

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)

二〇二三年全年業績公告

物業撥備減少 令集團轉虧為盈

摘要

- 物業銷售總額較二〇二二年下跌 44%
- 年終未確認入賬銷售額下跌 75%
- 減值撥備共港幣十九億元，較二〇二二年減少港幣三十八億元
- 扣除撥備前基礎淨盈利下跌港幣五億元（或 9%）
- 扣除撥備後基礎淨盈利增加港幣三十三億元
- 應佔盈利增加港幣二十七億元

集團業績

集團基礎淨盈利回升至港幣三十五億六千六百萬元（二〇二二年：港幣三億零三百萬元），相當於每股港幣 1.17 元（二〇二二年：每股港幣 0.10 元），主要因為應佔發展物業減值撥備減少至港幣十九億三千三百萬元（二〇二二年：港幣五十七億三千七百萬元）。

若計入投資物業重估虧損港幣十六億一千七百萬元（二〇二二年：港幣七億三千五百萬元）及其它非現金項目，集團錄得股東應佔盈利港幣九億四千五百萬元（二〇二二年：虧損港幣十七億零五百萬元）。每股基本盈利為港幣 0.31 元（二〇二二年：每股基本虧損港幣 0.56 元）。

股息

第一次中期股息每股港幣 0.20 元已於二〇二三年九月十四日派付。第二次中期股息每股港幣 0.20 元將於二〇二四年四月二十五日派付予在二〇二四年四月十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。二〇二三年度每股合共派發股息港幣 0.40 元（二〇二二年：每股港幣 0.40 元）。

二〇二三年業務評議

香港物業

樓市普遍低迷，超級豪宅市場表現淡靜。集團的豪宅項目獨具特色且銷售周期較長，在一定程度上抵禦了大環境不景氣的影響。所有現有項目均按序推進。

Mount Nicholson 一座洋房在二〇二三年售出，售價為港幣五億七千七百萬元，即呎價港幣 82,000 元。其後一個分層單位於二〇二四年一月以港幣六億元售出，呎價為港幣 131,000 元。

按應佔份額計算，收入增加 24% 至港幣十一億二千六百萬元，營業盈利則下跌至港幣三億元。

中國內地發展物業

由於購房者意欲疲弱，房地產市場依然不振。寫字樓銷售市場尤具挑戰，因為新供應湧現但需求未見回升。年內作出應佔減值撥備共港幣十八億五千五百萬元，主要涉及銷情緩慢的寫字樓存貨。

鑒於市場波動，集團在二〇一九年最後一次購入地塊後再無補充土地。由於手頭上的可售存貨減少，應佔已簽約銷售額下降至人民幣二十六億元（二〇二二年：人民幣四十二億元），主要是蘇州的項目。及至年杪，未確認入賬銷售額為人民幣二十三億元（二〇二二年：人民幣八十五億元）。土地儲備進一步下降至一百四十萬平方米。

按應佔份額計算，二〇二三年確認入賬的收入減少 35% 至港幣九十二億五千八百萬元，營業盈利減少 37% 至港幣十億二千萬元。確認入賬的總樓面面積有二十七萬平方米（二〇二二年：四十三萬平方米），而落成的總樓面面積有二十三萬平方米（二〇二二年：五十二萬平方米）。

中國內地投資物業

零售市場有緩慢復甦的跡象，但消費受到制肘。消費意欲疲弱，疫情限制措施結束後全國零售銷售僅見溫和增長。現時國際品牌、本地零售商及餐飲經營商在管理現有店舖網絡和制定擴充策略時均表現出審慎態度。縱使政府有刺激消費的政策出台，但顧客對非必要購物仍然謹慎。

寫字樓在供應過剩和需求疲弱夾擊下面對激烈競爭，出租率和租金均有所下降。

分部收入下跌 1% 至港幣四十七億五千七百萬元，營業盈利下跌 2% 至港幣三十一億六千萬元。由於人民幣疲軟，二〇二三年業績以港元折算時會偏低。

九龍倉酒店

繼尼依格羅和馬哥孛羅兩個品牌取得成功後，集團推出全新高端時尚生活酒店品牌瑪珂，首間瑪珂酒店於二〇二三年十一月在長沙國金中心開幕。集團在香港、中國內地和菲律賓經營／擁有的酒店現已增至十七間。

