

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)

二〇二一年全年業績公告

新冠疫情反覆 經濟復甦脆弱

摘要

- 香港豪宅物業租售放緩，凸顯投資回本期長的風險。
- 內地發展物業減值撥備，源於受樓價管控及中央政策影響，非住宅物業則明顯供過於求。
- 內地投資物業第四季已有放緩跡象而響起警號。
- 供應鏈被疫情嚴重顛覆，物流業務短期反而得以受惠。
- 宏觀經濟／貨幣政策及地緣政治前景令業務更易受損。
- 集團債務水平削減 48%。

集團業績

是年集團基礎淨盈利增加 7% 至港幣三十六億四千六百萬元（二〇二〇年：港幣三十四億一千七百萬元），相當於每股港幣 1.19 元（二〇二〇年：港幣 1.12 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 56% 至港幣六十億一千九百萬元（二〇二〇年：港幣三十八億六千四百萬元）。每股基本盈利為港幣 1.97 元（二〇二〇年：港幣 1.27 元）。

股息

第一次中期股息每股港幣 0.20 元已於二〇二一年九月十五日派付。第二次中期股息每股港幣 0.20 元將於二〇二二年四月二十八日派付予在二〇二二年四月八日下午六時正名列股東登記冊內的股東，以代替派付末期股息。二〇二一年度每股合共派付股息港幣 0.40 元（二〇二〇年：港幣 0.40 元）。

二〇二一年業務評議

香港物業

按應佔份額計入合營公司及聯營公司，分部收入增加至港幣四十三億一千七百萬元，營業盈利增加至港幣十四億九千二百萬元。集團出售其荃灣有線電視大樓及 One Midtown 餘下權益亦產生了港幣五億七千三百萬元的收益。

山頂物業組合

集團的豪華山頂物業組合由珍罕獨特的物業組成，繼續以頂尖的定制質量和工藝為特色，滿足獨具品味且不會購買預售樓花的顧客需求。此發展項目的特點因而是注重奢華細節、高預算的發展成本、發展銷售期長及資本密集度高。

年內 Mount Nicholson（集團佔 50%權益）的已簽約銷售總額為港幣二十一億元。項目於二〇一〇年展開，六十七個單位中有十個未售。

77/79 Peak Road 合共以港幣三十九億元售出六座洋房。項目於二〇一二年展開，二〇二一年完成首售。

中國內地發展物業

嚴控樓價措施及其它規管政策增加了投資風險，集團對購入新地塊變得更加精挑細選。與此同時，集團的土地儲備已按市價計值，但仍在調整。

按應佔份額計入合營公司及聯營公司，二〇二一年內確認入賬的收入增加 64%至港幣二百八十八億七千五百萬元，營業盈利減少至港幣二十九億一千三百萬元。

應佔已簽約銷售額達人民幣一百三十九億元（二〇二〇年：人民幣一百七十四億元），涉及三千六百二十五個單位共四十五萬二千平方米，主要是杭州和蘇州項目作出貢獻。及至年杪，未確認銷售額為人民幣一百六十七億元，涉及面積五十萬平方米。集團的土地儲備進一步減少至二百一十萬平方米。

中國內地投資物業

從約二十年前初萌芽的細小基礎做起，集團積極的努力開始取得成果，以實現在大部分土地所剩餘的二十至三十年租賃期內產生適當回報的計劃。然而，市場動態發生了變化，競爭明顯加劇。

是年上半年的零售銷售由二〇二〇年因新冠疫情而受壓的特低基數反彈，但迅速放緩，尤其是自第四季起。來自其它商場的競爭加劇。與此同時，寫字樓市場需求停滯及嚴重供過於求，令出租率及租金皆受損。

與二〇二〇年的低基數相比，收入增加 28%至港幣五十三億六千六百萬元，營業盈利增加 37%至港幣三十五億二千九百萬元。惟人民幣利息成本及內地企業所得稅和股息預扣稅大幅降低淨收益。

九龍倉酒店

年內，集團在中國內地、香港及菲律賓管理十七間酒店，合共提供超過 5,000 間客房。蘇州尼依格羅酒店於二〇二一年四月開業，是第五間加入尼依格羅酒店豪華品牌的酒店，另外十二間酒店屬於馬哥孛羅酒店經典品牌。集團擁有三間上述酒店，另有一間透過佔一半權益的合營公司擁有。

