



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉置業地產投資有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1997



2024 年年報



目錄

公司資料	2
股東資料	3
企業概覽	4

6

主席
報告書

9

財務撮要

11

業務評議

12

海港城

20

時代廣場

26

中環組合

31

新加坡資產

32

獎項及殊榮

35

企業可持續發展

42	財務評議
48	企業管治報告
69	董事會報告
87	獨立核數師報告
91	綜合損益表
92	綜合全面收益表
93	綜合財務狀況表
94	綜合權益變動表
95	綜合現金流量表
97	財務報表附註
133	重要會計政策
152	主要附屬公司
154	主要物業撮要表
156	五年財務摘要

公司資料

董事會

吳天海先生(主席兼常務董事)
徐耀祥先生(副主席兼執行董事)
凌緣庭女士(執行董事)
李偉中先生

獨立非執行董事

歐肇基先生 *OBE*
周德熙先生 *GBS*
蔣麗苑女士 *JP*
梁君彥議員 *GBM, GBS, JP*
廖淶波先生
韋理信先生
余灼強博士
楊永強教授 *GBS, OBE, JP*

公司秘書

許仲瑛先生 *FCCA, CPA, FCG, HKFCG*

核數師

畢馬威會計師事務所(執業會計師及於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師)

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港九龍廣東道
海港城海洋中心16樓
電話：(852) 2118 3118
傳真：(852) 2118 3208
網址：www.wharfreic.com

股東資料

上市

普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：1997

於二〇二四年十二月三十一日
已發行股份數目

3,036,227,327

財務日程表

二〇二四年第二次中期股息	每股港幣0.60元
二〇二四年第二次中期股息記錄日期及時間	二〇二五年四月七日 下午六時正
二〇二四年第二次中期股息派付日期	二〇二五年四月二十四日
暫停辦理股份過戶登記手續 (以確定股東出席二〇二五年股東週年大會 及於會上投票之權利)	二〇二五年五月十二日至 二〇二五年五月十五日 (首尾兩天包括在內)
二〇二五年股東週年大會 (假座香港九龍廣東道3號 馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行)	二〇二五年五月十五日 上午十一時十五分

查詢

股東查詢： sh@wharfreic.com
投資者查詢： ir@wharfreic.com
傳媒查詢： pr@wharfreic.com

企業概覽

九龍倉置業地產投資有限公司(股份代號：1997)於二〇一七年上市並成為香港聯合交易所的恒生指數成份股。

九龍倉置業地產投資有限公司是香港最大的房地產公司之一，在投資及營運地標性物業方面往績彪炳。集團持有以海港城和時代廣場為首的六項香港優質資產組合，及兩項位於新加坡的優質商業項目。

集團的旗艦項目，位於尖沙咀的海港城及銅鑼灣的時代廣場，均擁有罕有的九百九十九年地契，且規模龐大，坐落於香港最受歡迎的購物地點及最繁忙的商業區，吸引本地購物顧客及遊客，人流如鯽。兩項旗艦物業一直與受歡迎的國際知名奢華品牌維持穩固的合作關係，亦是長久以來高端及流行消費的目的地。

海港城還擁有十座甲級寫字樓、三間國際級酒店、二百五十六間豪華服務式住宅單位、十三萬八千平方呎的會所及提供全方位服務的國際郵輪碼頭。

集團致力履行良好企業公民的責任，一直不遺餘力推動一系列「社、企共勉」項目，幫助社會上不同階層和有不同需要的人士。除了青少年發展旗艦項目「學校起動」計劃外，「九龍倉全港中學生繪畫比賽」、「九龍倉藝術獎學金計劃」及「建築設計實習計劃」多年來亦備受各界關注及認同。

集團致力在關鍵的環境、社會及企業管治範疇實現優於法律合規的良好常規，同時實現可持續的業務表現。集團制定了二〇三〇年減少環境足跡的長期目標，包括減少溫室氣體排放、電力強度和用水量，以及減少廢物棄置堆填區。集團亦已向科學基礎目標倡議(「SBTi」)承諾設立基於科學的近期目標以減少碳排放。

二〇二四年，九龍倉集團榮膺香港公益金最高籌款機構第三名。集團繼續獲納入為「恒生可持續發展企業指數」的成份股兼獲AA+評級，並在MSCI ESG評級中獲得A級，並獲「商界展關懷」標誌及獲納入FTSE4Good指數系列。





Camille Walala, *Now You See It Now You Don't*

主席報告書



新冠疫情後的初步復甦在二〇二三年迅速失去動力，並延續到二〇二四年，主要由於環球經濟和地緣政治的各種不確定性。港元強勢令訪港旅客和本地居民對在港消費卻步。美聯儲雖已展開減息周期，但已暗示未來步伐將會放緩。中國內地方面，雖然政府推出有力措施提振消費和刺激經濟，但迄今效果有限。

香港全年共接待了四千五百萬名旅客，按年增長31%。由於二〇二三年年初邊境重開前的基數較低，這一增長率受到一定程度的影響。本地居民出境旅遊增加，局部抵銷了旅客的消費。資產貶值和內地就業市場偏弱亦令消費者轉趨謹慎，尤其是在非必要開支方面。除上述年初的特別情況外，零售銷售全年同比持續下跌，全年最終下跌7%至港幣三千七百七十億元。

寫字樓在經濟疲弱下亦受到衝擊。市場需求低迷且新供應湧現加劇了競爭，市場上的出租率和租金同被推低。

酒店業不得不適應日趨精打細算的旅客。雖然入住率保持穩定，但房價持續下降。

業務表現

集團在過去十年間持續對物業進行改善，塑造了當前的資產組合。這些創造價值的舉措結合持續的品牌提升和成效顯著的市場推廣活動，為海港城和時代廣場帶來穩定人流和零售銷售，增強了兩者的品牌價值。

雖然零售業復甦乏力，但兩大商場的租賃需求保持韌性。頂級品牌持續投資於商場展現了他們對集團專業管理能力和香港長期前景的信心。聞名遐邇的廣東道臨街店面現時有十六個奢侈品牌，包括全新的*Fendi*專門店和經過全面翻新的*Giorgio Armani*門店。*Celine*在海港城內的專門店擴展至橫跨兩層，*Louis Vuitton*旗艦店增至四層，而其它零售品類亦迎來更多高端品牌進駐。時代廣場則迎來*Louis Vuitton*強勢回歸，*LOEWE*也擴大了門店規模。

寫字樓方面，租戶在經營困難的情況下優先考慮成本控制，而價格非首要考慮因素的租戶則趁租金下行遷回核心商業區或進行升級。憑藉優越的地理位置，集團的寫字樓組合的出租率達90%。然而租金順應市場趨勢向下調整。

集團旗下酒店一直以來堅持提供卓越服務，入住率因而得以在激烈市場競爭中保持穩定。然而由於房價下降及成本上漲，盈利貢獻受到拖累。餐廳和酒吧業務則面臨深圳競爭和顧客消費模式轉變等不利因素。

財務業績

在充滿挑戰的經營環境下，集團收入下跌3%至港幣一百二十九億元(二〇二三年：港幣一百三十三億元)，其中香港投資物業收入(佔總收入81%)下跌1%至港幣一百零五億元(二〇二三年：港幣一百零六億元)。集團營業盈利下跌3%至港幣九十七億元(二〇二三年：港幣一百億元)。

集團積極管理債務，借貸總成本下降10%至港幣二十一億元(二〇二三年：港幣二十三億元)。有助集團基礎淨盈利上升2%至港幣六十一億元(二〇二三年：港幣六十億元)。若計入投資物業重估減值港幣五十六億元(二〇二三年：港幣十二億元)，股東應佔集團盈利為港幣九億元(二〇二三年：港幣四十八億元)。

集團的財務狀況依然強健，穆迪維持對集團A2發行人的評級，展望穩定。截至二〇二四年十二月三十一日，總資產維持於港幣二千三百八十一億元，賬面資產淨值為港幣一千八百七十八億元(或每股港幣61.86元)。負債淨額進一步減少港幣二十一億元至港幣三百四十二億元，資產負債率為17.8%，維持於低水平。平均利息成本微升至5.6%，利息保障倍數為4.7倍。

根據集團長期以來將香港投資物業和酒店基礎淨盈利的65%作為股息分派的政策，集團已宣布派發每股港幣0.60元的第二次中期股息(二〇二三年：每股港幣0.61元)，以代替末期股息。全年合共派息每股港幣1.24元(二〇二三年：每股港幣1.28元)。

主席報告書

社、企共勉

集團十分重視可持續發展。我們積極監察業務對環境和社會的影響，並在實現二〇三〇年減少溫室氣體排放、降低用電與用水量和減少堆填廢物等環境目標方面取得進展。通過定制的解決方案，我們的環保措施已產生可量化的改善成果。時代廣場最近獲得了能源與環境設計先鋒評級(LEED)「v4.1現有建築：營運及保養」鉑金級認證，以及通過了「WELL健康—安全評級」驗證。我們亦與合作夥伴緊密協作管理供應鏈風險，推動長期脫碳進程。

青少年發展始終是我們社區參與策略的重點。旗艦項目「學校起動」計劃得到超過七十個夥伴機構支持，已惠及八十二所中學接近十萬名弱勢學生，幫助他們為高等教育和未來就業做好準備。我們亦贊助了九龍倉全港中學生繪畫比賽以培養藝術鑑賞能力，以及建築設計實習計劃為優秀的建築系畢業生提供全球實習機會。

集團長期鼎力支持香港公益金，榮膺年度最高籌款機構第三名。我們亦積極參與其它籌款活動，繼續支持我們的社區。

截至二〇二四年年杪，集團已累計安排港幣一百一十一億元的可持續發展掛勾貸款，以推進可持續發展目標。我們的努力獲得「恒生可持續發展企業指數」成分股資格，ESG評級達到AA+。集團還在MSCI ESG評級中獲得A級，並獲納入FTSE4Good指數系列。

展望

二〇二五年交織着挑戰與機會。隨着貿易衝突不斷升級和全球經濟不確定性增加，外部環境變得更加複雜。人民幣面臨壓力，而美聯儲減息前景仍不明朗，皆為本港經濟增長帶來更多挑戰。

香港國際機場三跑道系統落成啟用，提升了客貨運航班容量。中央政府推出大規模的刺激經濟組合拳，旨在重建市場信心，與此同時香港特區政府着力吸引優質旅客，接下來可能會有更多扶持政策。一旦週期性因素轉向，這些綜合措施應可提振零售業和酒店業，有助於振興市場。

致謝

我謹代表全體股東和董事會同寅，衷心感謝在這段充滿挑戰的時期所有客戶的忠誠、業務夥伴的合作與信任，以及員工的全情投入和貢獻。

吳天海

主席兼常務董事

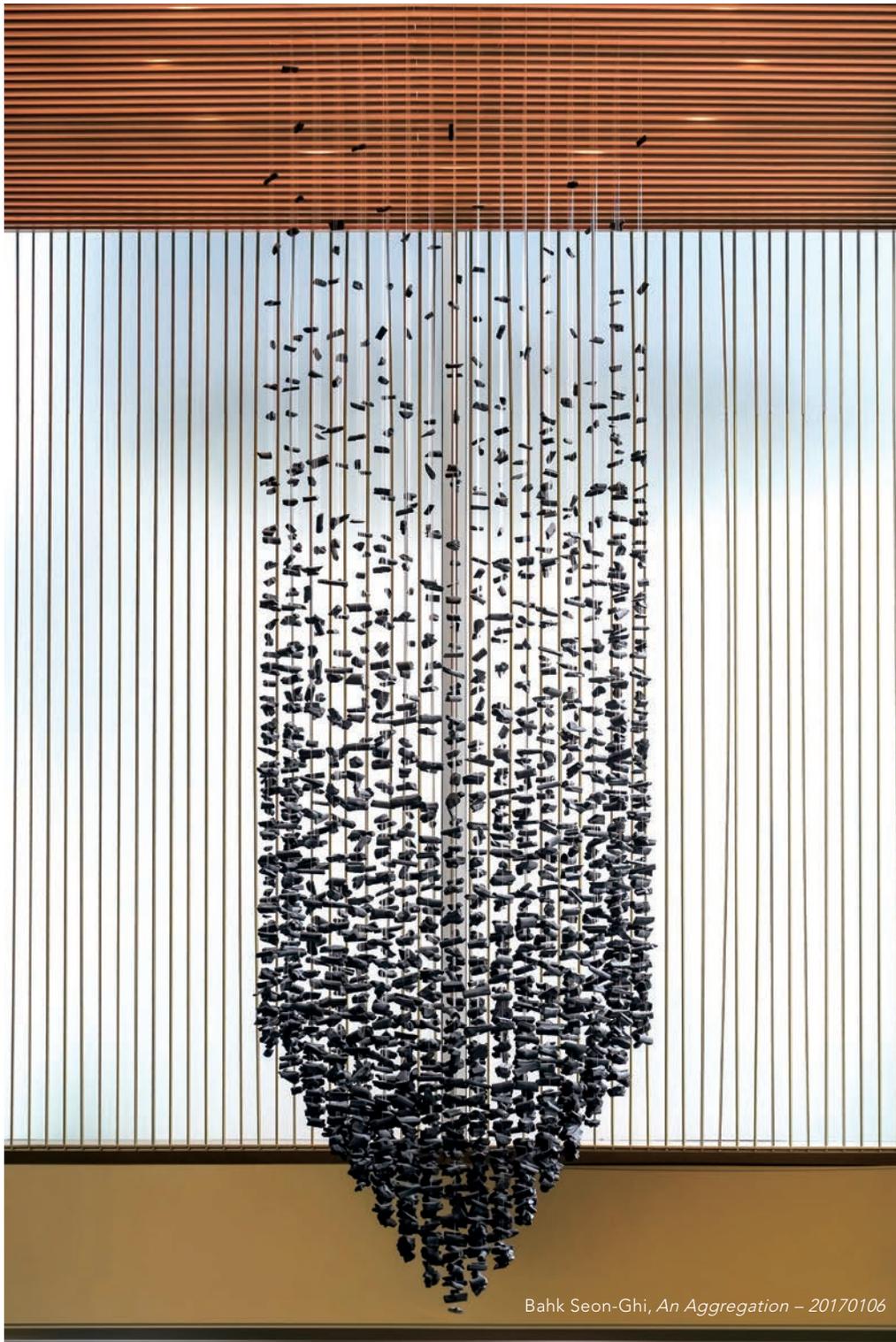
香港，二〇二五年三月十日

財務撮要

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元	變動
業績			
集團收入	12,912	13,306	-3%
集團營業盈利	9,691	9,993	-3%
集團基礎淨盈利(附註a)	6,139	6,011	+2%
股東應佔集團盈利	891	4,766	-81%
核心收入(附註b)	11,894	12,020	-1%
核心營業盈利(附註b)	8,991	9,228	-3%
核心基礎淨盈利(附註b)	5,769	5,924	-3%
全年股息(附註c)	3,765	3,886	-3%
每股盈利			
基礎淨盈利	港幣2.02元	港幣1.98元	+2%
股東應佔	港幣0.29元	港幣1.57元	-82%
每股股息			
首次中期股息	港幣0.64元	港幣0.67元	-4%
第二次中期股息	港幣0.60元	港幣0.61元	-2%
全年總數	港幣1.24元	港幣1.28元	-3%
財務狀況			
資產總額	238,072	245,322	-3%
營業資產總額(附註d)	236,288	243,416	-3%
核心資產總額(附註b)	221,557	228,366	-3%
負債淨額	34,230	36,301	-6%
股東權益	187,820	191,412	-2%
總權益	191,984	195,607	-2%
已發行之股數(百萬股)	3,036	3,036	+0%
每股資產淨值	港幣61.86元	港幣63.05元	-2%
負債淨額與總權益比率	17.8%	18.6%	-0.8% pt

附註：

- (a) 基礎淨盈利主要不包括投資物業重估減值及若干金融工具按市價入賬的變動。
- (b) 核心項目包括香港投資物業及酒店。
- (c) 相約於核心基礎淨盈利的65%。
- (d) 營業資產不包括未分配公司資產，主要包括銀行存款及現金、衍生金融工具資產及遞延稅項資產。



Bahk Seon-Ghi, An Aggregation - 20170106

業務評議

本港經濟呈現溫和增長的跡象，但市場對商用物業的需求仍然疲弱。零售銷售在二〇二三年年初疫後復常初期短暫反彈後再度下滑至今，港元強勢及減息步伐相對緩慢均持續削弱零售銷售額。寫字樓需求亦見疲軟，皆因企業在不確定的環境下紛紛尋求控制成本。

海港城和時代廣場的商場空置率維持在較低水平，但租戶銷售額下跌導致營業額租金減少，影響集團收入。訪港旅客增加讓酒店入住率得以維持，但房價跟隨市況下跌。

寫字樓租戶面對不明朗的經營環境，繼續以節流應對。集團提供靈活的租賃條款並加快升級物業以維持競爭力，成功提升出租率，於年杪時達90%水平。

在息口前景不明朗的情況下，集團積極採取措施管理債務，負債淨額進一步下降至港幣三百四十二億元，是自上市以來的最低水平，並減輕了借貸成本對集團盈利的影響。





海港城

業務評議

海港城



總樓面面積

840 萬平方呎

地契

999 年

物業價值 (物業、酒店及會所)

港幣 1,595 億元

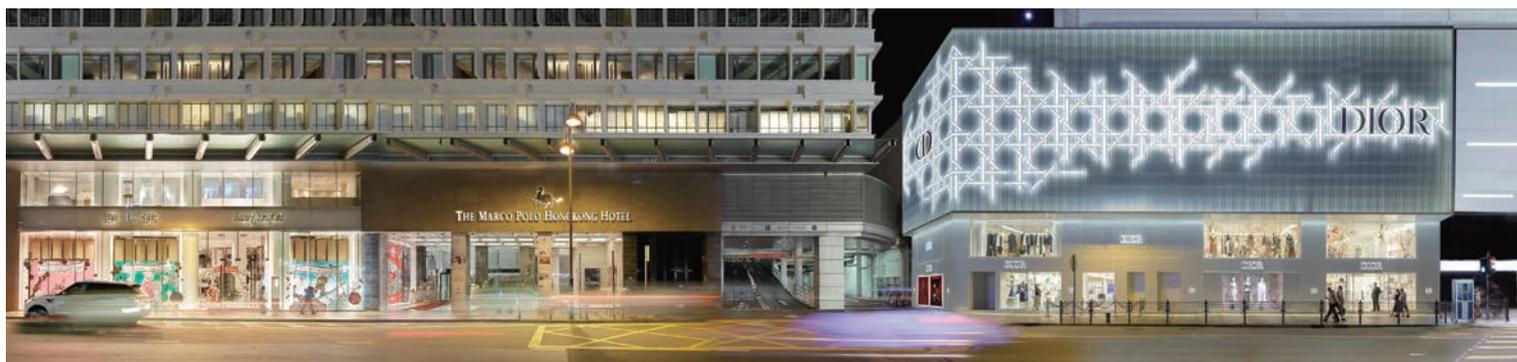


海港城

海港城(包括酒店)的收入增加2%，營業盈利持平。

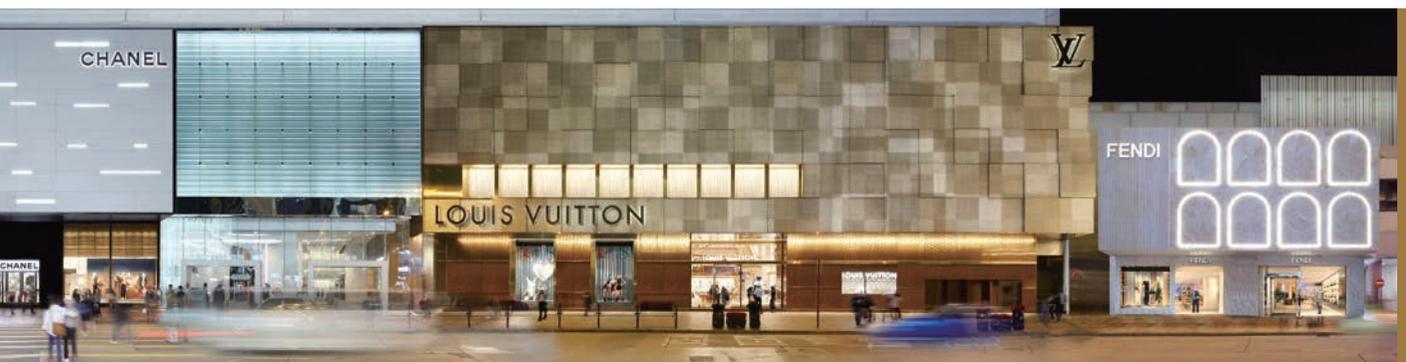
商場

海港城進一步鞏固其市場領導地位，期間有品牌旗艦店擴大規模，並舉辦獨家市場推廣活動。*Fendi*在廣東道開設全新門店以及*Celine*和*Louis Vuitton*在不同樓層進行擴充，皆展現出各大國際品牌在疲軟市場環境下仍然保持信心。年杪的出租率為94%。



寫字樓

海港城憑藉其地理位置及獨特優勢，吸引了金融及保險業界租賃其寫字樓物業。
縱使市況疲弱且新供應湧現，出租率仍得以上升至90%。



海港城

物業資料

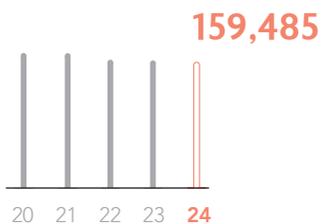
	總樓面面積 (千平方呎)	年杪出租率 (%)	年杪估值 (港幣百萬元)
商場	2,117	94	86,322
寫字樓	4,563	90	61,318
其它	1,729	N/A	11,845

收入

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元	變動
商場	5,605	5,474	+2%
寫字樓	2,289	2,304	-1%
其它	1,202	1,174	+2%
總收入	9,096	8,952	+2%

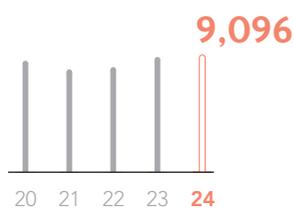
物業價值

(港幣百萬元)



收入

(港幣百萬元)







Dior



LOUIS VUITTON

CÉLINE

LOUIS VUITTON





時代廣場

時代廣場

時代廣場的收入和營業盈利皆下跌6%。

商場

時代廣場持續穩守銅鑼灣主要零售地標的地位，對本地居民和旅客皆具吸引力。商場積極調整租戶組合，持續提升競爭力。*Louis Vuitton*於二〇二五年一月以試業形式登場，同時亦有《*BLACKPINK THE GAME*》全球首間實體店、*Jellycat @ Lane Crawford Bridge*及 *Pinkfong Baby Shark*等更多熱門品牌和主題快閃店進駐，擴闊了商場的客群。文化活動、藝術裝置和品牌工作坊豐富了顧客的購物體驗。年杪的出租率達93%。

總樓面面積

200 萬平方呎

地契

999 年

物業價值

港幣 437 億元





時代廣場

物業資料

	總樓面面積 (千平方呎)	年杪出租率 (%)	年杪估值 (港幣百萬元)
商場	943	93	28,373
寫字樓	1,033	90	15,376

收入

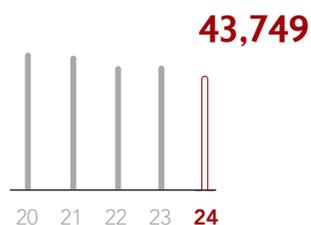
	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元	變動
商場	1,105	1,168	-5%
寫字樓	556	593	-6%
總收入	1,661	1,761	-6%

寫字樓

儘管市況不利，時代廣場仍獲現有租戶擴大租賃規模，以及來自科技、媒體和金融公司的新租約。年杪的出租率升至90%。然而，新供應即將投入市場，加上有更多帶裝修的寫字樓物業可供選擇，令競爭加劇，給租金帶來壓力。

物業價值

(港幣百萬元)



收入

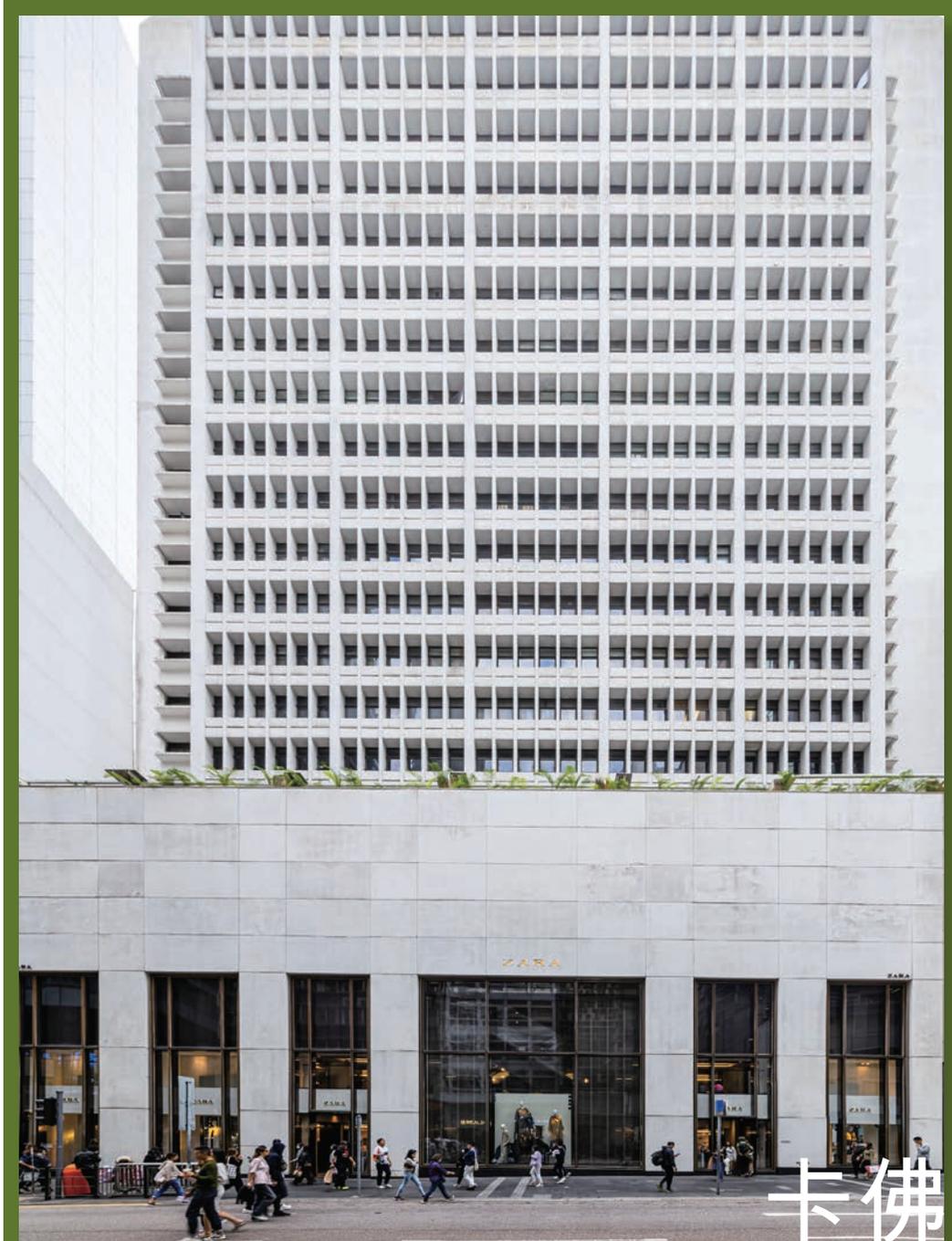
(港幣百萬元)





業務評議

中環組合



卡佛
大廈

皇后大道中最長的臨街店面



會德豐 大廈

中環畢打街

業務評議

中環組合



香港

美利酒店



336 間房間

5 間獲業界美譽的
餐廳及酒吧



荷里活 廣場

總樓面面積

562,000

平方呎

290+

間

中西名店及食肆

業務評議

新加坡資產



Scotts
Square



會德豐
廣場

獎項及殊榮

九龍倉集團

香港公益金二〇二三/二〇二四年度最高籌款機構第三名



九龍倉置業地產投資有限公司

二〇二三年年報：

ARC Awards 2023 – 「內頁設計至尊大獎」、
「傳統年報銀獎」和「攝影銀獎」

LACP Vision Awards 2023 –
「全球金獎」、「亞太地區年報五十強」及
「中國區年報五十強」



海港城

BusinessFocus 商業大獎二〇二四
– 「創新藝文娛樂購物中心大獎」

我最喜愛商場大獎二〇二三/二四
– 「全港十大我最喜愛商場」及
「全港二十大我最喜愛商場活動」

U Favourite 我最喜愛食肆二〇二四
– 「我最喜愛飲食熱點」

東週刊
– 「香港服務大獎二〇二四」

時代廣場

Marketing Events Awards Hong Kong 2024
– 「Best Results-Driven Event：銀獎」
及「Best Use of Venue：銅獎」

