

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)

二零二六年中期業績公告

摘要

- 截至二零二六年六月三十日止六個月，集團之未經審核股東應佔盈利為 1.31 億港元，較二零二五年同期之 1.25 億港元增加 4.8%。二零二六年之每股中期盈利維持在 0.10 港元，與二零二五年之 0.10 港元持平。
- 二零二六年之中期股息每股為 0.10 港元（二零二五年：0.10 港元）。

中期業績及股息

截至二零二六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」）之未經審核本公司股東（「股東」）應佔盈利為 1.31 億港元，較二零二五年同期之 1.25 億港元增加 4.8%。二零二六年之每股中期盈利維持在 0.10 港元，與二零二五年之 0.10 港元持平。

集團投資物業之公允價值於二零二六年上半年度大致維持穩定，錄得重估收益 6,000,000 港元；而於二零二五年同期則錄得重估虧損 1.87 億港元。撇除該等投資物業重估及物業發展權益公允價值變動之影響後，集團於二零二六年上半年之股東應佔基礎盈利為 1.26 億港元，較二零二五年同期之 3.12 億港元減少 59.6%。二零二六年之每股基礎中期盈利為 0.10 港元，而二零二五年則為 0.239 港元。

本公司董事會（「董事會」）已宣布派發二零二六年之中期股息每股 0.10 港元（二零二五年：0.10 港元）。中期股息將於二零二七年一月六日（星期三）派付予於二零二六年十二月十五日（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

於二零二六年上半年，香港住宅物業市場整體呈現築底企穩並溫和復甦之勢。美國聯儲局維持息率穩定，以及期內本港銀行住宅按揭利率處於較低水平等利好因素，吸引買家入市。同時，高端人才持續流入及本港剛性住屋需求殷切，帶動住宅租金延續自去年底以來的攀升走勢，進一步激發租客轉租為買及投資者的長線入市需求。根據差餉物業估價署最新公布，六月份住宅售價指數為 323.2，樓價由年初至六月底上升逾 7.8%。於上半年，住宅物業市場整體呈現價量齊升勢頭，購買力正有序釋放。

至於商業樓宇，寫字樓市場於上半年雖仍面對新增供應帶來的壓力，猶幸吸納量由谷底回升，空置率有所改善，核心商業區之寫字樓租金亦略有回升，惟非核心商業區租金仍有壓力。於上半年零售商舖方面，受惠於訪港旅遊業持續復甦及本地消費市道回暖，核心消費區的商舖租賃需求及租金水平相對企穩，個別新租約並錄得溫和增長。

於中國大陸，中央政府推出的一系列穩定房地產市場政策，期望對市場發揮正面作用。期內，重要城市二手住宅樓宇之成交量有所回升，惟整體市場信心仍處於低位緩慢修復階段。期望二零二六年下半年中央政府在房地產方面能有更具積極性的政策出台，以進一步鞏固市場築底回穩的基礎。

發展物業銷售

於香港，由集團持有 60%權益位於西營盤高街之商住發展項目半山名滙經已竣工，並於二零二六年四月獲發入伙紙。於回顧期內，該項目合共 111 個已售罄的住宅單位當中，已有 60 個單位交付予買家，集團發展項目之總銷售收益約 4.56 億港元已確認入帳，其中包括集團就半山名滙 60 個已交付單位之應佔銷售收益約 3.34 億港元。現時，半山名滙餘下 51 個已售出的住宅單位亦已完成交付，相應之銷售收益將於下半年確認入帳。

於中國大陸，截至二零二六年六月三十日止六個月，來自集團發展項目之預售／銷售總額約人民幣 4.37 億元，其中集團按其權益應佔預售／銷售額約人民幣 3.77 億元。

