

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

九龍倉集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：4)

截至二〇二三年六月三十日止半年度 中期業績公告 疫後復甦脆弱

摘要

- 內地房地產市場仍然面對重大挑戰
- 銷售額萎縮，平均售價下跌
- 市場對寫字樓和整幢銷售的興趣尤其疲弱
- 進一步為銷情緩慢的存貨作撥備
- 商場租金復甦強度亦不足

集團業績

集團基礎淨盈利回升至港幣十八億一千一百萬元（二〇二二年：港幣四億二千八百萬元），主要因為發展物業撥備減少至港幣十億三千三百萬元（二〇二二年：港幣二十五億四千二百萬元）。

若計入投資物業重估虧損及其它未變現會計虧損，股東應佔集團盈利增加至港幣六億九千六百萬元（二〇二二年：港幣五千七百萬元）。

中期股息

第一次中期股息每股港幣 0.20 元（二〇二二年：每股港幣 0.20 元）將於二〇二三年九月十四日派付予在二〇二三年八月三十日下午六時正名列股東登記冊內的股東。派息總額為港幣六億一千一百萬元（二〇二二年：港幣六億一千一百萬元）。

業務評議

市場望穿秋水，終於等到中國內地取消新冠疫情限制措施，內地經濟在今年第一季回彈。然而隨着積壓的需求減退，市場再現疲態，而經濟指標好壞參半亦凸顯出經濟所面臨的持續挑戰。內需仍然脆弱。另外，在全球需求不振及製造業增長滯後的環境下，外貿復甦緩慢。以港元計算內地業務收入和盈利作同期比較時，貨幣折算亦往往使其偏低。

內地房地產市場面臨的挑戰依然巨大。市場觀望氣氛濃厚，期待有進一步的政策激勵出台。銷售額萎縮，平均售價下跌。寫字樓市場甚至比住宅市場更加低迷，而寫字樓整幢銷售又比分層銷售更為萎靡，需要進一步為銷情緩慢的存貨作減值撥備。與此同時，零售租賃市場的復甦勢頭亦普遍強度不足。

擺脫漫長的疫情後，地緣政治局勢緊張、通脹居高不下及貨幣不穩定等問題反復出現，窒礙全球經濟復甦，並可能對集團在中國內地和香港的業務造成溢出效應。二〇二三年又是充滿挑戰的一年。

香港物業

普遍淡靜的市場對集團的影響有限。

集團並無項目現正在大眾市場出售。在超級豪宅市場，銷售週期一貫漫長。集團佔50%權益的 Mount Nicholson 售出一座洋房，售價為港幣五億七千七百萬元（應佔港幣二億八千九百萬元），即呎價港幣 82,000 元。所有發展中項目均按計劃進行。

按應佔份額計算，期內確認入賬的發展物業收入減少 48%至港幣三億一千一百萬元，營業盈利減少 77%至港幣九千四百萬元。及至期末的未確認入賬銷售額為港幣七億八千七百萬元。

中國內地發展物業

內地房地產市場依然低迷，對政策激勵持觀望態度。與此同時，本已供應過剩的寫字樓市場進一步惡化。需求復甦依然脆弱，新供應湧現更加劇了供過於求的局面。考慮到目前市況，期內作出了應佔減值撥備合共港幣十億三千三百萬元。

應佔已簽約銷售額達人民幣十四億元（二〇二二年：人民幣二十三億元），涉及面積六萬四千二百平方米。及至六月杪，未確認銷售額為人民幣六十六億元，涉及面積二十二萬平方米（二〇二二年十二月三十一日：人民幣八十五億元，涉及面積二十八萬平方米）。期內集團並無補充土地，儲備減少至一百六十萬平方米。

按應佔份額計算，確認入賬的收入減少 33%至港幣三十三億二千八百萬元，營業盈利減少 88%至港幣七千六百萬元。確認入賬的總樓面面積有十一萬平方米（二〇二二年：十六萬平方米），而落成的總樓面面積有六萬平方米（二〇二二年：二十四萬平方米）。

