

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

### 二〇二五年全年業績公告

### 二〇二五年物業賬面減值顯著回順

#### 摘要

- 隨着投資及發展物業賬面減值減少港幣三十五億元，集團盈利增加港幣三十三億元
- 基礎淨盈利增加港幣十三億元，反映發展物業賬面減值減少港幣十二億元
- 年終淨負債清零
- 資產淨值上升 7%至每股港幣 48.01 元

#### 集團業績

集團基礎淨盈利增加至港幣四十一億零四百萬元（二〇二四年：港幣二十七億九千八百萬元），相當於每股港幣 1.34 元（二〇二四年：每股港幣 0.92 元），主要因為內地發展物業應佔減值撥備減少至港幣八億三千九百萬元（二〇二四年：港幣二十億一千八百萬元）。

若計入投資物業重估減值淨額港幣三十六億四千一百萬元（二〇二四年：港幣五十九億九千萬元）及其它非現金項目，集團錄得股東應佔盈利港幣五千萬元（二〇二四年：虧損港幣三十二億二千四百萬元）。每股基本盈利為港幣 0.02 元（二〇二四年：每股基本虧損港幣 1.05 元）。

#### 股息

第一次中期股息每股港幣 0.20 元已於二〇二五年九月十六日派付。第二次中期股息每股港幣 0.20 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，以代替派付末期股息。二〇二五年度每股合共派息港幣 0.40 元（二〇二四年：每股港幣 0.40 元）。

## 二〇二五年業務評議

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。

## 香港物業

受惠於股市投資氣氛好轉，以及政府推出優化「新資本投資者入境計劃」等利好措施，豪宅市場初見復甦。集團策略性地推進山頂和啟德項目的銷售部署。

集團佔 50%的 Mount Nicholson 一個頂層單位以港幣六億零九百萬元售出，呎價達港幣 144,000 元，刷新分層單位紀錄。種植道 1 號第一座洋房（Plantation Boulevard 1 號洋房）以港幣五億五千八百萬元售出，呎價為港幣 91,000 元。集團佔 30%位於啟德的維港·灣畔售出 159 個單位，銷售所得款項合共港幣二十八億四千三百萬元。

按應佔份額計算，年內發展物業確認入賬收入上升 254%至港幣十一億四千萬元，營業盈利上升 66%至港幣二億八千七百萬元。及至年杪，尚未確認入賬銷售額為港幣十億六千三百萬元。

## 內地投資物業

年內零售銷售的復甦很大程度上受政府主導的「以舊換新」政策及促銷活動帶動。在經濟增長乏力的情況下，消費者信心偏弱，其它類別的消費持續受到壓抑。行業產能過剩，加上電子商務滲透率不斷上升，進一步加劇市場競爭。

寫字樓市場新增需求不足，供應過剩的情況惡化。企業對投入新投資保持審慎，並繼續縮減規模。出租率及租金延續下行趨勢。

分部整體收入下跌 3%至港幣四十四億一千九百萬元，營業盈利下跌 4%至港幣二十八億七千六百萬元。

## 內地發展物業

住宅市場的各项政策措施因庫存過剩等深層結構性問題尚未全面落實。寫字樓市場供需失衡，去庫存速度尤其緩慢。

集團自二〇一九年起暫停吸納土地儲備後，可供銷售存貨已逐步消化，剩餘庫存以寫字樓為主。年內應佔已簽約銷售額為人民幣十一億二千一百萬元（二〇二四年：人民幣十四億三千九百萬元），主要來自蘇州和杭州的項目。及至年杪，尚未確認入賬銷售額為人民幣三億一千二百萬元（二〇二四年十二月三十一日：人民幣六億一千六百萬元）。

按應佔份額計算，收入減少 58%至港幣十三億六千三百萬元，營業盈利減少 73%至港幣二億零八百萬元。計提應佔減值撥備港幣八億三千九百萬元（二〇二四年：港幣二十億一千八百萬元）。

