



# 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



二〇二二年中期報告書

[www.wharfreic.com](http://www.wharfreic.com)

此中期報告書由 FSC™ 認證的和其他受控來源的材料印製。紙漿無氯氣漂染及不含酸性。FSC™ 標誌表示產品所含的木料來自管理良好的森林：該等森林根據 Forest Stewardship Council® 的規例獲得認可。



---

# 新冠終局未明

習近平主席在二〇二二年七月一日的講話中提出四個必須，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。

## 摘要

- 新冠疫情纏擾下，收入和營業盈利仍然處於較低水平
- 下行壓力稍有舒緩，全賴有效的成本管理
- 資產價值持續下降
- 投資物業的半年度重估出現超過港幣五十億元的未變現虧損，集團盈利下降至虧損
- 集團資產淨值下降至少於港幣二千億元，是自二〇一七年上市以來首次

## 集團業績

是期末經審核集團基礎淨盈利增加3%至港幣三十三億七千三百萬元(二〇二一年：港幣三十二億七千二百萬元)，相當於每股港幣1.11元(二〇二一年：每股港幣1.08元)。

然而，為數港幣五十億三千九百萬元(二〇二一年：港幣二億七千八百萬元)的投資物業重估虧損淨額導致股東應佔集團虧損港幣十四億六千八百萬元(二〇二一年：盈利港幣二十九億七千萬元)。每股基本虧損為港幣0.48元(二〇二一年：每股盈利港幣0.98元)。

## 中期股息

第一次中期股息每股港幣0.70元(二〇二一年：港幣0.67元)將於二〇二二年九月八日派付予在二〇二二年八月二十四日下午六時正名列股東登記冊內的股東。派息總額為港幣二十一億二千五百萬元(二〇二一年：港幣二十億三千四百萬元)，佔香港投資物業及酒店基礎淨盈利的65%。

---

## 業務評議

在二〇二二年第二季社交距離措施放寬及政府派發消費券之前，上半年大部分時間皆被第五波新冠疫情陰霾所籠罩。本港零售銷售因而下跌2.6%，經濟出現收縮。

集團旗下商場在第五波疫情後隨即斥資進行市場推廣活動刺激銷售，商場的人流和消費意欲得以迅速恢復過來。寫字樓市場仍然疲軟，因為大多數企業在不穩定的經濟狀況下推遲了擴充和租賃的決定。酒店業則仍然幾乎完全倚賴本地市場。

集團收入下降17%，主要因為上市附屬公司海港企業有限公司（「海港企業」）的發展物業入賬額減少。營業盈利持平，基礎淨盈利增加3%。

展望未來，量化緊縮、加息和通脹風險帶來經濟不確定性，加上地緣政治局勢緊張，令全球增長的前景黯淡。

### 海港城

整體收入(包括酒店)增加2%，營業盈利增加7%。

### 商場

商場收入增加1%，營業盈利增加6%。

疫情持續不退加劇了零售市場的競爭。在疫情下旅客蹤影杳然，嚴謹的社交距離措施亦持續執行，兩者皆嚴重影響本地消費。為保持顧客首選購物地點的主導地位，海港城透過與頂級租戶締造雙贏合作和別開生面的優惠券遊戲化市場推廣活動，致力提供難以抗拒的購物娛樂體驗。

海港城有超過五百家不同類型的零售商戶，形成獨特的群眾效應，因此儘管市況疲弱，仍能持續吸引租賃需求。即使經過嚴格的租戶甄選過程，二〇二二年六月杪的出租率卻仍能維持於93%。

*Dior*、*Miu Miu*及*Piaget*的擴充和策略性搬遷，令亮眼的廣東道頂級時裝臨街店面進一步提升。與此同時，海港城亦迎來了*AMANTE*、*CASA LOEWE*、*deLaCour*及*Sound United*的首間香港門市。其它新招徠的零售品牌包括*Breitling*、*Lanvin*、*Les Néréides*、*Natures Purest*、*Patek Philippe*、*PortsPURE*及*Ray-ban & Sunglass Hut*。門店進行擴充或策略性搬遷的品牌有*Alexander Wang*、*Buccellati*、*周生生珠寶*、*Claudie Pierlot*、*Emperor Jewellery*、*Fendi*、*Fila Fusion*、*Gucci*、*Issey Miyake*、*Kenzo*、*Marina Rinaldi*、*Montblanc*、*Pitanium*、*溥儀眼鏡*、*Rolex*、*Sergio Rossi*、*Tory Burch*、*Tudor*及*Van Cleef & Arpels*。

---

海港城亦不斷豐富其餐飲選擇，新引入的餐廳有粵藝館、臺北棧(首間九龍分店)、LIFETASTIC Patisserie、Omotesando Koffee、王子飯店、Terrace in seaside及香江花月。

