元，二零二二年則為0.13港元。
- 二零二三年之中期股息每股為0.26港元(二零二二年：0.26港元)。

# 主席報告

## 中期業績及股息

集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核本公司股東應佔盈利上升至1.84億港元，二零二二年同期則為1.52億港元，增加21.1%。二零二三年之每股中期盈利為0.16港元，二零二二年同期則為0.13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公允價值變動後，集團於二零二三年上半年之本公司股東應佔基礎盈利上升至2.88億港元，二零二二年同期則為1.49億港元，增加93.3%。二零二三年之每股基礎中期盈利為0.24港元，二零二二年則為0.13港元。

董事會已宣佈派發二零二三年中期股息每股為0.26港元(二零二二年：0.26港元)。中期股息將於二零二四年一月九日(星期二)派付予於二零二三年十二月二十日(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

自二零二零年起，國際間應對新冠疫情所採取不同的限制措施，嚴重影響全球供應鏈的正常運作；為緩解疫情引起的經濟下滑及刺激經濟，大部分西方國家均採取積極的政策，令貨幣供應大增；疊加俄烏戰爭加劇糧食、原油及天然氣的成本波動，導致通脹大幅飆升。故此，主要西方國家被迫陸續大幅加息，以抗衡失控的通脹形勢。

自二零二二年起至二零二三年六月美國聯儲局已大幅加息5%，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持續上升，令供樓成本大增，壓抑市場的購買意慾。香港物業市場於二零二三年二、三月期間曾出現一波反彈，惟於不斷加息的壓力下，於第二季度開始出現價量齊跌的情況。

於中國大陸，累積多次的宏觀調控影響仍在，物業市場雖於本年二、三月期間曾經出現短期反彈，惟自四月起銷量及價格均拾級而下，至今未見起色。

### 發展物業銷售

於香港，儘管在不利的情况下，截至二零二三年六月三十日止六個月，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已售出超過200個住宅單位，錄得銷售金額約12億港元。

於中國大陸，截至二零二三年六月三十日止六個月，集團發展項目之預售／銷售總額逾人民幣16億元，其中集團按其權益應佔預售／銷售額約人民幣13億元。

### 物業發展

於二零二三年六月三十日，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3,400,000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

## 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								
江灣城(瀋陽)	瀋陽市 渾南新區	住宅及商業	165,000	712,000	372,000	100%	第5A期(總樓面面積 約40,000平方米) 上蓋工程進行中	第5A期 2025年/ 2026年
翠堤灣(瀋陽)	瀋陽市 瀋河區	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	672,000	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	995,000	50%	第5期(總樓面面積 約83,000平方米) 建築工程進行中	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) 內部裝修工程進行中	第3期 2023年底 ; 第4期 2024年中
城市廣場(天津)	天津市 河東區	住宅及商業	136,000	850,000	445,000	49%	第3A期之辦公大樓 (總樓面面積 約60,000平方米) 內部裝修工程進行中	第3A期 2024年初
							第3B期(總樓面面積 約280,000平方米) 建築工程進行中	第3B期 2025年/ 2026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
保利達•貴府(山西)	介休市	住宅及商業	181,000	463,000	-	100%	第1期(總樓面面積 約88,000平方米) 上蓋工程進行中	第1期 2024年底
亨達廣場(珠海)	珠海市 香洲區	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) 地基工程已完成	第1期 2025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

於二零二三年首六個月及二零二二年同期，集團來自香港投資物業組合之總租金收入均為1.48億港元。於二零二三年上半年來自始創中心(集團於香港之全資擁有旗艦核心投資物業)之總租金收入由二零二二年同期1.16億港元上升至1.20億港元，增加3.4%。

### 金融投資

於二零二三年首六個月，集團來自金融投資業務之利息收入總額下降至58,000,000港元，較二零二二年同期之107,000,000港元減少45.8%。

## 展望

預期本港息率於本年度餘下時間將會持續高企，對下半年樓宇銷售造成負面的壓力。

於中國大陸，市場期待中央政府推出更有力措施加強市民購房之信心，以改善現時樓價及成交量皆下滑之情況。

於香港，集團在下半年將主要繼續推售其於將軍澳名為海茵莊園之全資擁有住宅發展項目餘下之單位。

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，預計將於明年上半年推出預售。

就位於牛池灣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。集團擬發展該項目為齊集購物、飲食、娛樂及文化保育之購物中心及五棟高級現代化之高層住宅。該項目建築面積逾2,000,000平方呎，為集團未來數年最重要的發展計劃。

