

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)

二零二五年中期業績公告

摘要

- 截至二零二五年六月三十日止六個月，集團之股東應佔基礎盈利為 3.12 億港元，較二零二四年同期之 2.89 億港元增加 8.0%。然而，此增加被二零二四年七月以股代息之效應所抵銷，致使二零二五年之每股基礎中期盈利為 0.239 港元，略低於二零二四年之 0.246 港元。
- 若計及集團物業發展權益之公允價值變動及其投資物業之重估減值後，集團於二零二五年上半年之未經審核股東應佔盈利為 1.25 億港元，較二零二四年同期之 1.13 億港元增加 10.6%。
- 二零二五年之中期股息每股為 0.10 港元（二零二四年：0.10 港元）。

中期業績及股息

截至二零二五年六月三十日止六個月，九龍建業有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「集團」）之本公司股東（「股東」）應佔基礎盈利為 3.12 億港元，較二零二四年同期之 2.89 億港元增加 8.0%。然而，此增加被二零二四年七月以股代息之效應所抵銷，致使二零二五年之每股基礎中期盈利為 0.239 港元，略低於二零二四年之 0.246 港元。

若計及集團物業發展權益之公允價值變動及其投資物業之重估減值後，集團於二零二五年上半年之未經審核股東應佔盈利為 1.25 億港元，較二零二四年同期之 1.13 億港元增加 10.6%。然而，此增加被二零二四年七月以股代息之效應所抵銷，致使二零二五年之每股中期盈利維持在 0.10 港元，與二零二四年之 0.10 港元持平。

本公司董事會（「董事會」）已宣布派發二零二五年之中期股息每股 0.10 港元（二零二四年：0.10 港元）。中期股息將於二零二六年一月七日（星期三）派付予於二零二五年十二月十六日（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

於香港，本年初由於市場利率高企，加上一手住宅物業可銷售項目眾多，即使發展商紛紛增加優惠積極促銷，住宅樓宇價格仍面對持續下行的壓力。尚幸因香港政府於二零二四年二月底全面撤銷物業買賣及轉讓的印花稅（標準稅率除外），物業成交與之前比較相對活躍。

踏入五月，由於大量熱錢流入香港銀行體系，香港銀行同業拆息（「HIBOR」）隨即開始大幅下降，直至六月底 HIBOR 仍處於近年低位，對住宅樓宇銷售和價格起著促進作用。

至於商業樓宇，基於空置率持續偏高，而需求相對疲弱，因此上半年的出租及銷售價格均錄得下跌。而商舖由於受消費模式改變所影響，其售價和租金普遍呈下跌趨勢。

於中國大陸，儘管中央政府在穩定樓價及促進需求方面，已實行多項穩定房地產政策，惟過去半年市場反應暫時未能跟上。

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。海茵莊園自開售至二零二五年六月底，累積售出超過 1,480 個住宅單位，佔該項目單位總數約 95%，其中銷售收益約 14 億港元於回顧期內確認入帳。

於中國大陸，截至二零二五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 6.71 億元，其中集團按其權益應佔預售／銷售額約人民幣 5.18 億元。按集團權益之應佔銷售收益約人民幣 7.56 億元於回顧期內確認入帳，惟對集團同期盈利貢獻有限。

物業發展

於二零二五年一月，集團與獨立第三方成立合資公司。根據強拍條例，合資公司於二零二五年二月成功統一位於香港九龍福澤街 24、26、28 及 30 號地段的業權。地盤擬重建為一棟高層商業／住宅綜合大樓，總樓面面積（「總樓面面積」）約 4,600 平方米。

於二零二五年六月三十日，集團可供發展之土地儲備之應佔總樓面面積約 2,900,000 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 ／收益	項目進度	預計 竣工日期
香港								
半山名滙	香港 西營盤	住宅及商業	500	4,600	—	60%	上蓋工程 進行中	2026 年 上半年
清水灣道	九龍 牛池灣	住宅及商業	22,400	201,000	—	100%	上蓋工程 進行中	2027 年至 2029 年
福澤街	九龍 大角咀	住宅及商業	500	4,600	—	50%	預備進行清拆	有待落實
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	376,000	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	690,000	100%	第 4 期 (總樓面面積 約 249,000 平方 米) 設計 審批中	第 4 期 有待落實

