



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

二〇二四年中期報告書



封面圖片：海港城邀請著名法國藝術家Camille Walala為香港市民及遊客設計香港首個城市標誌，並命名為「Now You See It Now You Don't」，長期於海運觀點展出。

「HONG KONG」城市標誌以維港的海藍色為主色調，融合了Camille標誌性的鮮豔幾何圖案，再由多個高高低低的幾何圖案重疊而成，多角度呼應香港城市景觀。設計採用了擠壓變形(anamorphic)的手法，只有站在特定角度及距離方可看到「HONG KONG」字眼。



復甦停滯拖低物業估值

摘要

- 收入和營業盈利復甦呆滯
- 基礎淨盈利增加2%至港幣三十一億元
- 非現金投資物業重估減值港幣四十四億元導致集團虧損
- 集團資產淨值較五年前低16%
- 負債淨額按計劃削減

集團業績

未經審核基礎淨盈利增加2%至港幣三十一億二千三百萬元(二〇二三年：港幣三十億五千九百萬元)，相當於每股港幣1.03元(二〇二三年：每股港幣1.01元)。

若計入投資物業重估減值淨額港幣四十四億二千六百萬元(二〇二三年：港幣十一億三千三百萬元)，股東應佔集團虧損為港幣十億五千二百萬元(二〇二三年：盈利港幣十八億零五百萬元)。每股基本虧損為港幣0.35元(二〇二三年：每股盈利港幣0.59元)。

中期股息

第一次中期股息每股港幣0.64元(二〇二三年：每股港幣0.67元)將於二〇二四年九月十日派付予在二〇二四年八月二十六日下午六時正名列股東登記冊內的股東。派息總額為港幣十九億四千三百萬元(二〇二三年：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

本港營商環境仍然困難，匯率走勢不利、息口高企及人手短缺影響業務營運能力。

入境旅遊正在艱苦經營之際，出境旅遊日益增加亦進一步打擊本地消費。今年首兩個月，整體零售銷售在低基數下增長平平，至三月份更出現轉折點，疫情後恢復向上的走勢終止並逆轉向下。第二季的零售銷售更出現雙位數急劇下滑。雖然近期存在不少挑戰，但零售品牌對香港前景維持信心，優質商場對頂級租戶仍然具吸引力。

寫字樓市場亦遭經濟疲弱和供應過剩夾擊。預期租金調整會持續至營商環境改善為止。酒店業亦尚未完全恢復，房價在去年初邊境重開初期飆升後回落。

集團收入和營業盈利穩定。基礎淨盈利增加2%。債務管理有助於減輕息口的影響，借貸成本漸趨穩定。然而集團的投資物業錄得未變現重估減值港幣四十四億五千萬元，反映資產價值疲弱。

海港城

整體收入(包括酒店)增加5%，營業盈利上升3%。

商場

商場恆常調整租戶組合並舉辦有效的宣傳活動吸引人流，有助於提升海港城的業績。商場收入增加7%，營業盈利上升6%。期杪的出租率為97%。

商場獨特的群聚效應、優越的地理位置和專業的零售管理，使其租賃需求在疲軟的市場中相對穩定。新店當中以CELINE在不同樓層擴充的門店和FENDI的新旗艦店最為矚目。廣東道長達五百三十米的臨街店面上林立的十六個奢侈品牌繼續吸引眾多顧客到訪購物。

寫字樓

租務氣氛持續疲弱，寫字樓業務未見好轉。六月杪的出租率為88%。租賃活動主要由中小型單位帶動。收入下跌2%，營業盈利下跌5%。

酒店

酒店業務目前仍難以恢復至疫情前的水平。酒店業的激烈競爭也為房價帶來壓力。三間馬哥孖羅酒店在這些不利環境下仍穩住了入住率。

時代廣場

整體收入穩定，營業盈利增加1%。

商場

時代廣場不斷完善租戶組合，以應對競爭激烈的環境。商場獲*Louis Vuitton*承租一個複式舖位，並迎來各類品牌和餐廳進駐，豐富的選擇有助吸引本地市民和旅客惠顧。商場舉辦形形色色的文化、藝術和快閃活動有助進一步提升購物體驗。期杪的出租率為94%。商場收入增加4%，營業盈利上升6%。

寫字樓

寫字樓業務持續受壓，租戶紛紛尋找縮減規模和節省成本的選擇，市場對大型單位的需求仍弱。時代廣場不斷主動與租戶接觸，並靈活應對特定業務需求，以增強競爭力。六月杪的出租率為87%。收入下跌8%，營業盈利下跌10%。

展望

全球經濟放緩和地緣政治局勢緊張所帶來的不確定性將繼續影響本港整體經濟。零售業和酒店業飽受消費模式轉變的衝擊，目前所有物業種類都供過於求，惟冀匯率和利率等週期性因素改善後，需求得以回升。