中國內地投資物業

集團組合的經營環境略有改善，但仍然疲軟。疫情限制措施結束和政府對振興消費支出的支持力度不斷加大，燃起零售市場復甦的希望，但積弱的就業市場和不確定因素限制了增長。積壓的需求初步釋放後，全國零售銷售緩慢回升，消費者對非必需性消費仍保持謹慎態度。商場租金的回升幅度不大。

與此同時，由於經濟復甦乏力持續拖累企業信心，寫字樓租賃欠增長動力。市場既缺乏大量需求，又有新供應投入，令持續供過於求的情況惡化。租金和出租率繼續受壓。

因此，分部收入下跌 5%至港幣二十四億三千四百萬元，營業盈利下跌 7%至港幣十六億五千三百萬元。

九龍倉酒店

今年年初中國內地放寬了疫情管控措施，惠及集團在香港、中國內地和菲律賓所經營／擁有的十六間尼依格羅酒店和馬哥孛羅酒店。惟香港市場的初步反彈卻因航班運力和人手問題而受到窒礙。今年第四季會有一間設有 286 間客房的全新時尚酒店在長沙開幕，屆時第三個酒店品牌將會面世。

分部收入從低基數上升 77%至港幣二億九千六百萬元，並恢復錄得營業盈利港幣四千四百萬元。

物流基建

政治、軍事和經濟環境動盪，繼續拖累全球貿易信心，而歐美的通貨膨脹和消費大幅萎縮導致庫存水平上升，則進一步影響商業需求。

由於吞吐量下降及貨櫃場業務收入減少，分部收入下跌 21%至港幣十二億二千一百萬元，營業盈利下跌 49%至港幣二億零三百萬元。

現代貨箱碼頭於香港處理的吞吐量減少 18%至一百九十萬個標準箱。深圳方面，其附屬公司大鏟灣碼頭的吞吐量下降 7%至九十萬個標準箱，而其聯營公司蛇口集裝箱碼頭的吞吐量則下降 7%至二百七十萬個標準箱。

聯營公司香港空運貨站的貨物總量減少 14%至七十萬噸。

財務評議

(I) 二〇二三年度中期業績評議

由於人民幣走弱，以港元計算內地業務收入和盈利作同期比較時，貨幣折算往往使其偏低。

在大部分業務分部市場疲弱的情況下，集團基礎淨盈利回升至港幣十八億一千一百萬元（二〇二二年：港幣四億二千八百萬元），主要因為發展物業撥備減少至港幣十億三千三百萬元（二〇二二年：港幣二十五億四千二百萬元）。發展物業虧損收窄 61%，投資盈利增加 38%，投資物業盈利減少 4%，物流盈利減少 46%。股東應佔集團盈利為港幣六億九千六百萬元（二〇二二年：港幣五千七百萬元）。

收入及營業盈利

集團收入減少 1%至港幣八十一億三千萬元（二〇二二年：港幣八十二億零九百萬元），營業盈利減少 10%至港幣三十一億三千九百萬元（二〇二二年：港幣三十四億七千九百萬元）。

投資物業收入減少 4%至港幣二十四億八千萬元（二〇二二年：港幣二十五億九千五百萬元），營業盈利減少 6%至港幣十六億八千萬元（二〇二二年：港幣十七億八千八百萬元）。

發展物業收入升 1%至港幣二十六億八千八百萬元（二〇二二年：港幣二十六億七千四百萬元），惟營業盈利減少 87%至港幣六千四百萬元（二〇二二年：港幣四億八千二百萬元），反映內地物業確認入賬所得的營業毛利遠較去年低，為 4%（二〇二二年：18%）。

旅遊限制放寬後，酒店收入反彈 77%至港幣二億九千六百萬元（二〇二二年：港幣一億六千七百萬元），並恢復錄得營業盈利港幣四千四百萬元（二〇二二年：虧損港幣四千七百萬元）。

物流收入減少 21%至港幣十二億二千一百萬元（二〇二二年：港幣十五億四千二百萬元），營業盈利減少 49%至港幣二億零三百萬元（二〇二二年：港幣三億九千六百萬萬元），主要因為吞吐量下降及貨櫃場收入減少。

