

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

### 二〇二〇年全年業績公告

世紀疫症 重創各方

#### 摘要

- 香港零售銷售額下跌 24%
- 商場營業現金流淨額下跌 36%，源於租金下降、提供租金寬減及市場推廣支出增加三倍
- 商場銷售額跌勢在第四季放緩
- 酒店收入下滑 58%
- 集團基礎淨盈利下跌 24%
- 投資物業重估下降 5.5%
- 股息政策維持

#### 集團業績

基礎淨盈利減少 24% 至港幣七十四億七千七百萬元（二〇一九年：港幣九十七億九千一百萬元），相當於每股港幣 2.46 元（二〇一九年：每股港幣 3.23 元）。

若計入投資物業重估虧損淨額港幣一百三十七億六千五百萬元（二〇一九年：港幣五十七億四千二百萬元），股東應佔集團虧損為港幣七十八億五千四百萬元（二〇一九年：盈利港幣三十九億二千八百萬元）。每股基本虧損為港幣 2.59 元（二〇一九年：每股基本盈利港幣 1.29 元）。

## 股息

第一次中期股息每股港幣 0.78 元已於二〇二〇年九月二日派發。第二次中期股息每股港幣 0.69 元將於二〇二一年四月二十二日派發予在二〇二一年三月二十五日下午六時正名列股東登記冊內的股東，以代替派發末期股息。二〇二〇年度股息總額為每股港幣 1.47 元（二〇一九年：每股港幣 2.03 元），佔香港投資物業及酒店基礎淨盈利的 65%。

## 業務評議

新冠疫情對集團業務造成極其嚴重的影響。自二〇二〇年二月起訪港旅客急跌至只有零星數字，而本地多項嚴格社交距離措施則令本地消費大減。

集團旗下商場租戶縮短營業時間，並加強防疫措施，以響應保持社交距離。食肆則面對多番更改的入座人數及堂食營業時間限制，生意大受打擊。在此非常時期，集團及時為商場租戶提供超過港幣二十億元的租金援助，大部分為基本租金。另外，補貼購物顧客消費的活動亦大受歡迎。

寫字樓方面受全球經濟廣泛急速下行、本地「在家工作」安排下經濟活動放緩及市場出現新供應等大環境因素打擊，空置率上升及租金回軟。

酒店業務亦因入境旅客絕跡而受重創，入住率暴跌，餐廳及酒吧生意受損，活動亦遭取消或無限期延期。集團積極作出調整，轉而以本地市場為目標，困境得以稍稍紓緩。然而，即使集團一直嚴格控制成本，並獲政府補貼，但仍然錄得空前營業虧損。

所有上述因素導致集團投資物業錄得未變現重估虧損及須對集團酒店作出減值撥備。

未來世界各地大規模注射疫苗的成效如何及何時解除邊境管制及檢疫措施皆為未知之數。疫情或會在短期內繼續拖累集團業務表現。

## 海港城

總收入（包括酒店）下跌25%，營業盈利下跌29%。

## 商場

本地消費意欲疲弱，商場租務活動放緩。年杪錄得90%出租率。加上受市場租金調整影響，收入下跌28%，營業盈利下跌34%。

面對空前困境，海港城提升其地利優勢和群聚效應，致力鞏固其市場主導地位。海港城堅持締造雙贏的精神，與頂級租戶共渡時艱，提供現金租金減免之餘，更主動斥巨資進行市場推廣活動，有效刺激消費。

於二〇二〇年五月份推出的首個全港消費獎賞計劃「Rewarding Everyone」成為全城佳話。多期消費券換領計劃及限時優惠成功令人流上升、促進消費，並吸引顧客再次光臨惠顧，週末期間海港城更見人潮。年內商場舉行不少活動均深受購物顧客歡迎，包括適合小朋友的活動及以「Christmas Every Day」為題的燈光音樂表演、虛擬聖誕旅程和聖誕老人網上見面會。

海港城是知名品牌必爭的立足地，年內眾多具遠見的本地及國際品牌於海港城開設或擴充店舖，當中有：*Lululemon* 開設香港最大旗艦店；*Alexander McQueen*、*Canada Goose*、*Christian Louboutin*、*Hermès* 及 *Jimmy Choo* 將店舖擴充成旗艦店；*Aroma Truffle*、*Beracamy*、*Brunello Cucinelli Kids*、*By Kilian*、*Cole Haan Grandshop*、*Gianvito Rossi*、*Messika*、*POLA*、*RabeancoRabeanco*、*Senreve*、*Senses* 及 *Thom Browne* 開設香港首店或九龍首店；*Brunello Cucinelli*、*Pomellato* 及 *Qeelin* 首次進駐，令奢華品牌陣容更加鼎盛。