財務評議

(II) 二〇二四年度中期業績評議

因發展物業虧損收窄，基礎淨盈利增加2%至港幣三十一億二千三百萬元(二〇二三年：港幣三十億五千九百萬元)。若計入投資物業重估減值，則股東應佔虧損為港幣十億五千二百萬元(二〇二三年：盈利港幣十八億零五百萬元)。

收入及營業盈利

集團收入穩定，為港幣六十五億零一百萬元(二〇二三年：港幣六十四億七千三百萬元)，營業盈利減少1%至港幣四十九億一千五百萬元(二〇二三年：港幣四十九億四千萬元)。

投資物業收入增加2%至港幣五十五億四千二百萬元(二〇二三年：港幣五十四億五千五百萬元)，營業盈利增加1%至港幣四十七億一千八百萬元(二〇二三年：港幣四十六億七千七百萬元)。

酒店收入增加7%至港幣七億四千八百萬元(二〇二三年：港幣六億九千七百萬元)，營業盈利減少64%至港幣二千四百萬元(二〇二三年：港幣六千七百萬元)。

發展物業收入下跌64%至港幣八百萬元(二〇二三年：港幣二千二百萬元)。營業盈利主要因以前年度調整而錄得港幣七千四百萬元(二〇二三年：虧損港幣一千三百萬元)。

投資的營業盈利(以股息收入為主)減少43%至港幣一億四千萬元(二〇二三年：港幣二億四千四百萬元)。

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二千二百三十億元列報，產生2%的重估減值。扣除非控股股東權益後，股東應佔未變現估值虧損為港幣四十四億二千六百萬元(二〇二三年：港幣十一億三千三百萬元)。

其它收入／(虧損)淨額

其它收入淨額為港幣七千萬元，主要由匯兌收益淨額組成，包括遠期外匯合約所產生的影響(二〇二三年：其它虧損淨額港幣二億八千二百萬元，當中包括上市附屬公司海港企業有限公司(「海港企業」)的發展物業減值港幣八千八百萬元)。

財務支出

財務支出為港幣八億八千二百萬元(二〇二三年：港幣九億九千萬元)，該支出已計入根據適用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一億八千九百萬元(二〇二三年：港幣七千一百萬元)。

實際借貸年利率上升至5.7%(二〇二三年：4.7%)，主要因為香港銀行同業拆息上升。

所得稅

是期稅項支出減少3%至港幣六億零七百萬元(二〇二三年：港幣六億二千七百萬元)。

股東應佔虧損

股東應佔集團虧損為港幣十億五千二百萬元(二〇二三年：盈利港幣十八億零五百萬元)。按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本虧損為港幣0.35元(二〇二三年：每股盈利港幣0.59元)。

基礎淨盈利(不包括投資物業重估及若干金融工具按市價計值的影響)增加2%至港幣三十一億二千三百萬元(二〇二三年：港幣三十億五千九百萬元)。每股基礎盈利為港幣1.03元(二〇二三年：港幣1.01元)。

(III) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇二四年六月三十日，股東權益減少港幣三十九億元至港幣一千八百七十五億元(二〇二三年十二月三十一日：港幣一千九百一十四億元)，相當於每股港幣61.76元(二〇二三年十二月三十一日：每股港幣63.05元)。若計入非控股股東權益，總權益則減少港幣四十億元至港幣一千九百一十六億元(二〇二三年十二月三十一日：港幣一千九百五十六億元)。

資產

總資產達港幣二千三百八十九億元(二〇二三年十二月三十一日：港幣二千四百五十三億元)，當中95%(二〇二三年十二月三十一日：95%)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)為港幣二千三百七十五億元(二〇二三年十二月三十一日：港幣二千四百三十四億元)。

投資物業

投資物業資產總額為港幣二千二百三十億元(二〇二三年十二月三十一日：港幣二千二百七十六億元)，佔營業資產94%(二〇二三年十二月三十一日：93%)。海港城(不包括三間酒店)的估值為港幣一千五百一十六億元，時代廣場的估值為港幣四百六十億元。

酒店

酒店物業以成本減累計折舊及減值(如有)列報為港幣六十九億元(二〇二三年十二月三十一日：港幣七十二億元)。

發展物業

發展物業資產(全皆由海港企業持有)，當中包括聯營公司及合營公司權益，為港幣十五億元(二〇二三年十二月三十一日：港幣十七億元)。

其它長期投資

其它長期投資以市值港幣四十八億元(二〇二三年十二月三十一日：港幣五十八億元)列報。應佔按市價計值虧損港幣七億九千五百萬元(二〇二三年：盈餘港幣三億零八百萬元)已計入其它全面收益表內，而出售收益港幣七百萬元(二〇二三年：港幣十二億八千五百萬元)在權益變動表中記錄為轉撥至盈餘儲備。此組合包括為長期資本增長和合理股息回報而持有的藍籌股，組合內每項投資個別而言對集團總資產無重大佔比。