香港綠建商舖聯盟大獎二〇二四
– 「年度最綠模範商場大獎」及
「卓越綠色實踐獎 – 廢物管理」

荷里活廣場

我最喜愛商場大獎二〇二三/二四
– 「全港二十大我最喜愛商場活動」及
「我最喜愛親子商場」



香港美利酒店

福布斯旅遊指南二〇二四
- 「五星級酒店」

Popinjays
- 入選二〇二四年「Time Out 推介」名單

TTG 年度旅遊大獎二〇二三
- 香港區最佳城市酒店

馬哥孛羅酒店

明報智醒品牌卓越大獎二〇二四
- 「逍遙出遊卓越體驗大獎」

二〇二四年度美團酒店 - 「年度人氣酒店集團」

Employee Experience Awards 2024
- 「Best Recruitment Innovation - 銀獎」及
「Best Recruitment Experience Strategy
- 銅獎」

Jobsdb - The Hong Kong HR Awards 2023/24
- 「Best Growth in HR Initiative - Recruitment」

馬哥孛羅香港酒店

福布斯旅遊指南二〇二四 - 推薦酒店

Cucina - 福布斯旅遊指南二〇二四 - 四星餐廳
「Tatler Dining Awards 2024得獎餐廳」

馬哥孛羅咖啡廳
- Honeycombers 評選「香港最佳酒店自助餐餐廳 -
編輯之選」

婚禮雜誌大賞二〇二四
- 「星級婚宴(酒店) • 最佳宴會廳」

ERB人才企業嘉許計劃 - 「企業大獎」

職業健康大獎二〇二三/二四 - 「好心情@健康工作間大獎
- 良好機構大獎」

港威酒店

ERB人才企業嘉許計劃
- 「企業大獎」

職業健康大獎二〇二三/二四
- 「好心情@健康工作間大獎 - 良好機構大獎」

太子酒店

ERB人才企業嘉許計劃
- 「企業大獎」

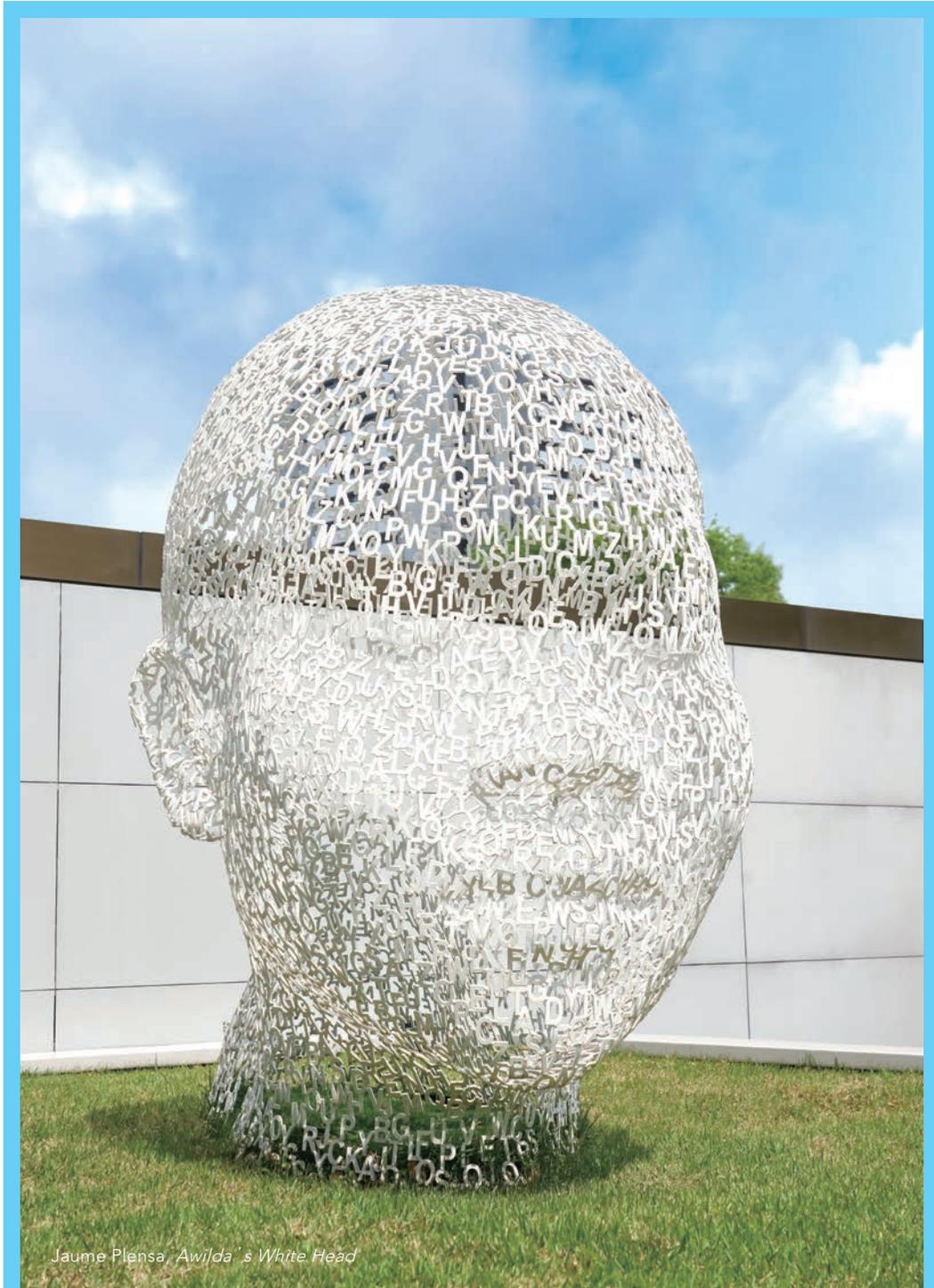
職業健康大獎二〇二三/二四
- 「好心情@健康工作間大獎 - 良好機構大獎」

天星小輪

Tripadvisor - 「旅行者之選」

環境運動委員會
- 「香港綠色機構」、「減廢證書(基礎級別)」
及「節能證書(基礎級別)」





Jaume Plensa, *Awilda's White Head*

企業可持續發展

集團秉持「創建明天」的理念，不僅專注於財務業績，更致力對社會產生積極且長遠的影響，並努力減少環境足跡。集團積極將商業策略與聯合國可持續發展目標（「UNSDGs」）深度融合，並採取各種措施來支持這些目標。集團榮幸獲選為恒生可持續發展企業指數系列成分股之一，在企業可持續發展領域的成就獲得認可。

本章節概述了集團於報告年度的主要環境、社會及管治成就，詳情請參閱集團獨立成刊的《二〇二四年可持續發展報告》。該報告根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）發布的《環境、社會及管治報告守則》（附錄C2）（「聯交所《環境、社會及管治報告守則》」）、最新的全球報告倡議組織（「GRI」）的永續性報告準則（「GRI準則」）及G4《建築及房地產行業披露》的要求編制，並參考了可持續發展會計準則委員會（「SASB」）針對房地產行業特定標準中的相關指標以及國際可持續準則理事會（「ISSB」）發布的IFRS S1《可持續相關財務資訊披露之一般規定》及IFRS S2《氣候相關披露》。該報告可在本公司網站（www.wharfreic.com）及香港交易及結算所有限公司網站（www.hkexnews.hk）查閱。

企業可持續發展

可持續發展管治

集團已建立一個穩健且可持續的管治架構，以主動應對和解決業務營運中固有的環境、社會及管治挑戰。在集團主席的領導下，可持續發展督導委員會負責制定和完善環境、社會及管治策略，並制定總體企業方向以管理對經濟、環境和社會的影響。此外，由業務單位和企業單位負責人組成的部門可持續發展委員會，在跨業務單位可持續發展小組的支持下，為業務單位提供指導，以採納先進的環境、社會及管治實踐並追蹤其表現。各業務單位負責識別和評估其營運中的環境、社會及管治風險和機遇，並實施合適的管理方針來減緩風險。可持續發展督導委員會定期對各業務單位的環境、社會及管治表現進行審查。

集團非常重視商業道德，並嚴格遵守與反貪腐行為相關的法律和法規。我們對賄賂、欺詐、洗黑錢、反競爭行為和勒索一概零容忍。我們的《反貪腐政策》、《商業誠信聲明》和《紀律守則》闡明了集團的商業道德標準和對適當商業行為的期望，而《合規政策聲明》則表明我們致力遵守所有適用的法律和法規的堅定不移的承諾。為確保透明度和問責制，集團嚴格執行《舉報政策及程序》，為員工和承辦商提供有效的保密機制，以報告任何商業不當行為。如需進一步了解我們的管治架構、風險管理及內部監控系統，請參閱第48至68頁。



氣候韌性

氣候變化為我們的營運和供應鏈管理帶來了諸多挑戰。為了制定有效的減緩策略，我們參考了IFRS S2的建議，對業務單位進行氣候風險評估，以識別和評估在香港、中國內地和新加坡業務的潛在氣候相關風險和機遇。集團通過採用更精細的數據及更廣泛的持份者參與的綜合方法，增強了氣候相關風險的整體識別和評估。集團面對的氣候相關風險包括急性風險和慢性風險。急性風險由極端天氣造成，如颱風和降雨洪水，會導致營運中斷、基礎設施損壞及較高的復原成本；而由長期氣候轉變引致的慢性風險，例如極端高溫和海平面上升，則會增加長期營運成本。關於過渡氣候風險，在預設的氣候情景下，市場正逐步推動或要求轉向低碳能源，此轉型過程涉及通過減少使用、替代或禁止使用等方式，逐步淘汰傳統化石燃料及高碳資源。此外，集團預期在政策、法規、市場環境、科技發展及消費者偏好等方面將出現轉變，這些轉變可能對集團的營運、財務狀況及聲譽造成重大影響。儘管面臨挑戰，集團亦同時識別氣候轉型帶來的重大機遇。隨著創新及可持續發展實踐的廣泛採用，預期將推動科技進步，提升營運及能源效益，從而提升企業聲譽。

由於氣候風險可能通過物業財產損壞和向低碳轉型時的社會經濟變化，在多個維度和不同程度上影響業務，集團致力通過將氣候風險因素整合進商業策略來提升氣候韌性。《氣候變化政策聲明》為業務單位提供指導，以有效應對氣候變化帶來的挑戰。我們不斷增強氣候變化管理系統，以適應不斷變化的氣候環境，同時努力減少建築物和營運中的碳排放。



企業可持續發展

保護環境

集團嚴格遵守當地法律和法規。我們通過遵循集團《環境政策》中的指導方針，有效管理和減輕由集團營運所帶來的環境影響。在二〇二四年，集團未有任何違反相關法律和法規的重大違規事件。

此外，集團已向科學基礎目標倡議（「SBTi」）承諾設立基於科學的近期目標以減少碳排放，致力使集團的願景與全球氣候行動和低碳轉型的議程相一致。我們還制定了其他環境目標，包括減少水資源消耗和改善廢物管理實踐，以確保我們的業務負責任地利用資源並有效管理環境足跡。

多年來，集團已推出多項舉措以加強整體環境表現。於報告年內，集團繼續取得ISO 14001環境管理體系認證。除了推動可再生能源在資產組合中的發展外，我們還積極探索開發綠色和智慧建築改造技術的機會。海港城採用創新的冷卻系統，根據冷卻負荷、環境溫度、相對濕度和海水溫度等因素調整冷卻方式來提高能源效率。其卓越的表現和創新性在中電「創新節能企業大獎二〇二四」中獲得了「能源管理卓越大獎」。在時代廣場以試點計劃引進的無電製冷塗料及其人工智能技術，年內藉此類創新及環保產品已獲得三項獎項，再次榮獲「二〇二四年香港工程師學會大獎－創新應用大獎」。這些獎項肯定了集團在推動創新技術應用以減輕環境影響方面的持續努力。

我們還推出了多項舉措來提升公眾對環境保護的認識。我們舉辦了以「零碳能源」、「綠色交通」和「全民減廢」三大碳減排策略為主題的可持續發展互動展品展覽。自二〇二三年十二月，這些展品在海港城、時代廣場和荷里活廣場巡迴展出，旨在啟發公眾採納和實踐低碳生活方式，並支持氣候行動。如需了解我們在環境保護方面的各項努力，請參閱我們的《二〇二四年可持續發展報告》。

培育人才

集團在遵守相關法律和法規的同時致力為所有員工提供有利、安全和共融的工作環境。我們的僱傭政策旨在確保多元化、公平和透明的招聘過程。為了管理重大的職業安全與健康問題並減輕相關風險，我們建立了《安全與健康政策》。業務單位定期召開安全與健康委員會會議，討論職業安全與健康事宜。我們實施了一系列全方位的安全培訓課程和舉措，以提高員工的安全意識和對安全規範的理解。去年我們舉辦了兩次精彩的「趣味活動日」，分別以健康與體能和關注安全意識為主題。此外，我們還組織了各種演習，以提升樓宇租戶的整體安全準備。在二〇二四年，集團繼續取得ISO 45001職業安全與健康管理體系認證，展現我們對員工安全管理的承諾。在報告年內，集團並未錄得任何與僱傭實務及工作場所安全與健康相關的違規個案。集團並無因工死亡個案，而工傷率保持低水平至每一百名員工為3.1宗。時代廣場榮獲WELL健康－安全評級，展示了我們在健康和福祉方面的持續努力。

我們為員工提供具有競爭力的薪酬待遇和基於績效的激勵措施。每年，我們的員工表彰計劃，如「最佳員工」獎和「優質服務星章獎勵計劃」，用於表彰和獎勵做出卓越貢獻和成就的員工。我們非常重視員工的反饋，並建立了多個參與渠道以收集意見，這些意見將用於定期審查來改善現有政策。

集團將員工的福祉和專業發展視為優先。我們全年為員工及其家庭提供多種活動，以促進職場健康和工作與生活的平衡。例如，為了提升與家庭的緊密關係，我們為一百八十五位同事及其家庭成員組織了一場內容豐富的大型戶外活動，包括有機果園參觀、在農場餵飼山羊、燒烤環節以及中式傳統茶粿的製作體驗。我們還安排了一系列工作坊，為同事提供參與各種烹飪和藝術活動的機會，使他們能在繁忙的工作日程中與團隊成員共度美好時光。

為了吸引人才並提升員工的專業發展，我們開展了多元化的人才發展計劃，如學徒培訓計劃和中期職業發展計劃。此外，我們還提供了一系列涵蓋卓越服務、工業發展、技術應用和語言技能的多元化培訓課程。我們相信，提升和再培訓員工有助於我們留住人才，使我們作為一個以人為本的企業不斷蓬勃發展。



企業可持續發展



可持續金融

可持續融資在推動環境舉措和支持《香港氣候行動藍圖二〇五〇》目標方面扮演著至關重要的角色。截至二〇二四年，集團共獲批港幣一百一十一億元的可持續發展表現掛鈎貸款，以支持我們的可持續發展承諾。展望未來，我們將進一步探索其它可持續金融方案，以有效資助我們的可持續發展項目。

「社、企共勉」

集團旗下的三個旨在支持青年發展和培養年輕人才的主要「社、企共勉」項目，正在逐步增長並取得成效：「學校起動」計劃是一個為學習條件稍遜的中學生而設的綜合支援計劃；「九龍倉全港中學生繪畫比賽」是一個專門用於培養年輕藝術人才和促進藝術與文化發展的平台；而「建築設計實習計劃」旨在協助本地建築系畢業生促進其於建築領域卓越發展。

自二〇一一年推出以來，「學校起動」計劃不斷發展，已獲得超過七十個夥伴機構支持，惠及總共八十二所學校和近十萬名學生，旨在激勵這些學生計劃升學及未來的職業發展並作好準備。「學校起動」計劃推出聯校活動如「趁墟做老闆」、「生涯規劃日」及「職場體驗計劃」等，持續為學生提供多元化的機會，讓他們深入不同行業，了解專業界別，並發掘自己的優勢和興趣。「學校起動」計劃亦著重於培養學生的技能和能力，其中一個例子是與《南華早報》合作舉辦「Write! WeCan」英文課程。課程讓學生透過課堂學習和練習，提升語言能力及溝通技巧，並增強自我表達的信心。

集團還致力培養並支持年輕藝術家的發展。自二〇一一年成立的「九龍倉全港中學生繪畫比賽」，標誌著我們對促進香港藝術發展的承諾。集團亦於二〇一三年推出「九龍倉藝術獎學金計劃」，為比賽的首十八名得獎者提供申請獎學金的機會。目前已資助二十二位獎學金得主於世界各地的著名院校修讀與藝術創作相關的學士學位課程。

「建築設計實習計劃」是集團為培養建築設計卓越發展和培育明日之星建築師而設立的另一項旗艦計劃。該計劃為具才華的學生提供建築設計的實習機會。目前已有三十七名傑出的建築系碩士生透過此獨特的計劃成功完成了海外實習。

為了將我們的關懷擴展到更廣泛的社區，我們持續積極支持公益金，並組織約一百四十名同事及「學校起動」計劃學生參與公益金五十五周年百萬行活動，更成為最高籌款隊伍季军。我們的同事還積極參與各種義工活動，為社區中弱勢群體籌集資金或提供直接支援。



負責任的產品和服務

為確保高品質的產品和卓越的服務，集團定期評估和修訂標準操作程序，以符合相關的產品責任和安全法律和法規，以及消費者法律和法規。於報告年內，集團成功通過了外部審核，並持續通過了ISO 9001品質管理系統的認證，這亦證明了集團在符合國際標準下提供卓越服務的承諾。

為了確保服務質量，我們的員工會定期接受培訓，以提升他們所需的知識和技能。為了向顧客提供優質的產品和服務，各業務單位會定期進行顧客滿意度調查以及神秘顧客調查，並通過ReviewPro全球點評指數等具公信力平台收集顧客反饋，來制定改進策略。

根據集團的《資料私隱政策聲明》，我們堅定遵守《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)和歐盟的《通用數據保障條例》。集團承諾在保護顧客的個人資料私隱、保密性和安全性方面維持最高標準。我們的員工不得在未獲得顧客明確同意的情況下向第三方透露顧客信息。於報告年內，集團未有任何個人資料洩露或顧客隱私違規的投訴。

為了減輕我們採購運作對環境的負面影響，我們已實施《綠色採購政策》。我們的大多數供應商均來自本地，供應商亦須確認遵守適用的法律和法規，並知悉集團的商業道德及誠信，以及環境、社會及管治的要求，以進一步減少我們的環境足跡。

財務評議

(I) 二〇二四年全年業績評議

基礎淨盈利增加2%至港幣六十一億三千九百萬元(二〇二三年：港幣六十億一千一百萬元)，原因是財務支出及發展物業的應佔減值虧損減少。若計入投資物業重估減值淨額，則股東應佔盈利為港幣八億九千一百萬元(二〇二三年：港幣四十七億六千六百萬元)。

收入及營業盈利

集團收入減少3%至港幣一百二十九億一千二百萬元(二〇二三年：港幣一百三十三億零六百萬元)，營業盈利減少3%至港幣九十六億九千一百萬元(二〇二三年：港幣九十九億九千三百萬元)。

投資物業收入減少1%至港幣一百零八億零一百萬元(二〇二三年：港幣一百零九億一千六百萬)，營業盈利減少2%至港幣九十一億零二百萬元(二〇二三年：港幣九十二億四千七百萬元)。

酒店收入減少1%至港幣十五億四千一百萬元(二〇二三年：港幣十五億六千一百萬元)，營業盈利減少53%至港幣九千九百萬元(二〇二三年：港幣二億零九百萬元)。

在投資物業及酒店分部內，海港城(包括酒店)的總收入增加2%至港幣九十億九千九百萬元(二〇二三年：港幣八十九億五千二百萬元)，營業盈利增加0.4%至港幣七十二億零四百萬元(二〇二三年：港幣七十一億七千五百萬元)，分別佔集團收入70%(二〇二三年：67%)及集團營業盈利74%(二〇二三年：72%)。

發展物業收入下跌36%至港幣一億五千二百萬元(二〇二三年：港幣二億三千八百萬元)。營業盈利錄得港幣一億六千六百萬元(二〇二三年：港幣二千八百萬元)，主要因為調整過往年度成本。

投資的營業盈利(以股息收入為主)減少40%至港幣二億八千一百萬元(二〇二三年：港幣四億六千五百萬元)。

投資物業之公允價值變動

投資物業資產依據獨立估值以港幣二千二百一十八億元列報，產生3%的重估減值。扣除非控股股東權益後，股東應佔未變現估值虧損為港幣五十六億二千一百萬元(二〇二三年：港幣十一億七千四百萬元)。

其它收入／(虧損)淨額

其它收入淨額為港幣八千三百萬元，主要由匯兌收益淨額組成，包括遠期外匯合約所產生的影響(二〇二三年：其它虧損淨額港幣七億二千六百萬元，當中包括上市附屬公司海港企業有限公司(「海港企業」)的發展物業減值港幣四億九千三百萬元)。

財務支出

財務支出為港幣十八億元(二〇二三年：港幣二十一億七千萬元)，該支出已計入根據適用會計準則按市價計值的跨貨幣及利率掉期合約未變現收益港幣二億九千六百萬元(二〇二三年：港幣一億六千三百萬元)。

實際借貸年利率上升至5.6%(二〇二三年：5.4%)，主要因為香港銀行同業拆息上升。

所得稅

是年稅項支出增加4%至港幣十一億七千八百萬元(二〇二三年：港幣十一億三千八百萬元)。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利為港幣八億九千一百萬元(二〇二三年：港幣四十七億六千六百萬元)。按三十億三千六百萬股已發行普通股計算，每股基本盈利為港幣0.29元(二〇二三年：港幣1.57元)。

基礎淨盈利(不包括投資物業重估及若干金融工具按市價計值的影響)增加2%至港幣六十一億三千九百萬元(二〇二三年：港幣六十億一千一百萬元)。每股基礎盈利為港幣2.02元(二〇二三年：港幣1.98元)。

財務評議

(II) 流動資金、財務資源與資本承擔

股東權益及總權益

於二〇二四年十二月三十一日，股東權益減少港幣三十六億元至港幣一千八百七十八億元(二〇二三年：港幣一千九百一十四億元)，相當於每股港幣61.86元(二〇二三年：港幣63.05元)。若計入非控股股東權益，總權益則減少港幣三十六億元至港幣一千九百二十億元(二〇二三年：港幣一千九百五十六億元)。

資產

總資產達港幣二千三百八十一億元(二〇二三年：港幣二千四百五十三億元)，當中95%(二〇二三年：95%)位於香港。總營業資產(不包括銀行存款及現金、衍生金融工具資產及遞延稅項資產)為港幣二千三百六十三億元(二〇二三年：港幣二千四百三十四億元)。

投資物業

投資物業資產總額為港幣二千二百一十八億元(二〇二三年：港幣二千二百七十六億元)，佔營業資產94%(二〇二三年：93%)。海港城(不包括三間酒店)的估值為港幣一千五百二十五億元，時代廣場的估值為港幣四百三十七億元。

酒店

酒店物業以成本減累計折舊及減值(如有)列報為港幣六十九億元(二〇二三年：港幣七十二億元)。

發展物業

發展物業資產全皆由海港企業持有，當中包括聯營公司及合營公司權益，總計港幣十三億元(二〇二三年：港幣十七億元)。

其它長期投資

其它長期投資以市值港幣五十三億元(二〇二三年：港幣五十八億元)列報。應佔按市價計值虧損港幣四億一千八百萬元(二〇二三年：盈餘港幣四千五百萬元)已計入其它全面收益表內，而出售收益港幣七百萬元(二〇二三年：港幣八億八千五百萬元)在權益變動表中記錄為轉撥至盈餘儲備。此組合包括為長期資本增長和合理股息回報而持有的藍籌股，組合內每項投資個別而言對集團總資產無重大佔比。

集團的投資組合按行業及地域分析如下：

	二〇二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
按行業分析：		
—地產	5,000	5,356
—其它	334	404
總額	5,334	5,760
按地域分析：		
—香港	2,920	3,384
—香港以外地區	2,414	2,376
總額	5,334	5,760

負債及負債比率

截至二〇二四年十二月三十一日，負債淨額減少港幣二十一億元至港幣三百四十二億元(二〇二三年：港幣三百六十三億元)。負債淨額包括港幣三百五十五億元債務和港幣十三億元銀行存款及現金。

茲將負債淨額分析如下：

負債／(現金)淨額	二〇二四年	二〇二三年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣十億元	港幣十億元
本集團(不包括海港企業)	34.3	36.1
海港企業	(0.1)	0.2
總額	34.2	36.3

負債淨額與總權益比率下降至17.8%(二〇二三年：18.6%)。

上市的海港企業是一個獨立的信貸實體，集團(不包括海港企業)沒有合約承擔海港企業的債務。海港企業於二〇二四年十二月三十一日錄得現金淨額。

財務及備用信貸額

於二〇二四年十二月三十一日的備用信貸及已發行債務證券總額達港幣四百六十九億元，當中港幣三百五十五億元已被動用，細列如下：

	二〇二四年十二月三十一日		
	可用信貸	總負債	未提取信貸
	港幣十億元	港幣十億元	港幣十億元
承諾及非承諾			
集團(不包括海港企業)	45.6	35.2	10.4
海港企業	1.3	0.3	1.0
總額	46.9	35.5	11.4

若干提供予海港企業的銀行信貸以人民幣十二億元(折合為港幣十三億元)(二〇二三年：人民幣十三億元(折合為港幣十四億元))的內地酒店及發展物業作抵押。

債務組合主要以美元、港元、新加坡元和人民幣為結算單位。相關款項主要用於為集團的投資物業提供資金。

衍生金融工具的使用受嚴格監控，所簽訂的大部分衍生金融工具均用於降低利率及貨幣風險。

集團繼續審慎理財，維持強健的財務狀況。為有利於進行業務和投資活動，集團備有充足的財務資源。此外，集團亦持有一個總市值為港幣五十三億元(二〇二三年：港幣五十八億元)的流通性上市投資組合。

財務評議

集團的營業業務及投資活動帶來的現金流

回顧年度內，集團錄得港幣九十六億元(二〇二三年：港幣九十七億元)的營運現金流入，主要來自租金收入。加上營運資金變動及其它港幣三十三億元(二〇二三年：港幣三十八億元)，營業業務帶來的淨現金流入為港幣六十三億元(二〇二三年：港幣五十九億元)。投資活動方面，集團錄得淨現金流出港幣一億七千四百萬元(二〇二三年：流入港幣七十二億元)。

資本承擔

截至二〇二四年十二月三十一日，今後數年的主要計劃開支估計為港幣九億元，當中港幣二億元已承擔。茲按分部細列如下：

	於二〇二四年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業			
香港	65	507	572
發展物業			
中國內地	142	133	275
	207	640	847
酒店			
香港	20	–	20
集團總額	227	640	867

上述開支將由內部財務資源(包括營運帶來的現有現金及餘裕現金)以及銀行借款和其它借款撥付，其它可供使用資源包括出售集團的股本投資。

上述開支包括海港企業總計港幣三億元的開支，將由其自身的財務資源撥付。

(III) 股息政策

本公司或會不時宣布或建議派發中期、末期或特別股息。在決定是否宣布或建議派發股息及在釐定股息金額時，董事會會考慮本集團的經營及盈利、資金需求及盈餘、一般財務狀況、法律及合約限制、資本開支及日後發展需求、股東利益，以及彼等認為相關的其它因素。

本公司自二〇一七年上市以來，一直遵循其上市文件所述的政策按年派發相當於來自香港投資物業及酒店的股東應佔基礎淨盈利約65%的股息。來自投資物業及酒店的基礎淨盈利不包括來自未變現重估收益、遞延稅項資產確認及任何其它重大非現金收益之盈利，以及董事會認為性質屬非經常性之盈利，包括但不限於出售所得收益或發行證券之收益。董事會目前有意遵守該政策，最終決定視乎相關時候的判斷。

董事會將不時參考未來發展前景、資金需求及其它內部及外圍不斷轉變的情況檢討是否需要更改該政策。

(IV) 業務模式及策略

主要策略是投資具長期增長潛力的優質物業。

策略執行大致可分為(i)資產管理策略及(ii)資本管理策略。資產管理策略包括：第一，積極的租務管理及優化租戶組合；第二，持續為資產增值及創造價值；及第三，進行有效及前瞻性的市場推廣。至於資本管理策略，集團認為資本架構應充分利用資本成本，同時維持審慎嚴謹的財務管理及融資靈活性。