物業發展

於二零二六年六月三十日，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 2,700,000 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								
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%	地基工程 進行中	2029 年 第一季度
中國大陸								
江灣城 (瀋陽)	瀋陽市 渾南區	住宅及商業	165,000	630,000	381,000	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	701,000	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）								
山語湖 (佛山)	佛山市 南海區	住宅及商業	4,021,000	1,600,000	1,085,000	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	477,000	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 2027年底
楊浦 (上海)	上海市 楊浦區	住宅、商業 及辦公	21,000	75,000	—	40%	設計修改方案 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	81,000	100%	第2期 (總樓面面積 約143,000平 方米) 住宅 部分預期將於 2026年第三季 度施工	第2期 住宅部分 2028年
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) 內部裝修 工程進行中	第1期 2026年 第三季度

* 已入帳及已確認於財務報表之總樓面面積約數。

附註：於香港名為半山名滙的物業項目，已於回顧期內竣工。

物業投資

於二零二六年首六個月，集團來自香港投資物業組合之總租金收入為 1.31 億港元，較二零二五年同期之 1.32 億港元減少 0.8%。

展望

於香港，集團位於清水灣道 33 號的第 1 期發展項目之上蓋結構工程已接近完成，目前銷售部署已做好準備，爭取於本年第三季度末推出市場銷售。該項目為集團現時的核心發展計劃，總樓面面積逾 2,000,000 平方呎，將提供逾 2,000 個住宅單位，並附設一大型現代化商場，屬區內罕見的大型全新樓盤。項目位於東九龍核心位置，交通四通八達，並與彩虹港鐵站相連，預期將獲市場歡迎。第 1 期發展項目預期將於二零二七年第二季度至第三季度落成，並交付予買家。

集團於大角咀福澤街擁有 50%權益之合作發展項目，地基工程正在進行。

於中國大陸，瀋陽的翠堤灣第 4 期發展項目之設計規劃正處於審批階段。

於山西介休，保利達•貴府第 1 期發展項目逾 700 個住宅單位已基本售罄，銷售成績理想，而第 2 期發展項目之規劃已完成審批，其中住宅部分將於二零二六年第三季度施工，並預計將於二零二八年竣工。

於珠海，亨達廣場第 1 期發展項目包含公寓及三層商舖，已於二零二六年七月獲發竣工驗收備案證，商舖部分已接近完成全部預售，公寓現正進行內部裝修工程，計劃將與知名酒店品牌深度合作，將項目部分面積升級為酒店，預期日後可提供長期穩定收入。

集團於佛山和天津的合作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，預計將於二零二七年底竣工。

於上海之楊浦項目，為集團擁有 40%權益之合作發展項目，已取得初步建造執照，地盤平整工程亦已完成，而設計修改方案正在進行。

集團位於無錫之發展項目江灣城經已全部竣工，銷售工作正穩步推進。

集團於中國大陸的所有項目目前均正審慎前進，並繼續銷售餘下之住宅單位、商舖及車位。

於二零二六年上半年，集團在香港可入帳之銷售項目減少，故盈利僅錄得輕微增長。展望下半年，清水灣道發展項目陸續開售後，倘若銷售情況順利，帶來的強大現金流可望大幅改善集團借貸比率，並進一步帶動集團未來業績增長。

在無不可預見的情況下，集團預期於香港之半山名滙（已全數售罄並獲發入伙紙）的銷售收入及集團的租金收入，將成為二零二六年下半年的主要業績與收入來源。

就董事會成員的遠見卓識與鼎力支持，以及員工們的恪盡職守與辛勤付出，本人謹此致以深切謝忱！

中期業績

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及二零二五年之比較數字如下：

綜合損益計算表

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
營業收入	3	1,186,355	2,428,801
銷售成本		(717,663)	(1,275,466)
其他收入		22,488	13,276
其他淨收入／（支出）		78,965	(582)
折舊及攤銷		(5,680)	(6,184)
員工成本		(250,476)	(302,600)
銷售、推廣及分銷費用		(62,610)	(359,402)
其他經營費用		(55,509)	(70,832)
投資物業之公允價值變動		6,199	(186,798)
物業發展權益之公允價值變動		(762)	(293)
經營盈利		201,307	239,920
財務成本	4(a)	(37,996)	(73,965)
所佔聯營公司盈利		9,095	6,315
所佔合營企業（虧損）／盈利		(2,345)	23,531
除稅前盈利	4	170,061	195,801
所得稅	5	(41,764)	(80,680)
本期盈利		128,297	115,121
下列人士應佔：			
公司股權持有人		130,697	124,556
非控股權益		(2,400)	(9,435)
本期盈利		128,297	115,121
每股盈利 - 基本及攤薄	6	0.10 港元	0.10 港元

