

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

### 二〇二四年全年業績公告

#### 經營收入嚴峻挑戰未減

#### 摘要

- 收入下滑 3%
- 持續去槓桿至 18%，降低借貸成本 10%
- 投資物業總值下跌 3%

#### 集團業績

基礎淨盈利增加 2%至港幣六十一億三千九百萬元（二〇二三年：港幣六十億一千一百萬元），相當於每股港幣 2.02 元（二〇二三年：每股港幣 1.98 元）。

若計入投資物業重估減值淨額港幣五十六億二千一百萬元（二〇二三年：港幣十一億七千四百萬元），股東應佔集團盈利為港幣八億九千一百萬元（二〇二三年：港幣四十七億六千六百萬元）。每股基本盈利為港幣 0.29 元（二〇二三年：每股基本盈利港幣 1.57 元）。

#### 股息

第一次中期股息每股港幣 0.64 元已於二〇二四年九月十日派付。第二次中期股息每股港幣 0.60 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，以代替派發末期股息。二〇二四年度每股合共派息港幣 1.24 元（二〇二三年：每股港幣 1.28 元），佔香港投資物業及酒店基礎淨盈利的 65%。

## 業務評議

本港經濟呈現溫和增長的跡象，但市場對商用物業的需求仍然疲弱。零售銷售在二〇二三年年初疫後復常初期短暫反彈後再度下滑至今，港元強勢及減息步伐相對緩慢均持續削弱零售銷售。寫字樓需求亦見疲軟，皆因企業在不確定的環境下紛紛尋求控制成本。

海港城和時代廣場的商場空置率維持在較低水平，但租戶銷售額下跌導致營業額租金減少，影響集團收入。訪港旅客增加保障了酒店入住率，但房價跟隨市況下跌。

寫字樓租戶面對不明朗的經營環境，繼續以節流為主。集團提供靈活的租賃條款並加快改善物業以維持競爭力，成功提升出租率，於年杪時達 90% 水平。

在息口前景不明朗的情況下，集團積極採取措施管理債務，負債淨額進一步下降至港幣三百四十二億元，是自上市以來的最低水平，並減輕了借貸成本對集團盈利的影響。

### 海港城

海港城（包括酒店）的收入增加2%，營業盈利持平。

#### 商場

海港城進一步鞏固其市場領導地位，期間有品牌旗艦店擴大規模，並舉辦獨家市場推廣活動。*Fendi*在廣東道開設全新門店以及*Celine*和*Louis Vuitton*在不同樓層進行擴充，皆展現出各大國際品牌在疲軟市場環境下仍然保持信心。年杪的出租率為94%。

#### 寫字樓

海港城憑藉其地理位置及獨特優勢，促進金融及保險業界租賃其寫字樓物業的興趣。縱使市況疲弱且新供應湧現，出租率仍得以上升至90%。

### 時代廣場

時代廣場的收入和營業盈利皆下跌6%。

#### 商場

時代廣場繼續保持其作為銅鑼灣主要零售地標的地位，對本地居民和旅客皆具吸引力。商場積極調整租戶組合，持續提升競爭力。*Louis Vuitton*於二〇二五年一月以試業形式登場，同時亦有《*BLACKPINK THE GAME*》全球首間實體店、*Jellycat @ Lane Crawford Bridge*及*Pinkfong Baby Shark*等更多熱門品牌和主題快閃店進駐，擴闊了商場的客群。文化活動、藝術裝置和品牌工作坊豐富了購物體驗。年杪的出租率達93%。

#### 寫字樓

儘管市況不利，時代廣場仍獲現有租戶擴大租賃規模，以及來自科技、媒體和金融公司的新租約。年杪的出租率升至90%。然而，新供應即將投入市場，加上有更多帶裝修的寫字樓物業可供選擇，令競爭加劇，給租金帶來壓力。

## 展望

二〇二五年交織着挑戰與機會。隨着貿易衝突不斷升級和全球經濟不確定性增加，外部環境變得更加複雜。人民幣面臨壓力，而美聯儲減息前景仍不明朗，皆為本港經濟增長帶來更多挑戰。