集團的投資組合按行業及地域分析：

	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
按行業分析：		
– 地產	4,503	5,356
– 其它	315	404
總額	4,818	5,760
按地域分析：		
– 香港	2,656	3,384
– 香港以外地區	2,162	2,376
總額	4,818	5,760

負債及負債比率

截至二〇二四年六月三十日，負債淨額減少港幣十二億元至港幣三百五十一億元(二〇二三年十二月三十一日：港幣三百六十三億元)。負債淨額包括港幣三百六十億元債務和港幣九億元銀行存款及現金。

茲將負債淨額分析如下：

	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
負債淨額		
集團(不包括海港企業)	35.0	36.1
海港企業	0.1	0.2
總額	35.1	36.3

負債淨額與總權益比率下降至18.3%(二〇二三年十二月三十一日：18.6%)。

上市的海港企業是一個獨立的信貸實體，集團(不包括海港企業)沒有合約承擔海港企業的債務。於二〇二四年六月三十日，海港企業的負債淨額與總權益比率為0.9%(二〇二三年十二月三十一日：1.0%)。

財務及備用信貸額

於二〇二四年六月三十日的備用信貸及已發行債務證券總額達港幣五百億元，當中港幣三百六十億元已被動用，細列如下：

	二〇二四年六月三十日		
	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			
集團(不包括海港企業)	48.6	35.6	13.0
海港企業	1.4	0.4	1.0
總額	50.0	36.0	14.0

若干提供予海港企業的銀行信貸以人民幣十二億元(折合為港幣十三億元)(二〇二三年十二月三十一日：人民幣十三億元(折合為港幣十四億元))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。相關款項主要用於為集團的投資物業提供資金。

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降低利率及貨幣風險。

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，集團亦持有一個總市值為港幣四十八億元(二〇二三年十二月三十一日：港幣五十八億元)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，集團錄得港幣四十九億元(二〇二三年：港幣四十八億元)的營運現金流入，主要來自租金收入。加上營運資金變動及其它港幣十六億元(二〇二三年：港幣十六億元)，營業業務帶來的淨現金流入為港幣三十三億元(二〇二三年：港幣三十二億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣六千六百萬元(二〇二三年：流入港幣四十七億元)。

資本承擔

截至二〇二四年六月三十日，今後數年的主要計劃開支估計為港幣十一億元，當中港幣二億元已承擔。茲按分部細列如下：

	二〇二四年六月三十日		總額 港幣百萬元
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	
投資物業			
香港	54	529	583
發展物業(海港企業)			
中國內地	163	363	526
	217	892	1,109
酒店			
香港	14	—	14
總額	231	892	1,123

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，其它可供使用資源包括出售集團的股本投資。

上述開支包括海港企業總計港幣五億元的開支，將由其自身的財務資源撥付。

(III) 人力資源

於二〇二四年六月三十日，集團旗下僱員約有二千九百人。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並酌情發放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對集團的成就和業績所作出的貢獻。

綜合損益表

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	
	附註	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
收入	2	6,501	6,473
直接成本及營業費用		(1,202)	(1,161)
銷售及推銷費用		(119)	(125)
行政及公司費用		(145)	(122)
扣除折舊、攤銷、利息及稅項前營業盈利		5,035	5,065
折舊及攤銷		(120)	(125)
營業盈利	2及3	4,915	4,940
投資物業之公允價值減少		(4,450)	(1,115)
其它收入／(虧損)淨額	4	70	(282)
財務支出	5	535	3,543
聯營公司除稅後所佔業績		(882)	(990)
		(113)	(146)
除稅前(虧損)／盈利		(460)	2,407
所得稅	6	(607)	(627)
是期(虧損)／盈利		(1,067)	1,780
應佔(虧損)／盈利：			
公司股東		(1,052)	1,805
非控股股東權益		(15)	(25)
		(1,067)	1,780
每股(虧損)／盈利	7		
基本		(港幣0.35元)	港幣0.59元
攤薄後		(港幣0.35元)	港幣0.59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	(1,067)	1,780
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	(915)	209
其後可能重新歸類為損益的項目：		
折算香港以外附屬公司的匯兌差額	(205)	(62)
所佔聯營公司及合營公司其它全面收益	(4)	(20)
其它	1	(5)
是期其它全面收益	(1,123)	122
是期全面收益總額	(2,190)	1,902
應佔全面收益總額：		
公司股東	(2,052)	2,047
非控股股東權益	(138)	(145)
	(2,190)	1,902

