

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)

### 截至二〇二二年六月三十日止半年度 中期業績公告 新冠終局未明

#### 摘要

- 習主席在二〇二二年七月一日講話，提出四個必須，以確保「一國兩制」事業始終朝着正確的方向行穩致遠。其中一個必須為保持香港的獨特地位和優勢，包括必須拓展「暢通便捷」的國際聯繫。香港人清楚，若然有失，則可以嚴重損害香港之國際金融、航運、貿易中心之獨特地位和香港優勢
- 期內香港和內地業務皆受新冠疫情嚴重影響而放緩
- 發展物業在銷售、入賬及減值撥備方面首當其衝
- 投資物業錄得近年首次倒退
- 物流卻有正面表現
- 集團收入減少 33%，營業盈利減少 19%
- 基礎淨盈利增加港幣七億八千八百萬元，主要因為發展物業減值撥備淨額減少

## 集團業績

集團錄得基礎淨盈利港幣四億二千八百萬元（二〇二一年：虧損港幣三億六千萬元）。若計入投資物業重估虧損及其它未變現會計收益／虧損，股東應佔集團盈利為港幣五千七百萬元（二〇二一年：港幣十億三千八百萬元），較去年同期下降 95%。

## 中期股息

第一次中期股息每股港幣 0.20 元（二〇二一年：每股港幣 0.20 元）將於二〇二二年九月十五日派付予在二〇二二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（二〇二一年：港幣六億一千一百萬元）。

## 業務評議

是年上半年中國內地和香港皆被新冠疫情爆發的陰霾所籠罩。疫情及其導致的長時間封控給集團業務造成極大困難。

中國在二〇二二年面臨着巨大挑戰。新冠疫情反彈，壓抑了工業生產和國內消費。全球供應鏈重組造成深遠影響，長遠而言或會進一步削弱對內地產能和物流的需求。所有目光都聚焦在今年稍後召開的第二十次全國代表大會。

縱觀全球，地緣政治的緊張局勢繼續主導着國際議程，而量化緊縮、通脹和加息使發達經濟體陷入衰退，給未來帶來更多挑戰。全球經濟復甦仍然遙不可及。

## 香港物業

按應佔份額計算，收入減少 75%至港幣六億零三百萬元，營業盈利減少 40%至港幣四億一千二百萬元。發展物業的成交量及所涉及金額較前一年銳減，僅錄得一宗新銷售，涉及 Mount Nicholson 一個高層單位。

## 中國內地發展物業

住宅發展物業市場的動態明顯轉趨不利於發展商。此外，疫情突然爆發大大拖慢了銷售活動，並影響施工，在蘇州、上海和北京等城市情況尤其嚴重。與此同時，對於高槓桿的發展商而言，市場流動性不足放大了資金壓力，而這反過來又削弱了需求心理，形成惡性循環。

按應佔份額計入合營公司及聯營公司，收入減少 29%至港幣四十九億九千一百萬元，營業盈利減少 44%至港幣六億零九百萬元。入賬額主要來自蘇州和杭州的項目。確認入賬的面積有十五萬九千二百平方米（二〇二一年：二十萬三千九百平方米），而落成的總樓面面積有二十四萬四千六百平方米（二〇二一年：二十三萬五千二百平方米）。

應佔已簽約銷售額減少 60%至人民幣二十三億元（二〇二一年：人民幣五十七億元），涉及面積七萬八千平方米。及至六月杪，未確認銷售額減少至人民幣一百四十八億元，涉及面積四十五萬五千二百平方米（二〇二一年十二月三十一日：人民幣一百六十七億元，涉及面積五十三萬六千四百平方米）。