綜合損益計算表及其他全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期盈利	<u>128,297</u>	<u>115,121</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	40,970	20,012
所佔合營企業及聯營公司其他全面收益	<u>132,031</u>	<u>79,171</u>
	<u>173,001</u>	<u>99,183</u>
本期全面收益總計	<u><u>301,298</u></u>	<u><u>214,304</u></u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	301,900	223,038
非控股權益	<u>(602)</u>	<u>(8,734)</u>
本期全面收益總計	<u><u>301,298</u></u>	<u><u>214,304</u></u>

綜合財務狀況表

		於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
投資物業		13,267,178	13,186,630
物業、機械及設備		206,546	209,114
物業發展權益	8	761,306	762,068
合營企業權益		1,654,309	1,605,797
聯營公司權益		2,565,916	2,442,825
營業應收帳款及其他應收款	9	65,892	65,819
各項貸款	9	109,152	147,384
遞延稅項資產		<u>283,269</u>	<u>294,942</u>
		18,913,568	18,714,579
流動資產			
存貨		19,775,774	19,390,724
物業發展權益	8	780,099	780,099
營業應收帳款及其他應收款	9	622,164	589,982
各項貸款	9	8,142	14,818
其他財務資產		7,012	7,947
應收關連公司款		—	758,767
應收合營企業款		56,675	56,675
現金及銀行結餘		<u>1,159,651</u>	<u>1,172,587</u>
		<u>22,409,517</u>	<u>22,771,599</u>

綜合財務狀況表 (續)

	附註	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 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	2,356,390	2,525,255
應付聯營公司款		45,616	43,865
銀行貸款		11,472,828	1,685,978
本期稅項		<u>288,238</u>	<u>274,018</u>
		<u>14,163,072</u>	<u>4,529,116</u>
流動資產淨值		<u>8,246,445</u>	<u>18,242,483</u>
資產總額減流動負債		27,160,013	36,957,062
非流動負債			
關連公司貸款		2,235,747	2,112,220
銀行貸款		6,835,246	16,840,811
遞延稅項負債		<u>420,831</u>	<u>447,596</u>
		<u>9,491,824</u>	<u>19,400,627</u>
資產淨值		<u>17,668,189</u>	<u>17,556,435</u>
股本及儲備金			
股本		9,307,169	9,307,169
儲備金		<u>8,277,575</u>	<u>8,158,544</u>
公司股權持有人應佔權益總額		17,584,744	17,465,713
非控股權益		<u>83,445</u>	<u>90,722</u>
權益總額		<u>17,668,189</u>	<u>17,556,435</u>

1 編製基準

公告中載有截至二零二六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。

除預期於二零二六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二零二五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二零二五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二零二五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多項香港財務報告會計準則修訂，這些修訂於本會計期間首次生效。其中只有香港財務報告準則第 9 條「金融工具」及香港財務報告準則第 7 條「金融工具：揭露—金融工具分類及計量修訂」之修訂與本集團的財務報表有關。

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。

3 分類報告 (續)

(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。

	截至二零二六年六月三十日止六個月				
	物業發展				其他 (備註1)
	合計	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>1,186,355</u>	<u>455,690</u>	<u>360,880</u>	<u>131,231</u>	<u>238,554</u>
呈報分類盈利	250,237	123,796	5,508	119,716	1,217
投資物業之公允價值變動	6,199	–	–	6,199	–
物業發展權益之公允價值變動	(762)	–	(762)	–	–
總部及公司支出	(47,617)				
財務成本	<u>(37,996)</u>				
除稅前盈利	<u>170,061</u>				
所佔聯營公司盈利	9,095	–	9,095	–	–
所佔合營企業 (虧損)/盈利	(2,345)	–	(2,384)	–	39

