



140 | 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



二〇二六年中期報告書

www.wharfholdings.com



封面圖片：
The Monet – 集團座落九龍區之山頂物業組合項目

投資以外營業及基礎盈利錄得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
- 慶祝集團成立一百四十周年，派特別股息，令股息翻倍

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一百四十周年。截至二〇二六年六月三十日止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跡象。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，集團旗下罕有的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，並率先安排貴賓預約參觀示範單位。項目於九龍塘一眾指標屋苑中，坐擁最高地勢，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，惟樓市處於漫長的低位反覆狀態，整體經濟狀況依然好壞參半。受制於產能過剩、電子商務滲透率上升以及消費意欲低迷等主要因素，零售銷售未能作出更強勁的反彈。消費者仍然追求性價比，消費意欲很大程度上依賴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不同的宣傳活動。

成都國際金融中心商場內前主要商戶租用的區域現正進行改建，預計於二〇二六年年年底竣工。屆時經精心挑選的新商戶組合將進駐，整體購物體驗將進一步提升。項目落成以來一直持有用作出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*的區域旗艦店亦即將開幕。

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。

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控制成本，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影響貨運物流，引發燃料價格急升，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受壓。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。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)。

所佔聯營公司及合營公司業績(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：港幣六千萬元)。

股東應佔盈利

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)，佔集團總資產21%。投資組合包括港幣三百零二億元(二〇二五年十二月：港幣三百四十一億元)的上市權益股份，主要是在香港聯合交易所上市交易且具高流通性的藍籌股，持作長線資本增長及合理收益。投資組合亦包括港幣九十九億元的非上市私募基金，由資深專業資產管理人獨立管理，該等管理人員具備運用多種投資策略實現長期資本回報目標的優良往績。整體而言，此多元化投資組合切合本集團的投資政策及目標，有助支持長期發展及策略方向。各項投資個別而言不屬重大，亦不超過集團總資產的5%。

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。私募基金權益的公允價值變動產生盈餘港幣五億元(二〇二五年：港幣二億元)，已計入綜合收益表內。

集團的上市權益投資組合涵蓋多個板塊，包括地產、新經濟、金融服務及其它行業，以達致多元化配置。透過非上市基金進行的投資則主要集中於新經濟板塊。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
按行業分析		
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
按地理位置分析		
香港	29.4	33.3
海外	10.7	9.9
集團總額	40.1	43.2

投資組合或會受市場波動影響，並可能影響本集團的資產淨值及財務表現。投資團隊會持續評估及監察投資組合的組成及表現，並每日向高級管理層匯報。

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
本公司／全資附屬公司			
承諾及非承諾信貸	27.7	12.8	14.9
債務證券	1.2	1.2	—
	28.9	14.0	14.9
非全資附屬公司			
承諾及非承諾信貸			
—現代貨箱碼頭	6.3	3.2	3.1
集團總額	35.2	17.2	18.0

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)
財務支出	5	(2,059)	1,461
除稅後所佔業績：		(15)	(659)
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 港幣百萬元	二〇二五年 港幣百萬元
是期盈利	43	592
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	201	128
是期其它全面收益	613	6,590
是期全面收益總額	656	7,182
應佔全面收益總額：		
公司股東	554	7,083
非控股股東權益	102	99
	656	7,182

綜合財務狀況表

二〇二六年六月三十日－未經審核

	附註	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
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
		132,769	140,684
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
		61,792	57,825
總資產		194,561	198,509
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	11	(14,759)	(15,482)
		(21,965)	(25,231)
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	11	(2,395)	(2,424)
		(20,133)	(20,860)
總負債		(42,098)	(46,091)
淨資產		152,463	152,418
資本及儲備			
股本		30,381	30,381
儲備		116,269	116,326
股東權益		146,650	146,707
非控股股東權益		5,813	5,711
總權益		152,463	152,418

綜合權益變動表

截至二〇二六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	
	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	股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
於二〇二六年一月一日	30,381	(2,191)	(3,679)	122,196	146,707	5,711	152,418
是期權益變動：							
是期盈利	-	-	-	48	48	(5)	43
其它全面收益	-	(792)	1,298	-	506	107	613
全面收益總額	-	(792)	1,298	48	554	102	656
終止確認股本投資而轉入盈餘儲備	-	(375)	-	375	-	-	-
已付二〇二五年第二次 中期股息(附註8b)	-	-	-	(611)	(611)	-	(611)
於二〇二六年六月三十日	30,381	(3,358)	(2,381)	122,008	146,650	5,813	152,463
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	-	-	-	(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

