

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

截至二〇二四年六月三十日止半年度 中期業績公告

復甦停滯拖低物業估值

摘要

- 收入和營業盈利復甦呆滯
- 基礎淨盈利增加 2% 至港幣三十一億元
- 非現金投資物業重估減值港幣四十四億元導致集團虧損
- 集團資產淨值較五年前低 16%
- 負債淨額按計劃削減

集團業績

未經審核基礎淨盈利增加 2% 至港幣三十一億二千三百萬元（二〇二三年：港幣三十億五千九百萬元），相當於每股港幣 1.03 元（二〇二三年：每股港幣 1.01 元）。

若計入投資物業重估減值淨額港幣四十四億二千六百萬元（二〇二三年：港幣十一億三千三百萬元），股東應佔集團虧損為港幣十億五千二百萬元（二〇二三年：盈利港幣十八億零五百萬元）。每股基本虧損為港幣 0.35 元（二〇二三年：每股盈利港幣 0.59 元）。

中期股息

第一次中期股息每股港幣 0.64 元（二〇二三年：每股港幣 0.67 元）將於二〇二四年九月十日派付予在二〇二四年八月二十六日下午六時正名列股東登記冊內的股東。派息總額為港幣十九億四千三百萬元（二〇二三年：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

本港營商環境仍然困難，匯率走勢不利、息口高企及人手短缺影響業務營運能力。

入境旅遊正在艱苦經營之際，出境旅遊日益增加亦進一步打擊本地消費。今年首兩個月，整體零售銷售在低基數下增長平平，其後在三月份出現轉折點，疫情後恢復向上的走勢中止並掉頭向下。第二季的零售銷售更出現雙位數急劇下滑。雖然近期存在不少挑戰，但零售品牌對香港前景維持信心，優質商場對頂級租戶仍然有吸引力。

寫字樓市場亦遭經濟疲弱和供應過剩夾擊。預期租金調整會持續直至營商環境改善為止。酒店業亦尚未完全恢復，房價在去年初邊境重開初期有所飆升後回落。

集團收入和營業盈利幾乎沒有變化。基礎淨盈利增加 2%。債務管理有助於減輕息口的影響，借貸成本趨於穩定。然而集團的投資物業錄得未變現重估減值港幣四十四億五千萬元，反映資產價值疲弱。

海港城

整體收入（包括酒店）增加 5%，營業盈利上升 3%。

商場

商場恆常調整租戶組合並舉辦有效的宣傳活動吸引人流，有助於提升海港城的業績。商場收入增加 7%，營業盈利上升 6%。期杪的出租率為 97%。

商場獨特的群聚效應、優越的地理位置和專業的零售管理，使其租賃需求在疲軟的市場中相對穩定。新店當中以 *Celine* 在不同樓層擴充的門店和 *Fendi* 的新旗艦店最為矚目。廣東道長達五百三十米的臨街店面上林立的十六個奢侈品牌繼續吸引眾多顧客到訪購物。

寫字樓

租務氣氛持續疲弱，寫字樓業務未見好轉。六月杪的出租率為 88%。租賃活動主要由中小型單位帶動。收入下跌 2%，營業盈利下跌 5%。

酒店

酒店業目前仍難以恢復至疫情前的業績水平。酒店業的激烈競爭也給房價帶來壓力。三間馬哥孛羅酒店在這些不利環境下仍穩住了入住率。

時代廣場

整體收入穩定，營業盈利增加 1%。

商場

時代廣場不斷完善租戶組合，以應對競爭激烈的環境。商場獲 *Louis Vuitton* 承租一個複式舖位，並迎來各類品牌和餐廳進駐，豐富的選擇有助吸引本地市民和旅客惠顧。商場舉辦形形色色的文化、藝術和快閃活動有助進一步提升購物體驗。期杪的出租率為 94%。商場收入增加 4%，營業盈利上升 6%。

寫字樓

寫字樓業務持續受壓，租戶紛紛尋求縮減規模和節省成本的選擇，市場對大型單位的需求微弱。時代廣場不斷主動與租戶接觸，並靈活應對特定業務需求，以增強競爭力。六月杪的出租率為 87%。收入下跌 8%，營業盈利下跌 10%。

