

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份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。



# 嘉里建設有限公司\*

## KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：www.kerryprops.com

(股份代號：683)

### 截至二零二四年十二月三十一日止年度全年業績

董事會欣然公布本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合全年業績。本公司審核與企業管治委員會在向董事會作出建議以待批准前，已召開會議審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及綜合財務報表。

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	百分比變動
<b>合併收入<sup>(1)</sup></b>	<b>21,361</b>	18,127	18%
物業銷售	13,830	10,416	33%
物業租賃及其他	5,355	5,450	-2%
酒店營運	2,176	2,261	-4%
<b>收入<sup>(2)</sup></b>	<b>19,499</b>	13,090	49%
<b>基礎溢利<sup>(3)</sup></b>	<b>3,973</b>	3,189	25%
<b>股東應佔溢利</b>	<b>808</b>	3,243	-75%
<b>財務資料</b>	<b>二零二四年 港元</b>	<b>二零二三年 港元</b>	<b>百分比變動</b>
<b>每股盈利</b>	<b>0.56</b>	2.23	-75%
<b>調整後的每股盈利</b>	<b>2.74</b>	2.20	25%
<b>每股股息</b>	<b>1.35</b>	1.35	維持
中期	0.40	0.40	維持
末期	0.95	0.95	維持

備註：

(1) 合併收入包括來自本公司、其附屬公司以及應佔聯營公司及合營公司在內地及香港的收入。

(2) 收入僅包括來自本公司及其附屬公司的收入。

(3) 基礎溢利指股東應佔溢利，不計入二零二四年就本集團於古河北新發展區持有的若干土地作出的一次性撥備、發展物業的減值撥備，以及投資物業的非現金公允價值變動。

\* 僅供識別

## 主席報告

我謹代表嘉里建設有限公司欣然宣布二零二四年全年業績。

### 營商環境

在香港，房地產市場於年內持續疲弱。儘管政府在二零二四年二月全面撤銷樓市降溫措施後，成交量曾短暫回升，但住宅價格按年下跌 7% <sup>(1)</sup>，且市場上仍有大量已落成的住宅庫存。買家保持審慎態度，主要青睞在黃金地段推出、且較二手樓價有顯著折讓的項目。此外，消費市場同樣表現疲軟，零售銷售額按年下降 7%，私人消費則按年減少 0.6% <sup>(2)</sup>，消費放緩主要歸因於消費者信心低迷，以及本地居民和旅客的消費模式轉變。

在內地，營商環境及消費者信心持續疲弱對市場造成沉重壓力。此現象可從人民幣銀行存款飆升中反映——二零二四年十二月人民幣存款總額突破 300 萬億元，較二零二三年十二月增長逾 6%，相比二零二一年六月以來更高出逾 33% <sup>(3)</sup>（當時內地經濟情緒正處於多年來高位）。儘管潛在買家具備經濟能力，但仍對投資房地產持觀望態度。此外，消費降級趨勢持續，消費者對價格更為敏感，消費支出也趨於謹慎。與此同時，企業為控制成本，亦傾向縮減辦公室租用空間。

### 營運表現

在此經濟環境下，我們仍取得亮麗的業績。在香港，發展物業銷售表現理想，市場對旗下項目的正面反應令我們深感鼓舞。這不僅反映了我們在優質發展項目上的重點佈局，更體現了團隊行之有效的銷售及市場推廣策略。在內地，儘管面臨逆風，我們的投資物業表現依然穩健。我們積極提升零售定位，並於年內推出多項舉措，以提高商場知名度及優化租戶組合，從而推動零售額增長。

二零二四年錄得合約銷售額 126.05 億港元（二零二三年：140.71 億港元），跌幅主要由於內地可銷售資源減少，但部分被香港的貢獻增加所抵銷。

本集團合併收入為 213.61 億港元（二零二三年：181.27 億港元），按年上升 18%，主要得益於發展物業的應佔確認銷售額增加至 138.30 億港元（二零二三年：104.16 億港元）。

備註：

(1) 資料來源：香港特別行政區差餉物業估價署

(2) 資料來源：香港特別行政區政府統計處

(3) 資料來源：中國人民銀行

投資物業（不計入酒店業務）的合併租金收入按年下跌 2%至 53.55 億港元（二零二三年：54.50 億港元），若按當地貨幣計算則大致持平。酒店業務在二零二三年已從新冠疫情的影響中大幅復甦，並於二零二四年恢復正常，合併收入按年減少 4%至 21.76 億港元（二零二三年：22.61 億港元），按當地貨幣計算則按年下跌 2%。

## 財務業績及股息

本集團於二零二四年錄得股東應佔溢利 8.08 億港元（二零二三年：32.43 億港元），按年減少 75%。鑑於內地及香港房地產行業環境面臨的挑戰，我們對發展物業及投資物業的估值採取了更為保守的取態。若撇除特殊項目影響<sup>(4)</sup>，基礎溢利按年增加 25%至 39.73 億港元（二零二三年：31.89 億港元），增幅主要由於發展物業收入提升。二零二四年每股盈利為 0.56 港元（二零二三年：每股 2.23 港元），按基礎溢利計算的調整後每股盈利為 2.74 港元（二零二三年：每股 2.20 港元）。

董事會建議宣派年度末期股息每股 0.95 港元，連同中期股息每股 0.40 港元，本年度總股息為每股 1.35 港元（二零二三年：每股 1.35 港元）。

## 可持續發展

二零二四年標誌著我們在可持續發展進程中邁向另一個重要里程碑。我們在全球房地產可持續標準（「GRESB」）評估中，榮獲亞洲區多元化業務類別的「區域業界領導者」及「區域上市企業業界領導者」兩項殊榮，充分體現了我們對 ESG 最佳實踐的堅定承諾。為進一步保護自然生態，我們於深圳前海嘉里中心和香港嘉里中心試行了生物多樣性評估，深入了解物業周邊的自然棲息地，以強化保護當地物種的能力，並計劃將此評估項目擴展至本集團旗下所有物業。此外，我們已完成所有投資物業的氣候風險及脆弱性評估，識別主要風險並制定相應的緩解與適應策略，以積極應對氣候變化帶來的挑戰。

我們欣然宣布二零三零年中期減碳目標，致力於從今起至二零三零年，實現營運碳排放按年減少 2%。我們深信協作是實現可持續發展目標的關鍵，因此我們將繼續與價值鏈夥伴緊密合作，攜手推進減碳進程。

備註：

(4) 特殊項目指本集團於二零二四年就古洞北新發展區持有的若干土地作出的一次性非現金撥備、發展物業的非現金減值撥備，以及投資物業的非現金公允價值變動。

## 展望

展望未來，我們對內地的長遠增長前景保持樂觀。從結構性因素分析，內地的城市化水平仍顯著低於其他較發達經濟體，消費佔本地生產總值的比重亦存在明顯差距。內地城市的進一步發展與壯大，以及中產階級消費力的崛起，加上產業與創新提升至國際競爭水平，將繼續成為內地經濟增長的關鍵推動力。香港作為內地與國際市場的唯一金融門戶，我們對其前景亦感到樂觀。隨著內地企業積極拓展國際市場，加上國際投資者持續在內地展開投資活動，香港作為內地國際金融中心的獨特角色將日益重要。

