

香港交易及結算所有限公司和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

截至二〇二〇年六月三十日止半年度 中期業績公告

新冠疫情摧毀全球經濟

摘要

- 面對前所未見的疫情爆發，集團亦不能倖免於難。
- 上半年為租戶提供超過港幣十億元現金紓緩。
- 在嚴峻的市場實況下，租賃續約面對沉重壓力。
- 內地情況較世界其他地區為佳，經濟活動明顯重啟。
- 然而疫情何時完結無法可靠預測，只能先待疫苗早日面世。
- 中期股息派付比率此時維持不變。

集團業績

截至二〇二〇年六月三十日止半年度未經審核集團基礎淨盈利減少 26%至港幣三十八億四千四百萬元（二〇一九年：港幣五十一億八千四百萬元），相當於每股港幣 1.27 元（二〇一九年：港幣 1.71 元）。

若計入投資物業重估虧損淨額港幣七十三億五千萬元（二〇一九年：盈餘港幣十八億零六百萬元），股東應佔集團虧損達港幣四十四億五千四百萬元（二〇一九年：盈利港幣六十九億八千九百萬元）。每股基本虧損為港幣 1.47 元（二〇一九年：盈利港幣 2.30 元）。

中期股息

中期股息每股港幣 0.78 元（二〇一九年：港幣 1.10 元）將於二〇二〇年九月二日派付予在二〇二〇年八月十八日下午六時正名列股東登記冊內的股東。此項股息總額為港幣二十三億六千八百萬元（二〇一九年：港幣三十三億四千萬元），佔香港投資物業及酒店基礎淨盈利的 65%。

業務評議

香港陷入前所未見的危機已超過一年。本地局勢自二〇一九年年中開始持續不穩，兼逢 2019 冠狀病毒病於二〇二〇年年初大規模爆發，引致雙重打擊。在社交距離規定下本地消費疲弱，除了五月／六月錄得零確診而得以在一段時間內反彈，而且集團亦致力推出市場推廣計劃刺激旗下商場強勁表現。

酒店業首當其衝，入住率暴跌至個位數。本地及全球零售銷售皆受到前所未有的壓力。寫字樓租賃市場顯著放緩，企業重新審視擴展計劃並實施節省成本措施。

集團為零售租戶提供超過港幣十億元的現金租金減免，並斥資進行市場推廣活動以刺激購物人流及消費。

由於疫情嚴重打擊集團各業務層面，收入下降 20%，營業盈利及基礎淨盈利皆下降 26%。

此外，業績亦包括就集團旗下投資物業的一項龐大而未變現重估虧損及就集團旗下酒店的一項龐大減值撥備。以上各種因素導致出現股東應佔虧損港幣四十四億五千四百萬元，二〇一九年則錄得盈利港幣六十九億八千九百萬元，倒退接近港幣一百一十五億元。

目前尚未清楚是次前所未見的疫情何時完結及其後之復甦形式或速度。集團繼續提升旗下物業的地理優勢及租戶組合和產品的群聚效應。

強健的財務狀況和審慎的財務管理仍然是集團抵禦目前的經濟風暴或把握可能出現的商機的關鍵。

海港城

整體收入（包括酒店）下跌 28% 及營業盈利下跌 30%。

商場

收入下跌 30% 及營業盈利下跌 33%。由於疫情拖慢商戶的新投資，二〇二〇年六月底錄得的出租率為 90%。

海港城致力與頂級租戶建立長遠合作關係、締造雙贏，以鞏固海港城市場領導地位。由於受疫情持續影響，集團迅速主動斥資進行市場推廣和宣傳活動，以刺激人流和銷售額。

隨著社交距離措施放寬，海港城把握良機開創先河，於五月推出「Rewarding Everyone」全港性消費獎賞計劃，惠及全港所有購物人士。商場在同一時間亦推出多項消費獎賞計劃，吸引顧客再次光臨購物和用餐。此外，商場為精選類別特設限時優惠，並延長免費泊車時段，深受購物人士和租戶歡迎。上述市場推廣活動反應熱烈，人流顯著上升。

