

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

### 截至二〇二六年六月三十日止半年度 中期業績公告

### 派息比率調整後股息增加 42%

#### 摘要

- 受惠利息開支減少，集團基礎淨盈利增加 6%
- 融資前淨現金流入增加 41%或港幣十四億元
- 派息比率由經常性核心基礎淨盈利的 65%調整為 90%
- 政策調整意味基礎股息增加 38%
- 第一次中期股息增加 42%至每股 94 港仙
- 新加坡會德豐廣場協定以賬面值溢價 12%出售
- 待完成新加坡出售事項後，負債率將由現時 16%降至約 11%

#### 集團業績

未經審核基礎淨盈利增加 6%至港幣三十三億一千一百萬元（二〇二五年：港幣三十一億一千九百萬元），相當於每股港幣 1.09 元（二〇二五年：港幣 1.03 元）。

若計入投資物業重估減值淨額港幣三十五億四千七百萬元（二〇二五年：港幣五十一億一千八百萬元），股東應佔集團虧損為港幣一億七千六百萬元（二〇二五年：港幣二十四億零六百萬元）。每股基本虧損為港幣 0.06 元（二〇二五年：港幣 0.79 元）。

#### 中期股息

第一次中期股息每股港幣 0.94 元（二〇二五年：港幣 0.66 元）將於二〇二六年九月十日派付予在二〇二六年八月二十六日下午六時正名列股東登記冊內的股東。派息總額為港幣二十八億五千四百萬元（二〇二五年：港幣二十億零四百萬元），佔香港投資物業及酒店基礎淨盈利的 90%。

## 股息政策

本公司於二〇一七年年底上市時有超過港幣四百二十億元的綜合負債淨額。當時採納將經常性核心盈利的 65%作股息派發的政策，以確保保留盈利能用作減債。二〇一八年每股合共派息 210 港仙。

當二〇一八年後的動盪與加息潮接踵而至、徹底顛覆整個貿易環境時，該政策影響顯著。經常性核心盈利自二〇一八年以來已大幅下滑 37%，二〇二五年每股派息總額降至 132 港仙。

本公司上市後一直積極進行資本管理，到今年年底綜合負債淨額將減少至約港幣二百億元。預計負債率將降至約 11%。

考慮到目前的盈利基礎及債務狀況，董事會決定自二〇二六年起將派息比率提高 25 個百分點，由 65% 調升至 90%，並會持續檢討這項新政策。

## 業務評議

本港經濟在二〇二六年上半年面臨各種外部壓力。地緣政治局勢緊張、中東衝突持續、能源價格波動，以及中國修訂對外直接投資法規，均對資本流動和股票市場帶來衝擊。然而，在本地住宅物業市場回暖及消費者信心普遍提升的帶動下，本地需求已見起色，惟復甦步伐不一。

香港積極打造為亞洲盛事之都吸引旅客，人民幣升值更利好中國內地旅客來港旅遊，在訪港內地旅客上升 16%的帶動下，總入境旅客人次增長 13%。加上本地消費意欲回升，以非必要消費為主導的零售銷售擴張 10%，連續十四個月錄得升幅。然而各行業的表現各異，且來自周邊城市的競爭激烈，使零售商對大手承租仍持審慎態度。作為必到購物地標的海港城客流依然強勁，零售銷售增長優於大市。酒店業務亦受惠於旅遊業市道回升，惟接近期末時增長開始放緩。

寫字樓需求有所改善。得益於新股上市（IPO）活動踴躍以及財富管理業務強韌，金融業的需求尤為顯著。其它金融中心持續面對地緣政治不確定性，令香港作為避風港的吸引力進一步提升，並為租賃市場增添動能。市場的復甦步伐仍未一致，黃金地段的吸納情況較為理想，而非核心區則空置率仍然高企。集團旗下寫字樓組合坐擁地段優勢，結合高效管理，期杪的出租率上升至 93%，其中中環和尖沙咀的寫字樓錄得理想升幅。

面對息口波動與外部環境挑戰，集團在債務管理方面保持審慎態度。負債淨額降至港幣二百九十二億元，負債率降至 15.9%，兩者皆創歷史新低，借貸開支亦節省 26%。得益於此，集團期內基礎淨盈利增長 6%。

