

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

二〇二三年全年業績公告

利息成本倍增但核心業務趨穩

摘要

- 來自核心業務投資物業和酒店的全年收入增加 8%，營業盈利增加 12%
- 核心業務全年基礎淨盈利減少 3%，皆因借貸成本倍增
- 因下半年盈利趨穩，二〇二三年第二次中期股息與二〇二二年持平
- 投資物業估值總額全年減少 0.4%至港幣二千二百八十億元，佔集團資產 93%，下半年基本維持不變
- 負債淨額減少港幣八十八億元，負債比率下降至 18.6%

集團業績

基礎淨盈利減少 3%至港幣六十億一千一百萬元（二〇二二年：港幣六十一億七千五百萬元），相當於每股港幣 1.98 元（二〇二二年：每股港幣 2.03 元）。

若計入投資物業重估虧損淨額港幣十一億七千四百萬元（二〇二二年：港幣一百四十八億七千五百萬元），股東應佔集團盈利為港幣四十七億六千六百萬元（二〇二二年：虧損港幣八十八億五千六百萬元）。每股基本盈利為港幣 1.57 元（二〇二二年：每股虧損港幣 2.92 元）。

股息

第一次中期股息每股港幣 0.67 元已於二〇二三年九月十二日派付。第二次中期股息每股港幣 0.61 元將於二〇二四年四月二十三日派付予在二〇二四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。二〇二三年度每股合共派發股息港幣 1.28 元（二〇二二年：每股港幣 1.31 元），佔香港投資物業及酒店基礎淨盈利的 65%。

業務評議

香港在二〇二三年年初解除了邊境限制，刺激旅遊業和零售業逐漸復甦。然而，訪港旅客人數僅及疫情前二〇一八年基準的52%，零售銷售則恢復至84%。受制於全球各地經濟乏力、高息環境、港幣走強、航班運力提升速度緩慢，以及總體勞動力短缺等多種因素，復甦步伐並未達到市場預期。

有鑒於此，集團為旗下優質投資物業組合引進搶手租戶，並利用大型主題活動吸引本地市民和旅客到訪，鞏固優勢。

海港城亦對廣東道高端時尚臨街店面的品牌進行了策略性調整，效果甚佳，店舖外經常出現等候入內購物的人龍。零售租金已趨穩定，並有望隨着銷售進一步復甦而上升。

寫字樓在供應過剩和需求疲弱夾擊下，出租率和租金繼續受壓。酒店方面，由於旅客和會議盛宴生意回流，業務出現明顯反彈，但訪港旅客人數仍有待完全恢復。

雖然業務運作在過去一年有所改善，但高息環境嚴重拖累了集團的盈利表現。債務和利率管理使集團能更好地應對居高不下的利率。

海港城

海港城（包括酒店）的整體收入增加10%，營業盈利上升13%。

商場

商場優化了租戶組合，並舉辦大型宣傳活動，吸引到超過二〇一九年的人流量，帶動收入增加10%。

年內，主要奢侈品租戶在海港城進行擴充或策略性搬遷，包括Gucci和Celine在不同樓層加開門店，以及De Beers、Fendi和Van Cleef & Arpels在廣東道臨街開設新旗艦店。廣東道長達五百三十米的高端時尚臨街店面林立十六個奢侈品牌，當中部分商戶的銷售額較新冠疫情前錄得雙位數增長，並實現全球最高門店銷售總額。海港城形成群聚效應、地理位置優越、盈利能力卓越，並以最佳的租戶組合全面滿足旅客和本地市民的需求，使海港城租賃需求強勁。商場出租率在年杪回升至97%。

為配合政府的「香港夜繽紛」項目，海港城籌辦遍布打卡位的大型活動，並開展一系列宣傳攻勢來吸引客流和刺激消費。「迪士尼100周年活動」和「Merry Spacemas聖誕太空熊遇記」均獲得熱烈反響。

寫字樓

海港城憑藉鄰近高鐵站與中國內地互聯互通的優勢，在商務旅客重臨和旅遊業復甦之際把握時機為寫字樓招租，來自保險業和旅遊業的需求有所回升。然而由於整體市場疲弱，在租賃活動低迷的氣氛下以留住現有租戶為首要工作。年杪時出租率為88%。收入下跌6%。

