

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

### 二〇二二年全年業績公告

### 疫情困境加財務成本攀升

#### 摘要

- 借貸成本增加港幣五億元；年利率從上半年度的 1.5 厘飆升至下半年度的 3.5 厘
- 投資物業組合減值 6%（接近港幣一百五十億元）
- 商場租金處於近期低位
- 寫字樓租賃收入下降

#### 集團業績

基礎淨盈利減少 5%至港幣六十一億七千五百萬元（二〇二一年：港幣六十五億一千八百萬元），相當於每股港幣 2.03 元（二〇二一年：每股港幣 2.15 元）。

若計入投資物業重估虧損淨額港幣一百四十八億七千五百萬元（二〇二一年：港幣二十二億元），股東應佔集團虧損為港幣八十八億五千六百萬元（二〇二一年：盈利港幣四十三億九千一百萬元）。每股基本虧損為港幣 2.92 元（二〇二一年：每股盈利港幣 1.45 元）。

#### 股息

第一次中期股息每股港幣 0.70 元已於二〇二二年九月八日派付。第二次中期股息每股港幣 0.61 元將於二〇二三年四月二十五日派付予在二〇二三年四月六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發股息港幣 1.31 元（二〇二一年：每股港幣 1.31 元），佔香港投資物業及酒店基礎淨盈利的 65%。

## 業務評議

香港放寬社交距離措施後即時對零售業及酒店業產生負面影響，因為本地人迅即轉到海外消費，與此同時餘下未解除的防疫措施繼續令旅客卻步。全年零售銷售微跌 0.8%。

由於品牌期待邊境重開而趁市場租金較為疲軟的時機承租，因此商場租賃活動重拾勢頭。年內海港城迎來過百間新店，進一步加強廣東道上的品牌和行業組合。積極的市場推廣成功帶動人流和消費。為了在旅遊業回暖時佔據更大的市場份額，已計劃開展更多推廣活動。過去三年嚴重倚賴本地市場的酒店業現正為接待旅客重臨做好準備，但卻面對人手短缺的挑戰。

寫字樓方面，由於全球經濟不穩，租賃需求尚未恢復。市場空置率上升及新供應充足亦對租金帶來更大壓力。

集團收入下降 22%，主要是分階段撤出非核心的發展物業分部所致。營業盈利和基礎淨盈利分別下跌 2%及 5%，跌幅較為溫和。

### 海港城

整體收入（包括酒店）增加2%，營業盈利增加7%。

### 商場

商場收入持平，營業盈利增加6%。

海港城透過積極重整租戶及進行創新的市場推廣，維持了其購物地點龍頭地位。雖然經營環境困難重重，但憑着獨一無二的群聚效應及零售管理，租賃需求源源不絕。由於商場維持嚴格的租戶甄選以確保質素，年杪的出租率微升至94%。

疫情下市場作出調整，結果形成了一個由最強品牌和最優質租戶組成的組合。此外，為提升各類購物顧客的一站式體驗，商場對零售產品進行優化分區，帶來增值效益。

除了Dior、Miu Miu、Piaget、Van Cleef & Arpels及De Beers沿廣東道臨街的全新旗艦店陸續揭幕外，眾多品牌的首間香港或九龍門店亦為包羅萬有的零售選擇錦上添花，開設首間香港門店的有Casa Loewe、deLaCour、Sound United、Sam Edelman、Kajal Naina、Moleskine和A Bathing Ape (with Bape Café)，而首間九龍門店則有Woke Up Like This、AMANTE、Bath & Body Works、Monster Lab、Mikihouse、Laurel和self-portrait。其它新承租的商戶有Patek Philippe、Lanvin、Breitling、周生生珠寶、Tea WG以及一系列限定店，與此同時亦有頂級品牌進行擴充或策略性搬遷，包括Fendi、Gucci、Tory Burch、溥儀眼鏡、Issey Miyake、Rolex、Tudor、Emperor Jewellery、Montblanc、Kenzo、alexanderwang、Buccellati、Sergio Rossi及Onitsuka Tiger。

海港城新引入多間餐廳，包括Terrace in Seaside、臺北棧、LIFETASTIC Patisserie、Omotesando Koffee、王子飯店、粵藝館、Between Coffee、花圖、CaN LaH及莆田，令餐飲選擇更加豐富。