投資營業盈利增加 29%至港幣十一億六千萬元（二〇二二年：港幣九億零一百萬元），來自股息收入的增加。

投資物業重估虧損

於二〇二三年六月三十日的獨立估值（包括合營公司所持有的投資物業）產生了港幣三億五千六百萬元（二〇二二年：港幣四億二千一百萬元）的應佔但未變現重估虧損淨額（已扣除相關遞延稅項及非控股股東權益），並已計入綜合收益表內。

其它支出淨額

其它支出淨額港幣九億九千七百萬元（二〇二二年：港幣十三億五千八百萬元），主要包括長期基金投資資產的公允價值虧損港幣七億六千九百萬元（二〇二二年：收益港幣二億五千六百萬元）及為發展物業附屬公司作出的減值撥備合共港幣二億九千三百萬元（二〇二二年：港幣十四億三千九百萬元）。

財務支出

財務支出增加 45%至港幣三億三千三百萬元（二〇二二年：港幣二億二千九百萬元），已計入按市價計值的跨貨幣及利率掉期合約未變現收益港幣六千六百萬元（二〇二二年：虧損港幣七千三百萬元）。

實際借貸息率升至 4.9%（二〇二二年：2.1%），主要因為香港銀行同業拆息上升。若不計入按市價計值收益／虧損，在扣除撥作資產成本港幣一億八千四百萬元（二〇二二年：港幣一億七千八百萬元）之前，財務支出增加 75%至港幣五億八千三百萬元（二〇二二年：港幣三億三千四百萬元）。

所佔聯營公司及合營公司業績（除稅後）

應佔聯營公司盈利為港幣六千六百萬元（二〇二二年：虧損港幣二億零四百萬元），而應佔合營公司虧損為港幣五億零七百萬元（二〇二二年：港幣二億九千六百萬元），主要是為發展物業項目作出合共港幣七億四千萬（二〇二二年：港幣十一億零三百萬元）的減值撥備，以及香港發展物業確認入賬的盈利減少所致。

稅項

稅項支出下降 34%至港幣六億七千六百萬元（二〇二二年：港幣十億一千九百萬元），主要因為內地投資物業和發展物業買賣利潤下降而減少了稅項撥備。

股東應佔盈利

集團基礎淨盈利（為集團主要業務分部的業績指標）為港幣十八億一千一百萬元（二〇二二年：港幣四億二千八百萬元）。按分部劃分計算，發展物業虧損收窄 61%至港幣七億一千八百萬元（二〇二二年：港幣十八億二千萬元），投資盈利增加 38%至港幣十一億五千三百萬元（二〇二二年：港幣八億三千四百萬元），投資物業盈利減少 4%至港幣十二億七千六百萬元（二〇二二年：港幣十三億三千一百萬元），物流減少 46%至港幣一億七千四百萬元（二〇二二年：港幣三億二千五百萬元）。

若計入投資重估虧損港幣七億六千九百萬元（二〇二二年：收益港幣二億五千六百萬元）及應佔投資物業重估虧損淨額港幣三億五千六百萬元（二〇二二年：港幣四億二千一百萬元），股東應佔集團盈利為港幣六億九千六百萬元（二〇二二年：港幣五千七百萬元）。每股基本盈利為港幣 0.23 元（二〇二二年：港幣 0.02 元）。

(II) 發展物業銷售額及尚未確認入賬銷售額（按應佔份額計入合營項目）

已簽約銷售總額下跌 39%至港幣十八億零八百萬元（二〇二二年：港幣二十九億五千萬元）。

香港已簽約銷售額增加 17%至港幣三億四千三百萬元（二〇二二年：港幣二億九千二百萬元）。截至二〇二三年六月三十日，尚未確認入賬銷售額為港幣七億八千七百萬元（二〇二二年十二月：港幣七億三千三百萬元）。

內地已簽約銷售額下跌 41%至人民幣十三億五千一百萬元（二〇二二年：人民幣二十二億七千三百萬元）。期內確認入賬後，尚未確認入賬的銷售額下跌 22%至人民幣六十六億二千二百萬元（二〇二二年十二月：人民幣八十四億八千八百萬元）。

(III) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

截至二〇二三年六月三十日，股東權益減少 4%至港幣一千四百五十六億元（二〇二二年十二月：港幣一千五百一十六億元），相當於每股港幣 47.65 元（二〇二二年十二月：每股港幣 49.60 元），已計入人民幣淨資產匯兌儲備虧損港幣十八億元及上市股票投資重估虧損港幣四十二億元。