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／收益	項目進度	預計竣工日期
中國大陸（續）								
江灣南岸花園 (惠州)	惠州市 惠城區	住宅及商業	146,000	520,000	376,000	60%	第3期 (總樓面面積約96,000平方米)修改設計方案已完成	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	1,041,000	50%	第5期 (總樓面面積約83,000平方米)建築工程已完成	餘下發展 有待落實
城市廣場 (天津)	天津市 河東區	住宅、商業及辦公	136,000	850,000	459,000	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；地基施工準備中	2029年底
保利達·貴府 (山西)	介休市	住宅及商業	181,000	463,000	55,000	100%	第2期 (總樓面面積約143,000平方米)規劃進行中	第2期 有待落實
亨達廣場 (珠海)	珠海市 香洲區	商業、辦公及公寓	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

於二零二五年首六個月，集團來自香港投資物業組合之總租金收入為 1.32 億港元，較二零二四年同期之 1.48 億港元減少 10.8%。

展望

倘若下半年 HIBOR 持續處於較低水平以及香港整體經濟能健康增長，將有助推動觀望的住宅潛在買家及投資者入市，成交量有望明顯改善，價格亦可趨向平穩，甚至上升。相較之下，商廈及商舖在受到市場供求失衡壓力的影響下，預期下半年仍將處於調整階段。

於香港，集團於將軍澳之發展項目海茵莊園，預計將於下半年基本完成住宅單位之銷售。

集團於下半年將推售其於西營盤高街擁有 60%權益之商住發展項目半山名滙之單位。該項目地理位置優越，毗鄰般咸道港鐵西營盤站，僅兩站即可抵達中環金融商業中心，周邊名校林立，步行可達香港大學，且鄰近佐治五世紀念公園，高層單位更可飽覽維港景色，盡享繁華與恬靜兼具的優勢。估計該項目之銷售將會有不俗的反應。

集團正努力邁進位於牛池灣的清水灣道發展項目之上蓋工程，該項目建築面積逾 2,000,000 平方呎，為集團現時最重要的發展項目。儘管為配合政府擬建之東九龍智慧綠色集體運輸系統發展，需要增加額外施工及行政程序，使部分工程需要延後，集團仍將竭盡所能，力求追趕進度。目前該項目準備以分期入伙形式分段完成，爭取首期於二零二七年上半年或之前落成入伙。

集團於大角咀福澤街擁有 50%權益之合資發展項目，地盤正預備進行清拆，計劃將於二零二六年展開建築工程。

於中國大陸，惠州的江灣南岸花園第 3 期住宅發展項目已根據新規例完成修改其設計方案，待獲得有關部門審批及取得施工許可後，將隨即展開工程。

於瀋陽，翠堤灣第 4 期發展項目目前設計正審批中。

於山西介休，保利達•貴府第 1 期發展項目逾 700 個單位，銷售成績理想，已累售約 75%的單位，預計將於年內基本完成銷售。而第 2 期發展項目之規劃正進行中。

於珠海，亨達廣場第 1 期發展項目提供 1,192 個公寓及三層商舖，工程正順利進行中，並預計將於二零二五年底落成入伙。

集團於佛山和天津的合資發展項目於年內將繼續銷售其餘下之單位。佛山山語湖第 5 期發展項目之建築工程經已完成。至於天津城市廣場，第 3B 期發展項目的上蓋工程正在進行，預計將於二零二六年底竣工。

於上海之楊浦項目，為集團擁有 40%權益之合資發展項目，已取得初步建造執照，目前正開展地基施工準備。

集團位於無錫之發展項目江灣城經已竣工，銷售工作正循序漸進進行中。

在無不可預見的情況下，集團預期於香港之發展項目海茵莊園（已落成）的銷售及集團的租金收入，將於二零二五年下半年為集團帶來主要業績和收入。

鑒於目前地產業之營商環境充滿挑戰，而集團之清水灣道大型發展項目正處於全面施工階段，資金需求龐大，故集團現時有必要採取保守的派息政策。

二零二五年上半年，儘管中、港物業發展市場仍處於艱辛的調整氛圍中，惟集團仍能確保盈利能力，實在難能可貴！此亦離不開董事會同寅的睿智領導與支持以及員工們的盡心盡力付出。本人謹此，深表謝忱！