隨着內地的休閒和商務旅遊復甦，內地酒店業績穩健反彈，但臨近年底卻失去動力。另一方面，香港酒店的復甦因港幣走強和航班運力提升速度緩慢而受到窒礙。

收入上升 66%至港幣六億一千一百萬元，並從營業虧損恢復為盈利港幣一億零七百萬
元。

物流基建

地緣政治和全球貿易低迷拖累了香港和中國內地的吞吐量。分部收入下跌 20%至港幣二十三億七千萬元，營業盈利下跌 50%至港幣三億七千八百萬元。

現代貨箱碼頭

現代貨箱碼頭於香港的吞吐量減少 15%至三百七十萬個標準箱。深圳方面，大鏟灣碼頭（集團佔 65%權益）的吞吐量下降 5%至一百九十萬個標準箱，而蛇口集裝箱碼頭（集團佔 20%權益）的吞吐量則上升 2%至六百一十萬個標準箱。

香港空運貨站

香港空運貨站（集團佔 21% 權益）所處理的貨物總量下降 2%至一百六十萬噸。

展望

展望未來，地緣政治局勢緊張有可能導致經濟活動減少和全球供應鏈中斷。世界各地的選舉也可能帶來新的政治風險和波動。

中國面對房地產市場低迷和消費意欲疲弱等不少國內挑戰。刺激消費尤其重要但並不容易。香港樓市受近日管控措施撤辣刺激而帶來起色，但隨着香港與內地日益深化融合，基本經濟表現在很大程度上取決於內地經濟。

總體而言，外圍和本地諸多不明朗因素加劇市場波動，業務前景仍然被陰霾所籠罩，目前的各種困境或要較長時間才能徹底化解。

財務評議

(I) 二〇二三年全年業績評議

由於人民幣走弱，內地業務於二〇二三年的收入和盈利表現折算成港元時會偏低。

集團基礎淨盈利增加至港幣三十五億六千六百萬元（二〇二二年：港幣三億零三百萬元），主要因為應佔發展物業撥備減少至港幣十九億三千三百萬元（二〇二二年：港幣五十七億三千七百萬元）。發展物業虧損收窄 77%，投資盈利增加 37%，投資物業盈利減少 6%，物流盈利減少 39%。股東應佔集團盈利為港幣九億四千五百萬元（二〇二二年：虧損港幣十七億零五百萬元）。

收入及營業盈利

集團收入增加 5%至港幣一百八十九億五千萬元（二〇二二年：港幣一百八十億六千四百萬元），營業盈利增加 4%至港幣六十八億九千六百萬元（二〇二二年：港幣六十六億零三百萬元）。

投資物業收入微跌 1%至港幣四十八億四千三百萬元（二〇二二年：港幣四十八億七千一百萬元），營業盈利微跌 1%至港幣三十二億零七百萬元（二〇二二年：港幣三十二億四千七百萬元）。以人民幣計算，內地投資物業收入增加 4%，營業盈利增加 2%。

發展物業收入升 15%至港幣八十五億六千二百萬元（二〇二二年：港幣七十四億六千二百萬元），營業盈利升 32%至港幣十二億三千二百萬元（二〇二二年：港幣九億三千五百萬元），主要是香港山頂物業於是年第三季確認入賬所致。

酒店收入反彈 66%至港幣六億一千一百萬元（二〇二二年：港幣三億六千九百萬元），並恢復錄得營業盈利港幣一億零七百萬元（二〇二二年：虧損港幣二千七百萬元）。

物流收入減少 20%至港幣二十三億七千萬元（二〇二二年：港幣二十九億六千四百萬元），營業盈利減少 50%至港幣三億七千八百萬元（二〇二二年：港幣七億六千三百萬元），主要因為在市場貿易活動減弱的情況下吞吐量下降及貨櫃場收入減少。

