

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)

### 截至二〇二一年六月三十日止半年度 中期業績公告

### 從疫情中初現復甦

#### 摘要

- 本港豪宅市場開始走出疫情陰霾，惟發展銷售期較長增加風險。
- 樓價嚴控限制了內地發展物業的回報並帶來風險。期內為非住宅存貨作出減值撥備。
- 內地投資物業方面，奢侈品銷情表現出眾反而引發業主爭奪戰。新寫字樓之供應壓制出租率及租金。
- 全球供應鏈受阻為本港港口創造機會，惟碼頭缺地以致無福消受。

#### 集團業績

是期集團錄得基礎淨虧損港幣五億二千六百萬元（二〇二〇年：港幣十一億三千二百萬元）。

若計入投資物業重估盈餘及其它未變現會計收益／虧損，股東應佔集團盈利為港幣十億三千八百萬元（二〇二〇年：虧損港幣十七億四千一百萬元）。

#### 中期股息

中期股息每股港幣 0.20 元（二〇二〇年：港幣 0.20 元）將於二〇二一年九月十五日派付予在二〇二一年九月一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（二〇二〇年：港幣六億一千萬元）。

## 業務評議

### 香港物業

年初山頂豪宅分部在短時間內交易頻繁，令集團短暫成為公眾焦點。投資、銷售與租務交易循環緊接，包括斥資港幣一百五十六億元購入兩幅優質地塊，以合計港幣三十四億元售出五座洋房和一個分層單位，以及以招標形式租出兩座洋房，月租合計超過港幣二百二十萬元。

按應佔份額計算，期內收入增加至港幣二十四億二千九百萬元，營業盈利增加至港幣六億八千二百萬元，主要是出售 77/79 Peak Road 洋房的盈利確認入賬所致。集團出售其荃灣有線電視大樓及 One Midtown 餘下權益所得之收益港幣五億七千三百萬元亦已確認入賬。

### 山頂物業組合

購入兩幅文輝道地塊後，應佔總樓面面積隨之增加一倍至近六十萬平方呎。惟此分部具有發展銷售期較長及資本密集的特性。

Mount Nicholson 或許是說明山頂分部物業銷售期長這個特性的一個有用例子。該地塊在二〇一〇年購入，距今十一年，直至二〇一六年才售出首批單位。而在期內以港幣四億九千萬售出多一個分層單位後，仍然有十二個單位（兩座洋房及十個分層單位）未售。項目內部回報率將會因回本期長而下降。

77/79 Peak Road 首五座洋房以合共港幣三十億元售出，最高呎價達港幣九萬二千一百元。當中四座洋房已於二〇二一年上半年入賬。重建工作於二〇一二年展開。

### 中國內地發展物業

針對住宅物業的現行政策及樓價嚴控，令發展商所承受的發展風險大增，亦使一些項目不再有利可圖。另一方面，多個城市出現非住宅物業存貨銷情緩慢、不斷累積而導致供應過剩的情況。期內應佔減值撥備合共港幣三十六億五千萬元。

如按應佔份額計入合營公司及聯營公司，收入增加 64% 至港幣六十九億九千五百萬元，營業盈利減少 25% 至港幣八億八千三百萬元。

應佔已簽約銷售額達人民幣五十七億元（二〇二〇年：人民幣八十一億元），涉及一千八百一十五個單位共二十一萬四千四百平方米。及至六月杪，未確認銷售額為人民幣二百七十三億元，涉及面積九十萬平方米。由於沒有增購地塊，集團的土地儲備進一步減少至二百六十萬平方米。

## 中國內地投資物業

零售銷售增長勢頭持續向好，主要受奢侈品分部帶動。然而由於零售樓面供應過剩，許多業主均願意付出高昂代價爭奪少數主要品牌。寫字樓方面，多個城市的新供應增加，令出租率及租金受壓。

主要在國際金融中心商場的帶動下，收入增加 45% 至港幣二十六億七千七百萬元，營業盈利增加 50% 至港幣十七億八千萬。

### 長沙國金中心

面積達一百萬平方米的長沙國金中心是華中地區的娛樂、餐飲、時尚生活、零售及文化潮流先驅。踏入第三周年，其收入及營業盈利與二〇二〇年上半年疫情高峰期相比分別增長 90% 及 122%。

