

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)

二〇二〇年全年業績公告

疫情肆虐 業務營運受創

摘要

- 上半年業績乏善可陳，下半年部分復原
- 全年基礎淨盈利增加港幣三億八千二百萬元（14%）至港幣三十億九千二百萬元
- 業務營運（佔集團基礎淨盈利 72%）減少港幣五億三千二百萬元
- 投資及其它（佔集團基礎淨盈利 28%）增加港幣九億一千四百萬元
- 投資物業重估在下半年回復增長
- 集團盈利增加 14% 至港幣三十八億六千四百萬元
- 全年股息增加 23%

集團業績

是年集團基礎淨盈利增加 14% 至港幣三十億九千二百萬元（二〇一九年：港幣二十七億一千萬元），相當於每股港幣 1.01 元（二〇一九年：每股港幣 0.89 元）。

若計入投資物業重估虧損及其它項目，股東應佔集團盈利增加 14% 至港幣三十八億六千四百萬元（二〇一九年：港幣三十三億八千六百萬）。每股基本盈利為港幣 1.27 元（二〇一九年：港幣 1.11 元）。

股息

第一次中期股息每股港幣 0.20 元已於二〇二〇年九月三日派發。第二次中期股息每股港幣 0.20 元將於二〇二一年四月二十七日派發予在二〇二一年三月三十一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。二〇二〇年度每股合共派發股息港幣 0.40 元（二〇一九年：每股港幣 0.325 元）。

二〇二〇年業務評議

香港物業

豪宅物業的參觀及銷售受到疫情影響，然而全年按應佔份額計算的收入增加至港幣十四億五千三百萬元，營業盈利增加至港幣七億九千七百萬元，大部分貢獻來自 Mount Nicholson。香港物業分部自二〇二〇年十二月起活動增多，補充了山頂的土地儲備，而且銷售及租務均有成交。

山頂文輝道新地塊

於二〇二〇年十二月，一間全資附屬公司在政府招標中以港幣一百二十億元購入文輝道 2 至 8 號，最高可建樓面面積為 259,000 平方呎。不足兩個月後，一間集團佔 50% 權益的合營公司在另一次政府招標中以港幣七十二億五千萬元購入毗連的文輝道 9 號及 11 號，最高可建樓面面積為 145,000 平方呎。兩幅地塊將發展成可遠眺全個港島南區及海景的超級豪宅。

山頂物業組合

購入該兩幅文輝道地塊後，集團在山頂的土地儲備增加至近 600,000 平方呎，是持有最多山頂土地面積的發展商之一。集團在山頂物業市場的與眾不同之處在於經驗豐富、成績彪炳。與此同時，集團亦已加快發展及市場推廣的步伐。

具獨特魅力的 Mount Nicholson 持續吸引買家，年內一個分層單位以港幣五億三千三百萬元售出，呎價港幣 116,000 元。

山頂道 77/79 號於二〇二一年年初開始向目標客戶群銷售，項目包括六座出售洋房和兩座出租洋房。三座洋房接連透過招標售出，合共為港幣十七億元，最新一宗成交價為港幣五億五千八百萬元，呎價超過港幣 92,000 元。

種植道 11 號第 1 號洋房完成重建後以招標形式放租，近日以月租港幣一百三十五萬元租出，呎租港幣 125 元。

九龍塘住宅項目

項目鄰近畢架山傳統豪宅區，最高可建樓面面積為 436,000 平方呎，已獲批興建兩幢 15 層高及兩幢 17 層高的住宅大廈，現正進行地基工程。

九龍東

九龍東正蛻變成香港第二個核心商業區，完善的交通網絡和發展將釋放該區的巨大潛力。九龍東組合由多幅享有海港美景的地塊組成，包括九龍灣的九龍貨倉、集團佔 30% 權益的前機場跑道啓德地塊及集團佔 15% 權益的油塘灣項目。啓德地塊現正進行地基工程，九龍貨倉正評估不同重建方案，油塘灣項目則處於規劃階段。

中國內地投資物業

在第一季期間新冠疫情導致人心惶惶時，政府關閉商場，營業時間縮短，娛樂設施和餐廳亦長時間停業。經濟活動在第二季開始恢復，但仍有不同城市在不同時間爆發疫情恐慌。

下半年的復甦扭轉了二〇二〇年上半年收入的負增長。集團把握機會推出一系列市場推廣活動刺激銷售，並拓展忠實尊貴會員顧客群，成功帶動旗艦商場錄得創紀錄銷售額。二〇二〇年全年收入增加 7%至港幣四十二億零一百萬元，營業盈利增加 11%至港幣二十五億七千三百萬元。

長沙國金中心

坐落華中地區湖南省中心核心地段的長沙國金中心慶祝開業兩週年。即使面對疫情，收入仍然增加 25%，營業盈利增加 55%。

商場

長沙國金中心的大型商場集購物、餐飲、娛樂和生活時尚於一站，有超過 370 個品牌進駐，銷售能力出眾。在奢侈品帶動下，是年零售銷售上升 42%。整體人流大致回復到疫前水平，節日和週末期間延長營業時段亦帶來額外銷售。商場全部租出。

長沙國金中心獲博鰲房地產論壇「2020 中國年度數位化智慧城市綜合體」及 Top Digital「2020 年客戶關係管理銀獎」等多個獎項，其對尖端科技的應用及卓越服務的追求贏得業界認可。

