

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。



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：4

截至二〇二五年六月三十日止半年度 中期業績公告

財務狀況審慎、資金周轉穩健

摘要

- 資產撥備及重估減值以反映市值
- 積極資本管理以維持低負債比率
- 人民幣債務自然對沖人民幣資產亦節省借貸成本
- 高流動性長期投資以保本並賺取理想收益
- 集團基礎淨盈利與去年持平
- 每股中期股息與去年相同

集團業績

集團基礎淨盈利增加 3% 至港幣二十億三千五百萬元（二〇二四年：港幣十九億七千九百萬元），儘管投資物業和酒店表現較弱。

若計入投資物業重估減值及其它未變現會計虧損，集團錄得股東應佔盈利港幣五億三千五百萬元（二〇二四年：虧損港幣二十六億三千七百萬元）。

中期股息

第一次中期股息每股港幣 0.20 元（二〇二四年：每股港幣 0.20 元）將於二〇二五年九月十六日派付予在二〇二五年九月一日下午六時正名列股東登記冊內的股東。派息總額為港幣六億一千一百萬元（二〇二四年：港幣六億一千一百萬元）。

業務評議

全球經濟環境仍然困難重重，美國提高關稅擾亂了市場需求及供應鏈，同時持續增長的政策不確定性與地緣政治動盪亦進一步令市場受壓。這些不利因素對集團各業務產生不同程度的影響。

在香港，住宅市場在較有利的利率環境和交易限制放寬下展現出相對韌性。「新資本投資者入境計劃」獲優化，再加上近期港股回暖，令豪宅需求進一步增加。與此同時，港口業務本已面對地區激烈競爭和航運聯盟重組等挑戰，中美貿易談判更為之添加不確定陰霾。

中國內地房地產市場仍處觀望。雖然政府出台的措施成功刺激部分首次購房者入場和改善性購房需求，但房價持續下跌。全國零售銷售在二〇二五年上半年略有增長，但主要是受以舊換新計劃和促銷活動所推動。整體消費意欲仍然不振。

在此經濟情況下，集團保持健康的財務狀況，流動資金充裕，期杪的負債比率低至4.4%，讓集團有充份準備應對挑戰，當市況改善時能抓緊機遇。

香港物業

趁市況好轉，頂級山頂組合如期推出市場招標。集團策略性聚焦市場客群及營銷推廣，期內其佔50%的Mount Nicholson一個頂層單位以港幣六億零九百萬元售出，呎價達港幣144,000元，刷新分層單位紀錄。種植道1號亦正進行邀請買家的準備工作。

按應佔份額計算，期內發展物業確認入賬收入上升56%至港幣四億七千五百萬元，營業盈利下跌至港幣三千一百萬元（二〇二四年：港幣一億七千九百萬元）。及至期杪，尚未確認入賬銷售額為港幣三億零五百萬元。

中國內地投資物業

消費意欲低迷，供應過剩仍然是其問題所在，與此同時不斷演變的電商趨勢亦有影響。在競爭日益加劇的情況下，集團物業以群聚效應和優越地理位置為基礎配合創新的租戶組合和市場推廣是維持其競爭力的關鍵要素。

寫字樓面對企業規模縮減和空間整合，租賃市場難以復甦。嚴重供應過剩令租金水平和出租率進一步受壓。

分部整體收入下跌4%至港幣二十二億四千四百萬元，營業盈利下跌5%至港幣十四億七千萬元。

中國內地發展物業

集團的可持續性源自策略時機的掌握。二〇一九年後暫停土地補充的決定及時降低了物業組合的風險。

隨着活躍項目和可供銷售存貨減少，二〇二五年上半年的應佔已簽約銷售額有限，僅為人民幣八億五千九百萬元（二〇二四年：人民幣六億九千九百萬元），主要來自蘇州的項目。及至期杪，未確認入賬銷售額為人民幣七億四千三百萬元（二〇二四年十二月三十一日：人民幣六億一千六百萬元）。

按應佔份額計算，確認入賬的收入減少 79% 至港幣五億二千萬元，營業盈利減少 92% 至港幣四千萬元。集團作出應佔減值撥備港幣五億二千二百萬元（二〇二四年：港幣五億六千四百萬元），主要涉及銷情緩慢的寫字樓存貨。

酒店

經營環境仍然充滿挑戰。房價因消費謹慎而繼續受壓，較去年有所下降。香港的入住率獲旅客人數持續增長支持，而中國內地的入住率則下降，原因是市場競爭加劇，加上海外旅遊目的地選擇增多。