其面積達二十四萬六千平方米的大型購物中心一直是零售商爭相進駐的商場，目前有超過 370 個品牌租戶，出租率達 99%，幾近全部租出。

其四百五十二米高的 1 號塔樓為全湖南省最高的建築物，或許是長沙市新興優質甲級寫字樓市場的最佳選址。投資物業樓層的出租率進一步上升至 85%。

位於 1 號塔樓之巔的豪華天際酒店長沙尼依格羅酒店在入住率及客房收益方面迅速成為長沙市龍頭。二〇二一年第二季刷新客房收益紀錄，入住率超過 95%。

其 2 號塔樓由高級公寓和酒店組成，計劃自二〇二二年下半年起分期落成。

### 成都國際金融中心

華西地區的地標成都國際金融中心收入上升 45%，營業盈利上升 54%。

成都國際金融中心商場以網羅頂級品牌及將潮流趨勢融合文化創新聞名，並經常躋身內地十大最高銷售額之列。出租率高企於 96%。

其三幢甲級寫字樓為 500 強公司及跨國企業提供優質辦公平台，租金處於成都最高水平。出租率顯著上升至 86%。

成都尼依格羅酒店自二〇一五年開業以來其入住率和客房收益一直雄踞市場領導地位。二〇二一年第二季刷新客房收益紀錄，入住率達 91%，繼續領先同行。

## 九龍倉酒店

尼依格羅酒店組合內第五間時尚雅致酒店蘇州尼依格羅酒店於四月份開業後，集團現時以尼依格羅酒店豪華品牌及馬哥孛羅酒店經典品牌在中國內地、香港及菲律賓管理十七間酒店，合共提供超過 5,000 間客房。

蘇州尼依格羅酒店位於四百五十米高的蘇州國際金融中心之巔，擁有天際大堂及二百三十三間雅致客房和套房，可飽覽蘇州天際線風光和金雞湖美景。酒店開業之先已在多個業界大獎中贏得「年度最受期待酒店獎」殊榮，其標誌性地位備受肯定，此外還榮獲《玩趣天下》雜誌「最佳設計酒店」、《悅遊》雜誌「悅游新銳榜」及第十六屆中國酒店星光獎「中國十佳新開業酒店」。酒店開業以來業務穩步增長。

分部收入自低基數增加 111% 至港幣二億五千九百萬元，營業盈利為港幣三千五百萬元。酒店業務仍然對新冠疫情不時出現新一輪爆發非常敏感。集團奉行最嚴格的健康安全標準，同時亦為跨境管制放寬後旅客重臨做好準備。

## 物流

全球供應鏈因廣東的防疫措施及蘇伊士運河堵塞事件而被阻斷。區域競爭及地緣政治的緊張局勢令港口活動進一步受到挑戰，空運貨量則見穩健增長。分部收入增加 13% 至港幣十三億六千一百萬元，營業盈利增加 43% 至港幣二億八千一百萬元。

## 現代貨箱碼頭

由於轉運量增加，現代貨箱碼頭得以在二〇二一年上半年維持增長。惟廣東疫情所造成的阻斷連帶影響了現代貨箱碼頭的運作。於香港處理的吞吐量上升 5% 至二百五十萬個標準箱，深圳大鵬灣碼頭（現代貨箱碼頭持有 65% 權益）的吞吐量上升 37% 至八十萬個標準箱，蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 20% 權益）的吞吐量上升 18% 至三百萬個標準箱。

香港海港聯盟於二〇一九年組成，聯合操作營運葵青貨櫃碼頭二十三個泊位，以提升效益及競爭力。可是由於葵青貨櫃碼頭的先天地理條件不足，主要與華南其它港口競爭價格極受市場波動影響的貨物轉運業務。全球供應鏈受阻為葵青港口創造機會，惟碼頭極之缺地以致無福消受。

## 香港空運貨站

在貨機市場佔有可觀份額的香港空運貨站（集團佔 20.8% 權益）得益於疫情下客運航班有限而出現的市場機遇。所處理的貨物總量增加 26% 至九十萬噸。

## 財務評議

### (I) 二〇二一年度上半年業績評議

為內地發展物業作出減值撥備共港幣三十六億五千萬元後，集團基礎淨虧損收窄至港幣五億二千六百萬元（二〇二〇年：為香港發展物業作出減值撥備港幣二十八億六千四百萬元後，虧損港幣十一億三千二百萬元）。若計入投資物業重估盈餘淨額港幣二億八千二百萬元（二〇二〇年：虧損港幣六億四千一百萬元）及其它非經常性收益，集團錄得股東應佔盈利港幣十億三千八百萬元（二〇二〇年：虧損港幣十七億四千一百萬元）。

