

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

截至二〇二二年六月三十日止半年度

中期業績公告

新冠終局未明

摘要

- 習主席在二〇二二年七月一日講話，提出四個必須，以確保「一國兩制」事業始終朝着正確的方向行穩致遠。其中一個必須為保持香港的獨特地位和優勢，包括必須拓展「暢通便捷」的國際聯繫。香港人清楚，若然有失，則可以嚴重損害香港之國際金融、航運、貿易中心之獨特地位和香港優勢
- 新冠疫情纏擾下，收入和營業盈利仍然處於較低水平
- 下行壓力稍有舒緩，成本管理居功至偉
- 惟資產價值持續下降
- 投資物業的半年度重估出現超過港幣五十億元的未變現虧損，將集團由盈利推向虧損
- 集團資產淨值下降至少於港幣二千億元，是自二〇一七年上市以來首次

集團業績

是期未經審核集團基礎淨盈利增加 3%至港幣三十三億七千三百萬元（二〇二一年：港幣三十二億七千二百萬元），相當於每股港幣 1.11 元（二〇二一年：每股港幣 1.08 元）。

然而，為數港幣五十億三千九百萬元（二〇二一年：港幣二億七千八百萬元）的投資物業重估虧損淨額導致股東應佔集團虧損港幣十四億六千八百萬元（二〇二一年：盈利港幣二十九億七千萬元）。每股基本虧損為港幣 0.48 元（二〇二一年：每股盈利港幣 0.98 元）。

中期股息

中期股息每股港幣 0.70 元（二〇二一年：港幣 0.67 元）將於二〇二二年九月八日派付予在二〇二二年八月二十四日下午六時正名列股東登記冊內的股東。派息總額為港幣二十一億二千五百萬元（二〇二一年：港幣二十億三千四百萬元），佔香港投資物業及酒店基礎淨盈利的 65%。

業務評議

在二〇二二年第二季社交距離措施放寬及政府派發消費券之前，上半年大部分時間皆被第五波新冠疫情陰霾所籠罩。本港零售銷售因而微跌 2.6%。

集團旗下商場在第五波疫情後隨即斥資進行市場推廣活動刺激銷售，商場的人流和消費意欲得以迅速恢復過來。寫字樓市場仍然疲軟，因為大多數企業在脆弱的經濟狀況下推遲了擴充和租賃的決定。酒店業則仍非常倚賴本地市場。

集團收入下降 17%，主要因為上市附屬公司海港企業有限公司（「海港企業」）的發展物業入賬額減少。營業盈利持平，基礎淨盈利增加 3%。

展望未來，量化緊縮、加息和通脹風險帶來經濟不確定性，加上地緣政治局勢緊張，或會令全球增長的前景黯淡。

海港城

整體收入（包括酒店）增加 2%，營業盈利增加 7%。

商場

商場收入增加 1%，營業盈利增加 6%。

疫情持續不退加劇了零售市場的競爭，皆因在疫情下旅客蹤影杳然，亦須實施社交距離措施，兩者皆嚴重影響本地消費。海港城為保持作為首選購物地點的主導地位，透過與頂級租戶締造雙贏合作和別開生面的消費券遊戲化市場推廣活動，致力提供難以抗拒的購物娛樂體驗。

海港城有超過五百家不同類型的零售選擇，形成獨特的群眾效應，因此儘管市況疲弱，仍能持續吸引租賃需求。即使經過嚴格的租戶甄選過程，二〇二二年六月杪的出租率卻仍能維持於 93%。

Dior、*Miu Miu* 及 *Piaget* 的擴充和策略性搬遷，令亮眼的廣東道臨街店面進一步提升。與此同時，海港城亦迎來了 *Casa Loewe*、*AMANTE*、*deLaCour* 及 *Sound United* 的首間香港門店。其它新招徠的零售品牌包括 *Patek Philippe*、*Lanvin*、*Breitling*、*Les Néréides*、*PortsPURE*、*Ray-ban & Sunglass Hut* 及 *Natures Purest*。門店進行擴充或策略性搬遷的品牌有 *Fendi*、*Van Cleef & Arpels*、*Gucci*、*Tory Burch*、*溥儀眼鏡*、*Issey Miyake*、*Rolex*、*Tudor*、*Emperor Jewellery*、*Montblanc*、*周生生珠寶*、*Kenzo*、*Fila Fusion*、*Marina Rinaldi*、*Claudie Pierlot*、*alexanderwang*、*Buccellati*、*Sergio Rossi* 及 *Pitanium*。

