

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

九龍倉置業地產投資有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1997

截至二〇二五年六月三十日止半年度 中期業績公告

乘資產值下滑持續減債

摘要

- 投資物業收入和營業盈利下滑
- 借貸成本節省 27%，負債比率降至 17.6% 新低
- 基礎淨盈利穩健
- 投資物業重估減值擴大，但只屬賬面及非現金
- 沿用一貫派息政策，每股中期股息增加

集團業績

未經審核基礎淨盈利保持穩定，為港幣三十一億一千九百萬元（二〇二四年：港幣三十一億二千三百萬元），相當於每股港幣 1.03 元（二〇二四年：港幣 1.03 元）。

若計入投資物業重估減值淨額港幣五十一億一千八百萬元（二〇二四年：港幣四十四億二千六百萬元），股東應佔集團虧損為港幣二十四億零六百萬元（二〇二四年：港幣十億五千二百萬元）。每股基本虧損為港幣 0.79 元（二〇二四年：港幣 0.35 元）。

中期股息

第一次中期股息每股港幣 0.66 元（二〇二四年：港幣 0.64 元）將於二〇二五年九月十一日派付予在二〇二五年八月二十七日下午六時正名列股東登記冊內的股東。派息總額為港幣二十億零四百萬元（二〇二四年：港幣十九億四千三百萬元），佔香港投資物業及酒店基礎淨盈利的 65%。

業務評議

期內地緣政治局勢緊張，全球貿易受嚴重擾亂，息口和經濟走向不明朗，使實體市場蒙上陰霾。

在香港，政府加大力度宣傳本地盛事。入境旅客人數持續增長，錄得 12% 升幅。本地出境旅遊有回調跡象。本港零售銷售跌幅收窄，並於五月和六月錄得初步正增長，結束了連續十四個月的跌勢。因應不斷變化的旅遊及消費模式，集團積極提升體驗式零售服務，以深化顧客的參與並推動銷售。

雖然寫字樓市場仍然面對需求疲弱和供應過剩夾擊的難題，但集團的寫字樓組合在出租率改善的帶動下表現不俗。酒店入住率有所增長，惟受地區競爭和消費意欲影響，房價面臨壓力。

在資產價值疲軟的市況下，集團的投資物業錄得重估減值。

為應對波動的市場環境，集團維持審慎的財務管理措施。截至期末，債務淨額進一步減至港幣三百三十三億元，是公司上市以來最低水平。平均利息成本降至 4.4%，令借貸成本節省 27%。負債比率維持在 17.6% 的健康水平。

海港城

整體收入和營業盈利（包括酒店）的變化不到 1%。

商場

海港城以其無可比擬的群聚效應、優越的地理位置和品牌價值，吸引到尋求擴充門店業務、開設香港首店和嘗試創新零售概念的頂級品牌。*Louis Vuitton* 將香港旗艦店擴充至四個樓層，新增一層專門提供 VIP 服務。多家品牌以香港首店進駐海港城，包括 *Canali* 和 *Locanda Canali* 首間結合咖啡與零售的概念店、*Urban Revivo* 香港旗艦店，以及 *Bacha Coffee* 首間提供全天候餐飲的完整概念店。期杪的出租率達 93%。

寫字樓

海港城優越的地理位置和混合用途建築群的優勢，吸引包括保險和金融業界在內不同行業租用的興趣。投入市場的新供應預期將會增加，集團為提升競爭力，持續對寫字樓進行改善工程。期杪的出租率維持於 90%，但租戶精打細算且市場上有大量選擇續令租金受壓。

時代廣場

整體收入下跌 15%，營業盈利下跌 19%。

商場

時代廣場持續對租戶組合積極進行更新，打造與眾不同的品牌陣容，提供獨一無二的購物體驗。*Louis Vuitton* 的登場與 *LOEWE* 的擴充，令奢侈品牌陣容更加鼎盛。世界足球巨星 C 朗拿度全球首間 *CR7® LIFE* 旗艦商品店於今年登陸時代廣場。地庫亦將引入全新餐飲概念。期杪的出租率升至 96%。