(V) 人力資源

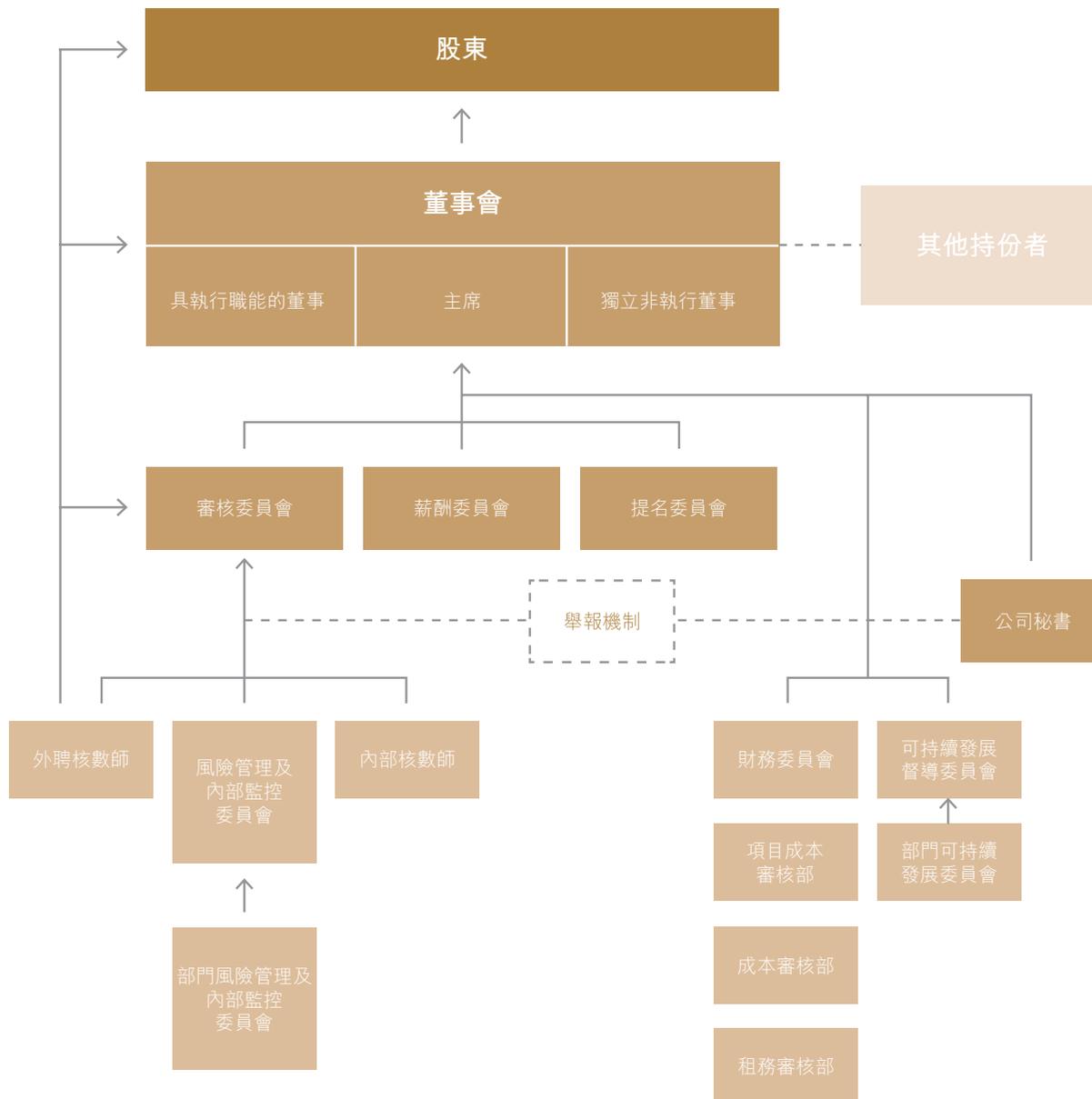
於二〇二四年十二月三十一日，集團旗下僱員約有二千九百人。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並酌情發放周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及對集團的成就和業績所作出的貢獻。

企業管治報告

企業管治原則及架構

本公司董事會(「董事會」)深明穩健的企業管治對本集團取得企業成功和長遠可持續發展起着關鍵作用。本集團加強了企業管治架構，確保有適當的企業管理和商業誠信，並提高企業透明度和問責性，從而為其股東(「股東」)和其他持份者帶來最大利益。本企業管治報告將會解釋本公司所採納的企業管治架構和常規，並說明本公司如何應用《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄C1所載的《企業管治守則》。

董事會是我們企業管治架構的核心，在一個高效和承擔責任的框架基礎上為整個集團提供支持，致力推動本集團的可持續發展，履行其維護本集團、股東和所有其他持份者(其中包括投資大眾、監管機構、銀行、債券持有人、債權人、客戶、僱員及社區大眾)利益的職責。本集團的企業管治架構如下圖所示：



遵守《企業管治守則》

本公司在截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度全年皆有應用《上市規則》附錄C1《企業管治守則》所載的原則，並有遵守其內所有適用的守則條文，唯一例外的是以下條文：

守則條文第C.2.1條(區分主席及行政總裁的角色)

吳天海先生擔任本公司的主席兼常務董事。此偏離情況被視為恰當，因為在集團的企業架構下由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為於計劃及執行長遠策略時較具效益。董事會相信在由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會(超過一半人數為獨立非執行董事)的運作及管治下，足以確保權力和授權分布均衡。

本公司致力維持優於《上市規則》規定和守則條文的高標準企業管治，並在適當情況下採納《上市規則》的建議最佳常規，本企業管治報告會有進一步詳細說明。

企業文化

董事會擔當領導角色，建立、推動並不斷加強本公司所期望的企業文化，這種企業文化以我們的企業價值觀為基礎，致力於實現最高標準的商業道德和誠信。我們健全的企業文化深入集團各個層面，並與本公司的使命、企業價值觀和策略保持一致。

有關本公司使命、企業價值觀和策略的詳情，請參閱本年報第35至41頁的「企業可持續發展」部分和本公司網站「可持續發展」一欄。

董事會

角色和職責

本公司業務的整體管理由董事會負責，本公司董事(「董事」)共同負責推動本公司邁向成功。董事會直接並透過轄下委員會間接對本集團的策略和事務進行有效的監督和策略指導，領導實現策略計劃，以提升股東價值。

企業管治及可持續發展

- 建立和培養企業文化及價值觀
- 設定企業社會可持續發展的目標及承諾
- 制定企業管治政策並監察相關合規情況

策略規劃

- 審視業務策略
- 審視宏觀經營環境的最新發展趨勢
- 審視主要開支計劃

風險管理

- 審視主要風險(包括環境、社會及管治風險)及不明朗因素
- 負責整體風險管理及內部監控系統

表現檢討

- 年度、中期及季度業績
- 每月管理報告
- 季度業務檢討

企業管治報告

董事會組成及董事會多元化政策

截至本報告日期，董事會由十二名董事組成，包括四名具執行職能的董事及八名獨立非執行董事，獨立非執行董事佔董事會三分之二，具有強大獨立性。

列明董事姓名和其角色及職能的最新名單可於本公司網站及聯交所網站查閱。充分符合《上市規則》披露要求的董事履歷詳情載於第72至76頁的「(A)董事及高級管理人員個人簡介」。所有載有董事姓名的公司通訊亦有明確說明全部董事(包括獨立非執行董事)的身份。

董事會認為目前的成員組合已經為本公司提供了切合本公司業務所需的均衡技能、經驗及多角度的觀點。董事會會繼續定期檢討其成員組合，同時會顧及董事會多元化，以符合本公司的業務需要和利益。

隨着本公司採納《董事會多元化政策》，本公司明白到並深受一個成員多元化的董事會對提升整體業績的裨益。本着實現可持續及均衡發展的願景，本公司視董事會成員多元化為實現策略性目標的重要因素。董事的委任以舉賢任能為本，並在充分考慮一系列多元化目標的基礎上進行，其中包括性別、年齡、文化和教育背景、服務年資、專業經驗、對本集團業務的了解，以及廣泛的個人特質、興趣和價值觀。

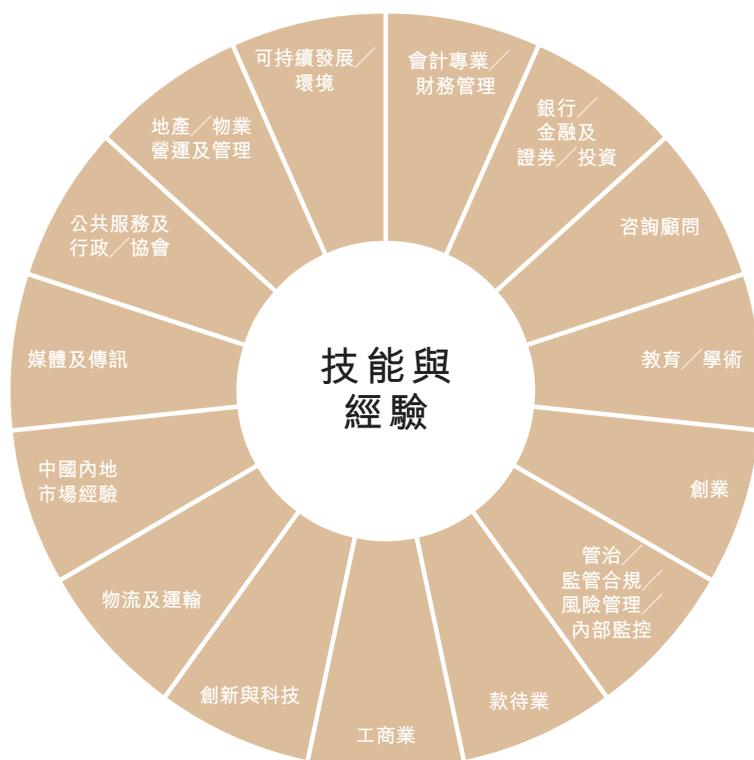
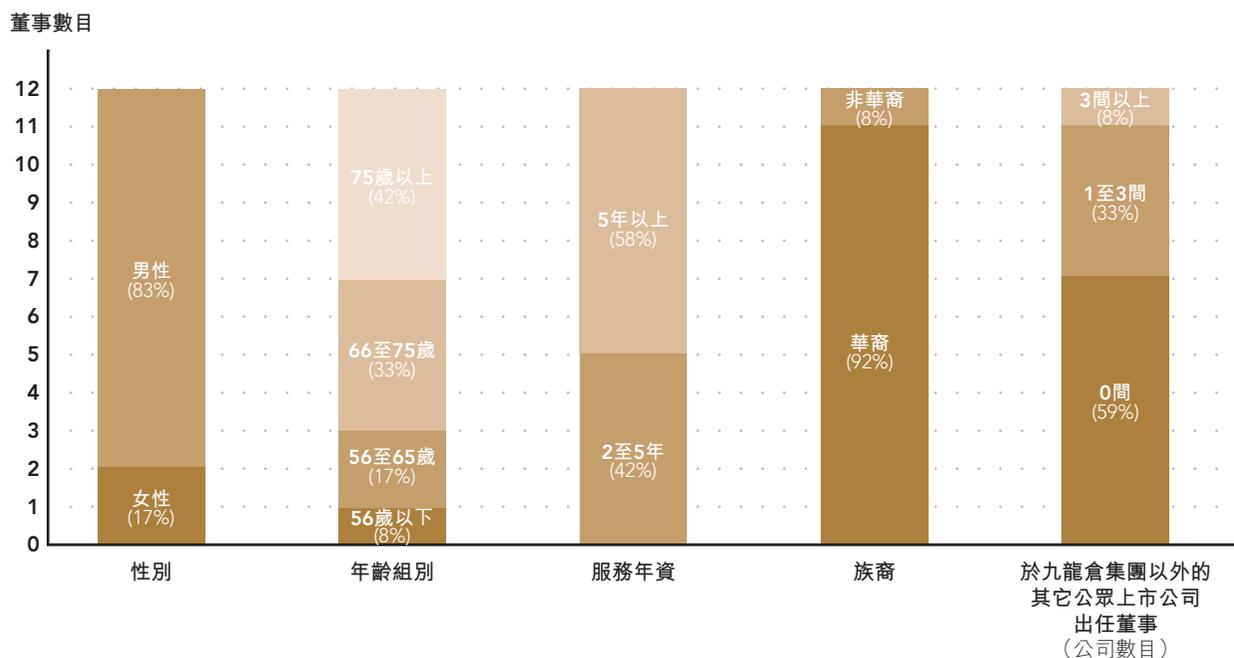
性別多元化方面，是年全年截至本報告日期，董事會有兩名女性成員，佔董事會17%，體現了本公司實現董事會多元化的承諾。本公司的目標是至少維持董事會中現有的女性代表比例，最終達致性別均等。

提名委員會至少每年檢討一次《董事會多元化政策》的執行情況和成效，以確保政策對本公司仍然有效和合適，並符合監管要求和良好的企業管治常規。

為進一步加強性別多元化，董事會和提名委員會會時刻留意物色有潛質的董事會繼任人。本公司恆常推行招聘和晉升，鼓勵並吸引合資格在職員工擔任高級管理和董事會職務。

集團在員工層面的性別多元化的詳情載於本集團獨立成刊的《二〇二四年可持續發展報告》內。

截至本報告日，董事會的成員多元化概況如下：



企業管治報告

董事委任及選舉

董事會在提名委員會的協助下負責發展和制定提名及委任董事的相關程序、監察董事的委任及評核獨立非執行董事的獨立性。本公司已正式採納《提名政策》(詳見下文)，訂明物色、評核及提名合適人選出任董事的方法。

根據本公司組織章程細則，所有董事須至少每三年一次於股東週年大會上輪值卸任。董事會為了填補臨時空缺或增加董事會名額而委任的任何新董事，須於本公司下一次股東週年大會上經由股東重選。於每屆股東週年大會上，至少三分之一當時在任的董事須卸任，而卸任董事有資格重選連任。

吳天海先生、歐肇基先生、蔣麗苑女士和廖淥波先生(統稱「卸任董事」)將於二〇二五年五月十五日舉行的股東週年大會上卸任。卸任董事皆符合資格，並願意重選連任。提名委員會和董事會已參考本公司採納的《提名政策》和《董事會多元化政策》所載的準則來審閱重選卸任董事的建議。提名委員會和董事會均認為各卸任董事皆能繼續按要求履行職責。每名候選人的選舉將以單獨的決議案進行，董事選舉不設累積投票制。有關參與重選連任之卸任董事的詳情載於致股東的股東週年大會通函內。

董事會獨立性

董事會認為董事會的獨立性極其重要，是良好企業管治的關鍵。截至本報告日期，獨立非執行董事佔董事會67%，強大的獨立元素使獨立意見在獨立判斷中具影響力。此外，概無董事與另一名董事存有任何關係(包括財務、業務、家屬或其它重大或相關的關係)。

董事會組成中強大的獨立元素令董事會得以時常從正式或非正式渠道獲得獨立的意見和建議。主席倡導開放文化，並推動獨立非執行董事與其他董事之間的建設性關係，以便獨立非執行董事能有效貢獻獨立意見和建議。主席亦至少每年另外與獨立非執行董事舉行沒有其他董事出席的會議。董事會會在必要時或依董事要求尋求獨立專業意見。

每名獨立非執行董事已按照《上市規則》所載的獨立性指引就其獨立性作出年度書面確認。所有獨立非執行董事均已證明其有能力就本公司事務提供獨立意見，並不斷引入其從其它任命和專業領域中獲得的新觀點、技能和知識。概無獨立非執行董事在任期內參與本公司的日常管理或在財政上倚賴本公司以致會嚴重影響其作出獨立判斷。

全部獨立非執行董事的任期一般在獲委任為董事或最後一次獲重選為董事起計三年後屆滿。任何在任超過九年的獨立非執行董事之重選須(1)以單獨的決議案由股東審議通過；及(2)在致股東通函中說明董事會或提名委員會為何認為相關董事仍屬獨立人士及應獲重選的進一步資料。

在回顧年度內，提名委員會對獨立非執行董事的獨立性進行了年度評核，並認為獨立非執行董事皆保持獨立及董事會的獨立性仍然令人滿意。

提名政策

本公司已採納正式的《提名政策》，訂明物色、評核及提名合適人選出任董事的方針。為了使董事會有一個可持續的最佳成員組合，提名將力求平衡董事會中的技能、經驗及多角度的觀點，以切合本公司的業務所需和繼任的連貫性。

在評核建議人選是否合適時會參考下列準則：

- 品格和操守
- 與本公司業務及企業策略相關的技能、知識及經驗
- 樂意及能夠投入足夠時間和精力，確保其在有其它重要任命及重大承擔的同時亦會恪盡職守
- 加強董事會多元化的特質以符合本公司的《董事會多元化政策》
- 其它切合本公司業務的觀點與角度
- 《上市規則》對獨立非執行董事的要求，以及就《上市規則》所載獨立性指引而言候選人是否被視為獨立

就委任新董事而言，獲董事會授權的提名委員會須按上述準則物色及評核候選人，以決定候選人是否合資格出任董事。如候選人被視為合資格，則提名委員會會推薦給董事會作考慮；而若董事會認為合適，則會批准委任建議候選人為新董事。

就在股東大會上重選董事而言，獲董事會授權的提名委員會須按上述準則審視卸任董事所作出的貢獻及彼能否繼續按要求的履行職責。董事會須繼而按提名委員會的建議在股東大會上向股東推薦提呈重選相關董事。

就董事會或股東在本公司股東大會上提名任何候選人(卸任董事除外)參選董事而言，提名委員會在收到提名建議及候選人履歷後，須按上述相同準則評核彼是否合適人選。董事會按提名委員會的建議或會或不會在相關公告及／或致股東通函內就股東對建議選舉的投票向股東作出推薦建議。

董事及高級管理人員薪酬

支付予本公司董事及高級管理人員的薪酬乃參考彼等的的能力、經驗、職責、本集團的表現及盈利，以及香港及海外上市公司一般支付的薪酬基準而釐定，以確保薪酬待遇在市場上屬公平及具有競爭力。在截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度內支付予董事會的全年袍金如下：

支付予以下人士的袍金：

支付率為每年港幣千元

董事會主席	350
董事(主席除外)	300
審核委員會主席	200
審核委員會成員	175
薪酬委員會主席及成員	60

支付予本公司董事及高級管理人員的薪酬詳情分別載於第102及103頁的財務報表附註2(b)及2(c)。

企業管治報告

董事培訓

新委任的董事會接受有關作為董事的法律責任和董事會角色的介紹和培訓。公司秘書會適時向董事提供有關業務發展、市場變化、《上市規則》及相關法律和監管規定的更新及反貪腐常規的最新資料，以便董事作出知情決定並履行職務和責任。

本公司亦有安排董事參與著重上市公司董事的角色、職能和職責以及監管方面最新發展和議題的培訓課程及論壇。全部董事均須提交其參與培訓的記錄，並由公司秘書存檔。本公司定期檢討及監察董事和高級管理人員的培訓和持續專業發展。

於回顧財政年度內，所有董事皆有參與持續專業發展，茲將相關資料載列如下：

董事	出席研討會、 會議及／或論壇	閱讀期刊、最新資訊、 文章及／或資料等
吳天海先生(主席兼常務董事)	✓	✓
徐耀祥先生(副主席兼執行董事)	✓	✓
凌緣庭女士(執行董事)	✓	✓
李偉中先生	✓	✓
獨立非執行董事		
歐肇基先生	✓	✓
周德熙先生		✓
蔣麗苑女士	✓	✓
梁君彥議員	✓	✓
廖淶波先生		✓
韋理信先生	✓	✓
余灼強博士	✓	✓
楊永強教授	✓	✓

董事進行證券交易

本公司採納本身自訂的一套董事進行證券交易的操守守則(「《公司守則》」)，其條款與《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》(「《標準守則》」)所訂標準同樣嚴格。事實上，就《標準守則》第A.1及A.3段下的絕對禁止而言，即禁止董事無論何時如管有內幕消息及在刊發財務業績前相關禁制期內買賣證券的規定，《公司守則》的標準高於《標準守則》，在《公司守則》下相關規定不僅適用於本公司本身的上市證券，亦適用於其附屬公司及聯營公司的上市證券。

本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事在本財政年度內均有遵守《標準守則》及《公司守則》所訂的標準。

本公司亦制定了與《公司守則》所訂標準相若的證券交易限制書面指引，並提供給本集團及其控股公司的所有員工，指引要求因其職位關係而可能掌握與本公司及本公司證券有關的內幕消息的員工必須遵守證券交易限制。

董事會效能

責任分工

董事會與管理層的職責、其各自如何對本公司負責及作出貢獻皆有清楚區分。重要事宜的決定由董事會作出，而集團一般營運的決定則交由管理層作出。重要事宜包括影響集團策略性政策的事宜、重大投資和融資決定，以及與本集團營運有關的重大承擔。董事會定期檢討上述安排，以確保安排仍然切合本集團的需要。

主席兼常務董事

吳天海先生

- 在監察及評核本集團業務方面發揮領導作用
- 負責本集團總體策略規劃及重大決策
- 領導董事會及管理董事會事務，以確保有效運作
- 促成和鼓勵董事積極參與，充分發揮他們的技能、經驗和知識
- 確保董事會成員和管理層之間保持緊密的工作關係
- 承擔企業管治常規及程序的整體責任
- 以常務董事的身份直接承擔集團若干主要業務及企業單位的行政責任

具執行職能的董事

投資物業

徐耀祥先生 (副主席兼執行董事)

凌緣庭女士 (執行董事)

財務

李偉中先生

- 負責全面的執行職務，包括業務方向、確保營運效率、風險管理、財務及匯報監控

獨立非執行董事

歐肇基先生

周德熙先生

蔣麗苑女士

梁君彥議員

廖淥波先生

韋理信先生

余灼強博士

楊永強教授

- 在董事會決策過程中提供多元化意見及作出獨立判斷
- 擔當制衡角色，特別是在可能出現潛在利益衝突時

所有董事均已承諾會投入足夠的時間和精力處理本公司業務。概無董事有任何其它需要時間和精力的重要任命或重大承擔會影響其履行本公司董事職責。

企業管治報告

公司秘書

公司秘書許仲瑛先生乃本集團的資深員工，對本集團的事務狀況了解透徹。彼直接向主席和董事會匯報。公司秘書的主要職責是監督本公司遵守各項法律和規例的情況，如《上市規則》、香港法例第571章《證券及期貨條例》、開曼群島《公司法》第22章(1961年第3號法例(經綜合及修訂))、香港法例第622章《公司條例》及《公司收購、合併及股份回購守則》。

全部董事均可取得公司秘書的意見和服務，以確保董事會程序及所有適用法律、規則及規例均得到遵守。公司秘書亦統籌安排董事參與由外聘核數師籌辦的培訓課程。

公司秘書確認彼在本財政年度內已接受不少於十五小時的相關專業培訓。

董事於二〇二四年的會議出席記錄

截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度內，各董事出席董事會會議、董事會轄下委員會會議及股東週年大會的記錄如下：

	二〇二四年出席／舉行的會議				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
吳天海先生(主席兼常務董事)	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
徐耀祥先生(副主席兼執行董事)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
凌緣庭女士(執行董事)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
李偉中先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
歐肇基先生	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
周德熙先生	3/4	不適用	不適用	不適用	1/1
蔣麗苑女士	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
梁君彥議員	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
廖淥波先生	4/4	4/4	不適用	不適用	1/1
韋理信先生	4/4	4/4	1/1	不適用	1/1
余灼強博士	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
楊永強教授	4/4	4/4	不適用	1/1	1/1
會議數目總計	4	4	1	1	1

截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度內，主席與獨立非執行董事舉行過一次沒有其他董事出席的會議。

董事會操作常規

二〇二四年董事會操作常規要點

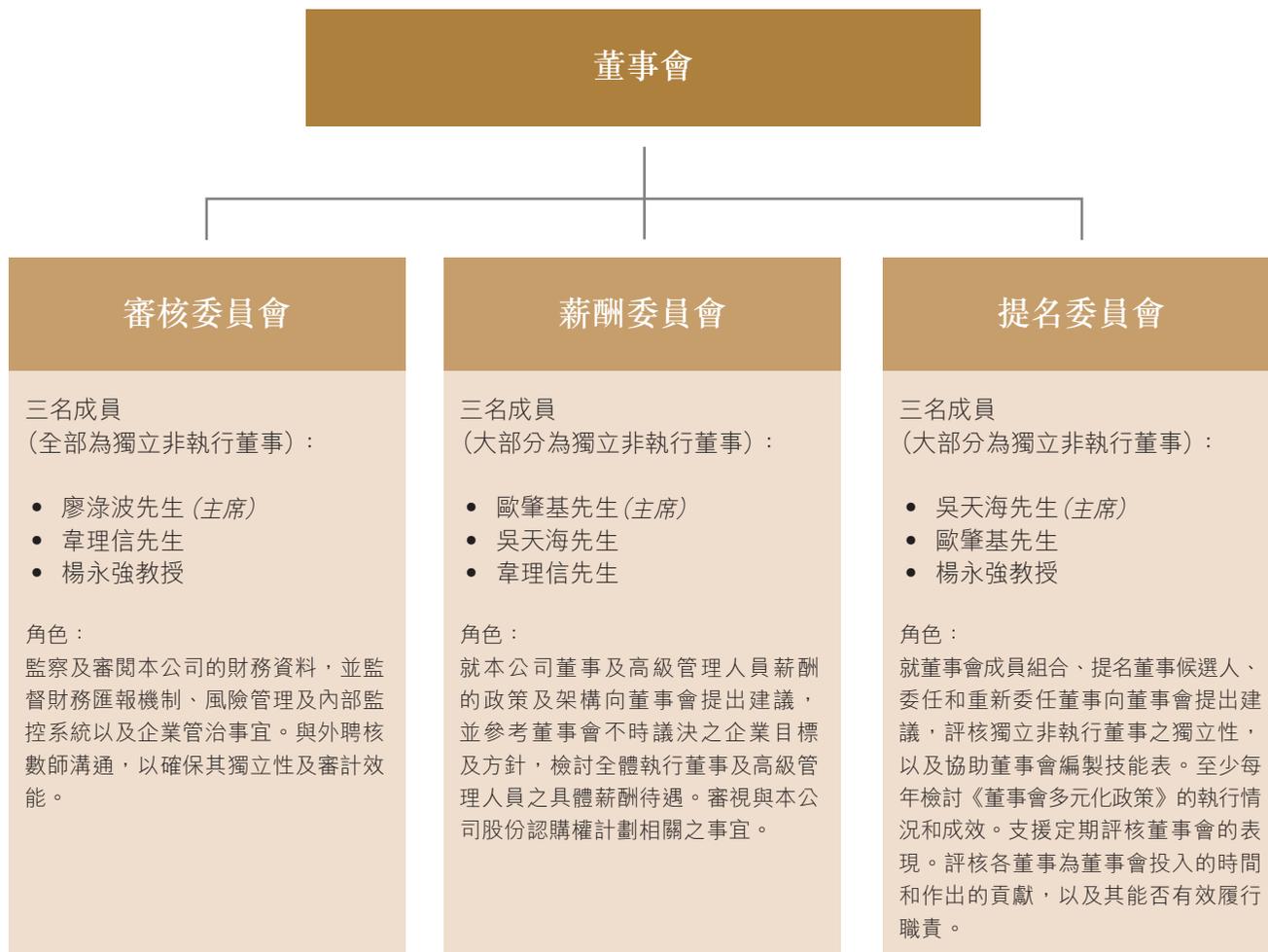
定期會議	<ul style="list-style-type: none">董事會於二〇二四年舉行了四次定期會議，董事的出席記錄載於本報告第56頁。根據本公司組織章程細則，董事可以親身、透過電話或以其它電子通訊方式出席會議。
會議通告	<ul style="list-style-type: none">於每次召開定期會議前一個月發出正式通知，而全部其它臨時召開的會議則給予合理的通知期。
會議議程	<ul style="list-style-type: none">於各董事會會議前，諮詢所有董事是否有意將任何事項列入會議議程。為確保董事可就董事會會議上提出之事項作出知情決定，會議文件均於董事會會議召開前不少於三個營業日送交董事傳閱。
重要決定	<ul style="list-style-type: none">重要事項由董事在董事會會議上作出決定，或在必要時以書面決議案方式處理，以便全部董事(包括獨立非執行董事)在知悉有關事項並(如適用)就其發表意見後，方作出批准。
董事會及轄下委員會會議記錄／書面決議案	<ul style="list-style-type: none">公司秘書擬備會議記錄及／或書面決議案，並記錄董事會及轄下委員會討論的事宜及議決的決定。將董事會及轄下委員會會議記錄分別發送全體董事及相關委員會成員，供彼等表達意見及作記錄。會議記錄在各董事會及轄下委員會會議結束後，於合理時間內作最終定稿以作保存。董事會及轄下委員會會議記錄及決議案可供所有董事／相關委員會成員查閱。會議記錄對董事會／轄下委員會所考慮的事項及達致的決定作足夠詳細的記錄。
資料提供及獲取	<ul style="list-style-type: none">公司秘書及財務監督出席所有董事會定期會議，在適當時就企業管治、遵守法規及會計與財務等事宜向董事會提供意見。董事與公司秘書(負責協調集團內各業務部門)之間的溝通過程是動態和交互的，確保董事所提出的問題及要求澄清之事項獲得回應，並在適當情況下獲提供額外佐證資料。
獨立專業意見	<ul style="list-style-type: none">若任何董事認為有必要尋求獨立專業意見，公司秘書可代為安排，費用由本公司支付。
利益衝突	<ul style="list-style-type: none">根據適用法律及規例，包括開曼群島《公司法》第22章(1961年第3號法例(經綜合及修訂))及本公司組織章程細則，董事須申報其於董事會將予考慮的建議交易、安排或合約中的任何直接／間接權益(如有)，而在適當情況下，擁有權益的董事須就建議交易、安排或合約放棄投票。
彌償及保險	<ul style="list-style-type: none">本公司已為董事及高級管理人員的責任投購適當保險。

企業管治報告

董事會轄下委員會

本公司已成立三個董事會轄下委員會：審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。董事會轄下委員會的職權範圍會定期予以檢討及更新，以確保其與現行的管治常規保持一致。每個董事會轄下委員會的職權範圍(概述委員會的角色、權限及會議程序)及成員名單可於本公司及聯交所網站查閱。

