



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

二〇二三年中期報告書



此中期報告書由 FSC™ 認證的和其他受控來源的材料印製。紙漿無氯氣漂染及不含酸性。FSC™ 標誌表示產品所含的木料來自管理良好的森林：該等森林根據 Forest Stewardship Council® 的規例獲得認可。



復甦遠未及新冠疫情前

摘要

- 訪港旅客人數和本港零售銷售額仍遠低於疫情前水平
- 租金收入有所改善，但因按年攤銷會計而變得不明顯
- 酒店復甦較為明顯，但仍欠增長動力
- 負債淨額減到四年來最低，將盡量減輕借貸成本增加兩倍的影響
- 投資物業估值之前尚未見底

集團業績

截至二〇二三年六月三十日止期間的未經審核集團基礎淨盈利減少9%至港幣三十億五千九百萬元(二〇二二年：港幣三十三億七千三百萬元)，相當於每股港幣1.01元(二〇二二年：每股港幣1.11元)。

若計入投資物業重估虧損淨額港幣十一億三千三百萬元(二〇二二年：港幣五十億三千九百萬元)，股東應佔集團盈利為港幣十八億零五百萬元(二〇二二年：虧損港幣十四億六千八百萬元)。每股基本盈利為港幣0.59元(二〇二二年：每股虧損港幣0.48元)。

中期股息

第一次中期股息每股港幣0.67元(二〇二二年：港幣0.70元)將於二〇二三年九月十二日派付予在二〇二三年八月二十八日下午六時正名列股東登記冊內的股東。派息總額為港幣二十億三千四百萬元(二〇二二年：港幣二十一億二千五百萬元)，佔香港投資物業及酒店基礎淨盈利的65%。

業務評議

自一月邊境重開以來，營商環境已有改善，但由於本地貨幣走強，以及包括航班運力和有效旅行證件在內的旅行物流恢復非常緩慢，再加上全球地緣政治和經濟不明朗的影響，疫情後的復甦受到阻礙。本港零售銷售額增長由第一季的24%放緩至第二季的18%。整體而言，二〇二三年上半年訪港旅客人數和本港零售銷售額分別僅恢復至二〇一九年新冠爆發前的37%及85%。

到目前為止市場復甦溫和，但集團的優質投資物業對眼光獨到的租戶和消費者來說依然有吸引力。商場租金已趨於穩定，但由於根據在各個期間會計準則攤銷在疫情期間所給予的租金優惠，按年租金回升幅度因而變得不明顯。寫字樓市場供應過剩繼續對租金和出租率構成壓力，預計該情況將持續，直至營商氣氛出現重大轉變。受充滿挑戰的宏觀環境影響，投資物業估值持續下滑。

相比之下，酒店的盈利恢復雖較為明顯，卻同樣在第二季度欠增長動力，陷入停滯。

由於成本壓力不斷上升，疫情後的復甦變得更加複雜。成本上漲，尤其是人力和能源成本，正在擠壓利潤空間。

海港城

整體收入(包括酒店)增加8%，營業盈利增加12%。

商場

商場收入增加9%，營業盈利增加16%。海港城地理位置優越，精心策劃的租戶組合形成群聚效應，而且市場推廣效果顯著，表現格外出眾。

海港城在疫情期間趁機會策略性地完善整體租戶組合，引入新推出和獨家品牌，同時平衡產品服務的供應，以滿足本地人及旅客的需求。海港城提升了商場的競爭力，成功把握市場反彈的機會，出租率在二〇二三年六月杪得以回升至96%。

為了充分把握疫情後復甦勢頭，海港城迅速將市場推廣力度轉向具話題性及吸引力的活動，以盡量吸納本地市民和海外旅客。雖然租戶銷售的復甦程度不一，但部分主要租戶的銷售情況已比疫情前好。

寫字樓

邊境重開後，投資及保險公司對海港城的興趣增加。然而由於全球經濟不明朗和供過於求的情況持續，寫字樓租金持續疲軟。收入和營業盈利皆下跌8%。二〇二三年六月杪的出租率為88%。當務之急是要盡量吸納新租戶承租及留住現有租戶以保障出租率。

酒店

坐落於廣東道的數間酒店的房價於上半年有所上升，入住率則局部復甦。太子酒店已重新開業，但由於人手不足，尚未全面恢復運作。惟踏入第二季度後，整體市場需求動力減弱，呈現放緩態勢。

