

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)

二〇二二年全年業績公告

疫情下資產淨值減百億元

摘要

- 香港及內地所有業務皆放緩
- 物業銷售總額減少 74%至港幣六十億元
- 未售存貨減值撥備合計接近港幣六十億元
- 租金收入下跌 11%
- 資產淨值再減港幣一百億元或 6%至港幣一千五百二十億元 (每股港幣 49.60 元)

集團業績

是年集團基礎淨盈利減少 92%至港幣三億零三百萬元 (二〇二一年：港幣三十六億四千六百萬元)，相當於每股港幣 0.10 元 (二〇二一年：每股港幣 1.19 元)。

若計入投資物業重估虧損港幣七億三千五百萬元 (二〇二一年：港幣三千一百萬元) 及其它非現金項目，集團錄得股東應佔虧損港幣十七億零五百萬元 (二〇二一年：盈利港幣六十億一千九百萬元)。每股基本虧損為港幣 0.56 元 (二〇二一年：每股基本盈利港幣 1.97 元)。

股息

第一次中期股息每股港幣 0.20 元已於二〇二二年九月十五日派付。第二次中期股息每股港幣 0.20 元將於二〇二三年四月二十七日派付予在二〇二三年四月十二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。二〇二二年度每股合共派付股息港幣 0.40 元 (二〇二一年：每股港幣 0.40 元)。

二〇二二年業務評議

香港物業

按應佔份額計算，全年銷售額合共港幣十億二千五百萬元，及至年杪的未確認入賬銷售額為港幣七億三千三百萬元。二〇二二年確認入賬的發展物業收入減少 79%至港幣九億零五百萬元，營業盈利減少 59%至港幣六億一千六百萬元。

中國內地發展物業

市場流動性不足及債務纏身的發展商高調違約，皆嚴重影響購房者意欲和住宅物業交易。集團應佔已簽約銷售額減少 70%至人民幣四十二億元（二〇二一年：人民幣一百三十九億元），主要來自杭州和蘇州的項目。

按應佔份額計入合營公司及聯營公司，二〇二二年確認入賬的收入減少 50%至港幣一百四十三億零八百萬元，營業盈利減少 56%至港幣十六億八千八百萬元。確認入賬的總樓面面積有四十三萬零七百平方米（二〇二一年：七十七萬三千七百平方米），而落成的總樓面面積有五十一萬六千六百平方米（二〇二一年：九十四萬七千一百平方米）。

及至年杪，未確認入賬銷售額為人民幣八十五億元，涉及二十七萬八千二百平方米（二〇二一年：人民幣一百六十七億元，涉及五十三萬六千四百平方米）。土地儲備有一百七十萬平方米，年內並無補充儲備。

中國內地投資物業

嚴格的封控措施令地方經濟癱瘓及消費開支放緩，導致二〇二二年全國零售銷售停滯不前。十二月份解除封控措施後感染蔓延，非必需性消費意欲在此時尤其疲弱。寫字樓的租賃需求亦因為經濟放緩及經營環境不穩定而受到影響，導致本已供應過剩的市場租金疲弱、出租率下降。

因此，集團的中國內地投資物業組合出現近年來首次收入倒退，下半年遭受的打擊更為嚴重。收入下跌 11%至港幣四十七億九千八百萬元，營業盈利下跌 9%至港幣三十二億二千六百萬元。

九龍倉酒店

中國內地的封控措施及香港的檢疫要求限制了二〇二二年大部分時間的人口流動，導致分部收入下跌 26%至港幣三億六千九百萬元，並錄得營業虧損港幣二千七百萬元。

物流基建

由於通貨膨脹和經濟放緩，全球需求在年中開始疲弱。中國內地疫情和嚴厲的防控措施嚴重影響供應鏈。分部收入下跌 1%至港幣二十九億六千四百萬元，營業盈利下跌 1%至港幣七億六千三百萬元。

