

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

二〇二一年全年業績公告

租金收入受壓 推廣開支倍增

摘要

- 為目前作出的投資：加強推廣以帶旺商場活動
- 為未來作出的投資：策略性優化商戶品牌組合
- 第五波新冠疫情帶來新變數

集團業績

基礎淨盈利減少 13% 至港幣六十五億一千八百萬元（二〇二〇年：港幣七十四億七千七百萬元），相當於每股港幣 2.15 元（二〇二〇年：每股港幣 2.46 元）。

若計入投資物業重估虧損淨額港幣二十二億元（二〇二〇年：港幣一百三十七億六千五百萬元），股東應佔集團盈利為港幣四十三億九千一百萬元（二〇二〇年：虧損港幣七十八億五千四百萬元）。每股基本盈利為港幣 1.45 元（二〇二〇年：每股虧損港幣 2.59 元）。

股息

第一次中期股息每股港幣 0.67 元已於二〇二一年九月九日派付。第二次中期股息每股港幣 0.64 元將於二〇二二年四月二十一日派付予在二〇二二年四月一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 1.31 元（二〇二〇年：每股港幣 1.47 元），佔香港投資物業及酒店基礎淨盈利的 65%。

業務評議

二〇二一年本地社交距離措施暫時放寬，加上政府推出消費券計劃，本港消費意欲隨之見起色。是年本地生產總值回升 6%，零售銷售額自二〇二〇年的低基數上升 8%，惟上述指標仍未回復至新冠疫情前水平，皆因旅客消費仍然絕跡。

在集團加大力度為商場活動進行市場推廣和密集宣傳下，海港城和時代廣場在二〇二一年錄得高於市場的零售銷售額增長。零售商紛紛趁目前市況作出租賃承諾，集團亦繼續加強品牌價值，並引入新品牌。市值租金經過兩年壓抑後趨於穩定。

寫字樓方面，在需求疲弱兼供應過剩下，市場仍然偏軟。有租戶縮減規模，不過第四季開始出現搬遷升級的情況。寫字樓空置率同樣在第四季回穩，惟鑒於經濟狀況和即將落成的大量供應，租金假以時日方會明顯提升。

隨着本港疫情暫時受控，本地消費回暖，酒店入住率顯著改善。惟競爭非常激烈，而且虧蝕連連的市況持續。踏入二〇二二年，針對新一波新冠疫情的新一輪收緊社交距離措施再度置酒吧、餐廳及活動業務於水深火熱之中。

集團收入增加 3%，營業盈利跌幅收窄至 9%，基礎淨盈利跌幅則收窄至 13%。租金仍然受壓，而為了爭取本地市場，集團投入市場推廣的開支倍增。集團及時密切檢討市場推廣及宣傳開支，以有效應對市場變化。

集團的投資物業和酒店會否出現有意義的復甦，必然取決於疫情是否受控，以重開本地市場及邊境。

海港城

整體收入（包括酒店）下跌8%。

商場

海港城積極行動，多次推出廣受歡迎的消費券換領計劃，並提升面向廣東道的店面，以鞏固其市場主導地位及強化群聚效應。零售銷售額因而錄得持續增長，這主要是由頂級租戶較強勁的復甦所帶動。然而租金表現落後。商場收入下跌7%。

海港城按嚴格準則挑選商戶進駐，年杪的出租率上升至93%。優質零售商趁目前市況進駐或拓展門店，海港城因而迎來了上百家新店。

繼廣東道臨街的 *Hermès* 旗艦店取得成功後，多個著名品牌亦紛紛沿廣東道開設全新旗艦店，包括 *Dior*、*Piaget*、*Miu Miu* 及 *Salvatore Ferragamo*。海港城亦迎來了 *MEMO*、*Sound United*、*Creed* 和 *Valentino Beauty* 的首間香港門店及 *Moncler Enfant*、*Rituals*、*KEF*、*Lalique* 和 *Aerie* 的首間九龍門店。

門店進行擴充或策略性搬遷的品牌有 *Van Cleef & Arpels*、*Audemars Piguet*、*Roger Dubuis*、*Loewe*、*Delvaux*、*Dior*、*Fendi*、*Max Mara*、*Maison Margiela*、*Alexanderwang* 及 *Log-on*。另外，*A. Lange & Sohne*、*Michael Kors*、*Ports International*、*National Geographic*、*Valmont* 及 *Under Armour* 等品牌則是首次進駐。新引入的餐廳有鮭央泰、滿天星、HONBO、*Infiniti C*、*Xuân* 及 個園竹語，令餐飲選擇更加豐富，吸引本地食客到訪品嚐。