來自擁有和管理酒店的分部收入增加 7% 至港幣三億一千二百萬元，但錄得營業虧損港幣一千一百萬元（二〇二四年：盈利港幣一千二百萬元）。

物流基建

主要航運聯盟重整區內服務，同時對中美貿易談判的憂慮嚴重擾亂了貨運。現代貨箱碼頭於香港的吞吐量減少 3% 至一百七十萬個標準箱，情況在下半年亦未必會好轉。深圳方面，大鵬灣碼頭的吞吐量增長 20% 至一百二十萬個標準箱，而其聯營公司蛇口集裝箱碼頭的吞吐量則上升 11% 至三百四十萬個標準箱。

香港空運貨站（集團佔 21% 權益）貨運量維持於九十萬噸。

分部收入微升至港幣十億七千六百萬元，營業盈利上升 11% 至港幣一億三千七百萬元。

展望

不斷升級的地緣政治問題、貿易和經濟的不確定性以及全球供應鏈轉移等複雜的外部環境因素可能會持續加劇市場波動，限制全球經濟增長。

在中國內地，潛在的政策轉變或會重塑房地產市場，但包括持續供應過剩、信心薄弱和就業市場疲軟的根本性問題繼續阻礙復甦。與此同時，息口走向和整體經濟復甦步伐將會是決定香港樓市走勢的關鍵因素。

面對不斷演變的經濟形勢，集團會對市場發展保持警覺性，並繼續適應不斷變化的市場環境。

財務評議

(I) 二〇二五年中期業績評議

集團基礎淨盈利增加 3% 至港幣二十億三千五百萬元（二〇二四年：港幣十九億七千九百萬元），主要因為利息支出和稅項減少。

計入應佔投資物業重估減值淨額港幣十一億八千萬元（二〇二四年：港幣四十四億八千一百萬元）後，股東應佔集團盈利為港幣五億三千五百萬元（二〇二四年：虧損港幣二十六億三千七百萬元）。

收入及營業盈利

集團收入減少 19% 至港幣五十六億六千九百萬元（二〇二四年：港幣七十億三千二百萬元），營業盈利減少 14% 至港幣二十六億五千七百萬元（二〇二四年：港幣三十億八千五百萬元）。

投資物業收入減少 4% 至港幣二十二億八千一百萬元（二〇二四年：港幣二十三億六千四百萬元），營業盈利減少 6% 至港幣十四億八千四百萬元（二〇二四年：港幣十五億七千三百萬元），因為商場和寫字樓租金偏軟。

發展物業收入下跌 64% 至港幣七億三千九百萬元（二〇二四年：港幣二十億二千八百萬元），營業盈利下跌 82% 至港幣七千一百萬元（二〇二四年：港幣三億八千七百萬元）。香港方面，期內唯一確認入賬的銷售額來自山頂道 77/79 號最後一座洋房。內地方面，餘下存貨銷情緩慢。

酒店收入上升 7% 至港幣三億一千二百萬元（二〇二四年：港幣二億九千一百萬元），但錄得營業虧損港幣一千一百萬元（二〇二四年：盈利港幣一千二百萬元），主要因為位於長沙處於營運初期的柏悅酒店和瑪珂酒店擴展業務。

物流收入微升至港幣十億七千六百萬元（二〇二四年：港幣十億七千三百萬元），營業盈利上升 11% 至港幣一億三千七百萬元（二〇二四年：港幣一億二千三百萬元），主要因為內地吞吐量增加及現代貨箱碼頭實現有利的貨物組合。

投資營業盈利下跌 2% 至港幣十億元（二〇二四年：港幣十億二千三百萬元），因為股息收入減少。

投資物業重估減值

於二〇二五年六月三十日的獨立估值（包括合營公司所持有的投資物業）產生了港幣十一億八千萬元（二〇二四年：港幣四十四億八千一百萬元）的應佔但未變現重估減值淨額（已扣除相關遞延稅項及非控股股東權益），並已計入綜合收益表內。

其它支出淨額

其它支出淨額為港幣三千二百萬元（二〇二四年：港幣八億六千四百萬元），主要包括為內地發展物業作出的減值撥備港幣三億九千六百萬萬元（二〇二四年：港幣三億二千二百萬元）、匯兌收益淨額港幣六千二百萬元（二〇二四年：虧損港幣三億

零四百萬元)及長期基金投資資產的公允價值收益港幣二億二千萬元(二〇二四年:虧損港幣一億一千六百萬元)。

財務支出

計入按市價計值的跨貨幣及利率掉期合約未變現虧損港幣六億一千二百萬元(二〇二四年:收益港幣二億一千八百萬元)後,財務支出為港幣六億五千九百萬元(二〇二四年:港幣三千三百萬元)。