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於本年七月獲批，期望於年內動工興建。

於瀋陽，江灣城第5A期發展項目之上蓋工程現正進行。

於無錫，江灣城第3期及第4期發展項目建築正同時進行中，並已推出預售，市場反應正面，預計工程分別將於二零二三年底及二零二四年中完成。

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)於年內將繼續銷售其餘下之單位。山語湖第5期發展項目之建築工程現正進行，並已推出預售。而城市廣場第3A期發展項目之辦公大樓正進行內部裝修工程，並預計第3A期發展項目將於明年初竣工；至於第3B期發展項目則正進行建築工程。

於上海，集團的舊區重建項目之地基工程預計將於年底動工。

於山西介休，集團的第1期發展項目之上蓋工程現正進行，預計將於本年九月至十月期間推出預售，並於二零二四年底竣工。

於珠海，亨達廣場第1期發展項目之地基工程經已完成，預計將於年內展開上蓋工程，並於二零二五年竣工。

集團位於中國大陸的無錫、瀋陽、佛山及天津在開發中的項目將於今、明兩年陸續銷售及入帳，惟物業市場正處於深度調整中，估計入帳的項目對集團的盈利貢獻有限。

儘管香港現時市況未符理想，在無不可預見的情況下，集團預料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業績及收入。

鑒於現時香港及中國大陸物業市場的疲弱狀態，集團短期內將採取謹慎步伐以補充其土地儲備，並將致力減低集團借貸。

本人謹此對董事會同寅在期內給予的悉心指導及建議，以及員工們的勤奮努力，深表謝忱。



主席  
柯為湘

香港，二零二三年八月十八日

# 財務回顧

## 財務資源及銀行借貸

於二零二三年六月三十日集團之銀行貸款總額為21,097,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：21,860,000,000港元)，其中20,114,000,000港元須於一年內償還及983,000,000港元須於一年後償還。短期銀行貸款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過渡性貸款9,658,000,000港元，該銀行貸款已於二零二三年七月由為期三年六個月之銀團貸款再融資。經計及738,000,000港元之現金及銀行結餘，集團於二零二三年六月三十日之銀行借貸淨額為20,359,000,000港元。於二零二三年六月三十日之結欠關連公司貸款為1,559,000,000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)於二零二三年六月三十日為123.8%(二零二二年十二月三十一日：125.3%)。隨著推售香港海茵莊園餘下之單位及中國內地江灣城(無錫)之預售，我們預期資本負債比率將於未來得以逐步改善。

於期內，集團於香港項目之銷售貢獻了現金流入約588,000,000港元，主要來自海茵莊園之銷售款。此外，集團亦錄得約1,191,000,000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，主要來自江灣城(無錫)之預售款。

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1,086,000,000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

於二零二三年六月三十日，集團之承擔21,000,000港元主要為投資物業。

## 資產抵押

於二零二三年六月三十日，12,457,000,000港元之物業及14,000,000,000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

於二零二三年六月三十日，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。

# 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	
		二零二三年 千元 (未經審核)	二零二二年 千元 (未經審核)
營業收入	3	<b>1,275,963</b>	723,624
銷售成本		<b>(402,254)</b>	(137,202)
其他收入		<b>25,903</b>	29,808
其他淨支出	4(a)	<b>(57,643)</b>	(60,629)
折舊及攤銷		<b>(10,471)</b>	(10,547)
員工成本		<b>(291,830)</b>	(321,451)
銷售、推廣及分銷費用		<b>(112,972)</b>	(22,600)
其他經營費用		<b>(67,556)</b>	(48,934)
投資物業之公允價值變動	8	<b>(36,972)</b>	35,674
物業發展權益之公允價值變動		<b>(8,777)</b>	2,684
<b>經營盈利</b>		<b>313,391</b>	190,427
財務成本	4(b)	<b>(95,034)</b>	(19,070)
所佔聯營公司盈利		<b>26,121</b>	7,510
所佔合營企業盈利／(虧損)		<b>16,519</b>	(5,785)
<b>除稅前盈利</b>	4	<b>260,997</b>	173,082
所得稅	5	<b>(77,403)</b>	(19,274)
<b>本期盈利</b>		<b>183,594</b>	153,808
下列人士應佔：			
公司股權持有人		<b>184,481</b>	152,208
非控股權益		<b>(887)</b>	1,600
<b>本期盈利</b>		<b>183,594</b>	153,808
<b>每股盈利－基本及攤薄</b>	6	<b>0.16元</b>	0.13元

