

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

## 二〇二四年全年業績公告

### 供應過剩 減損資產價值

#### 摘要

- 內地發展物業導致收入下跌 36%及營業盈利下跌 18%
- 發展物業進一步減低存貨風險，令基礎淨盈利下跌 22%
- 投資物業撥備導致集團虧損港幣三十二億元
- 負債淨額低，負債比率為 5%

#### 集團業績

集團基礎淨盈利減少至港幣二十七億九千八百萬元（二〇二三年：港幣三十五億六千六百萬元），相當於每股港幣 0.92 元（二〇二三年：每股港幣 1.17 元），主要因為中國內地發展物業確認入賬銷售額減少及應佔減值撥備增加至港幣二十億一千八百萬元（二〇二三年：港幣十八億五千五百萬元）。

若計入投資物業重估減值淨額港幣五十九億九千萬元（二〇二三年：港幣十六億一千七百萬元）及其它非現金項目，集團錄得股東應佔虧損港幣三十二億二千四百萬元（二〇二三年：盈利港幣九億四千五百萬元）。每股基本虧損為港幣 1.05 元（二〇二三年：每股基本盈利港幣 0.31 元）。

#### 股息

第一次中期股息每股港幣 0.20 元已於二〇二四年九月十二日派付。第二次中期股息每股港幣 0.20 元將於二〇二五年四月二十四日派付予在二〇二五年四月七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。二〇二四年度每股合共派息港幣 0.40 元（二〇二三年：每股港幣 0.40 元）。

## 二〇二四年業務評議

### 香港物業

期待以久的撤辣和減息終於實現，住宅市場趨於穩定。「新資本投資者入境計劃」獲優化後，豪宅需求增加。集團旗下卓越非凡的山頂物業組合備受眼光獨到的買家所青睞，年內售出兩項物業：集團佔 50% 的 Mount Nicholson 一個分層單位以港幣六億元（呎價港幣 131,000 元）售出及山頂道 77/79 號最後一座洋房以港幣五億零一百萬元（呎價港幣 80,000 元）售出。隨着此分部的市場氣氛進一步改善，種植道 1 號新落成的 20 座精心打造洋房當中部分樓盤已啟動邀請買家的準備工作。

按應佔份額計算，發展物業收入下跌 71% 至港幣三億二千二百萬元，營業盈利則下跌 36% 至港幣一億七千三百萬元，主要因為確認入賬銷售額減少。尚未確認入賬銷售額在年杪時穩企於港幣五億零一百萬元。全部現有項目均按計劃進行。

### 中國內地發展物業

儘管政府出台多項政策措施提振住宅市場和購房意欲，但政策效果需時顯現，銷情仍然疲軟。寫字樓市場需求極為有限，故去庫存進度緩慢。

集團自二〇一九年以來再無購入新土地，旗下活躍項目和待售存貨均有所減少。二〇二四年應佔已簽約銷售額下降至人民幣十四億元（二〇二三年：人民幣二十六億元），而年杪的未確認入賬銷售額下降至人民幣六億元（二〇二三年十二月三十一日：人民幣二十三億元）。已發展和未發展存貨總計有一百二十萬平方米（二〇二三年十二月三十一日：一百四十萬平方米），包括四十萬平方米已落成但銷情極緩慢的非住宅物業。

按應佔份額計算，確認入賬的收入減少 65% 至港幣三十二億一千萬元，營業盈利減少 9% 至港幣九億三千萬元。此外，為現有存貨（主要為銷情極緩慢存貨，尤其非住宅物業）作出了港幣二十億一千八百萬元（二〇二三年：港幣十八億五千五百萬元）應佔減值撥備。

### 中國內地投資物業

雖然政府推出了激勵措施，但國內消費仍顯著減弱。經濟和房地產市場低迷導致消費者財富縮減，購物時優先考慮性價比。海外消費增加進一步影響商場租戶。日益激烈的競爭尤其對集團規模較小且樓齡較長的各時代廣場構成挑戰。

寫字樓方面，持續供應過剩而需求疲弱令出租率和租金水平繼續受壓。着重成本控制的租戶紛紛遷往較低檔次物業，尋求更相宜的選擇。

分部整體收入下跌 4% 至港幣四十五億七千一百萬元，營業盈利下跌 6% 至港幣二十九億八千三百萬元。

## 九龍倉酒店

國際航班運力恢復及多個旅遊目的地簽證放寬分流了部分內地消費者對國內旅遊的需求，並引發境內酒店業的價格競爭，導致房價下降。商務和休閒旅客對出行和餐飲方面減少預算，亦對酒店業績造成影響。