商場積極進行一連串市場推廣，以吸納更大份額的本地消費。二〇二二年六月，海港城和時代廣場合作舉辦第五波疫情後全港首個大型戶外展覽「夏日快閃：機動恐龍展」。隨着社交距離措施逐步放寬，「Rewarding Every Day」優惠券換領計劃和其它驚喜優惠成功吸引顧客大排長龍，帶動銷售。待邊境措施放寬後，商場將會推出更多宣傳活動吸引旅客。

### 寫字樓

市場供應不斷增加，競爭依然激烈，對租金構成壓力。面對這種情況，海港城在致力保障出租率的同時亦維持租金在合理水平。二〇二二年六月杪的寫字樓出租率升至87%。收入及營業盈利皆增加3%。

### 酒店

嚴厲的邊境管制和社交距離措施對馬哥孛羅香港酒店和港威酒店的業務造成嚴重影響。酒店依然把重點放在本地市場，特設「在酒店辦公」日間租用套餐、獨家長期住宿優惠及宅度假套餐等各種不同類型的吸引優惠，以迎合客人的不同需要。

太子酒店翻新後重新開業。結合了酒吧、酒廊和餐廳的全新時尚餐飲地點SAVVY於二〇二一年年底首次亮相，提供正宗亞洲菜肴及西式和地區特色美食。酒店於六月開始為特殊業務提供客房服務。

### 時代廣場

時代廣場在疲弱的市場中面對日益加劇的競爭，整體收入下跌15%，營業盈利下跌3%。

### 商場

自疫情開始以來，零售商一直在經歷整合過程。市場回軟，一些對千禧一代有吸引力的新晉品牌把握機會進駐時代廣場。商場積極重組租戶以提升零售和餐飲的質素和種類選擇，從而提升商場的競爭力。二〇二二年六月杪的出租率為93%，保持穩定。因市值租金下跌的關係，收入減少22%，營業盈利減少5%。

---

隨着社交距離措施開始放寬，時代廣場亦如海港城般一直加大市場推廣力度以吸引人流。除機動恐龍展之外，令人雀躍的活動還包括各類藝術展、期間限定店，以及在指定消費後可換領的限量版禮品。「Happy Rewards」優惠券換領計劃繼續大受本地購物顧客歡迎，有效推動銷售和多次惠顧。

### 寫字樓

疫情持續導致參觀單位和租賃的決定延後，租賃活動因而放緩。企業越來越注重成本，新的租賃需求主要由迷你單位帶動。二〇二二年六月杪的出租率為90%。收入及營業盈利與二〇二一年上半年相比持平。

### 中環組合

儘管寫字樓市場疲軟，會德豐大廈和卡佛大廈在多元化的租戶當中仍然存在相對穩定的需求。於二〇二二年六月杪，兩項物業的寫字樓出租率分別高企於92%及98%，而零售部分皆全部租出。惟收入和營業盈利皆下跌6%，原因是參照市場水平對租金作出調整。

尼依格羅品牌旗下的香港美利酒店始終如一致力提供卓越服務，贏得了眾多國際讚譽。最新獲得的獎項是《福布斯旅遊指南》的五星級酒店評級獎，這是該全球豪華旅遊權威機構授予的最高榮譽。由於邊境實際上仍然關閉，酒店為吸引本地客人而推出了一系列主題宅度假套餐、酒店活動和長期住宿優惠，成功令其入住率和收益率持續超越競爭對手。

### 荷里活廣場

荷里活廣場位於港鐵鑽石山站上蓋，交通便利；鑽石山站既是觀塘綫與屯馬綫的轉乘站，也是九龍東第二個核心商業區的綜合公共交通樞紐，確保荷里活廣場有穩定的本地人流。二〇二二年六月杪的出租率為93%。收入持平，營業盈利增加1%。

商場推出多種別具吸引力的銷售主導計劃，由VIC積分獎賞計劃到購物優惠和跨界聯乘推廣活動，以帶旺人流及鼓勵回頭客。荷里活廣場亦破天荒進軍元宇宙，推出「元宇宙綠色村莊歷奇之旅」，玩家只需完成任務即可獲得商場購物獎賞。此外，一系列的零售品牌和新餐飲及糖果概念店進駐，進一步豐富了本已包羅萬有的商戶組合，提升購物顧客的體驗。

---

## 新加坡資產

新加坡零售市場自二〇二二年第二季以來表現出的復甦態勢不俗；社交距離措施的放寬及邊境限制放寬後帶來的旅客消費增加都為復甦提供了動力。

會德豐廣場和擁有永久業權的Scotts Square商場坐落於烏節路繁華地帶的黃金地段。兩項物業的商場在二〇二二年六月杪的出租率分別為96%及89%，會德豐廣場的寫字樓出租率為95%。

---

## 財務評議

### (I) 二〇二二年度中期業績評議

基礎淨盈利增加3%至港幣三十三億七千三百萬元(二〇二一年：港幣三十二億七千二百萬元)，投資物業盈利增加3%至港幣三十四億二千九百萬元，酒店虧損收窄至港幣一億二千六百萬元。若計入投資物業重估虧損，則錄得股東應佔集團虧損港幣十四億六千八百萬元(二〇二一年：盈利港幣二十九億七千萬元)。