現代貨箱碼頭

香港方面，由於中國內地實施防疫措施，跨境貨車運輸受到限制。吞吐量因而減少 11%至四百四十萬個標準箱。

深圳方面，大鵬灣的吞吐量上升 19%至二百萬個標準箱。而聯營公司蛇口集裝箱碼頭的吞吐量則上升 5%至六百萬個標準箱。

香港空運貨站

香港空運貨站（集團佔 20.8% 權益）所處理的貨物總量下降 18%至一百六十萬噸。疲弱的貨運需求、俄烏戰爭及跨境貨運限制皆對吞吐量造成影響。市場放緩期間競爭激烈，對集團業務構成挑戰。

財務評議

(I) 二〇二二年全年業績評議

受疲弱市場困擾，集團基礎淨盈利下跌 92%至港幣三億零三百萬元（二〇二一年：港幣三十六億四千六百萬元）。股東應佔集團虧損為港幣十七億零五百萬元（二〇二一年：盈利港幣六十億一千九百萬元）。

收入及營業盈利

集團收入減少 19%至港幣一百八十億六千四百萬元（二〇二一年：港幣二百二十三億七千八百萬元），營業盈利減少 23%至港幣六十六億零三百萬元（二〇二一年：港幣八十五億三千六百萬元）。

由於內地疫情間歇爆發，投資物業的收入減少 11%至港幣四十八億七千一百萬元（二〇二一年：港幣五十四億六千七百萬元）及營業盈利減少 9%至港幣三十二億四千七百萬元（二〇二一年：港幣三十五億七千五百萬元），而酒店的收入則下跌 26%至港幣三億六千九百萬元（二〇二一年：港幣四億九千七百萬元），並錄得營業虧損港幣二千七百萬元（二〇二一年：盈利港幣三千九百萬元）。

發展物業收入倒退 33%至港幣七十四億六千二百萬元（二〇二一年：港幣一百一十一億九千三百萬元），營業盈利倒退 68%至港幣九億三千五百萬元（二〇二一年：港幣二十九億三千九百萬元），反映內地物業確認入賬所得的 13%營業毛利較去年低（二〇二一年：24%），以及香港並無確認入賬。

物流收入減少 1%至港幣二十九億六千四百萬元（二〇二一年：港幣三十億零二百萬元），營業盈利減少 1%至港幣七億六千三百萬元（二〇二一年：港幣七億七千一百萬元），主要是吞吐量及組合所致。

唯一有所改善的是投資分部，營業盈利增加 14%至港幣十五億一千七百萬元（二〇二一年：港幣十三億三千一百萬元），來自股息收入的增加。

投資物業重估虧損

二〇二二年十二月三十一日的獨立估值（包括合營公司所持有的投資物業）產生了港幣七億三千五百萬元（二〇二一年：港幣三千一百萬元）的應佔但未變現重估虧損淨額（已扣除相關遞延稅項及非控股股東權益），並已計入綜合收益表內。

其它支出淨額

其它支出淨額港幣五十三億六千七百萬元（二〇二一年：港幣十億一千九百萬元），主要包括為附屬公司所持有的發展物業作出的減值撥備港幣四十二億四千萬（二〇二一年：港幣三十三億三千六百萬元）、為發展中酒店物業作出的減值撥備港幣四億三千三百萬元（二〇二一年：無），以及長期基金投資資產的公允價值虧損港幣四億三千二百萬元（二〇二一年：收益港幣十二億二千六百萬）。

財務支出

財務支出激增 143%至港幣六億四千六百萬元（二〇二一年：港幣二億六千六百萬），已扣除按市價計值的跨貨幣及利率掉期合約未變現虧損港幣一億七千三百萬元（二〇二一年：收益港幣一億三千五百萬元）。

實際借貸息率升至 2.6%（二〇二一年：1.8%），反映是年最後一季加息。若不計入按市價計值收益／虧損，在扣除撥作資產成本港幣三億五千五百萬元（二〇二一年：港幣五億四千七百萬元）之前，財務支出減少 13%至港幣八億二千八百萬元（二〇二一年：港幣九億四千八百萬元）。