九龍倉酒店在香港、中國內地和菲律賓以尼依格羅、馬哥孛羅和瑪珂三個品牌經營十六間酒店，當中四間由集團全資擁有，另有一間集團佔 50%權益。

二〇二四年六月，長沙國金中心迎來第三間集團擁有的酒店，新酒店由「柏悅」品牌經營，是集團自一九八〇年代中至今首間實行外包管理的酒店。

隨着新酒店加入，分部收入增加 1%至港幣六億一千七百萬元，但營業盈利減少 90%至港幣一千一百萬元。

## 物流基建

地區競爭激烈，現代貨箱碼頭於香港的吞吐量下跌 6%至三百五十萬個標準箱。深圳方面，大鵬灣碼頭的吞吐量上升 15%至二百二十萬個標準箱，而蛇口集裝箱碼頭的吞吐量則上升 5%至六百四十萬個標準箱。

香港空運貨站（集團佔 21%權益）的貨運量得益於電子商貿活動蓬勃發展，錄得 24%增長，達到二百萬噸。

分部整體收入下跌 7%至港幣二十二億零五百萬元，營業盈利下跌 17%至港幣三億一千五百萬元。

## 展望

展望未來，一場重大貿易戰迫在眉睫、地緣政治緊張局勢升溫、美國聯儲局息口走向和新關稅政策都可能引發經濟波動。

中國內地方面，旨在減輕房地產行業債務負擔的大規模財政支持措施的效果正待顯現，但重建消費者信心仍面臨挑戰。香港方面，改善基本經濟狀況是樓市復甦的關鍵。

面對複雜形勢，集團會繼續審慎理財，同時聚焦核心競爭力以推動發展。

## 財務評議

### (I) 二〇二四年全年業績評議

集團基礎淨盈利減少 22%至港幣二十七億九千八百萬元（二〇二三年：港幣三十五億六千六百萬元），主要因為內地發展物業確認入賬銷售額減少及應佔減值撥備增加導致該分部虧損增加，而以轉換為較低實際利率的人民幣債務後借貸成本降低，局部抵銷了上述影響。物流盈利有輕微增長，其它分部全部錄得跌幅。

計入應佔投資物業重估減值淨額港幣五十九億九千萬元（二〇二三年：港幣十六億一千七百萬元）後，股東應佔集團虧損為港幣三十二億二千四百萬元（二〇二三年：盈利港幣九億四千五百萬元）。

#### 收入及營業盈利

集團收入減少 36%至港幣一百二十一億一千五百萬元（二〇二三年：港幣一百八十九億五千萬元），營業盈利減少 18%至港幣五十六億四千四百萬元（二〇二三年：港幣六十八億九千六百萬元），主要由發展物業導致。

投資物業收入減少 4%至港幣四十六億四千四百萬元（二〇二三年：港幣四十八億四千三百萬元），營業盈利減少 6%至港幣三十億二千六百萬元（二〇二三年：港幣三十二億零八百萬元），因為內地商場和寫字樓租金偏軟。

發展物業收入下跌 74%至港幣二十二億五千四百萬元（二〇二三年：港幣八十五億六千二百萬元），營業盈利下跌 61%至港幣四億六千六百萬元（二〇二三年：港幣十二億零二百萬元），整體營業毛利較高，達 21%（二〇二三年：14%），主要因為一個杭州項目落成。香港沒有銷售額確認入賬。

酒店收入微升 1%至港幣六億一千七百萬元（二〇二三年：港幣六億一千一百萬元），但營業盈利下跌 90%至港幣一千一百萬元（二〇二三年：港幣一億零七百萬元），主要因為市場疲軟下房價和入住率皆下降，及初成立位於長沙的柏悅酒店和瑪珂酒店錄得營運虧損。

物流收入減少 7%至港幣二十二億零五百萬元（二〇二三年：港幣二十三億七千萬元），營業盈利減少 17%至港幣三億一千五百萬元（二〇二三年：港幣三億七千八百萬元），主要因為香港吞吐量下降，而有利的碼頭組合局部抵銷了上述影響。

投資營業盈利下跌 7%至港幣十八億九千七百萬元（二〇二三年：港幣二十億三千萬元），因為股息收入減少。

#### 投資物業重估減值

於二〇二四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）產生了港幣五十九億九千萬元（二〇二三年：港幣十六億一千七百萬元）的應佔但