餐飲選擇亦不斷完善，新近引入的餐廳有 *Terrace in Seaside*、*臺北棧*（首間九龍門店）、*LIFETASTIC Patisserie*、*Omotesando Koffee*、*王子飯店*、*粵藝館* 及 *香江花月*。

商場積極進行一連串市場推廣，以吸納更大份額的本地消費。二〇二二年六月，海港城和時代廣場合作舉辦第五波疫情後全港首個大型戶外展覽「夏日快閃：機動恐龍展」。隨着社交距離措施逐步放寬，「Rewarding Every Day」優惠券換領計劃和其它驚喜優惠成功吸引顧客大排長龍，並帶動銷售。待邊境措施放寬後，商場會推出更多宣傳活動吸引旅客。

寫字樓

市場供應不斷增加，競爭依然激烈，對租金構成壓力。面對這種情況，海港城在致力保障出租率的同時亦維持租金在合理水平。二〇二二年六月杪的寫字樓出租率升至 87%。收入及營業盈利皆增加 3%。

酒店

嚴厲的邊境管制和社交距離措施對馬哥孛羅香港酒店和馬哥孛羅港威酒店的業務造成嚴重影響。酒店依然把重點放在本地市場，特設「在酒店辦公」日間租用套餐、獨家長期住宿優惠及宅度假套餐等各種不同類型的吸引優惠，以迎合客人的不同需要。

馬哥孛羅太子酒店翻新後重新開業。結合了酒吧、酒廊和餐廳的全新當代時尚餐飲地點 *SAVVY* 於二〇二一年年底首次亮相，提供正宗亞洲菜肴及西式和地區特色美食饌。酒店於六月開始為特殊業務提供客房服務。

時代廣場

時代廣場在疲弱的市場中面對日益加劇的競爭，整體收入下跌 15%，營業盈利下跌 3%。

商場

自疫情開始以來，零售商一直在經歷整合過程。疲弱的市場意味着對千禧一代有吸引力的新晉品牌有機會在當前的市況下進駐時代廣場。商場積極重組租戶以提升零售和餐飲的質素和種類選擇，從而提升商場的競爭力。二〇二二年六月杪的出租率穩企於 93%。因市值租金下跌的關係，收入減少 22%，營業盈利減少 5%。

與海港城類似，隨着社交距離措施開始放寬，時代廣場亦一直加大市場推廣力度以吸引人流。除機動恐龍展之外，令人雀躍的活動還包括各類藝術展，此外還設有期間限定店，以及在指定消費後可換領限量版禮品。「Happy Rewards」優惠券換領計劃繼續大受本地購物顧客歡迎，有效推動銷售和多次惠顧。

寫字樓

疫情持續導致參觀單位的活動和租賃的決定被推推遲，租賃活動因而放緩。企業越來越注重成本，新的租賃需求主要由迷你單位帶動。二〇二二年六月杪的出租率為 90%。收入及營業盈利與二〇二一年上半年相比持平。

中環組合

儘管寫字樓市場疲軟，卡佛大廈和會德豐大廈在多元化的租戶當中仍然存在相對穩定的需求。於二〇二二年六月杪，兩項物業的寫字樓出租率分別高企於 98%及 92%，而零售部分皆全部租出。惟收入和營業盈利皆下跌 6%，原因是參照市場水平對租金作出調整。

由於邊境實際上仍然關閉，香港美利酒店為吸引本地客人而推出了一系列主題宅度假套餐、酒店活動和長期住宿優惠，成功令其入住率和收益率持續超越競爭對手。餐飲方面有城中首間酒店戶外薄餅餐廳 *Cotton Tree Pizzeria* 登場，令酒店的餐飲選擇更為豐富。

香港美利酒店始終如一致力提供卓越服務，贏得了眾多國際讚譽。最新獲得的獎項是《福布斯旅遊指南》的五星級酒店評級獎，這是該全球豪華旅遊權威機構授予的最高榮譽。此外，酒店亦獲該機構的「Work Here, Work Happy」榮譽入圍獎。

