

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

截至二〇二四年六月三十日止半年度 中期業績公告

市道淡靜、資產價值下降

摘要

- 消費投資趨於淡靜，令物業市場失去活力
- 基礎淨盈利保持穩定為港幣二十億元，但多項業務表現疲弱
- 投資物業重估之非現金減值帶來港幣二十六億元的集團虧損
- 負債管理按計劃執行，負債比率維持於低水平

集團業績

集團基礎淨盈利增加 9% 至港幣十九億七千九百萬元（二〇二三年：港幣十八億一千一百萬元），主要因為發展物業撥備減少至港幣五億六千四百萬元（二〇二三年：港幣十億三千三百萬元）。

若計入投資物業重估減值及其它未變現會計虧損，股東應佔集團盈利轉為虧損港幣二十六億三千七百萬元（二〇二三年：盈利港幣六億九千六百萬元）。

中期股息

第一次中期股息每股港幣 0.20 元（二〇二三年：每股港幣 0.20 元）將於二〇二四年九月十二日派付予在二〇二四年八月二十八日下午六時正名列股東登記冊內的股東。派息總額為港幣六億一千一百萬元（二〇二三年：港幣六億一千一百萬元）。

業務評議

各行業的復甦狀況不均。全球經濟增長放緩、地緣政治局勢緊張和美國息口持續高企，均對復甦造成阻礙。

香港在二月撤銷印花稅後提升一手住宅交投量。目前住宅樓價趨於穩定，但由於息口高企和經濟活動疲弱，仍然低於疫情前水平。港口業務受到供應鏈重組、紅海航運中斷和區內競爭加劇影響，吞吐量減少。

中國內地零售市場持續疲弱。由於憂慮通縮風險、就業保障和房地產市場動盪，消費者支出仍然謹慎，以非必需品消費尤甚。出境旅遊恢復導致消費外流，給零售業和款待業帶來額外挑戰。雖有中央政府出台房地產扶持政策，但對發展物業的提振作用則因應城市和個別發展商而有異，整體活動仍未見活躍。

面對如此波動的營商環境，集團堅守審慎理財原則，維持 6.2 % 的負債比率，非常穩健，大部分借款以人民幣為本位，得以減輕美國高息的影響，應對未來挑戰。

香港物業

二月份撤辣後，潛在需求獲得釋放、交投量增加，但刺激作用為期短暫。在淡市下，集團佔 50% 權益的 Mount Nicholson 售出一個分層單位，售價為港幣六億元，即呎價港幣 131,000 元。

按應佔份額計算，發展物業收入減少 2% 至港幣三億零五百萬元，營業盈利上升 113% 至港幣一億七千九百萬元。集團於香港的所有住宅物業發展項目均有序按計劃推進。

中國內地投資物業

國內消費放緩，部分原因是消費外流至境外，導致商場租戶的銷售表現不振，出租率和租金因而受壓。各時代廣場因規模較小且裝潢較舊，面臨的壓力更大。

寫字樓方面，供求失衡的情況惡化，影響深遠。企業遷往較低檔次的物業，以及縮減業務規模及／或結業，導致出租率下降，租金同樣偏軟。

分部整體收入下跌 4% 至港幣二十三億二千六百萬元，營業盈利下跌 6% 至港幣十五億五千一百萬元。

中國內地發展物業

房市仍待回穩，扶持政策需時重建市場信心。寫字樓存貨持續高企而需求復甦乏力，銷售依然淡靜。集團自二〇一九年以來再無補充土地儲備，因此可售存貨減少。應佔已簽約銷售額下降至人民幣七億元（二〇二三年：人民幣十四億元），主要來自蘇州的項目。及至期杪，未確認入賬銷售額為人民幣六億元（二〇二三年十二月三十一日：人民幣二十三億元）。存貨（包括已發展和未發展）有一百三十萬平方米（二〇二三年十二月三十一日：一百四十萬平方米）。

按應佔份額計算，確認入賬的收入減少 25%至港幣二十五億零四百萬元，但營業盈利增加港幣四億零九百萬元至港幣四億八千五百萬元。為集團的未售存貨所作出的應佔減值撥備減少至港幣五億六千四百萬元（二〇二三年：港幣十億三千三百萬元）。