鑒於最新市況，賬面值高於市場的未售存貨乃「按市價計值」，並已作出港幣十九億九千五百萬元的減值撥備。

## 中國內地投資物業

新冠防控及經濟不景氣導致集團的中國內地投資物業組合出現近年來首次倒退。上海實施封控兩個月，而其它城市亦在上半年不同時間直接或間接受到影響。

收入減少 4%至港幣二十五億六千一百萬元；營業盈利則為港幣十七億七千五百萬元，保持穩定。租戶的銷售額和營業額租金令人失望。即使有政府的刺激措施，消費者仍保持謹慎，復甦速度較二〇二〇年緩慢。

儘管如此，集團在市場推廣方面的積極投資和包羅萬有的零售選擇繼續受到客戶青睞。成都國際金融中心和長沙國金中心的商場在六月杪的出租率分別穩企於 94%及 98%。寫字樓的出租率和租金容易受到供應嚴重過剩影響，出租率分別錄得 80%及 69%。

## 九龍倉酒店

集團在香港、中國內地和菲律賓經營的五間豪華尼依格羅酒店和十一間馬哥孛羅酒店（包括由集團擁有或持有重大股權的四間酒店）在第一季全皆因新冠疫情的關係而表現欠佳，但在第二季開始有所改善。

分部收入減少 36%至港幣一億六千七百萬元，並錄得營業虧損。

## 物流基建

供應鏈被進一步阻斷。主要貿易航線的運費雖然已自高峰顯著回落，但仍較新冠疫情前高得多。華南地區的貨運量增加；香港的業務組合雖有所改善，但貨運量和市場份額皆下跌。主要發達經濟體設法應對通脹、加息和衰退憂慮之際，產業結構多元化和製造業回流可能引發劇烈震盪，而全球供應鏈的重組或會削弱對中國產能和物流的需求。

分部收入增加 13%至港幣十五億四千二百萬元，營業盈利增加 41%至港幣三億九千六百萬元。

## 現代貨箱碼頭

香港吞吐量下降 8%至二百三十萬個標準箱，但被加時存倉收入增加抵銷。

深圳大鵬灣碼頭（現代貨箱碼頭持有 65% 權益）的營運及財務表現皆明顯超越同行，吞吐量上升 29% 至一百萬個標準箱。蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 20% 權益）的吞吐量下跌 3% 至二百九十萬個標準箱。

## 香港空運貨站

今年年初對機組人員實施的檢疫要求有所加強，加上新冠疫情再現令供應鏈阻斷，導致香港空運貨站（集團佔 20.8% 權益）的航空貨運業務放緩。二〇二二年上半年所處理的貨物總量下降 10%至八十萬噸。

## 財務評議

### (I) 二〇二二年度中期業績評議

集團基礎淨盈利為港幣四億二千八百萬元（二〇二一年：虧損港幣三億六千萬元），物流及投資的盈利有所增加，而發展物業的虧損收窄，乃報告期內作出的減值撥備減少所致。惟股東應佔集團盈利下跌 95%至港幣五千七百萬元（二〇二一年：港幣十億三千八百萬元），主要是投資物業重估未變現虧損及缺乏去年同期錄得的出售非核心投資物業所得盈利所致。

#### 收入及營業盈利

集團收入減少 33%至港幣八十二億零九百萬元（二〇二一年：港幣一百二十三億三千七百萬元），營業盈利減少 19%至港幣三十四億七千九百萬元（二〇二一年：港幣四十三億零一百萬元）。

投資物業收入減少 5%至港幣二十五億九千五百萬元（二〇二一年：港幣二十七億四千六百萬元），主要因為商場租金收入下降，但營業盈利保持平穩，錄得港幣十七億八千八百萬元（二〇二一年：港幣十七億八千七百萬元）。

發展物業收入減少 60%至港幣二十六億七千四百萬元（二〇二一年：港幣六十七億零四百萬元），營業盈利減少 66%至港幣四億八千二百萬元（二〇二一年：港幣十四億零八百萬元），因為項目落成量減少。