然而，短期內香港和內地的營商及消費者信心何時能顯著恢復，仍存在不確定因素。貿易局勢緊張及地緣政治風險進一步加劇市場挑戰，美國利率預期於可見未來將維持較高水平。因此，我們將繼續保持審慎態度，專注於減少負債及維持穩定股息。

最後，我謹代表董事會向全體敬業的同事致以誠摯感謝和由衷讚賞，感謝團隊取得亮麗的業績。同時，我亦衷心感謝各董事提供的寶貴意見與支持。

**郭孔華**

主席

香港，二零二五年三月十九日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

### 穩踞內地及香港市場

#### 土地儲備策略

本集團在香港及內地主要城市（包括北京、杭州、上海、深圳和瀋陽）擁有多元化的發展物業及投資物業的土地儲備。

我們的土地儲備策略專注在內地打造優質綜合用途項目組合，涵蓋辦公室、零售、酒店及出租公寓，同時在內地及香港營運平衡的發展物業管道。本集團擁有強健的土地儲備，可於未來數年帶動增長，並將維持嚴謹和審慎的土地儲備策略，以支持長期可持續增長。

#### 物業組合之組成

於二零二四年十二月三十一日，本集團於內地、香港及海外其他地區所持物業組合之應佔樓面面積合共 5,010 萬平方呎（二零二三年十二月三十一日：5,090 萬平方呎）。

其中，內地的發展中物業的應佔樓面面積為 1,770 萬平方呎，包括位於上海黃浦區綜合用途項目面積約 510 萬平方呎。該戰略項目涵蓋住宅及商業部分，預期將透過發展物業帶來穩健的收益，同時優化上海市市中心的投資物業組合，並為本集團實現持續增長的經常性租金收入。

二零二四年，本集團宣布了一項涉及武漢現有及新增土地儲備的交易。透過此項交易，武漢綜合用途項目將以更優質的住宅及商業樓面面積組合定位，其中包括約 360 萬平方呎的待售發展物業（包括持有作出售用途及發展中物業），以及 120 萬平方呎的投資物業。本集團物業組合之應佔樓面面積摘要如下：

本集團物業組合之應佔樓面面積					
(千平方呎)	於二零二四年十二月三十一日				於二零二三年十二月三十一日
	內地	香港	海外	總計	總計
發展中物業	17,706	1,793	4,607	24,106	26,256
投資物業	10,836	3,073	1,990	15,899	15,765
酒店物業	4,634	38	504	5,176	5,009
持有作出售用途物業	4,603	322	1	4,926	3,874
<b>總樓面面積</b>	<b>37,779</b>	<b>5,226</b>	<b>7,102</b>	<b>50,107</b>	50,904

## 發展物業管道

憑藉其發展中物業組合，本集團現有的發展物業為其提供了穩健的銷售管道，足以滿足未來五年及其後的銷售需求。於二零二四年十二月三十一日，本集團內地及香港待售發展物業的應佔總樓面面積為 890 萬平方呎。

與此同時，本集團在內地的發展物業管道將帶來 720 萬平方呎的應佔樓面面積。所有內地的發展物業均規劃為各城市核心區域綜合用途發展的重要組成部分，並享有便捷的交通網絡。項目將提供優質住宅及商業配套設施，如購物中心及匠心設計的公共空間。

在香港，本集團持有優質的項目儲備，應佔樓面面積合共約 170 萬平方呎，涵蓋矜罕豪華、高端及中端市場的多元化項目，為本集團構建出均衡的發展物業管道。

本集團應佔發展物業落成時間表				
目標落成期	地點	區份	權益	應佔樓面面積 (千平方呎)
二零二五年	瀋陽	內地	60%	1,387
二零二五年	黃竹坑	香港	50%	319
二零二五年	元朗	香港	100%	282
二零二五年	上海浦東	內地	40%	205
二零二五年	天津	內地	49%	147
二零二五年	深圳前海	內地	70%	42
二零二五年起	武漢	內地	100%	2,823
二零二六年起	秦皇島	內地	60%	1,340
二零二七年	將軍澳	香港	25%	387
二零二七年起	上海黃浦	內地	100%	1,329
二零二八年	土瓜灣	香港	100%	370
二零二九年	荃灣	香港	100%	314
				<b>8,945</b>
			內地總計	7,273
			香港總計	1,672
			<b>本集團總計</b>	<b>8,945</b>

## 投資物業及酒店管道

於二零二四年十二月三十一日，本集團旗下主要投資物業及酒店組合的應佔樓面面積合共1,860萬平方呎，包括香港及內地的辦公室、零售、公寓、酒店及貨倉資產。在主要投資物業和酒店組合中，內地佔比為83%或1,550萬平方呎，而香港佔比則為17%或310萬平方呎。其組成如下：

本集團於香港和內地的投資物業及酒店組合 (應佔樓面面積)*									
於二零二四年十二月三十一日								於二零二三年 十二月三十一日	
(千平方呎)	香港	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	其他	總計	總計
辦公室	778	711	1,519	3,003	102	354	195	<b>6,662</b>	6,662
零售	1,197	98	959	361	811	486	1,186	<b>5,098</b>	5,087
酒店	38	500	759	121	448	395	2,411	<b>4,672</b>	4,505
公寓	799	277	774	-	-	-	-	<b>1,850</b>	1,850
貨倉	299	-	-	-	-	-	-	<b>299</b>	299
<b>總計</b>	<b>3,111</b>	<b>1,586</b>	<b>4,011</b>	<b>3,485</b>	<b>1,361</b>	<b>1,235</b>	<b>3,792</b>	<b>18,581</b>	18,403

備註：\*不包括海外投資物業及酒店之應佔樓面面積2,494,000平方呎。

在未來六年，本集團預計將通過一系列主要綜合用途項目，為投資物業及酒店組合新增樓面面積1,040萬平方呎，其中包括約570萬平方呎的辦公室物業、約410萬平方呎的零售物業，以及約60萬平方呎的酒店及公寓。上海（浦東及黃浦區）、杭州、武漢和瀋陽將是推動增長的主要城市。

本集團於內地發展中的主要綜合用途項目(應佔樓面面積)						
目標落成期	城市	辦公室	零售	酒店	公寓	總計
(千平方呎)						
二零二五年	杭州	235	996	173	197	1,601
二零二五年	天津	489	92	-	-	581
二零二五年	深圳前海	503	76	-	-	579
二零二五年起	瀋陽	447	594	-	-	1,041
二零二六年	上海浦東	110	981	-	-	1,091
二零二六年起	鄭州	349	-	226	-	575
二零二八年	上海黃浦	2,396	1,332	-	-	3,728
二零三零年起	武漢	1,163	-	-	-	1,163
	<b>總計</b>	<b>5,692</b>	<b>4,071</b>	<b>399</b>	<b>197</b>	<b>10,359</b>

憑藉其戰略願景及嚴謹的土地儲備，本集團已在主要城市建立了穩固的綜合用途項目管道。預計推出的商場、優質辦公室、公寓及酒店將成為增長引擎，為本集團帶來穩定增長的經常性收入。此外，本集團將持續專注於提升資產質素，以確保其物業的競爭力。透過對現有資產的高效管理及提供優質的租戶服務，亦將有助支持本集團的租金水平、提升出租率並增強租戶忠誠度。