酒店

二〇二四年的整體表現從二〇二三年回落，尤其是房價方面，情況與市場趨勢一致。分部收入減少 2%至港幣二億九千一百萬元，營業盈利減少 73%至港幣一千二百萬元。

九龍倉酒店於去年十一月在長沙國金中心開設第二間酒店，以全新高端時尚生活品牌瑪珂營運。其在香港、中國內地和菲律賓經營的酒店現有十六間，分別屬於尼依格羅、馬哥孛羅和瑪珂三個品牌旗下，集團全資擁有其中四間，另有一間擁有 50%。

另外在六月份，長沙國金中心迎來第三間集團擁有的酒店，新酒店以柏悅品牌營運，是自一九八〇年代中至今首間由集團擁有但非自家經營的酒店。

物流基建

分部收入下跌 12%至港幣十億七千三百萬元，營業盈利下跌 39%至港幣一億二千三百萬元，因其香港的吞吐量下降及其中國內地的業務組合欠佳所致。

現代貨箱碼頭於香港的吞吐量減少 7%至一百七十萬個標準箱。深圳方面，其附屬公司大鏟灣碼頭的吞吐量增加 12%至一百萬個標準箱，而其聯營公司蛇口集裝箱碼頭的吞吐量則上升 10%至三百一十萬個標準箱。

香港空運貨站（集團佔 21%權益）所處理的貨物總量增加 28%至九十萬噸。

展望

業務前景仍被經濟不穩及市場波動所籠罩。美國息口轉向、貿易緊張局勢和地緣政治風險對全球經濟越見影響。中國內地正面對房地產行業的高槓桿和高庫存，以及消費意欲減弱和儲蓄率上升等挑戰。香港方面，港元走強和金融狀況偏緊亦阻礙經濟復甦。集團會繼續審慎理財，在經濟逆境中把握機遇，提升業務表現。

財務評議

(I) 二〇二四年度中期業績評議

集團基礎淨盈利增加 9%至港幣十九億七千九百萬元（二〇二三年：港幣十八億一千一百萬元），主要因為發展物業作出的減值撥備減少。投資物業盈利下跌 5%至港幣十二億零七百萬元（二〇二三年：港幣十二億七千五百萬元），而發展物業的虧損在扣除應佔減值撥備港幣五億六千四百萬元（二〇二三年：港幣十億三千三百萬元）後收窄至港幣四億六千二百萬元（二〇二三年：港幣七億二千七百萬元）。物流盈利減少 5%，投資盈利減少 13%。

計入應佔投資物業重估減值淨額港幣四十四億八千一百萬元（二〇二三年：港幣三億五千六百萬元）後，股東應佔集團盈利轉虧損港幣二十六億三千七百萬元（二〇二三年：盈利港幣六億九千六百萬元）。

收入及營業盈利

集團收入減少 14%至港幣七十億三千二百萬元（二〇二三年：港幣八十一億三千萬元），營業盈利減少 2%至港幣三十億八千五百萬元（二〇二三年：港幣三十一億三千九百萬元）。

投資物業收入減少 5%至港幣二十三億六千四百萬元（二〇二三年：港幣二十四億八千萬元），營業盈利減少 6%至港幣十五億七千三百萬元（二〇二三年：港幣十六億七千九百萬元），主要因為內地商場和寫字樓租金偏軟。

發展物業收入下跌 25%至港幣二十億二千八百萬元（二〇二三年：港幣二十六億八千八百萬元），但營業盈利升至港幣三億八千七百萬元（二〇二三年：港幣五千四百萬元），整體營業毛利較佳，達 19%（二〇二三年：2%），主要因為一個杭州項目落成。

酒店收入下跌 2%至港幣二億九千一百萬元（二〇二三年：港幣二億九千六百萬萬元），營業盈利下跌 73%至港幣一千二百萬元（二〇二三年：港幣四千四百萬元），主要因為市場疲軟下房價下降。

