

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

二〇二五年全年業績公告

市場阻力減弱集團盈利能力

摘要

- 基礎淨盈利增加 5%至每股港幣 2.13 元
- 第二次中期股息增加 10%至每股港幣 0.66 元（全年港幣 1.32 元）
- 負債淨額減少港幣二十二億元至港幣三百二十億元；負債率為 17.2%
- 二〇二五年所節省的利息開支抵銷了收入和營業盈利的溫和跌幅
- 投資物業組合整體出租率為 92%
- 資產淨值下降 3%至每股港幣 59.85 元

集團業績

基礎淨盈利增加 5%至港幣六十四億五千六百萬元（二〇二四年：港幣六十一億三千九百萬元），相當於每股港幣 2.13 元（二〇二四年：港幣 2.02 元）。

若計入投資物業重估減值淨額港幣一百零五億二千八百萬元（二〇二四年：港幣五十六億二千一百萬元），股東應佔集團虧損為港幣四十二億五千七百萬元（二〇二四年：盈利港幣八億九千一百萬元）。每股基本虧損為港幣 1.40 元（二〇二四年：每股基本盈利港幣 0.29 元）。

股息

第一次中期股息每股港幣 0.66 元已於二〇二五年九月十一日派付。第二次中期股息每股港幣 0.66 元將於二〇二六年四月二十三日派付予在二〇二六年四月八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。二〇二五年度每股合共派息港幣 1.32 元（二〇二四年：每股港幣 1.24 元），佔香港投資物業及酒店基礎淨盈利的 65%。

業務評議

過去一年，政經亂局撼動全球。「讓美國再次偉大」政治大旗高舉、二戰後國際秩序崩解、關稅戰反覆無常沒完沒了、軍費開支急遽攀升，以及「第一世界」經濟體的國債失控，無一不令二〇二五年經歷翻天覆地的改變。

中國科技的崛起成為一股破舊立新的力量；由起初的電動車、鋰電池和太陽能電池，到現在的機器人、人工智能和創新藥物，都給世界帶來深遠影響。卓越的品質與成本效益是中國供應商的標誌性優勢，使其成功從傳統市場去除風險，並在國內及全球各地搶佔市場份額。

人工智能是當前熱門關鍵詞。各行各業紛紛投入龐大資金進行開發與應用。它是第四次工業革命的主要支柱，可能會淘汰舊有工作職位，但也肯定會創造嶄新就業機會。

與此同時，後疫情時代的消費市場正重塑格局。許多地區的人口正邁向老齡化與萎縮。奢侈品的光環已然褪色，本土大品牌正逐步進軍國際市場。線上消費日趨普及，零售商必須調整商業策略方能保持競爭優勢。

儘管面對外部逆風，香港經濟仍初現改善跡象。股市活躍、對息口的憂慮減輕及匯率走勢利好，均有效提振商業活動及消費意欲。

零售市場表現雖然仍低於疫情前水平，但已呈現穩步復甦趨勢，本港零售銷售額自五月起錄得溫和增長。海港城和時代廣場加強體驗式零售服務，並推出成效顯著的促銷活動，以深化顧客參與度並推動銷售，然而人流增長卻往往未能相應提升利潤。

寫字樓市場仍受供應嚴重過剩困擾，但租賃活動回暖，其中以金融機構的租務需求尤為顯著，惟租金下行壓力並未緩解。集團的寫字樓組合憑藉優質資產、黃金地段和卓越管理的優勢，維持 90% 以上的出租率，並實現超過 80% 的續租率。

一系列盛事活動推動訪港旅客增加並提振業界，進而帶動酒店業務表現。儘管面對周邊城市的競爭，集團旗下酒店的人住率均錄得升幅，收入和營業盈利亦同步增長，惟平均房價未達預期。

在充滿挑戰的外部環境下，資產價值持續下跌。集團秉持嚴謹的財務管理方針，負債淨額與負債比率進一步降至新低，分別為港幣三百二十億元及 17.2%。受惠於利率下調和負債減少，借貸開支減少 32%，帶動集團基礎淨盈利增長 5%。