新冠疫情在二〇二〇年重創酒店業，到了二〇二一年仍未擺脫其陰影。香港和菲律賓的酒店遭受的影響最為嚴重。這導致某些酒店全面或部分關閉，而大多數酒店均錄得嚴重虧損。管理費收入受到直接打擊。

受低基數影響，分部收入增加 26%至港幣四億九千七百萬元，營業盈利為港幣三千九百萬元。

物流

由疫情導致的供應鏈阻斷，令全球港口及物流中心堵塞，而需求飆升則給貨運站加添壓力。空運貨量維持強勁，分部收入增加 17%至港幣三十億零二百萬元，營業盈利增加 55%至港幣七億七千一百萬元。

現代貨箱碼頭

葵青貨櫃碼頭倚重價格極受市場波動影響的貨物轉運業務，因而面臨區內的激烈競爭。碼頭缺地和中轉貨櫃數量增加限制了其把握增長機會的能力。

於香港處理的吞吐量維持於四百九十萬個標準箱，深圳大鵬灣碼頭（現代貨箱碼頭持有 65% 權益）的吞吐量上升 26%至一百七十萬個標準箱，蛇口集裝箱碼頭（現代貨箱碼頭持有 20% 權益）的吞吐量下跌 2%至五百七十萬個標準箱。

香港空運貨站

空運業受惠於貨櫃短缺及主要港口擠塞所導致的海運阻斷。香港空運貨站（集團佔 20.8% 權益）於二〇二一年處理了二百萬噸貨物，增長率為 19%。

展望

二〇二一年由低基數出現令人鼓舞的反彈後，由於新冠疫情、通脹、加息及供應鏈挑戰所帶來的不確定性揮之不去，二〇二二年全球增長必然減速。高傳染性的變種新冠病毒株出現，意味經濟活動會持續受到干擾。在歐洲的戰爭所產生的後果也會對全球造成重大影響。

在中國內地，政府將可持續發展置於增長之上，並為此推出了一系列監管政策。這場去槓桿浪潮重創高負債的房地產行業，再加上中美局勢緊張等挑戰，已開始對二〇二二年的經濟產生連鎖反應。因此，增長幾乎無可避免地會在短期內放緩，對集團的內地業務構成下行風險。

政府公布的北部都會區和明日大嶼願景是策略性大型發展項目，為未來二十年應付香港住屋和城市需求的路線圖提供龐大的發展背景。雖然不無挑戰，但我們始終專注於滿足置業人士的特別需求，符合我們集團的發展政策。根據一貫的政府土地政策來對本地市場作出展望，前景合理平衡、波動減少。

與此同時，物流業將繼續應對區域競爭和地緣政治緊張局勢。

財務評議

(I) 二〇二一年全年業績評議

集團基礎淨盈利增加 7%至港幣三十六億四千六百萬元（二〇二〇年：港幣三十四億一千七百萬元）。扣除以市價計值土地儲備作出減值撥備合共港幣四十二億二千五百萬元（二〇二〇年：港幣二十八億六千四百萬元）後，發展物業下跌抵銷了投資物業增長。整體增長有賴非物業分部（主要是物流及投資）。若計入應佔投資物業重估虧損港幣三千一百萬元（二〇二〇年：港幣七億二千二百萬元）、投資重估盈餘港幣十二億二千六百萬元（二〇二〇年：港幣十一億八千七百萬元）及出售若干香港非核心投資物業與內地住宅物業管理業務所得一次性盈利，集團錄得股東應佔盈利港幣六十億一千九百萬元（二〇二〇年：港幣三十八億六千四百萬元），增長 56%。

收入及營業盈利

集團收入增加 7%至港幣二百二十三億七千八百萬元（二〇二〇年：港幣二百零九億九千七百萬元）；營業盈利利潤較低，下跌 23%至港幣八十五億三千六百萬元（二〇二〇年：港幣一百一十一億零四百萬元）。

香港發展物業錄得收入港幣三十八億六千萬元及營業盈利港幣十一億五千一百萬元，主要因為 77/79 Peak Road 售出六座洋房。

內地發展物業收入減少 35%至港幣七十三億三千三百萬元（二〇二〇年：港幣一百一十二億二千二百萬元）；營業盈利減少 72%至港幣十七億八千八百萬元（二〇二〇年：港幣六十四億二千五百萬元），錄得 24%的較低利潤（二〇二〇年：57%）。