物流收入減少 12%至港幣十億七千三百萬元（二〇二三年：港幣十二億二千一百萬元），營業盈利減少 39%至港幣一億二千三百萬元（二〇二三年：港幣二億零三百萬元），主要因為現代貨箱碼頭的吞吐量下降及業務組合欠佳。

投資營業盈利減少 12%至港幣十億二千三百萬元（二〇二三年：港幣十一億六千萬元），因為股息收入減少。

投資物業重估減值

於二〇二四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）產生了港幣四十四億八千一百萬元（二〇二三年：港幣三億五千六百萬元）的應佔但未變現重估減值淨額（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

其它支出淨額港幣八億六千四百萬元（二〇二三年：港幣九億九千七百萬元），主要包括為附屬公司所持有的內地發展物業作出的減值撥備合共港幣三億二千二百萬元（二〇二三年：港幣二億九千三百萬元）、匯兌虧損淨額港幣三億零四百萬元（二〇二三年：港幣三千九百萬元）及長期基金投資資產的公允價值虧損港幣一億一千六百萬元（二〇二三年：港幣七億六千九百萬元）。

財務支出

財務支出減少至港幣三千三百萬元（二〇二三年：港幣三億三千三百萬元），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二億一千八百萬元（二〇二三年：港幣六千六百萬萬元）。

是期實際借貸利率降至 3.9%（二〇二三年：4.9%），主要因為增加了利率較低的人民幣借款的佔比。若不計入按市價計值收益，在扣除撥作資產成本港幣一億四千九百萬元（二〇二三年：港幣一億八千四百萬元）之前，財務支出減少 31% 至港幣四億元（二〇二三年：港幣五億八千三百萬元）。

所佔合營公司及聯營公司業績（除稅後）

應佔聯營公司盈利為港幣一億三千萬元（二〇二三年：港幣六千六百萬萬元），而應佔合營公司虧損為港幣二億三千三百萬元（二〇二三年：港幣五億零七百萬元），主要是為內地發展物業項目作出合共港幣二億四千二百萬元（二〇二三年：港幣七億四千萬元）的減值撥備，以及香港一個發展物業項目確認入賬的盈利增加所致。

稅項

集團錄得稅項抵免淨額港幣二十九億八千五百萬元（二〇二三年：支出港幣六億七千六百萬元），主要是由於是期錄得投資物業重估減值而撥回早前為內地投資物業的重估盈餘作出的遞延稅項撥備港幣三十五億二千七百萬元（二〇二三年：支出港幣二億四千二百萬元）所致。這又因為內地發展物業買賣利潤上升而增加稅項撥備而被局部抵銷。

股東應佔盈利／（虧損）

集團基礎淨盈利（為集團主要業務分部的業績指標）增加 9% 至港幣十九億七千九百萬元（二〇二三年：港幣十八億一千一百萬元）。按分部劃分計算，發展物業虧損收窄 36% 至港幣四億六千二百萬元（二〇二三年：港幣七億二千七百萬元），投資物業盈利減少 5% 至港幣十二億零七百萬元（二〇二三年：港幣十二億七千五百萬元），投資盈利減少 13% 至港幣九億九千九百萬元（二〇二三年：港幣十一億五千三百萬元），物流盈利減少 5% 至港幣一億六千五百萬元（二〇二三年：港幣一億七千四百萬元）。

若計入應佔投資物業重估減值淨額港幣四十四億八千一百萬元（二〇二三年：港幣三億五千六百萬元）和投資重估減值港幣一億一千六百萬元（二〇二三年：港幣七億六千九百萬元），股東應佔集團虧損為港幣二十六億三千七百萬元（二〇二三年：盈利港幣六億九千六百萬元）。按加權平均數三十億五千六百萬股股份計算，每股基本虧損為港幣 0.86 元（二〇二三年：按加權平均數三十億五千六百萬股股份計算，每股基本盈利港幣 0.23 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 41% 至港幣十億六千六百萬元（二〇二三年：港幣十八億零八百萬元）。香港下跌 13% 至港幣三億元（二〇二三年：港幣三億四千三百萬元），內地下跌 48% 至人民幣六億九千九百萬元（二〇二三年：人民幣十三億五千一百萬元）。

