

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

截至二〇二六年六月三十日止半年度 中期業績公告

投資以外收入及盈利錄得 6%增長

摘要

- 投資組合減持，股息收入減少
- 投資以外收入增加2%、營業盈利及基礎淨盈利增加6%
- 內地投資物業保持穩定，審慎重估產生減值
- 香港發展物業增長抵銷內地發展物業跌幅
- 環球市場翻天覆地，但物流業務韌力勝預期

集團業績

集團基礎淨盈利減少17%至港幣十六億九千七百萬元（二〇二五年：港幣二十億三千五百萬元），主要因為股息收入減少，但部分被利息收入增加所抵銷。

若計入投資物業重估減值及其它未變現會計收益／虧損，股東應佔集團盈利為港幣四千八百萬元（二〇二五年：港幣五億三千五百萬元）。

中期及特別股息

董事會已決議宣派第一次中期股息每股港幣 0.20 元，以及特別中期股息每股港幣 0.20 元以慶祝本公司成立 140 週年。半年度每股合共派息港幣 0.40 元（二〇二五年：每股港幣 0.20 元），並將於二〇二六年九月十五日派付予在二〇二六年八月三十一日下午六時正名列股東登記冊內的股東。第一次及特別中期股息總額為港幣十二億二千二百萬元（二〇二五年：港幣六億一千一百萬元）。

業務評議

二〇二六年上半年仍然充滿挑戰，而中東衝突令形勢更加複雜。在全球局勢動盪之際，香港股票交投暢旺且新股上市（IPO）活動踴躍，進一步鞏固本港作為可靠的投資資金避風港地位。住宅物業市場在入市意欲回升帶動下亦呈向好跡象，樓價及成交量均有實質增長。集團一系列待售住宅項目已準備就緒乘勢推出。港口業務所面對的地區競爭壓力持續，集團積極開拓新業務，並預計於今年下半年展開。

中國內地方面，受房地產市道疲弱影響，市場氣氛依然低迷，惟一線城市已初現回穩信號。消費模式轉變及競爭加劇繼續對集團各項業務構成壓力。人民幣匯率走強，為港元列報提供了一定的緩衝。

面對上述外圍因素，集團緊守審慎理財原則，維持淨現金狀況及穩健的資本結構。

香港物業

期內，集團旗下珍稀山頂超級豪宅組合當中的種植道 1 號第一座洋房的銷售額港幣五億五千八百萬元確認入賬，相當於呎價港幣 91,000 元。

受惠於市場交投回升，集團佔 30% 的啟德項目維港·灣畔在期內售出 198 個單位，銷售所得款項合共港幣三十五億三千四百萬元。

九龍山頂項目 The Monet 是位於獅子山山腰的全新超級豪宅，預計將如期推售，並率先安排 VIP 預約參觀示範單位。項目坐落於九龍塘指標屋苑中最高地勢，由四座分層住宅組成，合共提供 133 個單位，設有私人會所及偌大園林。

按應佔份額計算，期內發展物業確認入賬收入上升至港幣十三億四千五百萬元（二〇二五年：港幣四億七千五百萬元），營業盈利增加至港幣一億六千六百萬元（二〇二五年：港幣三千一百萬元）。及至期杪，尚未確認入賬銷售額為港幣七億七千四百萬元（二〇二五年十二月三十一日：港幣十億三千五百萬元）。

內地發展物業

集團自二〇一九年起已逐步降低內地發展物業業務比重，由於市場供需長期失衡，現有存貨以去庫存速度緩慢的寫字樓為主。

二〇二六年上半年的應佔已簽約銷售額為人民幣三億四千五百萬元（二〇二五年：人民幣八億五千九百萬元），主要來自成都和蘇州的項目。及至期杪，尚未確認入賬銷售額為人民幣四億二千八百萬元（二〇二五年十二月三十一日：人民幣三億一千二百萬元）。

按應佔份額計算，收入減少 54% 至港幣二億三千八百萬元，並錄得營業虧損港幣三百萬元（二〇二五年：盈利港幣四千萬元）。計提應佔減值撥備港幣五億四千七百萬元（二〇二五年：港幣五億二千二百萬元）。