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		223,009	227,586
酒店及會所物業、廠房及設備		7,233	7,406
聯營公司權益		475	591
合營公司權益		10	10
其它長期投資		4,818	5,760
遞延稅項資產		—	225
衍生金融工具資產		245	202
其它非流動資產		60	60
		235,850	241,840
流動資產			
待沽物業		1,061	1,118
存貨		18	17
應收貿易及其它賬項	9	1,032	1,221
預付稅項		3	2
衍生金融工具資產		6	—
銀行存款及現金		972	1,124
		3,092	3,482
總資產		238,942	245,322
非流動負債			
衍生金融工具負債		(2,017)	(2,188)
遞延稅項負債		(2,552)	(2,666)
其它遞延負債		(356)	(352)
銀行借款及其它借款	11	(24,447)	(29,832)
		(29,372)	(35,038)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(5,586)	(6,256)
預售訂金及所得款		(72)	(78)
衍生金融工具負債		(215)	(364)
應付稅項		(539)	(386)
銀行借款及其它借款	11	(11,586)	(7,593)
		(17,998)	(14,677)
總負債		(47,370)	(49,715)
淨資產		191,572	195,607
資本及儲備			
股本	12	304	304
儲備		187,211	191,108
股東權益		187,515	191,412
非控股股東權益		4,057	4,195
總權益		191,572	195,607

綜合權益變動表

截至二〇二四年六月三十日止六個月 – 未經審核

公司股東應佔權益

	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	認股權儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
二〇二四年一月一日	304	696	(1,052)	5	337	191,122	191,412	4,195	195,607
是期之權益變動：									
是期虧損	-	-	-	-	-	(1,052)	(1,052)	(15)	(1,067)
其它全面收益	-	-	(795)	-	(206)	1	(1,000)	(123)	(1,123)
全面收益總額	-	-	(795)	-	(206)	(1,051)	(2,052)	(138)	(2,190)
已付二〇二三年第二次 中期股息(附註8(b))	-	-	-	-	-	(1,852)	(1,852)	-	(1,852)
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	7	-	-	7	-	7
終止確認股本投資 而轉入盈餘儲備	-	-	(7)	-	-	7	-	-	-
二〇二四年六月三十日	304	696	(1,854)	12	131	188,226	187,515	4,057	191,572
二〇二三年一月一日	304	696	(212)	-	214	189,362	190,364	4,517	194,881
是期之權益變動：									
是期盈利	-	-	-	-	-	1,805	1,805	(25)	1,780
其它全面收益	-	-	308	-	(61)	(5)	242	(120)	122
全面收益總額	-	-	308	-	(61)	1,800	2,047	(145)	1,902
已付二〇二二年第二次中期股息	-	-	-	-	-	(1,852)	(1,852)	-	(1,852)
終止確認股本投資 而轉入盈餘儲備	-	-	(1,285)	-	-	1,285	-	-	-
二〇二三年六月三十日	304	696	(1,189)	-	153	190,595	190,559	4,372	194,931

簡明綜合現金流量表

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
營業現金流入	4,888	4,802
營運資本變動及其它	(1,288)	(1,309)
已付稅項	(339)	(319)
營業業務所得的現金淨額	3,261	3,174
投資活動		
支付有關投資物業、酒店及會所物業、廠房及設備款項	(94)	(78)
其它投資活動所得的現金淨額	28	4,786
投資活動(所用)/所得的現金淨額	(66)	4,708
融資活動		
已付公司股東股息	(1,852)	(1,852)
其它融資活動所用的現金淨額	(1,486)	(6,374)
融資活動所用的現金淨額	(3,338)	(8,226)
現金及現金等價項目減少	(143)	(344)
於一月一日現金及現金等價項目結存	1,124	1,340
匯率轉變的影響	(9)	(19)
於六月三十日現金及現金等價項目結存	972	977
現金及現金等價項目		
綜合財務狀況表內的銀行存款及現金	972	977

未經審核中期財務資料附註

1. 重要會計政策及編製基準

本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》」)第三十四號「中期財務報告」(「《會計準則》第三十四號」)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》第三十四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的變動及表現。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。

香港會計師公會頒佈多項經修訂之《財報準則》，並於二〇二四年一月一日起首次生效。其中與本集團綜合財務報表有關的發展如下：

《會計準則》第一號(經修訂)	財務報表之呈列：負債分類為流動負債或非流動負債 (二〇二〇年修訂)
	財務報表之呈列：附條款的非流動負債 (二〇二二年修訂)
《財報準則》第十六號(經修訂)	租賃：售後回租的租賃負債
《會計準則》第七號(經修訂)	現金流量表及《財報準則》第七號金融工具披露 (經修訂)－供應商融資安排之披露