投資營業盈利增加 34%至港幣二十億三千萬元（二〇二二年：港幣十五億一千七百萬元），來自股息收入的增加。

投資物業重估虧損

二〇二三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）產生了港幣十六億一千七百萬元（二〇二二年：港幣七億三千五百萬元）的應佔但未變現重估虧損淨額（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。

其它支出淨額

其它支出淨額港幣十六億元（二〇二二年：港幣五十三億六千七百萬元），主要包括為發展物業附屬公司作出的減值撥備合共港幣四億八千九百萬元（二〇二二年：港幣四十二億四千萬元）及長期基金投資資產的公允價值虧損港幣十億四千一百萬元（二〇二二年：港幣四億三千二百萬元）。

財務支出

財務支出增加 40%至港幣九億零五百萬元（二〇二二年：港幣六億四千六百萬元），已扣除按市價計值的跨貨幣及利率掉期合約未變現虧損港幣二千一百萬元（二〇二二年：港幣一億七千三百萬元）。

實際借貸息率升至 4.7%（二〇二二年：2.6%），主要因為年內香港銀行同業拆息上升。若不計入按市價計值收益／虧損，在扣除撥作資產成本港幣三億七千五百萬元（二〇二二年：港幣三億五千五百萬元）之前，財務支出增加 52%至港幣十二億五千九百萬元（二〇二二年：港幣八億二千八百萬元）。

所佔合營公司及聯營公司業績（除稅後）

應佔聯營公司盈利為港幣二億四千九百萬元（二〇二二年：港幣二千一百萬元），而應佔合營公司虧損為港幣十六億九千九百萬元（二〇二二年：港幣一億二千一百萬元），主要是發展物業項目減值撥備港幣十四億四千九百萬元（二〇二二年：港幣十四億九千七百萬元）及若干投資物業應佔重估虧損淨額（已扣除相關遞延稅項）港幣五億元（二〇二二年：盈餘港幣一千七百萬元），加上香港發展物業確認入賬的盈利減少所致。

稅項

稅項支出下降 34%至港幣十億九千萬元（二〇二二年：港幣十六億六千萬元），主要因為內地投資物業和發展物業買賣利潤下降而減少了稅項撥備。

股東應佔盈利

集團基礎淨盈利回升至港幣三十五億六千六百萬元（二〇二二年：港幣三億零三百萬元）。發展物業虧損收窄 77%，包括香港的盈利港幣一億五千萬元（已扣除減值撥備港幣七千八百萬元）及內地的虧損港幣十億八千三百萬元（已扣除減值撥備港幣十八億五千五百萬元）。投資物業盈利倒退 6%至港幣二十三億九千一百萬元（二〇二二年：港幣二十五億五千六百萬元），物流盈利倒退 39%至港幣三億六千五百萬元（二〇二二年：港幣五億九千六百萬），投資盈利增加 37% 至港幣十九億八千八百萬元（二〇二二年：港幣十四億五千一百萬元）。

若計入投資重估虧損港幣十億四千一百萬元（二〇二二年：港幣四億三千二百萬元）和應佔投資物業重估虧損淨額港幣十六億一千七百萬元（二〇二二年：港幣七億三千五百萬元），以及二〇二二年的發展中酒店物業減值虧損港幣四億三千三百萬元，股東應佔集團盈利為港幣九億四千五百萬元（二〇二二年：虧損港幣十七億零五百萬元）。按加權平均數三十億五千六百萬股股份計算，每股基本盈

利為港幣 0.31 元（二〇二二年：按三十億五千六百萬股股份計算，每股基本虧損港幣 0.56 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）

市場疲弱，已簽約銷售總額下跌 44% 至港幣三十一億八千九百萬元（二〇二二年：港幣五十六億七千八百萬元）。

香港已簽約銷售額下跌 67% 至港幣三億四千三百萬元（二〇二二年：港幣十億二千五百萬元）。

內地已簽約銷售額下跌 38% 至人民幣二十五億七千九百萬元（二〇二二年：人民幣四十一億五千六百萬元）。年內確認入賬後，尚未確認入賬的銷售額下跌 73% 至人民幣二十二億七千五百萬元（二〇二二年十二月：人民幣八十四億八千八百萬元）。

