



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉集團有限公司

股份代號：4

二〇二五年中期報告書



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。集團各業務受到不同程度的影響。

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，加上近期港股回暖，刺激豪宅需求。同時，港口業務本已面對地區激烈競爭和航道重整等挑戰，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。雖然政府推出的措施成功刺激部分首次置業者入場和換樓需求，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，但主要是由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，隨市況發展抓緊機遇。

香港物業

趁市況好轉，尊貴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號接觸潛在買家的準備工作亦正進行中。

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，供應過剩與不斷演變的電商趨勢是問題所在。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，創新的租戶組合和市場推廣是維持競爭力的關鍵。

寫字樓面對企業規模縮減和空間整合，租賃市場面臨困境。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

集團的持續發展有賴抓緊策略性時機。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，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。房價因消費謹慎而持續受壓，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因市場競爭加劇，包括海外旅遊目的地選擇增多而下調。

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、貿易和經濟環境的不確定性及全球供應鏈轉移等複雜的外部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，但持續供應過剩、信心薄弱和就業市場疲軟等根本性問題繼續阻礙復甦。同時，息口走向及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)，主要因為現代貨箱碼頭內地吞吐量增加及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元(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元)。

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

待沽發展物業輕微減少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)。

長期投資

長期投資增加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
按行業分析		
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
按地理位置分析		
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入和收到的股息，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
本公司／全資附屬公司			
承諾及非承諾信貸	28.1	14.3	13.8
債務證券	2.3	2.3	—
	30.4	16.6	13.8
非全資附屬公司			
承諾及非承諾信貸			
—現代貨箱碼頭	4.6	3.0	1.6
集團總額	35.0	19.6	15.4

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

	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	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)
財務支出	5	1,461	(5,407)
除稅後所佔業績：		(659)	(33)
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 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
是期盈利／(虧損)	592	(2,558)
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	128	(49)
是期其它全面收益	6,590	(5,073)
是期全面收益總額	7,182	(7,631)
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
	7,182	(7,631)

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	11	(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	11	(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

綜合權益變動表

截至二〇二五年六月三十日止六個月－未經審核

	公司股東應佔權益						非控股股東權益	總權益
	股本 港幣百萬元	投資重估 及其它儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總股東 權益 港幣百萬元			
於二〇二五年一月一日	30,381	(11,668)	(4,682)	122,801	136,832		5,638	142,470
是期權益變動：								
是期盈利	-	-	-	535	535		57	592
其它全面收益	-	5,966	582	-	6,548		42	6,590
全面收益總額	-	5,966	582	535	7,083		99	7,182
終止確認股本投資而轉入盈餘儲備	-	(1)	-	1	-		-	-
已付二〇二四年第二次 中期股息(附註8b)	-	-	-	(611)	(611)		-	(611)
於二〇二五年六月三十日	30,381	(5,703)	(4,100)	122,726	143,304		5,737	149,041
於二〇二四年一月一日	30,381	(10,664)	(3,958)	127,230	142,989		5,214	148,203
是期權益變動：								
是期(虧損)/盈利	-	-	-	(2,637)	(2,637)		79	(2,558)
其它全面收益	-	(4,920)	(132)	-	(5,052)		(21)	(5,073)
全面收益總額	-	(4,920)	(132)	(2,637)	(7,689)		58	(7,631)
終止確認股本投資而轉入盈餘儲備	-	(10)	-	10	-		-	-
已付二〇二三年第二次中期股息	-	-	-	(611)	(611)		-	(611)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-		(96)	(96)
於二〇二四年六月三十日	30,381	(15,594)	(4,090)	123,992	134,689		5,176	139,865

簡明綜合現金流量表

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 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
營業現金流入	1,864	2,267
營運資本變動／其它	369	(1,322)
已付稅項	(241)	(412)
營業業務所得現金淨額	1,992	533
投資活動		
購入投資物業及物業、廠房及設備	(235)	(241)
其它投資活動所得／(所用)的現金	453	(480)
投資活動所得／(所用)的現金淨額	218	(721)
融資活動		
已付公司股東股息	(611)	(611)
其它融資活動所得／(所用)的現金	2,430	(114)
融資活動所得／(所用)的現金淨額	1,819	(725)
現金及現金等價項目增加／(減少)淨額	4,029	(913)
於一月一日現金及現金等價項目結存	8,964	11,593
匯率轉變的影響	88	(50)
於六月三十日現金及現金等價項目結存(附註)	13,081	10,630