全新的餐飲選擇包括首次登陸香港的當文歷餅店 *by Dominique Ansel*、*奇納百川*、*Nara Thai Cuisine x Lady Nara* 和 *SAKImoto Bakery* 壽本高級 *Shokupan* 專門店，以及 *Da Filippo Trattoria* 香港旗艦店。其他新引入的餐廳還有 *Cupping Room*、*Espresso Alchemy*、*Harbourside Grill*、*J.S. Foodies Tokyo*、*Palco Ristorante*、*雪下覓炙* 及 *幸·匠燒*。

### 寫字樓

由於租務市場依然淡靜、空置率上升，市場上亦有節省成本而且靈活的選擇，因而造成更激烈的競爭環境。二〇二〇年十二月底的出租率為85%。

租金壓力上漲影響分部收入。年內收入及營業盈利雙雙下跌2%。

### 港威豪庭

雖然租務需求放緩，但由於港威豪庭的長期租約所佔的比例高，年杪的出租率仍然達到81%，平均租金相對穩定。

### 酒店及會所

入境旅遊幾乎全面停頓，位於廣東道的三間馬哥孛羅酒店深受打擊。因社交距離措施收緊而對酒吧和餐廳實施的限制亦帶來另一重擊。年內馬哥孛羅香港酒店和港威酒店積極推出多項宅度假及餐飲優惠套餐吸引本地客人。太子酒店則自二〇二〇年二月起暫停營業作大規模翻新，並計劃於二〇二一年重開，以融合當代元素的全新面貌恭迎客人。

保障客人的健康和福祉至為重要，酒店因此已積極採取措施確保最嚴格的衛生標準，為客人提供安全舒適的住宿體驗。

二〇二〇年年初，馬哥孛羅香港酒店入選2020 *DestinAsian Magazine* 讀者評選「香港十大最佳酒店及度假村」，是連續第三年獲此殊榮。酒店內的意大利餐廳 *Cucina* 亦獲《福布斯旅遊指南》評為四星餐廳，全港僅得六間餐廳獲此評級。

## 時代廣場

經營環境惡劣，加上鄰近地區競爭加劇，導致整體收入下跌18%，營業盈利則下跌24%。

## 商場

晚市禁止堂食的限制嚴重打擊餐飲業及整體晚間消費。由於本地消費意欲審慎，零售商對作出新投資的態度亦轉趨保守，商場收入下跌22%，營業盈利則下跌30%。二〇二〇年十二月底的出租率為93%。

與海港城一樣，時代廣場除向租戶提供現金租金減免外，亦斥巨資進行市場推廣活動刺激消費。顧客對全港消費獎賞計劃「Rewarding Everyone」反應熱烈，商場其後再推出多期「Happy Rewards」優惠券換領計劃及主題推廣優惠，以吸引人流和鼓勵顧客再次光臨惠顧。

在嚴格的防疫措施下，時代廣場作網上直播營銷，以維持顧客的購物興致。同時亦舉辦多個有打卡位的展覽，並延長免費泊車時段，深受購物人士歡迎。

商場為提升競爭力，不斷優化租戶組合。新引入商戶包括 *Area 0264*、*AHKAH*（香港首店）、*Bakebe*、*Cigar Kingdom*、*GeneHarbor*（港島區首店）、*Lionesse* 及 *MaskOn Gallery*（香港首店），提供更多元化的零售及生活時尚選擇。餐飲方面，有香港首間 *Atelier Gute* 和 *饗11 Gathering*，港島區首間 *炙·宴*、*CAFFÉ MILANI* 和 *映水芙蓉*，以及 *Greyhound Café*、*La Famille* 和 *菲爾斯曲奇*。

## 寫字樓

由於營商氣氛疲弱及鄰近的空置單位數目飆升，年杪的出租率下跌至86%。

市場競爭激烈，寫字樓租金顯著回落。收入下跌6%，營業盈利下跌7%。

## 中環組合

在疲軟市場中，多元化的租戶對卡佛大廈和會德豐大廈維持穩定需求。於二〇二〇年十二月底，會德豐大廈和卡佛大廈的寫字樓出租率分別為94%及95%，而兩者的零售物業則全數租出。收入上升2%，營業盈利則上升3%。