#### 收入及營業盈利

集團收入增加 122% 至港幣一百二十三億三千七百萬元（二〇二〇年：港幣五十五億五千一百萬元），營業盈利增加 71% 至港幣四十三億零一百萬元（二〇二〇年：港幣二十五億一千七百萬元）。

香港發展物業錄得收入港幣二十四億二千八百萬元（二〇二〇年：無）及營業盈利港幣六億九千四百萬元（二〇二〇年：虧損港幣三百萬元），主要因為 77/79 Peak Road 四座洋房完成銷售。

內地投資物業收入增加 45% 至港幣二十六億七千七百萬元（二〇二〇年：港幣十八億五千一百萬元），營業盈利增加 50% 至港幣十七億八千萬元（二〇二〇年：港幣十一億八千三百萬元），主要因為新冠疫情穩定後商場租金有所增長。

內地發展物業收入增加至港幣四十二億七千六百萬元（二〇二〇年：港幣十一億七千六百萬元），營業盈利增加至港幣七億一千四百萬元（二〇二〇年：港幣四億八千九百萬元），邊際利潤下跌至 17%（二〇二〇年：42%）。

內地酒店從二〇二〇年上半年的重創中復甦，酒店收入增加 111% 至港幣二億五千九百萬元（二〇二〇年：港幣一億二千三百萬元），營業盈利改善至港幣三千五百萬元（二〇二〇年：虧損港幣四千九百萬元）。

物流收入增加 13% 至港幣十三億六千一百萬元（二〇二〇年：港幣十二億零二百萬元），營業盈利增加 43% 至港幣二億八千一百萬元（二〇二〇年：港幣一億九千六百萬），主要因為現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）所處理的貨運量增加。

投資營業盈利增加 39% 至港幣七億七千三百萬元（二〇二〇年：港幣五億五千八百萬元），主要是投資組合擴大後股息收入增加所致。

#### 投資物業重估盈餘／虧損

集團的投資物業組合按二〇二一年六月三十日的獨立估值以港幣七百五十七億元列報（二〇二〇年：港幣七百八十二億元），產生港幣二億八千二百萬元的應佔重估盈餘淨額（已扣除相關遞延稅項及非控股股東權益）（二〇二〇年：虧損港

幣六億四千一百萬元)，已計入綜合收益表內。扣除遞延稅項及非控股股東權益，本集團於投資物業組合應佔的價值為港幣六百七十三億元。

### 其它支出淨額

其它支出淨額為港幣十七億一千七百萬元（二〇二〇年：港幣二十九億四千萬元），主要包括為附屬公司所擁有的內地發展物業作出港幣二十九億八千萬元的減值撥備。這又因出售若干非核心投資物業權益的收益港幣五億七千三百萬元（二〇二〇年：無）及長期投資（分類為金融資產）的公允價值收益港幣六億六千一百萬元（二〇二〇年：港幣一億三千二百萬元）而被局部抵銷。

### 財務支出

財務支出減少 56% 至港幣二億六千四百萬元（二〇二〇年：港幣五億九千四百萬元），當中包括按市價計值的跨貨幣及利率掉期合約未變現虧損港幣二千萬元（二〇二〇年：港幣七千五百萬元）。實際借貸息率下降至 1.8%（二〇二〇年：3.4%）。若不計入按市價計值收益／虧損，在扣除撥作資產成本港幣二億七千三百萬元（二〇二〇年：港幣二億四千三百萬元）之前，財務支出減少 32% 至港幣五億一千七百萬元（二〇二〇年：港幣七億六千二百萬元）。

### 所佔聯營公司及合營公司業績（除稅後）

應佔聯營公司盈利減少至港幣一千二百萬元（二〇二〇年：港幣二億二千二百萬元），應佔合營公司虧損為港幣三億二千八百萬元（二〇二〇年：盈利港幣三億七千二百萬元），主要因為內地發展物業項目的盈利貢獻減少及為該等項目作出減值撥備港幣六億七千萬元。

### 所得稅

稅項支出增加至港幣十四億二千六百萬元（二〇二〇年：港幣三億五千二百萬元），當中包括內地投資物業重估盈餘導致的遞延支出港幣四億二千三百萬元（二〇二〇年：抵免港幣三億三千九百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出增加 45%，因為期內內地投資物業的營業盈利上升，以及若干內地發展物業項目確認入賬而須繳納土地增值稅。

### 股東應佔盈利／虧損

股東應佔集團盈利為港幣十億三千八百萬元（二〇二〇年：虧損港幣十七億四千一百萬元）。按三十億五千三百萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣 0.34 元（二〇二〇年：按三十億四千九百萬股股份計算，每股基本虧損港幣 0.57 元）。