第18頁至第32頁之附註屬本中期財務報告之一部分。

# 綜合全面收益表

(以港幣計算)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千元 (未經審核)	二零二二年 千元 (未經審核)
本期盈利	183,594	153,808
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	(129,063)	(232,036)
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	(100,431)	(149,740)
	(229,494)	(381,776)
本期全面收益總計	(45,900)	(227,968)
下列人士應佔：		
公司股權持有人	(43,523)	(226,632)
非控股權益	(2,377)	(1,336)
本期全面收益總計	(45,900)	(227,968)

第18頁至第32頁之附註屬本中期財務報告之一部分。

# 綜合財務狀況表

(以港幣計算)

	附註	於二零二三年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零二二年十二月三十一日 千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	<b>13,615,200</b>	13,618,270
物業、機械及設備		<b>241,837</b>	252,609
物業發展權益	9	<b>1,538,174</b>	1,997,849
合營企業權益		<b>1,911,713</b>	1,954,153
聯營公司權益		<b>1,281,200</b>	1,294,496
其他財務資產	10	<b>283,618</b>	285,794
營業應收帳款及其他應收款	12	<b>105,392</b>	112,133
各項貸款	12	<b>221,817</b>	244,002
遞延稅項資產		<b>37,665</b>	36,569
		<b>19,236,616</b>	19,795,875
<b>流動資產</b>			
存貨	11	<b>26,101,145</b>	25,549,725
物業發展權益	9	<b>140,099</b>	689,201
營業應收帳款及其他應收款	12	<b>763,526</b>	691,303
各項貸款	12	<b>18,783</b>	18,617
其他財務資產	10	<b>30,150</b>	43,610
應收合營企業款		<b>112,883</b>	112,883
現金及銀行結餘		<b>737,990</b>	864,590
		<b>27,904,576</b>	27,969,929
<b>流動負債</b>			
營業應付帳款及其他應付款	13	<b>5,024,392</b>	3,692,787
應付合營企業款		<b>559,385</b>	560,374
聯營公司貸款		<b>42,972</b>	44,353
銀行貸款	15	<b>20,113,867</b>	14,488,973
本期稅項		<b>448,028</b>	404,345
		<b>26,188,644</b>	19,190,832
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,715,932</b>	8,779,097
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>20,952,548</b>	28,574,972

綜合財務狀況表  
(以港幣計算)

	附註	於二零二三年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零二二年十二月三十一日 千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
關連公司貸款	14	<b>1,558,979</b>	2,090,754
銀行貸款	15	<b>983,304</b>	7,371,180
遞延稅項負債		<b>591,146</b>	577,339
		<b>3,133,429</b>	10,039,273
<b>資產淨值</b>			
		<b>17,819,119</b>	18,535,699
<b>股本及儲備金</b>			
股本		<b>8,636,490</b>	8,636,490
儲備金		<b>9,074,892</b>	9,789,095
<b>公司股權持有人應佔權益總額</b>			
		<b>17,711,382</b>	18,425,585
<b>非控股權益</b>			
		<b>107,737</b>	110,114
<b>權益總額</b>			
		<b>17,819,119</b>	18,535,699

董事會於二零二三年八月十八日批准及授權刊發。

第18頁至第32頁之附註屬本中期財務報告之一部分。

# 綜合權益變動表

(以港幣計算)