## 海港城

整體收入（包括酒店）上升 1%，營業盈利維持不變。

### 商場

海港城無與倫比的群聚效應和強勁的銷售效益持續鞏固其作為全球品牌落戶首選的地位。*FOPE* 首間香港門店和 *ZEGNA* 門店進駐，加上 *Balenciaga* 和 *Acne Studios* 的概念店進行擴充，奢侈品牌陣容更趨鼎盛。*Kenzo Kids*、*Steve Madden* 和 *IRO* 亦選擇了海港城作為重返香港市場的據點。新登場店舖包括首度進軍香港的 *Biologique Recherche* 和 *Dolce Vita*，以及 *Peserico*、*JOCQUELINE* 和 *Osprey* 的快閃店，進一步豐富本已包羅萬有的商戶組合。*Jellycat Yacht Club* 香港首店登陸連卡佛，並優先發售獨家系列。此外還有多間新加盟的特色人氣餐飲，包括 *日日鐵板燒*、*Dimbar*、*牛氣*、*悅見*、*0566 咖啡制作所* 及 *Truffle Donut*，以及高級美食廣場 *Food Atlas*。期杪的出租率為 92%。

### 寫字樓

得益於毗鄰高鐵站的便捷和混合用途建築群的吸引力，寫字樓在期杪的出租率升至 93%。因應周邊新供應帶來的激烈競爭，以及企業遷往優質物業的趨勢，集團持續對寫字樓物業進行優化工程，並維持優質管理標準，以保留及吸引租戶。然而，租戶對成本控制保持審慎，租金仍然受壓。

## 時代廣場

整體收入及營業盈利分別下跌 12% 及 13%。

### 商場

雲集首度進駐亞太區的人氣焦點及旗艦概念店的獨特優勢令時代廣場領先銅鑼灣零售市場。期內有 *FIFA Museum* 的亞洲首店落戶，風靡全球的塑身衣及家居服品牌 *SKIMS* 亦已落實開設其亞洲首設的旗艦店之一。加上 *Bonaventura* 香港首店及毛戈平 港島首店進駐，並引入 *OWNDAYS*、*HECHTER PARIS* 和 *Shout Art Hub & Gallery*，客源料將擴大。

商場舉辦一系列體驗活動並加強與商戶合作，進一步凝聚社區。其中包括首度聯乘 *YouTube Music* 呈獻十一場晚間現場音樂演出，以及與 *lululemon* 合辦首個社區跑步活動。餐飲方面，人氣韓國品牌 *Pizza Maru* 及 *青年大邦* 的加盟令選擇更加豐富，未來亦將有更多全新餐飲概念陸續登場。期杪的出租率維持於 95%。

### 寫字樓

隨着新供應落成，加上非核心地區充斥大量租金相宜的替代選擇，銅鑼灣寫字樓租賃市場的競爭依然非常激烈。需求仍以較小型單位為主，租金持續受壓。時代廣場在商務條款及條件上保持靈活，特別因應大手承租而彈性調整。期杪的出租率為 89%。

## 新加坡資產

會德豐廣場和 Scotts Square 的營運表現維持穩健。期杪的商場出租率分別達 99%及 97%，寫字樓出租率穩企於 100%。

二〇二六年七月，集團訂立協議以十一億一千一百萬新加坡元（折合約港幣六十七億三千三百萬元）出售會德豐廣場，獲得可觀的資本收益並減少集團負債。該出售事項預期將於二〇二六年八月下旬完成。

## 展望

入境旅遊業保持平穩，住宅物業市場逐步回暖並產生正面財富效應，均可望提振消費者信心及刺激本地消費。然而息口走勢不明朗及中國更新對外直接投資法規均限制跨境資本流動，或仍對租戶的承租部署帶來重重陰霾。此外，主要經濟體之間的地緣政治緊張局勢進一步升溫亦可能加劇市場波動並拖累氣氛。

