

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)

截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績 及 建議採納新組織章程細則

摘要

- 集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為 3.37 億港元，較二零二二年之 12.15 億港元減少 72.3%。
- 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，集團於二零二三年之股東應佔基礎盈利下降至 5.73 億港元，較二零二二年之 11.07 億港元減少 48.2%。二零二三年之每股基礎盈利為 0.49 港元，而二零二二年則為 0.94 港元。
- 建議末期股息每股 0.57 港元以代息股份方式派發。二零二三年之全年股息每股為 0.83 港元。

集團業績及股息

集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之本公司股東(「股東」)應佔盈利為 3.37 億港元，較二零二二年之 12.15 億港元減少 72.3%。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，集團於二零二三年之股東應佔基礎盈利下降至 5.73 億港元，較二零二二年之 11.07 億港元減少 48.2%。二零二三年之每股基礎盈利為 0.49 港元，而二零二二年則為 0.94 港元。

本公司董事會（「董事會」）建議以本公司已繳足股款的新發行股份（「代息股份」）的方式派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息（「末期股息」）每股0.57港元（二零二二年：0.57港元現金），連同二零二三年中期股息每股0.26港元（二零二二年：0.26港元），二零二三年之全年股息每股為0.83港元（二零二二年：0.83港元）。

建議的末期股息將全部僅以股代息派發（「以股代息計劃」）。本公司相信，今次非常態化的以股代息計劃符合本公司及股東的整體利益，考慮到保障股東收益的同時，亦可避免增加集團現時偏高的資本負債比率，並保留現金作集團的業務發展和營運需要，期望以股代息計劃將能提高本公司之股份交易的流動性。

以股代息計劃須待(i)股東於二零二四年六月五日（星期三）召開及舉行的本公司應屆股東週年大會（「二零二四年股東週年大會」）上批准末期股息；及(ii)香港聯合交易所有限公司批准依據以股代息計劃所發行的代息股份上市及買賣後，方可作實。

本公司將於二零二四年七月十日（星期三）或前後刊登一份通函，當中載有以股代息計劃的進一步詳情。待上述條件達成後，預期代息股份的股票將於二零二四年七月十七日（星期三）或前後寄發予於二零二四年六月二十五日（星期二）名列在本公司股東名冊上的本公司合資格股東。預期代息股份將於二零二四年七月十八日（星期四）或前後開始買賣。

市場概況及業務回顧

於二零二三年，地緣政治緊張局勢加劇，俄烏戰爭持續；以巴衝突不休；疊加紅海危機，均對全球供應鏈的穩定造成不良影響，導致通脹壓力加劇。

為遏止通脹飆升，美國聯儲局自二零二二年起至二零二三年七月已經累計加息共5.25%，息率仍持續高企，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維持在偏高水平，令經營及供樓成本大增，從而壓抑市場的購買意慾。香港住宅物業市場在二零二三年初短暫復甦後，在年內餘下時間轉趨疲弱。二零二三年間，住宅售價由年初高峰至年底低位下跌超過12%，較二零二一年的歷史高位下跌約22%，除住宅價格普遍下跌外，更重要是大部分時間銷售量持續不振，對地產商營運構成沉重壓力。

於中國大陸，隨着疫情相關限制取消和經濟政策支持力度加大，國內生產總值在二零二三年錄得5.2%的增長。但住宅市場整體觀望情緒依然濃厚，為促進市場平穩復甦，中央政府接連落實多項樓市優化措施，各地政策亦配合加快優化節奏，惟全國各城市住宅銷售於年內普遍價量齊跌。

發展物業銷售

於香港，集團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。於二零二三年十二月三十一日，海茵莊園累積售出超過 870 個住宅單位，銷售收益約 12 億港元於回顧年內確認入帳。