集團基礎淨虧損（為集團主要業務分部的業績指標）收窄至港幣五億二千六百萬元（二〇二〇年：港幣十一億三千二百萬元），主要扣除投資重估收益港幣六億六千一百萬元及投資物業重估盈餘港幣二億八千二百萬元後所得。按分部劃分計算，內地投資物業增加 77% 至港幣十二億七千九百萬元（二〇二〇年：港幣七億

二千三百萬元），物流增加 66%至港幣二億五千八百萬元（二〇二〇年：港幣一億五千五百萬元），投資增加 93%至港幣六億八千六百萬元（二〇二〇年：港幣三億五千六百萬元），但發展物業虧損在扣除合共港幣三十六億五千萬元的減值撥備後增加 23% 至港幣二十八億零八百萬元（二〇二〇年：港幣二十二億八千四百萬元），乃香港發展物業盈利港幣五億三千六百萬元和內地發展物業虧損港幣三十三億四千四百萬元之綜合結果。

## (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（包括非核心物業）增加 42% 至港幣一百二十九億三千一百萬元（二〇二〇年：港幣九十一億二千萬元）。

內地已簽約銷售額下跌 29% 至人民幣五十六億九千五百萬元（二〇二〇年：人民幣八十億六千萬元）。尚未確認入賬的銷售額維持於人民幣二百七十二億六千一百萬元（二〇二〇年十二月：人民幣二百七十九億九千九百萬元）。

香港方面，已簽約發展物業銷售額合共為港幣三十四億四千萬元（二〇二〇年：港幣二億六千七百萬元），主要來自山頂物業。此外，若干非核心投資物業權益以總代價港幣二十六億四千七百萬元（二〇二〇年：無）售出。

## (III) 流動資金、財務資源與資本承擔

### 股東權益及總權益

於二〇二一年六月三十日，股東權益增加 4% 至港幣一千六百五十一億元（二〇二〇年：港幣一千五百八十九億元），相當於每股港幣 54.03 元（二〇二〇年：每股港幣 52.07 元）。除報告盈利外，權益增加亦因為期末對投資作出重估而產生港幣四十八億元盈餘，該項盈餘已計入儲備內。

若計入非控股股東權益，總權益增加 4% 至港幣一千六百九十八億元（二〇二〇年：港幣一千六百三十五億元）。

### 資產

總營業資產（不包括銀行存款與現金、金融及遞延稅項資產）增加 9% 至港幣二千五百六十三億元（二〇二〇年：港幣二千三百六十一億元）。地產、物流和投資資產分別佔集團總資產 62%、6%及 32%（二〇二〇年：65%、7%及 28%）。

以地區劃分而言，內地營業資產為港幣一千一百九十二億元（二〇二〇年：港幣一千二百五十五億元），香港營業資產為港幣一千零三十三億元（二〇二〇年：港幣八百六十三億元），海外營業資產（以投資為主）為港幣三百三十八億元（二〇二〇年：港幣二百四十三億元），分別佔集團總營業資產 47%、40%及 13%（二〇二〇年：53%、37%及 10%）。

## 投資物業

投資物業組合以估值港幣七百五十七億元列報（二〇二〇年：港幣七百八十二億元），佔總營業資產 30%（二〇二〇年：33%）。組合包括內地投資物業港幣五百八十一億元（二〇二〇年：港幣五百七十億元）及香港投資物業港幣一百七十六億元（二〇二〇年：港幣二百一十二億元），期內售出了若干非核心權益。

## 待沽物業

發展物業資產增加 15% 至港幣四百八十九億元（二〇二〇年：港幣四百二十四億元），包括內地發展物業港幣二百五十四億元（二〇二〇年：港幣三百一十二億元）及新增香港文輝道 2 至 8 號地塊後香港發展物業港幣二百三十五億元（二〇二〇年：港幣一百一十二億元）。

## 聯營公司及合營公司權益

在透過集團佔 50% 權益的合營公司購入香港文輝道 9 至 11 號地塊後，聯營公司及合營公司權益增加 6% 至港幣三百五十一億元（二〇二〇年：港幣三百三十一億元）。

## 長期投資

長期投資總額為港幣八百一十二億元（二〇二〇年：港幣六百六十九億元），包括於綠城中國控股有限公司（「綠城」）的投資港幣六十七億元及於一個具長線增長潛力及／或提供合理股息收益的藍籌組合的投資港幣七百四十五億元。該組合整體表現與相關市場相符。每項個別投資對集團總資產而言均不屬重大項目。該等投資按市價計值產生港幣四十八億元（二〇二〇年：港幣一億元）的盈餘淨額，已反映於其它全面收益表內。盈餘主要來自新經濟行業上市股本，及於地產股的投資表現穩定且股息收益合理。