整體增長將維持緩慢且不一致的步伐。集團會繼續採取積極的管理策略，保持審慎、低槓桿的財務狀況，以應對當前宏觀經濟環境的種種挑戰。

## 財務評議

### (I) 二〇二六年中期業績評議

基礎淨盈利增加 6%至港幣三十三億一千一百萬元（二〇二五年：港幣三十一億一千九百萬元），原因是財務支出減少。經常性核心盈利（來自香港的投資物業及酒店）增加 3%至港幣三十一億七千八百萬元。若計入投資物業重估減值淨額，則股東應佔虧損為港幣一億七千六百萬元（二〇二五年：港幣二十四億零六百萬元）。

#### 收入及營業盈利

集團收入減少 1%至港幣六十三億四千萬元（二〇二五年：港幣六十四億零七百萬元），營業盈利減少 2%至港幣四十六億零四百萬元（二〇二五年：港幣四十六億八千四百萬元）。

投資物業收入減少 2%至港幣五十二億六千五百萬元（二〇二五年：港幣五十三億七千一百萬元），營業盈利減少 3%至港幣四十四億一千三百萬元（二〇二五年：港幣四十五億二千八百萬元）。

酒店收入增加 10%至港幣八億四千二百萬元（二〇二五年：港幣七億六千六百萬），營業盈利增加 94%至港幣九千一百萬元（二〇二五年：港幣四千七百萬元）。

投資的營業盈利（以股息收入為主）下跌 20%至港幣一億一千四百萬元（二〇二五年：港幣一億四千三百萬元）。

發展物業收入下跌 12%至港幣五千一百萬元（二〇二五年：港幣五千八百萬元），並錄得營業盈利港幣一千三百萬元（二〇二五年：虧損港幣一百萬元）。

#### 投資物業之公允價值變動

投資物業依據獨立估值以港幣二千零八十二億元列報，產生 2%的重估減值港幣三十五億九千八百萬元。股東應佔未變現估值虧損為港幣三十五億四千七百萬元（二〇二五年：港幣五十一億一千八百萬元）。

#### 其它虧損淨額

其它虧損淨額為港幣七千三百萬元（二〇二五年：港幣三億七千三百萬元），主要由中國內地發展物業項目減值港幣九千八百萬元（二〇二五年：港幣四千一百萬元）及匯兌收益或虧損淨額組成，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

財務支出減少 37%至港幣五億三千五百萬元（二〇二五年：港幣八億五千三百萬元），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收益港幣四千萬元（二〇二五年：虧損港幣七千四百萬元）。

實際借貸年利率下降至 3.5%（二〇二五年：4.4%），主要因為香港銀行同業拆息下降。

## 所得稅

稅項支出增加 2%至港幣六億四千一百萬元（二〇二五年：港幣六億二千八百萬元）。

## 股東應佔虧損

股東應佔集團虧損為港幣一億七千六百萬元（二〇二五年：港幣二十四億零六百萬）。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 0.06 元（二〇二五年：港幣 0.79 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）增加 6%至港幣三十三億一千一百萬元（二〇二五年：港幣三十一億一千九百萬元）。每股基礎盈利為港幣 1.09 元（二〇二五年：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

於二〇二六年六月三十日，股東權益減少港幣十八億元至港幣一千七百九十九億元（二〇二五年十二月三十一日：港幣一千八百一十七億元），相當於每股港幣 59.24 元（二〇二五年十二月三十一日：每股港幣 59.85 元）。若計入非控股股東權益，總權益則減少港幣十九億元至港幣一千八百四十二億元（二〇二五年十二月三十一日：港幣一千八百六十一億元）。

### 資產

總資產達港幣二千二百五十三億元（二〇二五年十二月三十一日：港幣二千二百九十七億元），當中 95%（二〇二五年十二月三十一日：94%）位於香港。總營業資產（不包括銀行存款及現金和衍生金融工具資產）為港幣二千二百三十億元（二〇二五年十二月三十一日：港幣二千二百七十四億元）。

### 投資物業

投資物業總額為港幣二千零八十二億元（二〇二五年十二月三十一日：港幣二千一百一十七億元），佔營業資產 93%（二〇二五年十二月三十一日：93%）。海港城（不包括三間酒店）的估值為港幣一千四百五十三億元，時代廣場的估值為港幣三百八十五億元。