海港城

整體收入和營業盈利（包括酒店）皆上升1%。

商場

海港城以無與倫比的群聚效應、優越的地理位置和強大的品牌價值，吸引眾多奢侈品牌到此擴充業務及引入體驗式零售概念，確立為全港最受追捧的零售平台。*Louis Vuitton* 在海港城的香港旗艦店擴充至四層，當中新增專為VIP而設的樓層。*CHANEL BEAUTÉ* 在港威商場和海洋中心的門店亦進行了擴充。*CANALI*、*Locanda CANALI* 及 *Bacha Coffee* 各開設了香港首間結合咖啡館與零售的概念店。多個優質內地品牌亦紛紛將其版圖擴充至海港城，其中包括老鋪黃金，而時尚品牌 *Urban Revivo*、高端美妝品牌毛戈平和米芝蓮推介湘菜食府 *湘上湘* 亦以香港首店進駐。年杪的出租率為92%。

寫字樓

海港城位處香港完善交通網絡的核心樞紐，鄰近高鐵站。其強大的聯通性和綜合用途建築群吸引到保險和財富管理公司大手承租。年杪的出租率為91%。然而租戶對成本控制保持審慎，且新供應令競爭加劇，導致租金受壓。為提升競爭力，集團持續優化寫字樓設施，並秉持優質的管理服務。

時代廣場

整體收入下跌10%，營業盈利下跌14%。

商場

時代廣場積極調整租戶組合，並加強社交媒體宣傳，以增強吸引力並拓寬客源。隨着Louis Vuitton 登場與LOEWE 擴充店面，顧客的奢華購物體驗獲得提升。運動服飾專區迎來世界足球巨星C朗拿度旗下的全球首間CR7® LIFE旗艦商品店，商場稍後亦會推出沉浸式配套體驗活動，為顧客增添樂趣、帶旺人流。地庫樓層引入潮流餐飲組合，匯集多元新派菜式與美食，打造時尚餐飲新風貌。年杪的出租率為95%。

寫字樓

時代廣場積極爭取續租及落實新租約，有助年杪的出租率保持90%水平。然而，寫字樓租賃環境日益困難，需求主要集中於較小型單位，加上銅鑼灣有新供應落成，以及非核心地區充斥大量價格低廉的選擇，使其進一步受壓。集團持續與租戶保持建設性溝通，根據個別需求制定專屬的租務方案。

展望

二〇二六年甫開局，便迎來更具爆炸性的變亂。俄烏衝突已延宕四年，加沙歷近兩年半戰火，最新的伊朗戰事可能演變成對中東地區最具破壞力的亂局，還有委內瑞拉、古巴和格陵蘭連番接踵遭受威脅。美元不再是「避風港」，金價則突破天際。美國最高法院對關稅的裁決猶如打開了新的潘朵拉盒子。

展望未來，地緣政治風險與貿易緊張仍是全球經濟前景的主要變數。世界變亂交織，香港的復甦進程正溫和推進。隨着金融市場回暖、氣氛好轉，加上美國可能減息，將會迎來更為有利的營商環境。

零售業和酒店業本有望得益於消費者信心回升以及一系列盛事活動。增長勢頭正在積累，可是本地和來自其它地區的競爭仍然相當激烈，要將這股動能轉化為持續的收入增長尚需時日。寫字樓方面，雖然租務活動開始活躍，但新供應在短期內激增，對出租率和租金水平造成壓力。面對動盪的環境，集團會繼續維持低槓桿比率和穩健的財務狀況，在謹慎應對挑戰的同時，亦會積極爭取發展機會。

財務評議

(I) 二〇二五年全年業績評議

基礎淨盈利增加 5% 至港幣六十四億五千六百萬元（二〇二四年：港幣六十一億三千九百萬元），原因是財務支出減少。投資物業盈利增加 7% 至港幣六十二億三千八百萬元。若計入金額較去年增加的投資物業重估減值淨額，則股東應佔虧損為港幣四十二億五千七百萬元（二〇二四年：盈利港幣八億九千一百萬元）。