寫字樓

在經濟重重挑戰下，租賃需求仍主要集中在較小型單位。銅鑼灣的新供應令競爭加劇，給租金帶來壓力。集團採取積極的租賃策略，有效鞏固租戶基礎，尤其是科技和金融業界的租戶。期杪的出租率維持於 90%。

展望

雖然地緣政治緊張局勢不斷升溫，並出現始料不及的經濟挑戰，但港股在資金持續流入的支持下已重拾升勢，顯示金融業重現活力。如港元能保持競爭優勢，且香港銀行同業拆息維持低位，可望推動更廣泛的經濟發展勢頭，並提振消費意欲。

此外，啟德體育園啟用加上全年有多項大型盛事舉行，預期可提升香港對旅客的吸引力。

集團將維持積極的管理策略和低槓桿比率，藉此有效應對宏觀經濟逆境。集團將繼續嚴格篩選資本投資，並倚仗其穩健的現金流和流動資金狀況，在機會出現時能果斷決策，得佔先機。

財務評議

(I) 二〇二五年中期業績評議

基礎淨盈利保持穩定，為港幣三十一億一千九百萬元（二〇二四年：港幣三十一億二千三百萬元）。若計入金額較去年增加的投資物業重估減值淨額，則股東應佔虧損為港幣二十四億零六百萬元（二〇二四年：港幣十億五千二百萬元）。

收入及營業盈利

集團收入減少 1%至港幣六十四億零七百萬元（二〇二四年：港幣六十五億零一百萬元），營業盈利減少 5%至港幣四十六億八千四百萬元（二〇二四年：港幣四十九億一千五百萬元）。

投資物業收入減少 3%至港幣五十三億七千一百萬元（二〇二四年：港幣五十五億四千二百萬元），營業盈利減少 4%至港幣四十五億二千八百萬元（二〇二四年：港幣四十七億一千八百萬元）。

酒店收入增加 2%至港幣七億六千六百萬元（二〇二四年：港幣七億四千八百萬元），營業盈利增加至港幣四千七百萬元（二〇二四年：港幣二千四百萬元）。

發展物業收入為港幣五千八百萬元（二〇二四年：港幣八百萬元），並錄得營業虧損港幣一百萬元（二〇二四年：盈利港幣七千四百萬元）。

投資的營業盈利（以股息收入為主）增加 2%至港幣一億四千三百萬元（二〇二四年：港幣一億四千萬元）。

投資物業之公允價值變動

投資物業資產依據獨立估值以港幣二千一百七十二億元列報，產生 2%的重估減值港幣五十一億五千萬元。扣除非控股股東權益後，股東應佔未變現重估虧損為港幣五十一億一千八百萬元（二〇二四年：港幣四十四億二千六百萬元）。

其它（虧損）／收入淨額

其它虧損淨額為港幣三億七千三百萬元（二〇二四年：收入港幣七千萬元），主要由匯兌虧損或收益淨額組成，包括融資安排中貨幣掉期的遠期外匯合約所產生的影響。

財務支出

財務支出為港幣八億五千三百萬元（二〇二四年：港幣八億八千二百萬元），該支出已計入根據適用會計準則按市價計值的跨貨幣及利率掉期合約未變現虧損港幣七千四百萬元（二〇二四年：收益港幣一億八千九百萬元）。

實際借貸年利率下降至 4.4%（二〇二四年：5.7%），主要因為香港銀行同業拆息下降。

所得稅

稅項支出增加 3%至港幣六億二千八百萬元（二〇二四年：港幣六億零七百萬元）。

股東應佔虧損

股東應佔集團虧損為港幣二十四億零六百萬元（二〇二四年：港幣十億五千二百萬元）。按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本虧損為港幣 0.79 元（二〇二四年：港幣 0.35 元）。

基礎淨盈利（不包括投資物業重估及若干金融工具按市價計值的影響）保持穩定，為港幣三十一億一千九百萬元（二〇二四年：港幣三十一億二千三百萬元）。每股基礎盈利為港幣 1.03 元（二〇二四年：港幣 1.03 元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇二五年六月三十日，股東權益減少港幣二十六億元至港幣一千八百五十二億元（二〇二四年十二月三十一日：港幣一千八百七十八億元），相當於每股港幣 61.01 元（二〇二四年十二月三十一日：每股港幣 61.86 元）。若計入非控股股東權益，總權益則減少港幣二十五億元至港幣一千八百九十五億元（二〇二四年十二月三十一日：港幣一千九百二十億元）。

