

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。



HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

恒基兆業地產有限公司

於香港註冊成立之有限公司

(股份代號：12)

二零二四年全年業績公佈

董事局主席報告

股東應佔盈利

集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之股東應佔基礎盈利為港幣九十七億七千四百萬元，較去年度之港幣九十七億零六百萬元，增加港幣六千八百萬元或 1%。每股基礎盈利為港幣 2.02 元（二零二三年：港幣 2.00 元）。本年度之盈利包括出讓北角一項投資物業（即「港匯東」）之控股公司權益，所帶來之基礎盈利約港幣十四億零七百萬元；以及因政府收回新發展區等若干土地所帶來應佔稅前基礎盈利約港幣三十三億六千一百萬元。

本年度，集團建成投資物業及發展中投資物業經重估後錄得應佔公允價值虧損港幣二十億二千二百萬元，而已出售投資物業則有累計公允價值變動港幣十四億五千六百萬元之調整。在計及上述公允價值虧損及調整合共港幣三十四億七千八百萬元（二零二三年：港幣四億四千五百萬元）後，集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之股東應佔公佈盈利為港幣六十二億九千六百萬元，較去年度之港幣九十二億六千一百萬元，減少港幣二十九億六千五百萬元或 32%。每股公佈盈利為港幣 1.30 元（二零二三年：港幣 1.91 元）。

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣一元三角予於二零二五年六月十一日（星期三）名列在本公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。連同已派發之中期股息每股港幣五角，截至二零二四年十二月三十一日止年度合共派發股息每股港幣一元八角（二零二三年：每股港幣一元八角）。

建議之末期股息預期於二零二五年六月二十日（星期五）派發予各股東。

業務回顧

香港

物業銷售

政府於二零二四年年初撤銷所有住宅物業交易之買家印花稅、額外印花稅及新住宅印花稅後，本港樓市曾有所回升，惟自年中起又漸見放緩。政府及後於《施政報告》宣佈，「新資本投資者入境計劃」容許投資若干豪宅物業，香港金融管理局亦進一步放寬物業按揭貸款成數及供款與入息比率上限。加上美國聯儲局自二零二四年九月起三度調低利率，為本港物業市場提供助力。

集團本年度之本港物業發展應佔營業額較去年減少 16%至約港幣一百二十三億二千三百萬元。計及政府收回位於粉嶺北及古洞北新發展區及洪水橋/廈村新發展區等若干土地所帶來約港幣三十三億二千萬元之收益，集團於物業發展之應佔稅前公佈盈利約為港幣四十六億四千七百萬元。

本年度，集團推出多個住宅項目，包括長沙灣「Belgravia Place」第 1 期、旺角「利奧坊·首隅」、紅磡「The Haddon」，以及啟德「Double Coast」第 1 期。當中長沙灣「Belgravia Place」第 1 期銷情理想，首批推出之一百三十八個住宅單位於開售當日即全部售罄，而原有已開售項目亦取得滿意銷售成績。位於鰂魚涌之「The Holborn」以及西營盤「藝里坊·2 號」均已全部沽清。新界之「One Innovale」，截至結算日亦已售出逾 96%住宅單位。連同售出其他物業（包括車位），集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度，於本港自佔之合約銷售總額約港幣一百一十二億八千五百萬元。

於二零二四年十二月底，未入賬之自佔本港物業合約銷售總額約為港幣八十一億六千五百萬元。當中約港幣七十八億三千四百萬元預計可隨物業落成並交付買家而於二零二五年入賬。

集團於二零二五年二月及三月分別推出長沙灣「Belgravia Place」第 2 期及馬頭角「南首」銷售。兩項目銷情均相當理想，當中馬頭角「南首」首批推出之一百八十一個住宅單位於開售當日即全部售罄。

物業發展

《土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例》已於二零二四年十二月實施，並降低部份地區 / 物業之強拍申請門檻。集團現時在市區舊樓重建項目方面，已購入全部權益或達致相關強拍申請門檻之自佔樓面面積合共約一百七十萬平方呎，另有約一百四十萬平方呎之自佔樓面面積，已撥入二零二五年開售計劃。

集團從不同途徑補充在本港之土地儲備。除部份作出租用途外，在未來數年可為集團提供充足之銷售樓面，資料詳列如下：

待發展/發展中之物業及已建成主要存貨，樓面總括如下：

		集團自佔 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
(甲) 可於二零二五年銷售之樓面			
1.	已開售主要發展項目之尚餘 未售出單位	(表一)	1.4
2.	擬於二零二五年開售之項目	(表二)	1.8
	小計：	<u>3.2</u>	
(乙) 市區項目			
3.	市區舊樓重建項目		
3.1	已購入全部業權，或達致相關強拍 門檻	(表三)	1.7
3.2	已購兩成以上業權，惟仍未達致 相關強拍門檻	(表四)	0.6
			有待成功購入全 部業權方可落實 重建
4.	中環新海濱三號用地 (內地段第 9088 號)		1.6
			擬完成發展後持 作收租物業
5.	油塘灣項目		0.9
			(註二)
6.	其他		0.2
	小計：	<u>5.0</u>	

(丙) 新界項目

7. 古洞粉嶺上水市地段第 263 號	0.3
8. 洪水橋項目	3.4 (註二)
9. 其他	0.4 (註二)
小計：	<u>4.1</u>
合共：	<u>12.3</u>

註一：樓面面積乃根據目前屋宇署批則或政府之城市規劃，以及本公司之發展計劃而計算，部份項目面積未來可能因應實際需要而有所變動。

註二：有關發展面積須有待與政府達成補地價協議方可落實。當中油塘灣項目已改為分期換地發展，並已經收到政府重新發出之第一期換地條件。

(表一) 已開售主要發展項目之尚餘未售出單位

正在出售之主要發展項目有二十四個：

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	於二零二四年十二月三十一日			
			尚餘住宅 單位數目	尚餘 實用面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	尚餘自佔 實用面積 (平方呎)
1. The Henley 啟德沐泰街 7 號	654,602	商住	566	293,754	100.00	293,754
2. Henley Park 啟德沐泰街 8 號	397,967	住宅	300	165,230	100.00	165,230
3. The Haddon 紅磡黃埔街 1 號	186,539	商住	403	120,903	100.00	120,903
4. 高爾夫·御苑 青山公路古洞段 88 號	555,399	住宅	90	100,848	100.00	100,848
5. 曉柏峰 長沙灣西洋菜北街 456 號	171,664	住宅	300	90,257	100.00	90,257
6. 天瀧 啟德承豐道 22 號	641,165	商住	456	399,460	18.00	71,903
7. Belgravia Place 第 1 期 長沙灣巴域街 1 號	293,566	商住	250	65,691	100.00	65,691
8. Miami Quay 第 1 期 啟德承豐道 23 號	318,577	住宅	512	210,783	29.30	61,759
9. Baker Circle One 的 第 1 至 3 期 紅磡機利士南路 38 號·黃埔街 33 號及寶 其利街 18 號	339,993	商住	234	60,332	100.00	60,332
10. 利奧坊·首隅 旺角嘉善街 1 號	88,368	商住	136	37,776	100.00	37,776

11.	Double Coast 第 1 期 啟德承豐道 19 號 (前稱啟德新九龍內地 段第 6576 號項目)	181,664	住宅	281	115,110	30.00	34,533
12.	One Innovale 粉嶺馬適路 8 號	612,685	住宅	60	31,670	100.00	31,670
13.	映築 長沙灣青山道 233 號	159,748	商住	61 (註一)	21,170 (註一)	100.00	21,170 (註一)
14.	帝匯豪庭 半山區西部 羅便臣道 23 號	156,900 (註二)	住宅	22	38,929	50.00 (註二)	19,465
15.	利奧坊·壹隅 旺角深旺道 5 號	242,509	商住	46	11,765	100.00	11,765
16.	逸南 鴨脷洲大街 71 號	40,318	商住	47	9,509	100.00	9,509
17.	尚悅·天城 元朗屏健里 8 號	27,868	住宅	3	5,427	100.00	5,427
18.	帝御 屯門青山公路 - 青山灣段 8 號	663,062	住宅	34	24,271	16.705	4,054
19.	南津·迎岸 香港仔田灣街 12 號	37,550	商住	14	3,443	100.00	3,443
20.	家壹 長沙灣元州街 350 號	79,903	商住	7	2,536	100.00	2,536

21.	利奧坊•曦岸 旺角福澤街 38 號	180,427	商住	9	2,249	100.00	2,249
22.	Global Gateway Tower 長沙灣永康街 61A-61E號及63號	336,052	工業	不適用	75,693 (註三)	100.00	75,693 (註三)
23.	東貿廣場 柴灣利眾街24號	173,850	寫字樓	不適用	58,935 (註三)	100.00	58,935 (註三)
24.	創豪坊 九龍灣宏光道 8 號	171,194	寫字樓	不適用	48,622 (註三)	100.00	48,622 (註三)
合共：					3,831 1,994,363		1,397,524

註一：為集團於該市區重建局項目所佔部份。

註二：集團佔整個發展項目 25.07%，在按比例獲分配部份住宅單位後，集團與另一發展商以各佔一半形式共同擁有所分配住宅單位之權益。

註三：為寫字樓、工業或商舖實用面積。

(表二) 擬於二零二五年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列項目將於二零二五年發售：

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	住宅 單位數目	住宅 樓面面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	住宅自佔 樓面面積 (平方呎)
1. Belgravia Place 第 2 期 長沙灣巴域街 1 號 (已於二零二五年二月開售)	122,751	商住	248	92,736 (註)	100.00	92,736 (註)
2. 南首 馬頭角南角道 8 號 (已於二零二五年三月開售)	117,994	商住	313	85,808 (註)	76.468	65,616 (註)
3. 啟德新九龍內地段 第 6554 號	1,205,028	商住/ 政府設施	2,060	1,074,630	30.00	322,389
4. 土瓜灣 土瓜灣道 68-76B 號	382,203	商住	831	318,504	100.00	318,504
5. 半山衛城道 8 號	472,067	住宅	172	472,067	65.00	306,844
6. 紅磡庇利街 1 號	717,463	商住	1,296	597,886	50.00	298,943
7. 紅磡黃埔街 2-16 號	134,874	商住	241	113,277	100.00	113,277
8. 灣仔活道 15 號	86,565	商住	167	81,819	100.00	81,819
9. Miami Quay 第 2 期 啟德承豐道 23 號	256,037	住宅	571	256,037	29.30	75,019
10. 旺角萬安街 18 號	57,763	商住	126	52,339	100.00	52,339

11.	迎林 大埔美新里 3 號	49,077	商住	122	41,024	100.00	41,024
12.	旺角廟街 16-20 號	20,286	商住	48	19,159	100.00	19,159
13.	山頂盧吉道 29A 號	11,703	住宅	1	11,703	100.00	11,703
			合共：		<u>6,196</u>	<u>3,216,989</u>	<u>1,799,372</u>

註：為住宅實用面積。

(表三) 市區舊樓重建項目 - 已購入全部業權，或已達致相關強拍門檻

市區舊樓重建項目，有多個已購入全部業權，或達致相關強拍申請門檻，以屋宇署批則或政府目前城市規劃計算之預計自佔樓面面積如下：

以地區劃分	已購入全部業權		已達致相關強拍門檻，惟仍有待購入全部業權*		預計自佔合共樓面面積 (平方呎)
	自佔地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後之自佔樓面面積 (平方呎)	自佔地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後之自佔樓面面積 (平方呎)	
香港					
1. 半山	69,238	388,904	6,212	31,060	419,964
2. 銅鑼灣	4,400	47,083	2,019	18,171	65,254
3. 香港仔	4,950	42,075	2,868	25,506	67,581
4. 鰂魚涌	21,009	218,271			218,271
小計：	99,597	696,333	11,099	74,737	771,070
九龍					
5. 尖沙咀	11,491	137,887			137,887 (註一)
6. 紅磡	41,215	380,654	3,400	30,600	411,254 (註二)
7. 大角咀	18,545	166,862			166,862 (註三)
8. 何文田	4,698	39,590			39,590
9. 長沙灣	6,510	58,590			58,590 (註四)
10. 九龍城	10,954	97,231			97,231 (註四)
小計：	93,413	880,814	3,400	30,600	911,414
合共：	193,010	1,577,147	14,499	105,337	1,682,484

* 須根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向法庭申請強制拍賣，方可完成收購項目之全部業權。若未能取得法庭命令，則未必能完成收購全部業權及發展。

註一：為位於金巴利道 16 號，現名為「香檳大廈」之項目。根據於二零二五年一月訂立之協議，物業將按已批准之建築圖則重建為新酒店，並轉讓予集團一間上市附屬公司——美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)。有關交易有待美麗華獨立股東批准。

註二：為樓面面積逾一百萬平方呎之社區重建計劃所組成部份，當中合共約六十六萬平方呎之項目(即「必嘉坊•曠匯」、「必嘉坊•迎匯」、「Baker Circle•Greenwich」、「The Haddon」及位於黃埔街之項目)經已開售或擬於二零二五年推出。

註三：為樓面面積逾一百萬平方呎之社區重建計劃所組成部份，當中合共約九十二萬平方呎之項目(即「利奧坊•曉岸」、「利奧坊•凱岸」、「利奧坊•曠岸」、「利奧坊•壹隅」、「利奧坊•首隅」及位於萬安街之項目)經已開售或擬於二零二五年推出。

註四：有關發展面積有可能需要達成補地價協議方可全部落實。

(表四) 市區舊樓重建項目 - 已購兩成以上業權，惟仍未達致相關強拍門檻

集團於各區另有其他市區重建項目正在進行收購，現時已購入該等項目兩成以上業權，惟仍未達致相關強拍門檻。若能收購全部業權，以目前政府城市規劃計算，預計重建後可提供自佔樓面面積約為一百七十七萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為六十四萬平方呎。以上各項目之收購存在不確定性，有機會不能全數購足，有待購入全部業權方可落實重建。

土地儲備

以自佔樓面面積計算，集團於二零二四年十二月三十一日在本港擁有土地儲備約二千三百二十萬平方呎，詳見下表：

	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
待售/待發展/發展中之物業樓面 (註)	10.9
主要已開售項目可售尚餘樓面	1.4
	小計：
	12.3
已建成各類收租物業(連酒店)樓面	10.9
	合共：
	23.2

註：當中包括洪水橋及其他項目，其自佔可發展面積合共約三百八十萬平方呎，有待與政府達成補地價協議方可落實。

市區土地

除上述已作銷售安排之項目外，集團已購入全部業權，或達致相關強拍申請門檻之市區舊樓重建項目，可於二零二六年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約一百七十萬平方呎。

於二零二五年一月，集團旗下一間全資附屬公司(賣方)與集團一間上市附屬公司——美麗華之全資附屬公司訂立協議，以總代價港幣三十一億二千萬元(可予以調整)出讓一項位於九龍金巴利道16號之物業(現名為「香檳大廈」)控股公司權益。賣方須按已批准之建築圖則，將香檳大廈重建為新酒店，附設商舖之綜合項目。美麗華將根據該交易間接收購該新酒店，附設商舖之綜合項目，惟有關交易仍有待其獨立股東批准。

於二零二一年投得之中環新海濱三號(內地段第9088號)用地，現正進行主體建設工程。該項目將分兩期發展成為總樓面面積達一百六十萬平方呎之綜合物業，另有逾三十萬平方呎綠化休憩空間供公眾使用。該項目之發展大綱圖已獲城市規劃委員會批准，兩期分別預計於二零二六年第四季及二零三二年第四季建成，屆時將成為本港核心商業區另一矚目地標。該項目至今已分別榮獲綠建環評(BEAM Plus)(新建建築)及綠建環評(社區)暫定鉑金級認證，以及領先能源與環境設計(LEED)之鉑金級前期認證。此外，集團佔22.8%權益之油塘灣商住項目，已改為分期換地發展，並已經收到政府重新發出之第一期換地條件。該臨海項目預計可提供自佔樓面面積共約九十一萬平方呎。

新界土地

本年度，集團再購入若干新界土地。然而，集團位於粉嶺北及古洞北新發展區所持有之若干土地約一百四十五萬平方呎（其中包括符合原址換地條件，惟未能於二零二三年十二月三十一日限期前達成補地價協議之三幅位於粉嶺北之土地），被政府以現金補償方式合共約港幣十八億六千四百萬元收回。及後集團位於洪水橋/廈村新發展區所持有之若干土地約三百八十五萬平方呎，亦被政府以現金補償方式合共應佔約港幣四十三億一千萬元收回。集團於二零二四年十二月底，所持有之新界土地儲備約四千二百萬平方呎，繼續為本港擁有最多新界土地之發展商：

以地區劃分	自佔土地面積 (百萬平方呎)
元朗區	26.1
北區	11.9
屯門區	0.6
大埔區及其他	3.4
合共：	42.0

扣除上述已被政府收回之土地，集團現於洪水橋仍擁有約二百七十三萬平方呎之土地。本年度，集團與該區內另一業主已共同為五幅土地提出原址換地申請，當中一幅為商住發展用途，其他則為商業用途。如全部成功換地，可為集團提供自佔樓面面積合共約三百四十萬平方呎。按照政府地政總署規定，區內住宅部份所有原址換地申請須於二零二五年三月三十一日或之前達成補地價磋商，惟最近財政預算案提出商業地塊換地期限將會延期。

政府於二零二零年公佈「土地共享先導計劃」的執行框架及具體準則，而集團為了配合政府政策以滿足市民對房屋的殷切需求，經詳細研究所持有之新界土地後，已聯同另一家發展商向有關當局提交申請，項目所在地點位於大埔林村，佔地約二百萬平方呎或 19.3 公頃，即稍大於香港維多利亞公園之面積，項目建議提供三成住宅單位(三千六百三十六伙)作私人房屋發展及出售之用，其餘七成單位(八千四百八十四伙)供政府作公營房屋發展之用。項目已於二零二二年十一月獲顧問小組支持及行政會議原則性同意，現正處理修改城市規劃之工作，估計最早可於二零三一年入伙。集團期望透過參與此計劃能善用有關之土地資源及加快釋放潛在價值。