若不計入按市價計值收益/虧損,在扣除撥作資產成本港幣一億七千八百萬元(二〇二四年:港幣一億四千九百萬元)之前,財務支出減少 44% 至港幣二億二千五百萬元(二〇二四年:港幣四億元)。實際借貸利率降至 2.4%(二〇二四年:3.9%),主要得益於利率較低的人民幣借款佔比增加。

所佔合營公司及聯營公司業績(除稅後)

應佔聯營公司盈利減少 1% 至港幣一億二千九百萬元(二〇二四年:港幣一億三千萬元),而應佔合營公司虧損為港幣一億七千六百萬元(二〇二四年:港幣二億三千三百萬元),主要因為內地發展物業確認入賬減少及減值撥備減少至港幣一億二千六百萬元(二〇二四年:港幣二億四千二百萬元)。

稅項

集團錄得稅項支出淨額港幣一億六千三百萬元(二〇二四年:抵免港幣二十九億八千五百萬元),因先前撥回部分內地投資物業重估盈餘而撥回遞延稅項撥備港幣二億零一百萬元(二〇二四年:港幣三十五億二千七百萬元)。

股東應佔盈利/(虧損)

集團基礎淨盈利(為集團主要業務分部的業績指標)增加3%至港幣二十億三千五百萬元(二〇二四年:港幣十九億七千九百萬元)。按分部劃分計算,投資物業減少 9% 至港幣十一億零三百萬元(二〇二四年:港幣十二億零七百萬元),發展物業虧損收窄 13% 至港幣四億零三百萬元(二〇二四年:港幣四億六千二百萬元),物流盈利反彈 21% 至港幣二億元(二〇二四年:港幣一億六千五百萬元),投資盈利維持於港幣九億九千七百萬元(二〇二四年:港幣九億九千九百萬元)。

若計入應佔投資物業重估減值淨額港幣十一億八千萬(二〇二四年:港幣四十四億八千一百萬元)、若干金融工具按市價及其匯兌虧損港幣五億一千九百萬元(二〇二四年:收益港幣二千一百萬元)及基金投資公允價值收益港幣二億二千萬元(二〇二四年:虧損港幣一億一千六百萬元),股東應佔集團盈利為港幣五億三千五百萬元(二〇二四年:虧損港幣二十六億三千七百萬元)。按加權平均數三十億五千六百萬股股份計算,每股基本盈利為港幣 0.18 元(二〇二四年:每股基本虧損港幣 0.86 元)。

(II) 發展物業銷售額及尚未確認入賬銷售額(按應佔份額計入合營項目)

已簽約銷售總額增加 17% 至港幣十二億四千七百萬元(二〇二四年:港幣十億六千六百萬)。

香港銷售額增加 2% 至港幣三億零五百萬元（二〇二四年：港幣三億元）。截至二〇二五年六月三十日，有待確認入賬的銷售額港幣三億零五百萬元（二〇二四年十二月：港幣五億零一百萬元）。

內地銷售額增加 23% 至人民幣八億五千九百萬元（二〇二四年：人民幣六億九千九百萬元），尚未確認入賬銷售額增加 21% 至人民幣七億四千三百萬元（二〇二四年十二月：人民幣六億一千六百萬元）。

(III) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

截至二〇二五年六月三十日，股東權益增加 5% 至港幣一千四百三十三億元（二〇二四年十二月：港幣一千三百六十八億元），相當於每股港幣 46.89 元（二〇二四年十二月：每股港幣 44.77 元）。

計入非控股股東權益的總權益同樣增加 5% 至港幣一千四百九十億元（二〇二四年十二月：港幣一千四百二十五億元）。

資產

總營業資產（不包括銀行存款與現金、若干金融及遞延稅項資產）增加3%至港幣一千八百五十億元（二〇二四年十二月：港幣一千七百九十六億元）。地產、物流和投資資產分別佔集團總營業資產 66%、8% 及 26%（二〇二四年十二月：69%、8% 及 23%）。

以地區劃分而言，香港營業資產增加 7% 至港幣一千零四十二億元（二〇二四年十二月：港幣九百七十七億元），內地營業資產減少 2% 至港幣七百一十三億元（二〇二四年十二月：港幣七百二十五億元），海外營業資產（以投資為主）增加 2% 至港幣九十五億元（二〇二四年十二月：港幣九十四億元），分別佔集團總營業資產 56%、39% 及 5%（二〇二四年十二月：55%、40% 及 5%）。