### 酒店

酒店物業以成本減累計折舊及減值撥備（如有）列報為港幣六十七億元（二〇二五年十二月三十一日：港幣六十七億元）。

### 發展物業

發展物業資產（包括聯營公司及合營公司權益）以成本減累計減值撥備（如有）列報為港幣九億元（二〇二五年十二月三十一日：港幣十億元）。

## 其它長期投資

其它長期投資以市值港幣六十四億元（二〇二五年十二月三十一日：港幣七十一億元）列報。應佔按市價計值盈餘港幣二億九千四百萬元（二〇二五年：港幣十億五千五百萬元）已計入其它全面收益內，而出售所得收益港幣九千萬元（二〇二五年：港幣三百萬元）在權益變動表中記錄為轉撥至盈餘儲備。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：

|          | 二〇二六年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 二〇二五年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 |
|----------|-------------------------|---------------------------|
| 按行業分析：   |                         |                           |
| - 地產     | 5,964                   | 6,580                     |
| - 其它     | 424                     | 475                       |
| 總額       | <u>6,388</u>            | <u>7,055</u>              |
| 按地域分析：   |                         |                           |
| - 香港     | 3,988                   | 3,723                     |
| - 香港以外地區 | 2,400                   | 3,332                     |
| 總額       | <u>6,388</u>            | <u>7,055</u>              |

## 負債及負債比率

截至二〇二六年六月三十日，負債淨額減少港幣二十八億元至港幣二百九十二億元（二〇二五年十二月三十一日：港幣三百二十億元）。負債淨額包括港幣三百一十二億元債務和港幣二十億元銀行存款及現金。

茲將負債淨額細列如下：

|                  | 二〇二六年<br>六月三十日<br>港幣十億元 | 二〇二五年<br>十二月三十一日<br>港幣十億元 |
|------------------|-------------------------|---------------------------|
| <u>負債／（現金）淨額</u> |                         |                           |
| 集團（不包括海港企業）      | 29.7                    | 32.4                      |
| 海港企業             | (0.5)                   | (0.4)                     |
| 總額               | <u>29.2</u>             | <u>32.0</u>               |

負債淨額與總權益比率下降至 15.9%（二〇二五年十二月三十一日：17.2%）。

海港企業有限公司（「海港企業」）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。海港企業於二〇二六年六月三十日錄得現金淨額。

## 財務及備用信貸額

於二〇二六年六月三十日的備用信貸及已發行債務證券總額達港幣四百一十四億元，當中港幣三百一十二億元已被動用，細列如下：

|             | 二〇二六年六月三十日    |              |                |
|-------------|---------------|--------------|----------------|
|             | 可用信貸<br>港幣十億元 | 總負債<br>港幣十億元 | 未提取信貸<br>港幣十億元 |
| 承諾及非承諾      |               |              |                |
| 集團（不包括海港企業） | 40.1          | 30.7         | 9.4            |
| 海港企業        | 1.3           | 0.5          | 0.8            |
| 總額          | 41.4          | 31.2         | 10.2           |

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）（二〇二五年十二月三十一日：人民幣十二億元（折合為港幣十三億元））的中國內地酒店及發展物業作抵押。

債務組合主要以港元、美元、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六十四億元（二〇二五年十二月三十一日：港幣七十一億元）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，集團錄得港幣四十六億元（二〇二五年：港幣四十六億元）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七億元（二〇二五年：港幣十三億元），營業業務帶來的淨現金流入為港幣三十九億元（二〇二五年：港幣三十四億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣九億元（二〇二五年：流出港幣一百萬元）。

### 資本承擔

截至二〇二六年六月三十日，今後數年的主要計劃開支估計為港幣十三億元，當中港幣二億元已承擔。茲按分部細列如下：

|            | 於二〇二六年六月三十日  |               |             |
|------------|--------------|---------------|-------------|
|            | 已承擔<br>港幣百萬元 | 尚未承擔<br>港幣百萬元 | 總額<br>港幣百萬元 |
| 投資物業       |              |               |             |
| 香港         | 40           | 915           | 955         |
| 發展物業（海港企業） |              |               |             |
| 中國內地       | 134          | 152           | 286         |
|            | 174          | 1,067         | 1,241       |
| 酒店         |              |               |             |
| 香港         | 29           | 4             | 33          |
| 總額         | 203          | 1,071         | 1,274       |