寫字樓及酒店

452 米高的 1 號塔樓位置優越、品質一流，迅速成為大型企業及跨國公司的首選辦公地點。投資物業樓層的出租率由一月的 49%上升至年杪的 83%。2 號塔樓計劃自二〇二二年下半年起分期落成。

長沙尼依格羅酒店聳立於 1 號塔樓之巔，綺麗的城市天際景觀和湘江風光盡收眼底，為行業領袖與時尚翹楚帶來無與倫比的奢華體驗。酒店在客房收益方面很快便領先同行，其市場龍頭地位毋庸置疑。二〇二〇年下半年國內對奢華住宿的需求飆升，酒店錄得創紀錄的收入和營業盈利。

成都國際金融中心

在困難重重的一年，成都國際金融中心的收入上升 6%，營業盈利上升 12%。成都國際金融中心商場在華西地區佔領導地位，屢屢躋身中國內地十大最高銷售額商場，並往往是當中唯一來自華西的商場。

商場

商場位於成都最繁華的春熙路，網羅超過六百個精選頂級品牌，提供一站式體驗。二〇二〇年下半年表現強勁反彈，全年零售銷售上升 18%。

成都國際金融中心在品牌組合、創意市場推廣及卓越營運方面均領跑市場，一直是品牌爭取進駐的華西地區商場之一。在疫情下，年內新引入的高端品牌超過 120 家，數量升至歷史高峰，其中全國、地區或本地首店超過 70 家。年杪時出租率穩企於 97%。國慶黃金週期間客流更創新高，錄得單日客流峰值近 300,000 人次。

成都國際金融中心在二〇二〇年內奪得 42 個專業獎項，包括 13 個國際知名獎項，足證其在購物體驗、數碼創新及團隊發展方面成績驕人。商場打造的中國首個戶外 AR 藝術展「Fun in the AiR 奇趣花園」獲 2020 SABRE Awards 亞太區「數字行銷案例金獎」及 2020 大中華區艾菲獎「零售類銀獎」，商場借力數碼科技領先業界的努力備受肯定。

寫字樓、酒店及國金豪庭

三幢甲級寫字樓位處成都黃金地段，經過多年悉心營運，吸引到眾多國際一流企業及 500 強公司落戶設立區域總部。租金一直處於成都最高水平，二〇二〇年年杪的出租率為 82%。

成都尼依格羅酒店於二〇一五年開業，是極之成功的尼依格羅品牌旗下首間酒店，一直穩踞市場領導地位，其客房收益及入住率皆領先同行。酒店業務從積壓的國內需求及隨之而來的消費力中顯著復甦，第三季錄得創紀錄的入住率。

年內國金豪庭獲第十二屆中國最佳酒店大獎「最受家庭歡迎服務式公寓」，並囊括第十七屆美麗中國金橄欖獎三項大獎。國金豪庭出租率高，國內市場亦見健康增長。

上海會德豐國際廣場

上海會德豐國際廣場是浦西的標誌性建築，坐落黃金地段，其優質寫字樓是跨國公司和大型企業的首選辦公地點。出租率一直處於高水平，年杪時達 91%。

中國內地發展物業

銷售活動及施工從二〇二〇年第二季起回復正常。在推盤步伐加快及強勁需求下，銷情重拾勢頭。惟因疫情關係，二〇二〇年年初活動基本暫停，施工及落成進度均受到延誤。

如按應佔份額計入合營公司及聯營公司，年內確認入賬收入增加 19% 至港幣一百七十六億五千八百萬元，營業盈利增加 55% 至港幣七十六億二千一百萬元。集團佔 55% 權益的靜安壹號落成乃是年亮點。

全年應佔已簽約銷售額合共為人民幣一百七十四億元，較目標多 16%，涉及 4,200 個單位或 549,000 平方米。及至年杪，未確認銷售額為人民幣二百八十億元，涉及面積 858,000 平方米。年杪的發展物業土地儲備達二百八十萬平方米。

九龍倉酒店

自新冠疫情爆發以來，跨境旅遊停頓了幾乎一整年，引發酒店業巨變。分部收入下跌 25% 至港幣三億九千六百萬元，錄得營業盈利港幣一百萬元。不同地區的酒店表現截然不同。內地酒店在國內旅遊重振下復原得最快，餐廳及酒吧從第二季起逐步恢復正常營業。其它地區的經營環境則面對不少困難，皆因全球實施邊境管制導致商務旅客絕跡，會議及活動亦遭取消。

集團目前在中國內地、香港及菲律賓管理十六間酒店，十二間屬馬哥孛羅酒店的經典品牌旗下，四間為尼依格羅品牌旗下的時尚雅致酒店，合共提供超過 5,500 間客房。第五個尼依格羅酒店地標蘇州尼依格羅酒店即將於二〇二一年四月開業，以奢華待客之道恭候客人，未開業已被讚譽為蘇州市引領未來的先鋒。

物流

全球供應鏈因疫情關係嚴重受阻，加上貿易關係緊張，進一步拖累物流業。即便如此，對集團而言這仍然是有所收獲的一年，主要因為下半年復甦強勁。分部收入下跌 1% 至港幣二十五億六千六百萬元，營業盈利下跌 3% 至港幣四億九千七百萬元。

現代貨箱碼頭

雖然經濟一片愁雲慘霧，但跨太平洋吞吐量在夏天開始上升，臨近年尾亞歐吞吐量亦同樣上升。然而區內競爭激烈。於香港處理的吞吐量為五百萬個標準箱，與二〇一九年相若。深圳大鵬灣碼頭（現代貨箱碼頭持有 65% 權益）的吞吐量上升 6% 至一百四十萬個標準箱，蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 20% 權益）的吞吐量上升 2% 至五百八十萬個標準箱，赤灣集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 8% 權益）則處理了二百五十萬個標準箱。

