

INTERIM REPORT  
中期報告  
2022



九龍建業有限公司  
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 34

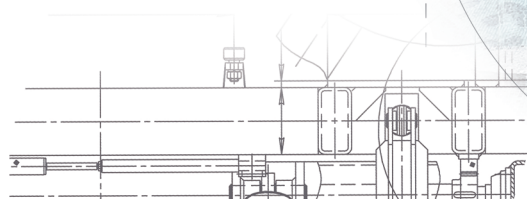
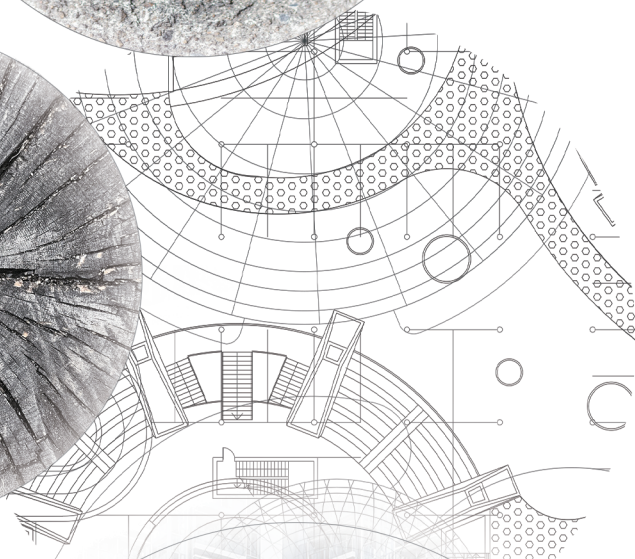
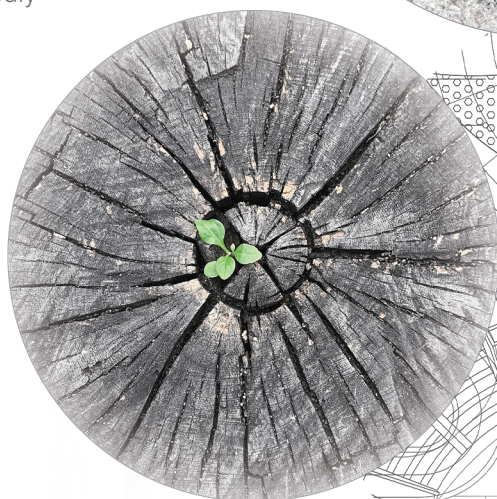


# Kowloon Development Company Limited

## 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 3.5 million sq m of attributable gross floor area in Hong Kong and Mainland China as at 30 June 2022. 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，截至二零二二年六月三十日，其於香港及中國大陸土地儲備之應佔總樓面面積約3,500,000平方米。集團亦從事金融投資及投資控股業務。



# 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

David John Shaw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

李國星先生(主席)

陸恭正先生

徐嘉文先生

楊國光先生

#### 提名委員會

柯為湘先生(主席)

陸恭正先生

David John Shaw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  
中國建設銀行  
創興銀行  
星辰銀行  
恒生銀行  
上海農商銀行  
大華銀行

### 二零二二年中期業績財政日曆

中期業績公告	二零二二年八月十七日
中期股息除息日	二零二二年十二月十六日
暫停辦理股份過戶登記	二零二二年十二月二十日至 二零二二年十二月三十一日 (包括首尾兩天在內)
派付中期股息	二零二三年一月四日

# 集團業務架構



\* 收購事項已於二零二二年七月完成，而此項目的發展是根據共同投資的協議。

# 摘要

- 集團截至二零二二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1.52億港元，二零二一年同期則為6.19億港元，減少75%。
- 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撥備及公允價值變動後，集團於二零二二年上半年之本公司股東應佔基礎盈利下降至1.49億港元，二零二一年同期則為3.12億港元，減少52%。於回顧期內，基礎盈利大幅下降主要是由於發展項目之物業銷售確認入帳減少所致。二零二二年之每股基礎中期盈利為0.13港元，二零二一年則為0.27港元。
- 二零二二年之中期股息每股為0.26港元(二零二一年：0.25港元)。

