



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 34



INTERIM REPORT
中期報告
2024

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 3.2 million sq m of attributable gross floor area in Hong Kong and Mainland China as at 30 June 2024. 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，於二零二四年六月三十日，其於香港及中國大陸土地儲備之應佔總樓面面積約3,200,000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

- 13 獨立核數師審閱報告
- 14 綜合收益計算表
- 15 綜合全面收益表
- 16 綜合財務狀況表
- 18 綜合權益變動表
- 19 簡明綜合現金流量表
- 20 未經審核中期財務報告附註
- 36 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
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

徐嘉文先生(主席)
李國星先生
陸恭正先生
楊國光先生

提名委員會

柯為湘先生(主席)
陸恭正先生
徐嘉文先生

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

公司資料

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

於會計及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

中信銀行(國際)

中國建設銀行

創興銀行

大新銀行

星展銀行

恒生銀行

上海農商銀行

大豐銀行

大華銀行

二零二四年中期業績財政日曆

中期業績公告 二零二四年八月二十三日

中期股息除息日 二零二四年十二月十二日

暫停辦理股份過戶登記 二零二四年十二月十六日至

二零二四年十二月十七日

(包括首尾兩天在內)

派付中期股息 二零二五年一月八日

集團業務架構

九龍建業有限公司

(保利達集團成員)
股份代號：34

香港物業

物業發展

主要發展項目：

- 高街
- 清水灣道

發展土地儲備：

204,000平方米

物業投資

旗艦投資物業：

- 始創中心

投資土地儲備：

54,000平方米

物業管理

管理物業：

1,336,000平方米

中國大陸物業

物業發展

主要發展項目：

- 江灣城(瀋陽)
- 翠堤灣(瀋陽)
- 江灣南岸花園(惠州)
- 山語湖(佛山)
- 江灣城(無錫)
- 城市廣場(天津)
- 楊浦(上海)
- 保利達•貴府(山西)
- 亨達廣場(珠海)

發展土地儲備：

3,017,000平方米

金融投資

於香港及其他認可金融市場
進行定息及股本投資

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)。

主席報告

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。

主席報告

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

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								
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
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。

主席報告

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。

主席報告

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！



主席
柯為湘

香港，二零二四年八月二十三日

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／或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。

財務回顧

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，主要作為授予集團一般銀行信貸額及履約之擔保。

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。

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14頁至第35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二零二四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布的《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」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，使我們相信於二零二四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，二零二四年八月二十三日

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	
		二零二四年 千元 (未經審核)	二零二三年 千元 (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	8	(189,846)	(36,972)
物業發展權益之公允價值變動		14,050	(8,777)
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		(747)	16,519
除稅前盈利	4	199,345	260,997
所得稅	5	(86,241)	(77,403)
本期盈利		113,104	183,594
下列人士應佔：			
公司股權持有人		113,453	184,481
非控股權益		(349)	(887)
本期盈利		113,104	183,594
每股盈利 – 基本及攤薄	6	0.10 元	0.16 元

第20頁至第35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	
	二零二四年 千元 (未經審核)	二零二三年 千元 (未經審核)
本期盈利	113,104	183,594
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	(18,925)	(100,431)
	(34,562)	(229,494)
本期全面收益總計	78,542	(45,900)
下列人士應佔：		
公司股權持有人	78,987	(43,523)
非控股權益	(445)	(2,377)
本期全面收益總計	78,542	(45,900)

綜合財務狀況表

(以港幣計算)

	附註	於二零二四年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零二三年十二月三十一日 千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	13,502,300	13,633,020
物業、機械及設備		223,863	233,166
物業發展權益	9	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	10	–	27,119
營業應收帳款及其他應收款	12	87,913	101,980
各項貸款	12	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	11	22,845,215	26,551,788
物業發展權益	9	439,153	427,589
營業應收帳款及其他應收款	12	761,140	751,559
各項貸款	12	17,464	17,810
其他財務資產	10	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
流動負債			
營業應付帳款及其他應付款	13	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	15	2,898,391	3,744,569
本期稅項		279,859	198,595
		8,474,882	9,433,686
流動資產淨值		16,431,556	19,529,624
資產總額減流動負債		35,980,150	38,298,968