荷里活廣場

荷里活廣場位於港鐵鑽石山站上蓋，交通便利；鑽石山站既是觀塘綫與屯馬綫的轉乘站，也是九龍東第二個核心商業區的綜合公共交通樞紐，因此儘管經營環境充滿挑戰，仍能確保荷里活廣場有穩定的本地人流。二〇二二年六月杪的出租率為 93%。收入持平，營業盈利增加 1%。

商場推出多種別具吸引力的銷售主導計劃，由 VIC 積分獎賞計劃到購物優惠和跨界聯乘推廣活動，以帶旺人流及鼓勵回頭客。荷里活廣場亦破天荒進軍元宇宙，推出「元宇宙綠色村莊歷奇之旅」，玩家只需完成任務即可獲得商場購物獎賞。此外，有一系列的零售品牌和新餐飲及糖果概念店進駐，進一步豐富了本已包羅萬有的商戶組合，提升購物顧客的體驗。

新加坡組合

新加坡零售市場自二〇二二年第二季以來表現出的復甦態勢不俗；社交距離措施的放寬及邊境限制放寬後帶來的旅客消費增加都為復甦提供了動力。

會德豐廣場和擁有永久業權的 *Scotts Square* 坐落於烏節路繁華地帶的黃金地段。兩項物業的商場在二〇二二年六月杪的出租率分別為 96%及 89%，會德豐廣場的寫字樓出租率為 95%。

財務評議

(I) 二〇二二年度中期業績評議

基礎淨盈利增加 3%至港幣三十三億七千三百萬元（二〇二一年：港幣三十二億七千二百萬元），投資物業盈利增加 3%至港幣三十四億二千九百萬元，酒店虧損收窄至港幣一億二千六百萬元。若計入投資物業重估虧損，則錄得股東應佔集團虧損港幣十四億六千八百萬元（二〇二一年：盈利港幣二十九億七千萬元）。

收入及營業盈利

集團收入減少 17%至港幣六十二億一千萬元（二〇二一年：港幣七十四億八千五百萬元），主要因為上市附屬公司海港企業確認入賬的發展物業銷售額減少。營業盈利微升至港幣四十四億四千六百萬元（二〇二一年：港幣四十四億二千八百萬元），主要是成本管理所致。

投資物業收入減少 2%至港幣五十三億六千萬元（二〇二一年：港幣五十四億八千三百萬元），營業盈利增加 3%至港幣四十四億二千五百萬元（二〇二一年：港幣四十三億一千萬元）。

酒店收入增加 7%至港幣三億六千六百萬元（二〇二一年：港幣三億四千三百萬元），營業虧損收窄至港幣一億七千二百萬元（二〇二一年：港幣二億零八百萬元）。香港收入有所增加，但內地收入下降及營業虧損增加。

由於確認入賬的銷售額減少，發展物業收入大幅減少至港幣一億八千五百萬元（二〇二一年：港幣十四億零二百萬元），並錄得港幣二千七百萬元的營業虧損（二〇二一年：盈利港幣一億四千六百萬元）。

投資的營業盈利（以股息收入為主）增加 17%至港幣二億七千一百萬元（二〇二一年：港幣二億三千二百萬元）。

投資物業之公允價值變動

投資物業資產依據獨立估值以港幣二千三百八十二億元列報，即重估虧損港幣五十億五千三百萬元。應佔未變現虧損為港幣五十億三千九百萬元（二〇二一年：港幣二億七千八百萬元）。

其它收入／（支出）淨額

其它收入淨額為港幣三億六千五百萬元（二〇二一年：支出港幣六千二百萬元），主要包括若干金融工具公允價值收益淨額及一個由海港企業持有的發展物業項目為數港幣八千萬元的減值撥備。

財務支出

財務支出為港幣六億零九百萬元（二〇二一年：港幣三億五千九百萬元），該支出已扣除根據現行會計準則按市價計值的跨貨幣及利率掉期合約未變現虧損港幣二億四千三百萬元（二〇二一年：收益港幣一千萬元）。並無利息支出撥作資產成本（二〇二一年：港幣四百萬元）。