# 主席報告

## 中期業績及股息

集團截至二零二二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1.52億港元，二零二一年同期則為6.19億港元，減少75%。二零二二年之每股中期盈利為0.13港元，二零二一年同期則為0.53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撥備及公允價值變動後，集團於二零二二年上半年之本公司股東應佔基礎盈利下降至1.49億港元，二零二一年同期則為3.12億港元，減少52%。於回顧期內，基礎盈利大幅下降主要是由於發展項目之物業銷售確認入帳減少所致。二零二二年之每股基礎中期盈利為0.13港元，二零二一年則為0.27港元。

董事會已宣佈派發二零二二年中期股息每股為0.26港元(二零二一年：0.25港元)。中期股息將於二零二三年一月四日(星期三)派付予於二零二二年十二月三十一日(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

於二零二二年二月下旬，俄烏爆發軍事衝突使原來受全球新冠疫情引致緊張的供應鏈情況急劇惡化，導致全球主要商品(包括石油產品)價格加劇升溫。

於二零二零年新冠疫情爆發初期，主要西方國家為應對疫情所帶來的經濟下滑影響，實行減息及加強量化寬鬆，疊加進取的財政政策，致使市場資金流動性過分充裕，驅使物價及資產價格加速上漲，現時需要通過大幅加息及收緊貨幣供應，以抗衡近四十年來最嚴重的通貨膨脹。



香港於二零二二年上半年，雖然本港加息步伐較美國緩慢，惟美息上升亦導致港元拆息跟隨持續上升，加上香港經歷了第五波疫情，住宅(不論一手或二手)市場的成交量有所放緩，價格上升亦受到抑制。

於中國大陸，由於全國對新冠疫情實行清零政策，主要城市因應疫情需進行間歇性封控，引致整體經濟增長受到負面影響。於二零二一年下半年對房地產實施的緊縮政策引致成交量及價格下滑，然而政策於過去數月已見逐步放寬並轉趨積極，期望能夠為現時疲弱的市場帶來支持。

### 發展物業銷售

於香港，集團於二零二二年首六個月主力預售將軍澳海茵莊園，該項目於二零二一年十月推出預售，市場反應理想，截至二零二二年六月底，已預售超過五百個單位，錄得累計預售額逾33億港元。

於中國大陸，截至二零二二年六月三十日止六個月，集團應佔預售／銷售總額逾人民幣7.52億元(約8.79億港元)。

### 物業發展

正如二零二二年五月二十日所公佈，本公司與一間關連公司訂立協議，據此，本公司有條件同意購買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，總代價為816,600,000港元。該地盤擬發展為由辦公大樓及商業裙樓組成的商業綜合項目。收購事項已於二零二二年七月二十五日完成，使集團得以持續擴充其土地儲備。

於二零二二年六月三十日，集團可供發展之土地儲備之應佔總樓面面積約3,500,000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 <sup>*</sup> (平方米)	集團所佔權益	項目進度	預計竣工日期
<b>香港</b>								
海茵莊園	新界將軍澳	住宅	9,600	48,200	-	100%	上蓋工程已完成待發出滿意紙	2022年
高街	香港西營盤	住宅及商業	500	4,700	-	60%	清拆工程進行中	2025年
清水灣道	九龍牛池灣	住宅及商業	22,400	201,000	-	100%	地盤平整工程進行中	2027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	369,000	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	649,000	100%	第3A期(總樓面面積約74,000平方米)上蓋工程已完成	第3A期 2022年
江灣南岸花園(惠州)	惠州市 惠城區	住宅及商業	146,000	520,000	335,000	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
山語湖(佛山)	佛山市 南海區	住宅及商業	4,021,000	1,600,000	854,000	50%	第3期(總樓面面積約143,000平方米)內部裝修工程進行中	第3期 2022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
城市廣場(天津)	天津市 河東區	住宅及商業	136,000	850,000	247,000	49%	第3A期(總樓面面積約300,000平方米)上蓋工程進行中	第3A期 2022年/ 2023年
							第3B期(總樓面面積約280,000平方米)地基工程進行中	第3B期 2025年
楊浦(上海)	上海市 楊浦區	住宅及商業	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)上蓋工程進行中	2023年至 2026年
亨達廣場(珠海) <sup>#</sup>	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)地基工程進行中	2026年

