



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

2025

# 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 2.9 million sq m of attributable gross floor area in Hong Kong and Mainland China as at 30 June 2025. 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,於二零二五年六月三十日,其於香港及中國大陸土地儲備之應佔總樓面面積約2,900,000平方米。集團亦從事金融投資及投資控股業務。



Artist's Impression and Show Flats of Upper Manor (Hong Kong)  
半山名滙(香港)之電腦構想圖及示範單位



## 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
- 35 其他資料

半山名滙(香港)之電腦構想圖及  
示範單位

# 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

徐嘉文先生(主席)  
陸恭正先生  
吳志文女士

#### 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1712-1716號舖

#### 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：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

大豐銀行

大華銀行

#### 二零二五年中期業績財政日曆

中期業績公告 二零二五年八月二十二日

中期股息除息日 二零二五年十二月十一日

暫停辦理股份過戶登記 二零二五年十二月十五日至

二零二五年十二月十六日

(包括首尾兩天在內)

記錄日期 二零二五年十二月十六日

派付中期股息 二零二六年一月七日

# 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：

- 半山名滙
- 清水灣道
- 福澤街

發展土地儲備：

206,000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：

1,176,000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)
- 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：

2,696,000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

- 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)。



半山名滙(香港)之示範單位

# 主席報告



半山名滙(香港)之示範單位

## 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。

## 主席報告

### 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。

## 主席報告

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
<b>香港</b>								
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
<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	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
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。

## 主席報告

### 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。

## 主席報告

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！



主席  
柯為湘

香港，二零二五年八月二十二日



半山名滙(香港)之示範單位

# 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。

## 財務回顧

### 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。

# 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34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二零二五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，使我們相信於二零二五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

二零二五年八月二十二日

# 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	
		二零二五年 千元 (未經審核)	二零二四年 千元 (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	8	(186,798)	(189,846)
物業發展權益之公允價值變動		(293)	14,050
<b>經營盈利</b>		<b>239,920</b>	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)
<b>除稅前盈利</b>	4	<b>195,801</b>	199,345
所得稅	5	(80,680)	(86,241)
<b>本期盈利</b>		<b>115,121</b>	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)
<b>本期盈利</b>		<b>115,121</b>	113,104
<b>每股盈利 – 基本及攤薄</b>	6	<b>0.10 元</b>	0.10 元

第20頁至第34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	
	二零二五年 千元 (未經審核)	二零二四年 千元 (未經審核)
本期盈利	115,121	113,104
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)
處置香港以外附屬公司財務報表時釋放之滙兌儲備	-	17,082
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	79,171	(18,925)
	99,183	(34,562)
本期全面收益總計	214,304	78,542
下列人士應佔：		
公司股權持有人	223,038	78,987
非控股權益	(8,734)	(445)
本期全面收益總計	214,304	78,542

# 綜合財務狀況表

(以港幣計算)

	附註	於二零二五年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零二四年十二月三十一日 千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	13,295,290	13,416,380
物業、機械及設備		212,271	217,631
物業發展權益	9	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	11	67,427	68,716
各項貸款	11	162,195	178,250
遞延稅項資產		132,146	129,013
		<b>19,009,839</b>	19,393,998
<b>流動資產</b>			
存貨	10	20,508,918	21,278,307
物業發展權益	9	458,100	451,132
營業應收帳款及其他應收款	11	630,662	642,582
各項貸款	11	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		956,812	791,467
		<b>22,636,721</b>	23,314,398
<b>流動負債</b>			
營業應付帳款及其他應付款	12	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	14	1,709,454	2,374,807
本期稅項		340,339	301,250
		<b>4,756,551</b>	6,508,237
<b>流動資產淨值</b>		<b>17,880,170</b>	16,806,161
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>36,890,009</b>	36,200,159

## 綜合財務狀況表

(以港幣計算)

