



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

二〇二六年中期報告書



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%
- 政策調整反映基礎股息增加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
- 待完成新加坡項目出售后，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，以及中國對外投資法規，均對資本流動和股票市場帶來不穩定因素。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，整體需求已見起色，惟復甦步伐不一。

香港積極發展成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，總入境旅客人次增加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，惟接近期末時增長有所放緩。

寫字樓需求有所改善。受惠於新股上市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，而非核心區的空置率則仍然高企。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，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咖啡製作所及Truffle Donut，以及高級美食廣場Food Atlas。期杪的出租率為92%。

寫字樓

受惠於毗鄰高鐵站之便捷位置和混合用途建築群之吸引力，寫字樓在期杪的出租率升至93%。因應周邊新供應加劇市場競爭，集團持續對寫字樓物業進行改善工程，並維持優質管理標準，以挽留及吸引租戶。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

時代廣場雲集首度進駐亞太區的人氣焦點及旗艦概念店，傲視同儕。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亦已落實開設旗艦店，為品牌最早進駐亞洲的旗艦店之一。加上Bonaventura香港首店及美妝品牌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及韓國人氣年糕鍋專門店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

隨著新供應落成，加上非核心地區充斥大量租金相宜的選擇，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)出售其於會德豐廣場的100%權益，獲得可觀的資本收益，集團負債下降。該出售事項預期將於二〇二六年八月底完成。

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。然而息口走勢及其它不明朗因素，或仍對租戶的承租部署帶來重重陰霾。此外，主要大國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元)，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0.06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)。

長期投資

長期投資按市價計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)，主要包括在香港和新加坡的交易所上市交易且具高流通性的藍籌權益股份，持作長線增長及股息收益。整個組合的價值佔集團總資產2.8%(二〇二五年十二月三十一日：3.1%)，組合內每項投資個別而言佔比不屬重大。

集團的上市權益投資組合主要涉及地產板塊，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。投資組合按行業及地域分析如下：

	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
按行業分析：		
– 地產	5,964	6,580
– 其它	424	475
總額	6,388	7,055
按地域分析：		
– 香港	3,988	3,723
– 香港以外地區	2,400	3,332
總額	6,388	7,055

期內上市投資的公允價值變動產生應佔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)，已計入綜合全面收益表內。而出售所得收益港幣九千萬元(二〇二五年：港幣三百萬元)已在綜合權益變動表記錄為轉撥至盈餘儲備。

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。

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：

負債／(現金)淨額	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
集團(不包括海港企業)	29.7	32.4
海港企業	(0.5)	(0.4)
總額	29.2	32.0

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 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)	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 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	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

	附註	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
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)
未扣除折舊、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)
財務支出	5	933	(839)
聯營公司除稅後所佔業績		(535)	(853)
		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 港幣百萬元	二〇二五年 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 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		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
		221,839	226,030
流動資產			
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
		3,415	3,663
總資產		225,254	229,693
非流動負債			
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	11	(23,214)	(23,433)
		(27,022)	(27,513)
流動負債			
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	11	(7,993)	(10,578)
		(14,016)	(16,118)
總負債		(41,038)	(43,631)
淨資產		184,216	186,062
資本及儲備			
股本	12	304	304
儲備		179,548	181,401
股東權益		179,852	181,705
非控股股東權益		4,364	4,357
總權益		184,216	186,062

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								
	股本	股本溢價	投資重估儲備	認股權儲備	匯兌儲備	盈餘儲備	總額	非控股股東權益	總權益
	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	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二〇二六年一月一日	304	696	2	23	523	180,157	181,705	4,357	186,062
是期之權益變動：									
是期虧損	-	-	-	-	-	(176)	(176)	(45)	(221)
其它全面收益	-	-	294	-	20	6	320	52	372
全面收益總額	-	-	294	-	20	(170)	144	7	151
已付二〇二五年第二次中期股息(附註8(b))	-	-	-	-	-	(2,004)	(2,004)	-	(2,004)
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	3	-	-	3	-	3
終止確認股本投資而轉入盈餘儲備	-	-	(90)	-	-	90	-	-	-
沒收未領取之股息	-	-	-	-	-	4	4	-	4
二〇二六年六月三十日	304	696	206	26	543	178,077	179,852	4,364	184,216
二〇二五年一月一日	304	696	(1,477)	16	55	188,226	187,820	4,164	191,984
是期之權益變動：									
是期虧損	-	-	-	-	-	(2,406)	(2,406)	(69)	(2,475)
其它全面收益	-	-	1,055	-	572	2	1,629	177	1,806
全面收益總額	-	-	1,055	-	572	(2,404)	(777)	108	(669)
已付二〇二四年第二次中期股息	-	-	-	-	-	(1,822)	(1,822)	-	(1,822)
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	4	-	-	4	-	4
終止確認股本投資而轉入盈餘儲備	-	-	(3)	-	-	3	-	-	-
沒收未領取之股息	-	-	-	-	-	4	4	-	4
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(10)	(10)
二〇二五年六月三十日	304	696	(425)	20	627	184,007	185,229	4,262	189,491