<sup>\*</sup> 已入帳及已確認於財務報表之總樓面面積約數。

<sup>#</sup> 收購事項已於二零二二年七月完成，而此項目的發展是根據共同投資的協議。

### 香港物業投資

於二零二二年首六個月，集團來自香港投資物業組合之總租金收入輕微下降至1.48億港元，二零二一年同期則為1.51億港元，減少2.0%。

### 金融投資

於二零二二年首六個月，集團來自金融投資業務之利息收入總額上升至107,000,000港元，較二零二一年同期之77,000,000港元增加39.0%。

## 展望

於香港，預期二零二二年下半年的地產市道或將受到息口持續上升所影響，然而，注意到最近市場上推出的數個大型新發展項目均受到市場追捧，反應理想，亦足證香港住宅市場的承接力仍強韌。

集團全資擁有於將軍澳之住宅發展項目海茵莊園已於二零二二年初取得入伙紙，預計將於下半年取得滿意紙，隨後即交付予買家。此發展項目將成為集團本年度重要的收益來源。

集團於西營盤高街擁有60%權益之住宅及商業發展項目之清拆工程正進行中，預計將於二零二二年第四季度展開地基工程，最快將於二零二三年推出預售。

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，部分地盤平整工程亦經已展開。該項目位置優越，毗鄰港鐵彩虹站，集團擬發展該商住綜合項目為具規模並齊集飲食及娛樂之購物中心以及五棟高級現代化之住宅大廈。

於中國大陸，惠州的江灣南岸花園第3期住宅發展項目正進行規劃審批。

集團於佛山和天津的發展項目(分別名為山語湖及城市廣場)於年內仍繼續預售其餘下之單位，預計山語湖第3期發展項目將於年內竣工，而城市廣場第3A期發展項目則預計將於二零二二年／二零二三年竣工。

於上海，集團的重建項目之整體規劃設計正進行中。

於山西介休，集團的第1A期發展項目之上蓋工程現正進行。

## 主席報告


於瀋陽，翠堤灣第3A期發展項目餘下之小部分預計將於二零二二年第四季度竣工，而已售之住宅單位將會交付予買家。江灣城第5期發展項目的地基工程現正進行。

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，而第3期發展項目已於二零二二年第二季度推出預售。

預計於瀋陽及無錫的發展項目將於二零二三年及二零二四年陸續為集團帶來收益。

整體而言，集團於香港及中國大陸的土地儲備無論於位置還是成本價格上均具競爭力。如無任何不可預見的情況下，集團的充足土地儲備，冀於未來數年，為集團的業績帶來滿意的貢獻。

本人謹此對董事會同寅的鼎力支持及竭盡所能之員工深表謝忱。



主席  
柯為湘

香港，二零二二年八月十七日

# 財務回顧

## 財務資源及銀行借貸

於二零二二年六月三十日集團之銀行貸款總額為23,044,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：14,702,000,000港元)，其中12,867,000,000港元須於一年內償還及10,177,000,000港元須於一年後償還。經計及1,207,000,000港元之現金及銀行結餘，集團於二零二二年六月三十日之銀行借貸淨額為21,837,000,000港元。於二零二二年六月三十日之結欠關連公司貸款為1,360,000,000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)於二零二二年六月三十日為128.5%(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香港牛池灣清水灣道35號土地之換地要約所繳付9,658,000,000港元之補地價。資本負債比率預計將於二零二二年下半年起香港將軍澳項目海茵莊園確認銷售後得以逐步改善。

於期內，集團於香港項目之預售及銷售貢獻了現金流入約1,008,000,000港元。此外，集團亦錄得約284,000,000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。81,700,000港元之訂金已於二零二二年六月繳付而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期內投入工程款合共約885,000,000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