未變現重估減值淨額（已扣除相關遞延稅項及非控股股東權益變動），並已計入綜合收益表內。

#### 其它支出淨額

其它支出淨額為港幣二十二億七千一百萬元（二〇二三年：港幣十六億元），主要包括為內地發展物業作出的減值撥備港幣十六億零四百萬元（二〇二三年：港幣四億八千九百萬元），淨匯兌虧損淨額港幣三億八千八百萬元（二〇二三年：港幣七千二百萬元），及長期基金投資資產的公允價值虧損港幣二億二千一百萬元（二〇二三年：港幣十億四千一百萬元）。

#### 財務入賬／（支出）

計入按市價計值的跨貨幣及利率掉期合約未變現收益港幣三億九千萬元（二〇二三年：虧損港幣二千一百萬元）後，財務入賬為港幣一千五百萬元（二〇二三年：支出港幣九億零五百萬元）。

若不計入按市價計值收益／虧損，在扣除撥作資產成本港幣二億八千六百萬元（二〇二三年：港幣三億七千五百萬元）之前，財務支出減少 47% 至港幣六億六千一百萬元（二〇二三年：港幣十二億五千九百萬元）。是年實際借貸利率降至 3.7%（二〇二三年：4.7%），主要得益於利率較低的人民幣借款佔比增加。

#### 所佔合營公司及聯營公司業績（除稅後）

應佔聯營公司盈利上升 20% 至港幣三億元（二〇二三年：港幣二億四千九百萬元），而應佔合營公司虧損收窄至港幣五億一千三百萬元（二〇二三年：港幣十六億九千九百萬元），主要原因是為發展物業項目作出合共港幣五億二千一百萬元（二〇二三年：港幣十四億四千九百萬元）的減值撥備及香港發展物業項目 Mount Nicholson 確認入賬的盈利增加。

#### 稅項

集團錄得稅項抵免淨額港幣三十七億零五百萬元（二〇二三年：支出港幣十億九千萬元），主要是按某項內地投資物業在過往年度入賬的重估盈餘撥回部分遞延稅項撥備共港幣四十五億七千一百萬元（二〇二三年：支出港幣八千六百萬元）所致。

#### 股東應佔盈利／（虧損）

集團基礎淨盈利（為集團主要業務分部的業績指標）減少 22% 至港幣二十七億九千八百萬元（二〇二三年：港幣三十五億六千六百萬元）。按分部劃分計算，發展物業虧損增加港幣九億八千八百萬元至港幣十九億五千一百萬元（二〇二三年：虧損港幣九億六千三百萬元），投資物業盈利減少 2% 至港幣二十三億四千五百萬元（二〇二三年：港幣二十三億九千三百萬元），投資盈利減少 7% 至港幣十八億五千四百萬元（二〇二三年：港幣十九億八千八百萬元），物流盈利輕微增長 4% 至港幣三億七千九百萬元（二〇二三年：港幣三億六千五百萬元）。

若計入應佔投資物業重估減值淨額港幣五十九億九千萬元（二〇二三年：港幣十六億一千七百萬元）、投資重估減值港幣二億二千一百萬元（二〇二三年：港幣十億四千一百萬元）及若干金融工具按市價及其匯兌收益港幣二億七千萬元（二〇二三年：港幣七千八百萬元），股東應佔集團虧損為港幣三十二億二千四百萬元（二〇二三年：盈利港幣九億四千五百萬元）。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 1.05 元（二〇二三年：按加權平均數三十億五千六百萬股股份計算，每股基本盈利港幣 0.31 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 26% 至港幣二十三億五千五百萬元（二〇二三年：港幣三十一億八千九百萬元）。

山頂道 77/79 號售出最後一座洋房後，香港銷售額增加港幣四億五千八百萬元至港幣八億零一百萬元（二〇二三年：港幣三億四千三百萬元），尚未確認入賬銷售額為港幣五億零一百萬元。

內地銷售額下跌 44% 至人民幣十四億三千九百萬元（二〇二三年：人民幣二十五億七千九百萬元）。尚未確認入賬銷售額下跌 73% 至人民幣六億一千六百萬元（二〇二三年十二月：人民幣二十二億七千五百萬元）。

## (III) 流動資金、財務資源與資本承擔

### 股東權益及總權益

截至二〇二四年十二月三十一日，股東權益減少 4% 至港幣一千三百六十八億元（二〇二三年十二月：港幣一千四百三十億元），相當於每股港幣 44.77 元（二〇二三年十二月：每股港幣 46.79 元）。