投資物業

投資物業組合以港幣六百零三億元列報（二〇二四年十二月：港幣六百零八億元），佔總營業資產 33%（二〇二四年十二月：34%）。該組合包括香港投資物業港幣一百九十四億元（二〇二四年十二月：港幣一百九十四億元）及內地投資物業港幣四百零九億元（二〇二四年十二月：港幣四百一十四億元）。

扣除遞延稅項及非控股股東權益後，集團應佔投資物業價值（包括合營公司所持有的投資物業）為港幣五百三十億元（二〇二四年十二月：港幣五百三十五億元），包括香港投資物業港幣一百七十五億元（二〇二四年十二月：港幣一百七十六億元）及內地投資物業港幣三百五十五億元（二〇二四年十二月：港幣三百五十九億元）。

待沽物業

發展物業資產減少 1% 至港幣三百五十五億元（二〇二四年十二月：港幣三百五十八億元），包括香港發展物業港幣三百一十七億元（二〇二四年十二月：港幣三百一十三億元）及內地發展物業港幣三十八億元（二〇二四年十二月：港幣四十五億元）。

聯營公司及合營公司權益

聯營公司及合營公司權益為港幣二百七十二億元（二〇二四年十二月：港幣二百七十三億元）。

長期投資

長期投資價值增加 15% 至港幣四百八十四億元（二〇二四年十二月：港幣四百二十億元），當中港幣三百九十八億元（二〇二四年十二月：港幣三百三十九億元）為上市股本，主要是為長線資本增長及／或合理股息收益而持有的藍籌股，組合內每項投資個別而言對集團總資產無重大佔比。

期內上市投資的公允價值變動產生盈餘港幣六十億元（二〇二四年：虧損港幣四十九億元），已計入綜合全面收益表內。該組合整體表現與相關市場相符。

集團的投資組合按行業及地理位置分析如下：

	二〇二五年 六月三十日 港幣十億元	二〇二四年 十二月三十一日 港幣十億元
<u>按行業分析</u>		
地產	19.6	17.6
新經濟	14.1	12.6
金融及其它	14.7	11.8
集團總額	48.4	42.0
<u>按地理位置分析</u>		
香港	38.8	32.5
海外	9.6	9.5
集團總額	48.4	42.0

負債淨額及負債比率

截至二〇二五年六月三十日，負債淨額減少 9% 至港幣六十五億元（二〇二四年十二月：港幣七十一億元），主要因為營業淨現金流和收到的股息，部分被發展物業的建築費用所抵銷。負債淨額與總權益比率維持於 4.4% 的低水平（二〇二四年十二月：5.0%）。

集團的負債淨額由港幣一百三十一億元銀行存款與現金及港幣一百九十六億元債務所組成，當中包括現代貨箱碼頭的負債淨額港幣二十八億元（二〇二四年十二月：

港幣三十億元) (該負債對本公司及旗下其它附屬公司皆無追索權)。為有利於進行業務和投資活動，集團會繼續維持合理水平的餘裕現金。

財務及備用信貸額

截至二〇二五年六月三十日，備用信貸額及已發行債務證券合共港幣三百五十億元，當中已被動用港幣一百九十六億元。茲將信貸分析如下：

	可用信貸 港幣十億元	已提取信貸 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
<u>本公司／全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸	28.1	14.3	13.8
債務證券	2.3	2.3	-
	<u>30.4</u>	<u>16.6</u>	<u>13.8</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
- 現代貨箱碼頭	4.6	3.0	1.6
集團總額	<u>35.0</u>	<u>19.6</u>	<u>15.4</u>

上述負債中有為數港幣一百二十五億元 (二〇二四年十二月：港幣一百一十六億元) 以賬面值合共港幣三百九十五億元 (二〇二四年十二月：港幣三百八十五億元) 的若干投資物業、發展物業和其它物業、廠房及設備作抵押。

集團的債務組合主要包括人民幣、港元和美元。從相關債務組合取得的款項主要用於為投資物業、發展物業及港口投資提供資金。

衍生金融工具的使用受嚴格監控，所簽訂的大部分衍生金融工具均用於管理利率及貨幣風險。

集團繼續持有大量餘裕現金及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況，以促進營商及投資活動。此外，集團亦持有一個總市值為港幣三百九十八億元 (二〇二四年十二月：港幣三百三十九億元) 的流通性上市投資組合。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

