

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)

截至二零二五年十二月三十一日止年度之 全年業績

摘要

- 截至二零二五年十二月三十一日止年度，集團之股東應佔基礎盈利為 6.28 億港元，較二零二四年之 4.50 億港元增加 39.6%。二零二五年之每股基礎盈利為 0.48 港元，而二零二四年則為 0.36 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，集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為 1.31 億港元，較二零二四年之 1.16 億港元增加 12.9%。
- 建議末期股息每股 0.14 港元。二零二五年之全年股息每股為 0.24 港元。

集團業績及股息

截至二零二五年十二月三十一日止年度，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 6.28 億港元，較二零二四年之 4.50 億港元增加 39.6%。二零二五年之每股基礎盈利為 0.48 港元，而二零二四年則為 0.36 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，集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為 1.31 億港元，較二零二四年之 1.16 億港元增加 12.9%。

本公司董事會（「董事會」）建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.14 港元（二零二四年：0.12 港元），連同二零二五年中期股息每股 0.10 港元（二零二四年：0.10 港元），二零二五年之全年股息每股為 0.24 港元（二零二四年：0.22 港元）。

待股東於本公司二零二六年股東週年大會（「二零二六年股東週年大會」）上批准後，末期股息將於二零二六年七月八日（星期三）派付予於二零二六年六月十六日（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

於二零二五年香港住宅物業市場呈現先抑後揚之勢態。上半年市場尚延續調整壓力，惟進入下半年，市況受兩項主要因素帶動而顯著回暖：首先，美元利率持續回落，本港按揭利率隨之下調；其次，住屋需求有所增強，租金持續攀升，刺激用家及投資者積極入市，導致下半年住宅市場價量齊升。

至於商業樓宇方面，於二零二五年寫字樓租金及空置率均持續面臨壓力。儘管寫字樓需求於年終前轉趨活躍，惟空置率仍處於高位。零售商舖方面，縱使消費模式持續轉變，然而在整體經濟溫和增長及旅客回升的共同帶動下，核心區商舖租金及需求於二零二五年底已轉趨穩定。

於中國大陸，中央政府一系列穩定房地產市場的政策成效仍有待觀察。於二零二五年，百城樓價繼續調整，市場信心修復緩慢，期望於二零二六年有更為有效的政策出台。

發展物業銷售

於香港，集團於二零二五年七月推出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預售，深受市場歡迎，全數 111 個住宅單位迅速售罄，成績斐然。於回顧年內，連同半山名滙之預售收益，集團發展項目之預售／銷售總額約 22 億港元，其中集團按其權益應佔預售／銷售額約 18 億港元。

於中國大陸，截至二零二五年十二月三十一日止年度，集團發展項目之預售／銷售總額約人民幣 16 億元，其中集團按其權益應佔預售／銷售額約人民幣 13 億元。

物業發展

於回顧年內，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。地盤擬重建為一幢高層商業／住宅綜合大樓，為集團增加可即時發展的土地儲備之應佔總樓面面積（「總樓面面積」）約 2,300 平方米。

於二零二五年十二月三十一日，集團可供發展之土地儲備之應佔總樓面面積約 2,800,000 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%	拆卸工程進行中	2028 年下半年
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	380,000	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	697,000	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	1,074,000	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

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)								
城市廣場 (天津)	天津市河東區	住宅、商業及辦公	136,000	850,000	473,000	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%	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	67,000	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) 內部裝修工程進行中	第1期 2026年上半年

* 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，集團來自香港投資物業組合之總租金收入為2.65億港元，較二零二四年之2.86億港元減少7.3%。

展望

踏入二零二六年，集團繼續全力推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，頗具規模，為集團目前最具策略意義的核心發展重點。項目坐擁優越地理位置，直達港鐵彩虹站，並連接政府於二零二五年八月批准興建的東九龍智慧綠色集體運輸系統之彩虹東站，此項目建成後將成為東九龍雙軌交匯的交通樞紐核心，匯聚龐大轉乘人流。這不僅讓項目成為區內標誌性的新供應，更將直接受惠於交通網路完善所帶來的商機。目前項目計劃以分期形式完成，爭取首期於二零二七年上半年落成。