海港城致力為顧客提供安全及令人驚喜的購物體驗，同時與租戶締造雙贏的盈利能力。待邊境放寬、旅客重臨，商場會推出一系列市場推廣活動把握商機。

寫字樓

租務市場動力稍有改善，但由於企業不斷縮減業務，尖沙咀的寫字樓淨吸納量持續錄得負數。雖然面對激烈競爭，海港城的寫字樓出租率在年杪時得以上升至85%。由於租金調整，收入下跌11%。

酒店及會所

在旅遊限制和社交距離措施下，馬哥孛羅香港酒店和港威酒店仍然陷於苦戰，目前主攻本地市場，推出各式新穎的宅度假套餐、長期住宿優惠及餐飲選擇以吸引本地客。

太子酒店停業作翻新，加入全新當代元素，將待各地放寬跨境管制後重新開業。與此同時，新餐廳SAVVY經已於二〇二一年十一月開業，分為時尚酒吧、優雅酒廊和個性不凡的都市餐廳三個鮮明分區，提供中式、東南亞和西式美饌。

太平洋會獲備受敬重的The Club Leaders Forum Advisory Board選為二〇二二／二三年度「Top 100 Platinum Clubs of the World」的城市會所，證明太平洋會的設施和服務質素卓越。

時代廣場

整體收入下跌9%。

商場

疫情曠日持久，零售商紛紛整合銷售點。集團為提升租戶盈利能力及豐富顧客購物體驗，年內繼續積極進行市場推廣活動以帶動銷售，其中包括「Happy Rewards」優惠券換領計劃，成功令租戶連續第五個季度錄得高於市場的銷售增長。商場收入下跌11%。

時代廣場繼續加強租戶陣容，出租率上升至95%。新引入的商戶包括*Alexander McQueen*、*Qeelin*、*MCM*、*Jaeger LeCoultre*、*Cartier*、三寶鐘錶珠寶、*MARCCAIN* 及 *Vivienne Tam*。新進駐的餐飲選擇有香港首間花漾新加坡喇沙·蝦麵·海南雞、*川川*、*悅* 及 *上村牧場*。英皇戲院亦於二〇二一年十二月開幕，以全新形象示人。

寫字樓

市場上有大量選擇，同時間需求疲弱，因此租賃市場仍然競爭激烈。注重成本的租戶對業務進行整合或搬遷是租賃需求的來源。年杪的出租率略升至89%。收入下跌5%。

中環組合

會德豐大廈和卡佛大廈是位於中環的優質商業物業。兩項物業擁有多元化租戶，故即使寫字樓市場表現疲軟，其出租率在逆勢中仍繼續展現韌力。會德豐大廈的寫字樓出租率為94%，卡佛大廈的寫字樓出租率則為98%。兩項物業的零售部分皆全部租出。收入下跌4%。

尼依格羅品牌旗下的香港美利酒店的每間可出租客房收入一直超越競爭對手。其推出的宅度假優惠套餐及主題活動大受歡迎，帶動入住率上升，這有助其於二〇二一年轉虧為盈，錄得營業毛利。

荷里活廣場

位於九龍東第二個核心商業區的荷里活廣場為當區居民提供各式各樣零售選擇，故疫情肆虐以來表現一直強韌。年杪的出租率為97%。收入下跌4%。

商場配合政府的消費券計劃，舉行宣傳活動，刺激顧客消費意欲。年內招徠時裝、美容和配飾、餐飲、保健、服務、家品及生活時尚等不同範疇的商戶，以迎合市場需要。

荷里活廣場能直達鑽石山港鐵站，其為觀塘綫與新開通的屯馬綫的轉乘站，其地理優勢已拓展至兩條地下鐵沿綫。

新加坡資產

新加坡在二〇二一年下半年過渡到邁向「堅強抗疫社會」。雖然社交距離措施已放寬，但零售市場仍受疫情困擾。

會德豐廣場和Scotts Square商場位於享負盛名的烏節路購物帶核心段。兩項物業的商場於年杪的出租率分別為95%及77%。會德豐廣場的寫字樓出租率為90%，保持穩定。

