

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)

二零二四年中期業績公告

摘要

- 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，集團於二零二四年上半年之本公司股東應佔基礎盈利輕微上升至 2.89 億港元，二零二三年同期則為 2.88 億港元，增加 0.3%。二零二四年之每股基礎中期盈利為 0.246 港元，二零二三年則為 0.245 港元。
- 集團截至二零二四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 1.13 億港元，二零二三年同期則為 1.84 億港元，減少 38.6%。
- 二零二四年之中期股息每股為 0.10 港元（二零二三年：0.26 港元）。

中期業績及股息

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，集團於二零二四年上半年之本公司股東應佔基礎盈利輕微上升至 2.89 億港元，二零二三年同期則為 2.88 億港元，增加 0.3%。二零二四年之每股基礎中期盈利為 0.246 港元，二零二三年則為 0.245 港元。

集團截至二零二四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 1.13 億港元，二零二三年同期則為 1.84 億港元，減少 38.6%。二零二四年之每股中期盈利為 0.10 港元，二零二三年同期則為 0.16 港元。

董事會已宣布派發二零二四年中期股息每股為 0.10 港元（二零二三年：0.26 港元）。中期股息將於二零二五年一月八日（星期三）派付予於二零二四年十二月十七日（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

於二零二四年上半年，香港銀行利息跟隨美息維持在偏高水平，令供樓成本大增，嚴重影響市場的購買意欲。尚幸政府在二月底全面為樓宇銷售撤銷限制，令三月份之成交量大幅飆升，惟刺激作用短暫，在隨後數月後勁不繼，成交逐步回落，樓價亦相繼偏軟。差餉物業估價署最新公布六月份的住宅售價指數為 301.8，創近八年新低，較年初高位下跌約 2.55%，相比二零二一年九月的歷史高位，樓價更累挫逾 24%。

在多項利淡因素影響下，地產發展商開價均保持克制，爭相以吸引價開售一手新盤，或大幅減價促銷庫存，力搶客源和購買力，此舉亦令樓價輾轉向下，對營運收益構成沉重壓力。

期內，由於香港辦公樓宇總體空置率創新高，零售市道疲弱，亦對租金收入構成壓力。

於中國大陸，市場的購房意欲普遍持續低迷，導致全國整體住宅銷售於上半年錄得價量齊跌。

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。直至二零二四年六月三十日為止，海茵莊園自開售以來累積售出超過 1,100 個住宅單位。上半年銷售收益約 12 億港元於回顧期內確認入帳。

於中國大陸，截至二零二四年六月三十日止六個月，集團發展項目之預售／銷售總額約人民幣 6.43 億元，其中集團按其權益應佔預售／銷售額約人民幣 5.58 億元。

物業發展

於回顧期內，集團與其關連公司訂立一份買賣協議，據此，集團有條件同意出售其當時於上海擁有一個物業發展項目的附屬公司之 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，總代價為 1,391,957,000 港元。出售事項已於二零二四年六月十一日完成，使集團得以提高其流動性及降低其資本負債比率。

於二零二四年六月三十日，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 3,200,000 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	4,600	—	60%	上蓋工程進行中	2025 年底
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	375,000	100%	第 5A 期 (總樓面面積約 40,000 平方米) 規劃修改中	第 5A 期 有待落實
翠堤灣 (瀋陽)	瀋陽市 瀋河區	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	681,000	100%	第 4 期 (總樓面面積約 249,000 平方米) 設計審批進行中	第 4 期 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	373,000	60%	第 3 期 (總樓面面積約 96,000 平方米) 規劃進行中	第 3 期 有待落實
山語湖 (佛山)	佛山市 南海區	住宅及商業	4,021,000	1,600,000	999,000	50%	第 5 期 (總樓面面積約 83,000 平方米) 上蓋工程進行中	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	134,000	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 第三季度
城市廣場（天津）	天津市河東區	住宅、商業及辦公	136,000	850,000	453,000	49%	第3B期（總樓面面積約280,000平方米）上蓋工程進行中	第3B期 2026年底
楊浦（上海）	上海市楊浦區	住宅、商業及辦公	21,000	75,000	—	40%	已取得初步建造執照；地盤平整工程進行中	2029年底
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）內部裝修工程進行中	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）上蓋工程進行中	第1期 2025年底

* 已入帳及已確認於財務報表之總樓面面積約數。

物業投資

於二零二四年首六個月，集團來自香港投資物業組合之總租金收入為 1.48 億港元。於二零二四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）之總租金收入由二零二三年同期之 1.20 億港元下降至 1.16 億港元，減少 3.3%。

展望

踏入二零二四年下半年，港息預期將跟隨美息於九月後逐步下降。隨著香港政府於二零二四年二月底撤銷印花稅（標準稅率除外），加上暫緩賣地令土地供應減少，有望逐漸提振市場購買信心，冀為樓市帶來正面效果。