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或詮釋。

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多元化的業務。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土地收購、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。

收入及支出乃參考各個分部之收入及其所產生之支出或各個分部應佔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						聯營公司	
	收入	營業 盈利／(虧損)	投資物業之 公允價值減少	其它收入／ (虧損)淨額	財務支出	除稅後 所佔業績	除稅前 (虧損)／盈利
	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
二〇二四年六月三十日							
投資物業	5,542	4,718	(4,450)	-	(1,034)	-	(766)
發展物業	8	74	-	(1)	(6)	(113)	(46)
酒店	748	24	-	-	(1)	-	23
投資	140	140	-	-	(28)	-	112
內部分部收入	(23)	-	-	-	-	-	-
分部總額	6,415	4,956	(4,450)	(1)	(1,069)	(113)	(677)
其它	86	8	-	71	187	-	266
企業支出	-	(49)	-	-	-	-	(49)
集團總額	6,501	4,915	(4,450)	70	(882)	(113)	(460)
二〇二三年六月三十日							
投資物業	5,455	4,677	(1,115)	-	(932)	-	2,630
發展物業	22	(13)	-	(88)	(7)	(146)	(254)
酒店	697	67	-	-	(5)	-	62
投資	244	244	-	-	(115)	-	129
內部分部收入	(16)	-	-	-	-	-	-
分部總額	6,402	4,975	(1,115)	(88)	(1,059)	(146)	2,567
其它	71	(2)	-	(194)	69	-	(127)
企業支出	-	(33)	-	-	-	-	(33)
集團總額	6,473	4,940	(1,115)	(282)	(990)	(146)	2,407

b. 收入分項

	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
於《財報準則》第十五號確認之收入		
管理及服務收入	607	586
其它租金相關收入	106	93
酒店及會所營運	748	697
銷售發展物業	8	22
	1,469	1,398
於其它會計準則確認之收入		
租金收入		
— 固定	4,352	4,218
— 可變	454	542
	4,806	4,760
投資收入	140	244
其它	86	71
	5,032	5,075
收入總額	6,501	6,473

本集團對以下項目採用《財報準則》第十五號第一百二十一段提供的實務中的簡易處理方法，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的收入：

- 物業管理費和其它租金相關收入，由於本集團按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；及
- 已建成物業之銷售，因為該等合約於初始時預計持續期為一年或以下。

c. 內部分部收入之分析

	截至六月三十日止六個月					
	二〇二四年			二〇二三年		
	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	5,542	(23)	5,519	5,455	(16)	5,439
發展物業	8	–	8	22	–	22
酒店	748	–	748	697	–	697
投資	140	–	140	244	–	244
其它	90	(4)	86	75	(4)	71
集團總額	6,528	(27)	6,501	6,493	(20)	6,473

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	6,194	6,050	4,673	4,671
香港以外地區	307	423	242	269
集團總額	6,501	6,473	4,915	4,940

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／(已計入)：		
折舊及攤銷		
－酒店及會所物業、廠房及設備	112	117
－租賃土地	8	8
折舊及攤銷總額	120	125
員工成本(附註)	533	476
確認買賣物業的成本	(70)	17
投資物業直接營運支出	793	751
已計入：		
投資物業收入總額	5,519	5,439
利息收入	14	19
其它長期投資股息收入	140	244

附註：員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣二千七百萬元(二〇二三年：港幣二千四百萬元)及以股份為基礎作支付之費用港幣七百萬元(二〇二三年：無)。

4. 其它收入／(虧損)淨額

是期其它收入淨額為港幣七千萬元(二〇二三年：虧損港幣二億八千二百萬元)，主要包括：

- 匯兌收益淨額港幣六千二百萬元(二〇二三年：虧損港幣一億九千四百萬元)，其中包括遠期外匯合約產生的影響。
- 位於中國內地的發展物業項目於二〇二三年減值港幣八千八百萬元。

5. 財務支出

	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
利息支出：		
－銀行借款	284	328
－其它借款	758	703
總利息支出	1,042	1,031
其它財務支出	29	30
	1,071	1,061
公允價值收益：		
－跨貨幣利率掉期合約	(134)	(65)
－利率掉期合約	(55)	(6)
	(189)	(71)
總額	882	990

(a) 是期本集團平均實質借貸年息率為5.7%(二〇二三年：4.7%)。

(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. 所得稅

於綜合損益表內扣除的稅項包括：

	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		
— 本期稅項準備	585	640
香港以外地區		
— 本期稅項準備	19	19
— 以往年度稅項準備之高估	(110)	—
	494	659
土地增值稅(附註(c))	—	1
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	113	(33)
總額	607	627