展望

全球經濟放緩和地緣政治局勢緊張所帶來的不確定性將繼續影響本港整體經濟。零售業和酒店業飽受消費模式轉變的衝擊。目前所有物業種類都供過於求，惟冀匯率和利率等週期性因素改善後，需求得以回升。

財務評議

(I) 二〇二四年度中期業績評議

因發展物業虧損收窄，基礎淨盈利增加 2%至港幣三十一億二千三百萬元（二〇二三年：港幣三十億五千九百萬元）。若計入投資物業重估減值，則股東應佔虧損為港幣十億五千二百萬元（二〇二三年：盈利港幣十八億零五百萬元）。

收入及營業盈利

集團收入穩定，為港幣六十五億零一百萬元（二〇二三年：港幣六十四億七千三百萬元），營業盈利減少 1%至港幣四十九億一千五百萬元（二〇二三年：港幣四十九億四千萬元）。

投資物業收入增加 2%至港幣五十五億四千二百萬元（二〇二三年：港幣五十四億五千五百萬元），營業盈利增加 1%至港幣四十七億一千八百萬元（二〇二三年：港幣四十六億七千七百萬元）。

酒店收入增加 7%至港幣七億四千八百萬元（二〇二三年：港幣六億九千七百萬元），營業盈利減少 64%至港幣二千四百萬元（二〇二三年：港幣六千七百萬元）。

發展物業收入下跌 64%至港幣八百萬元（二〇二三年：港幣二千二百萬元）。營業盈利主要因以前年度調整而錄得港幣七千四百萬元（二〇二三年：虧損港幣一千三百萬元）。

投資的營業盈利（以股息收入為主）減少 43%至港幣一億四千萬元（二〇二三年：港幣二億四千四百萬元）。

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二千二百三十億元列報，產生 2%的重估減值。扣除非控股股東權益後，股東應佔未變現重估減值為港幣四十四億二千六百萬萬元（二〇二三年：港幣十一億三千三百萬元）。

其它收入／（虧損）淨額

其它收入淨額為港幣七千萬元，主要由匯兌收益淨額組成，包括遠期外匯合約所產生的影響（二〇二三年：其它虧損淨額港幣二億八千二百萬元，當中包括上市附屬公司海港企業有限公司（「海港企業」）的發展物業減值港幣八千八百萬元）。

財務支出

財務支出為港幣八億八千二百萬元（二〇二三年：港幣九億九千萬元），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一億八千九百萬元（二〇二三年：港幣七千一百萬元）。

實際借貸年利率上升至 5.7%（二〇二三年：4.7%），主要因為香港銀行同業拆息上升。

所得稅

是期稅項支出減少 3%至港幣六億零七百萬元（二〇二三年：港幣六億二千七百萬元）。

股東應佔虧損

股東應佔集團虧損為港幣十億五千二百萬元（二〇二三年：盈利港幣十八億零五百萬元）。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 0.35 元（二〇二三年：每股盈利港幣 0.59 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 2%至港幣三十一億二千三百萬元（二〇二三年：港幣三十億五千九百萬元）。每股基礎盈利為港幣 1.03 元（二〇二三年：港幣 1.01 元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇二四年六月三十日，股東權益減少港幣三十九億元至港幣一千八百七十五億元（二〇二三年十二月三十一日：港幣一千九百一十四億元），相當於每股港幣 61.76 元（二〇二三年十二月三十一日：每股港幣 63.05 元）。若計入非控股股東權益，總權益則減少港幣四十億元至港幣一千九百一十六億元（二〇二三年十二月三十一日：港幣一千九百五十六億元）。

資產

總資產達港幣二千三百八十九億元（二〇二三年十二月三十一日：港幣二千四百五十三億元），當中 95%（二〇二三年十二月三十一日：95%）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）為港幣二千三百七十五億元（二〇二三年十二月三十一日：港幣二千四百三十四億元）。

投資物業

投資物業資產總額為港幣二千二百三十億元（二〇二三年十二月三十一日：港幣二千二百七十六億元），佔營業資產 94%（二〇二三年十二月三十一日：93%）。海港城（不包括三間酒店）的估值為港幣一千五百一十六億元，時代廣場的估值為港幣四百六十億元。

