

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)

**截至二零二四年十二月三十一日止年度之
全年業績**

摘要

- 集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之股東應佔基礎盈利為 4.50 億港元，較二零二三年之 5.73 億港元減少 21.5%。二零二四年之每股基礎盈利為 0.36 港元，而二零二三年則為 0.49 港元。
- 若計及集團物業發展權益及金融投資之公允價值變動以及其投資物業之重估減值後，集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為 1.16 億港元，較二零二三年之 3.37 億港元減少 65.6%。
- 建議末期股息每股 0.12 港元。二零二四年之全年股息每股為 0.22 港元。

集團業績及股息

集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之本公司股東（「股東」）應佔基礎盈利為 4.50 億港元，較二零二三年之 5.73 億港元減少 21.5%。二零二四年之每股基礎盈利為 0.36 港元，而二零二三年則為 0.49 港元。若計及集團物業發展權益及金融投資之公允價值變動以及其投資物業之重估減值後，集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為 1.16 億港元，較二零二三年之 3.37 億港元減少 65.6%。

本公司董事會（「董事會」）建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期現金股息每股 0.12 港元（二零二三年：以股代息 0.57 港元以本公司已繳足股款的新發行股份的方式派發），連同二零二四年中期股息每股 0.10 港元（二零二三年：0.26 港元），二零二四年之全年股息每股為 0.22 港元（二零二三年：0.83 港元）。

待股東於本公司二零二五年股東週年大會（「二零二五年股東週年大會」）上批准後，末期股息將於二零二五年七月九日（星期三）派付予於二零二五年六月十七日（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，地緣政治及軍事衝突持續，導致全球供應鏈無法迅速回復正常，引致美國的通貨膨脹的減速緩慢，減息步伐因而遞延。美國聯儲局在二零二四年全年減息只有1%，香港銀行利率亦跟隨美息下調，惟幅度較低，對促進樓宇的購買意欲幫助有限。

於二零二四年二月底，香港政府全面撤銷住宅樓宇銷售的限制，曾刺激三、四月份之成交量一度飆升，惟上升趨勢未能持續，成交量在其後月份有所減緩，樓價於十二月底亦較去年同期下跌逾7%。

儘管在撤辣和減息的利好因素影響下，樓宇銷售量有所改善，惟樓市未見持續強勁復甦。根據房屋局截至二零二四年十二月底的統計數字，未來三至四年間一手私人住宅潛在供應充足，單位數目逾100,000個。由於供應充足，故預計未來樓價不會大幅反彈。

年內，香港整體經濟活動疲弱，商業樓宇需求減慢，商廈空置率創近年新高，年末時總體空置率約17%。而住宅樓宇新落成未售的單位亦處於高位逾25,000個。期內，港元處於強勢及疫情後本地消費模式的改變，影響零售表現偏弱，零售業全年總銷貨價值按年下跌約7.3%，對商舖之租金造成下行壓力。

過去一年，中國大陸對樓市實施了一系列的扶持政策，並陸續有所加強，預期對樓市將起著止跌回穩的作用。

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。海茵莊園自開售以來，累積售出超過 1,380 個住宅單位，佔項目單位總數 88.7%，其中銷售收益約 20 億港元於回顧年內確認入帳。

於中國大陸，截至二零二四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 17 億元，其中集團按其權益應佔預售／銷售額約人民幣 14 億元。

物業發展

於回顧年內，集團之關連公司完成回購本公司當時之全資附屬公司威鞍有限公司之 60% 股權連同 60% 股東貸款，總代價為 1,391,957,000 港元。透過回購事項，集團得以提高其流動資金及降低其資本負債比率。

此外，本公司公布集團於二零二四年十二月十三日與其關連公司分別就以下收購事項訂立兩份買賣協議：

- (1) 持有位於九龍海旁段 28 號 M 段第 4 分段餘下部分（「地段」）之多個住宅及商業物業單位的一間公司之 100% 股權連同 100% 股東貸款，該等單位的總實用面積約 2,949 平方呎（相當於約 274 平方米），代價為 33,060,000 港元；及
- (2) 持有位於地段之多個住宅物業單位的一間公司之 100% 股權連同 100% 股東貸款，該等單位的總實用面積約 6,560 平方呎（相當於約 609 平方米），代價為 55,804,000 港元。