現代貨箱碼頭與其它三個碼頭營運商於二〇一九年年初組成香港海港聯盟（「海港聯盟」），聯合操作營運葵青貨櫃碼頭二十三個泊位。海港聯盟成立以來一直為航運公司提供更優質和更高效率的服務。透過操作升級及致力維持服務水平，海港聯盟有望提升競爭力。

香港空運貨站

這一年客運航班銳減，香港空運貨站（集團擁有 20.8% 權益）得益於其貨機市場份額，所處理的貨物總量增加 8% 至一百七十萬噸，遠勝市場。

展望

若有足夠人數接種疫苗並成效顯著，普遍預期全球經濟由低谷反彈，但復甦的步伐與力度則尚不確定。跨境旅遊或許需要更長時間才能回復正常，因此短期內國內消費仍然是關鍵所在。

中國在這方面令世界既羨且妒，重要增長引擎這個角色還是會繼續由中國擔當。這不單令集團的內地業務直接得益，亦有可能惠及香港業務。

香港方面，流動資金充裕及利率低企均利好市況，一旦能更有效控制疫情，經濟便有望開始加快步伐，在二〇二一年稍後時間復甦。市場對豪宅的興趣持續熾熱，貨運業務則視乎大環境及區域競爭格局而定。

二〇二一年未必如眾人期望般強勁，但最壞的時候應已過去。集團會在全球經濟活動逐步復甦時抓緊商機。

財務評議

(I) 二〇二〇年全年業績評議

新冠疫情曠持日久造成極其嚴重的影響，及對香港發展物業作出港幣二十八億六千四百萬元的減值撥備，然而集團基礎淨盈利仍然上升 14% 至港幣三十億九千二百萬元（二〇一九年：港幣二十七億一千萬元），反映內地發展物業作出的盈利貢獻增加、中國內地的投資物業表現強韌及投資收入增加。若進一步計入應佔投資物業重估虧損港幣三億九千六百萬元及投資重估盈餘港幣十一億八千七百萬元，集團錄得股東應佔盈利港幣三十八億六千四百萬元（二〇一九年：港幣三十三億八千六百萬元），較去年增加 14%。

收入及營業盈利

集團收入增加 24% 至港幣二百零九億九千七百萬元（二〇一九年：港幣一百六十八億七千四百萬元），因為作出最大貢獻的內地發展物業項目增加落成期數而上升 59%、下半年內地投資物業從疫情中強勁復甦及投資收入增加。營業盈利上升 41% 至港幣一百一十一億零四百萬元（二〇一九年：港幣七十八億六千九百萬元），乃上述利好因素所致，其中內地發展物業發揮最大作用。

附屬公司所擁有的發展物業收入上升 59% 至港幣一百一十二億二千二百萬元（二〇一九年：港幣七十億五千四百萬元），營業盈利上升 102% 至港幣六十四億七千一百萬元（二〇一九年：港幣三十一億九千七百萬元），整體營業毛利上升至 58%（二〇一九年：45%）。

內地投資物業在下半年反彈。雖然集團向商場租戶提供超過人民幣一億三千萬元的租金減免，並因為是年第一季零售銷售急挫導致分成租金暴跌，但收入仍然上升 7% 至港幣四十三億六千三百萬元（二〇一九年：港幣四十億九千萬元）。成都國際金融中心及長沙國金中心的業務顯著復甦。營業盈利亦增加 9% 至港幣二十六億五千三百萬元（二〇一九年：港幣二十四億二千三百萬元）。

酒店受新冠疫情重創，入住率偏低兼房價受壓，收入減少 25% 至港幣三億九千六百萬元（二〇一九年：港幣五億三千萬元）。內地酒店業務在下半年逐漸復原，分部得以收支平衡（二〇一九年：盈利港幣五千三百萬元）。酒店管理費收入在極端市況下亦下跌。

物流收入減少 1% 至港幣二十五億六千六百萬元（二〇一九年：港幣二十五億九千七百萬元），主要因為現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）所處理的碼頭吞吐量組合不理想。營業盈利下跌 3% 至港幣四億九千七百萬元（二〇一九年：港幣五億一千三百萬元）。

投資收入及營業盈利增加 68% 至港幣十一億零八百萬元（二〇一九年：港幣六億六千萬元），乃投資組合擴大後股息增加所致。

投資物業重估虧損

集團的投資物業組合按二〇二〇年十二月三十一日的獨立估值以港幣七百八十二億元（二〇一九年：港幣七百四十八億元）列報，產生港幣三億九千六百萬元的應佔重估虧損淨額（已扣除相關遞延稅項及非控股股東權益）（二〇一九年：盈餘港幣二億八千六百萬元），已計入綜合收益表內。

其它支出淨額

其它支出淨額為港幣十八億二千七百萬元（二〇一九年：港幣二十億六千七百萬元），主要包括為香港一個發展物業項目作出港幣二十八億六千四百萬元的減值撥備。這又因其它長期投資（分類為按公允價值計入損益之金融資產）的公允價值收益淨額港幣十一億八千七百萬元（二〇一九年：港幣一億三千三百萬元）而被局部抵銷。