酒店

太子酒店經翻新後在八月份全面重新開業，迎接旅客重臨香江。廣東道其它兩間馬哥孛羅酒店錄得局部復甦。然而下半年入境旅遊熱度下降，而且整體酒店需求面對日益嚴重的流失，皆因深圳往來便捷而成為精打細算的消費者的另一選擇。在競爭加劇的情況下，酒店趁節慶期間積極推出客房優惠及各款美饌刺激業務。

馬哥孛羅香港酒店連續第四年膺《福布斯旅遊指南2023》推薦酒店殊榮，其卓越的待客之道再度獲得表彰。

時代廣場

時代廣場整體收入下跌3%，營業盈利持平。

商場

商場完善了租戶組合，帶動收入增加3%。

時代廣場匯聚眾多全球知名品牌和餐飲選擇，一直是本地市民和旅客最想到訪的銅鑼灣購物地點之一。出租率提高至95%，反映租賃需求上升。

年內時代廣場繼續完善其奢侈品租戶組合，迎來*Franck Muller*和*Girard Perregaux*等新店，國際知名品牌如*Polo Ralph Lauren*、*Fila*和*Tommy Hilfiger*則進行了門店擴充。

寫字樓

寫字樓部分近期面臨經濟增長放緩且租戶節約成本的不利因素，但時代廣場一直以長期租約為優先、短期租約為次，並主動接觸租戶了解其工作空間需求變化，目前租戶偏向能靈活安排的較小型工作空間。時代廣場寫字樓在年杪的出租率為88%。收入下跌14%。

新加坡資產

會德豐廣場和擁有永久業權的*Scotts Square*商場坐落於著名的烏節路購物帶中心。年杪時零售部分的出租率分別為100%及96%。會德豐廣場的寫字樓出租率穩企於100%。該區持續吸引大量人流。隨着新加坡政府計劃振興烏節區，兩項物業可望實現租金上漲和資本增值。

展望

雖然二〇二四年或會出現一些正面跡象，例如息口有望轉向、個人遊計劃擴展至更多內地城市、客運量進一步恢復等，但全球經濟放緩、地緣政治局勢緊張和美國總統大選等不確定因素可能引發波動。此外，不斷演變的消費行為和日益加劇的區域競爭正妨礙零售業和酒店業的復甦之路，而寫字樓則面臨需求疲弱和轉向優質產品的趨勢。

集團將配合政府的活動，加強租戶商品和宣傳活動，在競爭中刺激旅客和本地市民消費。各界齊心協力，香港定能渡過難關。

財務評議

(I) 二〇二三年全年業績評議

在較高息環境下，基礎淨盈利下跌 3% 至港幣六十億一千一百萬元（二〇二二年：港幣六十一億七千五百萬元）。酒店恢復盈利港幣一億八千三百萬元，投資物業盈利下降 9% 至港幣五十七億九千五百萬元。若計入投資物業重估虧損，則股東應佔盈利為港幣四十七億六千六百萬元（二〇二二年：虧損港幣八十八億五千六百萬元）。

收入及營業盈利

集團收入增加 7% 至港幣一百三十三億零六百萬元（二〇二二年：港幣一百二十四億五千九百萬元），營業盈利增加 13% 至港幣九十九億九千三百萬元（二〇二二年：港幣八十八億四千一百萬元），主要因為邊境在二〇二三年年初重開後投資物業及酒店業績有所改善。

投資物業收入增加 2% 至港幣一百零九億一千六百萬元（二〇二二年：港幣一百零六億六千二百萬元），營業盈利增加 6% 至港幣九十二億四千七百萬元（二〇二二年：港幣八十六億九千九百萬元），分別佔集團總額 82%（二〇二二年：86%）及 93%（二〇二二年：98%）。

酒店收入大增 67% 至港幣十五億六千一百萬元（二〇二二年：港幣九億三千二百萬元），並由二〇二二年的營業虧損港幣二億三千萬元轉而錄得盈利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）的總收入上升 10% 至港幣八十九億五千二百萬元（二〇二二年：港幣八十一億七千五百萬元），營業盈利上升 13% 至港幣七十一億七千五百萬元（二〇二二年：港幣六十三億四千五百萬元），分別佔集團收入 67%（二〇二二年：66%）及集團營業盈利 72%（二〇二二年：72%）。

