



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
2026



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 2.7 million sq m of attributable gross floor area in Hong Kong and Mainland China as at 30 June 2026. 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，於二零二六年六月三十日，其於香港及中國大陸土地儲備之應佔總樓面面積約2,700,000平方米。集團亦從事金融投資及投資控股業務。



Artist's Impression of 33 Clear Water Bay (Hong Kong)
33 清水灣(香港)之電腦構想圖

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	綜合損益計算表
15	綜合損益計算表及其他全面收益表
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



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

二零二六年中期業績財政日曆

中期業績公告 二零二六年八月二十一日

中期股息除息日 二零二六年十二月十日

暫停辦理股份過戶登記

– 中期股息 二零二六年十二月十四日至
二零二六年十二月十五日
(包括首尾兩天在內)

記錄日期

– 中期股息 二零二六年十二月十五日

派付中期股息 二零二七年一月六日

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：

- 清水灣道
- 福澤街

發展土地儲備：

203,000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：

1,012,000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)
- 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：

2,537,000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

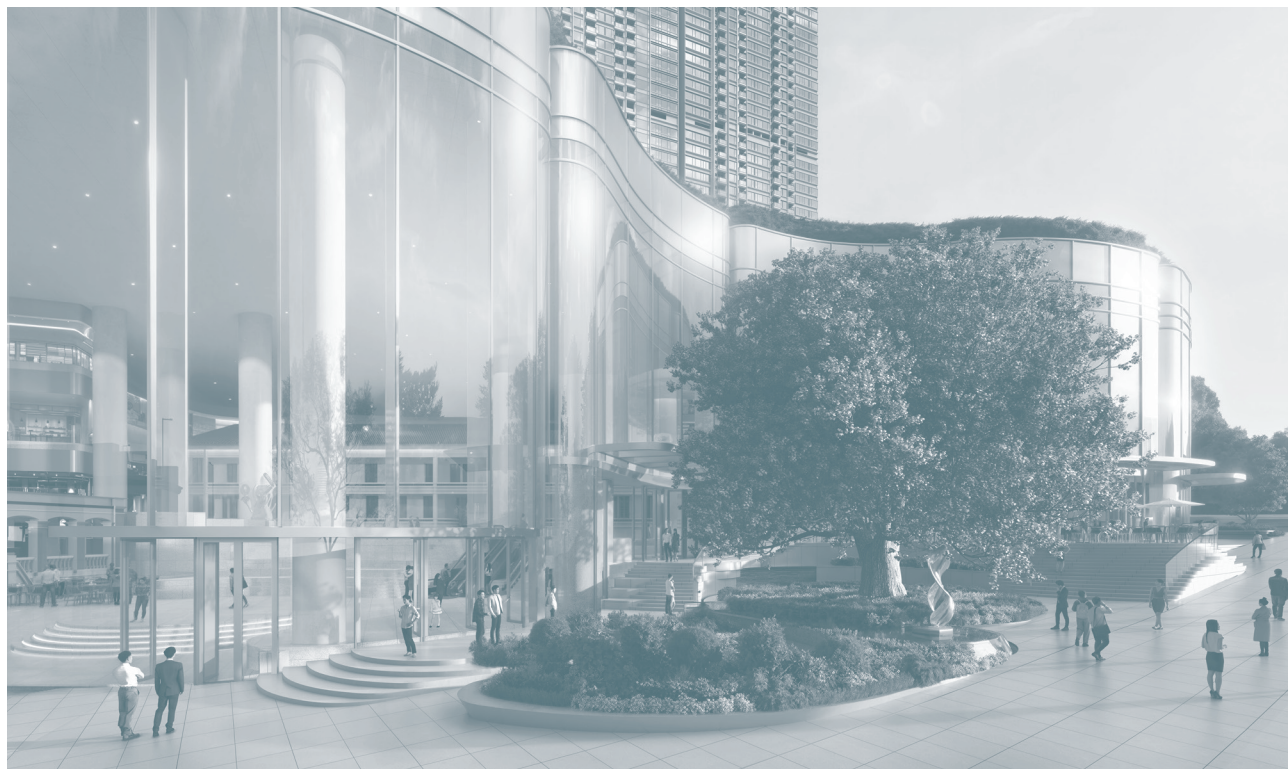
摘要

- 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）。



33 清水灣(香港)之電腦構想圖

主席報告



33 清水灣(香港)之電腦構想圖

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。

主席報告

市場概況及業務回顧(續)

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
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。

主席報告

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。

主席報告

展望(續)

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！



主席

柯為湘

香港，二零二六年八月二十一日



33 清水灣(香港)之電腦構想圖

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，集團面對人民幣匯率波動之風險。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匯率風險的自然對沖。