尚未確認入賬的銷售額下跌 74% 至人民幣五億七千五百萬元（二〇二三年十二月：人民幣二十二億七千五百萬元）。

(III) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

截至二〇二四年六月三十日，股東權益減少 6% 至港幣一千三百四十七億元（二〇二三年十二月：港幣一千四百三十億元），相當於每股港幣 44.07 元（二〇二三年十二月：每股港幣 46.79 元），乃期內上市股票投資重估減值港幣四十九億元所致。

計入非控股股東權益的總權益減少 6% 至港幣一千三百九十九億元（二〇二三年十二月：港幣一千四百八十二億元）。

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）下跌 7% 至港幣一千七百八十七億元（二〇二三年十二月：港幣一千九百二十八億元）。地產、物流和投資資產分別佔集團總營業資產 69%、10% 及 21%（二〇二三年十二月：69%、9% 及 22%）。

以地區劃分而言，香港營業資產減少 4% 至港幣九百一十三億元（二〇二三年十二月：港幣九百四十九億元），內地營業資產減少 12% 至港幣七百八十六億元（二〇二三年十二月：港幣八百九十一億元），海外營業資產（以投資為主）維持於港幣八十八億元（二〇二三年十二月：港幣八十八億元），分別佔集團總營業資產 51%、44% 及 5%（二〇二三年十二月：49%、46% 及 5%）。

投資物業

投資物業組合以港幣六百三十三億元列報（二〇二三年十二月：港幣七百一十二億元），佔總營業資產 35%（二〇二三年十二月：37%）。該組合包括香港投資物

業港幣一百八十億元（二〇二三年十二月：港幣一百八十億元）及內地投資物業港幣四百五十三億元（二〇二三年十二月：港幣五百三十二億元）。

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（包括合營公司所持有的投資物業）為港幣五百五十七億元（二〇二三年十二月：港幣六百零六億元），包括香港投資物業港幣一百六十八億元（二〇二三年十二月：港幣一百六十九億元）及內地投資物業港幣三百八十九億元（二〇二三年十二月：港幣四百三十七億元）。

待沽物業

發展物業資產下降 4%至港幣三百五十八億元（二〇二三年十二月：港幣三百七十二億元），包括香港發展物業港幣二百九十九億元（二〇二三年十二月：港幣二百九十三億元）及內地發展物業港幣五十九億元（二〇二三年十二月：港幣七十九億元）。

聯營公司及合營公司權益

聯營公司及合營公司權益微跌至港幣二百七十六億元（二〇二三年十二月：港幣二百七十七億元）。

長期投資

長期投資總額為港幣三百七十七億元（二〇二三年十二月：港幣四百二十四億元），當中港幣三百億元（二〇二三年十二月：港幣三百四十六億元）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，組合內每項投資個別而言對集團總資產無重大佔比。

期內上市投資的公允價值變動產生港幣四十九億元（二〇二三年：港幣四十二億元）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
<u>按行業分析</u>		
地產	15.2	18.9
新經濟	11.7	11.2
其它	10.8	12.3
集團總額	37.7	42.4
<u>按地理位置分析</u>		
香港	28.9	33.5
海外	8.8	8.9
集團總額	37.7	42.4

銷售物業按金

銷售物業按金減少至港幣六千一百萬元（二〇二三年十二月：港幣十七億一千七百萬元），有待在未來的財政年度確認入賬。

負債淨額及負債比率

截至二〇二四年六月三十日，負債淨額增加 11%至港幣八十七億元（二〇二三年十二月：港幣七十八億元），主要是期內為發展物業支付建築費用及購入長期投資。負債淨額與總權益比率為 6.2%（二〇二三年十二月：5.3%），維持低水平。

集團的負債淨額由港幣一百零六億元銀行存款與現金及港幣一百九十三億元債務所組成，當中包括現代貨箱碼頭的負債淨額港幣三十億元（二〇二三年十二月：港幣三十億元）（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