	附註	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	資本儲備金 千元	滙兌儲備金 千元	保留盈利 千元	合計 千元		
於二零二二年一月一日		8,636,490	(176,595)	612,908	9,880,285	18,953,088	121,346	19,074,434
截至二零二二年六月三十日止六個月之權益變動								
本期盈利		-	-	-	152,208	152,208	1,600	153,808
其他全面收益		-	-	(378,840)	-	(378,840)	(2,936)	(381,776)
全面收益總計		-	-	(378,840)	152,208	(226,632)	(1,336)	(227,968)
已批准之上年度股息	7(b)	-	-	-	(670,680)	(670,680)	-	(670,680)
於二零二二年六月三十日及七月一日		8,636,490	(176,595)	234,068	9,361,813	18,055,776	120,010	18,175,786
截至二零二二年十二月三十一日止六個月之權益變動								
本期盈利		-	-	-	1,062,726	1,062,726	(6,658)	1,056,068
其他全面收益		-	-	(386,993)	-	(386,993)	(1,945)	(388,938)
全面收益總計		-	-	(386,993)	1,062,726	675,733	(8,603)	667,130
已批准之本年度股息	7(a)	-	-	-	(305,924)	(305,924)	-	(305,924)
已付非控股權益股息		-	-	-	-	-	(1,293)	(1,293)
於二零二二年十二月三十一日		8,636,490	(176,595)	(152,925)	10,118,615	18,425,585	110,114	18,535,699
(未經審核)								
於二零二三年一月一日		8,636,490	(176,595)	(152,925)	10,118,615	18,425,585	110,114	18,535,699
截至二零二三年六月三十日止六個月之權益變動								
本期盈利		-	-	-	184,481	184,481	(887)	183,594
其他全面收益		-	-	(228,004)	-	(228,004)	(1,490)	(229,494)
全面收益總計		-	-	(228,004)	184,481	(43,523)	(2,377)	(45,900)
已批准之上年度股息	7(b)	-	-	-	(670,680)	(670,680)	-	(670,680)
於二零二三年六月三十日		8,636,490	(176,595)	(380,929)	9,632,416	17,711,382	107,737	17,819,119

第18頁至第32頁之附註屬本中期財務報告之一部分。

# 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	
	二零二三年 千元 (未經審核)	二零二二年 千元 (未經審核)
經營業務所得／(所耗)現金淨額	465,301	(7,637,426)
投資項目		
出售投資物業款	-	87,977
添置投資物業	(8,557)	(894,544)
超過三個月到期之銀行存款增加	(9,300)	(60,360)
其他投資項目現金流	6,599	29,465
投資項目所耗現金淨額	(11,258)	(837,462)
融資項目		
提取銀行貸款	1,766,564	10,177,080
償還銀行貸款	(2,467,688)	(1,720,162)
關連公司貸款增加	431,426	145,875
已派股息予公司股權持有人	(305,607)	(422)
融資項目(所耗)／所得現金淨額	(575,305)	8,602,371
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(121,262)	127,483
於一月一日現金及現金等價物	837,790	1,043,140
滙率變動之影響	(14,638)	(22,163)
於六月三十日現金及現金等價物	701,890	1,148,460
於六月三十日現金及現金等價物之分析		
現金及銀行結餘	737,990	1,206,927
減：超過三個月到期之銀行存款	(36,100)	(58,467)
現金及現金等價物	701,890	1,148,460

第18頁至第32頁之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 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。

除預期於二零二三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二零二二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財務報表及揀選附註解釋，附註包括自二零二二年度財務報表後，對理解本集團財務狀況變動及業績而言屬重大事項及交易之解釋。本簡明綜合中期財務報表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。

本中期財務報告未經審核，但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」進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立核數師審閱報告載於第33頁內。

中期財務報告中載有有關截至二零二二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，並於本集團本會計期間首次生效。

- 香港財務報告準則第17條「保險合同」
- 香港會計準則第8條「會計政策、會計估計變更及錯誤：會計估計之定義」之修訂
- 香港會計準則第12條「所得稅：與單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項」之修訂
- 香港會計準則第12條「所得稅：國際稅務改革—第二支柱示範規則」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。

香港會計師公會亦於二零二三年七月就強制性公積金與長期服務金對沖機制的會計影響發佈新的香港會計師公會指引。由於本集團正在進行評估，可能會在適當的時候確定進一步的影響。