馬哥孛羅香港酒店在二〇二三年再度獲得福布斯旅遊指南的表彰，連續第四年膺「推薦酒店」殊榮，充分證明酒店堅持卓越待客之道的承諾。

時代廣場

整體收入減少2%，營業盈利則增加1%。

商場

商場收入增加6%，營業盈利增加12%。

時代廣場是位於銅鑼灣的大型直立式商場，更是舉辦文化、藝術和快閃活動的熱門平台，二〇二三年六月杪的出租率為94%。

時代廣場持續完善奢侈品和具發展潛力的品牌組合，以擴闊顧客群並鞏固競爭力。此外還有豐富的餐飲選擇，以及共享烘焙空間、綜合虛擬實境(VR)遊戲體驗區和銅鑼灣最受歡迎的多廳戲院等，為顧客提供多元化消閒體驗。

寫字樓

雖然商業活動恢復且租賃興趣增加，但在營商前景不穩定的情況下，租戶普遍對成本保持謹慎。由於企業對辦公室的要求出現變化以配合靈活的工作安排，整體市場正面對結構性阻力，租賃需求主要由較小型單位帶動。二〇二三年六月杪的出租率為87%。收入減少14%，營業盈利減少16%。

中環組合

由於位處黃金地段而且交通便捷，截至二〇二三年六月杪，卡佛大廈的寫字樓出租率穩企於96%，而會德豐大廈的寫字樓出租率則提升至81%。兩項物業的零售部分皆全部租出，惟收入和營業盈利分別下跌12%及14%，原因是會德豐大廈一主要租戶遷出後騰空的面積只有一部分租出。

旅遊重啟後，尼依格羅品牌旗下的香港美利酒店迎來了更多活動和企業需求。酒店的卓越服務持續廣受全球旅客好評，令它在二〇二三年再度在福布斯旅遊指南星級獎項中榮膺「五星級酒店評級獎」，這是全球頒予豪華酒店最高榮譽獎項之一。

荷里活廣場

荷里活廣場位於人口稠密的住宅區，且周邊地區日益商業化。加上港鐵屯馬綫建成後，鑽石山站成為觀塘綫的主要轉乘站，為九龍和新界的東西部地區提供便捷的交通，為荷里活廣場再添優勢。

荷里活廣場持續引進新租戶及開展市場推廣活動吸引消費者。二〇二三年六月杪的出租率為96%。收入增加5%，營業盈利增加8%。

新加坡資產

新加坡自二〇二二年以來一直迅速增長。會德豐廣場和擁有永久業權的Scotts Square商場坐落於著名的烏節路購物帶，位置優越，人流熙攘，出租率高。兩項物業的商場在二〇二三年六月杪的出租率分別為99%及98%，會德豐廣場的寫字樓出租率持續高企於100%。

財務評議

(II) 二〇二三年度中期業績評議

按會計準則攤銷投資物業收入及受較高息環境影響，基礎淨盈利下跌9%至港幣三十億五千九百萬元(二〇二二年：港幣三十三億七千三百萬元)，投資物業盈利下降10%至港幣三十億七千九百萬元，而酒店則恢復盈利港幣五千五百萬元。若計入投資物業重估虧損，則集團錄得股東應佔盈利港幣十八億零五百萬元(二〇二二年：虧損港幣十四億六千八百萬元)。

收入及營業盈利

集團收入增加4%至港幣六十四億七千三百萬元(二〇二二年：港幣六十二億一千萬元)，營業盈利增加11%至港幣四十九億四千萬元(二〇二二年：港幣四十四億四千六百萬元)，主要因為邊境重開後投資物業及酒店業績有所改善。

投資物業收入增加2%至港幣五十四億五千五百萬元(二〇二二年：港幣五十三億六千萬元)，營業盈利增加6%至港幣四十六億七千七百萬元(二〇二二年：港幣四十四億二千五百萬元)。

酒店收入增加90%至港幣六億九千七百萬元(二〇二二年：港幣三億六千六百萬元)，並錄得營業盈利港幣六千七百萬元(二〇二二年：虧損港幣一億七千二百萬元)。

發展物業收入減少88%至港幣二千二百萬元(二〇二二年：港幣一億八千五百萬元)，並錄得營業虧損港幣一千三百萬元(二〇二二年：港幣二千七百萬元)。

投資的營業盈利(以股息收入為主)減少10%至港幣二億四千四百萬元(二〇二二年：港幣二億七千一百萬元)。

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二千二百七十四億元列報，產生0.5%的重估虧損港幣十一億一千五百萬元。扣除非控股股東權益後，股東應佔未變現重估虧損為港幣十一億三千三百萬元(二〇二二年：港幣五十億三千九百萬元)。