(III) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

截至二〇二三年十二月三十一日，股東權益減少 6% 至港幣一千四百三十億元（二〇二二年十二月：港幣一千五百一十六億元），相當於每股港幣 46.79 元（二〇二二年十二月：每股港幣 49.60 元），乃年內上市股票投資重估虧損港幣九十八億元所致。

計入非控股股東權益的總權益減少 5% 至港幣一千四百八十二億元（二〇二二年十二月：港幣一千五百五十七億元）。

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）減少 6% 至港幣一千九百二十八億元（二〇二二年十二月：港幣二千零五十九億元）。地產、物流和投資資產分別佔集團總營業資產 69%、9% 及 22%（二〇二二年十二月：69%、7% 及 24%）。

以地區劃分而言，香港營業資產微跌 1% 至港幣九百四十九億元（二〇二二年十二月：港幣九百五十六億元），內地營業資產減少 11% 至港幣八百九十一億元（二〇二二年十二月：港幣九百九十八億元），海外營業資產（以投資為主）減少 16% 至港幣八十八億元（二〇二二年十二月：港幣一百零五億元），分別佔集團總營業資產 49%、46% 及 5%（二〇二二年十二月：46%、49% 及 5%）。

投資物業

投資物業組合以港幣七百一十二億元列報（二〇二二年十二月：港幣六百九十二億元），佔總營業資產 37%（二〇二二年十二月：34%）。該組合包括香港投資物業港幣一百八十億元（二〇二二年十二月：港幣一百四十六億元）及內地投資物業港幣五百三十二億元（二〇二二年十二月：港幣五百四十六億元）。

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）為港幣六百零六億元（二〇二二年十二月：港幣五百八十四億元），包括香港投資物業港幣一百六十九億元（二〇二二年十二月：港幣一百四十六億元）及內地投資物業港幣四百三十七億元（二〇二二年十二月：港幣四百三十八億元）。

待沽物業

發展物業資產下降 13%至港幣三百七十二億元（二〇二二年十二月：港幣四百三十億元），包括香港發展物業港幣二百九十三億元（二〇二二年十二月：港幣二百八十五億元）及內地發展物業港幣七十九億元（二〇二二年十二月：港幣一百四十五億元）。

聯營公司及合營公司權益

聯營公司及合營公司權益減少 10%至港幣二百七十七億元（二〇二二年十二月：港幣三百零八億元）。

長期投資

長期投資總額為港幣四百二十四億元（二〇二二年十二月：港幣四百八十九億元），當中港幣三百四十六億元（二〇二二年十二月：港幣四百零三億元）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影響。

年內若干長期投資以總代價港幣六十二億元變現，盈餘淨額港幣九億元（二〇二二年：虧損港幣十五億元）在除列時被回收至盈餘儲備。上市投資的公允價值變動產生港幣九十八億元（二〇二二年：港幣十五億元）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：

	二〇二三年 十二月三十一日 港幣十億元	二〇二二年 十二月三十一日 港幣十億元
<u>按行業分析</u>		
地產	18.9	26.2
新經濟	11.2	12.7
其它	12.3	10.0
集團總額	42.4	48.9
<u>按地理位置分析</u>		
香港	33.5	38.4
海外	8.9	10.5
集團總額	42.4	48.9

銷售物業按金

銷售物業按金減少 79%至港幣十七億元（二〇二二年十二月：港幣八十二億元），有待在未來的財政年度確認入賬。

負債淨額及負債比率

截至二〇二三年十二月三十一日，負債淨額增加 47%至港幣七十八億元（二〇二二年十二月：港幣五十三億元），主要來自年內的長期投資淨購入。負債淨額與總權益比率為 5.3%（二〇二二年十二月：3.4%）。

集團的負債淨額由港幣一百一十六億元銀行存款與現金及港幣一百九十四億元債務所組成，當中包括現代貨箱碼頭的負債淨額港幣三十億元（二〇二二年十二月：港幣三十一億元）（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