	附註	於二零二五年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零二四年十二月三十一日 千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
關連公司貸款	13	<b>1,744,006</b>	1,378,777
銀行貸款	14	<b>17,030,976</b>	16,749,987
遞延稅項負債		<b>489,942</b>	503,869
		<b>19,264,924</b>	18,632,633
<b>資產淨值</b>		<b>17,625,085</b>	17,567,526
<b>股本及儲備金</b>			
股本		<b>9,307,169</b>	9,307,169
儲備金		<b>8,230,265</b>	8,163,972
<b>公司股權持有人應佔權益總額</b>		<b>17,537,434</b>	17,471,141
<b>非控股權益</b>		<b>87,651</b>	96,385
<b>權益總額</b>		<b>17,625,085</b>	17,567,526

董事會於二零二五年八月二十二日批准及授權刊發。

# 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及七月一日		8,636,490	(176,595)	(304,129)	9,592,659	17,748,425	98,088	17,846,513
截至二零二四年十二月三十一日止六個月之權益變動								
本期盈利		-	-	-	2,209	2,209	(793)	1,416
其他全面收益		-	-	(148,872)	-	(148,872)	(910)	(149,782)
全面收益總計		-	-	(148,872)	2,209	(146,663)	(1,703)	(148,366)
已批准之上年度股息	7(b)	-	-	-	(670,679)	(670,679)	-	(670,679)
已批准之本年度股息	7(a)	-	-	-	(130,621)	(130,621)	-	(130,621)
二零二三年末期股息以股代息而發行之股份	7(b)	670,679	-	-	-	670,679	-	670,679
於二零二四年十二月三十一日		9,307,169	(176,595)	(453,001)	8,793,568	17,471,141	96,385	17,567,526
<b>(未經審核)</b>								
於二零二五年一月一日		<b>9,307,169</b>	<b>(176,595)</b>	<b>(453,001)</b>	<b>8,793,568</b>	<b>17,471,141</b>	<b>96,385</b>	<b>17,567,526</b>
截至二零二五年六月三十日止六個月之權益變動								
本期盈利		-	-	-	124,556	124,556	(9,435)	115,121
其他全面收益		-	-	98,482	-	98,482	701	99,183
全面收益總計		-	-	98,482	124,556	223,038	(8,734)	214,304
已批准之上年度股息	7(b)	-	-	-	(156,745)	(156,745)	-	(156,745)
於二零二五年六月三十日		<b>9,307,169</b>	<b>(176,595)</b>	<b>(354,519)</b>	<b>8,761,379</b>	<b>17,537,434</b>	<b>87,651</b>	<b>17,625,085</b>

第20頁至第34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	
		二零二五年 千元 (未經審核)	二零二四年 千元 (未經審核)
經營業務所得現金淨額		<b>836,699</b>	1,076,035
<b>投資項目</b>			
處置附屬公司之淨現金流入	15	-	126,865
添置投資物業		<b>(33,645)</b>	(21,128)
其他投資項目現金流		<b>4,109</b>	(809)
<b>投資項目(所耗)／所得現金淨額</b>		<b>(29,536)</b>	104,928
<b>融資項目</b>			
提取銀行貸款		<b>7,024,200</b>	1,680,700
償還銀行貸款		<b>(7,408,564)</b>	(1,845,716)
支付利息		<b>(411,411)</b>	(626,462)
關連公司貸款增加／(減少)		<b>282,506</b>	(452,691)
已派股息予公司股權持有人		<b>(130,469)</b>	(305,533)
<b>融資項目所耗現金淨額</b>		<b>(643,738)</b>	(1,549,702)
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>163,425</b>	(368,739)
於一月一日現金及現金等價物		<b>791,467</b>	1,080,599
滙率變動之影響		<b>1,920</b>	(3,028)
<b>於六月三十日現金及現金等價物</b>		<b>956,812</b>	708,832
<b>於六月三十日現金及現金等價物之分析</b>			
現金及銀行結餘		<b>956,812</b>	708,832
<b>現金及現金等價物</b>		<b>956,812</b>	708,832