所佔合營公司及聯營公司業績（除稅後）

應佔聯營公司盈利為港幣二千一百萬元（二〇二一年：港幣七億一千九百萬元），而應佔合營公司虧損為港幣一億二千一百萬元（二〇二一年：盈利港幣二億四千九百萬元），主要是為內地發展物業作出港幣十四億九千七百萬元（二〇二一年：港幣八億八千九百萬元）的減值撥備所致，這又因香港的發展物業項目確認入賬的盈利增加而被局部抵銷。

所得稅

稅項支出減少 43%至港幣十六億六千萬（二〇二一年：港幣二十八億九千八百萬元），包括內地投資物業重估盈餘導致的遞延稅項港幣一億九千四百萬元（二〇二一年：港幣八億五千二百萬元）。

若不計入上述遞延稅項，稅項支出減少 28%至港幣十四億六千六百萬（二〇二一年：港幣二十億四千六百萬），主要因為包括內地發展物業土地增值稅在內的稅項撥備減少。

股東應佔盈利

集團基礎淨盈利（為集團主要業務分部的業績指標）減少 92%至港幣三億零三百萬元（二〇二一年：港幣三十六億四千六百萬元）。按分部劃分計算，發展物業虧損擴大至港幣四十億五千四百萬元（二〇二一年：港幣十二億五千二百萬元），乃綜合香港發展物業港幣七億二千六百萬（計提減值撥備港幣十二億四千五百萬元後）和內地發展物業港幣三十三億二千八百萬元（計提減值撥備港幣四十四億九千二百萬元後）之結果。投資物業盈利減少 10%至港幣二十五億五千六百萬（二〇二一年：港幣二十八億二千六百萬），物流減少 8%至港幣五億

九千六百萬港元（二〇二一年：港幣六億四千八百萬元）。只有投資盈利增加 20% 至港幣十四億五千一百萬元（二〇二一年：港幣十二億一千三百萬元）。

若計入投資重估虧損港幣四億三千二百萬元（二〇二一年：收益港幣十二億二千六百萬元）、發展中酒店物業減值虧損港幣四億三千三百萬元及應佔投資物業重估虧損淨額港幣七億三千五百萬元（二〇二一年：港幣三千一百萬元），股東應佔集團虧損為港幣十七億零五百萬元（二〇二一年：盈利港幣六十億一千九百萬元）。按加權平均數三十億五千六百萬股股份計算，每股基本虧損為港幣 0.56 元（二〇二一年：按三十億五千五百萬股股份計算，每股基本盈利港幣 1.97 元）。

(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）

已簽約銷售總額下跌 74% 至港幣五十六億七千八百萬元（二〇二一年：港幣二百一十八億六千四百萬元）。

內地已簽約銷售額下跌 70% 至人民幣四十一億五千六百萬元（二〇二一年：人民幣一百三十八億五千八百萬元）。年內確認入賬後，尚未確認入賬的銷售額下跌 49% 至人民幣八十四億八千八百萬元（二〇二一年十二月：人民幣一百六十六億五千七百萬元）。

香港已簽約銷售額減少 79% 至港幣十億二千五百萬元（二〇二一年：港幣四十九億一千四百萬元），報告期內並無錄得非核心投資物業出售收益。截至二〇二二年十二月三十一日，尚未確認入賬銷售額為港幣七億三千三百萬元（二〇二一年十二月：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

於二〇二二年十二月三十一日的股東權益減少 6% 至港幣一千五百一十六億元（二〇二一年：港幣一千六百二十億元），相當於每股港幣 49.60 元（二〇二一年：每股港幣 53.02 元）。減幅為港幣一百零四億元或每股港幣 3.42 元。主要因素包括人民幣淨資產匯兌儲備虧損港幣六十億元及投資重估虧損港幣十五億元。