內地投資物業收入增加 28%至港幣五十三億六千六百萬元（二〇二〇年：港幣四十二億零一百萬元），營業盈利增加 37%至港幣三十五億二千九百萬元（二〇二〇年：港幣二十五億七千三百萬元），主要因為旗艦投資物業成都國際金融中心和長沙國金中心的商場表現強勁。

酒店收入增加 26%至港幣四億九千七百萬元（二〇二〇年：港幣三億九千六百萬元），營業盈利溫和增長至港幣三千九百萬元（二〇二〇年：港幣一百萬元），主要因為內地的尼依格羅酒店初現復甦。

物流收入增加 17%至港幣三十億零二百萬元（二〇二〇年：港幣二十五億六千六百萬元），營業盈利增加 55%至港幣七億七千一百萬元（二〇二〇年：港幣四億九千七百萬元），主要因為現代貨箱碼頭在內地處理的貨櫃吞吐量增加及錄得較高的加時存倉收入。

投資營業盈利增加 20%至港幣十三億三千一百萬元（二〇二〇年：港幣十一億零八百萬元），主要是投資組合的股息收入增加所致。

投資物業重估虧損

集團的投資物業組合按二〇二一年十二月三十一日的獨立估值以港幣七百六十五億元列報（二〇二〇年：港幣七百八十二億元），連同合營公司所持有的投資物業，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）為港幣三千一百萬元（二〇二〇年：港幣七億二千二百萬元），已計入綜合收益表內。扣除遞延稅項及非控股股東權益後，集團應佔的投資物業組合價值為港幣六百五十二億元。

其它支出淨額

其它支出淨額為港幣十億一千九百萬元（二〇二〇年：港幣十八億二千七百萬元），主要包括為附屬公司所持有的內地發展物業作出港幣三十三億三千六百萬元的減值撥備（二〇二〇年：為香港發展物業作出港幣二十八億六千四百萬元減值撥備）。這又因分類為金融資產的長期投資的公允價值收益港幣十二億二千六百萬元（二〇二〇年：港幣十一億八千七百萬元）及出售若干香港非核心投資物業與內地住宅物業管理業務的一次性收益合共港幣十一億零五百萬元而被局部抵銷。

財務支出

財務支出減少 66%至港幣二億六千六百萬元（二〇二〇年：港幣七億八千萬萬元），已抵銷按市價計值的跨貨幣及利率掉期合約未變現收益港幣一億三千五百萬元（二〇二〇年：港幣三千五百萬元）。

因市場息率下降，實際借貸息率下降至 1.8%（二〇二〇年：2.9%）。若不計入按市價計值收益／虧損，在扣除撥作資產成本港幣五億四千七百萬元（二〇二〇年：港幣四億五千四百萬元）之前，財務支出減少 25%至港幣九億四千八百萬元（二〇二〇年：港幣十二億六千九百萬元）。

所佔合營公司及聯營公司業績（除稅後）

應佔聯營公司盈利增加港幣五億四千七百萬元至港幣七億一千九百萬元（二〇二〇年：港幣一億七千二百萬元），而應佔合營公司盈利下跌 77%至港幣二億四千九百萬元（二〇二〇年：港幣十億六千六百萬元），主要是為內地發展物業作出港幣八億八千九百萬元的減值撥備及香港 Mount Nicholson 確認入賬的盈利減少所致。

所得稅

稅項支出減少 39%至港幣二十八億九千八百萬元（二〇二〇年：港幣四十七億四千三百萬元），當中包括內地投資物業重估盈餘導致的遞延稅項港幣八億五千二百萬元（二〇二〇年：港幣一億九千八百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出減少 55%至港幣二十億四千六百萬元（二〇二〇年：港幣四十五億四千五百萬元），主要因為內地發展物業附屬公司所獲利潤下降令內地發展物業須繳納的土地增值稅減少。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加 56%至港幣六十億一千九百萬元（二〇二〇年：港幣三十八億六千四百萬元）。按三十億五千五百萬股股份加權平均數計算，每股基本盈利為港幣 1.97 元（二〇二〇年：按三十億五千萬股股份計算，每股基本盈利港幣 1.27 元）。