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	4,593	4,646
營運資本變動及其它	(445)	(962)
已付稅項	(298)	(300)
營業業務所得的現金淨額	3,850	3,384
投資活動		
支付有關投資物業、酒店及會所物業、廠房及設備款項	(84)	(51)
其它投資活動所得的現金淨額	998	50
投資活動所得／(所用)的現金淨額	914	(1)
融資活動		
已付公司股東股息	(2,004)	(1,822)
其它融資活動所用的現金淨額	(2,800)	(1,526)
融資活動所用的現金淨額	(4,804)	(3,348)
現金及現金等價項目(減少)／增加	(40)	35
於一月一日現金及現金等價項目結存	2,031	1,308
匯率轉變的影響	11	29
於六月三十日現金及現金等價項目結存	2,002	1,372
現金及現金等價項目		
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金	2,002	1,372

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布的《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。

香港會計師公會頒布多項經修訂之《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《財報準則》
第七號「金融工具：揭露」(經修訂) | – 涉及自然依賴電力的合約
– 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，但並包括銀存款及現金、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。

a. 分部收入及業績之分析

截至六個月止	營業		投資物業之	其它	財務支出	聯營公司	除稅前
	收入	盈利/(虧損)	公允價值 減少	(虧損)/ 收入淨額		除稅後 所佔業績	
	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	港幣百萬元
二〇二六年六月三十日							
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 港幣百萬元	二〇二五年 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	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
	1,632	1,547
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
	4,505	4,627
投資收入	114	143
其它	89	90
	4,708	4,860
收入總額	6,340	6,407

本集團對以下項目採用《財報準則》第十五號第一百二十一段提供的實務中的簡易處理方法，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的收入：

- 物業管理費和其它租金相關收入，由於本集團按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；及
- 已建成物業之銷售收入，因為該等合約於初始時預計持續期為一年或以下。

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	5,265	(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	6,367	(27)	6,340	6,435	(28)	6,407

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 港幣百萬元	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二六年 港幣百萬元	二〇二五年 港幣百萬元
香港	6,003	6,043	4,428	4,504
香港以外地區	337	364	176	180
集團總額	6,340	6,407	4,604	4,684

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	119	117
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	827	817
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	114	143

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：

- 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)。
- 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 港幣百萬元	二〇二五年 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

(a) 是期本集團平均實質借貸年息率為3.5% (二〇二五年：4.4%)。

(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 港幣百萬元	二〇二五年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
– 本期稅項準備	610	595
香港以外地區		
– 本期稅項準備	21	19
	631	614
土地增值稅(附註(c))	1	1
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	9	13
總額	641	628

- (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 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
於結算日後宣布派付之 第一次中期股息	0.94	2,854	0.66	2,004

- (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 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	129	152
三十一日至六十日	9	16
六十一日至九十日	3	5
九十日以上	16	23
其它應收賬項及預付款項	157 539	196 649
	696	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 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	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
	85	121
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
	4,910	5,032

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
票據(無抵押)	12,697	15,065
銀行借款(有抵押)	472	442
銀行借款(無抵押)	18,038	18,504
銀行借款及其它借款總額	31,207	34,011
以上借貸按剩餘年期分析：		
流動借貸		
攤還年期少於一年	7,993	10,578
非流動借貸		
攤還年期多於一年但少於二年	7,674	3,020
攤還年期多於二年但少於五年	15,436	20,297
攤還年期多於五年	104	116
	23,214	23,433
銀行借款及其它借款總額	31,207	34,011

12. 股本

	二〇二六年 六月三十日 股數 (百萬)	二〇二五年 十二月三十一日 股數 (百萬)	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
法定普通股股本 (每股港幣0.1元)	5,000	5,000	500	500
已發行及繳足 普通股	3,036	3,036	304	304

13. 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》第十三號「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(即未能滿足第一級要求的可觀察輸入元素)以及並非使用重大不可觀察輸入元素所計量的公允價值。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。