資產

總資產達港幣二千三百四十二億元（二〇二四年十二月三十一日：港幣二千三百八十一億元），當中 94%（二〇二四年十二月三十一日：95%）位於香港。總營業資產（不包括銀行存款及現金及衍生金融工具資產）為港幣二千三百二十五億元（二〇二四年十二月三十一日：港幣二千三百六十三億元）。

投資物業

投資物業資產總額為港幣二千一百七十二億元（二〇二四年十二月三十一日：港幣二千二百一十八億元），佔營業資產 93%（二〇二四年十二月三十一日：94%）。海港城（不包括三間酒店）的估值為港幣一千四百九十八億元，時代廣場的估值為港幣四百二十億元。

酒店

酒店物業以成本減累計折舊及減值（如有）列報為港幣六十八億元（二〇二四年十二月三十一日：港幣六十九億元）。

發展物業

發展物業資產（包括聯營公司及合營公司權益）以成本減累計減值（如有）列報為港幣十億元（二〇二四年十二月三十一日：港幣十三億元）。

其它長期投資

其它長期投資以市值港幣六十五億元（二〇二四年十二月三十一日：港幣五十三億元）列報。應佔按市價計值盈餘港幣十億五千五百萬元（二〇二四年：虧損港幣七億九千五百萬元）已計入其它全面收益表內。此組合包括為長期資本增長和合理股息回報而持有的藍籌股，組合內每項投資個別而言對集團總資產無重大佔比。

集團的投資組合按行業及地域分析如下：

	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
按行業分析：		
- 地產	6,092	5,000
- 其它	418	334
總額	<u>6,510</u>	<u>5,334</u>
按地域分析：		
- 香港	3,455	2,920
- 香港以外地區	3,055	2,414
總額	<u>6,510</u>	<u>5,334</u>

負債及負債比率

截至二〇二五年六月三十日，負債淨額減少港幣九億元至港幣三百三十三億元（二〇二四年十二月三十一日：港幣三百四十二億元）。負債淨額包括港幣三百四十七億元債務和港幣十四億元銀行存款及現金。

茲將負債淨額細列如下：

	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>負債／（現金）淨額</u>		
集團（不包括海港企業）	33.5	34.3
海港企業	(0.2)	(0.1)
總額	<u>33.3</u>	<u>34.2</u>

負債淨額與總權益比率下降至 17.6%（二〇二四年十二月三十一日：17.8%）。

上市的海港企業（海港企業有限公司）是一個獨立的信貸實體，集團（不包括海港企業）沒有合約承擔海港企業的債務。海港企業於二〇二五年六月三十日錄得現金淨額。

財務及備用信貸額

於二〇二五年六月三十日的備用信貸及已發行債務證券總額達港幣四百四十一億元，當中港幣三百四十七億元已被動用，細列如下：

	二〇二五年六月三十日		
	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
承諾及非承諾			
集團（不包括海港企業）	42.8	34.3	8.5
海港企業	1.3	0.4	0.9
總額	<u>44.1</u>	<u>34.7</u>	<u>9.4</u>

若干提供予海港企業的銀行信貸以人民幣十二億元（折合為港幣十三億元）（二〇二四年十二月三十一日：人民幣十二億元（折合為港幣十三億元））的內地酒店及發展物業作抵押。

債務組合主要以美元、港元、新加坡元和人民幣為結算單位。相關款項主要用於為集團的投資物業提供資金。

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降低利率及貨幣風險。

集團繼續審慎理財，維持強健的財務狀況。為有利於進行業務和投資活動，集團備有充足的財務資源。此外，集團亦持有一個總市值為港幣六十五億元（二〇二四年十二月三十一日：港幣五十三億元）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，集團錄得港幣四十六億元（二〇二四年：港幣四十九億元）的營運現金流入，主要來自租金收入。加上營運資金變動及其它港幣十三億元（二〇二四年：港幣十六億元），營業業務帶來的淨現金流入為港幣三十四億元（二〇二四年：港幣三十三億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百萬元（二〇二四年：港幣六千六百萬元）。