集團基礎淨盈利（為集團主要業務分部的業績指標）增加 7%至港幣三十六億四千六百萬元（二〇二〇年：港幣三十四億一千七百萬元），主要扣除投資重估收益港幣十二億二千六百萬元、應佔投資物業重估虧損淨額港幣三千一百萬元及出售非核心投資物業與內地住宅物業管理業務的一次性收益合共港幣十一億零五百萬元後所得。按分部劃分計算，內地投資物業增加 45%至港幣二十八億四千六百萬元（二〇二〇年：港幣十九億六千三百萬元），物流增加 43%至港幣六億四千八百萬元（二〇二〇年：港幣四億五千二百萬元），投資增加 35%至港幣十二億一千三百萬元（二〇二〇年：港幣九億元），但發展物業在扣除合共港幣四十二億二千五百萬元減值撥備後錄得虧損港幣十二億五千二百萬元（二〇二〇年：盈利港幣一億三千四百萬元），乃香港發展物業盈利港幣九億零六百萬元和內地發展物業虧損港幣二十一億五千八百萬元之綜合結果。

(II) 發展物業銷售額及尚未確認入賬銷售額（按應佔份額計入合營項目）

已簽約銷售總額（包括非核心物業）增加 18%至港幣二百四十六億九千六百萬元（二〇二〇年：港幣二百零九億五千一百萬元）。

內地已簽約銷售額下跌 20%至人民幣一百三十八億五千八百萬元（二〇二〇年：人民幣一百七十四億零八百萬元）。年內確認入賬後，尚未確認入賬的銷售額下跌 41%至人民幣一百六十六億五千七百萬元（二〇二〇年：人民幣二百七十九億九千九百萬元）。

香港已簽約銷售額合共為港幣四十九億一千四百萬元（二〇二〇年：港幣二億六千七百萬元），主要來自山頂物業。此外，若干非核心投資物業權益以總代價港幣二十八億三千二百萬元售出（二〇二〇年：無）。截至二〇二一年十二月三十一日，尚未確認入賬銷售額維持於港幣六億元。

(III) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇二一年十二月三十一日，股東權益略升 2%至港幣一千六百二十億元（二〇二〇年：港幣一千五百八十九億元），相當於每股港幣 53.02 元（二〇二〇年：港幣 52.07 元）。計入非控股股東權益的總權益為港幣一千六百六十四億元（二〇二〇年：港幣一千六百三十五億元）。

資產

總營業資產（不包括銀行存款與現金、金融及遞延稅項資產）微跌 3%至港幣二千二百八十六億元（二〇二〇年：港幣二千三百六十一億元）。地產、物流和投資資產分別佔集團總營業資產 70%、7%及 23%（二〇二〇年：65%、7%及 28%）。

以地區劃分而言，內地營業資產減少 4%至港幣一千二百億元（二〇二〇年：港幣一千二百五十五億元），香港營業資產增加 10%至港幣九百四十六億元（二〇二〇年：港幣八百六十三億元），海外營業資產（以投資為主）減少 42%至港幣一百四十億元（二〇二〇年：港幣二百四十三億元），分別佔集團總營業資產 53%、41%及 6%（二〇二〇年：53%、37%及 10%）。

投資物業

投資物業組合以估值港幣七百六十五億元列報（二〇二〇年：港幣七百八十二億元），佔總營業資產 33%（二〇二〇年：33%）。扣除年內售出物業，組合包括內地投資物業港幣五百九十七億元（二〇二〇年：港幣五百七十億元）及香港投資物業港幣一百六十八億元（二〇二〇年：港幣二百一十二億元）。

待沽物業

發展物業資產增加 14%至港幣四百八十五億元（二〇二〇年：港幣四百二十四億元），包括扣除減值撥備後內地發展物業港幣二百四十九億元（二〇二〇年：港幣三百一十二億元）及增購香港文輝道 2 至 8 號地塊後香港發展物業港幣二百三十六億元（二〇二〇年：港幣一百一十二億元）。

聯營公司及合營公司權益

在透過集團佔 50%權益的合營公司購入香港文輝道 9 至 11 號地塊後，聯營公司及合營公司權益增加 8%至港幣三百五十九億元（二〇二〇年：港幣三百三十一億元）。

長期投資

長期投資減少至港幣五百二十九億元（二〇二〇年：港幣六百六十九億元），當中港幣四百四十一億元為上市投資，主要是具長線增長潛力及／或提供合理股息收益的藍籌股。每項個別投資對集團總資產而言均不屬重大項目。

年內若干長期投資（大部分為新經濟行業）以總代價港幣二百三十三億元變現，盈餘淨額港幣五十四億元（二〇二〇年：港幣十二億元）在除列時被回收至盈餘儲備。上市投資的公允價值變動產生港幣四十一億元虧損（二〇二〇年：收益港幣七十三億元），已計入其它全面收益表內。該組合整體表現與相關市場相符。