集團於西營盤高街擁有 60%權益之商住發展項目之上蓋工程正進行中。該項目毗鄰西營盤地鐵站，連結港島商業核心地段，位置優越，加上區內知名學府林立，為本港最佳校網之一，預計該項目具有良好的剛性需求潛力。

就位於牛池灣清水灣道項目之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，連接彩虹地鐵站出入口，交通非常方便，景觀亦相當開揚。由於該項目包含歷史建築，集團亦肩負文化保育之使命，冀把人文精神及歷史價值承傳下去。由於該項目規模龐大，準備分多期完成，首期預算於二零二七年或之前落成入伙。

於中國大陸，惠州的江灣南岸花園第 3 期住宅發展項目，因應市場變化，新的規劃正在調整中，待完成規劃及取得批准後隨即動工。

於瀋陽，翠堤灣第 4 期發展項目之設計審批進行中，獲批後將隨即動工。

於無錫，江灣城第 4 期發展項目之內部裝修工程正進行中，預計工程將於本年第三季度完成。

於山西介休，保利達•貴府第 1 期發展項目之內部裝修工程正進行中，並已推出預售，預計此期工程將於年底竣工。

於珠海，亨達廣場第 1 期發展項目之上蓋工程正進行中，並預算將於二零二五年底完成入伙。

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 期發展項目之上蓋工程現正進行，並已推出預售。而城市廣場第 3B 期發展項目亦正進行上蓋工程。

於上海，原為集團全資擁有的楊浦項目之 60%權益已於本年六月五日舉行之股東特別大會經獨立股東批准出售予控股股東之聯繫人，其後，出售事項於六月十一日完成，此舉有助集團提高流動性及降低資本負債比率。楊浦項目成為集團擁有 40%權益之合資發展項目，並已取得初步建造執照，地盤平整工程亦正進行中。

於下半年，集團在中國大陸營運收入主要來自無錫及其他發展項目的餘貨銷售，銷售收益將於年內入帳。鑒於國內物業價格現時尚處於低位，估計國內發展項目對集團的盈利貢獻有限。

集團在香港正主力推售於將軍澳之海茵莊園（現已銷售超逾 70%的單位）。

於本年第四季度，集團將推出位於港島西營盤高街之新項目預售。

在無不可預見的情況下，集團預料於香港之海茵莊園及其他發展項目的餘貨銷售，以及租金收入，將於下半年為集團帶來主要收益。

鑒於現時地產市場前景充滿挑戰，集團在謹慎經營的原則下，有需要將過去十多年來持之以恆逐漸增加派息的策略暫時改變，下調是次中期股息。待香港未來的資金成本逐漸下調後及在市場情況許可下，將恢復增加派息。

儘管上半年中、港物業市場形勢為過去十餘年來最為嚴峻，集團仍能保持基本盈利，此均有賴於董事會同寅在期內給予的悉心指導及建議以及員工們的團結和努力拼搏所致，本人謹此，深表謝忱！

中期業績

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及二零二三年之比較數字如下：

綜合收益計算表

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
營業收入	3	1,940,947	1,275,963
銷售成本		(916,223)	(402,254)
其他收入		25,960	25,903
其他淨支出	4(a)	(2,792)	(57,643)
折舊及攤銷		(10,155)	(10,471)
員工成本		(318,985)	(291,830)
銷售、推廣及分銷費用		(206,929)	(112,972)
其他經營費用		(66,839)	(67,556)
投資物業之公允價值變動		(189,846)	(36,972)
物業發展權益之公允價值變動		<u>14,050</u>	<u>(8,777)</u>
經營盈利		269,188	313,391
財務成本	4(b)	(85,140)	(95,034)
所佔聯營公司盈利		16,044	26,121
所佔合營企業（虧損）／盈利		<u>(747)</u>	<u>16,519</u>
除稅前盈利	4	199,345	260,997
所得稅	5	<u>(86,241)</u>	<u>(77,403)</u>
本期盈利		<u>113,104</u>	<u>183,594</u>
下列人士應佔：			
公司股權持有人		113,453	184,481
非控股權益		<u>(349)</u>	<u>(887)</u>
本期盈利		<u>113,104</u>	<u>183,594</u>
每股盈利 – 基本及攤薄	6	<u>0.10 港元</u>	<u>0.16 港元</u>