該等收購事項已於二零二四年十二月十三日完成。

於二零二四年十二月三十一日，集團可供發展之土地儲備之應佔總樓面面積（「總樓面面積」）約 3,000,000 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								
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	2025 年底
清水灣道	九龍牛池灣	住宅及商業	22,400	201,000	—	100%	地庫及上蓋工程進行中	2026 年至 2028 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	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

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（續）								
翠堤灣（瀋陽）	瀋陽市瀋河區	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	687,000	100%	第4期（總樓面面積約249,000平方米）設計進行中	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	376,000	60%	第3期（總樓面面積約96,000平方米）設計進行中	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	1,000,000	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	455,000	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。

附註：於中國大陸名為江灣城（無錫）的物業項目，已於回顧年內竣工。

物業投資

集團於二零二四年來自香港投資物業組合之總租金收入為2.86億港元，較二零二三年之2.96億港元減少3.4%。

展望

踏入二零二五年，美國新一屆總統上任後推出一系列突破性的經濟及貿易政策，導致經濟前景的不穩定性上升，影響經濟增長放緩的可能性增加，這或可促使減息步伐加快，對本港樓市有利好作用。

根據香港財政司司長於本年二月底公布之財政預算案，100 港元印花稅的適用範圍提升至價值 4,000,000 港元或以下的物業。估計此項措施有助提振細價物業交易，吸引準置業人士加快上車步伐，在一定程度上改善樓市交投氣氛。

集團於香港西營盤高街擁有 60%權益之商住發展項目半山名滙之上蓋工程正進行中。該項目毗鄰西營盤港鐵站，連結港島商業核心地段，且位於本港最佳校網之一，高層單位更可享受維港景色，預計該項目具有良好的剛性需求潛力。集團現正密鑼緊鼓，冀在年中將項目推出市場。

就位於香港牛池灣清水灣道項目之地庫及上蓋工程正有序進行中。該項目建築面積逾 2,000,000 平方呎，除連接彩虹港鐵站出入口外，地面交通亦四通八達，非常方便，景觀亦相當開揚。該項目不僅規模龐大，還包含歷史建築，集團藉此亦肩負文化保育之使命，項目準備分多期完成，首期爭取於二零二七年或之前落成入伙。

於二零二五年一月，集團與獨立第三方成立合資公司。合資公司根據強拍條例，於二月初成功統一位於香港九龍福澤街 24、26、28 及 30 號之地段的業權。地盤擬重建為一棟高層商業／住宅綜合大樓，總樓面面積約 46,700 平方呎（相當於約 4,336 平方米），集團佔有該合資項目之 50%權益，計劃於二零二五年展開建築工程。

於中國大陸，惠州的江灣南岸花園第 3 期住宅發展項目根據新規例正修改其設計，待完成審批及取得施工許可後隨即展開工程。

於瀋陽，翠堤灣第 4 期發展項目正就高空限制問題進行設計協調，待手續完成後隨即動工。

於山西介休，保利達•貴府第 1 期發展項目共約 700 個單位，銷售成績不俗，預計年內售罄。而第 2 期發展項目之規劃正進行中。

於珠海，亨達廣場第 1 期發展項目共約 900 個單位，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，並已推出預售。而天津城市廣場第 3B 期發展項目正進行上蓋工程，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，地盤平整工程正進行中。

集團位於無錫之發展項目江灣城經已竣工驗收，銷售正按部就班進行中。

集團在香港正積極推售其於將軍澳之發展項目海茵莊園之餘貨單位，此項目於二零二四年已售出約 510 個單位，成績理想。

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）與半山名滙（預計將於本年底竣工）的銷售以及租金收入，將於二零二五年為集團帶來主要業績及收入。

鑒於現時地產市場前景充滿挑戰，而集團之清水灣道大型發展項目正值全面施工階段，需要投入大量資金。在謹慎經營的原則下，集團將在未來兩年執行保守的派息政策，待清水灣道發展項目分階段落成時及在市場情況許可下，集團將計劃逐步增加派息。

儘管於二零二四年，中、港物業市場面臨著過去十餘年來最深度的調整，集團仍能確保基本盈利，此有賴董事會同寅繼續給予正確的指導與支持以及員工們發揮良好的執行力所致。本人謹此，深表謝忱！