第20頁至第34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，附註包括自二零二四年度財務報表後，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會計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。

## 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

### 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。

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。

## 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

### 3 分類報告 (續)

#### (a) 收入分項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千元	二零二四年 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	2,019,276	1,445,633
物業管理服務收入	194,268	232,300
其他	71,011	78,037
	<b>2,284,555</b>	1,755,970
其他來源之營業收入：		
租金收入	132,151	147,555
其他	12,095	37,422
	<b>2,428,801</b>	1,940,947

#### (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。

	截至二零二五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	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元(二零二四年六月三十日止六個月：232,300,000元)及相關分類虧損19,541,000元(二零二四年六月三十日止六個月：分類盈利3,454,000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)	-	-
	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	
	千元	千元	千元	千元	千元
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	82,413				
資產總額	41,646,560				
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元(二零二四年十二月三十一日：157,465,000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)

	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	
	千元	千元	千元	千元	千元
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	76,579				
<b>資產總額</b>	<b>42,708,396</b>				
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 千元	二零二四年 千元
銀行貸款利息	<b>377,164</b>	543,149
關連公司貸款利息	<b>45,692</b>	73,904
減：撥充成本之數額(備註)	<b>(348,891)</b>	(531,913)
	<b>73,965</b>	85,140

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。

## 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

### 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 千元	二零二四年 千元
投資物業應收租金除去費用後所得	(104,215)	(121,462)
租金收入	(132,151)	(147,555)
減：支出	27,936	26,093
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 千元	二零二四年 千元
<b>本期稅項</b>		
利得稅準備		
– 香港	75,780	77,775
– 香港以外	9,188	397
<b>土地增值稅</b>	84,968	78,172
<b>預扣稅</b>	20	818
<b>遞延稅項</b>	13,830	–
	(18,138)	7,251
	<b>80,680</b>	<b>86,241</b>

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。

## 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

### 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124,556,000元(二零二四年六月三十日止六個月：113,453,000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

#### (a) 中期應佔股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千元	千元
期末後宣派之中期股息每股0.10元 (二零二四年六月三十日止六個月：0.10元)	130,621	130,621

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	
	二零二五年	二零二四年
	千元	千元
於期內獲批准之上財政年度之末期股息每股0.12元 (二零二四年六月三十日止六個月：0.57元)(備註)	156,745	670,679

備註：董事會建議以代息股份的方式派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.57港元。本公司已於二零二四年七月九日向股東派發通函，當中載有以股代息計劃的進一步詳情。

## 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

### 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二零二五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。

截至二零二五年六月三十日止六個月之重估虧損186,798,000元(二零二四年六月三十日止六個月：189,846,000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元(二零二四年十二月三十一日：451,132,000元)，並分類為流動資產。

### 10 存貨

	於二零二五年 六月三十日 千元	於二零二四年 十二月三十一日 千元
未來發展物業	<b>828,670</b>	1,098,703
發展中物業	<b>15,493,980</b>	15,174,481
待售物業	<b>4,182,788</b>	5,001,058
可買賣貨品及消耗品	<b>3,480</b>	4,065
	<b>20,508,918</b>	21,278,307

預期於一年後收回之未來發展物業及發展中物業款分別為828,670,000元(二零二四年十二月三十一日：1,098,703,000元)及15,493,980,000元(二零二四年十二月三十一日：15,174,481,000元)。其他存貨均預期於一年內收回。

## 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

### 11 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 千元	於二零二四年 十二月三十一日 千元
現期	<b>351,261</b>	368,761
少於三個月	<b>11,640</b>	39,186
三至六個月	<b>1,046</b>	568
超過六個月	<b>20,068</b>	17,002
營業應收帳款及各項貸款	<b>384,015</b>	425,517
公用事業及其他按金	<b>14,813</b>	18,937
預付稅款	<b>83,645</b>	85,087
其他應收帳款及預付款	<b>393,702</b>	377,139
	<b>876,175</b>	906,680
代表：		
非流動資產	<b>229,622</b>	246,966
流動資產	<b>646,553</b>	659,714
	<b>876,175</b>	906,680