發展物業收入下跌 16% 至港幣二億三千八百萬元（二〇二二年：港幣二億八千二百萬元），並錄得營業盈利港幣二千八百萬元（二〇二二年：虧損港幣四千八百萬元）。

投資的營業盈利（以股息收入為主）減少 10% 至港幣四億六千五百萬元（二〇二二年：港幣五億一千五百萬元）。

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二千二百七十六億元列報，產生 0.5% 的重估虧損港幣十一億四千七百萬元。扣除非控股股東權益後，股東應佔未變現重估虧損為港幣十一億七千四百萬元（二〇二二年：港幣一百四十八億七千五百萬元）。

其它虧損淨額

其它虧損淨額為港幣七億二千六百萬元（二〇二二年：收入港幣四億二千六百萬元），主要包括若干金融工具公允價值虧損及由集團上市附屬公司海港企業有限公司（「海港企業」）持有的發展物業項目減值港幣四億九千三百萬元。

財務支出

財務支出增加至港幣二十一億七千萬元（二〇二二年：港幣十八億六千一百萬元），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收益港幣一億六千三百萬元（二〇二二年：虧損港幣六億三千三百萬元）。

實際借貸年利率上升至 5.4%（二〇二二年：2.5%），主要因為香港銀行同業拆息上升。

所得稅

是年稅項支出減少 17%至港幣十一億三千八百萬元（二〇二二年：港幣十三億六千八百萬元）。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利為港幣四十七億六千六百萬元（二〇二二年：虧損港幣八十八億五千六百萬元）。按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本盈利為港幣 1.57 元（二〇二二年：每股虧損港幣 2.92 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）減少 3%至港幣六十億一千一百萬元（二〇二二年：港幣六十一億七千五百萬元）。每股基礎盈利為港幣 1.98 元（二〇二二年：港幣 2.03 元）。

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇二三年十二月三十一日，股東權益增加港幣十億元至港幣一千九百一十四億元（二〇二二年：港幣一千九百零四億元），相當於每股港幣 63.05 元（二〇二二年：港幣 62.70 元）。若計入非控股股東權益，總權益則增加港幣七億元至港幣一千九百五十六億元（二〇二二年：港幣一千九百四十九億元）。

資產

總資產達港幣二千四百五十三億元（二〇二二年：港幣二千五百五十三億元），當中 95%（二〇二二年：92%）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）為港幣二千四百三十四億元（二〇二二年：港幣二千五百三十億元）。

投資物業

投資物業資產總額為港幣二千二百七十六億元（二〇二二年：港幣二千二百八十六億元），佔營業資產 93%（二〇二二年：90%）。海港城（不包括三間以成本列報的酒店）的估值為港幣一千五百四十五億元，時代廣場的估值為港幣四百七十四億元。

酒店

酒店物業以成本減累計折舊及減值（如有）列報為港幣七十二億元（二〇二二年：港幣七十一億元）。該等酒店於二〇二三年十二月三十一日的估值為港幣一百四十二億元。

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，為港幣十七億元（二〇二二年：港幣二十六億元）。

其它長期投資

出售合共港幣七十二億元投資以減少借款後，其它長期投資以市值港幣五十八億元（二〇二二年：港幣一百三十一億元）列報。應佔按市價計值盈餘港幣四千五百萬元（二〇二二年：虧損港幣二十七億元）已計入其它全面收益表內，而出售所得港幣八億八千五百萬元（二〇二二年：港幣一億六千三百萬元）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
按行業分析：		
- 地產	5,356	9,462
- 其它	404	3,668
總額	5,760	13,130
按地域分析：		
- 香港	3,384	4,215
- 香港以外地區	2,376	8,915
總額	5,760	13,130

負債及負債比率

截至二〇二三年十二月三十一日，負債淨額減少港幣八十八億元至港幣三百六十三億元（二〇二二年：港幣四百五十二億元），為本公司上市以來最低水平，以減輕借貸成本。負債淨額包括港幣三百七十四億元債務和港幣十一億元銀行存款及現金。

茲將負債淨額分析如下：

負債淨額	二〇二三年	二〇二二年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣十億元	港幣十億元
集團（不包括海港企業）	36.1	44.7
海港企業	0.2	0.5
總額	<u>36.3</u>	<u>45.2</u>