## 本集團財務摘要

百萬港元	二零二四年	二零二三年	百分比變動
合併收入	21,361	18,127	18%
合併業績	6,850	7,916	-13%
<i>毛利率 (%)</i>	32%	44%	-12 百分點
基礎溢利	3,973	3,189	25%
發展物業之減值撥備	(1,397)	(671)	108%
基礎溢利，計入發展物業之減值撥備	2,576	2,518	2%
投資物業的公允價值變動	(1,768)	725	不適用
股東應佔溢利	808	3,243	-75%
淨融資費用	(378)	(600)	-37%
稅項	(1,070)	(2,696)	-60%
合約銷售額	12,605	14,071	-10%
負債比率 (%)	41.5%	34.1%	+7.4 百分點

### 合併收入

本集團合併收入按年增加 18% 至 213.61 億港元（二零二三年：181.27 億港元），分項如下所列。發展物業的合併收入按年增加 33% 至 138.30 億港元（二零二三年：104.16 億港元），主要受內地收入確認增加所帶動。投資物業及酒店的合併收入按年微跌 2% 至 75.31 億港元（二零二三年：77.11 億港元），若按固定匯率計算則保持穩定。

### 內地及香港的合併收入

百萬港元	二零二四年	二零二三年	百分比變動 呈報貨幣基準	百分比變動 固定匯率基準
發展物業				
內地	7,457	3,459	+116%	+114%
香港	6,373	6,957	-8%	-8%
總計	13,830	10,416	+33%	+32%
投資物業及酒店				
內地租賃物業	4,069	4,216	-3%	-1%
香港租賃物業	1,286	1,234	4%	4%
酒店營運	2,176	2,261	-4%	-2%
總計	7,531	7,711	-2%	持平

### 合併業績

本集團合併業績為 68.50 億港元（二零二三年：79.16 億港元），相應毛利率為 32%（二零二三年：44%）。毛利率下降主要由於確認發展物業產品組合不同所致。

### 發展物業撥備

由於香港政府收回本集團於古洞北新發展區持有的若干土地，本集團因而錄得一次性撥備。此外，由於住宅市場狀況疲弱，本集團就主要位於內地二、三線城市的發展物業亦錄得減值撥備。於年內，上述非現金撥備應佔總額為 13.97 億港元（二零二三年：6.71 億港元）。

### 投資物業重估

於二零二四年十二月三十一日，本集團的投資物業組合估值為 842.73 億港元，包括內地物業組合 558.39 億港元及香港物業組合 284.34 億港元。

由於辦公室及零售行業的風險增加，尤其是相對較新的資產，二零二四年錄得應佔投資物業非現金公允價值虧損（扣除遞延稅項後）17.68 億港元（二零二三年：收益 7.25 億港元）。資本化率大致保持平穩。

### 融資費用

融資費用總額增加 4% 至 26.60 億港元（二零二三年：25.50 億港元），主要由於支付上海黃浦項目最後土地款項後債務總額增加。計入綜合收益表的融資費用淨額下降至 3.78 億港元（二零二三年：6.00 億港元），而資本化融資費用則上升至 22.82 億港元（二零二三年：19.50 億港元）。隨著多個項目陸續竣工，資本化金額的比例預計將逐步下降。

透過積極的資金管理，年內的實際利率維持穩定於 4.6%（二零二三年：4.7%）。於二零二四年十二月三十一日之平均債務年期為 2.6 年（二零二三年十二月三十一日：2.7 年）。有關本集團的資金政策及運作詳情，請參閱「資本資源及流動資金」一節。

### 稅項

稅項減少至 10.70 億港元（二零二三年：26.96 億港元），主要由於與投資物業公允價值虧損相關的遞延稅項減少，以及內地的土地增值稅下降所致。

### 合約銷售額

本集團錄得合約銷售額 126.05 億港元（二零二三年：140.71 億港元），按年下跌 10%，主要由於內地合約銷售額減少，而部分跌幅被香港合約銷售額的改善所抵銷。

內地及香港合約銷售額					
百萬港元	二零二四年	二零二三年	百分比變動	二零二四年 佔總額百分比	二零二三年 佔總額百分比
<b>發展物業</b>					
內地	<b>2,477</b>	10,636	-77%	<b>20%</b>	76%
香港	<b>10,128</b>	3,435	+195%	<b>80%</b>	24%
<b>總計</b>	<b>12,605</b>	14,071	-10%	<b>100%</b>	100%

於二零二四年十二月三十一日，尚未確認的合約銷售額約為 102.00 億港元，其中 57%來自香港項目，43%來自內地項目。相關收入預計將於二零二五年該等項目落成並向買家交付已落成單位後確認。

### 負債比率

本集團於二零二四年十二月三十一日的負債比率因上述債務總額增加而上升至 41.5%（二零二三年十二月三十一日：34.1%）。本集團將持續執行其去槓桿計劃，並秉持審慎的財務管理策略，以將負債比率維持在合理水平。

## 內地物業部

### 總覽

於二零二四年，內地物業部錄得合併收入 136.65 億港元（二零二三年：99.00 億港元），及合併業績 44.46 億港元（二零二三年：55.85 億港元）。合併收入增長主要受發展物業的已確認銷售額增加所帶動。

#### (i) 發展物業組合表現

內地物業部的發展物業合併收入達 74.57 億港元（二零二三年：34.59 億港元），增長由於相關項目落成後確認銷售收入增加。合併業績為 8.17 億港元（二零二三年：17.65 億港元），相應毛利率為 11%（二零二三年：51%）。毛利率下降主要受產品組合變化，以及市場環境疲弱下銷售價格普遍受壓所影響。

內地物業部錄得應佔合約銷售額 24.77 億港元（二零二三年：106.36 億港元）。內地於二零二四年推出的銷售項目規模較小，且主要集中在二、三線城市。業績貢獻主要來自瀋陽雅頌閣、武漢·江城府，以及其他位於天津、深圳前海、秦皇島、福州及昆明的項目。二零二四年的內地主要應佔合約銷售額摘要如下：

項目名稱	本集團應佔權益	地點	概算總可售面積 (平方呎)	二零二四年之 合約銷售總額 (百萬港元)
雅頌閣	60%	瀋陽	3,283,000	842
武漢·江城府	100%	武漢	1,561,000	678
雅頌台	49%	天津	299,000	190*
前海嘉灣	100%	深圳前海	459,000	186
海碧台二期	60%	秦皇島	1,965,000	169
榕城·江上圖	100%	福州	2,908,000	126
峯上玖藏	55%	昆明	225,000	117
其他	-	-	-	169
<b>總計</b>				<b>2,477</b>

備註：其他包括秦皇島、上海、瀋陽、鄭州和其他城市項目的銷售。

\*本集團應佔聯營公司及合營公司的份額。

## (ii) 投資物業及酒店組合表現

在內地，本集團的投資物業及酒店組合主要包括位於主要城市的辦公室、零售、出租公寓及酒店物業。於二零二四年，本集團內地投資物業及酒店組合之合併收入為62.08億港元（二零二三年：64.41億港元）。

