

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

### 截至二〇二三年六月三十日止半年度 中期業績公告

### 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

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得非常慢，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仍遠低於疫情前水平，分別僅及二〇一九年新冠爆發前的 37%及 85%。

到目前為止市場復甦雖然溫和，但集團的優質投資物業對眼光獨到的租戶和購物顧客依然有吸引力。商場租金已趨於穩定，不過由於根據會計準則攤銷在疫情期間所給予的租金優惠，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，預計在營商氣氛出現重大轉變之前，這種情況仍將持續。受充滿挑戰的宏觀環境影響，投資物業估值之前尚未見底。

相比之下，酒店的盈利恢復較為明顯，卻同樣在第二季度欠增長動力，陷入停滯。

由於成本壓力不斷加大，令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，正在擠壓投資物業分部和酒店分部的利潤空間。

### 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。

海港城在疫情肆虐期間趁機會策略性地完善整體租戶組合，引入新上市和獨家品牌，同時平衡產品服務的供應，既能滿足本地人，亦能滿足旅客的需求。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%。

為了充分乘疫情後復甦之勢，海港城迅速將市場推廣力度轉向能引發話題和吸引人群的活動，以盡量吸納本地訪客和海外旅客。租戶銷售的復甦步伐不一，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，面向內地客戶的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**

上半年廣東道幾間酒店的房價有所上升，入住率則局部復甦。馬哥孛羅太子酒店已重新開業，但由於人手不足，尚未回復全力運作。惟踏入第二季度後，整體需求失去動力，呈現出放緩態勢。

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一個大型垂直商場，兼具經常舉辦文化、藝術和快閃活動的平台。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 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利淡因素，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%，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。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。

人們恢復出遊後，尼依格羅品牌旗下的香港美利酒店迎來了更多企業需求和活動。酒店的卓越服務持續廣受全球旅客好評，在二〇二三年《福布斯旅遊指南》星級獎項蟬聯五星級酒店評級獎，這是全球最享負盛名的豪華酒店獎項之一，酒店對於再度獲此殊榮深感自豪。

### **荷里活廣場**

荷里活廣場周圍是人口稠密的住宅區，且日益商業化。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，亦給荷里活廣場再添優勢。

荷里活廣場繼續引進新租戶及開展市場推廣活動吸引購物顧客。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

### (I) 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），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）。

## **(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<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 二〇二二年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 |
|----------|-------------------------|---------------------------|
| 按行業分析：   |                         |                           |
| - 地產     | 8,139                   | 9,462                     |
| - 其它     | 470                     | 3,668                     |
| 總額       | <u>8,609</u>            | <u>13,130</u>             |
| 按地域分析：   |                         |                           |
| - 香港     | 3,856                   | 4,215                     |
| - 香港以外地區 | 4,753                   | 8,915                     |
| 總額       | <u>8,609</u>            | <u>13,130</u>             |

## 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          | <u>39.1</u> | <u>45.2</u> |

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。

## 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        | 總負債         | 未提取信貸       |
|             | 港幣十億元       | 港幣十億元       | 港幣十億元       |
| 承諾及非承諾信貸    |             |             |             |
| 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          | <u>53.1</u> | <u>40.1</u> | <u>13.0</u> |

若干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。茲按分部分分析如下：

|             | 於二〇二三年六月三十日  |               |              |
|-------------|--------------|---------------|--------------|
|             | 已承擔<br>港幣百萬元 | 尚未承擔<br>港幣百萬元 | 總額<br>港幣百萬元  |
| <b>投資物業</b> |              |               |              |
| 香港          | 57           | 337           | 394          |
| <b>發展物業</b> |              |               |              |
| 中國內地        | 351          | 368           | 719          |
|             | 408          | 705           | 1,113        |
| <b>酒店</b>   |              |               |              |
| 香港          | 18           | 1             | 19           |
| <b>集團總額</b> | <b>426</b>   | <b>706</b>    | <b>1,132</b> |