計入非控股股東權益的總權益同樣減少 4% 至港幣一千四百二十五億元（二〇二三年十二月：港幣一千四百八十二億元）。

### 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）下跌 7% 至港幣一千七百九十六億元（二〇二三年十二月：港幣一千九百二十八億元）。地產、物流和投資資產分別佔集團總營業資產 69%、8% 及 23%（二〇二三年十二月：69%、9% 及 22%）。

以地區劃分而言，香港營業資產增加 3% 至港幣九百七十七億元（二〇二三年十二月：港幣九百四十九億元），內地營業資產減少 19% 至港幣七百二十五億元（二〇二三年十二月：港幣八百九十一億元），海外營業資產（以投資為主）增加 6% 至港幣九十四億元（二〇二三年十二月：港幣八十八億元），分別佔集團總營業資產 55%、40% 及 5%（二〇二三年十二月：49%、46% 及 5%）。

## 投資物業

投資物業組合以港幣六百零八億元列報（二〇二三年十二月：港幣七百一十二億元），佔總營業資產 34%（二〇二三年十二月：37%）。該組合包括香港投資物業港幣一百九十四億元（二〇二三年十二月：港幣一百八十億元）及內地投資物業港幣四百一十四億元（二〇二三年十二月：港幣五百三十二億元）。

扣除遞延稅項及非控股股東權益後，集團應佔投資物業價值（包括合營公司所持有的投資物業）為港幣五百三十五億元（二〇二三年十二月：港幣六百零六億元），包括香港投資物業港幣一百七十六億元（二〇二三年十二月：港幣一百六十九億元）及內地投資物業港幣三百五十九億元（二〇二三年十二月：港幣四百三十七億元）。

## 待沽物業

發展物業資產減少 4%至港幣三百五十八億元（二〇二三年十二月：港幣三百七十二億元），包括香港發展物業港幣三百一十三億元（二〇二三年十二月：港幣二百九十三億元）及內地發展物業港幣四十五億元（二〇二三年十二月：港幣七十九億元），主要因為本年度作出的減值撥備。

## 聯營公司及合營公司權益

聯營公司及合營公司權益減少 2%至港幣二百七十三億元（二〇二三年十二月：港幣二百七十七億元）。

## 長期投資

長期投資略為減少 1%至港幣四百二十億元（二〇二三年十二月：港幣四百二十四億元），當中港幣三百三十九億元（二〇二三年十二月：港幣三百四十六億元）為上市股本，主要是為長期資本增長及／或合理股息收益而持有的藍籌股，組合內每項投資個別而言對集團總資產無重大佔比。

年內上市投資的公允價值變動產生港幣十億元（二〇二三年：港幣九十八億元）虧損，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：

	二〇二四年 十二月三十一日 港幣十億元	二〇二三年 十二月三十一日 港幣十億元
<u>按行業分析</u>		
地產	17.6	18.9
新經濟	12.6	11.2
其它	11.8	12.3
<b>集團總額</b>	<b>42.0</b>	<b>42.4</b>
<u>按地理位置分析</u>		
香港	33.9	33.5
海外	8.1	8.9
<b>集團總額</b>	<b>42.0</b>	<b>42.4</b>

#### 銷售物業按金

銷售物業按金減少至港幣二億元（二〇二三年十二月：港幣十七億元），有待在未來的財政年度確認入賬。

#### 負債淨額及負債比率

截至二〇二四年十二月三十一日，負債淨額減少 9% 至港幣七十一億元（二〇二三年十二月：港幣七十八億元）。主要支出包括發展物業的建築費用及長期投資淨購入，但營業淨現金流入和股息收入已足以應付。負債淨額與總權益比率維持低水平，為 5.0%（二〇二三年十二月：5.3%）。

集團的負債淨額由港幣九十七億元銀行存款與現金及港幣一百六十八億元債務所組成，當中包括現代貨箱碼頭的負債淨額港幣三十億元（二〇二三年十二月：港幣三十億元）（該負債對本公司及旗下其它附屬公司皆無追索權）。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

截至二〇二四年十二月三十一日，備用信貸額及已發行債務證券合共港幣三百四十四億元，當中已被動用港幣一百六十八億元。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	27.0	10.9	16.1
債務證券	2.8	2.8	-
	<u>29.8</u>	<u>13.7</u>	<u>16.1</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
—現代貨箱碼頭	4.6	3.1	1.5
<b>集團總額</b>	<u>34.4</u>	<u>16.8</u>	<u>17.6</u>

上述負債中有為數港幣一百一十六億元（二〇二三年十二月：港幣九十億元）以賬面值合共港幣三百八十五億元（二〇二三年十二月：港幣三百七十九億元）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。