疫情來襲時，海港城率先推出「Rewarding Every Day」遊戲化優惠券推廣活動。優惠券換領計劃和其它驚喜優惠成功吸引購物顧客。

當疫情逐漸消退，海港城舉行了更多大型商場裝置和藝術展覽，包括與時代廣場合辦第五波疫情後全港首個大型戶外展覽「夏日快閃：機動恐龍展」，以及聖誕佳節期間在海運大廈露天廣場的「我們的快樂聖誕@海港城」，其特設慈善聖誕限定店及慈善攝影區，有助提高人流及加強宣傳。

### 寫字樓

市場競爭本已激烈，加上現有寫字樓供應飆升及新供應強勁，令競爭進一步白熱化。租賃勢頭仍然疲軟，但由於多間保險公司趁通關在即大規模承租，因而減輕了對海港城的衝擊。為保障出租率，海港城提供更具競爭力的租賃條件，年杪時出租率微升至88%。收入增加3%，營業盈利增加2%。

### 酒店

由於長期缺乏旅客，馬哥孛羅香港酒店和港威酒店主要以服務本地市場來維持業務流量。「在酒店辦公」日間租用套餐、獨家長期住宿優惠及親子宅度假套餐等各種迎合不同客人的促銷優惠有助提升酒店入住率。年內恢復營業毛利，但仍遠低於疫情前水平。

該兩間座落廣東道的酒店在艱難的經營環境下仍然提供卓越的服務和住宿，年內獲Luxury Lifestyle Awards 分別頒發「最豪華海景酒店」及「最豪華城市酒店」稱譽。

### 時代廣場

在持續困難的市況下，競爭格局變得更具挑戰性，整體收入下跌12%。營業盈利增加1%，主要得益於有效的成本管理。

### 商場

為了維持競爭力及保持在疲弱市場中的份額，時代廣場不斷完善奢侈品商戶組合，同時豐富以千禧世代為目標顧客的新晉品牌組合，以擴闊客源。商場亦增加了餐飲選擇，為顧客提供新鮮體驗。年杪的出租率因而上升至94%。但由於市場租金調整，收入下跌19%，營業盈利下跌3%。

除了正在進行的推動銷售的計劃和促銷優惠外，時代廣場亦推出別具吸引力的市場推廣，以滿足購物顧客的不同興趣從而帶動人流，包括「Disney史迪仔VS Pixar三眼仔」兩大經典卡通角色在商場的首次聯乘展覽，以及卡塔爾世界盃期間的「BE@RBRICK - FIFA WORLD CUP QATAR 2022™ OFFICIAL LICENSED PRODUCT」系列。與名人合作的活動亦大受歡迎，包括由魏浚笙擔任活動大使的「Good Food Good Times! Eat • Play • Earn!」美食企劃，以及「Xmas Spa with Serrini & Botanic Union《It's Relaxing Time》療癒聖誕企劃」。

## 寫字樓

全球經濟放緩導致企業推遲落實租賃決定和增長計劃。租戶謹慎且注重成本，偏好細單位。年杪的出租率上升至90%。收入增加4%，營業盈利增加7%。

## 中環組合

會德豐大廈和卡佛大廈均為香港中環黃金地段的優質商業物業。年杪時，卡佛大廈的寫字樓出租率高企於95%，而會德豐大廈則由於一主要租戶於下半年部分搬遷而導致寫字樓出租率下降至75%。兩項物業的零售部分皆全部租出。收入和營業盈利皆下跌8%，原因是在當時審慎的市場氣氛下出租率下降及租金作出調整。

尼依格羅品牌旗下的香港美利酒店年內榮獲《福布斯旅遊指南》最高榮譽的五星級酒店評級獎，並在《第31屆TTG年度旅遊大獎2022》頒獎典禮中二度奪得「香港最佳城市酒店」，以及在《世界歷史酒店年度卓越大獎2022》頒獎典禮中奪得「亞太區最佳歷史酒店」的殊榮。

## 荷里活廣場

荷里活廣場是迅速興起的九龍東第二個核心商業區內最大型的商場之一，能直達鑽石山港鐵站，既是觀塘綫與屯馬綫的轉乘站，也是綜合公共交通樞紐，具備策略性地理優勢。由於當區需求持續，年杪的出租率上升至97%。收入及營業盈利下跌4%。