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 — 未經審核

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

|                                | 截至六月三十日止六個月  |                |
|--------------------------------|--------------|----------------|
|                                | 二〇二三年        | 二〇二二年          |
|                                | 港幣百萬元        | 港幣百萬元          |
| 是期盈利/(虧損)                      | <u>1,780</u> | <u>(1,530)</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<br>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                             | <u>(5)</u>   | <u>-</u>       |
| 是期其它全面收益                       | <u>122</u>   | <u>(3,437)</u> |
| 是期全面收益總額                       | <u>1,902</u> | <u>(4,967)</u> |
| 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)          |
|                                | <u>1,902</u> | <u>(4,967)</u> |

綜合財務狀況表

二〇二三年六月三十日 — 未經審核

|                       | 附註 | 二〇二三年<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 二〇二二年<br>十二月三十一日<br>港幣百萬元 |
|-----------------------|----|-------------------------|---------------------------|
| <b>非流動資產</b>          |    |                         |                           |
| 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                        |
|                       |    | <u>244,428</u>          | <u>250,433</u>            |
| <b>流動資產</b>           |    |                         |                           |
| 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                     |
|                       |    | <u>3,878</u>            | <u>4,494</u>              |
| 分類為持作出售的非流動資產         |    | 311                     | 322                       |
|                       |    | <u>4,189</u>            | <u>4,816</u>              |
|                       |    | <u>248,617</u>          | <u>255,249</u>            |
| <b>總資產</b>            |    |                         |                           |
| <b>非流動負債</b>          |    |                         |                           |
| 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             |    | (34,412)                | (42,909)                  |
|                       |    | <u>(40,051)</u>         | <u>(49,040)</u>           |
| <b>流動負債</b>           |    |                         |                           |
| 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             |    | (5,702)                 | (3,580)                   |
|                       |    | <u>(13,635)</u>         | <u>(11,328)</u>           |
|                       |    | <u>(53,686)</u>         | <u>(60,368)</u>           |
| <b>總負債</b>            |    |                         |                           |
| <b>淨資產</b>            |    | <u>194,931</u>          | <u>194,881</u>            |
| <b>資本及儲備</b>          |    |                         |                           |
| 股本                    |    | 304                     | 304                       |
| 儲備                    |    | 190,255                 | 190,060                   |
| <b>股東權益</b>           |    | <u>190,559</u>          | <u>190,364</u>            |
| <b>非控股股東權益</b>        |    | 4,372                   | 4,517                     |
| <b>總權益</b>            |    | <u>194,931</u>          | <u>194,881</u>            |

## 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》第一號（經修訂）  | 「財務報表之呈列」及《財報準則》實務聲明第二號「作出重要性之判斷：會計政策之披露」 |
| 《香港會計準則》第八號（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》第十二號（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》第十二號（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。

## 2. 分部資料

### a. 分部收入及業績之分析

| 截至六個月止         | 收入<br>港幣<br>百萬元 | 營業<br>盈利/<br>(虧損)<br>港幣<br>百萬元 | 投資物業<br>之公允<br>價值減少<br>港幣<br>百萬元 | 其它<br>(虧損)/<br>收入<br>淨額<br>港幣<br>百萬元 | 財務<br>支出<br>港幣<br>百萬元 | 聯營公司<br>除稅後<br>所佔業績<br>港幣<br>百萬元 | 除稅前<br>盈利/<br>(虧損)<br>港幣<br>百萬元 |
|----------------|-----------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 二〇二三年<br>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<br>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<br>港幣百萬元 | 二〇二二年<br>港幣百萬元 |
| <b>於《財報準則》第 15 號的收入確認</b> |                |                |
| 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            |
|                           | <b>1,398</b>   | <b>1,351</b>   |
| <b>於其它會計準則的收入確認</b>       |                |                |
| 租金收入                      |                |                |
| — 固定                      | 4,218          | 4,213          |
| — 可變                      | 542            | 335            |
|                           | <b>4,760</b>   | <b>4,548</b>   |
| 投資收入                      | 244            | 271            |
| 其它                        | 71             | 40             |
|                           | <b>5,075</b>   | <b>4,859</b>   |
| 收入總額                      | <b>6,473</b>   | <b>6,210</b>   |