面對跨境旅遊陷入癱瘓的困境，*The Murray, Hong Kong*（「*The Murray*」）迅速推出各種宅度假套餐及餐飲優惠，以迎來更多本地客人。該調整策略成功促進業務，年內每間可出租客房收入及入住率皆超越同行。

*The Murray* 屢獲殊榮，自二〇二〇年起更成為立鼎世酒店集團唯一一間位於香港的成員酒店，引證了酒店蜚聲國際的頂級待客之道，酒店更可在入境旅遊活動復甦時早著先機。

儘管本地需求理想，酒店亦積極控制成本，惟在國際旅客絕跡的情況下仍然錄得營業虧損。土地和樓宇成本按五十年的租期計算折舊進一步限制盈利能力。

## 荷里活廣場

荷里活廣場有本地消費支撐，復原能力相對較佳。年杪的出租率為95%。收入下跌13%至港幣四億七千九百萬元，營業盈利則下跌19%至港幣三億三千六百萬元。

荷里活廣場是發展成熟的商場，以九龍東第二個核心商業區的新興中產階層人士為主要顧客，可把握新冠疫情過後的本地消費復甦。荷里活廣場坐落鑽石山港鐵站上蓋，是綜合公共交通樞紐，其地利優勢在港鐵屯馬綫部分路段於二〇二〇年年初啟用後獲進一步提升。為了在市道欠佳下帶旺購物人流及鼓勵顧客再次光臨惠顧，商場於年內推出現金券換領獎賞、跨界聯乘推廣優惠及VIC會員特別獎賞計劃，以刺激銷售。

## 新加坡組合

Scotts Square商場和會德豐廣場位於新加坡享負盛名的烏節路購物帶黃金地段。隨着當地政府的「熔斷」關閉措施期完結，業務在下半年逐漸恢復。

會德豐廣場的寫字樓和商場於年杪的出租率分別達97%及93%，Scotts Square商場則為91%。

## 財務評議

### (I) 二〇二〇年全年業績評議

新冠疫情曠日持久，嚴重打擊集團投資物業及酒店兩個分部的表現，集團基礎淨盈利難免受到拖累，減少 24% 至港幣七十四億七千七百萬元（二〇一九年：港幣九十七億九千一百萬元），投資物業減少 23% 至港幣七十二億六千七百萬元，酒店則由盈轉虧。海港企業有限公司（「海港企業」）確認入賬的內地發展物業銷售額增加，稍為紓解慘淡的業績。若計入投資物業及酒店之重估及減值虧損，集團錄得股東應佔虧損港幣七十八億五千四百萬元（二〇一九年：盈利港幣三十九億二千八百萬元）。

#### 收入及營業盈利

集團收入減少 3% 至港幣一百五十五億一千五百萬元（二〇一九年：港幣一百六十億四千三百萬元），營業盈利減少 22% 至港幣九十九億七千三百萬元（二〇一九年：港幣一百二十七億一千一百萬元），乃新冠疫情爆發繼而全球陸續實施旅遊限制、隔離、封鎖疫區及社交距離等措施，大大影響投資物業及酒店所致。

疫情下零售市場萎縮，投資物業分部受重創，收入減少 17% 至港幣一百一十八億二千八百萬元（二〇一九年：港幣一百四十二億七千九百萬元），營業盈利減少 22% 至港幣九十七億三千三百萬元（二〇一九年：港幣一百二十五億零一百萬元），主要原因包括在市道一潭死水下，向商場租戶提供超過港幣二十億元的租金援助及為刺激人流和商場租戶銷售而推出的市場推廣活動成本大增。

酒店分部所受的打擊最為嚴重。倚重旅客的酒店業務慘淡，收入暴跌 58% 至港幣六億三千萬元（二〇一九年：港幣十五億零七百萬元），造成港幣三億七千九百萬元的營業虧損（二〇一九年：盈利港幣六千一百萬元）。集團轉移發展本地市場帶來收入，加上積極控制成本，並獲得港幣七千萬元的政府補貼（佔酒店收入 11%），已將虧損減輕。若撇除政府補貼，酒店收入減少 63% 至港幣五億六千萬元，營業虧損則為港幣四億四千九百萬元。