回顧期間內，集團錄得港幣十九億元（二〇二四年：港幣二十三億元）的營運資金變動前營業淨現金流入。營運資金減少港幣五億元（二〇二四年：港幣十七億元），主要由於待沽發展中物業增加，加上支付的利息減少，營業業務產生合共港幣二十億元（二〇二四年：港幣五億元）的淨現金流入。

投資活動方面，集團錄得淨流入港幣二億元（二〇二四年：流出港幣七億元），主要因為三個月以上到期的存款已於期杪釋放。

主要資本性與發展開支

茲將二〇二五年的主要開支分析如下：

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業			
投資物業	87	23	110
發展物業	853	555	1,408
	940	578	1,518
其它	15	16	31
集團總額	955	594	1,549

- i. 發展物業及投資物業開支包括涉及聯營公司和合營公司進行的物業項目港幣一億元。
- ii. 其它開支主要涉及現代貨箱碼頭的碼頭設備。

承擔

截至二〇二五年六月三十日，未來財政年度的主要開支估計為港幣一百七十六億元，當中已承擔港幣九十五億元，茲按分部分析如下：

	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業			
香港	30	6,335	6,365
中國內地	3	113	116
	33	6,448	6,481
發展物業			
香港	7,271	1,322	8,593
中國內地	849	321	1,170
	8,120	1,643	9,763
其它	1,336	55	1,391
集團總額	9,489	8,146	17,635

物業承擔主要是分階段支付的建築費用，包括應佔聯營公司及合營公司的承擔。上述開支將由內部財務資源（包括餘裕現金及營運帶來的現金流（包括預售收益）），以及銀行和其它借款撥付。其它可供使用資源包括可供出售上市股本投資。

(IV) 人力資源

截至二〇二五年六月三十日，集團旗下僱員約有六千人（全職及兼職員工），其中約一千二百名受僱於管理業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並酌情每年發放表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及對集團的成就和業績所作出的貢獻。

綜合收益表

截至二〇二五年六月三十日止六個月 — 未經審核

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
收入	2	5,669	7,032
直接成本及營業費用		(1,939)	(2,882)
銷售及推銷費用		(194)	(173)
行政及企業費用		(529)	(540)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		3,007	3,437
折舊及攤銷		(350)	(352)
營業盈利	2 及 3	2,657	3,085
投資物業之公允價值減少		(1,164)	(7,628)
其它支出淨額	4	(32)	(864)
		1,461	(5,407)
財務支出	5	(659)	(33)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		129	130
合營公司		(176)	(233)
除稅前盈利/(虧損)		755	(5,543)
所得稅	6	(163)	2,985
是期盈利/(虧損)		592	(2,558)
應佔盈利/ (虧損)：			
公司股東		535	(2,637)
非控股股東權益		57	79
		592	(2,558)
每股盈利/ (虧損)	7		
基本及攤薄後		港幣 0.18 元	(港幣 0.86 元)

綜合全面收益表

截至二〇二五年六月三十日止六個月 — 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年	二〇二四年
	港幣百萬元	港幣百萬元
是期盈利/(虧損)	<u>592</u>	<u>(2,558)</u>
其它全面收益		
其後不會重新歸類為盈利或虧損的項目：		
股本投資的公允價值變動	5,966	(4,920)
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
折算中國內地業務的匯兌差額	496	(104)
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	<u>128</u>	<u>(49)</u>
是期其它全面收益	<u>6,590</u>	<u>(5,073)</u>
是期全面收益總額	<u>7,182</u>	<u>(7,631)</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	7,083	(7,689)
非控股股東權益	99	58
	<u>7,182</u>	<u>(7,631)</u>

綜合財務狀況表
二〇二五年六月三十日 — 未經審核

	附註	二〇二五年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		60,288	60,767
物業、廠房及設備		12,123	12,261
聯營公司權益		13,289	13,345
合營公司權益		13,919	13,912
其它長期投資		48,429	41,969
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		3	8
衍生金融工具資產		18	14
其它非流動資產		23	23
		148,390	142,597
流動資產			
待沽物業		35,494	35,755
應收貿易及其它賬項	9	1,578	1,507
衍生金融工具資產		63	462
銀行存款及現金		13,081	9,718
		50,216	47,442
總資產		198,606	190,039
非流動負債			
衍生金融工具負債		(406)	(422)
遞延稅項負債		(10,077)	(10,012)
其它非流動負債		(35)	(34)
銀行借款及其它借款		(16,523)	(13,844)
		(27,041)	(24,312)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(18,407)	(19,581)
銷售物業按金		(356)	(167)
衍生金融工具負債		(352)	(172)
應付稅項		(321)	(327)
銀行借款及其它借款		(3,088)	(3,010)
		(22,524)	(23,257)
總負債		(49,565)	(47,569)
淨資產		149,041	142,470
資本及儲備			
股本		30,381	30,381
儲備		112,923	106,451
股東權益		143,304	136,832
非控股股東權益		5,737	5,638
總權益		149,041	142,470