## 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及流動資產經扣除遞延稅項資產、現金及銀行結餘及其他公司資產。

### 3 分類報告(續)

#### (a) 收入分項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千元	二零二二年 千元
按香港財務報告準則第15條範圍下，客戶合約營業收入：		
物業銷售	769,137	161,278
物業管理服務收入	205,220	241,348
其他	79,146	51,833
	<b>1,053,503</b>	454,459
其他來源之營業收入：		
租金收入	148,114	148,334
其他	74,346	120,831
	<b>1,275,963</b>	723,624

#### (b) 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：

	截至二零二三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	
千元	千元	千元	千元	千元	
營業收入	1,275,963	649,592	119,545	148,114	358,712
呈報分類盈利	419,413	263,835	29,478	101,397	24,703
投資物業之公允價值變動	(36,972)	-	-	(36,972)	-
物業發展權益之公允價值變動	(8,777)	-	(8,777)	-	-
總部及公司支出	(17,633)				
財務成本	(95,034)				
除稅前盈利	<b>260,997</b>				
所佔聯營公司盈利	26,121	-	26,121	-	-
所佔合營企業盈利	16,519	-	16,519	-	-

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205,220,000元及57,945,000元(二零二二年六月三十日止六個月：241,348,000元及106,791,000元)及相關分類盈利分別為3,305,000元及3,787,000元(二零二二年六月三十日止六個月：10,200,000元及78,131,000元)。

### 3 分類報告(續)

#### (b) 分類業績及資產(續)

	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)
		香港	中國內地	物業投資	
	千元	千元	千元	千元	千元
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)	-	-
	於二零二三年六月三十日				
	合計	物業發展			其他 (備註2)
		香港	中國內地	物業投資	
	千元	千元	千元	千元	千元
呈報分類資產	<b>46,279,099</b>	<b>15,543,984</b>	<b>16,152,253</b>	<b>13,632,062</b>	<b>950,800</b>
遞延稅項資產	<b>37,665</b>				
現金及銀行結餘	<b>737,990</b>				
總部及公司資產	<b>86,438</b>				
資產總額	<b>47,141,192</b>				
聯營公司權益	<b>1,281,200</b>	-	<b>1,281,200</b>	-	-
合營企業權益及應收合營企業款	<b>2,024,596</b>	-	<b>2,024,596</b>	-	-

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122,454,000元及313,768,000元(二零二二年十二月三十一日：123,351,000元及329,404,000元)。

### 3 分類報告(續)

#### (b) 分類業績及資產(續)

	於二零二二年十二月三十一日				
	合計	物業發展			其他 (備註2)
		香港	中國內地	物業投資	
	千元	千元	千元	千元	千元
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				
<b>資產總額</b>	<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	-	-

### 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

其他淨支出為其他財務資產之減值及公允價值虧損57,643,000元(二零二二年六月三十日止六個月：35,593,000元)。

#### (b) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千元	二零二二年 千元
銀行貸款利息	<b>483,723</b>	160,056
關連公司貸款利息	<b>45,362</b>	9,617
減：撥充成本之數額(備註)	<b>(434,051)</b>	(150,603)
	<b>95,034</b>	19,070

備註：撥充成本之借貸成本乃按年利率2.42%–6.29%(二零二二年六月三十日止六個月：0.76%–5.70%)計算。

#### 4 除稅前盈利(續)

##### (c) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千元	二零二二年 千元
投資物業應收租金除去費用後所得	(115,269)	(131,043)
租金收入	(148,114)	(148,334)
減：支出	32,845	17,291
折舊及攤銷	10,471	10,547
利息收入	(74,346)	(120,831)

#### 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	
	二零二三年 千元	二零二二年 千元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	53,605	8,853
— 香港以外	(473)	—
土地增值稅	53,132	8,853
遞延稅項	9,139	—
	15,132	10,421
	77,403	19,274

二零二三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%(二零二二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為184,481,000元(二零二二年六月三十日止六個月：152,208,000元)及期內已發行加權平均股數之1,176,631,296股(二零二二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

二零二三年及二零二二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	
	二零二三年 千元	二零二二年 千元
期末後宣派之中期股息每股0.26元 (二零二二年六月三十日止六個月：0.26元)	<b>305,924</b>	305,924

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	
	二零二三年 千元	二零二二年 千元
於期內獲批准之上財政年度之末期股息每股0.57元 (二零二二年六月三十日止六個月：0.57元)	<b>670,680</b>	670,680