即使目前市況極端，一眾最令人夢寐以求的品牌仍選擇在海港城商場內開設門店，包括超過二十個時裝和美容品牌，以及可盡覽維港景致的食肆，其中 *Lululemon* 在海港城設立其亞洲最大旗艦店。其它已承租的品牌有首次在香港開店的 *Brunello Cucinelli Kids*、*By Kilian*、*Cole Haan Grandshop* 和 *Messika*，以及首次在九龍區開店的 *Aroma Truffle*、*POLA* 和 *Thom Browne*。奢華品牌門店則新增 *Brunello Cucinelli*、*Canada Goose*、*Pomellato* 和 *Qeelin*，令商舖陣容更加鼎盛。

部分尊貴品牌亦乘勢拓展業務。*Hermès* 擴充其位於廣東道臨街的九龍旗艦店。其它受市場矚目的店舖擴充包括高級時裝品牌 *Alexander McQueen* 和 *Christian Louboutin* 的九龍旗艦店，以及 *Fila Kids* 和 *Max Mara*。

全新的餐飲選擇包括亞洲唯一一間當文歷餅店 by *Dominique Ansel*、香港首間 *CAFÉ @ OFF-WHITE*、*GāGiNāng* 飯館、*Harbourside Grill* 和 *J.S. Foodies Tokyo*，為購物人士的味蕾帶來更刺激更新鮮的體驗。

寫字樓

因營商前景不明朗，企業紛紛暫緩作出承租決定，導致市場淡靜，租務成交疏落。

集團去年將港威豪庭改建為寫字樓，令寫字樓面積新增三十六萬平方呎，二〇二〇年六月底的出租率略為下降至 86%。即使平均租金壓力上漲，收入仍維持隱定。

港威豪庭

在租務需求放緩和市場供應增加的情況下，港威豪庭的入住率仍達 82%。

酒店及會所

由於全球實施旅遊限制，導致客房和宴會出現取消預訂的情況，馬哥孛羅香港酒店、港威酒店及太子酒店皆深受影響。平均入住率於期內暴跌至 20%。這為太子酒店提供機會，自二月起暫時停業作徹底翻新，並計劃於二〇二一年第一季重開以全新面貌示人。

於此段前所未有的時期，健康和安全的集團的首要考慮因素，故已主動採取措施提升衛生標準，讓到訪賓客倍感安心。

時代廣場

整體收入下降 19% 及營業盈利減少 21%，反映租戶在前景不明下對承租顯得猶豫。

商場

時代廣場的業務因疫情和社交距離措施而大受影響。國際品牌普遍暫停或押後拓展計劃，部分商舖更開始整合在本港的業務。由於市道低迷，商場收入減少 23% 及營業盈利下跌 25%。二〇二〇年六月底的出租率降至 92%。

市場競爭激烈，時代廣場全力提高人流和刺激消費，與海港城合作推出「Rewarding Everyone」全港性消費獎賞計劃，旨在帶動消費和獎勵所有在香港購物消費的人士。時代廣場亦同時推出一系列令人無法抗拒的市場推廣活動，包括多項優惠券獎賞和購物驚喜優惠，鼓勵顧客再次光臨惠顧。二〇二〇年第二季的人流因而顯著上升。

寫字樓

營商環境困難，期內寫字樓租賃市場有部分停滯。租務動力疲弱，再加上為節省成本而出現遷離傳統商業中心地帶的趨勢，對租金構成額外壓力。

二〇二〇年六月底的出租率為 91%。

中環組合

會德豐大廈和卡佛大廈均為中環區的優質商業物業，素以成本效益見稱，故能在逆勢中保持動力。收入增加 6% 及營業盈利上升 8%。

儘管目前市況欠佳，但出租率依然相對高企。會德豐大廈寫字樓於二〇二〇年六月底的出租率達 94%。

卡佛大廈寫字樓於二〇二〇年六月底的出租率為 98%。

於二〇二〇年六月三十日，會德豐大廈的零售物業全數租出，而卡佛大廈零售物業的出租率為 95%。

疫情大規模爆發令商務和消閒旅遊陷於停頓，尼依格羅品牌旗下的 The Murray, Hong Kong 面對嚴峻挑戰。期內平均入住率急挫至 15%，酒店收入和盈利大受打擊。