未經審核中期財務資料附註

1. 主要會計政策及編製基準

本中期業績公告摘錄自按照香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》（「《會計準則》」）第34號「中期財務報告」（「《會計準則》第 34 號」）及適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）披露規定編製的未經審核的中期財務資料。

管理層需在編製符合《會計準則》第 34 號的未經審核中期財務資料時作出對會計政策應用，以及以截至報告日的方法列報資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於估計數額。

未經審核的中期財務資料載有簡明綜合財務報表及經挑選的解釋附註。此等附註包括解釋自二〇二四年的年度財務報表發表以來屬重要的事件及交易，以了解本集團的財務狀況及表現的變動。未經審核的中期財務資料及其附註並不包括根據《香港財務報告準則會計準則》而編製的完整財務報表所規定的一切資料。

除以下提及的變動外，編製本未經審核的中期財務資料所採用的會計政策及計算方法與二〇二四年的年度財務報表內所述一致。

本集團於當前會計期間採納以下香港會計師公會頒佈經修訂之《香港財務報告準則會計準則》以編製此未經審核的中期資料：

《會計準則》第 21 號（修訂） 外幣匯率變動的影響：缺乏可兌換性

本集團已評估上述修訂於應用期間的影響。於當前及過往期間對集團的業績及財務狀況並無重大影響或對集團會計政策並無重大變更。

本集團並無採用任何當前會計期間尚未生效之新訂準則及詮釋。

此未經審核的中期財務資料內所載作為比較資料的二〇二四年十二月三十一日止年度的財務資料，並不構成本公司該年的法定年度財務報表，惟資料摘錄自此等財務報表。根據《公司條例》（香港法例第 622 章）（「《公司條例》」）第 436 條規定而披露關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

按照《公司條例》第 662(3) 條及附表 6 第 3 部的要求，本公司已向香港公司註冊處處長遞交截至二〇二四年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師已就該財務報表發出核數師報告。該核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據《公司條例》第 406(2) 條及第 407(2) 或 (3) 條作出的聲明。

2. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定五個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。分部為投資物業、發展物業、酒店、物流和投資。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部主要包括物業的租賃及管理業務。本集團之物業組合，包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於中國內地。

發展物業分部包含與收購、發展、銷售及推銷本集團主要於香港及中國內地的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括於亞洲的酒店管理業務，本集團現由九龍倉酒店於亞洲經營十六間酒店。包括實行外包管理的長沙柏悅酒店在內，六間為本集團全資或部分持有。

物流分部主要包括現代貨箱碼頭有限公司於香港及中國內地的貨櫃碼頭業務，及香港空運貨站有限公司。

投資分部包括一個多樣化的投資組合，包括於香港及海外上市的股本投資及非上市投資，主要為地產、新興經濟、金融及其它公司。最高管理層定期評估及監察該組合的表現。

管理層主要基於營業盈利及每個分部的所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部相互間的價格一般以獨立交易準則下決定。

分部營業資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產、無形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、遞延稅項資產及衍生金融工具資產。

收入及支出的分配乃參考各個分部之收入及各個分部所產生之支出或資產之折舊及攤銷而分配到該等分部。

2. 分部資料(續)