## 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         | 內部<br>分部收入  | 集團收入         | 收入總額         | 內部<br>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  | 5,455        | (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  | <b>6,493</b> | <b>(20)</b> | <b>6,473</b> | <b>6,228</b> | <b>(18)</b> | <b>6,210</b> |



#### 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<br>港幣百萬元 | 二〇二二年<br>港幣百萬元 | 二〇二三年<br>港幣百萬元 | 二〇二二年<br>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   | <u>6,473</u>   | <u>6,210</u>   | <u>4,940</u>   | <u>4,446</u>   |

### 3. 營業盈利

#### 營業盈利的計算：

|                 | 截至六月三十日止六個月    |                |
|-----------------|----------------|----------------|
|                 | 二〇二三年<br>港幣百萬元 | 二〇二二年<br>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         | <u>125</u>     | <u>141</u>     |
| 員工成本（附註(i)）     | 476            | 446            |
| 確認買賣物業的成本       | 17             | 177            |
| 投資物業直接營運支出      | <u>751</u>     | <u>887</u>     |
| 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(ii)）    | <u>-</u>       | <u>34</u>      |

#### 附註：

- (i) 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）。
- (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(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       | 二〇二二年 |
|              | 港幣百萬元       | 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   |

## 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       | 二〇二二年      |
|                     | 港幣百萬元       | 港幣百萬元      |
| <b>是期稅項</b>         |             |            |
| 香港                  |             |            |
| — 本期稅項準備            | 640         | 641        |
| 香港以外地區              |             |            |
| — 本期稅項準備            | 19          | 15         |
|                     | <u>659</u>  | <u>656</u> |
| <b>土地增值稅（附註(c)）</b> | <u>1</u>    | <u>5</u>   |
| <b>遞延稅項</b>         |             |            |
| 源自及撥回暫時差異           | (33)        | 18         |
| 總額                  | <u>627</u>  | <u>679</u> |

### 附註：

- 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。
- 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提所得稅及以 17%（二〇二二年：17%）稅率計算的新加坡所得稅。
- 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。
- 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（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<br>每股港幣元 | 二〇二三年<br>港幣百萬元 | 二〇二二年<br>每股港幣元 | 二〇二二年<br>港幣百萬元 |
| 於結算日後宣布派付<br>第一次中期股息 | <b>0.67</b>    | <b>2,034</b>   | <b>0.70</b>    | <b>2,125</b>   |

- 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<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 二〇二二年<br>十二月三十一日<br>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                        |
|             | <b>229</b>              | <b>211</b>                |
| 其它應收賬項及預付款項 | <b>1,012</b>            | <b>1,127</b>              |
|             | <b>1,241</b>            | <b>1,338</b>              |

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<br>六月三十日<br>港幣百萬元 | 二〇二二年<br>十二月三十一日<br>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                        |
|          | <hr/>                   | <hr/>                     |
|          | 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                     |
|          | <hr/>                   | <hr/>                     |
|          | 6,299                   | 6,812                     |
|          | <hr/>                   | <hr/>                     |

## 11. 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

在本公告所述財政期間內，本公司皆有應用《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》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。

## 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        | 二〇二三年八月二十五日（星期五）        |
| 遞交股份過戶文件最後期限 | 二〇二三年八月二十八日（星期一）下午四時三十分 |
| 記錄日期及時間      | 二〇二三年八月二十八日（星期一）下午六時正   |
| 派付日期         | 二〇二三年九月十二日（星期二）         |

凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二三年八月二十八日（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，二〇二三年八月七日

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。