資本承擔

截至二〇二五年六月三十日，今後數年的主要計劃開支估計為港幣九億元，當中港幣二億元已承擔。茲按分部細列如下：

	於二〇二五年六月三十日		總額 港幣百萬元
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	
投資物業			
香港	76	563	639
發展物業			
中國內地	145	133	278
	221	696	917
酒店			
香港	19	-	19
總額	240	696	936

上述開支將由內部財務資源（包括營運帶來的現有現金及餘裕現金）以及銀行借款和其它借款撥付，其它可供使用資源包括出售集團的股本投資。

上述開支包括海港企業總計港幣三億元的開支，將由其自身的財務資源撥付。

(III) 人力資源

於二〇二五年六月三十日，集團旗下僱員約有二千九百人。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並酌情發放周年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。

綜合損益表

截至二〇二五年六月三十日止六個月 — 未經審核

	附註	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
收入	2	6,407	6,501
直接成本及營業費用		(1,352)	(1,202)
銷售及推銷費用		(119)	(119)
行政及公司費用		(135)	(145)
扣除折舊、攤銷、利息及稅項前營業盈利		4,801	5,035
折舊及攤銷		(117)	(120)
營業盈利	2 及 3	4,684	4,915
投資物業之公允價值減少		(5,150)	(4,450)
其它(虧損)/ 收入淨額	4	(373)	70
		(839)	535
財務支出	5	(853)	(882)
聯營公司除稅後所佔業績		(155)	(113)
除稅前虧損		(1,847)	(460)
所得稅	6	(628)	(607)
是期虧損		(2,475)	(1,067)
應佔虧損:			
公司股東		(2,406)	(1,052)
非控股股東權益		(69)	(15)
		(2,475)	(1,067)
每股虧損	7		
基本		(港幣 0.79 元)	(港幣 0.35 元)
攤薄後		(港幣 0.79 元)	(港幣 0.35 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
是期虧損	<u>(2,475)</u>	<u>(1,067)</u>
其它全面收益		
不會重新歸類為損益的項目:		
經其它全面收益以公允價值計量的股本投資的 公允價值變動	1,225	(915)
其後可能重新歸類為損益的項目:		
折算香港以外附屬公司的匯兌差額	575	(205)
所佔聯營公司及合營公司其它全面收益	3	(4)
其它	3	1
是期其它全面收益	<u>1,806</u>	<u>(1,123)</u>
是期全面收益總額	<u>(669)</u>	<u>(2,190)</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	(777)	(2,052)
非控股股東權益	108	(138)
	<u>(669)</u>	<u>(2,190)</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		217,217	221,776
酒店及會所物業、廠房及設備		7,022	7,116
聯營公司權益		175	326
合營公司權益		9	10
其它長期投資		6,510	5,334
衍生金融工具資產		84	185
其它非流動資產		67	61
		231,084	234,808
流動資產			
待沽物業		859	932
存貨		17	17
應收貿易及其它賬項	9	885	995
預付稅項		1	-
衍生金融工具資產		1	12
銀行存款及現金		1,372	1,308
		3,135	3,264
總資產		234,219	238,072
非流動負債			
衍生金融工具負債		(1,250)	(1,737)
遞延稅項負債		(2,567)	(2,549)
其它遞延負債		(361)	(358)
銀行借款及其它借款		(25,608)	(24,739)
		(29,786)	(29,383)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(5,032)	(5,371)
預售訂金及所得款		(5)	(35)
衍生金融工具負債		(87)	(120)
應付稅項		(700)	(380)
銀行借款及其它借款		(9,118)	(10,799)
		(14,942)	(16,705)
總負債		(44,728)	(46,088)
淨資產		189,491	191,984
資本及儲備			
股本		304	304
儲備		184,925	187,516
股東權益		185,229	187,820
非控股股東權益		4,262	4,164
總權益		189,491	191,984

未經審核中期財務資料附註

1. 重要會計政策及編製基準

本未經審核的中期財務資料按照香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》(「《會計準則》」)第三十四號「中期財務報告」(「《會計準則》第三十四號」)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。