然而，香港國際機場三跑道系統落成啟用，提升了客貨運航班容量。中央政府出台大規模的刺激經濟組合拳，旨在重建市場信心，與此同時香港特區政府着力吸引優質旅客，接下來可能會有更多扶持政策。一旦週期性因素轉向，這些綜合措施應可提振零售業和酒店業，有助於振興市場。

## 財務評議

### (I) 二〇二四年全年業績評議

基礎淨盈利增加 2% 至港幣六十一億三千九百萬元（二〇二三年：港幣六十億一千一百萬元），原因是發展物業的應佔減值虧損減少。若計入投資物業重估減值淨額，則股東應佔盈利為港幣八億九千一百萬元（二〇二三年：港幣四十七億六千六百萬元）。

#### 收入及營業盈利

集團收入減少 3% 至港幣一百二十九億一千二百萬元（二〇二三年：港幣一百三十三億零六百萬元），營業盈利減少 3% 至港幣九十六億九千一百萬元（二〇二三年：港幣九十九億九千三百萬元）。

投資物業收入減少 1% 至港幣一百零八億零一百萬元（二〇二三年：港幣一百零九億一千六百萬元），營業盈利減少 2% 至港幣九十一億零二百萬元（二〇二三年：港幣九十二億四千七百萬元）。

酒店收入減少 1% 至港幣十五億四千一百萬元（二〇二三年：港幣十五億六千一百萬元），營業盈利減少 53% 至港幣九千九百萬元（二〇二三年：港幣二億零九百萬元）。

在投資物業及酒店分部內，海港城（包括酒店）的總收入增加 2% 至港幣九十億九千六百萬元（二〇二三年：港幣八十九億五千二百萬元），營業盈利增加 0.4% 至港幣七十二億零四百萬元（二〇二三年：港幣七十一億七千五百萬元），分別佔集團收入 70%（二〇二三年：67%）及集團營業盈利 74%（二〇二三年：72%）。

發展物業收入下跌 36% 至港幣一億五千二百萬元（二〇二三年：港幣二億三千八百萬元）。營業盈利錄得港幣一億六千六百萬元（二〇二三年：港幣二千八百萬元），主要因為調整過往年度成本。

投資的營業盈利（以股息收入為主）減少 40% 至港幣二億八千一百萬元（二〇二三年：港幣四億六千五百萬元）。

#### 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二千二百一十八億元列報，產生 3% 的重估減值。扣除非控股股東權益後，股東應佔未變現估值虧損為港幣五十六億二千一百萬元（二〇二三年：港幣十一億七千四百萬元）。

#### 其它收入／（虧損）淨額

其它收入淨額為港幣八千三百萬元，主要由匯兌收益淨額組成，包括遠期外匯合約所產生的影響（二〇二三年：其它虧損淨額港幣七億二千六百萬元，當中包括上市附屬公司海港企業有限公司（「海港企業」）的發展物業減值港幣四億九千三百萬元）。

## 財務支出

財務支出為港幣十八億元（二〇二三年：港幣二十一億七千萬），該支出已計入根據適用會計準則按市價計值的跨貨幣及利率掉期合約未變現收益港幣二億九千六百萬元（二〇二三年：港幣一億六千三百萬元）。

實際借貸年利率上升至 5.6%（二〇二三年：5.4%），主要因為香港銀行同業拆息上升。

## 所得稅

是年稅項支出增加 4% 至港幣十一億七千八百萬元（二〇二三年：港幣十一億三千八百萬元）。

## 股東應佔盈利

股東應佔集團盈利為港幣八億九千一百萬元（二〇二三年：港幣四十七億六千六百萬）。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 0.29 元（二〇二三年：港幣 1.57 元）。

基礎淨盈利（不包括投資物業重估及若干金融工具按市價計值的影響）增加 2% 至港幣六十一億三千九百萬元（二〇二三年：港幣六十億一千一百萬元）。每股基礎盈利為港幣 2.02 元（二〇二三年：港幣 1.98 元）。