政府於二零二一年十月頒佈《北部都會區發展策略》，建議致力將北部都會區發展成為國際創科中心，當中包括涵蓋河套區港深創新及科技園及附近新田/落馬洲一帶之地區。政府其後在二零二三年十月公佈之《北部都會區行動綱領 2023》把新田科技城納入「創新科技地帶」的一部份。按照行政長官會同行政會議於二零二四年九月核准之《新田科技城分區計劃大綱草圖》，政府將向地產商收回土地作創科用途。此外，政府於二零二四年十一月發表毗鄰新田之牛潭尾發展建議，並於二零二五年一月完成相關公眾參與活動。集團於「北部都會區」新田擁有自佔土地面積約為六百一十萬平方呎，將留意其發展情況並積極配合。

收租物業

集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度，在本港之應佔租金總收入（包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業貢獻）較上年度上升 2%至港幣六十八億四千二百萬元，而應佔稅前租金淨收入（包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻）則持平為港幣四十九億一千六百萬。集團持有 40.77%應佔權益之國際金融中心項目，於本年度所貢獻之自佔租金總收入較上年度下跌 5%至港幣十六億二千七百萬元。

集團主要收租物業於二零二四年十二月三十一日之平均出租率為 93%。

中環「The Henderson」，以及多個項目之基座商場（包括「利奧坊·壹隅」、「天瀧」及「Baker Circle One」的第 2 至 3 期）相繼建成，令集團於二零二四年十二月底，在本港之自佔已建成收租物業組合擴展至約一千零四十萬平方呎，明細如下：

以類別劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
商場或零售舖位	5.6	54
寫字樓	4.2	40
工業	0.2	2
住宅及套房酒店	0.4	4
總計：	10.4	100

以區域劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
香港島	2.9	28
九龍	3.4	33
新界	4.1	39
總計：	10.4	100

此外，集團持有自佔泊車位約八千八百個亦為另一租金收入來源。

零售物業組合

本年度，訪港旅客消費模式轉變，以及港人北上消費熱潮，繼續為香港零售業界帶來壓力。然而，集團零售物業組合之整體出租率仍保持高企，而部份商場之客流量更超越二零一八年疫情爆發前之水平。

集團除經常提升商場設施以配合可持續發展所需外，亦緊貼市場脈搏，為租戶組合引入新概念以迎合顧客口味變化。商場因此從內地及海外引進多家廣受歡迎之時尚品牌及餐飲食肆，為顧客帶來新鮮感。此外，與藝人聯手舉辦多場表演及簽唱會，帶動商場之人流並刺激消費。2024 年巴黎奧運舉辦期間，集團更推出「Breaking New Ground • 突破恒常界限」活動，於旗下商場直播賽事外，亦舉辦連串與體育相關項目以支持本地運動健兒。各項活動均受業界讚賞，將軍澳 MCP(新都城中心)因此在「2024 年度亞洲零售大獎」中被選為「年度最佳商場 — 香港」，並且獲香港零售管理協會頒發「2024 年最佳優質服務零售商大獎 — 商場組別」。

集團分別位於奧運及紅磡港鐵站附近之大型市區重建項目，正陸續分批建成，分別提供約十六萬三千及十六萬八千平方呎之總零售樓面。該兩個商場之招租反應均相當理想，已獲多家時尚品牌及特色食肆落實承租。隨著兩項大型市區重建項目餘下部份陸續分批建成，集團租金收益於未來數年將進一步提升。

寫字樓物業組合

本港經濟前景不明朗，以及未來新增供應量龐大，均為寫字樓租賃市場帶來挑戰。然而，受惠於租戶趨向遷往較優質之商廈，集團寫字樓物業組合表現強韌，出租率保持穩定。

「國際金融中心」座落機場快線總站上蓋之中環核心地段，具有穩固之金融機構租戶群，出租率持續高企。至於其他同位於港島之優質商廈，於本年度亦因集團與租戶保持緊密夥伴關係而表現平穩，當中北角「友邦廣場」繼續錄得約九成出租率。

集團位於九龍東之寫字樓及工貿商廈組合 - 包括「宏利金融中心」、「友邦九龍金融中心」、「鴻圖道 78 號」及「鴻圖道 52 號」，憑藉與租戶保持緊密聯繫，整體出租率在區內競爭激烈下仍維持約九成。

於二零二四年一月建成之「The Henderson」，現已成為香港新地標。該項樓面面積達四十六萬五千平方呎之超甲級商廈，由國際知名之扎哈·哈迪德建築事務所(Zaha Hadid Architects)設計，融合藝術、創新及可持續發展元素，為租戶帶來無可比擬之智能辦公室體驗。其辦公大堂引入著名當代藝術家傑夫·昆斯 (Jeff Koons) 之《氣球天鵝 (紅色) 》藝術作品；而頂層則設有全港最高之全玻璃天幕宴會廳 — 「Cloud 39」，可 270 度飽覽繁華之城市景致。至於大廈外之公共空間，將加設全亞洲首個扎哈·哈迪德雕塑公園，為大眾提供獨特之休憩綠化空間。「The Henderson」至今已榮獲多個國際級獎項與殊榮，包括 SmartScore、WiredScore、WELL 健康建築標準認證及領先能源與環境設計 (LEED) 之鉑金級前期認證等。集團亦憑藉「The Henderson」獲世界綠色建築委員會(WorldGBC)頒發亞太區綠色建築領袖大獎。「The Henderson」與國際認證機構福布斯旅遊指南 (Forbes Travel Guide) 合作，為大廈制訂五星級服務標準，於二零二五年年初榮獲「In Partnership with Forbes Travel Guide」認證，成為亞太地區首個獲得此項殊榮之商廈，彰顯集團對租戶及其貴客提供五星級服務之卓越承諾。「The Henderson」除獲佳士得承租作為其亞太區總部外，亦有愛彼、凱雷及加拿大退休金計劃投資局等多家優質租戶進駐。現時已錄得出租率約八成，令集團經常性收入基礎進一步鞏固。

建築

集團對各類發展項目，均追求盡善盡美。本年度，位於中環之 The Henderson 在「優質建築大獎 2024」，榮獲「創新項目大獎」，並在香港非住宅項目(新建築物 – 非政府、機構或社區)組別中勇奪至高殊榮。The Henderson 在「2024 年度亞洲國際商業地產投資交易會大獎」，於最佳寫字樓及商業項目組別中亦獲得金獎。住宅項目方面，位於半山衛城道 8 號之項目，以及紅磡「必嘉坊」，同在「2024-2025 年度亞太區房地產大獎」中取得五星大獎。

集團將繼續運用尖端科技以進一步提升各項目之建築質素。當中包括與一所本地大學合作開發應用人工智能以優化結構設計及建築規格，從而減省成本並提升能源效益。人工智能亦有助管轄施工，以確保工地安全。集團因此獲得「積極推動安全獎」及「安全表現大獎」等多項嘉許，以表揚對推動地盤工業安全不遺餘力。

本年度在香港建成以下發展項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	集團所佔 權益 (%)	自佔樓面 面積 (平方呎)
1. The Henderson 中環美利道 2 號	31,000	465,005	寫字樓	100.00	465,005
2. 啟德新九龍內地段 第 6554 號	197,552	1,205,028	商住/ 政府 設施	30.00	337,079 (註)
3. 半山衛城道 8 號	52,451	472,067	住宅	65.00	306,844
4. 利奧坊 • 壹隅 旺角深旺道 5 號	26,953	242,509	商住	100.00	242,509
5. Baker Circle One 的第 2 至 3 期 紅磡黃埔街 33 號及寶其利街 18 號	23,521	219,218	商住	100.00	219,218
6. 天瀧 啟德承豐道 22 號	105,110	641,165	商住	18.00	115,410
					總計： 1,686,065

註：不包括政府設施所佔樓面面積

物業管理

集團之物業管理成員公司 – 恒益物業管理有限公司、偉邦物業管理有限公司、尊家物業有限公司 (為集團「The H Collection」系列高尚住宅提供優越管理服務)、冠威管理有限公司及 H Commerce Management Limited，憑藉在本港合共管理逾七萬九千個住宅及工商業單位、一千萬平方呎商場及寫字樓樓面，以及二萬個車位，於業界享有領導地位。

為確保所管理之項目均可享有優質服務，物業管理成員公司採納一個符合 ISO 9001 (品質管理體系)、ISO 10002 (投訴處理管理體系)、ISO 14001 (環境管理體系) 及 ISO 45001 (職業健康安全管理體系) 之綜合管理系統。物業管理成員公司之出色表現獲得多項嘉許，當中包括「香港卓越服務名牌」及「Q 嘜優質服務標誌」等。

集團各項業務範疇，以至日常運作皆注重創新及可持續發展理念。物業管理成員公司因此於本年度參與全港首個「商校回收再造計劃」，將前線員工之舊制服回收並循環再造成環保校服，轉贈予一所特殊學校之學童。此外，繼過去兩年成功以回收膠樽，以及二手書籍製作聖誕樹之後，物業管理成員公司於本年度再度推出環保聖誕樹製作活動，將收集所得之鋁罐擺設成聖誕樹並於旗下屋苑展出，為節日增添氣氛之餘，亦向公眾傳遞環保訊息。由於對推動減廢及綠色生活不遺餘力，物業管理成員公司於本年度獲得多項嘉許，當中包括獲香港綠色機構認證「減廢證書 - 卓越級別」、政府環境保護署「家居廢物源頭分類獎勵計劃 - 優異獎」，以及香港中華廠商聯合會「香港 ESG 獎」。

公益服務方面，物業管理成員公司於本年度繼續聯同「青途發展社區發展協會」，舉辦多項活動以推廣運動及保護環境。當中包括邀請傑出運動員於旗下屋苑開辦各式培訓班，並透過運動與青少年加強聯繫，共同關愛弱勢社群並宣揚環保意識。其義工服務團體亦積極參與各項公益慈善活動，並因此在「香港義工獎 2024」，贏得「年度十大最高義工時數」、「企業 — 最積極參與獎(義工時數)」、「卓越金獎」，以及「十大愛心屋苑」等多項殊榮。

中國內地

於二零二四年，中央政府不斷優化房地產調控政策以穩定樓市，並從供需兩端著力改善市場環境，加強全面放鬆支持購房之措施，包括取消對購買住房、轉售及房價之限制，並降低房貸利率、首期要求、以及換樓之稅務負擔等，居民置業意欲因此顯著回升，新建商品房及二手物業交投均有所增加，令樓市呈現回穩跡象。土地市場方面，房地產企業對投地仍較為審慎，各線城市成交量均有所縮減，競投聚焦熱點城市之優質地塊。

本年度建成以下發展項目：

項目名稱	用途	集團所佔權益 (%)	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
1. 廣州「江薈花園」1期	住宅、商業及學校	50	0.73
2. 長沙「湖山賦」5期 (第四批)	住宅	50	0.20
3. 成都「旭輝中心」1及4期 (第二批)	住宅、寫字樓及商業	50	1.34
4. 成都「江與山府」2期	住宅	50	0.45
5. 成都「江山府」1期	住宅	50	0.38
6. 東莞「江山閱花園」1及2期	住宅及商業	50	0.28
7. 佛山「東平家園」1及2期	住宅及商業	50	0.47
8. 石家莊「恒基濱河江來」5期	住宅	100	1.22
9. 蘇州「春和萬象雅苑」2期	住宅	11	0.14
10. 武漢「鉑悅園著」1期	住宅	50	0.25
11. 西安「御錦城」4R2期	住宅	50	0.90
		總計：	6.36

集團於內地作出以下策略：

物業投資：集團主力發展甲級寫字樓商業項目。本年度，集中資源致力推動廣州越秀區「星寰國際商業中心」及上海徐匯濱江「星揚西岸中心」兩項近年建成大型項目之招租，取得顯著成效，為集團物業組合增添可觀租金貢獻。當中樓面面積達一百萬平方呎之上海「星瀚廣場」，於二零二四年十二月底出租率逾八成。而「星寰國際商業中心」兩幢樓面面積合共約九十七萬平方呎之甲級辦公大樓，出租率更近乎九成。年內亦積極建設兩個綜合發展商業合作項目，分別位於上海浦東，樓面面積達八十三萬平方呎之「新岸商業中心」及位於深圳南山區，樓面面積約四十二萬平方呎之「雲薈大廈」，均已進入接近完工階段，現正開展招商工作。隨著該兩個合作項目落成，集團租金收入可望進一步提升，為經常性收益提供穩定增長動力。

物業發展：集團聚焦於一線及重點二線城市之住宅及綜合發展項目，以及大灣區戰略規劃帶來之新開發機遇。

集團於二零二四年十二月底，除有自佔樓面面積約二百六十萬平方呎之存貨外，於十五個城市另有可供發展之土地儲備，合共自佔樓面面積約一千零五十八萬平方呎，當中約 64%可發展為住宅物業：

發展中或可供將來發展之土地儲備

	集團自估估計 可建樓面面積* (百萬平方呎)
主要城市	
北京	0.05
上海	0.42
廣州	0.92
深圳	0.21
小計：	<u>1.60</u>
二線城市	
長沙	0.05
成都	3.78
重慶	0.65
東莞	0.15
佛山	0.24
石家莊	2.38
蘇州	0.03
天津	0.64
武漢	0.45
西安	0.55
徐州	0.06
小計：	<u>8.98</u>
總計：	<u><u>10.58</u></u>

土地儲備之用途

	集團自估估計 可建樓面面積* (百萬平方呎)	百分比 (%)
住宅	6.78	64
寫字樓	2.02	19
商業	1.47	14
其他 (包括會所、學校及社區設施)	0.31	3
總計：	<u>10.58</u>	<u>100</u>

* 不包括地庫和停車場之可建樓面面積。

物業銷售

由於已預售之住宅物業於本年度竣工交付較去年為少，因此於本年度入賬之應佔內地物業發展營業額，以及應佔稅前盈利分別約為人民幣七十五億零一百萬元（約港幣八十二億二千五百萬元）及人民幣八億九千七百萬元（約港幣九億八千五百萬元），較去年以人民幣計值分別下跌 12% 及 53%。

本年度，集團錄得之自佔合約銷售總額約人民幣三十億八千五百萬元，較去年減少 48%，折合約為港幣三十三億七千九百萬元；相關之自佔樓面銷售面積則約為二百二十萬平方呎，較去年減少 41%。主要銷售項目為石家莊「恒基濱河江來」、廣州「江薈花園」、西安「御錦城」、天津「都會江來」、成都「江與山府」及「旭輝中心」等。

於二零二四年十二月底，未入賬之自佔合約銷售總額約為港幣三十三億六千八百萬元。當中約港幣二十六億九千四百萬元預計可隨物業落成並交付買家而於二零二五年入賬。

收租物業

於二零二四年十二月底，集團在內地之自佔已建成收租物業組合約為一千三百萬平方呎，明細如下：

以類別劃分	自佔樓面面積* (百萬平方呎)	百分比 (%)
寫字樓	9.1	70
商業	3.9	30
總計：	13.0	100

以地域劃分	自佔樓面面積* (百萬平方呎)	百分比 (%)
北京	2.2	17
上海	6.8	52
廣州	2.6	20
其他	1.4	11
總計：	13.0	100

* 包括位於地庫之可出租樓面。

受到企業降本增效及市場新增供應等因素影響，內地租賃市場租金受壓。然而，集團近年建成之大型投資物業（包括廣州「星寰國際商業中心」及上海「星揚西岸中心」）之租金貢獻持續增加，致本年度租賃業務仍有穩定表現，租金總收入以人民幣計值錄得1%升幅。當計及人民幣兌港元按年下跌約1%後，集團本年度應佔租金總收入與去年大致持平達港幣二十一億元。而由於近年建成投資物業之市場推廣費用較初期招商時大幅減少，應佔稅前租金淨收入因此較去年增加6%至港幣十五億九千一百萬元。

在北京市，由於外資企業顧慮經濟前景，而部份大型內地企業亦縮減規模以節省開支，令位於朝陽中央商務區之「環球金融中心」於二零二四年十二月底出租率回落至七成。集團將繼續採取靈活策略應對市場變化，加上該項國際甲級寫字樓品質一向備受市場認可，預計可吸引注重質素之企業洽商承租。

在上海市，於二零二四年十二月底，位於核心商務區南京西路之「六八八廣場」以及靠近上海火車站之「環智國際大廈」，出租率分別為 94%及 91%。鄰近外灘之「恒基名人商業大廈」，其辦公樓出租率為 98%，而商場出租率則為 95%。至於座落徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」，以及位於淮海中路商貿地段之合作項目，兩項目之辦公樓出租率均逾八成。「恒匯國際大廈」則受到周邊商廈競爭加劇影響，出租率近乎七成。此外，新近建成之「星揚西岸中心」招租反應理想。該項目座落於徐匯濱江，該區為上海「十四五」規劃下的重點河濱建設項目之一，也是上海目前文化傳媒與數位科技企業發展的產業基地。「星揚西岸中心」一期可直達龍耀路地鐵站，其樓高六十一層之地標式辦公樓，可提供約一百八十萬平方呎之甲級寫字樓樓面，於本年度獲得「三星財險」落實承租，出租率已提升至超過六成。隨著多家跨國企業陸續進駐，將可推動集團收入持續增長。其二十萬平方呎之商場現已開設多間食肆，為顧客提供多樣化餐飲選擇。至於毗鄰樓面面積達一百萬平方呎之二期項目「星瀚廣場」，已有多家知名汽車企業先後進駐，當中「寶馬汽車」於本年度更擴充其租賃樓面。同時知名會計師事務所「安永」亦已落實進駐，令該項目於二零二四年十二月底出租率逾八成。