## 酒店

香港與中國內地的酒店表現呈現不同走向。本地盛事和演唱會帶動訪港旅客人數強勁增長，本港酒店的入住率得以受惠，房價亦見回升。中國內地方面，儘管境內旅遊有所增長，但受到旅客消費模式轉變持續拖累，酒店入住率和房價表現仍普遍滯後。

來自擁有和管理酒店分部的收入增加 6%至港幣六億五千六百萬元，營業盈利達收支平衡（二〇二四年：盈利港幣一千一百萬元）。

## 物流基建

中美貿易關係波譎雲詭，地緣政治局勢變幻莫測，各種挑戰持續。主要航運聯盟重新佈局，進一步令香港的貨運量承壓。現代貨箱碼頭於香港的吞吐量減少 6%至三百三十萬個標準箱。深圳方面，大鵬灣碼頭的吞吐量增長 16%至二百六十萬個標準箱，而聯營公司蛇口集裝箱碼頭的吞吐量則增加 6%至六百八十萬個標準箱。

香港空運貨站（集團佔 21%權益）貨運量維持於二百萬噸。

分部整體收入下跌 3%至港幣二十一億二千八百萬元，營業盈利下跌 12%至港幣二億七千八百萬元。

## 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。

中國內地方面，房地產市場復甦乏力、勞動力市場持續疲軟以及產能失衡等因素，仍對經濟增長構成下行風險，削弱消費支出，必須推出額外刺激措施來提振相關產業。香港樓市則在政府措施和資本市場回暖帶動下重拾動力；然而，利率波動及庫存積壓或將繼續帶來考驗。

前景充滿變數，本集團將憑藉自身核心優勢和穩健的財務管理，在逆風中砥礪前行，保持業績穩健。

## 財務評議

### (I) 二〇二五年全年業績評議

集團基礎淨盈利增加 47%至港幣四十一億零四百萬元（二〇二四年：港幣二十七億九千八百萬元），主要反映發展物業減值撥備減少，以及借貸成本降低。

計入應佔投資物業重估減值港幣三十六億四千一百萬元（二〇二四年：港幣五十九億九千萬元）後，股東應佔集團盈利為港幣五千萬元（二〇二四年：虧損港幣三十二億二千四百萬元）。

#### 收入及營業盈利

集團收入減少 9%至港幣一百零九億九千七百萬元（二〇二四年：港幣一百二十一億一千五百萬元），營業盈利減少 10%至港幣五十億六千八百萬元（二〇二四年：港幣五十六億四千四百萬元）。

投資物業收入減少 3%至港幣四十四億九千三百萬元（二〇二四年：港幣四十六億四千四百萬元），營業盈利減少 4%至港幣二十九億零九百萬元（二〇二四年：港幣三十億二千六百萬元），因為中國內地租金仍然偏軟。

發展物業收入下跌 39%至港幣十三億六千七百萬元（二〇二四年：港幣二十二億五千四百萬元），營業盈利下跌 78%至港幣一億零三百萬元（二〇二四年：港幣四億六千六百萬），因為內地銷售持續收縮，當中非住宅物業尤甚，其佔集團剩餘存貨的絕大部分。

酒店收入上升 6%至港幣六億五千六百萬元（二〇二四年：港幣六億一千七百萬），但內地市場偏軟，即使位於長沙的兩間新酒店柏悅酒店和瑪珂酒店的虧損收窄，營業盈利仍僅達至收支平衡（二〇二四年：盈利港幣一千一百萬元）。

物流收入下跌 3%至港幣二十一億二千八百萬元（二〇二四年：港幣二十二億零五百萬元），營業盈利下跌 12%至港幣二億七千八百萬元（二〇二四年：港幣三億一千五百萬元），主要因為現代貨箱碼頭於香港的吞吐量下降。