綜合業績

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合業績及二零二三年之比較數字如下：

綜合收益計算表

截至二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
營業收入	3	5,389,846	2,942,765
銷售成本		(3,320,966)	(1,196,950)
其他收入		54,248	54,178
其他淨支出	4(a)	(199,689)	(128,177)
折舊及攤銷		(18,036)	(20,461)
員工成本		(651,757)	(606,516)
銷售、推廣及分銷費用		(464,564)	(226,806)
其他經營費用		(137,981)	(138,105)
投資物業之公允價值變動		(335,238)	(59,422)
物業發展權益之公允價值變動		1,207	2,374
經營盈利		317,070	622,880
財務成本	4(b)	(204,654)	(178,736)
所佔聯營公司盈利		21,713	37,750
所佔合營企業盈利		126	10,823
除稅前盈利	4	134,255	492,717
所得稅	5	(19,735)	(166,415)
本年度盈利		114,520	326,302
下列人士應佔：			
公司股權持有人		115,662	337,195
非控股權益		(1,142)	(10,893)
本年度盈利		114,520	326,302
每股盈利 — 基本及攤薄	6	0.09 港元	0.29 港元

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度盈利	<u>114,520</u>	<u>326,302</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	(130,707)	(71,284)
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>(70,719)</u>	<u>(46,142)</u>
	<u>(184,344)</u>	<u>(117,426)</u>
本年度全面收益總計	<u><u>(69,824)</u></u>	<u><u>208,876</u></u>
下列人士應佔：		
公司股權持有人	(67,676)	220,457
非控股權益	<u>(2,148)</u>	<u>(11,581)</u>
本年度全面收益總計	<u><u>(69,824)</u></u>	<u><u>208,876</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
投資物業		13,416,380	13,633,020
物業、機械及設備		217,631	233,166
物業發展權益	8	1,239,499	1,261,835
合營企業權益		1,898,578	1,938,154
聯營公司權益		2,245,931	1,315,962
其他財務資產		-	27,119
營業應收帳款及其他應收款	9	68,716	101,980
各項貸款	9	178,250	204,736
遞延稅項資產		<u>129,013</u>	<u>53,372</u>
		19,393,998	18,769,344
流動資產			
存貨		21,278,307	26,551,788
物業發展權益	8	451,132	427,589
營業應收帳款及其他應收款	9	642,582	751,559
各項貸款	9	17,132	17,810
其他財務資產		20,895	21,082
應收合營企業款		112,883	112,883
現金及銀行結餘		<u>791,467</u>	<u>1,080,599</u>
		<u>23,314,398</u>	<u>28,963,310</u>

綜合財務狀況表 (續)

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動負債			
營業應付帳款及其他應付款	10	3,231,671	4,880,826
應付合營企業款		557,725	565,977
應付聯營公司款		42,784	43,719
銀行貸款		2,374,807	3,744,569
本期稅項		<u>301,250</u>	<u>198,595</u>
		<u>6,508,237</u>	<u>9,433,686</u>
流動資產淨值		<u>16,806,161</u>	<u>19,529,624</u>
資產總額減流動負債		36,200,159	38,298,968
非流動負債			
關連公司貸款		1,378,777	2,789,185
銀行貸款		16,749,987	17,151,977
遞延稅項負債		<u>503,869</u>	<u>589,835</u>
		<u>18,632,633</u>	<u>20,530,997</u>
資產淨值		<u><u>17,567,526</u></u>	<u><u>17,767,971</u></u>
股本及儲備金			
股本		9,307,169	8,636,490
儲備金		<u>8,163,972</u>	<u>9,032,948</u>
公司股權持有人應佔權益總額		17,471,141	17,669,438
非控股權益		<u>96,385</u>	<u>98,533</u>
權益總額		<u><u>17,567,526</u></u>	<u><u>17,767,971</u></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二零二四年及二零二三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二零二三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兩個年度之財務報表作出滙報。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香港財務報告準則修訂，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

香港會計師公會已頒布某項香港財務報告準則修訂，並於本集團之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」之修訂及香港會計準則第 1 條「財務報表之呈列 – 附帶契諾的非流動負債」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：主要包括提供金融投資、提供財務服務、提供物業管理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。

	二零二四年				
	合計	物業發展			其他 (備註1)
		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>5,389,846</u>	<u>2,074,314</u>	<u>2,373,212</u>	<u>285,730</u>	<u>656,590</u>
呈報分類盈利	774,930	492,907	10,833	229,056	42,134
投資物業之公允價值變動	(335,238)	-	-	(335,238)	-
物業發展權益之公允價值變動	1,207	-	1,207	-	-
總部及公司支出	(101,990)				
財務成本	<u>(204,654)</u>				
除稅前盈利	<u>134,255</u>				
所佔聯營公司盈利	21,713	-	21,713	-	-
所佔合營企業盈利	126	-	126	-	-
利息收入	49,255	-	-	-	49,255
折舊及攤銷	(18,036)	-	-	-	(18,036)