酒店收入減少 36%至港幣一億六千七百萬元（二〇二一年：港幣二億五千九百萬元），並錄得營業虧損港幣四千七百萬元（二〇二一年：盈利港幣三千五百萬元）。

物流收入增加 13%至港幣十五億四千二百萬元（二〇二一年：港幣十三億六千一百萬元），營業盈利增加 41%至港幣三億九千六百萬萬元（二〇二一年：港幣二億八千一百萬元），主要因為現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）的加時存倉收入增加。

投資營業盈利增加 17%至港幣九億零一百萬元（二〇二一年：港幣七億七千三百萬元），主要是投資組合的股息收入增加所致。

#### 投資物業重估虧損

集團的投資物業組合按二〇二二年六月三十日的獨立估值以港幣七百四十八億元列報（二〇二一年十二月：港幣七百六十五億元）。該估值（包括合營公司所持有的投資物業）產生了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）（二〇二一年：盈餘港幣一億一千六百萬萬元），並已計入綜合收益表內。

## 其它支出淨額

其它支出淨額為港幣十三億五千八百萬元（二〇二一年：港幣十七億一千七百萬元），主要包括為發展物業作出合共港幣十四億三千九百萬元的減值撥備（二〇二一年：港幣二十九億八千萬元），這又被長線金融投資資產的公允價值收益港幣二億五千六百萬元（二〇二一年：港幣六億六千一百萬元）局部抵銷。並無錄得出售非核心投資物業收益，去年同期則有港幣五億七千三百萬元變現。

## 財務支出

財務支出減少 13%至港幣二億二千九百萬元（二〇二一年：港幣二億六千四百萬元），已抵銷按市價計值的跨貨幣及利率掉期合約未變現虧損港幣七千三百萬元（二〇二一年：港幣二千萬元）。

實際借貸息率爬升至 2.1%（二〇二一年：1.8%）。若不計入按市價計值收益／虧損，在扣除撥作資產成本港幣一億七千八百萬元（二〇二一年：港幣二億七千三百萬元）之前，財務支出減少 35%至港幣三億三千四百萬元（二〇二一年：港幣五億一千七百萬元），是平均借款減少所致。

## 所佔合營公司及聯營公司業績（除稅後）

應佔聯營公司虧損為港幣二億零四百萬元（二〇二一年：盈利港幣一千二百萬元），而應佔合營公司虧損則收窄至港幣二億九千六百萬元（二〇二一年：港幣三億二千八百萬元），主要是為發展物業作出合共港幣十一億零三百萬元的減值撥備（二〇二一年：港幣六億七千萬元）所致，這又因盈利確認入賬而被局部抵銷。

## 稅項

稅項支出減少 29%至港幣十億一千九百萬元（二〇二一年：港幣十四億二千六百萬萬元），主要因為稅項撥備減少，包括因內地發展物業附屬公司所確認入賬的盈利下降而減少的土地增值稅。

## 股東應佔盈利

股東應佔集團盈利減少 95%至港幣五千七百萬元（二〇二一年：港幣十億三千八百萬元）。按三十億五千六百萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣 0.02 元（二〇二一年：按三十億五千三百萬股股份計算，每股基本盈利港幣 0.34 元）。

集團基礎淨盈利（為集團主要業務分部的業績指標）（不包括投資重估收益／虧損及其它非核心項目）增加 219%至港幣四億二千八百萬元（二〇二一年：虧損港幣三億六千萬萬元）。

按分部劃分計算，物流增加 26%至港幣三億二千五百萬元（二〇二一年：港幣二億五千八百萬元），投資增加 22%至港幣八億三千四百萬元（二〇二一年：港幣六億八千六百萬萬元），惟投資物業減少 8%至港幣十三億三千一百萬元（二〇二一

年：港幣十四億四千六百萬元）及發展物業虧損收窄 35%至港幣十八億二千萬元（二〇二一年：港幣二十八億零八百萬元）。

## (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（包括非核心投資物業）下跌 77%至港幣二十九億五千萬元（二〇二一年：港幣一百二十九億三千一百萬元）。

內地已簽約銷售額下跌 60%至人民幣二十二億七千三百萬元（二〇二一年：人民幣五十六億九千五百萬元）。期內入賬後，尚未確認入賬的銷售額下跌 11%至人民幣一百四十七億六千三百萬元（二〇二一年十二月：人民幣一百六十六億五千七百萬元）。