投資營業盈利下降 4%至港幣十八億一千七百萬元（二〇二四年：港幣十八億九千七百萬元），因為股息收入減少。

#### 投資物業重估減值

於二〇二五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）產生了港幣三十六億四千一百萬元（二〇二四年：港幣五十九億九千萬元）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），並已計入綜合收益表內。

在內地投資物業土地租約續期（超出當前到期日之續期）政策有進一步明確規定之前，出於會計審慎原則假設，若現有租約剩餘期限不足二十年，則視為不獲續期。

## 其它支出淨額

其它支出淨額為港幣四億三千六百萬元（二〇二四年：港幣二十二億七千一百萬元），主要包括為內地發展物業計提的減值撥備港幣六億七千四百萬元（二〇二四年：港幣十六億零四百萬元）及為內地酒店計提的減值撥備港幣二億零五百萬元（二〇二四年：港幣三千九百萬元），這又被長期基金投資資產的公允價值收益港幣三億四千萬元（二〇二四年：虧損港幣二億二千一百萬元）局部抵銷。

## 財務支出／入賬

若不計入按市價計值收益／虧損，在扣除撥作資產成本港幣二億五千九百萬元（二〇二四年：港幣二億八千六百萬元）之前，財務支出減少 32%至港幣四億四千八百萬元（二〇二四年：港幣六億六千一百萬元）。是年實際借貸利率降至 2.5%（二〇二四年：3.7%），主要得益於利率較低的人民幣借款佔比增加。

計入按市價計值的跨貨幣及利率掉期合約未變現虧損港幣八億一千一百萬元（二〇二四年：收益港幣三億九千萬元）後，財務支出為港幣十億元（二〇二四年：入賬港幣一千五百萬元）。

## 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 67%至港幣五億元（二〇二四年：港幣三億元），而應佔合營公司虧損收窄至港幣二億二千六百萬元（二〇二四年：港幣五億一千三百萬元），主要因為發展物業項目減值撥備減少至港幣一億四千六百萬元（二〇二四年：港幣五億二千一百萬元）。

## 稅項

集團錄得稅項抵免淨額港幣七千八百萬元（二〇二四年：港幣三十七億零五百萬元），主要是由於過往年度錄得的部分內地投資物業重估盈餘有所回撥，進而撥回遞延稅項撥備港幣八億零五百萬元（二〇二四年：港幣四十五億七千一百萬元）。

## 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）增加 47%至港幣四十一億零四百萬元（二〇二四年：港幣二十七億九千八百萬元）。按分部劃分計算，發展物業虧損收窄 75%至港幣四億七千八百萬元（二〇二四年：港幣十九億五千一百萬元），主要因為減值撥備減少。物流盈利增加 6%至港幣四億零三百萬元（二〇二四年：港幣三億七千九百萬元），投資物業盈利減少 6%至港幣二十一億九千七百萬元（二〇二四年：港幣二十三億四千五百萬元），投資盈利下跌 5%至港幣十七億六千三百萬元（二〇二四年：港幣十八億五千四百萬元）。

若計入應佔投資物業重估減值淨額港幣三十六億四千一百萬元（二〇二四年：港幣五十九億九千萬元）、若干金融工具按市價計值及匯兌虧損港幣八億零三百萬元（二〇二四年：收益港幣二億七千萬元）及酒店物業減值虧損港幣二億零五百萬元（二〇二四年：港幣三千九百萬元）部分被基金投資公允價值收益港幣三億四千萬

元（二〇二四年：虧損港幣二億二千一百萬元抵銷），股東應佔集團盈利為港幣五千萬元（二〇二四年：虧損港幣三十二億二千四百萬元）。

按加權平均數三十億五千六百萬股股份計算，每股基本盈利為港幣 0.02 元（二〇二四年：每股基本虧損港幣 1.05 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）

已簽約銷售總額增加 26% 至港幣二十九億七千七百萬元（二〇二四年：港幣二十三億五千五百萬元）。

香港銷售額增加 117% 至港幣十七億三千六百萬元（二〇二四年：港幣八億零一百萬元），來自維港·灣畔、Mount Nicholson 和 Plantation Boulevard。尚未確認入賬銷售額增加至港幣十億六千三百萬元（二〇二四年十二月：港幣五億零一百萬元）。