不計入酒店業務，內地投資物業貢獻合併租賃收入 40.69 億港元（二零二三年：42.16 億港元）及合併業績 29.10 億港元（二零二三年：30.43 億港元），相應毛利率為 72%（二零二三年：72%），充分彰顯了我們租賃組合的韌力及風險抵禦能力。按固定匯率計算，內地合併租賃收入輕微下降 1%，其中零售租賃收入的增長部分被辦公室租賃收入的減少所抵銷。內地合併租賃收入摘要如下：

內地物業部合併租賃收入（酒店收入除外）				
投資物業	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	百分比變動 呈報貨幣基準	百分比變動 固定匯率基準
本公司及其附屬公司	3,727	3,883	-4%	-2%
應佔聯營公司及合營公司	342	333	3%	5%
<b>總計</b>	<b>4,069</b>	<b>4,216</b>	<b>-3%</b>	<b>-1%</b>

儘管經濟環境疲弱，本集團的零售分部仍見輕微改善，客流量、租戶銷售額和出租率均略有上升。此升幅部分受惠於資產的優越地段和優良質素、物業升級以及有效的租戶組合優化策略。辦公室分部仍然是本集團投資物業組合的主要收入來源。然而，由於經濟前景不明朗及辦公室市場供過於求，企業租戶普遍持審慎態度，並傾向縮減辦公室空間。為應對如此充滿挑戰的市況，本集團專注於續租工作，按現行市場價格爭取有利的租賃條款，同時維持穩定的出租率，以確保經常性收入。另一方面，住宅租賃組合表現保持平穩。本集團將繼續專注於收入管理，優化其零售品牌組合，並積極爭取與藍籌及紅籌長期租戶的續租。

由於樓面面積的重新配置，內地投資物業組合的樓面面積於二零二四年出現輕微變動。按資產類別劃分的應佔樓面面積及出租率摘要如下：

	於二零二四年十二月三十一日		於二零二三年十二月三十一日	
	本集團 應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率	本集團 應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率
辦公室	5,884	90%	5,884	90%
零售	3,901	89%	3,890	85%
公寓	1,051	91%	1,051	92%
	<b>10,836</b>		<b>10,825</b>	

本集團在內地主要城市的主要綜合用途發展項目整體出租率摘要如下：

物業名稱	於二零二四年 十二月三十一日之 出租率	於二零二三年 十二月三十一日之 出租率
上海靜安嘉里中心*	94%	98%
上海浦東嘉里城*	97%	96%
北京嘉里中心*	87%	91%
杭州嘉里中心*	90%	91%
深圳嘉里建設廣場	92%	92%

備註：\* 酒店部分除外。

本集團的內地酒店業務在二零二三年初經歷強勁反彈後，於二零二四年恢復正常水平，錄得正常化合併收入 21.39 億港元（二零二三年：22.25 億港元），按呈報貨幣計算，合併收入按年下跌 4%，若按固定匯率基準計算則下跌 2%。

## 香港物業部

### 總覽

於二零二四年，香港物業部錄得合併收入 76.96 億港元（二零二三年：82.27 億港元），合併業績則為 24.04 億港元（二零二三年：23.31 億港元），合併收入下跌主要由於發展物業的銷售確認減少。

#### (i) 發展物業組合表現

本集團錄得發展物業合併收入 63.73 億港元（二零二三年：69.57 億港元），其中大部分於下半年確認。合併業績為 14.23 億港元（二零二三年：14.08 億港元），毛利率為 22%（二零二三年：20%）。合併收入及毛利率的變動主要受不同產品組合所影響。

受惠於房控政策放寬，香港物業部於二零二四年錄得應佔合約銷售總額 101.28 億港元（二零二三年：34.35 億港元），其中高端項目緹外貢獻 85.14 億港元的合約銷售額，成為主要推動引擎。此外，The Aster 於年內錄得合約銷售額 10.53 億港元，而本集團的黃竹坑港鐵站項目揚海及海盈山於年內合共錄得應佔合約銷售額 5.57 億港元。

二零二四年的香港合約銷售額摘要如下：

項目名稱	本集團應佔權益	地點	概算總可售面積 (平方呎)	二零二四年之 合約銷售總額 (百萬港元)
緹外	100%	筆架山	325,000	8,514
The Aster	100%	跑馬地	71,000	1,053
揚海	50%	黃竹坑	425,800	508*
海盈山	50%	黃竹坑	559,000	49*
其他	-	-	-	4
<b>總計</b>				<b>10,128</b>

\*本集團應佔聯營公司及合營公司的份額。

## (ii) 投資物業組合表現

本集團在香港持有涵蓋辦公室及零售資產的投資物業組合，主要包括綜合用途發展項目 MegaBox／企業廣場 5 期及嘉里中心，以及主要來自中半山住宅組合的出租公寓。

二零二四年，香港投資物業組合錄得合併租賃收入 12.86 億港元（二零二三年：12.34 億港元）及合併業績 9.72 億港元（二零二三年：9.15 億港元），毛利率為 76%（二零二三年：74%）。儘管市場環境充滿挑戰，且個別資產受到影響導致租金收入減少，但跌幅被若干發展物業單位的租金收入所抵銷，該等單位已於期內或將於期後出售。

香港物業部的合併租賃收入摘要如下：

香港物業部合併租賃收入			
	二零二四年	二零二三年	百分比變動
投資物業	百萬港元	百萬港元	
本公司及其附屬公司	1,167	1,103	6%
應佔聯營公司及合營公司	119	131	-9%
<b>總計</b>	<b>1,286</b>	<b>1,234</b>	<b>4%</b>

儘管香港市場消費意欲低迷，MegaBox 憑藉其定位為家庭導向的購物商場，表現依然亮麗。然而，由於部分樓層進行翻新工程，約 14% 的可出租淨面積受到影響，導致收入有所下降。若撇除正進行翻新工程的面積，MegaBox 已悉數租出。辦公室分部於二零二四年面臨重大挑戰，在辦公室市場供應過剩及經濟前景黯淡導致需求疲弱的情況下，出租率下降及租金面臨下調壓力。另外，住宅組合保持穩定，但其收入受到其中一幢樓宇進行翻新工程及 The Aster 轉為待售發展物業所影響。然而，跌幅被若干發展物業單位的租金收入所抵銷，該等單位已於期內或將於期後出售。扣除此等因素，香港住宅分部的合併租賃收入按同比基準輕微增長 1%。

香港投資物業組合於二零二四年內並無變動。按資產類別劃分的應佔樓面面積及出租率摘要如下：

	於二零二四年十二月三十一日		於二零二三年十二月三十一日	
	本集團	出租率	本集團	出租率
	應佔樓面面積		應佔樓面面積	
	(千平方呎)		(千平方呎)	
零售 <sup>(1)</sup>	1,197	100%	1,197	95%
公寓 <sup>(2)</sup>	799	95%	799	89%
辦公室	778	78%	778	84%
貨倉	299	24%	299	43%
	<b>3,073</b>		<b>3,073</b>	

備註：

(1) 於二零二四年十二月三十一日的出租率並不包括 MegaBox 正進行翻新工程的面積。

(2) 由於 Branksome Crest 正進行大規模翻新工程，於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日的出租率並不包括其在內。