截至二〇二四年六月三十日，備用信貸額及已發行債務證券合共港幣三百四十七億元，當中港幣一百九十三億元已被動用。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	24.9	12.6	12.3
債務證券	3.7	3.7	-
	<u>28.6</u>	<u>16.3</u>	<u>12.3</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
- 現代貨箱碼頭	6.1	3.0	3.1
集團總額	<u>34.7</u>	<u>19.3</u>	<u>15.4</u>

上述負債中有為數港幣一百一十六億元（二〇二三年十二月：港幣九十億元）以賬面值合共港幣三百九十三億元（二〇二三年十二月：港幣三百七十九億元）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，集團亦持有一個總市值為港幣三百億元（二〇二三年十二月：港幣三百四十六億元）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，集團錄得港幣二十三億元（二〇二三年：港幣二十一億元）的營運資金變動前營業淨現金流入。由於銷售物業按金減少，營運資金減少港幣十七億元（二〇二三年：港幣一億元），集團營業業務產生合共港幣五億元（二〇二三年：港幣五億元）的淨流入。

投資活動方面，集團錄得淨流出港幣七億元（二〇二三年：港幣九十四億元），主要涉及淨購入長期投資。

主要資本性與發展開支

茲將二〇二四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	29	27	56
發展物業	1,070	1,108	2,178
	<u>1,099</u>	<u>1,135</u>	<u>2,234</u>
其它	<u>146</u>	<u>7</u>	<u>153</u>
集團總額	<u>1,245</u>	<u>1,142</u>	<u>2,387</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

截至二〇二四年六月三十日，未來財政年度的主要開支估計為港幣二百一十四億元，當中已承擔港幣七十四億元，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			
香港	-	7,377	7,377
中國內地	3	113	116
	<u>3</u>	<u>7,490</u>	<u>7,493</u>
發展物業			
香港	4,110	6,244	10,354
中國內地	921	203	1,124
	<u>5,031</u>	<u>6,447</u>	<u>11,478</u>
其它	<u>2,398</u>	<u>56</u>	<u>2,454</u>
集團總額	<u>7,432</u>	<u>13,993</u>	<u>21,425</u>

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

截至二〇二四年六月三十日，集團旗下僱員約有五千七百人，其中約一千名受僱於管理業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並酌情每年發放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。

綜合收益表

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	7,032	8,130
直接成本及營業費用		(2,882)	(3,918)
銷售及推銷費用		(173)	(206)
行政及企業費用		(540)	(511)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		3,437	3,495
折舊及攤銷		(352)	(356)
營業盈利	2 及 3	3,085	3,139
投資物業之公允價值(減少)/增加		(7,628)	43
其它支出淨額	4	(864)	(997)
		(5,407)	2,185
財務支出	5	(33)	(333)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		130	66
合營公司		(233)	(507)
除稅前(虧損)/盈利		(5,543)	1,411
所得稅抵免/(扣除)	6	2,985	(676)
是期(虧損)/盈利		(2,558)	735
應佔(虧損)/盈利：			
公司股東		(2,637)	696
非控股股東權益		79	39
		(2,558)	735
每股(虧損)/盈利	7		
基本及攤薄後		(港幣 0.86 元)	港幣 0.23 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 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
是期(虧損)/盈利	<u>(2,558)</u>	<u>735</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	(4,920)	(4,224)
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	(104)	(1,540)
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	(49)	(387)
其它	<u>-</u>	<u>(4)</u>
是期其它全面收益	<u>(5,073)</u>	<u>(6,155)</u>
是期全面收益總額	<u>(7,631)</u>	<u>(5,420)</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	(7,689)	(5,368)
非控股股東權益	58	(52)
	<u>(7,631)</u>	<u>(5,420)</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		63,265	71,244
物業、廠房及設備		12,664	12,597
聯營公司權益		13,504	13,491
合營公司權益		14,072	14,221
其它長期投資		37,748	42,363
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		4	133
衍生金融工具資產		18	15
其它非流動資產		22	21
		<u>141,595</u>	<u>154,383</u>
流動資產			
待沽物業		35,819	37,196
應收貿易及其它賬項	9	1,772	1,618
衍生金融工具資產		196	87
銀行存款及現金		10,630	11,593
		<u>48,417</u>	<u>50,494</u>
總資產		<u>190,012</u>	<u>204,877</u>
非流動負債			
衍生金融工具負債		(503)	(344)
遞延稅項負債		(11,089)	(14,602)
其它非流動負債		(23)	(33)
銀行借款及其它借款		(16,299)	(14,932)
		<u>(27,914)</u>	<u>(29,911)</u>
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(18,846)	(19,844)
銷售物業按金		(61)	(1,717)
衍生金融工具負債		(141)	(433)
應付稅項		(180)	(269)
銀行借款及其它借款		(3,005)	(4,500)
		<u>(22,233)</u>	<u>(26,763)</u>
總負債		<u>(50,147)</u>	<u>(56,674)</u>
淨資產		<u>139,865</u>	<u>148,203</u>
資本及儲備			
股本		30,381	30,381
儲備		104,308	112,608
股東權益		<u>134,689</u>	<u>142,989</u>
非控股股東權益		5,176	5,214
總權益		<u>139,865</u>	<u>148,203</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二〇二三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二〇二三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）	附帶契約的非流動負債
《財務準則》第 16 號（修訂）	售後租回中之租賃負債
《會計準則》第 7 號（修訂）及 《財務準則》第 7 號（修訂）	供應商融資安排

