

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

截至二〇二一年六月三十日止半年度

中期業績公告

租金收入依然受壓

摘要

- 本港零售銷售恢復，惟租金收入依然受壓
- 經濟不明朗及新的工作文化削弱對寫字樓的需求
- 嚴格的跨境管制仍在實施，酒店依然虧損

集團業績

截至二〇二一年六月三十日止半年度未經審核集團基礎淨盈利減少 15%至港幣三十二億七千二百萬元（二〇二〇年：港幣三十八億四千四百萬元），相當於每股港幣 1.08 元（二〇二〇年：港幣 1.27 元）。

若計入投資物業重估虧損淨額（扣除非控股股東權益後）港幣二億七千八百萬元（二〇二〇年：港幣七十三億五千萬元），股東應佔集團盈利達港幣二十九億七千萬元（二〇二〇年：虧損港幣四十四億五千四百萬元）。每股基本盈利為港幣 0.98 元（二〇二〇年：虧損港幣 1.47 元）。

中期股息

中期股息每股港幣 0.67 元（二〇二〇年：港幣 0.78 元）將於二〇二一年九月九日派付予在二〇二一年八月二十六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（二〇二〇年：港幣二十三億六千八百萬元），佔香港投資物業及酒店基礎淨盈利的 65%。

業務評議

新冠疫情曠日持久，各地仍在實施嚴格的跨境管制。但由於二〇二一年的本地生產總值及失業率自去年的低基數好轉，本地消費亦隨之恢復。

集團的優質物業組合配合積極的市場推廣活動，成功吸納更大份額的本地消費力。海港城和時代廣場的零售租戶錄得高於市場的銷售增長。然而，雖然零售銷售已見底，但在各地放寬邊境管制前，整個業界仍要承受巨大壓力。當前的空置率及疲軟的市值租金繼續壓抑租金收入。

與此同時，由於入境旅客絕跡，酒店依然虧損，尤其是大部分政府紓困計劃已經結束，當中包括資助額龐大的「保就業」計劃。即使收入較去年顯著增加，但仍不足以抵銷基本營運成本，復甦前景尚未明朗。

經濟不穩及在家工作的辦公模式令寫字樓需求持續偏軟。新寫字樓落成增加供應量，過剩的現有供應或需時間消化。

集團採取一系列主動策略積極應對疫情的打擊，收入錄得 10% 增長，而營業盈利及基礎淨盈利的跌幅則分別收窄至 11% 及 15%。由於市況靠穩，集團投資物業重估錄得的未變現虧損收窄至港幣二億七千八百萬元。

各地邊境至今實際上仍然關閉，投資物業和酒店分部難以邁向復甦。

海港城

整體收入（包括酒店）減少 11%，營業盈利減少 17%。

商場

為帶動人流及銷售，海港城迅速主動斥資進行市場推廣和宣傳活動，惟市場持續疲軟，故商場收入減少 11%，營業盈利則減少 19%。

要維持理想的高質素租戶群，關鍵是恆常適當調整租戶組合，以及按嚴格準則挑選進駐商戶。二〇二一年六月杪的出租率維持於 91%。

期內在海港城開設香港首店或九龍首店的品牌包括 *Valentino Beauty*、*MEMO*、*Moncler Enfant*、*Rituals*、*Annoushka*、*Aerie*、*KEF*、*Kakao Friends Concept Store*、*Mark Fast* 及 *SHOUT Art Hub & Gallery*。*alexanderwang*、*Delvaux*、*Maison Margiela*、*Max Mara* 及 *Van Cleef & Arpels* 等品牌則對門店進行了升級或擴充。*Valmont*、*Michael Kors*、*National Geographic*、*Ports International* 及 *Roger Dubuis* 亦藉此時機進駐海港城。

顧客對海港城的餐飲需求回升，新引入的餐廳包括大受歡迎的本地美式漢堡店 *HONBO*、即將開幕的高級日本餐廳 *Sushi Hisayoshi*、正宗日式西餐廳 *Grill 滿天星麻布十番*、得獎台式珍珠奶茶連鎖店 *吃茶三千*，以及當代中式菜館 *祥仔辣辣*，令選擇更加豐富。