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。

財務回顧

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。

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二零二六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損益計算表、綜合損益計算表及其他全面收益表、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，使我們相信於二零二六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

二零二六年八月二十一日

綜合損益計算表

(以港幣計算)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 千元 (未經審核)	二零二五年 千元 (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	8	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 元	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。

綜合損益計算表及其他全面收益表

(以港幣計算)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千元 (未經審核)	二零二五年 千元 (未經審核)
本期盈利	128,297	115,121
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	132,031	79,171
	173,001	99,183
本期全面收益總計	301,298	214,304
下列人士應佔：		
公司股權持有人	301,900	223,038
非控股權益	(602)	(8,734)
本期全面收益總計	301,298	214,304

綜合財務狀況表

(以港幣計算)

	附註	於二零二六年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零二五年十二月三十一日 千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	13,267,178	13,186,630
物業、機械及設備		206,546	209,114
物業發展權益	9	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	11	65,892	65,819
各項貸款	11	109,152	147,384
遞延稅項資產		283,269	294,942
		18,913,568	18,714,579
流動資產			
存貨	10	19,775,774	19,390,724
物業發展權益	9	780,099	780,099
營業應收帳款及其他應收款	11	622,164	589,982
各項貸款	11	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		1,159,651	1,172,587
		22,409,517	22,771,599
流動負債			
營業應付帳款及其他應付款	12	2,356,390	2,525,255
應付聯營公司款		45,616	43,865
銀行貸款	14	11,472,828	1,685,978
本期稅項		288,238	274,018
		14,163,072	4,529,116
流動資產淨值		8,246,445	18,242,483
資產總額減流動負債		27,160,013	36,957,062

綜合財務狀況表

(以港幣計算)

	附註	於二零二六年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零二五年十二月三十一日 千元 (經審核)
非流動負債			
關連公司貸款	13	2,235,747	2,112,220
銀行貸款	14	6,835,246	16,840,811
遞延稅項負債		420,831	447,596
		9,491,824	19,400,627
資產淨值		17,668,189	17,556,435
股本及儲備金			
股本		9,307,169	9,307,169
儲備金		8,277,575	8,158,544
公司股權持有人應佔權益總額		17,584,744	17,465,713
非控股權益		83,445	90,722
權益總額		17,668,189	17,556,435

董事會於二零二六年八月二十一日批准及授權刊發。

綜合權益變動表

(以港幣計算)

附註	公司股權持有人應佔					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	合計 千元		
於二零二五年一月一日	9,307,169	(176,595)	(453,001)	8,793,568	17,471,141	96,385	17,567,526
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及七月一日	9,307,169	(176,595)	(354,519)	8,761,379	17,537,434	87,651	17,625,085
截至二零二五年十二月三十一日止 六個月之權益變動							
本期盈利	–	–	–	6,019	6,019	2,640	8,659
其他全面收益	–	–	52,881	–	52,881	431	53,312
全面收益總計	–	–	52,881	6,019	58,900	3,071	61,971
已批准之本年度股息 7(a)	–	–	–	(130,621)	(130,621)	–	(130,621)
於二零二五年十二月三十一日	9,307,169	(176,595)	(301,638)	8,636,777	17,465,713	90,722	17,556,435
(未經審核) 於二零二六年一月一日	9,307,169	(176,595)	(301,638)	8,636,777	17,465,713	90,722	17,556,435
截至二零二六年六月三十日止 六個月之權益變動							
本期盈利	–	–	–	130,697	130,697	(2,400)	128,297
其他全面收益	–	–	171,203	–	171,203	1,798	173,001
全面收益總計	–	–	171,203	130,697	301,900	(602)	301,298
已批准之上年度股息 7(b)	–	–	–	(182,869)	(182,869)	–	(182,869)
支付非控股權益股息	–	–	–	–	–	(6,675)	(6,675)
於二零二六年六月三十日	9,307,169	(176,595)	(130,435)	8,584,605	17,584,744	83,445	17,668,189

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	
		二零二六年 千元 (未經審核)	二零二五年 千元 (未經審核)
經營業務所得現金淨額		623,318	836,699
投資項目			
處置附屬公司之淨現金流入	15	—	—
添置投資物業		(48,774)	(33,645)
其他投資項目現金流		2,542	4,109
投資項目所耗現金淨額		(46,232)	(29,536)
融資項目			
提取銀行貸款		3,228,000	7,024,200
償還銀行貸款		(3,446,715)	(7,408,564)
支付利息		(325,610)	(411,411)
關連公司貸款增加		88,533	282,506
已派股息予公司股權持有人		(130,472)	(130,469)
已派非控股權益股息		(6,675)	—
融資項目所耗現金淨額		(592,939)	(643,738)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(15,853)	163,425
於一月一日現金及現金等價物		1,172,587	791,467
匯率變動之影響		2,917	1,920
於六月三十日現金及現金等價物		1,159,651	956,812
於六月三十日現金及現金等價物之分析			
現金及銀行結餘		1,159,651	956,812