集團的投資組合按行業及地理位置分析如下：

	二〇二一年 六月三十日 港幣十億元	二〇二〇年 十二月三十一日 港幣十億元
<u>按行業分析</u>		
地產	24.7	21.7
新經濟	45.7	35.8
其它	10.8	9.4
總額	81.2	66.9
<u>按地理位置分析</u>		
香港	47.3	42.5
海外	33.9	24.4
總額	81.2	66.9



## 銷售物業按金

銷售物業按金為港幣七十二億元（二〇二〇年：港幣八十一億元），在今後數年確認入賬。

## 負債淨額及負債比率

截至二〇二一年六月三十日，負債淨額增加 63% 至港幣四百一十六億元（二〇二〇年：港幣二百五十五億元），主要是為購入兩幅文輝道地塊支付款項港幣一百五十六億元及淨購入長期投資所致。負債淨額由港幣二百億元銀行存款與現金及港幣六百一十六億元債務所組成，當中包括現代貨箱碼頭的負債淨額港幣四十八億元（二〇二〇年：港幣五十三億元）（該負債對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權）。若不計入這些無追索權負債，集團的負債淨額則為港幣三百六十八億元（二〇二〇年：港幣二百零二億元）。於二〇二一年六月三十日，負債淨額與總權益比率上升至 24.5%（二〇二〇年：15.6%）。負債比率維持在低水平，而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

於二〇二一年六月三十日的備用信貸額及已發行債務證券合共港幣七百三十五億元，當中港幣六百一十六億元已被動用。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>			
承諾及非承諾銀行信貸	50.8	45.6	5.2
債務證券	11.2	11.2	-
	<u>62.0</u>	<u>56.8</u>	<u>5.2</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
- 現代貨箱碼頭	11.5	4.8	6.7
集團總額	<u>73.5</u>	<u>61.6</u>	<u>11.9</u>

上述負債中有為數港幣一百二十八億元（二〇二〇年：港幣七十九億元）以賬面值合共港幣三百三十九億元（二〇二〇年：港幣二百六十五億元）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。

集團嚴格監察及控制衍生金融工具的運用，所購入的大部分衍生金融工具均主要用以管理集團所面對的利率及貨幣風險。

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，總市值為港幣七百三十六億元（二〇二〇年：港幣六百零九億元）。

## 集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

在本公告所述期間，集團錄得港幣三十七億元（二〇二〇年：港幣二十億元）的營運資金變動前淨現金流入。營運資金減少港幣九十二億元（二〇二〇年：增加港幣二十一億元），主要是購入文輝道 2 至 8 號地塊帶來合共港幣六十七億元的營業業務淨現金流出（二〇二〇年：流入港幣二十八億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣八十九億元（二〇二〇年：港幣四十八億元），主要涉及購入文輝道 9 至 11 號地塊而導致合營公司權益增加及淨購入其它長期投資，這又因出售若干非核心投資物業權益而被局部抵銷。

## 主要資本性與發展開支

茲將二〇二一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
<b>物業</b>			
投資物業	173	211	384
發展物業	15,907	2,842	18,749
	<u>16,080</u>	<u>3,053</u>	<u>19,133</u>
<b>其它</b>	<u>47</u>	<u>1</u>	<u>48</u>
<b>集團總額</b>	<u>16,127</u>	<u>3,054</u>	<u>19,181</u>

- i. 投資物業開支主要是山頂物業的建築費用。
- ii. 發展物業開支包括為集團佔 100% 權益的文輝道 2 至 8 號地塊及集團佔 50% 權益的文輝道 9 至 11 號地塊所支付的地價合共港幣一百五十六億元。
- iii. 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四十八億元。
- iv. 其它開支主要涉及現代貨箱碼頭的碼頭設備。

## 承擔

於二〇二一年六月三十日，今後數年的主要開支估計為港幣二百二十五億元，當中已承擔港幣九十七億元，茲按分部分分析如下：

	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>投資物業</b>			
香港	786	303	1,089
中國內地	159	224	383
	<u>945</u>	<u>527</u>	<u>1,472</u>
<b>發展物業</b>			
香港	470	6,957	7,427
中國內地	6,378	5,274	11,652
	<u>6,848</u>	<u>12,231</u>	<u>19,079</u>
<b>其它</b>	<u>1,930</u>	<u>23</u>	<u>1,953</u>
<b>集團總額</b>	<u>9,723</u>	<u>12,781</u>	<u>22,504</u>