a. 分部收入及業績之分析

截至六個月止	收入 港幣 百萬元	營業 盈利/ (虧損) 港幣 百萬元	投資物業 之公允 價值減少 港幣 百萬元	其它 支出 淨額 港幣 百萬元	財務 支出 港幣 百萬元	聯營公司 除稅後 所佔業績 港幣 百萬元	合營公司 除稅後 所佔業績 港幣 百萬元	除稅前 盈利/ (虧損) 港幣 百萬元
二〇二五年六月三十日								
投資物業	2,281	1,484	(1,164)	-	(125)	-	(33)	162
香港	37	14	(130)	-	(11)	-	-	(127)
中國內地	2,244	1,470	(1,034)	-	(114)	-	(33)	289
發展物業	739	71	-	(273)	(12)	(43)	(149)	(406)
香港	462	40	-	-	(1)	-	(38)	1
中國內地	277	31	-	(273)	(11)	(43)	(111)	(407)
酒店	312	(11)	-	-	-	-	2	(9)
物流	1,076	137	-	(6)	(83)	172	4	224
碼頭	1,066	127	-	15	(83)	127	4	190
其它	10	10	-	(21)	-	45	-	34
投資	1,000	1,000	-	220	(2)	-	-	1,218
分部總額	5,408	2,681	(1,164)	(59)	(222)	129	(176)	1,189
其它	261	145	-	27	(437)	-	-	(265)
企業支出	-	(169)	-	-	-	-	-	(169)
集團總額	5,669	2,657	(1,164)	(32)	(659)	129	(176)	755
二〇二四年六月三十日								
投資物業	2,364	1,573	(7,628)	(1)	(155)	-	(186)	(6,397)
香港	38	22	(51)	-	(4)	-	-	(33)
中國內地	2,326	1,551	(7,577)	(1)	(151)	-	(186)	(6,364)
發展物業	2,028	387	-	(551)	(5)	(17)	(54)	(240)
香港	-	(26)	-	-	-	-	174	148
中國內地	2,028	413	-	(551)	(5)	(17)	(228)	(388)
酒店	291	12	-	(19)	-	-	3	(4)
物流	1,073	123	-	(22)	(5)	147	4	247
碼頭	1,062	112	-	(1)	(5)	95	4	205
其它	11	11	-	(21)	-	52	-	42
投資	1,023	1,023	-	(116)	(20)	-	-	887
分部總額	6,779	3,118	(7,628)	(709)	(185)	130	(233)	(5,507)
其它	253	134	-	(155)	152	-	-	131
企業支出	-	(167)	-	-	-	-	-	(167)
集團總額	7,032	3,085	(7,628)	(864)	(33)	130	(233)	(5,543)

2. 分部資料(續)

b. 收入分項

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
根據《財報準則》第 15 號確認之收入		
出售發展物業	739	2,028
管理及服務收入	278	259
酒店	312	291
物流	1,076	1,073
	2,405	3,651
於其它財報準則下的收入確認		
投資物業分部之租金收入		
— 固定	1,506	1,518
— 可變動	497	587
投資	1,000	1,023
其它	261	253
	3,264	3,381
集團總額	5,669	7,032

本集團採用《財報準則》15 — 客戶合約之收入第 121 段提供的可行權宜方法，豁免披露於報告日與客戶已訂立的合約所產生的預期未來將會確認來自酒店、物流和投資物業分部內的物業管理費收入，由於本集團按照有權開具發票的金額確認收入，這與本集團至今為止對客戶所履行的價值直接對應。

c. 經營地域分部

	截至六月三十日止六個月			
	收入		營業盈利	
	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
香港	2,316	1,943	1,147	1,166
中國內地	3,219	5,028	1,379	1,865
其它	134	61	131	54
集團總額	5,669	7,032	2,657	3,085

3. 營業盈利
營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
已扣除：		
折舊及攤銷		
— 酒店和其它物業、廠房及設備	290	291
— 租賃土地	39	39
— 使用權資產	21	22
總折舊及攤銷	350	352
員工成本 (附註)	861	817
確認買賣物業之成本	540	1,510
投資物業直接營運支出	797	792
已計入：		
投資物業收入	2,281	2,364
利息收入	143	148
其它長期投資股息收入	1,000	1,023

附註：員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣九千九百萬元（二〇二四年：港幣九千六百萬元）並包括沒收的強制性公積金的供款港幣一百萬元（二〇二四年：港幣零元）。

4. 其它支出淨額

是期其它支出淨額港幣三千二百萬元（二〇二四年：港幣八億六千四百萬元）主要包括：

- a. 為若干中國內地發展物業資產作出減值撥備港幣三億九千六百萬元（二〇二四年：港幣三億二千二百萬元）。
- b. 淨匯兌盈利港幣六千二百萬元（二〇二四年：虧損港幣三億零四百萬元），當中包括遠期外匯合約之影響。
- c. 分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融工具之其它長期投資，計入淨公允價值盈利港幣二億二千萬元（二〇二四年：虧損港幣一億一千六百萬元）。

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	99	229
其它借款	101	145
總利息支出	200	374
其它財務支出	25	26
減：撥作資產成本	(178)	(149)
	47	251
公允價值(收益)/虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	625	(210)
利率掉期合約	(13)	(8)
	612	(218)
集團總額	659	33