本集團於香港的主要投資物業出租率摘要如下：

物業名稱	於二零二四年 十二月三十一日之 出租率	於二零二三年 十二月三十一日之 出租率
MegaBox <sup>(1)</sup> / 企業廣場 5 期	<b>100%</b>	95%
嘉里中心	<b>77%</b>	82%
中半山組合 <sup>(2)</sup>	<b>82%</b>	89%
	<b>95%</b>	93%

備註：

(1) 於二零二四年十二月三十一日的出租率並不包括 MegaBox 正進行翻新工程的面積。

(2) 由於 Branksome Crest 正進行大規模翻新工程，於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日的出租率並不包括其在內。

## 資本資源及流動資金

### 財務政策

本集團對流動資金及財務風險管理採取審慎的政策。這些財務政策須經本公司之財務委員會批准及本集團內部審計部門定期審查，並存以減低本集團於正常業務運營中面對的流動資金風險、外匯風險、利率風險及信貸風險。本集團於企業層面進行集中協調和控制流動資金管理及融資業務，以達至更有效之營運監管及降低平均資金成本。本集團的政策是避免進行投機性的衍生工具交易。

### 外匯管理

本集團密切監控其外匯風險，主要在香港及內地開展業務相關之現金流量、資產及負債，主要以港元及人民幣計值。本集團之主要外匯風險為以人民幣計值之內地物業發展及投資及以人民幣、澳元及日圓計值之銀行貸款。

於二零二四年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣銀行貸款）相等於12.95億港元；而人民幣銀行貸款則相等於203.05億港元。故此，非人民幣之外幣貸款及人民幣銀行貸款分別各佔本集團總借貸595.81億港元的約2%及34%。

本集團之外幣借貸 216 億港元，包括 191.68 億人民幣（相等於 203.05 億港元），1.87 億澳元（相等於 9 億港元）及 80 億日圓（相等於 3.95 億港元）之銀行貸款。

為對沖外匯風險，本集團已分別為於香港提取之銀行貸款安排交叉貨幣掉期合約共 10 億人民幣、1.87 億澳元及 80 億日圓。餘下 181.68 億人民幣銀行貸款主要用於內地發展項目，透過維持人民幣貸款在適當的水平與在內地的淨投資作以建立自然對沖，這也有助於降低本集團的整體利息成本。

## 利率管理

本集團積極監控其附屬公司的現金流量預測，並將盈餘現金重新分配到企業層面，以減少其總債務。為了優化利用盈餘現金及減低整體之利息成本，本集團安排集團內部貸款，以現金充裕的集團公司，去滿足其他集團公司的資金需求。本集團定期檢討集團內部的融資安排，以應對外幣匯率及利率之變化。

除了直接以固定利率方式籌集資金，本集團亦透過浮動利率交換固定利率的利率掉期合約進行對沖及應用對沖會計，積極管理其浮動利率貸款所產生的利率風險。於二零二四年十二月三十一日，本集團有184.1億港元之利率掉期合約（二零二三年：195億港元），讓本集團可享有更穩定利率組合。於二零二四年十二月三十一日，本集團之定息負債比率（計入掉期合約及定息貸款後）按借貸總額及借貸淨額計算分別為46%及56%（二零二三年：分別為43%及58%）。以上利率掉期合約合資格作對沖會計。

## 流動資金及融資管理

借貸總額595.81億港元（二零二三年：551.31億港元），包括379.81億港元之港元貸款，203.05億港元之人民幣貸款，9億港元之澳元貸款及3.95億港元之日圓貸款。

於二零二四年十二月三十一日，現金及銀行存款共112.07億港元（二零二三年：138.45億港元），而借貸淨額則為483.74億港元（二零二三年：412.86億港元）。借貸淨額之增加主要是由於支付於上海黃浦項目的最後一批土地成本所致。

本集團採用積極主動的模式管理其流動資金，以確保有充足資本資源來滿足其融資需求，嚴謹的投資機會，並作出保護以應對外部經濟衝擊。資金需求受到密切監控和審查，以保持財務靈活性及優化資金成本。

於二零二四年十二月三十一日，所有貸款均為無抵押，並無資產被抵押。本集團將繼續優先考慮以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之可用財務資源為381.36億港元（二零二三年：449.71億港元），當中包括未動用之銀行貸款信貸總額為269.29億港元，現金及銀行存款則為112.07億港元，相比於二零二三年十二月三十一日分別減少13%及19%。減少的主要原因是支付上述土地成本時使用了資本資源。於二零二四年十二月三十一日，可用財務資源可覆蓋借款總額約64%。

## 推動可持續融資

本集團認為可持續融資是促進可持續經濟活動及項目長期投資的主要關鍵。於二零二二年，本集團建立了可持續的融資框架，令金融工具的使用與本集團之可持續發展策略和願景保持一致。

於二零二四年，本集團已簽訂多個可持續發展表現掛鉤銀行貸款信貸協議共約99.23億港元。於二零二四年十二月三十一日，本集團之可持續發展表現掛鉤銀行貸款信貸共約502.77億港元（二零二三年：411.16億港元），佔本集團貸款信貸總額的58%（二零二三年：48%）。此等貸款信貸與本集團年度及累積可持續發展表現掛鉤以加強我們實現可持續發展目標的承諾，並支援區內可持續貸款市場的發展。貸款款項將應用於推動長期可持續發展計劃，加強我們物業組合對氣候適應的能力，以及作為一般企業融資。當本集團達成預定的可持續發展里程碑，本集團將受益於利率寬減。隨著更多可持續發展表現掛鉤銀行貸款推進，本集團計劃增加本集團整體債務組合中的可持續融資佔比，進一步提高成本效益，同時推進其環境目標。

## 借貸償還期及負債比率

於二零二四年十二月三十一日，本集團總借貸595.81億港元（二零二三年：551.31億港元）。約64%貸款須於兩年後償還，償還期披露如下：

償還:	二零二四年		二零二三年	
	百萬港元		百萬港元	
一年內	9,700	16%	6,636	12%
第二年	11,869	20%	13,034	24%
第三年至五年	38,012	64%	35,001	63%
超過五年	-	-	460	1%
<b>總計</b>	<b>59,581</b>	<b>100%</b>	<b>55,131</b>	<b>100%</b>

於二零二四年十二月三十一日，本集團負債比率（借貸淨額除以總權益）為41.5%（二零二三年十二月三十一日：34.1%），按借貸淨額483.74億港元及總權益1,166.47億港元計算。

本集團（i）就授予若干聯營公司及合營公司之銀行信貸，及（ii）就若干於內地由本集團開發的物業之一手買家，所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。