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，附註包括自二零二五年度財務報表後，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。

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

香港會計師公會已頒布多項香港財務報告會計準則修訂，該等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」及第7條「金融工具：披露—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。

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	
	二零二六年 千元	二零二五年 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	816,570	2,019,276
物業管理服務收入	162,888	194,268
其他	67,202	71,011
	1,046,660	2,284,555
其他來源之營業收入：		
租金收入	131,231	132,151
其他	8,464	12,095
	1,186,355	2,428,801

(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。

	截至二零二六年六月三十日止六個月				
	合計 千元	物業發展		物業投資 千元	其他 (備註1) 千元
		香港 千元	中國內地 千元		
營業收入	1,186,355	455,690	360,880	131,231	238,554
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	(37,996)				
除稅前盈利	170,061				
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元(二零二五年六月三十日止六個月：194,268,000元)及相關分類盈利907,000元(二零二五年六月三十日止六個月：分類虧損19,541,000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	–	–
於二零二六年六月三十日					
	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	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	70,616				
資產總額	41,323,085				
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元(二零二五年十二月三十一日：120,192,000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)

	於二零二五年十二月三十一日				
	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	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	69,311				
資產總額	41,486,178				
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 千元	二零二五年 千元
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)	(302,689)	(348,891)
	37,996	73,965

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。

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	
	二零二六年 千元	二零二五年 千元
投資物業應收租金除去費用後所得	(105,202)	(104,215)
租金收入	(131,231)	(132,151)
減：支出	26,029	27,936
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 千元	二零二五年 千元
本期稅項		
利得稅準備		
– 香港	37,045	75,780
– 香港以外	13,161	9,188
土地增值稅	50,206	84,968
預提所得稅	593	20
遞延稅項	–	13,830
	(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。

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130,697,000元(二零二五年六月三十日止六個月：124,556,000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

(a) 中期應佔股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千元	二零二五年 千元
期末後宣派之中期股息每股0.10元 (二零二五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	
	二零二六年 千元	二零二五年 千元
於期內獲批准之上財政年度之末期股息每股0.14元 (二零二五年六月三十日止六個月：0.12元)	182,869	156,745

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二零二六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。

截至二零二六年六月三十日止六個月之重估盈利6,199,000元(二零二五年六月三十日止六個月：重估虧損186,798,000元)已確認於損益中。

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元(二零二五年十二月三十一日：780,099,000元)，並分類為流動資產。

10 存貨

	於二零二六年 六月三十日 千元	於二零二五年 十二月三十一日 千元
未來發展物業	828,669	828,669
發展中物業	16,575,653	16,139,151
待售物業	2,368,204	2,419,755
可買賣貨品及消耗品	3,248	3,149
	19,775,774	19,390,724

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828,669,000元(二零二五年十二月三十一日：828,669,000元)及16,575,653,000元(二零二五年十二月三十一日：15,646,604,000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：

	於二零二六年 六月三十日 千元	於二零二五年 十二月三十一日 千元
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
預付稅款	96,683	89,393
其他應收帳款及預付款	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

本集團預期於一年後收回之公用事業及其他按金為8,352,000元(二零二五年十二月三十一日：7,664,000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 千元	於二零二五年 十二月三十一日 千元
未到期或活期 少於三個月	1,376,862 129	1,504,405 243
營業應付帳款	1,376,991	1,504,648
租務及其他按金	81,864	79,380
其他應付帳款及應計費用	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

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。

14 銀行貸款

於報告期末，銀行貸款之償還期列報如下：

	於二零二六年 六月三十日 千元	於二零二五年 十二月三十一日 千元
活期或一年內償還	11,472,828	1,685,978
一年至二年內償還	6,835,246	9,672,130
二年至五年	—	7,168,681
	6,835,246	16,840,811
	18,308,074	18,526,789

未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

14 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：

	於二零二六年 六月三十日 千元	於二零二五年 十二月三十一日 千元
銀行貸款		
– 有抵押	18,258,074	18,484,789
– 無抵押	50,000	42,000
	18,308,074	18,526,789

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。

鑑於與主要金融機構之持續關係下，管理層預期本集團將維持持續且充足之資金來源，以滿足其預期之流動資金需求。

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
處置附屬公司資產淨值的公允價值	
存貨	274,065
其他應收款及預付款	102
應退稅款	113
營業應付帳款及其他應付款	(19,307)
處置附屬公司之資產淨值及已收之總代價	254,973
前年度已收之訂金	(124,100)
處置附屬公司已收到之總代價	130,873
行使於：	
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」	130,873
處置附屬公司已收到之總代價	130,873