本集團已評估上述修訂於應用期間的影響。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。

此未經審核的中期財務資料內所載作為比較資料的二〇二三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二〇二三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，本集團現由九龍倉酒店於亞洲經營十六間酒店。近期開幕的柏悅酒店包括在內，六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	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 (虧損)/ 盈利 港幣 百萬元
			業之公 允價值 (減少)/ 增加 港幣 百萬元					
二〇二四年六月三十日								
投資物業	2,364	1,573	(7,628)	(1)	(155)	-	(186)	(6,397)
香港	38	22	(51)	-	(4)	-	-	(33)
中國內地	2,326	1,551	(7,577)	(1)	(151)	-	(186)	(6,364)
發展物業	2,028	387	-	(551)	(5)	(17)	(54)	(240)
香港	-	(26)	-	-	-	-	174	148
中國內地	2,028	413	-	(551)	(5)	(17)	(228)	(388)
酒店	291	12	-	(19)	-	-	3	(4)
物流	1,073	123	-	(22)	(5)	147	4	247
碼頭	1,062	112	-	(1)	(5)	95	4	205
其它	11	11	-	(21)	-	52	-	42
投資	1,023	1,023	-	(116)	(20)	-	-	887
分部總額	6,779	3,118	(7,628)	(709)	(185)	130	(233)	(5,507)
其它	253	134	-	(155)	152	-	-	131
企業支出	-	(167)	-	-	-	-	-	(167)
集團總額	7,032	3,085	(7,628)	(864)	(33)	130	(233)	(5,543)
二〇二三年六月三十日								
投資物業	2,480	1,679	43	3	(140)	-	32	1,617
香港	46	26	(1)	-	(4)	-	-	21
中國內地	2,434	1,653	44	3	(136)	-	32	1,596
發展物業	2,688	54	-	(173)	5	(53)	(546)	(713)
香港	-	(56)	-	-	5	(1)	119	67
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	3,140	43	(965)	(206)	66	(507)	1,571
其它	285	163	-	(32)	(127)	-	-	4
企業支出	-	(164)	-	-	-	-	-	(164)
集團總額	8,130	3,139	43	(997)	(333)	66	(507)	1,411

2. 分部資料(續)

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
根據《財報準則》第 15 號確認之收入		
出售發展物業	2,028	2,688
管理及服務收入	259	297
酒店	291	296
物流	1,073	1,221
	<u>3,651</u>	<u>4,502</u>
於其它財報準則下的收入確認		
投資物業分部之租金收入		
— 固定	1,518	1,480
— 可變動	587	703
投資	1,023	1,160
其它	253	285
	<u>3,381</u>	<u>3,628</u>
集團總額	<u>7,032</u>	<u>8,130</u>

本集團採用《財報準則》15 — 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及服務收入，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	
	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
香港	1,943	2,149	1,166	1,301
中國內地	5,028	5,876	1,865	1,736
其它	61	105	54	102
集團總額	<u>7,032</u>	<u>8,130</u>	<u>3,085</u>	<u>3,139</u>