綜合財務狀況表

(以港幣計算)

	附註	於二零二四年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零二三年十二月三十一日 千元 (經審核)
非流動負債			
關連公司貸款	14	1,079,763	2,789,185
銀行貸款	15	16,449,906	17,151,977
遞延稅項負債		603,968	589,835
		18,133,637	20,530,997
資產淨值		17,846,513	17,767,971
股本及儲備金			
股本		8,636,490	8,636,490
儲備金		9,111,935	9,032,948
公司股權持有人應佔權益總額		17,748,425	17,669,438
非控股權益		98,088	98,533
權益總額		17,846,513	17,767,971

董事會於二零二四年八月二十三日批准及授權刊發。

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			
於二零二三年一月一日		8,636,490	(176,595)	(152,925)	10,118,615	18,425,585	110,114	18,535,699
截至二零二三年六月三十日止六個月之權益變動								
本期盈利		-	-	-	184,481	184,481	(887)	183,594
其他全面收益		-	-	(228,004)	-	(228,004)	(1,490)	(229,494)
全面收益總計		-	-	(228,004)	184,481	(43,523)	(2,377)	(45,900)
已批准之上年度股息	7(b)	-	-	-	(670,680)	(670,680)	-	(670,680)
於二零二三年六月三十日及七月一日		8,636,490	(176,595)	(380,929)	9,632,416	17,711,382	107,737	17,819,119
截至二零二三年十二月三十一日止六個月之權益變動								
本期盈利		-	-	-	152,714	152,714	(10,006)	142,708
其他全面收益		-	-	111,266	-	111,266	802	112,068
全面收益總計		-	-	111,266	152,714	263,980	(9,204)	254,776
已批准之本年度股息	7(a)	-	-	-	(305,924)	(305,924)	-	(305,924)
於二零二三年十二月三十一日		8,636,490	(176,595)	(269,663)	9,479,206	17,669,438	98,533	17,767,971
(未經審核)								
於二零二四年一月一日		8,636,490	(176,595)	(269,663)	9,479,206	17,669,438	98,533	17,767,971
截至二零二四年六月三十日止六個月之權益變動								
本期盈利		-	-	-	113,453	113,453	(349)	113,104
其他全面收益		-	-	(34,466)	-	(34,466)	(96)	(34,562)
全面收益總計		-	-	(34,466)	113,453	78,987	(445)	78,542
於二零二四年六月三十日		8,636,490	(176,595)	(304,129)	9,592,659	17,748,425	98,088	17,846,513

第20頁至第35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)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 千元 (未經審核)	二零二三年 千元 (未經審核)
經營業務所得現金淨額		1,076,035	1,005,443
投資項目			
處置附屬公司之淨現金流入	16	126,865	–
添置投資物業		(21,128)	(8,557)
其他投資項目現金流		(809)	(2,701)
投資項目所得／(所耗)現金淨額		104,928	(11,258)
融資項目			
提取銀行貸款		1,680,700	1,766,564
償還銀行貸款		(1,845,716)	(2,467,688)
支付利息		(626,462)	(540,142)
關連公司貸款(減少)／增加		(452,691)	431,426
已派股息予公司股權持有人		(305,533)	(305,607)
融資項目所耗現金淨額		(1,549,702)	(1,115,447)
現金及現金等價物減少淨額		(368,739)	(121,262)
於一月一日現金及現金等價物		1,080,599	837,790
滙率變動之影響		(3,028)	(14,638)
於六月三十日現金及現金等價物		708,832	701,890
於六月三十日現金及現金等價物之分析			
現金及銀行結餘		708,832	737,990
減：超過三個月到期之銀行存款		–	(36,100)
現金及現金等價物		708,832	701,890