負債淨額與總權益比率下降至 18.6%（二〇二二年：23.2%）。

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。於二〇二三年十二月三十一日，海港企業的負債淨額與總權益比率為 1.0%（二〇二二年：3.0%）。

財務及備用信貸額

於二〇二三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五百二十一億元，當中港幣三百七十四億元已被動用，細列如下：

	二〇二三年十二月三十一日		
	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）	50.5	36.9	13.6
海港企業	1.6	0.5	1.1
總額	<u>52.1</u>	<u>37.4</u>	<u>14.7</u>

若干提供予海港企業的銀行信貸以人民幣十三億元（折合為港幣十四億元）（二〇二二年十二月三十一日：人民幣十三億元（折合為港幣十五億元））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。相關可用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五十八億元（二〇二二年：港幣一百三十一億元）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，集團錄得港幣九十七億元（二〇二二年：港幣八十六億元）的營運現金流入，主要來自租金收入。加上營運資金及其它變動港幣三十八億元（二〇二二年：港幣十九億元），營業業務帶來的淨現金流入為港幣五十九億元（二〇二二年：港幣六十七億元）。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣七十二億元（二〇二二年：流出港幣二十二億元）。

資本承擔

截至二〇二三年十二月三十一日，今後數年的主要計劃開支估計為港幣九億元，當中港幣三億元已承擔。茲按分部細列如下：

	於二〇二三年十二月三十一日		
	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	82	214	296
發展物業			
中國內地	231	336	567
	<u>313</u>	<u>550</u>	<u>863</u>
酒店			
香港	16	-	16
	<u>16</u>	<u>-</u>	<u>16</u>
集團總額	<u>329</u>	<u>550</u>	<u>879</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六億元的開支，將由其自身的財務資源撥付。

(III) 人力資源

於二〇二三年十二月三十一日，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	13,306	12,459
直接成本及營業費用		(2,622)	(2,481)
銷售及推銷費用		(274)	(562)
行政及公司費用		(171)	(295)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的 營業盈利		10,239	9,121
折舊及攤銷		(246)	(280)
營業盈利	2 及 3	9,993	8,841
投資物業之公允價值減少		(1,147)	(14,913)
其它(虧損)/收入淨額	4	(726)	426
		8,120	(5,646)
財務支出	5	(2,170)	(1,861)
聯營公司除稅後所佔業績		(168)	(68)
除稅前盈利/(虧損)		5,782	(7,575)
所得稅	6	(1,138)	(1,368)
是年盈利/(虧損)		4,644	(8,943)
應佔盈利/(虧損)：			
公司股東		4,766	(8,856)
非控股股東權益		(122)	(87)
		4,644	(8,943)
每股盈利/(虧損)	7		
基本		港幣 1.57 元	(港幣 2.92 元)
攤薄後		港幣 1.57 元	(港幣 2.92 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>4,644</u>	<u>(8,943)</u>
其它全面收益		
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	(146)	(2,746)
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	125	(92)
所佔聯營公司及合營公司其它全面收益	(11)	(79)
其它	<u>(5)</u>	<u>(8)</u>
是年其它全面收益	<u>(37)</u>	<u>(2,925)</u>
是年全面收益總額	<u>4,607</u>	<u>(11,868)</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	4,929	(11,674)
非控股股東權益	(322)	(194)
	<u>4,607</u>	<u>(11,868)</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		227,586	228,559
酒店及會所物業、廠房及設備		7,406	7,315
聯營公司權益		591	815
合營公司權益		10	20
其它長期投資		5,760	13,130
遞延稅項資產		225	226
衍生金融工具資產		202	304
其它非流動資產		60	64
		241,840	250,433
流動資產			
待沽物業		1,118	1,793
存貨		17	16
應收貿易及其它賬項	9	1,221	1,338
預付稅項		2	6
衍生金融工具資產		-	1
銀行存款及現金		1,124	1,340
		3,482	4,494
分類為持作出售的非流動資產		-	322
		3,482	4,816
總資產			
		245,322	255,249
非流動負債			
衍生金融工具負債		(2,188)	(3,074)
遞延稅項負債		(2,666)	(2,715)
其它遞延負債		(352)	(342)
銀行借款及其它借款		(29,832)	(42,909)
		(35,038)	(49,040)
流動負債			
與分類為持作出售的非流動資產直接相關的負債		-	(9)
應付貿易及其它賬項	10	(6,256)	(6,812)
預售訂金及所得款		(78)	(222)
衍生金融工具負債		(364)	(156)
應付稅項		(386)	(549)
銀行借款及其它借款		(7,593)	(3,580)
		(14,677)	(11,328)
總負債			
		(49,715)	(60,368)
淨資產			
		195,607	194,881
資本及儲備			
股本		304	304
儲備		191,108	190,060
股東權益		191,412	190,364
非控股股東權益		4,195	4,517
總權益		195,607	194,881