董事會轄下委員會向董事會報告其在各自獲指派的職責範圍內就特定範疇作出的決定和提出的建議。



各董事會轄下委員會於二〇二四年的工作摘要

審核委員會

- 審核委員會於二〇二四年舉行了四次會議，成員出席記錄載於本報告第56頁
- 審閱外聘核數師的年度審核計劃
- 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款
- 按適用的準則審視外聘核數師是否獨立客觀及審核程序的成效
- 就審核委員會的職責，在向董事會提交季度、中期及年度財務報表前作出審閱
- 檢視內部核數師的審核程序及所做的工作
- 在風險管理及內部監控委員會及內部核數師的支援下，檢討本集團在財務監控、風險管理及內部監控系統方面的成效
- 在董事會執行成員或管理層不在場的情況下與外聘核數師進行會議
- 審查舉報個案及相關調查結果
- 審視本集團的企業管治事宜及相關報告
- 檢討及監察本集團遵守法律及監管規定的情況
- 建議董事會續聘外聘核數師
- 年度審視《非鑒證服務預先批准政策》及相關事宜

薪酬委員會

- 薪酬委員會於二〇二四年舉行了一次會議，成員出席記錄載於本報告第56頁
- 檢討本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構
- 考慮及批准全體董事及高級管理人員的酬金
- 檢討董事及董事會轄下委員會成員的袍金水平
- 審閱於年報內披露的董事酬金清單

提名委員會

- 提名委員會於二〇二四年舉行了一次會議，成員出席記錄載於本報告第56頁
- 向董事會建議在二〇二四年股東週年大會上重選卸任董事徐耀祥先生、凌緣庭女士、李偉中先生和周德熙先生
- 檢討董事會組成及評核獨立非執行董事的獨立性
- 檢討董事會多元化及《董事會多元化政策》的執行情況和成效

企業管治報告

財務匯報及核數

財務匯報

董事會承認其有責任監督本財政年度財務報表的編製，而財務報表須真實而公平地反映本集團於有關期間之財務狀況、財務表現及現金流量，並遵守所有相關法規、《上市規則》規定及適用會計準則。董事會致力在本集團所有財務匯報中，對本集團之表現及財務狀況作出清晰、平衡及易懂的評核，並確保適時刊發有關資料。

本集團於編製財務報表時嚴守以下原則：

- 採用適當之會計政策，貫徹應用該等會計政策，並符合《香港財務報告準則》；
- 作出適當及合理的判斷及估計；及
- 明確列出任何顯著偏離適用會計準則情況(如有)的原因。

董事概不知悉任何按《企業管治守則》守則條文第D.1.3條所指可能會嚴重影響本公司持續經營能力的重大不明朗事件或情況。

基於本公司長遠創造或保留價值，並透過其業務模式及策略(按第47頁之財務評議所述)實現本公司的目標，董事滿意本集團的表現。

外聘核數師

本公司委聘畢馬威會計師事務所為本財政年度的核數師。審核委員會按適用標準，審視及監察核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效。畢馬威會計師事務所經考慮其政策、專業規則及相關法規後，確認其作為本公司核數師的獨立性。

審核委員會與核數師舉行會議檢討審核計劃，以於本財政年度核數工作開始前先討論審核性質和範疇及有關申報責任，並經審核委員會批准。

根據本財政年度的委聘函，畢馬威會計師事務所提供以下服務：

1. 向本公司及其附屬公司(於香港及其它司法管轄區註冊成立)提供核數服務；
2. 查核初步公布年度業績所摘取的財務資料是否準確；
3. 出席二〇二五年股東週年大會；及
4. 匯報持續關連交易。

本公司已採納《非鑒證服務預先批准政策》，據此核數師須遵守香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》下的獨立性規定。

本公司就核數師於截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度提供的核數服務及非核數服務已付／須付的酬金載列如下：

已付／須付酬金	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
服務類別：		
核數服務	9	9
非核數服務*	1	1
合計	10	10

*附註：非核數服務包括少於港幣一百萬元的稅務合規服務。

審核委員會滿意畢馬威會計師事務所的工作，並向董事會建議續聘其出任本公司二〇二五年度的核數師，惟須經股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

核數師就本集團財務報表所作之申報責任聲明載於第87至90頁之獨立核數師報告內。

企業管治報告

風險管理及內部監控系統

風險管治架構

董事會確認其對本集團的風險管理及內部監控系統負有責任，以保障本公司及股東的整體利益。為此，董事會監督及審批本集團的風險管理及內部監控策略與政策，相關策略與政策旨在評估及釐定與本集團的策略目標不相抵觸及符合本集團風險承受能力的風險(包括環境、社會及管治風險)性質及程度，主要目的是就不會有重大的失實陳述或損失作出合理保證，而非杜絕未能達成業務目標的風險。

審核委員會獲授權責，在風險管理及內部監控委員會的協助下，持續監察及評核相關系統是否有效，並向董事會匯報。

風險管理及內部監控委員會

風險管理及內部監控委員會在本集團的風險管理及內部監控系統中的持續管理發揮重要作用，其特點如下：

目的	<ul style="list-style-type: none">協助審核委員會履行監督本集團風險管理及內部監控系統的責任
組成	<ul style="list-style-type: none">徐耀祥先生擔任主席其餘三名成員為執行董事、董事及公司秘書
架構	<ul style="list-style-type: none">就所有涉及風險管理及內部監控的事宜向審核委員會負責監督部門風險管理及內部監控委員會(主要負責識別及匯報職能上的風險)，以及持續監督及監察本集團所有不同業務單位及企業部門的風險管理及內部監控系統
範疇及職責	<ul style="list-style-type: none">根據下文進一步闡述的認證程序，協助審核委員會定期檢討本集團的風險管理及內部監控系統的成效向審核委員會匯報已識別風險(包括環境、社會及管治風險)、相關評估及風險管理策略指導及監察部門風險管理及內部監控委員會是否妥善運作，以及不時向審核委員會匯報重大的內部監控問題就設定目標、制定內部監控框架、政策及程序擔當諮詢角色

內部監控職能

集團在架構內各層級均設有內部監控職能，以免出現重大錯誤及缺失。集團內負責監察主要業務的監控職能主要由以下單位組成：

部門風險管理及內部監控委員會	<ul style="list-style-type: none">設於業務單位及企業部門層面，作為部門諮詢組織，由各部門的主要管理人員及負責內部監控職能的人員組成負責識別及匯報職能上的風險，以及持續監督及監察風險管理及內部監控系統負責實施本集團的監控政策及持續評核相關業務單位的監控活動
財務委員會	<ul style="list-style-type: none">經參考外部及內部制定的風險評估、現金流配置及中央財資功能，訂立財務策略及政策
內部審核部門	<ul style="list-style-type: none">監察遵守集團政策及準則的情況，以及檢討業務單位及企業部門內部監控措施的成效
成本審核部	<ul style="list-style-type: none">審查開支建議
租務審核部	<ul style="list-style-type: none">審查租賃活動
項目成本審核部	<ul style="list-style-type: none">審核有關建築工程的招標及合約
可持續發展督導委員會	<ul style="list-style-type: none">確保業務發展與企業可持續發展的目標與承諾一致

常規及程序

本集團經營的業務多元化，不同業務分部在瞬息萬變的經營環境中面對不同風險。本集團的風險管理及內部監控不僅僅是一系列流程，而是融入日常運作中的動態一體化操作，首要自主權屬於各業務單位及企業部門，董事會則負責監管。

每個運作單位的責任範圍及權力限制均有明確界定，以確保有效地互相制衡。本集團設計了若干程序，以保障資產不會在未經授權的情況下被挪用或出售、會計記錄獲妥善保存、保證供內部使用或向外公布的財務資料均屬可靠，以及符合有關法例及規例。風險管理系統、內部監控措施及程序會持續予以檢討，有需要時會作出改善，以配合業務、經營及監管環境的變化。

企業管治報告

舉報機制

本集團已制定《舉報政策及程序》，並實施一個機制作為公開渠道，讓僱員及其他與本集團有往來者（如客戶及供應商）在毋需擔心遭報復的保密情況下，對集團內任何懷疑的不當或舞弊行為提出關切。《舉報政策及程序》可於本公司網站的「企業管治」一欄下載。集團並已為獨立調查和跟進制定明確的程序。審核委員會獲轉授權力及責任，定期審閱內部審核部門提交的舉報個案報告。

定期檢討

在風險管理及內部監控委員會的領導下，至少每年對整個集團進行一次以COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 框架為基礎的全面系統檢討。每個業務單位在部門風險管理及內部監控委員會協調下作自我評核，程序如下圖所示。



部門風險管理及內部監控委員會匯報檢討及結果，並對各個別業務單位的風險管理及監控活動是否有效作出結論；風險管理及內部監控委員會則作整體檢討及結論，並向審核委員會及董事會匯報。這類檢討會定期進行，讓集團有機會識別風險並釐定其緩急輕重，以及制定和管理適當措施將風險監控在可接受水平內，並特別注重反欺詐措施。

年度確認

截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會在風險管理及內部監控委員會和部門風險管理及內部監控委員會的協助下，已對本集團的風險管理及內部監控系統與程序的成效作出檢討，檢討範圍涵蓋各方面的監控，包括財務監控、運作監控、合規監控及風險管理，另外亦會檢討本公司在會計、內部審核、財務匯報職能以及與本集團的環境、社會及管治的表現和匯報有關的職能方面的（其中包括）資源、員工資歷及經驗以及員工培訓是否足夠。業務單位及企業部門主管向風險管理及內部監控委員會呈交以核證方式作出的確認，指出風險管理及內部監控程序行之有效，符合財務匯報、營運及合規需要，以供風險管理及內部監控委員會整合並向審核委員會匯報。

根據審核委員會呈報的檢討結果，董事認為本集團截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度的風險管理及內部監控系統及程序有效及足夠，以及本集團有妥為遵守《企業管治守則》內有關風險管理及內部監控的規定。

本集團遇到的主要風險（其中包括與環境、社會及管治有關的重大風險）及不明朗因素的討論載於第84至86頁「董事會報告」內。

內幕消息政策

本公司認同貫徹作出公平披露的重要性，以適時及準確披露內幕消息為目標。

本公司遵照《證券及期貨條例》第XIVA部及《上市規則》的規定，設有政策訂明處理及發布公司內幕消息的原則及程序，並將相關政策通報本集團相關高級管理人員。公司秘書與高級管理人員緊密合作，以識別潛在的內幕消息及評估其重要性，並在適當情況下將該等消息上報董事會，以便根據適用法律及規例採取進一步行動。

為預防過早洩漏內幕消息，本公司已不時採取所有合理措施，確保內幕消息在向公眾披露前妥為保密，其中包括：

- 按「有需要知情」基準，限制將得知內幕消息的僱員人數
- 於進行任何重大談判前訂立適當的保密協議
- 於本公司的《紀律守則》內訂明嚴禁未經授權使用或披露內幕消息
- 每年向全體僱員發出《內幕交易通告》，提醒彼等對本公司、其附屬公司及相聯法團之上市證券進行任何交易時應有的職責及責任

商業道德與誠信

本公司認為，誠實、守信和公平競爭的聲譽是一項重要的商業資產，對本集團的長遠發展和成功而言不可或缺。集團所有董事和員工確保我們的聲譽不受不誠實和腐敗的損害是至關重要的。因此，所有董事和員工都必須遵守本集團經營業務所在國家和地區的法律，並應當在工作的各個方面採用最高的道德標準。

本公司已採納《紀律守則》，以確立本集團商業道德的一般原則，並解釋如何在整個集團內應用這些原則。本公司會定期審視和更新《紀律守則》，以確保其有效和合適，並符合企業和監管要求。

本集團全力支持全球消除貪腐的努力，已採納《反貪腐政策》作為集團企業管治架構的重要組成部分。本集團致力於實現最高標準的商業操守，對腐敗和相關不當行為零容忍。《反貪腐政策》可在本公司網站的「企業管治」和「可持續發展」欄目下載。

企業管治報告

與股東的溝通

董事會重視與股東和投資者進行透明而有建設性的溝通，並認為與持份者持續有效地進行對話可為股東創造更高價值。本公司致力及時公平地披露本集團的關鍵信息，以便股東及投資界作出投資決定。

股東通訊政策

本公司已採納《股東通訊政策》，確保股東可隨時取得持平又易懂的本公司資料，包括財務表現、策略性目標及計劃、重大發展、管治及風險狀況。

《股東通訊政策》闡明本公司為持續與股東和投資界進行公開對話而建立的框架。根據該政策，股東溝通和參與的途徑有多種，下圖為摘要，後續有更詳盡說明：



股東可透過指定途徑提出問題或要求索取可公開取得的本公司資料。本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司的地址及本公司的聯絡資料載於本年報第2及3頁。股東如對名下持股有任何問題，可向本公司的香港股份過戶登記分處查詢。

本公司資料亦會透過本公司的公司通訊向股東傳達，包括但不限於財務報告(中期報告及年報)、公告和通函，該等公司通訊會在實際可行情況下儘快上載到本公司網站及聯交所網站。為促進易懂、及時又環保的溝通，公司通訊會以淺白語文撰寫，股東有權選擇英文及／或中文版本，以及選擇收取公司通訊的方式。

本公司網站(www.wharfreic.com)所載資料會定期更新。網站設有投資者關係專區，會在本公司向公眾發放中期及全年業績公告後在實際可行情況下儘快上載業績公告，並一併提供業績簡報會上發布的資料及簡報會的網上廣播。本集團的新聞稿及其它公司通訊亦可於本公司網站查閱。

本公司每年至少舉行一次股東大會，讓本公司有機會與股東直接互動。董事會成員(尤其是董事會轄下委員會的主席或其代表)、適當的行政管理人員及外聘核數師會出席股東週年大會回答股東及其委任代表的提問。本公司會監察及定期檢討股東大會程序，有需要時會作出改動，以確保切合股東需要。

本公司僱員亦會在遵守本公司《操守守則》的情況下定期與投資界進行溝通，形式包括投資者／分析員簡介會、一對一會面、路演、媒體訪問、特色參觀等。

本公司重視股東的私隱。股東私隱受《股東通訊政策》保護，除非法律要求，否則未經股東同意不會披露股東資料。

年內本公司已檢討《股東通訊政策》的執行情況及成效。由於採取了上述措施，《股東通訊政策》被視為已得到有效執行。

二〇二四年股東週年大會

二〇二四年股東週年大會於二〇二四年五月七日假座香港九龍廣東道3號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行，大多數董事均有出席，詳情見載於第56頁的董事出席會議記錄。本公司核數師畢馬威會計師事務所亦出席了二〇二四年股東週年大會，其代表可在大會期間回答股東提出的問題。表決結果詳情已於本公司日期為二〇二四年五月七日之公告內披露，該公告已上載到本公司網站及聯交所網站。

二〇二五年股東週年大會

應屆股東週年大會將於二〇二五年五月十五日假座香港九龍廣東道3號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行。本公司鼓勵全部股東就大會上提呈的所有決議案投票。於二〇二五年股東週年大會上提呈的決議案詳情載於隨本年報一併寄發的通函內。相關股東週年大會通告及代表委任表格可於本公司網站及聯交所網站下載。

表決

本公司就股東以書面點票方式進行表決沿用以下程序：

- (a) 於股東大會上向股東提呈的所有決議案(關於程序或行政事宜者除外)均以書面點票方式進行表決。股東大會的通函及通告內列明以書面點票方式進行表決。
- (b) 在要求於大會進行書面點票前，主席或公司秘書向股東解釋以書面點票試進行表決的程序，並解答股東任何疑問。
- (c) 本公司確保會恰當地點算及記錄所作出的投票，並委任獨立監票員(本公司的香港股份過戶登記分處)於股東大會上點算票數。
- (d) 投票表決結果於股東大會當日於本公司網站及聯交所網站公布及刊載。

企業管治報告

股東的權利

(a) 召開股東特別大會及於股東大會上提呈建議

- (i) 根據本公司組織章程細則第58條，持有本公司繳足股本(具本公司股東大會之表決權)不少於十分之一的任何一名或多名本公司股東，有權隨時向本公司董事會或公司秘書提交書面請求予董事會召開股東特別大會，處理該書面要求所載明的任何事務。董事會須於送遞要求之日起二十一日內召開大會，並於送遞要求之日起兩個月內舉行。
- (ii) 股東建議候選人在股東大會上參選董事的程序，載於本公司企業網站的「企業管治」一欄內。

(b) 向董事會提出查詢

股東可隨時向本公司董事會提出查詢，本公司的電郵地址(僅供查詢用途)、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼載於本年報第2及3頁及本公司網站(www.wharfreic.com)。

組織章程文件

股東的權利亦載於本公司組織章程細則，可於本公司網站及聯交所網站查閱。在截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度內，本公司的組織章程細則並無重大改動。

股息政策

本公司根據《企業管治守則》守則條文第F.1.1條採納了載於第47頁「財務評議」內的《股息政策》。

董事會報告

董事會謹將截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度的報告及已審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的主要業務則編列於第152及153頁。

本集團的主要業務為發展、擁有及營運位於香港的物業和酒店作投資用途。

業務審視

根據《上市規則》所規定，本集團業務的討論及分析按照香港法例第622章《公司條例》附表五載於下列本年報內不同分部，該等分部是本董事會報告的組成部分：

- 企業概覽(第4頁)
- 主席報告書(第6至8頁)
- 業務評議(第11至31頁)
- 業務模式及策略(第47頁)
- 財務撮要(第9頁)及財務評議(第42至47頁)
- 主要風險及不明朗因素(第84至86頁)
- 財務風險管理及公允價值(第120至126頁財務報表附註第22條)
- 或然負債(第130頁財務報表附註第26條)
- 結算日後事項(第132頁財務報表附註第30條)

此外，本集團在環境、社會及管治方面的政策及表現，以及相關法律及規例的遵守情況，會在第35至41頁的「企業可持續發展」中作出討論，更多詳情見本集團的《二〇二四年可持續發展報告》，該報告已刊載於本公司網站及聯交所網站。

業績及盈利分配

本集團截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第91頁的綜合損益表及第92頁的綜合全面收益表內。

本財政年度內的盈利分配編列於第94頁的綜合權益變動表內。

股息

第一次中期股息每股港幣0.64元已於二〇二四年九月十日派付。第二次中期股息每股港幣0.60元將於二〇二五年四月二十四日派付予在二〇二五年四月七日下午六時正名列股東登記冊內的股東，以代替派付末期股息。二〇二四年度每股合共派息港幣1.24元(二〇二三年：每股港幣1.28元)，佔香港投資物業及酒店基礎淨盈利的65%。

股本

本公司的股本於本財政年度內的變動詳情載於第127頁的財務報表附註第23(a)條內。

董事會報告

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣一千九百萬元。

股票掛鈎協議

在本財政年度內，除第80及81頁所披露的本公司股份認購權計劃（「股份認購權計劃」）及任何據此授出但尚未行使的認股權外，本公司概無訂立或存在可能導致本公司發行股份的股票掛鈎協議。

董事

在本財政年度內及截至本報告日期，本公司的董事（「董事」）為吳天海先生、徐耀祥先生、凌緣庭女士、李偉中先生、歐肇基先生、周德熙先生、蔣麗苑女士、梁君彥議員、廖淥波先生、韋理信先生、余灼強博士和楊永強教授。

吳天海先生、歐肇基先生、蔣麗苑女士和廖淥波先生（統稱「卸任董事」）將依據本公司組織章程細則第84(1)條在應屆股東週年大會上輪值卸任董事之職。卸任董事皆符合資格，願意重選連任。於應屆股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司概無訂立僱主在一年內不可在無須賠償（法定賠償除外）的情況下終止的服務合約。

交易、安排或合約利益

本公司、其任何附屬公司或控股公司，或相關控股公司之任何附屬公司並無訂立本公司董事或其任何關連實體直接或間接佔有重大利益的與本集團業務相關而在本財政年度終結日或本財政年度內任何時間仍然生效之重要交易、安排及合約。

管理合約

在本財政年度內，本公司並無訂立或存在與本公司全部或任何重大部分業務有關的管理及行政合約。

購買股份或債券安排

在本財政年度內任何時間，除按照股份認購權計劃授予若干董事有關認購本公司普通股的若干尚未行使的認股權外，本公司、其附屬公司、其控股公司或相關控股公司之任何附屬公司概無參與任何安排，致令本公司董事因取得本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲得利益。

根據股份認購權計劃的規例（該等規例須受不時適用的相關法律及監管條文所制約），發行本公司股份的認購價及可行使相關認股權的期限皆由董事會決定並在要約中訂明，惟有關認購價須至少為下列三者中的較高者：(a)在授出認股權的日期在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）日報表所載的收市價；(b)在緊接授出認股權的日期前五個營業日在聯交所日報表所載的平均收市價；及(c)一股股份的面值；而相關認股權的行使期限則不得超出由授出相關認股權當日起計十年。

在本財政年度內，本公司並無根據股份認購權計劃配發及發行股份予任何董事。

股份認購權計劃的進一步資料載於第80及81頁。

獲准許的彌償條文

根據本公司組織章程細則，在法律容許的範圍內，各董事於執行或有關執行彼等各自於有關職位或信託的職責或假定職責時作出、同意或遺漏任何行為而可能蒙受或招致之一切訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，均有權從本公司資產及盈利中獲得彌償。

本公司已聯同其上市附屬公司(海港企業有限公司(「海港企業」))及其上市聯屬公司(九龍倉集團有限公司(「九龍倉」))續投董事責任保險，相關保險在本財政年度全年直至本報告日期仍然生效，為各集團公司的董事(包括本公司董事)提供適當保障。

優先認股權

本公司組織章程細則或開曼群島法例概無優先認股權之條文制約本公司於發行新股份時須優先向現有股東發售新股，或規定任何股東擬出售其持有的本公司任何股份時須向本公司其他股東作出要約出售有關股份。

購買、出售或贖回證券

在本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。截至二〇二四年十二月三十一日至本報告日期，本公司並無持有任何庫存股份(不論是於中央結算及交收系統或以其它方式持有)。本公司持有的所有庫存股份(如有)均無權獲得二〇二四年第二次中期股息。

建議諮詢專業稅務意見

如本公司股東對購買、持有、出售、買賣本公司股份或行使與本公司股份相關之任何權利所涉及的稅務有任何疑問，應諮詢專業顧問。

核數師

是年財務報表經由畢馬威會計師事務所審核。核數師將任滿告退，惟符合資格並願意在應屆股東週年大會上應聘連任。

其它公司資料

本董事會報告的其它公司補充資料載於第72至86頁。

承董事會命
公司秘書
許仲瑛

香港，二〇二五年三月十日

董事會報告

其它公司資料

(A) 董事及高級管理人員個人簡介

(i) 董事

吳天海先生 主席兼常務董事 (72歲)

吳先生自二〇一七年起出任本公司主席兼常務董事，現時亦擔任提名委員會主席及薪酬委員會成員。吳先生主要負責本集團總體策略規劃及重大決策，在監察及評核本集團業務方面發揮領導作用。

吳先生同時在以下於香港上市的聯屬公司的董事會擔任職務：附屬公司海港企業的主席、九龍倉的主席兼常務董事，以及綠城中國控股有限公司的非執行董事。吳先生亦擔任本公司之控股股東會德豐有限公司(「WAC」)的副主席(該公司於香港上市至二〇二〇年七月)。

吳先生於一九五二年在香港出生，並在香港成長。他就讀於美國威斯康辛州瑞盆城的瑞盆學院及德國波恩大學，於一九七五年畢業，主修數學。他現任「學校起動」計劃(一項「社、企共勉」學校項目)委員會主席。

徐耀祥先生 副主席兼執行董事 (78歲)

徐先生 *FCCA, FCPA, FCMA, CGMA, CPA, CGA* 自二〇一八年起出任本公司副主席兼執行董事。

徐先生是九龍倉的副主席、執行董事兼集團財務總監，以及WAC的執行董事兼集團財務總監。他於一九九六年加入WAC／九龍倉集團，並於一九九八年成為WAC的董事。徐先生亦是本公司的附屬公司Wharf Estates Singapore Pte. Ltd. (「WESPL」)的董事及WAC的聯營公司會德豐地產有限公司的副主席。他曾任海港企業的董事至二〇一五年八月辭任。

徐先生現任香港僱主聯合會的理事會成員，並擔任該會「地產及建造業組」行業組別主席。

凌緣庭女士 執行董事 (53歲)

凌女士 *BSc(Hons), MRICS, MHKIS, RPS* 於二〇一七年加入本公司，並獲委任為執行董事。她亦是本公司多間附屬公司的董事，並在其中的Wharf Estates Limited出任副主席兼常務董事，主要負責管理本集團在香港和新加坡的核心投資物業。

凌女士是九龍倉的執行董事及九龍倉中國置業有限公司的副主席兼常務董事，負責管理在中國內地的投資物業。她在二〇一二年至二〇一三年出任海港企業的董事。

凌女士在房地產業界有豐富經驗，尤其是大型商用物業的租賃和管理及物業和酒店項目的規劃、設計及開發。凌女士於英國普茨茅斯大學取得土地管理一級榮譽學士學位。她是皇家特許測量師學會和香港測量師學會的特許測量師，以及註冊專業測量師。

李偉中先生 董事 (64歲)

李先生 *CPA*自二〇二一年起出任本公司董事。他亦是WESPL及本公司旗下若干附屬公司的董事。李先生於二〇一二年加入WAC並在二〇二〇年一月至二〇二一年七月出任董事。他在不同業務範疇和公司擁有近四十年的財務管理經驗。

李先生於二〇〇四年取得美國西北大學凱洛格管理學院與香港科技大學(「科大」)商學院合辦的行政人員工商管理碩士學位(行政人員工商管理碩士課程)。他是香港會計師公會會員。李先生現時亦是科大商學院會計學顧問委員會成員。

歐肇基先生 OBE 董事 (78歲)

歐先生 *FCA, FCCA, FCPA, FCIB, FHKIB*自二〇一七年起出任本公司獨立非執行董事，現時亦擔任薪酬委員會主席及提名委員會成員。

歐先生是一名資深銀行家，於一九九三年至一九九八年擔任恒生銀行有限公司行政總裁，及於一九九八年至二〇〇二年擔任新加坡的華僑銀行有限公司的行政總裁。歐先生現為恒基陽光資產管理有限公司的主席及非執行董事(該公司乃公眾上市的陽光房地產投資信託基金的管理人)。他亦是恒基兆業地產有限公司、恒基兆業發展有限公司和美麗華酒店企業有限公司的獨立非執行董事，以及香港小輪(集團)有限公司的非執行董事，上述四間公司均於香港公眾上市。歐先生於二〇〇二年至二〇一二年出任WAC的獨立非執行董事，及於二〇一二年至二〇一七年出任九龍倉的獨立非執行董事。

歐先生受專業會計訓練，是英國特許會計師，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會、英國特許公認會計師公會和香港會計師公會的資深會員。

周德熙先生 GBS 董事 (82歲)

周先生自二〇二一年起出任本公司獨立非執行董事。

周先生在一九六七年畢業於香港大學，取得經濟文學士學位。他在一九八八年至二〇〇二年期間於香港政府擔任多個主要官員職位，包括工商局局長、文康廣播局局長及衛生福利司。周先生於二〇〇二年獲香港特區政府頒授金紫荊星章。他現任於香港公眾上市的貿易通電子貿易有限公司的獨立非執行董事。周先生自二〇一二年十月起擔任WAC之獨立非執行董事至該公司於二〇二〇年七月除牌，亦曾經擔任於香港公眾上市的澳門博彩控股有限公司的獨立非執行董事。

董事會報告

蔣麗苑女士 JP 董事 (59歲)

蔣女士自二〇二二年十月起出任本公司獨立非執行董事。

蔣女士畢業於美國衛斯理女子大學，獲文學士學位。她現為於香港公眾上市的震雄集團有限公司的主席兼集團總裁。

蔣女士為中國人民政治協商會議廣東省委員會委員和香港特區政府環境及生態局食物及環境衛生諮詢委員會成員。她亦是中國塑料機械工業協會副會長、深圳工業總會副會長、深圳市機械行業協會副會長和香港玩具廠商會副會長。蔣女士在二〇〇〇年至二〇二一年間擔任中國人民政治協商會議深圳市委員會常務委員。她曾任於香港公眾上市的恒生銀行有限公司的獨立非執行董事。

蔣女士於二〇〇四年獲香港工業總會頒發「香港青年工業家獎」，並於二〇一二年獲香港特區政府委任為太平紳士。

梁君彥議員 GBM, GBS, JP 董事 (74歲)

梁先生自二〇一八年起出任本公司獨立非執行董事。

梁先生現為第七屆香港立法會主席及立法會工業界(第一)功能界別議員。他亦是香港工業總會名譽會長兼理事會成員和香港紡織業聯會名譽會長。他曾任競爭事務委員會委員兼任人事委員會主席、香港按揭證券有限公司董事局成員、香港貿易發展局理事會成員、強制性公積金計劃管理局非執行董事及中國人民政治協商會議全國委員會委員。梁先生於二〇二〇年獲香港特區政府頒授大紫荊勳章。

梁先生是英國考文垂大學工商管理榮譽博士，持有由英國利茲大學頒授的榮譽理學士學位，並為紡織學會以及製衣業及鞋類學會資深會員。他在紡織、製造、批發及分銷業務方面擁有逾三十三年管理經驗。