計入非控股股東權益的總權益減少 6% 至港幣一千五百五十七億元（二〇二一年：港幣一千六百六十四億元）。

資產

總營業資產（不包括銀行存款與現金、若干金融及遞延稅項資產）減少 10% 至港幣二千零五十九億元（二〇二一年：港幣二千二百八十六億元）。地產、物流和投資資產分別佔集團總營業資產 69%、7% 及 24%（二〇二一年：70%、7% 及 23%）。

以地區劃分而言，內地營業資產減少 17%至港幣九百九十八億元（二〇二一年：港幣一千二百億元），香港營業資產微升 1%至港幣九百五十六億元（二〇二一年：港幣九百四十六億元），海外營業資產（以投資為主）減少 25%至港幣一百零五億元（二〇二一年：港幣一百四十億元），分別佔集團總營業資產 46%、49%及 5%（二〇二一年：53%、41%及 6%）。

投資物業

投資物業組合以獨立估值港幣六百九十二億元（二〇二一年：港幣七百六十五億元）列報，佔總營業資產 34%（二〇二一年：33%）。組合包括內地投資物業港幣五百四十六億元（二〇二一年：港幣五百九十七億元）及香港投資物業港幣一百四十六億元（二〇二一年：港幣一百六十八億元）。

扣除遞延稅項及非控股股東權益後，本集團應佔投資物業價值為港幣五百八十四億元（二〇二一年：港幣六百五十二億元），包括內地投資物業港幣四百三十八億元（二〇二一年：港幣四百八十四億元）及香港投資物業港幣一百四十六億元（二〇二一年：港幣一百六十八億元）。

待沽物業

扣除減值撥備後的發展物業資產下降 11% 至港幣四百三十億元（二〇二一年：港幣四百八十五億元），包括內地發展物業港幣一百四十五億元（二〇二一年：港幣二百四十九億元）及香港發展物業（九龍貨倉項目重新分類為待沽物業後）港幣二百八十五億元（二〇二一年：港幣二百三十六億元）。

聯營公司及合營公司權益

扣除減值撥備後的聯營公司及合營公司權益減少 14%至港幣三百零八億元（二〇二一年：港幣三百五十九億元）。

長期投資

長期投資總額為港幣四百八十九億元（二〇二一年：港幣五百二十九億元），當中港幣四百零三億元為上市股本（二〇二一年：港幣四百四十一億元），主要是為長線資本增長及／或合理股息收益而持有的藍籌股。每項個別投資對集團總資產而言均不屬重大項目。

年內若干長期投資以總代價港幣一百四十三億元變現，虧損淨額港幣十五億元（二〇二一年：盈餘港幣五十四億元），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十五億元虧損（二〇二一年：港幣四十一億元），已計入綜合全面收益表內。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：

	二〇二二年 十二月三十一日 港幣十億元	二〇二一年 十二月三十一日 港幣十億元
<u>按行業分析</u>		
地產	26.2	22.6
新經濟	12.7	21.4
其它	10.0	8.9
總額	<u>48.9</u>	<u>52.9</u>
<u>按地理位置分析</u>		
香港	38.4	38.8
海外	10.5	14.1
總額	<u>48.9</u>	<u>52.9</u>

銷售物業按金

銷售物業按金減少 15%至港幣八十二億元（二〇二一年：港幣九十六億元），在今後數年確認入賬。

負債淨額及負債比率

截至二〇二二年十二月三十一日，負債淨額減少 60%至港幣五十三億元（二〇二一年十二月三十一日：港幣一百三十二億元），主要來自年內出售長期投資，以及內地發展物業銷售額減去建築費用，這又因支付九龍貨倉補地價而被局部抵銷。

集團的負債淨額由港幣一百四十六億元銀行存款與現金及港幣一百九十九億元債務所組成，當中包括現代貨箱碼頭的負債淨額港幣三十一億元（二〇二一年：港幣四十二億元）（該負債對本公司及旗下其它附屬公司皆無追索權）。於二〇二二年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率進一步下降至 3.4%（二〇二一年：7.9%）。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