備註1：

其他業務包括物業管理服務收入 162,888,000 港元 (二零二五年六月三十日止六個月：194,268,000 港元) 及相關分類盈利 907,000 港元 (二零二五年六月三十日止六個月：分類虧損 19,541,000 港元)。

3 分類報告 (續)

(a) 分類業績及資產 (續)

截至二零二五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>2,428,801</u>	<u>1,419,027</u>	<u>600,249</u>	<u>132,151</u>	<u>277,374</u>
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	<u>(73,965)</u>				
除稅前盈利	<u>195,801</u>				
所佔聯營公司盈利	6,315	—	6,315	—	—
所佔合營企業盈利	23,531	—	23,531	—	—
於二零二六年六月三十日					
	物業發展				
	合計	香港	中國內地	物業投資	其他 (備註2)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
呈報分類資產	39,809,549	16,097,254	9,921,505	13,273,635	517,155
遞延稅項資產	283,269				
現金及銀行結餘	1,159,651				
總部及公司資產	<u>70,616</u>				
資產總額	<u>41,323,085</u>				
聯營公司權益	2,565,916	—	2,565,916	—	—
合營企業權益及應收合營企業款	1,710,984	130,267	1,580,376	—	341

備註2：

其他業務包括物業管理服務之可呈報分類資產為 133,558,000 港元（二零二五年十二月三十一日：120,192,000 港元）。

3 分類報告 (續)

(a) 分類業績及資產 (續)

	於二零二五年十二月三十一日				
	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	39,949,338	15,587,295	10,609,625	13,203,815	548,603
遞延稅項資產	294,942				
現金及銀行結餘	1,172,587				
總部及公司資產	<u>69,311</u>				
資產總額	<u>41,486,178</u>				
聯營公司權益	2,442,825	–	2,442,825	–	–
合營企業權益及應收合營企業款	1,662,472	133,017	1,528,911	–	544

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	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
銀行貸款利息	305,786	377,164
關連公司貸款利息	34,899	45,692
減：撥充成本之數額(備註)	<u>(302,689)</u>	<u>(348,891)</u>
	<u>37,996</u>	<u>73,965</u>

備註：

撥充成本之借貸成本乃按年利率 2.98% - 4.18% (二零二五年六月三十日止六個月：1.89% - 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	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
折舊及攤銷	5,680	6,184
利息收入	(8,464)	(12,095)

5 所得稅

列於綜合損益計算表內之稅項如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
本期稅項		
利得稅準備		
- 香港	37,045	75,780
- 香港以外	13,161	9,188
	50,206	84,968
土地增值稅	593	20
預提所得稅	-	13,830
遞延稅項	(9,035)	(18,138)
	41,764	80,680

二零二六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%（二零二五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 130,697,000 港元（二零二五年六月三十日止六個月：124,556,000 港元）及期內已發行加權平均股數之 1,306,206,058 股（二零二五年六月三十日止六個月：1,306,206,058 股）普通股計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零二六年及二零二五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	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
期末後宣派之中期股息每股 0.10 港元 （二零二五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。

於二零二六年六月三十日，預期可於一年內收回之物業發展權益款為 780,099,000 港元（二零二五年十二月三十一日：780,099,000 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：

	於二零二六年 六月三十日 千港元	於二零二五年 十二月三十一日 千港元
現期	230,851	290,800
少於三個月	32,574	34,424
三至六個月	1,860	608
超過六個月	12,111	18,318
營業應收帳款及各項貸款	277,396	344,150
公用事業及其他按金	15,226	14,587
預繳稅項	96,683	89,393
其他應收款及預付款	416,045	369,873
	805,350	818,003
代表		
非流動資產	175,044	213,203
流動資產	630,306	604,800
	805,350	818,003