本集團預期於一年後收回之公用事業及其他按金為7,439,000元(二零二四年十二月三十一日：8,993,000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。

## 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

### 12 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 千元	於二零二四年 十二月三十一日 千元
未到期或活期 少於三個月	<b>1,794,532</b> <b>147</b>	2,006,034 293
營業應付帳款	<b>1,794,679</b>	2,006,327
租務及其他按金	<b>123,628</b>	80,413
其他應付帳款及應計費用	<b>485,202</b>	620,285
合約負債 – 出售物業所收訂金	<b>259,804</b>	524,646
	<b>2,663,313</b>	3,231,671

### 13 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。

## 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

### 14 銀行貸款

於報告期末，銀行貸款之償還期列報如下：

	於二零二五年 六月三十日 千元	於二零二四年 十二月三十一日 千元
活期或一年內償還	<b>1,709,454</b>	2,374,807
一年至二年內償還	<b>9,921,530</b>	380,870
二年至五年內償還	<b>7,109,446</b>	16,369,117
	<b>17,030,976</b>	16,749,987
	<b>18,740,430</b>	19,124,794

於報告期末，有抵押及無抵押之銀行貸款列報如下：

	於二零二五年 六月三十日 千元	於二零二四年 十二月三十一日 千元
銀行貸款		
– 有抵押	<b>18,680,930</b>	18,985,294
– 無抵押	<b>59,500</b>	139,500
	<b>18,740,430</b>	19,124,794

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。

## 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

### 15 簡明綜合現金流量表附註

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千元	二零二四年 千元
<b>處置附屬公司資產淨值的公允價值</b>		
物業、機械及設備	-	69
存貨	<b>274,065</b>	3,732,706
其他應收款及預付款	<b>102</b>	7,392
現金及現金等價物	-	12,331
應退稅款	<b>113</b>	-
營業應付帳款及其他應付款	<b>(19,307)</b>	(57,845)
銀行貸款	-	(1,374,725)
處置附屬公司之資產淨值及已收之總代價	<b>254,973</b>	2,319,928
前年度已收之訂金	<b>(124,100)</b>	-
<b>處置附屬公司之總代價</b>	<b>130,873</b>	2,319,928
行使於：		
透過關連公司貸款結算之代價	-	1,252,761
權益之公允價值於綜合財務狀況表中被確認為「合營企業權益」	<b>130,873</b>	-
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
現金	-	139,196
<b>處置附屬公司之總代價</b>	<b>130,873</b>	2,319,928
<b>處置附屬公司之淨現金流入分析</b>		
已收之現金代價	-	139,196
處置現金及現金等價物	-	(12,331)
<b>處置附屬公司之淨現金流入</b>	<b>-</b>	126,865

於二零二五年一月二十三日，本集團已簽訂協議，處置其若干全資附屬公司100%股權，連同轉讓股東貸款，總代價為277,798,000元。處置事項已於同日完成。

## 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

### 15 簡明綜合現金流量表附註(續)

於二零二四年二月一日，本集團與保利達控股簽訂一份買賣協議，處置其若干全資附屬公司60%的股權，連同轉讓60%股東貸款，總代價為1,391,957,000元。處置事項已於二零二四年六月十一日完成。

### 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

	於二零二五年 六月三十日 千元	於二零二四年 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	–	10,752
第二級		
其他財務資產		
– 非上市投資基金	9,664	10,143
第三級		
物業發展權益	1,690,338	1,690,631

截至二零二五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(二零二四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價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。

## 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

### 16 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：

	於二零二五年 六月三十日 千元	於二零二四年 十二月三十一日 千元
於一月一日	<b>1,690,631</b>	1,689,424
已確認於損益之公允價值變動	<b>(293)</b>	1,207
於六月三十日／十二月三十一日	<b>1,690,338</b>	1,690,631