荷里活廣場

在市況疲弱下，收入減少 13% 及營業盈利下降 17%。二〇二〇年六月底的出租率為 96%。

荷里活廣場的零售商舖包羅萬有，能迎合九龍東不斷壯大的中產階層人士的不同品味。由港鐵大圍站經鑽石山至啟德的屯馬線部分路段於年初啟用後，進一步擴大已發展成熟的荷里活廣場的地理優勢。為帶旺購物人流，商場於期內曾進行跨界聯乘特別推廣活動，更推出 VIC 會員尊享的獎賞計劃。

新加坡組合

集團於新加坡的投資物業組合包括兩項於二〇一九年年底購入位於黃金地段烏節路購物帶的物業，分別為會德豐廣場和 Scotts Square。然而，儘管兩個商場位處策略性地點並坐享龐大人流，商場於二〇二〇年上半年大部分時間的業務還是受到新加坡政府當局採取的「熔断」關閉措施所影響。

會德豐廣場的寫字樓和商場的出租率達 93%，Scotts Square 商場則為 96%。

財務評議

(I) 二〇二〇年度中期業績評議

集團基礎淨盈利減少 26%至港幣三十八億四千四百萬元（二〇一九年：港幣五十一億八千四百萬元），投資物業減少 23%至港幣三十八億五千三百萬元，酒店則由盈轉虧。若計入投資物業及酒店之重估及減值虧損，集團錄得股東應佔虧損港幣四十四億五千四百萬元（二〇一九年：盈利港幣六十九億八千九百萬元）。

收入及營業盈利

集團收入減少 20%至港幣六十七億七千五百萬元（二〇一九年：港幣八十四億九千八百萬元），營業盈利減少 26%至港幣四十九億六千六百萬元（二〇一九年：港幣六十七億二千二百萬元）。

投資物業收入減少 18%至港幣六十億八千九百萬元（二〇一九年：港幣七十四億三千三百萬元），營業盈利減少 21%至港幣五十二億一千一百萬元（二〇一九年：港幣六十五億九千一百萬元），主要因為在目前不利的情況下，營業額成分租金暴跌，以及向零售租戶提供顯著的基本租金優惠。

跨境旅運實際上已陷於停頓，酒店收入因而暴跌 72%至港幣二億五千六百萬元（二〇一九年：港幣九億零六百萬元），導致營業虧損港幣二億四千三百萬元（二〇一九年：盈利港幣一億三千九百萬元）。

投資及其它收入上升 4%至港幣一億五千五百萬元（二〇一九年：港幣一億四千九百萬元），營業盈利上升 15%至港幣八千九百萬元（二〇一九年：港幣七千八百萬元）。

投資物業之公允價值虧損

投資物業組合於二〇二〇年六月三十日以獨立估值港幣二千五百一十五億元列報，錄得重估虧損港幣七十五億二千九百萬元。在扣除相關非控股股東權益後，應佔未變現虧損港幣七十三億五千萬元已計入綜合損益表內。

財務支出

淨財務支出為港幣六億七千七百萬元（二〇一九年：港幣四億六千萬），該支出已扣除撥作發展物業項目資產成本的港幣八百萬元（二〇一九年：港幣一千六百萬）及未變現按市價入賬的借款虧損港幣一億二千三百萬元（二〇一九年：無）。集團實際借貸年利率為 2.3%（二〇一九年：2.4%）。若不計入未變現按市價入賬虧損，未扣除撥作資產成本的財務支出為港幣五億六千二百萬元（二〇一九年：港幣四億七千六百萬），增幅為 18%。