梁先生現為兩間香港公眾上市公司大新金融集團有限公司及華南城控股有限公司的獨立非執行董事，亦是大灣區航空有限公司和Hong Kong Fashion Capital Limited的董事。他曾任新興織造廠有限公司的主席及公眾上市的大新銀行集團有限公司的獨立非執行董事。他在二〇一二年七月至二〇一八年五月出任海港企業的獨立非執行董事。

廖淥波先生 董事 (71歲)

廖先生自二〇二二年七月起出任本公司獨立非執行董事，現時亦擔任審核委員會主席。

廖先生於一九七八年六月畢業於日本國際基督教大學，獲文學士學位，及後於一九八〇年五月取得美國賓夕法尼亞大學沃頓商學院工商管理碩士學位。

廖先生在銀行和金融機構的職業生涯已跨越三十五載。他於二〇一二年至二〇一七年任職渣打銀行(香港)有限公司，在該公司最後出任的職位為大中華暨北亞區私人銀行主管，而他於二〇〇七年至二〇一一年在香港上海滙豐銀行有限公司任職時擔任私人銀行北亞區主管，負責包括大中華區及菲律賓的業務。在此之前，他曾任星展銀行(香港)有限公司的私人銀行主管及富通證券股份有限公司(前稱美國培基証券有限公司，為美國保德信保險公司的附屬公司)的董事總經理和高級副總裁。此前他亦曾任職於花旗銀行和雷曼兄弟。

廖先生自二〇一八年一月起成為私人財富管理公會的認可及豁免委員會成員。

他於二〇〇五年五月至二〇〇九年五月擔任平等機會委員會委員。他還在二〇〇三年至二〇〇五年期間出任香港證券及投資學會之成員及其考試委員會顧問，並於二〇一〇年至二〇一三年連續三屆出任該學會的機構諮詢委員會成員。

韋理信先生 董事 (77歲)

韋先生自二〇一七年起出任本公司獨立非執行董事，現時亦擔任審核委員會和薪酬委員會成員。

韋先生在香港的物業估值及地產代理領域擁有超過五十年經驗。他是Gareth Williams & Associates(於二〇〇六年一月成立，主要從事物業估值及地產代理)的負責人，主要負責專門物業估值，以及投資物業的收購及出售。

韋先生於二〇〇四年至二〇〇六年在會德豐地產(香港)有限公司擔任物業投資部主管，負責監督物業服務業務，並擔任該公司的獨立非執行董事至二〇一七年十一月。於二〇〇二年至二〇〇四年，韋先生於Knight Frank Asia Pacific Pte. Ltd.香港辦事處擔任最高行政人員，負責總體管理。於一九七九年至二〇〇二年，韋先生於威格斯(香港)有限公司工作，離職前的最後職位為該公司的主席兼行政總裁，主要負責提供物業估值及地產代理服務。於一九七四年至一九七九年，韋先生於香港政府差餉物業估價署擔任差餉物業估價測量師。他於二〇一六年九月至二〇二一年十月出任香港公眾上市公司IBI Group Holdings Limited的獨立非執行董事。

韋先生分別自一九八四年六月及一九八四年十二月起獲認為英國皇家特許測量師學會資深會員及香港測量師學會資深會員。他分別於一九九九年十二月及二〇〇九年四月起合資格成為英國特許仲裁員學會成員及英國The Academy of Experts的執業會員。韋先生亦自一九九三年一月一日起於香港測量師註冊管理局註冊為註冊專業測量師(產業測量)。

董事會報告

余灼強博士 董事 (74歲)

余博士自二〇二一年起出任本公司獨立非執行董事。

余博士是Oakhaven Limited的主席，該公司為一間涉足綠色產業及其它項目的私人投資公司。余博士是太平洋製罐中國控股有限公司(「太平洋製罐」)的創辦人，過往在該公司出任董事總經理及主席，該公司昔日是中國最具規模的飲品鋁罐製造商之一，而該業務已於二〇一八年分拆出售。余博士在麻薩諸塞州伍斯特理工學院取得機械工程理學士學位、在紐約哥倫比亞大學取得工商管理碩士學位及獲伍斯特理工學院頒授榮譽工程博士學位。他在紐約通用電氣公司開展其事業，其後加入康涅狄格州斯坦福德市的大陸製罐公司，在該公司的市場推廣及財務範疇擔任高級職位，並於一九八八年成為大陸製罐香港有限公司的董事總經理。他於一九九一年向該公司請辭，隨後創立了太平洋製罐。余博士亦為伍斯特理工學院的名譽受託人。他曾經擔任WAC之獨立非執行董事，任期由二〇一〇年九月至該公司於二〇二〇年七月除牌。

楊永強教授 GBS, OBE, JP 董事 (78歲)

楊教授 MBBS(HK), FHKAM, FHKCCM, FHKCP, FPHM(UK), FRCP(Edin), FRCP(Lond), FRCP(Glasg), FRACMA, FRACP自二〇一七年起出任本公司獨立非執行董事，現時亦擔任審核委員會和提名委員會成員。

楊教授於一九七一年十月於香港大學取得內外全科醫學學士學位。他是公共衛生學講座教授，以及香港中文大學賽馬會公共衛生及基層醫療學院的醫療體系及政策研究所總監。他的研究包括醫療體系、服務及政策，重點關注系統思維理論在醫療體系中的應用以研究醫療體系中各個複雜要素及其相互影響，從而促進健康。

楊教授於一九九九年至二〇〇四年出任香港特區政府衛生福利及食物局局長。他於一九九〇年至一九九三年出任香港醫院管理局營運總監及於一九九四年至一九九九年出任行政總裁，負責管理及革新公立醫院系統。楊教授於二〇一二年至二〇一七年出任九龍倉的獨立非執行董事。

楊教授現任香港特區政府醫務衛生局衛生及醫護服務研究基金評審撥款委員會執委會聯合主席。他在一九九五年獲委任為非官守太平紳士，二〇〇五年香港特區政府向他頒授金紫荊星章以表揚他在公共服務的貢獻。

附註：

- (1) WAC(吳天海先生和徐耀祥先生為該公司的董事及在該公司之附屬公司擔任董事職務)擁有按香港法例第571章《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部第二及第三分部的條文規定須向本公司披露的本公司股本權益。
- (2) 吳天海先生、徐耀祥先生、凌緣庭女士和李偉中先生現時擔任本公司旗下若干附屬公司的董事。

(ii) 高級管理人員

就本報告而言，僅在董事會直接授權下負責本集團業務經營之人士被視為本集團的高級管理人員，包括名列於上文(A)(i)項內的首四名董事。

(B) 董事的證券權益

(i) 股份權益

茲將董事於二〇二四年十二月三十一日持有本公司的股份實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份佔本公司已發行股份總數的百分比臚列如下：

	所持數量(百分比)	權益性質
吳天海	1,435,445 (0.0473%)	個人權益
徐耀祥	300,000 (0.0099%)	個人權益
梁君彥	6,629 (0.0002%)	家屬權益
楊永強	20,000 (0.0007%)	個人權益

(ii) 認股權權益

茲將董事在截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度內持有按股份認購權計劃授出／可行使的可認購本公司普通股之認股權全部權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	授出日期 (日/月/年)	認股權數目			於二〇二四年 十二月三十一日 (佔已發行股份總數之百分比)	每股 行使價 (港元)	歸屬/行使期 (日/月/年)
		於二〇二四年 一月一日	年內 行使				
吳天海	14/08/2023	300,000	-	300,000	36.58	14/08/2024 - 13/08/2029	
		300,000	-	300,000		14/08/2025 - 13/08/2029	
		300,000	-	300,000		14/08/2026 - 13/08/2029	
		300,000	-	300,000		14/08/2027 - 13/08/2029	
		300,000	-	300,000		14/08/2028 - 13/08/2029	
合計		1,500,000	-	1,500,000 (0.05%)			

董事會報告

認股權數目						
董事姓名	授出日期 (日/月/年)	於二〇二四年 一月一日	年內 行使	於二〇二四年 十二月三十一日 (佔已發行股份總數之百分比)	每股 行使價	歸屬/行使期 (日/月/年)
凌緣庭	14/08/2023	300,000	-	300,000	36.58	14/08/2024 - 13/08/2029
		300,000	-	300,000		14/08/2025 - 13/08/2029
		300,000	-	300,000		14/08/2026 - 13/08/2029
		300,000	-	300,000		14/08/2027 - 13/08/2029
		300,000	-	300,000		14/08/2028 - 13/08/2029
合計		1,500,000	-	1,500,000		(0.05%)
李偉中	14/08/2023	100,000	-	100,000	36.58	14/08/2024 - 13/08/2029
		100,000	-	100,000		14/08/2025 - 13/08/2029
		100,000	-	100,000		14/08/2026 - 13/08/2029
		100,000	-	100,000		14/08/2027 - 13/08/2029
		100,000	-	100,000		14/08/2028 - 13/08/2029
合計		500,000	-	500,000		(0.02%)
總計		3,500,000	-	3,500,000		

附註：除上表披露外，在本財政年度內並無任何董事及／或其聯繫人所持有的本公司認股權已失效或被行使或被註銷，及在本財政年度內本公司並無向任何董事及／或其聯繫人授出任何本公司認股權。

除上文披露外，根據本公司按《證券及期貨條例》第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據《證券及期貨條例》或《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(或任何其它適用守則)本公司董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司董事或行政總裁於二〇二四年十二月三十一日皆無持有或被當作持有本公司及其相聯法團(《證券及期貨條例》第XV部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於二〇二四年十二月三十一日亦無持有或被當作持有可認購本公司及其相聯法團任何股份、相關股份或債權證的任何權利。

(C) 主要股東權益

茲將本公司遵照《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊(「登記冊」)所載，於二〇二四年十二月三十一日直接或間接持有本公司任何類別有投票權股份5%或以上權益的所有有關者(本公司董事不計在內)之名稱，以及彼等於該日分別持有及／或被當作持有權益的有關股份數目臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數之百分比)
(i) 會德豐有限公司(「WAC」)	1,487,742,651 (48.99%)
(ii) HSBC Trustee (C.I.) Limited(「HSBC Trustee」)	1,487,742,651 (48.99%)

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)項與(ii)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (2) 上述WAC被當作持有的股份權益包含透過其旗下全資附屬公司Big Heritage Limited所持有之5%或以上直接權益(44.82%)。
- (3) 上述HSBC Trustee被當作持有的股份權益乃透過WAC持有，而其在WAC的股東大會上控制超過三分之一的投票權。
- (4) 上述WAC和HSBC Trustee被當作持有的1,487,742,651股股份權益(48.99%)包含下列透過WAC的全資附屬公司所持有之5%或以上直接及間接權益：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數之百分比)
(i) Big Heritage Limited(「BHL」)	1,360,780,651 (44.82%)
(ii) Great Merchant Global Limited(「GMGL」)	1,360,780,651 (44.82%)
(iii) World International Asset Management Limited(「WIAML」)	1,487,742,651 (48.99%)
(iv) World International Holdings Limited(「WIHL」)	1,487,742,651 (48.99%)

附註：為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意WIHL和WIAML的權益涉及同一批股份，並且包含GMGL的權益，而GMGL的權益則包含BHL所持之直接權益。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇二四年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

董事會報告

(D) 股份認購權計劃

本公司在二〇二三年五月九日舉行的股東週年大會上採納了股份認購權計劃。根據股份認購權計劃，董事會有權向其全權選擇的任何合資格參與者(定義見下文)授出認股權。

股份認購權計劃摘要按《上市規則》披露如下：

(1) 股份認購權計劃的目的

股份認購權計劃的目的是使本集團：

- (a) 通過向獲授人(定義見股份認購權計劃)提供獲得本公司股權的機會來肯定其貢獻及未來潛在貢獻；
- (b) 激勵獲授人並給予其額外獎勵以最大化其對本集團持續增長和成功所作出的寶貴貢獻；
- (c) 吸引並挽留高質素人才為本集團的長遠發展而努力；及
- (d) 培養企業認同感，使獲授人的利益與股東保持一致，以促進本集團的長期財務成功。

(2) 股份認購權計劃的合資格參與者

股份認購權計劃的合資格參與者包括(i)本公司或其任何附屬公司不時的任何董事或任何僱員(「甲類參與者」)及(ii)本公司的任何關連實體(即控股公司、同系附屬公司及聯營公司)不時的任何董事或任何僱員(不論全職或兼職)(「乙類參與者」)，並由董事會全權決定合資格(或在適用情況下，繼續合資格)獲得認股權。

(3) 截至本年報日期根據股份認購權計劃可供發行的股份總數及其佔已發行股份之百分比

截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度內，並無認股權根據股份認購權計劃被授出。因此截至二〇二四年一月一日及十二月三十一日，根據股份認購權計劃的計劃授權可供授出的認股權數目為300,122,732。

截至本報告日期，股份認購權計劃下可供發行的股份總數為300,122,732股，佔本公司已發行普通股總數9.88%。

(4) 可就根據股份認購權計劃授出的認股權予以發行的股份數目

根據股份認購權計劃授出的認股權在截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度內可予發行的股份數目除以本公司截至二〇二四年十二月三十一日止年度已發行股份數目的加權平均數為0.12%。然而，所有如此授出的認股權之相關歸屬期不得少於授出日期起計十二個月。

(5) 股份認購權計劃下每名合資格參與者的最高認購數量

在截至並包括授出當日前任何十二個月內就根據股份認購權計劃授予每名合資格參與者的認股權而發行及將予發行的股份總數不得超過截至相關授出當日本公司已發行普通股的1%，除非獲股東批准。

(6) 獲授人可根據股份認購權計劃行使認股權的期限

由董事會通知每名獲授人，不得超過由認股權授出日期起計十年。

(7) 根據股份認購權計劃授出之認股權的歸屬期

由董事會根據具體情況決定，惟無論如何不得少於十二個月。

(8) 申請或接納認股權所須繳付的代價及付款或通知付款或償還作付款或通知付款用途的貸款的期限

授出當日起計二十八天內或可由董事會釐定的較短期限內繳付港幣10.00元作為授出認股權的代價。

(9) 授出的認股權之行使價的釐定基礎

行使價由董事會釐定並在要約函中訂明，須至少為下列三者中的較高者：

- (i) 股份在授出日期在聯交所日報表所載的收市價；
- (ii) 股份在緊接授出日期前五個營業日在聯交所日報表所載的平均收市價；及
- (iii) 一股股份的面值。

(10) 股份認購權計劃剩餘年期

股份認購權計劃自生效日期即二〇二三年五月十二日起計十年內有效，並於十週年時即二〇三三年五月十一日到期。

(11) 已授出的認股權的詳細資料

茲將授予若干名訂立了根據《僱傭條例》被視為「持續合約」的僱傭合約的僱員（全部為現任董事）而尚未行使的所有本公司認股權（彼等所獲授予的認股權並無超逾各自的個人限額）於本財政年度內的資料及變動（如有）臚列如下：

授出日期 (日/月/年)	認股權數目			歸屬/行使期 (日/月/年)	每股 行使價 (港元)
	於二〇二四年 一月一日	年內行使	於二〇二四年 十二月三十一日		
14/08/2023	700,000	–	700,000	14/08/2024 – 13/08/2029	36.58
	700,000	–	700,000	14/08/2025 – 13/08/2029	
	700,000	–	700,000	14/08/2026 – 13/08/2029	
	700,000	–	700,000	14/08/2027 – 13/08/2029	
	700,000	–	700,000	14/08/2028 – 13/08/2029	
合計	3,500,000	–	3,500,000		

附註：除上表披露外，於本財政年度內並無任何本公司認股權已失效或被授出、被行使或被註銷。

本公司授予董事認股權之進一步詳情及在本財政年度內之相關變動載於第77及78頁的「(ii)認股權權益」分節。

董事會報告

(E) 退休福利計劃

本集團的香港僱員退休福利計劃主要是由獨立受託人管理的界定供款計劃(包括強制性公積金)，本集團及僱員各按僱員薪金的若干百分率向計劃供款。本集團作出的供款會在實際產生時列為支出，而該等供款可能會因僱員在有權獲取全數僱主供款前退出供款計劃致令有關供款被沒收而有所減少。

本集團在中國內地附屬公司的僱員乃屬由中華人民共和國政府營運的國家管理統籌社會保險及住房公積金之成員。中國內地附屬公司須按員工工資的一定比例為該等基金繳納費用。本集團對中國內地僱員退休福利的唯一義務是根據規定繳納相應費用。

(F) 董事的競爭業務權益

茲將根據《上市規則》第8.10條而須予披露的資料列述如下。

本公司三名董事吳天海先生、徐耀祥先生和凌緣庭女士因同時擔任WAC及／或WAC旗下若干附屬公司及／或聯營公司(「WAC集團」)的董事，根據《上市規則》第8.10(2)條的規定被視為在WAC集團佔有權益。

WAC集團的物業資產投資及酒店業務被視為本集團的競爭業務。惟由於本集團本身在地產投資及酒店業務有足夠經驗，故能獨立於WAC集團經營業務。

為保障本集團利益，本公司獨立非執行董事及審核委員會會定期檢討本集團業務及營運業績，確保(其中包括)本集團現時及持續與WAC集團是基於各自利益來經營(i)物業租賃業務；及(ii)酒店業務。

(G) 主要客戶及供應商

截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度：

- (i) 本集團的五個最大供應商所佔的購買總額(不包括購買資本項目)佔本集團購買總額不足30%；及
- (ii) 本集團的五個最大客戶所佔的營業總額佔本集團營業總額不足30%。

(H) 債權證、銀行貸款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇二四年十二月三十一日的債權證、銀行貸款、透支及／或其它借款的詳情及到期日分析，已編列於第116及117頁的財務報表附註第18條內。

(I) 公眾持股量

根據本公司於本報告日期可以得悉、而本公司董事亦知悉的公開資料，本公司於截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度內全年皆有維持《上市規則》所規定的公眾持股量。

(J) 關連交易的披露

茲將涉及本公司及／或其附屬公司的若干關連交易的資料臚列如下(詳情已分別在本公司日期為二〇二二年十二月十六日及二〇二三年十二月八日的公告內披露，並按《上市規則》規定須於本公司的年報及財務報表內予以披露)：

(i) 概括物業服務協議

WAC、九龍倉、本公司與海港企業於二〇二二年十二月十六日訂立了概括物業服務協議(「概括物業服務協議」)，協議有三年固定有效期，由二〇二三年一月一日起至二〇二五年十二月三十一日屆滿，旨在(其中包括)規管上述公司之間提供或僱用物業服務，包括物業項目管理服務、物業銷售及市場推廣服務、物業管理服務、租賃代理服務及／或任何其它物業相關服務。概括物業服務協議規定(其中包括)本集團(包括海港企業集團)就此應向WAC集團(包括九龍倉集團)支付的服務費的全年上限金額就二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年財政年度分別訂定為港幣七千九百萬元、港幣一千七百萬元及港幣一千七百萬元。

截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度，本集團在概括物業服務協議下應付的服務費的全年總額(不得超逾上述相關全年上限金額)為港幣一千三百萬元。

(ii) 概括酒店服務協議

九龍倉與本公司於二〇二二年十二月十六日訂立了概括酒店服務協議(「概括酒店服務協議」)，協議有三年固定有效期，由二〇二三年一月一日起至二〇二五年十二月三十一日屆滿，旨在(其中包括)規管九龍倉集團向本集團提供酒店相關服務，包括管理、市場推廣、技術服務及／或與酒店及／或服務式住宅物業之發展及／或營運相關之任何其它服務。概括酒店服務協議規定(其中包括)本集團就此應向九龍倉集團支付的服務費的全年上限金額就二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年財政年度分別訂定為港幣四千四百萬元、港幣一億二千六百萬元及港幣一億四千萬元。

由於市況在新冠疫情過後及隨着邊境重開出現了預算之外的復甦，酒店入住率和房價均超出了早前根據疫情期間的市況下審慎制訂的預算，而基於酒店業績來釐定的服務費亦因此相應增加。於二〇二三年十二月八日，九龍倉與本公司各自的董事會議決將概括酒店服務協議二〇二三年財政年度的全年上限金額由港幣四千四百萬元上調至港幣七千萬元。

截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度，本集團在概括酒店服務協議下應付的服務費的全年總額(不得超逾上述相關全年上限金額)為港幣五千六百萬元。

(iii) 概括租賃協議

WAC、九龍倉與本公司於二〇二二年十二月十六日訂立了概括租賃協議(「概括租賃協議」)，協議有三年固定有效期，由二〇二三年一月一日起至二〇二五年十二月三十一日屆滿，旨在(其中包括)規管上述WAC集團(包括九龍倉集團)之間若干物業的租賃及／或許可使用。概括租賃協議規定(其中包括)本集團就此應向WAC集團(包括九龍倉集團)收取的租金的全年上限金額就二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年財政年度分別訂定為港幣一億三千七百萬元、港幣一億四千萬元及港幣一億四千四百萬元。

截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度，本集團在概括租賃協議下應收的租金總額(不得超逾上述相關全年上限金額)為港幣八千四百萬元。

WAC為本公司的控股股東，而九龍倉為WAC的附屬公司，按《上市規則》的定義兩者皆被視為本公司的關連人士，故上文(J)(i)至(J)(iii)段內所述交易對本公司而言構成持續關連交易。

董事會報告

(iv) 董事及核數師的確認

(a) 本公司董事(包括獨立非執行董事)已審閱上述(J)(i)至(J)(iii)段內的持續關連交易(「該等交易」)，並確認該等交易：

- (1) 由本集團在其日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據規管該等交易的協議進行，條款公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

(b) 董事會已根據《上市規則》第14A.56條，委聘本公司核數師按照香港會計師公會頒布的《香港鑑證業務準則》第3000號(經修訂)「非審核或審閱過往財務資料之鑑證工作」規定，並參照《實務說明》第740號(經修訂)「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，審計本集團的持續關連交易。

本公司的核數師已呈告，並無注意到任何事情，可使彼等認為該等交易：

- (1) 並未獲本公司董事會批准；
- (2) 在各重大方面沒有按照本集團涉及由本集團提供貨品或服務的交易之定價政策進行；
- (3) 在各重大方面沒有根據規管該等交易的相關協議訂立；及
- (4) 在截至二〇二四年十二月三十一日止財政年度內超逾有關全年上限金額(如適用)。

(v) 於第130頁的財務報表附註第25條內披露的與連繫人士的重大交易，(a)、(b)及(c)段中所述交易構成本公司的關連交易(按《上市規則》的定義)，(d)段中所述交易構成本公司的全面豁免關連交易，上述所有交易均有遵守適用的《上市規則》規定。

(K) 主要風險及不明朗因素

全球及本地經濟時刻面對連番挑戰。地緣政治風險持續，貿易緊張局勢不斷升級，繼續產生各種不確定性。美聯儲息口走向和新的關稅政策可能會引發經濟波動。

以下是可能對本集團業務的經營業績及財務狀況有重大影響的現存主要風險及不明朗因素以及本集團各業務分部的應對策略之描述。惟以下清單並非詳盡無遺，隨時間推移，經濟及其它狀況的變化有可能產生其它風險及不確定性。本集團採用風險管理及內部監控框架來識別機構內不同層面目前及可預見的風險，以便採取防範措施，避免或減輕風險所帶來的不利影響。

投資物業涉及的風險

投資物業分部是核心業務，投資物業營業資產佔本集團總資產93%。大部分投資物業位於香港，整體經濟氣候、監管變動、政府政策及政治環境均可能對分部業績有重大影響。本集團的租金收入有可能由於商場及寫字樓面積供應過剩造成競爭而較常出現調整。租金水平亦有可能受外圍經濟及市場狀況(包括但不限於整體供求波動、股票市場表現及金融動盪)影響，繼而間接影響本集團的投資物業表現。

投資物業是按《香港財務報告準則》於每個報告期以公允價值列報於財務狀況表。公允價值由獨立專業測量師提供，主要以收入資本化方法將物業收入淨額予以資本化，並考慮約滿後新訂租約的風險對收益率作出重大調整，在綜合損益表中確認公允價值的變動。基於本集團投資物業組合的規模，投資物業價值的任何顯著變動均有可能強烈影響本集團業績，而在這種情況下未必反映本集團的營運及現金流表現。

為此，本集團定期評估經濟環境的轉變，並密切關注市場需求及競爭。持續維護資產及租戶組合的質量亦有助本集團增加收入及在經濟不景氣下維持業務。此外，長期規劃與策略性促銷活動的無縫執行有助於維持投資物業的品牌知名度及價值。

酒店分部涉及的風險

本集團擁有及經營的酒店有四間在香港及一間在中國內地。酒店表現通常受制於可預測及不可預測的因素(包括季節性、社會穩定性、傳染病及經濟狀況轉變)影響而出現較大波動。上述每個因素皆已改變了非常倚賴跨境旅客增長的旅遊業及酒店業的發展模式。

全球經濟和地緣政治各種不明朗因素，加上地區競爭加劇，繼續對香港和中國內地的酒店業帶來挑戰。

酒店分部密切評估這情況對尤其是收入和現金流以及成本控制和營運效率的影響，以減輕不良財務影響。同時亦會持續檢討競爭、法律和政治上的轉變及市場趨勢，以便制定業務策略(包括市場推廣及定價)，以保障及提升盈利能力。

投資涉及的風險

集團持有一個長期投資組合，該組合佔集團總資產(不計現金)約2%，主要包括為長期增長潛力及合理回報而持有的藍籌上市投資，每項個別投資對集團總資產而言不屬重大。鑒於股票市場的不穩定性，該投資組合會受市場波動所影響，並或會影響集團的資產淨值。最高管理層會經常評估及監察投資組合的成分及表現。

法律及監管合規風險

本集團在香港及中國內地多個城市有多元化業務組合，如未能預測監管變動的走勢或應對相關規例，則有可能導致違反當地法律或規例，屆時不單蒙受經濟損失，更會損害本集團聲譽。為降低相關風險，本集團積極評估有關方面的發展情況所產生的影響，並就新法律及規例以及立法趨勢與監管機構及外聘顧問保持緊密聯繫，確保有效地妥為遵守相關法規。

財務風險

本集團日常業務中面對涉及利率、外幣、權益價格、流動性及信貸的財務風險。這些風險的詳情及相關管理政策見第120至126頁財務報表附註第22條。

董事會報告

環境、社會及管治風險

由於氣候變化是全球公認任何業務皆要面對的迫切環境議題，如未能建立氣候韌性，則可能對本集團的房地產組合產生不利影響，因此本集團進行了涵蓋各業務單位的全面氣候情景分析和氣候風險評估，以了解在不同氣候景觀和時間框架下的影響，並識別出各類實體和過渡風險與氣候轉變帶來的機會。本集團參考《國際財務報告準則S2號》建構了氣候風險和機會管理及披露框架。為了適應和減輕與氣候有關的風險，我們的策略方針是將氣候行動全面融入營運當中。我們已制定《氣候變化政策聲明》，並透過利用更精細的數據進行分析，實施能源優化和節約措施，在可行情況下採用可再生能源，以及逐步應用綠色採購和可持續的建築方法，不斷增強我們的氣候韌性。我們亦在資本市場中發掘可持續融資環境所帶來的機會。

全球和地區間爭奪技術專業人員，使得吸引和留住人才成為集團面臨的社會風險。我們的勞動密集型業務性質也使集團面臨職業安全 and 健康風險等常見勞工問題。集團亦採用嚴格的供應商管理制度進行供應鏈管理及篩選新供應商，以避免任何形式的重大供應鏈風險，包括來自我們供應商的重大環境、社會及管治風險。

一如任何其它結構複雜的大型機構，集團亦面臨可能導致重大財務損失和損害企業聲譽的治理風險。不斷演變的監管框架，尤其是環境、社會及管治法規和標準的快速變化，也可能引發合規風險。為了堅持我們對實現最高商業操守標準的承諾，集團採用綜合全面的方法來減少效率低下、溝通不暢和其它管治缺失帶來的風險。我們的企業管治報告(第48至68頁)詳細闡述了我們的系統和管控、政策和常規，旨在確保適當的企業管理並在我們的機構中灌輸良好的商業道德文化。

如欲了解更多我們如何應對與環境、社會及管治及氣候相關的風險，請參閱集團獨立成刊的《二〇二四年可持續發展報告》。

獨立核數師報告



致九龍倉置業地產投資有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第91至153頁的九龍倉置業地產投資有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二〇二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及附註，包括重要會計政策資訊和其他說明性資訊。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二〇二四年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)以及與我們對開曼群島綜合財務報表的審計相關的道德要求，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，因此我們不會對這些事項提供單獨的意見。

已完工投資物業(「投資物業」)的估值

請參閱綜合財務報表會計政策d及附註8

關鍵審計事項

截至二〇二四年十二月三十一日，貴集團在香港及新加坡持有投資物業組合，佔貴集團總資產的93%。

二〇二四年十二月三十一日，貴集團根據合資格的外部物業估值公司編制的獨立估值報告，評估投資物業的公允價值。

我們把投資物業的估值列為關鍵審計事項，因為該等物業代表了貴集團大部分總資產，並且用於計算個別物業估值的假設和數據中的小幅調整或變動(匯總起來)，可能對本集團的財務業績產生重大影響，亦因為投資物業的估值存在主觀成分，需要重大的判斷和估計，特別是在挑選估值方法、市場租金和資本化比率時，這增加了錯誤或潛在管理層偏向的風險。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業的估值的審計程序包括以下程序：