物業承擔主要是分階段支付的地價及建築費用（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）、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，其它可挪用資源包括可供出售上市股本投資。

## (IV) 人力資源

於二〇二一年六月三十日，集團旗下僱員約有 6,700 人，其中包括約 1,100 名受僱於集團經營的管理業務。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  
截至二〇二一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	
		二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
收入	2	12,337	5,551
直接成本及營業費用		(6,715)	(1,895)
銷售及推銷費用		(317)	(239)
行政及公司費用		(624)	(549)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		4,681	2,868
折舊及攤銷		(380)	(351)
營業盈利	2 及 3	4,301	2,517
投資物業之公允價值增加/(減少)		572	(946)
其它支出淨額	4	(1,717)	(2,940)
		3,156	(1,369)
財務支出	5	(264)	(594)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		12	222
合營公司		(328)	372
除稅前盈利/(虧損)		2,576	(1,369)
所得稅	6	(1,426)	(352)
是期盈利/(虧損)		1,150	(1,721)
應佔盈利/(虧損)：			
公司股東		1,038	(1,741)
非控股股東權益		112	20
		1,150	(1,721)
每股盈利/(虧損)	7		
基本		港幣 0.34 元	(港幣 0.57 元)
攤薄後		港幣 0.34 元	(港幣 0.57 元)

綜合全面收益表  
截至二〇二一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	
	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
是期盈利/(虧損)	<u>1,150</u>	<u>(1,721)</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	4,776	79
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
折算內地業務的匯兌差額	823	(983)
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	<u>159</u>	<u>(189)</u>
是期其它全面收益	<u>5,758</u>	<u>(1,093)</u>
是期全面收益總額	<u>6,908</u>	<u>(2,814)</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	6,750	(2,782)
非控股股東權益	158	(32)
	<u>6,908</u>	<u>(2,814)</u>

綜合財務狀況表  
二〇二一年六月三十日 — 未經審核

	附註	二〇二一年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二〇年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		75,665	78,151
物業、廠房及設備		13,032	13,250
聯營公司權益		15,740	16,898
合營公司權益		19,315	16,241
其它長期投資		81,211	66,875
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		1,059	670
衍生金融工具資產		203	275
其它非流動資產		24	24
		<u>206,547</u>	<u>192,682</u>
<b>流動資產</b>			
待沽物業		48,910	42,396
應收貿易及其它賬項	9	2,700	2,160
衍生金融工具資產		205	189
銀行存款及現金		20,002	16,668
		<u>71,817</u>	<u>61,413</u>
<b>總資產</b>		<u>278,364</u>	<u>254,095</u>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具負債		(344)	(351)
遞延稅項負債		(14,445)	(13,915)
其它非流動負債		(21)	(30)
銀行借款及其它借款		(42,519)	(30,625)
		<u>(57,329)</u>	<u>(44,921)</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	10	(20,885)	(21,607)
銷售物業按金		(7,211)	(8,098)
衍生金融工具負債		(218)	(199)
應付稅項		(3,803)	(4,245)
銀行借款及其它借款		(19,081)	(11,549)
		<u>(51,198)</u>	<u>(45,698)</u>
<b>總負債</b>		<u>(108,527)</u>	<u>(90,619)</u>
<b>淨資產</b>		<u>169,837</u>	<u>163,476</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		30,364	30,270
儲備		134,693	128,584
<b>股東權益</b>		<u>165,057</u>	<u>158,854</u>
非控股股東權益		4,780	4,622
<b>總權益</b>		<u>169,837</u>	<u>163,476</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

本未經審核的中期財務資料是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」）及所有適用的《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二〇二〇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二〇二〇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若干經修訂之《財報準則》，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9號（修訂）、利率基準改革  
《會計準則》第39號（修訂）及  
《財報準則》第7號（修訂）

本集團已評估上述新修訂於首次應用期間的影響，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。

未經審核的中期財務資料內所載作為比較資料的二〇二〇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。根據香港法例第622章《公司條例》（「《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：

## 1. 主要會計政策及編製基準(續)

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二〇二〇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。

投資物業分部包括投資物業的租賃及管理。本集團之投資物業組合，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十七間酒店，其中四間為本集團擁有。

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，包括於香港及香港以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、遞延稅項資產及其它衍生金融工具資產。