截至二〇二三年十二月三十一日，備用信貸額及已發行債務證券合共港幣三百六十六億元，當中港幣一百九十四億元已被動用。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	24.6	10.2	14.4
債務證券	5.8	5.8	-
	<u>30.4</u>	<u>16.0</u>	<u>14.4</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
－現代貨箱碼頭	6.2	3.4	2.8
集團總額	<u>36.6</u>	<u>19.4</u>	<u>17.2</u>

上述負債中有為數港幣九十億元（二〇二二年十二月：港幣六十四億元）以賬面值合共港幣三百七十九億元（二〇二二年十二月：港幣二百一十七億元）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三百四十六億元（二〇二二年十二月：港幣四百零三億元）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，集團錄得港幣五十二億元（二〇二二年：港幣五十一億元）的營運資金變動前營業淨現金流入。支付內地土地增值稅及其它變動後，集團營業業務產生合共港幣二十四億元（二〇二二年：港幣六十二億元）的淨流入。

投資活動方面，集團錄得淨流出港幣三十五億元（二〇二二年：流入港幣四十三億元），主要涉及淨購入長期投資。

主要資本性與發展開支

茲將二〇二三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
物業			
投資物業	31	75	106
發展物業	1,982	2,629	4,611
	<u>2,013</u>	<u>2,704</u>	<u>4,717</u>
其它	<u>199</u>	<u>218</u>	<u>417</u>
集團總額	<u>2,212</u>	<u>2,922</u>	<u>5,134</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十四億元。
- ii. 其它開支主要涉及現代貨箱碼頭的碼頭設備。

承擔

截至二〇二三年十二月三十一日，未來財政年度的主要開支估計為港幣一百四十二億元，當中已承擔港幣五十八億元，茲按分部分分析如下：

	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業			
中國內地	<u>3</u>	<u>114</u>	<u>117</u>
發展物業			
香港	2,172	7,958	10,130
中國內地	1,207	293	1,500
	<u>3,379</u>	<u>8,251</u>	<u>11,630</u>
其它	<u>2,390</u>	<u>44</u>	<u>2,434</u>
集團總額	<u>5,772</u>	<u>8,409</u>	<u>14,181</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

截至二〇二三年十二月三十一日，集團旗下僱員約有六千四百人，其中約一千二百名受僱於管理業務。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
截至二〇二三年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
收入	2	18,950	18,064
直接成本及營業費用		(9,898)	(9,221)
銷售及推銷費用		(422)	(445)
行政及企業費用		(1,028)	(1,078)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		7,602	7,320
折舊及攤銷		(706)	(717)
營業盈利	2 及 3	6,896	6,603
投資物業之公允價值減少		(746)	(264)
其它支出淨額	4	(1,600)	(5,367)
		4,550	972
財務支出	5	(905)	(646)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		249	21
合營公司		(1,699)	(121)
除稅前盈利		2,195	226
所得稅	6	(1,090)	(1,660)
是年盈利/(虧損)		1,105	(1,434)
應佔盈利/(虧損)：			
公司股東		945	(1,705)
非控股股東權益		160	271
		1,105	(1,434)
每股盈利/(虧損)	7		
基本及攤薄後		港幣 0.31 元	(港幣 0.56 元)

綜合全面收益表
截至二〇二三年十二月三十一日止年度

	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
是年盈利/(虧損)	<u>1,105</u>	<u>(1,434)</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	(9,761)	(1,520)
重估分類為其它物業(除稅淨額港幣七千五百萬元)	3,320	-
	<u>(6,441)</u>	<u>(1,520)</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	(605)	(5,035)
所佔聯營公司/合營公司其它全面收益	(236)	(1,252)
其它	(3)	-
	<u>(844)</u>	<u>(6,287)</u>
是年其它全面收益	<u>(7,285)</u>	<u>(7,807)</u>
是年全面收益總額	<u>(6,180)</u>	<u>(9,241)</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	(7,374)	(9,213)
非控股股東權益	1,194	(28)
	<u>(6,180)</u>	<u>(9,241)</u>