內地銷售額下跌 22% 至人民幣十一億二千一百萬元（二〇二四年：人民幣十四億三千九百萬元）。尚未確認入賬銷售額下跌 49% 至人民幣三億一千二百萬元（二〇二四年十二月：人民幣六億一千六百萬元）。

## (III) 流動資金、財務資源與資本承擔

### 股東權益及總權益

截至二〇二五年十二月三十一日，股東權益增加 7% 至港幣一千四百六十七億元（二〇二四年十二月：港幣一千三百六十八億元），相當於每股港幣 48.01 元（二〇二四年十二月：每股港幣 44.77 元）。

計入非控股股東權益的總權益同樣增加 7% 至港幣一千五百二十四億元（二〇二四年十二月：港幣一千四百二十五億元）。

### 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 1% 至港幣一千七百八十三億元（二〇二四年十二月：港幣一千七百九十六億元）。地產、物流和投資資產分別佔集團總營業資產 68%、8% 及 24%（二〇二四年十二月：69%、8% 及 23%）。

以地區劃分而言，香港營業資產增加 3% 至港幣一千零一十一億元（二〇二四年十二月：港幣九百七十七億元），中國內地營業資產減少 7% 至港幣六百七十四億元（二〇二四年十二月：港幣七百二十五億元），海外營業資產（以投資為主）增加 4% 至港幣九十八億元（二〇二四年十二月：港幣九十四億元），分別佔集團總營業資產 57%、38% 及 5%（二〇二四年十二月：55%、40% 及 5%）。

## 投資物業

投資物業組合以港幣五百七十五億元列報（二〇二四年十二月：港幣六百零八億元），佔總營業資產 32%（二〇二四年十二月：34%）。該組合包括香港投資物業港幣一百八十七億元（二〇二四年十二月：港幣一百九十四億元）及內地投資物業港幣三百八十八億元（二〇二四年十二月：港幣四百一十四億元）。

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）為港幣五百零三億元（二〇二四年十二月：港幣五百三十五億元），包括香港投資物業港幣一百六十九億元（二〇二四年十二月：港幣一百七十六億元）及內地投資物業港幣三百三十四億元（二〇二四年十二月：港幣三百五十九億元）。

## 待沽物業

發展物業資產增加 2%至港幣三百六十五億元（二〇二四年十二月：港幣三百五十八億元），包括香港發展物業港幣三百三十億元（二〇二四年十二月：港幣三百一十三億元）及內地發展物業港幣三十五億元（二〇二四年十二月：港幣四十五億元）。

## 聯營公司及合營公司權益

聯營公司及合營公司權益增加 2%至港幣二百七十八億元（二〇二四年十二月：港幣二百七十三億元）。

## 長期投資

長期投資按市價計值為港幣四百三十二億元（二〇二四年十二月：港幣四百二十億元），當中港幣三百四十一億元（二〇二四年十二月：港幣三百三十九億元）為上市股本，主要是為長線資本增長及／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盈餘港幣一百億元（二〇二四年：虧損港幣十億元），已計入綜合全面收益表內。其中，在終止確認港幣九十七億上市權益股份以進行資本重新分配時，合共港幣六億元盈餘已轉撥至盈餘儲備。

集團的投資組合按行業及地理位置分析如下：

	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
<u>按行業分析</u>		
地產	18.3	17.6
新經濟	13.0	12.6
金融及其它	11.9	11.8
<b>集團總額</b>	<b>43.2</b>	<b>42.0</b>
<u>按地理位置分析</u>		
香港	33.3	32.5
海外	9.9	9.5
<b>集團總額</b>	<b>43.2</b>	<b>42.0</b>