財務支出

財務支出減少 30%至港幣七億八千萬元（二〇一九年：港幣十一億一千二百萬元），當中包括按市價入賬的跨貨幣及利率掉期合約未變現收益港幣三千五百萬元（二〇一九年：港幣五千萬元）。實際借貸息率下降至 2.9%（二〇一九年：3.6%）。若不計入按市價入賬收益／虧損，在扣除撥作資產成本前，財務支出減少 24%至港幣十二億六千九百萬元（二〇一九年：港幣十六億七千九百萬元）。

所佔合營公司及聯營公司業績（除稅後）

是年應佔聯營公司盈利下跌 49%至港幣一億七千二百萬元（二〇一九年：港幣三億三千六百萬元），主要因為內地發展物業的盈利貢獻減少。

應佔合營公司盈利上升 114%至港幣十億六千六百萬元（二〇一九年：港幣四億九千八百萬元），主要因為香港發展物業（尤其是 Mount Nicholson 項目）及內地發展物業所確認入賬的盈利增加。

所得稅

稅項支出增加 58%至港幣四十七億四千三百萬元（二〇一九年：港幣三十億元），當中包括為是年內地投資物業重估盈餘作出的遞延稅項撥備港幣一億九千八百萬元（二〇一九年：港幣七億三千六百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出則較去年增加一倍至港幣四十五億四千五百萬元（二〇一九年：港幣二十二億六千四百萬元），因為內地投資物業及發展物業的營業盈利上升。稅項支出包括按累進稅率徵收的土地增值稅港幣二十四億九千八百萬元（二〇一九年：港幣二億四千八百萬元）；土地增值稅大幅增加是因為若干內地發展物業項目的邊際利潤上升而須繳納較高稅率的稅款。

非控股股東權益

非控股股東權益應佔集團盈利增加至港幣九億二千萬元（二〇一九年：港幣八千四百萬元），反映若干非全資附屬公司淨盈利有所增加。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加 14% 至港幣三十八億六千四百萬元（二〇一九年：港幣三十三億八千六百萬元）。按三十億五千萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣 1.27 元（二〇一九年：按三十億四千八百萬股股份計算，每股基本盈利港幣 1.11 元）。

集團基礎淨盈利（為集團主要業務分部的業績指標）較去年增加 14% 至港幣三十億九千二百萬元（二〇一九年：港幣二十七億一千萬元），主要扣除應佔投資物業重估虧損港幣三億九千六百萬元及投資重估收益港幣十一億八千七百萬元後所得。按分部劃分計算，投資物業增加 8% 至港幣十六億五千六百萬元（二〇一九年：港幣十五億三千六百萬元），物流增加 18% 至港幣四億五千二百萬元（二〇一九年：港幣三億八千二百萬元），投資增加至港幣九億元（二〇一九年：港幣二億一千五百萬元），但發展物業在扣除港幣二十八億六千四百萬元的減值撥備後減少 84% 至港幣一億三千四百萬元（二〇一九年：港幣八億三千萬元），乃內地發展物業盈利港幣二十三億三千二百萬元和香港發展物業虧損港幣二十一億九千八百萬元之綜合結果。

(II) 發展物業銷售額及尚未確認入賬銷售額

已簽約發展物業銷售總額（計入應佔合營公司項目）下跌 14% 至港幣二百零九億五千一百萬元（二〇一九年：港幣二百四十三億二千萬元）。

內地已簽約銷售額下跌 13% 至人民幣一百七十四億零八百萬元（二〇一九年：人民幣一百九十九億二千二百萬元）。確認入賬收入（按應佔份額計算）上升 19% 至港幣一百七十六億五千八百萬元（二〇一九年：港幣一百四十八億零六百萬元），營業盈利上升 55% 至港幣七十六億二千一百萬元（二〇一九年：港幣四十九億二千七百萬元）。尚未確認入賬的銷售額維持於人民幣二百七十九億九千九百萬元（二〇一九年：人民幣二百七十四億一千一百萬元）。

香港方面，Mount Nicholson 一個分層單位以港幣五億三千三百萬元（二〇一九年：港幣四十一億六千二百萬元）售出，集團應佔 50%。按應佔份額計算，確認入賬銷售額增加至港幣十四億五千三百萬元（二〇一九年：港幣十一億八千萬元），作出港幣七億九千七百萬元的營業盈利貢獻（二〇一九年：港幣六億六千九百萬元）。此外，Peninsula East 商場以港幣三億一千萬元售出，交易將於二〇二一年三月下旬完成。

(III) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇二〇年十二月三十一日，股東權益增加 11% 至港幣一千五百八十九億元（二〇一九年：港幣一千四百二十九億元），相當於每股港幣 52.07 元（二〇一九年：每股港幣 46.86 元）。除報告盈利外，權益增加亦因為投資重估產生港幣七十三億元盈餘及因人民幣升值 6% 而於年杪折算人民幣淨資產時產生匯兌盈餘港幣五十六億元，兩項盈餘皆已計入儲備。

若計入非控股股東權益港幣四十六億元（二〇一九年：港幣三十四億元），總權益增加 12%至港幣一千六百三十五億元（二〇一九年：港幣一千四百六十三億元）。

資產

總資產（不包括銀行存款與現金）增加 10%至港幣二千三百七十四億元（二〇一九年：港幣二千一百四十九億元）。總營業資產（不包括銀行存款與現金、金融及遞延稅項資產）增加 11%至港幣二千三百六十一億元（二〇一九年：港幣二千一百三十六億元）。地產、物流和投資分別佔集團總資產 65%、7%及 28%（二〇一九年：76%、7%及 17%）。