- 取得並檢查貴集團聘用的外部物業估值公司編制的估值報告；
- 與外部物業估值公司面談，討論並且對估值中採用的關鍵估計和假設提出疑問，包括現行市場租金和資本化比率，並且評估外部物業估值公司在物業估值中的獨立性、客觀性、專業資格和專業技能；
- 在我們的內部估值專業人員協助下，評估外部物業估值公司採用的估值方法，並以抽樣方式比較投資物業(包括市場租金和資本化比率、可用的市場數據和/或政府統計資料)估值中採用的主要估計和假設；及
- 對投資物業進行現場考察並以抽樣方式，將估值模型所用的租賃信息(包括外部物業估值公司採用的承諾租金)與相關合同和相關文件進行比較。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們就在核數師報告日前已取得的其他信息執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

獨立核數師報告

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於集團內實體或業務單位財務信息的充足、適當的審計憑證，作為對集團財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督和覆核就集團審計目的而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施(若適用)。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是梁思傑。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

二〇二五年三月十日

綜合損益表

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
收入	1	12,912	13,306
直接成本及營業費用		(2,572)	(2,622)
銷售及推銷費用		(249)	(274)
行政及公司費用		(163)	(171)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		9,928	10,239
折舊及攤銷	2	(237)	(246)
營業盈利	2	9,691	9,993
投資物業的公允價值減少	8(a)	(5,665)	(1,147)
其它收入／(虧損)淨額	3	83	(726)
		4,109	8,120
財務支出	4	(1,800)	(2,170)
聯營公司除稅後所佔業績	10(b)	(256)	(168)
除稅前盈利		2,053	5,782
所得稅	5	(1,178)	(1,138)
是年盈利		875	4,644
應佔盈利：			
公司股東		891	4,766
非控股股東權益		(16)	(122)
		875	4,644
每股盈利：			
基本及攤薄後	7	港幣0.29元	港幣1.57元

在第97頁至153頁之財務報表附註及重要會計政策為本財務報表之一部份。是年股東應佔集團股息詳列於附註6。

綜合全面收益表

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
是年盈利	875	4,644
其它全面收益(無稅務影響)		
不會重新歸類為損益的項目：		
經其它全面收益以公允價值計量的股本投資的公允價值變動	(423)	(146)
其後可能重新歸類為損益的項目：		
折算香港以外附屬公司的匯兌差額	(283)	125
所佔聯營公司及合營公司其它全面收益	(9)	(11)
其它	1	(5)
是年其它全面收益	(714)	(37)
是年全面收益總額	161	4,607
應佔全面收益總額：		
公司股東	192	4,929
非控股股東權益	(31)	(322)
	161	4,607

在第97頁至153頁之財務報表附註及重要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合財務狀況表

二〇二四年十二月三十一日

	附註	二〇二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	8	221,776	227,586
酒店及會所物業、廠房及設備	9	7,116	7,406
聯營公司權益	10	326	591
合營公司權益	11	10	10
其它長期投資	12	5,334	5,760
遞延稅項資產	19	–	225
衍生金融工具資產	17	185	202
其它非流動資產		61	60
		234,808	241,840
流動資產			
待沽物業	13	932	1,118
存貨		17	17
應收貿易及其它賬項	14	995	1,221
預付稅項	5(d)	–	2
衍生金融工具資產	17	12	–
銀行存款及現金	15	1,308	1,124
		3,264	3,482
總資產		238,072	245,322
非流動負債			
衍生金融工具負債	17	(1,737)	(2,188)
遞延稅項負債	19	(2,549)	(2,666)
其它遞延負債		(358)	(352)
銀行借款及其它借款	18	(24,739)	(29,832)
		(29,383)	(35,038)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	16	(5,371)	(6,256)
預售訂金及所得款	20	(35)	(78)
衍生金融工具負債	17	(120)	(364)
應付稅項	5(d)	(380)	(386)
銀行借款及其它借款	18	(10,799)	(7,593)
		(16,705)	(14,677)
總負債		(46,088)	(49,715)
淨資產		191,984	195,607
資本及儲備	23		
股本		304	304
儲備		187,516	191,108
股東權益		187,820	191,412
非控股股東權益		4,164	4,195
總權益		191,984	195,607

在第97頁至153頁之財務報表附註及重要會計政策為本財務報表之一部份。

吳天海
主席兼常務董事

徐耀祥
副主席兼執行董事

綜合權益變動表

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

附註	公司股東應佔權益							非控股股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	認股權儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元		
二〇二三年一月一日	304	696	(212)	-	214	189,362	190,364	4,517	194,881
於二〇二三年之權益變動：									
是年盈利	-	-	-	-	-	4,766	4,766	(122)	4,644
其它全面收益	-	-	45	-	123	(5)	163	(200)	(37)
全面收益總額	-	-	45	-	123	4,761	4,929	(322)	4,607
終止確認股本投資而轉入盈餘儲備	-	-	(885)	-	-	885	-	-	-
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	5	-	-	5	-	5
已付二〇二三年第二次中期股息	-	-	-	-	-	(1,852)	(1,852)	-	(1,852)
已付二〇二三年第一次中期股息	6	-	-	-	-	(2,034)	(2,034)	-	(2,034)
二〇二三年十二月三十一日及 二〇二四年一月一日	304	696	(1,052)	5	337	191,122	191,412	4,195	195,607
於二〇二四年之權益變動：									
是年盈利	-	-	-	-	-	891	891	(16)	875
其它全面收益	-	-	(418)	-	(282)	1	(699)	(15)	(714)
全面收益總額	-	-	(418)	-	(282)	892	192	(31)	161
終止確認股本投資而轉入盈餘儲備	-	-	(7)	-	-	7	-	-	-
以股份為基礎作支付之費用	-	-	-	11	-	-	11	-	11
已付二〇二四年第二次中期股息	6	-	-	-	-	(1,852)	(1,852)	-	(1,852)
已付二〇二四年第一次中期股息	6	-	-	-	-	(1,943)	(1,943)	-	(1,943)
二〇二四年十二月三十一日	304	696	(1,477)	16	55	188,226	187,820	4,164	191,984

在第97頁至153頁之財務報表附註及重要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	9,626	9,741
營運資本變動	(a)	(429)	(782)
來自營業的現金	(a)	9,197	8,959
已付利息淨額		(2,084)	(2,242)
已付利息		(2,116)	(2,280)
已收利息		32	38
已收其它長期投資股息		293	494
已付香港利得稅		(1,021)	(1,293)
已付海外稅項		(47)	(53)
營業業務所得的現金淨額		6,338	5,865
投資活動			
支付有關投資物業款項		(136)	(75)
支付有關酒店及會所物業、廠房及設備款項		(41)	(50)
減少聯營公司權益淨額		–	60
減少合營公司權益淨額		–	9
購入其它長期投資		(106)	(1)
出售其它長期投資所得		109	7,225
投資活動(所用)/所得的現金淨額		(174)	7,168
融資活動			
提取銀行借款及其它借款	(b)	13,329	10,637
償還銀行借款及其它借款	(b)	(15,499)	(20,002)
已付公司股東股息		(3,795)	(3,886)
融資活動所用的現金淨額		(5,965)	(13,251)
現金及現金等價項目增加/(減少)		199	(218)
於一月一日現金及現金等價項目結存		1,124	1,340
匯率轉變的影響		(15)	2
於十二月三十一日現金及現金等價項目結存		1,308	1,124

在第97頁至153頁之財務報表附註及重要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

綜合現金流量表附註

(a) 營業盈利與來自營業現金對賬

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
是年營業盈利	9,691	9,993
調整：		
利息收入	(32)	(38)
其它長期投資股息收入	(281)	(465)
以股份為基礎作支付之費用	11	5
折舊及攤銷	237	246
營業現金流入	9,626	9,741
減少待沽物業	15	160
增加存貨	-	(1)
減少應收貿易及其它賬項	133	64
減少應付貿易及其它賬項	(519)	(540)
減少預售訂金及所得款	(42)	(141)
減少衍生金融工具	(16)	(324)
營運資本變動	(429)	(782)
來自營業的現金	9,197	8,959

(b) 融資活動產生的負債對賬

	銀行借款及其它借款	
	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
於一月一日	37,425	46,489
融資現金流量的變動：		
提取銀行借款及其它借款	13,329	10,637
償還銀行借款及其它借款	(15,499)	(20,002)
融資現金流量的變動總額	(2,170)	(9,365)
匯率調整	(73)	12
公允價值虧損	356	289
	(1,887)	(9,064)
於十二月三十一日	35,538	37,425

財務報表附註

1 分部資料

本集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化業務。管理層已確定四個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。該等分部為投資物業、發展物業、酒店及投資。本集團並沒有把經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部主要涉及物業租賃及管理業務。現時本集團之投資物業組合，主要包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於香港。

發展物業分部包含與土地收購、發展、興建及銷售主要於中國內地的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括香港及中國內地的酒店業務。

投資分部指於全球資本市場的股本投資。

管理層主要基於營業盈利及每個分部的所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部相互間的價格一般以獨立交易準則下決定。

分部營業資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、衍生金融工具資產及遞延稅項資產。

收入及支出乃參考各個分部之收入及其所產生之支出或各個分部應佔資產之折舊及攤銷而分配到該等分部。

財務報表附註

(a) 分部收入及業績之分析

	收入 港幣百萬元	營業盈利/ (虧損) 港幣百萬元	投資物業之 公允價值減少 港幣百萬元	其它收入/ (虧損)淨額 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	聯營公司除稅 後所佔業績 港幣百萬元	除稅前盈利/ (虧損) 港幣百萬元
二〇二四全年度							
投資物業	10,801	9,102	(5,665)	-	(2,007)	-	1,430
發展物業	152	166	-	(3)	(12)	(256)	(105)
酒店	1,541	99	-	-	(1)	-	98
投資	281	281	-	-	(72)	-	209
內部分部收入	(44)	-	-	-	-	-	-
分部總額	12,731	9,648	(5,665)	(3)	(2,092)	(256)	1,632
其它	181	117	-	86	292	-	495
企業支出	-	(74)	-	-	-	-	(74)
集團總額	12,912	9,691	(5,665)	83	(1,800)	(256)	2,053
二〇二三全年度							
投資物業	10,916	9,247	(1,147)	-	(2,170)	-	5,930
發展物業	238	28	-	(493)	(13)	(168)	(646)
酒店	1,561	209	-	-	(7)	-	202
投資	465	465	-	-	(138)	-	327
內部分部收入	(38)	-	-	-	-	-	-
分部總額	13,142	9,949	(1,147)	(493)	(2,328)	(168)	5,813
其它	164	113	-	(233)	158	-	38
企業支出	-	(69)	-	-	-	-	(69)
集團總額	13,306	9,993	(1,147)	(726)	(2,170)	(168)	5,782

(b) 收入分項

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
於《財報準則》第十五號確認之收入		
管理及服務收入	1,218	1,196
其它租金相關收入	208	191
於投資物業分部的收入	1,426	1,387
酒店及會所營運	1,541	1,561
銷售發展物業	152	238
	3,119	3,186
於其它會計準則確認之收入		
租金收入		
— 固定	8,550	8,451
— 可變	781	1,040
	9,331	9,491
投資收入	281	465
其它	181	164
	9,793	10,120
收入總額	12,912	13,306

投資收入包括年內出售被指定為以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的金融資產的股息收入港幣一百萬元(二〇二三年：港幣一億三千三百萬元)。

本集團對以下項目採用《財報準則》第十五號第一百二十一條提供的實務中的簡易處理方法，豁免披露於報告日與客戶已訂立的合約所產生的預期未來將會確認的收入：

- 物業管理費和其他租金相關收入，由於本集團按有權開具發票的金額確認收入，這與本集團至今為止對客戶所履行的價值直接對應；及
- 已建成物業之銷售，因為該等合約於初始時預計持續期為一年或以下。

(c) 內部分部收入之分析

	二〇二四年			二〇二三年		
	收入總額 港幣百萬元	內部 分部收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元	收入總額 港幣百萬元	內部 分部收入 港幣百萬元	集團收入 港幣百萬元
投資物業	10,801	(44)	10,757	10,916	(38)	10,878
發展物業	152	-	152	238	-	238
酒店	1,541	-	1,541	1,561	-	1,561
投資	281	-	281	465	-	465
其它	192	(11)	181	175	(11)	164
	12,967	(55)	12,912	13,355	(49)	13,306

(d) 分部營業資產之分析

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
投資物業	222,445	228,376
發展物業	1,318	1,758
酒店	7,168	7,491
投資	5,357	5,791
分部營業資產總額	236,288	243,416
未能分部企業資產	1,784	1,906
資產總額	238,072	245,322

未能分部企業資產主要包括銀行存款及現金、衍生金融工具資產和遞延稅項資產。

以上包括聯營公司及合營公司之分部資產如下：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
發展物業	336	601

財務報表附註

(e) 其它分部資料

	資本性支出	
	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
投資物業	133	38
酒店	19	33
其它	2	1
集團總額	154	72

	折舊及攤銷	
	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
投資物業	5	8
酒店	228	234
分部總額	233	242
其它	4	4
集團總額	237	246

(f) 經營地域資料

	收入		營業盈利	
	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
香港	12,181	12,329	9,201	9,475
香港以外地區	731	977	490	518
集團總額	12,912	13,306	9,691	9,993

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
香港	220,854	227,497	224,477	231,750
香港以外地區	8,374	8,096	11,811	11,666
集團總額	229,228	235,593	236,288	243,416

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、其它長期投資、衍生金融工具資產及其它非流動資產。

收入及營業盈利的地域分佈是按照提供服務或銷售的地域分析，而其他長期投資是按其上市地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實際地域分析。

2 營業盈利

(a) 營業盈利的計算：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
已扣除：		
折舊及攤銷		
— 酒店及會所物業、廠房及設備	224	230
— 租賃土地	13	16
折舊及攤銷總額	237	246
應收貿易賬項減值虧損	3	9
員工成本(附註(i))	1,113	1,012
核數師酬金		
— 核數服務	9	9
— 非核數服務	1	1
確認出售物業的成本	122	165
投資物業直接營運支出	1,644	1,598
已計入：		
投資物業收入	10,757	10,878
利息收入(附註(ii))	32	38
其它長期投資股息收入	281	465

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃成本港幣五千九百萬元(二〇二三年：港幣五千二百萬元)，當中包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣一百萬元(二〇二三年：港幣二百萬元)及以股份為基礎作支付之費用港幣一千一百萬元(二〇二三年：港幣五百萬元)。
- (ii) 截至二〇二四年十二月三十一日止年度，由以攤銷成本列報的財務資產(主要包括銀行存款)所得的利息收入為港幣三千二百萬元(二〇二三年：港幣三千八百萬元)。

財務報表附註

(b) 董事酬金

截至二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日止年度，根據香港《公司條例》第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的董事酬金如下：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃的供款 港幣千元	二〇二四年 酬金總額 港幣千元	二〇二三年 酬金總額 港幣千元
執行董事						
吳天海先生(附註iii)	410	3,856	4,100	-	8,366	8,193
徐耀祥先生	300	2,521	1,700	-	4,521	4,397
凌緣庭女士	300	3,445	7,500	340	11,585	10,856
李偉中先生	300	2,774	2,700	14	5,788	4,957
獨立非執行董事						
歐肇基先生(附註iii)	360	-	-	-	360	300
周德熙先生	300	-	-	-	300	250
蔣麗苑女士	300	-	-	-	300	250
梁君彥議員	300	-	-	-	300	250
廖淶波先生(附註ii)	500	-	-	-	500	400
韋理信先生(附註i及iii)	535	-	-	-	535	450
余灼強博士	300	-	-	-	300	250
楊永強教授(附註i)	475	-	-	-	475	400
總額	4,380	12,596	16,000	354	33,330	30,953
二〇二三年總額	3,650	12,115	14,850	338	-	30,953

附註：

- (i) 包括截至二〇二四年十二月三十一日止年度每位相關董事收取／應收的審核委員會成員酬金港幣十七萬五千元(二〇二三年：港幣十五萬元)。
- (ii) 包括截至二〇二四年十二月三十一日止年度收取／應收的審核委員會主席酬金港幣二十萬元(二〇二三年：港幣十五萬元)。
- (iii) 包括截至二〇二四年十二月三十一日止年度每位相關董事收取／應收的薪酬委員會成員酬金港幣六萬元(二〇二三年：港幣五萬元)。
- (iv) 根據本集團與九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)簽訂的框架協議，吳天海先生及徐耀祥先生作為本公司及九龍倉的執行董事及僱員，其酬金包括按預定比例償付給九龍倉的酬金。
- (v) 截至二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日止年度沒有任何離職補償及／或促使加入本集團的款項已付／應付予董事。
- (vi) 除上述酬金外，若干董事依本公司所採納的股份認購權計劃獲授認股權。本公司向個人授予的股份認購權詳情披露於附註21(d)。

(c) 最高薪人士

在最高薪的五位人士中，三位於截至二〇二四年十二月三十一日止年度(二〇二三年：四位)為董事，彼等的酬金披露於附註2(b)。其餘兩位(二〇二三年：一位)的酬金總額如下：

	二〇二四年 港幣千元	二〇二三年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	7,608	3,368
酌情花紅	5,093	4,100
退休金計劃的供款	51	—
總額	12,752	7,468

以上兩位(二〇二三年：一位)最高薪人士的酬金在下列範圍內：

級別(以港幣計算)	二〇二四年 人數	二〇二三年 人數
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	1	—
港幣7,000,001元至港幣7,500,000元	—	1
港幣7,500,001元至港幣8,000,000元	1	—
	2	1

3 其它收入／(虧損)淨額

是年其它收入淨額為港幣八千三百萬元(二〇二三年：虧損港幣七億二千六百萬元)主要包括：

- (a) 匯兌收益淨額港幣七千四百萬元(二〇二三年：虧損港幣二億三千三百萬元)，其中包括遠期外匯合約產生的影響。
- (b) 位於中國內地的發展物業項目於二〇二三年減值港幣四億九千三百萬元。

4 財務支出

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
利息支出：		
— 銀行借款及透支	626	649
— 其它借款	1,398	1,612
總利息支出	2,024	2,261
其它財務支出	72	72
	2,096	2,333
公允價值收益：		
— 跨貨幣利率掉期合約	(207)	(86)
— 利率掉期合約	(89)	(77)
	(296)	(163)
總額	1,800	2,170

財務報表附註

5 所得稅

於綜合損益表內扣除／(抵免)的稅項包括：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
—本年度稅項準備	1,120	1,113
—以往年度稅項準備之低估	14	23
香港以外地區		
—本年度稅項準備	36	44
—以往年度稅項準備之高估	(109)	—
	1,061	1,180
土地增值稅(附註(c))	6	7
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	111	(49)
總額	1,178	1,138

附註：

- 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整之盈利以16.5%(二〇二三年：16.5%)稅率計算。
- 香港以外地區所得稅主要為以25%(二〇二三年：25%)稅率計算的中國內地企業所得稅、以最高10%(二〇二三年：10%)稅率計算的中國內地股息預扣所得稅及以17%(二〇二三年：17%)稅率計算的新加坡所得稅。
- 在根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支，包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支)按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- 於綜合財務狀況表內的預付／應付稅項預期於一年內收回／繳納。
- 截至二〇二四年十二月三十一日止年度所佔聯營公司之稅項港幣二千四百萬元(二〇二三年：港幣一億一千八百萬元)已計入所佔聯營公司之業績內。
- 中國內地稅務法就中國內地境外直接控股公司從中國居民企業派發股息(除了受協議所減免)均按照10%稅率計算預扣所得稅。截至二〇二四年十二月三十一日止年度，本集團就若干中國內地附屬公司已派發或於可見之未來派發至中國內地境外直接控股公司之累計盈利而作出稅項撥回港幣一億一千九百萬元(二〇二三年：港幣四千九百萬元)。

(g) 實際總稅項支出與除稅前盈利以適用稅率計算之對賬：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
除稅前盈利	2,053	5,782
除稅前盈利以適用稅率計算的名義稅項	337	901
非扣減支出的稅項影響	62	85
非應課稅收入的稅項影響	(65)	(110)
非扣減稅投資物業公允價值虧損的稅項影響	930	188
以往年度稅項準備的(高估)/低估	(95)	23
未予以確認的稅項虧損的稅項影響	56	110
以往未確認之稅務虧損作稅務扣減的稅務影響	(24)	(14)
其它暫時差異的影響	90	(3)
待沽物業的土地增值稅	6	7
預提所得稅	(119)	(49)
實際的總稅項支出	1,178	1,138

(h) 二〇二一年，經濟合作暨發展組織發布了《全球反稅基侵蝕》(「GloBE」)示範規則(「第二支柱示範規則」)，適用於大型跨國企業的新輪全球最低稅改革。集團經營所在地中的新加坡已根據該框架頒布了境內最低補足稅規則，該規則將於二〇二五年一月一日起生效。根據該立法，本集團有責任為該司法管轄區的GloBE有效稅率與15%最低稅率之間的差額繳納補足稅。

由於第二支柱立法於截至二〇二四年十二月三十一日止年度尚未生效，因此本集團不存在相關的是年稅項風險。本集團已應用《會計準則》第十二號的例外，豁免確認或披露與第二支柱所得稅相關的遞延稅務資產和負債。

倘新稅法於二〇二四年實施，對綜合財務報表產生重大影響的可能性不大。

6 股東應佔股息

	二〇二四年 每股港幣元	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 每股港幣元	二〇二三年 港幣百萬元
已宣布派付及已付之首次中期股息	0.64	1,943	0.67	2,034
結算日後宣布派付之第二次中期股息(附註(b))	0.60	1,822	0.61	1,852
	1.24	3,765	1.28	3,886

(a) 於結算日後宣布派付之第二次中期股息是根據三十億三千六百萬股(二〇二三年：三十億三千六百萬股)已發行普通股計算，並沒有在結算日確認為負債。

(b) 二〇二三年第二次中期股息為港幣十八億五千二百萬元已於二〇二四年批准及派付。

7 每股盈利

每股基本盈利乃根據是年之公司股東應佔盈利港幣八億九千一百萬元(二〇二三年：港幣四十七億六千六百萬元)及按三十億三千六百萬股已發行普通股(二〇二三年：三十億三千六百萬股已發行普通股)而計算。

截至二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日止年度沒有已發行潛在攤薄普通股。

財務報表附註

8 投資物業

(a) 成本值或估值

	港幣百萬元
二〇二三年一月一日	228,559
匯率調整	141
增添	33
重估虧損	(1,147)
二〇二三年十二月三十一日及二〇二四年一月一日	227,586
匯率調整	(261)
增添	116
重估虧損	(5,665)
二〇二四年十二月三十一日	221,776

(b) 上列資產之成本值或估值分析如下：

	港幣百萬元
二〇二四年估值	221,776
成本值	-
	221,776
二〇二三年估值	227,586
成本值	-
	227,586

(c) 業權：

	港幣百萬元
二〇二四年十二月三十一日	
位於香港	
長期契約	198,192
中期契約	8,222
短期契約	8,172
	214,586
位於香港以外	
永久年期	1,581
長期契約	5,609
	221,776
二〇二三年十二月三十一日	
位於香港	
長期契約	203,595
中期契約	17,474
	221,069
位於香港以外	
永久年期	1,275
長期契約	5,242
	227,586

本集團持有以經營租賃方式出租的投資物業(見附註8(e))。本集團是該等投資物業的所有物業權益的註冊擁有人。除了根據相關政府機構設定應課租值的差餉外，沒有其他需要按土地租賃條款下長期進行持續付款。該款項會跟隨當時市況進行調整，並支付給相關政府部門。

(d) 投資物業重估

投資物業之公允價值計量由從事專業估值之獨立測計師公司一萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)及Savills Valuation And Professional Services (S) Pte Ltd(「第一太平洋戴維斯」)於二〇二四年十二月三十一日作出評估。該等公司的專業測量師是香港測量師學會和新加坡測量與評估師學會的資深專業會員，對於香港及新加坡物業之估值具有豐富經驗。萊坊及第一太平洋戴維斯已根據該等物業的收益淨額、租約於續租時其淨收益增長之可能性及／或近期可比物業的交易價格(如適用)，按市值對投資物業作出估值。

投資物業重估時產生之虧損，已於綜合損益表中以「投資物業之公允價值減少」一項列賬。

下表呈列於結算日按公允價值計量的投資物業，並根據《財報準則》第十三號「公允價值計算」所界定估值方法採用的輸入元素分為三個級別。級別分類的說明如下：

- 第一級估值： 僅使用第一級輸入元素計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。
- 第二級估值： 使用第二級輸入元素(即未能滿足第一級要求的可觀察輸入元素)以及並非使用重大不可觀察輸入元素所計量的公允價值。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。
- 第三級估值： 使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值。

本集團投資物業歸類為第三級估值並分析如下：

	第三級			總額 港幣百萬元
	商場 港幣百萬元	寫字樓 港幣百萬元	住宅 港幣百萬元	
經常性以公允價值計量				
二〇二四年十二月三十一日				
香港	125,744	84,001	4,841	214,586
新加坡	4,692	2,498	–	7,190
	130,436	86,499	4,841	221,776
二〇二三年十二月三十一日				
香港	128,271	87,827	4,971	221,069
新加坡	3,937	2,580	–	6,517
	132,208	90,407	4,971	227,586

截至二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日止年度並沒有於第一級及第二級之間調動、或於第三級轉入或轉出。

按本集團之政策，當公允價值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

財務報表附註

估值過程

本集團由獨立估值師進行估值評估，透過查證所有主要數據及評估物業估值的合理性以作財務報告之目的。估值報告會對公允價值計量的變動作出分析並由高級管理人員作出審閱及批准。

估值方法

在香港已落成的商場、寫字樓及住宅物業之估值是以收入資本化方法為基準，當中物業的收入淨額予以資本化並考慮續訂租約對其收益率的重大調整的風險。對於新加坡的商場和寫字樓物業，除了收益資本化法外，還考慮了市場比較法(二〇二三年：僅收益資本化法)。市場比較法以可觀察的可比物業市場交易為基礎，並根據該等物業的狀況和位置進行調整。

第三級的估值方法

已落成投資物業

重大不可觀察輸入元素列表如下：

	資本化比率		加權平均值	
	二〇二四年	二〇二三年	市場租金 二〇二四年	二〇二三年
香港			每平方呎港幣	每平方呎港幣
—商場	5.2%	5.2%	251元	253元
—寫字樓	4.2%	4.2%	50元	52元
—住宅	4.5%	4.5%	55元	57元
新加坡			每平方呎新加坡元	每平方呎新加坡元
—商場	4.4%	4.5%	14.2元	13.5元
—寫字樓	3.8%	3.6%	12.2元	11.8元

已落成投資物業的公允價值計量是與資本化比率呈負面相關性及與市場租金呈正面相關性。

- (e) 本集團以經營租賃出租物業，租約期一般為二年至十年。租約付款額會時常變動，以反映市場租金走勢，其中亦包括以租客營業額按不同的百分率計算的或有租金。
- (f) 本集團根據不可撤銷的經營租賃而最低未來可收的租約收入摘要如下：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
於一年內	7,659	7,469
於一年後但兩年內	4,904	4,691
於兩年後但三年內	2,369	2,644
於三年後但四年內	934	997
於四年後但五年內	473	402
五年後	727	129
	17,066	16,332

9 酒店及會所物業、廠房及設備

(a) 對賬

	租賃土地 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
成本值				
二〇二三年一月一日	428	9,729	1,658	11,815
匯率調整	(1)	(9)	–	(10)
增添	–	5	34	39
出售	–	–	(3)	(3)
重新分類	46	1,024	1	1,071
二〇二三年十二月三十一日及 二〇二四年一月一日	473	10,749	1,690	12,912
匯率調整	(3)	(44)	(1)	(48)
增添	–	5	33	38
調整	–	(71)	–	(71)
出售	–	–	(5)	(5)
二〇二四年十二月三十一日	470	10,639	1,717	12,826
累積折舊及減值虧損				
二〇二三年一月一日	124	2,923	1,453	4,500
匯率調整	(2)	1	–	(1)
本年折舊	16	183	47	246
出售時撥回	–	–	(3)	(3)
重新分類	27	736	1	764
二〇二三年十二月三十一日及 二〇二四年一月一日	165	3,843	1,498	5,506
匯率調整	(1)	(27)	–	(28)
本年折舊	13	187	37	237
出售時撥回	–	–	(5)	(5)
二〇二四年十二月三十一日	177	4,003	1,530	5,710
賬面淨值				
二〇二四年十二月三十一日	293	6,636	187	7,116
二〇二三年十二月三十一日	308	6,906	192	7,406

財務報表附註

(b) 業權：

	租賃土地 港幣百萬元	酒店及會所物業 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇二四年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	81	288	369
中期契約	152	5,575	5,727
	233	5,863	6,096
位於香港以外			
中期契約	60	773	833
	293	6,636	6,929
二〇二三年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約	81	295	376
中期契約	165	5,714	5,879
	246	6,009	6,255
位於香港以外			
中期契約	62	897	959
	308	6,906	7,214

(c) 使用權資產：

租賃土地中所有權益的折舊賬面價值確定為使用權資產。與這些租賃有關的費用項目分析如下：

	二〇二四 港幣百萬元	二〇二三 港幣百萬元
租賃土地折舊	13	16

本集團持有酒店物業作為經營酒店業務。本集團是該等酒店物業的所有物業權益的註冊擁有人。除了根據相關政府機構設定應課租值的差餉外，沒有其他需要按土地租賃條款下長期進行持續付款。該款項會跟隨當時市況進行調整，並支付給相關政府部門。