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 455,436,000 港元及 21,757,000 港元（二零二三年：408,707,000 港元及 104,207,000 港元）及相關分類盈利／（虧損）分別為 7,674,000 港元及 18,304,000 港元（二零二三年：5,963,000 港元及(75,148,000 港元)）。

3 分類報告 (續)

(a) 分類業績及資產 (續)

	二零二三年				
	合計	物業發展			其他 (備註1)
		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>2,942,765</u>	<u>1,265,995</u>	<u>670,653</u>	<u>296,370</u>	<u>709,747</u>
呈報分類盈利／(虧損)	813,446	447,152	166,198	228,399	(28,303)
投資物業之公允價值變動	(59,422)	–	–	(59,422)	–
物業發展權益之公允價值變動	2,374	–	2,374	–	–
總部及公司支出	(84,945)	–	–	–	–
財務成本	<u>(178,736)</u>	–	–	–	–
除稅前盈利	<u>492,717</u>	–	–	–	–
所佔聯營公司盈利	37,750	–	37,750	–	–
所佔合營企業盈利	10,823	–	10,823	–	–
利息收入	140,681	–	–	–	140,681
折舊及攤銷	(20,461)	–	–	–	(20,461)
	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	–	–

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 157,465,000 港元及 20,895,000 港元（二零二三年：124,435,000 港元及 48,201,000 港元）。

九龍建業有限公司 – 業績公告
二零二五年三月二十一日

3 分類報告 (續)

(a) 分類業績及資產 (續)

	二零二三年				
	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	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	<u>81,876</u>				
資產總額	<u><u>47,732,654</u></u>				
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	–	–

(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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港(註冊地)	2,993,063	2,163,097	13,632,823	13,864,069
中國內地	2,375,924	676,310	4,145,697	3,256,233
其他	20,859	103,358	–	–
	<u><u>5,389,846</u></u>	<u><u>2,942,765</u></u>	<u><u>17,778,520</u></u>	<u><u>17,120,302</u></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：1,239,499,000 港元(二零二三年：1,261,835,000 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收益 100,000 港元（二零二三年：減值及公允價值虧損 178,795,000 港元）、存貨減值 196,294,000 港元（二零二三年：163,263,000 港元），並抵銷建築成本撥回：無（二零二三年：217,014,000 港元）。

(b) 財務成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行貸款利息	1,040,782	1,097,777
關連公司貸款利息	101,959	94,977
減：撥充成本之數額	(938,087)	(1,014,018)
	<u>204,654</u>	<u>178,736</u>

(c) 其他項目

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
折舊及攤銷	18,036	20,461
利息收入	(49,255)	(140,681)
員工成本	651,757	606,516
員工成本總額	668,018	621,279
減：撥充成本之數額	(16,261)	(14,763)

5 所得稅

列於綜合收益計算表內之稅項如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本期稅項		
利得稅準備		
– 香港	125,810	108,037
– 香港以外	<u>53,207</u>	<u>57,795</u>
	179,017	165,832
土地增值稅	854	3,779
遞延稅項	<u>(160,136)</u>	<u>(3,196)</u>
	<u>19,735</u>	<u>166,415</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%（二零二三年：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 115,662,000 港元（二零二三年：337,195,000 港元）及年內已發行加權平均股數之 1,236,271,186 股（二零二三年：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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
宣派之中期股息每股 0.10 港元 (二零二三年：宣派每股 0.26 港元)	130,621	305,924
報告期末擬派之末期股息每股 0.12 港元 (二零二三年：0.57 港元)	156,745	670,680
	<u>287,366</u>	<u>976,604</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。

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。

8 物業發展權益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	1,689,424	2,687,050
於損益內確認之公允價值變動	1,207	2,374
年內退回投資	—	(1,000,000)
於十二月三十一日	<u>1,690,631</u>	<u>1,689,424</u>
代表：		
非流動資產	1,239,499	1,261,835
流動資產	451,132	427,589
	<u>1,690,631</u>	<u>1,689,424</u>