## 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外部專業測計師威格斯資產評估顧問有限公司於二零二三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可比之銷售交易紀錄每半年作出重估。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重估。

截至二零二三年六月三十日止六個月之重估虧損36,972,000元(二零二二年六月三十日止六個月：重估收益35,674,000元)已確認為損益。

## 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，發展多個位於中國內地惠州及珠海物業之權益。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三十日之本公司通函內。物業發展權益於報告期末按公允價值列帳。

截至二零二三年六月三十日止六個月，根據其中一項共同投資協議，保利達控股就惠州物業項目退回投資1,000,000,000元(二零二二年六月三十日止六個月：無)，並以此償還關連公司貸款(非現金交易)。

於二零二三年六月三十日，預期可於一年內收回之物業發展權益款為140,099,000元(二零二二年十二月三十一日：689,201,000元)，並分類為流動資產。

## 10 其他財務資產

	於二零二三年 六月三十日 千元	於二零二二年 十二月三十一日 千元
<b>非流動</b>		
按攤銷成本計量之投資		
香港以外上市債務證券	<b>283,618</b>	285,794
<b>流動</b>		
按公允價值計入損益計量之投資		
香港上市股本證券	<b>13,684</b>	14,628
非上市投資基金	<b>16,466</b>	28,982
	<b>30,150</b>	43,610
<b>合計</b>	<b>313,768</b>	329,404
上市債務證券之市值	<b>275,010</b>	351,382

## 11 存貨

	於二零二三年 六月三十日 千元	於二零二二年 十二月三十一日 千元
未來發展土地／物業	<b>4,718,180</b>	4,760,041
發展中物業	<b>18,047,233</b>	17,051,884
待售物業	<b>3,332,929</b>	3,733,896
可買賣貨品及消耗品	<b>2,803</b>	3,904
	<b>26,101,145</b>	25,549,725

預期於一年後收回之未來發展土地／物業及發展中物業款分別為4,718,180,000元(二零二二年十二月三十一日：4,760,041,000元)及13,162,416,000元(二零二二年十二月三十一日：17,051,884,000元)。其他存貨均預期於一年內收回。

## 12 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：

	於二零二三年 六月三十日 千元	於二零二二年 十二月三十一日 千元
現期	545,099	539,286
少於三個月	23,966	46,819
三至六個月	6,232	5,875
超過六個月	19,822	16,113
營業應收帳款及各項貸款	595,119	608,093
公用事業及其他按金	16,910	14,825
預付稅款	95,344	102,770
其他應收帳款及預付款	402,145	340,367
	<b>1,109,518</b>	1,066,055
代表：		
非流動資產	327,209	356,135
流動資產	782,309	709,920
	<b>1,109,518</b>	1,066,055

本集團預期於一年後收回之公用事業及其他按金為9,077,000元(二零二二年十二月三十一日：7,761,000元)。

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，以便將任何與應收帳款及各項貸款有關之信貸風險減至最低。

### 13 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：

	於二零二三年 六月三十日 千元	於二零二二年 十二月三十一日 千元
未到期或活期	<b>2,073,535</b>	2,249,483
少於三個月	<b>3,320</b>	6,397
三至六個月	-	121
超過六個月	-	43
營業應付帳款	<b>2,076,855</b>	2,256,044
租務及其他按金	<b>75,720</b>	73,351
其他應付帳款及應計費用	<b>1,130,386</b>	641,181
合約負債—出售物業所收訂金	<b>1,741,431</b>	722,211
	<b>5,024,392</b>	3,692,787

### 14 關連公司貸款

關連公司貸款均無抵押、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。

### 15 銀行貸款

於報告期末，銀行貸款之償還期列報如下：

	於二零二三年 六月三十日 千元	於二零二二年 十二月三十一日 千元
活期或一年內償還	<b>20,113,867</b>	14,488,973
一年至二年內償還	<b>409,662</b>	6,618,713
二年至五年內償還	<b>573,642</b>	752,467
	<b>983,304</b>	7,371,180
	<b>21,097,171</b>	21,860,153

## 15 銀行貸款(續)

於報告期末，有抵押及無抵押之銀行貸款列報如下：

	於二零二三年 六月三十日 千元	於二零二二年 十二月三十一日 千元
銀行貸款		
— 有抵押	<b>10,061,396</b>	10,460,803
— 無抵押	<b>11,035,775</b>	11,399,350
	<b>21,097,171</b>	21,860,153