其它(虧損)／收入淨額

其它虧損淨額為港幣二億八千二百萬元(二〇二二年：收入港幣三億六千五百萬元)，主要包括若干金融工具公允價值虧損及由集團上市附屬公司海港企業有限公司(「海港企業」)持有的發展物業項目減值港幣八千八百萬元。

財務支出

財務支出躍升至港幣九億九千萬元(二〇二二年：港幣六億零九百萬元)，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收益港幣七千一百萬元(二〇二二年：虧損港幣二億四千三百萬元)。

實際借貸年利率上升至4.7%(二〇二二年：1.4%)，主要因為香港銀行同業拆息上升。

所得稅

稅項支出減少8%至港幣六億二千七百萬元(二〇二二年：港幣六億七千九百萬元)。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利為港幣十八億零五百萬元(二〇二二年：虧損港幣十四億六千八百萬元)。按三十億三千六百萬股(二〇二二年：三十億三千六百萬股)已發行普通股計算，每股基本盈利為港幣0.59元(二〇二二年：每股虧損港幣0.48元)。

基礎淨盈利(不包括投資物業重估的影響及若干金融工具按市價計值虧損淨額)減少9%至港幣三十億五千九百萬元(二〇二二年：港幣三十三億七千三百萬元)。每股基礎盈利為港幣1.01元(二〇二二年：每股港幣1.11元)。

(III) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇二三年六月三十日，股東權益增加港幣二億元至港幣一千九百零六億元(二〇二二年：港幣一千九百零四億元)，相當於每股港幣62.77元(二〇二二年：港幣62.70元)。若計入非控股股東權益，總權益則維持於港幣一千九百四十九億元。

資產

總資產達港幣二千四百八十六億元(二〇二二年：港幣二千五百五十三億元)，當中94%(二〇二二年：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)為港幣二千四百六十八億元(二〇二二年：港幣二千五百三十億元)。

投資物業

投資物業資產總額為港幣二千二百七十四億元(二〇二二年：港幣二千二百八十六億元)，佔營業資產92%(二〇二二年：90%)。海港城(不包括三間酒店)的估值為港幣一千五百四十五億元，時代廣場的估值為港幣四百七十三億元。

酒店

酒店物業以成本減累計折舊及減值(如有)列報為港幣七十億元(二〇二二年：港幣七十一億元)。該等酒店的估值為港幣一百四十億元。

發展物業

發展物業資產(包括聯營公司及合營公司權益，全皆由上市附屬公司海港企業持有)為港幣二十三億元(二〇二二年：港幣二十六億元)。

其它長期投資

出售合共港幣四十七億元投資以減少借款後，其它長期投資以市值港幣八十六億元(二〇二二年：港幣一百三十一億元)列報。此組合為持有具長線資本增值潛力及合理股息回報的藍籌股，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。上述投資按二〇二三年六月三十日市價計值產生港幣三億元的應佔盈餘淨額(二〇二二年：虧損港幣三十二億元)，並已計入其它全面收益內。連同期內出售所得變現收益，累計盈餘港幣十二億八千五百萬元(二〇二二年：港幣一億六千三百萬元)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：

	二〇二三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
按行業分析：		
—地產	8,139	9,462
—其它	470	3,668
總額	8,609	13,130
按地域分析：		
—香港	3,856	4,215
—香港以外地區	4,753	8,915
總額	8,609	13,130

負債及負債比率

截至二〇二三年六月三十日，負債淨額減少港幣六十一億元至港幣三百九十一億元(二〇二二年：港幣四百五十二億元)，幾近本公司上市以來最低水平，以減輕借貸成本。負債淨額包括港幣四百零一億元債務和港幣十億元銀行存款及現金。

茲將負債淨額分析如下：

負債淨額	二〇二三年	二〇二二年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣十億元	港幣十億元
集團(不包括海港企業)	38.8	44.7
海港企業	0.3	0.5
總額	39.1	45.2