九龍建業有限公司 – 中期業績公告
二零二四年八月二十三日

綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期盈利	<u>113,104</u>	<u>183,594</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	(32,719)	(129,063)
處置附屬公司時釋放之滙兌儲備	17,082	-
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<u>(18,925)</u>	<u>(100,431)</u>
	<u>(34,562)</u>	<u>(229,494)</u>
本期全面收益總計	<u><u>78,542</u></u>	<u><u>(45,900)</u></u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	78,987	(43,523)
非控股權益	<u>(445)</u>	<u>(2,377)</u>
本期全面收益總計	<u><u>78,542</u></u>	<u><u>(45,900)</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		13,502,300	13,633,020
物業、機械及設備		223,863	233,166
物業發展權益	8	1,264,321	1,261,835
合營企業權益		1,924,278	1,938,154
聯營公司權益		2,287,563	1,315,962
其他財務資產		-	27,119
營業應收帳款及其他應收款	9	87,913	101,980
各項貸款	9	197,633	204,736
遞延稅項資產		60,723	53,372
		19,548,594	18,769,344
流動資產			
存貨		22,845,215	26,551,788
物業發展權益	8	439,153	427,589
營業應收帳款及其他應收款	9	761,140	751,559
各項貸款	9	17,464	17,810
其他財務資產		21,751	21,082
應收合營企業款		112,883	112,883
現金及銀行結餘		708,832	1,080,599
		24,906,438	28,963,310

綜合財務狀況表 (續)

	附註	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 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	4,689,975	4,880,826
應付合營企業款		563,247	565,977
聯營公司貸款		43,410	43,719
銀行貸款		2,898,391	3,744,569
本期稅項		<u>279,859</u>	<u>198,595</u>
		<u>8,474,882</u>	<u>9,433,686</u>
流動資產淨值		<u>16,431,556</u>	<u>19,529,624</u>
資產總額減流動負債		35,980,150	38,298,968
非流動負債			
關連公司貸款		1,079,763	2,789,185
銀行貸款		16,449,906	17,151,977
遞延稅項負債		<u>603,968</u>	<u>589,835</u>
		<u>18,133,637</u>	<u>20,530,997</u>
資產淨值		<u><u>17,846,513</u></u>	<u><u>17,767,971</u></u>
股本及儲備金			
股本		8,636,490	8,636,490
儲備金		<u>9,111,935</u>	<u>9,032,948</u>
公司股權持有人應佔權益總額		17,748,425	17,669,438
非控股權益		<u>98,088</u>	<u>98,533</u>
權益總額		<u><u>17,846,513</u></u>	<u><u>17,767,971</u></u>

1 編製基準

公告中載有截至二零二四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。

除預期於二零二四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二零二三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二零二三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等財務報表作出滙報。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 1 條「財務報表之呈列：為流動或非流動負債之分類（二零二零年修訂）」之修訂
- 香港會計準則第 1 條「財務報表之呈列：附帶契諾的非流動負債（二零二二年修訂）」之修訂
- 香港財務報告準則第 16 條「租賃：售後租回的租賃負債」之修訂
- 香港會計準則第 7 條「現金流量表」及香港財務報告準則第 7 條「金融工具：披露：供應商融資安排」之修訂

該等發展均對本集團現在或過往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。

3 分類報告 (續)

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：

	截至二零二四年六月三十日止六個月				
	物業發展				
	合計	香港	中國內地	物業投資	其他 (備註1)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業收入	<u>1,940,947</u>	<u>1,174,307</u>	<u>271,326</u>	<u>147,555</u>	<u>347,759</u>
呈報分類盈利	497,394	346,022	5,024	118,469	27,879
投資物業之公允價值變動	(189,846)	-	-	(189,846)	-
物業發展權益之公允價值變動	14,050	-	14,050	-	-
總部及公司支出	(37,113)				
財務成本	<u>(85,140)</u>				
除稅前盈利	<u>199,345</u>				
所佔聯營公司盈利	16,044	-	16,044	-	-
所佔合營企業虧損	(747)	-	(747)	-	-

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 232,300,000 港元及 21,856,000 港元（二零二三年六月三十日止六個月：205,220,000 港元及 57,945,000 港元）及相關分類盈利分別為 3,454,000 港元及 19,033,000 港元（二零二三年六月三十日止六個月：3,305,000 港元及 3,787,000 港元）。

3 分類報告 (續)

(a) 分類業績及資產 (續)

	於二零二三年十二月三十一日				
	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	46,516,807	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	–	–

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公允價值收益 669,000 港元(二零二三年六月三十日止六個月：減值及公允價值虧損 57,643,000 港元)。

(b) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行貸款利息	543,149	483,723
關連公司貸款利息	73,904	45,362
減：撥充成本之數額(備註)	<u>(531,913)</u>	<u>(434,051)</u>
	<u>85,140</u>	<u>95,034</u>

備註：

撥充成本之借貸成本乃按年利率 4.98% - 6.98% (二零二三年六月三十日止六個月：2.42% - 6.29%) 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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
折舊及攤銷	10,155	10,471
利息收入	<u>(36,425)</u>	<u>(74,346)</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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
本期稅項		
利得稅準備		
– 香港	77,775	53,605
– 香港以外	<u>397</u>	<u>(473)</u>
	78,172	53,132
土地增值稅	818	9,139
遞延稅項	<u>7,251</u>	<u>15,132</u>
	<u>86,241</u>	<u>77,403</u>