在廣州市，座落地鐵兩線交匯海珠廣場站上蓋之綜合發展項目——「星寰國際商業中心」，位處粵港澳大灣區核心城市，兼且臨近珠江坐擁一線江景，地理位置卓越。其雙子甲級辦公塔樓提供樓面面積合共約九十七萬平方呎，一向吸引跨國企業及國際組織進駐。當中「波蘭領事館」繼「丹麥領事館」及「匈牙利領事館」後，近期亦落實承租，令該甲級寫字樓項目於二零二四年十二月底出租率達至近乎九成，其九十萬平方呎之購物中心及地庫商場，影院及特色食肆已陸續開業。至於位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」，繼續改善租戶組合以加強該商場吸引力，於二零二四年十二月底出租率已超過七成。

物業管理

上海星卓物業管理有限公司(「星卓」)現時於內地所管理之項目樓面面積合共約一千三百六十七萬平方呎，包括五千一百個車位。星卓已制定符合 ISO 9001 (品質管理體系)、ISO 14001 (環境管理體系)、ISO 45001 (職業健康安全管理體系)、ISO 10002 (投訴處理管理體系) 及 ISO 50001 (能源管理體系) 之管理標準並通過認證，致力將專業服務承諾推廣至旗下所管理之物業。當中上海「星揚西岸中心」、「星瀚廣場」及「恒基名人商業大廈」，於本年度榮獲美國綠色建築委員會及綠色建築認證委員會頒發領先能源與環境設計 (LEED)「v4 運營及維護:既有建築」鉑金級認證。至於「六八八廣場」、「恒匯國際大廈」及「環智國際大廈」亦獲得 LEED「零廢棄物」認證。此外，北京「環球金融中心」、上海「星瀚廣場」及廣州「星寰國際商業中心」被北京中指資訊技術研究院評選為「品質物管好樓宇」。而多個位於上海之管理項目(包括「六八八廣場」、「恒基名人商業大廈」及「環智國際大廈」)則獲上海市物業管理行業協會頒發「2024 年度物業管理優秀示範項目 (非居住物業)」榮譽。由此可見集團內地項目一向致力推動可持續發展及專業管理，深受當地以至國際廣泛認可。

恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

恒發截至二零二四年十二月三十一日止年度之股東應佔虧損為港幣一億二千五百萬元，對比去年錄得虧損港幣七千二百萬元。虧損之增加主要是由於(i)同一時間延續多份店舖租約之相關會計處理所引致的累計影響；及(ii)持續增加的出境旅遊、跨境消費及跨境購物帶來的負面影響。

恒發業務主要透過以下兩家全資附屬公司營運：(i) Citistore (Hong Kong) Limited — 經營五間名為「千色 Citistore」之百貨公司及兩間名為「C 生活」之實用家品專賣店（以下統稱「千色 Citistore」）；以及 (ii) Unicorn Stores (HK) Limited — 經營兩間名為「APITA」或「UNY」附設超級市場之百貨公司，及兩間名為「UNY」之超級市場（以下統稱「Unicorn」）。

恒發一向致力整合千色 Citistore 及 Unicorn 之業務，務求令運作上取得更佳之協同效應及改善效率。繼成立中央分發中心後，兩者之資訊科技系統亦已於本年度全面融合。至於兩者之「CU APP」會員忠誠計劃，於二零二四年十二月更與恒發之控股公司 — 恒基兆業地產有限公司旗下之「H•COINS」會員忠誠計劃完成整合，「CU APP」會員基礎因此進一步擴大。

(一) 千色 Citistore

受前述不利市況所影響，千色 Citistore 於截至二零二四年十二月三十一日止年度，自營貨品連同寄售及特許專櫃之總銷售款額較去年下跌 12%。由於零售市道疲弱，令業界爭相減價促銷，千色 Citistore 本年度銷售自營貨品收入較去年減少 10% 至港幣二億八千七百萬元，而毛利率亦僅為 31%。年度內，由於寄售及特許專櫃之銷售總額較去年有所減少，令佣金總收入亦按年下跌 12% 至港幣三億零八百萬元。

扣除經營開支後，千色 Citistore 於截至二零二四年十二月三十一日止年度之稅後虧損為港幣二千萬元，相對去年度則有稅後盈利港幣五千八百萬元。

(二) Unicorn

儘管受前述不利市況所影響，Unicorn 於截至二零二四年十二月三十一日止年度，自營貨品連同寄售專櫃之總銷售額較去年增加 4% 至港幣十一億六千九百萬元，主要由於 APITA 自二零二三年年底完成大型翻新工程而令其銷售額回升所致。

扣除經營開支後，Unicorn 於截至二零二四年十二月三十一日止年度之稅後虧損為港幣九千六百萬（二零二三年：港幣一億二千萬元）。

展望未來，恒發將繼續審視各店舖之績效，優化店舖網絡架構，爭取更優越之租約條件。此外，會員忠誠計劃剛完成整合，恒發將致力擴展其會員人數。並且運用已融合之資訊科技系統，進一步了解顧客所需而調整貨品種類，並作出針對性之促銷部署，務求吸引顧客多加惠顧。連同千色 Citistore 及 Unicorn 繼續整合商品採購及後勤職能，雖然市場仍然充滿挑戰，恒發業績期望得以改善。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

截至二零二四年十二月三十一日止之年度，美麗華收入為港幣二十八億五千八百四十萬元，較去年上升 12.0%。股東應佔基礎溢利（在不計算投資物業公允值下）與去年相比上升 1.2%至港幣八億三千零五十萬元。二零二四年投資物業公允值下跌，致使股東應佔溢利（在計算投資物業公允值下）調整至港幣七億四千六百六十萬元。

美麗華早前公佈的收購香檳大廈及重建成新酒店及零售綜合體計劃，此計劃包括興建一座樓高二十三層的高端酒店及零售綜合項目（簡稱「新酒店及零售綜合體」），內設九十九間酒店客房、店舖、餐廳、宴會廳，以及私家車及電單車車位。其中，新酒店標準客房的平均面積約為三百五十平方呎，較 The Mira Hong Kong 高出約 30%；新酒店標準客房的樓層高度亦較 The Mira Hong Kong 的高出約 25%。新酒店及零售綜合體毗鄰 The Mira Hong Kong 和美麗華廣場二期，美麗華計劃將 The Mira Hong Kong 現有的約六萬平方呎餐飲及宴會房間等設施遷移至新酒店及零售綜合體，從而使美麗華廣場二期的總零售面積增加 50%以上；同時，美麗華廣場一期及二期的零售總面積將增至約五十三萬平方呎。

酒店及服務式公寓業務

年內，酒店及服務式公寓業務總收入為港幣五億九千七百四十萬元，較去年上升 2.7%；利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（EBITDA）為利潤港幣一億三千九百九十萬元，較去年下降 8.8%。The Mira Hong Kong 及問月酒店分別獲得國際知名穆斯林旅遊權威「新月評等 Crescent Rating」5 級的穆斯林友善酒店認證。The Mira Hong Kong 及問月酒店於二零二四年入住率分別進一步增加至 92.1%及 95.4%；平均房價亦分別達港幣 1,416 元及港幣 1,636 元。The Mira Hong Kong 的房租業務收入同比上升 1.7%，問月酒店的房租業務收入則下跌 3.5%；美麗華酒店餐飲業務收入亦較去年上升 3.8%。

收租業務

年內收租業務收入平穩，達港幣七億九千一百三十萬元，EBITDA 為利潤港幣六億六千三百九十萬元。較去年分別輕微下跌 0.5%及 0.9%。全年平均寫字樓及商場的出租率達 95%以上。美麗華廣場二期於年內完成優化工程，同時成為首個商場與中電源動（CLPe）合作，於尖沙咀區內推出電子充電停車區「Mi Green Park」，增設多個電車充電設施。

餐飲業務

年內餐飲收入錄得港幣二億九千零四十萬元，而 EBITDA 為利潤港幣一千一百三十萬元；較去年分別上升 3.9%及下跌 62.4%。在二零二四年底，美麗華推出全新的精緻私房餐廳「大宅」。節日食品方面，食品工場收入同比增長 10.6%。其中農曆新年年糕銷售再創新高。「唐述」更成為香港首間高級中菜食府獲香港回教信託基金總會（BOT）頒發「清真友善餐廳」認證。

旅遊業務

旅遊業務於期內錄得強勁增長，收入達港幣十一億七千九百四十萬元，EBITDA 則為利潤港幣一億二百萬元；較去年分別上升 31.6%及 118.4%。

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

香港中華煤氣年內營業額為港幣五百五十四億七千三百萬元，業務核心利潤上升 5% 至港幣五十九億五千五百萬元。計入非經營性損益後，物業重估前的股東應佔溢利為港幣五十六億六千八百萬元，上升 2%。計入物業重估後，股東應佔溢利為港幣五十七億一千二百萬元。

公用事業

香港公用業務

住宅售氣量全年輕微下跌 1.4%。本港旅遊業逐漸復甦，帶動酒店業用氣量增長，與酒店業相關的售氣量上升 6.6%。工商業客戶售氣量整體上升 2%，全年煤氣銷售量輕微上升 0.1%。年內已經展開的工程，包括配合香港國際機場第三跑道之擴建，共需鋪設約 1.5 公里次高壓管道及 3.5 公里低壓管道。

內地公用業務

港華智慧能源有限公司（「港華智慧能源」，股份代號：1083）於二零二四年度整體營業額較上年度上升 7.4% 至港幣二百一十三億一千四百萬元；業務核心利潤上升 34.5% 至港幣十六億零一百萬元（以人民幣計算，上升 37.2%）。港華智慧能源股東應佔溢利為港幣十六億零六百萬元，較上年度增加港幣三千一百萬元。

連同附屬公司港華智慧能源在內，年內香港中華煤氣在內地的城市燃氣項目總數達三百二十二個，分佈於二十三個省級地區；新增客戶二百三十萬戶，總數達四千二百四十九萬戶。香港中華煤氣全年總售氣量三百六十四億立方米，增長 5%。其中工商氣量增長 3.1%。

年內香港中華煤氣新簽約「燃氣+」能源服務項目五百六十八個，累計簽約項目一千一百三十九個，其中已經投入運營的超過八百個，每年可為用戶供應相等於約二十二億度電的清潔能源。

年內，香港中華煤氣非居民用戶基本完成順價，超過 70% 的城市燃氣合資公司完成居民用戶順價，加之國際天然氣價格回落，香港中華煤氣價差顯著回升，二零二四年城市燃氣平均價差為每立方米人民幣 0.52 元，較二零二三年增加人民幣 0.05 元。另一方面，配合各個地方政府推進落實「一城一企」政策，已推進潮州、濟南、大連等地的燃氣項目優化重組。

氣源業務

二零二四年，氣源板塊統籌氣量 44.2 億立方米，佔總氣量的 12%，實現財務效益人民幣三億八千一百萬元。透過香港液化天然氣國際貿易業務平台，香港中華煤氣已落實每年總量一百五十萬噸的國際進口液化天然氣長期協議，同時與三大油公司全面啟動長期合作，可提供總量一百五十億立方米的天然氣。此外，與貴州省天然氣公司、湖北省天然氣公司、新奧集團等企業開展合作，增強互補保障能力。另外，金壇儲氣庫二期工程兩口新氣井將於二零二五年啟用，總儲存量提升至近 4.8 億立方米，將進一步增強國家管網「西氣東輸」和「川氣東送」注採及應急調峰能力。

水務及環衛業務

年內，新增江蘇省常州市武進高新區工業廢水處理(一期)項目投入運營。全年售水量 10.6 億噸，同比增長 2%；污水處理量 5.9 億噸，同比增長 4.1%；固體廢物處理量 161 萬噸，同比增長 10.3% (以上數據涵蓋佛山水務)。

發展型業務

可再生能源

香港中華煤氣已於二十四個省、自治區和直轄市投資建設逾一千個可再生能源項目；能碳服務高速增長，全年工商業儲能簽約超過四十萬度電；售電交易量達到八十四億度；分佈式光伏累計併網裝機容量達到 2.3 吉瓦，發電量達到 18.3 億度。全年可再生能源業務淨利潤港幣四億七千九百萬元，同比增長五倍；其中，全年能碳服務利潤達到港幣一億一千萬元，同比增長兩倍。

可持續航空燃料

由香港中華煤氣孵化並作為戰略股東的怡斯萊 (EcoCeres, Inc.)，二零二四年全年可持續航空燃料 (SAF) 產量達到約十八萬噸，佔全球 SAF 市場份額約 20%，繼續為全球領先的 SAF 生產商之一。怡斯萊位於江蘇省張家港市的廠房，年內產量已達到廠房設計產能的 100%，至於選址馬來西亞柔佛洲興建的新生產廠房，預計於二零二五年第三季度竣工並初步投產，新增產能達每年三十萬噸。

綠色甲醇

作為內地首間生產獲 ISCC EU 及 ISCC PLUS 認證綠色甲醇的企業，香港中華煤氣位於內蒙古鄂爾多斯市的生產廠房，透過自有技術將生物質及都市廢棄物轉化為綠色甲醇。二零二四年，廠房的年產能為十萬噸，預計到二零二五年年底，產能將增至每年十五萬噸。香港中華煤氣計劃在二零二八年將其產能提升至每年三十萬噸。香港中華煤氣在年內與佛燃能源集團股份有限公司簽署了《綠色燃料及化工項目合作框架協議》，雙方初步計劃通過不同方式融資人民幣一百億元，在全國建設綠色甲醇生產基地，發展年產能達一百萬噸的綠色燃料及化工供應及生產平台。其中，位於佛山的綠色甲醇項目將在二零二五年中動工，目標於二零二八年首期達到二十萬噸綠色甲醇產能，以覆蓋包括香港葵涌碼頭、廣州南沙港、深圳鹽田港在內的華南乃至東南亞主要港口。

氫能

香港中華煤氣在將軍澳堆填區啟動本港首個綠氫項目，利用堆填區沼氣生產綠氫。預計在二零二五年竣工，屆時每天可生產約三百三十公斤氫氣，足夠供應七至八輛氫能巴士行駛一天。

TERA-Award

由香港中華煤氣主席李家傑博士發起的 TERA-Award 智慧能源創新大賽，於二零二四年舉辦第三屆，累計吸引來自全球五十九個國家和地區的近千個零碳科技創業項目參賽，已成功助力多家初創企業邁向產業化。

延伸業務

在延伸業務方面，香港中華煤氣將旗下內地品牌名氣家及香港的零售業務整合，並藉助四千四百萬戶的龐大客戶群推展智慧廚房、保險及安全家居三項業務，形成增長引擎。香港方面，二零二四年零售爐具銷售較上年度上升 2.3%。內地方面，港華紫荊全年銷量約六十七萬台。保險業務推廣額同比增長 7%，其中家財綜合險推廣額提升 50%。名氣家與賽昉和微五科技合作研發的「港華芯」成功將應用場景從智能燃氣錶拓展到包括燃氣具、燃氣警報器、煙霧探測器等廚房場景，截至二零二四年底，港華芯累計出貨量已突破三百八十五萬片。

香港小輪(集團)有限公司 (「香港小輪」)

香港小輪截至二零二四年十二月三十一日止年度，基礎溢利為港幣一億五千八百萬元，較去年同期上升約10%。計及投資物業公允價值之變動，回顧期內之除稅後綜合溢利約為港幣一億六千萬萬元，較二零二三年同期之除稅後綜合溢利減少約14%。於回顧期內，香港小輪之經營溢利主要來自商舖及商場租金及銀行存款利息之收入，香港小輪並無借貸。

地產發展及投資業務

於二零二四年，香港小輪商舖租金收入約港幣一億二千五百萬元。於年結日，「嘉賢居」及「城中匯」之商舖已全部租出。「亮賢居」之商舖出租率為95%。「港灣豪庭廣場」及「逸峯廣場」之出租率分別為93%及86%。

香港小輪已將售出的一千七百四十八伙屯門「帝御」住宅單位交付買家，部份住宅單位則安排出租，以增加收益。香港小輪位於長沙灣之重建項目「映岸」住宅樓面面積約十萬零六百九十八平方呎，提供二百六十二伙住宅單位。該公司一間全資附屬公司於二零二五年三月十二日與一間知名非牟利機構（「有意承租方」）就位於通州街的「映岸」項目兩座大廈內所有二百六十二個住宅單位，按市場租金水平與有意承租方訂立中期租約，簽訂具法律約束力的諒解備忘錄（「備忘錄」），預計將於今年上半年開始收取租金。備忘錄項下擬進行的交易，須待作為政府地契獲批人的市區重建局批准後，方可作實。

渡輪、船廠及相關業務

於回顧期內，渡輪、船廠及相關業務錄得港幣八百萬元之虧損，相對二零二三年度，虧損增加4%。香港小輪已經向運輸署就北角至觀塘運載危險品車輛的渡輪服務申請加價，相信整體業務損失將可減少。

醫療保健、醫學美容及美容服務

位於尖沙咀「美麗華廣場」佔地一萬二千平方呎面積之醫學美容品牌AMOUR醫美診所，開業以來顧客人數不斷增加，截至二零二四年十二月三十一日止年度的營業額為港幣三千二百萬元，與去年同期相比增加138%。於二零二四年十二月三十一日根據公認會計準則尚未計入回顧期內損益賬之已收取預付套票款項為港幣一千五百萬元。香港小輪現正在尖沙咀H Zentre以「全面醫護專科中心」品牌提供心臟科、外科、骨科、整形外科、類風濕科及泌尿科等專科服務，業績穩步上揚並於回顧期內繼續錄得盈利。香港小輪分別於尖沙咀「美麗華廣場」及大角咀「港灣豪庭廣場」的痛症醫療業務已漸上軌道。

香港小輪預期二零二五年主要收益仍將來自物業租金收入及銀行存款利息之收入。

陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)