第20頁至第35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，附註包括自二零二三年度財務報表後，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布之《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13頁內。

中期財務報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布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) 收入分項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千元	二零二三年 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	1,445,633	769,137
物業管理服務收入	232,300	205,220
其他	78,037	79,146
	1,755,970	1,053,503
其他來源之營業收入：		
租金收入	147,555	148,114
其他	37,422	74,346
	1,940,947	1,275,963

(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	
千元	千元	千元	千元	千元	
營業收入	1,940,947	1,174,307	271,326	147,555	347,759
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	(85,140)				
除稅前盈利	199,345				
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元及21,856,000元(二零二三年六月三十日止六個月：205,220,000元及57,945,000元)及相關分類盈利分別為3,454,000元及19,033,000元(二零二三年六月三十日止六個月：3,305,000元及3,787,000元)。

未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

3 分類報告 (續)

(b) 分類業績及資產 (續)

	截至二零二三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	
千元	千元	千元	千元	千元	
營業收入	1,275,963	649,592	119,545	148,114	358,712
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	(95,034)				
除稅前盈利	260,997				
所佔聯營公司盈利	26,121	-	26,121	-	-
所佔合營企業盈利	16,519	-	16,519	-	-

	於二零二四年六月三十日				
	合計	物業發展			其他 (備註2)
		香港	中國內地	物業投資	
千元	千元	千元	千元	千元	
呈報分類資產	43,615,834	15,483,649	13,959,233	13,519,341	653,611
遞延稅項資產	60,723				
現金及銀行結餘	708,832				
總部及公司資產	69,643				
資產總額	44,455,032				
聯營公司權益	2,287,563	-	2,287,563	-	-
合營企業權益及應收合營企業款	2,037,161	-	2,037,161	-	-

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149,264,000元及22,748,000元(二零二三年十二月三十一日：124,435,000元及48,201,000元)。

3 分類報告 (續)

(b) 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		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	46,516,807	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	47,732,654				
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元)。

(b) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千元	二零二三年 千元
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)	(531,913)	(434,051)
	85,140	95,034

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。

未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

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 千元	二零二三年 千元
投資物業應收租金除去費用後所得	(121,462)	(115,269)
租金收入	(147,555)	(148,114)
減：支出	26,093	32,845
折舊及攤銷	10,155	10,471
利息收入	(36,425)	(74,346)

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 千元	二零二三年 千元
本期稅項		
利得稅準備		
– 香港	77,775	53,605
– 香港以外	397	(473)
土地增值稅	78,172	53,132
遞延稅項	818	9,139
	7,251	15,132
	86,241	77,403

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為113,453,000元(二零二三年六月三十日止六個月：184,481,000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

(a) 中期應佔股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千元	二零二三年 千元
期末後宣派之中期股息每股0.10元 (二零二三年六月三十日止六個月：0.26元)	130,621	305,924

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	
	二零二四年 千元	二零二三年 千元
於期內獲批准之上財政年度之末期股息每股0.57元 (二零二三年六月三十日止六個月：0.57元)	670,680	670,680

截至二零二四年六月三十日止六個月內已宣派之二零二三年末期股息並未於期末日確認為負債。

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二零二四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。

截至二零二四年六月三十日止六個月之重估虧損189,846,000元(二零二三年六月三十日止六個月：36,972,000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，發展多個位於中國內地惠州及珠海物業之權益。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本公司通函內。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，保利達控股就惠州物業項目退回投資1,000,000,000元，並透過一間關連公司的貸款結算(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元(二零二三年十二月三十一日：427,589,000元)，並分類為流動資產。

10 其他財務資產

	於二零二四年 六月三十日 千元	於二零二三年 十二月三十一日 千元
非流動		
按攤銷成本計量之投資		
香港以外上市債務證券	-	27,119
流動		
按公允價值計入損益計量之投資		
香港上市股本證券	12,216	12,269
非上市投資基金	9,535	8,813
	21,751	21,082
合計	21,751	48,201
上市債務證券之市值	-	27,119