香港已簽約銷售額合共為港幣二億九千二百萬元（二〇二一年：港幣六十億八千七百萬元）。截至二〇二二年六月三十日，尚未確認入賬銷售額為港幣二億九千二百萬元（二〇二一年十二月：港幣六億元）。

## (III) 流動資金、財務資源與資本承擔

### 股東權益及總權益

於二〇二二年六月三十日，股東權益減少 3% 至港幣一千五百七十六億元（二〇二一年：港幣一千六百二十億元），相當於每股港幣 51.58 元（二〇二一年：每股港幣 53.02 元）。計入非控股股東權益的總權益為港幣一千六百二十億元（二〇二一年：港幣一千六百六十四億元）。

### 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）減少 3% 至港幣二千二百二十五億元（二〇二一年：港幣二千二百八十六億元）。地產、物流和投資資產分別佔集團總營業資產 68%、7%及 25%（二〇二一年：70%、7%及 23%）。

以地區劃分而言，內地營業資產減少 8%至港幣一千一百零九億元（二〇二一年：港幣一千二百億元），香港營業資產減少 1%至港幣九百三十八億元（二〇二一年：港幣九百四十六億元），海外營業資產（以投資為主）增加 27%至港幣一百七十八億元（二〇二一年：港幣一百四十億元），分別佔集團總營業資產 50%、42%及 8%（二〇二一年：53%、41%及 6%）。

### 投資物業

投資物業組合以估值港幣七百四十八億元列報（二〇二一年：港幣七百六十五億元），佔總營業資產 34%（二〇二一年：33%）。組合包括內地投資物業港幣五百六十九億元（二〇二一年：港幣五百九十七億元）及香港投資物業港幣一百七十九億元（二〇二一年：港幣一百六十八億元）。

扣除遞延稅項及非控股股東權益後，本集團應佔該組合價值為港幣六百三十七億元（二〇二一年：港幣六百五十二億元），包括內地投資物業港幣四百五十八億元（二〇二一年：港幣四百八十四億元）及香港投資物業港幣一百七十九億元（二〇二一年：港幣一百六十八億元）。

### 待沽物業

扣除減值撥備後的發展物業資產下降 9% 至港幣四百四十四億元（二〇二一年：港幣四百八十五億元），包括內地發展物業港幣二百一十一億元（二〇二一年：港幣二百四十九億元）及香港發展物業港幣二百三十三億元（二〇二一年：港幣二百三十六億元）。

### 聯營公司及合營公司權益

扣除減值撥備後的聯營公司及合營公司權益減少至港幣三百四十億元（二〇二一年：港幣三百五十九億元）。

### 長期投資

長期投資總額為港幣五百四十八億元（二〇二一年：港幣五百二十九億元），當中港幣四百五十六億元為上市股本，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。每項個別投資對集團總資產而言均不屬重大項目。

期內若干長期投資（大部分為新經濟行業）以總代價港幣六十九億元變現，虧損淨額港幣十三億元（二〇二一年：盈餘港幣一億元）在除列時被回收至盈餘儲備。上市投資的公允價值變動產生港幣六億元虧損（二〇二一年：盈餘港幣四十八億元），並已計入其它全面收益表內。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：

	二〇二二年 六月三十日 港幣十億元	二〇二一年 十二月三十一日 港幣十億元
<u>按行業分析</u>		
地產	24.6	22.6
新經濟	20.5	21.4
其它	9.7	8.9
總額	<u>54.8</u>	<u>52.9</u>
<u>按地理位置分析</u>		
香港	36.9	38.8
海外	17.9	14.1
總額	<u>54.8</u>	<u>52.9</u>