附註：是期本集團平均實質借貸年息率為 2.4%（二〇二四年：3.9%）。

6. 所得稅

於綜合收益表內扣除 / (計入) 的稅項包括如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 是期利得稅準備	48	20
— 以往年度稅項準備之高估	(4)	(7)
香港以外地區		
— 是期稅項準備	219	238
— 以往年度稅項準備之高估	(6)	-
	<u>257</u>	<u>251</u>
是期稅項		
中國內地		
— 土地增值稅 (附註 c)	<u>(27)</u>	<u>74</u>
遞延稅項		
投資物業之價值變動	(201)	(3,527)
源自及撥回暫時差異	134	217
	<u>(67)</u>	<u>(3,310)</u>
集團總額	<u>163</u>	<u>(2,985)</u>

- a. 香港利得稅準備，乃按照是期內為應課稅而作出調整之盈利以 16.5% (二〇二四年：16.5%) 稅率計算。
- b. 香港以外地區所得稅主要為中國內地之企業所得稅及預提所得稅，分別按照 25% (二〇二四年：25%) 稅率及按照最多 10% 稅率計算。
- c. 在根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分 (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% 的累進稅率繳納土地增值稅。
- d. 截至二〇二五年六月三十日止六個月所佔聯營公司及合營公司之稅項扣除為港幣四千五百萬元 (二〇二四年：稅項抵免為港幣二千三百萬元) 已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

7. 每股盈利/(虧損)

每股基本及攤薄之盈利/(虧損)乃根據是期之公司股東應佔盈利港幣五億三千五百萬元（二〇二四年：虧損港幣二十六億三千七百萬元）及期內已發行之加權平均數三十億五千六百萬股股份（二〇二四年：三十億五千六百萬股股份）而計算。

8. 股東應佔股息

	截至六月三十日止六個月			
	二〇二五年	二〇二五年	二〇二四年	二〇二四年
	每股港幣元	港幣百萬元	每股港幣元	港幣百萬元
於結算日後宣佈派發之 第一次中期股息	0.20	611	0.20	611

a. 於結算日後宣佈派發之第一次中期股息是根據三十億五千六百萬股（二〇二四年：三十億五千六百萬股）已發行股份計算，並沒有在結算日確認為負債。

b. 二〇二四年第二次中期股息港幣六億一千一百萬元已於二〇二五年批准及派付。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇二五年六月三十日此項目包括應收貿易賬項（扣除呆壞賬準備）及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇二五年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	64	86
三十一日至六十日	25	22
六十一日至九十日	13	9
九十日以上	82	77
	184	194
其它應收賬項及預付	1,394	1,313
集團總額	1,578	1,507

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項及預付款預期於一年內收回或確認為支出。

10. 應付貿易及其它賬項

於二〇二五年六月三十日此項目包括應付貿易賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇二五年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	293	417
三十一日至六十日	232	268
六十一日至九十日	148	26
九十日以上	154	125
	827	836
租金及客戶按金	1,323	1,327
建築成本應付賬項	2,887	3,763
應付聯營公司款項	7,804	7,970
應付合營公司款項	2,975	2,903
其它應付賬項	2,591	2,782
集團總額	18,407	19,581

11. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇二五年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料，已經由本公司的審核委員會作出審閱及並無不相同的意見。

企業管治守則

在本公告所述財政期間內，本公司已應用《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄 C1《企業管治守則》所載的原則，並有遵守其內所有適用的守則條文，唯一例外的是守則條文第 C.2.1 條，此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任。

上述偏離情況被視為恰當，因為在集團的企業架構下由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為於計劃及執行長遠策略時較具效益。本公司董事會（「董事會」）相信在由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（超過一半人數為獨立非執行董事）的運作及管治下，足以確保權力和授權分布均衡。

購買、出售或贖回證券

在本公告所述財政期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括出售庫存股份）。截至二〇二五年六月三十日至本公告日期，本公司並無持有任何庫存股份（不論是於中央結算及交收系統或以其它方式持有）。本公司持有的所有庫存股份（如有）均無權獲得二〇二五年第一次中期股息。

中期股息相關日期

除權基準日	二〇二五年八月二十九日（星期五）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二五年九月一日（星期一）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二五年九月一日（星期一）下午六時正
派付日期	二〇二五年九月十六日（星期二）

凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二五年九月一日（星期一）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份過戶登記處，即位於香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命
九龍倉集團有限公司
董事兼公司秘書
許仲瑛

香港，二〇二五年八月十二日

於本公告日期，董事會的成員為吳天海先生、徐耀祥先生、凌緣庭女士、陳國邦先生和許仲瑛先生，以及七位獨立非執行董事陳坤耀教授、方剛先生、捷成漢先生、羅君美女士、鄧日燦先生、謝秀玲女士和唐寶麟先生。