#### 現金／（負債）淨額及負債比率

截至年杪，集團轉而錄得現金淨額港幣二十億元（二〇二四年：負債淨額港幣七十一億元），主要源於出售部分投資組合所得港幣九十七億元，當中包括現代貨箱碼頭的負債淨額港幣二十五億元（二〇二四年十二月：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）。

現金淨額由港幣一百九十九億元銀行存款與現金及港幣一百七十九億元債務所組成。為有利於進行業務和投資活動，集團會繼續維持適當水平的餘裕現金。

#### 財務及備用信貸額

截至二〇二五年十二月三十一日，備用信貸額及已發行債務證券合共港幣三百三十二億元，當中已被動用港幣一百七十九億元。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	27.4	13.8	13.6
債務證券	1.5	1.5	-
	<b>28.9</b>	<b>15.3</b>	<b>13.6</b>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
— 現代貨箱碼頭	4.3	2.6	1.7
<b>集團總額</b>	<b>33.2</b>	<b>17.9</b>	<b>15.3</b>

上述負債中有為數港幣一百二十二億元（二〇二四年十二月：港幣一百一十六億元）以賬面值合共港幣二百七十四億元（二〇二四年十二月：港幣三百八十五億元）的若干投資物業、發展物業和物業、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三百四十一億元（二〇二四年十二月：港幣三百三十九億元）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，集團錄得港幣三十七億元（二〇二四年：港幣四十二億元）的營運資金變動前營業淨現金流入。從聯營及合營公司收取的股息增加及減少已付利息，抵銷了主要由於待沽發展中物業增加導致的營運資金的變動港幣三十三億元（二〇二四年：港幣十五億元），營業業務產生合共港幣四十億元（二〇二四年：港幣三十八億元）的淨現金流入。

投資活動方面，集團錄得淨流入港幣六十四億元（二〇二四年：流出港幣二十六億元），主要是出售長期投資所致。

### 主要資本性與發展開支

茲將二〇二五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	119	38	157
發展物業	1,607	685	2,292
	<u>1,726</u>	<u>723</u>	<u>2,449</u>
<b>其它</b>	<u>40</u>	<u>30</u>	<u>70</u>
<b>集團總額</b>	<u>1,766</u>	<u>753</u>	<u>2,519</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一億元。
- ii. 其它開支主要涉及現代貨箱碼頭的碼頭設備。

## 承擔

截至二〇二五年十二月三十一日，未來財政年度的主要開支估計為港幣一百六十三億元，當中已承擔港幣四十九億元，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	26	6,333	6,359
中國內地	3	114	117
	<u>29</u>	<u>6,447</u>	<u>6,476</u>
<b>發展物業</b>			
香港	3,095	4,828	7,923
中國內地	708	112	820
	<u>3,803</u>	<u>4,940</u>	<u>8,743</u>
<b>其它</b>	<u>1,043</u>	<u>52</u>	<u>1,095</u>
<b>集團總額</b>	<u>4,875</u>	<u>11,439</u>	<u>16,314</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

截至二〇二五年十二月三十一日，集團旗下僱員約有五千九百人（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	10,997	12,115
直接成本及營業費用		(3,805)	(4,343)
銷售及推銷費用		(362)	(369)
行政及企業費用		(1,057)	(1,051)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		5,773	6,352
折舊及攤銷		(705)	(708)
營業盈利	2 及 3	5,068	5,644
投資物業之公允價值減少		(3,865)	(9,491)
其它支出淨額	4	(436)	(2,271)
財務(支出)/入賬	5	767	(6,118)
除稅後所佔業績：		(1,000)	15
聯營公司		500	300
合營公司		(226)	(513)
除稅前盈利/(虧損)		41	(6,316)
所得稅	6	78	3,705
是年盈利/(虧損)		119	(2,611)
應佔盈利/(虧損)			
公司股東		50	(3,224)
非控股股東權益		69	613
		119	(2,611)
每股盈利/(虧損)	7		
基本及攤薄後		港幣 0.02 元	(港幣 1.05 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
是年盈利/(虧損)	<u>119</u>	<u>(2,611)</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	<u>10,039</u>	<u>(1,021)</u>
	<u>10,039</u>	<u>(1,021)</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	799	(658)
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	272	(130)
其它	2	1
	<u>1,073</u>	<u>(787)</u>
是年其它全面收益	<u>11,112</u>	<u>(1,808)</u>
是年全面收益總額	<u>11,231</u>	<u>(4,419)</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東		
非控股股東權益	11,094	(4,968)
	137	549
	<u>11,231</u>	<u>(4,419)</u>