以公允價值列報的金融工具

按照《財報準則》第十三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	第二級	總額	第一級	第二級	總額
	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
資產						
其它長期投資：						
-上市證券	6,388	-	6,388	7,055	-	7,055
衍生金融工具：						
-利率掉期合約	-	87	87	-	74	74
-跨貨幣利率掉期合約	-	16	16	-	-	-
-遠期外匯合約	-	4	4	-	-	-
	6,388	107	6,495	7,055	74	7,129
負債						
衍生金融工具：						
-利率掉期合約	-	317	317	-	311	311
-跨貨幣利率掉期合約	-	859	859	-	869	869
-遠期外匯合約	-	-	-	-	12	12
銀行借款及其它借款：						
-票據	-	9,751	9,751	-	12,120	12,120
-銀行借款	-	639	639	-	654	654
	-	11,566	11,566	-	13,966	13,966

截至二〇二六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，或第三級轉入或轉出。

本集團的政策是於結算日確認當期公允價值分級之間發生的轉移。

於第二級公允價值採用的估值模式及輸入元素

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。

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。

b. 非以公允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與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。

14. 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) 由會德豐有限公司(「WAC」)及九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)旗下附屬公司承租所得的租金收入為港幣二千二百萬元(二〇二五年：港幣二千一百萬元)。
- (b) 就本集團的酒店業務的管理、市場推廣、項目管理及技術服務與九龍倉的一間附屬公司訂有協議。截至二〇二六年六月三十日止六個月，該等服務安排應付的費用總額為港幣三千萬元(二〇二五年：港幣二千七百萬元)。
- (c) 就本集團的物業項目所涉及的物業服務與WAC及九龍倉的附屬公司訂有協議。截至二〇二六年六月三十日止六個月，該等服務安排應付的費用總額為港幣二千五百萬元(二〇二五年：無)。

15. 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、信貸及票據作出之保證為最多港幣四百零四億一千三百萬元(二〇二五年十二月三十一日：港幣四百二十八億三千三百萬元)。

於結算日，董事認為本集團及本公司不會因此等擔保而被索償。

16. 承擔

於二〇二六年六月三十日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

計劃開支

	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
投資物業						
香港	40	915	955	81	929	1,010
發展物業						
中國內地	134	152	286	131	149	280
	174	1,067	1,241	212	1,078	1,290
酒店						
香港	29	4	33	28	4	32
總額	203	1,071	1,274	240	1,082	1,322

- (a) 物業承擔主要為未來幾年的建築成本。
- (b) 發展物業的開支承擔包括於中國內地的聯營公司的應佔承擔港幣二億八千六百萬元(二〇二五年十二月三十一日：港幣二億八千萬元)。

17. 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。

18. 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，本公司有應用《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

本公司於二〇一七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（除了於二〇二六年七月二日獲委任為董事的鄧日樂先生外）作出特定查詢，而所有該等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。

董事的股份權益

(A) 股份權益

茲將董事於二〇二六年六月三十日持有本公司的股份實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份佔本公司已發行股份總數的百分比臚列如下：

	普通股數目 (佔已發行股份總數之百分比)	權益性質
吳天海	1,435,445 (0.0473%)	個人權益
徐耀祥	300,000 (0.0099%)	個人權益
梁君彥	6,629 (0.0002%)	家屬權益
楊永強	50,000 (0.0016%)	個人權益

附註：

- (1) 上表所披露的股份權益不包括董事於二〇二六年六月三十日所持有的本公司認股權權益。相關認股權權益詳情另載於下文「(B)本公司認股權權益」分節。
- (2) 上表有關董事根據香港法例第571章《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部被視為擁有權益而分類為「家屬權益」的股權乃有關董事的配偶或任何未滿十八歲子女所持有的權益。

(B) 本公司認股權權益

茲將董事在截至二〇二六年六月三十日止六個月內所持根據本公司股份認購權計劃(「股份認購權計劃」)授出／可行使以用於認購本公司普通股之認股權全部權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