或然負債之詳情已於本公告內所載之本集團財務資料附註10內披露。

## 綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
收入	2	19,499	13,090
銷售成本及直接費用		<u>(13,113)</u>	<u>(6,369)</u>
毛利	2	6,386	6,721
其他(虧損)/收益淨額	3	(114)	130
銷售、行政及其他經營費用		(1,971)	(1,784)
投資物業公允價值之(減少)/增加		<u>(2,257)</u>	<u>1,034</u>
除融資費用前經營溢利		2,044	6,101
融資費用	3	<u>(378)</u>	<u>(600)</u>
經營溢利	3	1,666	5,501
應佔聯營公司及合營公司業績		916	1,358
除稅前溢利		2,582	6,859
稅項	4	<u>(1,070)</u>	<u>(2,696)</u>
年度溢利		<u>1,512</u>	<u>4,163</u>
應佔溢利：			
公司股東		808	3,243
非控制性權益		<u>704</u>	<u>920</u>
		<u>1,512</u>	<u>4,163</u>
每股盈利	5		
- 基本		<u>0.56港元</u>	<u>2.23港元</u>
- 攤薄		<u>0.56港元</u>	<u>2.23港元</u>

## 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	百萬港元	百萬港元
年度溢利	1,512	4,163
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
現金流量對沖	(58)	(295)
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	(107)	(38)
境外業務的匯兌差異淨額	(2,915)	(2,807)
不會重新分類至損益的項目		
以公允價值計量且其變動計入其他全面		
收益之金融資產公允價值之(減少)/增加	(118)	236
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	3	54
出售附屬公司釋出之外匯波動儲備	10	-
年度其他全面收益總額(已扣除稅項)	(3,185)	(2,850)
年度全面收益總額	<u>(1,673)</u>	<u>1,313</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	(1,913)	815
非控制性權益	240	498
	<u>(1,673)</u>	<u>1,313</u>

# 綜合財務狀況表

	附註	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		4,540	4,323
投資物業		84,273	76,965
使用權資產		1,633	1,680
發展中物業及土地訂金		25,113	39,223
聯營公司及合營公司		25,450	24,823
衍生金融工具		487	582
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產		845	758
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		620	651
應收按揭貸款		897	899
無形資產		123	123
		<b>143,981</b>	<b>150,027</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		25,239	23,436
已落成之待售物業		18,241	18,624
應收賬項、預付款項及訂金	6	2,214	1,787
應收按揭貸款之本期部分		134	193
可收回稅項		326	326
儲稅券		-	189
衍生金融工具		6	6
受限制之銀行存款		228	305
現金及銀行結存		10,979	13,540
		<b>57,367</b>	<b>58,406</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項、已收訂金及應計項目	7	7,499	7,508
合約負債		3,466	8,955
租賃負債之本期部分		40	44
稅項		1,601	2,589
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	8	9,700	6,636
衍生金融工具		129	114
		<b>22,435</b>	<b>25,846</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>34,932</b>	<b>32,560</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>178,913</b>	<b>182,587</b>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款	8	49,881	48,495
非控制性權益貸款		1,838	2,237
租賃負債		1	41
衍生金融工具		293	279
遞延稅項		10,253	10,378
		<b>62,266</b>	<b>61,430</b>
<b>總資產減負債</b>		<b>116,647</b>	<b>121,157</b>
<b>權益</b>			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,451	1,451
就股份獎勵計劃持有之股份		(50)	(50)
股份溢價		13,133	13,105
其他儲備		957	3,982
保留溢利		87,820	88,769
		<b>103,311</b>	<b>107,257</b>
非控制性權益		13,336	13,900
<b>總權益</b>		<b>116,647</b>	<b>121,157</b>

## 附註

### 1. 編製基準及會計政策

此財務資料摘錄自己根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則而編製的綜合財務報表。綜合財務報表亦已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定之適用披露條文而編製。

本集團之會計政策與截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中所採用者一致。

以下為已公布對現有準則的修訂本及詮釋，並已於本集團二零二四年一月一日開始的會計期間生效：

香港財務報告準則 16 的修訂本，「售後租回交易中的租賃負債」  
香港會計準則 1 的修訂本，「流動和非流動負債的分類」  
香港會計準則 1 的修訂本，「帶有契約的非流動負債」  
香港會計準則 7 及香港財務報告準則 7 的修訂本，「本供應商融資安排」  
香港詮釋 5 (修訂)，「財務報表的呈列 - 借款人對載有按要求還款條款的定期貸款之分類」

採納以上對現有準則的修訂本及詮釋對本集團之綜合財務報表並沒有重大的影響。

以下為已公布新準則、對現有準則的修訂本及詮釋，而必須在本集團二零二五年一月一日或之後開始的會計期間採納，但本集團並未提早採納：

	以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港會計準則 21 及香港財務報告準則 1 的修訂本，「缺乏可兌換性」	二零二五年一月一日
香港財務報告準則 9 及香港財務報告準則 7 的修訂本， 「金融工具分類及計量」	二零二六年一月一日
香港財務報告準則 1、香港財務報告準則 7、香港財務報告準則 9、 香港財務報告準則 10 及香港會計準則 7 的修訂本，「年度改進項目： 香港財務報告準則會計準則 - 第 11 冊」	二零二六年一月一日
香港財務報告準則 18，「財務報表之呈列及披露」	二零二七年一月一日
香港財務報告準則 19，「無公眾問責性的附屬公司：披露」	二零二七年一月一日
香港詮釋 5 的修訂本，「財務報表的呈列 - 借款人對載有按要求還款條款的定期貸款之分類」	二零二七年一月一日
香港財務報告準則 10 及香港會計準則 28 的修訂本，「投資者 與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資」	有待確定

本集團將會於以上新準則、對現有準則的修訂本及詮釋生效時予以採納。本集團已就此開始評估其對本集團之影響，惟在現階段並未能確定其對本集團之營運及財政狀況有否重大的影響。

## 2. 主要業務及經營範圍之分部分析

本集團年內之收入及業績按主要業務及市場分析如下：

截至二零二四年十二月三十一日止年度						
	本公司 及其附屬公司		應佔聯營公司 及合營公司		總計	
	收入 百萬港元	業績 百萬港元	收入 百萬港元	業績 百萬港元	合併收入 百萬港元	合併業績 百萬港元
物業租務及其他						
－ 內地物業	3,727	2,681	342	229	4,069	2,910
－ 香港物業	1,167	883	119	89	1,286	972
	4,894	3,564	461	318	5,355	3,882
物業銷售						
－ 內地物業	7,441	808	16	9	7,457	817
－ 香港物業	5,487	1,444	886	(21)	6,373	1,423
	12,928	2,252	902	(12)	13,830	2,240
酒店營運						
－ 內地物業	1,677	570	462	149	2,139	719
－ 香港物業	-	-	37	9	37	9
	1,677	570	499	158	2,176	728
總計	19,499	6,386	1,862	464	21,361	6,850

截至二零二三年十二月三十一日止年度						
	本公司 及其附屬公司		應佔聯營公司 及合營公司		總計	
	收入 百萬港元	業績 百萬港元	收入 百萬港元	業績 百萬港元	合併收入 百萬港元	合併業績 百萬港元
物業租務及其他						
－ 內地物業	3,883	2,825	333	218	4,216	3,043
－ 香港物業	1,103	814	131	101	1,234	915
	4,986	3,639	464	319	5,450	3,958
物業銷售						
－ 內地物業	3,327	1,727	132	38	3,459	1,765
－ 香港物業	3,022	729	3,935	679	6,957	1,408
	6,349	2,456	4,067	717	10,416	3,173
酒店營運						
－ 內地物業	1,755	626	470	151	2,225	777
－ 香港物業	-	-	36	8	36	8
	1,755	626	506	159	2,261	785
總計	13,090	6,721	5,037	1,195	18,127	7,916