實際借貸年利率維持於 1.4%（二〇二一年：1.4%）。

所得稅

因為撥回了過往年度為發展物業作出的高估撥備，稅項支出減少 4%至港幣六億七千九百萬元（二〇二一年：港幣七億零九百萬元）。

股東應佔（虧損）／盈利

是期股東應佔集團虧損為港幣十四億六千八百萬元（二〇二一年：盈利港幣二十九億七千萬元）。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 0.48 元（二〇二一年：按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本盈利港幣 0.98 元）。

基礎淨盈利（不包括應佔投資物業重估虧損淨額、酒店物業減值撥備及若干金融工具按市價入賬的差額）增加 3%至港幣三十三億七千三百萬元（二〇二一年：港幣三十二億七千二百萬元）。每股基礎盈利為港幣 1.11 元（二〇二一年：每股港幣 1.08 元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇二二年六月三十日，股東權益減少港幣六十八億元至港幣一千九百九十三億元（二〇二一年：港幣二千零六十一億元），相當於每股港幣 65.66 元（二〇二一年：港幣 67.89 元）。若計入非控股股東權益，總權益則減少港幣七十億元至港幣二千零三十九億元（二〇二一年：港幣二千一百零九億元）。

資產

總資產達港幣二千六百六十一億元（二〇二一年：港幣二千七百二十三億元），當中 93%（二〇二一年：92%）位於香港。總營業資產（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）為港幣二千六百二十八億元（二〇二一年：港幣二千六百九十二億元）。

投資物業

投資物業資產總額為港幣二千三百八十二億元（二〇二一年：港幣二千四百三十三億元），佔營業資產 91%（二〇二一年：90%）。海港城（不包括以成本列報的三間酒店）的估值為港幣一千六百億元，時代廣場的估值為港幣五百零二億元。

酒店

酒店物業以成本減累計折舊及減值虧損列報為港幣七十三億元（二〇二一年：港幣七十六億元）。該等酒店於二〇二二年六月三十日的估值為港幣一百四十一億元。

發展物業

發展物業資產（包括聯營公司及合營公司權益）為港幣二十九億元（二〇二一年：港幣三十三億元）。

其它長期投資

其它長期投資總值為港幣一百二十七億元（二〇二一年：港幣一百三十九億元），包括持有具長線資本增值潛力及合理股息回報的藍籌股組合。投資組合整體表現與大市相符，組合內每項個別投資對集團總資產而言均不屬重大項目。期內對該等投資作價值重估而產生港幣三十二億元的應佔虧損淨額（二〇二一年：盈餘港幣十八億元），並已計入其它全面收益內，而當中盈餘總額港幣一億六千三百萬元（二〇二一年：港幣三千三百萬元）在除列時被轉撥至盈餘儲備。

集團的投資組合按行業及地域分析如下：

	二〇二二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
按行業分析：		
- 地產	9,575	13,404
- 其它	3,100	466
總額	12,675	13,870
按地域分析：		
- 香港	3,963	4,462
- 香港以外地區	8,712	9,408
總額	12,675	13,870

負債及負債比率

截至二〇二二年六月三十日，負債淨額減少港幣七億元至港幣四百六十八億元（二〇二一年：港幣四百七十五億元），包括港幣四百九十億元債務和港幣二十二億元銀行存款及現金。

茲將負債淨額分析如下：

	二〇二二年 六月三十日 港幣十億元	二〇二一年 十二月三十一日 港幣十億元
負債淨額		
集團（不包括海港企業）	46.3	47.1
海港企業	0.5	0.4
總額	46.8	47.5

負債淨額與總權益比率上升至 23.0%（二〇二一年：22.5%）。

財務及備用信貸額

於二〇二二年六月三十日的備用信貸及已發行債務證券總額達港幣六百零六億元，當中港幣四百九十億元已被動用，分析如下：

	二〇二二年六月三十日		
	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
承諾及非承諾銀行信貸			
集團（不包括海港企業）	57.4	47.7	9.7
海港企業	3.2	1.3	1.9
總額	60.6	49.0	11.6