衍生金融工具的使用受嚴格監控，所簽訂的大部分衍生金融工具均用於管理利率及貨幣風險。

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，集團亦持有一個總市值為港幣三百三十九億元（二〇二三年十二月：港幣三百四十六億元）的流通性上市投資組合。

## 集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

回顧年度內，集團錄得港幣四十二億元（二〇二三年：港幣五十二億元）的營運資金變動前營業淨現金流入。營運資金減少港幣十五億元（二〇二三年：港幣二十億元），主要由於銷售物業按金減少，加上其它變動後，集團營業業務產生合共港幣三十八億元（二〇二三年：港幣二十四億元）的淨現金流入。

投資活動方面，集團錄得淨流出港幣二十六億元（二〇二三年：港幣三十五億元），主要涉及淨購入長期投資。

## 主要資本性與發展開支

茲將二〇二四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
<b>物業</b>			
投資物業	355	59	414
發展物業	1,753	1,462	3,215
	<u>2,108</u>	<u>1,521</u>	<u>3,629</u>
<b>其它</b>	<u>146</u>	<u>41</u>	<u>187</u>
<b>集團總額</b>	<u>2,254</u>	<u>1,562</u>	<u>3,816</u>

- i. 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六億元。
- ii. 其它開支主要涉及現代貨箱碼頭的碼頭設備。

## 承擔

截至二〇二四年十二月三十一日，未來財政年度的主要開支估計為港幣一百八十七億元，當中已承擔港幣六十五億元，茲按分部分析如下：

	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>投資物業</b>			
香港	98	6,337	6,435
中國內地	3	111	114
	<u>101</u>	<u>6,448</u>	<u>6,549</u>
<b>發展物業</b>			
香港	3,968	5,548	9,516
中國內地	847	132	979
	<u>4,815</u>	<u>5,680</u>	<u>10,495</u>
<b>其它</b>	<u>1,618</u>	<u>14</u>	<u>1,632</u>
<b>集團總額</b>	<u>6,534</u>	<u>12,142</u>	<u>18,676</u>

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。其它可供使用資源包括可供出售上市股本投資。

#### (IV) 人力資源

截至二〇二四年十二月三十一日，集團旗下僱員約有六千四百人（全職及兼職員工），其中約一千名受僱於管理業務。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並酌情每年發放表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及對集團的成就和業績所作出的貢獻。

綜合收益表  
截至二〇二四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
收入	2	12,115	18,950
直接成本及營業費用		(4,343)	(9,898)
銷售及推銷費用		(369)	(422)
行政及企業費用		(1,051)	(1,028)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		6,352	7,602
折舊及攤銷		(708)	(706)
營業盈利	2 及 3	5,644	6,896
投資物業之公允價值減少		(9,491)	(746)
其它支出淨額	4	(2,271)	(1,600)
		(6,118)	4,550
財務入賬/(支出)	5	15	(905)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		300	249
合營公司		(513)	(1,699)
除稅前(虧損)/盈利		(6,316)	2,195
所得稅	6	3,705	(1,090)
是年(虧損)/盈利		(2,611)	1,105
應佔(虧損)/盈利			
公司股東		(3,224)	945
非控股股東權益		613	160
		(2,611)	1,105
每股(虧損)/盈利	7		
基本及攤薄後		(港幣 1.05 元)	港幣 0.31 元

綜合全面收益表  
截至二〇二四年十二月三十一日止年度

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
是年(虧損)/盈利	<u>(2,611)</u>	<u>1,105</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	(1,021)	(9,761)
重估分類為其它物業(二〇二三年: 除稅淨額 港幣七千五百萬元)	-	3,320
	<u>(1,021)</u>	<u>(6,441)</u>
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	(658)	(605)
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	(130)	(236)
其它	1	(3)
	<u>(787)</u>	<u>(844)</u>
是年其它全面收益	<u>(1,808)</u>	<u>(7,285)</u>
是年全面收益總額	<u>(4,419)</u>	<u>(6,180)</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	(4,968)	(7,374)
非控股股東權益	549	1,194
	<u>(4,419)</u>	<u>(6,180)</u>