綜合財務狀況表  
二〇二五年十二月三十一日

		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
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業		57,515	60,767
物業、廠房及設備		11,898	12,261
聯營公司權益		12,316	13,345
合營公司權益		15,434	13,912
其它長期投資		43,158	41,969
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		20	8
衍生金融工具資產		18	14
其它非流動資產		27	23
		<b>140,684</b>	<b>142,597</b>
<b>流動資產</b>			
待沽物業		36,491	35,755
應收貿易及其它賬項	9	1,463	1,507
衍生金融工具資產		3	462
銀行存款及現金		19,868	9,718
		<b>57,825</b>	<b>47,442</b>
<b>總資產</b>		<b>198,509</b>	<b>190,039</b>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具負債		-	(422)
遞延稅項負債		(9,729)	(10,012)
其它非流動負債		(20)	(34)
銀行借款及其它借款		(15,482)	(13,844)
		<b>(25,231)</b>	<b>(24,312)</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	10	(17,029)	(19,581)
銷售物業按金		(43)	(167)
衍生金融工具負債		(975)	(172)
應付稅項		(389)	(327)
銀行借款及其它借款		(2,424)	(3,010)
		<b>(20,860)</b>	<b>(23,257)</b>
<b>總負債</b>		<b>(46,091)</b>	<b>(47,569)</b>
<b>淨資產</b>		<b>152,418</b>	<b>142,470</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		30,381	30,381
儲備		116,326	106,451
<b>股東權益</b>		<b>146,707</b>	<b>136,832</b>
非控股股東權益		5,711	5,638
<b>總權益</b>		<b>152,418</b>	<b>142,470</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》之會計準則（此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》之會計準則（「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二〇二四年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

本集團應用以下經修訂之《香港財務報告準則》之會計準則生效：

《會計準則》第 21 號（修訂） 外幣匯率變動的影響：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，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二〇二五及二〇二四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二〇二四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二〇二五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。包括實行外包管理的長沙柏悅酒店在內，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 之公允價值 (減少)/增加 港幣 百萬元	其它(支出)/ 收入淨額 港幣 百萬元	財務 (支出)/ 入賬 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 盈利/ (虧損) 港幣 百萬元	
二〇二五年十二月三十一日全年								
投資物業	4,493	2,909	(3,865)	-	(244)	-	(259)	(1,459)
香港	74	33	(354)	-	(14)	-	-	(335)
中國內地	4,419	2,876	(3,511)	-	(230)	-	(259)	(1,124)
發展物業	1,367	103	-	(716)	(25)	170	10	(458)
香港	462	1	-	-	(2)	-	224	223
中國內地	905	102	-	(716)	(23)	170	(214)	(681)
酒店	656	-	-	(205)	-	2	15	(188)
物流	2,128	278	-	(34)	(121)	328	8	459
碼頭	2,112	262	-	7	(121)	209	8	365
其它	16	16	-	(41)	-	119	-	94
投資	1,817	1,817	-	340	(2)	-	-	2,155
分部總額	10,461	5,107	(3,865)	(615)	(392)	500	(226)	509
其它	536	262	-	179	(608)	-	-	(167)
企業支出	-	(301)	-	-	-	-	-	(301)
集團總額	10,997	5,068	(3,865)	(436)	(1,000)	500	(226)	41