集團的投資組合按行業及地理位置分析如下：

	二〇二一年 十二月三十一日 港幣十億元	二〇二〇年 十二月三十一日 港幣十億元
<u>按行業分析</u>		
地產	22.6	21.7
新經濟	21.4	35.8
其它	8.9	9.4
總額	<u>52.9</u>	<u>66.9</u>
<u>按地理位置分析</u>		
香港	38.8	42.5
海外	14.1	24.4
總額	<u>52.9</u>	<u>66.9</u>

銷售物業按金

銷售物業按金為港幣九十六億元（二〇二〇年：港幣八十一億元），在今後數年確認入賬。

負債淨額及負債比率

截至二〇二一年十二月三十一日，負債淨額減少港幣一百二十三億元至港幣一百三十二億元（二〇二〇年十二月三十一日：港幣二百五十五億元），主要是出售長期投資所得收益淨額港幣一百一十一億元及出售若干山頂和非核心物業所得港幣七十八億元所致，這又因為兩幅新購入的文輝道地塊支付港幣一百五十六億元而被局部抵銷。

集團的負債淨額由港幣二百三十五億元銀行存款與現金及港幣三百六十七億元債務所組成，當中包括現代貨箱碼頭的負債淨額港幣四十二億元（二〇二〇年：港幣五十三億元）（該負債對本公司及旗下其它附屬公司皆無追索權）。於二〇二一年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率下降至 7.9%（二〇二〇年：15.6%）。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

於二〇二一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六百五十六億元，當中港幣三百六十七億元已被動用。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	46.5	22.7	23.8
債務證券	9.8	9.8	-
	<u>56.3</u>	<u>32.5</u>	<u>23.8</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
—現代貨箱碼頭	9.3	4.2	5.1
集團總額	<u>65.6</u>	<u>36.7</u>	<u>28.9</u>

上述負債中有為數港幣一百二十八億元（二〇二〇年：港幣七十九億元）以賬面值合共港幣三百零九億元（二〇二〇年：港幣二百六十五億元）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，總市值為港幣四百四十一億元（二〇二〇年：港幣六百零九億元）。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

回顧年度內，集團錄得港幣七十五億元的營運資金變動前淨現金流入（二〇二〇年：港幣一百億元）。營運資金減少港幣四十億元（二〇二〇年：港幣三十三億元），主要是購入文輝道 2 至 8 號地塊帶來合共港幣二十六億元的營業業務淨現金流入（二〇二〇年：港幣一百零三億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣一百一十三億元（二〇二〇年：流出港幣一百四十二億元），主要涉及出售長期投資所得淨額港幣一百一十一億元、出售非核心投資物業所得港幣三十一億元，這又因合營公司權益增加以進行發展物業項目（包括購入文輝道 9 至 11 號地塊）的港幣三十三億元而被局部抵銷。

主要資本性與發展開支

茲將二〇二一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	448	379	827
發展物業	16,219	5,894	22,113
	16,667	6,273	22,940
其它	123	1	124
集團總額	16,790	6,274	23,064

- i. 發展物業開支包括為集團佔 100%權益的文輝道 2 至 8 號地塊及集團佔 50%權益的文輝道 9 至 11 號地塊所支付的地價合共港幣一百五十六億元。
- ii. 發展物業及投資物業開支包括聯營公司和合營公司進行的物業項目港幣六十七億元。
- iii. 其它開支主要涉及現代貨箱碼頭的碼頭設備。

承擔

於二〇二一年十二月三十一日，今後數年的主要開支估計為港幣二百四十一億元，當中已承擔港幣九十二億元，茲按分部分分析如下：

	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	565	5,962	6,527
中國內地	146	222	368
	711	6,184	6,895
發展物業			
香港	1,517	5,390	6,907
中國內地	4,842	3,348	8,190
	6,359	8,738	15,097
其它	2,118	25	2,143
集團總額	9,188	14,947	24,135

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（包括預售收益），以及銀行和其它借款撥付。其它可挪用資源包括可供出售上市股本投資。