內地投資物業

中國內地股市雖見起色，惟樓市處於漫長的磨底期，整體經濟狀況依然好壞參半。零售銷售未能實現更強勁的反彈，主要受制於產能過剩、電子商務滲透率上升以及消費意欲低迷。消費者仍然追求性價比，消費意欲很大程度上取決於促銷優惠和政府補貼。為帶動銷售增長，集團持續優化商戶組合，並針對目標客群推出各式各樣的宣傳活動。

成都國際金融中心商場內原先由一主要租戶佔用的區域現正進行改建，預計於二〇二六年年底竣工。屆時經精心挑選的新商戶組合將進駐，整體購物體驗得以提升。落成以來一直持有作收租的公寓單位隨着租約期滿並完成翻新後會陸續推出市場發售。

長沙國際金融中心商場內各大奢侈品牌繼續擴展業務，足見品牌對這個全城頂尖的零售地標充滿信心。*HERMÈS*擴充租用範圍開設複式旗艦店，*BRUNELLO CUCINELLI*亦將門店升級為全國最大的雙層旗艦店。*LOUIS VUITTON*於二〇二六年七月開展另一階段的專門店擴充計劃。*POP MART*的區域旗艦店亦會在今年稍後開幕。

寫字樓市場方面，受供應嚴重過剩和需求疲弱夾擊，整體空置率一直高企。企業持續縮減營運規模並緊縮開支，令集團旗下寫字樓物業組合的出租率和租金受壓。

在計及人民幣升值後，分部整體收入增加 1% 至港幣二十二億六千九百萬元，營業盈利增加 1% 至港幣十四億九千萬元。

酒店

受惠於旅客持續增長、大型盛事接踵而來以及人民幣升值，香港酒店業表現持續復甦。中國內地酒店則受宏觀經濟環境、企業客戶需求轉弱及業內競爭激烈影響，入住率和房價依然受壓。面對這些挑戰，集團針對目標客群推出優惠、加強績效管理並嚴格管控成本，以提升業務表現。

來自擁有和管理酒店的分部收入增加 4% 至港幣三億二千三百萬元，但錄得營業虧損港幣四百萬元（二〇二五年：港幣一千一百萬元）。

物流基建

地緣政治局勢持續緊張及中東衝突擾亂貨運物流，引發燃料價格飆升，並重塑全球貿易格局。香港的貨運量受區域競爭加劇及華南地區產能過剩影響而進一步承壓。現代貨箱碼頭於香港的吞吐量減少 6% 至一百六十萬個標準箱。深圳方面，大鵬灣碼頭的吞吐量增長 16% 至一百四十萬個標準箱，而聯營公司蛇口集裝箱碼頭的吞吐量則上升 5% 至三百六十萬個標準箱。

香港空運貨站（集團佔 21% 權益）貨運量下降 2% 至九十萬噸。

分部整體收入為港幣十億七千三百萬元，維持平穩；營業盈利下跌 19% 至港幣一億一千一百萬元。

展望

在地緣政治局勢緊張、能源價格波動、成本通脹、關稅政策，以及市場再度憂慮美息走向的陰霾下，全球經濟前景依然不明朗。香港方面，中央政府收緊對外直接投資法規，為本港整體住宅市場增添變數，其影響尚待觀察。至於內地，科技與人工智能發展一日千里，與房地產市場的停滯困境形成鮮明對比；後者必須有持續性的改善方能恢復整體市場信心。為應對市場波動，集團將繼續維持財政穩健，並靈活適應不斷變化的消費趨勢。

財務評議

(I) 二〇二六年中期業績評議

集團基礎淨盈利減少 17% 至港幣十六億九千七百萬元（二〇二五年：港幣二十億三千五百萬元），主要反映二〇二五年最後一季以來變現部分投資組合導致股息收入減少，但部分被利息收入及香港發展物業確認入賬銷售額增加所抵銷。

計入應佔投資物業重估減值淨額港幣二十億四千九百萬元（二〇二五年：港幣十一億八千萬元）後，股東應佔集團盈利為港幣四千八百萬元（二〇二五年：港幣五億三千五百萬元）。

收入及營業盈利

集團收入減少 6% 至港幣五十三億四千四百萬元（二〇二五年：港幣五十六億六千九百萬元），營業盈利減少 11% 至港幣二十三億五千四百萬元（二〇二五年：港幣二十六億五千七百萬元）。