陽光房地產基金截至二零二四年十二月三十一日止十八個月(「報告期間」)之全期業績乃因應財政年度結算日由六月三十日更改為十二月三十一日而編製。陽光房地產基金於報告期間錄得收益港幣十二億三千六百三十萬元。物業營運開支及物業收入淨額分別為港幣二億七千八百六十萬元及港幣九億五千七百七十萬元，成本對收入比率為22.5%。經計入投資物業公允價值減值港幣五億九千二百九十萬元，報告期間之除稅後虧損為港幣一億七千三百萬元。可分派收入為港幣四億九千九百七十萬元。

於二零二四年十二月三十一日，陽光房地產基金整體物業組合的租用率為91.3% (二零二三年六月三十日：93.3%)，而寫字樓及零售物業組合的相應數字分別為92.0%和90.1%(二零二三年六月三十日：93.1%和93.5%)。寫字樓物業組合的平均現行租金於二零二四年十二月三十一日為每平方呎港幣三十二元一角，較二零二三年六月三十日下調7.2%，而零售物業組合的數字為每平方呎港幣六十五元六角，維持不變。

大新金融中心於報告期間的租金及停車場收入為港幣二億三千八百八十萬元。於二零二四年十二月三十一日，大新金融中心的租用率改善至92.2%(二零二三年六月三十日：90.4%)。然而，該物業錄得續租租金負增長8.2%，當中包括一位主要租戶的租金檢討，而物業的現行租金則由二零二三年六月三十日之每平方呎港幣四十一元八角下降11.7%至每平方呎港幣三十六元九角。報告期間之續租率為52%。

報告期間，上水中心購物商場(「上水中心」)的租金及停車場收入為港幣二億二千八百三十萬元。上水中心取得續租租金正增長4.2%及令人滿意的77%續租率。於二零二四年十二月三十一日，其現行租金溫和上升至每平方呎港幣一百零三元九角(二零二三年六月三十日：每平方呎港幣九十六元)。惟租用率為91.4%，低於二零二三年六月三十日所錄得的97.6%，主要由於佔其可出租面積7.5%的幼稚園租戶騰空的位置所致。

新都城一期物業於報告期間的租金及停車場收入為港幣一億九千九百七十萬元。其租用率於二零二四年十二月三十一日略為下降至91.7%(二零二三年六月三十日：92.2%)，而於報告期間保持82%的高續租率。物業之續租租金為負增長0.9%，於二零二四年十二月三十一日的現行租金則下降3.0%至每平方呎港幣五十二元二角(二零二三年六月三十日：每平方呎港幣五十三元八角)。

鑒於逆境仍然持續，管理人將透過採納自律及創新的資產管理策略，加倍努力以增強陽光房地產基金之韌性，並抓緊任何減低利率風險的機遇。同時，管理人重申對可持續發展的堅定承諾，期望為社區營造綠色環境作出貢獻。

集團財務

集團一向採取穩健之理財原則。於二零二四年十二月三十一日，淨借貸為港幣六百七十九億八千九百萬元（二零二三年：港幣七百三十八億六千九百萬元），而借貸比率為21.1%（二零二三年：22.6%）。

集團旗下各發展項目因注重環保而深受各界賞識，並獲多家國際和本地專業評級機構授予多項世界級可持續發展獎項、評級和專業認證資格。自二零二零年起，集團更取得多項條件優越之綠色信貸以及可持續發展貸款額度合共逾港幣五百億元。當中包括全港地產商首次取得之社會責任貸款，貸款條款要求集團履行社會責任，確認集團實踐更遼闊之《2030年可持續發展願景》，以上均彰顯集團之優越信譽及環保貢獻備受國際金融業界認同。

儘管集團資金及內部資源雄厚，且銀行備用信貸額度極為充裕，為了令貸款組合多元化，集團近年發行中期票據、七年期日元貸款，以及六年期之人民幣貸款等，合共總額增加至港幣四百三十八億元。此外，於二零二四年十二月三十一日，集團另有股東貸款港幣六百六十二億一千五百萬元（二零二三年：港幣六百二十四億四千八百萬元），股東貸款一向為本集團的穩定資金來源。

可持續發展

集團深信企業在推動可持續發展方面擔當着關鍵角色。集團早年制訂「G.I.V.E.」可持續發展策略——「環保為地球」、「創新為未來」、「關愛為人群」及「誠心為社區」，並以此為框架訂立明確目標，冀能實踐《2030年可持續發展願景》。「G.I.V.E.」策略不單奠定集團之發展方向，更體現集團為持份者及社區創造長遠價值之堅定承諾。

旗艦項目 The Henderson 在二零二四年圓滿建成，標誌集團正邁向一個重要之新里程。The Henderson 體現集團堅定實踐「環境、社會及管治」(ESG) 原則之決心，項目已先後獲得多項殊榮，當中包括在「優質建築大獎 2024」中榮獲香港非住宅項目大獎以及創新項目大獎，而在綠色、健康及智慧建築方面亦取得十項最高級別認證。各項榮譽充份引證集團在推動可持續建築、創新設計及環境保護方面不遺餘力。

此外，集團很榮幸首度入選道瓊斯領先亞太區指數；而在標普全球可持續發展評估中，亦取得更高評分並躋身亞太區最佳 20% 企業之列，令集團 ESG 長遠策略及願景獲得更廣泛認可。

集團深信，企業之成就與社會之發展息息相關。集團期望合力建設一個和諧、共融及可持續發展之香港，讓每個人都能發揮所長。透過多項社區投資，集團積極支持個人成長、鼓勵創新，並創造更多向上流動之機會，竭力支援社會各個階層。

為響應香港特區政府推動社區關愛的工作，集團在深水埗提供場地設立「社區客廳」，讓居住於劏房或正輪候過渡性房屋的市民享用一個舒適之共享空間，緩解生活壓力。

展望未來，集團將繼續堅定履行推動積極求進，建立可持續未來之使命。並且與各界攜手前行，不斷創新，凝聚社區力量，為下一代締造更美好之將來。

展望

中國內地正以科技創新推動高質量發展，當中「深度求索」(DeepSeek)、集成電路、量子科技等取得新成果，有助推進人工智能更廣泛應用，並發展智能網聯新能源汽車、人工智能手機及電腦、智能機器人等。至於商業航天、低空經濟、生物科技、具身智能及 6G 等新興產業亦不斷壯大。香港為融入國家發展大局，正致力將北部都會區發展成為國際創科中心，經濟發展因此定能更添動力。香港特區政府於 2025-26 年度財政預算案宣佈寬減部份物業買賣之印花稅，加上私人住宅單位在未來五年之平均每年落成量預計較過去五年之平均數減少約 8%，將進一步對本港樓市帶來支持。然而，美國新任政府所推行之政策，對全球貿易以至利率走勢之影響仍然不明朗。

集團多年來致力從不同途徑補充在本港之土地儲備。當中市區舊樓重建項目方面，集團已購入全部權益或達致相關強拍申請門檻之自佔樓面面積合共約一百七十萬平方呎。新近實施之《土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例》，旨在加快私人物業業權統一，將有助集團為市區老舊失修之樓宇落實重建。此外，集團擁有新界土地儲備約四千二百萬平方呎，繼續為全港持有最多新界土地之發展商。集團土地資源充裕，足供未來數年發展之用。

「銷售」- 繼長沙灣「Belgravia Place」第 2 期及馬頭角「南首」開售後，集團計劃於今年在本港再推售十一個發展項目，大部份位於市區。連同尚餘存貨，在本港預計有約六千四百個自佔住宅單位或約三百萬平方呎自佔住宅樓面面積，於二零二五年可供銷售；另在本港有可售辦公及工業樓面面積約十八萬平方呎。集團於二零二四年十二月底，在香港及內地未入賬之自佔物業銷售金額合共約港幣一百一十五億三千三百萬元，當中約港幣一百零五億二千八百萬元之銷售金額預計可隨物業落成交付買家而於二零二五年入賬。

「**租務**」- 集團現時在本港及內地分別持有自佔一千零四十萬平方呎以及一千三百萬平方呎之已建成收租物業。兩個分別位於上海浦東及深圳南山區之綜合發展商業合作項目均已進入接近完工階段，令集團於二零二五年年底，在內地擁有之自佔收租樓面面積將擴展至一千三百六十萬平方呎。至於新近建成之中環超甲級商廈「The Henderson」現已租出約八成，開始帶來租金貢獻。本港核心商業區另一地標，樓面面積達一百六十萬平方呎之中環新海濱三號用地項目，建築進展良好，並獲多家專業評級機構頒發鉑金級前期認證。隨著收租物業組合不斷擴展及優化，集團經常性租金收入將進一步提升，推動業績增長。

「**上市附屬及聯營公司**」- 為集團另一經常性收入之來源。當中香港中華煤氣於二零二四年十二月底在內地之城市燃氣項目總數達三百二十二個，而內地及本港合共擁有超過四千四百萬家庭用戶；其持股之怡斯萊(EcoCeres, Inc.)，位於馬來西亞柔佛洲之新廠房預計將於二零二五年落成，令可持續航空燃料產能大幅提升，加上可再生能源業務亦不斷拓展，香港中華煤氣定能為集團帶來持續收益。

集團財政實力雄厚，加上三大業務範疇(即「**銷售**」、「**租務**」及「**上市附屬及聯營公司**」)均由經驗豐富之專業團隊悉心管理，定能持續穩步向前，為各持份者創造更佳價值。

創辦人及執行董事辭世

本集團之創辦人及本公司之執行董事李兆基大紫荊勳賢，痛於二零二五年三月十七日與世長辭。

李兆基博士於一九七六年創辦本集團，致力帶領本公司成為香港其中一家最具規模及信譽的地產發展商，並為地產行業的先驅。李博士待人接物的態度，及獨到的投資策略，贏得不少稱頌，作為香港其中一位商界領袖為香港的經濟繁榮作出重大貢獻。李博士亦是一位備受尊崇的慈善家，為香港、內地及海外很多主要的教育及社會項目作出捐獻。董事局會秉承李博士所定下的方針，繼續發展本集團，並認為李博士之辭世對本集團的營運不會造成任何影響。

董事局對李博士的辭世表示最深切的哀悼。

致謝

我們謹藉此機會，對英明果斷之董事局同寅，以及全年竭盡職責之全體員工，深表謝意。

主席

李家傑博士

主席

李家誠博士

香港，二零二五年三月二十日

業績

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
收入	三	25,256	27,570
直接成本		(16,163)	(17,540)
		9,093	10,030
其他收入淨額	四	3,191	1,508
分銷及推廣費用		(1,406)	(1,326)
行政費用		(2,345)	(2,305)
未計入投資物業及發展中投資物業 公允價值變動之經營盈利		8,533	7,907
投資物業及發展中投資物業之公允 價值減少	五	(1,514)	(1,700)
已計入投資物業及發展中投資物業 公允價值變動之經營盈利		7,019	6,207
融資成本	六(a)	(2,331)	(1,999)
銀行利息收入		452	679
融資成本淨額		(1,879)	(1,320)
應佔聯營公司盈利減虧損		2,413	2,794
應佔合營企業盈利減虧損		685	2,763
除稅前盈利	六	8,238	10,444
所得稅	七	(955)	(666)
本年度盈利		7,283	9,778

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度(續)

	附註	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
應佔：			
本公司股東		6,296	9,261
非控股權益		987	517
本年度盈利		7,283	9,778
按本公司股東應佔盈利計算之			
每股盈利			
(賬目所示每股盈利)			
基本及攤薄	九(a)	港幣1.30元	港幣1.91元
按不包括本集團應佔投資物業及			
發展中投資物業公允價值變動總額			
(扣除遞延稅項後)之影響之			
每股盈利			
(每股基礎盈利)			
基本及攤薄	九(b)	港幣2.02元	港幣2.00元

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註八。

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
本年度盈利	7,283	9,778
除稅及重新分類後之本年度 其他全面收益淨額：		
其後不會被重新分類至損益之項目：		
- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 (不可循環至損益)並被指定為金融資產之權 益證券投資)	46	(92)
- 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	9	30
其後可能被重新分類至損益之項目：		
- 匯兌差額	(919)	(783)
- 現金流量對沖	(64)	(415)
- 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	(1,098)	(943)
本年度其他全面收益	(2,026)	(2,203)
本年度全面收益總額	5,257	7,575
應佔：		
本公司股東	4,268	7,113
非控股權益	989	462
本年度全面收益總額	5,257	7,575

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

		於二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		271,874	264,404
其他物業、廠房及設備		4,389	4,508
使用權資產		981	1,211
商譽		262	262
商標		94	98
聯營公司權益		50,564	51,903
合營企業權益		77,876	78,933
衍生金融工具		514	743
其他金融資產		4,611	5,319
遞延稅項資產		1,082	1,027
		412,247	408,408
流動資產			
購買物業訂金		369	382
存貨	十一	85,608	94,164
應收賬款及其他應收款	十二	14,023	14,441
保管賬存款		1,074	1,206
現金及銀行結餘		17,919	21,623
		118,993	131,816
分類為尚待完成出售之交易資產		-	2,326
		118,993	134,142
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十三	26,811	28,362
關連公司借款		97	268
租賃負債		262	280
銀行借款		8,001	24,500
擔保票據		9,585	6,244
應付稅項		1,055	441
		45,811	60,095
分類為尚待完成出售之交易資產 之相關負債		-	39
		45,811	60,134
流動資產淨值		73,182	74,008
總資產減流動負債		485,429	482,416

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日(續)

	附註	於二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債			
銀行借款		54,626	41,652
擔保票據		10,024	19,439
同母系附屬公司借款		66,215	62,448
關連公司借款		3,575	3,389
衍生金融工具		996	1,354
租賃負債		757	972
重置成本撥備		14	18
遞延稅項負債		8,645	9,044
		<u>144,852</u>	<u>138,316</u>
資產淨值		<u>340,577</u>	<u>344,100</u>
資本及儲備			
股本		52,345	52,345
其他儲備		269,802	274,197
本公司股東應佔權益總額		<u>322,147</u>	<u>326,542</u>
非控股權益		<u>18,430</u>	<u>17,558</u>
權益總額		<u>340,577</u>	<u>344,100</u>

附註：

一 編製基準

二零二四年度初步全年業績公佈所載列截至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止年度之財務資料並不構成本公司於該等財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港《公司條例》(第 622 章)第 436 條所載有關該等法定財務報表需作出之披露進一步資料如下：

按香港《公司條例》(第 622 章)第 662(3)條及附表 6 第 3 部分之要求，本公司已將截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務報表呈交予公司註冊處處長，並將在適當未來時候呈交截至二零二四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年之本集團財務報表發表報告。核數師報告均為無保留意見，沒有包括提及核數師在無作出保留意見之情況下，以強調事項的方式提請垂注參考之任何事項；及沒有包括按香港《公司條例》(第 622 章)第 406(2)條、第 407(2)條或(3)條所載而作出之聲明。

法定財務報表是按照所有適用之《香港財務報告準則》(此統稱包含香港會計師公會頒佈之所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)之規定而編製。法定財務報表亦符合香港《公司條例》(第 622 章)適用之規定及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》適用之披露規定。

除以下資產及負債是按公允價值列賬外，編製法定財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之投資；
- 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資；
- 衍生金融工具；及
- 投資物業及若干發展中投資物業。

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》之法定綜合財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出之報告金額構成影響之判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和因應當時情況認為合理之多項其他因素所作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基礎。實際結果可能有異於該等估計。

二 會計政策變動

(i) 本會計期間首次生效之《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之修訂

本集團已採納香港會計師公會頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效、並與本會計期間本集團之綜合財務報表有關之《香港會計準則》及《香港財務報告準則》之下列修訂及詮釋：

- 《香港會計準則》第一號「財務報表之呈列：負債分類為流動負債或非流動負債」之修訂

於二零二零年八月，香港會計師公會頒佈《香港會計準則》第一號之修訂（「二零二零年香港會計準則第一號之修訂」），以澄清負債為流動負債或非流動負債之要求，尤其是釐定實體是否有權將負債延遲結算至報告期間結束日後不少於十二個月之後。二零二零年香港會計準則第一號之修訂：

- 明確規定實體延遲結算之權利必須於報告期間結束日已經存在；
- 澄清分類不受管理層對實體行使其延遲結算權利之意圖或預期所影響；
- 澄清貸款條件如何可能對分類構成影響；及
- 澄清實體將會或可能透過發行自身權益工具作結算之負債分類。

於二零二二年十二月，香港會計師公會頒佈《香港會計準則》第一號之進一步修訂（「二零二二年香港會計準則第一號之修訂」），以澄清實體在其延遲結算之權利須受制於遵守契約之情況下，如何釐定負債之流動或非流動分類。

根據「二零二零年香港會計準則第一號之修訂」及「二零二二年香港會計準則第一號之修訂」之兩項修訂，將作為一攬子措施並於二零二四年一月一日或其後啟始之年度報告期間，按追溯基準實施生效。

- 《香港詮釋》第五號(經修訂)「財務報表之呈列：借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類」

該詮釋明確規定，根據《香港會計準則》第一號第 69(d)段將定期貸款分類為流動負債或非流動負債，應參考借款人於報告期間結束日是否存在權利以延遲結算負債至報告期間結束日後不少於十二個月之後。

按此基礎上，貸款協議中包括條款賦予貸款人無條件權利以隨時要求借款人償還貸款，則借款人應在其財務狀況表中將該貸款分類為流動負債。

二 會計政策變動(續)

(i) 本會計期間首次生效之《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之修訂(續)

- 《香港財務報告準則》第十六號「租賃：售後租回中之租賃負債」之修訂

該修訂澄清實體如何在交易日期後對售後租回進行會計處理，並要求(i)於初始確認租賃負債時，賣方承租人在計量售後租回交易所產生之租賃負債時包括可變動租賃付款金額；及(ii)於初始確認租賃負債後，賣方承租人應用對租賃負債進行後續會計處理之一般要求，以致賣方承租人对已出售並由賣方承租人於售後租回項下所保留使用之資產將不會確認任何收益或虧損。於初始確認使用權資產時已包括出售資產之收益或虧損。賣方承租人將減少租賃負債，猶如在交易當天估計之可變動租賃付款金額已經被支付，及估計之可變動租賃付款金額與實際支付金額之間之差額將於損益中確認。

