

九龍倉：積極尋投資項目 首選香港地產

中期基礎淨利減 17% 派特別息慶祝成立 140 周年

九龍倉集團（0004）昨中午公布中期業績，受投資物業公允值大幅縮水拖累，純利幾近蒸發，按年下跌91%至0.48億元，每股盈利僅為0.02元。然而，集團為慶祝成立140周年，宣布派發每股中期股息0.2元，同時加派特別中期股息0.2元，令上半年合共派息每股0.4元，按年倍增。管理層於業績會上表明，集團財政穩健，並將積極尋求香港地產再投資機會，並揚言「一定會睇埋（北部都會區）」。

●香港文匯報記者 岑健樂



●吳天海（中）指出，美國利率變動必然影響營運，但因集團負債比率不高，有足夠應對方法。 香港文匯報記者岑健樂 攝

九龍倉集團中期業績撮要

項目	金額	按年變幅
收入	53.44 億元	-5.7%
營業盈利	23.54 億元	-11.4%
純利	0.48 億元	-91%
每股盈利	0.02 元	-88.9%
每股中期息	0.2 元	維持不變
每股特別中期息	0.2 元	不適用
上半年每股派息	0.4 元	+100%

整理：香港文匯報記者 岑健樂

香港發展物業賺 1.66 億 飆升逾 4 倍

香港文匯報訊（記者 岑健樂）九龍倉集團（0004）昨於中期業績公告上表示，2026年上半年充滿挑戰，加上中東衝突令形勢更加複雜，惟在全球局勢動盪之際，港股交投暢旺，進一步鞏固香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。按應佔份額計算，期內香港發展物業確認入賬收入上升至13.45億元，按年大升183%。營業盈利增加至1.66億元，按年大升435%。

近年降低內地業務佔比

內地發展物業方面，集團表示自2019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。按應佔份額計算，期內此分部收入減少54%至2.38億元，並錄得營業虧損300萬元（2025年同期則錄得盈利4,000萬元）。

至於內地投資物業方面，集團表示內地樓市處於漫長的磨底期，整體經濟狀況依然好壞參半。零售銷售未能實現更強勁的反彈，主要受制於產能過剩、電子商務滲透率上升以及消費意欲低迷；寫字樓市場方面，供不應求嚴重過剩和需求疲弱夾擊，整體空置率一直高企，而企業持續縮減營運規模並緊縮開支，則令集團旗下寫字樓物業組合的出租率和租金受壓。不過在計及人民幣升值後，集團表示此分部整體收入增加1%至22.69億元，營業盈利增加1%至14.9億元。

九龍倉上半年收入按年跌5.7%至53.44億元，營業盈利按年跌11.4%至23.54億元。若撇除公允值變動等非營運因素，集團核心業務的基礎淨盈利則按年減少17%至16.97億元，去年同期為20.35億元，反映經營層面同樣承受壓力。按分部劃分，期內投資物業盈利增加4%至11.42億元；發展物業虧損略為收窄2%至3.93億元，去年同期虧損為4.03億元；投資盈利則顯著減少41%至5.93億元，去年同期為9.97億元；物流盈利亦下跌5%至1.91億元，去年同期為2億元。

處淨現金狀態 全港物色土地

九龍倉集團主席兼常務董事吳天海昨於業績會上交代集團財務與投資布局。他透露，集團自去年末起達到淨現金狀態，形容集團向股東派發特別股息「係少少心意，不能夠話係好多」。在再投資部署

上，吳天海明確表示首選香港地產項目，集團早前曾入標市建局土瓜灣項目，可惜未能中標。被問到會否參與北部都會區發展時，他直言集團有意在香港投地，所以「一定會睇埋（北部都會區）」他續指，所有香港的土地，如果「啱胃口」，集團就會積極部署發展。

對於息口走勢，吳天海承認美國利率變動必然影響營運，但因集團負債比率不高，即使利率最終上升，亦有足夠應對方法；至於今年5月內地加強監管跨境資金流動，他指現階段未見相關政策對集團香港樓市業務構成影響，樓盤銷情仍然持續良好。