荷里活廣場招徠各種零售和生活時尚品牌，並引進新餐飲及糖果概念店，進一步豐富了本已包羅萬有的商戶組合。

隨着社交距離措施放寬，商場推出創新的市場推廣活動刺激人流，其中之一是首個將元宇宙虛擬世界遊戲連繫會員制的O2O遊戲「元宇宙綠色村莊歷奇之旅」。此外，商場在聖誕佳節期間推出以兒童卡通片「屁屁偵探」為主題的聖誕裝飾。VIC積分獎賞計劃、購物優惠、跨界聯乘推廣活動等推動銷售的計劃亦帶旺人流及鼓勵回頭客。

## 新加坡資產

自第二季放寬防疫規例及入境要求以來，新加坡零售市場連續多個月見銷售復甦。

會德豐廣場和擁有永久業權的Scotts Square商場坐落於享負盛名的烏節路購物帶，目前受惠於消費意欲回升及旅客消費增加，出租率持續高企。兩項物業的商場在二〇二二年十二月杪的出租率分別為100%及96%，會德豐廣場的寫字樓出租率為100%。

## 財務評議

### (I) 二〇二二年全年業績評議

基礎淨盈利減少 5% 至港幣六十一億七千五百萬元（二〇二一年：港幣六十五億一千八百萬元），投資物業盈利減少 2% 至港幣六十三億四千六百萬元，酒店虧損收窄至港幣一億六千八百萬元。若計入投資物業重估虧損，則集團錄得股東應佔虧損港幣八十八億五千六百萬元（二〇二一年：盈利港幣四十三億九千一百萬元）。

#### 收入及營業盈利

集團收入減少 22% 至港幣一百二十四億五千九百萬元（二〇二一年：港幣一百六十億四千三百萬元），營業盈利減少 2% 至港幣八十八億四千一百萬元（二〇二一年：港幣九十億六千四百萬元），主要因為上市附屬公司海港企業有限公司（「海港企業」）確認入賬的發展物業銷售額減少，部分因投資物業分部的成本有所節省而被抵銷。

投資物業收入減少 2% 至港幣一百零六億六千二百萬元（二〇二一年：港幣一百零八億八千九百萬元），然而營業盈利增加 3% 至港幣八十六億九千九百萬元（二〇二一年：港幣八十四億四千一百萬元），分別佔集團總額 86%（二〇二一年：68%）及 98%（二〇二一年：93%）。

在投資物業分部，海港城（包括酒店）的總收入上升 2% 至港幣八十一億七千五百萬元（二〇二一年：港幣七十九億九千三百萬元），營業盈利上升 7% 至港幣六十三億四千五百萬元（二〇二一年：港幣五十九億四千六百萬元），分別佔集團總額 66%（二〇二一年：50%）及 72%（二〇二一年：66%）。

酒店收入增加 11% 至港幣九億三千二百萬元（二〇二一年：港幣八億三千八百萬元），營業虧損收窄至港幣二億三千萬元（二〇二一年：港幣三億五千六百萬元）。香港收入有所增加，但內地收入下降。

由於確認入賬的銷售額減少，發展物業收入大幅減少至港幣二億八千二百萬元（二〇二一年：港幣三十七億二千二百萬元），並錄得港幣四千八百萬元的營業虧損（二〇二一年：盈利港幣五億四千三百萬元）。

投資的營業盈利（以股息收入為主）減少 4% 至港幣五億一千五百萬元（二〇二一年：港幣五億三千六百萬元）。

#### 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二千二百八十六億元列報，即重估虧損港幣一百四十九億一千三百萬元或約 6%。應佔未變現虧損為港幣一百四十八億七千五百萬元。

#### 其它收入淨額

其它收入淨額為港幣四億二千六百萬元（二〇二一年：港幣六千二百萬元），主要包括若干金融工具公允價值收益淨額及一個內地發展物業項目為數港幣七千七百萬元的減值撥備。

## 財務支出

財務支出為港幣十八億六千一百萬元（二〇二一年：港幣七億六千萬），該支出已扣除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六億三千三百萬元（二〇二一年：港幣二千四百萬元）。