為強化群聚效應，海港城力推消費獎賞計劃，鼓勵顧客多次光臨購物及用餐。計劃推出以來，消費券換領和限時購物優惠均深受顧客和租戶歡迎。海港城同時以一貫的一流服務水準和令人心動的會員特別優惠來強化會員忠誠度，以及吸引新的本地消費者。

寫字樓

由於有部分跨國企業縮減或搬遷業務及多區的寫字樓新供應增加，尖沙咀的租賃活動相對淡靜。二〇二一年六月杪的出租率略為下降至 82%。

面對租賃需求疲弱，收入減少 13%，營業盈利減少 15%。

酒店及會所

馬哥孛羅香港酒店與港威酒店積極主動拓展本地市場，推出標榜酒店獨有體驗的宅度假和餐飲優惠套餐。

太子酒店暫停營業作徹底翻新，現已準備好以全新面貌恭迎客人，只待各地放寬跨境管制及旅遊限制。

時代廣場

整體收入的跌幅收窄至 8%，營業盈利減少 25%。

商場

本地消費逐漸復甦，惠及時代廣場的銷售活動，但零售商對業務擴充仍抱持審慎態度，有部分甚至對在港業務進行了整合。由於商場加大對市場推廣的投資，故收入減少 11%，營業盈利減少 36%。

商場的精彩推廣活動和全新購物體驗初見成果。時代廣場租戶的銷售自二〇二〇年最後一季起出現正增長，並連續三個季度超越市場。

多個年輕品牌抓緊黃金機會進駐時代廣場，為購物和餐飲體驗增添生氣。二〇二一年六月杪的出租率為 92%。

為了在競爭中突圍，時代廣場繼續積極進行市場推廣以帶動銷售，其中消費獎賞計劃和購物驚喜優惠尤其成功。除了以不同主題作宣傳外，商場亦進行創意聯乘，舉辦一系列展覽和以角色為題的活動，吸引人流及鞏固商場品牌知名度。

寫字樓

企業對辦公室營運及租金成本維持審慎態度。袖珍單位的睇樓活動稍為回暖，但市場對大單位的需求相對疲弱。二〇二一年六月杪的出租率微升至 88%。收入及營業盈利雙雙輕微下跌 1%。

中環組合

集團在中環區的優質物業組合擁有多元化的租戶群，繼續在逆勢中展現韌力。於二〇二一年六月杪，會德豐大廈的寫字樓出租率達 95%，卡佛大廈的寫字樓則為 94%。兩項物業的零售部分皆全部租出。因市值租金調整的關係，收入下跌 3%，營業盈利下跌 4%。

香港美利酒店無懼新冠疫情引發的危機，以向本地客人提供不同主題的宅度假及餐飲優惠套餐作為應對，期內每間可出租客房收入冠絕直接競爭對手。惟社交距離措施持續對各式活動和宴會造成極大影響。

荷里活廣場

荷里活廣場在社會動亂及新冠疫情肆虐期間仍然有相對穩定的人流和當區需求。惟收入減少 10%，營業盈利減少 14%。二〇二一年六月杪的出租率為 96%。

隨着港鐵屯馬綫於今年六月全綫通車，鑽石山站作為觀塘綫與屯馬綫的轉乘站，已成為九龍東的新交通樞紐，荷里活廣場的地理優勢亦得以拓闊。

新加坡組合

新加坡零售市場在第一季顯著復甦。然而當地於二〇二一年五月十六日至六月十三日進入疫情「高警戒解封第二階段」，影響第二季零售市場。

位於黃金購物帶烏節路核心段的會德豐廣場和 Scotts Square 商場兩項物業的商場於二〇二一年六月杪的出租率分別為 96% 及 86%。會德豐廣場的寫字樓出租率為 91%，保持穩定。

財務評議

(I) 二〇二一年度中期業績評議

新冠疫情曠日持久，集團持續承受巨大壓力，尤其是投資物業及酒店兩個分部。基礎淨盈利減少 15% 至港幣三十二億七千二百萬元（二〇二〇年：港幣三十八億四千四百萬元），投資物業減少 14% 至港幣三十三億二千一百萬元，酒店則繼續錄得虧損。股東應佔集團盈利為港幣二十九億七千萬元（二〇二〇年：虧損港幣四十四億五千四百萬元）。