經人民幣折算為港元後，投資物業的收入和營業盈利皆與去年相若，分別錄得港幣二十三億一千一百萬元（二〇二五年：港幣二十二億八千一百萬元）及港幣十五億一千萬元（二〇二五年：港幣十四億八千四百萬元）。以人民幣計算，由於內地零售及寫字樓租金持續偏軟，收入及營業盈利實際同樣下跌 3%。

發展物業收入下跌 8% 至港幣六億七千九百萬元（二〇二五年：港幣七億三千九百萬元），營業盈利下跌 83% 至港幣一千二百萬元（二〇二五年：港幣七千一百萬元），乃內地確認入賬銷售額減少所致，但部分被香港確認的銷售額所抵銷。

酒店收入上升 4% 至港幣三億二千三百萬元（二〇二五年：港幣三億一千二百萬元），營業虧損收窄至港幣四百萬元（二〇二五年：港幣一千一百萬元）。

物流收入維持不變，錄得港幣十億七千三百萬元（二〇二五年：港幣十億七千六百萬元）；營業盈利下跌 19% 至港幣一億一千一百萬元（二〇二五年：港幣一億三千七百萬元），主要因為業務組合變動且存在毛利差異。

投資營業盈利下降 41% 至港幣五億九千三百萬元（二〇二五年：港幣十億元），因為出售部分投資組合後股息收入減少。

其它的營業盈利增加 80% 至港幣二億六千一百萬元（二〇二五年：港幣一億四千五百萬元），主要因為利息收入增加。

投資物業重估減值

二〇二六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）產生了港幣二十億四千九百萬元（二〇二五年：港幣十一億八千萬元）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。

其它收入淨額

其它收入淨額為港幣一億零二百萬元（二〇二五年：支出港幣三千二百萬元），主要包括長期基金投資的公允價值收益港幣五億零三百萬元（二〇二五年：港幣二億二千萬元），但部分被匯兌虧損淨額港幣二億一千九百萬元（二〇二五年：收益港幣六千二百萬元）及內地發展物業計提的減值撥備港幣一億八千二百萬元（二〇二五年：港幣三億九千六百萬元）所抵銷。

財務支出

若不計入按市價計值收益／虧損，在扣除撥作資產成本港幣一億一千五百萬元（二〇二五年：港幣一億七千八百萬元）之前，財務支出增加 13% 至港幣二億五千五百萬元（二〇二五年：港幣二億二千五百萬元）。實際借貸利率升至 3.1%（二〇二五年：2.4%）。

計入按市價計值的跨貨幣及利率掉期合約未變現收益港幣一億二千五百萬元（二〇二五年：虧損港幣六億一千二百萬元）後，財務支出下降至港幣一千五百萬元（二〇二五年：港幣六億五千九百萬元）。

所佔合營公司及聯營公司業績（除稅後）

應佔聯營公司盈利上升 47% 至港幣一億九千萬元（二〇二五年：港幣一億二千九百萬元），而應佔合營公司虧損則增加港幣四億七千九百萬元至港幣六億五千五百萬元（二〇二五年：港幣一億七千六百萬元），主要是發展物業計提減值撥備淨額港幣三億四千三百萬元（二〇二五年：港幣一億二千六百萬元）所致。

稅項

集團錄得稅項抵免淨額港幣二十五億八千二百萬元（二〇二五年：支出港幣一億六千三百萬元），主要是由於過往年度錄得的內地投資物業重估盈餘部分有所回撥，進而撥回遞延稅項撥備港幣二十八億一千八百萬元（二〇二五年：港幣六千萬萬元）。

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）減少 17% 至港幣十六億九千七百萬元（二〇二五年：港幣二十億三千五百萬元）。按分部劃分計算，投資物業盈利增加 4% 至港幣十一億四千二百萬元（二〇二五年：港幣十一億零三百萬元），發展物業虧損略為收窄 2% 至港幣三億九千三百萬元（二〇二五年：港幣四億零三百萬元），投資盈利減少 41% 至港幣五億九千三百萬元（二〇二五年：港幣九億九千七百萬元），物流盈利下跌 5% 至港幣一億九千一百萬元（二〇二五年：港幣二億元）。

若計入應佔投資物業重估減值港幣二十億四千九百萬元（二〇二五年：港幣十一億八千萬萬元）、若干金融工具按市價計值及匯兌虧損港幣一億零三百萬元（二〇二五年：港幣五億一千九百萬元）及基金投資公允價值收益港幣五億零三百萬元