本公司董事(「董事」)經評估並認為上述修訂及詮釋概不會對於二零二四年十二月三十一日本集團之財務狀況或截至該日止年度本集團之財務表現有任何重大影響。

(ii) 本會計期間尚未生效之《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之修訂

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零二四年十二月三十一日止財政年度尚未生效，亦並沒有在本財務報表內採納之數項新或修訂準則，當中包括以下發展可能與本集團相關者：

	於以下日期或其後啟 始之年度期間生效
《香港會計準則》第二十一號「缺乏互換性」之修訂	二零二五年一月一日
《香港財務報告準則》第九號及《香港財務報告準則》第七號「金融工具之分類及計量」之修訂	二零二六年一月一日
《香港財務報告準則》第十一卷之年度改進	二零二六年一月一日
《香港財務報告準則》第十八號「財務報表中之列報及披露」	二零二七年一月一日
《香港財務報告準則》第十號及《香港會計準則》第二十八號「投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或出資」之修訂	日期待定

本集團正在評估該等發展對首次應用期間之影響。到目前為止已經得出之結論，除《香港財務報告準則》第十八號會對綜合財務報表之呈列及披露發生預期改變以外，採納該等新或修訂準則不太可能對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

三 收入

本集團之收入包括產生自物業發展(包括銷售物業)收入、租金收入、百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之經營及管理、酒店房間經營業務及其他業務(主要包括產生自酒店管理(除酒店房間經營業務以外)、建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、保安和清潔服務、餐飲業務、旅遊業務以及建築材料貿易)。

主要項目分析如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
物業發展(包括銷售物業)	12,506	15,210
租金收入	6,994	6,876
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務 (註(i))	1,548	1,566
酒店房間經營業務	331	333
其他業務	3,877	3,585
總額(附註十(b))	25,256	27,570

註：

- (i) 包括收取源自百貨商店業務寄售及特許專櫃之佣金收入，和超級市場及百貨商店綜合業務寄售專櫃之佣金收入，於截至二零二四年十二月三十一日止年度總金額為港幣373,000,000元(二零二三年：港幣422,000,000元)。

根據《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」，(i)源自銷售物業以及百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之銷貨收入(包括寄售專櫃及特許專櫃佣金收入)，於時間節點上確認；及(ii)源自酒店房間經營業務之收入以及百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之推廣收入，於一段時間內確認。根據《香港財務報告準則》第十六號「租賃」所確認之租金收入則明確地歸類為其他收入來源。有關本集團之其他業務，源自建築工程、物業管理、資產管理、項目管理、保安和清潔服務之收入總金額港幣2,053,000,000元(二零二三年：港幣2,036,000,000元)乃於一段時間內確認，而其餘則於時間節點上確認。

於二零二四年十二月三十一日，源自有關於本集團位於香港及中國內地，並由本集團附屬公司所持有之供發展後銷售之待發展/發展中物業於物業竣工完成前所簽署之銷售合約、以及尚待完成轉讓之待銷售之已建成物業之銷售合約，預計將來於綜合損益表中確認之收入累計總額為港幣8,621,000,000元(二零二三年：港幣10,351,000,000元)，此金額將待已預售物業轉讓予客戶時予以確認。

四 其他收入淨額

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
轉讓一間持有投資物業之附屬公司權益之虧損淨額 (註(i))	(2)	-
出售投資物業收益淨額	<u>93</u>	<u>64</u>
出售物業權益之收益淨額總計(附註十(a))	91	64
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投 資之公允價值收益/(虧損)淨額	43	(2)
按公允價值計量且其變動計入損益之衍生金融工具 公允價值虧損淨額：		
- 利率掉期合約、跨貨幣掉期合約、跨貨幣利率 掉期合約及外匯遠期合約(於年度內均無應用 對沖會計)	(71)	(83)
應收貿易賬款之減值虧損淨額(附註十(c))	(36)	(6)
存貨撥備淨額(附註十(a))	(193)	(192)
匯兌虧損淨額(附註六(d))	(60)	(45)
收回土地收益 (註(ii))	3,421	-
終止確認按公允價值計量且其變動計入損益之金融 資產投資所產生之收益及議價收購收益並扣減公 允價值虧損淨額(附註十(a)) (註(iii))	-	1,591
其他	<u>(4)</u>	<u>181</u>
	<u>3,191</u>	<u>1,508</u>

註：

- (i) 列為本集團除稅後賬目所示盈利之虧損金額，乃有關根據本集團與一名獨立第三方於二零二三年十二月十日簽訂之協議，向該名獨立第三方轉讓其於一間全資附屬公司(其擁有「港匯東」，為位於香港北角電氣道218號之一項投資物業)之全部權益及相關股東借款。轉讓已於二零二四年一月二十八日完成。經計入出售投資物業之累計公允價值收益港幣1,409,000,000元後，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度內確認列為本集團除稅後基礎盈利之轉讓收益金額為港幣1,407,000,000元。
- (ii) 主要包括香港特別行政區政府以現金補償總額約港幣5,900,000,000元，於二零二四年四月份收回本集團之附屬公司所持有位於香港新界粉嶺北及古洞北新發展區之若干土地約1,450,000平方呎，以及於二零二四年七月份至十二月份期間收回本集團之附屬公司所持有位於香港新界洪水橋/廈村新發展區之若干土地約3,620,000平方呎而產生之除稅前收益並列為賬目所示盈利合共港幣3,410,000,000元。
- 計入源自收回一間合營企業所持有位於洪水橋/廈村新發展區之若干土地(計量本集團應佔約230,000平方呎)所產生之本集團應佔除稅前虧損港幣101,000,000元以及收回本集團之附屬公司所持有位於新界之若干其他土地所產生之除稅前收益港幣11,000,000元。截至二零二四年十二月三十一日止年度內本集團應佔收回土地除稅前收益並列為賬目所示盈利合共港幣3,320,000,000元(參閱附註十(a))。
- (iii) 相應截至二零二三年十二月三十一日止年度內，金額港幣1,591,000,000元包括(a)一項由於本集團終止確認其一項投資為「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資」所產生之一次性收益，及本集團於該投資確認為「聯營公司權益」所產生之議價收購收益，兩者合共港幣1,739,000,000元；及(b)一項按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資之公允價值虧損淨額港幣148,000,000元。

五 投資物業及發展中投資物業之公允價值減少

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零二四年十二月三十一日由專業測量師行戴德梁行有限公司(其員工具備香港測量師學會之會員資格，且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗)以市值基準進行重估。

本集團管理層已審閱由測量師執行之估值結果作財務報告用途，並核實所有主要輸入數據及假設，及評估物業估值之合理性。該等估值於每個中期及年度報告日期進行，並由高層管理人員審閱及批准。

位於香港及中國內地之已建成投資物業之估值乃主要根據收入資本化方法，即資本化此等物業收入淨額並考慮該等物業目前租約屆滿後之復歸潛力。

對於若干位於香港及中國內地目前仍在發展中之投資物業，其估值乃以重新發展基準釐定並估計該物業於按照相關發展計劃而建成後之公允價值，並繼而扣除完成建造之估計成本、融資成本和合理邊際利潤。

據此，在不包括聯營公司及合營企業所持有之投資物業及發展中投資物業之情況下，本集團位於香港及中國內地之投資物業及發展中投資物業之公允價值淨虧損(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)為港幣 1,833,000,000 元 (二零二三年：港幣 1,677,000,000 元)，已在本年度之綜合損益表內確認(參閱附註九(b))。

本集團合共應佔附屬公司、聯營公司及合營企業所持有之投資物業及發展中投資物業於截至二零二四年十二月三十一日止年度之公允價值淨虧損(扣除遞延稅項後)之總額為港幣 2,022,000,000 元(二零二三年：港幣 489,000,000 元)。

五 投資物業及發展中投資物業之公允價值減少(續)

上述之金額對賬如下：

	截至二零二四年十二月三十一日止年度		
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
由下述所持有之投資物業及發展中 投資物業公允價值(虧損)/收益			
- 附屬公司			
(扣除非控股權益應佔金額及 遞延稅項前)	(351)	(1,163)	(1,514)
減：			
遞延稅項	-	267	267
非控股權益應佔公允價值收益 (扣除遞延稅項後)	(578)	(8)	(586)
(扣除非控股權益應佔金額及遞 延稅項後) (附註九(b))	(929)	(904)	(1,833)
- 聯營公司			
(本集團應佔) (附註九(b) 及 附註十(a)(iii))	(208)	-	(208)
- 合營企業			
(本集團應佔) (附註九(b) 及 附註十(a)(iv))	193	(174)	19
	(944)	(1,078)	(2,022)

五 投資物業及發展中投資物業之公允價值減少(續)

上述之金額對賬如下：(續)

	截至二零二三年十二月三十一日止年度		
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
由下述所持有之投資物業及發展中 投資物業公允價值(虧損)/收益			
- 附屬公司			
(扣除非控股權益應佔金額及 遞延稅項前)	(1,352)	(348)	(1,700)
減：			
遞延稅項	-	75	75
非控股權益應佔公允價值收益 (扣除遞延稅項後)	(48)	(4)	(52)
(扣除非控股權益應佔金額及遞 延稅項後) (附註九(b))	(1,400)	(277)	(1,677)
- 聯營公司			
(本集團應佔) (附註九(b) 及 附註十(a)(iii))	217	2	219
- 合營企業			
(本集團應佔) (附註九(b) 及 附註十(a)(iv))	1,112	(143)	969
	(71)	(418)	(489)

六 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	2,765	2,660
其他借款利息	3,126	3,097
擔保票據利息	812	968
租賃負債之融資成本	40	40
其他借貸成本	141	154
	<u>6,884</u>	<u>6,919</u>
減：資本化之金額(註)	<u>(4,553)</u>	<u>(4,920)</u>
融資成本(附註十(a))	<u>2,331</u>	<u>1,999</u>
(b) 董事酬金	<u>209</u>	<u>208</u>
(c) 員工成本(不包括董事酬金):		
薪酬、工資及其他福利	3,059	2,963
界定供款退休計劃之供款	124	117
	<u>3,183</u>	<u>3,080</u>

註：借貸成本乃根據加權平均年利率介乎3.31%至5.88%之間(二零二三年：介乎2.15%至5.79%之間)，並按照於利息資本化適用期間之本集團銀行借款、擔保票據及其他借款之本金予以利息資本化。

六 除稅前盈利(續)

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：(續)

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
(d) 其他項目：		
外幣兌換(收益)/虧損淨額	(546)	353
現金流量對沖：外幣兌換虧損/(收益)		
淨額由權益重新分類	335	(77)
資本化之兌換收益/(虧損)金額	271	(231)
匯兌虧損淨額(附註四)	60	45
商標攤銷	4	4
折舊		
- 其他物業、廠房及設備	190	199
- 使用權資產	297	336
	491	539
	(附註十(c))	(附註十(c))
銷售成本		
- 待銷售之物業	9,463	11,186
- 存貨及消耗品存貨	923	880
核數師酬金		
- 審核服務	24	23
- 非審核服務	8	10
短期租賃費用	17	10
扣除直接支銷港幣 1,966,000,000 元 (二零二三年：港幣 1,981,000,000 元)	(4,880)	(4,720)
後投資物業之租金收入(註(i))		
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 (不可循環至損益)並被指定為金融資產之投資、及按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產之投資，兩者合共之股息收入(註 (ii))		
- 上市	(25)	(53)
- 非上市	(5)	(7)

註：

(i) 投資物業之租金收入包括或然租金收入港幣61,000,000元(二零二三年：港幣73,000,000元)。

(ii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，來自於二零二四年十二月三十一日仍然持有之按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之投資之股息收入為港幣19,000,000元(二零二三年：來自於二零二三年十二月三十一日仍然持有之按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之投資之股息收入為港幣22,000,000元)。

七 所得稅

綜合損益表內列報之所得稅代表：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
本期稅項 - 香港利得稅撥備		
本年度撥備	727	640
以往年度撥備少計	224	-
	<u>951</u>	<u>640</u>
本期稅項 - 香港以外稅項撥備		
本年度撥備	309	342
以往年度撥備少計/(多計)	3	(181)
	<u>312</u>	<u>161</u>
本期稅項 - 土地增值稅撥備		
本年度撥備	44	83
以往年度撥備(多計)/少計	(54)	6
	<u>(10)</u>	<u>89</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	(298)	(224)
	<u>(298)</u>	<u>(224)</u>
	<u>955</u>	<u>666</u>

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以 16.5% (二零二三：16.5%)稅率計算(經計及由香港特別行政區政府稅務局允許於二零二三年/二零二四年課稅年度應付稅款一次性寬減100% (二零二三年：100%)、及每間實體上限為港幣 3,000 元 (二零二二年/二零二三年課稅年度：港幣 6,000 元)後)。

香港以外稅項撥備乃就本年度內在有關境外稅務司法管轄區賺取之估計應課稅盈利，並以本年度內適用稅率計算。

本集團於中國內地開發作銷售用途之物業需按土地增值金額以累進稅率30%至60% (二零二三年：30%至60%)基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減支出項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及物業發展開支)而釐定。

八 股息

(a) 屬於本年度盈利應付予本公司股東之股息

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣 5 角 (二零二三年：每股港幣 5 角)	2,421	2,421
於報告期間結束日後擬派發之末期股息每股 港幣 1 元 3 角(二零二三年：每股港幣 1 元 3 角)	<u>6,294</u>	<u>6,294</u>
	<u>8,715</u>	<u>8,715</u>

於報告期間結束日後擬派發之末期股息尚未於報告期間結束日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度盈利，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本年度 批准及支付末期股息每股港幣 1 元 3 角 (二零二三年：每股港幣 1 元 3 角)	<u>6,294</u>	<u>6,294</u>

九 每股盈利

(a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利之計算乃按本公司股東應佔綜合盈利港幣6,296,000,000元(二零二三年：港幣9,261,000,000元)及本年度內已發行之4,841,000,000股普通股(二零二三年：4,841,000,000股普通股)之加權平均股數。

於本年度及相應截至二零二三年十二月三十一日止年度內，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。此乃由於兩個年度內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

(b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括投資物業及發展中投資物業公允價值變動之影響之本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)港幣9,774,000,000元(二零二三年：港幣9,706,000,000元)額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	6,296	9,261
本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值虧損(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)(附註五)	1,833	1,677
本年度內應佔投資物業公允價值虧損/(收益)(扣除遞延稅項後)：		
- 聯營公司(附註五)	208	(219)
- 合營企業(附註五)	(19)	(969)
本集團應佔本年度內出售投資物業之累計公允價值收益/(虧損)(扣除稅項後)：		
- 附屬公司	1,454	(44)
- 聯營公司及合營企業	2	-
基礎盈利	<u>9,774</u>	<u>9,706</u>
每股基礎盈利(按本年度已發行之普通股之加權平均股數(附註九(a))計算)	<u>港幣2.02元</u>	<u>港幣2.00元</u>

十 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源配置及分部表現評估之內部匯報資料方式，確立下列須報告分部。經營分部並無以合併方式組成下列須報告分部。

物業發展	:	發展和銷售物業
物業租賃	:	出租物業
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務	:	百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之經營及管理
酒店房間經營業務	:	由本集團擁有之酒店物業經營所產生之房間收入
其他業務	:	酒店管理(除酒店房間經營業務以外)、建築工程、提供財務借貸(歸類於「物業發展」分部之按揭貸款利息收入以及物業發展合營企業所產生之利息收入除外)、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、保安和清潔服務、餐飲業務、旅遊業務、以及建築材料貿易
公用事業及能源	:	生產、輸送及銷售燃氣、供水、可再生能源業務及新興能源業務

就評估分部表現及各分部間之資源配置而言，本集團最高層行政管理人員根據下列基準監控每一個須報告分部之業績。

收入與支出乃參考源自各個須報告分部所產生之收入及各個須報告分部所涉及之支出，而分配到該等須報告分部。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及存貨撥備淨額、出售物業權益、終止確認按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資所產生之收益及議價收購收益並扣減公允價值虧損淨額、投資物業及發展中投資物業公允價值之變動、融資成本淨額、所得稅及並無明確歸類於個別須報告分部之項目(如未分配之總公司及企業費用淨額)之盈利或虧損。

(a) 須報告分部業績

截至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止兩個年度內，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及分部表現評估用途之本集團及其應佔聯營公司和合營企業須報告分部呈列之資料如下：