負債淨額與總權益比率下降至20.1%(二〇二二年：23.2%)。

上市的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。於二零二三年六月三十日，海港企業的負債淨額與總權益比率為2.0%。

財務及備用信貸額

於二〇二三年六月三十日的備用信貸及已發行債務證券總額達港幣五百三十一億元，當中港幣四百零一億元已被動用，分析如下：

	二〇二三年六月三十日		
	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)	50.8	39.4	11.4
海港企業	2.3	0.7	1.6
總額	53.1	40.1	13.0

若干提供予海港企業的銀行信貸以人民幣十三億元(折合為港幣十四億元)(二〇二二年十二月三十一日：人民幣十三億元(折合為港幣十五億元))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。

衍生金融工具的使用受到嚴格監控，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，集團亦持有一個流通性上市投資組合，總市值為港幣八十六億元(二〇二二年：港幣一百三十一億元)。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

回顧期間內，集團錄得港幣四十八億元(二〇二二年：港幣四十三億元)的營運現金流入，主要來自租金收入。加上營運資金及其它變動港幣十六億元(二〇二二年：港幣七億元)，營業業務帶來的淨現金流入為港幣三十二億元(二〇二二年：港幣三十六億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣四十七億元(二〇二二年：流出港幣二十三億元)。

資本承擔

截至二〇二三年六月三十日，今後數年的主要計劃開支估計為港幣十一億元，當中港幣四億元已承擔。茲按分部分析如下：

	二〇二三年六月三十日		總額 港幣百萬元
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	
投資物業			
香港	57	337	394
發展物業			
中國內地	351	368	719
	408	705	1,113
酒店			
香港	18	1	19
集團總額	426	706	1,132

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七億元的開支，將由其自身的財務資源撥付。

(III) 人力資源

於二〇二三年六月三十日，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

截至二〇二三年六月三十日止六個月一未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
收入	2	6,473	6,210
直接成本及營業費用		(1,161)	(1,227)
銷售及推銷費用		(125)	(250)
行政及公司費用		(122)	(146)
扣除折舊、攤銷、利息及稅項前營業盈利		5,065	4,587
折舊及攤銷		(125)	(141)
營業盈利	2及3	4,940	4,446
投資物業之公允價值減少		(1,115)	(5,053)
其它(虧損)/收入淨額	4	(282)	365
財務支出	5	3,543	(242)
聯營公司除稅後所佔業績		(990)	(609)
		(146)	–
除稅前盈利/(虧損)		2,407	(851)
所得稅	6	(627)	(679)
是期盈利/(虧損)		1,780	(1,530)
應佔盈利/(虧損)：			
公司股東		1,805	(1,468)
非控股股東權益		(25)	(62)
		1,780	(1,530)
每股盈利/(虧損)	7		
基本		港幣 0.59 元	(港幣0.48元)
攤薄後		港幣 0.59 元	(港幣0.48元)

綜合全面收益表

截至二〇二三年六月三十日止六個月一未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
是期盈利／(虧損)	1,780	(1,530)
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	209	(3,181)
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	(62)	(216)
所佔聯營公司及合營公司其它全面收益	(20)	(40)
其它	(5)	–
是期其它全面收益	122	(3,437)
是期全面收益總額	1,902	(4,967)
應佔全面收益總額：		
公司股東	2,047	(4,834)
非控股股東權益	(145)	(133)
	1,902	(4,967)

綜合財務狀況表

二〇二三年六月三十日一未經審核

	附註	二〇二三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		227,439	228,559
酒店及會所物業、廠房及設備		7,190	7,315
聯營公司權益		604	815
合營公司權益		10	20
其它長期投資		8,609	13,130
遞延稅項資產		219	226
衍生金融工具資產		298	304
其它非流動資產		59	64
		244,428	250,433
流動資產			
待沽物業		1,637	1,793
存貨		16	16
應收貿易及其它賬項	9	1,241	1,338
預付稅項		7	6
衍生金融工具資產		-	1
銀行存款及現金		977	1,340
		3,878	4,494
分類為持作出售的非流動資產		311	322
		4,189	4,816
總資產		248,617	255,249