(二〇二五年：港幣二億二千萬元)，股東應佔集團盈利為港幣四千八百萬元 (二〇二五年：港幣五億三千五百萬元)。

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 0.02 元 (二〇二五年：港幣 0.18 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 19% 至港幣十四億八千一百萬元 (二〇二五年：港幣十二億四千七百萬元)。

香港銷售額增加至港幣十億八千四百萬元 (二〇二五年：港幣三億零五百萬元)。尚未確認入賬銷售額減少25%至港幣七億七千四百萬元 (二〇二五年十二月：港幣十億三千五百萬元)。

內地銷售額縮減 60% 至人民幣三億四千五百萬元 (二〇二五年：人民幣八億五千九百萬元)，尚未確認入賬銷售額增加 37% 至人民幣四億二千八百萬元 (二〇二五年十二月：人民幣三億一千二百萬元)。

(III) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

截至二〇二六年六月三十日，股東權益維持於港幣一千四百六十七億元 (二〇二五年十二月：港幣一千四百六十七億元)，相當於每股港幣 47.99 元 (二〇二五年十二月：每股港幣 48.01 元)。

計入非控股股東權益的總權益為港幣一千五百二十五億元 (二〇二五年十二月：港幣一千五百二十四億元)。

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) 下跌 4% 至港幣一千七百零八億元 (二〇二五年十二月：港幣一千七百八十三億元)。地產、物流和投資資產分別佔集團總營業資產 68%、8% 及 24% (二〇二五年十二月：68%、8% 及 24%)。

以地區劃分而言，香港營業資產減少 5% 至港幣九百六十三億元 (二〇二五年十二月：港幣一千零一十一億元)，內地營業資產減少 5% 至港幣六百三十八億元 (二〇二五年十二月：港幣六百七十四億元)，海外營業資產 (以投資為主) 增加 9% 至港幣一百零七億元 (二〇二五年十二月：港幣九十八億元)，分別佔集團總營業資產56%、38% 及 6% (二〇二五年十二月：57%、38% 及 5%)。

投資物業

投資物業組合以港幣五百四十四億元列報 (二〇二五年十二月：港幣五百七十五億元)，佔總營業資產 32% (二〇二五年十二月：32%)。該組合包括香港投資物

業港幣一百八十八億元（二〇二五年十二月：港幣一百八十七億元）及內地投資物業港幣三百五十六億元（二〇二五年十二月：港幣三百八十八億元）。

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）為港幣四百九十六億元（二〇二五年十二月：港幣五百零三億元），包括香港投資物業港幣一百七十一億元（二〇二五年十二月：港幣一百六十九億元）及內地投資物業港幣三百二十五億元（二〇二五年十二月：港幣三百三十四億元）。

待沽物業

發展物業資產為港幣三百六十七億元（二〇二五年十二月：港幣三百六十五億元），包括香港發展物業港幣三百三十三億元（二〇二五年十二月：港幣三百三十億元）及內地發展物業港幣三十四億元（二〇二五年十二月：港幣三十五億元）。

聯營公司及合營公司權益

扣除減值撥備後，聯營公司及合營公司權益減少 7%至港幣二百五十九億元（二〇二五年十二月：港幣二百七十八億元）。

長期投資

長期投資按市價計值為港幣四百零一億元（二〇二五年十二月：港幣四百三十二億元），當中港幣三百零二億元（二〇二五年十二月：港幣三百四十一億元）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虧損港幣八億元（二〇二五年：盈餘港幣六十億元），已計入綜合全面收益表內。其中，在終止確認港幣三十二億元上市權益股份以進行資本重新分配時，合共港幣四億元盈餘已轉撥至盈餘儲備。

集團的投資組合按行業及地理位置分析如下：

	二〇二六年 六月三十日 港幣十億元	二〇二五年 十二月三十一日 港幣十億元
<u>按行業分析</u>		
地產	17.5	18.3
新經濟	10.7	13.0
金融及其它	11.9	11.9
集團總額	40.1	43.2
<u>按地理位置分析</u>		
香港	29.4	33.3
海外	10.7	9.9
集團總額	40.1	43.2