所得稅

稅項支出減少 62%至港幣三億八千九百萬元（二〇一九年：港幣十億二千八百萬元），主要因為投資物業及酒店的應課稅盈利下降。此外，就一項內地物業在相關稅務機關結算後錄得港幣四億九千四百萬元的一次性土地增值稅撥回。

股東應佔虧損

是期股東應佔集團虧損為港幣四十四億五千四百萬元（二〇一九年：盈利港幣六十九億八千九百萬元）。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 1.47 元（二〇一九年：按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本盈利為港幣 2.30 元）。

基礎淨盈利（集團各主要業務分部的業績指標，乃扣除應佔投資物業重估收益／虧損淨額、酒店物業減值撥備及未變現按市價入賬的借款虧損後得出）下跌 26% 至港幣三十八億四千四百萬元（二〇一九年：港幣五十一億八千四百萬元）。每股基礎盈利為港幣 1.27 元（二〇一九年：港幣 1.71 元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

截至二〇二〇年六月三十日，股東權益減少港幣八十三億元至港幣二千零七十九億元（二〇一九年：港幣二千一百六十二億元），相等於按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股為港幣 68.47 元（二〇一九年：按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股為港幣 71.20 元）。

若計入非控股股東權益，總權益則減少港幣九十億元至港幣二千一百二十四億元（二〇一九年：港幣二千二百一十四億元）。

資產

截至二〇二〇年六月三十日，總資產為港幣二千八百七十億元（二〇一九年：港幣二千八百四十三億元），當中 94%（二〇一九年：94%）位於香港。總營業資產（不包括銀行存款及現金、股本投資、衍生金融工具資產及遞延稅項資產）為港幣二千六百九十八億元（二〇一九年：港幣二千七百六十六億元）。

投資物業

投資物業減少 3% 至港幣二千五百一十五億元（二〇一九年：港幣二千五百九十九億元），佔總營業資產 93%（二〇一九年：94%）。海港城（不包括以成本列賬的三間酒店）的估值為港幣一千六百八十一億元（二〇一九年：港幣一千七百二十六億元）。若計入該三間酒店的內部估值，則海港城的總估值為港幣一千七百五十二億元或每股港幣 58 元。時代廣場的估值為港幣五百四十六億元或每股港幣 18 元。

酒店

酒店物業以成本減累計折舊及減值虧損列賬為港幣七十二億元（二〇一九年：港幣七十七億元）。該等酒店的內部估值為港幣一百四十一億元（二〇一九年：港幣一百五十二億元）。

發展物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業為港幣六十六億元（二〇一九年：港幣五十一億元），主要是蘇州國際金融中心的發展物業部分。透過聯營公司及合營公司進行的發展物業則為港幣二十七億元。

負債及負債比率

截至二〇二〇年六月三十日，負債淨額上升至港幣五百二十六億元（二〇一九年：港幣四百二十六億元），包括港幣五百八十一億元債務和港幣五十五億元銀行存款和現金。

茲將負債淨額分析如下：

<u>負債淨額／（現金）</u>	二〇二〇年 六月三十日 港幣十億元	二〇一九年 十二月三十一日 港幣十億元
本集團（不包括海港企業有限公司（「海港企業」）	50.4	40.9
海港企業	2.2	1.7
總負債淨額	52.6	42.6

截至二〇二〇年六月三十日，負債淨額與總權益比率上升至 24.8%（二〇一九年：19.3%）。

財務及備用信貸額

於二〇二〇年六月三十日的備用信貸額合共港幣六百六十六億元，當中港幣五百八十一億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇二〇年六月三十日		
	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			
本集團（不包括海港企業）	61.2	55.2	6.0
海港企業	5.4	2.9	2.5
	66.6	58.1	8.5