	附註	二〇二三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債			
衍生金融工具負債		(2,617)	(3,074)
遞延稅項負債		(2,678)	(2,715)
其它遞延負債		(344)	(342)
銀行借款及其它借款	11	(34,412)	(42,909)
		(40,051)	(49,040)
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		(9)	(9)
應付貿易及其它賬項	10	(6,299)	(6,812)
預售訂金及所得款		(239)	(222)
衍生金融工具負債		(498)	(156)
應付稅項		(888)	(549)
銀行借款及其它借款	11	(5,702)	(3,580)
		(13,635)	(11,328)
總負債		(53,686)	(60,368)
淨資產		194,931	194,881
資本及儲備			
股本	12	304	304
儲備		190,255	190,060
股東權益		190,559	190,364
非控股股東權益		4,372	4,517
總權益		194,931	194,881

綜合權益變動表

截至二〇二三年六月三十日止六個月一未經審核

公司股東應佔權益

	投資					總額 港幣百萬元	非控股	
	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	重估儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元		股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
二〇二三年一月一日	304	696	(212)	214	189,362	190,364	4,517	194,881
是期之權益變動：								
是期盈利/(虧損)	-	-	-	-	1,805	1,805	(25)	1,780
其它全面收益	-	-	308	(61)	(5)	242	(120)	122
全面收益總額	-	-	308	(61)	1,800	2,047	(145)	1,902
已付二〇二二年第二次 中期股息(附註8(b))	-	-	-	-	(1,852)	(1,852)	-	(1,852)
終止確認股本投資而 轉入盈餘儲備	-	-	(1,285)	-	1,285	-	-	-
二〇二三年六月三十日	304	696	(1,189)	153	190,595	190,559	4,372	194,931
二〇二二年一月一日	304	696	2,672	305	202,129	206,106	4,770	210,876
是期之權益變動：								
是期虧損	-	-	-	-	(1,468)	(1,468)	(62)	(1,530)
其它全面收益	-	-	(3,152)	(214)	-	(3,366)	(71)	(3,437)
全面收益總額	-	-	(3,152)	(214)	(1,468)	(4,834)	(133)	(4,967)
已付二〇二一年第二次 中期股息	-	-	-	-	(1,943)	(1,943)	-	(1,943)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(59)	(59)
終止確認股本投資而 轉入盈餘儲備	-	-	(163)	-	163	-	-	-
二〇二二年六月三十日	304	696	(643)	91	198,881	199,329	4,578	203,907

簡明綜合現金流量表

截至二〇二三年六月三十日止六個月一未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
營業現金流入	4,802	4,309
營運資本變動及其它	(1,309)	(375)
已付稅項	(319)	(372)
營業業務所得的現金淨額	3,174	3,562
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	(78)	(398)
其它投資活動所得／(所用)的現金淨額	4,786	(1,932)
投資活動所得／(所用)的現金淨額	4,708	(2,330)
融資活動		
已付公司股東股息	(1,852)	(1,943)
其它融資活動(所用)／所得的現金淨額	(6,374)	1,158
融資活動所用的現金淨額	(8,226)	(785)
現金及現金等價項目(減少)／增加	(344)	447
於一月一日現金及現金等價項目結存	1,340	1,800
匯率轉變的影響	(19)	(49)
於六月三十日現金及現金等價項目結存	977	2,198
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	977	2,198

未經審核中期財務資料附註

1. 主要會計政策及編製基準

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二〇二二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》(「《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二〇二二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新訂或經修訂之《財報準則》，並於二〇二三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17號	保險合同
《香港會計準則》第1號(經修訂)	「財務報表之呈列」及《財報準則》實務聲明 第2號「作出重要性之判斷：會計政策之披露」
《香港會計準則》第8號(經修訂)	會計政策，會計估計及錯誤之變更：會計估計之定義
《香港會計準則》第12號(經修訂)	所得稅：有關與單一交易所產生之資產及 負債之遞延稅項
《香港會計準則》第12號(經修訂)	所得稅：國際稅務改革－第二支柱規則範本