計入非控股股東權益的總權益減少 4%至港幣一千四百九十七億元（二〇二二年十二月：港幣一千五百五十七億元）。

資產

總營業資產（不包括銀行存款與現金、若干金融及遞延稅項資產）維持於港幣二千零五十五億元（二〇二二年十二月：港幣二千零五十九億元）。地產、物流和投資資產分別佔集團總營業資產 67%、7%及 26%（二〇二二年十二月：69%、7%及 24%）。

以地區劃分而言，香港營業資產增加 1%至港幣九百六十八億元（二〇二二年十二月：港幣九百五十六億元），內地營業資產減少 5%至港幣九百四十五億元（二〇二二年十二月：港幣九百九十八億元），海外營業資產（以投資為主）增加 35%至港幣一百四十二億元（二〇二二年十二月：港幣一百零五億元），分別佔集團總營業資產 47%、46%及 7%（二〇二二年十二月：46%、49%及 5%）。

投資物業

投資物業組合以港幣六百七十四億元列報（二〇二二年十二月：港幣六百九十二億元），佔總營業資產 33%（二〇二二年十二月：34%）。該組合包括香港投資物業港幣一百四十六億元（二〇二二年十二月：港幣一百四十六億元）及內地投資物業港幣五百二十八億元（二〇二二年十二月：港幣五百四十六億元）。

扣除遞延稅項及非控股股東權益後，集團應佔投資物業價值為港幣五百六十五億元（二〇二二年十二月：港幣五百八十四億元），包括香港投資物業港幣一百四十六億元（二〇二二年十二月：港幣一百四十六億元）及內地投資物業港幣四百一十九億元（二〇二二年十二月：港幣四百三十八億元）。

待沽物業

發展物業資產下降 4%至港幣四百一十一億元（二〇二二年十二月：港幣四百三十億元），包括香港發展物業港幣二百九十億元（二〇二二年十二月：港幣二百八十五億元）及內地發展物業港幣一百二十一億元（二〇二二年十二月：港幣一百四十五億元）。

聯營公司及合營公司權益

聯營公司及合營公司權益減少 3%至港幣三百億元（二〇二二年十二月：港幣三百零八億元）。

長期投資

長期投資總額為港幣五百三十一億元（二〇二二年十二月：港幣四百八十九億元），當中港幣四百五十一億元（二〇二二年十二月：港幣四百零三億元）為上市股本，主要是為長線資本增長及／或合理股息收益而持有的藍籌股。每項個別投資對集團總資產而言均不屬重大項目。

期內上市投資的公允價值變動產生港幣四十二億元（二〇二二年：港幣六億元）虧損，已計入綜合全面收益表內。該組合整體表現與相關市場相符。

集團的投資組合按行業及地理位置分析如下：

	二〇二三年 六月三十日 港幣十億元	二〇二二年 十二月三十一日 港幣十億元
<u>按行業分析</u>		
地產	22.5	26.2
新經濟	16.6	12.7
其它	14.0	10.0
集團總額	53.1	48.9
<u>按地理位置分析</u>		
香港	38.9	38.4
海外	14.2	10.5
集團總額	53.1	48.9

銷售物業按金

銷售物業按金減少 22%至港幣六十四億元（二〇二二年十二月：港幣八十二億元），有待在未來的財政期間確認入賬。

負債淨額及負債比率

截至二〇二三年六月三十日，負債淨額增加港幣九十七億元至港幣一百五十億元（二〇二二年十二月：港幣五十三億元），主要來自期內的長期投資淨購入。負債淨額與總權益比率為 10.1%（二〇二二年十二月：3.4%）。

集團的負債淨額由港幣八十九億元銀行存款與現金及港幣二百三十九億元債務所組成，當中包括現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）的負債淨額港幣三十一億元（二〇二二年十二月：港幣三十一億元）（該負債對本公司及旗下其它附屬公司皆無追索權）。為有利於進行業務和投資活動，集團會繼續維持合理水平的餘裕現金。