簡明綜合現金流量表

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 港幣百萬元	二〇二五年 港幣百萬元
營業現金流入	1,875	1,864
營運資本變動／其它	415	369
已付稅項	(300)	(241)
營業業務所得現金淨額	1,990	1,992
投資活動		
購入投資物業及物業、廠房及設備	(148)	(235)
其它投資活動所得的現金	2,564	453
投資活動所得的現金淨額	2,416	218
融資活動		
已付公司股東股息	(611)	(611)
其它融資活動(所用)／所得的現金	(1,224)	2,430
融資活動(所用)／所得的現金淨額	(1,835)	1,819
現金及現金等價項目增加淨額	2,571	4,029
於一月一日現金及現金等價項目結存	18,889	8,964
匯率轉變的影響	286	88
於六月三十日現金及現金等價項目結存(附註)	21,746	13,081

附註：

簡明綜合現金流量表內現金及現金等價項目

	二〇二六年 港幣百萬元	二〇二五年 港幣百萬元
於六月三十日銀行存款及現金	23,400	13,081
減：存款期超過三個月或以上銀行存款	(1,654)	—
	21,746	13,081

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二〇二五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《香港財務報告會計準則》(「《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《金融工具》及 一 涉及自然依賴電力的合約
- 《財報準則》第7號《金融工具： 一 金融工具的分類和計量的修訂
披露》(經修訂)
- 《財報準則》國際財務報告準則會 一 第11卷
計準則年度改進

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。

1. 主要會計政策及編製基準(續)

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和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

	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
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
	2,339	2,405
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	1,616	1,506
— 可變動	431	497
投資	593	1,000
其它	365	261
	3,005	3,264
集團總額	5,344	5,669

本集團採用《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。

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	二〇二五年	二〇二六年	二〇二五年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	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	5,344	5,669	2,354	2,657

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 港幣百萬元	二〇二五年 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	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：

- a. 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)。
- b. 淨匯兌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。
- 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其它長期投資，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

- a. 是期本集團平均實質借貸年息率為3.1%(二〇二五年：2.4%)。
- 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(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d)	(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. 除了協議下所減免，中國稅務法就中國內地境外直接控股公司從中國居民企業派發股息均按照10%稅率計算預提所得稅。
- d. 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。
- e. 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
	227	191
其它應收賬項及預付	1,277	1,272
集團總額	1,504	1,463

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
	925	863
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	16,502	17,029

11. 銀行借款及其它借款

	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
債券及票據(無抵押)	1,199	1,500
銀行借款(有抵押)	12,361	12,152
銀行借款(無抵押)	3,594	4,254
銀行借款及其它借款總額	17,154	17,906
以上借貸按剩餘年期分析		
流動借貸		
攤還年期少於一年	2,395	2,424
非流動借貸		
攤還年期在一至二年	3,695	1,465
攤還年期在二至五年	5,705	8,581
攤還年期多於五年	5,359	5,436
	14,759	15,482
銀行借款及其它借款總額	17,514	17,906

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：

	二〇二六年六月三十日				二〇二五年十二月三十一日			
	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	30,245	—	—	30,245	34,133	—	—	34,133
— 非上市投資	—	—	9,902	9,902	—	—	9,025	9,025
衍生金融工具：								
— 遠期外匯合約	—	142	—	142	—	—	—	—
— 利率掉期合約	—	—	—	—	—	8	—	8
— 跨貨幣利率掉期合約	—	15	—	15	—	13	—	13
	30,245	157	9,902	40,304	34,133	21	9,025	43,179
負債								
衍生金融工具：								
— 遠期外匯合約	—	291	—	291	—	274	—	274
— 利率掉期合約	—	—	—	—	—	5	—	5
— 跨貨幣利率掉期合約	—	578	—	578	—	696	—	696
銀行借款及其它借款：								
— 債券及票據	—	147	—	147	—	448	—	448
	—	1,016	—	1,016	—	1,423	—	1,423

截至二〇二六年及二〇二五年六月三十日止六個月，金融工具於第一級、第二級及第三級之間並無轉移。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並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：

	二〇二六年 港幣百萬元
非上市投資	
於一月一日	9,025
支付購入款項	374
期內在綜合損益表中確認之未變現盈利	503
於六月三十日	9,902

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)之其它收入／(支出)淨額確認。

b. 非以公允價值列報的資產及負債

本集團以成本或攤銷成本報值的金融資產及負債對其於二〇二六年六月三十日及二〇二五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