截至二〇二二年十二月三十一日，備用信貸額及已發行債務證券合共港幣三百五十九億元，當中港幣一百九十九億元已被動用。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>			
承諾及非承諾信貸	21.1	9.4	11.7
債務證券	7.4	7.4	-
	<u>28.5</u>	<u>16.8</u>	<u>11.7</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
—現代貨箱碼頭	7.4	3.1	4.3
集團總額	<u>35.9</u>	<u>19.9</u>	<u>16.0</u>

上述負債中有為數港幣六十四億元（二〇二一年：港幣一百二十八億元），以賬面值合共港幣二百一十七億元（二〇二一年：港幣三百零九億元）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，總市值為港幣四百零三億元（二〇二一年：港幣四百四十一億元）。

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

回顧年度內，集團錄得港幣五十一億元的營運資金變動前營業淨現金流入（二〇二一年：港幣七十五億元）。待沽物業減少導致營運資金增加港幣十六億元（二〇二一年：減少港幣四十億元），產生營業業務淨現金流入合共港幣六十二億元（二〇二一年：港幣二十六億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣四十三億元（二〇二一年：港幣一百一十三億元），主要涉及出售長期投資所得淨額及一個香港發展物業合營公司的應收款項減少。

主要資本性與發展開支

茲將二〇二二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	1,068	95	1,163
發展物業	3,106	3,440	6,546
	4,174	3,535	7,709
其它	72	124	196
集團總額	4,246	3,659	7,905

- i. 投資物業開支主要包括種植道 1 號落成時的應計建築費用。香港的發展物業開支主要包括九龍貨倉地塊重建項目更改為住宅用途的補地價港幣二十一億元。
- ii. 上述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十四億元。
- iii. 其它開支主要涉及現代貨箱碼頭的碼頭設備。

承擔

於二〇二二年十二月三十一日，今後數年的主要開支估計為港幣二百一十七億元，當中已承擔港幣八十二億元，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			
中國內地	89	158	247
發展物業			
香港	3,174	11,396	14,570
中國內地	2,041	1,890	3,931
	5,215	13,286	18,501
其它	2,859	47	2,906
集團總額	8,163	13,491	21,654

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（包括餘裕現金及營運帶來的現金流（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

截至二〇二二年十二月三十一日，集團旗下僱員約有六千二百人，其中約一千一百名受僱於管理業務。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
截至二〇二二年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
收入	2	18,064	22,378
直接成本及營業費用		(9,221)	(11,064)
銷售及推銷費用		(445)	(671)
行政及企業費用		(1,078)	(1,353)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		7,320	9,290
折舊及攤銷		(717)	(754)
營業盈利	2 及 3	6,603	8,536
投資物業之公允價值(減少)/增加		(264)	1,018
其它支出淨額	4	(5,367)	(1,019)
		972	8,535
財務支出	5	(646)	(266)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		21	719
合營公司		(121)	249
除稅前盈利		226	9,237
所得稅	6	(1,660)	(2,898)
是年(虧損)/盈利		(1,434)	6,339
應佔(虧損)/盈利			
公司股東		(1,705)	6,019
非控股股東權益		271	320
		(1,434)	6,339
每股(虧損)/盈利	7		
基本及攤薄後		(港幣 0.56 元)	港幣 1.97 元

綜合全面收益表
截至二〇二二年十二月三十一日止年度

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
是年(虧損)/盈利	<u>(1,434)</u>	<u>6,339</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	(1,520)	(4,054)
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	(5,035)	1,929
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	<u>(1,252)</u>	<u>544</u>
是年其它全面收益	<u>(7,807)</u>	<u>(1,581)</u>
是年全面收益總額	<u>(9,241)</u>	<u>4,758</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	(9,213)	4,313
非控股股東權益	<u>(28)</u>	<u>445</u>
	<u>(9,241)</u>	<u>4,758</u>