收入及營業盈利

集團收入增加 10% 至港幣七十四億八千五百萬元（二〇二〇年：港幣六十七億七千五百萬元），主要受上市附屬公司海港企業有限公司（「海港企業」）的發展物業銷售額確認入賬所帶動；營業盈利減少 11% 至港幣四十四億二千八百萬元（二〇二〇年：港幣四十九億六千六百萬元），主要因為投資物業表現較為疲弱。

投資物業收入減少 10% 至港幣五十四億八千三百萬元（二〇二〇年：港幣六十億八千九百萬元），營業盈利減少 17% 至港幣四十三億一千萬元（二〇二〇年：港幣五十二億一千一百萬元），主要因為市場疲軟及對宣傳推廣的投資增加。

酒店收入增加 34% 至港幣三億四千三百萬元（二〇二〇年：港幣二億五千六百萬元），營業虧損收窄至港幣二億零八百萬元（二〇二〇年：港幣二億四千三百萬元）。由於業務重心轉向本地市場，入住率有所改善。

發展物業收入增加至港幣十四億零二百萬元（二〇二〇年：港幣三億零三百萬元），營業盈利增加至港幣一億四千六百萬元（二〇二〇年：虧損港幣三百萬元），主要因為海港企業的銷售額確認入賬。

投資的營業盈利（以股息收入為主）增加 139% 至港幣二億三千二百萬元（二〇二〇年：港幣九千七百萬元）。

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二千四百五十一億元列報，產生港幣二億八千四百萬元重估虧損。應佔未變現虧損為港幣二億七千八百萬元。

其它支出淨額

在扣除為酒店物業作出的減值撥備港幣六千七百萬元（二〇二〇年：港幣十億四千三百萬元）後，其它支出淨額為港幣六千二百萬元（二〇二〇年：港幣十一億四千八百萬元）。

財務支出

財務支出為港幣三億五千九百萬元（二〇二〇年：港幣六億七千七百萬元），該支出已扣除撥作發展物業項目資產成本的港幣四百萬元（二〇二〇年：港幣八百萬元）及根據現行會計準則按市價計值的跨貨幣及利率掉期合約未變現收益港幣一千萬元（二〇二〇年：虧損港幣一億二千三百萬元）。

實際借貸年利率下降至 1.4%（二〇二〇年：2.3%），主要因為香港銀行同業拆息下降。

所得稅

稅項支出增加 82%至港幣七億零九百萬元（二〇二〇年：港幣三億八千九百萬元），主要因為二〇二〇年有一項涉及海港企業發展物業的一次性稅項撥回港幣四億九千四百萬元。

股東應佔盈利

是期股東應佔集團盈利為港幣二十九億七千萬元（二〇二〇年：虧損港幣四十四億五千四百萬元）。按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 0.98 元（二〇二〇年：按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本虧損港幣 1.47 元）。

基礎淨盈利（扣除應佔投資物業重估虧損淨額、酒店物業減值撥備及若干金融工具按市價計值的會計差額）減少 15%至港幣三十二億七千二百萬元（二〇二〇年：港幣三十八億四千四百萬元）。每股基礎盈利為港幣 1.08 元（二〇二〇年：港幣 1.27 元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇二一年六月三十日，股東權益增加港幣二十六億元至港幣二千零七十二億元（二〇二〇年：港幣二千零四十六億元），相當於每股港幣 68.25 元（二〇二〇年：港幣 67.38 元）。若計入非控股股東權益，總權益則增加港幣二十八億元至港幣二千一百二十二億元（二〇二〇年：港幣二千零九十四億元）。

資產

總資產達港幣二千七百八十三億元（二〇二〇年：港幣二千七百七十九億元），當中 92%（二〇二〇年：92%）位於香港。總營業資產（不包括銀行存款與現金、衍生金融工具資產及遞延稅項資產）為港幣二千七百四十一億元（二〇二〇年：港幣二千七百四十一億元）。

投資物業

投資物業資產總額為港幣二千四百五十一億元（二〇二〇年：港幣二千四百五十五億元），佔營業資產 89%（二〇二〇年：90%）。海港城（不包括以成本列報的三間酒店）的估值為港幣一千六百三十七億元，時代廣場的估值為港幣五百二十九億元。