中期業績

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及二零二四年之比較數字如下：

綜合收益計算表

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
營業收入	3	2,428,801	1,940,947
銷售成本		(1,275,466)	(916,223)
其他收入		13,276	25,960
其他淨支出		(582)	(2,792)
折舊及攤銷		(6,184)	(10,155)
員工成本		(302,600)	(318,985)
銷售、推廣及分銷費用		(359,402)	(206,929)
其他經營費用		(70,832)	(66,839)
投資物業之公允價值變動		(186,798)	(189,846)
物業發展權益之公允價值變動		(293)	14,050
經營盈利		239,920	269,188
財務成本	4(a)	(73,965)	(85,140)
所佔聯營公司盈利		6,315	16,044
所佔合營企業盈利／（虧損）		23,531	(747)
除稅前盈利	4	195,801	199,345
所得稅	5	(80,680)	(86,241)
本期盈利		115,121	113,104
下列人士應佔：			
公司股權持有人		124,556	113,453
非控股權益		(9,435)	(349)
本期盈利		115,121	113,104
每股盈利 - 基本及攤薄	6	0.10 港元	0.10 港元

綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期盈利	<u>115,121</u>	<u>113,104</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	20,012	(32,719)
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>79,171</u>	<u>(18,925)</u>
	<u>99,183</u>	<u>(34,562)</u>
本期全面收益總計	<u><u>214,304</u></u>	<u><u>78,542</u></u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	223,038	78,987
非控股權益	<u>(8,734)</u>	<u>(445)</u>
本期全面收益總計	<u><u>214,304</u></u>	<u><u>78,542</u></u>

綜合財務狀況表

		於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
投資物業		13,295,290	13,416,380
物業、機械及設備		212,271	217,631
物業發展權益	8	1,232,238	1,239,499
合營企業權益		1,588,019	1,898,578
聯營公司權益		2,320,253	2,245,931
營業應收帳款及其他應收款	9	67,427	68,716
各項貸款	9	162,195	178,250
遞延稅項資產		<u>132,146</u>	<u>129,013</u>
		19,009,839	19,393,998
流動資產			
存貨		20,508,918	21,278,307
物業發展權益	8	458,100	451,132
營業應收帳款及其他應收款	9	630,662	642,582
各項貸款	9	15,891	17,132
其他財務資產		9,664	20,895
應收合營企業款		56,674	112,883
現金及銀行結餘		<u>956,812</u>	<u>791,467</u>
		<u>22,636,721</u>	<u>23,314,398</u>

綜合財務狀況表 (續)

	附註	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 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	2,663,313	3,231,671
應付合營企業款		—	557,725
應付聯營公司款		43,445	42,784
銀行貸款		1,709,454	2,374,807
本期稅項		<u>340,339</u>	<u>301,250</u>
		<u>4,756,551</u>	<u>6,508,237</u>
流動資產淨值		<u>17,880,170</u>	<u>16,806,161</u>
資產總額減流動負債		36,890,009	36,200,159
非流動負債			
關連公司貸款		1,744,006	1,378,777
銀行貸款		17,030,976	16,749,987
遞延稅項負債		<u>489,942</u>	<u>503,869</u>
		<u>19,264,924</u>	<u>18,632,633</u>
資產淨值		<u>17,625,085</u>	<u>17,567,526</u>
股本及儲備金			
股本		9,307,169	9,307,169
儲備金		<u>8,230,265</u>	<u>8,163,972</u>
公司股權持有人應佔權益總額		17,537,434	17,471,141
非控股權益		<u>87,651</u>	<u>96,385</u>
權益總額		<u>17,625,085</u>	<u>17,567,526</u>

1 編製基準

公告中載有截至二零二五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布之香港會計準則第 34 條「中期財務報告」而編製。

除預期於二零二五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二零二四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二零二四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二零二四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