現金／（負債）淨額及負債比率

截至期杪，集團現金淨額增加至港幣六十二億元（二〇二五年十二月：港幣二十億元），主要源於變現部分長期投資組合所得港幣三十二億元及來自香港發展物業合營項目的分派。當中包括現代貨箱碼頭的負債淨額港幣二十四億元（二〇二五年十二月：港幣二十五億元）（該負債對本公司及旗下其它附屬公司皆無追索權）。

現金淨額由港幣二百三十四億元銀行存款與現金及港幣一百七十二億元債務所組成。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

截至二〇二六年六月三十日，備用信貸額及已發行債務證券合共港幣三百五十二億元，當中已被動用港幣一百七十二億元。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	27.7	12.8	14.9
債務證券	1.2	1.2	-
	<u>28.9</u>	<u>14.0</u>	<u>14.9</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
- 現代貨箱碼頭	6.3	3.2	3.1
集團總額	<u>35.2</u>	<u>17.2</u>	<u>18.0</u>

上述負債中有為數港幣一百二十四億元（二〇二五年十二月：港幣一百二十二億元）以賬面值合共港幣二百二十六億元（二〇二五年十二月：港幣二百七十四億元）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美元、港元和人民幣。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港幣三百零二億元（二〇二五年十二月：港幣三百四十一億元）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（二〇二五年：港幣十九億元）的營運資金變動前營業淨現金流入。從聯營及合營公司收取的股息港幣十億元（二〇二五年：港幣一億元）被主要由於待沽發展中物業銷售增加港幣八億元（二〇二五年：港幣十三億元）導致的營運資金變動港幣十二億元（二〇二五年：港幣五億

元)所抵銷，因此營業業務產生港幣二十億元(二〇二五年：港幣二十億元)的淨現金流入。

投資活動方面，集團錄得淨流入港幣二十四億元(二〇二五年：港幣二億元)，主要是出售長期投資所致。

主要資本性與發展開支

茲將二〇二六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	7	13	20
發展物業	840	83	923
	847	96	943
其它	20	6	26
集團總額	867	102	969

- 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

截至二〇二六年六月三十日，未來財政年度的主要開支估計為港幣一百五十二億元，當中已承擔港幣四十二億元，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	27	6,330	6,357
中國內地	2	119	121
	29	6,449	6,478
發展物業			
香港	2,790	4,412	7,202
中國內地	697	85	782
	3,487	4,497	7,984
其它	668	30	698
集團總額	4,184	10,976	15,160

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、物業銷售及其它營運），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

截至二〇二六年六月三十日，集團旗下僱員約有五千七百人（全職及兼職員工），其中約一千名受僱於管理業務。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

截至二〇二六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	二〇二六年 港幣百萬元	二〇二五年 港幣百萬元
收入	2	5,344	5,669
直接成本及營業費用		(1,983)	(1,939)
銷售及推銷費用		(169)	(194)
行政及企業費用		(474)	(529)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		2,718	3,007
折舊及攤銷		(364)	(350)
營業盈利	2 及 3	2,354	2,657
投資物業之公允價值減少		(4,515)	(1,164)
其它收入/(支出)淨額	4	102	(32)
		(2,059)	1,461
財務支出	5	(15)	(659)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		190	129
合營公司		(655)	(176)
除稅前(虧損)/盈利		(2,539)	755
所得稅	6	2,582	(163)
是期盈利		43	592
應佔盈利/(虧損)：			
公司股東		48	535
非控股股東權益		(5)	57
		43	592
每股盈利	7		
基本及攤薄後		港幣 0.02 元	港幣 0.18 元

綜合全面收益表

截至二〇二六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	
	二〇二六年	二〇二五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
是期盈利	<u>43</u>	<u>592</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	(792)	5,966
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	1,204	496
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	<u>201</u>	<u>128</u>
是期其它全面收益	<u>613</u>	<u>6,590</u>
是期全面收益總額	<u>656</u>	<u>7,182</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	554	7,083
非控股股東權益	<u>102</u>	<u>99</u>
	<u>656</u>	<u>7,182</u>