銀行貸款利息乃按香港銀行同業拆息加利潤年息率或中國人民銀行刊載之有期貸款利率作參考計算。

就財務回顧所述，本集團已於二零二三年七月為9,658,000,000元之銀行貸款(該貸款於二零二三年六月三十日須於一年內或應要求償還)透過為期三年六個月之銀團貸款再融資。

## 16 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

下表呈列於報告期末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

## 16 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)

	於二零二三年 六月三十日 千元	於二零二二年 十二月三十一日 千元
<b>資產</b>		
第一級		
其他財務資產		
— 於香港上市之股本證券	<b>13,684</b>	14,628
第二級		
其他財務資產		
— 非上市投資基金	<b>16,466</b>	28,982
第三級		
物業發展權益	<b>1,678,273</b>	2,687,050

截至二零二三年六月三十日止六個月，第一級與第二級之間之財務工具並無轉撥，或轉入或轉出第三級(二零二二年六月三十日止六個月：無)。本集團之政策是於報告期末確認公允價值級別之間之轉移發生。

非上市投資基金之公允值是參考基礎投資組合之公允價值及調整相關交易成本而確定。

期內，第三級公允價值計量之變動如下：

	於二零二三年 六月三十日 千元	於二零二二年 十二月三十一日 千元
於一月一日	<b>2,687,050</b>	1,870,030
於損益內確認之公允價值變動	<b>(8,777)</b>	420
期內／年內償還	<b>(1,000,000)</b>	—
期內／年內透過收購一間附屬公司而增加	—	816,600
於六月三十日／十二月三十一日	<b>1,678,273</b>	2,687,050

物業發展權益按貼現現金流模型計量之公允價值列帳。管理層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估計來自物業發展權益之未來現金流及適當之貼現率。重大假設之任何不利變化可能減少其公允價值。

## 16 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)

本集團擁有一支向最高管理層匯報之隊伍，以進行物業發展權益估值，作為財務報告用途。最高管理層與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相符。用於中國內地惠州及珠海的發展項目模型所使用之重大假設包括來自可觀察之市場數據包括中國內地物業之市場平均售價，按若干調整以反映該等因素對該發展項目之影響而修改所得之相關物業之估計售價。平均市場售價調整之範圍為-10%至+10%。

公允價值計量與相關物業之售價調整正面關聯。於二零二三年六月三十日，倘本集團物業發展權益在惠州及珠海之相關物業預期售價增加／減少5%，而其他所有變數維持不變，本集團之保留盈利將會增加／減少63,437,000元／63,433,000元(二零二二年十二月三十一日：66,926,000元／66,920,000元)。

## 17 資本承擔

於報告期末，已簽訂合約但未於財務報表中撥備之資本承擔為20,922,000元(二零二二年十二月三十一日：27,018,000元)。

## 18 或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團就附屬公司訂立之履約保證，已向財務機構作出29,757,000元(二零二二年十二月三十一日：29,757,000元)之擔保。

## 19 資產抵押

於二零二三年六月三十日，物業價值約12,457,228,000元(二零二二年十二月三十一日：12,950,958,000元)及13,999,000元(二零二二年十二月三十一日：17,612,000元)之按金已抵押予銀行及保險公司，主要作為授予本集團一般銀行信貸額之擔保。

## 20 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) 於二零二三年六月三十日，部分銀行貸款以保利達控股之附屬公司之物業及股份總價值3,007,000,000元(二零二二年十二月三十一日：3,007,000,000元)作抵押及此等附屬公司作出擔保。
- (b) 於二零二三年六月三十日，貸款予合營企業219,500,000元(二零二二年十二月三十一日：219,500,000元)乃無抵押、帶息，利息按固定息率計算及預期不會於一年內償還。於二零二三年六月三十日，應收合營企業款112,883,000元(二零二二年十二月三十一日：112,883,000元)及應付合營企業款559,385,000元(二零二二年十二月三十一日：560,374,000元)均無抵押、免息及須於要求時即時收回／償還。
- (c) 於二零二三年六月三十日，貸款予聯營公司777,531,000元(二零二二年十二月三十一日：772,248,000元)無抵押、免息及預期不會於一年內償還。截至二零二三年六月三十日止六個月，利息收入30,592,000元確認於損益內之所佔聯營公司盈利。於二零二三年六月三十日，應收聯營公司款約人民幣159,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣186,000,000元)之累計利息收入並沒有被確認，乃由於本集團認為該款項於報告期末未能為本集團取得經濟利益。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團透過一間關連公司收取聯營公司償還貸款及相關利息收入2,190,000元作為償還部分關連公司貸款。
- (d) 於二零二三年六月三十日，由保利達控股之附屬公司代為託管某些物業。該等物業總值為1,118,009,000元(二零二二年十二月三十一日：1,118,009,000元)。