### 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)

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
<b>根據《財報準則》第15號確認之收入</b>		
銷售發展物業	<b>1,367</b>	2,254
管理及服務收入	<b>526</b>	525
酒店	<b>656</b>	617
物流	<b>2,128</b>	2,205
	<b>4,677</b>	5,601
<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>3,002</b>	3,061
— 變動	<b>965</b>	1,058
投資收入	<b>1,817</b>	1,897
其它	<b>536</b>	498
	<b>6,320</b>	6,514
集團總額	<b>10,997</b>	12,115

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

	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
投資物業	<b>58,016</b>	61,397
香港	<b>18,785</b>	19,475
中國內地	<b>39,231</b>	41,922
發展物業	<b>60,231</b>	59,067
香港	<b>44,066</b>	40,532
中國內地	<b>16,165</b>	18,535
酒店	<b>3,334</b>	3,371
物流	<b>13,573</b>	13,812
碼頭	<b>12,934</b>	13,172
其它	<b>639</b>	640
投資	<b>43,158</b>	41,969
分部營業資產總額	<b>178,312</b>	179,616
未能分部企業資產	<b>20,197</b>	10,423
集團資產總額	<b>198,509</b>	190,039

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：

	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
發展物業	<b>23,265</b>	22,752
物流	<b>4,485</b>	4,505
集團總額	<b>27,750</b>	27,257

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	
	二〇二五年	二〇二四年	二〇二五年	二〇二四年	二〇二五年	二〇二四年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業	<b>74</b>	85	-	-	<b>75</b>	79
香港	<b>42</b>	26	-	-	<b>3</b>	4
中國內地	<b>32</b>	59	-	-	<b>72</b>	75
發展物業	-	-	<b>2,978</b>	569	-	-
香港	-	-	<b>2,866</b>	552	-	-
中國內地	-	-	<b>112</b>	17	-	-
酒店	-	-	-	-	<b>133</b>	121
物流—碼頭	<b>163</b>	515	-	-	<b>456</b>	463
投資	-	-	-	-	-	-
分部總額	<b>237</b>	600	<b>2,978</b>	569	<b>664</b>	663
其它	<b>24</b>	45	-	-	<b>41</b>	45
集團總額	<b>261</b>	645	<b>2,978</b>	569	<b>705</b>	708

除了(i)主要為附屬公司、合營公司及聯營公司的酒店及若干發展物業作出淨撥備港幣十億二千五百萬元（二〇二四年：港幣二十一億六千四百萬元）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	3,771	3,486	1,875	1,950
中國內地	6,788	8,214	2,758	3,284
其它	438	415	435	410
集團總額	<b>10,997</b>	12,115	<b>5,068</b>	5,644

  

	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	34,504	33,542	101,071	97,740
中國內地	62,957	67,041	67,434	72,486
其它	-	-	9,807	9,390
集團總額	<b>97,461</b>	100,583	<b>178,312</b>	179,616

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		
— 酒店及其它物業、廠房及設備	586	584
— 租賃土地	78	79
— 使用權資產	41	45
總折舊及攤銷	705	708
應收貿易賬項減值撥備	-	1
員工成本（附註 a）	1,606	1,609
核數師酬金		
— 核數服務	14	14
— 其它服務（諮詢服務及合規服務）	1	9
確認買賣物業之成本	1,013	1,550
投資物業直接營運支出	1,584	1,618
出售物業、廠房及設備之虧損	-	1
已計入：		
投資物業租金收入	4,493	4,644
自持廠房及設備在經營租賃下的租金收入	2	9
利息收入（附註 b）	273	290
其它長期投資之股息收入	1,817	1,897
應收貿易賬項減值回撥	-	3

#### 附註：

- 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一億九千四百萬元（二〇二四年：港幣一億九千三百萬元），並包括沒收的強制性公積金供款港幣二百萬元（二〇二四年：港幣一百萬元）。
- 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二億七千三百萬元（二〇二四年：港幣二億九千萬萬元）。