實際借貸年利率上升至 2.5%（二〇二一年：1.4%），主要因為香港銀行同業拆息上升。下半年的年利率為 3.5%，遠高於上半年的 1.5%，這解釋了借貸成本同比增加近港幣五億元。

## 所得稅

是年稅項支出減少 14%至港幣十三億六千八百萬元（二〇二一年：港幣十五億九千九百萬元）。

## 股東應佔虧損

是年股東應佔集團虧損為港幣八十八億五千六百萬元（二〇二一年：盈利港幣四十三億九千一百萬元）。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 2.92 元（二〇二一年：每股基本盈利港幣 1.45 元）。

基礎淨盈利（不包括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入賬的差額）減少 5%至港幣六十一億七千五百萬元（二〇二一年：港幣六十五億一千八百萬元）。每股基礎盈利為港幣 2.03 元（二〇二一年：港幣 2.15 元）。

## (II) 流動資金、財務資源與資本承擔

### 股東權益及總權益

於二〇二二年十二月三十一日，股東權益減少港幣一百五十七億元至港幣一千九百零四億元（二〇二一年：港幣二千零六十一億元），相當於每股港幣 62.70 元（二〇二一年：港幣 67.89 元）。若計入非控股股東權益，總權益則減少港幣一百六十億元至港幣一千九百四十九億元（二〇二一年：港幣二千一百零九億元）。

### 資產

總資產達港幣二千五百五十三億元（二〇二一年：港幣二千七百二十三億元），當中 92%（二〇二一年：92%）位於香港。總營業資產（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）為港幣二千五百三十億元（二〇二一年：港幣二千六百九十二億元）。

### 投資物業

投資物業資產總額為港幣二千二百八十六億元（二〇二一年：港幣二千四百三十三億元），佔營業資產 90%（二〇二一年：90%）。海港城（不包括三間酒店）的估值為港幣一千五百四十九億元，時代廣場的估值為港幣四百七十七億元。

### 酒店

酒店物業以成本減累計折舊及減值虧損列報為港幣七十一億元（二〇二一年：港幣七十六億元）。該等酒店於二〇二二年十二月三十一日的估值為港幣一百四十億元。

### 發展物業

發展物業資產（包括聯營公司及合營公司權益）為港幣二十六億元（二〇二一年：港幣三十三億元）。

### 其它長期投資

在年內出售若干投資後，其它長期投資按市價計值的總額為港幣一百三十一億元（二〇二一年：港幣一百三十九億元），包括持有具長線資本增值潛力及合理股息回報的藍籌股組合。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。年內上述投資按市價計值產生港幣二十七億元的應佔虧損淨額（二〇二一年：盈餘港幣十三億元），並已計入其它全面收益表內，而當中盈餘總額港幣一億元（二〇二一年：港幣一億元）在除列時被轉撥至盈餘儲備。

集團的投資組合按行業及地域分析如下：

	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
按行業分析：		
- 地產	9,462	13,404
- 其它	3,668	466
總額	13,130	13,870
按地域分析：		
- 香港	4,215	4,462
- 香港以外地區	8,915	9,408
總額	13,130	13,870

### 負債及負債比率

截至二〇二二年十二月三十一日，負債淨額減少港幣二十三億元至港幣四百五十二億元（二〇二一年：港幣四百七十五億元），包括港幣四百六十五億元債務和港幣十三億元銀行存款及現金。

茲將負債淨額分析如下：

	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
<b><u>負債淨額</u></b>		
集團（不包括海港企業）	44.7	47.1
海港企業	0.5	0.4
總額	45.2	47.5

負債淨額與總權益比率上升至 23.2%（二〇二一年：22.5%）。

上市的海港企業是一個獨立的信貸實體，集團（不包括海港企業）沒有合約承擔海港企業的債務。

### 財務及備用信貸額

於二〇二二年十二月三十一日的備用信貸及已發行債務證券總額達港幣五百八十三億元，當中港幣四百六十五億元已被動用，分析如下：

	二〇二二年十二月三十一日		
	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）	55.7	45.4	10.3
海港企業	2.6	1.1	1.5
總額	58.3	46.5	11.8