集團於大角咀福澤街擁有 50%權益之合作發展項目，地盤拆卸工程已於二零二六年初完成，建築工程將於年中展開。

集團於中國大陸的所有項目目前均正審慎推進。

於瀋陽，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，銷售成績理想，已累售超過 90%的單位，而第 2 期發展項目之規劃則正在進行。

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，內部裝修工程現正進行，並預計將於二零二六年上半年落成入伙。

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，而地盤平整工程亦已完成，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全部竣工，銷售工作正穩步推進中。

在無不可預見的情況下，集團預期於香港之半山名滙（預計將於二零二六年上半年竣工）的銷售及集團的租金收入，將於二零二六年為集團帶來主要業績和收入。

儘管香港住宅市場於過去數年經歷深度調整，然而，集團於回顧年內之物業銷售表現理想。有鑑此成功經驗，集團將積極在香港住宅市場尋求合適投資機會，為未來的業績增長夯實基礎。

於二零二五年，儘管中、港物業發展市場仍具挑戰，集團仍能穩中求進，確保盈利，實有賴董事會同寅之睿智指導及員工們的奮發努力。本人謹此，深表謝忱！

綜合業績

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零二四年之比較數字如下：

綜合損益計算表

截至二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
營業收入	3	4,953,323	5,389,846
銷售成本		(2,276,597)	(3,320,966)
其他收入		53,471	54,248
其他淨支出	4(a)	(802,849)	(199,689)
折舊及攤銷		(11,472)	(18,036)
員工成本		(588,890)	(651,757)
銷售、推廣及分銷費用		(624,629)	(464,564)
其他經營費用		(130,632)	(137,981)
投資物業之公允價值變動		(347,091)	(335,238)
物業發展權益之公允價值變動		(148,464)	1,207
經營盈利		76,170	317,070
財務成本	4(b)	(138,673)	(204,654)
所佔聯營公司盈利		84,354	21,713
所佔合營企業盈利		27,952	126
除稅前盈利	4	49,803	134,255
所得稅	5	73,977	(19,735)
本年度盈利		123,780	114,520
下列人士應佔：			
公司股權持有人		130,575	115,662
非控股權益		(6,795)	(1,142)
本年度盈利		123,780	114,520
每股盈利 – 基本及攤薄	6	0.10 港元	0.09 港元

綜合損益計算表及其他全面收益表
截至二零二五年十二月三十一日

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度盈利	<u>123,780</u>	<u>114,520</u>
本年度其他全面收益		
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	38,842	(130,707)
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	<u>113,653</u>	<u>(70,719)</u>
	<u>152,495</u>	<u>(184,344)</u>
本年度全面收益總計	<u>276,275</u>	<u>(69,824)</u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	281,938	(67,676)
非控股權益	<u>(5,663)</u>	<u>(2,148)</u>
本年度全面收益總計	<u>276,275</u>	<u>(69,824)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
投資物業		13,186,630	13,416,380
物業、機械及設備		209,114	217,631
物業發展權益	8	762,068	1,239,499
合營企業權益		1,605,797	1,898,578
聯營公司權益		2,442,825	2,245,931
營業應收帳款及其他應收款	9	65,819	68,716
各項貸款	9	147,384	178,250
遞延稅項資產		<u>294,942</u>	<u>129,013</u>
		18,714,579	19,393,998
流動資產			
存貨		19,390,724	21,278,307
物業發展權益	8	780,099	451,132
營業應收帳款及其他應收款	9	589,982	642,582
各項貸款	9	14,818	17,132
其他財務資產		7,947	20,895
應收關連公司款	8	758,767	-
應收合營企業款		56,675	112,883
現金及銀行結餘		<u>1,172,587</u>	<u>791,467</u>
		<u>22,771,599</u>	<u>23,314,398</u>

綜合財務狀況表 (續)