## 2. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

本集團之財務業績按營運分部分析如下：

	截至二零二四年十二月三十一日止年度				總計 百萬港元
	內地物業 百萬港元	香港物業 百萬港元	營運分部 總額 百萬港元	其他 百萬港元	
收入	12,845	6,654	19,499	-	19,499
業績					
分部業績 - 毛利	4,059	2,327	6,386	-	6,386
其他虧損淨額					(114)
銷售、行政及其他經營費用					(1,971)
投資物業公允價值之減少					(2,257)
除融資費用前經營溢利					2,044
融資費用					(378)
經營溢利					1,666
應佔聯營公司及合營公司業績					916
除稅前溢利					2,582
稅項					(1,070)
年度溢利					1,512
應佔溢利：					
公司股東					808
非控制性權益					704
					1,512
折舊	372	60	432	5	437

## 2. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

	截至二零二三年十二月三十一日止年度				總計 百萬港元
	內地物業 百萬港元	香港物業 百萬港元	營運分部 總額 百萬港元	其他 百萬港元	
收入	8,965	4,125	13,090	-	13,090
業績					
分部業績 - 毛利	5,178	1,543	6,721	-	6,721
其他收益淨額					130
銷售、行政及其他經營費用					(1,784)
投資物業公允價值之增加					1,034
除融資費用前經營溢利					6,101
融資費用					(600)
經營溢利					5,501
應佔聯營公司及合營公司業績					1,358
除稅前溢利					6,859
稅項					(2,696)
年度溢利					4,163
應佔溢利：					
公司股東					3,243
非控制性權益					920
					4,163
折舊	381	60	441	3	444

### 3. 經營溢利

截至十二月三十一日止年度  
二零二四年 二零二三年  
百萬港元 百萬港元

經營溢利已計入／扣除下列各項：

*計入*

股息收入	72	78
利息收入	578	660

*扣除*

物業、機器及設備及使用權資產之折舊	437	444
出售附屬公司之虧損	52	-
發展中物業及已落成之待售物業之撥備	1,426	745
融資成本總額	<b>2,660</b>	2,550
減：撥充發展中物業及發展中投資物業成本 年內融資費用總額	<b>(2,282)</b> 378	<b>(1,950)</b> 600

#### 4. 稅項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	百萬港元	百萬港元
稅項（開支）／抵免包括：		
內地稅項		
本期	(892)	(1,495)
往年之（不足）／多提撥備	(35)	2
遞延	(289)	(974)
	<b>(1,216)</b>	<b>(2,467)</b>
香港利得稅		
本期	(133)	(182)
往年之回撥／（不足）撥備	318	(4)
遞延	(6)	(9)
	<b>179</b>	<b>(195)</b>
海外稅項		
本期	(12)	(13)
遞延	(21)	(21)
	<b>(33)</b>	<b>(34)</b>
	<b><u>(1,070)</u></b>	<b><u>(2,696)</u></b>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零二三年：16.5%）之稅率計算。內地及海外之所得稅則按照本年度估計應課稅溢利分別依本集團有經營業務之內地及海外國家之現行稅率計算。

內地之土地增值稅乃就出售本集團發展之物業時，按其土地之升值以累進稅率 30%至 60%徵收，其計算方法乃根據適用之規定，以出售物業所得款項扣除可扣減項目（包括土地成本、借貸成本及所有物業發展成本）計算。

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度就內地的物業銷售錄得土地增值稅為 249 百萬港元（二零二三年：690 百萬港元）。

本年本集團應佔聯營公司及合營公司稅項為 391 百萬港元（二零二三年：322 百萬港元），已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司及合營公司業績項目內。

## 5. 每股盈利

### 基本

每股基本盈利乃以公司股東應佔溢利除以年內已發行普通股股份加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,451,305,728</u>	<u>1,451,305,728</u>
	百萬港元	百萬港元
股東應佔溢利	<u>808</u>	<u>3,243</u>
每股基本盈利	<u>0.56港元</u>	<u>2.23港元</u>

### 攤薄

每股攤薄盈利乃根據經調整之公司股東應佔溢利及普通股股份加權平均數以反映所有潛在普通股股份攤薄效應作出計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
已發行普通股股份加權平均數	1,451,305,728	1,451,305,728
購股權之調整（附註）	-	-
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<u>1,451,305,728</u>	<u>1,451,305,728</u>
	百萬港元	百萬港元
股東應佔溢利	<u>808</u>	<u>3,243</u>
每股攤薄盈利	<u>0.56港元</u>	<u>2.23港元</u>

附註：截至二零二四年十二月三十一日止年度，尚未行使之購股權有反攤薄的影響。

## 6. 應收賬項、預付款項及訂金

應收賬項、預付款項及訂金包括應收貿易賬款。本集團維持已制定之信用政策並根據本集團的特定情況應用相關適合的政策。於二零二四年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡按發票日期或相關買賣協議所定之條款及減去減值虧損分析如下：

	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
一個月以下	80	91
一個月至三個月	22	18
超過三個月	16	13
	<u>118</u>	<u>122</u>

## 7. 應付賬項、已收訂金及應計項目

應付賬項、已收訂金及應計項目包括應付貿易賬款。於二零二四年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
一個月以下	568	199
一個月至三個月	13	27
超過三個月	20	3
	<u>601</u>	<u>229</u>

## 8. 銀行貸款

	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
銀行貸款 - 無抵押		
非流動	49,881	48,495
流動	9,700	6,636
銀行貸款總計	<u>59,581</u>	<u>55,131</u>

## 8. 銀行貸款（續）

於二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
1年內	9,700	6,636
在第2至第5年內		
- 在第2年內	11,869	13,034
- 在第3年內	15,486	11,600
- 在第4年內	11,138	13,753
- 在第5年內	11,388	9,648
	49,881	48,035
於5年內償還	59,581	54,671
超過5年	-	460
	59,581	55,131

## 9. 承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團就物業、機器及設備、投資物業、土地成本及發展中物業（已於年底簽訂合約但未於此財務報表內作出撥備）之資本及其他承擔如下：

	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
物業、機器及設備	14	-
投資物業	2,034	438
土地成本	1,215	5,475
發展中物業	7,490	7,175
	10,753	13,088

## 10. 或然負債

### 銀行信貸之擔保

	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
- 關於若干聯營公司及合營公司之銀行信貸 之擔保（附註 (i)）	4,321	4,059
- 關於若干銀行批授按揭信貸予內地 若干物業一手買家之擔保（附註 (ii)）	<u>1,106</u>	<u>1,911</u>
	<u>5,427</u>	<u>5,970</u>

- (i) 本集團就授予若干聯營公司及合營公司之銀行信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零二四年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 4,321 百萬港元（二零二三年：4,059 百萬港元）。由本集團於二零二四年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 5,430 百萬港元（二零二三年：5,240 百萬港元）。
- (ii) 本集團就若干位於內地之自行發展物業之一手買家所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零二四年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 1,106 百萬港元（二零二三年：1,911 百萬港元）。

