

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)

二零二三年中期業績公告

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）。

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								
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
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

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)								
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3B期 (總樓面面積約280,000平方米)建築工程進行中	第3A期 2024年初 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
介休 (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。

中期業績

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及二零二二年之比較數字如下：

綜合收益計算表

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
營業收入	3	1,275,963	723,624
銷售成本		(402,254)	(137,202)
其他收入		25,903	29,808
其他淨支出	4(a)	(57,643)	(60,629)
折舊及攤銷		(10,471)	(10,547)
員工成本		(291,830)	(321,451)
銷售、推廣及分銷費用		(112,972)	(22,600)
其他經營費用		(67,556)	(48,934)
投資物業之公允價值變動		(36,972)	35,674
物業發展權益之公允價值變動		(8,777)	2,684
經營盈利		313,391	190,427
財務成本	4(b)	(95,034)	(19,070)
所佔聯營公司盈利		26,121	7,510
所佔合營企業盈利／(虧損)		16,519	(5,785)
除稅前盈利	4	260,997	173,082
所得稅	5	(77,403)	(19,274)
本期盈利		183,594	153,808
下列人士應佔：			
公司股權持有人		184,481	152,208
非控股權益		(887)	1,600
本期盈利		183,594	153,808
每股盈利－基本及攤薄	6	0.16港元	0.13港元

綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
本期盈利	<u>183,594</u>	<u>153,808</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	(129,063)	(232,036)
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<u>(100,431)</u>	<u>(149,740)</u>
	<u>(229,494)</u>	<u>(381,776)</u>
本期全面收益總計	<u><u>(45,900)</u></u>	<u><u>(227,968)</u></u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	(43,523)	(226,632)
非控股權益	<u>(2,377)</u>	<u>(1,336)</u>
本期全面收益總計	<u><u>(45,900)</u></u>	<u><u>(227,968)</u></u>

綜合財務狀況表

		於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		13,615,200	13,618,270
物業、機械及設備		241,837	252,609
物業發展權益	8	1,538,174	1,997,849
合營企業權益		1,911,713	1,954,153
聯營公司權益		1,281,200	1,294,496
其他財務資產		283,618	285,794
營業應收帳款及其他應收款	9	105,392	112,133
各項貸款	9	221,817	244,002
遞延稅項資產		37,665	36,569
		19,236,616	19,795,875
流動資產			
存貨		26,101,145	25,549,725
物業發展權益	8	140,099	689,201
營業應收帳款及其他應收款	9	763,526	691,303
各項貸款	9	18,783	18,617
其他財務資產		30,150	43,610
應收合營企業款		112,883	112,883
現金及銀行結餘		737,990	864,590
		27,904,576	27,969,929

綜合財務狀況表 (續)

	附註	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 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	5,024,392	3,692,787
應付合營企業款		559,385	560,374
聯營公司貸款		42,972	44,353
銀行貸款		20,113,867	14,488,973
本期稅項		448,028	404,345
		<u>26,188,644</u>	<u>19,190,832</u>
流動資產淨值		<u>1,715,932</u>	<u>8,779,097</u>
資產總額減流動負債		20,952,548	28,574,972
非流動負債			
關連公司貸款		1,558,979	2,090,754
銀行貸款		983,304	7,371,180
遞延稅項負債		591,146	577,339
		<u>3,133,429</u>	<u>10,039,273</u>
資產淨值		<u>17,819,119</u>	<u>18,535,699</u>
股本及儲備金			
股本		8,636,490	8,636,490
儲備金		<u>9,074,892</u>	<u>9,789,095</u>
公司股權持有人應佔權益總額		17,711,382	18,425,585
非控股權益		<u>107,737</u>	<u>110,114</u>
權益總額		<u>17,819,119</u>	<u>18,535,699</u>

1 編製基準

公告中載有截至二零二三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。

(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：

	截至二零二三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)
	千港元	香港 千港元	中國內地 千港元	千港元	千港元
營業收入	<u>1,275,963</u>	<u>649,592</u>	<u>119,545</u>	<u>148,114</u>	<u>358,712</u>
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	<u>(95,034)</u>				
除稅前盈利	<u>260,997</u>				
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港元及57,945,000港元（二零二二年六月三十日止六個月：241,348,000港元及106,791,000港元）及相關分類盈利分別為3,305,000港元及3,787,000港元（二零二二年六月三十日止六個月：10,200,000港元及78,131,000港元）。

3 分類報告 (續)

(a) 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) 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	
營業收入	<u>723,624</u>	<u>28,900</u>	<u>132,378</u>	<u>148,334</u>	<u>414,012</u>
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	<u>(19,070)</u>				
除稅前盈利	<u>173,082</u>				
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) 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	
呈報分類資產	46,279,099	15,543,984	16,152,253	13,632,062	950,800
遞延稅項資產	37,665				
現金及銀行結餘	737,990				
總部及公司資產	<u>86,438</u>				
資產總額	<u>47,141,192</u>				
聯營公司權益	1,281,200	-	1,281,200	-	-
合營企業權益及應收合營企業款	2,024,596	-	2,024,596	-	-

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

3 分類報告 (續)

(a) 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	-	-

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港元(二零二二年六月三十日止六個月：35,593,000港元)。

(b) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行貸款利息	483,723	160,056
關連公司貸款利息	45,362	9,617
減：撥充成本之數額	(434,051)	(150,603)
	<u>95,034</u>	<u>19,070</u>

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	二零二二年
	千港元	千港元
折舊及攤銷	10,471	10,547
利息收入	(74,346)	(120,831)
	<u>10,471</u>	<u>10,547</u>

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	二零二二年
	千港元	千港元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	53,605	8,853
— 香港以外	(473)	—
	<u>53,132</u>	<u>8,853</u>
土地增值稅	9,139	—
遞延稅項	<u>15,132</u>	<u>10,421</u>
	<u>77,403</u>	<u>19,274</u>

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184,481,000港元(二零二二年六月三十日止六個月：152,208,000港元)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

於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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
期末後宣派之中期股息每股0.26港元 (二零二二年六月三十日止六個月：0.26港元)	<u>305,924</u>	<u>305,924</u>

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，保利達控股就惠州市物業項目退回投資1,000,000,000港元(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)。

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：

	於二零二三年 六月三十日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
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
	<hr/>	<hr/>
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
預繳稅項	95,344	102,770
其他應收款及預付款	402,145	340,367
	<hr/>	<hr/>
	1,109,518	1,066,055
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
代表		
非流動資產	327,209	356,135
流動資產	782,309	709,920
	<hr/>	<hr/>
	1,109,518	1,066,055
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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：

	於二零二三年 六月三十日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
未到期或活期	2,073,535	2,249,483
少於三個月	3,320	6,397
三至六個月	-	121
超過六個月	-	43
	<hr/>	<hr/>
營業應付帳款	2,076,855	2,256,044
租務及其他按金	75,720	73,351
其他應付款及應計費用	1,130,386	641,181
合約負債－出售物業所收訂金	1,741,431	722,211
	<hr/>	<hr/>
	5,024,392	3,692,787

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。

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。

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。

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。

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，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二零二三年中期報告，並將於二零二三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，二零二三年八月十八日

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、陸恭正先生及徐嘉文先生。