財務評議

(I) 二〇二一年全年業績評議

新冠疫情曠日持久，集團持續承受巨大壓力，尤其是投資物業及酒店兩個分部。基礎淨盈利減少 13%至港幣六十五億一千八百萬元（二〇二〇年：港幣七十四億七千七百萬元），投資物業盈利減少 11%至港幣六十四億九千七百萬元，酒店則繼續錄得虧損。股東應佔集團盈利為港幣四十三億九千一百萬元（二〇二〇年：虧損港幣七十八億五千四百萬元）。

收入及營業盈利

集團收入增加 3%至港幣一百六十億四千三百萬元（二〇二〇年：港幣一百五十五億一千五百萬元），主要因為上市附屬公司海港企業有限公司（「海港企業」）的發展物業銷售額確認入賬。惟營業盈利減少 9%至港幣九十億六千四百萬元（二〇二〇年：港幣九十九億七千三百萬元），主要因為投資物業表現較為疲弱。

海港城（包括酒店）的總收入下跌 8%至港幣七十九億九千三百萬元（二〇二〇年：港幣八十六億七千四百萬元），營業盈利下跌 12%至港幣五十九億四千六百萬元（二〇二〇年：港幣六十七億三千萬元），佔集團收入 50%（二〇二〇年：56%）及集團營業盈利 66%（二〇二〇年：67%）。

投資物業收入減少 8%至港幣一百零八億八千九百萬元（二〇二〇年：港幣一百一十八億二千八百萬元），營業盈利減少 13%至港幣八十四億四千一百萬元（二〇二〇年：港幣九十七億三千三百萬元），主要因為市場疲軟及對宣傳推廣的投資增加。

酒店收入增加 33%至港幣八億三千八百萬元（二〇二〇年：港幣六億三千萬元），營業虧損收窄至港幣三億五千六百萬元（二〇二〇年：港幣三億七千九百萬元），因為本地需求日益增加。於二〇二一年四月開業的蘇州尼依格羅酒店令收入及營業虧損皆有所增加。

發展物業收入增加至港幣三十七億二千二百萬元（二〇二〇年：港幣二十六億二千一百萬元），營業盈利增加至港幣五億四千三百萬元（二〇二〇年：港幣四億四千四百萬元），主要因為海港企業將蘇州國際金融中心的銷售額確認入賬。

投資的營業盈利（以股息收入為主）增加 50%至港幣五億三千六百萬元（二〇二〇年：港幣三億五千七百萬元）。

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二千四百三十三億元列報，產生港幣二十二億零三百萬元重估虧損。應佔未變現虧損為港幣二十二億元。

其它收入／（支出）淨額

其它收入淨額為港幣六千二百萬元（二〇二〇年：支出港幣十四億五千九百萬元），主要包括若干金融工具公允價值收益淨額及酒店物業減值撥備港幣六千七百萬元（二〇二〇年：港幣十億五千一百萬元）。

財務支出

財務支出為港幣七億六千萬元（二〇二〇年：港幣十四億零七百萬元），該支出已扣除撥作發展物業資產成本的港幣四百萬元（二〇二〇年：港幣一千六百萬元）及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二千四百萬元（二〇二〇年：港幣四億二千六百萬元）。

實際借貸年利率下降至 1.4%（二〇二〇年：1.9%），主要因為香港銀行同業拆息下降。

所得稅

稅項支出增加 33%至港幣十五億九千九百萬元（二〇二〇年：港幣十二億零五百萬元），主要因為二〇二〇年有一項涉及海港企業發展物業的一次性稅項撥回港幣五億零四百萬元。

股東應佔盈利

是年股東應佔集團盈利為港幣四十三億九千一百萬元（二〇二〇年：虧損港幣七十八億五千四百萬元）。按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本盈利為港幣 1.45 元（二〇二〇年：按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本虧損港幣 2.59 元）。

基礎淨盈利（扣除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計值的會計差額）減少 13%至港幣六十五億一千八百萬元（二〇二〇年：港幣七十四億七千七百萬元）。每股基礎盈利為港幣 2.15 元（二〇二〇年：港幣 2.46 元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇二一年十二月三十一日，股東權益增加港幣十五億元至港幣二千零六十一億元（二〇二〇年：港幣二千零四十六億元），相當於每股港幣 67.89 元（二〇二〇年：港幣 67.38 元）。若計入非控股股東權益，總權益則增加港幣十五億元至港幣二千一百零九億元（二〇二〇年：港幣二千零九十四億元）。

資產

總資產達港幣二千七百二十三億元（二〇二〇年：港幣二千七百七十九億元），當中 92%（二〇二〇年：92%）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）為港幣二千六百九十二億元（二〇二〇年：港幣二千七百四十一億元）。