以地區劃分而言，內地營業資產（以物業及碼頭為主）為港幣一千二百五十五億元（二〇一九年：港幣一千二百五十三億元），香港營業資產（以物業為主）為港幣八百六十三億元（二〇一九年：港幣七百八十九億元），海外營業資產（以投資為主）為港幣二百四十三億元（二〇一九年：港幣九十四億元），分別佔集團總營業資產 53%、37%及 10%（二〇一九年：59%、37%及 4%）。

投資物業

投資物業組合以估值港幣七百八十二億元（二〇一九年：港幣七百四十八億元）列報，佔總營業資產 33%（二〇一九年：35%），當中包括內地投資物業港幣五百七十億元（二〇一九年：港幣五百四十億元）及香港投資物業港幣二百一十二億元（二〇一九年：港幣二百零八億元）。

待沽物業

發展物業資產下降至港幣四百二十四億元（二〇一九年：港幣四百四十一億元），包括內地發展物業港幣三百一十二億元（二〇一九年：港幣三百零六億元）及香港發展物業（已扣除港幣二十九億元的減值撥備）港幣一百一十二億元（二〇一九年：港幣一百三十五億元）。

聯營公司及合營公司權益

聯營公司及合營公司權益減少至港幣三百三十一億元（二〇一九年：港幣四百三十一億元），乃從內地發展物業聯營公司及合營公司收取的股息增加及應收聯營/合營公司款項減少所致。

長期投資

長期投資總額為港幣六百六十九億元（二〇一九年：港幣三百六十五億元），佔集團營業資產 28%，包括集團於綠城中國控股有限公司的股本投資港幣六十三億元及一個具長線增長潛力及／或提供合理股息收益的藍籌組合港幣六百零六億元。藍籌組合整體表現與相關市場相符。每項個別投資對集團總資產而言均不屬重大項目。該等投資按市價入賬產生港幣七十三億元的盈餘淨額（二〇一九年：港幣八十一億元），已反映於其它全面收益表內，當中港幣十二億元在除列時被回收至盈餘儲備。盈餘主要來自科技及新經濟上市股本，而於地產股的投資則表現穩定，股息收益合理。

集團的投資組合按行業及地理位置分析如下：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
按行業分析：		
—地產	21,695	18,005
—科技及新經濟	35,754	12,408
—其它	9,426	6,118
總額	<u>66,875</u>	<u>36,531</u>
按地理位置分析：		
—香港	42,479	27,042
—海外	24,396	9,489
總額	<u>66,875</u>	<u>36,531</u>

銷售物業按金

銷售物業按金為港幣八十一億元（二〇一九年：港幣一百一十三億元），在未來數年確認入賬。

淨額負債及負債比率

截至二〇二〇年十二月三十一日，負債淨額增加 34% 至港幣二百五十五億元（二〇一九年：港幣一百九十億元），主要是淨購入長期投資所致。負債淨額由港幣一百六十七億元銀行存款與現金及港幣四百二十二億元債務所組成，當中包括現代貨箱碼頭的負債淨額港幣五十三億元（二〇一九年：港幣五十九億元）（該負債對本公司及其旗下其它附屬公司皆無追索權）。若不計入這些無追索權負債，集團的負債淨額則為港幣二百零二億元（二〇一九年：港幣一百三十一億元）。於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 15.6%（二〇一九年：13.0%）。負債比率維持在低水平，而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

於二〇二〇年十二月三十一日的備用信貸額及已發行債務證券合共港幣七百三十五億元，當中港幣四百二十二億元已被動用。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>			
承諾及非承諾銀行信貸	52.8	27.7	25.1
債務證券	9.0	9.0	-
	<u>61.8</u>	<u>36.7</u>	<u>25.1</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
—現代貨箱碼頭	11.7	5.5	6.2
集團總額	<u>73.5</u>	<u>42.2</u>	<u>31.3</u>

上述負債中有為數港幣七十九億元（二〇一九年：港幣七十億元）以賬面值合共港幣二百六十五億元（二〇一九年：港幣二百九十四億元）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，總市值為港幣六百零九億元（二〇一九年：港幣三百四十二億元），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，集團錄得港幣一百億元（二〇一九年：港幣六十五億元）的營運資金變動前淨現金流入。從聯營公司及合營公司收取的股息增加，但因銷售物業按金下跌導致營運資金減少港幣三十三億元（二〇一九年：增加港幣四十一億元）而被局部抵銷，帶來營業業務淨現金流入合共港幣一百零三億元（二〇一九年：港幣九十三億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一百四十二億元（二〇一九年：港幣二十八億元），主要涉及淨購入其它長期投資。

主要資本性與發展開支

茲將二〇二〇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
物業			
投資物業	400	69	469
發展物業	349	6,471	6,820
	749	6,540	7,289
其它	99	130	229
集團總額	848	6,670	7,518

- i. 投資物業開支主要是山頂物業的建築費用。
- ii. 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三十一億元。
- iii. 其它開支主要涉及現代貨箱碼頭的碼頭設備。

承擔

於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二百七十九億元，當中已承擔港幣二百一十五億元，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
投資物業			
香港	812	-	812
中國內地	235	177	412
	<u>1,047</u>	<u>177</u>	<u>1,224</u>
發展物業			
香港	12,311	-	12,311
中國內地	6,509	6,211	12,720
	<u>18,820</u>	<u>6,211</u>	<u>25,031</u>
其它	<u>1,584</u>	<u>42</u>	<u>1,626</u>
集團總額	<u>21,451</u>	<u>6,430</u>	<u>27,881</u>