綜合財務狀況表  
二〇二四年十二月三十一日

	附註	二〇二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		60,767	71,244
物業、廠房及設備		12,261	12,597
聯營公司權益		13,345	13,491
合營公司權益		13,912	14,221
其它長期投資		41,969	42,363
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		8	133
衍生金融工具資產		14	15
其它非流動資產		23	21
		<b>142,597</b>	<b>154,383</b>
<b>流動資產</b>			
待沽物業		35,755	37,196
應收貿易及其它賬項	9	1,507	1,618
衍生金融工具資產		462	87
銀行存款及現金		9,718	11,593
		<b>47,442</b>	<b>50,494</b>
<b>總資產</b>			
		<b>190,039</b>	<b>204,877</b>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具負債		(422)	(344)
遞延稅項負債		(10,012)	(14,602)
其它非流動負債		(34)	(33)
銀行借款及其它借款		(13,844)	(14,932)
		<b>(24,312)</b>	<b>(29,911)</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	10	(19,581)	(19,844)
銷售物業按金		(167)	(1,717)
衍生金融工具負債		(172)	(433)
應付稅項		(327)	(269)
銀行借款及其它借款		(3,010)	(4,500)
		<b>(23,257)</b>	<b>(26,763)</b>
<b>總負債</b>			
		<b>(47,569)</b>	<b>(56,674)</b>
<b>淨資產</b>			
		<b>142,470</b>	<b>148,203</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		30,381	30,381
儲備		106,451	112,608
<b>股東權益</b>			
非控股股東權益		136,832	142,989
總權益		5,638	5,214
		<b>142,470</b>	<b>148,203</b>

## 財務資料附註

### 1. 重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》）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二〇二三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 1 號（修訂）	財務報表之呈報：負債分類為流動或非流動
《會計準則》第 1 號（修訂）	財務報表之呈報：附帶契諾的非流動負債及 《財報準則》實務公告第 2 號之修訂本， 「作出重大性判斷」：「會計政策披露」
《財務準則》第 7 號（修訂）	金融工具：披露：供應商融資安排
《財務準則》第 16 號（修訂）	租賃：售後回租之租賃負債

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二〇二四及二〇二三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二〇二三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二〇二四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業務。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。本集團現由九龍倉酒店於亞洲經營十六間酒店。近期開幕的長沙柏悅酒店包括在內，六間為本集團全資或部分持有。

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

	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 收入/(支出) 淨額 港幣 百萬元	財務 入賬/ (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 (虧損)/ 盈利 港幣 百萬元
二〇二四年十二月三十一日全年								
投資物業	4,644	3,026	(9,491)	1	(298)	-	(238)	(7,000)
香港	73	43	1,388	-	(9)	-	-	1,422
中國內地	4,571	2,983	(10,879)	1	(289)	-	(238)	(8,422)
發展物業	2,254	466	-	(1,868)	(12)	25	(291)	(1,680)
香港	-	(41)	-	-	-	(1)	78	36
中國內地	2,254	507	-	(1,868)	(12)	26	(369)	(1,716)
酒店	617	11	-	(40)	-	(22)	8	(43)
物流	2,205	315	-	(63)	(39)	297	8	518
碼頭	2,183	292	-	(22)	(39)	182	8	421
其它	22	23	-	(41)	-	115	-	97
投資	1,897	1,897	-	(221)	(38)	-	-	1,638
分部總額	11,617	5,715	(9,491)	(2,191)	(387)	300	(513)	(6,567)
其它	498	245	-	(80)	402	-	-	567
企業支出	-	(316)	-	-	-	-	-	(316)
集團總額	12,115	5,644	(9,491)	(2,271)	15	300	(513)	(6,316)

### 二〇二三年十二月三十一日全年

投資物業	4,843	3,208	(746)	3	(308)	-	(440)	1,717
香港	86	48	(181)	-	(8)	-	-	(141)
中國內地	4,757	3,160	(565)	3	(300)	-	(440)	1,858
發展物業	8,562	1,202	-	(596)	4	(29)	(1,272)	(691)
香港	787	114	-	-	5	-	31	150
中國內地	7,775	1,088	-	(596)	(1)	(29)	(1,303)	(841)
酒店	611	107	-	-	-	3	8	118
物流	2,370	378	-	(44)	(178)	275	5	436
碼頭	2,347	355	-	(3)	(178)	169	5	348
其它	23	23	-	(41)	-	106	-	88
投資	2,030	2,030	-	(1,041)	(29)	-	-	960
分部總額	18,416	6,925	(746)	(1,678)	(511)	249	(1,699)	2,540
其它	534	268	-	78	(394)	-	-	(48)
企業支出	-	(297)	-	-	-	-	-	(297)
集團總額	18,950	6,896	(746)	(1,600)	(905)	249	(1,699)	2,195