海港城（包括酒店）的總收入下跌 25% 至港幣八十六億七千四百萬元（二〇一九年：港幣一百一十五億七千七百萬元），營業盈利下跌 29% 至港幣六十七億三千萬元（二〇一九年：港幣九十四億四千七百萬元），佔集團收入 56%（二〇一九年：72%）及集團營業盈利 67%（二〇一九年：74%）。

雖然中國內地上半年封鎖多個地區，影響發展物業的預售活動和地盤施工，但該分部的收入增加至港幣二十六億二千一百萬元（二〇一九年：港幣三千八百萬元），營業盈利增加至港幣四億四千四百萬元（二〇一九年：港幣一億三千一百萬元），主要因為海港企業擁有的蘇州國際金融中心第一期落成。

投資的營業盈利（以股息收入為主）增加 205% 至港幣三億五千七百萬元（二〇一九年：港幣一億一千七百萬元）。

## 投資物業之公允價值虧損

投資物業組合按二〇二〇年十二月三十一日的獨立估值港幣二千四百五十五億元列報，產生港幣一百三十九億六千五百萬元重估虧損。在扣除相關非控股股東權益後，應佔未變現虧損港幣一百三十七億六千五百萬元已計入綜合損益表內。

## 其它支出淨額

其它支出淨額為港幣十四億五千九百萬元（二〇一九年：港幣四千萬），主要包括為酒店物業作出的減值撥備港幣十億五千一百萬元。

## 財務支出

財務支出為港幣十四億零七百萬元（二〇一九年：港幣十億零七百萬元），該支出已扣除撥作發展物業項目資產成本的港幣一千六百萬元（二〇一九年：港幣四千一百萬元）及根據現行會計準則按市價入賬的跨貨幣及利率掉期合約未變現虧損港幣四億二千六百萬元（二〇一九年：港幣九百萬元）。

實際借貸年利率為 1.9%（二〇一九年：2.6%）。若不計入按市價入賬的未變現虧損，未扣除撥作資產成本的財務支出為港幣九億九千七百萬元（二〇一九年：港幣十億三千九百萬元），下降 4%。扣除撥作資產成本後的財務支出為港幣九億八千一百萬元（二〇一九年：港幣九億九千八百萬元）。

## 所得稅

是年稅項支出減少 39% 至港幣十二億零五百萬元（二〇一九年：港幣十九億六千一百萬元），主要因為投資物業及酒店的應課稅盈利下降。此外，海港企業一項內地發展物業在相關稅務機關結算後錄得港幣五億零四百萬元的一次性土地增值稅撥回。

## 股東應佔虧損

是年股東應佔集團虧損為港幣七十八億五千四百萬元（二〇一九年：盈利港幣三十九億二千八百萬元）。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 2.59 元（二〇一九年：按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本盈利港幣 1.29 元）。

基礎淨盈利（集團主要業務分部的業績指標，乃扣除應佔投資物業重估虧損淨額港幣一百三十七億六千五百萬元、應佔酒店物業減值撥備港幣六億九千九百萬元及其它若干金融工具按市價計算的差額後得出）下跌 24% 至港幣七十四億七千七百萬元（二〇一九年：港幣九十七億九千一百萬元）。每股基礎盈利為港幣 2.46 元（二〇一九年：港幣 3.23 元）。

## (II) 流動資金、財務資源與資本承擔

### 股東權益及總權益

於二〇二〇年十二月三十一日，股東權益減少港幣一百一十六億元至港幣二千零四十六億元（二〇一九年：港幣二千一百六十二億元），相當於按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股為港幣 67.38 元（二〇一九年：按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股港幣 71.20 元）。

若計入非控股股東權益，總權益則減少港幣一百二十億元至港幣二千零九十四億元（二〇一九年：港幣二千二百一十四億元）。

### 資產

截至二〇二〇年十二月三十一日，總資產為港幣二千七百七十九億元（二〇一九年：港幣二千八百四十三億元），當中 92%（二〇一九年：94%）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（二〇一九年：港幣二千八百零七億元）。

### 投資物業

投資物業減少 6% 至港幣二千四百五十五億元（二〇一九年：港幣二千五百九十九億元），佔總營業資產 90%（二〇一九年：93%）。海港城（不包括以成本列賬的三間酒店）的估值為港幣一千六百四十億元（二〇一九年：港幣一千七百二十六億元）。若計入該三間酒店的內部估值，則海港城的總估值為港幣一千七百一十二億元或每股港幣 56 元。時代廣場的估值為港幣五百二十七億元或每股約港幣 17 元。