收入及營業盈利

集團收入減少 1% 至港幣一百二十八億一千五百萬元（二〇二四年：港幣一百二十九億一千二百萬元），營業盈利減少 4% 至港幣九十三億四千九百萬元（二〇二四年：港幣九十六億九千一百萬元）。

投資物業收入減少 1% 至港幣一百零六億五千三百萬元（二〇二四年：港幣一百零八億零一百萬元），營業盈利減少 2% 至港幣八十九億零四百萬元（二〇二四年：港幣九十一億零二百萬元）。

酒店收入增加 6% 至港幣十六億三千一百萬元（二〇二四年：港幣十五億四千一百萬元），營業盈利增加 54% 至港幣一億五千二百萬元（二〇二四年：港幣九千九百萬元）。

在投資物業及酒店分部內，海港城（包括酒店）的總收入增加 1% 至港幣九十二億二千四百萬元（二〇二四年：港幣九十億九千六百萬元），營業盈利同樣增加 1% 至港幣七十二億四千四百萬元（二〇二四年：港幣七十二億零四百萬元），分別佔集團收入 72%（二〇二四年：70%）及集團營業盈利 77%（二〇二四年：74%）。

發展物業收入下跌 24% 至港幣一億一千六百萬元（二〇二四年：港幣一億五千二百萬元），並錄得營業虧損港幣二千一百萬元（二〇二四年：盈利港幣一億六千六百萬萬元）。

投資的營業盈利（以股息收入為主）增加 1% 至港幣二億八千三百萬元（二〇二四年：港幣二億八千一百萬元）。

投資物業之公允價值變動

投資物業依據獨立估值以港幣二千一百一十七億元列報，產生 5% 的重估減值港幣一百零五億八千八百萬元。股東應佔未變現估值虧損為港幣一百零五億二千八百萬元（二〇二四年：港幣五十六億二千一百萬元）。

其它虧損淨額

其它虧損淨額為港幣三億五千萬萬元（二〇二四年：收入港幣八千三百萬元），主要由匯兌虧損淨額港幣二億五千七百萬元（二〇二四年：收益港幣七千四百萬元）（包括融資安排中貨幣掉期的遠期外匯合約所產生的影響），以及本集團的上市附屬公司海港企業有限公司（「海港企業」）所持有的中國內地發展物業項目減值港幣九千三百萬元所組成，全部皆未變現。

財務支出

財務支出減少 25% 至港幣十三億五千九百萬元（二〇二四年：港幣十八億元），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七千五百萬元（二〇二四年：港幣二億九千六百萬元）。

實際借貸年利率下降至 4.1%（二〇二四年：5.6%），主要因為香港銀行同業拆息下降。

所得稅

稅項支出增加 7% 至港幣十二億五千九百萬元（二〇二四年：港幣十一億七千八百萬元）。

股東應佔虧損

股東應佔集團虧損為港幣四十二億五千七百萬元（二〇二四年：盈利港幣八億九千一百萬元）。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 1.40 元（二〇二四年：每股基本盈利港幣 0.29 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 5% 至港幣六十四億五千六百萬元（二〇二四年：港幣六十一億三千九百萬元）。每股基礎盈利為港幣 2.13 元（二〇二四年：港幣 2.02 元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇二五年十二月三十一日，股東權益減少港幣六十一億元至港幣一千八百一十七億元（二〇二四年：港幣一千八百七十八億元），相當於每股港幣 59.85 元（二〇二四年：港幣 61.86 元）。若計入非控股股東權益，總權益則減少港幣五十九億元至港幣一千八百六十一億元（二〇二四年：港幣一千九百二十億元）。