本集團已評估採納上述準則及修訂的影響，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。

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。

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 (虧損)/ 收入淨額 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 盈利/ (虧損) 港幣百萬元
二〇二三年六月三十日							
投資物業	5,455	4,677	(1,115)	-	(932)	-	2,630
發展物業	22	(13)	-	(88)	(7)	(146)	(254)
酒店	697	67	-	-	(5)	-	62
投資	244	244	-	-	(115)	-	129
內部分部收入	(16)	-	-	-	-	-	-
分部總額	6,402	4,975	(1,115)	(88)	(1,059)	(146)	2,567
其它	71	(2)	-	(194)	69	-	(127)
企業支出	-	(33)	-	-	-	-	(33)
集團總額	6,473	4,940	(1,115)	(282)	(990)	(146)	2,407
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)

b. 收入分項

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
根據《財報準則》第15號確認之收入		
管理及服務收入	586	540
其它租金相關收入	93	260
酒店及會所營運	697	366
銷售發展物業	22	185
	1,398	1,351
根據其它會計準則確認之收入		
租金收入		
— 固定	4,218	4,213
— 可變	542	335
	4,760	4,548
投資收入	244	271
其它	71	40
	5,075	4,859
收入總額	6,473	6,210

本集團對以下項目採用《財報準則》第15號第121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：

- 物業管理費和其他租金相關收入，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，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

	二〇二三年			二〇二二年		
	收入總額 港幣百萬元	內部 分部收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元	收入總額 港幣百萬元	內部 分部收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
投資物業	5,455	(16)	5,439	5,360	(12)	5,348
發展物業	22	-	22	185	-	185
酒店	697	-	697	366	-	366
投資	244	-	244	271	-	271
其它	75	(4)	71	46	(6)	40
集團總額	6,493	(20)	6,473	6,228	(18)	6,210

d. 經營地域資料

截至六月三十日止六個月

	收入		營業盈利	
	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
香港	6,050	5,648	4,671	4,225
香港以外地區	423	562	269	221
集團總額	6,473	6,210	4,940	4,446

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 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	117	140
— 租賃土地	8	1
折舊及攤銷總額	125	141
員工成本(附註(a))	476	446
確認出售物業的成本	17	177
投資物業直接營運支出	751	887
已計入：		
投資物業收入總額	5,439	5,348
利息收入	19	7
其它長期投資股息收入	244	271
政府補助(附註(b))	-	34

(a) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣二千五百萬元(二〇二二年：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)。

(b) 二〇二二年政府補助主要包括「保就業」計劃的補貼。

4. 其它(虧損)/收入淨額

是期其它虧損淨額為港幣二億八千二百萬元(二〇二二年：收入港幣三億六千五百萬元)主要包括：

(a) 為位於中國內地發展物業項目減值港幣八千八百萬元(二〇二二年：港幣八千萬元)。

(b) 匯兌虧損淨額港幣一億九千四百萬元(二〇二二年：收益港幣三億八千九百萬元)，其中包括遠期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	
	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款	328	113
其它借款	703	210
總利息支出	1,031	323
其它財務支出	30	43
	1,061	366
公允價值(收益)／虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(65)	287
利率掉期合約	(6)	(44)
總額	990	609

- (a) 是期本集團平均實質借貸年息率為4.7%(二〇二二年：1.4%)。
- (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	
	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本期稅項準備	640	641
香港以外地區		
— 本期稅項準備	19	15
	659	656
土地增值稅(附註(c))	1	5
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	(33)	18
總額	627	679

- (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%(二〇二二年：16.5%)稅率計算。
- (b) 香港以外地區所得稅主要為以25%(二〇二二年：25%)稅率計算的中國內地企業所得稅、以最高10%(二〇二二年：10%)稅率計算的中國股息預扣所得稅及以17%(二〇二二年：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) 截至二〇二三年六月三十日止六個月所佔聯營公司之稅項為港幣一億二千六百萬元(二〇二二年：無)已包括在聯營公司所佔業績內。

7. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據是期之公司股東應佔盈利港幣十八億零五百萬元(二〇二二年：虧損港幣十四億六千八百萬元)及按三十億三千六百萬股已發行普通股(二〇二二年：三十億三千六百萬股已發行普通股)而計算。

截至二〇二三年及二〇二二年六月三十日止六個月沒有已發行潛在攤薄普通股。

8. 股東應佔股息

	截至六月三十日止六個月			
	二〇二三年 每股港幣元	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 每股港幣元	二〇二二年 港幣百萬元
於結算日後宣布派付 第一次中期股息	0.67	2,034	0.70	2,125

- (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(二〇二二年：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) 二〇二二年第二次中期股息港幣十八億五千二百萬元已於二〇二三年六月三十日止六個月內批准及派付。

9. 應收貿易及其它賬項

此項目包括應收貿易賬項(扣除損失準備)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇二三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	177	170
三十一日至六十日	12	20
六十一日至九十日	9	8
九十日以上	31	13
	229	211
其它應收賬項及預付款項	1,012	1,127
	1,241	1,338