2. 分部資料  
b. 收入分項

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
<b>根據《財報準則》第15號確認之收入</b>		
銷售發展物業	<b>2,254</b>	8,562
管理及服務收入	<b>525</b>	576
酒店	<b>617</b>	611
物流	<b>2,205</b>	2,370
	<b>5,601</b>	12,119
<b>根據其它會計準則確認之收入</b>		
投資物業分部之租金收入		
— 固定	<b>3,061</b>	2,934
— 變動	<b>1,058</b>	1,333
投資收入	<b>1,897</b>	2,030
其它	<b>498</b>	534
	<b>6,514</b>	6,831
集團總額	<b>12,115</b>	18,950

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物業管理及服務收入，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

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
投資物業	<b>61,397</b>	68,469
香港	<b>19,475</b>	14,557
中國內地	<b>41,922</b>	53,912
發展物業	<b>59,067</b>	61,016
香港	<b>40,532</b>	37,932
中國內地	<b>18,535</b>	23,084
酒店	<b>3,371</b>	3,292
物流	<b>13,812</b>	17,640
碼頭	<b>13,172</b>	16,976
其它	<b>640</b>	664
投資	<b>41,969</b>	42,363
分部營業資產總額	<b>179,616</b>	192,780
未能分部企業資產	<b>10,423</b>	12,097
集團資產總額	<b>190,039</b>	204,877

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如下：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
發展物業	<b>22,752</b>	23,310
物流	<b>4,505</b>	4,402
集團總額	<b>27,257</b>	27,712

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	
	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
投資物業	<b>85</b>	106	-	-	<b>79</b>	85
香港	<b>26</b>	31	-	-	<b>4</b>	4
中國內地	<b>59</b>	75	-	-	<b>75</b>	81
發展物業	-	-	<b>569</b>	273	-	-
香港	-	-	<b>552</b>	170	-	-
中國內地	-	-	<b>17</b>	103	-	-
酒店	-	9	-	-	<b>121</b>	91
物流—碼頭	<b>515</b>	408	-	-	<b>463</b>	484
投資	-	-	-	-	-	-
分部總額	<b>600</b>	523	<b>569</b>	273	<b>663</b>	660
其它	<b>45</b>	-	-	-	<b>45</b>	46
集團總額	<b>645</b>	523	<b>569</b>	273	<b>708</b>	706

除了(i)主要為附屬公司、合營公司及聯營公司的若干發展物業作出淨撥備港幣二十一億六千四百萬元（二〇二三年：港幣十九億三千八百萬元）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	
	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
香港	3,486	4,717	1,950	2,455
中國內地	8,214	14,030	3,284	4,243
其它	415	203	410	198
集團總額	<b>12,115</b>	<b>18,950</b>	<b>5,644</b>	<b>6,896</b>

  

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
香港	33,542	31,728	97,740	94,868
中國內地	67,041	80,123	72,486	89,078
其它	-	-	9,390	8,834
集團總額	<b>100,583</b>	<b>111,851</b>	<b>179,616</b>	<b>192,780</b>

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：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 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	584	581
— 租賃土地	79	79
— 使用權資產	45	46
總折舊及攤銷	708	706
應收貿易賬項減值撥備	1	2
員工成本（附註 a）	1,609	1,580
核數師酬金		
— 核數服務	14	17
— 其它服務（諮詢服務及合規服務）	9	1
確認買賣物業之成本	1,550	7,043
投資物業直接營運支出	1,618	1,636
出售物業、廠房及設備之虧損	1	-
已計入：		
投資物業租金收入	4,644	4,843
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 b）	290	322
其它長期投資之股息收入	1,897	2,030
出售物業、廠房及設備之盈利	-	6
應收貿易賬項減值回撥	3	10

#### 附註：

- 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一億九千三百萬元（二〇二三年：港幣一億八千六百萬元），並包括沒收的強制性公積金供款港幣一百萬元（二〇二三年：港幣二百萬元）。
- 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二億九千萬元（二〇二三年：港幣三億二千二百萬元）。

#### 4. 其它支出淨額

其它支出淨額港幣二十二億七千一百萬元（二〇二三年：港幣十六億元）主要包括：

- a. 為若干由附屬公司持有位於中國內地發展物業作出減值撥備港幣十六億零四百萬元（二〇二三年：港幣四億八千九百萬元）。
- b. 分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融工具之其它長期投資，計入淨公允價值虧損港幣二億二千一百萬元（二〇二三年：港幣十億四千一百萬元）。
- c. 淨匯兌虧損港幣三億八千八百萬元（二〇二三年：港幣七千二百萬元），當中包括遠期外匯合約之公允價值虧損港幣一億一千七百萬元（二〇二三年：港幣三千萬元）。