資產

總資產達港幣二千二百九十七億元（二〇二四年：港幣二千三百八十一億元），當中 94%（二〇二四年：95%）位於香港。總營業資產（不包括銀行存款及現金和衍生金融工具資產）為港幣二千二百七十四億元（二〇二四年：港幣二千三百六十三億元）。

投資物業

投資物業總額為港幣二千一百一十七億元（二〇二四年：港幣二千二百一十八億元），佔營業資產 93%（二〇二四年：94%）。海港城（不包括三間酒店）的估值為港幣一千四百六十五億元，時代廣場的估值為港幣四百零三億元。

酒店

酒店物業以成本減累計折舊及減值（如有）列報為港幣六十七億元（二〇二四年：港幣六十九億元）。

發展物業

發展物業資產（包括聯營公司及合營公司權益）以成本減累計減值（如有）列報為港幣十億元（二〇二四年：港幣十三億元）。

其它長期投資

其它長期投資以市值港幣七十一億元（二〇二四年：港幣五十三億元）列報。應佔按市價計值盈餘港幣十四億八千二百萬元（二〇二四年：虧損港幣四億一千八百萬元）已計入其它全面收益內，而出售所得收益港幣三百萬元（二〇二四年：港幣七百萬元）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：

| | 二〇二五年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二〇二四年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|----------|---------------------------|---------------------------|
| 按行業分析： | | |
| - 地產 | 6,580 | 5,000 |
| - 其它 | 475 | 334 |
| 總額 | 7,055 | 5,334 |
| 按地域分析： | | |
| - 香港 | 3,723 | 2,920 |
| - 香港以外地區 | 3,332 | 2,414 |
| 總額 | 7,055 | 5,334 |

負債及負債比率

截至二〇二五年十二月三十一日，負債淨額減少港幣二十二億元至港幣三百二十億元（二〇二四年：港幣三百四十二億元）。負債淨額包括港幣三百四十億元債務和港幣二十億元銀行存款及現金。

茲將負債淨額細列如下：

| | 二〇二五年 十二月三十一日 港幣十億元 | 二〇二四年 十二月三十一日 港幣十億元 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| 負債／（現金）淨額 | | |
| 集團（不包括海港企業） | 32.4 | 34.3 |
| 海港企業 | (0.4) | (0.1) |
| 總額 | 32.0 | 34.2 |

負債淨額與總權益比率下降至 17.2% (二〇二四年：17.8%)。

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。海港企業於二〇二五年十二月三十一日錄得現金淨額。

財務及備用信貸額

於二〇二五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四百三十九億元，當中港幣三百四十億元已被動用，細列如下：

| | 二〇二五年十二月三十一日 | | |
|-------------|---------------|--------------|----------------|
| | 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） | 42.6 | 33.6 | 9.0 |
| 海港企業 | 1.3 | 0.4 | 0.9 |
| 總額 | <u>43.9</u> | <u>34.0</u> | <u>9.9</u> |

提供予海港企業為數人民幣十二億元（折合為港幣十三億元）（二〇二四年：人民幣十二億元（折合為港幣十三億元））的若干銀行信貸是以中國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七十一億元（二〇二四年：港幣五十三億元）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，集團錄得港幣九十三億元（二〇二四年：港幣九十六億元）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二十五億元（二〇二四年：港幣三十三億元），營業業務帶來的淨現金流入為港幣六十八億元（二〇二四年：港幣六十三億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣六千一百萬元（二〇二四年：港幣一億七千四百萬元）。

資本承擔

截至二〇二五年十二月三十一日，今後數年的主要計劃開支估計為港幣十三億元，當中港幣二億元已承擔。茲按分部細列如下：

| | 於二〇二五年十二月三十一日 | | |
|------------|---------------|---------------|--------------|
| | 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 | 81 | 929 | 1,010 |
| 發展物業（海港企業） | | | |
| 中國內地 | 131 | 149 | 280 |
| | <u>212</u> | <u>1,078</u> | <u>1,290</u> |
| 酒店 | | | |
| 香港 | 28 | 4 | 32 |
| 總額 | <u>240</u> | <u>1,082</u> | <u>1,322</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