## **(II) 流動資金、財務資源與資本承擔**

### 股東權益及總權益

於二〇二四年十二月三十一日，股東權益減少港幣三十六億元至港幣一千八百七十八億元（二〇二三年：港幣一千九百一十四億元），相當於每股港幣 61.86 元（二〇二三年：港幣 63.05 元）。若計入非控股股東權益，總權益則減少港幣三十六億元至港幣一千九百二十億元（二〇二三年：港幣一千九百五十六億元）。

### 資產

總資產達港幣二千三百八十一億元（二〇二三年：港幣二千四百五十三億元），當中 95%（二〇二三年：95%）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）為港幣二千三百六十三億元（二〇二三年：港幣二千四百三十四億元）。

### 投資物業

投資物業資產總額為港幣二千二百一十八億元（二〇二三年：港幣二千二百七十六億元），佔營業資產 94%（二〇二三年：93%）。海港城（不包括三間酒店）的估值為港幣一千五百二十五億元，時代廣場的估值為港幣四百三十七億元。

## 酒店

酒店物業以成本減累計折舊及減值（如有）列報為港幣六十九億元（二〇二三年：港幣七十二億元）。

## 發展物業

發展物業資產全皆由海港企業持有，當中包括聯營公司及合營公司權益，總計港幣十三億元（二〇二三年：港幣十七億元）。

## 其它長期投資

其它長期投資以市值港幣五十三億元（二〇二三年：港幣五十八億元）列報。應佔按市價計值虧損港幣四億一千八百萬元（二〇二三年：盈餘港幣四千五百萬元）已計入其它全面收益表內，而出售收益港幣七百萬元（二〇二三年：港幣八億八千五百萬元）在權益變動表中記錄為轉撥至盈餘儲備。此組合包括為長期資本增長和合理股息回報而持有的藍籌股，組合內每項投資個別而言對集團總資產無重大佔比。

集團的投資組合按行業及地域分析如下：

	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
按行業分析：		
- 地產	5,000	5,356
- 其它	334	404
總額	<b>5,334</b>	<b>5,760</b>
按地域分析：		
- 香港	2,920	3,384
- 香港以外地區	2,414	2,376
總額	<b>5,334</b>	<b>5,760</b>

## 負債及負債比率

截至二〇二四年十二月三十一日，負債淨額減少港幣二十一億元至港幣三百四十二億元（二〇二三年：港幣三百六十三億元）。負債淨額包括港幣三百五十五億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
<b>負債／（現金）淨額</b>		
集團（不包括海港企業）	34.3	36.1
海港企業	(0.1)	0.2
總額	<b>34.2</b>	<b>36.3</b>

負債淨額與總權益比率下降至 17.8% (二〇二三年：18.6%)。

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。海港企業於二〇二四年十二月三十一日錄得現金淨額。

### 財務及備用信貸額

於二〇二四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四百六十九億元，當中港幣三百五十五億元已被動用，細列如下：

	二〇二四年十二月三十一日		
	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			
集團（不包括海港企業）	45.6	35.2	10.4
海港企業	1.3	0.3	1.0
總額	<u>46.9</u>	<u>35.5</u>	<u>11.4</u>

若干提供予海港企業的銀行信貸以人民幣十二億元（折合為港幣十三億元）（二〇二三年：人民幣十三億元（折合為港幣十四億元））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。相關款項主要用於為集團的投資物業提供資金。

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降低利率及貨幣風險。

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，集團亦持有一個總市值為港幣五十三億元（二〇二三年：港幣五十八億元）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，集團錄得港幣九十六億元（二〇二三年：港幣九十七億元）的營運現金流入，主要來自租金收入。加上營運資金變動及其它港幣三十三億元（二〇二三年：港幣三十八億元），營業業務帶來的淨現金流入為港幣六十三億元（二〇二三年：港幣五十九億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一億七千四百萬元（二〇二三年：流入港幣七十二億元）。

## 資本承擔

截至二〇二四年十二月三十一日，今後數年的主要計劃開支估計為港幣九億元，當中港幣二億元已承擔。茲按分部細列如下：

	於二〇二四年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業			
香港	65	507	572
發展物業			
中國內地	142	133	275
	<u>207</u>	<u>640</u>	<u>847</u>
酒店			
香港	20	-	20
集團總額	<u>227</u>	<u>640</u>	<u>867</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總計港幣三億元的開支，將由其自身的財務資源撥付。