於二零二二年六月三十日，集團之承擔22,000,000港元主要為投資物業。

## 資產抵押

於二零二二年六月三十日，28,046,000,000港元之物業及18,000,000港元之按金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	
		二零二二年 千元 (未經審核)	二零二一年 千元 (未經審核)
營業收入	3	<b>723,624</b>	995,623
銷售成本		<b>(137,202)</b>	(169,547)
其他收入		<b>29,808</b>	21,501
其他淨支出	4(a)	<b>(60,629)</b>	(41,285)
折舊及攤銷		<b>(10,547)</b>	(11,484)
員工成本		<b>(321,451)</b>	(280,094)
銷售、推廣及分銷費用		<b>(22,600)</b>	(45,696)
其他經營費用		<b>(48,934)</b>	(59,099)
投資物業之公允價值變動	8	<b>35,674</b>	255,908
物業發展權益之公允價值變動		<b>2,684</b>	51,028
<b>經營盈利</b>		<b>190,427</b>	716,855
財務成本	4(b)	<b>(19,070)</b>	(18,337)
所佔聯營公司盈利／(虧損)		<b>7,510</b>	(5,344)
所佔合營企業虧損		<b>(5,785)</b>	(13,286)
<b>除稅前盈利</b>	4	<b>173,082</b>	679,888
所得稅	5	<b>(19,274)</b>	(57,537)
<b>本期盈利</b>		<b>153,808</b>	622,351
下列人士應佔：			
公司股權持有人		<b>152,208</b>	619,289
非控股權益		<b>1,600</b>	3,062
<b>本期盈利</b>		<b>153,808</b>	622,351
<b>每股盈利－基本及攤薄</b>	6	<b>0.13元</b>	0.53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	
	二零二二年 千元 (未經審核)	二零二一年 千元 (未經審核)
本期盈利	153,808	622,351
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	(232,036)	50,663
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	(149,740)	38,723
	(381,776)	89,386
本期全面收益總計	(227,968)	711,737
下列人士應佔：		
公司股權持有人	(226,632)	707,931
非控股權益	(1,336)	3,806
本期全面收益總計	(227,968)	711,737

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	於二零二二年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零二一年十二月三十一日 千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	<b>13,425,340</b>	13,479,600
物業、機械及設備		<b>262,556</b>	272,092
物業發展權益	9	<b>1,872,714</b>	1,870,030
合營企業權益		<b>2,019,850</b>	2,111,642
聯營公司權益		<b>1,425,492</b>	1,486,033
其他財務資產	10	<b>61,263</b>	445,036
營業應收帳款及其他應收款	12	<b>195,714</b>	77,018
各項貸款	12	<b>312,042</b>	373,030
遞延稅項資產		<b>53,169</b>	49,665
		<b>19,628,140</b>	20,164,146
<b>流動資產</b>			
存貨	11	<b>26,285,289</b>	26,041,755
營業應收帳款及其他應收款	12	<b>674,188</b>	674,711
各項貸款	12	<b>12,962</b>	13,699
其他財務資產	10	<b>456,313</b>	66,892
應收合營企業款		<b>112,883</b>	112,883
現金及銀行結餘		<b>1,206,927</b>	1,043,140
		<b>28,748,562</b>	27,953,080
<b>流動負債</b>			
營業應付帳款及其他應付款	13	<b>4,565,568</b>	11,720,094
應付合營企業款		<b>477,905</b>	491,071
聯營公司貸款		<b>46,329</b>	48,458
銀行貸款	15	<b>12,866,998</b>	2,053,727
本期稅項		<b>136,800</b>	315,538
		<b>18,093,600</b>	14,628,888
<b>流動資產淨值</b>		<b>10,654,962</b>	13,324,192
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>30,283,102</b>	33,488,338



綜合財務狀況表  
(以港幣計算)

	附註	於二零二二年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零二一年十二月三十一日 千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
關連公司貸款	14	<b>1,360,052</b>	1,199,073
銀行貸款	15	<b>10,177,157</b>	12,648,339
遞延稅項負債		<b>570,107</b>	566,492
		<b>12,107,316</b>	14,413,904
<b>資產淨值</b>		<b>18,175,786</b>	19,074,434
<b>股本及儲備金</b>			
股本		<b>8,636,490</b>	8,636,490
儲備金		<b>9,419,286</b>	10,316,598
公司股權持有人應佔權益總額		<b>18,055,776</b>	18,953,088
非控股權益		<b>120,010</b>	121,346
<b>權益總額</b>		<b>18,175,786</b>	19,074,434