10 聯營公司權益

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
應佔資產淨值	326	591
應付聯營公司款項(附註16)	(14)	(14)
	312	577

聯營公司的詳情載列如下：

實體名稱	成立及經營地點	股份類別	股權百分比	主要活動
上海萬九綠合置業有限公司	中國內地	註冊資本	19	物業發展

(a) 於二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日應付聯營公司的款項為無抵押、免息及無限定還款期。

(b) 聯營公司財務資料摘要

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
聯營公司於綜合財務報表中的賬面值	326	591
本集團應佔聯營公司		
—是年虧損	(256)	(168)
—其它全面收益	(9)	(10)
全面收益總額	(265)	(178)

11 合營公司權益

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
應佔資產淨值	10	10

合營公司的詳情載列如下：

實體名稱	成立／註冊及 經營地點	股份類別	股權百分比	主要業務
揚越投資有限公司	香港	普通股	39	控股公司

合營公司財務資料摘要：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
合營公司於綜合財務報表中的賬面值	10	10
本集團應佔合營公司		
—是年盈利	—	—
—其它全面收益	—	(1)
全面收益總額	—	(1)

財務報表附註

12 其它長期投資

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
按市值以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股本投資		
—香港上市	2,920	3,384
—香港以外上市	2,414	2,376
	5,334	5,760

- (a) 股本投資被指定為以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的金融資產，因為它們並非為交易而持有，而是出於長期持有目的。本集團在初次確認此等投資時，已不可撤回地選擇以這類別入賬。投資組合主要為具長線增長潛力、具有與相關市場相符的合理股息回報的可擴展組織，組合內每項投資個別而言對集團總資產無重大佔比。

本集團定期檢視投資組合內上市投資的表現，並考慮包括股票市場波動、利率環境及財務狀況等多種因素，調整投資組合(包括收購及出售上市投資)。

- (b) 按行業分析如下：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
物業地產	5,000	5,356
其它	334	404
	5,334	5,760

13 待沽物業

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
待沽物業	932	1,118

包括在待沽物業中的租賃土地賬面值摘要如下：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
位於香港以外		
—長期契約	19	22
—中期契約	65	70
	84	92

14 應收貿易及其它賬項

(a) 賬齡分析

此項目包括應收貿易賬項(扣除撥備)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	165	229
三十一日至六十日	10	9
六十一日至九十日	7	4
九十日以上	35	16
其它應收賬項及預付款項	217	258
	778	963
	995	1,221

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。除其它應收賬項港幣一億九千六百萬元(二〇二三年：港幣二億六千六百萬元)預期將在多於一年後使用或收回外，所有應收貿易及其它賬項預期於一年內收回。

(b) 應收貿易賬項減值

應收貿易賬項的減值虧損乃根據預期信貸虧損在準備賬內列賬。鑑於本集團過往並無出現任何重大信貸虧損及持有足夠租金按金以彌補可能面臨信貸風險，因此預期信貸虧損撥備並不重大。

本年度信用損失撥備變動如下：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
於一月一日	14	35
虧損撥備確認	3	9
撇銷未能收回款項	(10)	(30)
於十二月三十一日	7	14

15 銀行存款及現金

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
銀行存款及現金	1,308	1,124

於二〇二四年十二月三十一日，銀行存款及現金包括：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
存放在中國內地的銀行結餘(附註(a))	247	346

附註：

- (a) 該匯款是受中國政府頒佈的外匯條例管制。
- (b) 於二〇二四年十二月三十一日，銀行存款年實際利率為2.6%(二〇二三年：3.1%)。

財務報表附註

銀行存款及現金以下列貨幣為單位：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
人民幣	242	341
港幣	651	449
美元	65	110
新加坡元	326	220
其他貨幣	24	4
	1,308	1,124

16 應付貿易及其它賬項

此項目包括應付貿易賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	72	75
三十一日至六十日	14	19
六十一日至九十日	3	7
九十日以上	16	9
	105	110
租金及客戶按金	2,962	3,067
建築成本應付賬項	648	1,158
應付聯營公司款項(附註10)	14	14
其它應付賬項	1,642	1,907
	5,371	6,256

於二〇二四年十二月三十一日，預期於一年後支付之應付貿易及其它賬項為港幣十七億四千萬元(二〇二三年：港幣十六億八千七百萬元)，主要為租金及客戶按金。本集團認為折現的影響並不重大。所有其它應付貿易及其它賬項預期於一年內支付或確認為收入或須於接獲通知時償還。

17 衍生金融工具

	二〇二四年		二〇二三年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
按公允值處理計入損益表				
定息至浮息利率掉期合約	-	768	-	1,031
浮息至定息利率掉期合約	186	1	202	11
跨貨幣利率掉期合約	-	1,086	-	1,481
遠期外匯合約	11	2	-	29
總額	197	1,857	202	2,552
分析				
流動	12	120	-	364
非流動	185	1,737	202	2,188
總額	197	1,857	202	2,552

於結算日，以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	二〇二四年		二〇二三年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約				
至到期日少於一年	-	36	-	18
至到期日多於一年但少於五年	-	521	-	791
至到期日多於五年	-	211	-	222
	-	768	-	1,031
浮息至定息利率掉期合約				
至到期日少於一年	1	-	-	-
至到期日多於一年但少於五年	164	1	181	11
至到期日多於五年	21	-	21	-
	186	1	202	11
跨貨幣利率掉期合約				
至到期日少於一年	-	82	-	318
至到期日多於一年但少於五年	-	514	-	562
至到期日多於五年	-	490	-	601
	-	1,086	-	1,481
遠期外匯合約				
至到期日少於一年	11	2	-	28
至到期日多於一年但少於五年	-	-	-	1
	11	2	-	29
總額	197	1,857	202	2,552

(a) 於結算日未到期衍生金融工具的名義本金數額如下：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約	14,907	16,485
浮息至定息利率掉期合約	9,172	4,972
跨貨幣利率掉期合約	11,598	16,936
遠期外匯合約	4,321	3,563

(b) 假設有關於掉期合約於結算日平倉，衍生金融工具資產為集團應會收取的金額，而衍生金融工具負債則為集團應會支付的金額。不符合對沖資格的衍生工具，其公允價值轉變將於綜合損益表內確認。

(c) 本集團根據國際掉期及衍生工具協會主協議在若干情況可供抵銷的機制下進行衍生工具交易。於二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日，因沒有參與方行使其權利去抵銷於綜合財務報表已確認的數額，本集團沒有抵銷任何金融工具。

財務報表附註

18 銀行借款及其它借款

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
票據(無抵押)		
攤還年期少於一年	7,267	6,571
攤還年期多於一年但少於二年	3,059	7,235
攤還年期多於二年但少於五年	7,579	10,002
攤還年期多於五年	3,942	3,933
	21,847	27,741
銀行借款(有抵押)		
攤還年期少於一年	32	22
攤還年期多於一年但少於二年	32	33
攤還年期多於二年但少於五年	205	160
攤還年期多於五年	96	111
	365	326
銀行借款(無抵押)		
攤還年期少於一年	3,500	1,000
攤還年期多於一年但少於二年	4,943	2,150
攤還年期多於二年但少於五年	4,883	6,208
	13,326	9,358
銀行借款及其它借款總額	35,538	37,425
以上借貸按剩餘年期分析：		
流動借貸		
攤還年期少於一年	10,799	7,593
非流動借貸		
攤還年期多於一年但少於二年	8,034	9,418
攤還年期多於二年但少於五年	12,667	16,370
攤還年期多於五年	4,038	4,044
	24,739	29,832
銀行借款及其它借款總額	35,538	37,425

(a) 本集團借貸以下列貨幣為本位(已包括詳列於附註22(b)的跨貨幣利率掉期合約及遠期外匯合約之影響)：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
港幣	30,246	31,929
新加坡元	4,927	4,897
美元	–	273
人民幣	365	326
	35,538	37,425

- (b) 截至二〇二四年十二月三十一日止年度銀行借款及其它借款的實際年利率介乎於3.5%至8.0% (二〇二三年：2.2%至8.0%)。
- (c) 除了合共港幣一百六十一億零九百萬元(二〇二三年：港幣二百二十六億六千萬元)以公允價值計列賬外，所有其它帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在結算日起一年內清償。
- (d) 於二〇二四年十二月三十一日，本集團的銀行備用信貸額港幣四億九千一百萬元(二〇二三年：港幣五億二千四百萬元)以人民幣十二億一千三百萬元(相等於港幣十三億一千萬元)於內地的酒店及發展物業作擔保(二〇二三年：以人民幣十二億八千七百萬元，相等於港幣十四億二千萬元作擔保)。
- (e) 於二〇二四年十二月三十一日，本集團的銀行借貸包括海港企業有限公司及其附屬公司的銀行借款港幣三億六千五百萬元(二〇二三年：港幣五億二千六百萬元)。該等借款對本公司及其它附屬公司並無追索權。
- (f) 以上若干借貸乃受財務條款限制，其中港幣九十八億二千六百萬元(二〇二三年：港幣八十一億五千八百萬元)被分類為非流動，該財務條款限制要求於任何時候綜合有形淨值不得少於港幣三百億元，且借款(定義為所有銀行貸款及其他借款加上租賃及或然負債，減去銀行存款及現金及上市股本投資市值)對綜合有形淨值的比例不得高於100%。截至二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日止年度，本集團已遵守所有該等契諾。

本集團並無發現遵守該等契諾有任何困難，並認為財務承諾被違反的可能性不大。

19 遞延稅項

- (a) 於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項負債／(資產)淨額：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
遞延稅項負債	2,549	2,666
遞延稅項資產	-	(225)
遞延稅項負債淨額	2,549	2,441

遞延稅項負債／(資產)的組成及其於年內之變動如下：

	超逾有關折舊之 折舊免稅額 港幣百萬元	稅項虧損的 未來利益 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇二三年一月一日	2,414	(66)	141	2,489
於損益扣除／(撥回)	15	-	(64)	(49)
匯兌調整	2	-	(1)	1
二〇二三年十二月三十一日及 二〇二四年一月一日	2,431	(66)	76	2,441
於損益扣除／(撥回)	69	(13)	55	111
匯兌調整	(3)	2	(2)	(3)
二〇二四年十二月三十一日	2,497	(77)	129	2,549

財務報表附註

(b) 未確認之遞延稅項資產列報如下：

	二〇二四年		二〇二三年	
	可扣稅之 暫時差異/ 稅項虧損 港幣百萬元	遞延稅項資產 港幣百萬元	可扣稅之 暫時差異/ 稅項虧損 港幣百萬元	遞延稅項資產 港幣百萬元
可扣稅之暫時性差異	4,113	813	4,641	903
稅項虧損的未來利益				
— 香港	1,850	305	1,216	201
— 香港以外	154	39	156	39
	2,004	344	1,372	240
總額	6,117	1,157	6,013	1,143

於二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日，本集團由於予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以沒有記入就若干附屬公司營運的稅項虧損未來利益及可扣稅之暫時性差異所產生的遞延稅項資產。就現時香港的稅務制度下，源自之香港營運的稅項虧損不會有期限。源自在中國內地營運的稅項虧損港幣一億五千四百萬元(二〇二三年：港幣一億五千六百萬元)則可與隨後年度之應課稅盈利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內抵銷。

20 預售訂金及所得款

本集團在簽訂買賣協議時收取合約價值作為客戶的訂金。此訂金作為合約負債確認為「預售訂金及所得款」，直到該物業合法地完成轉讓至客戶或客戶已接收物業。餘下之合約價值一般在當該物業完成法定轉讓時或被客戶接收時繳妥。

預售訂金及所得款之變動：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
一月一日	78	222
匯率調整	(1)	(3)
於年內確認收入而減少預售訂金及所得款	(151)	(235)
收取銷售訂金而增加預售訂金及所得款	109	94
十二月三十一日	35	78

於結算日預期在將來確認來自與現存客戶所訂立之合約收入

於二〇二四年十二月三十一日，分配至本集團現有合約下剩餘履約責任的交易價格總額為港幣四千二百萬元(二〇二三年：港幣一億一千萬元)。該金額是指來自客戶與本集團訂立的興建中物業之完工前銷售合約收入，預期在將來確認。該金額包括完工前銷售物業合約的利息部分是本集團從客戶中獲得重大融資利益。當物業於將來完成轉讓至客戶或被客戶接收時，本集團預期收入將會確認，並預計於未來十二個月內發生。

21 以股份為基礎作支付的交易

本公司於二〇二三年五月採納股份認購權計劃。此計劃授權本公司董事會向合資格參與人以代價港幣十元購入認股權以認購本公司之股份(「股份」)。認股權的行使價須由董事會釐定並在要約函件中載明，行使價必須至少為以下的最高者(i)股份在授出認股權的日期在聯交所日報表所載的收市價；(ii)股份在緊接授出認股權的日期前五個營業日在聯交所日報表所載的平均收市價；及(iii)一股股份的面值。授出的認股權分為五期，將於授出日後一年至五年內每年歸屬。

(a) 未行使的認股權

截至二〇二四年十二月三十一日，本公司有於二〇二三年八月十四日授出董事的三百五十萬股(二〇二三年：三百五十萬股)認股權，合約期限為授出日期後六年。

(b) 認股權之公允價值及假設

授出認股權而獲得的服務的公允價值參照授予的認股權的公允價值乃根據柏力克—舒爾斯期權定價模式並考慮授予的認股權的條款和條件計量。截至二〇二四年十二月三十一日止年度，沒有新授出的認股權。

(c) 截至二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日止年度，認股權的變動及加權平均行使價如下：

二〇二四年	授出日期	行使價 (港幣元)	認股權數目					
			於 二〇二四年 一月一日	授予	行使、沒收 或失效	於 二〇二四年 十二月 三十一日	二〇二四年 十二月 三十一日 可供行使	剩餘合約期
	二〇二三年 八月十四日	36.58	3,500,000	-	-	3,500,000	700,000	5年

二〇二三年	授出日期	行使價 (港幣元)	認股權數目					
			於 二〇二三年 一月一日	授予	行使、沒收 或失效	於 二〇二三年 十二月 三十一日	二〇二三年 十二月 三十一日 可供行使	剩餘合約期
	二〇二三年 八月十四日	36.58	-	3,500,000	-	3,500,000	-	6年

(d) 就本公司授出公司董事之認股權，截至二〇二四年十二月三十一日止年度確認的相關費用(根據授出日的公允價值)，依據本集團的附註(v)(iii)中的會計政策計算如下：

	二〇二四年 港幣千元	二〇二三年 港幣千元
吳天海先生	4,863	2,216
凌緣庭女士	4,863	2,216
李偉中先生	1,621	739
	11,347	5,171

財務報表附註

22 財務風險管理及公允價值

本集團在一般業務過程中承受財務風險，其中包括利率、外幣、權益價格、流動性及信用風險。本集團財務委員會負責製定、維繫及監察本集團的財務管理政策，以促進本集團有符合成本效益的資金來源及減低利率及匯率波動的影響。本集團的庫務部門負責執行以上的財務管理政策，並以中央服務的形式運作與本集團的營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及提供符合成本效益的資金予本集團。

本集團在必要時，主要會以遠期外匯合約、利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約等衍生工具，進行對沖交易及管理本集團的資產及負債相關風險。本集團的政策是不會進行被視為商業投機的衍生工具交易及投資重大槓桿效益的金融產品。

(a) 利率風險

利率風險是指金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變動而波動的風險。本集團的利率風險主要來自本集團借款，浮息借款使本集團承擔現金流量利率風險，定息借款則使本集團承擔公允價值利率風險。為了管理利率風險，本集團透過界定政策及以減低本集團的整體資金成本為重點作出定期檢討，從而決定適合目前業務組合的浮息／定息資金來源策略。

為配合本集團的現行策略，本集團已訂立多項利率掉期合約和跨貨幣利率掉期合約，其經濟效果為把名義金額總計港幣二百二十億八千一百萬元(二〇二三年：港幣二百八十九億九千六百萬元)的某些定息利率票據轉換為浮息借款。對於以上本集團訂立的每個利率掉期合約和跨貨幣利率掉期合約，其現金流量的期限和時間均與票據相同。

為了確保未來數年部分融資成本的確定性，本集團已簽訂了若干名義數額為港幣六十六億元(二〇二三年：港幣二十四億元)的浮息至定息利率掉期合約，到期日為二〇二五年或二〇二六年。該安排實際將集團部份的浮息借貸鎖定為每年3.5%至3.8%(二〇二三年：3.5%至3.8%)的固定利率。

於二〇二四年十二月三十一日，在計入上述的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約後，本集團大約80%(二〇二三年：94%)的借貸為浮息，20%(二〇二三年：6%)則為定息。

根據於二〇二四年十二月三十一日進行敏感度分析，整體利率每增加／減少1%及所有其他可變因素在不變情況下，估計會導致本集團的稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣二億三千四百萬元(二〇二三年：港幣二億九千三百萬元)。這已計入帶息銀行存款的影響。

以上敏感度分析是基於各報告期末利率產生變動導致本集團稅後盈利／虧損及權益總額的變動，且該變動被運用於重估本集團於各報告期末持有的金融工具的公允價值利率風險的假設進行。有關本集團於各報告期末持有的浮息非衍生工具產生的現金流利率風險，按利率變動對利息收入或支出的年度影響，預計對本集團的稅後盈利／虧損及權益總額的影響。分析是以與二〇二三年相同的基準進行。

(b) 外幣風險

集團擁有的資產及業務經營首要在香港及次要在中國內地及新加坡，現金流亦大部份以港幣、人民幣及新加坡元為本位，因此集團需承受分別在中國內地的物業發展和於新加坡的投資物業相關人民幣及新加坡元的外幣風險。

本集團也面臨以美元、日圓和新加坡元計值的借款的外幣風險。預期外匯支出主要涉及利息支出、本金償還和資本支出。在恰當或符合成本效益的情況下，本集團可簽訂遠期外匯合約及跨貨幣掉期合約，以管理上述有關實體的非功能貨幣為本位的預期交易的外幣風險。

本集團的大部分借款均以實體的功能貨幣為本位，或就功能貨幣是港幣的集團公司而言，借款以港幣或美元為單位。為了管理中國投資項目現有及將來資本性開支的整體財務成本，本集團採用分散融資方案及簽訂了若干跨貨幣利率掉期合約及遠期外匯合約。按照現有的會計準則，該等掉期合約及遠期外匯合約以市值列報及估值變動於綜合損益表確認。

下表詳載了本集團於各報告期末因並非以本集團有關實體的功能貨幣為本位的已確認資產／(負債)而產生的貨幣風險承擔。因海外業務之財務報表換算為本集團報告貨幣時產生的差異及本集團於附屬公司投資性質的公司間結餘產生的風險，均不會計入貨幣風險。

	2024年				
	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日元 百萬元	新加坡元 百萬元	英鎊 百萬元
其它長期投資	167	-	-	-	114
銀行存款及現金	8	1	-	1	2
銀行借款及其它借款	(1,465)	(950)	(13,000)	(296)	-
公司間結餘	-	66	-	-	-
已確認資產及負債產生的風險總額	(1,290)	(883)	(13,000)	(295)	116
遠期外匯合約名義數額	409	-	-	-	(138)
跨貨幣利率掉期合約名義數額	1,230	950	13,000	(576)	-
整體風險淨額	349	67	-	(871)	(22)

	2023年				
	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日元 百萬元	新加坡元 百萬元	英鎊 百萬元
其它長期投資	131	-	-	-	136
銀行存款及現金	7	-	-	1	-
銀行借款及其它借款	(1,765)	(3,435)	(13,000)	(280)	-
公司間結餘	-	66	-	-	-
已確認資產及負債產生的風險總額	(1,627)	(3,369)	(13,000)	(279)	136
遠期外匯合約名義數額	310	-	-	-	(137)
跨貨幣利率掉期合約名義數額	1,530	3,435	13,000	(576)	-
整體風險淨額	213	66	-	(855)	(1)

財務報表附註

此外，於二〇二四年十二月三十一日，本集團在中國內地的附屬公司(以人民幣為功能貨幣)也由於持有以港幣／美元為單位的銀行存款及現金港幣六百萬元(二〇二三年：港幣五百萬元)而承擔外幣風險。

根據於二〇二四年十二月三十一日進行的敏感度分析，估計會導致本集團需承擔風險的貨幣匯率可能出現的變動，對本集團稅後盈利／虧損和權益總額所造成的影響並不重大。

進一步對中國內地業務的換算進行敏感度分析，人民幣匯兌港元匯率上升／下降1%，本集團權益總額將增加／減少港幣一千四百萬元(二〇二三年：港幣一千一百萬元)，而對於新加坡業務，若新加坡元兌港元匯率上升／下降1%，本集團權益總額將增加／減少港幣七千三百萬元(二〇二三年：港幣六千六百萬元)。

(c) 權益價格風險

本集團需要承擔上市投資所產生的權益價格風險。

本集團在挑選股本投資組合中的上市投資時會考慮該投資的長期增長潛力和回報，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能與本集團的投資組合沒有直接相關性，因此確定股票市場指數的變動對本集團上市投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

根據於二〇二四年十二月三十一日進行敏感度分析，本集團的上市投資市值每增加／減少5%(所有其它可變因素維持不變)，不會對本集團的稅後盈利／虧損構成任何影響。而本集團的權益總額則會增加／減少港幣二億六千七百萬元(二〇二三年：二億八千八百萬元)。分析是以與二〇二三年相同的基準進行。

(d) 流動性風險

本集團有一保守流動性風險管理政策，確保有充足儲備的現金和隨時可銷售變現的證券及有足夠由主要金融機構發出不同還款期的承諾融資，以減輕每年所承受的再融資風險及滿足短期及較長期的流動性需求。本集團管理層定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

若干非全資附屬公司須按照本公司已制定的政策及策略及經本公司同意，負責其本身的現金管理，包括將現金盈餘放在有信譽的金融機構作短期投資，以及借入貸款以滿足預期現金需求。

下表詳載了本集團的衍生及非衍生金融負債於各報告期末以合約未折現現金流量(包括按合約利率，或如屬浮息按各報告期末當時利率及匯率計算的利息支出)和本集團可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	合約未貼現現金流量					
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	一年內或 接獲通知時 港幣百萬元	一年後但 二年內 港幣百萬元	二年後但 五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元
二〇二四年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(35,538)	(39,255)	(11,978)	(8,868)	(14,087)	(4,322)
應付貿易及其它賬項	(5,371)	(5,371)	(3,631)	(829)	(794)	(117)
遠期外匯合約	9	9	9	-	-	-
跨貨幣利率掉期合約	(1,086)	(956)	(214)	(162)	(502)	(78)
利率掉期合約	(583)	(702)	(259)	(211)	(249)	17
	(42,569)	(46,275)	(16,073)	(10,070)	(15,632)	(4,500)
二〇二三年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(37,425)	(41,701)	(8,865)	(10,389)	(17,990)	(4,457)
應付貿易及其它賬項	(6,256)	(6,256)	(4,569)	(756)	(833)	(98)
遠期外匯合約	(29)	(29)	(28)	(1)	-	-
跨貨幣利率掉期合約	(1,481)	(1,217)	(520)	(195)	(383)	(119)
利率掉期合約	(840)	(1,401)	(498)	(349)	(494)	(60)
	(46,031)	(50,604)	(14,480)	(11,690)	(19,700)	(4,734)

(e) 信用風險

信用風險是指交易對手違反其合約責任導致本集團財務虧損的風險。

本集團的信用風險主要來自貿易及其它應收賬項(包括應收租金)、銀行存款及場外交易衍生金融工具。根據每一核心業務既定的信貸政策和程序，該等信用風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，已持有足夠的租金按金以彌補潛在的信用風險。此外，本集團亦會因應顧客之過往還款記錄及財政實力，以及顧客所在的經營環境而作出評估。

本集團根據會計政策(j)(i)計量應收客戶貿易賬款的損失撥備。預期信貸虧損撥備數額並不大。

存放於金融機構的銀行存款及現金及涉及衍生金融工具的投資及交易，須與有良好信譽等級之交易對手進行以減低信用風險出現。

本集團並無重大信用集中的風險。最大信用風險已透過財務狀況表內各金融資產的賬面值列報。本集團並未提供會使集團或公司面對重大信用風險之擔保。

財務報表附註

(f) 資產及負債的公允價值

(i) 以公允價值列報的資產及負債

下表載列本集團經常性地於結算日按公允價值計量的金融工具，並根據《財報準則》第十三號所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性詳述附註8(d)。

以公允價值列報的金融工具

按照《財報準則》第十三號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	公允價值計量於二〇二四年 十二月三十一日歸類為		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
資產			
其它長期投資：			
— 上市投資	5,334	—	5,334
衍生金融工具：			
— 利率掉期合約	—	186	186
— 遠期外匯合約	—	11	11
	5,334	197	5,531
負債			
衍生金融工具：			
— 利率掉期合約	—	768	768
— 跨貨幣利率掉期合約	—	1,086	1,086
— 遠期外匯合約	—	2	2
銀行借款及其它借款：			
— 票據	—	15,426	15,426
— 銀行借款	—	683	683
	—	17,965	17,965

公允價值計量於二〇二三年
十二月三十一日歸類為

	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
資產			
其它長期投資：			
— 上市投資	5,760	—	5,760
衍生金融工具：			
— 利率掉期合約	—	202	202
	5,760	202	5,962
負債			
衍生金融工具：			
— 利率掉期合約	—	1,042	1,042
— 跨貨幣利率掉期合約	—	1,481	1,481
— 遠期外匯合約	—	29	29
銀行借款及其它借款：			
— 票據	—	21,891	21,891
— 銀行借款	—	769	769
	—	25,212	25,212

採用於第二級公允價值計算的估值模式及輸入元素如下：

遠期外匯合約的公允價值(第二級)是根據比較結算日當時遠期匯率及合約匯率計算。

利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值(第二級)是根據結算日當時的利率及交易對手的信用狀況，預計本集團若終止該等掉期合約時應收或應付總額決定。

銀行借款及其它借款之公允價值(第二級)乃根據現金流量貼現法進行估計，以本集團現行遞增借款利率作參考去折現到期日與該等正評值債務一致的相若類型借款。

於二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日年度，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉移，或第三級轉入或轉出。

本集團的政策是於結算日確認當期公允價值分級之間發生的轉移。

(ii) 非以公允值列報的資產及負債

本集團以攤銷成本報值的金融資產及負債對於二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日的公允價值沒有重大差異。

財務報表附註

(g) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護本集團持續經營的能力，從而使其能夠透過按風險水平為產品和服務進行合適的定價，以及憑藉以合理成本取得融資，可以履行其財務義務，並且繼續為股東提供回報，也為其它利益相關者提供利益。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點兩者之間取得平衡，並因應本集團業務組合和經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

本集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱負債淨額與權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，本集團界定負債淨額為貸款總額減去銀行存款及現金。股東權益包括已發行股本和公司股東應佔儲備。總權益則包括股東權益及非控股股東權益。

於二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
銀行借款及其它借款(附註18)	35,538	37,425
減：銀行存款及現金(附註15)	(1,308)	(1,124)
負債淨額	34,230	36,301
公司股東應佔權益	187,820	191,412
總權益	191,984	195,607
負債淨額與股東權益比率	18.2%	19.0%
負債淨額與總權益比率	17.8%	18.6%

除了符合披露於附註18(f)中附加於集團借款之財務契約規定外，本公司及其它附屬公司並沒有外部施加之資本規定。

23 股本及儲備

(a) 股本

本公司於二〇一七年四月十三日在開曼群島根據開曼群島公司法(經修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已發行股本詳情載列如下：

	股數 (百萬)	港幣百萬元
法定股本每股港幣0.1元		
於二〇二三年一月一日、二〇二三年十二月三十一日、二〇二四年一月一日及 二〇二四年十二月三十一日	5,000	500
已發行及繳足普通股		
於二〇二三年一月一日、二〇二三年十二月三十一日、二〇二四年一月一日及 二〇二四年十二月三十一日	3,036	304

普通股的持有人擁有不時收取已宣布之股息並於公司的會議中擁有每股投票表決的資格。對於所有普通股均同等享有本公司的剩餘資產。

(b) 股本溢價

股份溢價指本公司股份面值與發行本公司股份所得款項之間的差額。

根據開曼群島公司法，只要緊接建議派發股息日期後，本公司仍能在正常業務過程中償還將到期債務，本公司股份溢價賬中的資金可分派予本公司股東。

財務報表附註

(c) 儲備

除了股本、股本溢價及其它法定資本儲備外，本集團權益包括處理重估股本投資變動的投資重估儲備、根據會計政策附註(v)(iii)處理尚未行使的認股權授予日公允價值的認股權儲備及根據附註(o)的會計政策折算香港以外業務的財務報表所產生的匯兌差額的匯兌儲備。