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二四年	二〇二三年
	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	291	292
— 租賃土地	39	40
— 使用權資產	22	24
總折舊及攤銷	<u>352</u>	<u>356</u>
員工成本 (附註)	817	825
確認買賣物業之成本	1,510	2,496
投資物業直接營運支出	<u>792</u>	<u>800</u>
已計入：		
投資物業收入	2,364	2,480
利息收入	148	186
其它長期投資股息收入	1,023	1,160
出售物業、廠房及設備盈餘	<u>-</u>	<u>6</u>

附註：員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣九千六百萬元（二〇二三年：港幣一億零一百萬元）並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣零元（二〇二三年：港幣一百萬元）。

4. 其它支出淨額

是期其它支出淨額港幣八億六千四百萬元（二〇二三年：港幣九億九千七百萬元）主要包括：

- 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三億二千二百萬元（二〇二三年：港幣二億九千三百萬元）。
- 淨匯兌虧損港幣三億零四百萬元（二〇二三年：港幣三千九百萬元），當中包括遠期外匯合約之影響。
- 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一億一千六百萬元（二〇二三年：港幣七億六千九百萬元）。

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：		
銀行借款及透支	229	317
其它借款	145	249
總利息支出	<u>374</u>	<u>566</u>
其它財務支出	26	17
減：撥作資產成本	<u>(149)</u>	<u>(184)</u>
	<u>251</u>	<u>399</u>
公允價值(收益)/虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(210)	(51)
利率掉期合約	(8)	(15)
	<u>(218)</u>	<u>(66)</u>
集團總額	<u>33</u>	<u>333</u>

附註：是期本集團平均實質借貸年息率為 3.9%（二〇二三年：4.9%）。

6. 所得稅

於綜合收益表內(計入)/扣除的稅項包括如下：

	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		
— 是期利得稅準備	20	46
— 以往年度稅項準備之高估	(7)	(9)
香港以外地區		
— 是期稅項準備	238	279
— 以往年度稅項準備之高估	-	(552)
	<u>251</u>	<u>(236)</u>
是期稅項		
中國內地		
— 土地增值稅（附註 c）	<u>74</u>	<u>180</u>
遞延稅項		
投資物業之價值變動	(3,527)	242
源自及撥回暫時差異	217	490
	<u>(3,310)</u>	<u>732</u>
集團總額	<u>(2,985)</u>	<u>676</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%（二〇二三年：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%（二〇二三年：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. 截至二〇二四年六月三十日止六個月所佔聯營公司及合營公司之稅項抵免為港幣二千三百萬元（二〇二三年：稅項扣除港幣七千八百萬元）已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

7. 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄之(虧損)/盈利乃根據是期之公司股東應佔虧損港幣二十六億三千七百萬元（二〇二三年：盈利港幣六億九千六百萬元）及期內已發行之加權平均數三十億五千六百萬股股份（二〇二三年：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（二〇二三年：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. 二〇二三年第二次中期股息港幣六億一千一百萬元已於二〇二四年批准及派付。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇二四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	107	118
三十一日至六十日	29	15
六十一日至九十日	13	21
九十日以上	89	60
	<u>238</u>	<u>214</u>
其它應收賬項及預付	1,534	1,404
集團總額	<u>1,772</u>	<u>1,618</u>

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

於二〇二四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	240	345
三十一日至六十日	238	262
六十一日至九十日	65	25
九十日以上	205	251
	<u>748</u>	<u>883</u>
租金及客戶按金	1,391	1,354
建築成本應付賬項	3,931	4,851
應付聯營公司款項	8,023	8,013
應付合營公司款項	2,005	1,823
其它應付賬項	2,748	2,920
集團總額	<u>18,846</u>	<u>19,844</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	二〇二四年八月二十七日（星期二）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二四年八月二十八日（星期三）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二四年八月二十八日（星期三）下午六時正
派付日期	二〇二四年九月十二日（星期四）

凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二四年八月二十八日（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，二〇二四年八月八日

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。