綜合財務狀況表
二〇二二年十二月三十一日

	附註	二〇二二年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		69,222	76,525
物業、廠房及設備		12,088	12,967
聯營公司權益		13,918	15,845
合營公司權益		16,927	20,014
其它長期投資		48,924	52,902
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		837	830
衍生金融工具資產		48	116
其它非流動資產		25	25
		162,287	179,522
流動資產			
待沽物業		42,986	48,485
應收貿易及其它賬項	9	1,755	1,886
衍生金融工具資產		69	248
銀行存款及現金		14,648	23,559
		59,458	74,178
總資產			
		221,745	253,700
非流動負債			
衍生金融工具負債		(464)	(369)
遞延稅項負債		(14,561)	(15,264)
其它非流動負債		(30)	(36)
銀行借款及其它借款		(17,565)	(33,081)
		(32,620)	(48,750)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(20,083)	(21,754)
銷售物業按金		(8,202)	(9,644)
衍生金融工具負債		(389)	(60)
應付稅項		(2,345)	(3,451)
銀行借款及其它借款		(2,399)	(3,664)
		(33,418)	(38,573)
總負債			
		(66,038)	(87,323)
淨資產			
		155,707	166,377
資本及儲備			
股本		30,381	30,381
儲備		121,204	131,639
股東權益			
非控股股東權益		4,122	4,357
總權益			
		155,707	166,377

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）（「《公司條例》」）的規定編製的綜合財務報表。綜合財務報表同時依循適用的《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二〇二一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：

《會計準則》第 16 號（經修訂）	物業、廠房及設備 — 未作擬定用途前的所得款項
《會計準則》第 37 號（經修訂）	撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約 — 履行合約的成本

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，對本集團的會計政策亦無重大變更。

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二〇二二及二〇二一年十二月三十一日止兩個財務年度的財務資料，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二〇二一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二〇二二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。本集團現於亞洲經營十六間酒店，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	投資物業之 盈利/ (虧損) 港幣 百萬元	公允價值 (減少)/增加 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	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
二〇二二年十二月三十一日全年								
投資物業	4,871	3,247	(264)	2	(219)	-	109	2,875
香港	73	21	38	-	(47)	-	-	12
中國內地	4,798	3,226	(302)	2	(172)	-	109	2,863
發展物業	7,462	935	-	(4,328)	-	(252)	(229)	(3,874)
香港	-	(6)	-	(1,245)	-	-	510	(741)
中國內地	7,462	941	-	(3,083)	-	(252)	(739)	(3,133)
酒店	369	(27)	-	(433)	-	(5)	(9)	(474)
物流	2,964	763	-	(56)	(107)	278	8	886
碼頭	2,955	754	-	(15)	(107)	167	8	807
其它	9	9	-	(41)	-	111	-	79
投資	1,517	1,517	-	(432)	-	-	-	1,085
分部總額	17,183	6,435	(264)	(5,247)	(326)	21	(121)	498
其它	881	585	-	(120)	(320)	-	-	145
企業支出	-	(417)	-	-	-	-	-	(417)
集團總額	18,064	6,603	(264)	(5,367)	(646)	21	(121)	226

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

2. 分部資料
b. 收入分項

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
根據《財報準則》第15號確認之收入		
銷售發展物業	7,462	11,193
管理及服務收入	569	634
酒店	369	497
物流	2,964	3,002
	11,364	15,326
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	2,985	3,033
— 變動	1,317	1,800
投資收入	1,517	1,331
其它	881	888
	6,700	7,052
集團總額	18,064	22,378

本集團採用《財報準則》第15號客戶合約之收入第121段所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