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動負債			
營業應付帳款及其他應付款	10	2,525,255	3,231,671
應付合營企業款		–	557,725
應付聯營公司款		43,865	42,784
銀行貸款		1,685,978	2,374,807
本期稅項		274,018	301,250
		<u>4,529,116</u>	<u>6,508,237</u>
流動資產淨值		<u>18,242,483</u>	<u>16,806,161</u>
資產總額減流動負債		36,957,062	36,200,159
非流動負債			
關連公司貸款		2,112,220	1,378,777
銀行貸款		16,840,811	16,749,987
遞延稅項負債		447,596	503,869
		<u>19,400,627</u>	<u>18,632,633</u>
資產淨值		<u>17,556,435</u>	<u>17,567,526</u>
股本及儲備金			
股本		9,307,169	9,307,169
儲備金		8,158,544	8,163,972
公司股權持有人應佔權益總額		17,465,713	17,471,141
非控股權益		<u>90,722</u>	<u>96,385</u>
權益總額		<u>17,556,435</u>	<u>17,567,526</u>

1 編製基準

本財務報表已按照香港會計師公會頒布所有適用之香港財務報告會計準則，其集合條例包括所有由香港會計師公會頒布適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋及符合香港公司條例之適用規定。本財務報表亦同時符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）披露規定。

公布中載有有關截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度之財務資料，並不構成本公司於該等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。香港公司條例（第 622 章）第 436 條規定披露的此等法定財務報表的進一步資料如下：

按照香港公司條例第 662(3)條及附表 6 第 3 部的要求，本公司已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，及將於適當時間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兩個年度之財務報表作出匯報。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的情況下以強調的方式提醒須注意之事項；亦未載有公司條例第 406(2)條、第 407(2)或(3)條所指的聲明。

香港會計師公會已頒布數項新的或修訂之香港財務報告會計準則，此等新準則於本集團之本會計期間首次適用或可提早採納。有關本集團本年度及往年度因首次採納此等發展而導致會計政策之變動載於本財務報表附註 2。

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財務報表。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，該修訂條文對本財務報表不構成重大影響。

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。

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年度之資源分配及評估分類表現之分類呈報資料。

	二零二五年				
	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	4,953,323	2,199,815	1,907,237	264,690	581,581
呈報分類盈利／(虧損)	810,101	567,073	(13,609)	213,564	43,073
投資物業之公允價值變動	(347,091)	-	-	(347,091)	-
物業發展權益之公允價值變動	(148,464)	-	(148,464)	-	-
總部及公司支出	(126,070)				
財務成本	(138,673)				
除稅前盈利	49,803				
所佔聯營公司盈利	84,354	-	84,354	-	-
所佔合營企業盈利	27,952	(111)	28,063	-	-
利息收入	23,172	-	-	-	23,172
折舊及攤銷	(11,472)	-	-	-	(11,472)

備註1：

其他業務包括物業管理服務營業收入 373,463,000 港元（二零二四年：455,436,000 港元）及相關分類虧損 22,505,000 港元（二零二四年：分類盈利 7,674,000 港元）。

3 分類報告 (續)

(a) 分類業績及資產 (續)

	二零二四年				
	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>42,708,396</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	–	–

(b) 地域資料

下表載列有關(i)本集團銷售予對外客戶之營業收入及(ii)本集團非流動資產(財務資產及遞延稅項資產除外)所在地區之資料。客戶所在地區按所提供服務或貨物送達所在地點劃分。非流動資產所在地區按資產實際所在地點劃分，而聯營公司及合營企業權益則以營運所在地點劃分。

	營業收入		非流動資產	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港(註冊地)	2,990,849	2,993,063	13,551,445	13,632,823
中國內地	1,908,004	2,375,924	3,892,921	4,145,697
其他	54,470	20,859	–	–
	<u>4,953,323</u>	<u>5,389,846</u>	<u>17,444,366</u>	<u>17,778,520</u>