## (III) 人力資源

於二〇二四年十二月三十一日，集團旗下僱員約有二千九百人。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並酌情發放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對集團的成就和業績所作出的貢獻。

## 綜合損益表

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	12,912	13,306
直接成本及營業費用		(2,572)	(2,622)
銷售及推銷費用		(249)	(274)
行政及公司費用		(163)	(171)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的 營業盈利		9,928	10,239
折舊及攤銷		(237)	(246)
營業盈利	2 及 3	9,691	9,993
投資物業之公允價值減少		(5,665)	(1,147)
其它收入/(虧損)淨額	4	83	(726)
		4,109	8,120
財務支出	5	(1,800)	(2,170)
聯營公司除稅後所佔業績		(256)	(168)
除稅前盈利		2,053	5,782
所得稅	6	(1,178)	(1,138)
是年盈利		875	4,644
應佔盈利：			
公司股東		891	4,766
非控股股東權益		(16)	(122)
		875	4,644
每股盈利	7		
基本		港幣 0.29 元	港幣 1.57 元
攤薄後		港幣 0.29 元	港幣 1.57 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
是年盈利	<u>875</u>	<u>4,644</u>
其它全面收益（無稅務影響） 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	(423)	(146)
其後可能重新歸類為損益的項目： 折算香港以外附屬公司的匯兌差額	(283)	125
所佔聯營公司及合營公司其它全面收益	(9)	(11)
其它	<u>1</u>	<u>(5)</u>
是年其它全面收益	<u>(714)</u>	<u>(37)</u>
是年全面收益總額	<u>161</u>	<u>4,607</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	192	4,929
非控股股東權益	(31)	(322)
	<u>161</u>	<u>4,607</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		221,776	227,586
酒店及會所物業、廠房及設備		7,116	7,406
聯營公司權益		326	591
合營公司權益		10	10
其它長期投資		5,334	5,760
遞延稅項資產		-	225
衍生金融工具資產		185	202
其它非流動資產		61	60
		<b>234,808</b>	<b>241,840</b>
<b>流動資產</b>			
待沽物業		932	1,118
存貨		17	17
應收貿易及其它賬項	9	995	1,221
預付稅項		-	2
衍生金融工具資產		12	-
銀行存款及現金		1,308	1,124
		<b>3,264</b>	<b>3,482</b>
<b>總資產</b>		<b>238,072</b>	<b>245,322</b>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具負債		(1,737)	(2,188)
遞延稅項負債		(2,549)	(2,666)
其它遞延負債		(358)	(352)
銀行借款及其它借款		(24,739)	(29,832)
		<b>(29,383)</b>	<b>(35,038)</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	10	(5,371)	(6,256)
預售訂金及所得款		(35)	(78)
衍生金融工具負債		(120)	(364)
應付稅項		(380)	(386)
銀行借款及其它借款		(10,799)	(7,593)
		<b>(16,705)</b>	<b>(14,677)</b>
<b>總負債</b>		<b>(46,088)</b>	<b>(49,715)</b>
<b>淨資產</b>		<b>191,984</b>	<b>195,607</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		304	304
儲備		187,516	191,108
<b>股東權益</b>		<b>187,820</b>	<b>191,412</b>
非控股股東權益		4,164	4,195
<b>總權益</b>		<b>191,984</b>	<b>195,607</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》，並於二〇二四年一月一日起首次生效。其中與本集團綜合財務報表有關的發展如下：

《會計準則》第一號（經修訂）	財務報表之呈列：負債分類為流動負債或非流動負債（二〇二〇年修訂）
《會計準則》第一號（經修訂）	財務報表之呈列：附條款的非流動負債（二〇二二年修訂）
《會計準則》第七號（經修訂）	現金流量表及《財報準則》第七號金融工具披露－供應商融資安排之披露
《財報準則》第十六號（經修訂）	租賃：售後回租的租賃負債

本集團已評估採納上述發展的影響，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的業務。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。