酒店

酒店物業以成本減累計折舊及減值虧損列報為港幣七十六億元（二〇二〇年：港幣七十五億元）。該等酒店於二〇二一年六月三十日的估值為港幣一百四十六億元。

發展物業

發展物業資產（包括聯營公司及合營公司權益）為港幣五十一億元（二〇二〇年：港幣六十三億元）。

其它長期投資

其它長期投資總值為港幣一百四十九億元（二〇二〇年：港幣一百三十億元），包括具長線增長潛力及合理股息收益的藍籌股組合。投資組合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。期內對該等投資作價值重估而產生港幣十八億元的應佔盈餘淨額，已計入其它全面收益內。期末的應佔累計盈餘結餘為港幣三十三億元（二〇二〇年：港幣十五億元）。

負債及負債比率

負債淨額減少至港幣五百零四億元（二〇二〇年：港幣五百二十億元），包括港幣五百三十三億元債務和港幣二十九億元銀行存款／現金。

茲將負債淨額分析如下：

	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
負債淨額		
集團（不包括海港企業）	49.1	50.5
海港企業	1.3	1.5
總額	50.4	52.0

負債淨額與總權益比率微降至 23.8%（二〇二〇年：24.8%）。

財務及備用信貸額

備用信貸總額達港幣七百六十八億元，當中港幣五百三十三億元已被動用，分析如下：

	二〇二一年六月三十日		
	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	未提取信貸 港幣十億元
承諾及非承諾銀行信貸			
集團（不包括海港企業）	71.9	50.9	21.0
海港企業	4.9	2.4	2.5
總額	<u>76.8</u>	<u>53.3</u>	<u>23.5</u>

若干銀行信貸以港幣三億五千五百萬元的銀行存款作抵押（二〇二〇年：港幣三億五千六百萬元）。

債務組合主要以美元、港元及新加坡元為結算單位。相關可用款項主要用於為集團的投資物業提供資金。

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用以管理集團所面對的利率及貨幣風險。

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，總市值為港幣一百四十九億元（二〇二〇年：港幣一百三十億元）。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

在本公告所述期間內，集團錄得港幣四十四億元（二〇二〇年：港幣五十億元）的營運資金變動及稅項支付前淨現金流入，主要來自租金收入。營運資金變動及減少利得稅的支付，為營業業務帶來的淨現金流入至港幣三十七億元（二〇二〇年：港幣十億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣三億元（二〇二〇年：港幣七十四億元）。

資本承擔

截至二〇二一年六月三十日，今後數年的主要計劃開支估計為港幣十六億元，當中港幣四億元已承擔。茲按分部分析如下：

	於二〇二一年六月三十日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業			
投資物業			
香港	67	452	519
發展物業			
中國內地	360	667	1,027
	<u>427</u>	<u>1,119</u>	<u>1,546</u>
酒店			
香港	19	1	20
集團總額	<u>446</u>	<u>1,120</u>	<u>1,566</u>