若干銀行信貸以人民幣十三億元（折合為港幣十六億元）（二〇二一年十二月三十一日：人民幣十三億元（折合為港幣十六億元））的內地酒店及發展物業作抵押。

債務組合主要以美元、港元、新加坡元和人民幣為結算單位。相關可用款項主要用於為集團的投資物業提供資金。

集團嚴格監察及控制衍生金融工具的運用，所購入的大部分衍生金融工具均用以管理集團所面對的利率及貨幣風險。

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，集團亦持有一個流通性上市投資組合，總市值為港幣一百二十七億元（二〇二一年：港幣一百三十九億元）。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

回顧期間內，集團錄得港幣四十三億元（二〇二一年：港幣四十四億元）的營運資金流入，主要來自租金收入。加上營運資金及其它變動港幣七億元（二〇二一年：港幣七億元），營業業務帶來的淨現金流入為港幣三十六億元（二〇二一年：港幣三十七億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣二十三億元（二〇二一年：港幣三億元）。

資本承擔

截至二〇二二年六月三十日，今後數年的主要計劃開支估計為港幣十三億元，當中港幣五億元已承擔。茲按分部分分析如下：

	於二〇二二年六月三十日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業			
投資物業			
香港	68	273	341
新加坡	1	-	1
	69	273	342
發展物業			
中國內地	417	545	962
物業總額	486	818	1,304
酒店			
香港	30	1	31
集團總額	516	819	1,335

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，其它可挪用資源包括出售集團的股本投資。

上述開支包括海港企業為數港幣十億元的開支，將由其內部財務資源撥付。

(III) 人力資源

於二〇二二年六月三十日，集團旗下僱員約有 2,700 人。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

綜合損益表

截至二〇二二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	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
收入	2	6,210	7,485
直接成本及營業費用		(1,227)	(2,259)
銷售及推銷費用		(250)	(516)
行政及公司費用		(146)	(121)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的 營業盈利		4,587	4,589
折舊及攤銷		(141)	(161)
營業盈利	2 及 3	4,446	4,428
投資物業之公允價值減少		(5,053)	(284)
其它收入/(支出)淨額	4	365	(62)
		(242)	4,082
財務支出	5	(609)	(359)
聯營公司除稅後所佔業績		-	(60)
除稅前(虧損)/盈利		(851)	3,663
所得稅	6	(679)	(709)
是期(虧損)/盈利		(1,530)	2,954
應佔(虧損)/盈利：			
公司股東		(1,468)	2,970
非控股股東權益		(62)	(16)
		(1,530)	2,954
每股(虧損)/盈利	7		
基本		(港幣 0.48 元)	港幣 0.98 元
攤薄後		(港幣 0.48 元)	港幣 0.98 元

綜合全面收益表

截至二〇二二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	
	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
是期(虧損)/盈利	<u>(1,530)</u>	<u>2,954</u>
其它全面收益		
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	(3,181)	1,976
其後可能重新歸類為損益的項目：		
折算香港以外業務的匯兌差額		
— 附屬公司	(216)	(75)
所佔聯營公司儲備	(40)	13
其它	-	1
是期其它全面收益	<u>(3,437)</u>	<u>1,915</u>
是期全面收益總額	<u>(4,967)</u>	<u>4,869</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	(4,834)	4,741
非控股股東權益	(133)	128
	<u>(4,967)</u>	<u>4,869</u>

綜合財務狀況表

二〇二二年六月三十日 — 未經審核

	附註	二〇二二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		238,189	243,348
酒店及會所物業、廠房及設備		7,468	7,794
聯營公司權益		920	962
合營公司權益		21	21
其它長期投資		12,675	13,870
遞延稅項資產		248	249
衍生金融工具資產		269	564
其它非流動資產		72	71
		259,862	266,879
流動資產			
待沽物業		1,958	2,308
存貨		16	17
應收貿易及其它賬項	9	1,527	1,161
預付稅項		7	-
衍生金融工具資產		188	103
銀行存款及現金		2,198	1,800
		5,894	5,389
分類為持作出售的非流動資產		347	-
		6,241	5,389
總資產		266,103	272,268
非流動負債			
衍生金融工具負債		(2,061)	(646)
遞延稅項負債		(2,623)	(2,599)
其它遞延負債		(339)	(334)
銀行借款及其它借款		(43,796)	(44,834)
		(48,819)	(48,413)
流動負債			
與分類為持作出售的非流動資產直接相關的負債		(11)	-
應付貿易及其它賬項	10	(7,057)	(7,717)
預售訂金及所得款		(228)	(244)
衍生金融工具負債		(24)	-
應付稅項		(807)	(518)
銀行借款及其它借款		(5,250)	(4,500)
		(13,377)	(12,979)
總負債		(62,196)	(61,392)
淨資產		203,907	210,876
資本及儲備			
股本		304	304
儲備		199,025	205,802
股東權益		199,329	206,106
非控股股東權益		4,578	4,770
總權益		203,907	210,876