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	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
		營業 盈利/ (虧損) 港幣 百萬元	之公允 價值增加/ (減少) 港幣 百萬元					
二〇二一年六月三十日								
投資物業	2,746	1,787	572	-	(98)	-	166	2,427
香港	69	7	221	-	(14)	-	-	214
中國內地	2,677	1,780	351	-	(84)	-	166	2,213
發展物業	6,704	1,408	-	(2,998)	-	(128)	(499)	(2,217)
香港	2,428	694	-	-	-	-	(11)	683
中國內地	4,276	714	-	(2,998)	-	(128)	(488)	(2,900)
酒店	259	35	-	-	-	1	2	38
物流	1,361	281	-	(19)	(49)	139	3	355
碼頭	1,358	278	-	2	(49)	85	3	319
其它	3	3	-	(21)	-	54	-	36
投資	773	773	-	661	(69)	-	-	1,365
分部總額	11,843	4,284	572	(2,356)	(216)	12	(328)	1,968
其它	494	235	-	639	(48)	-	-	826
企業支出	-	(218)	-	-	-	-	-	(218)
集團總額	12,337	4,301	572	(1,717)	(264)	12	(328)	2,576
二〇二〇年六月三十日								
投資物業	1,932	1,227	(946)	19	(148)	-	(8)	144
香港	81	44	(17)	22	(17)	-	-	32
中國內地	1,851	1,183	(929)	(3)	(131)	-	(8)	112
發展物業	1,176	486	-	(3,084)	(1)	122	386	(2,091)
香港	-	(3)	-	(2,864)	-	(1)	242	(2,626)
中國內地	1,176	489	-	(220)	(1)	123	144	535
酒店	123	(49)	-	-	-	-	(4)	(53)
物流	1,202	196	-	(22)	(89)	100	(2)	183
碼頭	1,196	190	-	(1)	(89)	59	(2)	157
其它	6	6	-	(21)	-	41	-	26
投資	558	558	-	132	(199)	-	-	491
分部總額	4,991	2,418	(946)	(2,955)	(437)	222	372	(1,326)
其它	560	330	-	15	(157)	-	-	188
企業支出	-	(231)	-	-	-	-	-	(231)
集團總額	5,551	2,517	(946)	(2,940)	(594)	222	372	(1,369)

## 2. 分部資料 (續)

### b. 內部分部收入之分析

	二〇二一年			二〇二〇年		
	收入 總額 港幣 百萬元	內部分部 收入 港幣 百萬元	集團 收入 港幣 百萬元	收入 總額 港幣 百萬元	內部分部 收入 港幣 百萬元	集團 收入 港幣 百萬元
截至六月三十日止六個月						
投資物業	2,746	-	2,746	1,932	-	1,932
發展物業	6,704	-	6,704	1,176	-	1,176
酒店	259	-	259	123	-	123
物流	1,361	-	1,361	1,202	-	1,202
投資	773	-	773	558	-	558
分部總額	<b>11,843</b>	-	<b>11,843</b>	4,991	-	4,991
其它	494	-	494	560	-	560
集團總額	<b>12,337</b>	-	<b>12,337</b>	5,551	-	5,551

### c. 收入分項

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
截至六月三十日止六個月		
根據《財報準則》第15號確認之收入		
出售發展物業	6,704	1,176
管理及服務收入	292	222
酒店	259	123
物流	1,361	1,202
	<b>8,616</b>	<b>2,723</b>
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	1,490	1,262
可變動	964	448
投資	773	558
其它	494	560
	<b>3,721</b>	<b>2,828</b>
集團總額	<b>12,337</b>	<b>5,551</b>

本集團應用《財報準則》第15號第121段中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。

## 2. 分部資料 (續)

### d. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
截至六月三十日止六個月				
香港	4,397	1,571	1,712	890
中國內地	7,820	3,934	2,475	1,586
其它	120	46	114	41
集團總額	<b>12,337</b>	<b>5,551</b>	<b>4,301</b>	<b>2,517</b>

## 3. 營業盈利

### 營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 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	316	297
- 租賃土地	44	35
- 使用權資產	20	19
總折舊及攤銷	<b>380</b>	<b>351</b>
員工成本 (附註)	913	824
確認買賣物業之成本	4,084	591
投資物業直接營運支出	<b>955</b>	<b>630</b>
已計入：		
投資物業租金收入	2,746	1,932
利息收入	214	303
其它長期投資股息收入	<b>773</b>	<b>558</b>

### 附註：

員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一億零二百萬元 (二〇二〇年：港幣六千四百萬元) 並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣二百萬元 (二〇二〇年：港幣一百萬元) 及沒有以股份為基礎作支付之費用 (二〇二〇年：港幣一百萬元)。