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
投資物業	70,169	77,586
香港	14,840	17,099
中國內地	55,329	60,487
發展物業	69,984	80,350
香港	36,834	32,794
中國內地	33,150	47,556
酒店	2,419	2,423
物流	14,373	15,357
碼頭	13,687	14,641
其它	686	716
投資	48,924	52,902
分部營業資產總額	205,869	228,618
未能分部企業資產	15,876	25,082
集團資產總額	221,745	253,700

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：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
發展物業	26,419	31,308
物流	4,426	4,551
集團總額	30,845	35,859

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	
	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
投資物業	1,163	827	-	-	83	91
香港	1,068	448	-	-	6	7
中國內地	95	379	-	-	77	84
發展物業	-	-	175	3,928	-	-
香港	-	-	68	3,701	-	-
中國內地	-	-	107	227	-	-
酒店	1	-	-	-	91	95
物流—碼頭	195	124	-	-	500	528
投資	-	-	-	-	-	-
分部總額	1,359	951	175	3,928	674	714
其它	-	-	-	-	43	40
集團總額	1,359	951	175	3,928	717	754

除了(i)為發展中的酒店物業和附屬公司、合營公司及聯營公司的若干發展物業作出淨撥備港幣六十一億七千萬港元（二〇二一年：港幣四十二億二千五百萬元）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. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
香港	3,978	7,718	2,182	3,205
中國內地	13,977	14,461	4,323	5,145
其它	109	199	98	186
集團總額	18,064	22,378	6,603	8,536

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
香港	28,406	31,700	95,580	94,554
中國內地	84,047	93,949	99,776	120,036
其它	-	-	10,513	14,028
集團總額	112,453	125,649	205,869	228,618

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

收入及營業盈利的地域分布是按照提供服務或完成銷售的地域分析，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：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 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	592	629
— 租賃土地	82	85
— 使用權資產	43	40
總折舊及攤銷	717	754
應收貿易賬項減值撥備	11	-
員工成本（附註 i）	1,646	1,804
核數師酬金		
— 核數服務	17	16
— 其它服務	1	1
確認出售物業之成本	6,280	7,748
投資物業直接營運支出	1,619	1,889
出售物業、廠房及設備之虧損	11	-
已計入：		
投資物業租金收入	4,871	5,467
自持廠房及設備在經營租賃下的租金收入	9	9
利息收入（附註 ii）	662	425
其它長期投資之股息收入	1,517	1,331
政府補助金（附註 iii）	26	-
應收貿易賬項減值回撥	-	9

附註：

- i. 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一億九千萬元（二〇二一年：港幣一億九千九百萬元），並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣三百萬元（二〇二一年：港幣四百萬港元）。
- ii. 以攤銷成本入賬的金融資產（主要包括銀行存款）所得的利息收入為港幣六億六千二百萬元（二〇二一年：港幣四億二千五百萬元）。
- iii. 二〇二二年內，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業務分部之僱員工資。

4. 其它支出淨額

其它支出淨額港幣五十三億六千七百萬元（二〇二一年：港幣十億一千九百萬元）主要包括：

- a. 為若干由附屬公司持有位於中國內地和香港的發展物業作出減值撥備港幣四十二億四千萬元（二〇二一年：港幣三十三億三千六百萬元）。
- b. 根據本集團之評估及參考萊坊測量師行有限公司（「萊坊」）的獨立估值後，為在發展中的酒店物業作出港幣四億三千三百萬元的減值撥備。萊坊已根據物業的收益淨額及租約於續租時其淨收益增長之可能性，按市值對各酒店物業作出估值。

用作未來折現現金流量釐定減值時所使用的主要假設包括房租長期增長率為4%、長期入住率為26%至80%不等、折現率為6.5%及剩餘租期的預測現金流。

- c. 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，計入淨公允價值虧損港幣四億三千二百萬元（二〇二一年：盈利港幣十二億二千六百萬元）。
- d. 淨匯兌虧損港幣二億零八百萬元（二〇二一年：港幣六千九百萬元），當中包括遠期外匯合約之公允價值虧損港幣二千八百萬元（二〇二一年：港幣一億五千六百萬元）。
- e. 二〇二一年的金額包括出售若干投資物業所得之淨盈利港幣六億九千七百萬及出售中國內地住宅管理業務有關的附屬公司所得之淨盈利港幣四億零八百萬元。