管理層需在編製符合《會計準則》第三十四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十二月三十一日止年度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的變動及表現。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截至二〇二四年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

香港會計師公會頒佈多項經修訂之香港財務報告準則會計準則，並於二〇二五年一月一日起首次生效。其中與本集團綜合財務報表有關的發展如下：

《會計準則》第二十一號（經修訂） 外匯匯率變動的影響：缺乏可兌換性

本集團已評估採納上述修訂的影響，並認為對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。

2. 分部資料

本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。管理層已確定四個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。該等分部為投資物業、發展物業、酒店及投資。本集團並沒有把經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部主要涉及物業租賃及管理業務。現時本集團之投資物業組合，主要包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於香港。

發展物業分部包含與土地收購、發展、興建及銷售主要於中國內地的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括香港及中國內地的酒店業務。

投資分部指於全球資本市場的股本投資。

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及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、衍生金融工具資產及遞延稅項資產。

收入及支出乃參考各個分部之收入及其所產生之支出或各個分部應佔資產之折舊及攤銷而分配到該等分部。

2. 分部資料

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 (虧損)/ 收入 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	除稅前 (虧損)/ 盈利 港幣 百萬元
二〇二五年 六月三十日							
投資物業	5,371	4,528	(5,150)	-	(737)	-	(1,359)
發展物業	58	(1)	-	(39)	(7)	(155)	(202)
酒店	766	47	-	-	-	-	47
投資	143	143	-	-	(34)	-	109
內部分部收入	(21)	-	-	-	-	-	-
分部總額	6,317	4,717	(5,150)	(39)	(778)	(155)	(1,405)
其它	90	10	-	(334)	(75)	-	(399)
企業支出	-	(43)	-	-	-	-	(43)
集團總額	6,407	4,684	(5,150)	(373)	(853)	(155)	(1,847)
二〇二四年 六月三十日							
投資物業	5,542	4,718	(4,450)	-	(1,034)	-	(766)
發展物業	8	74	-	(1)	(6)	(113)	(46)
酒店	748	24	-	-	(1)	-	23
投資	140	140	-	-	(28)	-	112
內部分部收入	(23)	-	-	-	-	-	-
分部總額	6,415	4,956	(4,450)	(1)	(1,069)	(113)	(677)
其它	86	8	-	71	187	-	266
企業支出	-	(49)	-	-	-	-	(49)
集團總額	6,501	4,915	(4,450)	70	(882)	(113)	(460)

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
於《財報準則》第十五號確認之收入		
管理及服務收入	621	607
其它租金相關收入	102	106
酒店及會所營運	766	748
銷售發展物業	58	8
	<u>1,547</u>	<u>1,469</u>
於其它會計準則確認之收入		
租金收入		
- 固定	4,248	4,352
- 可變	379	454
	<u>4,627</u>	<u>4,806</u>
投資收入	143	140
其它	90	86
	<u>4,860</u>	<u>5,032</u>
收入總額	<u>6,407</u>	<u>6,501</u>

c. 內部分部收入之分析

	截至六月三十日止六個月					
	二〇二五年			二〇二四年		
	收入總額	內部 分部收入	集團收入	收入總額	內部 分部收入	集團收入
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
投資物業	5,371	(21)	5,350	5,542	(23)	5,519
發展物業	58	-	58	8	-	8
酒店	766	-	766	748	-	748
投資	143	-	143	140	-	140
其它	97	(7)	90	90	(4)	86
集團總額	<u>6,435</u>	<u>(28)</u>	<u>6,407</u>	<u>6,528</u>	<u>(27)</u>	<u>6,501</u>

d. 經營地域資料

	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	6,043	6,194	4,504	4,673
香港以外地區	364	307	180	242
集團總額	<u>6,407</u>	<u>6,501</u>	<u>4,684</u>	<u>4,915</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		
- 酒店及會所物業、廠房及設備	109	112
- 租賃土地	8	8
折舊及攤銷總額	<u>117</u>	<u>120</u>
員工成本（附註）	583	533
確認買賣物業的成本	47	4
投資物業直接營運支出	<u>817</u>	<u>793</u>
已計入：		
投資物業收入總額	5,350	5,519
利息收入	16	14
其它長期投資股息收入	<u>143</u>	<u>140</u>