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，其它可挪用資源包括出售集團的股本投資。

上述開支包括海港企業為數港幣十億元的開支，將由其內部財務資源撥付。

(III) 人力資源

於二〇二一年六月三十日，集團旗下僱員約有 2,900 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	7,485	6,775
直接成本及營業費用		(2,259)	(1,395)
銷售及推銷費用		(516)	(124)
行政及公司費用		(121)	(139)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		4,589	5,117
折舊及攤銷		(161)	(151)
營業盈利	2 及 3	4,428	4,966
投資物業之公允價值減少		(284)	(7,529)
其它支出淨額	4	(62)	(1,148)
		4,082	(3,711)
財務支出	5	(359)	(677)
聯營公司除稅後所佔業績		(60)	(76)
除稅前盈利 / (虧損)		3,663	(4,464)
所得稅	6	(709)	(389)
是期盈利 / (虧損)		2,954	(4,853)
應佔盈利 / (虧損):			
公司股東		2,970	(4,454)
非控股股東權益		(16)	(399)
		2,954	(4,853)
每股盈利 / (虧損)	7		
基本		港幣 0.98 元	(港幣 1.47 元)
攤薄後		港幣 0.98 元	(港幣 1.47 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	二〇二〇年
	港幣百萬元	港幣百萬元
是期盈利 / (虧損)	<u>2,954</u>	<u>(4,853)</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 股本投資的公允價值變動	1,976	(1,021)
其後可能重新歸類為損益的項目：		
折算香港以外業務的匯兌差額：		
— 附屬公司	(75)	(232)
所佔聯營公司儲備	13	(15)
其它	1	2
是期其它全面收益	<u>1,915</u>	<u>(1,266)</u>
是期全面收益總額	<u>4,869</u>	<u>(6,119)</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	4,741	(5,456)
非控股股東權益	128	(663)
	<u>4,869</u>	<u>(6,119)</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
非流動資產			
投資物業		245,149	245,473
酒店及會所物業、廠房及設備		7,869	7,700
聯營公司權益		1,011	1,059
合營公司權益		49	23
其它長期投資		14,912	13,041
遞延稅項資產		125	303
衍生金融工具資產		686	965
其它非流動資產		66	66
		269,867	268,630
流動資產			
待沽物業		4,088	5,207
存貨		18	19
應收貿易及其它賬項	9	1,248	1,675
預付稅項		126	122
衍生金融工具資產		8	1
銀行存款及現金		2,948	2,260
		8,436	9,284
總資產		278,303	277,914
非流動負債			
衍生金融工具負債		(439)	(365)
遞延稅項負債		(2,587)	(2,534)
其它遞延負債		(333)	(333)
銀行借款及其它借款		(51,275)	(48,171)
		(54,634)	(51,403)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(7,696)	(8,185)
預售訂金及所得款		(1,075)	(2,044)
衍生金融工具負債		(9)	(226)
應付稅項		(645)	(540)
銀行借款及其它借款		(2,075)	(6,107)
		(11,500)	(17,102)
總負債		(66,134)	(68,505)
淨資產		212,169	209,409
資本及儲備			
股本		304	304
儲備		206,893	204,247
股東權益		207,197	204,551
非控股股東權益		4,972	4,858
總權益		212,169	209,409

未經審核中期財務資料附註

1. 主要會計政策及編製基準

本中期業績公告所包括的財務資料乃摘錄自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二〇二〇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多項經修訂準則，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，第7號，第4號，利率基準改革第二階段
第16號及《會計準則》第39號（經修訂）

本集團已評估採納上述修訂的影響，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，主要位於香港及新加坡。

發展物業分部包含與收購、發展、興建及銷售於中國內地及新加坡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 港幣 百萬元	營業 盈利 港幣 百萬元	投資物業 之公允 價值減少 港幣 百萬元	其它 (支出)/ 收入 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	除稅前 盈利/ (虧損) 港幣 百萬元
二〇二一年							
六月三十日							
投資物業	5,483	4,310	(284)	-	(312)	-	3,714
發展物業	1,402	146	-	1	(3)	(60)	84
酒店	343	(208)	-	(67)	(10)	-	(285)
投資	232	232	-	-	(44)	-	188
內部分部收入	(15)	-	-	-	-	-	-
分部總額	7,445	4,480	(284)	(66)	(369)	(60)	3,701
其它	40	(24)	-	4	10	-	(10)
企業支出	-	(28)	-	-	-	-	(28)
集團總額	7,485	4,428	(284)	(62)	(359)	(60)	3,663
二〇二〇年							
六月三十日							
投資物業	6,089	5,211	(7,529)	-	(517)	-	(2,835)
發展物業	303	(3)	-	-	-	(76)	(79)
酒店	256	(243)	-	(1,043)	(24)	-	(1,310)
投資	97	97	-	-	(12)	-	85
內部分部收入	(20)	-	-	-	-	-	-
分部總額	6,725	5,062	(7,529)	(1,043)	(553)	(76)	(4,139)
其它	50	(8)	-	(105)	(124)	-	(237)
企業支出	-	(88)	-	-	-	-	(88)
集團總額	6,775	4,966	(7,529)	(1,148)	(677)	(76)	(4,464)