財務及備用信貸額

截至二〇二三年六月三十日，備用信貸額及已發行債務證券合共港幣四百二十六億元，當中港幣二百三十九億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	可用信貸 港幣十億元	已提取信貸 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
<u>本公司／全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸	30.4	14.8	15.6
債務證券	6.0	6.0	-
	<u>36.4</u>	<u>20.8</u>	<u>15.6</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
- 現代貨箱碼頭	6.2	3.1	3.1
集團總額	<u>42.6</u>	<u>23.9</u>	<u>18.7</u>

上述負債中有為數港幣一百一十億元（二〇二二年十二月：港幣六十四億元）以賬面值合共港幣三百六十四億元（二〇二二年十二月：港幣二百一十七億元）的若干投資物業、發展物業和其它物業、廠房及設備作抵押。

集團的債務組合主要包括美元、港元和人民幣。從相關債務組合取得的款項主要用於為投資物業、發展物業及港口投資提供資金。

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管理利率及貨幣風險。

集團繼續持有大量餘裕現金及未提取承諾信貸，維持強健的財務狀況，以促進營商及投資活動。此外，集團亦持有一個流通性上市投資組合，總市值為港幣四百五十一億元（二〇二二年十二月：港幣四百零三億元）。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

回顧期間內，集團錄得港幣二十一億元（二〇二二年：港幣二十七億元）的營運資金變動前營業淨現金流入。支付內地土地增值稅後，集團營業業務產生合共港幣五億元（二〇二二年：港幣五十四億元）的淨流入。

投資活動方面，集團錄得淨流出港幣九十四億元（二〇二二年：港幣二十億元），主要涉及淨購入長期投資。

主要資本性與發展開支

茲將二〇二三年的主要開支分析如下：

	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業			
投資物業	2	27	29
發展物業	856	1,430	2,286
	<u>858</u>	<u>1,457</u>	<u>2,315</u>
其它	<u>75</u>	<u>95</u>	<u>170</u>
集團總額	<u>933</u>	<u>1,552</u>	<u>2,485</u>

- i. 發展物業及投資物業開支包括涉及聯營公司和合營公司進行的物業項目港幣四億元。
- ii. 其它開支主要涉及現代貨箱碼頭的碼頭設備。

承擔

截至二〇二三年六月三十日，未來財政期間的主要開支估計為港幣一百七十五億元，當中已承擔港幣七十六億元，茲按分部分析如下：

	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			
中國內地	73	133	206
發展物業			
香港	3,105	8,049	11,154
中國內地	1,539	1,741	3,280
	4,644	9,790	14,434
其它	2,839	46	2,885
集團總額	7,556	9,969	17,525

物業承擔主要是分階段支付的建築費用，包括應佔聯營公司及合營公司的承擔。上述開支將由內部財務資源（包括餘裕現金及營運帶來的現金流（包括預售收益）），以及銀行和其它借款撥付。其它可供使用資源包括可供出售上市股本投資。

(IV) 人力資源

截至二〇二三年六月三十日，集團旗下僱員約有六千二百人，其中約一千一百名受僱於管理業務。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所屬集團的成績和業績所作出的貢獻。