#### 收入及營業盈利

集團收入減少17%至港幣六十二億一千萬元(二〇二一年：港幣七十四億八千五百萬元)，主要因為上市附屬公司海港企業確認入賬的發展物業銷售額減少。營業盈利微升至港幣四十四億四千六百萬元(二〇二一年：港幣四十四億二千八百萬元)，主要是成本管理所致。

投資物業收入減少2%至港幣五十三億六千萬元(二〇二一年：港幣五十四億八千三百萬元)，營業盈利增加3%至港幣四十四億二千五百萬元(二〇二一年：港幣四十三億一千萬元)。

酒店收入增加7%至港幣三億六千六百萬元(二〇二一年：港幣三億四千三百萬元)，營業虧損收窄至港幣一億七千二百萬元(二〇二一年：港幣二億零八百萬元)。香港收入有所增加，但內地收入下降及營業虧損增加。

由於確認入賬的銷售額減少，發展物業收入大幅減少至港幣一億八千五百萬元(二〇二一年：港幣十四億零二百萬元)，並錄得港幣二千七百萬元的營業虧損(二〇二一年：盈利港幣一億四千六百萬元)。

投資的營業盈利(以股息收入為主)增加17%至港幣二億七千一百萬元(二〇二一年：港幣二億三千二百萬元)。

#### 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二千三百八十二億元列報，即重估虧損港幣五十億五千三百萬元。應佔未變現虧損為港幣五十億三千九百萬元(二〇二一年：港幣二億七千八百萬元)。

#### 其它收入／(支出)淨額

其它收入淨額為港幣三億六千五百萬元(二〇二一年：支出港幣六千二百萬元)，主要包括若干金融工具公允價值收益淨額及一個由海港企業持有的發展物業項目為數港幣八千萬元的減值撥備。



## 財務支出

財務支出為港幣六億零九百萬元(二〇二一年：港幣三億五千九百萬元)，該支出已扣除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虧損港幣二億四千三百萬元(二〇二一年：收益港幣一千萬元)。並無利息支出撥作資產成本(二〇二一年：港幣四百萬元)。

實際借貸年利率維持於1.4%(二〇二一年：1.4%)。

## 稅項

因為撥回了過往年度為發展物業作出的高估撥備，稅項支出減少4%至港幣六億七千九百萬元(二〇二一年：港幣七億零九百萬元)。

## 股東應佔(虧損)/盈利

是期股東應佔集團虧損為港幣十四億六千八百萬元(二〇二一年：盈利港幣二十九億七千萬元)。按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本虧損為港幣0.48元(二〇二一年：每股基本盈利港幣0.98元)。

基礎淨盈利(不包括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入賬的差額)增加3%至港幣三十三億七千三百萬元(二〇二一年：港幣三十二億七千二百萬元)。每股基礎盈利為港幣1.11元(二〇二一年：每股港幣1.08元)。

## (II) 流動資金、財務資源與資本承擔

### 股東權益及總權益

於二〇二二年六月三十日，股東權益減少港幣六十八億元至港幣一千九百九十三億元(二〇二一年：港幣二千零六十一億元)，相當於每股港幣65.66元(二〇二一年：港幣67.89元)。若計入非控股股東權益，總權益則減少港幣七十億元至港幣二千零三十九億元(二〇二一年：港幣二千一百零九億元)。

### 資產

總資產達港幣二千六百六十一億元(二〇二一年：港幣二千七百二十三億元)，當中93%(二〇二一年：92%)位於香港。總營業資產(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)為港幣二千六百二十八億元(二〇二一年：港幣二千六百九十二億元)。

### 投資物業

投資物業資產總額為港幣二千三百八十二億元(二〇二一年：港幣二千四百三十三億元)，佔營業資產91%(二〇二一年：90%)。海港城(不包括以成本列報的三間酒店)的估值為港幣一千六百億元，時代廣場的估值為港幣五百零二億元。

## 酒店

酒店物業以成本減累計折舊及減值虧損列報為港幣七十三億元(二〇二一年：港幣七十六億元)。該等酒店於二〇二二年六月三十日的估值為港幣一百四十一億元。

## 發展物業

發展物業資產(包括聯營公司及合營公司權益)為港幣二十九億元(二〇二一年：港幣三十三億元)。

## 其它長期投資

其它長期投資總值為港幣一百二十七億元(二〇二一年：港幣一百三十九億元)，包括持有具長線資本增值潛力及合理股息回報的藍籌股組合。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三十二億元的應佔虧損淨額(二〇二一年：盈餘港幣十八億元)，並已計入其它全面收益內，而當中盈餘總額港幣一億六千三百萬元(二〇二一年：港幣三千三百萬元)在除列時被轉撥至盈餘儲備。

集團的投資組合按行業及地域分析如下：

	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
按行業分析：		
-地產	9,575	13,404
-其它	3,100	466
總額	12,675	13,870
按地域分析：		
-香港	3,963	4,462
-香港以外地區	8,712	9,408
總額	12,675	13,870