#### 5. 財務（入賬）／支出

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	385	649
其它借款	220	573
租賃負債	3	2
總利息支出	608	1,224
其它財務支出	53	35
減：撥作資產成本	(286)	(375)
	375	884
公允價值（盈餘）／虧損：		
跨貨幣利率掉期合約	(368)	68
利率掉期合約	(22)	(47)
	(390)	21
集團總額	(15)	905

## 6. 所得稅

於綜合收益表內（抵免）／扣除的稅項包括如下：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
<b>是期稅項</b>		
香港		
— 本年度利得稅項準備	58	103
— 以往年度稅項準備之高估	(15)	(15)
香港以外地區		
— 本年度稅項準備	497	626
— 以往年度稅項準備之高估	(45)	(545)
	<u>495</u>	<u>169</u>
<b>是期稅項</b>		
中國內地		
— 土地增值稅（附註 c）	55	97
	<u>55</u>	<u>97</u>
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之價值變動	(4,571)	86
源自及撥回暫時差異	321	738
以往未確認稅項虧損現在確認	(5)	-
	<u>(4,255)</u>	<u>824</u>
<b>集團總額</b>	<u>(3,705)</u>	<u>1,090</u>

附註：

- 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%（二〇二三年：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%（二〇二三年：25%）稅率計算及最多 10%（二〇二三年：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。
- 截至二〇二四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一億四千四百萬元（二〇二三年：港幣八千九百萬元）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三十二億二千四百萬元(二〇二三年：盈利港幣九億四千五百萬元)及年內已發行之加權平均數三十億五千六百萬股股份(二〇二三年：三十億五千六百萬股股份)而計算。於呈列年度並無潛在攤薄股份。

## 8. 股東應佔股息

	二〇二四年 每股港幣元	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 每股港幣元	二〇二三年 港幣百萬元
已宣布派發及已付之 首次中期股息	<b>0.20</b>	<b>611</b>	0.20	611
結算日後宣布派發之 第二次中期股息 (附註 a 和 b)	<b>0.20</b>	<b>611</b>	0.20	611
集團總額	<b>0.40</b>	<b>1,222</b>	0.40	1,222

附註：

- 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(二〇二三年：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. 二〇二三年第二次中期股息港幣六億一千一百萬元已於二〇二四年批准及派發。

## 9. 應收貿易及其它賬項

於二〇二四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：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	86	118
三十一日至六十日	22	15
六十一日至九十日	9	21
九十日以上	77	60
	<u>194</u>	<u>214</u>
其它應收賬項及預付款	1,313	1,404
集團總額	<u>1,507</u>	<u>1,618</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。所有應收賬項及預付款項預期於一年內收回或確認為支出。

## 10. 應付貿易及其它賬項

於二〇二四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：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	417	345
三十一日至六十日	268	262
六十一日至九十日	26	25
九十日以上	125	251
	<u>836</u>	<u>883</u>
租金及客戶按金	1,327	1,354
建築成本應付賬項	3,763	4,851
應付聯營公司款項	7,970	8,013
應付合營公司款項	2,903	1,823
其它應付賬項	2,782	2,920
集團總額	<u>19,581</u>	<u>19,844</u>

## 11. 財務業績審閱

截至二〇二四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二〇二四年十二月三十一日止年度之業績公告所列數字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

在截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度內，本公司已應用《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄C1《企業管治守則》所載的原則，並有遵守其內所有適用的守則條文，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，因為在集團的企業架構下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

在截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度內，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（包括出售庫存股份）。截至二〇二四年十二月三十一日至本公告日期，本公司並無持有任何庫存股份（不論是於中央結算及交收系統或以其它方式持有）。本公司持有的所有庫存股份（如有）均無權獲得二〇二四年第二次中期股息。

## 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	二〇二五年四月三日（星期四）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二五年四月七日（星期一）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二五年四月七日（星期一）下午六時正
派付日期	二〇二五年四月二十四日（星期四）

凡欲獲派二〇二四年第二次中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二五年四月七日（星期一）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	二〇二五年五月六日（星期二）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二五年五月七日（星期三）下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇二五年五月八日（星期四）至 二〇二五年五月十三日（星期二）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇二五年五月八日（星期四）
股東週年大會日期及時間	二〇二五年五月十三日（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，須不遲於二〇二五年五月七日（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。

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，二〇二五年三月十三日

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。