收入及支出乃參考各個分部之收入及其所產生之支出或各個分部應佔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/ (虧損) 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
二〇二四年							
投資物業	10,801	9,102	(5,665)	-	(2,007)	-	1,430
發展物業	152	166	-	(3)	(12)	(256)	(105)
酒店	1,541	99	-	-	(1)	-	98
投資	281	281	-	-	(72)	-	209
內部分部收入	(44)	-	-	-	-	-	-
分部總額	12,731	9,648	(5,665)	(3)	(2,092)	(256)	1,632
其它	181	117	-	86	292	-	495
企業支出	-	(74)	-	-	-	-	(74)
集團總額	12,912	9,691	(5,665)	83	(1,800)	(256)	2,053
二〇二三年							
投資物業	10,916	9,247	(1,147)	-	(2,170)	-	5,930
發展物業	238	28	-	(493)	(13)	(168)	(646)
酒店	1,561	209	-	-	(7)	-	202
投資	465	465	-	-	(138)	-	327
內部分部收入	(38)	-	-	-	-	-	-
分部總額	13,142	9,949	(1,147)	(493)	(2,328)	(168)	5,813
其它	164	113	-	(233)	158	-	38
企業支出	-	(69)	-	-	-	-	(69)
集團總額	13,306	9,993	(1,147)	(726)	(2,170)	(168)	5,782

## 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
於《財報準則》第十五號確認之收入		
管理及服務收入	1,218	1,196
其它租金相關收入	208	191
投資物業分部收入	1,426	1,387
酒店及會所營運	1,541	1,561
銷售發展物業	152	238
	<b>3,119</b>	<b>3,186</b>
於其它會計準則確認之收入		
租金收入		
- 固定	8,550	8,451
- 可變	781	1,040
	<b>9,331</b>	<b>9,491</b>
投資收入	281	465
其它	181	164
	<b>9,793</b>	<b>10,120</b>
收入總額	<b>12,912</b>	<b>13,306</b>

## 2. 分部資料

### c. 內部分部收入之分析

	二〇二四年			二〇二三年		
	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	10,801	(44)	10,757	10,916	(38)	10,878
發展物業	152	-	152	238	-	238
酒店	1,541	-	1,541	1,561	-	1,561
投資	281	-	281	465	-	465
其它	192	(11)	181	175	(11)	164
集團總額	<u>12,967</u>	<u>(55)</u>	<u>12,912</u>	<u>13,355</u>	<u>(49)</u>	<u>13,306</u>

### d. 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	222,445	228,376
發展物業	1,318	1,758
酒店	7,168	7,491
投資	5,357	5,791
分部營業資產總額	<u>236,288</u>	<u>243,416</u>
未能分部企業資產	1,784	1,906
資產總額	<u>238,072</u>	<u>245,322</u>

未能分部企業資產主要包括銀行存款及現金、衍生金融工具資產和遞延稅項資產。

## 2. 分部資料

### e. 經營地域資料

	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	12,181	12,329	9,201	9,475
香港以外地區	731	977	490	518
集團總額	<b>12,912</b>	<b>13,306</b>	<b>9,691</b>	<b>9,993</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	220,854	227,497	224,477	231,750
香港以外地區	8,374	8,096	11,811	11,666
集團總額	<b>229,228</b>	<b>235,593</b>	<b>236,288</b>	<b>243,416</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或銷售的地域分析，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：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
<b>已扣除：</b>		
折舊及攤銷		
- 酒店及會所物業、廠房及設備	224	230
- 租賃土地	13	16
折舊及攤銷總額	237	246
應收貿易賬項減值虧損	3	9
員工成本（附註(i)）	1,113	1,012
核數師酬金		
- 核數服務	9	9
- 非核數服務	1	1
確認出售物業的成本	122	165
投資物業直接營運支出	1,644	1,598
<b>已計入：</b>		
投資物業收入總額	10,757	10,878
利息收入(附註(ii))	32	38
其它長期投資股息收入	281	465

#### 附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃成本港幣五千九百萬元（二〇二三年：港幣五千二百萬元），並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣一百萬元（二〇二三年：港幣二百萬元）及以股份為基礎作支付之費用港幣一千一百萬元（二〇二三年：港幣五百萬元）。
- (ii) 截至二〇二四年十二月三十一日止年度，由以攤銷成本入賬的財務資產（主要為銀行存款）所得的利息收入為港幣三千二百萬元（二〇二三年：港幣三千八百萬元）。