未經審核中期財務資料附註

1. 主要會計政策及編製基準

本中期業績公告所包括的財務資料乃摘錄自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》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二〇二一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二〇二一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《財報準則》，並於二〇二二年一月一日起首次生效。其中與本集團財務報表有關的發展如下：

《財報準則》第3號（經修訂）	參考概念框架
《會計準則》第16號（經修訂）	物業、廠房及設備 — 在擬定用途前之所得款項
《會計準則》第37號（經修訂）	虧損性合約 — 履行合約之成本
《財報準則》二〇一八年至二〇二〇年 系列年度之改進	

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及詮釋。

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多元化業務。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、發展物業、酒店及投資。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。

發展物業分部包含與收購土地、發展、興建及銷售主要於中國內地的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括香港及中國內地的酒店業務。

投資分部指於全球資本市場的股本投資。

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

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 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	除稅前 (虧損)/ 盈利 港幣 百萬元
二〇二二年							
六月三十日							
投資物業	5,360	4,425	(5,053)	-	(296)	-	(924)
發展物業	185	(27)	-	(83)	(9)	-	(119)
酒店	366	(172)	-	-	(7)	-	(179)
投資	271	271	-	-	(55)	-	216
內部分部收入	(12)	-	-	-	-	-	-
分部總額	6,170	4,497	(5,053)	(83)	(367)	-	(1,006)
其它	40	(21)	-	448	(242)	-	185
企業支出	-	(30)	-	-	-	-	(30)
集團總額	6,210	4,446	(5,053)	365	(609)	-	(851)
二〇二一年							
六月三十日							
投資物業	5,483	4,310	(284)	-	(312)	-	3,714
發展物業	1,402	146	-	1	(3)	(60)	84
酒店	343	(208)	-	(67)	(10)	-	(285)
投資	232	232	-	-	(44)	-	188
內部分部收入	(15)	-	-	-	-	-	-
分部總額	7,445	4,480	(284)	(66)	(369)	(60)	3,701
其它	40	(24)	-	4	10	-	(10)
企業支出	-	(28)	-	-	-	-	(28)
集團總額	7,485	4,428	(284)	(62)	(359)	(60)	3,663

b. 收入分項

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
於《財報準則》第 15 號的收入確認		
管理及服務收入	540	527
其它租金相關收入	260	230
酒店及會所營運	366	343
銷售發展物業	185	1,402
	1,351	2,502
於其它會計準則的收入確認		
租金收入		
- 固定	4,213	4,382
- 可變	335	329
	4,548	4,711
投資收入	271	232
其它	40	40
	4,859	4,983
收入總額	6,210	7,485

c. 內部分部收入之分析

	截至六月三十日止六個月					
	二〇二二年			二〇二一年		
	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	5,360	(12)	5,348	5,483	(15)	5,468
發展物業	185	-	185	1,402	-	1,402
酒店	366	-	366	343	-	343
投資	271	-	271	232	-	232
其它	46	(6)	40	47	(7)	40
集團總額	6,228	(18)	6,210	7,507	(22)	7,485

d. 經營地域資料

	截至六月三十日止六個月			
	收入		營業盈利	
	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
香港	5,648	5,729	4,225	4,058
香港以外地區	562	1,756	221	370
集團總額	6,210	7,485	4,446	4,428

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
	港幣百萬元	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	140	157
– 租賃土地	1	4
折舊及攤銷總額	141	161
員工成本（附註(i)）	446	417
確認買賣物業的成本	177	1,199
投資物業直接營運支出	887	1,148
已計入：		
投資物業收入總額	5,348	5,468
利息收入	7	7
其它長期投資股息收入	271	232
政府補助（附註(ii)）	34	-