## 負債及負債比率

截至二〇二二年六月三十日，負債淨額減少港幣七億元至港幣四百六十八億元(二〇二一年：港幣四百七十五億元)，包括港幣四百九十億元債務和港幣二十二億元銀行存款及現金。

茲將負債淨額分析如下：

負債淨額	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
集團(不包括海港企業)	46.3	47.1
海港企業	0.5	0.4
總額	46.8	47.5

負債淨額與總權益比率上升至23.0%(二〇二一年：22.5%)。

上市的海港企業是一個獨立的信用實體，集團(不包括海港企業)在法律上不承擔海港企業的債務。

### 財務及備用信貸額

於二〇二二年六月三十日的備用信貸及已發行債務證券總額達港幣六百零六億元，當中港幣四百九十億元已被動用，分析如下：

	二〇二二年六月三十日		
	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)	57.4	47.7	9.7
海港企業	3.2	1.3	1.9
總額	60.6	49.0	11.6

若干銀行信貸以人民幣十三億元(折合為港幣十六億元)(二〇二一年十二月三十一日：人民幣十三億元(折合為港幣十六億元))的內地酒店及發展物業作抵押。

債務組合主要以美元、港元、新加坡元和人民幣為結算單位。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，總市值為港幣一百二十七億元(二〇二一年：港幣一百三十九億元)。

## 集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

回顧期間內，集團錄得港幣四十三億元(二〇二一年：港幣四十四億元)的營運資金流入，主要來自租金收入。加上營運資金及其它變動港幣七億元(二〇二一年：港幣七億元)，營業業務帶來的淨現金流入為港幣三十六億元(二〇二一年：港幣三十七億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣二十三億元(二〇二一年：港幣三億元)。

## 資本承擔

截至二〇二二年六月三十日，今後數年的主要計劃開支估計為港幣十三億元，當中港幣五億元已承擔。茲按分部分分析如下：

	於二〇二二年六月三十日		
	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	68	273	341
新加坡	1	-	1
	69	273	342
發展物業			
中國內地	417	545	962
物業總額	486	818	1,304
酒店			
香港	30	1	31
集團總額	516	819	1,335

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

於二〇二二年六月三十日，集團旗下僱員約有2,700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

截至二〇二二年六月三十日止六個月一未經審核

	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	6,210	7,485
直接成本及營業費用		(1,227)	(2,259)
銷售及推銷費用		(250)	(516)
行政及公司費用		(146)	(121)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		4,587	4,589
折舊及攤銷		(141)	(161)
營業盈利	2及3	4,446	4,428
投資物業之公允價值減少		(5,053)	(284)
其它收入／(支出)淨額	4	365	(62)
財務支出	5	(242)	4,082
聯營公司除稅後所佔業績		(609)	(359)
		—	(60)
除稅前(虧損)／盈利		(851)	3,663
稅項	6	(679)	(709)
是期(虧損)／盈利		(1,530)	2,954
應佔(虧損)／盈利：			
公司股東		(1,468)	2,970
非控股股東權益		(62)	(16)
		(1,530)	2,954
每股(虧損)／盈利	7		
基本		(港幣0.48元)	港幣0.98元
攤薄後		(港幣0.48元)	港幣0.98元

## 綜合全面收益表

截至二〇二二年六月三十日止六個月一未經審核

	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(虧損)/盈利	(1,530)	2,954
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	(3,181)	1,976
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	(216)	(75)
所佔聯營公司儲備	(40)	13
其它	-	1
是期其它全面收益	(3,437)	1,915
是期全面收益總額	(4,967)	4,869
應佔全面收益總額：		
公司股東	(4,834)	4,741
非控股股東權益	(133)	128
	(4,967)	4,869

## 綜合財務狀況表

二〇二二年六月三十日一未經審核

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	<b>238,189</b>	243,348
酒店及會所物業、廠房及設備	<b>7,468</b>	7,794
聯營公司權益	<b>920</b>	962
合營公司權益	<b>21</b>	21
其它長期投資	<b>12,675</b>	13,870
遞延稅項資產	<b>248</b>	249
衍生金融工具資產	<b>269</b>	564
其它非流動資產	<b>72</b>	71
	<b>259,862</b>	266,879
<b>流動資產</b>		
待沽物業	<b>1,958</b>	2,308
存貨	<b>16</b>	17
應收貿易及其它賬項	<b>1,527</b>	1,161
預付稅項	<b>7</b>	-
衍生金融工具資產	<b>188</b>	103
銀行存款及現金	<b>2,198</b>	1,800
	<b>5,894</b>	5,389
分類為持作出售的非流動資產	<b>347</b>	-
	<b>6,241</b>	5,389
<b>總資產</b>	<b>266,103</b>	272,268