### 酒店

酒店物業以成本減累計折舊及減值虧損列賬為港幣七十五億元（二〇一九年：港幣七十七億元）。該等酒店的內部估值為港幣一百四十三億元（二〇一九年：港幣一百五十二億元）。

### 發展物業

發展物業（包括聯營公司及合營公司權益）為港幣六十三億元（二〇一九年：港幣八十億元），主要為海港企業擁有的蘇州國際金融中心之發展物業部分。

### 其它長期投資

其它長期投資總額為港幣一百三十億元（二〇一九年：港幣四十一億元），主要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。年內對該等投資作價值重估而產生港幣十二億元的盈餘淨額，已計入其它全面收益內。年杪的應佔累計盈餘結餘為港幣十五億元（二〇一九年：港幣三億元）。

## 負債及負債比率

截至二〇二〇年十二月三十一日，負債淨額上升至港幣五百二十億元（二〇一九年：港幣四百二十六億元），包括港幣五百四十三億元債務和港幣二十三億元銀行存款與現金。

茲將負債淨額分析如下：

<u>負債淨額／(現金)</u>	二〇二〇年 十二月三十一日 港幣十億元	二〇一九年 十二月三十一日 港幣十億元
集團（不包括海港企業）	50.5	40.9
海港企業	1.5	1.7
總負債淨額	<u>52.0</u>	<u>42.6</u>

截至二〇二〇年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率上升至 24.8%（二〇一九年：19.3%）。

## 財務及備用信貸額

於二〇二〇年十二月三十一日的備用信貸額合共港幣六百九十六億元，當中港幣五百四十三億元已被動用。茲將信貸分析如下：

	二〇二〇年十二月三十一日		
	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			
本集團（不包括海港企業）	64.6	51.5	13.1
海港企業	5.0	2.8	2.2
	<u>69.6</u>	<u>54.3</u>	<u>15.3</u>

若干銀行信貸以港幣三億五千六百萬元的銀行存款作抵押（二〇一九年：以港幣五十七億元的集團發展物業作抵押）。

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及餘下的發展物業投資提供資金。

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，集團持有大量餘裕現金及未提取承諾信貸。此外，集團亦持有一個流通性上市投資組合，總市值為港幣一百三十億元（二〇一九年：港幣四十一億元），可在有需要時使用。

## 集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

回顧年度內，集團錄得港幣九十九億元（二〇一九年：港幣一百二十八億元）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。營運資金變動及利得稅的支出導致營業業務帶來的淨現金流入減少至港幣四十八億元（二〇一九年：港幣一百二十億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣八十一億元（二〇一九年：港幣八十一億元），主要涉及股本投資。

## 資本承擔

截至二〇二〇年十二月三十一日，未來數年的主要開支估計為港幣二十億元，當中港幣六億元已承擔。茲按分部分分析如下：

	於二〇二〇年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>物業</b>			
<b>投資物業</b>			
香港	93	411	504
<b>發展物業</b>			
中國內地	289	759	1,048
<b>物業總額</b>	<u>382</u>	<u>1,170</u>	<u>1,552</u>
<b>酒店</b>			
香港	105	3	108
中國內地	78	260	338
	<u>183</u>	<u>263</u>	<u>446</u>
<b>集團總額</b>	<u>565</u>	<u>1,433</u>	<u>1,998</u>

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，以及銀行借款和其它借款撥付，其它可挪用資源包括出售股本投資。

上述開支包括海港企業為數港幣十四億元的開支，將由其內部財務資源撥付。

## (III) 人力資源

於二〇二〇年十二月三十一日，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

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
收入	2	15,515	16,043
直接成本及營業費用		(4,378)	(2,431)
銷售及推銷費用		(565)	(326)
行政及公司費用		(305)	(285)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		10,267	13,001
折舊及攤銷		(294)	(290)
營業盈利	2 及 3	9,973	12,711
投資物業之公允價值減少		(13,965)	(5,788)
其它支出淨額	4	(1,459)	(40)
		(5,451)	6,883
財務支出	5	(1,407)	(1,007)
除稅後所佔業績：			
— 聯營公司		(75)	76
除稅前(虧損)/盈利		(6,933)	5,952
所得稅	6	(1,205)	(1,961)
是年(虧損)/盈利		(8,138)	3,991
應佔(虧損)/盈利			
公司股東		(7,854)	3,928
非控股股東權益		(284)	63
		(8,138)	3,991
每股(虧損)/盈利	7		
基本及攤薄後		(港幣 2.59 元)	港幣 1.29 元