若干銀行信貸以賬面值合共港幣六十六億元（二〇一九年：港幣五十七億元）的集團待沽物業作抵押。

債務組合主要以港元為結算單位。相關債務組合主要為集團的投資物業及餘下的發展物業投資提供資金。

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，集團持有大量餘裕現金及未提取承諾信貸。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

是期集團錄得港幣五十億元（二〇一九年：港幣六十八億元）的營運資金變動及稅項支付前淨現金流入，主要來自租金收入。營運資金變動（主要因為支付利得稅）導致營業業務帶來的淨現金流入減少至港幣十億元（二〇一九年：港幣六十八億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣七十四億元（二〇一九年：港幣三億元），主要涉及股本投資。

資本承擔

截至二〇二〇年六月三十日，未來數年的主要開支估計為港幣三十二億元，當中港幣六億元已承擔。茲按分部分分析如下：

	於二〇二〇年六月三十日		
	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	134	466	600
新加坡	1	-	1
	<u>135</u>	<u>466</u>	<u>601</u>
發展物業			
中國內地	<u>304</u>	<u>1,663</u>	<u>1,967</u>
物業總額			
香港	134	466	600
中國內地	304	1,663	1,967
新加坡	1	-	1
	<u>439</u>	<u>2,129</u>	<u>2,568</u>
酒店			
香港	116	85	201
中國內地	86	394	480
	<u>202</u>	<u>479</u>	<u>681</u>
集團總額	<u>641</u>	<u>2,608</u>	<u>3,249</u>

上述開支的資金將由內部財務資源（包括餘裕現金、營運帶來的現金流，以及銀行借款和其它借款）撥付，其它可挪用資源包括股本投資。

上述開支包括海港企業為數港幣二十四億元的開支，將由其內部財務資源撥付。

(III) 人力資源

於二〇二〇年六月三十日，集團旗下僱員約有 2,800 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

截至二〇二〇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	
		二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
收入	2	6,775	8,498
直接成本及營業費用		(1,395)	(1,312)
銷售及推銷費用		(124)	(153)
行政及公司費用		(139)	(165)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		5,117	6,868
折舊及攤銷		(151)	(146)
營業盈利	2 及 3	4,966	6,722
投資物業之公允價值(減少)/增加		(7,529)	1,814
其它支出淨額	4	(1,148)	-
		(3,711)	8,536
財務支出	5	(677)	(460)
除稅後所佔業績：			
— 聯營公司		(76)	25
除稅前(虧損)/盈利		(4,464)	8,101
所得稅	6	(389)	(1,028)
是期(虧損)/盈利		(4,853)	7,073
應佔(虧損)/盈利：			
公司股東		(4,454)	6,989
非控股股東權益		(399)	84
		(4,853)	7,073
每股(虧損)/盈利	7		
基本		(港幣 1.47 元)	港幣 2.30 元
攤薄後		(港幣 1.47 元)	港幣 2.30 元

綜合全面收益表
截至二〇二〇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	
	二〇二〇年	二〇一九年
	港幣百萬元	港幣百萬元
是期(虧損) / 盈利	<u>(4,853)</u>	<u>7,073</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	(1,021)	152
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	(232)	(12)
所佔聯營公司儲備	(15)	(1)
其它	<u>2</u>	<u>-</u>
是期其它全面收益	<u>(1,266)</u>	<u>139</u>
是期全面收益總額	<u>(6,119)</u>	<u>7,212</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	(5,456)	7,091
非控股股東權益	(663)	121
	<u>(6,119)</u>	<u>7,212</u>