二零二四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%（二零二三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 113,453,000 港元（二零二三年六月三十日止六個月：184,481,000 港元）及期內已發行加權平均股數之 1,176,631,296 股（二零二三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

截至二零二四年及二零二三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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
期末後宣派之中期股息每股 0.10 港元 (二零二三年六月三十日止六個月：0.26 港元)	<u>130,621</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，發展多個位於中國內地惠州及珠海之物業發展權益。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 港元，並以此償還關連公司的貸款（非現金交易）。本期間並無此類退回。

於二零二四年六月三十日，預期可於一年內收回之物業發展權益款為 439,153,000 港元（二零二三年十二月三十一日：427,589,000 港元），並分類為流動資產。

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：

	於二零二四年 六月三十日 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 千港元
現期	405,039	444,648
少於三個月	28,630	22,122
三至六個月	3,617	3,587
超過六個月	<u>17,231</u>	<u>17,255</u>
營業應收帳款及各項貸款	454,517	487,612
公用事業及其他按金	17,710	17,048
預繳稅項	86,065	83,966
其他應收款及預付款	<u>505,858</u>	<u>487,459</u>
	<u>1,064,150</u>	<u>1,076,085</u>
代表		
非流動資產	285,546	306,716
流動資產	<u>778,604</u>	<u>769,369</u>
	<u>1,064,150</u>	<u>1,076,085</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）如下：

	於二零二四年 六月三十日 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 千港元
未到期或活期 少於三個月	1,980,383 <u>489</u>	2,125,394 <u>107</u>
營業應付帳款	1,980,872	2,125,501
租務及其他按金	78,106	78,543
其他應付款及應計費用	452,683	778,061
合約負債 – 出售物業所收訂金	2,178,314 <u>4,689,975</u>	1,898,721 <u>4,880,826</u>

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零二四年六月三十日集團之銀行貸款總額為 19,348,000,000 港元（二零二三年十二月三十一日：20,897,000,000 港元），其中 2,898,000,000 港元須於一年內償還及 16,450,000,000 港元須於一年後償還。經計及 709,000,000 港元之現金及銀行結餘，集團於二零二四年六月三十日之銀行借貸淨額為 18,639,000,000 港元。於二零二四年六月三十日結欠關連公司之貸款為 1,080,000,000 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）於二零二四年六月三十日為 104.4%（二零二三年十二月三十一日：111.5%）。

鑒於現時高利率水平、中國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持有上海物業發展項目之威鞍有限公司（原為集團之全資附屬公司）之 60%權益予保利達控股國際有限公司，代價為 1,391,957,000 港元。出售之詳情已披露於本公司日期為二零二四年三月二十二日之通函內。該出售事項已於二零二四年六月經獨立股東批准並且完成。集團已將收取之代價用作償還集團之借貸及一般營運資金，以加強集團之財務狀況及現金流。於完成後，威鞍有限公司及其附屬公司之財務業績將不再併入本公司之綜合財務報表，惟將於本公司之綜合財務報表中作為聯營公司採用權益法入帳。

為了應對高利率，管理層已考慮降低集團之資本負債比率，以作為集團首要之財務管理，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。自二零二三年起，集團出售位於香港及中國內地之商業物業及車位，已套現超過 200,000,000 港元。通過出售非核心資產，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，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內地多個項目之預售／銷售，我們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負債。

於期內，集團於香港項目之銷售貢獻了現金流入約 1,205,000,000 港元，主要來自海茵莊園之銷售款。此外，集團亦錄得約 351,000,000 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）之預售及銷售款。

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 829,000,000 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

於二零二四年六月三十日，集團之承擔 80,000,000 港元主要為投資物業。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，26,857,000,000 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

於二零二四年六月三十日，集團就附屬公司訂立之履約保證，已向財務機構作出 35,000,000 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二零二四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布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

於二零二四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 C1 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與行政總裁之職務，負責集團之整體營運，其偏離守則條文之原因已於二零二三年年報內披露。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於二零二四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

本公司將於二零二四年十二月十六日（星期一）至二零二四年十二月十七日（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。為符合資格獲派中期股息，所有過戶文件連同相關股票須於二零二四年十二月十三日（星期五）下午四時三十分（香港時間）前送交本公司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

本公司將於二零二四年九月底前在「披露易」網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.kdc.com.hk 刊登一份根據上市規則編製載有所需全面資料之二零二四年中期報告，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，二零二四年八月二十三日

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。

九龍建業有限公司 – 中期業績公告
二零二四年八月二十三日