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

於二〇二六年六月三十日，集團旗下僱員約有二千八百人。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並每年酌情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。

# 綜合損益表

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<br>港幣百萬元 | 二〇二五年<br>港幣百萬元 |
| 收入                 | 2     | 6,340          | 6,407          |
| 直接成本及營業費用          |       | (1,367)        | (1,352)        |
| 銷售及推銷費用            |       | (124)          | (119)          |
| 行政及公司費用            |       | (126)          | (135)          |
| 扣除折舊、攤銷、利息及稅項前營業盈利 |       | 4,723          | 4,801          |
| 折舊及攤銷              |       | (119)          | (117)          |
| 營業盈利               | 2 及 3 | 4,604          | 4,684          |
| 投資物業之公允價值減少        |       | (3,598)        | (5,150)        |
| 其它虧損淨額             | 4     | (73)           | (373)          |
|                    |       | 933            | (839)          |
| 財務支出               | 5     | (535)          | (853)          |
| 聯營公司除稅後所佔業績        |       | 22             | (155)          |
| 除稅前盈利/(虧損)         |       | 420            | (1,847)        |
| 所得稅                | 6     | (641)          | (628)          |
| 是期虧損               |       | (221)          | (2,475)        |
| 應佔虧損:              |       |                |                |
| 公司股東               |       | (176)          | (2,406)        |
| 非控股股東權益            |       | (45)           | (69)           |
|                    |       | (221)          | (2,475)        |
| 每股虧損               | 7     |                |                |
| 基本                 |       | (港幣 0.06 元)    | (港幣 0.79 元)    |
| 攤薄後                |       | (港幣 0.06 元)    | (港幣 0.79 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   |
| 是期虧損              | (221)       | (2,475) |
| 其它全面收益(無稅務影響)     |             |         |
| 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       | 330         | 1,225   |
| 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   | 26          | 575     |
| 所佔聯營公司及合營公司其它全面收益 | 8           | 3       |
| 其它                | 8           | 3       |
| 是期其它全面收益          | 372         | 1,806   |
| 是期全面收益總額          | 151         | (669)   |
| 應佔全面收益總額:         |             |         |
| 公司股東              | 144         | (777)   |
| 非控股股東權益           | 7           | 108     |
|                   | 151         | (669)   |

# 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<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 二〇二五年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 |
|----------------|----|-------------------------|---------------------------|
| <b>非流動資產</b>   |    |                         |                           |
| 投資物業           |    | 208,164                 | 211,697                   |
| 酒店及會所物業、廠房及設備  |    | 6,880                   | 6,939                     |
| 聯營公司權益         |    | 218                     | 189                       |
| 合營公司權益         |    | 9                       | 9                         |
| 其它長期投資         |    | 6,388                   | 7,055                     |
| 衍生金融工具資產       |    | 103                     | 74                        |
| 其它非流動資產        |    | 77                      | 67                        |
|                |    | <b>221,839</b>          | <b>226,030</b>            |
| <b>流動資產</b>    |    |                         |                           |
| 待沽物業           |    | 697                     | 771                       |
| 存貨             |    | 16                      | 16                        |
| 應收貿易及其它賬項      | 9  | 696                     | 845                       |
| 衍生金融工具資產       |    | 4                       | -                         |
| 銀行存款及現金        |    | 2,002                   | 2,031                     |
|                |    | <b>3,415</b>            | <b>3,663</b>              |
| <b>總資產</b>     |    | <b>225,254</b>          | <b>229,693</b>            |
| <b>非流動負債</b>   |    |                         |                           |
| 衍生金融工具負債       |    | (849)                   | (1,135)                   |
| 遞延稅項負債         |    | (2,596)                 | (2,582)                   |
| 其它遞延負債         |    | (363)                   | (363)                     |
| 銀行借款及其它借款      |    | (23,214)                | (23,433)                  |
|                |    | <b>(27,022)</b>         | <b>(27,513)</b>           |
| <b>流動負債</b>    |    |                         |                           |
| 應付貿易及其它賬項      | 10 | (4,910)                 | (5,032)                   |
| 預售訂金及所得款       |    | (1)                     | (1)                       |
| 衍生金融工具負債       |    | (327)                   | (57)                      |
| 應付稅項           |    | (785)                   | (450)                     |
| 銀行借款及其它借款      |    | (7,993)                 | (10,578)                  |
|                |    | <b>(14,016)</b>         | <b>(16,118)</b>           |
| <b>總負債</b>     |    | <b>(41,038)</b>         | <b>(43,631)</b>           |
| <b>淨資產</b>     |    | <b>184,216</b>          | <b>186,062</b>            |
| <b>資本及儲備</b>   |    |                         |                           |
| 股本             |    | 304                     | 304                       |
| 儲備             |    | 179,548                 | 181,401                   |
| <b>股東權益</b>    |    | <b>179,852</b>          | <b>181,705</b>            |
| <b>非控股股東權益</b> |    | <b>4,364</b>            | <b>4,357</b>              |
| <b>總權益</b>     |    | <b>184,216</b>          | <b>186,062</b>            |