綜合收益表

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 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
收入	2	8,130	8,209
直接成本及營業費用		(3,918)	(3,605)
銷售及推銷費用		(206)	(184)
行政及企業費用		(511)	(583)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		3,495	3,837
折舊及攤銷		(356)	(358)
營業盈利	2 及 3	3,139	3,479
投資物業之公允價值增加/(減少)		43	(198)
其它支出淨額	4	(997)	(1,358)
		2,185	1,923
財務支出	5	(333)	(229)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		66	(204)
合營公司		(507)	(296)
除稅前盈利		1,411	1,194
所得稅	6	(676)	(1,019)
是期盈利		735	175
應佔盈利：			
公司股東		696	57
非控股股東權益		39	118
		735	175
每股盈利	7		
基本及攤薄後		港幣 0.23 元	港幣 0.02 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 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
是期盈利	<u>735</u>	<u>175</u>
其它全面收益		
其後不會重新歸類為盈利或虧損的項目：		
股本投資的公允價值變動	(4,224)	(602)
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
折算中國內地業務的匯兌差額	(1,540)	(2,683)
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	(387)	(701)
其它	<u>(4)</u>	<u>1</u>
是期其它全面收益	<u>(6,155)</u>	<u>(3,985)</u>
是期全面收益總額	<u>(5,420)</u>	<u>(3,810)</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	(5,368)	(3,774)
非控股股東權益	(52)	(36)
	<u>(5,420)</u>	<u>(3,810)</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 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		67,425	69,222
物業、廠房及設備		12,133	12,088
聯營公司權益		13,653	13,918
合營公司權益		16,304	16,927
其它長期投資		53,129	48,924
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		459	837
衍生金融工具資產		44	48
其它非流動資產		21	25
		<u>163,466</u>	<u>162,287</u>
流動資產			
待沽物業		41,075	42,986
應收貿易及其它賬項	9	1,980	1,755
衍生金融工具資產		130	69
銀行存款及現金		8,858	14,648
		<u>52,043</u>	<u>59,458</u>
總資產		<u>215,509</u>	<u>221,745</u>
非流動負債			
衍生金融工具負債		(420)	(464)
遞延稅項負債		(14,529)	(14,561)
其它非流動負債		(29)	(30)
銀行借款及其它借款		(19,508)	(17,565)
		<u>(34,486)</u>	<u>(32,620)</u>
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(19,957)	(20,083)
銷售物業按金		(6,402)	(8,202)
衍生金融工具負債		(532)	(389)
應付稅項		(79)	(2,345)
銀行借款及其它借款		(4,396)	(2,399)
		<u>(31,366)</u>	<u>(33,418)</u>
總負債		<u>(65,852)</u>	<u>(66,038)</u>
淨資產		<u>149,657</u>	<u>155,707</u>
資本及儲備			
股本		30,381	30,381
儲備		115,225	121,204
股東權益		<u>145,606</u>	<u>151,585</u>
非控股股東權益		4,051	4,122
總權益		<u>149,657</u>	<u>155,707</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

本中期業績公告摘錄自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》披露規定編製的未經審核的中期財務資料。

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全年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二〇二二年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

本集團於當前會計期間採納以下香港會計師公會頒佈經修訂之《財報準則》以編製此未經審核的中期資料：

《會計準則》第 1 號（修訂）	負債分類為流動或非流動
《會計準則》第 1 號（修訂）及《財報準則》 實務公告第 2 號（修訂）	會計政策之披露
《會計準則》第 8 號（修訂）	會計估計之定義
《會計準則》第 12 號（修訂）	源自單一項交易之資產及負債的相關 遞延稅項

本集團已評估上述修訂的影響，認為此等修訂於當前及過往期間對集團的業績及財務狀況並無重大影響或對集團會計政策並無重大變更。

本集團並無採用任何當前會計期間尚未生效之新訂準則及詮釋。

此中期業績公告內所載作為比較資料的二〇二二年十二月三十一日止年度的財務資料，並不構成本公司該年的法定年度財務報表，惟資料摘錄自此等財務報表。根據《公司條例》（香港法例第 622 章）（「《公司條例》」）第 436 條規定而披露關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

按照《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處處長遞交截至二〇二二年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師已就該財務報表發出核數師報告。該核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據《公司條例》第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

2. 分部資料

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。管理層已確定五個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。分部為投資物業、發展物業、酒店、物流和投資。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部主要包括物業的租賃及管理業務。本集團之物業組合，包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於中國內地。

發展物業分部包含與收購、發展、銷售及推銷本集團主要於香港及中國內地的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括於亞洲的酒店管理業務。本集團現於亞洲經營十六間酒店，其中四間為本集團全資或部分持有。

物流分部主要包括現代貨箱碼頭有限公司於香港及中國內地的貨櫃碼頭業務，及香港空運貨站有限公司。

投資分部包括一個多樣化的投資組合，包括於香港及海外上市的股本投資及非上市投資，主要為地產及新興經濟公司。最高管理層定期評估及監察該組合的表現。

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、無形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、遞延稅項資產及衍生金融工具資產。

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(續)