(IV) 人力資源

於二〇二一年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 6,200 人，其中包括約 1,100 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
截至二〇二一年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
收入	2	22,378	20,997
直接成本及營業費用		(11,064)	(7,379)
銷售及推銷費用		(671)	(687)
行政及公司費用		(1,353)	(1,103)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		9,290	11,828
折舊及攤銷		(754)	(724)
營業盈利	2 及 3	8,536	11,104
投資物業之公允價值增加/(減少)		1,018	(208)
其它支出淨額	4	(1,019)	(1,827)
		8,535	9,069
財務支出	5	(266)	(780)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		719	172
合營公司		249	1,066
除稅前盈利		9,237	9,527
所得稅	6	(2,898)	(4,743)
是年盈利		6,339	4,784
應佔盈利：			
公司股東		6,019	3,864
非控股股東權益		320	920
		6,339	4,784
每股盈利	7		
基本		港幣 1.97 元	港幣 1.27 元
攤薄後		港幣 1.97 元	港幣 1.27 元

綜合全面收益表
截至二〇二一年十二月三十一日止年度

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
是年盈利	<u>6,339</u>	<u>4,784</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	(4,054)	7,338
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	1,929	4,318
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	544	1,498
其它	-	3
是年其它全面收益	<u>(1,581)</u>	<u>13,157</u>
是年全面收益總額	<u>4,758</u>	<u>17,941</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	4,313	16,782
非控股股東權益	445	1,159
	<u>4,758</u>	<u>17,941</u>

綜合財務狀況表
二〇二一年十二月三十一日

	附註	二〇二一年 十二月三十一日 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		76,525	78,151
物業、廠房及設備		12,967	13,250
聯營公司權益		15,845	16,898
合營公司權益		20,014	16,241
其它長期投資		52,902	66,875
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		830	670
衍生金融工具資產		116	275
其它非流動資產		25	24
		<u>179,522</u>	<u>192,682</u>
流動資產			
待沽物業		48,485	42,396
應收貿易及其它賬項	9	1,886	2,160
衍生金融工具資產		248	189
銀行存款及現金		23,559	16,668
		<u>74,178</u>	<u>61,413</u>
總資產			
		<u>253,700</u>	<u>254,095</u>
非流動負債			
衍生金融工具負債		(369)	(351)
遞延稅項負債		(15,264)	(13,915)
其它非流動負債		(36)	(30)
銀行借款及其它借款		(33,081)	(30,625)
		<u>(48,750)</u>	<u>(44,921)</u>
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(21,754)	(21,607)
銷售物業按金		(9,644)	(8,098)
衍生金融工具負債		(60)	(199)
應付稅項		(3,451)	(4,245)
銀行借款及其它借款		(3,664)	(11,549)
		<u>(38,573)</u>	<u>(45,698)</u>
總負債			
		<u>(87,323)</u>	<u>(90,619)</u>
淨資產			
		<u>166,377</u>	<u>163,476</u>
資本及儲備			
股本		30,381	30,270
儲備		131,639	128,584
股東權益			
非控股股東權益		162,020	158,854
總權益		<u>4,357</u>	<u>4,622</u>
		<u>166,377</u>	<u>163,476</u>

財務報表附註

1. 主要會計政策及編製基準

本財務資料已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）（「《公司條例》」）的規定編製。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若干經修訂之《財報準則》，並於本集團當前會計期間起首次生效。其中與本集團財務報表有關的發展如下：

《財報準則》第9號、《會計準則》第39號、利率基準改革 - 第二階段
《財報準則》第7號、第4號及第16號（修訂）

該等修訂就(i)確定金融資產、金融負債和租賃負債之合約現金流量的基準變動時需要修改作出會計處理；及(ii)因應銀行間同業拆借利率改革引致利率基準被另一替代基準利率取代時需作出終止對沖會計，提供針對性豁免。

於二〇二一年十二月三十一日，本集團持有與上述利率基準改革有關的與基準利率掛勾的掉期合約，名義金額合共為港幣六十七億六千七百萬元。本集團現正與有關銀行及金融機構接洽以過渡至可替代基準利率，認為錯配風險極微。本集團已評估此等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，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二〇二一及二〇二〇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二〇二〇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二〇二一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。

投資物業分部包括本集團的投資物業的租賃及管理。本集團之物業組合，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。

酒店分部包括於亞洲的酒店管理業務，年內本集團於亞洲經營十七間酒店，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，包含於香港及海外上市的股本投資及非上市投資，主要為地產及新興經濟公司。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、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