附註：

於簡明綜合現金流量表內現金及現金等價項目

	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
銀行存款及現金	13,081	10,630

未經審核中期財務資料附註

1. 主要會計政策及編製基準

本未經審核的中期財務資料是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。

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》之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度的全年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》之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。

1. 主要會計政策及編製基準(續)

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	二〇二四年
	港幣百萬元	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
於其它財報準則下確認之收入		
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《香港財務報告準則》[《財報準則》]第15號—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及服務收入，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。

2. 分部資料(續)

c. 經營地域分部

	截至六月三十日止六個月		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)並包括已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的長期投資，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
公允價值虧損／(收益)：		
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

- a. 是期本集團平均實質借貸年息率為2.4%(二〇二四年：3.9%)。
- b. 以上利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

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 二〇二五年 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)	—
	257	251
是期稅項		
中國內地		
— 土地增值稅(附註c)	(27)	74
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
	(67)	(3,310)
集團總額	163	(2,985)

- 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。

6. 所得稅(續)

- e. 本集團為跨國企業集團的一部分，自二〇二五年一月一日起須遵守經濟合作暨發展組織發佈的全球反稅基侵蝕示範規則(「支柱二示範規則」)。

本集團在香港的利潤須繳納地方政府實施的最低補充稅。本集團在尚未實施國內最低補充稅的中國內地的利潤須依香港法例繳納支柱二所得稅。

本集團應用《會計準則》第12號例外情況來處理與支柱二所得稅相關的遞延稅項資產及負債的確認入賬及資料披露。

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 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. 銀行借款及其它借款

	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
債券及票據(無抵押)	2,353	2,803
銀行借款(有抵押)	12,537	11,602
銀行借款(無抵押)	4,721	2,449
銀行借款及其它借款總額	19,611	16,854
以上借貸按剩餘年期分析：		
流動借貸		
攤還年期少於一年	3,088	3,010
非流動借貸		
攤還年期在一至二年	2,148	3,005
攤還年期在二至五年	8,591	5,444
攤還年期多於五年	5,784	5,395
	16,523	13,844
銀行借款及其它借款總額	19,611	16,854

12. 公允價值計量之金融工具

a. 以公允價值列報的資產及負債

下表列載本集團經常性地於結算日按公允價值計量的金融工具，並根據《財報準則》第13號「公允價值計算」所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性。有關等級的界定如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公允價值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值。

12. 公允價值計量之金融工具(續)

a. 以公允價值列報的資產及負債(續)

以公允價值列報的金融工具

按照《財報準則》第13號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	二〇二五年六月三十日				二〇二四年十二月三十一日			
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
資產								
其它長期投資：								
— 上市投資	39,810	-	-	39,810	33,857	-	-	33,857
— 非上市投資	-	-	8,619	8,619	-	-	8,112	8,112
衍生金融工具：								
— 遠期外匯合約	-	23	-	23	-	103	-	103
— 利率掉期合約	-	16	-	16	-	18	-	18
— 跨貨幣利率掉期合約	-	42	-	42	-	355	-	355
	39,810	81	8,619	48,510	33,857	476	8,112	42,445
負債								
衍生金融工具：								
— 遠期外匯合約	-	236	-	236	-	316	-	316
— 利率掉期合約	-	13	-	13	-	65	-	65
— 跨貨幣利率掉期合約	-	509	-	509	-	213	-	213
銀行借款及其它借款：								
— 債券及票據	-	1,271	-	1,271	-	1,221	-	1,221
	-	2,029	-	2,029	-	1,815	-	1,815

截至二〇二五年及二〇二四年六月三十日止六個月，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉移。本集團的政策是於導致調動的事件發生的當下確認轉移。

12. 公允價值計量之金融工具(續)

a. 以公允價值列報的資產及負債(續)