董事會於二零二二年八月十七日批准及授權刊發。

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				合計 千元	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			
於二零二一年一月一日		8,636,490	(176,595)	385,556	8,624,276	17,469,727	118,466	17,588,193
截至二零二一年六月三十日止六個月之權益變動								
本期盈利		-	-	-	619,289	619,289	3,062	622,351
其他全面收益		-	-	88,642	-	88,642	744	89,386
全面收益總計		-	-	88,642	619,289	707,931	3,806	711,737
已批准之上年度股息	7(b)	-	-	-	(658,914)	(658,914)	-	(658,914)
於二零二一年六月三十日及七月一日		8,636,490	(176,595)	474,198	8,584,651	17,518,744	122,272	17,641,016
截至二零二一年十二月三十一日止六個月之權益變動								
本期盈利		-	-	-	1,589,792	1,589,792	(2,089)	1,587,703
其他全面收益		-	-	138,710	-	138,710	1,163	139,873
全面收益總計		-	-	138,710	1,589,792	1,728,502	(926)	1,727,576
已批准之本年度股息	7(a)	-	-	-	(294,158)	(294,158)	-	(294,158)
於二零二一年十二月三十一日		8,636,490	(176,595)	612,908	9,880,285	18,953,088	121,346	19,074,434
<b>(未經審核)</b>								
於二零二二年一月一日		<b>8,636,490</b>	<b>(176,595)</b>	<b>612,908</b>	<b>9,880,285</b>	<b>18,953,088</b>	<b>121,346</b>	<b>19,074,434</b>
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		<b>8,636,490</b>	<b>(176,595)</b>	<b>234,068</b>	<b>9,361,813</b>	<b>18,055,776</b>	<b>120,010</b>	<b>18,175,786</b>

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	
	二零二二年 千元 (未經審核)	二零二一年 千元 (未經審核)
經營業務所耗現金淨額	(7,637,426)	(939,130)
投資項目		
購買債務投資	-	(417,395)
出售投資物業款	87,977	-
添置投資物業	(894,544)	(388)
超過三個月到期之銀行存款增加	(60,360)	-
其他投資項目現金流	29,465	660
投資項目所耗現金淨額	(837,462)	(417,123)
融資項目		
提取銀行貸款	10,177,080	2,434,716
償還銀行貸款	(1,720,162)	(51,815)
關連公司貸款增加	145,875	912,336
已派股息予公司股權持有人	(422)	(656,010)
融資項目所得現金淨額	8,602,371	2,639,227
現金及現金等價物增加淨額	127,483	1,282,974
於一月一日現金及現金等價物	1,043,140	1,133,841
滙率變動之影響	(22,163)	10,484
於六月三十日現金及現金等價物	1,148,460	2,427,299
於六月三十日現金及現金等價物之分析		
現金及銀行結餘	1,206,927	2,427,299
減：超過三個月到期之銀行存款	(58,467)	-
現金及現金等價物	1,148,460	2,427,299

第18頁至第32頁之附註屬本中期財務報告之一部分。

# 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。

除預期於二零二二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二零二一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，附註包括自二零二一年度財務報表後，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二零二一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二零二一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。

- 香港會計準則第16條「物業、機械及設備：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。

## 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二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) 收入分項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千元	二零二一年 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	161,278	266,574
物業管理服務收入	241,348	207,717
其他	51,833	52,724
	454,459	527,015
其他來源之營業收入：		
物業發展權益分派	–	220,000
租金收入	148,334	151,170
其他	120,831	97,438
	723,624	995,623

#### (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。

	截至二零二二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)
		香港	中國內地		
	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)	–	–

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241,348,000元及106,791,000元(二零二一年六月三十日止六個月：207,717,000元及77,162,000元)及相關分類盈利分別為10,200,000元及78,131,000元(二零二一年六月三十日止六個月：7,211,000元及34,174,000元)。

### 3 分類報告(續)

#### (b) 分類業績及資產(續)

	截至二零二一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)
		香港	中國內地		
	千元	千元	千元	千元	千元
營業收入	995,623	217,655	268,919	151,170	357,879
呈報分類盈利	422,792	67,290	181,061	123,698	50,743
投資物業之公允價值變動	255,908	–	–	255,908	–
物業發展權益之公允價值變動	51,028	–	51,028	–	–
總部及公司支出	(31,503)	–	–	–	–
財務成本	(18,337)	–	–	–	–
除稅前盈利	679,888	–	–	–	–
所佔聯營公司虧損	(5,344)	–	(5,344)	–	–
所佔合營企業虧損	(13,286)	–	(13,286)	–	–