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團隊，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。於二零二五年六月三十日，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65,304,000元／49,448,000元(二零二四年十二月三十一日：65,866,000元／42,502,000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93,677,000元(二零二四年十二月三十一日：77,594,000元)。

### 18 或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團就附屬公司訂立之履約保證，已向財務機構作出38,419,000元(二零二四年十二月三十一日：38,419,000元)之擔保。

## 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

### 19 資產抵押

於二零二五年六月三十日，物業價值約26,420,739,000元(二零二四年十二月三十一日：26,925,746,000元)及13,279,000元(二零二四年十二月三十一日：14,279,000元)之存款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。

### 20 重大關聯方交易

除上述之交易及結餘，本集團已訂立以下重大關聯方交易：

- (a) 於二零二五年六月三十日，部分銀行貸款以保利達控股及本集團之附屬公司之物業及股份總價值2,668,605,000元作抵押(二零二四年十二月三十一日：2,668,605,000元)及此等附屬公司提供擔保。
- (b) 於二零二五年六月三十日，貸款予合營企業5,850,000元(二零二四年十二月三十一日：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)乃無抵押、免息及預期不會於一年內償還。於二零二五年六月三十日，應收合營企業款56,674,000元(二零二四年十二月三十一日：112,883,000元)及應付合營企業款：無(二零二四年十二月三十一日：557,725,000元)均無抵押、免息及須於要求時即時收回/償還。
- (c) 於二零二五年六月三十日，貸款予聯營公司1,560,656,000元(二零二四年十二月三十一日：1,503,419,000元)乃無抵押、免息及預期不會於一年內償還。截至二零二五年六月三十日止六個月，利息收入9,431,000元確認於損益內之所佔聯營公司盈利。於二零二五年六月三十日，應收聯營公司款約人民幣123,000,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣132,000,000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) 於二零二五年六月三十日，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582,383,000元(二零二四年十二月三十一日：1,085,640,000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。

## 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，有關須披露之董事資料之變動如下：

1. 柯為湘先生（董事會主席及執行董事）離任提名委員會主席，自二零二五年七月一日起生效。
2. 徐嘉文先生（獨立非執行董事）已獲改任為提名委員會主席，自二零二五年七月一日起生效。
3. 吳志文女士（非執行董事）已獲委任為提名委員會成員，自二零二五年七月一日起生效。

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

於二零二五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。

### 董事之權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，本公司董事或最高行政人員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	法團	959,588,243	73.46%	2
陸恭正先生	信託成立人及受益人	1,581,926	0.12%	3
黎家輝先生	個人	833,703	0.06%	
楊國光先生	個人	199,822	0.02%	
柯沛鈞先生	個人	48,290	0.00%	
林勇禧先生	個人	16,101	0.00%	

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零二五年六月三十日之已發行普通股總數1,306,206,058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。

## 其他資料

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，主要股東(本公司董事或最高行政人員除外)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	法團	959,588,243	73.46%	2

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零二五年六月三十日之已發行普通股總數1,306,206,058股計算。
- (2) 如標題為「董事之權益及淡倉」一節中附註(2)所述，該等股份之權益由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，於二零二五年六月三十日，本公司並無獲悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)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。

## 其他資料

### 人力資源

於二零二五年六月三十日，集團共聘用2,214名僱員(二零二四年十二月三十一日：2,476名僱員)，其中2,101名為香港員工及113名為中國大陸員工。期內，員工總成本減少至3.16億港元(二零二四年六月三十日：3.29億港元)。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。

集團相信，其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課程，以增強僱員各方面之技能及知識，為與集團共同於瞬息萬變之經濟環境中發展作好充分準備。

此外，集團成立了康樂會，並於期內為僱員舉辦午餐聚會，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

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，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。

### 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，其審閱報告列載於本中期報告的第13頁內。

[www.kdc.com.hk](http://www.kdc.com.hk)