於二〇二五年十二月三十一日，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，並每年酌情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。

綜合損益表

截至二〇二五年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二〇二五年 港幣百萬元 | 二〇二四年 港幣百萬元 |
|--------------------|-------|----------------|----------------|
| 收入 | 2 | 12,815 | 12,912 |
| 直接成本及營業費用 | | (2,781) | (2,572) |
| 銷售及推銷費用 | | (268) | (249) |
| 行政及公司費用 | | (182) | (163) |
| 扣除折舊、攤銷、利息及稅項前營業盈利 | | 9,584 | 9,928 |
| 折舊及攤銷 | | (235) | (237) |
| 營業盈利 | 2 及 3 | 9,349 | 9,691 |
| 投資物業之公允價值減少 | | (10,588) | (5,665) |
| 其它(虧損)/收入淨額 | 4 | (350) | 83 |
| | | (1,589) | 4,109 |
| 財務支出 | 5 | (1,359) | (1,800) |
| 聯營公司除稅後所佔業績 | | (144) | (256) |
| 除稅前(虧損)/盈利 | | (3,092) | 2,053 |
| 所得稅 | 6 | (1,259) | (1,178) |
| 是年(虧損)/盈利 | | (4,351) | 875 |
| 應佔(虧損)/盈利： | | | |
| 公司股東 | | (4,257) | 891 |
| 非控股股東權益 | | (94) | (16) |
| | | (4,351) | 875 |
| 每股(虧損)/盈利： | 7 | | |
| 基本 | | (港幣 1.40 元) | 港幣 0.29 元 |
| 攤薄後 | | (港幣 1.40 元) | 港幣 0.29 元 |

綜合全面收益表
截至二〇二五年十二月三十一日止年度

| | 二〇二五年 港幣百萬元 | 二〇二四年 港幣百萬元 |
|--|----------------|----------------|
| 是年(虧損)/盈利 | <u>(4,351)</u> | <u>875</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 | 1,771 | (423) |
| 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 | 472 | (283) |
| 所佔聯營公司及合營公司其它全面收益 | 6 | (9) |
| 其它 | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 是年其它全面收益 | <u>2,250</u> | <u>(714)</u> |
| 是年全面收益總額 | <u>(2,101)</u> | <u>161</u> |
| 應佔全面收益總額： | | |
| 公司股東 | (2,304) | 192 |
| 非控股股東權益 | 203 | (31) |
| | <u>(2,101)</u> | <u>161</u> |

綜合財務狀況表
二〇二五年十二月三十一日

| | 附註 | 二〇二五年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 二〇二四年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|---------------|----|---------------------------|---------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 211,697 | 221,776 |
| 酒店及會所物業、廠房及設備 | | 6,939 | 7,116 |
| 聯營公司權益 | | 189 | 326 |
| 合營公司權益 | | 9 | 10 |
| 其它長期投資 | | 7,055 | 5,334 |
| 衍生金融工具資產 | | 74 | 185 |
| 其它非流動資產 | | 67 | 61 |
| | | <u>226,030</u> | <u>234,808</u> |
| 流動資產 | | | |
| 待沽物業 | | 771 | 932 |
| 存貨 | | 16 | 17 |
| 應收貿易及其它賬項 | 9 | 845 | 995 |
| 衍生金融工具資產 | | - | 12 |
| 銀行存款及現金 | | 2,031 | 1,308 |
| | | <u>3,663</u> | <u>3,264</u> |
| 總資產 | | <u>229,693</u> | <u>238,072</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 衍生金融工具負債 | | (1,135) | (1,737) |
| 遞延稅項負債 | | (2,582) | (2,549) |
| 其它遞延負債 | | (363) | (358) |
| 銀行借款及其它借款 | | (23,433) | (24,739) |
| | | <u>(27,513)</u> | <u>(29,383)</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易及其它賬項 | 10 | (5,032) | (5,371) |
| 預售訂金及所得款 | | (1) | (35) |
| 衍生金融工具負債 | | (57) | (120) |
| 應付稅項 | | (450) | (380) |
| 銀行借款及其它借款 | | (10,578) | (10,799) |
| | | <u>(16,118)</u> | <u>(16,705)</u> |
| 總負債 | | <u>(43,631)</u> | <u>(46,088)</u> |
| 淨資產 | | <u>186,062</u> | <u>191,984</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 304 | 304 |
| 儲備 | | 181,401 | 187,516 |
| 股東權益 | | <u>181,705</u> | <u>187,820</u> |
| 非控股股東權益 | | 4,357 | 4,164 |
| 總權益 | | <u>186,062</u> | <u>191,984</u> |