11 存貨

	於二零二四年 六月三十日 千元	於二零二三年 十二月三十一日 千元
未來發展土地／物業	1,081,073	4,777,342
發展中物業	18,250,903	17,356,547
待售物業	3,510,419	4,415,077
可買賣貨品及消耗品	2,820	2,822
	22,845,215	26,551,788

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1,081,073,000元(二零二三年十二月三十一日：4,777,342,000元)及14,397,027,000元(二零二三年十二月三十一日：13,818,094,000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：

	於二零二四年 六月三十日 千元	於二零二三年 十二月三十一日 千元
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	17,231	17,255
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
預付稅款	86,065	83,966
其他應收帳款及預付款	505,858	487,459
	1,064,150	1,076,085
代表：		
非流動資產	285,546	306,716
流動資產	778,604	769,369
	1,064,150	1,076,085

本集團預期於一年後收回之公用事業及其他按金為4,626,000元(二零二三年十二月三十一日：7,818,000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：

	於二零二四年 六月三十日 千元	於二零二三年 十二月三十一日 千元
未到期或活期 少於三個月	1,980,383 489	2,125,394 107
營業應付帳款	1,980,872	2,125,501
租務及其他按金	78,106	78,543
其他應付帳款及應計費用	452,683	778,061
合約負債 – 出售物業所收訂金	2,178,314	1,898,721
	4,689,975	4,880,826

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：

	於二零二四年 六月三十日 千元	於二零二三年 十二月三十一日 千元
活期或一年內償還	2,898,391	3,744,569
一年至二年內償還	114,593	713,184
二年至五年內償還	16,335,313	16,438,793
	16,449,906	17,151,977
	19,348,297	20,896,546

於報告期末，有抵押及無抵押之銀行貸款列報如下：

	於二零二四年 六月三十日 千元	於二零二三年 十二月三十一日 千元
銀行貸款		
– 有抵押	19,213,797	19,194,540
– 無抵押	134,500	1,702,006
	19,348,297	20,896,546

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。

16 簡明綜合現金流量表附註

	截至六月三十日止六個月 二零二四年 千元
處置附屬公司資產的公允價值	
物業、機械及設備	69
存貨	3,732,706
其他應收款及預付款	7,392
現金及現金等價物	12,331
營業應付帳款及其他應付款	(57,845)
銀行貸款	(1,374,725)
處置附屬公司之淨資產及已收之總代價	2,319,928
行使於：	
已收之現金代價	139,196
透過一間關連公司貸款結算之代價	1,252,761
保留權益之公允價值於綜合財務狀況表中被確認為「聯營公司權益」	927,971
處置附屬公司已收之總代價	2,319,928
關於處置附屬公司現金及現金等價物之淨現金流分析：	
已收之現金代價	139,196
現金及現金等價物處置	(12,331)
處置附屬公司之淨現金流入	126,865

於二零二四年二月一日，本集團與保利達控股訂立一份買賣協議，出售其全資附屬公司60%權益連同60%股東貸款，總代價為1,391,957,000元。附屬公司持有的資產包括位於中國內地上海的一個開發項目。出售事項已於二零二四年六月十一日完成。

17 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

	於二零二四年 六月三十日 千元	於二零二三年 十二月三十一日 千元
資產		
第一級		
其他財務資產		
- 於香港上市之股本證券	12,216	12,269
第二級		
其他財務資產		
- 非上市投資基金	9,535	8,813
第三級		
物業發展權益	1,703,474	1,689,424

截至二零二四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(二零二三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。

17 財務工具之公允價值計量(續)

期內，第三級公允價值計量之變動如下：

	於二零二四年 六月三十日 千元	於二零二三年 十二月三十一日 千元
於一月一日	1,689,424	2,687,050
已確認於損益之公允價值變動	14,050	2,374
期內／年內退回投資	-	(1,000,000)
於六月三十日／十二月三十一日	1,703,474	1,689,424