於中國大陸，截至二零二三年十二月三十一日止年度，集團發展項目之預售／銷售總額逾人民幣 25 億元，其中集團按其權益應佔預售／銷售額約人民幣 21 億元。

物業發展

於二零二三年十二月三十一日，集團可供發展之土地儲備之應佔總樓面面積（「總樓面面積」）約 3,300,000 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
香港								
高街	香港西營盤	住宅及商業	500	4,700	—	60%	地基工程已完成	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
中國大陸								
江灣城 (瀋陽)	瀋陽市 渾南新區	住宅及商業	165,000	630,000	374,000	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	678,000	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	371,000	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

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	998,000	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	126,000	100%	第4期（總樓面面積約170,000平方米）內部裝修工程進行中	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	450,000	49%	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、商業及辦公	21,000	75,000	—	100%	已取得初步建造執照並將展開建築工程	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）結構工程已完成	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。

物業投資

集團於二零二三年來自香港投資物業組合之總租金收入下降至 2.96 億港元，較二零二二年之 3.01 億港元減少 1.7%。於二零二三年來自始創中心（集團於香港之全資擁有旗艦核心投資物業）之總租金收入輕微下降至 2.37 億港元，較二零二二年之 2.38 億港元減少 0.4%。

金融投資

截至二零二三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下降至 104,000,000 港元，較二零二二年之 159,000,000 港元減少 34.6%。

自會計年度結束後的重大事件

誠如二零二四年二月一日所公布，集團與其關連公司訂立買賣協議（「協議」），據此，集團有條件同意出售一間擁有一個於上海之物業發展項目的公司之 60% 股權連同 60% 股東貸款，該物業發展項目之總地盤面積為 21,278.60 平方米，代價為 1,391,957,000 港元。

上述出售事項須待協議所載若干先決條件達成或獲豁免，以及在本公司將於二零二四年六月五日（星期三）舉行之股東特別大會（「二零二四年股東特別大會」）上獲獨立股東批准後，方告作實。上述出售事項之詳情請參閱本公司日期分別為二零二四年二月一日及二零二四年三月二十二日之公告及通函。

展望

龍年伊始，香港財政司司長於二月底發表之財政預算案公布將之前已實施十數年的樓宇銷售限制即時全部撤除，同時香港金融管理局亦宣布暫停按揭的壓力測試及放寬部分物業按揭成數，終為本地樓市迎來利好消息。此後，無論本地或海外買家只需按照樓價支付標準的印花稅。而撤銷限制後推出之多個新盤銷售成績斐然，一、二手住宅樓宇在三月份首兩週之成交以倍量飆升，一洗頹勢。期望購買力能相對更為持久，住宅市場得以保持交投活躍，邁向健康發展。

隨着全球各主要經濟體在過去兩年收緊貨幣政策的影響繼續顯現，預期全球通脹在二零二四年將放緩。各主要西方國家央行有意於下半年逐步減息，對世界各地的經濟信心和活動有一定支持。本港息率亦會隨之減低，對下半年樓宇銷售帶來支持，樓價更有望喘定，甚至輕微反彈。

於中國大陸，自去年中央政府推出更多有利房地產銷售的寬鬆政策，市場期待該等政策能提高樓價及住房需求，加快樓市復甦，惟至今未見成效。雖然市況疲弱，集團將採取積極策略，加快項目銷售速度，使資金儘快回流。

於香港，集團在本年上半年將繼續銷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經已完成，預計將於年中後推出預售。

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全面進行中。該項目建築面積逾2,000,000平方呎，位於彩虹地鐵站出入口，交通非常方便，位置優越。

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現正進行，計劃將於二零二四年第二季度動工。

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4期發展項目之內部裝修工程正進行中，住宅部分預售反應良好，預計工程將於年中完成。

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期發展項目已於年初竣工，至於第3B期發展項目則正進行建築工程。

於上海，集團的楊浦項目已取得初步建造執照，建築工程預期將於二零二四年第二季度展開。此項目之60%權益將在二零二四年股東特別大會經獨立股東批准後，出售予控股股東之聯繫人。