	營業 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 增加/(減少) 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
二〇二一年十二月三十一日全年								
投資物業	5,467	3,575	1,018	1	(192)	-	190	4,592
香港	101	46	97	-	(34)	-	-	109
中國內地	5,366	3,529	921	1	(158)	-	190	4,483
發展物業	11,193	2,939	-	(3,355)	(3)	423	53	57
香港	3,860	1,151	-	(360)	-	-	283	1,074
中國內地	7,333	1,788	-	(2,995)	(3)	423	(230)	(1,017)
酒店	497	39	-	-	-	1	(2)	38
物流	3,002	771	-	(32)	(108)	295	8	934
碼頭	2,997	766	-	9	(108)	170	8	845
其它	5	5	-	(41)	-	125	-	89
投資	1,331	1,331	-	1,226	(93)	-	-	2,464
分部總額	21,490	8,655	1,018	(2,160)	(396)	719	249	8,085
其它	888	306	-	1,141	130	-	-	1,577
企業支出	-	(425)	-	-	-	-	-	(425)
集團總額	22,378	8,536	1,018	(1,019)	(266)	719	249	9,237

二〇二〇年十二月三十一日全年

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

2. 分部資料
b. 收入分項

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 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	11,193	11,222
管理及服務收入	634	468
酒店	497	396
物流	3,002	2,566
	15,326	14,652
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	3,033	2,602
變動	1,800	1,293
投資	1,331	1,108
其它	888	1,342
	7,052	6,345
集團總額	22,378	20,997

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來自酒店、物流和投資物業分部內的物業管理費收入，由於本集團按照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。

2. 分部資料

c. 分部營業資產之分析

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
投資物業	77,586	79,175
香港	17,099	21,302
中國內地	60,487	57,873
發展物業	80,350	72,016
香港	32,794	16,442
中國內地	47,556	55,574
酒店	2,423	2,451
物流	15,357	15,603
碼頭	14,641	14,825
其它	716	778
投資	52,902	66,875
分部營業資產總額	228,618	236,120
未能分部企業資產	25,082	17,975
資產總額	253,700	254,095

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：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
發展物業	31,308	28,607
物流	4,551	4,531
集團總額	35,859	33,138

2. 分部資料
d. 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	
	二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年	二〇二一年	二〇二〇年
	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	827	469	-	-	91	96
香港	448	400	-	-	7	9
中國內地	379	69	-	-	84	87
發展物業	-	-	3,928	366	-	-
香港	-	-	3,701	4	-	-
中國內地	-	-	227	362	-	-
酒店	-	29	-	-	95	90
物流	124	200	-	1	528	499
碼頭	124	200	-	1	528	499
其它	-	-	-	-	-	-
投資	-	-	-	-	-	-
分部總額	951	698	3,928	367	714	685
其它	-	-	-	-	40	39
集團總額	951	698	3,928	367	754	724

除了(i)為附屬公司、合營公司及聯營公司的若干發展物業作出淨撥備港幣四十二億二千五百萬元（二〇二〇年：港幣二十八億三千五百萬元）和(ii)折舊及攤銷，本集團並無重大非現金支出。

2. 分部資料

e. 經營地域資料

	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	7,718	3,615	3,205	1,817
中國內地	14,461	17,222	5,145	9,131
其它	199	160	186	156
集團總額	22,378	20,997	8,536	11,104

	指定非流動資產		總營業資產	
	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	31,700	32,306	94,554	86,349
中國內地	93,949	92,532	120,036	125,425
其它	-	-	14,028	24,346
集團總額	125,649	124,838	228,618	236,120

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布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地域／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：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
已扣除：		
折舊及攤銷		
— 酒店及其他物業、廠房及設備	629	611
— 租賃土地	85	74
— 使用權資產	40	39
總折舊及攤銷	754	724
應收貿易賬項減值撥備	-	5
員工成本（附註 a）	1,804	1,791
核數師酬金		
— 核數服務	16	16
— 其它服務	1	2
是年確認買賣物業之成本	7,748	4,356
投資物業直接營運支出	1,889	1,710
已計入：		
投資物業租金收入	5,467	4,363
自持廠房及設備之經營租賃的租金收入	9	9
利息收入（附註 b）	425	727
其他長期投資之股息收入	1,331	1,108
政府補助金（附註 c）	-	75
應收貿易賬項減值回撥	9	-

附註：

- 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一億九千九百萬元（二〇二〇年：港幣一億二千八百萬元），並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣四百萬元（二〇二〇年：港幣二百萬元）及沒有以股份為基礎作支付之費用（二〇二〇年：港幣三百萬元）。
- 由金融資產所得的利息收入港幣四億二千五百萬元（二〇二〇年：港幣七億二千七百萬元）其中包括銀行存款，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十億一千九百萬元（二〇二〇年：港幣十八億二千七百萬元）主要包括：