投資物業

投資物業資產總額為港幣二千四百三十三億元（二〇二〇年：港幣二千四百五十五億元），佔營業資產 90%（二〇二〇年：90%）。海港城（不包括以成本列報的三間酒店）的估值為港幣一千六百三十二億元，時代廣場的估值為港幣五百一十七億元。

酒店

酒店物業以成本減累計折舊及減值虧損列報為港幣七十六億元（二〇二〇年：港幣七十五億元）。該等酒店於二〇二一年十二月三十一日的估值為港幣一百四十六億元。

發展物業

發展物業資產（包括聯營公司及合營公司權益）為港幣三十三億元（二〇二〇年：港幣六十三億元）。

其它長期投資

其它長期投資總值為港幣一百三十九億元（二〇二〇年：港幣一百三十億元），包括具長線增長潛力及合理股息收益的藍籌上市股票組合。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十三億元的應佔盈餘淨額（二〇二〇年：港幣十二億元），已計入其它全面收益內，而當中港幣一億元在除列時被轉至盈餘儲備。年杪的應佔累計盈餘結餘為港幣二十七億元（二〇二〇年：港幣十五億元）。

集團的投資組合按行業及地域分析如下：

	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
按行業分析：		
- 地產	13,404	12,477
- 其它	466	564
總額	13,870	13,041
按地域分析：		
- 香港	4,462	4,991
- 香港以外地區	9,408	8,050
總額	13,870	13,041

負債及負債比率

截至二〇二一年十二月三十一日，負債淨額減少至港幣四百七十五億元（二〇二〇年：港幣五百二十億元），包括港幣四百九十三億元債務和港幣十八億元銀行存款與現金。

茲將負債淨額分析如下：

	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
負債淨額		
集團（不包括海港企業）	47.1	50.5
海港企業	0.4	1.5
總額	47.5	52.0

負債淨額與總權益比率下降至 22.5%（二〇二〇年：24.8%）。

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總額達港幣六百六十二億元，當中港幣四百九十三億元已被動用，分析如下：

	二〇二一年十二月三十一日		
	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			
集團（不包括海港企業）	61.7	47.8	13.9
海港企業	4.5	1.5	3.0
總額	66.2	49.3	16.9

若干銀行信貸以港幣十六億元（折合為人民幣十三億元）的內地酒店及發展物業作抵押（二〇二〇年：以港幣三億五千六百萬元（折合為人民幣三億元）的內地銀行存款作抵押）。

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，總市值為港幣一百三十九億元（二〇二〇年：港幣一百三十億元）。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

回顧年度內，集團錄得港幣八十八億元（二〇二〇年：港幣九十九億元）的營運現金流入，主要來自租金收入。加上營運資金及其它變動港幣八億元（二〇二〇年：港幣五十一億元），營業業務帶來的淨現金流入為港幣八十億元（二〇二〇年：港幣四十八億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣二億元（二〇二〇年：流出港幣八十一億元）。

資本承擔

截至二〇二一年十二月三十一日，今後數年的主要計劃開支估計為港幣十二億元，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
物業			
投資物業			
香港	62	275	337
發展物業			
中國內地	440	453	893
	<u>502</u>	<u>728</u>	<u>1,230</u>
酒店			
香港	2	1	3
集團總額	<u>504</u>	<u>729</u>	<u>1,233</u>