於山西介休，保利達•貴府第1期發展項目之結構工程經已完成，並已推出預售，預計全部工程將於年底竣工。

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。

集團在中國大陸位於無錫、佛山及天津等項目將於今年陸續銷售及入帳，鑒於二零二三年物業價格的深度調整，估計國內項目對集團的盈利貢獻輕微。

因應香港住宅市場取消銷售限制，交投量已轉趨活躍，集團將把握機遇，積極銷售剩餘庫存及於短期內推售高街項目。

集團將採取謹慎步伐適時補充其土地儲備。

建議出售上海楊浦項目之60%權益，將有助於集團按步就班地改善資本負債比率。

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）、高街項目（在建中）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。

本人謹此對董事會同寅在年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。

綜合業績

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零二二年之比較數字如下：

綜合收益計算表

截至二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
營業收入	3	2,942,765	4,581,905
銷售成本		(1,196,950)	(1,644,255)
其他收入		54,178	60,601
其他淨支出	4(a)	(128,177)	(457,522)
折舊及攤銷		(20,461)	(21,464)
員工成本		(606,516)	(614,251)
銷售、推廣及分銷費用		(226,806)	(188,302)
其他經營費用		(138,105)	(130,117)
投資物業之公允價值變動		(59,422)	200,333
物業發展權益之公允價值變動		2,374	420
經營盈利		622,880	1,787,348
財務成本	4(b)	(178,736)	(96,309)
所佔聯營公司盈利／(虧損)		37,750	(56,048)
所佔合營企業盈利		10,823	11,688
除稅前盈利	4	492,717	1,646,679
所得稅	5	(166,415)	(436,803)
本年度盈利		326,302	1,209,876
下列人士應佔：			
公司股權持有人		337,195	1,214,934
非控股權益		(10,893)	(5,058)
本年度盈利		326,302	1,209,876
每股盈利			
基本及攤薄	6	0.29港元	1.03港元

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度盈利	<u>326,302</u>	<u>1,209,876</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	(71,284)	(430,524)
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<u>(46,142)</u>	<u>(340,190)</u>
	<u>(117,426)</u>	<u>(770,714)</u>
本年度全面收益總計	<u><u>208,876</u></u>	<u><u>439,162</u></u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	220,457	449,101
非控股權益	<u>(11,581)</u>	<u>(9,939)</u>
本年度全面收益總計	<u><u>208,876</u></u>	<u><u>439,162</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

		二零二三年		二零二二年	
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產					
投資物業			13,633,020		13,618,270
物業、機械及設備			233,166		252,609
物業發展權益	8		1,261,835		1,997,849
合營企業權益			1,938,154		1,954,153
聯營公司權益			1,315,962		1,294,496
其他財務資產			27,119		285,794
營業應收帳款及其他應收款	9		101,980		112,133
各項貸款	9		204,736		244,002
遞延稅項資產			53,372		36,569
			<u>18,769,344</u>		<u>19,795,875</u>
流動資產					
存貨		26,551,788		25,549,725	
物業發展權益	8	427,589		689,201	
營業應收帳款及其他應收款	9	751,559		691,303	
各項貸款	9	17,810		18,617	
其他財務資產		21,082		43,610	
應收合營企業款		112,883		112,883	
現金及銀行結餘		1,080,599		864,590	
		<u>28,963,310</u>		<u>27,969,929</u>	

綜合財務狀況表 (續)

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年		二零二二年	
		千港元	千港元	千港元	千港元
流動負債					
營業應付帳款及其他應付款	10	4,880,826		3,692,787	
應付合營企業款		565,977		560,374	
聯營公司貸款		43,719		44,353	
銀行貸款		3,744,569		14,488,973	
本期稅項		198,595		404,345	
		<u>9,433,686</u>		<u>19,190,832</u>	
流動資產淨值			<u>19,529,624</u>		<u>8,779,097</u>
資產總額減流動負債			<u>38,298,968</u>		<u>28,574,972</u>
非流動負債					
關連公司貸款		2,789,185		2,090,754	
銀行貸款		17,151,977		7,371,180	
遞延稅項負債		589,835		577,339	
			<u>20,530,997</u>		<u>10,039,273</u>
資產淨值			<u>17,767,971</u>		<u>18,535,699</u>
股本及儲備金					
股本			8,636,490		8,636,490
儲備金			<u>9,032,948</u>		<u>9,789,095</u>
公司股權持有人應佔權益總額			<u>17,669,438</u>		<u>18,425,585</u>
非控股權益			<u>98,533</u>		<u>110,114</u>
權益總額			<u>17,767,971</u>		<u>18,535,699</u>