酒店

酒店物業以成本減累計折舊及減值（如有）列報為港幣六十九億元（二〇二三年十二月三十一日：港幣七十二億元）。

發展物業

發展物業資產（全皆由海港企業持有），當中包括聯營公司及合營公司權益，為港幣十五億元（二〇二三年十二月三十一日：港幣十七億元）。

其它長期投資

其它長期投資以市值港幣四十八億元（二〇二三年十二月三十一日：港幣五十八億元）列報。應佔按市價計值虧損港幣七億九千五百萬元（二〇二三年：盈餘港幣三億零八百萬元）已計入其它全面收益表內，而出售收益港幣七百萬元（二〇二三年：港幣十二億八千五百萬元）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：

	二〇二四年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
按行業分析：		
- 地產	4,503	5,356
- 其它	315	404
總額	<u>4,818</u>	<u>5,760</u>
按地域分析：		
- 香港	2,656	3,384
- 香港以外地區	2,162	2,376
總額	<u>4,818</u>	<u>5,760</u>

負債及負債比率

截至二〇二四年六月三十日，負債淨額減少港幣十二億元至港幣三百五十一億元（二〇二三年十二月三十一日：港幣三百六十三億元）。負債淨額包括港幣三百六十億元債務和港幣九億元銀行存款及現金。

茲將負債淨額分析如下：

	二〇二四年 六月三十日 港幣十億元	二〇二三年 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）	35.0	36.1
海港企業	0.1	0.2
總額	<u>35.1</u>	<u>36.3</u>

負債淨額與總權益比率下降至 18.3%（二〇二三年十二月三十一日：18.6%）。

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。於二〇二四年六月三十日，海港企業的負債淨額與總權益比率為 0.9%（二〇二三年十二月三十一日：1.0%）。

財務及備用信貸額

於二〇二四年六月三十日的備用信貸及已發行債務證券總額達港幣五百億元，當中港幣三百六十億元已被動用，細列如下：

	二〇二四年六月三十日		
	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）	48.6	35.6	13.0
海港企業	1.4	0.4	1.0
總額	<u>50.0</u>	<u>36.0</u>	<u>14.0</u>

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）（二〇二三年十二月三十一日：人民幣十三億元（折合為港幣十四億元））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四十八億元（二〇二三年十二月三十一日：港幣五十八億元）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，集團錄得港幣四十九億元（二〇二三年：港幣四十八億元）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十六億元（二〇二三年：港幣十六億元），營業業務帶來的淨現金流入為港幣三十三億元（二〇二三年：港幣三十二億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣六千六百萬元（二〇二三年：流入港幣四十七億元）。

資本承擔

截至二〇二四年六月三十日，今後數年的主要計劃開支估計為港幣十一億元，當中港幣二億元已承擔。茲按分部細列如下：

	於二〇二四年六月三十日		
	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	54	529	583
發展物業			
中國內地	163	363	526
	217	892	1,109
酒店			
香港	14	-	14
總額	231	892	1,123

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五億元的開支，將由其自身的財務資源撥付。

(III) 人力資源

於二〇二四年六月三十日，集團旗下僱員約有二千九百人。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並酌情發放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

截至二〇二四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	
		二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
收入	2	6,501	6,473
直接成本及營業費用		(1,202)	(1,161)
銷售及推銷費用		(119)	(125)
行政及公司費用		(145)	(122)
扣除折舊、攤銷、利息及稅項前營業盈利		5,035	5,065
折舊及攤銷		(120)	(125)
營業盈利	2 及 3	4,915	4,940
投資物業之公允價值減少		(4,450)	(1,115)
其它收入/(虧損)淨額	4	70	(282)
		535	3,543
財務支出	5	(882)	(990)
聯營公司除稅後所佔業績		(113)	(146)
除稅前(虧損)/盈利		(460)	2,407
所得稅	6	(607)	(627)
是期(虧損)/盈利		(1,067)	1,780
應佔(虧損)/盈利:			
公司股東		(1,052)	1,805
非控股股東權益		(15)	(25)
		(1,067)	1,780
每股(虧損)/盈利	7		
基本		(港幣 0.35 元)	港幣 0.59 元
攤薄後		(港幣 0.35 元)	港幣 0.59 元