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

營業應付帳款之帳齡分析（基於到期日）如下：

	於二零二六年 六月三十日 千港元	於二零二五年 十二月三十一日 千港元
未到期或活期	1,376,862	1,504,405
少於三個月	129	243
營業應付帳款	1,376,991	1,504,648
租務及其他按金	81,864	79,380
其他應付款及應計費用	456,461	434,867
合約負債 — 出售物業所收訂金	441,074	506,360
	2,356,390	2,525,255

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零二六年六月三十日，集團之銀行貸款總額為 183.08 億港元，較二零二五年之 185.27 億港元有所減少，其中 114.73 億港元須於一年內償還及 68.35 億港元須於一年後償還。於短期借款中，包括一項為發展清水灣道項目的銀團項目貸款，由於該貸款將於二零二七年上半年到期，故已重新分類為流動負債。集團一直與銀團銀行保持積極、持續及緊密的溝通。得益於該項目座落於直達主要交通樞紐的優越地段，並對香港現時的住宅市場以及集團一貫良好及穩固的信譽具有信心，銀團銀行對該貸款融資維持支持取態。展望未來，隨著清水灣道項目第 1 期開始預售，集團的財務狀況將進一步得到鞏固，管理層有信心於上述銀團項目貸款到期前順利完成再融資。

計及現金及銀行結餘總額 11.60 億港元，集團於二零二六年六月三十日之銀行借貸淨額減少至 171.48 億港元。於同日，結欠關連公司貸款為 22.36 億港元。集團於二零二六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 97.1%（二零二五年十二月三十一日：98.8%）。

於期內，集團於香港物業之銷售貢獻了現金流入約 4.21 億港元，主要來自海茵莊園及半山名滙之銷售及預售款。此外，集團亦錄得約 3.67 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）之銷售款。

過去數年，集團持續以降低資本負債比率作為財務管理策略的首要之一部分。為配合該目標，集團實施了多項措施，包括出售非核心資產。集團於數年間出售了位於中國內地住宅項目中的若干寫字樓、商舖及車位，合共變現了總值超過 7 億港元的非核心資產，進一步鞏固了集團的財務狀況。通過出售該等非核心資產，集團能夠更聚焦於核心業務，此舉不僅有助降低負債水平，亦能增強現金流並為股東創造長遠價值作出支持。此外，隨著集團即將展開其於香港清水灣道之大型住宅項目的預售，連同中國內地多個項目的預售及銷售，預計將於短期內產生更多的現金流入。該等現金流入將進一步加強集團的流動性及整體財務狀況，集團之資本負債比率可望於隨後時間有所改善。

於期內，集團推進其於香港及中國內地之項目開發並投入工程款合共約 8.69 億港元。

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，集團面對人民幣滙率波動之風險。惟由於集團於中國內地發展項目所產生之收入主要用以支付同樣以人民幣計值的當地發展成本，故此構成一項人民幣滙率風險的自然對沖。

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

於二零二六年六月三十日，集團之承擔 2.31 億港元主要為投資物業。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，272.76 億港元之物業及 2,600 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

於二零二六年六月三十日，集團就附屬公司訂立之履約保證，已向財務機構作出 4,000 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二零二六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

於二零二六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.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二零二五年年報內披露。

守則條文第 F.1.3 條

董事會主席柯為湘先生因需要接受眼部治療及護理而未能出席於二零二六年六月三日舉行的本公司股東週年大會（「二零二六年股東週年大會」）。在彼未能出席的情況下，本公司的一名執行董事應邀主持二零二六年股東週年大會，並於會上回答提問。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於二零二六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，本公司將於二零二六年十二月十四日（星期一）至二零二六年十二月十五日（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二零二六年十二月十一日（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二零二六年十二月十五日（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二零二六年中期報告將於二零二六年九月底前在「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，二零二六年八月二十一日

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。