若干銀行信貸以人民幣十三億元（折合為港幣十五億元）（二〇二一年十二月三十一日：人民幣十三億元（折合為港幣十六億元））的內地酒店及發展物業作抵押。

債務組合主要以美元、港元、新加坡元和人民幣為結算單位。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，總市值為港幣一百三十一億元（二〇二一年：港幣一百三十九億元）。

#### 集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

回顧年度內，集團錄得港幣八十六億元（二〇二一年：港幣八十八億元）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十九億元（二〇二一年：港幣八億元），營業業務帶來的淨現金流入為港幣六十七億元（二〇二一年：港幣八十億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣二十二億元（二〇二一年：流入港幣二億元）。

#### 資本承擔

截至二〇二二年十二月三十一日，今後數年的主要計劃開支估計為港幣十一億元，當中港幣四億元已承擔。茲按分部分分析如下：

	於二〇二二年十二月三十一日		
	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	38	252	290
新加坡	2	-	2
	<u>40</u>	<u>252</u>	<u>292</u>
<b>發展物業</b>			
中國內地	377	426	803
<b>物業總額</b>	<u>417</u>	<u>678</u>	<u>1,095</u>
<b>酒店</b>			
香港	22	1	23
<b>集團總額</b>	<u>439</u>	<u>679</u>	<u>1,118</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，其它可供使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八億元的開支，將由其內部財務資源撥付。

### (III) 人力資源

於二〇二二年十二月三十一日，集團旗下僱員約有二千八百人。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	12,459	16,043
直接成本及營業費用		(2,481)	(5,338)
銷售及推銷費用		(562)	(1,089)
行政及公司費用		(295)	(222)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的 營業盈利		9,121	9,394
折舊及攤銷		(280)	(330)
營業盈利	2 及 3	8,841	9,064
投資物業之公允價值減少		(14,913)	(2,203)
其它收入淨額	4	426	62
財務支出	5	(5,646)	6,923
聯營公司除稅後所佔業績		(1,861)	(760)
除稅前(虧損)/盈利		(68)	(125)
所得稅	6	(7,575)	6,038
是年(虧損)/盈利		(1,368)	(1,599)
應佔(虧損)/盈利：		(8,943)	4,439
公司股東		(8,856)	4,391
非控股股東權益		(87)	48
		(8,943)	4,439
每股(虧損)/盈利	7		
基本		(港幣 2.92 元)	港幣 1.45 元
攤薄後		(港幣 2.92 元)	港幣 1.45 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>(8,943)</u>	<u>4,439</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	(2,746)	1,380
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	(92)	(42)
所佔聯營公司及合營公司儲備	(79)	27
其它	(8)	2
是年其它全面收益	<u>(2,925)</u>	<u>1,367</u>
是年全面收益總額	<u>(11,868)</u>	<u>5,806</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	(11,674)	5,684
非控股股東權益	(194)	122
	<u>(11,868)</u>	<u>5,806</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
<b>非流動資產</b>			
投資物業		228,559	243,348
酒店及會所物業、廠房及設備		7,315	7,794
聯營公司權益		815	962
合營公司權益		20	21
其它長期投資		13,130	13,870
遞延稅項資產		226	249
衍生金融工具資產		304	564
其它非流動資產		64	71
		<b>250,433</b>	<b>266,879</b>
<b>流動資產</b>			
待沽物業		1,793	2,308
存貨		16	17
應收貿易及其它賬項	9	1,338	1,161
預付稅項		6	-
衍生金融工具資產		1	103
銀行存款及現金		1,340	1,800
		<b>4,494</b>	<b>5,389</b>
分類為持作出售的非流動資產		322	-
		<b>4,816</b>	<b>5,389</b>
		<b>255,249</b>	<b>272,268</b>
<b>總資產</b>			
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具負債		(3,074)	(646)
遞延稅項負債		(2,715)	(2,599)
其它遞延負債		(342)	(334)
銀行借款及其它借款		(42,909)	(44,834)
		<b>(49,040)</b>	<b>(48,413)</b>
<b>流動負債</b>			
與分類為持作出售的非流動資產直接相關的負債		(9)	-
應付貿易及其它賬項	10	(6,812)	(7,717)
預售訂金及所得款		(222)	(244)
衍生金融工具負債		(156)	-
應付稅項		(549)	(518)
銀行借款及其它借款		(3,580)	(4,500)
		<b>(11,328)</b>	<b>(12,979)</b>
		<b>(60,368)</b>	<b>(61,392)</b>
<b>總負債</b>			
		<b>194,881</b>	<b>210,876</b>
<b>淨資產</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本		304	304
儲備		190,060	205,802
股東權益		<b>190,364</b>	<b>206,106</b>
非控股股東權益		4,517	4,770
總權益		<b>194,881</b>	<b>210,876</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。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》，並於二〇二二年一月一日起首次生效。其中與本集團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 — 在擬定用途前之所得款項
《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 — 履行合約之成本