手上住宅項目將乘勢推出

另一方面，九龍倉集團於業績公告上表示，香港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。港口業務方面，集團表示由於面對的地區競爭壓力持續，因此集團會積極開拓新業務，並預計於今年下半年展開。

展望未來，集團表示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。香港方面，中央政府收緊對外直接投資法規，為香港整體住宅市場增添變數，其影響尚待觀察。至於內地方面，集團表示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。

雖然集團宣布派發特別息以慶祝成立140周年，然而，市場對這份「派息大禮」似乎並不領情，九倉股價昨日收市報20.52元，下挫4.29%。

中國鐵塔中期息增四成

香港文匯報訊（記者 周曉菁）中國鐵塔（0788）公布中期業績，營業收入為486.9億元（人民幣，下同），按年微跌1.8%；歸屬公司股



●張志勇（左二）指出，退租等情況會在今年或明年基本結束。 香港文匯報記者周曉菁 攝

東利潤為74.9億元，按年增長30.1%；每股基本收益0.4284元，派發中期息0.19122元，同比升44.3%。

董事長張志勇昨在記者會表示，堅持積極派息政策，料今年派息率不低於77%。未來派息亦會同步考慮業務發展、盈利、現金流、債務結構、資本開支等。

「收入減少屬階段性」

他強調，營收按年減少是階段性的，退租等情況會在今年或明年基本結束。料今年「一體」業務即塔類及室內分布式天線系統業務收入基本持平或略有下降；但「兩翼」業務即智聯及能源收入可分別實現低雙位數、中雙位數增長。

總括而言，全年收入料基本持平。他相信，未來

利潤還有增長空間。

談及未來中國衛星互聯網的發展，張志勇相信，相關網絡需與地面網絡結合後才具效率，公司有地面支撐點做配合，預期相關設備未來能夠發揮更大作用。

期內，運營商業務收入403.6億元，按年降5%。按業務分，塔類業務收入352.6億元，按年降6.7%；室內分布式天線系統業務收入為50.9億元，按年增長9.2%。智聯業務收入為53.3億元，按年增12.8%；能源業務收入為25.9億元，按年升17.3%。

對於上半年經營性現金流按年減少逾200億元，自由現金流錄得負數，張志勇解釋，因與三大運營商電子化對賬，相關情況亦屬暫時性，預期下半年及年底現金流顯著改善。

大酒店看好內地及香港高端旅遊復甦

香港文匯報訊（記者 孫曉旭）香港半島酒店母公司大酒店（0045）日前公布上半年業績扭虧為盈。行政總裁胡偉成近日接受外電訪問時表示，今年上半年香港首次公開招股市場暢旺，利好公司本地業務，同時反映大中華區市場展現更強韌性與信心。看到國際高端遊客已重返內地及香港，集團對下半年業務保持審慎樂觀。

「我們看到高端旅遊市場愈來愈有韌性。」胡偉成強調，國際遊客正重返上海、北京及香港。在香港可以看到餐飲數字增長速度快，這是一個很好的信號。儘管世界其他地區的經濟和地緣政治動盪構成擾動，但大中華區目前局勢穩定，實際上或給公司帶來一定益處。

留意歐美增長潛力

胡偉成又指，公司對亞洲現有酒店數量感到滿意，惟仍持續看到美國市場的增長機會，同時歐洲市場的增長潛力亦日益擴大。

騰訊音樂第二季收入增5.8%

香港文匯報訊（記者 莊程敏）騰訊音樂（1698）昨發布截至2026年6月30日止第二季未經審計財務表現，成績較市場預期為佳。期內公司權益持有人應佔淨利24.7億元（人民幣，下同），2025年同期為24.1億元，按年升2.6%，每股美國存託股份的攤薄利潤為1.57元。總收入為89.3億元，年增5.8%，音樂相關服務收入年增11%至76.1億元，音樂相關會員服務收入年增8.1%至47.9億元。該股昨收報38.56元，升2.55%。