綜合全面收益表  
截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
是年(虧損)/盈利	<u>(8,138)</u>	<u>3,991</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(不可回收)	1,028	10
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	261	(75)
所佔聯營公司及合營公司儲備	72	(24)
其它	8	9
是年其它全面收益	<u>1,369</u>	<u>(80)</u>
是年全面收益總額	<u>(6,769)</u>	<u>3,911</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	(6,421)	3,895
非控股股東權益	(348)	16
	<u>(6,769)</u>	<u>3,911</u>

綜合財務狀況表  
二〇二〇年十二月三十一日

	附註	二〇二〇年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		245,473	259,873
酒店及會所物業、廠房及設備		7,700	7,928
聯營公司權益		1,059	1,249
合營公司權益		23	1,604
其它長期投資		13,041	4,065
遞延稅項資產		303	374
衍生金融工具資產		965	238
其它非流動資產		66	57
		<b>268,630</b>	<b>275,388</b>
<b>流動資產</b>			
待沽物業		5,207	5,123
存貨		19	16
應收貿易及其它賬項	9	1,675	885
預付稅項		122	22
衍生金融工具資產		1	-
銀行存款及現金		2,260	2,907
		<b>9,284</b>	<b>8,953</b>
<b>總資產</b>		<b>277,914</b>	<b>284,341</b>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具負債		(365)	(20)
遞延稅項負債		(2,534)	(2,403)
其它遞延負債		(333)	(333)
銀行借款及其它借款		(48,171)	(33,236)
		<b>(51,403)</b>	<b>(35,992)</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬項	10	(8,185)	(8,384)
預售訂金及所得款		(2,044)	(3,172)
衍生金融工具負債		(226)	-
應付稅項		(540)	(3,079)
銀行借款及其它借款		(6,107)	(12,300)
		<b>(17,102)</b>	<b>(26,935)</b>
<b>總負債</b>		<b>(68,505)</b>	<b>(62,927)</b>
<b>淨資產</b>		<b>209,409</b>	<b>221,414</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		304	304
儲備		204,247	215,860
公司股東應佔權益		<b>204,551</b>	<b>216,164</b>
非控股股東權益		4,858	5,250
<b>總權益</b>		<b>209,409</b>	<b>221,414</b>

## 財務資料附註

### 1. 主要會計政策及編製基準

本財務資料摘錄自己按照香港會計師公會頒佈所有適用的《香港財務報告準則》（「財報準則」）（此統稱包含所有適用的個別《財報準則》、《香港會計準則》（「會計準則」）及《詮釋》）、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製的綜合財務報表。本財務資料同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之披露條文規定。

除以下所述的變化外，編製本財務資料所採用的會計政策及計算方法與截至二〇一九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》，並於二〇二〇年一月一日起首次生效。其中與本集團的綜合財務報表有關的發展如下：

《財報準則》第3號（經修訂）	企業的定義
《會計準則》第1號及第8號（經修訂）	重大的定義

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。

本集團尚未應用在當前會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

## 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

	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 (虧損)/ 盈利 港幣 百萬元
二〇二〇年							
投資物業	11,828	9,733	(13,965)	-	(901)	-	(5,133)
發展物業	2,621	444	-	5	-	(75)	374
酒店	630	(379)	-	(1,051)	(37)	-	(1,467)
投資	357	357	-	-	-	-	357
內部分部收入	(33)	-	-	-	-	-	-
分部總額	15,403	10,155	(13,965)	(1,046)	(938)	(75)	(5,869)
其它	112	(15)	-	(413)	(469)	-	(897)
企業支出	-	(167)	-	-	-	-	(167)
集團總額	15,515	9,973	(13,965)	(1,459)	(1,407)	(75)	(6,933)
二〇一九年							
投資物業	14,279	12,501	(5,788)	-	(952)	-	5,761
發展物業	38	131	-	-	-	76	207
酒店	1,507	61	-	(157)	(46)	-	(142)
投資	117	117	-	-	-	-	117
內部分部收入	(49)	-	-	-	-	-	-
分部總額	15,892	12,810	(5,788)	(157)	(998)	76	5,943
其它	151	27	-	117	(9)	-	135
企業支出	-	(126)	-	-	-	-	(126)
集團總額	16,043	12,711	(5,788)	(40)	(1,007)	76	5,952