#### 4. 其它收入/(虧損)淨額

是年其它收入淨額為港幣八千三百萬元（二〇二三：虧損港幣七億二千六百萬元）主要包括：

- a. 匯兌收益淨額港幣七千四百萬元（二〇二三年：虧損港幣二億三千三百萬元），其中包括遠期外匯合約產生的影響。
- b. 位於中國內地的發展物業項目於二〇二三年減值港幣四億九千三百萬元。

#### 5. 財務支出

	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	626	649
- 其它借款	1,398	1,612
總利息支出	<u>2,024</u>	<u>2,261</u>
其它財務支出	72	72
	<u>2,096</u>	<u>2,333</u>
公允價值收益：		
- 跨貨幣利率掉期合約	(207)	(86)
- 利率掉期合約	(89)	(77)
	<u>(296)</u>	<u>(163)</u>
總額	<u>1,800</u>	<u>2,170</u>

## 6. 所得稅

於綜合損益表內扣除／（抵免）的稅項包括：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
<b>是年稅項</b>		
香港		
- 本年度稅項準備	1,120	1,113
- 以往年度稅項準備之低估	14	23
香港以外地區		
- 本年度稅項準備	36	44
- 以往年度稅項準備之高估	(109)	-
	<u>1,061</u>	<u>1,180</u>
<b>土地增值稅（附註 c）</b>	<u>6</u>	<u>7</u>
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時差異	<u>111</u>	<u>(49)</u>
<b>總額</b>	<u>1,178</u>	<u>1,138</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%（二〇二三年：16.5%）稅率計算。
- b. 香港以外地區所得稅主要為以 25%（二〇二三年：25%）稅率計算的中國內地企業所得稅、以最高 10%（二〇二三年：10%）稅率計算的中國股息預扣所得稅及以 17%（二〇二三年：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. 截至二〇二四十二月三十一日止年度所佔聯營公司之稅項港幣二千四百萬元（二〇二三年：港幣一億一千八百萬元）已計入所佔聯營公司之業績內。

## 7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據是年之股東應佔盈利港幣八億九千一百萬元（二〇二三年：港幣四十七億六千六百萬元）及按三十億三千六百萬股已發行普通股（二〇二三年：三十億三千六百萬股已發行普通股）而計算。

截至二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日止年度沒有已發行潛在攤薄普通股。

## 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
已宣布派付及已付之 首次中期股息	0.64	1,943	0.67	2,034
結算日後宣布派付之 第二次中期股息（附註(b)）	0.60	1,822	0.61	1,852
	<b>1.24</b>	<b>3,765</b>	<b>1.28</b>	<b>3,886</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（二〇二三年：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) 二〇二三年第二次中期股息港幣十八億五千二百萬元已於二〇二四年批准及派付。

## 9. 應收貿易及其它賬項

此項目包括應收貿易賬項（扣除撥備）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	165	229
三十一日至六十日	10	9
六十一日至九十日	7	4
九十日以上	35	16
	<b>217</b>	<b>258</b>
其它應收賬項及預付款項	778	963
	<b>995</b>	<b>1,221</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。除其它應收賬項港幣一億九千六百萬元（二〇二三年：港幣二億六千六百萬元）預期將在多於一年後使用或收回外，所有應收貿易及其它賬項預期於一年內收回。

## 10. 應付貿易及其它賬項

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	72	75
三十一日至六十日	14	19
六十一日至九十日	3	7
九十日以上	16	9
	<b>105</b>	110
租金及客戶按金	2,962	3,067
建築成本應付賬項	648	1,158
應付聯營公司款項	14	14
其它應付賬項	1,642	1,907
	<b>5,371</b>	6,256

## 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

在截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度內，本公司有應用《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	二〇二五年五月八日（星期四）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二五年五月九日（星期五）下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇二五年五月十二日（星期一）至 二〇二五年五月十五日（星期四）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇二五年五月十二日（星期一）
股東週年大會日期及時間	二〇二五年五月十五日（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，須不遲於二〇二五年五月九日（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，二〇二五年三月十日

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。