除以上之非流動資產外，本集團位於中國內地之物業發展權益為：762,068,000 港元(二零二四年：1,239,499,000 港元)。

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虧損 2,196,000 港元（二零二四年：其他財務資產之公允價值收益 100,000 港元）及存貨減值 842,000,000 港元（二零二四年：196,294,000 港元），並抵銷建築成本計提撥回 41,450,000 港元（二零二四年：無）。

(b) 財務成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行貸款利息	696,173	1,040,782
關連公司貸款利息	93,076	101,959
減：撥充成本之數額	<u>(650,576)</u>	<u>(938,087)</u>
	<u>138,673</u>	<u>204,654</u>

(c) 其他項目

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
折舊及攤銷	11,472	18,036
利息收入	(23,172)	(49,255)
員工成本	588,890	651,757
員工成本總額	<u>615,060</u>	<u>668,018</u>
減：撥充成本之數額	<u>(26,170)</u>	<u>(16,261)</u>

5 所得稅

列於綜合損益計算表內之稅項如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本期稅項		
利得稅準備		
– 香港	114,020	125,810
– 香港以外	19,573	53,207
	<u>133,593</u>	<u>179,017</u>
預扣稅	13,830	–
土地增值稅	2,558	854
遞延稅項	<u>(223,958)</u>	<u>(160,136)</u>
	<u>(73,977)</u>	<u>19,735</u>

香港利得稅乃根據本年度預計應課稅之盈利按課稅率 16.5%（二零二四年：16.5%）計算。

香港以外之稅項乃根據現時應用於相關區域之年度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 130,575,000 港元（二零二四年：115,662,000 港元）及年內已發行加權平均股數之 1,306,206,058 股（二零二四年：1,236,271,186 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十二月三十一日止年度內，本公司並無攤薄性潛在股份。

7 股息

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
宣派之中期股息每股 0.10 港元 (二零二四年：宣派每股 0.10 港元)	130,621	130,621
報告期末擬派之末期股息每股 0.14 港元 (二零二四年：0.12 港元)	182,869	156,745
	<u>313,490</u>	<u>287,366</u>

於年結後宣派之末期股息並未於十二月三十一日確認為負債。

8 物業發展權益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	1,690,631	1,689,424
分派	(758,767)	-
於損益內確認之公允價值變動	610,303	1,207
淨公允價值變動	<u>(148,464)</u>	<u>1,207</u>
於十二月三十一日	<u>1,542,167</u>	<u>1,690,631</u>
代表：		
非流動資產	762,068	1,239,499
流動資產	<u>780,099</u>	<u>451,132</u>
	<u>1,542,167</u>	<u>1,690,631</u>

8 物業發展權益 (續)

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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，根據共同投資協議，保利達控股一個物業項目向本集團作出分派 758,767,000 港元及已確認於損益內。截至二零二四年十二月三十一日止年度，並無作出分派。

於二零二五年十二月三十一日，應收關連公司款 758,767,000 港元(二零二四年：無)乃物業發展權益作出之分派。該款項為無抵押、免息及已於年末之後償還。

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)於十二月三十一日如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
現期	290,800	368,761
少於三個月	34,424	39,186
三至六個月	608	568
超過六個月	18,318	17,002
	<u>344,150</u>	<u>425,517</u>
營業應收帳款及各項貸款	344,150	425,517
公用事業及其他按金	14,587	18,937
預繳稅項	89,393	85,087
其他應收款及預付款	369,873	377,139
	<u>818,003</u>	<u>906,680</u>
代表：		
非流動資產	213,203	246,966
流動資產	604,800	659,714
	<u>818,003</u>	<u>906,680</u>

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）於十二月三十一日如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
未到期或活期 少於三個月	1,504,405 <u>243</u>	2,006,034 <u>293</u>
營業應付帳款	1,504,648	2,006,327
租務及其他按金	79,380	80,413
其他應付款及應計費用	434,867	620,285
合約負債 - 出售物業所收訂金	506,360	524,646
	<u>2,525,255</u>	<u>3,231,671</u>