	於二零二二年六月三十日				
	合計	物業發展		物業投資	其他 (備註2)
		香港	中國內地		
	千元	千元	千元	千元	千元
呈報分類資產	46,992,640	16,507,919	15,766,310	13,458,225	1,260,186
遞延稅項資產	53,169	–	–	–	–
現金及銀行結餘	1,206,927	–	–	–	–
總部及公司資產	123,966	–	–	–	–
資產總額	48,376,702	–	–	–	–
聯營公司權益	1,425,492	–	1,424,405	–	1,087
合營企業權益及應收合營企業款	2,132,733	–	2,132,733	–	–

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132,025,000元及517,576,000元(二零二一年十二月三十一日：106,439,000元及511,928,000元)。

### 3 分類報告(續)

#### (b) 分類業績及資產(續)

	於二零二一年十二月三十一日				
	合計	物業發展		物業投資	其他 (備註2)
		香港	中國內地		
	千元	千元	千元	千元	千元
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				
<b>資產總額</b>	<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	-	-

### 4 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除/(計入)下列各項：

#### (a) 其他淨支出

其他淨支出主要為其他財務資產之撥備及公允價值虧損35,593,000元(二零二一年六月三十日止六個月：42,984,000元)。

#### (b) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千元	二零二一年 千元
銀行貸款利息	<b>160,056</b>	112,007
關連公司貸款利息	<b>9,617</b>	3,183
減：撥充成本之數額(備註)	<b>(150,603)</b>	(96,853)
	<b>19,070</b>	18,337

備註：撥充成本之借貸成本乃按年利率0.76%-5.70%(二零二一年六月三十日止六個月：1.02%-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	
	二零二二年 千元	二零二一年 千元
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	<b>(131,043)</b>	(126,606)
租金收入	<b>(148,334)</b>	(151,170)
減：支出	<b>17,291</b>	24,564
折舊及攤銷	<b>10,636</b>	11,527
利息收入	<b>(120,831)</b>	(97,438)

#### 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	
	二零二二年 千元	二零二一年 千元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	<b>8,853</b>	39,253
— 香港以外	<b>-</b>	958
土地增值稅	<b>8,853</b>	40,211
遞延稅項	<b>-</b>	100
	<b>10,421</b>	17,226
	<b>19,274</b>	57,537

二零二二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%(二零二一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152,208,000元(二零二一年六月三十日止六個月：619,289,000元)及期內已發行加權平均股數之1,176,631,296股(二零二一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

二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 千元	二零二一年 千元
期末後宣派之中期股息每股0.26元 (二零二一年六月三十日止六個月：0.25元)	<b>305,924</b>	294,158

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	
	二零二二年 千元	二零二一年 千元
於期內獲批准之上財政年度之末期股息每股0.57元 (二零二一年六月三十日止六個月：0.56元)	<b>670,680</b>	658,914

## 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二零二二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。

截止二零二二年六月三十日止六個月之重估收益35,674,000元(二零二一年六月三十日止六個月：255,908,000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，中國內地惠州市之物業發展權益。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之公司通函內。

截止二零二二年六月三十日止六個月，保利達控股根據共同投資協議，就有關惠州市之物業發展項目並無向本集團作出之分派(二零二一年六月三十日止六個月：220,000,000元)已確認於損益內。

## 10 其他財務資產

	於二零二二年 六月三十日 千元	於二零二一年 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>61,263</b>	445,036
<b>流動</b>		
按攤銷成本計量之投資		
香港以外上市債務證券	<b>415,950</b>	-
按公允價值計入損益計量之投資		
香港上市股本證券	<b>14,471</b>	18,770
非上市投資基金	<b>25,892</b>	48,122
	<b>456,313</b>	66,892
<b>合計</b>	<b>517,576</b>	511,928
上市債務證券之市值	<b>409,237</b>	591,378