## 銷售物業按金

銷售物業按金增加 22%至港幣一百一十八億元（二〇二一年：港幣九十六億元），在今後數年確認入賬。

## 負債淨額及負債比率

截至二〇二二年六月三十日，負債淨額減少 18% 至港幣一百零九億元（二〇二一年：港幣一百三十二億元）。集團的負債淨額由港幣一百八十四億元銀行存款與現金，及港幣二百九十三億元債務所組成，當中包括現代貨箱碼頭的負債淨額港幣三十六億元（二〇二一年：港幣四十二億元）（該負債對本公司及旗下其它附屬公司皆無追索權）。於二〇二二年六月三十日，負債淨額與總權益比率下降至 6.7%（二〇二一年：7.9%）。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

截至二〇二二年六月三十日，備用信貸額及已發行債務證券合共港幣五百零一億元，當中港幣二百九十三億元已被動用。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	33.2	16.6	16.6
債務證券	8.9	8.9	-
	<u>42.1</u>	<u>25.5</u>	<u>16.6</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
- 現代貨箱碼頭	8.0	3.8	4.2
集團總額	<u>50.1</u>	<u>29.3</u>	<u>20.8</u>

上述負債中有為數港幣八十八億元（二〇二一年：港幣一百二十八億元）以賬面值合共港幣二百二十億元（二〇二一年：港幣三百零九億元）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。

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，總市值為港幣四百五十六億元（二〇二一年：港幣四百四十一億元）。

## 集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

回顧期間內，集團錄得港幣二十七億元的營運資金變動前淨現金流入（二〇二一年：港幣三十七億元）。營運資金增加港幣三十二億元（二〇二一年：減少港幣九十二億元），主要是內地銷售物業按金增加帶來合共港幣五十四億元的營業業務淨現金流入（二〇二一年：流出港幣六十七億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣二十億元（二〇二一年：港幣八十九億元），主要涉及淨購入長期投資。

## 主要資本性與發展開支

茲將二〇二二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	1,034	36	1,070
發展物業	390	1,099	1,489
	<u>1,424</u>	<u>1,135</u>	<u>2,559</u>
<b>其它</b>	<u>42</u>	<u>24</u>	<u>66</u>
<b>集團總額</b>	<u>1,466</u>	<u>1,159</u>	<u>2,625</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六億元。
- ii. 其它開支主要涉及現代貨箱碼頭的碼頭設備。

## 承擔

截至二〇二二年六月三十日，今後數年的主要開支估計為港幣二百四十三億元，當中已承擔港幣七十一億元，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
<b>投資物業</b>			
香港	75	8,136	8,211
中國內地	122	133	255
	<u>197</u>	<u>8,269</u>	<u>8,466</u>
<b>發展物業</b>			
香港	1,912	5,217	7,129
中國內地	3,032	3,683	6,715
	<u>4,944</u>	<u>8,900</u>	<u>13,844</u>
<b>其它</b>	<u>1,958</u>	<u>32</u>	<u>1,990</u>
<b>集團總額</b>	<u>7,099</u>	<u>17,201</u>	<u>24,300</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。其它可挪用資源包括可供出售上市股本投資。

## (IV) 人力資源

截至二〇二二年六月三十日，集團旗下僱員約有 6,100 人，其中包括約 1,000 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

截至二〇二二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	
		二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
收入	2	<b>8,209</b>	12,337
直接成本及營業費用		<b>(3,605)</b>	(6,715)
銷售及推銷費用		<b>(184)</b>	(317)
行政及公司費用		<b>(583)</b>	(624)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		<b>3,837</b>	4,681
折舊及攤銷		<b>(358)</b>	(380)
<b>營業盈利</b>	2 及 3	<b>3,479</b>	4,301
投資物業之公允價值(減少)/增加		<b>(198)</b>	572
其它支出淨額	4	<b>(1,358)</b>	(1,717)
		<b>1,923</b>	3,156
財務支出	5	<b>(229)</b>	(264)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		<b>(204)</b>	12
合營公司		<b>(296)</b>	(328)
除稅前盈利		<b>1,194</b>	2,576
稅項	6	<b>(1,019)</b>	(1,426)
<b>是期盈利</b>		<b>175</b>	1,150
<b>應佔盈利：</b>			
公司股東		<b>57</b>	1,038
非控股股東權益		<b>118</b>	112
		<b>175</b>	1,150
<b>每股盈利</b>	7		
基本及攤薄後		<b>港幣 0.02 元</b>	港幣 0.34 元