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	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	合營公司 除稅後 所佔業績 港幣 百萬元	除稅前 盈利/ (虧損) 港幣 百萬元
			之公允 價值 增加/ (減少) 港幣 百萬元					
二〇二三年六月三十日								
投資物業	2,480	1,680	43	3	(140)	-	32	1,618
香港	46	27	(1)	-	(4)	-	-	22
中國內地	2,434	1,653	44	3	(136)	-	32	1,596
發展物業	2,688	64	-	(173)	5	(53)	(546)	(703)
香港	-	(46)	-	-	5	(1)	119	77
中國內地	2,688	110	-	(173)	-	(52)	(665)	(780)
酒店	296	44	-	-	-	-	5	49
物流	1,221	203	-	(26)	(65)	119	2	233
碼頭	1,209	191	-	(5)	(65)	80	2	203
其它	12	12	-	(21)	-	39	-	30
投資	1,160	1,160	-	(769)	(6)	-	-	385
分部總額	7,845	3,151	43	(965)	(206)	66	(507)	1,582
其它	285	152	-	(32)	(127)	-	-	(7)
企業支出	-	(164)	-	-	-	-	-	(164)
集團總額	8,130	3,139	43	(997)	(333)	66	(507)	1,411
二〇二二年六月三十日								
投資物業	2,595	1,788	(198)	(2)	(108)	-	8	1,488
香港	34	13	46	-	(24)	-	-	35
中國內地	2,561	1,775	(244)	(2)	(84)	-	8	1,453
發展物業	2,674	482	-	(1,503)	-	(356)	(304)	(1,681)
香港	-	(3)	-	(547)	-	-	339	(211)
中國內地	2,674	485	-	(956)	-	(356)	(643)	(1,470)
酒店	167	(47)	-	-	-	(2)	(5)	(54)
物流	1,542	396	-	(12)	(44)	154	5	499
碼頭	1,540	394	-	(8)	(44)	99	5	446
其它	2	2	-	(4)	-	55	-	53
投資	901	901	-	256	-	-	-	1,157
分部總額	7,879	3,520	(198)	(1,261)	(152)	(204)	(296)	1,409
其它	330	183	-	(97)	(77)	-	-	9
企業支出	-	(224)	-	-	-	-	-	(224)
集團總額	8,209	3,479	(198)	(1,358)	(229)	(204)	(296)	1,194

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		
出售發展物業	2,688	2,674
管理及服務收入	297	290
酒店	296	167
物流	1,221	1,542
	<u>4,502</u>	<u>4,673</u>
於其它財報準則下確認之收入		
投資物業分部之租金收入		
— 固定	1,480	1,571
— 可變動	703	734
投資	1,160	901
其它	285	330
	<u>3,628</u>	<u>3,536</u>
集團總額	<u>8,130</u>	<u>8,209</u>

本集團採用《財報準則》第 15 號 — 客戶合約之收入第 121 段提供的可行權宜方法，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來自酒店、物流和投資物業分部內的物業管理費收入，由於本集團按照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。

c. 經營地域分部

	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	2,149	2,117	1,301	1,203
中國內地	5,876	6,031	1,736	2,222
其它	105	61	102	54
集團總額	<u>8,130</u>	<u>8,209</u>	<u>3,139</u>	<u>3,479</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	二〇二二年
	港幣百萬元	港幣百萬元
已扣除：		
折舊及攤銷		
— 酒店和其它物業、廠房及設備	292	298
— 租賃土地	40	42
— 使用權資產	24	18
總折舊及攤銷	<u>356</u>	<u>358</u>
員工成本 (附註(i))	825	837
確認買賣物業之成本	2,496	2,107
投資物業直接營運支出	800	802
出售物業、廠房及設備虧損	-	1
已計入：		
投資物業收入	2,480	2,595
利息收入	186	212
其它長期投資股息收入	1,160	901
政府補助金 (附註(ii))	-	18
出售物業、廠房及設備盈利	<u>6</u>	<u>-</u>

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一億零一百萬元（二〇二二年：港幣九千七百萬元）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（二〇二二年：港幣一百萬元）。
- (ii) 二〇二二年內，本集團成功申請中華人民共和國香港特別行政區政府在抗疫基金下的保就業計劃所提供的補貼。補貼的目的是透過向企業提供財政支援，以保留可能會被遣散的僱員。在補貼計劃下，本集團須承諾並保證在接受政府補貼期間不會裁員及把政府補貼全數金額用於有關營業分部之僱員工資。