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，除其它應收賬項港幣二億七千二百萬元外(二〇二二年：港幣二億九千五百萬元)，預期將在多於一年後收回。

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：

	二〇二三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	58	65
三十一日至六十日	14	13
六十一日至九十日	4	13
九十日以上	15	12
	91	103
租金及客戶按金	3,038	3,093
建築成本應付賬項	1,244	1,502
其它應付賬項	1,926	2,114
	6,299	6,812

11. 銀行借款及其它借款

	二〇二三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
票據(無抵押)	28,016	27,174
銀行借款(有抵押)	329	347
銀行借款(無抵押)	11,769	18,968
銀行借款及其它借款總額	40,114	46,489
以上借貸按剩餘年期分析：		
流動借貸		
攤還年期少於一年	5,702	3,580
非流動借貸		
攤還年期多於一年但少於二年	10,560	12,068
攤還年期多於二年但少於五年	19,787	21,168
攤還年期多於五年	4,065	9,673
	34,412	42,909
銀行借款及其它借款總額	40,114	46,489

12. 股本

	二〇二三年 六月三十日 股數(百萬)	二〇二二年 十二月三十一日 股數(百萬)	二〇二三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
法定股本每股港幣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。

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：

	二〇二三年六月三十日			二〇二二年十二月三十一日		
	第一級 港幣百萬元	第二級 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	總額 港幣百萬元
資產						
其它長期投資：						
— 上市投資	8,609	-	8,609	13,130	-	13,130
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	-	298	298	-	303	303
— 跨貨幣利率掉期合約	-	-	-	-	1	1
— 遠期外匯合約	-	-	-	-	1	1
	8,609	298	8,907	13,130	305	13,435
負債						
衍生金融工具：						
— 利率掉期合約	-	1,133	1,133	-	1,466	1,466
— 跨貨幣利率掉期合約	-	1,854	1,854	-	1,611	1,611
— 遠期外匯合約	-	128	128	-	153	153
銀行借款及其它借款：						
— 票據	-	22,166	22,166	-	21,324	21,324
— 銀行借款	-	785	785	-	852	852
	-	26,066	26,066	-	25,406	25,406

截至二〇二三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報告期內發生的公允價值層級之間的轉移。

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)乃根據現金流量按照與正評值債務類型及餘下到期日相約的本集團遞增借款利率折現估計。

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於其於二〇二三年六月三十日及二〇二二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

截至二〇二三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三千一百萬元(二〇二二年：港幣六千三百萬元)。根據上市規則，該等交易亦構成關連交易。
- (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。截至二〇二三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(二〇二二年：港幣八百萬元)。根據上市規則，該等交易亦構成關連交易。
- (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。截至二〇二三年六月三十日止六個月，該等費用總額為港幣一千三百萬元(二〇二二年：港幣一千七百萬元)。根據上市規則，該等交易亦構成關連交易。

15. 或然負債

截至二〇二三年六月三十日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借款、信貸及票據之保證為港幣五百一十九億二千萬元(二〇二二年十二月三十一日：港幣五百六十九億七千一百萬元)。

截至二〇二三年六月三十日，本集團就銀行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一千三百萬元(二〇二二年十二月三十一日：港幣一千一百萬元)。

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。

16. 承擔

於二〇二三年六月三十日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

計劃開支

	二〇二三年六月三十日			二〇二二年十二月三十一日		
	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	57	337	394	38	252	290
新加坡	-	-	-	2	-	2
	57	337	394	40	252	292
發展物業						
中國內地	351	368	719	377	426	803
	408	705	1,113	417	678	1,095
酒店						
香港	18	1	19	22	1	23
集團總額	426	706	1,132	439	679	1,118

- (a) 物業承擔主要為未來幾年的建築成本。
- (b) 發展物業的尚未支出承擔包括於中國內地的聯營公司的應佔承擔港幣七億一千九百萬元(二〇二二年十二月三十一日：港幣八億零三百萬元)。

17. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇二三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》」)附錄十四所載的《企業管治守則》內所有原則，並有遵守其內所有守則條文，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，足以確保權力與授權分布均衡。