	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>非流動負債</b>			
衍生金融工具負債		(2,061)	(646)
遞延稅項負債		(2,623)	(2,599)
其它遞延負債		(339)	(334)
銀行借款及其它借款	11	(43,796)	(44,834)
		<b>(48,819)</b>	(48,413)
<b>流動負債</b>			
與分類為持作出售的非流動資產直接 相關的負債		(11)	-
應付貿易及其它賬項	10	(7,057)	(7,717)
預售訂金及所得款		(228)	(244)
衍生金融工具負債		(24)	-
應付稅項		(807)	(518)
銀行借款及其它借款	11	(5,250)	(4,500)
		<b>(13,377)</b>	(12,979)
<b>總負債</b>		<b>(62,196)</b>	(61,392)
<b>淨資產</b>		<b>203,907</b>	210,876
<b>資本及儲備</b>			
股本	12	304	304
儲備		199,025	205,802
<b>股東權益</b>		<b>199,329</b>	206,106
非控股股東權益		4,578	4,770
<b>總權益</b>		<b>203,907</b>	210,876

## 綜合權益變動表

截至二〇二二年六月三十日止六個月–未經審核

	公司股東應佔權益							非控股 股東權益	總權益
	股本	股本溢價	投資 重估儲備	匯兌儲備	盈餘儲備	總額	總權益		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
二〇二二年一月一日	304	696	2,672	305	202,129	206,106	4,770	210,876	
<b>是期之權益變動：</b>									
虧損	-	-	-	-	(1,468)	(1,468)	(62)	(1,530)	
其它全面收益	-	-	(3,152)	(214)	-	(3,366)	(71)	(3,437)	
全面收益總額	-	-	(3,152)	(214)	(1,468)	(4,834)	(133)	(4,967)	
已付二〇二一年第二次 中期股息(附註8(b))	-	-	-	-	(1,943)	(1,943)	-	(1,943)	
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(59)	(59)	
終止確認股本投資而轉入 盈餘儲備	-	-	(163)	-	163	-	-	-	
二〇二二年六月三十日	304	696	(643)	91	198,881	199,329	4,578	203,907	
二〇二一年一月一日	304	696	1,461	361	201,729	204,551	4,858	209,409	
<b>是期之權益變動：</b>									
盈利/(虧損)	-	-	-	-	2,970	2,970	(16)	2,954	
其它全面收益	-	-	1,846	(76)	1	1,771	144	1,915	
全面收益總額	-	-	1,846	(76)	2,971	4,741	128	4,869	
已付二〇二〇年第二次 中期股息	-	-	-	-	(2,095)	(2,095)	-	(2,095)	
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(14)	(14)	
終止確認股本投資而轉入 盈餘儲備	-	-	(33)	-	33	-	-	-	
二〇二一年六月三十日	304	696	3,274	285	202,638	207,197	4,972	212,169	

## 簡明綜合現金流量表

截至二〇二二年六月三十日止六個月一未經審核

	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
營業現金流入	4,309	4,350
營運資本變動及其它	(375)	(264)
已付稅項	(372)	(379)
<b>營業業務所得的現金淨額</b>	<b>3,562</b>	3,707
<b>投資活動</b>		
支付有關投資物業、酒店及會所物業、廠房及設備款項	(398)	(434)
其它投資活動(所用)/所得的現金	(1,932)	104
<b>投資活動所用的現金淨額</b>	<b>(2,330)</b>	(330)
<b>融資活動</b>		
已付公司股東股息	(1,943)	(2,095)
其它融資活動所得/(所用)的現金	1,158	(601)
<b>融資活動所用的現金淨額</b>	<b>(785)</b>	(2,696)
<b>現金及現金等價項目增加淨額</b>	<b>447</b>	681
於一月一日現金及現金等價項目結存	1,800	2,260
匯率轉變的影響	(49)	7
<b>於六月三十日現金及現金等價項目結存</b>	<b>2,198</b>	2,948
<b>現金及現金等值</b>		
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金	2,198	2,948

## 未經審核中期財務資料附註

### 1. 主要會計政策及編製基準

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二〇二一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二〇二一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之《財報準則》，並於二〇二二年一月一日起首次生效。其中與本集團財務報表有關的發展如下：

《財報準則》第3號(經修訂)	參考概念框架
《會計準則》第16號(經修訂)	物業、廠房及設備—在擬定用途前之所得款項
《會計準則》第37號(經修訂)	虧損性合約—履行合約之成本
《財報準則》二〇一八年至二〇二〇年 系列年度之改進	

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。

發展物業分部包含與收購土地、發展、興建及銷售主要於中國內地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及攤銷而分配到該等分部。