附註：

員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣三千一百萬元（二〇二四年：港幣二千七百萬元）及以股份為基礎作支付之費用港幣四百萬元（二〇二四年：港幣七百萬元）。

4. 其它(虧損)/收入淨額

是期其它虧損淨額為港幣三億七千三百萬元（二〇二四年：收入港幣七千萬元），主要包括匯兌虧損淨額港幣三億三千二百萬元（二〇二四年：收益港幣六千二百萬元），其中包括遠期外匯合約產生的影響。

5. 財務支出

	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
利息支出：		
- 銀行借款	265	284
- 其它借款	484	758
總利息支出	749	1,042
其它財務支出	30	29
	779	1,071
公允價值虧損/(收益)：		
- 跨貨幣利率掉期合約	43	(134)
- 利率掉期合約	31	(55)
	74	(189)
總額	853	882

6. 所得稅

於綜合損益表內扣除的稅項包括：

	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
是期稅項		
香港		
- 本期稅項準備	595	585
香港以外地區		
- 本期稅項準備	19	19
- 以往年度稅項準備之高估	-	(110)
	<u>614</u>	<u>494</u>
土地增值稅(附註(c))	<u>1</u>	<u>-</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	13	113
總額	<u>628</u>	<u>607</u>

- (a) 香港利得稅準備，乃按照是期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以 25%（二〇二四年：25%）稅率計算的中國內地企業所得稅、以最高 10%（二〇二四年：10%）稅率計算的中國內地股息預扣所得稅及以 17%（二〇二四年：17%）稅率計算的新加坡所得稅。
- (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之稅項為港幣五百萬元（二〇二四年：抵免港幣三百萬元）已計入所佔聯營公司之業績內。

7. 每股虧損

每股基本虧損乃根據是期之公司股東應佔虧損港幣二十四億零六百萬元（二〇二四年：港幣十億五千二百萬元）及期內按三十億三千六百萬股已發行普通股（二〇二四年：三十億三千六百萬股已發行普通股）而計算。

截至二〇二五年及二〇二四年六月三十日止六個月沒有已發行的潛在攤薄普通股。

8. 股東應佔股息

	截至六月三十日止六個月			
	二〇二五年 每股港幣元	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 每股港幣元	二〇二四年 港幣百萬元
於結算日後宣布派付之 第一次中期股息	0.66	2,004	0.64	1,943

(a) 於結算日後宣布派付的第一次中期股息是根據三十億三千六百萬股已發行普通股（二〇二四年：三十億三千六百萬股已發行普通股）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十八億二千二百萬元已於二〇二五年六月三十日止六個月內獲批准及派付。

9. 應收貿易及其它賬項

此項目包括應收貿易賬項（扣除撥備）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	131	165
三十一日至六十日	12	10
六十一日至九十日	7	7
九十日以上	29	35
	179	217
其它應收賬項及預付款項	706	778
	885	995

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。除其它應收賬項港幣一億六千六百萬元（二〇二四年十二月三十一日：港幣一億九千六百萬元）預期將在多於一年後使用或收回外，所有應收貿易及其它賬項預期於一年內收回。

10. 應付貿易及其它賬項

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	63	72
三十一日至六十日	10	14
六十一日至九十日	6	3
九十日以上	7	16
	<hr/>	<hr/>
	86	105
租金及客戶按金	2,932	2,962
建築成本應付賬項	575	648
應付聯營公司款項	14	14
其它應付賬項	1,425	1,642
	<hr/>	<hr/>
	5,032	5,371

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，本公司有應用《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	二〇二五年八月二十六日（星期二）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二五年八月二十七日（星期三）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二五年八月二十七日（星期三）下午六時正
派付日期	二〇二五年九月十一日（星期四）

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八月二十七日（星期三）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處，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
九龍倉置業地產投資有限公司
公司秘書
許仲瑛

香港，二〇二五年八月七日

於本公告日期，董事會的成員為吳天海先生、徐耀祥先生、凌緣庭女士和李偉中先生，以及八位獨立非執行董事歐肇基先生、周德熙先生、蔣麗苑女士、梁君彥議員、廖淶波先生、韋理信先生、余灼強博士和楊永強教授。