## 2. 分部資料

### b. 收入分項

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 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	<b>1,092</b>	1,161
其它租金相關收入	<b>479</b>	306
投資物業分部收入	<b>1,571</b>	1,467
酒店及會所營運	<b>630</b>	1,507
銷售發展物業	<b>2,621</b>	38
	<b>4,822</b>	3,012
<b>於其它會計準則的收入確認</b>		
租金收入		
- 固定	<b>9,920</b>	11,750
- 可變	<b>304</b>	1,013
	<b>10,224</b>	12,763
投資收入	<b>357</b>	117
其它	<b>112</b>	151
	<b>10,693</b>	13,031
收入總額	<b>15,515</b>	16,043

## 2. 分部資料

### c. 內部分部收入之分析

	二〇二〇年			二〇一九年		
	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	11,828	(33)	11,795	14,279	(49)	14,230
發展物業	2,621	-	2,621	38	-	38
酒店	630	-	630	1,507	-	1,507
投資	357	-	357	117	-	117
其它	123	(11)	112	172	(21)	151
	<b>15,559</b>	<b>(44)</b>	<b>15,515</b>	<b>16,113</b>	<b>(70)</b>	<b>16,043</b>

### d. 分部營業資產之分析

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
投資物業	246,690	260,415
發展物業	6,517	8,192
酒店	7,778	8,011
投資	13,102	4,065
分部營業資產總額	<b>274,087</b>	280,683
未能分部企業資產	<b>3,827</b>	3,658
資產總額	<b>277,914</b>	284,341

未能分部企業資產主要包括遞延稅項資產、衍生金融工具資產和銀行存款及現金。

## 2. 分部資料

### e. 經營地域資料

	收入		營業盈利	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
香港	<b>12,392</b>	15,836	<b>9,190</b>	12,509
香港以外地區	<b>3,123</b>	207	<b>783</b>	202
集團總額	<b>15,515</b>	16,043	<b>9,973</b>	12,711

  

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
香港	<b>246,138</b>	260,326	<b>252,368</b>	263,720
香港以外地區	<b>8,117</b>	10,328	<b>21,719</b>	16,963
集團總額	<b>254,255</b>	270,654	<b>274,087</b>	280,683

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、其它長期投資、衍生金融工具資產及其他非流動資產。

收入及營業盈利的地域分佈是按照提供服務的地域分析，而其它長期投資是按上市地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實際地域分析。

### 3. 營業盈利

#### 營業盈利的計算：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 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	286	283
- 租賃土地	8	7
折舊及攤銷總額	294	290
應收貿易賬項減值虧損	47	-
員工成本 (附註 (i))	894	1,006
核數師酬金		
- 核數服務	9	8
- 其它服務	1	-*
確認買賣物業的成本	2,080	(134)
投資物業直接營運支出	1,990	1,696
已計入:		
投資物業租金收入總額	11,795	14,230
政府補助 (附註 (ii))	140	-
利息收入 (附註 (iii))	26	37
其它長期投資股息收入	357	117

\*該金額少於港幣一百萬港元。

#### 附註：

- (i) 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，員工成本包括界定供款退休計劃成本港幣四千九百萬元（二〇一九年：港幣四千八百萬元）。
- (ii) 政府補助主要包括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。
- (iii) 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度，由財務資產（主要為銀行存款）所得的利息收入為港幣二千六百萬元（二〇一九年：港幣三千七百萬元），並以攤銷成本入賬。

#### 4. 其它支出淨額

是年其它支出淨額為港幣十四億五千九百萬元（二〇一九年：港幣四千萬元）主要包括：

- a. 酒店物業減值撥備港幣十億五千一百萬元（二〇一九年：港幣一億五千七百萬元），乃參考由從事專業估值的獨立測計師公司－萊坊測計師行有限公司根據市場價值及各自物業的收入淨額進行獨立估值。
- b. 匯兌損失淨額港幣二億八千四百萬元（二〇一九年：收益港幣一千五百萬元）其中包括遠期外匯合約產生的影響。

#### 5. 財務支出

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	525	750
其它借款	387	228
總利息支出	<u>912</u>	<u>978</u>
其它財務支出	85	61
減：撥作資產成本	(16)	(41)
	<u>981</u>	<u>998</u>
公允價值虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	249	-
利率掉期合約	177	9
	<u>426</u>	<u>9</u>
總額	<u>1,407</u>	<u>1,007</u>