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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，根據共同投資協議，保利達控股就惠州物業項目退回投資 1,000,000,000 港元，並以此償還關連公司貸款（非現金交易）。

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
現期	368,761	444,648
少於三個月	39,186	22,122
三至六個月	568	3,587
超過六個月	17,002	17,255
營業應收帳款及各項貸款	425,517	487,612
公用事業及其他按金	18,937	17,048
預繳稅項	85,087	83,966
其他應收款及預付款	377,139	487,459
	906,680	1,076,085
代表：		
非流動資產	246,966	306,716
流動資產	659,714	769,369
	906,680	1,076,085

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
未到期或活期	2,006,034	2,125,394
少於三個月	293	107
營業應付帳款	2,006,327	2,125,501
租務及其他按金	80,413	78,543
其他應付款及應計費用	620,285	778,061
合約負債 - 出售物業所收訂金	524,646	1,898,721
	3,231,671	4,880,826

財務回顧

財務資源及銀行借貸

於二零二四年十二月三十一日，集團之銀行貸款總額為 191.25 億港元，較二零二三年之 208.97 億港元有所減少，其中 23.75 億港元須於一年內償還及 167.50 億港元須於一年後償還。計及現金及銀行結餘總額 7.91 億港元，集團於二零二四年十二月三十一日之銀行借貸淨額減少至 183.34 億港元。於同日，結欠關連公司貸款為 13.79 億港元。集團於二零二四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 104.4%（二零二三年十二月三十一日：111.5%）。

於年內，集團於香港項目之銷售貢獻了現金流入約 21.40 億港元，主要來自海茵莊園之銷售款。此外，集團亦錄得約 11.32 億港元之現金流入，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。

為了應對當前高利率環境、物業發展市場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，集團已接受保利達控股國際有限公司（「保利達控股」）以代價為 13.92 億港元回購威鞍有限公司之 60% 權益以及股東貸款（「回購事項」），保利達控股為本公司之一間關連公司。

於二零二四年六月完成回購事項後，威鞍有限公司及其附屬公司之財務業績不再併入本集團之綜合財務報表，惟於本集團之綜合財務報表中採用權益法入帳。由回購事項所得之代價已用於償還借貸及增強集團之一般營運資金，以加強財務狀況及現金流。

於當前高利率環境底下，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 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未售單位以及即將預售之半山名滙及清水灣道項目，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 14.06 億港元。

此外，集團仍謹慎及適當地補充土地儲備。於二零二四年十二月，集團與保利達控股訂立協議，收購兩家公司之 100% 權益以及股東貸款（「收購事項」），該等公司持有香港福澤街 24、26、28 及 30 號（「地段」）多項物業，總代價為 8,900 萬港元。完成收購事項後，集團與獨立第三方成立合資公司於二零二五年二月透過強拍成功統一了該地段之業權。

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。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滙率風險。

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。

資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，集團之承擔 7,800 萬港元主要為投資物業。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，269.26 億港元之物業及 1,400 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

於二零二四年十二月三十一日，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

於二零二四年十二月三十一日，集團共聘用 2,476 名僱員（二零二三年：2,641 名僱員），其中 2,353 名為香港員工及 123 名為中國大陸員工。年內，員工總成本增加至 6.68 億港元（二零二三年：6.21 億港元）是由於部分業務短期內需要人手重置及二零二四年七月之薪酬調整所致。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，並於年內為僱員舉辦聖誕午餐及幸運大抽獎，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二零二四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），已就集團截至二零二四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二零二四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

年內，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。為確保能本着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。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於二零二四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。

二零二五年股東週年大會

二零二五年股東週年大會將於二零二五年六月四日（星期三）舉行。二零二五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

為確定股東出席二零二五年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二五年五月三十日（星期五）至二零二五年六月四日（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。為符合資格出席二零二五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二零二五年五月二十九日（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 至 1716 室，以辦理過戶登記手續。於二零二五年六月四日（星期三）（即二零二五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二零二五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，本公司將於二零二五年六月十六日（星期一）至二零二五年六月十七日（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二零二五年六月十三日（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於上述之地址，以辦理過戶登記手續。待股東於二零二五年股東週年大會上批准後，建議中之末期股息將派付予於二零二五年六月十七日（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

一份根據上市規則編製載有所需全面資料之二零二四年年報將於二零二五年四月底前在「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，二零二五年三月二十一日

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。

九龍建業有限公司 – 業績公告
二零二五年三月二十一日