本集團已將香港會計師公會頒布之香港會計準則第 21 條「匯率變動之影響：缺乏可兌換性」之修訂條文應用於本會計期間之中期財務報告。由於本集團並未簽訂任何涉及無法兌換為其他貨幣之外幣交易，該修訂條文對本中期報告不構成重大影響。

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、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。

	截至二零二五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		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業收入	2,428,801	1,419,027	600,249	132,151	277,374
呈報分類盈利／(虧損)	498,697	364,467	46,460	102,532	(14,762)
投資物業之公允價值變動	(186,798)	—	—	(186,798)	—
物業發展權益之公允價值變動	(293)	—	(293)	—	—
總部及公司支出	(41,840)				
財務成本	(73,965)				
除稅前盈利	195,801				
所佔聯營公司盈利	6,315	—	6,315	—	—
所佔合營企業盈利	23,531	—	23,531	—	—

備註1：

其他業務包括物業管理服務收入 194,268,000 港元（二零二四年六月三十日止六個月：232,300,000 港元）及相關分類虧損 19,541,000 港元（二零二四年六月三十日止六個月：分類盈利 3,454,000 港元）。

3 分類報告 (續)

(a) 分類業績及資產 (續)

截至二零二四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)	–	–

於二零二五年六月三十日					
	合計	物業發展			其他 (備註2)
		香港	中國內地	物業投資	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
呈報分類資產	40,475,189	15,383,133	11,199,793	13,312,565	579,698
遞延稅項資產	132,146				
現金及銀行結餘	956,812				
總部及公司資產	<u>82,413</u>				
資產總額	<u>41,646,560</u>				
聯營公司權益	2,320,253	–	2,320,253	–	–
合營企業權益及應收合營企業款	1,644,693	136,723	1,507,970	–	–

備註2：

其他業務包括物業管理服務之可呈報分類資產為 130,503,000 港元（二零二四年十二月三十一日：157,465,000 港元）。

3 分類報告 (續)

(a) 分類業績及資產 (續)

	於二零二四年十二月三十一日				
	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	41,711,337	15,654,496	11,990,731	13,432,025	634,085
遞延稅項資產	129,013				
現金及銀行結餘	791,467				
總部及公司資產	<u>76,579</u>				
資產總額	<u><u>42,708,396</u></u>				
聯營公司權益	2,245,931	–	2,245,931	–	–
合營企業權益及應收合營企業款	2,011,461	–	2,011,461	–	–

4 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除／(計入)下列各項金額。

(a) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行貸款利息	377,164	543,149
關連公司貸款利息	45,692	73,904
減：撥充成本之數額 (備註)	<u>(348,891)</u>	<u>(531,913)</u>
	<u><u>73,965</u></u>	<u><u>85,140</u></u>

備註：

撥充成本之借貸成本乃按年利率 1.89% – 6.98% (二零二四年六月三十日止六個月：4.98% – 6.98%) 計算。

4 除稅前盈利 (續)

(b) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
折舊及攤銷	6,184	10,155
利息收入	(12,095)	(36,425)

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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
本期稅項		
利得稅準備		
- 香港	75,780	77,775
- 香港以外	9,188	397
	84,968	78,172
預扣稅	13,830	-
土地增值稅	20	818
遞延稅項	(18,138)	7,251
	80,680	86,241

二零二五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%（二零二四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 124,556,000 港元（二零二四年六月三十日止六個月：113,453,000 港元）及期內已發行加權平均股數之 1,306,206,058 股（二零二四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

截至二零二五年及二零二四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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
期末後宣派之中期股息每股 0.10 港元 （二零二四年六月三十日止六個月：0.10 港元）	<u>130,621</u>	<u>130,621</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，於中國內地惠州及珠海之物業發展權益。物業發展權益於報告期末按公允價值列帳。

於二零二五年六月三十日，預期可於一年內收回之物業發展權益款為 458,100,000 港元（二零二四年十二月三十一日：451,132,000 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：