#### 4. 其它支出淨額

是期其它支出淨額港幣十七億一千七百萬元（二〇二〇年：港幣二十九億四千萬元）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二十九億八千萬元（二〇二〇年：為香港發展物業資產撥備港幣二十八億六千四百萬元）。
- b. 出售若干非核心投資物業權益而產生的收益港幣五億七千三百萬元。
- c. 淨匯兌虧損港幣二千八百萬元（二〇二〇年：港幣二億元）當中包括遠期外匯合約之影響。
- d. 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，計入淨公允價值盈利港幣六億六千一百萬元（二〇二〇年：港幣一億三千二百萬元）。

#### 5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	340	493
其它借款	137	241
總利息支出	447	734
其它財務支出	40	28
減：撥作資產成本	(273)	(243)
	244	519
公允價值虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	20	50
利率掉期合約	-	25
	20	75
集團總額	264	594

附註：是期本集團平均實質借貸年息率為 1.8%（二〇二〇年：3.4%）。

## 6. 所得稅

於綜合收益表內扣除/(抵免)的稅項包括如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
<b>是期稅項</b>		
香港		
— 本期稅項準備	240	59
— 以往年度稅項準備之低估/(高估)	33	(6)
香港以外地區		
— 本期稅項準備	929	275
— 以往年度稅項準備之高估	(114)	(65)
	<u>1,088</u>	<u>263</u>
中國內地土地增值稅	<u>237</u>	<u>121</u>
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之價值變動	423	(339)
源自及撥回暫時差異	231	307
以往未確認稅項虧損現在確認	(553)	-
	<u>101</u>	<u>(32)</u>
集團總額	<u>1,426</u>	<u>352</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%（二〇二〇年：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%（二〇二〇年：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. 截至二〇二一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二億一千六百萬元（二〇二〇年：港幣二億一千九百萬元）已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

## 7. 每股盈利/(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十億三千八百萬元（二〇二〇年：虧損港幣十七億四千一百萬元）及期內已發行之加權平均數三十億五千三百萬股（二〇二〇年：三十億四千九百萬股）普通股而計算。

每股攤薄盈利/(虧損)乃根據是期之公司股東應佔盈利港幣十億三千八百萬元（二〇二〇年：虧損港幣十七億四千一百萬元）及期內已發行之加權平均數三十億五千三百萬股（二〇二〇年：三十億五千萬股）普通股而計算在本公司股份認購權計劃下認股權被視為發行股份之影響。於以往會計期間，由於本公司股份認購權計劃下認股權的影響有反攤薄的效果，所以不計入計算每股攤薄(虧損)。

## 8. 股東應佔股息

	截至六月三十日止六個月			
	二〇二一年 每股港幣元	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 每股港幣元	二〇二〇年 港幣百萬元
於結算日後宣佈派發之 第一次中期股息	<b>0.20</b>	<b>611</b>	<b>0.20</b>	<b>610</b>

- 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（二〇二〇年：三十億四千九百萬股）已發行普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。
- b. 二〇二〇年第二次中期股息港幣六億一千一百萬元已於二〇二一年批准及派付。

## 9. 應收貿易及其它賬項

於二〇二一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：

	二〇二一年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二〇年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	139	164
三十一日至六十日	62	48
六十一日至九十日	26	16
九十日以上	169	248
	<u>396</u>	<u>476</u>
其它應收賬項及預付	2,304	1,684
集團總額	<u>2,700</u>	<u>2,160</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。所有應收賬項預期於一年內收回。

## 10. 應付貿易及其它賬項

於二〇二一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：

	二〇二一年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二〇年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	336	369
三十一日至六十日	275	302
六十一日至九十日	72	23
九十日以上	295	170
	<u>978</u>	<u>864</u>
租金及客戶按金	1,376	1,362
建築成本應付賬項	5,297	6,733
應付聯營公司款項	7,755	7,427
應付合營公司款項	1,864	1,761
其它應付賬項	3,615	3,460
集團總額	<u>20,885</u>	<u>21,607</u>

## 11. 比較數字

若干於分部資料的比較數字已經重新編列以符合是期的呈報形式。

## 12. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇二一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	二〇二一年八月三十一日（星期二）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二一年九月一日（星期三）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二一年九月一日（星期三）下午六時正
派付日期	二〇二一年九月十五日（星期三）

凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二一年九月一日（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，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 54 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，二〇二一年八月十日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、周安橋先生、徐耀祥先生、陳國邦先生、凌緣庭女士和許仲瑛先生，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。