2. 分部資料

b. 收入分項

	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
於《財報準則》第 15 號的收入確認		
管理及服務收入	527	561
其它租金相關收入	230	194
酒店及會所營運	343	256
銷售發展物業	1,402	303
	2,502	1,314
於其它會計準則的收入確認		
租金收入		
— 固定	4,382	5,154
— 可變	329	160
	4,711	5,314
投資	232	97
其它	40	50
	4,983	5,461
收入總額	7,485	6,775

c. 內部分部收入之分析

	截至六月三十日止六個月					
	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
投資物業	5,483	(15)	5,468	6,089	(20)	6,069
發展物業	1,402	-	1,402	303	-	303
酒店	343	-	343	256	-	256
投資	232	-	232	97	-	97
其它	47	(7)	40	58	(8)	50
集團總額	7,507	(22)	7,485	6,803	(28)	6,775

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
香港	5,729	6,263	4,058	4,864
香港以外地區	1,756	512	370	102
集團總額	7,485	6,775	4,428	4,966

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	二〇二〇年
	港幣百萬元	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	157	147
- 租賃土地	4	4
折舊及攤銷總額	161	151
員工成本（附註）	417	442
確認買賣物業的成本	1,199	281
投資物業直接營運支出	1,148	834
已計入：		
投資物業租金收入總額	5,468	6,069
利息收入	7	18
其它長期投資股息收入	232	97

附註：

員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣二千四百萬元（二〇二〇年：港幣二千四百萬元）並包括強制性公積金的供款沒收的供款港幣一百萬元（二〇二〇年：港幣一百萬元）。

4. 其它支出淨額

是期其它支出淨額為港幣六千二百萬元（二〇二〇年：港幣十一億四千八百萬元）主要包括：

- 酒店物業減值撥備港幣六千七百萬元（二〇二〇年：港幣十億四千三百萬元）。
- 匯兌損失淨額港幣四千一百萬元（二〇二〇年：港幣八千九百萬元）其中包括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	
	二〇二一年	二〇二〇年
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	126	358
其它借款	204	179
總利息支出	330	537
其它財務支出	43	25
減：撥作資產成本	(4)	(8)
	369	554
公允價值虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	34	(6)
利率掉期合約	(44)	129
總額	359	677

6. 所得稅

於綜合損益表內扣除的稅項包括如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年	二〇二〇年
	港幣百萬元	港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本期稅項準備	591	701
香港以外地區		
— 本期稅項準備	21	25
	612	726
土地增值稅（附註(c)）	12	(494)
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	85	157
總額	709	389

- 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。
- 截至二〇二一年及二〇二〇年六月三十日止六個月，香港以外地區所得稅主要為以 25%稅率計算的中國內地企業所得稅、以最高 10%稅率計算的中國股息預提所得稅及以 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。
- 截至二〇二一年六月三十日止六個月沒有所佔聯營公司之稅項（二〇二〇年：港幣一千八百萬元）包括在所佔聯營公司之業績內。

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二十九億七千萬元（二〇二〇年：虧損港幣四十四億五千四百萬元）及按三十億三千六百萬股已發行普通股（二〇二〇年：三十億三千六百萬股已發行普通股）而計算。

截至二〇二一年及二〇二〇年六月三十日止期間沒有潛在攤薄普通股。

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
於結算日後宣布派付 第一次中期股息	0.67	2,034	0.78	2,368

- 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已發行普通股計算，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二十億九千五百萬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（扣除損失準備）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	189	152
三十一日至六十日	23	82
六十一日至九十日	4	36
九十日以上	62	114
	278	384
其它應收賬項及預付款項	970	1,291
	1,248	1,675

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。

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	64	284
三十一日至六十日	13	7
六十一日至九十日	7	10
九十日以上	12	16
	<u>96</u>	<u>317</u>
租金及客戶按金	3,315	3,482
建築成本應付賬項	2,122	2,245
其它應付賬項	2,163	2,141
	<u>7,696</u>	<u>8,185</u>

11. 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，審核委員會並無不相同的意見。

企業管治守則

於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合適。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）的運作下，足以確保權力與授權分布均衡。

購買、出售或贖回證券

於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	二〇二一年八月二十五日（星期三）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二一年八月二十六日（星期四）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二一年八月二十六日（星期四）下午六時正
派付日期	二〇二一年九月九日（星期四）

凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二一年八月二十六日（星期四）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，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 54 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，二〇二一年八月五日

於本公告日期，本公司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，以及六位獨立非執行董事歐肇基先生、周德熙先生、梁君彥議員、韋理信先生、余灼強博士和楊永強教授。