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。

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。

## 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土地收購、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/ (虧損) 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 (虧損)/ 盈利 港幣 百萬元
二〇二二年							
投資物業	10,662	8,699	(14,913)	-	(1,023)	-	(7,237)
發展物業	282	(48)	-	(86)	(17)	(68)	(219)
酒店	932	(230)	-	-	(13)	-	(243)
投資	515	515	-	-	(174)	-	341
內部分部收入	(33)	-	-	-	-	-	-
分部總額	12,358	8,936	(14,913)	(86)	(1,227)	(68)	(7,358)
其它	101	(34)	-	512	(634)	-	(156)
企業支出	-	(61)	-	-	-	-	(61)
集團總額	12,459	8,841	(14,913)	426	(1,861)	(68)	(7,575)
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



## 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
於《財報準則》第 15 號的收入確認		
管理及服務收入	1,129	1,056
其它租金相關收入	231	474
投資物業分部收入	1,360	1,530
酒店及會所營運	932	838
銷售發展物業	282	3,722
	<b>2,574</b>	<b>6,090</b>
於其它會計準則的收入確認		
租金收入		
- 固定	8,603	8,620
- 可變	666	709
	<b>9,269</b>	<b>9,329</b>
投資收入	515	536
其它	101	88
	<b>9,885</b>	<b>9,953</b>
收入總額	<b>12,459</b>	<b>16,043</b>

## 2. 分部資料

### c. 內部分部收入之分析

	二〇二二年			二〇二一年		
	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	10,662	(33)	10,629	10,889	(30)	10,859
發展物業	282	-	282	3,722	-	3,722
酒店	932	-	932	838	-	838
投資	515	-	515	536	-	536
其它	114	(13)	101	109	(21)	88
集團總額	<b>12,505</b>	<b>(46)</b>	<b>12,459</b>	<b>16,094</b>	<b>(51)</b>	<b>16,043</b>

### d. 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	229,442	243,970
發展物業	2,995	3,334
酒店	7,375	7,865
投資	13,192	13,999
分部營業資產總額	<b>253,004</b>	269,168
未能分部企業資產	<b>2,245</b>	3,100
資產總額	<b>255,249</b>	272,268

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	11,457	11,560	8,418	8,048
香港以外地區	1,002	4,483	423	1,016
集團總額	<b>12,459</b>	<b>16,043</b>	<b>8,841</b>	<b>9,064</b>

	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	229,036	243,961	234,174	249,031
香港以外地區	7,673	8,164	18,830	20,137
集團總額	<b>236,709</b>	<b>252,125</b>	<b>253,004</b>	<b>269,168</b>

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		
- 酒店及會所物業、廠房及設備	277	321
- 租賃土地	3	9
折舊及攤銷總額	280	330
應收貿易賬項減值虧損	16	12
員工成本（附註(i)）	950	902
核數師酬金		
- 核數服務	9	8
- 其它服務	1	1
確認買賣物業的成本	255	3,034
投資物業直接營運支出	1,875	2,380
已計入：		
投資物業收入總額	10,629	10,859
政府補助（附註(ii)）	48	-
利息收入（附註(iii)）	17	19
其它長期投資股息收入	515	536

#### 附註：

- (i) 截至二〇二二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五千三百萬元（二〇二一年：港幣五千一百萬元）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（二〇二一年：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防疫抗疫基金下的 2022 保就業計劃所提供的補貼。
- (iii) 截至二〇二二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一千七百萬元（二〇二一年：港幣一千九百萬元），並以攤銷成本入賬。