## 11 存貨

	於二零二二年 六月三十日 千元	於二零二一年 十二月三十一日 千元
未來發展土地／物業	<b>5,139,920</b>	5,213,903
發展中物業	<b>19,944,316</b>	19,436,671
待售物業	<b>1,196,994</b>	1,387,224
可買賣貨品及消耗品	<b>4,059</b>	3,957
	<b>26,285,289</b>	26,041,755

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5,139,920,000元(二零二一年十二月三十一日：5,213,903,000元)及15,947,223,000元(二零二一年十二月三十一日：15,615,883,000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：

	於二零二二年 六月三十日 千元	於二零二一年 十二月三十一日 千元
現期	<b>535,288</b>	582,432
少於三個月	<b>56,391</b>	40,060
三至六個月	<b>6,462</b>	5,230
超過六個月	<b>15,423</b>	11,930
營業應收帳款及各項貸款	<b>613,564</b>	639,652
公用事業及其他按金	<b>101,084</b>	19,068
預付稅款	<b>122,859</b>	92,610
其他應收帳款及預付款	<b>357,399</b>	387,128
	<b>1,194,906</b>	1,138,458
代表：		
非流動資產	<b>507,756</b>	450,048
流動資產	<b>687,150</b>	688,410
	<b>1,194,906</b>	1,138,458

於二零二二年六月三十日，公用事業及其他按金包括支付予保利達控股就建議收購保利達控股之一間全資附屬公司之全部股份為81,660,000元之按金(二零二一年十二月三十一日：無)。本次收購之詳情已於二零二二年六月二十九日本公司之公告中披露。本次收購建議已於二零二二年七月二十日之股東特別大會獲得股東之批准。

本集團預期於一年後收回之公用事業及其他按金為52,797,000元(二零二一年十二月三十一日：8,271,000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：

	於二零二二年 六月三十日 千元	於二零二一年 十二月三十一日 千元
未到期或活期	<b>2,008,170</b>	10,897,687
少於三個月	<b>2,209</b>	8,384
三至六個月	-	40
超過六個月	<b>15</b>	-
營業應付帳款	<b>2,010,394</b>	10,906,111
租務及其他按金	<b>72,261</b>	73,712
其他應付帳款及應計費用	<b>941,501</b>	295,071
合約負債—出售物業所收訂金	<b>1,541,412</b>	445,200
	<b>4,565,568</b>	11,720,094

### 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：

	於二零二二年 六月三十日 千元	於二零二一年 十二月三十一日 千元
活期或一年內償還	<b>12,866,998</b>	2,053,727
一年至二年內償還	<b>9,722,717</b>	4,948,339
二年至五年內償還	<b>454,440</b>	7,700,000
	<b>10,177,157</b>	12,648,339
	<b>23,044,155</b>	14,702,066

## 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：

	於二零二二年 六月三十日 千元	於二零二一年 十二月三十一日 千元
銀行貸款		
— 有抵押	<b>21,174,283</b>	12,954,168
— 無抵押	<b>1,869,872</b>	1,747,898
	<b>23,044,155</b>	14,702,066

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。

本公司及若干附屬公司已為滿足若干契約而作出承諾，該等契約在與財務機構之正常借貸安排中很常見。就財務回顧所述，本集團之資本負債比率因就接納香港牛池灣土地之換地要約而支付補地價而有所上升，預計該比率從二零二二年下半年開始將有所改善。本集團已就上升之資本負債比率與銀行達成共識，於二零二二年六月三十日，無銀行貸款成為須於要求時即時償還。

## 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)

	於二零二二年 六月三十日 千元	於二零二一年 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>14,471</b>	18,770
第二級		
其他財務資產		
— 非上市投資基金	<b>25,892</b>	48,122
第三級		
物業發展權益	<b>1,872,714</b>	1,870,030

截至二零二二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(二零二一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：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
於一月一日	<b>1,870,030</b>	1,811,771
分派	—	(220,000)
於損益內確認之公允價值變動	<b>2,684</b>	278,259
淨公允價值變動	<b>2,684</b>	58,259
於六月三十日/十二月三十一日	<b>1,872,714</b>	1,870,030

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)

本集團擁有一支向高級管理層匯報之團隊，以進行物業發展權益估值，作為財務報告用途。高級管理層與團隊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間相符。用於中國內地惠州市的發展項目模型所使用之重大假設包括來自不可觀察之市場數據(包括中國內地住宅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。市場平均售價調整之範圍為-10%至+10%。