- a. 為若干由子公司持有位於中國內地及香港的發展物業作出減值撥備港幣三十三億三千六百萬元（二〇二〇年：為一個香港發展物業作出減值撥備港幣二十八億六千四百萬元）。
- b. 出售若干投資物業所得淨盈利港幣六億九千七百萬元（二〇二〇年：港幣二千二百萬元）。
- c. 出售中國內地住宅管理業務的盈利淨額港幣四億零八百萬元（二〇二〇年：無）。
- d. 分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融工具的其他長期投資，計入淨公允價值盈利港幣十二億二千六百萬元（二〇二〇年：港幣十一億八千七百萬元）。
- e. 淨匯兌虧損港幣六千九百萬元（二〇二〇年：港幣二億八千七百萬元）當中包括遠期外匯合約之公允價值虧損港幣一億五千六百萬元（二〇二〇年：盈餘港幣一千一百萬元）。

5. 財務支出

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	643	785
其它借款	218	405
租賃負債	2	1
總利息支出	863	1,191
其它財務支出	85	78
減：撥作資產成本	(547)	(454)
	401	815
公允價值(盈餘)/虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(138)	28
利率掉期合約	3	(63)
	(135)	(35)
總額	266	780

6. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本年度稅項準備	414	126
— 以往年度稅項準備之低估/(高估)	10	(94)
香港以外地區		
— 本年度稅項準備	1,181	1,516
— 以往年度稅項準備之高估	(114)	(65)
	<u>1,491</u>	<u>1,483</u>
中國土地增值稅 (附註 c)	<u>479</u>	<u>2,498</u>
遞延稅項		
投資物業之價值變動	852	198
源自及撥回暫時差異	76	564
	<u>928</u>	<u>762</u>
總額	<u>2,898</u>	<u>4,743</u>

- 香港利得稅準備，乃按照是年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。
- 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%（二〇二〇年：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。
- 截至二〇二一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九億八千七百萬元（二〇二〇年：港幣七億二千六百萬元）已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

7. 每股盈利

每股基本盈利及攤薄盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣六十億一千九百萬元（二〇二〇年：港幣三十八億六千四百萬元）及年內已發行之加權平均數三十億五千五百萬股股份（二〇二〇年：三十億五千萬股股份）而計算。

8. 股東應佔股息

	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
已宣布派發及已付之 首次中期股息	0.20	611	0.20	610
結算日後宣布派發之 第二次中期股息 (附註 b)	0.20	611	0.20	611
總額	0.40	1,222	0.40	1,221

- a. 於結算日後宣布派發之第二次中期股息是根據已發行之三十億五千六百萬股（二〇二〇年：三十億五千三百萬股）股份計算，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六億一千一百萬元已於二〇二一年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇二一年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項（扣除呆壞賬準備）及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	162	164
三十一日至六十日	53	48
六十一日至九十日	22	16
九十日以上	73	248
	<u>310</u>	<u>476</u>
其它應收賬項及預付	1,576	1,684
	<u>1,886</u>	<u>2,160</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

於二〇二一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：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	420	369
三十一日至六十日	226	302
六十一日至九十日	36	23
九十日以上	268	170
	<u>950</u>	<u>864</u>
租金及客戶按金	1,352	1,362
建築成本應付賬項	5,280	6,733
應付聯營公司款項	8,794	7,427
應付合營公司款項	2,130	1,761
其它應付賬項	3,248	3,460
	<u>21,754</u>	<u>21,607</u>

11. 財務業績審閱

截至二〇二一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二〇二一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

於截至二〇二一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《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。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（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。

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	二〇二二年四月七日（星期四）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二二年四月八日（星期五）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二二年四月八日（星期五）下午六時正
派付日期	二〇二二年四月二十八日（星期四）

凡欲獲派第二次中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二二年四月八日（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	二〇二二年五月四日（星期三）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二二年五月五日（星期四）下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇二二年五月六日（星期五）至 二〇二二年五月十二日（星期四）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇二二年五月六日（星期五）
股東週年大會日期及時間	二〇二二年五月十二日（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，須不遲於二〇二二年五月五日（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
董事兼公司秘書
許仲瑛

香港，二〇二二年三月九日

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