- (a) 香港利得稅準備，乃按照是期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以25%(二〇二三年：25%)稅率計算的中國內地企業所得稅、以最高10%(二〇二三年：10%)稅率計算的中國內地股息預扣所得稅及以17%(二〇二三年：17%)稅率計算的新加坡所得稅。
- (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之稅項抵免為港幣三百萬元(二〇二三年：開支港幣一億二千六百萬元)已計入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十億五千二百萬元(二〇二三年：盈利港幣十八億零五百萬元)及期內按三十億三千六百萬股已發行普通股(二〇二三年：三十億三千六百萬股已發行普通股)而計算。

截至二〇二四年及二〇二三年六月三十日止六個月沒有已發行潛在攤薄普通股。

8. 股東應佔股息

	二〇二四年 每股港幣元	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 每股港幣元	二〇二三年 港幣百萬元
於結算日後宣布派付之 第一次中期股息	0.64	1,943	0.67	2,034

- (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(二〇二三年：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) 二〇二三年第二次中期股息港幣十八億五千二百萬元已於二〇二四年六月三十日止六個月內獲批准及派付。

9. 應收貿易及其它賬項

此項目包括應收貿易賬項(扣除撥備)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	221	229
三十一日至六十日	12	9
六十一日至九十日	6	4
九十日以上	18	16
其它應收賬項及預付款項	257 775	258 963
	1,032	1,221

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。除其它應收賬項港幣二億二千四百萬元(二〇二三年十二月三十一日：港幣二億六千六百萬元)預期將在多於一年後使用外，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

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	53	75
三十一日至六十日	9	19
六十一日至九十日	4	7
九十日以上	13	9
租金及客戶按金	79	110
建築成本應付賬項	3,059	3,067
應付聯營公司款項	824	1,158
應付聯營公司款項	14	14
其它應付賬項	1,610	1,907
	5,586	6,256

11. 銀行借款及其它借款

	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
票據(無抵押)	23,404	27,741
銀行借款(有抵押)	339	326
銀行借款(無抵押)	12,290	9,358
銀行借款及其它借款總額	36,033	37,425
以上借貸按剩餘年期分析：		
流動借貸		
攤還年期少於一年	11,586	7,593
非流動借貸		
攤還年期多於一年但少於二年	8,285	9,418
攤還年期多於二年但少於五年	12,149	16,370
攤還年期多於五年	4,013	4,044
	24,447	29,832
銀行借款及其它借款總額	36,033	37,425

12. 股本

	二〇二四年 六月三十日 股數(百萬)	二〇二三年 十二月三十一日 股數(百萬)	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
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	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》第十三號「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（即未能滿足第一級要求的可觀察輸入元素）以及並非使用重大不可觀察輸入元素所計量的公允價值。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》第十三號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	二〇二四年六月三十日			二〇二三年十二月三十一日		
	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
資產						
其它長期投資：						
—上市投資	4,818	—	4,818	5,760	—	5,760
衍生金融工具：						
—利率掉期合約	—	245	245	—	202	202
—遠期外匯合約	—	6	6	—	—	—
	4,818	251	5,069	5,760	202	5,962
負債						
衍生金融工具：						
—利率掉期合約	—	1,017	1,017	—	1,042	1,042
—跨貨幣利率掉期合約	—	1,215	1,215	—	1,481	1,481
—遠期外匯合約	—	—	—	—	29	29
銀行借款及其它借款：						
—票據	—	17,554	17,554	—	21,891	21,891
—銀行借款	—	685	685	—	769	769
	—	20,471	20,471	—	25,212	25,212

截至二〇二四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。

本集團的政策是於結算日確認當期公允價值分級之間發生的轉移。

於第二級公允價值採用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)乃根據現金流量貼現法進行估計，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於二〇二四年六月三十日及二〇二三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

截至二〇二四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(「WAC」)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二千四百萬元(二〇二三年：港幣三千一百萬元)。
- (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。截至二〇二四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二千七百萬元(二〇二三年：港幣二千五百萬元)。
- (c) 就本集團的物業項目所涉及的物業服務與WAC及九龍倉的附屬公司訂有協議。截至二〇二四年六月三十日止六個月，沒有就該等服務安排應付的費用(二〇二三年：港幣一千三百萬元)。

15. 或然負債

於二〇二四年六月三十日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借款、信貸及票據作出之保證為港幣四百九十五億八千萬元(二〇二三年十二月三十一日：港幣五百一十五億四千六百萬元)。

於二〇二四年六月三十日，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三百萬元(二〇二三年十二月三十一日：港幣三千四百萬元)。

於結算日，董事認為本集團及本公司不會因此等擔保而被索償。

16. 承擔

於二〇二四年六月三十日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

計劃開支

	二〇二四年六月三十日			二〇二三年十二月三十一日		
	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
投資物業						
香港	54	529	583	82	214	296
發展物業						
中國內地	163	363	526	231	336	567
	217	892	1,109	313	550	863
酒店						
香港	14	–	14	16	–	16
總額	231	892	1,123	329	550	879