認股權數目						
董事姓名	授出日期 (日／月／年)	於二〇二六年 一月一日	期內行使	於二〇二六年六月三十日 (佔已發行股份總數之百分比)	每股行使價 (港元)	歸屬／行使期 (日／月／年)
吳天海	14/08/2023	300,000	–	300,000	36.58	14/08/2024 – 13/08/2029
		300,000	–	300,000		14/08/2025 – 13/08/2029
		300,000	–	300,000		14/08/2026 – 13/08/2029
		300,000	–	300,000		14/08/2027 – 13/08/2029
		300,000	–	300,000		14/08/2028 – 13/08/2029
合計	1,500,000	–	1,500,000	(0.05%)		
凌緣庭	14/08/2023	300,000	–	300,000	36.58	14/08/2024 – 13/08/2029
		300,000	–	300,000		14/08/2025 – 13/08/2029
		300,000	–	300,000		14/08/2026 – 13/08/2029
		300,000	–	300,000		14/08/2027 – 13/08/2029
		300,000	–	300,000		14/08/2028 – 13/08/2029
合計	1,500,000	–	1,500,000	(0.05%)		
李偉中	14/08/2023	100,000	–	100,000	36.58	14/08/2024 – 13/08/2029
		100,000	–	100,000		14/08/2025 – 13/08/2029
		100,000	–	100,000		14/08/2026 – 13/08/2029
		100,000	–	100,000		14/08/2027 – 13/08/2029
		100,000	–	100,000		14/08/2028 – 13/08/2029
合計	500,000	–	500,000	(0.02%)		
總計		3,500,000	–	3,500,000		

附註：除上表披露外，在截至二〇二六年六月三十日止六個月內並無任何董事及／或其聯繫人所持有的本公司認股權已失效或被行使或被註銷，及在截至二〇二六年六月三十日止六個月內本公司並無向任何董事及／或其聯繫人授出任何認股權。

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」）	1,487,742,651 (48.99%)
(ii) HSBC Trustee (C.I.) Limited（「HSBC Trustee」）	1,487,742,651 (48.99%)

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1,487,742,651股股份(48.99%)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) Big Heritage Limited（「BHL」）	1,360,780,651 (44.82%)
(ii) Great Merchant Global Limited（「GMGL」）	1,360,780,651 (44.82%)
(iii) World International Asset Management Limited（「WIAML」）	1,487,742,651 (48.99%)
(iv) World International Holdings Limited（「WIHL」）	1,487,742,651 (48.99%)

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GMGL的權益，而GMGL的權益則包含BHL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九日舉行的股東週年大會上採納了股份認購權計劃。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。

截至二〇二六年六月三十日止六個月內，並無認股權根據股份認購權計劃被授出。因此截至二〇二六年一月一日及六月三十日，根據股份認購權計劃的計劃授權可供授出的認股權數目為300,122,732。

根據股份認購權計劃已授出的認股權在截至二〇二六年六月三十日止六個月內可予發行的股份數目除以本公司截至二〇二六年六月三十日止六個月已發行股份數目加權平均數為0.12%。然而，所有此等已授出的認股權之相關歸屬期不得少於授出日期起計十二個月。

下表臚列所有本公司向若干名僱員（全部均為現任董事）授出而尚未行使之認股權在本財政期間之詳情及變動（如有），該等僱員均按就《僱傭條例》而言被視為「連續性合約」之僱傭合約工作，且為擁有不超過各自個人限額之認股權的參與者：

授出日期 (日/月/年)	認股權數目			歸屬/行使期 (日/月/年)	每股行使價 (港元)
	於二〇二六年 一月一日	期內行使	於二〇二六年 六月三十日		
14/08/2023	700,000	–	700,000	14/08/2024 – 13/08/2029	36.58
	700,000	–	700,000	14/08/2025 – 13/08/2029	
	700,000	–	700,000	14/08/2026 – 13/08/2029	
	700,000	–	700,000	14/08/2027 – 13/08/2029	
	700,000	–	700,000	14/08/2028 – 13/08/2029	
合計	3,500,000	–	3,500,000		

附註：除上表披露外，在本財政期間內並無任何本公司認股權已失效或被授出、被行使或被註銷。

本公司授予董事認股權之詳情及在本財政期間內之相關變動載於第30頁「董事的股份權益」一節下「(B)本公司認股權權益」分節。

董事資料的變動

茲將董事的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、九龍倉集團有限公司及／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	4,049 (二〇二五年：3,951)	3,000 (二〇二五年：3,160)
徐耀祥	2,650 (二〇二五年：2,585)	1,530 (二〇二五年：1,530)
凌緣庭	3,652 (二〇二五年：3,544)	5,500 (二〇二五年：5,500)
李偉中	2,931 (二〇二五年：2,859)	2,700 (二〇二五年：2,700)

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

歐肇基

- 恒基兆業發展有限公司
–不再擔任獨立非執行董事 二〇二六年六月二日

廖淥波

- 滙富金融服務有限公司
–獲委任為證監會第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的代表 二〇二六年七月十七日
- 滙富資產管理有限公司
–獲委任為證監會第9類(提供資產管理)受規管活動的代表 二〇二六年七月十七日

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。

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、廖淥波先生、鄧日樂先生、韋理信先生、余灼強博士和楊永強教授。

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