綜合財務狀況表
二〇二三年十二月三十一日

	附註	二〇二三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		71,244	69,222
物業、廠房及設備		12,597	12,088
聯營公司權益		13,491	13,918
合營公司權益		14,221	16,927
其它長期投資		42,363	48,924
商譽及其它無形資產		298	298
遞延稅項資產		133	837
衍生金融工具資產		15	48
其它非流動資產		21	25
		154,383	162,287
流動資產			
待沽物業		37,196	42,986
應收貿易及其它賬項	9	1,618	1,755
衍生金融工具資產		87	69
銀行存款及現金		11,593	14,648
		50,494	59,458
總資產		204,877	221,745
非流動負債			
衍生金融工具負債		(344)	(464)
遞延稅項負債		(14,602)	(14,561)
其它非流動負債		(33)	(30)
銀行借款及其它借款		(14,932)	(17,565)
		(29,911)	(32,620)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(19,844)	(20,083)
銷售物業按金		(1,717)	(8,202)
衍生金融工具負債		(433)	(389)
應付稅項		(269)	(2,345)
銀行借款及其它借款		(4,500)	(2,399)
		(26,763)	(33,418)
總負債		(56,674)	(66,038)
淨資產		148,203	155,707
資本及儲備			
股本		30,381	30,381
儲備		112,608	121,204
股東權益		142,989	151,585
非控股股東權益		5,214	4,122
總權益		148,203	155,707

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》（「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》）、香港公認會計原則和《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二〇二二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》及一項新訂的《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：

《財報準則》第 17 號	保險合約
《會計準則》第 1 號（修訂）	財務報表的呈列及準則實務聲明第 2 號（修訂本），財務報表的列報：會計政策披露
《會計準則》第 8 號（修訂）	會計政策披露、會計估計變更及錯誤：會計估算的定義
《會計準則》第 12 號（修訂）	所得稅：與單一交易產生的資產及負債相關之遞延稅項
《會計準則》第 12 號（修訂）	所得稅：國際稅務改革 — 支柱二模型規則

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，對本集團的會計政策亦無重大變更。

於二〇二三年七月，香港會計師公會頒佈了《香港取消強積金「對沖」機制的會計影響》，為自二〇二五年五月一日起取消對沖機制提供了會計指引。此取消對沖機制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。

此全年業績公告內所載二〇二三及二〇二二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二〇二二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二〇二三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。

投資物業分部主要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。本集團現於亞洲經營十七間酒店，其中五間為本集團擁有。

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	營業 盈利/ (虧損) 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 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	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
二〇二三年十二月三十一日全年								
投資物業	4,843	3,207	(746)	3	(308)	-	(440)	1,716
香港	86	47	(181)	-	(8)	-	-	(142)
中國內地	4,757	3,160	(565)	3	(300)	-	(440)	1,858
發展物業	8,562	1,232	-	(596)	4	(29)	(1,272)	(661)
香港	787	144	-	-	5	-	31	180
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	6,954	(746)	(1,678)	(511)	249	(1,699)	2,569
其它	534	239	-	78	(394)	-	-	(77)
企業支出	-	(297)	-	-	-	-	-	(297)
集團總額	18,950	6,896	(746)	(1,600)	(905)	249	(1,699)	2,195

二〇二二年十二月三十一日全年

投資物業	4,871	3,247	(264)	2	(219)	-	109	2,875
香港	73	21	38	-	(47)	-	-	12
中國內地	4,798	3,226	(302)	2	(172)	-	109	2,863
發展物業	7,462	935	-	(4,328)	-	(252)	(229)	(3,874)
香港	-	(6)	-	(1,245)	-	-	510	(741)
中國內地	7,462	941	-	(3,083)	-	(252)	(739)	(3,133)
酒店	369	(27)	-	(433)	-	(5)	(9)	(474)
物流	2,964	763	-	(56)	(107)	278	8	886
碼頭	2,955	754	-	(15)	(107)	167	8	807
其它	9	9	-	(41)	-	111	-	79
投資	1,517	1,517	-	(432)	-	-	-	1,085
分部總額	17,183	6,435	(264)	(5,247)	(326)	21	(121)	498
其它	881	585	-	(120)	(320)	-	-	145
企業支出	-	(417)	-	-	-	-	-	(417)
集團總額	18,064	6,603	(264)	(5,367)	(646)	21	(121)	226