採用於第二級公允價值計算的估值模式及輸入元素如下：

遠期外匯合約的公允價值(第二級)是根據比較結算日當時遠期匯率及合約匯率計算。

利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值(第二級)是根據結算日當時的利率及交易對手的信用狀況，預計本集團若終止該等掉期合約時應收或應付總額決定。

銀行借款及其它借款之公允價值(第二級)乃根據現金流量貼現法進行估計，以本集團現行遞增借款利率作參考去折現到期日與該等正評值債務一致的相若類型借款。

採用於第三級公允價值計算的估值模式及輸入元素如下：

本集團分類為第三級之非上市投資包括私募股權基金。該等私募股權基金由無關連之資產管理人管理，該等管理人運用各種投資策略來達成其各自的投資目標。該等基金之公允值乃根據基金經理提供之估值入賬。該等估值按於私募股權資產淨值之擁有權比例計量，為一項不可觀察輸入項目。基金經理根據第一級金融工具之直接市場報價估計相關投資之公允值。就其它投資而言，基金經理採用適當之估值技術，例如最新交易價、貼現現金流量或遠期市盈倍數(透過與公開買賣之可資比較公司比較得出，並已計及流動性貼現)。此等模型定期以同一工具的任何可觀察現時市場交易或根據任何可得的可觀察市場數據進行調節及測試其有效性。

12. 公允價值計量之金融工具(續)

a. 以公允價值列報的資產及負債(續)

採用於第三級公允價值計算的估值模式及輸入元素如下：(續)

期內在該第三級別公允價值計量結餘中之變動如下：

	二〇二五年 港幣百萬元
非上市投資	
於一月一日	8,112
支付購入款項	287
期內在綜合損益表中確認之未變現盈利	220
於六月三十日	8,619

從第三級轉出

於轉讓日，本集團持有若干非上市股本投資的股份公允價值總額為港幣零元(二〇二四年：港幣一千七百萬元)。這些投資項目的公允價值於上一報告期內被歸類為第三級(有關估值模式的資訊，見上文)，這是因為這些股票沒有在任何證券交易所作交易，而且沒有最近可觀察到的獨立交易。

於二〇二五年期內，這些非上市股本投資持有的股票已於交易所市場上市，目前在市場上交易活躍。由於該股票現在在活躍市場中已有價格發佈，因此其公允價值計量於年終結算日從公允價值層級第三級轉出至第一級。

任何自重新計量本集團持有之非上市投資產生之收益或虧損，均於綜合損益表(附註4)之其它支出淨額確認。

b. 非以公允價值列報的資產及負債

本集團以攤銷成本報值的金融資產及負債對其於二〇二五年六月三十日及二〇二四年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。

13. 與連繫人士的重大交易

截至二〇二五年六月三十日止六個月，本集團及與連繫人士的重大交易如下：

- a. 本集團所得的租金收入為港幣三百萬元(二〇二四年：港幣四千七百萬元)由各個相關的租戶(該等租戶為會德豐有限公司(「WAC」)主席的密切家庭成員的家屬權益或一項獲彼等之一位密切家庭成員授予財產而成立的信託所全資擁有的公司之全資或部份持有權益之公司)所得。
- b. 在現有協議下，本集團會向九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)之附屬公司所擁有的酒店提供管理、市場推廣、項目管理及技術服務。應收的是期酬金總額為港幣二千七百萬元(二〇二四年：港幣二千七百萬元)。該等交易並構成上市規則所定義的持續關連交易。
- c. 本集團就本集團之物業項目已支付物業服務費總額為港幣九千九百萬元(二〇二四年：港幣八千三百萬元)。其中港幣六千六百萬(二〇二四年：港幣四千七百萬元)為本集團向九龍倉置業及WAC之聯營公司支付的物業服務費，並構成上市規則定義的持續關連交易。
- d. 本集團就九龍倉置業提供的租賃服務確認資本化租金總額為港幣一億一千六百萬元(二〇二四年：港幣一億三千四百萬元)，該等交易構成上市規則所定義的持續關連交易。