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的《香港財務報告準則會計準則》（此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》（「《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二〇二四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《香港財務報告準則會計準則》，並於二〇二五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》第二十一號（經修訂） 外匯匯率變動的影響：缺乏可兌換性

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或詮釋。

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 (虧損)/ 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 | 除稅前 (虧損)/ 盈利 港幣 百萬元 |
|--------|-----------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 二〇二五年 | | | | | | | |
| 投資物業 | 10,653 | 8,904 | (10,588) | - | (1,349) | - | (3,033) |
| 發展物業 | 116 | (21) | - | (89) | (13) | (144) | (267) |
| 酒店 | 1,631 | 152 | - | - | - | - | 152 |
| 投資 | 283 | 283 | - | - | (70) | - | 213 |
| 內部分部收入 | (43) | - | - | - | - | - | - |
| 分部總額 | 12,640 | 9,318 | (10,588) | (89) | (1,432) | (144) | (2,935) |
| 其它 | 175 | 111 | - | (261) | 73 | - | (77) |
| 企業支出 | - | (80) | - | - | - | - | (80) |
| 集團總額 | 12,815 | 9,349 | (10,588) | (350) | (1,359) | (144) | (3,092) |
| 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 |

2. 分部資料

b. 收入分項

| | 二〇二五年 港幣百萬元 | 二〇二四年 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 | 1,242 | 1,218 |
| 其它租金相關收入 | 231 | 208 |
| 投資物業分部收入 | 1,473 | 1,426 |
| 酒店及會所營運 | 1,631 | 1,541 |
| 銷售發展物業 | 116 | 152 |
| | 3,220 | 3,119 |
| 於其它會計準則確認之收入 | | |
| 租金收入 | | |
| - 固定 | 8,413 | 8,550 |
| - 可變 | 724 | 781 |
| | 9,137 | 9,331 |
| 投資收入 | 283 | 281 |
| 其它 | 175 | 181 |
| | 9,595 | 9,793 |
| 收入總額 | 12,815 | 12,912 |

2. 分部資料

c. 內部分部收入之分析

| | 二〇二五年 | | | 二〇二四年 | | |
|------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 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 | 10,653 | (43) | 10,610 | 10,801 | (44) | 10,757 |
| 發展物業 | 116 | - | 116 | 152 | - | 152 |
| 酒店 | 1,631 | - | 1,631 | 1,541 | - | 1,541 |
| 投資 | 283 | - | 283 | 281 | - | 281 |
| 其它 | 188 | (13) | 175 | 192 | (11) | 181 |
| 集團總額 | 12,871 | (56) | 12,815 | 12,967 | (55) | 12,912 |

d. 分部營業資產之分析

| | 二〇二五年 港幣百萬元 | 二〇二四年 港幣百萬元 |
|----------|----------------|----------------|
| 投資物業 | 212,258 | 222,445 |
| 發展物業 | 982 | 1,318 |
| 酒店 | 7,025 | 7,168 |
| 投資 | 7,090 | 5,357 |
| 分部營業資產總額 | 227,355 | 236,288 |
| 未能分部企業資產 | 2,338 | 1,784 |
| 資產總額 | 229,693 | 238,072 |

