

## 業績焦點：九龍倉集團有限公司 (4.HK)

16/03/2015

九龍倉(4.HK)主要從事物業投資及發展、酒店投資與經營、貨箱碼頭、通訊、媒體及娛樂。

### 業績概述

#### ➤ 收入增長近兩成

截至 2014 年 12 月 31 日止年度，集團收入為 381.36 億港元，較 2013 年同期增加 19.6%，其中來自投資物業收入按年增長 20.3% 至 133.97 億港元，佔集團期內總收入的份額為 35.1%；發展物業收入按年增長 35.0% 至 155.39 億港元；期內來自通訊、媒體及娛樂業務的收入倒退 4.6% 至 36.16 億港元，而來自物流業務的收入則按年增長 2.9% 至 33.19 億港元；另外，來自酒店業務的收入按年增長 4.8% 至 16.00 億港元。

#### ➤ 投資物業之公允價值增加

集團的投資物業組合於期內產生重估收益 282.93 億港元(2013 年同期為 187.39 億港元)，扣除相關遞延稅項及非控股股東權益後，應佔重估收益淨額為 276.83 億港元(2013 年同期為 171.74 億港元)。

#### ➤ 內地物業發展

集團期內來自內地物業銷售(已計入於合營項目的應佔權益)合共約 215 億元人民幣，較 2013 年同期增加 2.9%，涉及面積約 150 萬平方米，較全年目標少約 6%。截至 2014 年年底止，未確認銷售額增加至約 220 億元人民幣，涉及面積約 160 萬平方米。集團 2014 年年底和 2015 年年初以約 24 億元人民幣於北京及杭州購入 3 幅土地，應佔樓面面積為 11 萬平方米。另外，截至 2014 年年底止，集團的土地儲備(中國投資物業包括在內)約 1,020 萬平方米，遍布國內 15 個城市。

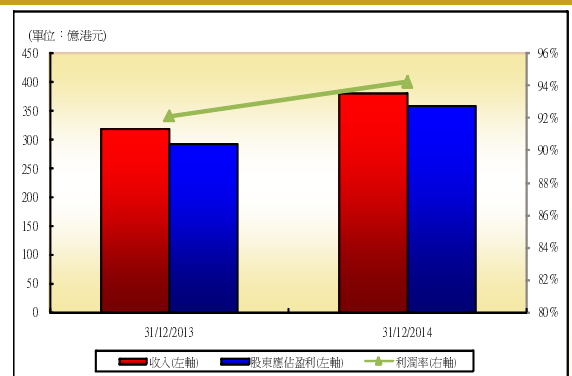
#### ➤ 股東應佔盈利增長逾兩成

去年集團股東應佔盈利按年增長 22.3% 至 359.30 億港元，若撇除投資物業重估盈餘淨額及特殊項目，集團的核心盈利按年減少 7.3% 至 104.74 億港元。另外，集團董事會建議派發第 2 次中期股息為每股 1.26 元(2013 年同期為每股 1.20 港元)。

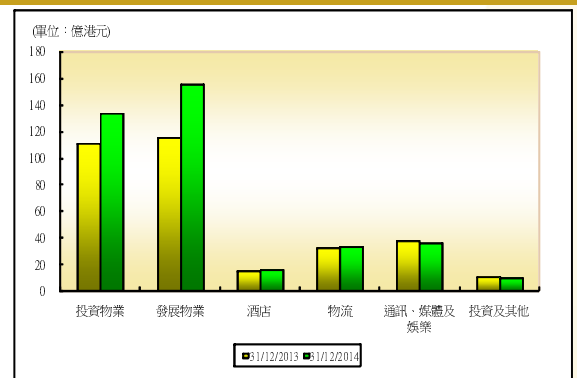
### 綜合評述

九龍倉核心盈利倒退 7.3%，遜於市場預期，主要由於期內缺少非營業收益及出售投資收益所致。展望今年集團內地的物業銷售業務的毛利率仍然受壓，加上本港零售表現疲弱，集團的租金收入或會受壓，而集團部份商場如海運大廈的翻新還未完成，亦會進一步影響集團的租金收入，故對集團今年盈利預測屬負面。

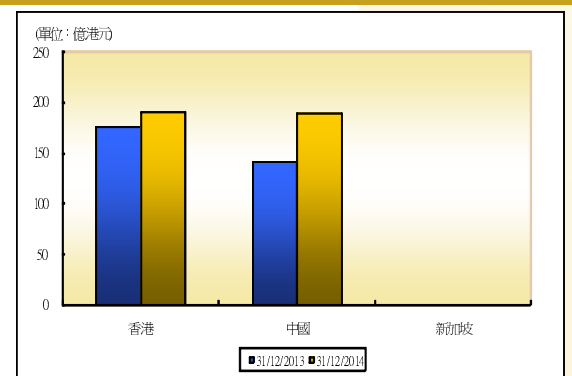
九龍倉(4.HK) 財務數據



13 年至 14 年集團收入(按業務分部)



13 年至 14 年集團收入(按地域分部)



九龍倉(4.HK) 參考數據

市盈率：	2.58 倍	市值：	1,561 億元
預測市盈率：	12.0 倍	52 周高位：	63.90 元
市帳率：	0.6 倍	52 周低位：	46.35 元



## 免責聲明

本報告由致富證券有限公司(“致富證券”)提供，所載之內容或意見乃根據本公司認為可靠之資料來源來編製，惟本公司並不就此等內容之準確性、完整性及正確性作出明示或默示之保證。本報告內之所有意見均可在不作另行通知之下作出更改。本報告的作用純粹為提供資訊，並不應視為對本報告內提及的任何產品買賣或交易之專業推介、建議、邀請或要約。致富證券及其附屬公司、僱員及其家屬及有關人士可於任何時間持有、買賣或以市場認可之方式，包括以代理人或當事人對本報告內提及的任何產品進行投資或買賣。投資附帶風險，投資者需注意投資項目之價值可升亦可跌，而過往之表現亦不一定反映未來之表現。投資者進行投資前請尋求獨立之投資意見。致富證券在法律上均不負責任何人因使用本報告內資料而蒙受的任何直接或間接損失。致富證券擁有此報告內容之版權，在未獲致富集團許可前，不得翻印、分發或發行本報告以作任何用途。撰寫研究報告內的分析員均為根據證券及期貨條例註冊的持牌人士，此等人士保證，文中觀點均為其對有關報告提及的證券及發行者的真正看法。截至本報告發表當日，此等人士均未於本報告中提及的公司或與此等公司相同集團的成員公司之證券存有權益。