## 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二〇二五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》，並於二〇二六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：

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| 《財報準則》第九號《金融工具》及        | — 涉及自然依賴電力的合約   |
| 《財報準則》第七號《金融工具：揭露》(經修訂) | — 金融工具的分類和計量的修訂 |

|                     |        |
|---------------------|--------|
| 《香港財務報告準則會計準則》的年度改進 | — 第十一卷 |
|---------------------|--------|

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、酒店、投資及發展物業。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。

酒店分部包括香港及中國內地的酒店業務。

投資分部主要指於全球資本市場的股本投資。

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。

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按獨立交易準則釐定。

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<br>港幣<br>百萬元 | 營業<br>盈利/<br>(虧損)<br>港幣<br>百萬元 | 投資物業<br>之公允<br>價值減少<br>港幣<br>百萬元 | 其它<br>(虧損)/<br>收入<br>淨額<br>港幣<br>百萬元 | 財務<br>支出<br>港幣<br>百萬元 | 聯營公司<br>除稅後<br>所佔業績<br>港幣<br>百萬元 | 除稅前<br>盈利/<br>(虧損)<br>港幣<br>百萬元 |
|----------------|-----------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 二〇二六年<br>六月三十日 |                 |                                |                                  |                                      |                       |                                  |                                 |
| 投資物業           | 5,265           | 4,413                          | (3,598)                          | -                                    | (544)                 | -                                | 271                             |
| 酒店             | 842             | 91                             | -                                | -                                    | -                     | -                                | 91                              |
| 投資             | 114             | 114                            | -                                | -                                    | (23)                  | -                                | 91                              |
| 發展物業           | 51              | 13                             | -                                | (93)                                 | (6)                   | 22                               | (64)                            |
| 內部分部收入         | (21)            | -                              | -                                | -                                    | -                     | -                                | -                               |
| 分部總額           | 6,251           | 4,631                          | (3,598)                          | (93)                                 | (573)                 | 22                               | 389                             |
| 其它             | 89              | 12                             | -                                | 20                                   | 38                    | -                                | 70                              |
| 企業支出           | -               | (39)                           | -                                | -                                    | -                     | -                                | (39)                            |
| 集團總額           | 6,340           | 4,604                          | (3,598)                          | (73)                                 | (535)                 | 22                               | 420                             |
| 二〇二五年<br>六月三十日 |                 |                                |                                  |                                      |                       |                                  |                                 |
| 投資物業           | 5,371           | 4,528                          | (5,150)                          | -                                    | (737)                 | -                                | (1,359)                         |
| 酒店             | 766             | 47                             | -                                | -                                    | -                     | -                                | 47                              |
| 投資             | 143             | 143                            | -                                | -                                    | (34)                  | -                                | 109                             |
| 發展物業           | 58              | (1)                            | -                                | (39)                                 | (7)                   | (155)                            | (202)                           |
| 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)                         |