除上述項目外，本集團自二零二三年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

## 審閱全年業績

本集團之核數師（羅兵咸永道會計師事務所）已同意本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之業績公告，其為列於本集團該年度綜合財務報表之財務數據及相關的附註。核數師就此而執行工作並不構成按照香港會計師公會頒布的香港審計準則、香港審閱準則或香港鑒證準則而作出的核證工作，因此核數師沒有為本業績公告作出核證。

## 企業策略

我們的策略重點包括發展及銷售香港及內地主要城市核心地段的優質及豪華物業，同時經營一系列主要位於內地的投資物業，並配置頂級服務，以產生穩定的經常性收入來源。此外，我們亦通過定期檢視資本資源及流動資金，審慎管理財務。在可持續發展方面，我們致力於實現資產和社區整體的最佳可持續發展標準。我們確保正在進行之項目設計獲得可持續建築認證。與此同時，我們努力為社會帶來積極影響，重視與員工、供應商、合作夥伴、政府機構和其他重要持份者的關係。

## 過往表現及前瞻性陳述

本公告所載本集團之表現及營運業績僅屬歷史數據性質，過往表現並不保證本集團日後之業績。本公告可能載有前瞻性陳述及意見，所有前瞻性陳述儘管基於合理的估計、假設與預測，但仍涉及風險及不確定因素。實際業績可能與前瞻性陳述及意見中論述之預期表現有重大差異。本集團、董事、本集團僱員及其代理概不承擔(a)更正或更新本公告所載前瞻性陳述或意見之任何義務；及(b)倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或最終屬不正確而引致之任何責任。

## 僱員

於二零二四年十二月三十一日，本集團約有 7,500 名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。本集團的薪酬政策乃根據僱員個別之表現、貢獻及責任，並參考本集團的盈利狀況、同業薪酬水平和現行市場狀況，且基於本集團的薪酬及花紅制度的整體框架而釐定。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及股份獎勵計劃。本公司之股份獎勵計劃之詳情將載於二零二四年年報之董事會報告「股份獎勵計劃」項內。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括庫存股份）。

## 遵守企業管治守則

企業管治守則訂明（a）在企業管治報告中的披露的強制要求；及（b）良好企業管治的原則、「不遵守就解釋」的守則條文以及若干建議最佳常規。

於二零二四年內，本公司已全面遵守企業管治守則所載列之全部守則條文的規定，惟就守則條文第C.2.1條的規定而言，郭孔華先生（「郭先生」）兼任主席及行政總裁除外。

由於郭先生在本集團業務方面擁有豐富經驗，本公司認為由郭先生兼任主席及行政總裁的角色符合最佳利益及更為有效，也更有利於本集團業務的發展和管理。此外，權力與權限並非一直集中於一人，因所有重大決定均經由董事會及相關之董事委員會以及高級管理人員團隊商議後而作出，彼等均擁有相關知識及專長。董事會相信在具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（逾半數為獨立非執行董事）的運作及管治下，足以確保權力與權限分布均衡。

## 遵守標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易之守則。本公司已向全體董事發出標準守則。此外，本公司會定期向董事發出有關限制在本公司中期及全年業績公告前之禁售期內買賣本公司證券及衍生產品之提示。

根據標準守則，董事須於買賣本公司證券及衍生產品前知會主席並接獲註明日期的確認書，而倘為主席本人，則必須於進行任何買賣前知會董事會指定之董事並接獲註明日期的確認書。

本公司已經向全體董事作出特定查詢，及彼等確認於二零二四年內已遵守標準守則所訂標準。本公司僱員若有可能擁有尚未公布及價格敏感之內幕消息，亦已被要求遵守與標準守則內相若之條文。

本公司並未得悉在二零二四年內有任何不遵守標準守則之情況。

## 末期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會建議將於二零二五年六月十日（星期二）派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.95 港元予於二零二五年五月二十九日（星期四）名列股東名冊內之股東（庫存股份持有人除外（如有）），按於二零二四年十二月三十一日已發行的 1,451,305,728 股普通股股份計算，合共約 13.79 億港元。目前，本公司並未持有任何庫存股份（不論是由本公司持有或寄存於中央結算及交收系統或以其他方式持有或寄存）。股份過戶登記處將於二零二五年五月二十九日（星期四）暫停辦理股份過戶登記手續。除淨日期將為二零二五年五月二十七日（星期二）。實際應付末期股息總額將按二零二五年五月二十九日（星期四）之已發行普通股股份之實際數目計算。

為釐定合資格獲派發建議之末期股息之股東，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二五年五月二十八日（星期三）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司提交登記，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。

連同中期股息每股 0.40 港元，截至二零二四年十二月三十一日止年度全年現金股息合共每股 1.35 港元（二零二三年：每股 1.35 港元）。

末期股息單將於二零二五年六月十日（星期二）或前後寄發予合資格股東。

## 二零二五年股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之股東週年大會將於二零二五年五月二十三日（星期五）下午二時三十分舉行。召開股東週年大會之通告將適時發出及寄發予股東。

股份過戶登記處將由二零二五年五月二十日（星期二）至二零二五年五月二十三日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為釐定合資格出席將於二零二五年五月二十三日（星期五）舉行之應屆股東週年大會及於會上投票之股東，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二五年五月十九日（星期一）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司提交登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 刊發二零二四年全年業績及年報

本公告刊載於「披露易」網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.kerryprops.com/hk/news/announcements/2025](http://www.kerryprops.com/hk/news/announcements/2025)。二零二四年年報將於二零二五年四月二十九日（星期二）或前後載於「披露易」及本公司網站，並寄發予股東。

### 釋義

在本公告中，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「調整後的每股盈利」	按基礎溢利計算的每股盈利；
「澳元」	澳元，澳大利亞的法定貨幣；
「董事會」	董事會；
「行政總裁」	本公司之行政總裁；
「企業管治守則」	上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》；
「主席」	董事會主席；
「合併收入／租金收入／業績」	本公司、其附屬公司以及應佔聯營公司及合營公司於內地及香港的收入／租金收入／業績；
「本公司」	Kerry Properties Limited 嘉里建設有限公司*，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「董事」	本公司董事；
「每股盈利」	每股盈利；
「ESG」	環境、社會及管治；
「本地生產總值」	本地生產總值；
「樓面面積」	樓面面積；
「本集團」	本公司及其附屬公司；
「港元」	港元，香港的法定貨幣；
「香港會計準則」	香港會計準則；
「香港財務報告準則」	香港財務報告準則；

\* 僅供識別

「日圓」	日圓，日本的法定貨幣；
「上市規則」	聯交所證券上市規則；
「標準守則」	上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》；
「股東名冊」	本公司股東名冊；
「人民幣」	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣；
「股東」	本公司股東；
「平方呎」	平方呎；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「美國」	美利堅合眾國；
「%」	百分比；和
「百分點」	百分點。

承董事會命  
嘉里建設有限公司  
公司秘書  
鄭慧善

香港，二零二五年三月十九日

於本公告日期，本公司之董事為：

**執行董事：** 郭孔華先生

**獨立非執行董事：** 許震宇先生、鄭君諾先生及李銳博士

**非執行董事：** 唐紹明女士