香港發展物業承擔包括就二〇二〇年十二月購入的文輝道 2 至 8 號支付的地價餘款港幣一百二十億元。其他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份額的承擔）。

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、銀行和其它借款及預售收益撥付，其它可挪用資源包括可供出售上市股本投資。

(IV) 人力資源

於二〇二〇年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 7,100 人，其中包括約 1,200 名受僱於集團經營的管理業務。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	20,997	16,874
直接成本及營業費用		(7,379)	(6,548)
銷售及推銷費用		(687)	(606)
行政及公司費用		(1,103)	(1,139)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		11,828	8,581
折舊及攤銷		(724)	(712)
營業盈利	2 及 3	11,104	7,869
投資物業之公允價值(減少)/增加		(208)	946
其它支出淨額	4	(1,827)	(2,067)
		9,069	6,748
財務支出	5	(780)	(1,112)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		172	336
合營公司		1,066	498
除稅前盈利		9,527	6,470
所得稅	6	(4,743)	(3,000)
是年盈利		4,784	3,470
應佔盈利			
公司股東		3,864	3,386
非控股股東權益		920	84
		4,784	3,470
每股盈利	7		
基本		港幣 1.27 元	港幣 1.11 元
攤薄後		港幣 1.27 元	港幣 1.11 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
是年盈利	<u>4,784</u>	<u>3,470</u>
其它全面收益		
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	7,338	8,116
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目:		
折算內地業務的匯兌差額	4,318	(1,817)
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	1,498	(484)
其它	<u>3</u>	<u>-</u>
是年其它全面收益	<u>13,157</u>	<u>5,815</u>
是年全面收益總額	<u>17,941</u>	<u>9,285</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	16,782	9,388
非控股股東權益	<u>1,159</u>	<u>(103)</u>
	<u>17,941</u>	<u>9,285</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
非流動資產			
投資物業		78,151	74,811
物業、廠房及設備		13,250	13,056
聯營公司權益		16,898	18,718
合營公司權益		16,241	24,367
其它長期投資		66,875	36,531
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		670	752
衍生金融工具資產		275	240
其它非流動資產		24	21
		192,682	168,794
流動資產			
待沽物業		42,396	44,083
應收貿易及其它賬項	9	2,160	1,987
衍生金融工具資產		189	62
銀行存款及現金		16,668	27,292
		61,413	73,424
總資產			
		254,095	242,218
非流動負債			
衍生金融工具負債		(351)	(397)
遞延稅項負債		(13,915)	(12,539)
其它非流動負債		(30)	(18)
銀行借款及其它借款		(30,625)	(35,689)
		(44,921)	(48,643)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(21,607)	(22,517)
銷售物業按金		(8,098)	(11,273)
衍生金融工具負債		(199)	(165)
應付稅項		(4,245)	(2,630)
銀行借款及其它借款		(11,549)	(10,647)
		(45,698)	(47,232)
總負債			
		(90,619)	(95,875)
淨資產			
		163,476	146,343
資本及儲備			
股本		30,270	30,221
儲備		128,584	112,653
股東權益		158,854	142,874
非控股股東權益		4,622	3,469
總權益		163,476	146,343

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《公司條例》（香港法例第622章）規定下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》之披露規定條文。

除以下提及的變動外，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若干新修訂之《財報準則》，並於本集團當前會計期間起首次生效。其中與本集團綜合財務報表有關的發展如下：

《財報準則》第3號（修訂）	業務之定義
《會計準則》第1號及《會計準則》第8號（修訂）	重大之定義
《財報準則》第9號（修訂）、《會計準則》第39號及 《財報準則》第7號（修訂）	利率指標變革

本集團已評估採用上述新修訂的影響，並認為此等修訂對本集團的業績及財務狀況並無重大影響，對本集團的會計政策亦無重大更改。

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。

此全年業績公告內所載二〇二〇及二〇一九年十二月三十一日止兩個財政年度的財務資料，並不構成本公司該財政年度之法定財務報表，惟此財務資料均摘錄自該等財務報表。根據《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二〇一九年十二月三十一日止年度之財務報表，及將於適當時間遞交截至二〇二〇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兩個年度之財務報表發出核數師報告。該等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。

投資物業分部包括投資物業的租賃及管理。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。

酒店分部包括於亞太地區的酒店管理業務，本集團現於亞太地區經營十六間酒店，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，包括於香港上市及香港以外上市的股本投資及非上市投資，主要為地產、科技及新興經濟公司。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，但不包括銀行存款及現金、若干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

a. 分部收入及業績之分析

	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)/增加 港幣 百萬元	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
二〇二〇年十二月三十一日								
投資物業	4,363	2,653	(208)	5	(301)	-	59	2,208
香港	162	80	(35)	-	(33)	-	-	12
中國內地	4,201	2,573	(173)	5	(268)	-	59	2,196
發展物業	11,222	6,471	-	(3,023)	(3)	(85)	1,002	4,362
香港	-	46	-	(2,864)	-	-	628	(2,190)
中國內地	11,222	6,425	-	(159)	(3)	(85)	374	6,552
酒店	396	1	-	-	-	(3)	6	4
物流	2,566	497	-	(33)	(144)	260	(1)	579
碼頭	2,556	487	-	8	(144)	132	(1)	482
其它	10	10	-	(41)	-	128	-	97
投資	1,108	1,108	-	1,187	(201)	-	-	2,094
分部總額	19,655	10,730	(208)	(1,864)	(649)	172	1,066	9,247
其它	1,342	824	-	37	(131)	-	-	730
企業支出	-	(450)	-	-	-	-	-	(450)
集團總額	20,997	11,104	(208)	(1,827)	(780)	172	1,066	9,527