公允價值計量與相關物業之售價調整正面關聯。於二零二二年六月三十日，倘本集團物業發展權益在惠州市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35,552,000元/4,756,000元(二零二一年十二月三十一日：35,629,000元/35,723,000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21,688,000元(二零二一年十二月三十一日：21,955,000元)。

## 18 或然負債

於二零二二年六月三十日，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(二零二一年十二月三十一日：36,032,000元)之擔保。

## 19 資產抵押

於二零二二年六月三十日，物業價值約28,046,243,000元(二零二一年十二月三十一日：12,932,344,000元)及17,612,000元(二零二一年十二月三十一日：12,689,000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) 於二零二二年六月三十日，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(二零二一年十二月三十一日：3,007,000,000元)作抵押及此等附屬公司作出擔保。
- (b) 於二零二二年六月三十日，貸款予合營企業219,500,000元(二零二一年十二月三十一日：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。於二零二二年六月三十日，應收合營企業款112,883,000元(二零二一年十二月三十一日：112,883,000元)及應付合營企業款477,905,000元(二零二一年十二月三十一日：491,071,000元)均無抵押、免息及須於要求時即時收回／償還。
- (c) 於二零二二年六月三十日，貸款予聯營公司227,689,000元(二零二一年十二月三十一日：240,329,000元)無抵押、免息及預期不會於一年內償還。截至二零二一年六月三十日止六個月，利息收入553,000元已確認於損益內之所佔聯營公司虧損。於二零二二年六月三十日，應收聯營公司款約人民幣1,151,000,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,151,000,000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(二零二一年六月三十日止六個月：38,548,000元)作為償還部分關連公司貸款。
- (d) 於二零二二年六月三十日，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(二零二一年十二月三十一日：1,118,009,000元)。
- (e) 於二零二二年五月二十日，本集團就有關建議收購一間保利達控股之全資附屬公司之100%權益而與保利達控股訂立協議，代價為816,600,000元。該附屬公司持有之資產包括一個位於中國內地珠海市之物業發展權益。於二零二二年六月三十日，已支付保利達控股之按金為81,660,000元。本次收購建議已於二零二二年七月二十日之股東特別大會獲得股東之批准。

# 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二零二二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，使我們相信於二零二二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，二零二二年八月十七日

# 其他資料

## 遵守企業管治守則

於二零二二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(編號為第A.2.1條載於於二零二一年十二月三十一日止年度內生效之上市規則附錄十四)之原因已於二零二一年年報內披露。

## 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，有關須披露之本公司董事資料之變動如下：

1. 司徒振中先生於二零二二年六月八日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)結束後退任本公司獨立非執行董事。於司徒先生退任後，彼不再擔任本公司薪酬委員會主席及本公司審核委員會成員。
2. 陸恭正先生(本公司獨立非執行董事)已獲委任為本公司薪酬委員會主席，自股東週年大會結束起生效。
3. 下列董事的月薪自二零二二年七月一日起調整，詳情如下：

	二零二二年一月一日至 二零二二年六月三十日	自二零二二年七月一日
柯沛鈞先生	101,000港元	104,500港元
林勇禧先生	101,000港元	104,500港元
黎家輝先生	196,100港元	203,000港元

4. 徐嘉文先生自二零二二年八月一日起獲委任為本公司獨立非執行董事及本公司審核委員會與薪酬委員會成員。

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

於二零二二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

於二零二二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

於二零二二年六月三十日，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	831,047,624	70.63%	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%	
David John Shaw先生	個人	200,500	0.02%	
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二零二二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，於二零二二年六月三十日，本公司董事或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、相關股份或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

於二零二二年六月三十日，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	831,047,624	70.63%	2

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零二二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，於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，集團共聘用2,700名僱員(二零二一年十二月三十一日：2,854名僱員)，其中2,567名為香港員工及133名為中國大陸員工。期內，員工總成本增加至3.33億港元(二零二一年六月三十日：2.98億港元)，是由於二零二一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

本公司將於二零二二年十二月二十日(星期二)至二零二二年十二月二十一日(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二零二二年十二月十九日(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

本公司之審核委員會已審閱集團截至二零二二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)