2. 分部資料
b. 收入分項

	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
根據《財報準則》第15號確認之收入		
銷售發展物業	8,562	7,462
管理及服務收入	576	569
酒店	611	369
物流	2,370	2,964
	12,119	11,364
根據其它會計準則確認之收入		
投資物業分部之租金收入		
— 固定	2,934	2,985
— 變動	1,333	1,317
投資	2,030	1,517
其它	534	881
	6,831	6,700
集團總額	18,950	18,064

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

	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
投資物業	68,469	70,169
香港	14,557	14,840
中國內地	53,912	55,329
發展物業	61,016	69,984
香港	37,932	36,834
中國內地	23,084	33,150
酒店	3,292	2,419
物流	17,640	14,373
碼頭	16,976	13,687
其它	664	686
投資	42,363	48,924
分部營業資產總額	192,780	205,869
未能分部企業資產	12,097	15,876
集團資產總額	204,877	221,745

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：

	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
發展物業	23,310	26,419
物流	4,402	4,426
集團總額	27,712	30,845

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	
	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
投資物業	106	1,163	-	-	85	83
香港	31	1,068	-	-	4	6
中國內地	75	95	-	-	81	77
發展物業	-	-	273	175	-	-
香港	-	-	170	68	-	-
中國內地	-	-	103	107	-	-
酒店	9	1	-	-	91	91
物流—碼頭	408	195	-	-	484	500
投資	-	-	-	-	-	-
分部總額	523	1,359	273	175	660	674
其它	-	-	-	-	46	43
集團總額	523	1,359	273	175	706	717

除了(i)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十九億三千八百萬元（二〇二二年：港幣六十一億七千萬）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	
	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
香港	4,717	3,978	2,455	2,182
中國內地	14,030	13,977	4,243	4,323
其它	203	109	198	98
集團總額	18,950	18,064	6,896	6,603

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
香港	31,728	28,406	94,868	95,580
中國內地	80,123	84,047	89,078	99,776
其它	-	-	8,834	10,513
集團總額	111,851	112,453	192,780	205,869

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：

	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 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	581	592
— 租賃土地	79	82
— 使用權資產	46	43
總折舊及攤銷	706	717
應收貿易賬項減值撥備	2	11
員工成本（附註 a）	1,580	1,646
核數師酬金		
— 核數服務	17	17
— 其它服務	1	1
確認出售物業之成本	7,043	6,280
投資物業直接營運支出	1,636	1,619
出售物業、廠房及設備之虧損	-	11
已計入：		
投資物業租金收入	4,843	4,871
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）	322	662
其它長期投資之股息收入	2,030	1,517
政府補助金（附註 c）	-	26
出售物業、廠房及設備之盈利	6	-
應收貿易賬項減值回撥	10	-

附註：

- 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一億八千六百萬元（二〇二二年：港幣一億九千萬元），並包括沒收的強制性公積金供款港幣二百萬元（二〇二二年：港幣三百萬元）。
- 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三億二千二百萬元（二〇二二年：港幣六億六千二百萬元）。
- 二〇二二年內，本集團成功申請中華人民共和國香港特別行政區政府在抗疫基金下的保就業計劃所提供的補貼。該補貼的目的是透過向企業提供財政支援，以保留可能會被遣散的僱員。在補貼計劃條款下，本集團須承諾並保證在接受政府補貼期間不會裁員及把政府補貼全數金額用於支付有關業務分部之僱員工資。