14. 或然負債

於二〇二五年六月三十日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借款及信貸、債券和票據之保證為港幣三百三十五億九千一百萬元(二〇二四年十二月三十一日：港幣三百六十四億四千二百萬元)。本公司為合營公司及聯營公司之保證為港幣七十四億七千三百萬元(二〇二四年十二月三十一日：港幣六十三億六千四百萬元)。其中港幣六十八億四千六百萬元(二〇二四年十二月三十一日：港幣五十六億五千一百萬元)已提取。

於二〇二五年六月三十日，本集團就金融機構向購買本集團發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣一億二千六百萬元(二〇二四年十二月三十一日：港幣一億四千三百萬元)。本集團的合營公司及聯營公司為客戶向金融機構向提供的按揭貸款擔保則為港幣二億八千一百萬元(二〇二四年十二月三十一日：港幣四億二千八百萬元)。

本集團及公司尚未確認該等向附屬公司、合營公司及聯營公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元。

於結算日，董事認為本集團及公司不會因此等擔保而被索償。

15. 承擔

於二〇二五年六月三十日，本集團未支付的支出承擔如下：

	二〇二五年六月三十日			二〇二四年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(i) 物業						
投資物業						
香港	30	6,335	6,365	98	6,337	6,435
中國內地	3	113	116	3	111	114
	33	6,448	6,481	101	6,448	6,549
發展物業						
香港	7,271	1,322	8,593	3,968	5,548	9,516
中國內地	849	321	1,170	847	132	979
	8,120	1,643	9,763	4,815	5,680	10,495
物業總額						
香港	7,301	7,657	14,958	4,066	11,885	15,951
中國內地	852	434	1,286	850	243	1,093
	8,153	8,091	16,244	4,916	12,128	17,044
(ii) 其它	1,336	55	1,391	1,618	14	1,632
	1,336	55	1,391	1,618	14	1,632
集團總額	9,489	8,146	17,635	6,534	12,142	18,676

發展物業的開支承擔包括於聯營公司及合營公司的應佔承擔港幣十億一千四百萬元(二〇二四年十二月三十一日：港幣十五億元)。

16. 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

在本報告所述財政期間內，本公司已應用《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「《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。

董事進行證券交易的守則

本公司於二〇一四年已採納本身自訂的一套規管本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守守則(「《公司守則》」)，其條款與《上市規則》附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)所訂標準同樣嚴格。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事在本報告所述期間內均有遵守《標準守則》及《公司守則》所訂的標準。

董事的股份及債權證權益

茲將董事於二〇二五年六月三十日持有本公司、現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」，本公司的附屬公司)及綠城中國控股有限公司(「綠城」，按香港法例第571章《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部所指為本公司的相聯法團)的股份(全部皆為好倉)及／或債權證實質權益，以及涉及的股份分別佔本公司及現代貨箱碼頭已發行股份總數的百分比(如屬適用)臚列如下：

	持有數量／金額 (百分比，如屬適用)	權益性質
本公司－普通股		
吳天海	4,185,445 (0.1370%)	個人權益
徐耀祥	300,000 (0.0098%)	個人權益
凌緣庭	1,050,000 (0.0344%)	個人權益
陳國邦	350,000 (0.0114%)	個人權益
唐寶麟	95,000 (0.0031%)	個人權益
現代貨箱碼頭－普通股		
捷成漢	3,787 (5.40%)	法團權益
綠城－二〇二五年到期利率5.65%的優先票據		
吳天海	250,000美元	個人權益

附註：上表有關董事被視為擁有權益而分類為「法團權益」的股權乃法團於股東大會上的權益，而有關董事有權在有關法團的股東大會上行使(或根據《證券及期貨條例》第XV部被視為有權行使)或控制行使該法團股東大會上三分之一或以上的投票權。

除上文披露外，根據本公司按《證券及期貨條例》第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據《證券及期貨條例》或《標準守則》(或任何其它適用守則)本公司董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司董事或行政總裁於二〇二五年六月三十日皆無持有或被當作持有本公司及其相聯法團(《證券及期貨條例》第XV部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於二〇二五年六月三十日亦無持有或被當作持有可認購本公司及其相聯法團任何股份、相關股份或債權證的任何權利。