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九億元的開支，將由其內部財務資源撥付。

(III) 人力資源

於二〇二一年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 2,900 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	16,043	15,515
直接成本及營業費用		(5,338)	(4,378)
銷售及推銷費用		(1,089)	(565)
行政及公司費用		(222)	(305)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		9,394	10,267
折舊及攤銷		(330)	(294)
營業盈利	2 及 3	9,064	9,973
投資物業之公允價值減少		(2,203)	(13,965)
其它收入／(支出)淨額	4	62	(1,459)
		6,923	(5,451)
財務支出	5	(760)	(1,407)
聯營公司除稅後所佔業績		(125)	(75)
除稅前盈利／(虧損)		6,038	(6,933)
所得稅	6	(1,599)	(1,205)
是年盈利／(虧損)		4,439	(8,138)
應佔盈利／(虧損)			
公司股東		4,391	(7,854)
非控股股東權益		48	(284)
		4,439	(8,138)
每股盈利／(虧損)	7		
基本及攤薄後		港幣 1.45 元	(港幣 2.59 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／(虧損)	<u>4,439</u>	<u>(8,138)</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)	1,380	1,028
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	(42)	261
所佔聯營公司及合營公司儲備	27	72
其它	2	8
是年其它全面收益	<u>1,367</u>	<u>1,369</u>
是年全面收益總額	<u>5,806</u>	<u>(6,769)</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	5,684	(6,421)
非控股股東權益	122	(348)
	<u>5,806</u>	<u>(6,769)</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		243,348	245,473
酒店及會所物業、廠房及設備		7,794	7,700
聯營公司權益		962	1,059
合營公司權益		21	23
其它長期投資		13,870	13,041
遞延稅項資產		249	303
衍生金融工具資產		564	965
其它非流動資產		71	66
		266,879	268,630
流動資產			
待沽物業		2,308	5,207
存貨		17	19
應收貿易及其它賬項	9	1,161	1,675
預付稅項		-	122
衍生金融工具資產		103	1
銀行存款及現金		1,800	2,260
		5,389	9,284
總資產		272,268	277,914
非流動負債			
衍生金融工具負債		(646)	(365)
遞延稅項負債		(2,599)	(2,534)
其它遞延負債		(334)	(333)
銀行借款及其它借款		(44,834)	(48,171)
		(48,413)	(51,403)
流動負債			
應付貿易及其他賬項	10	(7,717)	(8,185)
預售訂金及所得款		(244)	(2,044)
衍生金融工具負債		-	(226)
應付稅項		(518)	(540)
銀行借款及其它借款		(4,500)	(6,107)
		(12,979)	(17,102)
總負債		(61,392)	(68,505)
淨資產		210,876	209,409
資本及儲備			
股本		304	304
儲備		205,802	204,247
公司股東應佔權益		206,106	204,551
非控股股東權益		4,770	4,858
總權益		210,876	209,409

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。綜合財務報表同時符合適用的《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多項經修訂之《財報準則》，並於二〇二一年一月一日起首次生效。其中經修訂的《財報準則》第 9 號，《會計準則》第 39 號，《財報準則》第 7 號，第 4 號及第 16 號，利率指標改革第二階段，與本集團財務報表有關。

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多元化業務。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。

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 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 盈利/ (虧損) 港幣 百萬元
二〇二一年							
投資物業	10,889	8,441	(2,203)	-	(612)	-	5,626
發展物業	3,722	543	-	2	(8)	(125)	412
酒店	838	(356)	-	(67)	(19)	-	(442)
投資	536	536	-	-	(97)	-	439
內部分部收入	(30)	-	-	-	-	-	-
分部總額	15,955	9,164	(2,203)	(65)	(736)	(125)	6,035
其它	88	(34)	-	127	(24)	-	69
企業支出	-	(66)	-	-	-	-	(66)
集團總額	16,043	9,064	(2,203)	62	(760)	(125)	6,038
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)

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
於《財報準則》第 15 號的收入確認		
管理及服務收入	1,056	1,092
其它租金相關收入	474	479
投資物業分部收入	1,530	1,571
酒店及會所營運	838	630
銷售發展物業	3,722	2,621
	6,090	4,822
於其它會計準則的收入確認		
租金收入		
- 固定	8,620	9,920
- 可變	709	304
	9,329	10,224
投資收入	536	357
其它	88	112
	9,953	10,693
收入總額	16,043	15,515

2. 分部資料

c. 內部分部收入之分析

	二〇二一年			二〇二〇年		
	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	10,889	(30)	10,859	11,828	(33)	11,795
發展物業	3,722	-	3,722	2,621	-	2,621
酒店	838	-	838	630	-	630
投資	536	-	536	357	-	357
其它	109	(21)	88	123	(11)	112
	16,094	(51)	16,043	15,559	(44)	15,515

d. 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	243,970	246,690
發展物業	3,334	6,517
酒店	7,865	7,778
投資	13,999	13,102
分部營業資產總額	269,168	274,087
未能分部企業資產	3,100	3,827
資產總額	272,268	277,914

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	11,560	12,392	8,048	9,190
香港以外地區	4,483	3,123	1,016	783
集團總額	16,043	15,515	9,064	9,973

	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	243,961	246,138	249,031	252,368
香港以外地區	8,164	8,117	20,137	21,719
集團總額	252,125	254,255	269,168	274,087