4. 其它支出淨額

其它支出淨額港幣十六億元（二〇二二年：港幣五十三億六千七百萬元）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撥備港幣四億八千九百萬元（二〇二二年：持有位於中國內地和香港的發展物業作出撥備港幣四十二億四千萬元）。
- 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十億四千一百萬元（二〇二二年：港幣四億三千二百萬元）。
- c. 淨匯兌虧損港幣七千二百萬元（二〇二二年：港幣二億零八百萬元），當中包括遠期外匯合約之公允價值虧損港幣三千萬元（二〇二二年：港幣二千八百萬元）。
- d. 二〇二二年本集團為於中國內地發展中的酒店物業作出港幣四億三千三百萬元的減值撥備，該撥備是根據本集團之評估及參考萊坊測量師行有限公司的獨立估值，此評估已根據物業的收益淨額及租約於續租時其淨收益增長之可能性，按市值對各酒店物業作出估值。

釐定減值時用作折現未來現金流量所使用的主要假設包括房租長期增長率為4%、長期入住率為26%至80%不等、折現率為6.5%及剩餘租期的預測現金流。

5. 財務支出

	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	649	511
其它借款	573	196
租賃負債	2	2
總利息支出	1,224	709
其它財務支出	35	119
減：撥作資產成本	(375)	(355)
	884	473
公允價值虧損/(盈餘)：		
跨貨幣利率掉期合約	68	140
利率掉期合約	(47)	33
	21	173
集團總額	905	646

6. 所得稅

於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本年度利得稅項準備	103	300
— 以往年度稅項準備之高估	(15)	(7)
香港以外地區		
— 本年度稅項準備	626	892
— 以往年度稅項準備之(高估)/低估	(545)	7
	<u>169</u>	<u>1,192</u>
是期稅項		
中國內地		
— 土地增值稅 (附註 c)	97	97
	<u>97</u>	<u>97</u>
遞延稅項		
投資物業之價值變動	86	194
源自及撥回暫時差異	738	177
	<u>824</u>	<u>371</u>
集團總額	<u>1,090</u>	<u>1,660</u>

- a. 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% (二〇二二年：16.5%) 稅率計算。
- b. 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% (二〇二二年：25%) 稅率計算及最多 10% (二〇二二年：10%) 稅率計算。
- 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. 截至二〇二三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八千九百萬元 (二〇二二年：港幣五億四千四百萬元) 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九億四千五百萬元(二〇二二年：虧損港幣十七億零五百萬元)及年內已發行之加權平均數三十億五千六百萬股股份(二〇二二年：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

	二〇二三年 每股港幣元	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 每股港幣元	二〇二二年 港幣百萬元
已宣布派發及已付之 首次中期股息	0.20	611	0.20	611
結算日後宣布派發之 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

- 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(二〇二二年：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。
- 二〇二二年第二次中期股息港幣六億一千一百萬元已於二〇二三年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇二三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：

	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	118	104
三十一日至六十日	15	33
六十一日至九十日	21	23
九十日以上	60	84
	<u>214</u>	<u>244</u>
其它應收賬項及預付款	1,404	1,511
集團總額	<u>1,618</u>	<u>1,755</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

於二〇二三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：

	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	345	364
三十一日至六十日	262	218
六十一日至九十日	25	95
九十日以上	251	116
	<u>883</u>	<u>793</u>
租金及客戶按金	1,354	1,356
建築成本應付賬項	4,851	4,708
應付聯營公司款項	8,013	7,675
應付合營公司款項	1,823	2,298
其它應付賬項	2,920	3,253
集團總額	<u>19,844</u>	<u>20,083</u>

11. 財務業績審閱

截至二〇二三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二〇二三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

在截至二〇二三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所載的《企業管治守則》內所有適用原則，並已遵守其內所有守則條文，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

在本財政年度內，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。

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	二〇二四年四月九日（星期二）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二四年四月十日（星期三）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二四年四月十日（星期三）下午六時正
派付日期	二〇二四年四月二十五日（星期四）

凡欲獲派第二次中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二四年四月十日（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	二〇二四年五月二日（星期四）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二四年五月三日（星期五）下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇二四年五月六日（星期一）至 二〇二四年五月九日（星期四）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇二四年五月六日（星期一）
股東週年大會日期及時間	二〇二四年五月九日（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，須不遲於二〇二四年五月三日（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，二〇二四年三月十二日

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。