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二零二三年及二零二二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二零二二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二零二三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滙報。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1條「財務報表之呈列」及香港財務報告準則實務公告第2號「作出重要性判斷：會計政策之披露」之修訂

2 會計政策之變動 (續)

- 香港會計準則第12條「所得稅：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—第二支柱法規架構」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。

於二零二三年七月，香港會計師公會就於二零二五年五月一日起生效之廢除對沖機制發佈「香港廢除強制性公積金與長期服務金對沖機制的會計影響」之會計指引，該廢除對沖機制對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

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) 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。

	二零二三年				
	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	<u>2,942,765</u>	<u>1,265,995</u>	<u>670,653</u>	<u>296,370</u>	<u>709,747</u>
呈報分類盈利／(虧損)	813,446	447,152	166,198	228,399	(28,303)
投資物業之公允價值變動	(59,422)	-	-	(59,422)	-
物業發展權益之公允價值變動	2,374	-	2,374	-	-
總部及公司支出	(84,945)	-	-	-	-
財務成本	<u>(178,736)</u>	-	-	-	-
除稅前盈利	<u>492,717</u>	-	-	-	-
所佔聯營公司盈利	37,750	-	37,750	-	-
所佔合營企業盈利	10,823	-	10,823	-	-
利息收入	140,681	-	-	-	140,681
折舊及攤銷	(20,461)	-	-	-	(20,461)

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408,707,000港元及104,207,000港元(二零二二年：459,061,000港元及158,761,000港元)及相關分類盈利／(虧損)分別為5,963,000港元及(75,148,000港元)(二零二二年：32,286,000港元及(80,226,000港元))。

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	<u>4,581,905</u>	<u>3,234,792</u>	<u>275,449</u>	<u>300,681</u>	<u>770,983</u>
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	<u>(96,309)</u>	–	–	–	–
除稅前盈利	<u>1,646,679</u>	–	–	–	–
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)

3 分類報告 (續)

(a) 分類業績及資產 (續)

	二零二三年				
	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	46,516,807	15,600,452	16,607,442	13,645,455	663,458
遞延稅項資產	53,372				
現金及銀行結餘	1,080,599				
總部及公司資產	81,876				
資產總額	<u>47,732,654</u>				
聯營公司權益	1,315,962	-	1,315,962	-	-
合營企業權益及應收合營企業款	2,051,037	-	2,051,037	-	-
	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	<u>47,765,804</u>				
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	-	-

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124,435,000港元及48,201,000港元（二零二二年：123,351,000港元及329,404,000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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港(註冊地)	2,163,097	4,143,297	13,864,069	13,868,134
中國內地	676,310	281,078	3,256,233	3,251,394
其他	103,358	157,530	-	-
	2,942,765	4,581,905	17,120,302	17,119,528

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：1,261,835,000港元(二零二二年：1,997,849,000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178,795,000港元（二零二二年：92,540,000港元）、存貨減值163,263,000港元（二零二二年：206,369,000港元）及債務證券重新計量：無（二零二二年：149,564,000港元），並抵銷建築成本撥回：217,014,000港元（二零二二年：無）。

(b) 財務成本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行貸款利息	1,097,777	542,710
關連公司貸款利息	94,977	59,827
減：撥充成本之數額	(1,014,018)	(506,228)
	178,736	96,309

(c) 其他項目

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業、機械及設備折舊及攤銷	20,461	21,464
利息收入	(140,681)	(187,743)
員工成本	606,516	614,251
員工成本總額	621,279	633,306
減：撥充成本之數額	(14,763)	(19,055)