綜合財務狀況表
二〇二〇年六月三十日 — 未經審核

	附註	二〇二〇年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		251,466	259,873
酒店及會所物業、廠房及設備		7,479	7,928
聯營公司權益		1,124	1,249
合營公司權益		1,603	1,604
股本投資		10,340	4,065
遞延稅項資產		263	374
衍生金融工具資產		846	238
其它非流動資產		57	57
		273,178	275,388
流動資產			
待沽物業		6,606	5,123
存貨		15	16
應收貿易及其它賬項	9	1,512	885
預付稅項		122	22
銀行存款及現金		5,535	2,907
		13,790	8,953
總資產		286,968	284,341
非流動負債			
衍生金融工具負債		(57)	(20)
遞延稅項負債		(2,449)	(2,403)
其它遞延負債		(333)	(333)
銀行借款及其它借款		(41,424)	(33,236)
		(44,263)	(35,992)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(9,400)	(8,384)
預售訂金及所得款		(3,283)	(3,172)
衍生金融工具負債		(60)	-
應付稅項		(818)	(3,079)
銀行借款及其它借款		(16,703)	(12,300)
		(30,264)	(26,935)
總負債		(74,527)	(62,927)
淨資產		212,441	221,414
資本及儲備			
股本		304	304
儲備		207,580	215,860
公司股東應佔權益		207,884	216,164
非控股股東權益		4,557	5,250
總權益		212,441	221,414

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二〇一九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二〇一九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修訂準則，並於本集團當前會計期間起首次生效。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）	企業的定義
《會計準則》第1號及第8號（經修訂）	重大的定義

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的業務。管理層已確定三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、發展物業和酒店。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部主要包括物業租賃業務。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，主要位於香港及新加坡。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團於中國內地及新加坡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。

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、股本投資、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 港幣 百萬元	投資物業之 公允價值 (減少)/增加 港幣 百萬元	其它支出 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
二〇二〇年							
六月三十日							
投資物業	6,089	5,211	(7,529)	-	(517)	-	(2,835)
發展物業	303	(3)	-	-	-	(76)	(79)
酒店	256	(243)	-	(1,043)	(24)	-	(1,310)
內部分部收入	(28)	-	-	-	-	-	-
分部總額	6,620	4,965	(7,529)	(1,043)	(541)	(76)	(4,224)
投資及其它	155	89	-	(105)	(136)	-	(152)
企業支出	-	(88)	-	-	-	-	(88)
集團總額	6,775	4,966	(7,529)	(1,148)	(677)	(76)	(4,464)
二〇一九年							
六月三十日							
投資物業	7,433	6,591	1,814	-	(441)	-	7,964
發展物業	10	(14)	-	-	-	25	11
酒店	906	139	-	-	(19)	-	120
分部總額	8,349	6,716	1,814	-	(460)	25	8,095
投資及其它	149	78	-	-	-	-	78
企業支出	-	(72)	-	-	-	-	(72)
集團總額	8,498	6,722	1,814	-	(460)	25	8,101

b. 收入分項

截至六月三十日止六個月	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 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	561	602
其它租金相關收入	194	157
酒店及會所營運	256	906
銷售發展物業	303	10
	<u>1,314</u>	<u>1,675</u>
於其它會計準則的收入確認		
租金收入		
— 固定	5,154	5,885
— 可變	160	789
	<u>5,314</u>	<u>6,674</u>
投資及其它	147	149
	<u>5,461</u>	<u>6,823</u>
收入總額	<u>6,775</u>	<u>8,498</u>

c. 內部分部收入之分析

	截至六月三十日止六個月					
	二〇二〇年			二〇一九年		
	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	6,089	(20)	6,069	7,433	-	7,433
發展物業	303	-	303	10	-	10
酒店	256	-	256	906	-	906
投資及其它	155	(8)	147	149	-	149
集團總額	<u>6,803</u>	<u>(28)</u>	<u>6,775</u>	<u>8,498</u>	<u>-</u>	<u>8,498</u>

d. 經營地域資料

	截至六月三十日止六個月			
	收入		營業盈利	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
香港	6,263	8,398	4,864	6,688
香港以外地區	512	100	102	34
集團總額	<u>6,775</u>	<u>8,498</u>	<u>4,966</u>	<u>6,722</u>

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
	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	147	142
- 租賃土地	4	4
折舊及攤銷總額	151	146
員工成本（附註）	442	506
確認買賣物業的成本	281	9
投資物業直接營運支出	834	801
及計入：		
投資物業租金收入總額	6,089	7,433
利息收入	18	19
股本投資股息收入	97	52