#### 4. 其它支出淨額

其它支出淨額港幣四億三千六百萬元（二〇二四年：港幣二十二億七千一百萬元）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六億七千四百萬元（二〇二四年：港幣十六億零四百萬元）。
- 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，計入淨公允價值盈利港幣三億四千萬元（二〇二四年：虧損港幣二億二千一百萬元）。
- c. 淨匯兌虧損港幣四千三百萬元（二〇二四年：港幣三億八千八百萬元），當中包括遠期外匯合約之公允價值虧損港幣一千二百萬元（二〇二四年：港幣一億一千七百萬元）。

#### 5. 財務支出／（入賬）

	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	244	385
其它借款	153	220
租賃負債	3	3
總利息支出	400	608
其它財務支出	48	53
減：撥作資產成本	(259)	(286)
	189	375
公允價值虧損／（盈餘）：		
跨貨幣利率掉期合約	826	(368)
利率掉期合約	(15)	(22)
	811	(390)
集團總額	1,000	(15)

## 6. 所得稅

於綜合收益表內入賬的稅項包括如下：

	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
<b>是期稅項</b>		
香港		
— 本年度利得稅項準備	<b>88</b>	58
— 以往年度稅項準備之高估	<b>(6)</b>	(15)
香港以外地區		
— 本年度稅項準備	<b>428</b>	497
— 以往年度稅項準備之低估／（高估）	<b>8</b>	(45)
	<b>518</b>	495
<b>是期稅項</b>		
中國內地		
— 土地增值稅（附註 c）	<b>(89)</b>	55
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之價值變動	<b>(805)</b>	(4,571)
源自及撥回暫時差異	<b>310</b>	321
以往未確認稅項虧損現在確認	<b>(12)</b>	(5)
	<b>(507)</b>	(4,255)
<b>集團總額</b>	<b>(78)</b>	(3,705)

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%（二〇二四年：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%（二〇二四年：25%）及最多 10%（二〇二四年：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。
- 截至二〇二五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一億四千二百萬元（二〇二四年：港幣一億四千四百萬元）已包括在所佔聯營公司及合營公司之業績內。

## 7. 每股盈利 / (虧損)

每股基本及攤薄盈利 / (虧損) 乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣五千萬元（二〇二四年：虧損港幣三十二億二千四百萬元）及年內已發行之加權平均數三十億五千六百萬股股份（二〇二四年：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
已宣佈派發及已付之 首次中期股息	0.20	611	0.20	611
結算日後宣佈派發之 第二次中期股息 (附註 a 和 b)	0.20	611	0.20	611
集團總額	0.40	1,222	0.40	1,222

附註：

- 於結算日後宣佈派發之第二次中期股息是根據三十億五千六百萬股（二〇二四年：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。
- 二〇二四年第二次中期股息港幣六億一千一百萬元已於二〇二五年批准及派發。

## 9. 應收貿易及其它賬項

於二〇二五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	88	86
三十一日至六十日	19	22
六十一日至九十日	8	9
九十日以上	76	77
	<u>191</u>	<u>194</u>
其它應收賬項及預付款	1,272	1,313
集團總額	<u>1,463</u>	<u>1,507</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

於二〇二五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	386	417
三十一日至六十日	296	268
六十一日至九十日	33	26
九十日以上	148	125
	<u>863</u>	<u>836</u>
租金及客戶按金	1,341	1,327
建築成本應付賬項	3,094	3,763
應付聯營公司款項	7,205	7,970
應付合營公司款項	2,024	2,903
其它應付賬項	2,502	2,782
集團總額	<u>17,029</u>	<u>19,581</u>

## 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，足以確保權力和授權分布均衡。

## 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	二〇二六年五月七日（星期四）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二六年五月八日（星期五）下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇二六年五月十一日（星期一）至 二〇二六年五月十四日（星期四）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇二六年五月十一日（星期一）
股東週年大會日期及時間	二〇二六年五月十四日（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，須不遲於二〇二六年五月八日（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，二〇二六年三月十二日

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。