	於二零二五年 六月三十日 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 千港元
現期	351,261	368,761
少於三個月	11,640	39,186
三至六個月	1,046	568
超過六個月	20,068	17,002
營業應收帳款及各項貸款	384,015	425,517
公用事業及其他按金	14,813	18,937
預繳稅項	83,645	85,087
其他應收款及預付款	393,702	377,139
	876,175	906,680
代表		
非流動資產	229,622	246,966
流動資產	646,553	659,714
	876,175	906,680

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：

	於二零二五年 六月三十日 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 千港元
未到期或活期 少於三個月	1,794,532 <u>147</u>	2,006,034 <u>293</u>
營業應付帳款	1,794,679	2,006,327
租務及其他按金	123,628	80,413
其他應付款及應計費用	485,202	620,285
合約負債 - 出售物業所收訂金	<u>259,804</u>	<u>524,646</u>
	<u>2,663,313</u>	<u>3,231,671</u>

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零二五年六月三十日，集團之銀行貸款總額為 187.40 億港元，較二零二四年之 191.25 億港元有所減少，其中 17.09 億港元須於一年內償還及 170.31 億港元須於一年後償還。計及現金及銀行結餘總額 9.57 億港元，集團於二零二五年六月三十日之銀行借貸淨額減少至 177.83 億港元。於同日，結欠關連公司貸款為 17.44 億港元。集團於二零二五年六月三十日之資本負債比率（以銀行借貸淨額除以權益總額之基準計算）為 100.9%（二零二四年十二月三十一日：104.4%）。

於期內，集團於香港物業項目之銷售貢獻了現金流入約 13.67 億港元，主要來自海茵莊園之銷售款。此外，集團亦錄得約 3.68 億港元之現金流入，為中國內地各個發展項目之預售及銷售款，主要來自江灣城（無錫）及保利達·貴府（山西）之預售及銷售款。

管理層將降低集團之資本負債比率作為財務策略首要之一部分。為實現這目標，集團已實行一系列措施，包括於過去數年戰略性出售總額超過 3.5 億港元的非核心資產。透過出售這些資產，可令集團專注於核心投資，這不但可以降低債務水平，更可以增強現金流及為股東創造更大價值。除此之外，推售於香港的海茵莊園之餘下單位以及下半年準備銷售之半山名滙和明年即將預售之清水灣道項目，加上中國內地多個項目之預售及銷售，預期將於未來數年產生額外之現金流入。這將會令集團之財務狀況更加穩固。

於期內，集團謹慎地推進其在香港及中國內地之項目開發並投入工程款合共約 6.57 億港元。

於期內，集團與獨立第三方成立之合資公司於二零二五年二月透過強拍成功統一了香港福澤街 24、26、28 及 30 號多項物業之業權，並於短期內進行清拆。

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，集團面對人民幣滙率波動之風險。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滙率風險。

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

於二零二五年六月三十日，集團之承擔 9,400 萬港元主要為投資物業。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，264.21 億港元之物業及 1,300 萬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

於二零二五年六月三十日，集團就附屬公司訂立之履約保證，已向財務機構作出 3,800 萬港元之擔保。

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二零二五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

於二零二五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 條及第 F.2.2 條（已於二零二五年七月一日重新編號為守則條文第 F.1.3 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二零二四年年報內披露。

守則條文第 F.2.2 條

董事會主席兼本公司提名委員會（「提名委員會」）時任主席柯為湘先生（自二零二五年七月一日起離任提名委員會主席）因醫療安排而未能出席於二零二五年六月四日舉行的本公司股東週年大會（「二零二五年股東週年大會」）。在彼未能出席的情況下，本公司的一名執行董事應邀主持二零二五年股東週年大會，而提名委員會成員則應邀出席二零二五年股東週年大會，並於會上回答提問。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於二零二五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

為確定股東有獲派中期股息的權利，本公司將於二零二五年十二月十五日（星期一）至二零二五年十二月十六日（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二零二五年十二月十二日（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 - 1716 號舖，以辦理過戶登記手續。中期股息將派付予於二零二五年十二月十六日（星期二）（即確定可享有中期股息的權利之記錄日期）名列在本公司股東名冊上之股東。

刊發中期報告

載有上市規則所需全面資料之二零二五年中期報告將於二零二五年九月底前在「披露易」網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.kdc.com.hk 刊登，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，二零二五年八月二十二日

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。