綜合全面收益表

截至二〇二四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	
	二〇二四年	二〇二三年
	港幣百萬元	港幣百萬元
是期(虧損)/盈利	<u>(1,067)</u>	<u>1,780</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	(915)	209
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	(205)	(62)
所佔聯營公司及合營公司其它全面收益	(4)	(20)
其它	<u>1</u>	<u>(5)</u>
是期其它全面收益	<u>(1,123)</u>	<u>122</u>
是期全面收益總額	<u>(2,190)</u>	<u>1,902</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	(2,052)	2,047
非控股股東權益	(138)	(145)
	<u>(2,190)</u>	<u>1,902</u>

綜合財務狀況表

二〇二四年六月三十日 — 未經審核

	附註	二〇二四年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		223,009	227,586
酒店及會所物業、廠房及設備		7,233	7,406
聯營公司權益		475	591
合營公司權益		10	10
其它長期投資		4,818	5,760
遞延稅項資產		-	225
衍生金融工具資產		245	202
其它非流動資產		60	60
		<u>235,850</u>	<u>241,840</u>
流動資產			
待沽物業		1,061	1,118
存貨		18	17
應收貿易及其它賬項	9	1,032	1,221
預付稅項		3	2
衍生金融工具資產		6	-
銀行存款及現金		972	1,124
		<u>3,092</u>	<u>3,482</u>
總資產			
		<u>238,942</u>	<u>245,322</u>
非流動負債			
衍生金融工具負債		(2,017)	(2,188)
遞延稅項負債		(2,552)	(2,666)
其它遞延負債		(356)	(352)
銀行借款及其它借款		(24,447)	(29,832)
		<u>(29,372)</u>	<u>(35,038)</u>
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(5,586)	(6,256)
預售訂金及所得款		(72)	(78)
衍生金融工具負債		(215)	(364)
應付稅項		(539)	(386)
銀行借款及其它借款		(11,586)	(7,593)
		<u>(17,998)</u>	<u>(14,677)</u>
總負債			
		<u>(47,370)</u>	<u>(49,715)</u>
淨資產			
		<u>191,572</u>	<u>195,607</u>
資本及儲備			
股本		304	304
儲備		187,211	191,108
股東權益		<u>187,515</u>	<u>191,412</u>
非控股股東權益		4,057	4,195
總權益		<u>191,572</u>	<u>195,607</u>

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二〇二三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二〇二三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》，並於二〇二四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：

《會計準則》第一號(經修訂)	財務報表之呈列：負債分類為流動負債或非流動負債(二〇二〇年修訂)
	財務報表之呈列：附條款的非流動負債(二〇二二年修訂)
《財報準則》第十六號(經修訂)	租賃：售後回租的租賃負債
《會計準則》第七號(經修訂)	現金流量表及《財報準則》第七號金融工具披露(經修訂)－供應商融資安排之披露

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多元化的業務。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 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/ (虧損) 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
二〇二四年							
六月三十日							
投資物業	5,542	4,718	(4,450)	-	(1,034)	-	(766)
發展物業	8	74	-	(1)	(6)	(113)	(46)
酒店	748	24	-	-	(1)	-	23
投資	140	140	-	-	(28)	-	112
內部分部收入	(23)	-	-	-	-	-	-
分部總額	6,415	4,956	(4,450)	(1)	(1,069)	(113)	(677)
其它	86	8	-	71	187	-	266
企業支出	-	(49)	-	-	-	-	(49)
集團總額	6,501	4,915	(4,450)	70	(882)	(113)	(460)
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

b. 收入分項

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 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	607	586
其它租金相關收入	106	93
酒店及會所營運	748	697
銷售發展物業	8	22
	1,469	1,398
於其它會計準則確認之收入		
租金收入		
- 固定	4,352	4,218
- 可變	454	542
	4,806	4,760
投資收入	140	244
其它	86	71
	5,032	5,075
收入總額	6,501	6,473

c. 內部分部收入之分析

	截至六月三十日止六個月					
	二〇二四年			二〇二三年		
	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	5,542	(23)	5,519	5,455	(16)	5,439
發展物業	8	-	8	22	-	22
酒店	748	-	748	697	-	697
投資	140	-	140	244	-	244
其它	90	(4)	86	75	(4)	71
集團總額	6,528	(27)	6,501	6,493	(20)	6,473

d. 經營地域資料

	截至六月三十日止六個月			
	收入		營業盈利	
	二〇二四年	二〇二三年	二〇二四年	二〇二三年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	6,194	6,050	4,673	4,671
香港以外地區	307	423	242	269
集團總額	6,501	6,473	4,915	4,940