5 所得稅

列於綜合收益計算表內之稅項如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	108,037	312,034
— 香港以外	57,795	48,038
	165,832	360,072
土地增值稅	3,779	32,919
遞延稅項	(3,196)	43,812
	166,415	436,803

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%（二零二二年：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337,195,000港元（二零二二年：1,214,934,000港元）及年內已發行加權平均股數之1,176,631,296股（二零二二年：1,176,631,296股）普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零二三年及二零二二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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
宣派之中期股息每股0.26港元（二零二二年：0.26港元）	305,924	305,924
報告期末擬派之末期股息每股0.57港元（二零二二年：0.57港元）(備註)	670,680	670,680
	976,604	976,604

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。

備註：

董事會建議以代息股份的方式派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.57港元（二零二二年：0.57港元現金）。本公司將於二零二四年七月十日（星期三）或前後刊登一份通函，當中載有以股代息計劃的進一步詳情。

8 物業發展權益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	2,687,050	1,870,030
於損益內確認之公允價值變動	2,374	420
年內退回投資	(1,000,000)	-
本年度透過收購附屬公司添置	-	816,600
	<u>1,689,424</u>	<u>2,687,050</u>
於十二月三十一日	<u>1,689,424</u>	<u>2,687,050</u>
代表：		
非流動資產	1,261,835	1,997,849
流動資產	<u>427,589</u>	<u>689,201</u>
	<u>1,689,424</u>	<u>2,687,050</u>

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三十日之公司通函內。物業發展權益於報告期末按公允價值列帳。

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，根據其中一項共同投資協議，保利達控股就惠州市物業項目退回投資1,000,000,000港元（二零二二年：無），並以此償還關連公司貸款（非現金交易）。

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
現期	444,648	539,286
少於三個月	22,122	46,819
三至六個月	3,587	5,875
超過六個月	17,255	16,113
	<u>487,612</u>	<u>608,093</u>
營業應收帳款及各項貸款	487,612	608,093
公用事業及其他按金	17,048	14,825
預繳稅項	83,966	102,770
其他應收款及預付款	487,459	340,367
	<u>1,076,085</u>	<u>1,066,055</u>
代表：		
非流動資產	306,716	356,135
流動資產	769,369	709,920
	<u>1,076,085</u>	<u>1,066,055</u>

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
未到期或活期	2,125,394	2,249,483
少於三個月	107	6,397
三至六個月	-	121
超過六個月	-	43
	<hr/>	<hr/>
營業應付帳款	2,125,501	2,256,044
租務及其他按金	78,543	73,351
其他應付款及應計費用	778,061	641,181
合約負債－出售物業所收訂金	1,898,721	722,211
	<hr/>	<hr/>
	4,880,826	3,692,787

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零二三年十二月三十一日集團之銀行貸款總額為20,897,000,000港元（二零二二年十二月三十一日：21,860,000,000港元），其中3,745,000,000港元須於一年內償還及17,152,000,000港元須於一年後償還。於年內，集團與九間銀行簽定了為期三年六個月之銀團貸款9,658,000,000港元，以為於二零二三年七月到期用於繳付位於香港牛池灣清水灣道項目之補地價的過渡性貸款再融資，該貸款為9,658,000,000港元。經計及1,081,000,000港元之現金及銀行結餘，集團於二零二三年十二月三十一日之銀行借貸淨額為19,816,000,000港元。於二零二三年十二月三十一日之結欠關連公司貸款為2,789,000,000港元。

集團之資本負債比率（以銀行借貸淨額除以權益總額之基準計算）於二零二三年十二月三十一日為 111.5%（二零二二年十二月三十一日：113.3%）。

鑒於現時高利率水平、中國內地的物業發展業務之經營環境日益嚴峻及預期集團將需要較長時間方能變現其於項目之投資，集團已於二零二四年二月一日建議出售威鞍有限公司(持有上海物業發展項目之集團全資附屬公司)之 60%權益予保利達控股，代價為 1,391,957,000 港元。出售之詳情已披露於當日之公司公告內。集團擬將代價用作償還集團之借貸及一般營運資金，從而改善集團之財務狀況及現金流。