綜合財務狀況表

二〇二六年六月三十日 — 未經審核

		二〇二六年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二五年 十二月三十一日 港幣百萬元
	附註		
非流動資產			
投資物業		54,448	57,515
物業、廠房及設備		11,922	11,898
聯營公司權益		12,455	12,316
合營公司權益		13,461	15,434
其它長期投資		40,147	43,158
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		3	20
衍生金融工具資產		8	18
其它非流動資產		27	27
		<u>132,769</u>	<u>140,684</u>
流動資產			
待沽物業		36,739	36,491
應收貿易及其它賬項	9	1,504	1,463
衍生金融工具資產		149	3
銀行存款及現金		23,400	19,868
		<u>61,792</u>	<u>57,825</u>
總資產		<u>194,561</u>	<u>198,509</u>
非流動負債			
衍生金融工具負債		(27)	-
遞延稅項負債		(7,159)	(9,729)
其它非流動負債		(20)	(20)
銀行借款及其它借款		(14,759)	(15,482)
		<u>(21,965)</u>	<u>(25,231)</u>
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(16,502)	(17,029)
銷售物業按金		(42)	(43)
衍生金融工具負債		(842)	(975)
應付稅項		(352)	(389)
銀行借款及其它借款		(2,395)	(2,424)
		<u>(20,133)</u>	<u>(20,860)</u>
總負債		<u>(42,098)</u>	<u>(46,091)</u>
淨資產		<u>152,463</u>	<u>152,418</u>
資本及儲備			
股本		30,381	30,381
儲備		116,269	116,326
股東權益		<u>146,650</u>	<u>146,707</u>
非控股股東權益		5,813	5,711
總權益		<u>152,463</u>	<u>152,418</u>

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》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二〇二五年十二月三十一日止年度的全年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》（「《財報準則》」）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截至二〇二五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《財報準則》以編製此未經審核的中期資料：

《財報準則》第9號及《財報準則》第7號：金融工具及金融工具披露：對再生能源電力合約的修訂

《財報準則》第9號及《財報準則》第7號：金融工具及金融工具披露：對金融工具分類及計量的修訂

《財報準則》國際財務報告準則會計準則年度改進：年度改進項目第11號

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二〇二五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)/增加 港幣 百萬元	其它收入/ (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 (虧損)/ 盈利 港幣 百萬元
二〇二六年六月三十日								
投資物業	2,311	1,510	(4,515)	(1)	(132)	-	(374)	(3,512)
香港	42	20	138	-	(16)	-	-	142
中國內地	2,269	1,490	(4,653)	(1)	(116)	-	(374)	(3,654)
發展物業	679	12	-	(86)	(14)	4	(284)	(368)
香港	530	22	-	-	-	(1)	145	166
中國內地	149	(10)	-	(86)	(14)	5	(429)	(534)
酒店	323	(4)	-	-	-	-	(1)	(5)
物流	1,073	111	-	(19)	(66)	186	4	216
碼頭	1,066	104	-	2	(66)	137	4	181
其它	7	7	-	(21)	-	49	-	35
投資	593	593	-	503	-	-	-	1,096
分部總額	4,979	2,222	(4,515)	397	(212)	190	(655)	(2,573)
其它	365	261	-	(295)	197	-	-	163
企業支出	-	(129)	-	-	-	-	-	(129)
集團總額	5,344	2,354	(4,515)	102	(15)	190	(655)	(2,539)

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

2. 分部資料(續)

b. 收入分項

	二〇二六年 港幣百萬元	二〇二五年 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	679	739
管理及服務收入	264	278
酒店	323	312
物流	1,073	1,076
	<u>2,339</u>	<u>2,405</u>
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	1,616	1,506
— 可變動	431	497
投資	593	1,000
其它	365	261
	<u>3,005</u>	<u>3,264</u>
集團總額	<u>5,344</u>	<u>5,669</u>

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	
	二〇二六年 港幣百萬元	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二六年 港幣百萬元	二〇二五年 港幣百萬元
香港	2,071	2,316	834	1,147
中國內地	3,166	3,219	1,414	1,379
其它	107	134	106	131
集團總額	<u>5,344</u>	<u>5,669</u>	<u>2,354</u>	<u>2,657</u>

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二六年	二〇二五年
	港幣百萬元	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	302	290
— 租賃土地	42	39
— 使用權資產	20	21
總折舊及攤銷	364	350
員工成本 (附註)	823	861
確認買賣物業之成本	565	540
投資物業直接營運支出	801	797
已計入：		
投資物業收入	2,311	2,281
利息收入	251	143
其它長期投資股息收入	593	1,000