二〇一九年十二月三十一日								
投資物業	4,090	2,423	946	5	(232)	-	111	3,253
香港	166	112	165	5	(35)	-	-	247
中國內地	3,924	2,311	781	-	(197)	-	111	3,006
發展物業	7,054	3,197	-	(2,427)	(132)	105	383	1,126
香港	-	(3)	-	-	(90)	-	563	470
中國內地	7,054	3,200	-	(2,427)	(42)	105	(180)	656
酒店	530	53	-	2	-	2	3	60
物流	2,597	513	-	(49)	(208)	229	1	486
碼頭	2,584	500	-	(8)	(208)	145	1	430
其它	13	13	-	(41)	-	84	-	56
投資	660	660	-	133	(413)	-	-	380
分部總額	14,931	6,846	946	(2,336)	(985)	336	498	5,305
其它	1,943	1,507	-	269	(127)	-	-	1,649
企業支出	-	(484)	-	-	-	-	-	(484)
集團總額	16,874	7,869	946	(2,067)	(1,112)	336	498	6,470

2. 分部資料

b. 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	4,363	-	4,363	4,090	-	4,090
發展物業	11,222	-	11,222	7,054	-	7,054
酒店	396	-	396	530	-	530
物流	2,566	-	2,566	2,597	-	2,597
投資	1,108	-	1,108	660	-	660
分部總額	19,655	-	19,655	14,931	-	14,931
其它	1,342	-	1,342	1,943	-	1,943
集團總額	20,997	-	20,997	16,874	-	16,874

c. 收入分項

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
根據《財報準則》第15號確認之收入		
出售發展物業	11,222	7,054
管理及服務收入	468	458
酒店	396	530
物流	2,566	2,597
	14,652	10,639
根據其它會計準則確認之收入		
投資物業分部之租金收入		
固定	2,602	2,630
變動	1,293	1,002
投資	1,108	660
其它	1,342	1,943
	6,345	6,235
集團總額	20,997	16,874

本集團應用《財報準則》第15號第121段中提供的可行權宜方法豁免披露來自酒店、物流和投資物業內的物業管理費收入所得，上述資料並不包括本集團與客戶簽訂的合約項下於初始時預計履約責任為期剩餘一年或更短時間內有權收取的收入。

2. 分部資料

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	79,175	75,592
香港	21,302	20,885
中國內地	57,873	54,707
發展物業	72,016	83,562
香港	16,442	24,522
中國內地	55,574	59,040
酒店	2,451	2,367
物流	15,603	15,578
碼頭	14,825	14,727
其它	778	851
投資	66,875	36,531
分部營業資產總額	236,120	213,630
未能分部企業資產	17,975	28,588
資產總額	254,095	242,218

未能分部企業資產主要包括遞延稅項資產、銀行存款及現金及其它衍生金融工具資產。

以上包括聯營公司及合營公司之分部資產：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
發展物業	28,607	38,466
物流	4,531	4,619
集團總額	33,138	43,085

2. 分部資料

e. 其它分部資料

	資本性支出		聯營公司及 合營公司權益之增加		折舊及攤銷	
	二〇二〇年	二〇一九年	二〇二〇年	二〇一九年	二〇二〇年	二〇一九年
	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	469	404	-	-	96	101
香港	400	330	-	-	9	7
中國內地	69	74	-	-	87	94
發展物業	-	-	366	6,415	-	-
香港	-	-	4	4,791	-	-
中國內地	-	-	362	1,624	-	-
酒店	29	-	-	-	90	89
物流	200	108	1	-	499	485
碼頭	200	108	1	-	499	485
其它	-	-	-	-	-	-
投資	-	-	-	-	-	-
分部總額	698	512	367	6,415	685	675
其它	-	-	-	-	39	37
集團總額	698	512	367	6,415	724	712

除了(i)為若干附屬公司、聯營公司及合營公司的發展物業作出淨撥備港幣二十八億三千五百萬元（二〇一九年：港幣三十六億四千三百萬元）和(ii)折舊及攤銷，本集團並無重大非現金支出。

2. 分部資料
f. 經營地域分部

	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	3,615	3,311	1,817	1,457
中國內地	17,222	13,522	9,131	6,385
其它	160	41	156	27
集團總額	20,997	16,874	11,104	7,869

	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	32,306	38,112	86,349	78,854
中國內地	92,532	93,140	125,425	125,334
其它	-	-	24,346	9,442
集團總額	124,838	131,252	236,120	213,630

指定非流動資產不包括若干投資、遞延稅項資產、衍生金融工具資產及若干非流動資產。

收入及營業盈利的地域分佈是按照提供服務的地域分析，而股本投資／非上市投資是按上市／註冊成立地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實則地域分析。

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		
— 酒店及其它物業、廠房及設備	611	611
— 租賃土地	74	64
— 使用權資產	39	37
總折舊及攤銷	<u>724</u>	<u>712</u>
應收貿易賬項減值撥備	5	-
員工成本（附註 a）	1,791	1,908
核數師酬金		
— 核數服務	16	17
— 其它服務	2	3
是年確認買賣物業之成本	4,356	3,673
投資物業直接營運支出	1,710	1,662
出售物業、廠房及設備之虧損	<u>-</u>	<u>1</u>
已計入：		
投資物業租金收入	4,363	4,090
物業、廠房及設備之經營租賃的租金收入	9	8
利息收入（附註 b）	727	1,457
其他長期投資之股息收入	1,108	660
政府補助金（附註 c）	75	-
應收貿易賬項減值回撥	<u>-</u>	<u>2</u>