# 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32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二零二三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，使我們相信於二零二三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，二零二三年八月十八日

# 其他資料

## 遵守企業管治守則

於二零二三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，其偏離守則條文之原因已於二零二二年年報內披露。

## 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的標準守則(「標準守則」)(上市規則附錄十)作為董事進行證券交易的行為守則。本公司已就所有董事於回顧期內任何未有遵守標準守則的行為作出查詢，而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，有關須披露之董事資料之變動如下：

1. David John Shaw先生於二零二三年六月七日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)結束後退任獨立非執行董事。於Shaw先生退任後，彼則離任本公司提名委員會(「提名委員會」)成員。
2. 李國星先生(獨立非執行董事)已離任本公司審核委員會(「審核委員會」)主席，惟仍擔任審核委員會成員，自股東週年大會結束起生效。
3. 徐嘉文先生(獨立非執行董事)已獲委任為提名委員會成員及已獲改任為審核委員會主席，自股東週年大會結束起生效。
4. 下列董事的月薪自二零二三年七月一日起作出調整，詳情如下：

	二零二三年一月一日至 二零二三年六月三十日	自二零二三年七月一日
柯沛鈞先生	104,500港元	108,200港元
林勇禧先生	104,500港元	108,200港元
黎家輝先生	203,000港元	210,100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

於二零二三年六月三十日止六個月內，本公司概無須根據上市規則第13.21條而作出披露責任。

## 購入、出售或贖回本公司上市證券

於二零二三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。

## 董事之權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，董事於本公司擁有根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)(香港法例第571章)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：

### 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
柯為湘先生	公司	840,254,624	71.41%	2
陸恭正先生	信託成立人及受益人	1,425,000	0.12%	3
黎家輝先生	個人	751,000	0.06%	
楊國光先生	個人	180,000	0.02%	
柯沛鈞先生	個人	43,500	0.00%	

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零二三年六月三十日之已發行普通股總數1,176,631,296股計算。
- (2) 該等股份之權益由New Explorer Developments Limited(由柯為湘先生全資擁有)之全資附屬公司Intellinsight Holdings Limited(「Intellinsight」)持有。
- (3) 該等股份之權益由全權信託擁有，而陸恭正先生分別為該等信託之成立人及受益人。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，本公司董事及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、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知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通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 主要股東權益

於二零二三年六月三十日，股東(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司之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或淡倉如下：

名稱	權益性質	普通股數目	持股百分比 (附註1)	附註
New Explorer Developments Limited	公司	840,254,624	71.41%	2

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零二三年六月三十日之已發行普通股總數1,176,631,296股計算。
- (2) 該等股份之權益由在標題為「董事之權益及淡倉」一節中附註(2)所述之Intellinsight持有。

上述披露的權益為於本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，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中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

於二零二三年六月三十日，集團共聘用2,598名僱員(二零二二年十二月三十一日：2,668名僱員)，其中2,460名為香港員工及138名為中國大陸員工。期內，員工總成本減少至3.00億港元(二零二二年六月三十日：3.33億港元)。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，集團成立了康樂會為僱員舉辦活動，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

本公司將於二零二三年十二月十九日(星期二)至二零二三年十二月二十日(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二零二三年十二月十八日(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，以辦理過戶登記手續。

## 審閱中期財務報告

審核委員會已審閱集團截至二零二三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，其審閱報告列載於本中期報告的第33頁內。



[www.kdc.com.hk](http://www.kdc.com.hk)



**MIX**  
Paper | Supporting  
responsible forestry  
**FSC® C007445**