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃成本港幣二千四百萬元（二〇二一年：港幣二千四百萬元）並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣一百萬元（二〇二一年：港幣一百萬元）。
- (ii) 二〇二二年政府補助主要包括「保就業」計劃的補貼。

4. 其它收入／（支出）淨額

是期其它收入淨額為港幣三億六千五百萬元（二〇二一年：支出港幣六千二百萬元）主要包括：

- a. 為一個內地發展物業項目所作出減值撥備港幣八千萬元（二〇二一年：港幣六千七百萬元為酒店物業）。
- b. 匯兌收益淨額港幣三億八千九百萬元（二〇二一年：虧損港幣四千一百萬元）其中包括外匯合約產生的影響。

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款	113	126
其它借款	210	204
總利息支出	323	330
其它財務支出	43	43
減：撥作資產成本	-	(4)
	366	369
公允價值虧損／（盈餘）：		
跨貨幣利率掉期合約	287	34
利率掉期合約	(44)	(44)
總額	609	359

6. 所得稅

於綜合損益表內扣除的稅項包括如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
	港幣百萬元	港幣百萬元
是期稅項		
香港		
– 本期稅項準備	641	591
香港以外地區		
– 本期稅項準備	15	21
	656	612
土地增值稅（附註 c）	5	12
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	18	85
總額	679	709

- 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%（二〇二一年：16.5%）稅率計算。
- b. 截至二〇二二年及二〇二一年六月三十日止六個月，香港以外地區所得稅主要為以 25%稅率計算的中國內地企業所得稅、以最高 10%稅率計算的中國股息預提所得稅及以 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. 截至二〇二二及二〇二一年六月三十日止六個月沒有所佔聯營公司之稅項包括在所佔聯營公司之業績內。

7. 每股（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利乃根據是期之公司股東應佔虧損港幣十四億六千八百萬元（二〇二一年：盈利港幣二十九億七千萬元）及按三十億三千六百萬股已發行普通股（二〇二一年：三十億三千六百萬股已發行普通股）而計算。

截至二〇二二年及二〇二一年六月三十日止期間沒有潛在攤薄已發行普通股。

8. 股東應佔股息

	截至六月三十日止六個月			
	二〇二二年 每股港幣元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 每股港幣元	二〇二一年 港幣百萬元
於結算日後宣布派付 第一次中期股息	0.70	2,125	0.67	2,034

- 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計算，並沒有在結算日確認為負債。
- b. 二〇二一年第二次中期股息港幣十九億四千三百萬元已於二〇二二年批准及派付。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇二二年六月三十日此項目包括應收貿易賬項（扣除損失準備）及以發票日期為準之賬齡分析如：

	二〇二二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	205	200
三十一日至六十日	56	16
六十一日至九十日	48	6
九十日以上	34	38
	<u>343</u>	<u>260</u>
其它應收賬項及預付款項	1,184	901
	<u>1,527</u>	<u>1,161</u>

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

於二〇二二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：

	二〇二二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	48	76
三十一日至六十日	14	9
六十一日至九十日	4	8
九十日以上	15	15
	<u>81</u>	<u>108</u>
租金及客戶按金	3,166	3,249
建築成本應付賬項	1,627	1,975
其它應付賬項	2,183	2,385
	<u>7,057</u>	<u>7,717</u>

11. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇二二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，審核委員會並無不相同的意見。

企業管治守則

在本公告所述財政期間內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四《企業管治守則》所載之所有守則條文，惟其中一條守則條文第 C.2.1 條除外，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。董事會相信經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，足以確保權力與授權分布均衡。

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。

中期股息相關日期

除權基準日	二〇二二年八月二十三日（星期二）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二二年八月二十四日（星期三）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二二年八月二十四日（星期三）下午六時正
派付日期	二〇二二年九月八日（星期四）

凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二二年八月二十四日（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卓佳證券登記有限公司以辦理有關過戶手續，其地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓（由二〇二二年八月十五日起地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓）。

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，二〇二二年八月四日

於本公告日期，本公司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，以及七位獨立非執行董事歐肇基先生、周德熙先生、梁君彥議員、廖淦波先生、韋理信先生、余灼強博士和楊永強教授。