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		
- 酒店及會所物業、廠房及設備	321	286
- 租賃土地	9	8
折舊及攤銷總額	<u>330</u>	<u>294</u>
應收貿易賬項減值虧損	12	47
員工成本 (附註 (i))	902	894
核數師酬金		
- 核數服務	8	9
- 其它服務	1	1
確認買賣物業的成本	3,034	2,080
投資物業直接營運支出	<u>2,380</u>	<u>1,990</u>
已計入		
投資物業收入總額	10,859	11,795
政府補助 (附註 (ii))	-	140
利息收入 (附註 (iii))	19	26
其它長期投資股息收入	<u>536</u>	<u>357</u>

附註：

- (i) 截至二〇二一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五千一百萬元 (二〇二〇年：港幣四千九百萬元)並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣二百萬元 (二〇二〇年：港幣二百萬元)。
- (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) 截至二〇二一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一千九百萬元 (二〇二〇年：港幣二千六百萬元)，並以攤銷成本入賬。

4. 其它收入／（支出）淨額

是年其它收入淨額為港幣六千二百萬元（二〇二〇年：其它支出淨額港幣十四億五千九百萬元）主要包括：

- a. 酒店物業減值撥備港幣六千七百萬元（二〇二〇年：港幣十億五千一百萬元）。
- b. 匯兌收益淨額港幣四千萬元（二〇二〇年：虧損港幣二億八千四百萬元）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	230	525
其它借款	412	387
總利息支出	<u>642</u>	<u>912</u>
其它財務支出	98	85
減：撥作資產成本	(4)	(16)
	<u>736</u>	<u>981</u>
公允價值虧損／(盈餘)：		
跨貨幣利率掉期合約	76	249
利率掉期合約	(52)	177
	<u>24</u>	<u>426</u>
總額	<u>760</u>	<u>1,407</u>

6. 所得稅

於綜合損益表內扣除／（抵免）的稅項包括如下：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
- 本年度稅項準備	1,165	1,293
- 以往年度稅項準備之高估	(4)	(10)
香港以外地區		
- 本年度稅項準備	132	179
	<u>1,293</u>	<u>1,462</u>
土地增值稅 (附註 c)	<u>186</u>	<u>(473)</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	120	216
總額	<u>1,599</u>	<u>1,205</u>

附註：

- 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%（二〇二〇年：16.5%）稅率計算。
- 於二〇二一年及二〇二〇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。
- 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之稅項抵免港幣一百萬元（二〇二〇年：開支港幣二千一百萬元）已計入所佔聯營公司之業績內。

7. 每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣四十三億九千一百萬元（二〇二〇年：虧損港幣七十八億五千四百萬元）及按三十億三千六百萬股已發行普通股（二〇二〇年：三十億三千六百萬股已發行普通股）而計算。

截至二〇二一年及二〇二〇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
已宣布派付及已付之 首次中期股息	0.67	2,034	0.78	2,368
結算日後宣布派付之 第二次中期股息（附註(b)）	0.64	1,943	0.69	2,095
	1.31	3,977	1.47	4,463

(a) 於結算日後宣布派付之第二次中期股息是根據三十億三千六百萬股（二〇二〇年：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) 二〇二〇年第二次中期股息為港幣二十億九千五百萬元已於二〇二一年批准及派付。

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（扣除損失準備）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	200	152
三十一日至六十日	16	82
六十一日至九十日	6	36
九十日以上	38	114
	260	384
其它應收賬項及預付款項	901	1,291
	1,161	1,675

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六千四百萬元外（二〇二〇年：港幣二億零四百萬元），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	76	284
三十一日至六十日	9	7
六十一日至九十日	8	10
九十日以上	15	16
	108	317
租金及客戶按金	3,249	3,482
建築成本應付賬項	1,975	2,245
其它應付賬項	2,385	2,141
	7,717	8,185

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。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	二〇二二年三月三十一日（星期四）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二二年四月一日（星期五）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二二年四月一日（星期五）下午六時正
派付日期	二〇二二年四月二十一日（星期四）

凡欲獲派上述第二次中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二二年四月一日（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。

股東週年大會

除權基準日	二〇二二年四月二十八日（星期四）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二二年四月二十九日（星期五）下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇二二年五月三日（星期二）至 二〇二二年五月六日（星期五）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇二二年五月三日（星期二）
股東週年大會日期及時間	二〇二二年五月六日（星期五）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四月二十九日（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
公司秘書
許仲瑛

香港，二〇二二年三月三日

於本公告日期，本公司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。