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 物業之公允 價值減少 港幣百萬元	其它 收入/ (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	除稅前 (虧損)/ 盈利 港幣百萬元
二〇二二年六月三十日							
投資物業	5,360	4,425	(5,053)	-	(296)	-	(924)
發展物業	185	(27)	-	(83)	(9)	-	(119)
酒店	366	(172)	-	-	(7)	-	(179)
投資	271	271	-	-	(55)	-	216
內部分部收入	(12)	-	-	-	-	-	-
分部總額	6,170	4,497	(5,053)	(83)	(367)	-	(1,006)
其它	40	(21)	-	448	(242)	-	185
企業支出	-	(30)	-	-	-	-	(30)
集團總額	6,210	4,446	(5,053)	365	(609)	-	(851)
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

b. 收入分項

	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>於《財報準則》第15號的收入確認</b>		
管理及服務收入	540	527
其它租金相關收入	260	230
酒店及會所營運	366	343
銷售發展物業	185	1,402
	<b>1,351</b>	2,502
<b>於其它會計準則的收入確認</b>		
租金收入		
- 固定	4,213	4,382
- 可變	335	329
	<b>4,548</b>	4,711
投資收入	271	232
其它	40	40
	<b>4,859</b>	4,983
<b>收入總額</b>	<b>6,210</b>	7,485

本集團應用《財報準則》第15號第121段的可行權宜方法，豁免披露於結算日與客戶簽訂來自物業管理費及其它租金相關收入的合約所產生的預期未來收入，因本集團按其有權開具發票的金額確認收入，與本集團迄今為止所完成的工作對客戶的價值相對應。

本集團應用《財報準則》第15號第121段的可行權宜方法，豁免披露於結算日與客戶簽訂來自銷售物業合約所產生的預期未來收入，因履行合約責任是合同的一部分，初始預計履約期限為一年或更短。

c. 內部分部收入之分析

	截至六月三十日止六個月					
	二〇二二年			二〇二一年		
	收入總額	內部 分部收入	集團收入	收入總額	內部 分部收入	集團收入
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
投資物業	5,360	(12)	5,348	5,483	(15)	5,468
發展物業	185	-	185	1,402	-	1,402
酒店	366	-	366	343	-	343
投資	271	-	271	232	-	232
其它	46	(6)	40	47	(7)	40
集團總額	6,228	(18)	6,210	7,507	(22)	7,485

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
香港	5,648	5,729	4,225	4,058
香港以外地區	562	1,756	221	370
集團總額	6,210	7,485	4,446	4,428



### 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 港幣百萬元	二〇二一年 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	140	157
– 租賃土地	1	4
折舊及攤銷總額	141	161
員工成本(附註(i))	446	417
確認買賣物業的成本	177	1,199
投資物業直接營運支出	887	1,148
已計入：		
投資物業收入總額	5,348	5,468
利息收入	7	7
其它長期投資股息收入	271	232
政府補助(附註(ii))	34	–

附註：

(i) 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(二〇二一年：港幣二千四百萬元)並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣一百萬元(二〇二一年：港幣一百萬元)。

(ii) 二〇二二年政府補助主要包括「保就業」計劃的補貼。

### 4. 其它收入／(支出)淨額

是期其它收入淨額為港幣三億六千五百萬元(二〇二一年：支出港幣六千二百萬元)主要包括：

- a. 為一個發展物業項目所作出減值撥備港幣八千萬元(二〇二一年：港幣六千七百萬港幣為酒店物業)。
- b. 匯兌收益淨額港幣三億八千九百萬元(二〇二一年：虧損港幣四千一百萬元)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	113	126
其它借款	210	204
總利息支出	323	330
其它財務支出	43	43
減：撥作資產成本	—	(4)
	366	369
公允價值虧損／(盈餘)：		
跨貨幣利率掉期合約	287	34
利率掉期合約	(44)	(44)
總額	609	359

- a. 是期本集團平均實質借貸年息率為1.4%(二〇二一年：1.4%)。
- b. 以上利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

## 6. 稅項

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		
– 本期稅項準備	641	591
香港以外地區		
– 本期稅項準備	15	21
	656	612
<b>土地增值稅(附註c)</b>	5	12
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時差異	18	85
<b>總額</b>	<b>679</b>	709

附註：

- 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。
- 截至二〇二二年及二〇二一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。
- 截至二〇二二年及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包括在所佔聯營公司之業績內。

## 7. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據是期之公司股東應佔虧損港幣十四億六千八百萬元(二〇二一年：盈利港幣二十九億七千萬元)及按三十億三千六百萬股已發行普通股(二〇二一年：三十億三千六百萬股已發行普通股)而計算。

截至二〇二二年及二〇二一年六月三十日止六個月沒有潛在攤薄已發行普通股。

## 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
於結算日後宣布派付 第一次中期股息	0.70	2,125	0.67	2,034

- 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。
- 二〇二一年第二次中期股息港幣十九億四千三百萬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(扣除損失準備)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	205	200
三十一日至六十日	56	16
六十一日至九十日	48	6
九十日以上	34	38
	343	260
其它應收賬項及預付款項	1,184	901
	1,527	1,161

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	48	76
三十一日至六十日	14	9
六十一日至九十日	4	8
九十日以上	15	15
	81	108
租金及客戶按金	3,166	3,249
建築成本應付賬項	1,627	1,975
其它應付賬項	2,183	2,385
	7,057	7,717