物業發展權益按貼現現金流模型計量公允價值列帳。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。

本集團擁有一支向最高管理層匯報之隊伍，以進行物業發展權益估值，作為財務報告用途。最高管理層與隊伍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相符。用於中國內地惠州及珠海的發展項目模型所使用之重大假設包括來自可觀察之市場數據包括中國內地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。平均市場售價調整之範圍為-10%至+10%。

公允價值計量與相關物業之售價調整正面關聯。於二零二四年六月三十日，倘本集團物業發展權益在惠州及珠海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66,213,000元／42,113,000元(二零二三年十二月三十一日：65,389,000元／43,548,000元)。

18 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79,910,000元(二零二三年十二月三十一日：69,354,000元)。

19 或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團就附屬公司訂立之履約保證，已向財務機構作出35,055,000元(二零二三年十二月三十一日：35,055,000元)之擔保。

20 資產抵押

於二零二四年六月三十日，物業價值約26,857,435,000元(二零二三年十二月三十一日：28,158,525,000元)及14,279,000元(二零二三年十二月三十一日：14,279,000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及履約之擔保。

21 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) 於二零二四年六月三十日，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(二零二三年十二月三十一日：3,007,000,000元)作抵押及此等附屬公司作出擔保。
- (b) 於二零二四年六月三十日，貸款予合營企業219,500,000元(二零二三年十二月三十一日：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。於二零二四年六月三十日，應收合營企業款112,883,000元(二零二三年十二月三十一日：112,883,000元)及應付合營企業款563,247,000元(二零二三年十二月三十一日：565,977,000元)均無抵押、免息及須於要求時即時收回／償還。
- (c) 於二零二四年六月三十日，貸款予聯營公司845,280,000元(二零二三年十二月三十一日：805,568,000元)無抵押、免息及預期不會於一年內償還。截至二零二四年六月三十日止六個月，利息收入9,418,000元確認於損益內之所佔聯營公司盈利。於二零二四年六月三十日，應收聯營公司款約人民幣137,000,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣146,000,000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。
- (d) 於二零二四年六月三十日，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1,068,009,000元(二零二三年十二月三十一日：1,068,009,000元)。
- (e) 截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團轉讓數項債務證券之現金流量作為償還部分關連公司貸款，金額為47,981,000元。

其他資料

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。

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C3）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. 本公司下列董事的月薪自二零二四年七月一日起作出調整，詳情如下：

	二零二四年一月一日至 二零二四年六月三十日	自二零二四年七月一日
柯沛鈞先生	108,200港元	111,500港元
林勇禧先生	108,200港元	111,500港元
黎家輝先生	210,100港元	216,400港元

2. 李國星先生（本公司獨立非執行董事）將於二零二四年九月五日舉行之大家樂集團有限公司（「大家樂」，一間於香港聯合交易所上市之公司）股東週年大會結束時，退任大家樂獨立非執行董事。

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。

其他資料

根據上市規則第13.21條而作出之披露

於二零二四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。

董事之權益及淡倉

於二零二四年六月三十日，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	864,397,624	73.46%	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%	
楊國光先生	個人	180,000	0.02%	
柯沛鈞先生	個人	43,500	0.00%	
林勇禧先生	個人	15,000	0.00%	

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零二四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，於二零二四年六月三十日，本公司董事及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及淡倉），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

於二零二四年六月三十日，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及淡倉如下：

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	864,397,624	73.46%	2

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零二四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，於二零二四年六月三十日，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

於二零二四年六月三十日，集團共聘用2,743名僱員(二零二三年十二月三十一日：2,641名僱員)，其中2,602名為香港員工及141名為中國大陸員工。員工人數的增加主要是配合業務的增長。期內，員工總成本增加至3.29億港元(二零二三年六月三十日：3.00億港元)是由於二零二三年七月之薪酬調整及員工人數增加所致。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發放酌情花紅，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，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，其審閱報告列載於本中期報告的第13頁內。

www.kdc.com.hk