附註：

員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣二千四百萬元（二〇一九年：港幣二千九百萬元）。

4. 其它支出淨額

是期其它支出淨額為港幣十一億四千八百萬元（二〇一九年：無）主要包括：

- 酒店物業減值撥備港幣十億四千三百萬元。
- 匯兌損失淨額港幣八千九百萬元（二〇一九年：無）包括外匯合約的影響。

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年	二〇一九年
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	358	358
其它借款	179	92
總利息支出	537	450
其它財務支出	25	26
減：撥作資產成本	(8)	(16)
	554	460
借款之公允價值虧損	123	-
總額	677	460

6. 所得稅

於綜合損益表內扣除／（抵免）的稅項包括如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本期稅項準備	701	1,007
香港以外地區		
— 本期稅項準備	25	55
	<u>726</u>	<u>1,062</u>
中國內地土地增值稅	<u>(494)</u>	<u>1</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	157	(35)
總額	<u>389</u>	<u>1,028</u>

- 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%（二〇一九年：16.5%）稅率計算。
- b. 香港以外地區所得稅主要為中國內地之企業所得稅及預提所得稅分別按照 25%（二〇一九年：25%）稅率及按照最多 10%稅率計算。
- 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。在中國內地相關稅務機關結算後錄得的一次性土地增值稅撥回港幣四億九千四百萬元。
- d. 截至二〇二〇年六月三十日止六個月所佔聯營公司之稅項為港幣一千八百萬元（二〇一九年：港幣八百萬元）已包括在所佔聯營公司之業績內。

7. 每股（虧損）／ 盈利

每股基本虧損乃根據是期之公司股東應佔虧損港幣四十四億五千四百萬元（二〇一九年：盈利港幣六十九億八千九百萬元）及按三十億三千六百萬股已發行普通股（二〇一九年：三十億三千六百萬股已發行普通股）而計算。

截至二〇二〇年及二〇一九年六月三十日止期間沒有潛在攤薄普通股。

8. 股東應佔股息

	截至六月三十日止六個月			
	二〇二〇年 每股港幣元	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 每股港幣元	二〇一九年 港幣百萬元
於結算日後宣布派發 第一次中期股息	0.78	2,368	1.10	3,340

- a. 於結算日後宣布派發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. 二〇一九年第二次中期股息港幣二十八億二千四百萬元已於二〇二〇年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇二〇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下：

	二〇二〇年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	307	271
三十一日至六十日	67	32
六十一日至九十日	47	14
九十日以上	101	15
	522	332
其它應收賬項及預付款項	990	553
	1,512	885

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

於二〇二〇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:

	二〇二〇年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	251	133
三十一日至六十日	4	7
六十一日至九十日	1	1
九十日以上	2	10
	<hr/>	<hr/>
	258	151
租金及客戶按金	3,651	3,761
建築成本應付賬項	2,073	615
應付合營公司款項	1,587	1,589
其它應付賬項	1,831	2,268
	<hr/>	<hr/>
	9,400	8,384
	<hr/>	<hr/>

11. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇二〇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

於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》附錄十四內《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 A.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。

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，因此該項偏離被視為恰當。董事會相信由九位具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中四位董事乃獨立非執行董事）的運作，足以確保權力和授權分布均衡。

購買、出售或贖回證券

於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	二〇二〇年八月十七日（星期一）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二〇年八月十八日（星期二）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二〇年八月十八日（星期二）下午六時正
派發日期	二〇二〇年九月二日（星期三）

凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二〇年八月十八日（星期二）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，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 54 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
董事兼公司秘書
許仲瑛

香港，二〇二〇年七月三十日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、李玉芳女士、徐耀祥先生、凌緣庭女士和許仲瑛先生，以及四位獨立非執行董事歐肇基先生、梁君彥議員、韋理信先生和楊永強教授。