## 11. 銀行借款及其它借款

	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
票據(無抵押)	27,490	27,024
銀行借款(有抵押)	369	200
銀行借款(無抵押)	21,187	22,110
<b>銀行借款及其它借款總額</b>	<b>49,046</b>	49,334
以上借貸按剩餘年期分析：		
<b>流動借貸</b>		
攤還年期少於一年	5,250	4,500
<b>非流動借貸</b>		
攤還年期多於一年但少於二年	9,009	5,960
攤還年期多於二年但少於五年	24,475	25,943
攤還年期多於五年	10,312	12,931
	43,796	44,834
<b>銀行借款及其它借款總額</b>	<b>49,046</b>	49,334

## 12. 股本

	二〇二二年 六月三十日 股數(百萬)	二〇二一年 十二月三十一日 股數(百萬)	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
法定股本每股港幣0.1元	5,000	5,000	500	500
已發行及繳足普通股 六月三十日/ 十二月三十一日	3,036	3,036	304	304

## 13. 公允價值計量之金融工具

### a. 以公允價值列報的資產及負債

下表列載本集團經常性地於結算日按公允價值計量的金融工具，並根據《財報準則》第13號「公允價值計算」所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性。有關等級的界定如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公允價值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值。

### 以公允價值列報的金融工具

按照《財報準則》第13號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	二〇二二年六月三十日			二〇二一年十二月三十一日		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>資產</b>						
其它長期投資：						
-上市投資	12,675	-	12,675	13,870	-	13,870
衍生金融工具：						
-利率掉期合約	-	223	223	-	90	90
-跨貨幣利率掉期合約	-	61	61	-	510	510
-遠期外匯合約	-	173	173	-	67	67
	12,675	457	13,132	13,870	667	14,537
<b>負債</b>						
衍生金融工具：						
-利率掉期合約	-	1,123	1,123	-	272	272
-跨貨幣利率掉期合約	-	938	938	-	374	374
-遠期外匯合約	-	24	24	-	-	-
銀行借款及其它借款：						
-票據	-	21,641	21,641	-	21,174	21,174
-銀行借款	-	825	825	-	879	879
	-	24,551	24,551	-	22,699	22,699

截至二〇二二年六月三十日止六個月，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉移，或第三級轉入或轉出。

本集團的政策是只確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。



### 採用於第二級公允價值計算的估值模式及輸入元素

利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值(第二級)是根據結算日當時的利率及交易對手的信用狀況，預計本集團若終止該等掉期合約時應收或應付總額決定。

銀行借款及其它借款之公允價值(第二級)乃根據現金流量折現法進行估計，以本集團現行遞增借款利率作參考去折現到期日與該等正評值債務一致的相若類型借款。

遠期外匯合約的公允價值(第二級)是根據比較結算日當時遠期匯率及合約匯率計算。

#### b. 非以公允值列報的資產及負債

本集團以成本或攤銷成本報值的金融資產及負債對其於二〇二二年六月三十日及二〇二一年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。

## 14. 與連繫人士的重大交易

本公司與子公司間交易已經於綜合賬抵銷。截至二〇二二年六月三十日止六個月，本集團及與連繫人士的重大交易如下：

- (a) 由會德豐有限公司(「會德豐」)及九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)旗下附屬公司承租所得的租金收入為港幣六千三百萬元(二〇二一年：港幣六千八百萬元)。該等交易根據上市規則亦構成關連交易。
- (b) 就本集團的酒店業務的管理、市場推廣、項目管理及技術服務與九龍倉的一間附屬公司訂有協議。截至二〇二二年六月三十日止六個月，該等服務安排應付的費用總額為港幣八百萬元(二〇二一年：港幣七百萬元)。根據上市規則，該等交易亦構成關連交易。
- (c) 就本集團的物業項目所涉及的物業服務，與會德豐及九龍倉的附屬公司訂有協議。截至二〇二二年六月三十日止六個月期間，該等費用總額為港幣一千七百萬(二〇二一年：港幣一千八百萬元)。根據上市規則，該等交易亦構成關連交易。

## 15. 或然負債

於二〇二二年六月三十日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借款、信貸及票據之保證為港幣五百八十三億四千三百萬元(二〇二一年十二月三十一日：港幣六百一十四億九千二百萬元)。

於二〇二二年六月三十日，本集團就銀行向購買本集團發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣四千一百萬元(二〇二一年十二月三十一日：港幣三千八百萬元)。

本集團及公司尚未確認該等向附屬公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元(二〇二一年十二月三十一日：港幣零元)。

於結算日，董事認為本集團及公司不會因此等擔保而被索償。

## 16. 承擔

於二〇二二年六月三十日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

### 計劃開支

	二〇二二年六月三十日			二〇二一年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(I) 物業 投資物業						
香港	68	273	341	62	275	337
新加坡	1	-	1	-	-	-
	69	273	342	62	275	337
發展物業						
中國內地	417	545	962	440	453	893
	486	818	1,304	502	728	1,230
(II) 酒店						
香港	30	1	31	2	1	3
集團總額	516	819	1,335	504	729	1,233

- 
- (i) 物業承擔主要為未來幾年的建築成本。
  - (ii) 發展物業的尚未支出承擔包括於中國內地的聯營公司的應佔承擔港幣九億六千二百萬元(二〇二一年十二月三十一日：港幣八億九千三百萬元)。