## 綜合全面收益表

截至二〇二二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	
	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
是期盈利	<u>175</u>	<u>1,150</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	(602)	4,776
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	(2,683)	823
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	(701)	159
其它	<u>1</u>	<u>-</u>
是期其它全面收益	<u>(3,985)</u>	<u>5,758</u>
是期全面收益總額	<u>(3,810)</u>	<u>6,908</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	(3,774)	6,750
非控股股東權益	(36)	158
	<u>(3,810)</u>	<u>6,908</u>

# 綜合財務狀況表

二〇二二年六月三十日 — 未經審核

	附註	二〇二二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		74,799	76,525
物業、廠房及設備		12,347	12,967
聯營公司權益		15,087	15,845
合營公司權益		18,933	20,014
其它長期投資		54,825	52,902
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		898	830
衍生金融工具資產		43	116
其它非流動資產		25	25
		<u>177,255</u>	<u>179,522</u>
<b>流動資產</b>			
待沽物業		44,363	48,485
應收貿易及其它賬項	9	2,442	1,886
衍生金融工具資產		165	248
銀行存款及現金		18,404	23,559
		<u>65,374</u>	<u>74,178</u>
<b>總資產</b>		<u>242,629</u>	<u>253,700</u>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具負債		(641)	(369)
遞延稅項負債		(14,942)	(15,264)
其它非流動負債		(28)	(36)
銀行借款及其它借款		(26,246)	(33,081)
		<u>(41,857)</u>	<u>(48,750)</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	10	(20,851)	(21,754)
銷售物業按金		(11,758)	(9,644)
衍生金融工具負債		(85)	(60)
應付稅項		(3,093)	(3,451)
銀行借款及其它借款		(3,035)	(3,664)
		<u>(38,822)</u>	<u>(38,573)</u>
<b>總負債</b>		<u>(80,679)</u>	<u>(87,323)</u>
<b>淨資產</b>		<u>161,950</u>	<u>166,377</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		30,381	30,381
儲備		127,254	131,639
<b>股東權益</b>		<u>157,635</u>	<u>162,020</u>
非控股股東權益		4,315	4,357
<b>總權益</b>		<u>161,950</u>	<u>166,377</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二〇二一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二〇二一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 16 號（修訂） 物業、廠房及設備 — 未作擬定用途前的所得款項

《會計準則》第 37 號（修訂） 虧損合約 — 履行合約的成本

以上修訂對本集團於此中期財務資料所載的當前及過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。

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二〇二一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二〇二一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十六間酒店，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。最高管理層會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	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 港幣 百萬元					
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
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

## 2. 分部資料 (續)

### b. 收入分項

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 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	2,674	6,704
管理及服務收入	290	292
酒店	167	259
物流	1,542	1,361
	<u>4,673</u>	<u>8,616</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	1,571	1,490
可變動	734	964
投資	901	773
其它	330	494
	<u>3,536</u>	<u>3,721</u>
集團總額	<u>8,209</u>	<u>12,337</u>

本集團採用《財報準則》15 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

	收入		營業盈利	
	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
截至六月三十日止六個月				
香港	2,117	4,397	1,203	1,712
中國內地	6,031	7,820	2,222	2,475
其它	61	120	54	114
集團總額	<u>8,209</u>	<u>12,337</u>	<u>3,479</u>	<u>4,301</u>