主要股東權益

茲按本公司遵照《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊(「登記冊」)所載，於二〇二五年六月三十日直接或間接持有本公司任何類別有投票權股份5%或以上權益的所有有關者(董事不計在內)之名稱，以及彼等於該日分別持有及／或被當作持有權益的有關股份數目臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數之百分比)
(i) 會德豐有限公司(「WAC」)	2,093,500,651 (68.50%)
(ii) HSBC Trustee (C.I.) Limited(「HSBC Trustee」)	2,093,500,651 (68.50%)

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)項與(ii)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (2) 上述HSBC Trustee被當作持有的股份權益乃透過WAC持有，而其在WAC的股東大會上控制超過三分之一的投票權。
- (3) 上述WAC和HSBC Trustee被當作持有的2,093,500,651股股份權益(68.50%)包含下列透過WAC的全資附屬公司所持之5%或以上直接及間接權益：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數之百分比)
(i) Lynchpin Limited(「LL」)	265,576,072 (8.69%)
(ii) WF Investment Partners Limited(「WIPL」)	711,224,579 (23.27%)
(iii) High Fame Investments Limited(「HFIL」)	537,558,100 (17.59%)
(iv) Crystal Pond Limited(「CPL」)	575,872,900 (18.84%)
(v) Innovative Circle Limited(「ICL」)	2,090,231,651 (68.39%)
(vi) World International Asset Management Limited(「WIAML」)	2,093,500,651 (68.50%)
(vii) World International Holdings Limited(「WIHL」)	2,093,500,651 (68.50%)

附註：為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意WIHL和WIAML的權益涉及同一批股份，並且包含ICL的權益，而ICL的權益則包含LL、WIPL、HFIL和CPL分別所持之直接權益。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇二五年六月三十日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

股份認購權計劃

本公司在二〇二三年五月十一日的股東週年大會上採納了一項股份認購權計劃(「股份認購權計劃」)。根據股份認購權計劃，董事會有權向其全權選擇的任何合資格參與者授出認股權。

自股份認購權計劃獲採納起至二〇二五年六月三十日止期間，並無認股權根據股份認購權計劃被授出。因此，截至二〇二五年六月三十日，股份認購權計劃下並無尚未行使的認股權，亦無本公司股份可據此予以發行。

截至二〇二五年一月一日及二〇二五年六月三十日，根據股份認購權計劃的計劃授權可供授出的認股權總數均為305,602,732。

董事資料的變動

茲將董事資料自本公司上一期年報刊發後須按《上市規則》第13.51B(1)條規定予以披露之變動臚列如下：

- (I) 以下為按年計算的董事全年酬金(不計入由WAC、九龍倉置業地產投資有限公司及／或其各自的全資附屬公司承擔的任何及所有金額)有關金額變動的最新資料：

董事	薪金及各項津貼 港幣千元	每年酌情發放的現金花紅 ^(附註) 港幣千元
吳天海	5,927 (二〇二四年：5,784)	6,900 (二〇二四年：9,000)
徐耀祥	2,585 (二〇二四年：2,521)	3,840 (二〇二四年：5,600)
凌緣庭	3,544 (二〇二四年：3,445)	2,500 (二〇二四年：3,500)
陳國邦	4,442 (二〇二四年：4,311)	4,200 (二〇二四年：5,000)
許仲瑛	2,805 (二〇二四年：2,725)	1,425 (二〇二四年：1,125)

附註：每年酌情發放的花紅金額由僱主單方面釐定／決定。

(II) 以下為董事其它資料之變動：

生效日期

捷成漢

- 九龍倉集團有限公司
— 不再擔任提名委員會成員 二〇二五年五月十三日
- 香港科技大學商學院顧問委員會
— 退任主席 二〇二五年五月三十一日

謝秀玲

- 九龍倉集團有限公司
— 獲委任為提名委員會成員 二〇二五年五月十三日

購買、出售或贖回證券

在本報告所述財政期間內，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報告日期，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。

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

於本中期報告書日期，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、鄧日樂先生、謝秀玲女士和唐寶麟先生。

本中期報告書的中英文版本均已上載到本公司網站www.wharfholdings.com和香港交易及結算所有有限公司網站www.hkexnews.hk供查閱。