#### 4. 其它收入淨額

是年其它收入淨額為港幣四億二千六百萬元（二〇二一年：港幣六千二百萬元）主要包括：

- a. 為一個內地發展物業項目所作出減值撥備港幣七千七百萬元（二〇二一年：港幣六千七百萬元為酒店物業）。
- b. 匯兌收益淨額港幣三億七千八百萬元（二〇二一年：港幣四千萬）其中包括外匯合約產生的影響。

#### 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	409	230
其它借款	733	412
總利息支出	<u>1,142</u>	<u>642</u>
其它財務支出	86	98
減：撥作資產成本	-	(4)
	<u>1,228</u>	<u>736</u>
公允價值虧損／（盈餘）：		
跨貨幣利率掉期合約	601	76
利率掉期合約	32	(52)
	<u>633</u>	<u>24</u>
總額	<u>1,861</u>	<u>760</u>

## 6. 所得稅

於綜合損益表內扣除／（抵免）的稅項包括如下：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
<b>是年稅項</b>		
香港		
- 本年度稅項準備	1,190	1,165
- 以往年度稅項準備之高估	(1)	(4)
香港以外地區		
- 本年度稅項準備	56	132
- 以往年度稅項準備之高估	(11)	-
	<u>1,234</u>	<u>1,293</u>
<b>土地增值稅（附註 c）</b>	<u>8</u>	<u>186</u>
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時差異	<u>126</u>	<u>120</u>
<b>總額</b>	<u>1,368</u>	<u>1,599</u>

- 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%（二〇二一年：16.5%）稅率計算。
- b. 截至二〇二二年及二〇二一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。
- d. 截至二〇二二年十二月三十一日止年度所佔聯營公司之稅項港幣六千七百萬元（二〇二一年：稅項抵免港幣一百萬元）已計入所佔聯營公司之業績內。

## 7. 每股（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利乃根據是年之股東應佔虧損港幣八十八億五千六百萬元（二〇二一年：盈利港幣四十三億九千一百萬元）及按三十億三千六百萬股已發行普通股（二〇二一年：三十億三千六百萬股已發行普通股）而計算。

截至二〇二二年及二〇二一年十二月三十一日止年度沒有潛在攤薄已發行普通股。

## 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
已宣布派付及已付之 首次中期股息	0.70	2,125	0.67	2,034
結算日後宣布派付之 第二次中期股息（附註(b)）	0.61	1,852	0.64	1,943
	<b>1.31</b>	<b>3,977</b>	<b>1.31</b>	<b>3,977</b>

(a) 於結算日後宣布派付的第二次中期股息是根據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) 二〇二一年第二次中期股息港幣十九億四千三百萬元已於二〇二二年批准及派付。

## 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（扣除損失準備）及以發票日期為準之賬齡分析如：

	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	170	200
三十一日至六十日	20	16
六十一日至九十日	8	6
九十日以上	13	38
	<b>211</b>	<b>260</b>
其它應收賬項及預付款項	1,127	901
	<b>1,338</b>	<b>1,161</b>

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，除其它應收賬項港幣二億九千五百萬元外（二〇二一年：港幣六千四百萬元），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	65	76
三十一日至六十日	13	9
六十一日至九十日	13	8
九十日以上	12	15
	<u>103</u>	<u>108</u>
租金及客戶按金	3,093	3,249
建築成本應付賬項	1,502	1,975
其它應付賬項	2,114	2,385
	<u>6,812</u>	<u>7,717</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

在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》附錄十四第二部分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。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）的運作下，足以確保權力與授權分布均衡。

## 購買、出售或贖回證券

在本財政年度內，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	二〇二三年四月四日（星期二）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二三年四月六日（星期四）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二三年四月六日（星期四）下午六時正
派付日期	二〇二三年四月二十五日（星期二）

凡欲獲派上述第二次中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二三年四月六日（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，即位於香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 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	二〇二三年五月二日（星期二）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二三年五月三日（星期三）下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇二三年五月四日（星期四）至 二〇二三年五月九日（星期二）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇二三年五月四日（星期四）
股東週年大會日期及時間	二〇二三年五月九日（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，須不遲於二〇二三年五月三日（星期三）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的香港股份過戶登記分處，即位於香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 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，二〇二三年三月七日

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，以及八位獨立非執行董事歐肇基先生、周德熙先生、蔣麗苑女士、梁君彥議員、廖淶波先生、韋理信先生、余灼強博士和楊永強教授。