附註：

員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一億零五百萬元（二〇二五年：港幣九千九百萬元）並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣二百萬元（二〇二五年：港幣一百萬元）。

4. 其它收入/(支出)淨額

是期其它收入淨額港幣一億零二百萬元（二〇二五年：支出港幣三千二百萬元）主要包括：

- 為附屬公司持有之若干中國內地發展物業資產作出減值撥備港幣一億八千二百萬元（二〇二五年：港幣三億九千六百萬元）。
- 淨匯虧損港幣二億一千九百萬元（二〇二五年：盈利港幣六千二百萬元），當中包括遠期外匯合約之影響。
- 分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融工具的長期投資，計入淨公允價值盈利港幣五億零三百萬元（二〇二五年：港幣二億二千萬元）。

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二六年 港幣百萬元	二〇二五年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	183	99
其它借款	38	101
總利息支出	221	200
其它財務支出	34	25
減：撥作資產成本	(115)	(178)
	140	47
公允價值(收益)/虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(119)	625
利率掉期合約	(6)	(13)
	(125)	612
集團總額	15	659

附註：是期本集團平均實質借貸年息率為 3.1%（二〇二五年：2.4%）。

6. 所得稅

於綜合收益表內(計入)/扣除的稅項包括如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二六年 港幣百萬元	二〇二五年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 是期利得稅準備	31	48
— 以往年度稅項準備之高估	(2)	(4)
香港以外地區		
— 是期稅項準備	258	219
— 以往年度稅項準備之高估	(6)	(6)
	281	257
是期稅項		
中國內地		
— 土地增值稅（附註 c）	(29)	(27)
遞延稅項		
投資物業之價值變動	(1,162)	(201)
源自及撥回暫時差異	(1,672)	134
	(2,834)	(67)
集團總額	(2,582)	163

- 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%（二〇二五年：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%（二〇二五年：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. 截至二〇二六年六月三十日止六個月所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣九千三百萬元(二〇二五年：港幣四千五百萬元)已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄之盈利乃根據是期之公司股東應佔盈利港幣四千八百萬元（二〇二五年：港幣五億三千五百萬元）及期內已發行之加權平均數三十億五千六百萬股股份（二〇二五年：三十億五千六百萬股股份）而計算。在列報期內沒有潛在攤薄的股份。

8. 股東應佔股息

	截至六月三十日止六個月			
	二〇二六年 每股港幣元	二〇二六年 港幣百萬元	二〇二五年 每股港幣元	二〇二五年 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
於結算日後宣佈派發之 特別中期股息	0.20	611	-	-
	0.40	1,222	0.20	611

- a. 於結算日後宣佈派發之第一次中期股息及特別中期股息是根據三十億五千六百萬股（二〇二五年：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. 二〇二五年第二次中期股息港幣六億一千一百萬元已於二〇二六年批准及派付。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇二六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：

	二〇二六年六 月三十日 港幣百萬元	二〇二五年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	130	88
三十一日至六十日	28	19
六十一日至九十日	18	8
九十日以上	51	76
	<u>227</u>	<u>191</u>
其它應收賬項及預付	1,277	1,272
集團總額	<u>1,504</u>	<u>1,463</u>

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

於二〇二六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：

	二〇二六年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二五年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	377	386
三十一日至六十日	260	296
六十一日至九十日	57	33
九十日以上	231	148
	<u>925</u>	<u>863</u>
租金及客戶按金	1,355	1,341
建築成本應付賬項	2,843	3,094
應付聯營公司款項	7,128	7,205
應付合營公司款項	1,902	2,024
其它應付賬項	2,349	2,502
集團總額	<u>16,502</u>	<u>17,029</u>

11. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇二六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）。截至二〇二六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）均無權獲得上述第一次中期股息及特別中期股息。

中期及特別股息相關日期

除權基準日	二〇二六年八月二十八日（星期五）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二六年八月三十一日（星期一）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二六年八月三十一日（星期一）下午六時正
派付日期	二〇二六年九月十五日（星期二）

凡欲獲派上述第一次中期股息及特別中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二六年八月三十一日（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 樓的卓佳證券登記有限公司，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，二〇二六年八月十一日

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，以及六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、謝秀玲女士和唐寶麟先生。