這是騰訊音樂完成收購喜馬拉雅後的首份季度報告，市場之前預測騰訊音樂營收將同比增長4.17%至87.94億元，淨利潤同比下降3.5%至23.25億元。第二季音樂相關服務收入相比2025年同期增長11%，公司解釋，這得益於營銷及消費類服務收入（如線下演出相關服務）與音樂相關會員服務收入的穩健增長。

「一體兩翼」戰略顯效

騰訊音樂娛樂集團執行董事長彭迦信表示，第二季度業績印證公司內容與平台「一體兩翼」戰略持續取得成效（以內容為核心主體，並以平台與多元創新/生態融合為兩翼的發展戰略。）演唱會、周邊商品及其他IP衍生體驗，帶動營銷及消費類服務收入再度實現穩健增長，充分展現公司持續釋放優質音樂IP價值的能力。騰訊音樂通過整合喜馬拉雅，進一步拓展數字音頻業務版圖，擴大用戶觸達，並豐富生態布局。面對行業持續演進，將繼續堅持版權保護，營造健康的行業生態，推動創作價值的長期實現。

根據此前公布的股份回購計劃，在截至2026年6月30日止的3個月內，騰訊音樂已從公開市場以約4.0億美元現金回購總計4,350萬股ADS，平均回購價格為每股ADS 9.2美元。

香港文匯報訊（記者 孫曉旭）中東局勢未明，加上投資者觀望美國最新通脹數據，港股上升動力不足，昨日上演衝高回落行情，三大指數全線受壓。有分析指出，重磅股騰訊（0700）今日（12日）公布中期業績，若能給予市場驚喜，有助大市重上26,000點關口。

恒指昨早段一度升逾百點，重上26,000點關口，惟高位承接乏力，午後跌幅進一步擴大，終收報25,652.82點，跌284.67點或1.1%，26,000點關口得而復失，並再度失守俗稱「牛熊分界線」的250天平均線。科指表現最弱，跌1.93%，收報

騰訊業績今揭盅 港股或上試26000關

4,824.42點。全日主板成交額約2,109億元，連續兩日交投萎縮，市場觀望氣氛濃厚。

騰訊昨跌2.2% 科網股受壓

市場聚焦即將公布的騰訊業績，科網股普遍受壓。騰訊跌2.20%，報470.8元；京東集團（9618）及小米集團（1810）跌幅均達3%。另一方面，醫藥板塊延續近期強勢，再鼎醫藥（9688）及藥明康德（2359）分別升逾5%及2%。

凱基亞洲分析指出，港股成交連日萎縮，反映市場在業績期前態度審慎。即將於12日放榜的騰

SHEIN 傳以低於2340億估值向投資者推介

資者推介，較巔峰估值縮水約七成。

遠低於2022年估值

報道指出，SHEIN內部設定的目標估值為300億美元；若該公司以低於這一估值的水平進行首次公

司招股，可能需要在推進之前重新與現有投資者協商。該估值遠低於SHEIN在2022年完成私募融資後逾1,000億美元的估值。另有消息人士透露，已有投資者表示願意在250億至290億美元（約1,950億至2,262億港元）的估值區間認購股份。

倍升教育科技主攻財商教育

與黏度，這種深度互動模式是公司核心競爭力之一。公司在香港財商教育領域中，是少數具備真正「教育學院」規模的機構之一。目前課程涵蓋強勢股、大價股、細價股、退休股等多種投資工具。

倍升教育科技副主席及併購總監周格登預計辦學牌照申請需時6至8個月。他續指，在併購方面，不論內地或香港，會優先關注錄得實質盈利的辦學機構，以及與公司協同效應。

另外，本周六舉行、公司有份協辦的「亞洲投資高峰對談2026」以「變局之中，看清格局」為主題，國際著名投資者、「商品大王」Jim Rogers（羅傑斯）將親臨香港，聯同業界嘉賓就房地產周期與環球經濟、黃金及大宗商品、人工智能與環球資產配置等議題，分享其對下一個市場周期的觀



●袁曉桐（左）指出，公司會以辦私校形式吸引內地或東南亞學生來港。 香港文匯報記者莊程敏 攝