### 3. 營業盈利

#### 營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年	二〇二一年
	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	298	316
- 租賃土地	42	44
- 使用權資產	18	20
總折舊及攤銷	<u>358</u>	<u>380</u>
員工成本 (附註(i))	837	913
確認買賣物業之成本	2,107	4,084
投資物業直接營運支出	802	955
出售物業、廠房及設備虧損	<u>1</u>	<u>-</u>
已計入：		
投資物業收入	2,595	2,746
利息收入	212	214
其它長期投資股息收入	901	773
政府補助金 (附註(ii))	<u>18</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九千七百萬元（二〇二一年：港幣一億零二百萬元），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（二〇二一年：港幣二百萬元）。
- (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十三億五千八百萬元（二〇二一年：港幣十七億一千七百萬元）主要包括：

- a. 為附屬公司持有之若干中國內地及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（二〇二一年：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）。
- b. 淨匯兌虧損港幣一億六千七百萬元（二〇二一年：港幣二千八百萬元），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，計入淨公允價值盈利港幣二億五千六百萬元（二〇二一年：港幣六億六千一百萬元）。
- d. 於二〇二一年，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。

#### 5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	224	340
其它借款	57	137
總利息支出	281	477
其它財務支出	53	40
減：撥作資產成本	(178)	(273)
	156	244
公允價值(收益)/虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(12)	20
利率掉期合約	85	-
	73	20
集團總額	229	264

附註：是期本集團平均實質借貸年息率為 2.1%（二〇二一年：1.8%）。

## 6. 稅項

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	
	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
<b>是期稅項</b>		
香港		
— 是期利得稅準備	253	240
— 以往年度稅項準備之低估	2	33
香港以外地區		
— 是期稅項準備	455	929
— 以往年度稅項準備之低估/(高估)	7	(114)
	<u>717</u>	<u>1,088</u>
<b>是期稅項</b>		
土地增值稅(附註c)	<u>124</u>	<u>237</u>
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之價值變動	74	423
源自及撥回暫時差異	104	231
以往未確認稅項虧損現在確認	-	(553)
	<u>178</u>	<u>101</u>
<b>集團總額</b>	<u><b>1,019</b></u>	<u><b>1,426</b></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% (二〇二一年：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% (二〇二一年：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. 截至二〇二二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三億四千九百萬元(二〇二一年：港幣二億一千六百萬元)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五千七百萬元（二〇二一年：港幣十億三千八百萬元）及期內已發行之加權平均數三十億五千六百萬股（二〇二一年：三十億五千三百萬股）股份而計算。

## 8. 股東應佔股息

	截至六月三十日止六個月			
	二〇二二年 每股港幣元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 每股港幣元	二〇二一年 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>611</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（二〇二一年：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. 二〇二一年第二次中期股息港幣六億一千一百萬元已於二〇二二年批准及派付。

## 9. 應收貿易及其它賬項

於二〇二二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：

	二〇二二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	<b>132</b>	162
三十一日至六十日	<b>46</b>	53
六十一日至九十日	<b>17</b>	22
九十日以上	<b>101</b>	73
	<b>296</b>	310
其它應收賬項及預付	<b>2,146</b>	1,576
集團總額	<b>2,442</b>	1,886

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

於二〇二二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：

	二〇二二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	462	420
三十一日至六十日	48	226
六十一日至九十日	57	36
九十日以上	305	268
	<hr/>	<hr/>
	872	950
租金及客戶按金	1,328	1,352
建築成本應付賬項	4,602	5,280
應付聯營公司款項	8,612	8,794
應付合營公司款項	2,267	2,130
其它應付賬項	3,170	3,248
集團總額	<hr/>	<hr/>
	20,851	21,754

## 11. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇二二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《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C.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。

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」）相信經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	二〇二二年八月二十九日（星期一）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二二年八月三十日（星期二）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二二年八月三十日（星期二）下午六時正
派付日期	二〇二二年九月十五日（星期四）

凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二二年八月三十日（星期二）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司以辦理有關過戶手續，其地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓（由二〇二二年八月十五日起地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓）。

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，二〇二二年八月十日

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。