4. 其它支出淨額

是期其它支出淨額港幣九億九千七百萬元（二〇二二年：港幣十三億五千八百萬元）
主要包括：

- a. 為附屬公司持有之若干中國內地發展物業資產作出減值撥備港幣二億九千三百萬元（二〇二二年：為附屬公司持有之若干中國內地和香港發展物業資產作出減值撥備港幣十四億三千九百萬元）。
- b. 淨匯兌虧損港幣三千九百萬元（二〇二二年：港幣一億六千七百萬元）當中包括遠期外匯合約之影響。
- c. 分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融工具之其它長期投資，計入淨公允價值虧損港幣七億六千九百萬元（二〇二二年：盈利港幣二億五千六百萬元）。

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：		
銀行借款及透支	317	224
其它借款	249	57
總利息支出	<u>566</u>	<u>281</u>
其它財務支出	17	53
減：撥作資產成本	<u>(184)</u>	<u>(178)</u>
	<u>399</u>	<u>156</u>
公允價值(收益)/虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(51)	(12)
利率掉期合約	(15)	85
	<u>(66)</u>	<u>73</u>
集團總額	<u>333</u>	<u>229</u>

附註：是期本集團平均實質借貸年息率為 4.9%（二〇二二年：2.1%）。

6. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 是期利得稅準備	46	253
— 以往年度稅項準備之(高估)/低估	(9)	2
香港以外地區		
— 是期稅項準備	279	455
— 以往年度稅項準備之(高估)/低估	(552)	7
	<u>(236)</u>	<u>717</u>
是期稅項		
中國內地		
— 土地增值稅(附註 c)	180	124
遞延稅項		
投資物業之價值變動	242	74
源自及撥回暫時差異	490	104
	<u>732</u>	<u>178</u>
集團總額	<u>676</u>	<u>1,019</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%（二〇二二年：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%（二〇二二年：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。
- d. 截至二〇二三年六月三十日止六個月所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣七千八百萬元（二〇二二年：港幣三億四千九百萬元）已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄之盈利乃根據是期之公司股東應佔盈利港幣六億九千六百萬元（二〇二二年：港幣五千七百萬元）及期內已發行之加權平均數三十億五千六百萬股股份（二〇二二年：三十億五千六百萬股股份）而計算。

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
於結算日後宣佈派發之第一次中期股息	0.20	611	0.20	611

- a. 於結算日後宣佈派發之第一次中期股息是根據三十億五千六百萬股（二〇二二年：三十億五千六百萬股）已發行股份計算，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六億一千一百萬元已於二〇二三年批准及派付。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇二三年六月三十日此項目包括應收貿易賬項（扣除呆壞賬準備）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	131	104
三十一日至六十日	23	33
六十一日至九十日	18	23
九十日以上	69	84
	241	244
其它應收賬項及預付	1,739	1,511
集團總額	1,980	1,755

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。所有應收賬項及預付款預期於一年內收回或確認為支出。

10. 應付貿易及其它賬項

於二〇二三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	329	364
三十一日至六十日	224	218
六十一日至九十日	16	95
九十日以上	209	116
	<hr/>	<hr/>
	778	793
租金及客戶按金	1,619	1,356
建築成本應付賬項	4,392	4,708
應付聯營公司款項	8,019	7,675
應付合營公司款項	2,453	2,298
其它應付賬項	2,696	3,253
集團總額	<hr/>	<hr/>
	19,957	20,083

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及並無不相同的意見。

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	二〇二三年八月二十九日（星期二）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二三年八月三十日（星期三）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二三年八月三十日（星期三）下午六時正
派付日期	二〇二三年九月十四日（星期四）

凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二三年八月三十日（星期三）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份過戶登記處，即位於香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命
九龍倉集團有限公司
董事兼公司秘書
許仲瑛

香港，二〇二三年八月九日

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、陳國邦先生和許仲瑛先生，以及七位獨立非執行董事陳坤耀教授、方剛先生、捷成漢先生、羅君美女士、鄧日燊先生、謝秀玲女士和唐寶麟先生。