截至二〇二六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八百萬元(二〇二五年：港幣三百萬元)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三千萬元(二〇二五年：港幣二千七百萬元)。該等交易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一億一千八百萬元(二〇二五年：港幣九千九百萬元)。其中港幣七千七百萬元(二〇二五年：港幣六千六百萬元)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，並構成上市規則所定義的持續關連交易。

13. 與連繫人士的重大交易(續)

- 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一億一千一百萬元(二〇二五年：港幣一億一千六百萬元)，該等交易構成上市規則所定義的持續關連交易。
- e. 在現有協議下，本集團會向九龍倉置業之附屬公司所擁有的物業項目提供物業服務。是期應收酬金總額為港幣二千五百萬元(二〇二五年：港幣零元)。該等交易亦構成上市規則所定義的持續關連交易。

14. 或然負債

於二〇二六年六月三十日，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三百一十九億八千四百萬元(二〇二五年十二月三十一日：港幣三百二十億九千二百萬元)。本公司為合營公司及聯營公司之保證為港幣四十五億五千六百萬元(二〇二五年十二月三十一日：港幣四十五億一千五百萬元)。其中港幣四十億二千四百萬元(二〇二五年十二月三十一日：港幣三十九億三千七百萬元)已提取。

於二〇二六年六月三十日，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四千四百萬元(二〇二五年十二月三十一日：港幣二千九百萬元)。本集團的合營公司及聯營公司為客戶向金融機構提供的按揭貸款擔保則為港幣一億五千七百萬元(二〇二五年十二月三十一日：港幣二億二千三百萬元)。

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

於二〇二六年六月三十日，本集團未支付的支出承擔如下：

	二〇二六年六月三十日			二〇二五年十二月三十一日		
	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	27	6,330	6,357	26	6,333	6,359
中國內地	2	119	121	3	114	117
	29	6,449	6,478	29	6,447	6,476
發展物業						
香港	2,790	4,412	7,202	3,095	4,828	7,923
中國內地	697	85	782	708	112	820
	3,487	4,497	7,984	3,803	4,940	8,743
物業總額						
香港	2,817	10,742	13,559	3,121	11,161	14,282
中國內地	699	204	903	711	226	937
	3,516	10,946	14,462	3,832	11,387	15,219
(ii) 其它	668	30	698	1,043	52	1,095
	668	30	698	1,043	52	1,095
集團總額	4,184	10,976	15,160	4,875	11,439	16,314

發展物業的開支承擔包括於合營公司及聯營公司的應佔承擔港幣八億九千一百萬元(二〇二五年十二月三十一日：港幣九億五千一百元)。

16. 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》」)所訂的標準同樣嚴格。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

茲將董事於二〇二六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－二〇二八年期利率8.45%的優先票據		
吳天海	400,000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二〇二六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，彼等於二〇二六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

茲將本公司按《證券及期貨條例》第336條而存置的登記冊(「登記冊」)所載錄，於二〇二六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HSBC Trustee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(68.50%)權益包含下列透過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，而於二〇二六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舉行的股東週年大會上採納了股份認購權計劃(「計劃」)。根據計劃，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。

自計劃獲採納起至二〇二六年六月三十日止期間，並無認股權根據計劃被授出。因此，截至二〇二六年六月三十日，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。

截至二〇二六年一月一日及二〇二六年六月三十日，根據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	6,074 (二〇二五年：5,927)	6,000 (二〇二五年：6,900)
徐耀祥	2,650 (二〇二五年：2,585)	2,340 (二〇二五年：3,840)
凌緣庭	3,652 (二〇二五年：3,544)	2,500 (二〇二五年：2,500)
陳國邦	4,574 (二〇二五年：4,442)	4,200 (二〇二五年：4,200)
許仲瑛	2,877 (二〇二五年：2,805)	1,425 (二〇二五年：1,425)

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

陳國邦

- 綠城中國控股有限公司
— 獲委任為非執行董事 二〇二六年三月三十日

羅君美

- 麗年國際控股有限公司
— 退任獨立非執行董事 二〇二六年六月一日

謝秀玲

- HSBC Provident Fund Trustee (Hong Kong) Limited
— 不再擔任獨立非執行董事及主席 二〇二六年六月三十日

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)。截至二〇二六年六月三十日止及直至本報告日期為止，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)均無權獲得二〇二六年第一次中期股息或特別中期股息。

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，二〇二六年八月十一日

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。

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