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》）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新訂或經修訂之《財報準則》，並於二〇二三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：

《財報準則》第十七號	保險合同
《香港會計準則》第一號（經修訂）	「財務報表之呈列」及《財報準則》實務聲明第二號「作出重要性之判斷：會計政策之披露」
《香港會計準則》第八號（經修訂）	會計政策，會計估計及錯誤之變更：會計估計之定義
《香港會計準則》第十二號（經修訂）	所得稅：有關與單一交易所產生之資產及負債之遞延稅項
《香港會計準則》第十二號（經修訂）	所得稅：國際稅務改革－第二支柱規則範本

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 盈利/ (虧損) 港幣 百萬元
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
二〇二二年							
投資物業	10,662	8,699	(14,913)	-	(1,023)	-	(7,237)
發展物業	282	(48)	-	(86)	(17)	(68)	(219)
酒店	932	(230)	-	-	(13)	-	(243)
投資	515	515	-	-	(174)	-	341
內部分部收入	(33)	-	-	-	-	-	-
分部總額	12,358	8,936	(14,913)	(86)	(1,227)	(68)	(7,358)
其它	101	(34)	-	512	(634)	-	(156)
企業支出	-	(61)	-	-	-	-	(61)
集團總額	12,459	8,841	(14,913)	426	(1,861)	(68)	(7,575)

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
於《財報準則》第 15 號確認之收入		
管理及服務收入	1,196	1,129
其它租金相關收入	191	231
投資物業分部收入	1,387	1,360
酒店及會所營運	1,561	932
銷售發展物業	238	282
	3,186	2,574
於其它會計準則確認之收入		
租金收入		
- 固定	8,451	8,603
- 可變	1,040	666
	9,491	9,269
投資收入	465	515
其它	164	101
	10,120	9,885
收入總額	13,306	12,459

2. 分部資料

c. 內部分部收入之分析

	二〇二三年			二〇二二年		
	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	10,916	(38)	10,878	10,662	(33)	10,629
發展物業	238	-	238	282	-	282
酒店	1,561	-	1,561	932	-	932
投資	465	-	465	515	-	515
其它	175	(11)	164	114	(13)	101
集團總額	13,355	(49)	13,306	12,505	(46)	12,459

d. 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	228,376	229,442
發展物業	1,758	2,995
酒店	7,491	7,375
投資	5,791	13,192
分部營業資產總額	243,416	253,004
未能分部企業資產	1,906	2,245
資產總額	245,322	255,249

未能分部企業資產主要包括遞延稅項資產、衍生金融工具資產和銀行存款及現金。

2. 分部資料

e. 經營地域資料

	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	12,329	11,457	9,475	8,418
香港以外地區	977	1,002	518	423
集團總額	13,306	12,459	9,993	8,841

	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	227,497	229,036	231,750	234,174
香港以外地區	8,096	7,673	11,666	18,830
集團總額	235,593	236,709	243,416	253,004

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其上市地域分析。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		
- 酒店及會所物業、廠房及設備	230	277
- 租賃土地	16	3
折舊及攤銷總額	246	280
應收貿易賬項減值虧損	9	16
員工成本（附註(i)）	1,012	950
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	165	255
投資物業直接營運支出	1,598	1,875
已計入：		
投資物業收入總額	10,878	10,629
政府補助（附註(ii)）	1	48
利息收入（附註(iii)）	38	17
其它長期投資股息收入	465	515