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操守守則(「《公司守則》」)以規管本公司董事(「董事」)的證券交易，其條款與《上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)所訂標準同樣嚴格。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事在截至二〇二三年六月三十日止半年財政期間均有遵守《標準守則》及《公司守則》所訂標準。

董事的股份權益

茲將董事於二〇二三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：

	所持數量(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	20,000 (0.0007%)	個人權益

除上文披露外，根據本公司按香港法例第571章《證券及期貨條例》(「《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》(或任何其他適用守則)本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司的董事或行政總裁於二〇二三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，彼等於二〇二三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

茲將本公司遵照《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊(「登記冊」)所載，於二〇二三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數臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數百分比)
(i) 會德豐有限公司(「WAC」)	1,487,051,651 (48.98%)
(ii) HSBC Trustee (C.I.) Limited (「HSBC Trustee」)	1,487,051,651 (48.98%)

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)項名下的持股權益皆涉及同一批股份。
- (2) 上述WAC與HSBC Trustee於二〇二三年六月三十日被當作持有的1,487,051,651股股份(48.98%)權益包含下列透過WAC旗下全資附屬公司所持有的權益(5%或以上)：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數百分比)
(i) Big Heritage Limited (「BHL」)	1,316,421,651 (43.36%)
(ii) Kowloon Wharf Pte Limited (「KWPL」)	*1,487,051,651 (48.98%)

* 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意KWPL持有的股份權益包含BHL所持權益。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇二三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

本公司設有一項股份認購權計劃(「股份認購權計劃」)，該計劃在二〇二三年五月九日所舉行的股東週年大會上獲本公司股東批准及採納。

在截至二〇二三年六月三十日止財政期間內，概無根據股份認購權計劃授出認股權。因此，截至二〇二三年六月三十日，股份認購權計劃下並無尚未行使的認股權，亦無據此而可能發行的本公司股份。

在二〇二三年五月九日採納股份認購權計劃時及截至二〇二三年六月三十日，根據股份認購權計劃的計劃授權可供授出的認股權總數均為303,622,732。

本公司在二〇二三年八月根據股份認購權計劃向若干合資格參與者授出可認購本公司3,500,000股股份的認股權，詳情已於本公司日期為二〇二三年八月十四日的公告內披露。

董事資料的變動

- (I) 茲將有關按年計算的年度酬金(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)自本公司上一期年報刊發後金額有所變動的該等董事之年度酬金最新資料臚列如下：

董事	薪金及各項津貼 港幣千元	附註 酌情性質的年度現金花紅 港幣千元
吳天海	3,725 (二〇二二年：3,631)	4,100 (二〇二二年：4,100)
徐耀祥	2,429 (二〇二二年：2,374)	1,700 (二〇二二年：2,050)
凌緣庭	3,240 (二〇二二年：2,920)	7,000 (二〇二二年：5,700)
李偉中	2,610 (二〇二二年：2,516)	2,050 (二〇二二年：1,350)

附註：該等酌情性質的年度花紅金額由僱主單方面釐定／決定。

- (II) 茲將董事其它資料自本公司上一期年報刊發後須按《上市規則》第13.51(2)條第(a)至(e)段規定予以披露之變動臚列如下：

生效日期

吳天海

- 香港僱主聯合會
 - 不再擔任諮議會成員、理事會副主席
兼執行委員會成員

二〇二三年五月二十五日

梁君彥

- 中國人民政治協商會議全國委員會
 - 不再擔任委員

二〇二三年三月

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。

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，二〇二三年八月七日

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、周德熙先生、蔣麗苑女士、梁君彥議員、廖淥波先生、韋理信先生、余灼強博士和楊永強教授。

無論股東之前曾否對收取公司通訊(即年報、中期報告書等)之語文版本或方式作出任何選擇並將相關選擇通知本公司，股東皆擁有選擇權(可隨時向本公司發出恰當的預先通知行使該選擇權)，以更改彼／彼等日後收取公司通訊的選擇，包括就收取印刷本而言，更改為只收取英文版本、只收取中文版本、或同時收取中英文兩個版本，又或就收取日後公司通訊的方式而言，由收取印刷本更改為使用電子方式(反之亦然)。相關的更改選擇通知須內載相關股東的英文全名、地址及聯絡電話號碼，以及要求更改選擇的指示字句，以郵寄或人手送遞方式送達本公司(由本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司代收，其地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓)或電郵至wharfrec-ecom@hk.tricorglobal.com。