十 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

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 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併		非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入	分部業績	應佔收入	應佔分部業績	收入	分部業績	收入	分部業績	收入	分部業績
	(註(i)) 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	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元
物業發展									(註1)	(註1)
香港	11,692	4,808	679	(102)	12,371	4,706	(48)	(59)	12,323	4,647
中國內地	814	(13)	7,411	1,002	8,225	989	-	(4)	8,225	985
	<u>12,506</u>	<u>4,795</u>	<u>8,090</u>	<u>900</u>	<u>20,596</u>	<u>5,695</u>	<u>(48)</u>	<u>(63)</u>	<u>20,548</u>	<u>5,632</u>
物業租賃										
香港	4,953	3,498	2,274	1,741	7,227	5,239	(385)	(323)	6,842	4,916
中國內地	2,041	1,574	84	32	2,125	1,606	(25)	(15)	2,100	1,591
	<u>6,994</u>	<u>5,072</u>	<u>2,358</u>	<u>1,773</u>	<u>9,352</u>	<u>6,845</u>	<u>(410)</u>	<u>(338)</u>	<u>8,942</u>	<u>6,507</u>
(註(ii))										
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務										
-銷售自營貨品	1,230	(75)	-	-	1,230	(75)	(374)	39	856	(36)
-寄售專櫃及特許專櫃之租金	318	138	-	-	318	138	(98)	(6)	220	132
	<u>1,548</u>	<u>63</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,548</u>	<u>63</u>	<u>(472)</u>	<u>33</u>	<u>1,076</u>	<u>96</u>
酒店房間經營業務	331	91	261	71	592	162	(165)	(47)	427	115
其他業務	3,877	42	321	256	4,198	298	(914)	3	3,284	301
	<u>25,256</u>	<u>10,063</u>	<u>11,030</u>	<u>3,000</u>	<u>36,286</u>	<u>13,063</u>	<u>(2,009)</u>	<u>(412)</u>	<u>34,277</u>	<u>12,651</u>
公用事業及能源	-	-	34,147	3,517	34,147	3,517	-	-	34,147	3,517
	<u>25,256</u>	<u>10,063</u>	<u>45,177</u>	<u>6,517</u>	<u>70,433</u>	<u>16,580</u>	<u>(2,009)</u>	<u>(412)</u>	<u>68,424</u>	<u>16,168</u>

十 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度(續)	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併		非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (註(i))	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績	收入	綜合 分部業績	收入	分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
	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	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
存貨撥備淨額	(附註四)	(193)		(131)		(324)		-		(324)
出售物業權益(註2)	(附註四)	91		1		92		-		92
未分配之總公司及企業費用淨額		(1,428)		(76)		(1,504)		6		(1,498)
經營盈利		8,533		6,311		14,844		(406)		14,438
投資物業及發展中投資物業之 公允價值減少		(1,514)		(206)		(1,720)		(588)		(2,308)
融資成本	(附註六(a))	(2,331)		(1,558)		(3,889)		102		(3,787)
銀行利息收入		452		192		644		(132)		512
融資成本淨額		(1,879)		(1,366)		(3,245)		(30)		(3,275)
除稅前盈利		5,140		4,739		9,879		(1,024)		8,855
所得稅		(955)		(1,641)		(2,596)		37		(2,559)
本年度盈利		4,185		3,098		7,283		(987)		6,296

註：

- 截至二零二四年十二月三十一日止年度內與出租賃土地相關之收入、按揭貸款所產生之利息收入及物業發展合營企業所產生之利息收入及各自之分部業績(其收入金額分別為港幣零元、港幣203,000,000元及港幣78,000,000元及其分部盈利金額分別為港幣零元、港幣176,000,000元及港幣78,000,000元)·均已分類至「物業發展」分部。截至二零二四年十二月三十一日止年度內源自香港物業發展分部之除稅前盈利貢獻亦包括香港特別行政區政府於本年度內收回本集團持有之待發展租賃土地所產生之本集團應佔除稅前收益並列為賬目所示盈利總金額港幣3,320,000,000元(附註四)。
- 本集團應佔截至二零二四年十二月三十一日止年度內出售投資物業之已變現累計公允價值收益為港幣1,456,000,000元(附註九(b))。於加回截至二零二四年十二月三十一日止年度內本集團應佔出售投資物業收益淨額並列為賬目所示盈利港幣92,000,000元(參閱上文)後·截至二零二四年十二月三十一日止年度內本集團應佔源自出售物業權益之已變現收益並列為基礎盈利金額為港幣1,548,000,000元。

十 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展	物業租賃	酒店房間 經營業務	其他業務	小計	公用事業 及能源	合計
	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	港幣百萬元
截至二零二四年十二月三十一日止年度							
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iii))							
- 重大上市聯營公司							
香港中華煤氣有限公司	-	165	5	(753)	(583)	2,954	2,371
- 其他上市聯營公司及非上市聯營公司	(18)	(87)	-	147	42	-	42
	(18)	78	5	(606)	(541)	2,954	2,413
應佔合營企業盈利減虧損(註(iv))							
	(37)	859	18	(155)	685	-	685
	(55)	937	23	(761)	144	2,954	3,098

十 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併		非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入	分部業績	應佔	應佔	收入	綜合	收入	分部業績	收入	綜合
	(註(i))	港幣	收入	分部業績	收入	分部業績	收入	分部業績	收入	分部業績
截至二零二三年十二月三十一日止年度	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
物業發展									(註1)	(註1)
香港	14,675	2,264	185	(1)	14,860	2,263	(98)	(94)	14,762	2,169
中國內地	535	195	8,963	1,932	9,498	2,127	-	(1)	9,498	2,126
	<u>15,210</u>	<u>2,459</u>	<u>9,148</u>	<u>1,931</u>	<u>24,358</u>	<u>4,390</u>	<u>(98)</u>	<u>(95)</u>	<u>24,260</u>	<u>4,295</u>
物業租賃										
香港	4,845	3,469	2,278	1,769	7,123	5,238	(383)	(323)	6,740	4,915
中國內地	2,031	1,455	101	70	2,132	1,525	(29)	(18)	2,103	1,507
	(註(ii)) <u>6,876</u>	<u>4,924</u>	<u>2,379</u>	<u>1,839</u>	<u>9,255</u>	<u>6,763</u>	<u>(412)</u>	<u>(341)</u>	<u>8,843</u>	<u>6,422</u>
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務										
-銷售自營貨品	1,205	(72)	-	-	1,205	(72)	(366)	37	839	(35)
-寄售專櫃及特許專櫃之租金	361	172	-	-	361	172	(111)	(23)	250	149
	<u>1,566</u>	<u>100</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,566</u>	<u>100</u>	<u>(477)</u>	<u>14</u>	<u>1,089</u>	<u>114</u>
酒店房間經營業務	333	102	257	79	590	181	(166)	(54)	424	127
其他業務	3,585	35	350	(40)	3,935	(5)	(712)	37	3,223	32
	<u>27,570</u>	<u>7,620</u>	<u>12,134</u>	<u>3,809</u>	<u>39,704</u>	<u>11,429</u>	<u>(1,865)</u>	<u>(439)</u>	<u>37,839</u>	<u>10,990</u>
公用事業及能源	-	-	35,586	3,710	35,586	3,710	-	-	35,586	3,710
	<u>27,570</u>	<u>7,620</u>	<u>47,720</u>	<u>7,519</u>	<u>75,290</u>	<u>15,139</u>	<u>(1,865)</u>	<u>(439)</u>	<u>73,425</u>	<u>14,700</u>

十 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併		非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (註1)	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績	收入	綜合 分部業績	收入	分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
截至二零二三年十二月三十一日	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	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
止年度(續)										
存貨撥備淨額	(附註四)	(192)		-		(192)		-		(192)
出售物業權益(註2)	(附註四)	64		-		64		(1)		63
終止確認按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產投資所產生 之收益及議價收購收益並扣減公 允價值虧損淨額	(附註四)	1,591		-		1,591		-		1,591
未分配之總公司及企業費用淨額		(1,176)		(176)		(1,352)		3		(1,349)
經營盈利		7,907		7,343		15,250		(437)		14,813
投資物業及發展中投資物業之 公允價值(減少)/增加		(1,700)		1,148		(552)		(54)		(606)
融資成本	(附註六(a))	(1,999)		(1,297)		(3,296)		50		(3,246)
銀行利息收入		679		317		996		(130)		866
融資成本淨額		(1,320)		(980)		(2,300)		(80)		(2,380)
除稅前盈利		4,887		7,511		12,398		(571)		11,827
所得稅		(666)		(1,954)		(2,620)		54		(2,566)
本年度盈利		4,221		5,557		9,778		(517)		9,261

註：

- 相應截至二零二三年十二月三十一日止年度內與出售租賃土地相關之收入、按揭貸款所產生之利息收入及物業發展合營企業所產生之利息收入及各自之分部業績(其收入金額分別為港幣13,000,000元、港幣224,000,000元及港幣250,000,000元及其分部盈利金額分別為港幣9,000,000元、港幣210,000,000元及港幣250,000,000元)·均已分類至「物業發展」分部。
- 本集團應佔相應截至二零二三年十二月三十一日止年度內出售投資物業之已變現累計公允價值虧損為港幣44,000,000元(附註九(b))。於扣減相應截至二零二三年十二月三十一日止年度內本集團應佔出售投資物業收益淨額並列為賬目所示盈利港幣63,000,000元(參閱上文)後·相應截至二零二三年十二月三十一日止年度內本集團應佔源自出售物業權益之已變現收益並列為基礎盈利金額為港幣19,000,000元。

十 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展	物業租賃	酒店房間 經營業務	其他業務	小計	公用事業 及能源	合計
	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	港幣百萬元
截至二零二三年十二月三十一日止年度							
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iii))							
- 重大上市聯營公司							
香港中華煤氣有限公司	-	375	7	(733)	(351)	2,875	2,524
- 其他上市聯營公司及非上市聯營公司	126	121	-	23	270	-	270
	<u>126</u>	<u>496</u>	<u>7</u>	<u>(710)</u>	<u>(81)</u>	<u>2,875</u>	<u>2,794</u>
應佔合營企業盈利減虧損(註(iv))	797	1,938	25	3	2,763	-	2,763
	<u>923</u>	<u>2,434</u>	<u>32</u>	<u>(707)</u>	<u>2,682</u>	<u>2,875</u>	<u>5,557</u>

十 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

註：

(i) 上述之收入乃沖銷分部間收入後列示，有關「物業租賃」須報告分部之分部間收入為港幣455,000,000元(二零二三年：港幣443,000,000元)及有關「其他」須報告分部之分部間收入為港幣2,757,000,000元(二零二三年：港幣1,942,000,000元)。

(ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣6,055,000,000元(二零二三年：港幣5,969,000,000元)及與租金相關之收入港幣939,000,000元(二零二三年：港幣907,000,000元)，本年度合共為港幣6,994,000,000元(二零二三年：港幣6,876,000,000元)(參閱附註三)。

(iii) 本年度本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣78,000,000元(二零二三年：港幣496,000,000元)，已包括本年度內本集團應佔投資物業之公允價值減少淨額(扣除遞延稅項後)港幣208,000,000元(二零二三年：應佔投資物業之公允價值增加淨額(扣除遞延稅項後)港幣219,000,000元)(參閱附註五)。

本年度本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔聯營公司虧損減盈利為港幣606,000,000元(二零二三年：港幣710,000,000元)，已包括本年度內本集團應佔酒店管理(除酒店房間經營業務以外)之除稅後盈利港幣2,000,000元(二零二三年：港幣3,000,000元)。

(iv) 本年度本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣859,000,000元(二零二三年：港幣1,938,000,000元)，已包括本年度內本集團應佔投資物業之公允價值增加淨額(扣除遞延稅項後)港幣19,000,000元(二零二三年：港幣969,000,000元)(參閱附註五)。

本年度本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔合營企業虧損減盈利為港幣155,000,000元(二零二三年：應佔盈利減虧損港幣3,000,000元)，已包括本年度內本集團應佔酒店管理(除酒店房間經營業務以外)之除稅後盈利港幣7,000,000元(二零二三年：港幣10,000,000元)。

十 分部報告(續)

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、使用權資產、商譽、商標、聯營公司權益及合營企業權益(統稱為「特定非流動資產」)之地區位置分部資料。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。至於特定非流動資產之地區位置，就投資物業、其他物業、廠房及設備及使用權資產而言乃根據該資產之實物之所在地，就商譽及商標而言則指被分配至現金產出單元之業務所在地，及就聯營公司權益及合營企業權益而言則指其業務所在地。

	來自外間客戶之收入		特定非流動資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
香港	21,904	24,539	338,042	328,977
中國內地	3,352	3,031	67,962	72,306
英國	-	-	36	36
	25,256	27,570	406,040	401,319
	(附註三)	(附註三)		

(c) 其他分部資料

	折舊及攤銷		應收貿易賬款之減值虧損/(減值虧損撥回)淨額	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
物業發展	53	73	27	8
物業租賃	26	40	9	(2)
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務				
-銷售自營貨品	151	149	-	-
-寄售專櫃及特許專櫃之租金	7	10	-	-
酒店房間經營業務	75	74	-	-
其他業務	179	193	-	-
	491	539	36	6
	(附註六(d))	(附註六(d))	(附註四)	(附註四)

十一 存貨

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
物業發展		
供發展後銷售之待發展租賃土地	9,495	11,384
供發展後銷售之待發展/發展中物業	42,281	53,923
待銷售之已建成物業	<u>33,693</u>	<u>28,698</u>
	85,469	94,005
其他業務		
存貨及消耗品存貨	<u>139</u>	<u>159</u>
	<u>85,608</u>	<u>94,164</u>

十二 應收賬款及其他應收款

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
(i) 應收賬及流動應收款		
應收賬款(除轉撥至尚待完成出售之交易之項目以外)	310	322
應收分期款	103	119
小計：應收貿易賬款	413	441
其他應收款	5,692	5,921
預付費用及按金(除轉撥至尚待完成出售之交易之項目以外)	4,208	3,732
應收客戶合約工程款 ^(A)	15	44
應收聯營公司款項	27	31
應收合營企業款項	203	284
	10,558	10,453
(ii) 其他流動金融資產		
應收貸款	2,557	3,384
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	851	482
衍生金融工具	57	122
	3,465	3,988
	14,023	14,441

(A) 該結餘為於報告期間結束日，計入損益之累計確認收入超過客戶累計支付之款項之差額，並被確認為合約資產。

包括在其他應收款中有一項金額港幣 1,864,000,000 元(二零二三年：港幣 1,864,000,000 元)之應收款，乃於二零二四年十二月三十一日已逾期，惟經由該債務方所提供之若干抵押品作質押。

應收貸款之中港幣 795,000,000 元(二零二三年：港幣 695,000,000 元)為有抵押及付息且其年利率為介乎 3.8%至 5.5%之間以及香港銀行同業拆息利率加 2.25% (二零二三年：介乎 3.8%至 12.0%之間)、及港幣 1,762,000,000 元(二零二三年：港幣 2,689,000,000 元)為無抵押及付息且其年利率為介乎 6.0%至 9.0%之間(二零二三年：介乎 3.8%至 9.0%之間)，預期兩者均於報告期間結束日起一年內收回，及兩者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均並無逾期。

十二 應收賬款及其他應收款(續)

影響已確認合約資產金額之一般付款條款如下：

應收客戶合約工程款

本集團之建築工程合約包括要求於建築期內當達至若干進度里程碑(並具有建築師證書認證)而分階段付款之付款時間表。於二零二三年十二月三十一日，本集團有一項建築工程合約，其同意保固期為十二個月，金額並相當於合約總額之10%，此金額包括於合約資產內直至保固期完結為止，屆時本集團所取得該最後付款之權利乃受制於本集團之建築工程已獲滿意地通過檢查。於二零二四年十二月三十一日，本集團並沒有任何建築工程合約。

除為數港幣4,185,000,000元(二零二三年：港幣3,517,000,000元)之各類按金、預付費用及其他應收款乃預期於報告期間結束日起一年後收回以外，所有應收賬款及其他應收款均預期於一年內收回或確認為支出。

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，應收聯營公司及合營企業款項均為無抵押、免息、無固定還款期、及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並無逾期。

於報告期間結束日，包括在應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款(扣除虧損撥備後)按發票或繳款通知書日期為基準之賬齡分析如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
即時或至一個月	252	309
一個月以上至三個月	66	54
三個月以上至六個月	33	30
六個月以上	62	48
	413	441

十三 應付賬款及其他應付款

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
應付賬款及應付費用(除轉撥至尚待完成出售之交易之 項目以外)	8,597	9,342
應付客戶合約工程款 (#)	5	98
已收租約及其他按金(除轉撥至尚待完成出售之交易之 項目以外)	2,007	1,954
已收預售樓宇訂金及其他合約負債(#)	5,672	4,899
衍生金融工具	677	109
應付聯營公司款項	1,543	1,812
應付合營企業款項	8,310	10,148
	26,811	28,362

(#) 該等結餘為於報告期間結束日，客戶累計支付之款項超過計入損益之累計確認收入之差額，並被確認為合約負債。

影響已確認合約負債金額之一般付款條款如下：

已收預售樓宇訂金

當客戶簽訂有關物業銷售之買賣協議時，本集團收取銷售金額之 5% 至 15% 作為訂金。該項訂金將被確認為合約負債，直至物業已完成建造及已完成法律轉讓予客戶。銷售金額餘款一般會於法律轉讓完成時支付。

然而因應市場條件，假如客戶同意於建造工程仍在進行而非於法律轉讓之情況下提前支付銷售金額餘款，本集團可能向客戶提供相較價單所列示銷售金額之折扣。該預先付款計劃致使於整個剩餘物業建造期間按全數銷售金額確認合約負債。

十三 應付賬款及其他應付款(續)

合約負債之變動

	已收預售樓宇訂金 及其他合約負債	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
於一月一日	4,899	3,909
於年初包括在合約負債內之金額確認為收入而導致合約負債減少	(3,302)	(2,876)
於年度內收客戶有關於年末仍為待發展/發展中物業項目、以及已建成物業但尚待轉讓完成之物業項目之預售樓宇訂金，及與年底前提供服務有關之其他合約負債，而導致合約負債增加	4,075	3,866
於十二月三十一日	<u>5,672</u>	<u>4,899</u>

(a) 除為數港幣1,253,000,000元(二零二三年：港幣1,281,000,000元)之款項乃預期超過一年後償還以外，本集團所有之應付賬款及其他應付款均預期於報告期間結束日起一年內或於接獲通知時償還。

(b) 於報告期間結束日，應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款按付款到期日為基準之賬齡分析如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	1,574	1,384
於一個月後但三個月內到期	631	645
於三個月後但六個月內到期	260	277
於六個月後到期	2,719	1,733
	<u>5,184</u>	<u>4,039</u>