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃成本港幣五千二百萬元（二〇二二年：港幣五千三百萬元），當中包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣二百萬元（二〇二二年：港幣二百萬元）及以股份為基礎作支付之費用港幣五百萬元（二〇二二年：無）。
- (ii) 二〇二二年的金額主要為「保就業」計劃的補貼。
- (iii) 截至二〇二三年十二月三十一日止年度，由以攤銷成本列報的財務資產（主要包括銀行存款）所得的利息收入為港幣三千八百萬元（二〇二二年：港幣一千七百萬）。

4. 其它(虧損)/收入淨額

是年其它虧損淨額為港幣七億二千六百萬元（二〇二二年：收入港幣四億二千六百萬元）主要包括：

- a. 位於中國內地的發展物業項目減值港幣四億九千三百萬元（二〇二二年：港幣七千七百萬元）。
- b. 匯兌虧損淨額港幣二億三千三百萬元（二〇二二年：收益港幣三億七千八百萬元），其中包括遠期外匯合約產生的影響。

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	409
- 其它借款	1,612	733
總利息支出	2,261	1,142
其它財務支出	72	86
	2,333	1,228
公允價值（收益）／虧損：		
- 跨貨幣利率掉期合約	(86)	601
- 利率掉期合約	(77)	32
	(163)	633
總額	2,170	1,861

6. 所得稅

於綜合損益表內扣除／（抵免）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
是年稅項		
香港		
- 本年度稅項準備	1,113	1,190
- 以往年度稅項準備之低估/(高估)	23	(1)
香港以外地區		
- 本年度稅項準備	44	56
- 以往年度稅項準備之高估	-	(11)
	<u>1,180</u>	<u>1,234</u>
土地增值稅（附註 c）	<u>7</u>	<u>8</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	<u>(49)</u>	<u>126</u>
總額	<u>1,138</u>	<u>1,368</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%（二〇二二年：16.5%）稅率計算。
- b. 香港以外地區所得稅主要為以 25%（二〇二二年：25%）稅率計算的中國內地企業所得稅、以最高 10%（二〇二二年：10%）稅率計算的中國內地股息預扣所得稅及以 17%（二〇二二年：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. 截至二〇二三年十二月三十一日止年度所佔聯營公司之稅項港幣一億一千八百萬元（二〇二二年：港幣六千七百萬元）已計入所佔聯營公司之業績內。

7. 每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃根據是年之股東應佔盈利港幣四十七億六千六百萬元（二〇二二年：虧損港幣八十八億五千六百萬元）及按三十億三千六百萬股已發行普通股（二〇二二年：三十億三千六百萬股已發行普通股）而計算。

截至二〇二三年及二〇二二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
已宣布派付及已付之 首次中期股息	0.67	2,034	0.70	2,125
結算日後宣布派付之 第二次中期股息（附註(b)）	0.61	1,852	0.61	1,852
	1.28	3,886	1.31	3,977

(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（二〇二二年：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) 二〇二二年第二次中期股息港幣十八億五千二百萬元已於二〇二三年批准及派付。

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	229	170
三十一日至六十日	9	20
六十一日至九十日	4	8
九十日以上	16	13
	258	211
其它應收賬項及預付款項	963	1,127
	1,221	1,338

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二億六千六百萬元（二〇二二年：港幣二億九千五百萬元）預期將在多於一年後使用外，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	75	65
三十一日至六十日	19	13
六十一日至九十日	7	13
九十日以上	9	12
	<u>110</u>	<u>103</u>
租金及客戶按金	3,067	3,093
建築成本應付賬項	1,158	1,502
應付聯營公司款項	14	-
其它應付賬項	1,907	2,114
	<u>6,256</u>	<u>6,812</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

在截至二〇二三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 所載的《企業管治守則》內所有原則，並有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	二〇二四年四月五日（星期五）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二四年四月八日（星期一）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二四年四月八日（星期一）下午六時正
派付日期	二〇二四年四月二十三日（星期二）

凡欲獲派上述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八日（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	二〇二四年四月二十九日（星期一）
遞交股份過戶文件最後期限	二〇二四年四月三十日（星期二）下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇二四年五月二日（星期四）至 二〇二四年五月七日（星期二）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇二四年五月二日（星期四）
股東週年大會日期及時間	二〇二四年五月七日（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，須不遲於二〇二四年四月三十日（星期二）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，二〇二四年三月七日

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。