附註：

- 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一億二千八百萬元（二〇一九年：港幣一億九千八百萬元）並包括以股份為基礎作支付之費用港幣三百萬元（二〇一九年：港幣九百萬元）。
- 由金融資產所得的利息收入港幣七億二千七百萬元（二〇一九年：港幣十四億五千七百萬元）主要包括銀行存款，並以攤銷成本入賬。
- 二〇二〇年內，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。該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。在補貼計劃條款下，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支付有關營業分部之僱員工資。

4. 其它支出淨額

是年其它支出淨額港幣十八億二千七百萬元（二〇一九年：港幣二十億六千七百萬元）主要包括：

- a. 為位於香港發展物業資產作出減值撥備港幣二十八億六千四百萬元（二〇一九年：為若干中國內地發展物業資產撥備港幣二十四億二千萬元）。
- b. 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十一億八千七百萬元（二〇一九年：港幣一億三千三百萬元）。
- c. 淨匯兌虧損港幣二億八千七百萬元（二〇一九年：盈餘港幣一億六千二百萬元）當中包括遠期外匯合約之公允價值盈餘港幣一千一百萬元（二〇一九年：虧損港幣三千八百萬元）。

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	785	726
其它借款	405	855
租賃負債	1	2
總利息支出	<u>1,191</u>	<u>1,583</u>
其它財務支出	78	96
減：撥作資產成本	<u>(454)</u>	<u>(517)</u>
	815	1,162
公允價值(盈餘)/虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	28	20
利率掉期合約	<u>(63)</u>	<u>(70)</u>
	<u>(35)</u>	<u>(50)</u>
總額	<u>780</u>	<u>1,112</u>

6. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
— 本年度稅項準備	126	168
— 以往年度稅項準備之(高估)/低估	(94)	3
香港以外地區		
— 本年度稅項準備	1,516	1,441
— 以往年度稅項準備之(高估)/低估	(65)	47
	<u>1,483</u>	<u>1,659</u>
中國土地增值稅 (附註 c)	2,498	248
遞延稅項		
投資物業之價值變動	198	736
源自及撥回暫時差異	564	357
	<u>762</u>	<u>1,093</u>
總額	<u>4,743</u>	<u>3,000</u>

- 香港利得稅準備，乃按照本年度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。
- 香港以外地區所得稅主要為中國內地之企業所得稅和預提所得稅，分別按照 25%（二〇一九年：25%）稅率計算及最多 10% 稅率計算。
- 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。
- 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度所佔聯營公司及合營公司之稅項為港幣七億二千六百萬元（二〇一九年：港幣十億五千二百萬元）已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣三十八億六千四百萬元（二〇一九年：港幣三十三億八千六百萬元）及年內已發行之普通股加權平均數三十億五千萬普通股（二〇一九年：三十億四千八百萬普通股）而計算。

每股攤薄盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣三十八億六千四百萬元（二〇一九年：港幣三十三億八千六百萬元）及年內已發行之普通股加權平均數三十億五千萬普通股（二〇一九年：三十億四千九百萬普通股）而計算在本公司股份認購權計劃下認股權被視為發行股份之影響。

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	0.20	610	0.250	762
結算日後宣布派發之 第二次中期股息 (附註 b)	0.20	611	0.075	229
總額	0.40	1,221	0.325	991

- a. 於結算日後宣布派發之第二次中期股息是根據三十億五千三百萬股（二〇一九年：三十億四千九百萬股）普通股股份計算，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港幣二億二千九百萬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（扣除呆壞賬損失準備）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	164	143
三十一日至六十日	48	24
六十一日至九十日	16	20
九十日以上	248	112
	<u>476</u>	<u>299</u>
其它應收賬項及預付	1,684	1,688
	<u>2,160</u>	<u>1,987</u>

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	369	486
三十一日至六十日	302	274
六十一日至九十日	23	32
九十日以上	170	72
	<u>864</u>	<u>864</u>
租金及客戶按金	1,362	1,150
建築成本應付賬項	6,733	7,898
應付聯營公司款項	7,427	4,869
應付合營公司款項	1,761	4,602
其它應付賬項	3,460	3,134
	<u>21,607</u>	<u>22,517</u>

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。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（截至本公告日期，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。

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	二〇二一年三月三十日（星期二）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二一年三月三十一日（星期三）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二一年三月三十一日（星期三）下午六時正
派發日期	二〇二一年四月二十七日（星期二）

凡欲獲派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三十一日（星期三）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，即位於香港皇后大道東183號合和中心54樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

股東週年大會

除權基準日	二〇二一年五月四日（星期二）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二一年五月五日（星期三）下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇二一年五月六日（星期四）至 二〇二一年五月十一日（星期二）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇二一年五月六日（星期四）
股東週年大會日期及時間	二〇二一年五月十一日（星期二）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五月五日（星期三）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，即位於香港皇后大道東183號合和中心54樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命
九龍倉集團有限公司
公司秘書
許仲瑛

香港，二〇二一年三月九日

於本公告日期，董事會的成員為吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、徐耀祥先生、陳國邦先生和凌緣庭女士，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。

本公告的中英文版本內容如有任何差異，概以英文版本為準。