二零二五年一月二十三日，本集團達成協議，訂立處置全資附屬公司100%股權的協議，連同轉讓股東貸款，總代價為277,798,000元。處置事項於同日完成。

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

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

	於二零二六年 六月三十日 千元	於二零二五年 十二月三十一日 千元
資產		
第二級		
其他財務資產		
– 非上市投資基金	7,012	7,947
第三級		
物業發展權益	1,541,405	1,542,167

截至二零二六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(二零二五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。

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：

	於二零二六年 六月三十日 千元	於二零二五年 十二月三十一日 千元
於一月一日	1,542,167	1,690,631
分派	-	(758,767)
已確認於損益中之公允價值變動	(762)	610,303
公允價值淨變動	(762)	(148,464)
於六月三十日／十二月三十一日	1,541,405	1,542,167

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之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。於二零二六年六月三十日，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55,295,000元／61,960,000元(二零二五年十二月三十一日：59,113,000元／64,440,000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230,500,000元(二零二五年十二月三十一日：249,667,000元)。

未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

18 或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團就附屬公司訂立之履約保證，已向財務機構作出39,574,000元(二零二五年十二月三十一日：37,746,000元)之擔保。

19 資產抵押

於二零二六年六月三十日，物業價值約27,275,604,000元(二零二五年十二月三十一日：26,379,405,000元)及25,909,000元(二零二五年十二月三十一日：13,279,000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) 於二零二六年六月三十日，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(二零二五年十二月三十一日：2,668,605,000元)及此等附屬公司提供擔保。
- (b) 於二零二六年六月三十日，貸款予合營企業23,122,000元(二零二五年十二月三十一日：26,113,000元)乃無抵押、免息及預期不會於一年內償還。於二零二六年六月三十日，應收合營企業款56,675,000元(二零二五年十二月三十一日：56,675,000元)乃無抵押、免息及須於要求時即時收回。
- (c) 於二零二六年六月三十日，貸款予聯營公司1,688,394,000元(二零二五年十二月三十一日：1,621,750,000元)乃無抵押、免息及預期不會於一年內償還。截至二零二六年六月三十日止六個月，利息收入10,169,000元確認於損益中之所佔聯營公司盈利。於二零二六年六月三十日，應收聯營公司款約人民幣106,000,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣116,000,000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存在不確定性。
- (d) 於二零二六年六月三十日，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(二零二五年十二月三十一日：582,383,000元)。

未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

21 截至二零二六年六月三十日止六個月已頒布但未生效之修訂、新準則及詮釋之潛在影響

若干修訂及新準則對於二零二六年一月一日開始之年度期間尚未強制生效。該等準則允許提前採用；然而，本集團在編製本中期財務報告時並未提前採用任何新準則或經修訂準則。

香港財務報告準則第18條「財務報表之呈列與披露」

香港財務報告準則第18條將取代香港會計準則第1條「財務報表之呈列」，並於二零二七年一月一日或之後開始之年度報告期首次生效。

香港財務報告準則第18條引入了財務報表呈列及披露的新規定，包括在損益計算表中新增分類及定義小計、對資訊匯總及分拆之強化規定，以及關於管理層定義的績效衡量指標之具體披露要求。本集團現正評估首次採用香港財務報告準則第18條對其綜合財務報表所產生之預計影響。

本集團預計採用香港財務報告準則第18條將不會改變本集團之資產淨值或淨盈利。然而，預計將會影響本集團綜合損益計算表之呈列方式及其相關附註披露。

其他資料

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。

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，下列各董事的月薪已自二零二六年七月一日起作出調整，詳情如下：

姓名	二零二六年一月一日至	
	二零二六年六月三十日	自二零二六年七月一日
柯沛鈞先生	111,500港元	114,300港元
林勇禧先生	111,500港元	114,300港元
黎家輝先生	216,400港元	221,800港元

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

於二零二六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。

董事之權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，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二零二六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，於二零二六年六月三十日，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及第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

於二零二六年六月三十日，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二零二六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，於二零二六年六月三十日，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及第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

於二零二六年六月三十日，集團共聘用2,072名僱員(二零二五年十二月三十一日：1,992名僱員)，其中2,024名為香港員工及48名為中國大陸員工。期內，員工總成本減少至2.72億港元(二零二五年六月三十日：3.16億港元)。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著關鍵作用。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「咖啡渣升級再造工作坊：製作驅蚊塔」。為慶祝母親節及父親節，集團亦特別向本地社會企業分別訂購「愛心曲奇」及「手工抹茶蛋糕」，作為禮物贈予全體員工。此等舉措旨在提升團隊精神、忠誠度與歸屬感，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，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。

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，其審閱報告列載於本中期報告的第13頁內。



www.kdc.com.hk