## 6. 所得稅

於綜合損益表內扣除／（抵免）的稅項包括如下：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
<b>是年稅項</b>		
香港		
- 本年度稅項準備	<b>1,293</b>	1,851
- 以往年度稅項準備之高估	<b>(10)</b>	(9)
香港以外地區		
- 本年度稅項準備	<b>179</b>	102
	<b>1,462</b>	1,944
<b>土地增值稅 (附註 c)</b>	<b>(473)</b>	1
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時差異	<b>216</b>	16
<b>總額</b>	<b>1,205</b>	1,961

附註：

- a. 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整之盈利以 16.5%（二〇一九年：16.5%）稅率計算。
- b. 於二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日止年度，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。
- 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。在中國內地相關稅務機關結算後錄得一次性土地增值稅撥回港幣五億零四百萬元。
- d. 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度所佔聯營公司之稅項為港幣二千一百萬元（二〇一九年：港幣二千一百萬元）已包括在所佔聯營公司之業績內。

## 7. 每股（虧損）／盈利

每股基本虧損乃根據是年之公司股東應佔虧損港幣七十八億五千四百萬元（二〇一九年：盈利港幣三十九億二千八百萬元）及按三十億三千六百萬股已發行普通股（二〇一九年：三十億三千六百萬股已發行普通股）而計算。

截至二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日止年度沒有潛在攤薄普通股。

## 8. 股東應佔股息

	二〇二〇年 每股港幣元	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 每股港幣元	二〇一九年 港幣百萬元
已宣布派發及已付之 首次中期股息	<b>0.78</b>	<b>2,368</b>	1.10	3,340
結算日後宣布派發之 第二次中期股息（附註(b)）	<b>0.69</b>	<b>2,095</b>	0.93	2,824
	<b>1.47</b>	<b>4,463</b>	2.03	6,164

(a) 於結算日後宣布派發之第二次中期股息是根據三十億三千六百萬股（二〇一九年：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) 二〇一九年第二次中期股息為港幣二十八億二千四百萬元已於二〇二〇年批准及派發。

## 9. 應收貿易及其它賬項

於二〇二〇年十二月三十一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：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	<b>152</b>	271
三十一日至六十日	<b>82</b>	32
六十一日至九十日	<b>36</b>	14
九十日以上	<b>114</b>	15
	<b>384</b>	332
其它應收賬項及預付款項	<b>1,291</b>	553
	<b>1,675</b>	885

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，除提供予租戶的租金優惠港幣二億零四百萬元外，預期將在多於一年後使用。

## 10. 應付貿易及其它賬項

於二〇二〇年十二月三十一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：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	284	133
三十一日至六十日	7	7
六十一日至九十日	10	1
九十日以上	16	10
	<b>317</b>	151
租金及客戶按金	3,482	3,761
建築成本應付賬項	2,245	615
應付合營公司款項	-	1,589
其它應付賬項	2,141	2,268
	<b>8,185</b>	8,384

## 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年的呈報形式。

## 12. 財務業績審閱

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務業績並無不相同的意見。本公司核數師亦同意本集團截至二〇二〇年十二月三十一日止年度之財務業績公告所列數字，並與本集團該年度綜合財務報表所載數字核對一致。

## 企業管治守則

於截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度內，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，足以確保權力和授權分布均衡。

## 購買、出售或贖回證券

於本財政年度內，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。

## 第二次中期股息及股東週年大會相關日期

### 第二次中期股息

除權基準日	二〇二一年三月二十四日（星期三）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二一年三月二十五日（星期四）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二一年三月二十五日（星期四）下午六時正
派發日期	二〇二一年四月二十二日（星期四）

凡欲獲派上述第二次中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二一年三月二十五日（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。

### 股東週年大會

除權基準日	二〇二一年四月二十九日（星期四）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二一年四月三十日（星期五）下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇二一年五月三日（星期一）至 二〇二一年五月六日（星期四）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇二一年五月三日（星期一）
股東週年大會日期及時間	二〇二一年五月六日（星期四）上午十一時十五分

凡欲出席股東週年大會及於會上投票而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二一年四月三十日（星期五）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  
董事兼公司秘書  
許仲瑛

香港，二〇二一年三月四日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、李玉芳女士、徐耀祥先生、凌緣庭女士和許仲瑛先生，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。