(a) 物業承擔主要為未來幾年的建築成本。

(b) 發展物業的開支承擔包括於中國內地的聯營公司的應佔承擔港幣五億二千六百萬元(二〇二三年十二月三十一日：港幣五億六千七百萬元)。

17. 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

在本報告所述財政期間內，本公司有應用《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C1《企業管治守則》所載的原則，並有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。

董事進行證券交易的守則

本公司於二〇一七年已採納本身自訂的一套規管本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守守則(「《公司守則》」)，其條款與《上市規則》附錄C3《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，而所有董事在本報告所述期間內均有遵守《標準守則》及《公司守則》所訂的標準。

董事的股份權益

(A) 股份權益

茲將董事於二〇二四年六月三十日持有本公司的股份實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及股份佔本公司已發行股份總數的百分比臚列如下：

	普通股數目 (佔已發行股份總數之百分比)	權益性質
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

附註：上表所披露的股份權益不包括董事於二〇二四年六月三十日所持有的本公司認股權權益。相關認股權權益詳情另載於下文「(B)本公司認股權權益」分節。

(B) 本公司認股權權益

茲將董事在截至二〇二四年六月三十日止六個月內持有按本公司股份認購權計劃(「股份認購權計劃」)授出／可行使的可認購本公司普通股之認股權全部權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

認股權涉及的股份數目						
董事姓名	授出日期 (日／月／年)	於二〇二四年 一月一日	期內行使	於二〇二四年六月三十日 (佔已發行股份總數之百分比)	每股行使價 (港幣元)	歸屬／行使期 (日／月／年)
吳天海	14/08/2023	300,000	-	300,000	36.58	14/08/2024 – 13/08/2029
		300,000	-	300,000		14/08/2025 – 13/08/2029
		300,000	-	300,000		14/08/2026 – 13/08/2029
		300,000	-	300,000		14/08/2027 – 13/08/2029
		300,000	-	300,000		14/08/2028 – 13/08/2029
	合計	1,500,000	-	1,500,000	(0.05%)	
凌緣庭	14/08/2023	300,000	-	300,000	36.58	14/08/2024 – 13/08/2029
		300,000	-	300,000		14/08/2025 – 13/08/2029
		300,000	-	300,000		14/08/2026 – 13/08/2029
		300,000	-	300,000		14/08/2027 – 13/08/2029
		300,000	-	300,000		14/08/2028 – 13/08/2029
	合計	1,500,000	-	1,500,000	(0.05%)	
李偉中	14/08/2023	100,000	-	100,000	36.58	14/08/2024 – 13/08/2029
		100,000	-	100,000		14/08/2025 – 13/08/2029
		100,000	-	100,000		14/08/2026 – 13/08/2029
		100,000	-	100,000		14/08/2027 – 13/08/2029
		100,000	-	100,000		14/08/2028 – 13/08/2029
	合計	500,000	-	500,000	(0.02%)	
總計		3,500,000	-	3,500,000		

附註：除上表披露外，在本財政期間內並無任何董事及／或其聯繫人所持有的本公司認股權已失效或被行使或被註銷，及在本財政期間內本公司並無向任何董事及／或其聯繫人授出任何認股權。

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二〇二四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，彼等於二〇二四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所載，於二〇二四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（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份數目臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數之百分比)	好倉／淡倉
(i) 會德豐有限公司(「WAC」)	1,487,742,651 (48.99%)	好倉
(ii) HSBC Trustee (C.I.) Limited (「HSBC Trustee」)	1,487,742,651 (48.99%)	好倉
(iii) 貝萊德集團	153,217,040 (5.05%) 5,108,000 (0.17%)	好倉 淡倉

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WAC被當作持有的股份權益包含透過其旗下全資附屬公司Big Heritage Limited所持之5%或以上直接權益(44.82%)。
- (3) 上述HSBC Trustee被當作持有的股份權益乃透過WAC持有，而其在WAC的股東大會上控制超過三分之一的投票權。
- (4) 上述WAC和HSBC Trustee被當作持有的1,487,742,651股股份權益(48.99%)包含下列透過WAC的全資附屬公司所持之5%或以上直接及間接權益：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數之百分比)
(i) Big Heritage Limited(「BHL」)	1,360,780,651 (44.82%)
(ii) Great Merchant Global Limited(「GMGL」)	1,360,780,651 (44.82%)
(iii) World International Asset Management Limited(「WIAML」)	1,487,742,651 (48.99%)
(iv) World International Holdings Limited(「WIHL」)	1,487,742,651 (48.99%)