未能分部企業資產主要包括銀行存款及現金和衍生金融工具資產。

2. 分部資料

e. 經營地域資料

| | 收入 | | 營業盈利 | |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二〇二五年 港幣百萬元 | 二〇二四年 港幣百萬元 | 二〇二五年 港幣百萬元 | 二〇二四年 港幣百萬元 |
| 香港 | 12,110 | 12,181 | 9,037 | 9,201 |
| 香港以外地區 | 705 | 731 | 312 | 490 |
| 集團總額 | 12,815 | 12,912 | 9,349 | 9,691 |

| | 指定非流動資產 | | 總營業資產 | |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二〇二五年 港幣百萬元 | 二〇二四年 港幣百萬元 | 二〇二五年 港幣百萬元 | 二〇二四年 港幣百萬元 |
| 香港 | 210,083 | 220,854 | 214,430 | 224,477 |
| 香港以外地區 | 8,751 | 8,374 | 12,925 | 11,811 |
| 集團總額 | 218,834 | 229,228 | 227,355 | 236,288 |

指定非流動資產不包括其它長期投資、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的地域分佈而言，是按照營業的實際地域分析。

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

| | 二〇二五年 港幣百萬元 | 二〇二四年 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 | 220 | 224 |
| - 租賃土地 | 15 | 13 |
| 折舊及攤銷總額 | 235 | 237 |
| 應收貿易賬項減值虧損 | 9 | 3 |
| 員工成本（附註(i)） | 1,174 | 1,113 |
| 核數師酬金 | | |
| - 核數服務 | 9 | 9 |
| - 非核數服務 | 1 | 1 |
| 確認買賣物業的成本 | 90 | 122 |
| 投資物業直接營運支出 | 1,684 | 1,644 |
| 已計入： | | |
| 投資物業收入總額 | 10,610 | 10,757 |
| 利息收入（附註(ii)） | 29 | 32 |
| 其它長期投資股息收入 | 283 | 281 |

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣六千一百萬元（二〇二四年：港幣五千九百萬元），並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣二百萬元（二〇二四年：港幣一百萬元）及以股份為基礎作支付之費用港幣七百萬元（二〇二四年：港幣一千一百萬元）。
- (ii) 截至二〇二五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二千九百萬元（二〇二四年：港幣三千二百萬元）。

4. 其它(虧損)/收入淨額

是期其它虧損淨額為港幣三億五千萬元（二〇二四年：收入港幣八千三百萬元），主要包括：

(a) 匯兌虧損淨額港幣二億五千七百萬元（二〇二四年：收益港幣七千四百萬元），其中包括衍生金融工具所產生的影響。

(b) 為位於中國內地發展物業項目減值港幣九千三百萬元（二〇二四年：無）。

5. 財務支出

| | 二〇二五年 港幣百萬元 | 二〇二四年 港幣百萬元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 利息支出： | | |
| - 銀行借款及透支 | 549 | 626 |
| - 其它借款 | 812 | 1,398 |
| 總利息支出 | <u>1,361</u> | <u>2,024</u> |
| 其它財務支出 | 73 | 72 |
| | <u>1,434</u> | <u>2,096</u> |
| 公允價值收益： | | |
| - 跨貨幣利率掉期合約 | (32) | (207) |
| - 利率掉期合約 | (43) | (89) |
| | <u>(75)</u> | <u>(296)</u> |
| 總額 | <u>1,359</u> | <u>1,800</u> |