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
	港幣百萬元	港幣百萬元
已扣除/(已計入)：		
折舊及攤銷		
- 酒店及會所物業、廠房及設備	112	117
- 租賃土地	8	8
折舊及攤銷總額	120	125
員工成本（附註）	533	476
確認買賣物業的成本	(70)	17
投資物業直接營運支出	793	751
已計入：		
投資物業收入總額	5,519	5,439
利息收入	14	19
其它長期投資股息收入	140	244

附註：員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣二千七百萬元（二〇二三年：港幣二千四百萬元）及以股份為基礎作支付之費用港幣七百萬元（二〇二三年：無）。

4. 其它收入/(虧損)淨額

是期其它收入淨額為港幣七千萬元（二〇二三年：虧損港幣二億八千二百萬元），主要包括：

- (a) 匯兌收益淨額港幣六千二百萬元（二〇二三年：虧損港幣一億九千四百萬元），其中包括遠期外匯合約產生的影響。
- (b) 位於中國內地的發展物業項目於二〇二三年減值港幣八千八百萬元。

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
利息支出：		
- 銀行借款	284	328
- 其它借款	758	703
總利息支出	1,042	1,031
其它財務支出	29	30
	1,071	1,061
公允價值收益：		
- 跨貨幣利率掉期合約	(134)	(65)
- 利率掉期合約	(55)	(6)
	(189)	(71)
總額	882	990

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	
	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
- 本期稅項準備	585	640
香港以外地區		
- 本期稅項準備	19	19
- 以往年度稅項準備之高估	(110)	-
	<u>494</u>	<u>659</u>
土地增值稅(附註(c))	<u>-</u>	<u>1</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	<u>113</u>	<u>(33)</u>
總額	<u>607</u>	<u>627</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%（二〇二三年：16.5%）稅率計算。
- (b) 香港以外地區所得稅主要為以 25%（二〇二三年：25%）稅率計算的中國內地企業所得稅、以最高 10%（二〇二三年：10%）稅率計算的中國內地股息預扣所得稅及以 17%（二〇二三年：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) 截至二〇二四年六月三十日止六個月所佔聯營公司之稅項抵免為港幣三百萬元（二〇二三年：開支港幣一億二千六百萬元）已計入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十億五千二百萬元（二〇二三年：盈利港幣十八億零五百萬元）及期內按三十億三千六百萬股已發行普通股（二〇二三年：三十億三千六百萬股已發行普通股）而計算。

截至二〇二四年及二〇二三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			
	二〇二四年 每股港幣元	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 每股港幣元	二〇二三年 港幣百萬元
於結算日後宣布派付之 第一次中期股息	0.64	1,943	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（二〇二三年：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) 二〇二三年第二次中期股息港幣十八億五千二百萬元已於二〇二四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：

	二〇二四年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	221	229
三十一日至六十日	12	9
六十一日至九十日	6	4
九十日以上	18	16
	257	258
其它應收賬項及預付款項	775	963
	1,032	1,221

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二億二千四百萬元（二〇二三年十二月三十一日：港幣二億六千六百萬元）預期將在多於一年後使用外，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:

	二〇二四年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	53	75
三十一日至六十日	9	19
六十一日至九十日	4	7
九十日以上	13	9
	<u>79</u>	<u>110</u>
租金及客戶按金	3,059	3,067
建築成本應付賬項	824	1,158
應付聯營公司款項	14	14
其它應付賬項	1,610	1,907
	<u>5,586</u>	<u>6,256</u>

11. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇二四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，本公司採用《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。

中期股息相關日期

除權基準日	二〇二四年八月二十三日（星期五）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二四年八月二十六日（星期一）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二四年八月二十六日（星期一）下午六時正
派付日期	二〇二四年九月十日（星期二）

凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二四年八月二十六日（星期一）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，二〇二四年八月六日

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