附註：為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意WIHL和WIAML的權益涉及同一批股份，並且包含GMGL的權益，而GMGL的權益則包含BHL所持之直接權益。

股份認購權計劃

本公司在二〇二三年五月九日的股東週年大會上採納了股份認購權計劃。根據股份認購權計劃，董事會有權向其全權選擇的任何合資格參與者授出認股權。

截至二〇二四年六月三十日止六個月內，並無認股權根據股份認購權計劃被授出。於二〇二四年一月一日及六月三十日，根據股份認購權計劃的計劃授權可供授出的認股權數目為300,122,732。

根據股份認購權計劃授出的認股權在截至二〇二四年六月三十日止六個月內可予發行的股份數目除以本公司截至二〇二四年六月三十日止六個月已發行股份數目的加權平均數為0.12%。然而，所有如此授出的認股權之相關歸屬期不得少於授出日期起計十二個月。在本財政期間內並無任何股份可據此予以發行。

茲將授予若干名訂立了根據《僱傭條例》被視為「持續合約」的僱傭合約的僱員（全部為現任董事）而尚未行使的所有本公司認股權（彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額）於本財政期間內的資料及變動（如有）臚列如下：

授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的股份數目			歸屬/行使期 (日/月/年)	每股行使價 (港幣元)
	於二〇二四年 一月一日	期內行使	於二〇二四年 六月三十日		
14/08/2023	700,000	–	700,000	14/08/2024 – 13/08/2029	36.58
	700,000	–	700,000	14/08/2025 – 13/08/2029	
	700,000	–	700,000	14/08/2026 – 13/08/2029	
	700,000	–	700,000	14/08/2027 – 13/08/2029	
	700,000	–	700,000	14/08/2028 – 13/08/2029	
合計	3,500,000	–	3,500,000		

附註：除上文披露外，在本財政期間內並無任何本公司認股權已失效或被授出、被行使或被註銷。

本公司授予董事認股權之進一步詳情及在本財政期間內之相關變動載於第30頁「董事的股份權益」一節下「(B)本公司認股權權益」分節。

董事資料的變動

茲將董事的資料自本公司上一期年報刊發後須按《上市規則》第13.51B(1)條規定予以披露之變動臚列如下：

- (i) 以下為按年計算的董事全年酬金(不計入由WAC、九龍倉集團有限公司及／或其各自的全資附屬公司承擔的任何及所有金額)有關金額變動的最新資料：

董事	薪金及各項津貼 港幣千元	每年酌情發放的現金花紅 ^(附註) 港幣千元
吳天海	3,838 (二〇二三年：3,743)	4,100 (二〇二三年：4,100)
徐耀祥	2,503 (二〇二三年：2,447)	1,700 (二〇二三年：1,700)
凌緣庭	3,402 (二〇二三年：3,282)	7,500 (二〇二三年：7,000)
李偉中	2,741 (二〇二三年：2,643)	2,700 (二〇二三年：2,050)

附註：每年酌情發放的花紅金額由僱主單方面釐定／決定。

股東在二〇二四年五月七日舉行的二〇二四年股東週年大會上批准董事會關於修訂支付予主席、每名董事(主席除外)及審核委員會和薪酬委員會主席和成員的全年袍金並追溯至二〇二四年一月一日起生效的建議。支付予董事的全年袍金之修訂詳情載於本公司日期為二〇二四年四月十日的致股東通函。

現時支付予董事的全年袍金水平如下：

	每人每年(港幣元)	
	二〇二四年	二〇二三年
主席	350,000	300,000
董事(主席除外)	300,000	250,000
審核委員會主席	200,000	150,000
審核委員會成員(審核委員會主席除外)	175,000	150,000
薪酬委員會主席及成員	60,000	50,000

(II) 以下為董事其它資料之變動：

生效日期

梁君彥

- Hong Kong Fashion Capital Limited
— 獲委任為董事

二〇二四年六月三日

廖淥波

- 太一資本管理有限公司
— 不再擔任私人及企業財富業務總裁

二〇二四年四月三十日

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，二〇二四年八月六日

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，以及八位獨立非執行董事歐肇基先生、周德熙先生、蔣麗苑女士、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。

本中期報告書以中文及英文刊印，並已上載到本公司網站www.wharfreic.com和香港交易及結算有限公司(「香港交易所」)網站www.hkexnews.hk。為節約用紙及減少碳足跡，本公司建議股東選擇透過本公司網站和香港交易所網站以電子方式收取本公司的公司通訊(定義見《上市規則》)。股東亦可向本公司發出合理時間的書面事先通知(由本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司代收)，隨時更改其對收取本公司的公司通訊所選擇的語文版本或方式。更改選擇的安排詳見本公司網站「投資者關係」一欄下的「股東服務」。