6. 所得稅

於綜合損益表內扣除／（抵免）的稅項包括：

| | 二〇二五年 港幣百萬元 | 二〇二四年 港幣百萬元 |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| 是年稅項 | | |
| 香港 | | |
| - 本年度稅項準備 | 1,190 | 1,120 |
| - 以往年度稅項準備之(高估)/低估 | (1) | 14 |
| 香港以外地區 | | |
| - 本年度稅項準備 | 40 | 36 |
| - 以往年度稅項準備之高估 | - | (109) |
| | <u>1,229</u> | <u>1,061</u> |
| 土地增值稅（附註 c） | <u>2</u> | <u>6</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 源自及撥回暫時差異 | <u>28</u> | <u>111</u> |
| 總額 | <u>1,259</u> | <u>1,178</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%（二〇二四年：16.5%）稅率計算。
- b. 香港以外地區所得稅主要為以 25%（二〇二四年：25%）稅率計算的中國內地企業所得稅、以最高 10%（二〇二四年：10%）稅率計算的中國內地股息預扣稅及以 17%（二〇二四年：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. 截至二〇二五年十二月三十一日止年度所佔聯營公司之稅項港幣四百萬元（二〇二四年：港幣二千四百萬元）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四十二億五千七百萬元（二〇二四年：盈利港幣八億九千一百萬元）及按年內三十億三千六百萬股已發行普通股（二〇二四年：三十億三千六百萬股已發行普通股）而計算。

截至二〇二五年及二〇二四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

| | 二〇二五年 每股港幣元 | 二〇二五年 港幣百萬元 | 二〇二四年 每股港幣元 | 二〇二四年 港幣百萬元 |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 已宣布派付及已付之 首次中期股息 | 0.66 | 2,004 | 0.64 | 1,943 |
| 結算日後宣布派付之 第二次中期股息 | 0.66 | 2,004 | 0.60 | 1,822 |
| | 1.32 | 4,008 | 1.24 | 3,765 |

(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（二〇二四年：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) 二〇二四年第二次中期股息港幣十八億二千二百萬元已於二〇二五年批准及派付。

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：

| | 二〇二五年 港幣百萬元 | 二〇二四年 港幣百萬元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 應收貿易賬項 | | |
| 零至三十日 | 152 | 165 |
| 三十一日至六十日 | 16 | 10 |
| 六十一日至九十日 | 5 | 7 |
| 九十日以上 | 23 | 35 |
| | 196 | 217 |
| 其它應收賬項及預付款項 | 649 | 778 |
| | 845 | 995 |

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一億四千二百萬元（二〇二四年：港幣一億九千六百萬元）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：

| | 二〇二五年 港幣百萬元 | 二〇二四年 港幣百萬元 |
|----------|----------------|----------------|
| 應付貿易賬項 | | |
| 零至三十日 | 91 | 72 |
| 三十一日至六十日 | 14 | 14 |
| 六十一日至九十日 | 4 | 3 |
| 九十日以上 | 12 | 16 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 121 | 105 |
| 租金及客戶按金 | 2,863 | 2,962 |
| 建築成本應付賬項 | 553 | 648 |
| 應付聯營公司款項 | 14 | 14 |
| 其它應付賬項 | 1,481 | 1,642 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 5,032 | 5,371 |

11. 財務業績審閱

截至二〇二五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，而審核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二〇二五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

在截至二〇二五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

在截至二〇二五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）。截至二〇二五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）均無權獲得二〇二五年第二次中期股息。

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 | 二〇二六年四月二日（星期四） |
| 遞交股份過戶文件最後期限 | 二〇二六年四月八日（星期三）下午四時三十分 |
| 記錄日期及時間 | 二〇二六年四月八日（星期三）下午六時正 |
| 派付日期 | 二〇二六年四月二十三日（星期四） |

凡欲獲派上述二〇二五年第二次中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二六年四月八日（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。

股東週年大會

| | |
|--------------|--|
| 除權基準日 | 二〇二六年五月五日（星期二） |
| 遞交股份過戶文件最後期限 | 二〇二六年五月六日（星期三）下午四時三十分 |
| 暫停過戶登記期間 | 二〇二六年五月七日（星期四）至 二〇二六年五月十二日（星期二）（首尾兩天包括在內） |
| 記錄日期 | 二〇二六年五月七日（星期四） |
| 股東週年大會日期及時間 | 二〇二六年五月十二日（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，須不遲於二〇二六年五月六日（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，二〇二六年三月十日

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、梁君彥先生、廖淶波先生、韋理信先生、余灼強博士和楊永強教授。