**b. 收入分項**

|                  | 截至六月三十日止六個月    |                |
|------------------|----------------|----------------|
|                  | 二〇二六年<br>港幣百萬元 | 二〇二五年<br>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          | 625            | 621            |
| 其它租金相關收入         | 114            | 102            |
| 酒店及會所營運          | 842            | 766            |
| 銷售發展物業           | 51             | 58             |
|                  | <u>1,632</u>   | <u>1,547</u>   |
| 於其它會計準則確認之收入     |                |                |
| 租金收入             |                |                |
| - 固定             | 4,115          | 4,248          |
| - 可變             | 390            | 379            |
|                  | <u>4,505</u>   | <u>4,627</u>   |
| 投資收入             | 114            | 143            |
| 其它               | 89             | 90             |
|                  | <u>4,708</u>   | <u>4,860</u>   |
| 收入總額             | <u>6,340</u>   | <u>6,407</u>   |

**c. 內部分部收入之分析**

|      | 截至六月三十日止六個月  |             |              |              |             |              |
|------|--------------|-------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
|      | 二〇二六年        |             |              | 二〇二五年        |             |              |
|      | 收入總額         | 內部<br>分部收入  | 集團收入         | 收入總額         | 內部<br>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 | 5,265        | (21)        | 5,244        | 5,371        | (21)        | 5,350        |
| 酒店   | 842          | -           | 842          | 766          | -           | 766          |
| 投資   | 114          | -           | 114          | 143          | -           | 143          |
| 發展物業 | 51           | -           | 51           | 58           | -           | 58           |
| 其它   | 95           | (6)         | 89           | 97           | (7)         | 90           |
| 集團總額 | <u>6,367</u> | <u>(27)</u> | <u>6,340</u> | <u>6,435</u> | <u>(28)</u> | <u>6,407</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           |                |
|        | 二〇二六年<br>港幣百萬元 | 二〇二五年<br>港幣百萬元 | 二〇二六年<br>港幣百萬元 | 二〇二五年<br>港幣百萬元 |
| 香港     | 6,003          | 6,043          | 4,428          | 4,504          |
| 香港以外地區 | 337            | 364            | 176            | 180            |
| 集團總額   | <u>6,340</u>   | <u>6,407</u>   | <u>4,604</u>   | <u>4,684</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<br>港幣百萬元 | 二〇二五年<br>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 | 112            | 109            |
| – 租賃土地          | 7              | 8              |
| 折舊及攤銷總額         | <u>119</u>     | <u>117</u>     |
| 員工成本（附註）        | 588            | 583            |
| 確認買賣物業的成本       | 31             | 47             |
| 投資物業直接營運支出      | <u>827</u>     | <u>817</u>     |
| 已計入：            |                |                |
| 投資物業收入總額        | 5,244          | 5,350          |
| 利息收入            | 19             | 16             |
| 其它長期投資股息收入      | <u>114</u>     | <u>143</u>     |

#### 附註：

員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣三千二百萬元（二〇二五年：港幣三千一百萬元）及以股份為基礎作支付之費用港幣三百萬元（二〇二五年：港幣四百萬元）。

#### 4. 其它虧損淨額

是期其它虧損淨額為港幣七千三百萬元（二〇二五年：港幣三億七千三百萬元），包括：

- (a) 為位於中國內地發展物業項目減值港幣九千八百萬元（二〇二五年：港幣四千一百萬元）。
- (b) 匯兌收益淨額港幣六百萬元（二〇二五年：虧損港幣三億三千二百萬元），其中包括衍生金融工具產生的影響。

#### 5. 財務支出

|              | 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 |
| 利息支出：        |             |       |
| – 銀行借款       | 272         | 265   |
| – 其它借款       | 280         | 484   |
| 總利息支出        | 552         | 749   |
| 其它財務支出       | 23          | 30    |
|              | 575         | 779   |
| 公允價值(收益)/虧損： |             |       |
| – 跨貨幣利率掉期合約  | (30)        | 43    |
| – 利率掉期合約     | (10)        | 31    |
|              | (40)        | 74    |
| 總額           | 535         | 853   |