(c) 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，除總金額港幣1,082,000,000元(二零二三年：港幣2,503,000,000元)之應付若干聯營公司及若干合營企業款項乃無抵押、附息且其年利率介乎2.45%至2.80%之間以及人民幣貸款市場報價利率下調20%(二零二三年：介乎2.80%至3.80%之間以及人民幣貸款市場報價利率減0.2%)及須於二零二五年一月二十八日至二零二五年十二月十九日期間(二零二三年：二零二四年一月二十九日至二零二四年十一月二十七日期間)全部償還以外，其餘應付聯營公司及合營企業款項均無抵押、免息及無固定還款期。

十四 於報告期間結束日後之非調整事項

- (a) 董事於報告期間結束日後擬派發末期股息。有關進一步詳情披露於附註八。
- (b) 於二零二五年一月十五日，本集團之一間全資附屬公司(作為賣方)連同本公司(作為賣方之擔保人)與美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」，為本集團持有 50.0753% 股權之一間附屬公司)之一間全資附屬公司(作為買方)訂立一項有附帶條件之協議，據此，買方同意有條件地收購賣方之一間全資附屬公司之全部已發行股份及股東貸款，該附屬公司透過其一間間接全資附屬公司(「目標附屬公司」)擁有位於香港九龍金巴利道 16 號之一塊土地及其上所建稱為「香檳大廈(Champagne Court)」之物業(「該物業」)，總代價為港幣 3,120,000,000 元(可予調整)。此項交易之完成須待條件獲得達成，即(i)此項交易需獲美麗華獨立股東批准；及(ii)買方需滿意目標附屬公司對該物業擁有妥善業權。

賣方將促使完成建議重建該物業成為一間新酒店及商業綜合項目(「新酒店」)。賣方須於最後移交日期，即由香港建築事務監督對該物業之現有建築物發出完成拆卸工程之書面確認後之 48 個月之屆滿日期(並可由於賣方控制範圍以外事項所導致之不可預見時間延期)或之前把新酒店在空置情況下之管有權交付予買方。

十五 業績之審閱

截至二零二四年十二月三十一日止年度之業績已經由本公司審核委員會審閱通過及並無不同之意見。

本公司核數師，畢馬威會計師事務所(執業會計師)，已就本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之初步業績公佈之數字與本集團本年度之綜合財務報表內之數字進行核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行之工作有限，並不構成一項審核、審閱或其他審核驗證工作，因此畢馬威會計師事務所對本公佈並無提出審核驗證方面之意見。

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表一併參閱。

收入及盈利

	收入			經營盈利貢獻		
	截至十二月三十一日止年度		增加/ (減少)	截至十二月三十一日止年度		增加/ (減少)
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	%	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	%
須報告分部						
– 物業發展	12,506	15,210	-18%	4,795	2,459	+95%
– 物業租賃	6,994	6,876	+2%	5,072	4,924	+3%
– 百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務	1,548	1,566	-1%	63	100	-37%
– 酒店房間經營業務	331	333	-1%	91	102	-11%
– 其他業務	3,877	3,585	+8%	42	35	+20%
	25,256	27,570	-8%	10,063	7,620	+32%

截至十二月三十一日止年度		增加/ (減少)
二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	%

本公司股東應佔盈利

– 不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動總額(扣除遞延稅項後)(「基礎盈利」)(註)	9,774	9,706	+1%
– 包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動總額(扣除遞延稅項後)	6,296	9,261	-32%

註：

本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)並不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)。為使本集團之基礎盈利完全不受前述的公允價值變動之影響，其中於本年度內出售之投資物業之本集團應佔累計公允價值收益(除稅後)(已包括在計算出售投資物業收益淨額，並因此已包括在本年度之股東應佔盈利之內)港幣 1,456,000,000 元(二零二三年：累計公允價值虧損(除稅後)港幣 44,000,000 元)於計算基礎盈利時已獲加回(二零二三年：扣減)。

截至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止之兩個年度，在撇除兩個年度之若干公允價值調整後，其基礎盈利比較如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加/(減少)	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
基礎盈利	9,774	9,706	68	+1%
加/(減)：				
(i) 有關於本年度內並無應用對沖會計處理之若干利率掉期合約、跨貨幣掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及外匯遠期合約(均按公允價值計量且其變動計入損益之衍生金融工具)之公允價值虧損淨額	71	83	(12)	
(ii) 本集團終止確認其於陽光房地產投資信託基金(陽光房地產基金)之投資為「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資」所產生之收益、及本集團於陽光房地產基金之投資確認為「聯營公司權益」所產生之議價收購收益，並扣減於陽光房地產基金之公允價值虧損後之淨額	-	(1,591)	1,591	
	9,845	8,198	1,647	+20%

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

截至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止之兩個年度，香港物業發展分部之總收入及除稅前盈利貢獻，包括物業銷售、以及按揭貸款所產生之利息收入和物業發展合營企業所產生之利息收入所合共產生之總收入及總除稅前盈利貢獻。截至二零二四年十二月三十一日止年度，香港物業發展分部之除稅前盈利貢獻亦包括香港特別行政區政府於本年度內收回本集團附屬公司所持有之待發展租賃土地所產生之除稅前收益並列為賬目所示盈利合共港幣 3,421,000,000 元。

總收入 – 附屬公司及按地區貢獻

截至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止之兩個年度，來自本集團附屬公司物業銷售之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加/(減少)	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
按地區貢獻：				
香港	11,692	14,675	(2,983)	-20%
中國內地	814	535	279	+52%
	<u>12,506</u>	<u>15,210</u>	<u>(2,704)</u>	-18%

截至二零二四年十二月三十一日止年度，香港物業銷售之總收入貢獻為港幣 11,692,000,000 元，主要來自下列於截至二零二四年十二月三十一日止年度及以前年度竣工完成之住宅發展項目，並且其已出售單位於截至二零二四年十二月三十一日止年度已交付予買方：

- (i) 位於九龍旺角之「利奧坊·壹隅」項目，其於二零二四年四月竣工完成，銷售收入為港幣 3,452,000,000 元；
- (ii) 位於九龍啟德發展區之「Henley Park」及「The Henley(第 1 期至第 3 期)」項目，銷售收入為港幣 2,150,000,000 元；
- (iii) 位於九龍紅磡之「必嘉坊·迎匯」項目，其於二零二四年六月竣工完成，銷售收入為港幣 1,309,000,000 元；
- (iv) 位於港島鰂魚涌之「The Holborn」項目，銷售收入為港幣 1,161,000,000 元；
- (v) 位於新界古洞之「高爾夫·御苑」項目，銷售收入為港幣 995,000,000 元；

- (vi) 位於九龍紅磡之「必嘉坊·曦匯」項目，銷售收入為港幣 884,000,000 元；
- (vii) 位於新界粉嶺北之「One Innovale · Archway」、「One Innovale · Bellevue」及「One Innovale · Cabanna」項目，銷售收入為港幣 310,000,000 元；
- (viii) 位於九龍旺角之「利奧坊·曦岸」項目，銷售收入為港幣 297,000,000 元；及
- (ix) 位於港島半山之「Caine Hill」項目，銷售收入為港幣 257,000,000 元。

儘管「Baker Circle · Greenwich」住宅項目亦已於二零二四年九月竣工完成，但由於其已出售單位計劃於二零二五年度才交付予買方，因此該項目於截至二零二四年十二月三十一日止年度並無確認收入及盈利貢獻。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，中國內地物業銷售之總收入貢獻為港幣 814,000,000 元，其中乃主要來自石家莊市之「長安」項目港幣 586,000,000 元及北京市朝陽區住宅項目港幣 218,000,000 元。相比之下，相應截至二零二三年十二月三十一日止年度，物業銷售之總收入貢獻港幣 535,000,000 元乃主要來自位於蘇州市之「水漾花城」項目港幣 413,000,000 元及石家莊市之「長安」項目港幣 81,000,000 元。

除稅前盈利 – 按地區貢獻及來自附屬公司、聯營公司及合營企業

截至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止之兩個年度，本集團物業銷售按地區貢獻及來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除稅前盈利如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加/(減少)	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	4,647	2,169	2,478	+114%
中國內地	985	2,126	(1,141)	-54%
	<u>5,632</u>	<u>4,295</u>	<u>1,337</u>	+31%

截至二零二四年十二月三十一日止年度，來自香港物業銷售之本集團應佔除稅前盈利增加港幣 2,478,000,000 元(或 114%)，主要乃由於香港特別行政區政府於本年度內收回本集團持有之待發展租賃土地所產生之除稅前收益並列為賬目所示盈利合共港幣 3,320,000,000 元(二零二三年：無)。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，來自中國內地物業銷售之本集團應佔除稅前盈利減少港幣 1,141,000,000 元(或 54%)，主要乃由於本集團位於蘇州市之「水漾花城」項目(為本集團附屬公司所持有之項目)、廈門市之「鉑悅五緣灣上庭」項目、長沙市之「湖山賦」項目及成都市之「江與山府」項目(均為本集團合營企業所持有之項目)之應佔除稅前盈利貢獻減少合共港幣 941,000,000 元。

	截至十二月三十一日止年度		增加/(減少)	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之貢獻：</i>				
附屬公司	4,732	2,364	2,368	+100%
聯營公司	(16)	111	(127)	-114%
合營企業	916	1,820	(904)	-50%
	<u>5,632</u>	<u>4,295</u>	<u>1,337</u>	+31%

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團應佔附屬公司之物業銷售除稅前盈利增加港幣 2,368,000,000 元(或 100%)，主要乃由於香港特別行政區政府於本年度內收回本集團持有之待發展租賃土地所產生之除稅前收益並列為賬目所示盈利(誠如上文所述)。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團應佔聯營公司之物業銷售除稅前盈利減少港幣 127,000,000 元(或 114%)，主要乃由於本集團有關位於中國內地上海市虹橋區之項目之應佔除稅前盈利貢獻減少港幣 87,000,000 元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團應佔合營企業之物業銷售除稅前盈利減少港幣 904,000,000 元(或 50%)，主要乃由於(i)廈門市之「鉑悅五緣灣上庭」項目、長沙市之「湖山賦」項目及成都市之「江與山府」項目(均為本集團位於中國內地之項目)之應佔除稅前盈利貢獻減少合共港幣 725,000,000 元；及(ii)香港特別行政區政府於本年度內收回本集團之一間合營企業所持有之待發展租賃土地所產生之應佔除稅前虧損港幣 101,000,000 元(二零二三年：無)。

物業租賃

總收入 – 附屬公司及按地區貢獻

截至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止之兩個年度，來自本集團附屬公司物業租賃之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	4,953	4,845	108	+2%
中國內地	2,041	2,031	10	+1%
	<u>6,994</u>	<u>6,876</u>	<u>118</u>	+2%

除稅前租金淨收入 – 按地區貢獻及來自附屬公司、聯營公司及合營企業

截至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止之兩個年度，本集團物業租賃按地區貢獻及來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除稅前租金淨收入如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加/(減少)	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
<i>按地區貢獻：</i>				
香港	4,916	4,915	1	-
中國內地	1,591	1,507	84	+6%
	<u>6,507</u>	<u>6,422</u>	<u>85</u>	+1%

按附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之貢獻：

附屬公司	4,734	4,583	151	+3%
聯營公司	480	432	48	+11%
合營企業	1,293	1,407	(114)	-8%
	<u>6,507</u>	<u>6,422</u>	<u>85</u>	+1%

就香港而言，按整體組合基礎上，截至二零二四年十二月三十一日止年度之租金收入貢獻按年增加港幣 108,000,000 元(或 2%)、而本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻為港幣 4,916,000,000 元，較上年度增加港幣 1,000,000 元。於回顧年度內，儘管本集團應佔附屬公司所持有之投資物業之除稅前租金淨收入貢獻增加港幣 28,000,000 元、以及本集團應佔聯營公司之除稅前租金淨收入貢獻增加港幣 49,000,000 元(主要乃由於陽光房地產基金(自二零二三年六月三十日起成為本集團之上市聯營公司)之額外貢獻所致)，惟被本集團應佔合營企業(主要有關「國際金融中心」)之除稅前租金淨收入貢獻減少港幣 76,000,000 元而部分抵銷。

就中國內地而言，按整體組合基礎上，截至二零二四年十二月三十一日止年度之租金收入貢獻按年增加港幣 10,000,000 元(或 1%)、以及本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻按年增加港幣 84,000,000 元(或 6%)。按截至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止之兩個財政年度之人民幣匯兌港元之平均匯率，於截至二零二四年十二月三十一日止年度人民幣匯兌港元按年跌值約 1%，但撇除外幣換算之影響後，則按人民幣計值之基準而言：

- (i) 租金總收入按年增加 1%，主要乃由於位於廣州市「星寰國際商業中心」之兩幢辦公大樓以及位於上海市徐匯濱江區之「星揚西岸中心」一期及二期之出租率，於截至二零二四年十二月三十一日止年度內均有所上升以致其租金收入貢獻有所增加，並抵銷位於北京市「環球金融中心」由於截至二零二四年十二月三十一日止年度之出租率較相應截至二零二三年十二月三十一日止年度有所下降以致其租金收入貢獻有所減少；及
- (ii) 本集團應佔除稅前租金淨收入按年增加 7%，主要乃由於隨著最近期竣工完成之投資物業之出租率有所上升後，截至二零二四年十二月三十一日止年度所產生之營銷費用金額較相應截至二零二三年十二月三十一日止年度有所減少。

百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務

百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務乃分別透過 Citistore (Hong Kong) Limited (「千色 Citistore」) 及 Unicorn Stores (HK) Limited (「Unicorn」) 所營運，該兩間公司均為恒基兆業發展有限公司(為本集團之一間非全資上市附屬公司)之全資附屬公司。截至二零二四年十二月三十一日止年度，收入貢獻為港幣 1,548,000,000 元 (二零二三年：港幣 1,566,000,000 元)，較相應截至二零二三年十二月三十一日止年度按年減少港幣 18,000,000 元(或 1%)。截至二零二四年十二月三十一日止年度之收入減少，主要乃由於持續增加之出境旅遊、跨境消費及跨境購物而導致本集團之零售金額下降。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，盈利貢獻(在沖銷千色 Citistore 及 Unicorn 向本集團支付之店舖租金支出後，乃由於千色 Citistore 及 Unicorn 向本集團租賃若干店舖地址作營運之用)減少港幣 37,000,000 元(或 37%)至港幣 63,000,000 元 (二零二三年：港幣 100,000,000 元)。盈利貢獻之減少，主要乃由於同一時間延續多份店舖租約之相關會計處理所引致之累計影響，以及持續增加之出境旅遊、跨境消費及跨境購物帶來之負面影響。

酒店房間經營業務

此乃主要有關美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」，為本集團之非全資上市附屬公司)就旗下所經營位於香港之兩家酒店，即「美麗華酒店」及「問月酒店」之銷售酒店房間業務。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，收入為港幣 331,000,000 元(二零二三年：港幣 333,000,000 元)及除稅前盈利港幣 91,000,000 元 (二零二三年：港幣 102,000,000 元)，即收入按年減少港幣 2,000,000 元(或 1%)及除稅前盈利按年減少港幣 11,000,000 元(或 11%)。於回顧年度內，除稅前盈利貢獻之顯著減少乃由於直接成本(例如員工成本及支付予旅行社之佣金支出等)有所增加，以及廣告及促銷活動之分銷及推廣費用亦有所增加。

其他業務

其他業務主要包括酒店管理(酒店房間經營業務除外)、建築工程、提供財務借貸(除歸類於上文「物業發展」分部之按揭貸款所產生之利息收入以及物業發展合營企業所產生之利息收入以外)、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、保安和清潔服務、以及旅遊及餐飲業務。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，其他業務之收入及除稅前盈利貢獻分別為港幣 3,877,000,000 元及港幣 42,000,000 元，其中：

- (a) 較相應截至二零二三年十二月三十一日止年度之收入貢獻港幣 3,585,000,000 元，本年度增加港幣 292,000,000 元(或 8%)，主要乃由於隨著新冠病毒疫情過後國際旅遊活動復甦，於本年度內美麗華之旅遊業務收入貢獻增加港幣 284,000,000 元；

及

- (b) 較相應截至二零二三年十二月三十一日止年度之除稅前盈利貢獻港幣 35,000,000 元，本年度除稅前盈利貢獻增加港幣 7,000,000 元(或 20%)，主要乃由於本集團之建築工程、物業管理業務及美麗華之旅遊業務之除稅前盈利貢獻增加合共港幣 76,000,000 元，惟被本集團之項目管理業務及美麗華之餐飲業務之除稅前盈利貢獻減少合共港幣 64,000,000 元而部分抵銷。

聯營公司

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損為港幣 2,413,000,000 元(二零二三年: 2,794,000,000 元)·較相應截至二零二三年十二月三十一日止年度減少港幣 381,000,000 元(或 14%)。撇除本集團於本年度應佔聯營公司所持投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項)後·本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後基礎盈利減虧損為港幣 2,623,000,000 元(二零二三年: 港幣 2,575,000,000 元)·較相應截至二零二三年十二月三十一日止年度增加港幣 48,000,000 元(或 2%)。截至二零二四年十二月三十一日止年度之除稅後基礎盈利按年增加·主要乃由於以下原因:

- (i) 本集團應佔香港中華煤氣有限公司(「中華煤氣」)之除稅後基礎盈利貢獻按年增加港幣 43,000,000 元·主要乃由於中華煤氣於中國內地之公用燃氣業務及可再生能源業務表現有所改善·並產生除稅後盈利貢獻按年增加港幣 178,000,000 元·而另一方面·截至二零二三年十二月三十一日止前年度中華煤氣因業務重組而產生之一次性出售收益(惟被資產撥備減少而部分抵銷)並沒有於本年度再次發生·因而導致除稅後盈利貢獻按年減少淨額港幣 67,000,000 元·以及由於中華煤氣之利息支出增加·投資收益及物業租金收入均有所減少並因此導致除稅後盈利貢獻按年減少合共港幣 63,000,000 元; 所有上述金額均為本集團之應佔部分; 及
- (ii) 本集團應佔陽光房地產基金之除稅後基礎盈利貢獻按年增加港幣 140,000,000 元·乃由於自二零二三年六月三十日起陽光房地產基金成為本集團之上市聯營公司後·本集團採用權益法計入陽光房地產基金之財務業績所致。截至二零二四年十二月三十一日止年度·本集團應佔陽光房地產基金之除稅後基礎盈利貢獻包括本集團逐步增持陽光房地產基金進一步權益而產生之收益合共港幣 150,000,000 元(二零二三年: 港幣 45,000,000 元)·乃由於截至二零二四年十二月三十一日止年度·本集團透過於公開市場購買 6,823,000 個陽光房地產基金之上市單位·本集團獲陽光房地產基金發行 25,022,706 個新上市單位·以及陽光房地產基金於公開市場回購 1,000,000 個已發行上市單位並隨後註銷該等回購單位(二零二三年: 於二零二三年七月一日至二零二三年十二月三十一日期間·本集團透過於公開市場購買 2,000,000 個陽光房地產基金之上市單位·本集團獲陽光房地產基金發行 8,649,800 個新上市單位·以及陽光房地產基金於公開市場回購 1,000,000 個已發行上市單位並隨後註銷該等回購單位)·以致本集團於陽光房地產基金之實益權益從於二零二四年一月一日之 20.536% 增加至於二零二四年十二月三十一日之 22.095%(二零二三年: 從於二零二三年六月三十日之 20.001% 增加至於二零二三年十二月三十一日之 20.536%)·

惟其整體影響被截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團應佔聯營公司物業銷售之除稅後基礎盈利貢獻按年減少港幣 144,000,000 元而部分抵銷。

合營企業

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度應佔合營企業除稅後盈利減虧損為港幣 685,000,000 元(二零二三年：港幣 2,763,000,000 元)，較相應截至二零二三年十二月三十一日止年度減少港幣 2,078,000,000 元(或 75%)。撇除本集團於本年度應佔合營企業所持投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項)後，本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度應佔合營企業之除稅後基礎盈利減虧損為港幣 666,000,000 元(二零二三年：港幣 1,794,000,000 元)，較相應截至二零二三年十二月三十一日止年度減少港幣 1,128,000,000 元(或 63%)。截至二零二四年十二月三十一日止年度之除稅後基礎盈利按年減少，主要乃由於(i)有關位於香港及中國內地之若干合營企業之銀行及其他借款，於損益中確認之融資成本及本集團之應佔金額按年增加港幣 155,000,000 元(乃由於該等合營企業所持項目於二零二四年十二月三十一日已竣工完成)；(ii)本集團於中國內地之合營企業物業銷售除稅後盈利貢獻按年減少合共淨額港幣 661,000,000 元；(iii)本集團應佔「國際金融中心」項目之除稅後基礎盈利按年減少港幣 90,000,000 元；及(iv)於二零二四年十二月三十一日本集團位於香港及中國內地之若干房地產項目未售出存貨之應佔減值虧損(除稅後)合共港幣 117,000,000 元(二零二三年：無)。

融資成本

截至二零二四年十二月三十一日止年度，利息資本化前之融資成本(包括利息支出及其他借貸成本)為港幣 6,884,000,000 元(二零二三年：港幣 6,919,000,000 元)。截至二零二四年十二月三十一日止年度，利息資本化後之融資成本為港幣 2,331,000,000 元(二零二三年：港幣 1,999,000,000 元)，並在抵銷截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團之銀行利息收入港幣 452,000,000 元(二零二三年：港幣 679,000,000 元)後，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合損益表內確認融資成本淨額為港幣 1,879,000,000 元(二零二三年：港幣 1,320,000,000 元)。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團之整體實際借貸年利率約為 4.51%(二零二三年：約為 4.32%)。

重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合損益表內確認之投資物業及發展中投資物業之公允價值減少(扣除遞延稅項及非控股權益前)為港幣 1,514,000,000 元(二零二三年：公允價值減少港幣 1,700,000,000 元)。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零二四年十二月三十一日，根據中期票據發行計劃(乃本集團於二零一一年八月三十日成立，並於二零二二年五月六日安排於任何時間尚未償還之票據最高本金總額由 5,000,000,000 美元增加至 7,000,000,000 美元)項下已發行並由本公司擔保償還之票據賬面總金額為港幣 19,609,000,000 元(二零二三年：港幣 25,683,000,000 元)，票據償還期限為介乎兩年至二十年(二零二三年：介乎一年至二十年)之間。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團根據中期票據發行計劃發行一項按港元計值之擔保票據賬面值金額港幣 300,000,000 元(二零二三年：按人民幣、美元及港元計值總金額相等於港幣 7,064,000,000 元)，償還期限為兩年(二零二三年：介乎一年至十年之間)。本集團發行擔保票據乃為對本集團之資本開支需求(誠如下文「資本承擔」一段所述)提供資金。該等票據已包括在本集團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之銀行及其他借款內(誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述)。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團已償還中期票據發行計劃項下本金合共港幣 6,334,000,000 元(二零二三年：港幣 9,274,000,000 元)之若干擔保票據。

債務償還期及利息償付比率

本集團之債務總額償還期、現金及銀行結餘、債務淨額及借貸比率如下：

	於二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
銀行及其他借款償還期：		
- 一年內	17,586	30,744
- 一年後但兩年內	20,081	24,740
- 兩年後但五年內	22,824	16,962
- 五年後	21,745	19,389
應付關連公司借款	3,672	3,657
債務總額	85,908	95,492
減：		
現金及銀行結餘	(17,919)	(21,623)
債務淨額	67,989	73,869
股東權益	322,147	326,542
借貸比率(%)	21.1%	22.6%

借貸比率乃根據本集團於報告期間結束日之債務淨額及股東權益而計算。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之債務總額包括(i)位於香港之銀行及其他借款，包括銀行借款港幣 59,824,000,000 元(二零二三年：港幣 64,291,000,000 元)及擔保票據港幣 19,609,000,000 元(二零二三年：港幣 25,683,000,000 元)；(ii)位於中國內地之銀行借款相等於港幣 2,803,000,000 元(二零二三年：相等於港幣 1,861,000,000 元)；及(iii)應付關連公司借款相等於港幣 3,672,000,000 元(二零二三年：相等於港幣 3,657,000,000 元)，合共為港幣 85,908,000,000 元(二零二三年：港幣 95,492,000,000 元)。位於香港之銀行及其他借款均為無抵押及其加權平均債務償還期約為 3.36 年(二零二三年：約為 2.87 年)。位於中國內地之銀行借款為無抵押及其加權平均債務償還期約為 4.08 年(二零二三年：約為 3.67 年)。應付關連公司借款為無抵押及其加權平均債務償還期約為三年(二零二三年：約為三年)。

此外，於二零二四年十二月三十一日，本集團應付一間同母系附屬公司(為本集團最終控股公司之一間全資附屬公司)借款港幣 66,215,000,000 元(二零二三年：港幣 62,448,000,000 元)，此金額為無抵押、付息及無固定還款期。該同母系附屬公司向本集團之墊款用作本集團償還於截至二零二一年十二月三十一日止年度內收購土地所產生之銀行借款。

於二零二四年十二月三十一日，經計及掉期合約之影響後，本集團債務總額之 37%(二零二三年：52%)為附帶固定利率之借款。

本集團之利息償付比率計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	港幣百萬元	港幣百萬元
經營盈利(經計及於年度內出售投資物業之累計公允價值變動(除稅後)，但未計及於年度內投資物業及發展中投資物業之公允價值變動)加上本集團應佔聯營公司及合營企業之基礎盈利減虧損	<u>13,276</u>	<u>12,232</u>
淨利息支出(利息資本化前)	<u>6,251</u>	<u>6,046</u>
利息償付比率(倍)	<u>2.12</u>	<u>2.02</u>

本集團擁有充裕之銀行信貸額度及經常性營運收入，令本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來業務擴展之資金需求。

庫務及財務管理

本集團面對利率及匯率風險。為有效率地管理該等風險，本集團之融資及庫務事宜乃從公司之層面集中協調。本集團一貫政策為所有衍生金融工具交易僅為風險管理而進行，而本集團於報告期間結束日並無持有任何衍生金融工具作投機用途。

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要按港元計值。於二零二四年十二月三十一日，本集團之主要匯率風險來自按人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務、以及於二零二四年十二月三十一日按美元、人民幣及日圓計值之擔保票據（「票據」）和按日圓及人民幣計值之銀行借款。

就本集團位於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款以外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借款以達致自然對沖。就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各自日期之位於香港之票據及銀行借款而言，本集團已與若干交易對手銀行作出對沖安排，包括(i)利率掉期合約；(ii)跨貨幣掉期合約；(iii)跨貨幣利率掉期合約；及(iv)外匯遠期合約，目的為對沖於借款期內之利率風險和外匯風險。根據上述之掉期及遠期合約，本集團只對沖利率風險、只對沖外匯風險、及對沖利率風險和外匯風險兩者並位於香港之相關票據及銀行借款，於二零二四年十二月三十一日總額為港幣 21,775,000,000 元(二零二三年：港幣 29,623,000,000 元)，佔本集團於二零二四年十二月三十一日債務總額之 25%(二零二三年：31%)。

重大收購及出售

除誠如下文「香港特別行政區政府收回若干土地」一段所述者以外，本集團於回顧本年度內，並無重大收購及出售事項。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度完成一項於截至二零二三年十二月三十一日止前年度所進行之重大交易

茲提述於二零二三年十二月十日，本集團與一名獨立第三方簽訂一項協議，據此本集團以現金代價港幣 2,208,000,000 元(可予調整)向對方轉讓其擁有一間全資附屬公司之全部權益及股東貸款，該公司持有位於香港北角電氣道 218 號之投資物業「港匯東」。轉讓事項已於二零二四年一月二十八日完成，本集團已收取款項總額(為經調整後之轉讓代價款)港幣 2,221,000,000 元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團確認該項轉讓所產生之收益並列為基礎盈利金額港幣 1,407,000,000 元。

香港特別行政區政府收回若干土地

截至二零二四年十二月三十一日止年度，香港特別行政區政府收回本集團之附屬公司及一間合營企業所持有位於新界洪水橋/廈村新發展區之約三百八十五萬平方呎土地、及本集團之附屬公司所持有位於新界粉嶺北及古洞北新發展區之約一百四十五萬平方呎土地。

本集團已於二零二四年四月接受香港特別行政區政府所提出收回上述粉嶺北及古洞北新發展區土地之要約，現金補償總額約為港幣 1,860,000,000 元。此外，本集團亦已於二零二四年七月至十二月期間接受香港特別行政區政府所提出收回上述洪水橋/廈村新發展區土地之要約，現金補償應佔總額約為港幣 4,310,000,000 元。

上述香港特別行政區政府收回本集團持有位於粉嶺北及古洞北新發展區和洪水橋/廈村新發展區、總面積約五百三十萬平方呎之土地，相關之法律手續已於截至二零二四年十二月三十一日止年度完成。因此截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團確認上述收回土地所產生之應佔除稅前收益並列為基礎盈利總額港幣 3,350,000,000 元(二零二三年：無)。

於報告期間結束日後之非調整事項

於二零二五年一月十五日，本集團之一間全資附屬公司(作為賣方)連同本公司(作為賣方之擔保人)與美麗華之一間全資附屬公司(作為買方)訂立一項有附帶條件之協議，據此，買方同意有條件地收購賣方之一間全資附屬公司之全部已發行股份及股東貸款，該附屬公司透過其一間間接全資附屬公司(「目標附屬公司」)擁有位於香港九龍金巴利道 16 號之一塊土地及其上所建稱為「香檳大廈(Champagne Court)」之物業(「該物業」)，總代價為港幣 3,120,000,000 元(可予調整)。此項交易之完成須待條件獲得達成，即(i)此項交易需獲美麗華獨立股東批准；及(ii)買方需滿意目標附屬公司對該物業擁有妥善業權。

賣方將促使完成建議重建該物業成為一間新酒店及商業綜合項目(「新酒店」)。賣方須於最後移交日期，即由香港建築事務監督對該物業之現有建築物發出完成拆卸工程之書面確認後之 48 個月之屆滿日期(並可由於賣方控制範圍以外事項所導致之不可預見時間延期)或之前把新酒店在空置情況下之管有權交付予買方。

資產抵押

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，本集團概無抵押其附屬公司之資產予任何各方。

資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣 19,030,000,000 元(二零二三年：港幣 20,130,000,000 元)。此外，於二零二四年十二月三十一日，本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣 5,666,000,000 元 (二零二三年：港幣 8,821,000,000 元)。

本集團計劃透過本集團以內部產生之現金流、銀行存款、銀行融資額度、以及已經和計劃從資本市場所籌集之資金，為截至二零二五年十二月三十一日止年度之資本開支需求提供資金。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣 14,635,000,000 元(二零二三年：港幣 12,387,000,000 元)，其中主要包括：

- (i) 有關擔保本集團之附屬公司及合營企業項目就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書、保證書及承諾之或然負債合共應佔金額為港幣 245,000,000 元(二零二三年：港幣 890,000,000 元)，其減少主要乃由於(i)本集團位於香港啟德發展區之兩個住宅發展合營項目「Double Coast」及「天瀧」分別於二零二三年十一月及二零二四年六月竣工完成後，解除本集團向若干銀行所提供之擔保(乃有關該等銀行就本集團根據有關批地之條款及條件、並向以香港特別行政區政府作為受益人所提供之融資承諾)；及(ii)由本集團就「天瀧」合營項目所從事之建築工程完成後，本集團向「天瀧」合營項目公司所提供之履約保證金額有所減少；
- (ii) 本集團代於中國內地之本集團發展項目之物業單位買方(相關之房產證於二零二四年十二月三十一日尚未發出)向金融機構提供擔保金額為港幣 2,647,000,000 元 (二零二三年：港幣 1,394,000,000 元)，該等擔保於房產證發出後將被解除。擔保金額之增加，乃主要有關本集團銷售位於中國內地石家莊市項目已完成期數之物業；
- (iii) 有關本集團向若干貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團分別擁有 29.3%權益、30%權益、18%權益及 30%權益之四間合營企業(均從事啟德發展區住宅物業發展)與該等貸款銀行分別於二零一九年七月八日、二零一九年十二月四日、二零二零年六月一日及二零二零年十月三十日所訂立之若干貸款額度協議項下可能提取最高借款金額之相關還款責任，本集團應佔及按本集團於該等合營企業權益比例就各項擔保所產生之或然負債金額分別為港幣 1,670,000,000 元(二零二三年：港幣 1,670,000,000 元)、港幣 2,100,000,000 元(二零二三年：港幣 2,100,000,000 元)、港幣 1,314,000,000 元(二零二三年：港幣 1,314,000,000 元)及港幣 2,940,000,000 元(二零二三年：港幣 2,940,000,000 元)；及

- (iv) 本集團向兩間貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團於一間合營企業(該合營企業(「發展商」)從事發展市區重建局所擁有位於香港九龍土瓜灣庇利街/榮光街之一幅土地，其中本集團擁有發展商 50%股權權益)與該兩間貸款銀行於二零二三年十二月二十九日所訂立最高融資額度為港幣 6,556,000,000 元之貸款額度協議(用作再融資發展商與一間貸款銀行之前於二零二二年七月二十五日所訂立之貸款額度協議，最高融資額度為港幣 3,276,000,000 元並已於二零二四年一月二十八日屆滿)項下可能提取最高借款金額之 50%相關還款責任。本集團應佔及按本集團於發展商權益比例，就此項擔保所產生之或然負債最高金額為港幣 3,278,000,000 元(二零二三年：最高金額為港幣 1,638,000,000 元)。

僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團有 9,970 名(二零二三年：9,835 名)全職僱員。僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，總員工成本為港幣 3,364,000,000 元 (二零二三年：港幣 3,260,000,000 元)。

其他資料

暫停辦理股份過戶登記

1. 截止過戶日期以決定出席股東週年大會並於會上投票之資格

為決定合資格出席本屆股東週年大會之股東身份，本公司將於二零二五年五月二十九日(星期四)至二零二五年六月三日(星期二)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有出席本屆股東週年大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二五年五月二十八日(星期三)下午四時三十分前，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室之本公司股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

2. 截止過戶日期以決定享有獲派發建議之末期股息之權利

本公司將於二零二五年六月九日(星期一)至二零二五年六月十一日(星期三)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有獲派發建議之末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零二五年六月六日(星期五)下午四時三十分前，送達位於上述地址之本公司股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或任何本公司之附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會於二零二五年三月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統，以及截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報。

企業管治

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄 C1《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據《企業管治守則》就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。本公司認為憑藉李家傑博士及李家誠博士對本集團業務具相關資深經驗及知識，最宜兩位各自都出任本公司主席兼董事總經理之雙重角色，此乃符合本公司之最佳利益。儘管本公司主席及行政總裁之角色並沒有作出區分，但基於所有重大決定均會諮詢擁有相關知識及專長之董事局成員及適當之董事局委員會以及高層管理人員後才作出，權力和職權並未因此而過份集中。故此，即使存在上述偏離，目前的安排仍然受限於適當的制衡。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納《上市規則》附錄 C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》為本公司董事進行證券交易之守則（「該守則」）。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

前瞻性陳述

本公佈載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據所經營的業內及市場現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他非本公司所能控制之因素而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

承董事局命

李家傑博士

主席

李家誠博士

主席

香港，二零二五年三月二十日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1)執行董事：李家傑(主席兼董事總經理)、李家誠(主席兼董事總經理)、林高演(副主席)、葉盈枝、馮李煥琮、郭炳濠、孫國林、黃浩明及馮孝忠；(2)非執行董事：李王佩玲；以及(3)獨立非執行董事：鄺志強、高秉強、胡經昌、胡家驃、潘宗光及歐肇基。