5. 財務支出

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	511	643
其它借款	196	218
租賃負債	2	2
總利息支出	709	863
其它財務支出	119	85
減：撥作資產成本	(355)	(547)
	473	401
公允價值虧損/(盈餘)：		
跨貨幣利率掉期合約	140	(138)
利率掉期合約	33	3
	173	(135)
集團總額	646	266

6. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本年度利得稅項準備	300	414
— 以往年度稅項準備之(高估)/低估	(7)	10
香港以外地區		
— 本年度稅項準備	892	1,181
— 以往年度稅項準備之低估/(高估)	7	(114)
	<u>1,192</u>	<u>1,491</u>
是期稅項		
中國內地		
— 土地增值稅 (附註 c)	97	479
	<u>97</u>	<u>479</u>
遞延稅項		
投資物業之價值變動	194	852
源自及撥回暫時差異	177	76
	<u>371</u>	<u>928</u>
集團總額	<u>1,660</u>	<u>2,898</u>

- a. 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% (二〇二一年：16.5%) 稅率計算。
- b. 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% (二〇二一年：25%) 稅率計算及最多 10% (二〇二一年：10%) 稅率計算。
- 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. 截至二〇二二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五億四千四百萬元（二〇二一年：港幣九億八千七百萬元）已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

7. 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據是年之公司股東應佔虧損港幣十七億零五百萬元(二〇二一年：盈利港幣六十億一千九百萬元)及年內已發行之加權平均數三十億五千六百萬股(二〇二一年：三十億五千五百萬股)而計算。

8. 股東應佔股息

	二〇二二年 每股港幣元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 每股港幣元	二〇二一年 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	611
結算日後宣布派發之 第二次中期股息 (附註 a 和 b)	0.20	611	0.20	611
集團總額	0.40	1,222	0.40	1,222

- a. 於結算日後宣布派發之第二次中期股息是根據三十億五千六百萬股(二〇二一年：三十億五千六百萬股)股份計算，並沒有在結算日確認為負債。
- b. 二〇二一年第二次中期股息港幣六億一千一百萬元已於二〇二二年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇二二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：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	104	162
三十一日至六十日	33	53
六十一日至九十日	23	22
九十日以上	84	73
	<u>244</u>	<u>310</u>
其它應收賬項及預付	1,511	1,576
集團總額	<u>1,755</u>	<u>1,886</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

於二〇二二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：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	364	420
三十一日至六十日	218	226
六十一日至九十日	95	36
九十日以上	116	268
	<u>793</u>	<u>950</u>
租金及客戶按金	1,356	1,352
建築成本應付賬項	4,708	5,280
應付聯營公司款項	7,675	8,794
應付合營公司款項	2,298	2,130
其它應付賬項	3,253	3,248
集團總額	<u>20,083</u>	<u>21,754</u>

11. 財務業績審閱

截至二〇二二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二〇二二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

於截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度內，本公司有遵守《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，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	二〇二三年四月十一日（星期二）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二三年四月十二日（星期三）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二三年四月十二日（星期三）下午六時正
派付日期	二〇二三年四月二十七日（星期四）

凡欲獲派第二次中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二三年四月十二日（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，即位於香港夏慤道16號遠東金融中心17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	二〇二三年五月四日（星期四）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二三年五月五日（星期五）下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇二三年五月八日（星期一）至 二〇二三年五月十一日（星期四）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇二三年五月八日（星期一）
股東週年大會日期及時間	二〇二三年五月十一日（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，須不遲於二〇二三年五月五日（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，即位於香港夏慤道16號遠東金融中心17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，二〇二三年三月九日

於本公告日期，董事會的成員為吳天海先生、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。