## 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 |            |
|---------------------|-------------|------------|
|                     | 二〇二六年       | 二〇二五年      |
|                     | 港幣百萬元       | 港幣百萬元      |
| <b>是期稅項</b>         |             |            |
| 香港                  |             |            |
| – 本期稅項準備            | 610         | 595        |
| 香港以外地區              |             |            |
| – 本期稅項準備            | 21          | 19         |
|                     | <u>631</u>  | <u>614</u> |
| <b>土地增值稅（附註(c)）</b> | <u>1</u>    | <u>1</u>   |
| <b>遞延稅項</b>         |             |            |
| 源自及撥回暫時差異           | 9           | 13         |
| <b>總額</b>           | <u>641</u>  | <u>628</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%（二〇二五年：16.5%）稅率計算。

(b) 香港以外地區所得稅主要為以 25%（二〇二五年：25%）稅率計算的中國內地企業所得稅、以最高 10%（二〇二五年：10%）稅率計算的中國內地股息預扣所得稅及以 17%（二〇二五年：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) 截至二〇二六年六月三十日止六個月所佔聯營公司之稅項抵免為港幣二百萬元（二〇二五年：開支港幣五百萬元）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一億七千六百萬元（二〇二五年：港幣二十四億零六百萬元）及期內按三十億三千六百萬股已發行普通股（二〇二五年：三十億三千六百萬股已發行普通股）而計算。

截至二〇二六年及二〇二五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    |                |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                       | 二〇二六年<br>每股港幣元 | 二〇二六年<br>港幣百萬元 | 二〇二五年<br>每股港幣元 | 二〇二五年<br>港幣百萬元 |
| 於結算日後宣布派付之<br>第一次中期股息 | <b>0.94</b>    | <b>2,854</b>   | <b>0.66</b>    | <b>2,004</b>   |

(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（二〇二五年：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) 二〇二五年第二次中期股息港幣二十億零四百萬元已於二〇二六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：

|             | 二〇二六年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 二〇二五年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 |
|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 應收貿易賬項      |                         |                           |
| 零至三十日       | <b>129</b>              | 152                       |
| 三十一日至六十日    | <b>9</b>                | 16                        |
| 六十一日至九十日    | <b>3</b>                | 5                         |
| 九十日以上       | <b>16</b>               | 23                        |
|             | <b>157</b>              | 196                       |
| 其它應收賬項及預付款項 | <b>539</b>              | 649                       |
|             | <b>696</b>              | 845                       |

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一億二千五百萬元（二〇二五年十二月三十一日：港幣一億四千二百萬元）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：

|          | 二〇二六年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 二〇二五年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 |
|----------|-------------------------|---------------------------|
| 應付貿易賬項   |                         |                           |
| 零至三十日    | 59                      | 91                        |
| 三十一日至六十日 | 16                      | 14                        |
| 六十一日至九十日 | 5                       | 4                         |
| 九十日以上    | 5                       | 12                        |
|          | <b>85</b>               | <b>121</b>                |
| 租金及客戶按金  | 2,850                   | 2,863                     |
| 建築成本應付賬項 | 525                     | 553                       |
| 應付聯營公司款項 | 15                      | 14                        |
| 其它應付賬項   | 1,435                   | 1,481                     |
|          | <b>4,910</b>            | <b>5,032</b>              |

## 11. 結算日後發生的未調整事項

於二〇二六年六月三十日後，本集團簽訂了一項協議，以價款十一億一千一百萬新加坡元（折合約港幣六十七億三千三百萬元）出售其在 Everbilt Developers Pte Ltd 的全部股權，該公司主要持有一項於新加坡的投資物業。最終成交價會根據與買方在協議中約定的機制進行調整。

更多詳情請參閱本公司於二〇二六年七月三十日發布的公告。

## 12. 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）均無權獲得中期股息。

## 中期股息相關日期

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| 除權基準日        | 二〇二六年八月二十五日（星期二）        |
| 遞交股份過戶文件最後期限 | 二〇二六年八月二十六日（星期三）下午四時三十分 |
| 記錄日期及時間      | 二〇二六年八月二十六日（星期三）下午六時正   |
| 派付日期         | 二〇二六年九月十日（星期四）          |

凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二六年八月二十六日（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，二〇二六年八月六日

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、蔣麗苑女士、梁君彥先生、廖淶波先生、鄧日燊先生、韋理信先生、余灼強博士和楊永強教授。