## 17. 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，審核委員會並無不相同的意見。

---

## 企業管治守則

在本報告所述財政期間內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》（「《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。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。

## 董事進行證券交易的守則

本公司已於二〇一七年採納一套自訂的操守守則（「《公司守則》」）以規管董事的證券交易，其條款與《上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）所訂標準同樣嚴格。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事（廖淥波先生除外，彼於二〇二二年七月十八日獲委任為新董事）在截至二〇二二年六月三十日止半年財政期間均有遵守《標準守則》及／或《公司守則》所訂標準。

## 董事的股份權益

茲將本公司董事於二〇二二年六月三十日佔有本公司的股份實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份佔本公司已發行股份數目的百分比臚列如下：

	所持數量	權益性質
本公司		
吳天海	1,435,445(0.0473%)	個人權益
徐耀祥	300,000(0.0099%)	個人權益
梁君彥	6,629(0.0002%)	家屬權益
楊永強	20,000(0.0007%)	個人權益

除上文披露外，根據本公司按香港法例第571章《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據《證券及期貨條例》或《標準守則》(或任何其它適用守則)本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司董事或行政總裁於二〇二二年六月三十日皆無持有或被當作持有本公司及其相聯法團(《證券及期貨條例》第XV部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於二〇二二年六月三十日亦無持有或被當作持有可認購本公司及其相聯法團任何股份、相關股份或債權證的任何權利。

## 主要股東權益

茲將本公司遵照《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊(「登記冊」)所載，於二〇二二年六月三十日直接或間接持有本公司任何類別有投票權股份5%或以上權益的所有有關者(本公司董事不計在內)之名稱，以及彼等於該日分別持有及/或被當作持有權益的有關股數臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份數目百分比)
(i) 會德豐有限公司(「會德豐」)	1,487,051,651(48.98%)
(ii) HSBC Trustee(C.I.) Limited(「HSBC Trustee」)	1,487,051,651(48.98%)

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)項與(ii)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (2) 上述會德豐與HSBC Trustee於二〇二二年六月三十日被當作持有的1,487,051,651股股份(48.98%)權益包含下列透過會德豐旗下全資附屬公司持有的權益(5%或以上)：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份數目百分比)
(i) Big Heritage Limited(「BHL」)	1,316,421,651(43.36%)
(ii) Kowloon Wharf Pte Limited(「KWPL」)	*1,487,051,651(48.98%)

- \* 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意KWPL的權益包含BHL所持有的股份權益。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇二二年六月三十日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

## 董事資料的變動

- (I) 茲將有關按年計算的年度酬金(不計入由會德豐、九龍倉及／或其全資附屬公司承擔的任何及所有金額)自本公司上一期年報刊發後金額有所變動的該等董事之年度酬金最新資料臚列如下：

董事	薪金及各項津貼 港幣千元	(1)酌情性質的年度現金花紅 港幣千元
吳天海	3,631 (二〇二一年：3,558)	4,100 (二〇二一年：16,392)
徐耀祥	2,374 (二〇二一年：2,324)	2,050 (二〇二一年：2,000)
凌緣庭	2,920 (二〇二一年：4,136)	5,700 (二〇二一年：14,712)
李偉中 <sup>(2)</sup>	2,515 (二〇二一年：1,231)	825 (二〇二一年：無)

附註：

(1) 該等酌情性質的年度花紅金額由僱主單方面釐定／決定。

(2) 李偉中先生於二〇二一年七月一日獲委任為董事，其二〇二一年的酬金金額乃任期的實際金額。

- (II) 茲將本公司董事其它資料自本公司上一期年報刊發以來按《上市規則》第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段規定須予披露之變動臚列如下：

生效日期

周德熙

- 澳門博彩控股有限公司  
一退任獨立非執行董事

二〇二二年六月十五日

---

## 購買、出售或贖回證券

在本報告所述財政期間內，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。

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，二〇二二年八月四日

於本中期報告書日期，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，以及七位獨立非執行董事歐肇基先生、周德熙先生、梁君彥議員、廖淥波先生、韋理信先生、余灼強博士和楊永強教授。

無論股東之前曾否對收取公司通訊(即年報、中期報告書等)之語文版本或方式作出任何選擇並將相關選擇通知本公司，股東皆擁有選擇權(可隨時向本公司發出恰當的預先通知行使該選擇權)，以更改彼/彼等日後收取公司通訊的選擇，包括就收取印刷本而言，更改為只收取英文版本、只收取中文版本、或同時收取中英文兩個版本，又或就收取日後公司通訊的方式而言，由收取印刷本更改為使用電子方式(反之亦然)。相關的更改選擇通知須內載相關股東的英文全名、地址及聯絡電話號碼，以及要求更改選擇的指示字句，以郵寄或人手送遞方式送達本公司(由本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司代收，其地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓)或電郵至wharfrec-ecom@hk.tricorglobal.com。