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零二五年十二月三十一日，集團之銀行貸款總額為 185.27 億港元，較二零二四年之 191.25 億港元有所減少，其中 16.86 億港元須於一年內償還及 168.41 億港元須於一年後償還。計及現金及銀行結餘總額 11.73 億港元，集團於二零二五年十二月三十一日之銀行借貸淨額減少至 173.54 億港元。於同日，結欠關連公司貸款為 21.12 億港元。集團於二零二五年十二月三十一日之資本負債比率（以銀行借貸淨額除以權益總額之基準計算）為 98.8%（二零二四年十二月三十一日：104.4%）。

於年內，集團於香港物業之銷售貢獻了現金流入約 24.21 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 8.72 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，集團持續以降低資產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。於數年間，集團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。此外，本集團於一名第三方表示興趣後，出售已持有數十年的影片發行及相關權益，該交易已於二零二五年七月完成。是次一次性出售使集團得以變現一項並非集團主要營運業務的歷史資產，並對現金流產生正面貢獻。於數年間，集團合共變現了總值超過 6.55 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，來自半山名滙的預售款和即將展開的香港清水灣道項目第一期及第二期銷售，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。

於年內，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 12.82 億港元。於二零二五年二月，集團與獨立第三方成立的合資公司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。

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

於二零二五年十二月三十一日，集團之承擔 2.50 億港元主要為投資物業。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，263.79 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

於二零二五年十二月三十一日，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。

人力資源

於二零二五年十二月三十一日，集團共聘用 1,992 名僱員（二零二四年：2,476 名僱員），其中 1,909 名為香港員工及 83 名為中國大陸員工。年內，員工總成本減少至 6.15 億港元（二零二四年：6.68 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，並於年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。

其他資料

審核委員會之審閱

本公司之審核委員會已與集團之獨立核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師）審閱並討論集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表（包括集團採納之主要會計政策及準則）。

畢馬威會計師事務所之工作範疇

集團之獨立核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師），已就集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績公告自綜合財務狀況表、綜合收益計算表、綜合全面收益表及其相對應的附註內之財務數字與集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表初稿所載數額進行核對，兩者數額相符。畢馬威會計師事務所就此履行的工作並不構成根據香港會計師公會頒布之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證聘用準則而進行的審計、審閱及其他核證聘用，因此核數師並無發出任何核證。

遵守企業管治守則

於二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司一直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。此兼任職務的安排有助本公司作出敏銳且有效之決策。本公司之企業管治原則著重高質素之董事會及對股東之問責性。為確保能本著有道德和負責任之態度作出政策決定，董事會已建立一系列機制於本公司事務之特定方面作出正式檢討，重要之決定（包括預期可能對股東利益有長遠影響之決定）乃由董事會和合適之董事委員會作出。

守則條文第 F.1.3 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

於二零二五年十二月三十一日止年度內，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。

二零二六年股東週年大會

二零二六年股東週年大會將於二零二六年六月三日（星期三）舉行。二零二六年股東週年大會之通告將於適當時候刊登。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席二零二六年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二六年五月二十九日（星期五）至二零二六年六月三日（星期三）（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。為符合資格出席二零二六年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零二六年五月二十八日（星期四）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。於二零二六年六月三日（星期三）（即二零二六年股東週年大會記錄日期）名列在本公司股東名冊上之股東將有權出席二零二六年股東週年大會並於會上投票。

為確定股東有獲派建議中之末期股息的權利，本公司將於二零二六年六月十五日（星期一）至二零二六年六月十六日（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。為符合資格獲派建議中之末期股息，所有過戶文件連同相關股票須於二零二六年六月十二日（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於上述之地址，以辦理過戶登記手續。待股東於二零二六年股東週年大會上批准後，建議中之末期股息將派付予於二零二六年六月十六日（星期二）（即確定可享有建議中之末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。

刊發年報

載有上市規則所需全面資料之二零二五年年報將於二零二六年四月底前在「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，二零二六年三月二十日

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。

九龍建業有限公司 – 業績公告
二零二六年三月二十日