為了應對高利率，管理層亦已考慮降低集團之資本負債比率，以作為集團穩健財務管理之一部分，並已計劃多項措施，包括但不限於出售非核心資產以降低資本負債比率。於回顧年內，集團出售位於香港及中國內地之商業物業及車位，套現約 137,000,000 港元。通過出售集團之非核心資產，可令集團專注於核心資產組合及回報、降低負債水平從而改善現金流及提升股東價值。

除此之外，隨著推售香港海茵莊園之餘下未售單位、於香港西營盤高街之預售及中國內地多個項目之預售／銷售，預期由這些項目所產生之利潤及現金流將會更加提高集團之資本水平及降低集團之借貸。

於年內，集團於香港物業項目之銷售貢獻了現金流入約1,330,000,000港元，主要來自海茵莊園之銷售款。此外，集團亦錄得約2,095,000,000港元之現金流入，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年內投入工程款合共約 1,817,000,000 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

於二零二三年十二月三十一日，集團之承擔 69,000,000 港元主要為投資物業。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，28,159,000,000 港元之物業及 14,000,000 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 35,000,000 港元之擔保。

人力資源

於二零二三年十二月三十一日，集團共聘用 2,641 名僱員（二零二二年：2,668 名僱員），其中 2,492 名為香港員工及 149 名為中國大陸員工。年內，員工總成本減少至 6.21 億港元（二零二二年：6.33 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集團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二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表（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），已就集團截至二零二三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二零二三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布之香港審計準則、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（已於二零二三年十二月三十一日重新編號為附錄 C1）第二部分所載的所有守則條文，惟守則條文第 C.2.1 條及第 F.2.2 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。

守則條文第 F.2.2 條

董事會及本公司提名委員會（「提名委員會」）主席因健康問題而未能出席於二零二三年六月七日舉行的本公司股東週年大會（「二零二三年股東週年大會」）。在彼未能出席的情況下，本公司的一名執行董事應邀主持二零二三年股東週年大會，而提名委員會成員則應邀出席二零二三年股東週年大會，並於會上回答提問。

建議採納新組織章程細則

董事會建議採納一套本公司新的組織章程細則（「新章程細則」），以取代及摒除本公司現有的組織章程大綱及細則（「現有章程大綱及細則」），目的在於(i)使本公司現有的組織章程文件與適用法律、規則及規例（包括公司條例（香港法例第 622 章）及上市規則）保持一致；(ii)為本公司在召開股東大會時提供靈活性包括在一個或多個地點舉行實體會議、混合會議或虛擬會議；及(iii)納入相應及其他內務修訂。

新章程細則的採納須於二零二四年股東週年大會上提呈的特別決議案得到股東的批准，倘若獲得批准，將自批准後生效。在二零二四年股東週年大會上獲通過相關特別決議案之前，現有章程大綱及細則仍然有效。

本公司將適時刊登一份通函載有（其中包括）建議採納新章程細則的詳情連同召開二零二四年股東週年大會的通告。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於二零二三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。

二零二四年股東週年大會

本公司二零二四年股東週年大會將於二零二四年六月五日（星期三）舉行。二零二四年股東週年大會之通告將於適當時候刊登。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席二零二四年股東週年大會及二零二四年股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二四年五月三十一日（星期五）至二零二四年六月五日（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。為符合資格出席二零二四年股東週年大會及二零二四年股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零二四年五月三十日（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，本公司將於二零二四年六月二十四日（星期一）至二零二四年六月二十五日（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二零二四年六月二十一日（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

本公司將於二零二四年四月底前在本公司網站 www.kdc.com.hk 及「披露易」網站 www.hkexnews.hk 刊登一份根據上市規則編製載有所需全面資料之二零二三年年報，而印刷本將應要求寄發予股東。

承董事會命
九龍建業有限公司
主席
柯為湘

香港，二零二四年三月二十二日

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、陸恭正先生及徐嘉文先生。