本集團於二〇二四年十二月三十一日的盈餘儲備包括中國內地附屬公司之公積盈餘港幣一億二千七百萬元(二〇二三年：港幣一億二千七百萬元)。

集團綜合權益內的每一項目的期初及期末對賬於綜合權益變動表列報。公司的每一項權益於年內的變動如下：

本公司

	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	認股權儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇二三年一月一日	304	696	-	4,814	5,814
於二〇二三年之權益變動：					
是年盈利及全面收益總額	-	-	-	3,989	3,989
以股份為基礎作支付之費用	-	-	5	-	5
已付二〇二二年第二次中期股息	-	-	-	(1,852)	(1,852)
已付二〇二三年第一次中期股息	-	-	-	(2,034)	(2,034)
二〇二三年十二月三十一日及 二〇二四年一月一日	304	696	5	4,917	5,922
於二〇二四年之權益變動：					
是年盈利及全面收益總額	-	-	-	4,001	4,001
以股份為基礎作支付之費用	-	-	11	-	11
已付二〇二三年第二次中期股息	-	-	-	(1,852)	(1,852)
已付二〇二四年第一次中期股息	-	-	-	(1,943)	(1,943)
二〇二四年十二月三十一日	304	696	16	5,123	6,139

(d) 於二〇二四年十二月三十一日，可分派予股東之公司儲備為港幣五十八億一千九百萬元(二〇二三年：港幣五十六億一千三百萬元)，包括股份溢價港幣六億九千六百萬元(二〇二三年：港幣六億九千六百萬元)。

(e) 於結算日後董事會宣布派發第二次中期股息每股港幣0.60元，派息總額港幣十八億二千二百萬元按三十億三千六百萬股普通股股份計算。該項股息於結算日並未確認為負債。

24 公司財務狀況表

	附註	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司		6,184	5,962
流動資產			
銀行存款及現金		6	9
總資產		6,190	5,971
流動負債			
應付賬項		(51)	(49)
淨資產		6,139	5,922
資本及儲備			
股本	23(a)	304	304
儲備		5,835	5,618
總權益		6,139	5,922

吳天海
主席兼常務董事

徐耀祥
副主席兼執行董事

財務報表附註

25 與連繫人士的重大交易

截至二〇二四年十二月三十一日止年度，本集團及與連繫人士的重大交易如下：

- (a) 由會德豐有限公司(「WAC」)及九龍倉其下附屬公司承租所得的租金收入為港幣四千六百萬元(二〇二三年：港幣九千六百萬元)。
- (b) 就本集團的酒店業務的管理、市場推廣、項目管理及技術服務與九龍倉的一間附屬公司訂有協議。截至二〇二四年十二月三十一日止年度，該等服務安排應付的費用總額為港幣五千六百萬元(二〇二三年：港幣六千一百萬元)。
- (c) 就本集團的物業項目所涉及的物業服務與WAC及九龍倉的附屬公司訂有協議。截至二〇二四年十二月三十一日止年度該等費用總額為港幣三百萬元(二〇二三年：港幣二千三百萬元)。
- (d) 主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及兩位最高薪僱員的數額已於附註2(b)及2(c)內披露。

上述(a)、(b)及(c)的交易根據上市規則亦構成關連交易。

除以上交易，本集團應付聯營公司款項於附註10及附註16內披露。

26 或然負債

於二〇二四年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借款、信貸及票據作出之保證為港幣四百六十三億九千九百萬元(二〇二三年：港幣五百一十五億四千六百萬元)。

於二〇二四年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣一千萬元(二〇二三年：港幣三千四百萬元)。

於結算日，董事認為本集團及本公司不會因此等擔保而被索償。

27 承擔

於二〇二四年十二月三十一日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

計劃開支

	二〇二四年			二〇二三年		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
投資物業						
香港	65	507	572	82	214	296
發展物業						
中國內地	142	133	275	231	336	567
	207	640	847	313	550	863
酒店						
香港	20	-	20	16	-	16
總額	227	640	867	329	550	879

- (i) 物業承擔主要為未來幾年的建築成本。
- (ii) 於二〇二四年十二月三十一日，發展物業的開支承擔包括於中國內地的聯營公司的應佔承擔港幣二億七千五百萬元(二〇二三年：港幣五億六千七百萬元)。

28 會計政策變動

香港會計師公會頒佈多項經修訂之《財報準則》，並於二〇二四年一月一日起首次生效。其中與本集團綜合財務報表有關的發展如下：

《會計準則》第一號(經修訂) 財務報表之呈列：負債分類為流動負債或非流動負債(二〇二〇年修訂)

《會計準則》第一號(經修訂) 財務報表之呈列：附條款的非流動負債(二〇二二年修訂)

《會計準則》第七號(經修訂) 現金流量表及《財報準則》第七號金融工具披露－供應商融資安排之披露

《財報準則》第十六號(經修訂) 租賃：售後回租的租賃負債

此等發展對本集團當前及過往期間匯報或呈列的業績及財務狀況並無重大影響。本集團並無採用任何在當前會計年度尚未生效之新訂準則或詮釋。

本集團採用這些與本集團有關的政策後的會計政策已詳載於第133頁至151頁的重要會計政策內。

財務報表附註

29 未來會計政策變動

截至此綜合財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒布多項新訂及經修訂準則，因在二〇二四年十二月三十一日後才生效，故本綜合財務報表尚未採納。可能對本集團有關的發展如下。

	於以下日期或其後 開始的會計期間生效
《會計準則》第二十一號(經修訂)－外匯匯率變動的影響：缺乏可兌換性	二〇二五年一月一日
《財報準則》第九號《金融工具》及《財報準則》第七號《金融工具：揭露》(經修訂) －金融工具的分類和計量	二〇二六年一月一日
《財報準則》的年度改進－第十一卷	二〇二六年一月一日
《財報準則》第十八號，財務報表列報及披露	二〇二七年一月一日
《財報準則》第十九號，非公共受託責任附屬公司的披露	二〇二七年一月一日

本集團正在評估初始應用期間該等發展的預期影響。目前為止，除了預期《財報準則》第十八號會改變本集團綜合財務報表列報及披露外，採納該等其他發展對本集團的綜合財務報表構成重大影響的可能性不大。

30 結算日後事項

董事已於結算日後宣布派發之第二期中期股息。詳情已於附註6中披露。

31 財務報表通過

財務報表於二〇二五年三月十日經董事會通過及授權頒布。

重要會計政策

a. 遵例聲明

本財務報表已按照香港會計師公會頒布所有適用的《香港財務報告準則》(「《財報準則》」)(此統稱包含所有適用的個別《財報準則》、《香港會計準則》(「《會計準則》」)及《詮釋》)及香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之披露條文規定。本集團所採用的重要會計政策詳列如下。

香港會計師公會頒布了若干經修訂的財報準則。這些準則在本會計期間生效或可供提早採用。因初次應用這些與本集團有關的轉變所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註28。

b. 財務報表的編製基準

九龍倉置業地產投資有限公司(「本公司」)於二〇一七年四月十三日在開曼群島註冊成立為獲豁免之有限責任公司。

是年度綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「集團」)，以及本集團所持有各聯營公司和合營公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合財報準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其它因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其它途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用財報準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及作出極可能在下年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(w)。

重要會計政策

c. 綜合基準

(i) 附屬公司及非控股股東權益

附屬公司為本集團控制之實體。當本集團透過參與該實體運作而獲得或承受不固定的回報權利或風險及能否對該實體行使權力以影響該等回報時，則視為可控制該實體。評估控制權時，只考慮(由本集團及其他人士持有)實質權利。

於附屬公司之投資由控制權啟始日期起至控制權終止日期止期間，於本綜合財務報表內綜合入賬。集團內部往來結餘、交易和現金流量及集團間交易所產生的任何未變現盈利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團間交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

非控股股東權益指無論是直接或間接並不歸屬於本公司之附屬公司的權益部分，而本集團未與該等權益的持有者達成任何附加協議，致令本集團整體上對該等權益產生符合金融負債定義的法定義務。就每一業務合併而言，本集團可選擇以公允價值或應佔該附屬公司的可辨別淨資產計量非控股股東權益。

非控股股東權益在綜合財務狀況表內與本公司股東應佔權益分開呈列。本集團業績內的非控股股東權益為是年非控股股東權益與本公司股東之間在損益總額及全面收益總額的分配，並在綜合損益表及綜合全面收益表呈列。視乎負債性質而定，來自非控股股東權益持有人之借款及其他合約責任會依照根據附註(f)於綜合財務狀況表內被呈列為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變更，如不構成失去控制權，這些變更會被視為權益交易，於綜合權益的控股權益及非控股股東權益將會被調整，以反映相關權益轉變，但不會調整商譽及確認收益或虧損。

當本集團失去附屬公司控制權，會記入為出售該附屬公司的整體權益，相關的收益或虧損將於損益內確認。於失去附屬公司控制權當日，如仍然持有該附屬公司部分權益，該部分權益將會以公允價值確認，而該金額將被視為初始確認金融資產的公允價值(見附註(f))，或如適用，按成本初始確認為聯營公司或合營公司的投資成本(見附註(c)(ii))。

於附屬公司的投資是按成本減去減值虧損後(見附註(j)(ii))，在本公司財務狀況表內入賬。

(ii) 聯營公司和合營公司

聯營公司是指本集團或本公司對其有重大影響，但不是控制或共同控制其管理層的實體；重大影響包括參與其財務和經營決策。

合營公司為本集團或本公司及其他人士按合約同意下分配控制權及淨資產擁有權的安排。

除聯營公司或合營公司的投資被分類為持作出售外(或包括在被分類為持作出售的出售組合)，於聯營公司或合營公司的投資是按權益法入賬，並且先以成本入賬，另就本集團應佔該投資的可辨別淨資產在收購日的公允價值超出該項投資的成本(如有)作出調整。投資成本包括購買價，直接歸因於投資取得的其他成本，以及構成本集團股權投資一部分的對聯營企業或合營企業的任何直接投資。往後，本集團需調整在收購後應佔該投資淨資產之變動及在附註(j)(ii)所載有關該投資的減值虧損。在每個報告日，本集團評估是否有客觀證據顯示該投資發生了減值。任何於收購日期超出成本的差額、本集團應佔該投資收購後已除稅的業績及是年的任何減值虧損均在綜合損益表內確認，而本集團應佔該投資收購後已除稅的其它全面收益項目則在綜合全面收益表內確認。綜合賬目時，聯營公司及合營公司的財務資料會在需要時作出變更以確保與本集團採用的會計政策一致。

當本集團對聯營公司或合營公司承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代投資的公司作出付款則除外。就此而言，本集團在聯營公司或合營公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成本集團在聯營公司或合營公司投資淨額一部分的長期權益為準。將預期信貸虧損模型應用於此類其它長期權益(如適用)(見附註(j)(i))。

本集團與聯營公司和合營公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於所投資公司所佔的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在綜合損益表中確認。

如一間聯營公司變為一間合營公司或反之亦然，其保留的權益不會重新計量，而該投資將繼續以權益法入賬。

在其他所有情況下，當本集團喪失對聯營公司之重大影響力或合營公司之共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的收益或虧損確認為損益。在喪失重大影響力或共同控制權時，保留於前度投資的任何權益按公允價值確認，該金額被視為首次確認為金融資產之公允價值(見附註(f))。

在本公司財務狀況表所示於聯營公司或合營公司的投資是按成本減去減值虧損報值(見附註(j)(ii))。

重要會計政策

d. 投資物業及酒店及會所物業、廠房及設備

(i) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物(見附註(i))，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地及現正興建或發展中的物業作為未來投資物業用途。

除了投資物業於報告期末仍在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量外，投資物業按公允價值記入綜合財務狀況表中。如發展中投資物業的公允價值不可靠地計量，則以成本值減減值報值(見附註(j)(ii))。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合損益表中確認。投資物業的租金收入是按照附註(p)(i)所述方式入賬。

(ii) 酒店及會所物業、廠房及設備

酒店及會所物業、廠房及設備按成本減去累計折舊及減值虧損報值(見附註(j)(ii))。發展中酒店物業按成本減去減值虧損報值(見附註(j)(ii))。

報廢或處置酒店及會所物業、廠房及設備所產生的收益或虧損以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在綜合損益表中確認。

e. 折舊

折舊乃將物業、廠房及設備成本值減其估計剩餘價值(如有)，在其預計可用年限釐定的比率以直線法計算：

(i) 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

(ii) 酒店及會所物業、廠房及設備

酒店及會所物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。有關土地上的建築物的建築成本值則按其本身預計不超過50年的可用年限釐定的比率，以直線法計算折舊。

該等物業及設備按3年至10年不等的預計可用年限以直線法作出折舊準備。

當一項酒店及會所物業、廠房及設備之各部分有不同的可使用年期，此項目各部分之成本值或估值將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)於每年進行檢討。

f. 金融工具

應收賬款和已發行的債務證券在產生時進行初始確認。當集團實體成為金融工具的合約其中一方時，所有其它金融資產及金融負債在綜合財務狀況表中確認。

金融資產(沒有重大融資部分的應收賬款除外)或金融負債初始按公允價值加上或減少與其收購或發行直接相關的交易成本計量(對不是按公允價值計量且其變動計入損益的部分)。沒有重大融資部分的應收賬款初始按交易價格計量。

(i) 金融資產的分類及計量

初始確認時，金額資產被分類為：以攤銷成本計量；以公允價值計量且其變動計入其它全面收益－債務投資；以公允價值計量且其變動計入其它全面收益－股本投資；或以公允價值計量且其變動計入損益。

金融資產在初始確認後不會作出重新分類，除非本集團改變管理金融資產的業務模式，在這種情況下，所有受影響的金融資產在變更後的第一個報告期的第一天根據業務模式重新分類。

如果金融資產符合以下條件，並且不是指定以公允價值計量且其變動計入損益，則該金融資產以攤銷成本計量：

- 該資產為在以持有資產以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有；及
- 該金融資產的合約條件在特定日期產生的現金流僅為支付本金及未償本金的利息。

在初始確認並非持作買賣用途的股本投資時，本集團可以不可撤回地選擇於其它全面收益中列報投資的公允價值後續變動。該選擇是按投資逐一作出。

未按如上所述分類並按攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其它全面收益的所有金融資產應以公允價值計量且其變動計入損益。在初始確認時，本集團可以不可撤回地指定金融資產(在其他方面符合按攤銷成本計量或按公允價值計量且其變動計入其它全面收益)按公允價值計量且其變動計入損益(如果有關的指定可消除或大幅減少會計錯配的發生)。

金融資產：業務模式評估

本集團評估在於組合層面持有的金融資產的業務模式目標，因為這最能反映管理業務及向管理層提供信息的方式。考慮的信息包括：

- 組合的既定政策和目標以及該等政策的實際操作。這包括管理層關注獲得合約利息收入的政策、維持特定的利率曲線、將金融資產的期限與任何相關負債或預期現金流出或通過出售資產變現現金流量的期限相匹配；
- 如何評估組合的表現並向本集團的管理層報告；
- 影響業務模式(及該業務模式下持有的金融資產)表現的風險以及如何管理該等風險；
- 業務經理如何得到補償－例如，補償是否根據所管理資產的公允價值或所收取的合約現金流量決定；及
- 過往期間金融資產的銷售頻率、銷量和銷售時點，銷售原因以及未來銷售活動的期望。

重要會計政策

在不符合同終止確認條件的交易中，將金融資產轉移至第三方不會被視為銷售，與本集團對資產的持續確認一致。

持作買賣用途且其表現以公允價值為基準評估和管理的金融資產以公允價值計量且其變動計入損益。

金融資產：評估合約現金流量是否僅為支付本金及利息

就評估的目的而言，「本金」的定義是金融資產在初始確認時的公允價值。「利息」的定義是貨幣的時間價值以及與特定時段內未償還本金有關的信用風險以及其他基本貸款風險和成本（如流動性風險和管理費用）和利潤率的代價。

在評估合約現金流量是否僅為支付本金和利息時，本集團考慮工具的合約條款。這包括評估金融資產是否包含可能改變合約現金流量的時點或金額，致使其不符合該項條件的合約條款。在評估時，本集團考慮：

- 將會改變現金流量金額或時點的或有事件；
- 可調整合約票面利率的條款，包括可變利率特徵；
- 提前還款和延期特徵；及
- 限制本集團要求取得指定資產（如無追索權條款）的現金流量的條款。

如果提前償還金額實質上是指未償還本金的未支付本金和利息（可能包括提前終止合約的合理額外補償），則提前償還特徵與僅支付本金和利息的標準一致。此外，對於以合約面值金額的重大折扣或溢價收購的金融資產，如果提前償還特徵的公允價值在初始確認時並不重大，則允許或要求以合約面值金額加上應計（但尚未支付）合約利息（可能包括提前終止合約的合理額外補償）的金額償還的特徵被視為與該標準一致。

金融資產：後續計量和收益及虧損

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	該等資產隨後以公允價值計量。收益及虧損淨額（包括任何利息或股息收入）均在損益中確認。
以攤銷成本計量的金融資產	該等資產隨後以實際利息法按攤銷成本計量。減值虧損沖減攤銷成本。利息收入、外匯收益及虧損和減值於損益中確認。終止確認的任何收益或虧損於損益中確認。
以公允價值計量且其損益計入其它全面收益的股本投資	該等資產隨後按公允價值計量。股息在損益中被確認為收入，除非股息明確是指投資成本的部分收回金額。其它收益及虧損淨額在其它全面收益中確認，並且不會重新分類至損益。

本集團已指定並非持作買賣用途的股本投資（上市或非上市）均為按公允價值計量且其變動計入其它全面收益。

(ii) 終止確認金融資產

本集團僅於自金融資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及資產所有權的絕大部分風險及回報時終止確認金融資產，或當本集團並無轉移亦無保留所有權的絕大部分風險及回報，並且無保留對金融資產的控制權。

本集團訂立交易，轉移於其綜合財務狀況表上確認的資產，但保留已轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報。在這種情況下，已轉讓資產不會被終止確認。

(iii) 金融負債的分類及計量

金融負債被分類為以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入損益。如果金融負債被列為持作買賣用途，或是衍生工具或在初始確認時被指定，則該金融負債以公允價值計量且其變動計入損益。以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債和收益及虧損淨額(包括任何利息費用)於損益中確認。其它金融負債後續以實際利息法按攤銷成本計量。利息支出和外匯收益及虧損於損益中確認。終止確認的任何收益或虧損亦於損益中確認。

(iv) 終止確認金融負債

本集團在合約責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

如果金融負債的條款被修訂及經修訂條款的現金流量在很大程度上不同，本集團亦終止確認該金融負債。在這種情況下，經修訂條款下的新金融負債按公允價值確認。原有金融負債與已付代價款(包括已轉讓的任何非現金資產或承擔的負債)的修改條款之間的額差在損益中確認。

(v) 抵銷

如果本集團目前有法定行使權抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償還債務，則金融資產與金融負債可予抵銷，且其淨額列入綜合財務狀況表。

收入和費用僅在《財報準則》允許的情況下或就一組相似交易(如本集團的交易)所產生的收益及虧損按淨額基準列報。

g. 衍生金融工具

衍生金融工具初始以公允價值確認。於各報告期末，公允價值被重新計量。重新計量公允價值產生的收益或虧損即時於損益中確認，符合現金流量對沖會計或對境外經營淨投資對沖條件的衍生工具則除外，其所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認(見附註(h))。

在指定對沖關係開始時，本集團記錄風險管理目標和開展對沖的策略。本集團亦記錄對沖項目與對沖工具之間的經濟關係，包括對沖項目和對沖工具的現金流量變動是否預計相互抵銷。

重要會計政策

h. 對沖

(i) 公允價值對沖

公允價值對沖是指對某項確認資產或負債或未確認肯定承擔，或該資產、負債或肯定承擔所應佔的特定風險並可能影響綜合損益表的已識別部分的公允價值變動的風險的對沖。公允價值對沖按公允價值重新計量對沖工具所出現的損益，連同對沖風險應佔對沖項目的損益均記入綜合損益表中。

(ii) 現金流量對沖

如果某項衍生金融工具已指定用作已確認資產或負債的現金流量變動、或很可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險的對沖，按公允價值重新計量衍生金融工具時產生的任何收益或虧損的有效部分會於其它全面收益確認及獨立累計於權益表中。當中任何收益或虧損的無效部分則即時確認於損益內。

如果預期交易的對沖其後引致確認非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後計入非金融資產或負債的初始成本或其他賬面金額內。

如果預期交易的對沖其後引致確認金融資產或金融負債，相關的收益或虧損便會從權益中轉出至損益表，轉出時間為所收購資產或所承擔負債對綜合損益表造成影響(例如確認利息收入或支出時)的同一期間。

至於上述兩項會計政策沒有覆蓋的現金流量對沖，相關的收益或虧損與所對沖預期交易對損益造成影響的同一期間內從權益中轉出至綜合損益表中。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或本集團撤銷了指定的對沖關係但仍然預計會進行對沖預期交易時，截至當時為止的累計收益或虧損會留在權益中，並於交易進行時按照上述會計政策確認。如果預計不會進行對沖交易，已在權益中確認的累計未變現收益或虧損便會即時在綜合損益表中確認。

i. 租賃

在合約開始時，本集團評定該合約是否租賃或包含租賃。倘合約在協定期限內通過換取代價而獲得控制可辨別資產的使用權，則該合約是租賃或包括租賃。若承租方有權主導已識別資產的使用，並有權獲將因使用已識別資產所產生的絕大部分利益，則資產的控制權已發生過渡。

(i) 作為承租方

當合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團所有租賃選擇不區分非租賃部分及將各租賃部分及任何關聯非租賃部分入賬列為單一租賃部分。

在租賃開始日，本集團就所有租賃合約確認使用權資產及租賃負債，短期租賃(租賃期十二個月或以內)及低價值資產租賃除外。對於此等租賃，本集團按逐項租賃決定是否進行資本化。未與資本化租賃的相關租賃付款額，本集團以有系統的基準於租賃期內確認支出。

租賃負債按合約初步未支付之租賃付款金額，以租賃隱含的利率進行貼現所達致之現值計量。倘若此利率難以釐定，本集團採用相關的遞增借貸利率。初次確認後，租賃負債以攤銷成本計量，利息支出按實際利率法計算。當計量租賃負債時，不按指數或比率而變動的可變租賃付款在其產生之會計期間內從損益中扣除。

使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債初始值，加上任何在開始日期或以前已支付的租賃付款及已產生的任何初始直接成本。於適用情況下，使用權資產成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或該資產所在地之估計成本，並貼現至彼等之現值再減去任何已收租賃優惠。使用權資產將按成本值減累計折舊（每種類型的資產見附註(e)）及減值虧損（附註(j)(ii)）入賬，除了以下使用權資產項目外：

- 符合投資物業定義的使用權資產其後按照附註d(i)以公允價值入賬；及
- 與成為存貨目的持有的租賃土地權益相關之使用權資產，根據附註(k)按成本與可變現淨值之較低者入賬。

根據適用於以攤銷成本計量的債務證券投資的會計政策（見附註(f)），可退還租金按金的初始公允價值與使用權資產分開核算。按金的初始公允價值與名義價值之間的任何差異以額外租賃付款額入賬，並計入使用權資產成本。

倘指數或比率變化導致未來租賃付款額發生變動，或者本集團根據殘值擔保估計的應付金額發生變動，或者對於本集團是否合理確定可以行使購買、續租或終止租賃選擇權的重估結果發生變化，則應重新計量租賃負債。倘在這種情況下重新計量租賃負債，應對使用權資產的賬面金額作出相應調整；倘使用權資產的賬面金額已減至零，則將相關調整計入損益。

當租賃範圍或租賃的作價有所改變（「租賃改變」），且其改變沒有作為單獨入賬的租賃，在這種情況下，租賃負債將根據修訂後的租賃付款額和租賃期限，採用在修改生效日的折現率進行重新計量。

本集團於綜合財務狀況表上「酒店及會所物業、廠房及設備」部分資產的使用權未能符合投資物業及銷售物業的定義。

(ii) 作為出租人

當本集團作為出租方時，其於租賃開始時釐定各租賃為融資租賃或營業租賃。倘租賃轉移絕大部分相關資產擁有權附帶之風險及回報予承租人，則該租賃被分類為融資租賃。倘並非如此，則租賃被分類為營業租賃。

倘合約包含租賃及非租賃成分，則本集團將合約代價按相關單獨售價基準分配至各組成部分。來自營業租賃的租金收入根據附註(p)(i)確認。

重要會計政策

j. 資產減值

(i) 金融資產減值

本集團確認按攤銷成本計量的金融資產的預期信用損失的損失準備。

除非自初始確認以來金融工具的信用風險顯著增加，否則本集團以等於十二個月預期信用損失的金額計量損失準備，在該金融工具中信用損失的計量等於整個存續期預期信用損失。對於應收賬款(包括租賃應收款)，本集團採用簡化的方法按《財報準則》第九號「金融工具」的規定計算預期信用損失，該方法要求對所有應收賬款使用整個存續期預期損失準備。

當確定金融資產的信用風險是否自初始確認後大幅增加，並且在估計預期信用損失時，本集團考慮無須付出過多成本及努力後即可獲得及相關的合理及可靠資料。這包括根據本集團的歷史經驗和已知信用評估的信息得出定量和定性信息以及分析，包括未來預測資料。

整個存續期內的預期信用損失是因金融工具預計存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信用損失。

十二個月的預期信用損失是指因報告日期後十二個月內(如果該工具的預計存續期少於十二個月，則為較短期間)可能發生的金融工具違約事件而導致的部分預期信用損失。

在所有情況下，在估計預期信用損失時所考慮的最長期間是本集團面臨信用風險的最長合約期間。

計量預期信用損失

預期信用損失是信用損失的概率加權估計。信用損失以所有現金所缺金額的現值(即根據合約應歸還予實體的現金流量與本集團預計收到的現金流量之間的差額)計量。

信用減值的金融資產

在各報告日期，本集團以前瞻性基準評估以攤銷成本計量的金融資產及按以公允價值計量且其變動計入其它全面收益列賬的債務金融資產是否出現信用減值。當發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，金融資產發生「信用減值」。

金融資產信用減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 本集團根據本集團在其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 借款人很可能會破產或進行其他財務重組；或
- 因為財政困難而導致某證券失去活躍市。

在綜合財務狀況表中列報預期信用損失的撥備

以攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總額中扣除。

撤銷

若日後收回不可實現時，本集團則會撤銷(部分或全部)金融資產的總賬面金額。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源以可產生足夠的現金流量來償還應扣除的金額時。然而，已撤銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守本集團收回應收金額的程序。

以往被撤銷的資產其後收回會於該期間在損益中確認為轉回減值。

(ii) 非金融資產的減值(包括使用權資產)

除按重估金額列賬的物業外，本集團會在每個報告期末審閱非金融資產(包括於本公司財務狀況表內的附屬公司投資，以權益法入賬的聯營公司及合營公司投資(見附註(c)(ii)))的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。

— 可收回數額的計算

資產的可收回數額是其公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。如可以在合理和一致的基礎上進行分配，企業資產的一部分賬面金額將被分配至個別現金產生單位，否則則被分配至最小的現金產生單位組別。

— 確認減值虧損

當資產賬面金額或其現金產出單元高於其可收回數額時，便會在損益內確認減值虧損。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配，按比例減少該單元(或該組單元)內其他資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本(如能計量)或其使用價值(如能釐定)後所得數額。

— 撥回減值虧損

就資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會撥回；所撥回的減值虧損以達到在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所撥回的減值虧損在確認撥回的年度內計入損益內。

重要會計政策

k. 待沽物業

(i) 已竣工待沽物業

已竣工待沽物業按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值是按照未售出單位所分攤包括已資本化的借貸成本(見附註(q))在內的總發展成本的比例釐定。可變現淨值是由管理層根據當時市況而定(此變現淨值是指預期可沽售物業減因銷售而產生的費用)。已竣工待沽物業成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有成本。

待沽物業減值或撥備會確認為減值或虧損發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合損益表確認。

(ii) 待沽發展中物業

待沽發展中物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值，並歸類為流動資產。成本值包括可識別成本，當中包括購買土地之成本、發展成本總額、已資本化的借貸成本(見附註(q))及物料、工資、其他直接費用及合適比例的運作費。可變現淨值是由管理層根據當時市況及估計完工費用和物業銷售成本，再計及預期最終達致的價格後得出。

待沽發展中物業減值或撥備會確認為減值或虧損發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合損益表確認。

l. 存貨

存貨是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有成本。可變現淨值是以管理層根據正常市況定出的估計售價，減去完成生產及銷售所需的估計成本後得出。

m. 合約資產及負債

合約資產是指本集團在獲得無條件收取合約中的代價款的權利之前確認的相關收入(見附註(p))。合約資產會評估預期信用損失，只有當本集團有權無條件收取代價款時，才會確認應收款項。

合約負債於集團確認相關收入前，於客戶支付代價款時確認(見附註(p))。倘本集團於確認相關收入前擁有無條件收取代價款的權利，則亦將確認為合約負債。在這種情況下，相應的應收款項亦將予以確認。

就與同一客戶的單一合約而言，只以合約資產淨額或合約負債淨額呈列。對於多份合約，不相關的合約資產及合約負債不以淨額列報。

當合約包含重大融資成分時，合約結餘額包括按實際利率法計算的應計利息(見附註(p))。

n. 現金及現金等價項目

現金及現金等價項目包括銀行存款和現金、存放於銀行和其它財務機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。現金及現金等價項目會按附註(j)(i)來評估預期信用損失。

o. 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。外幣結餘及海外業務的財務狀況表均以報告期末的兌換率折算為港幣。外幣結餘之以公允價值列賬的非貨幣性資產及負債是按計算當日公允價值的兌換率折算。交易日期為本集團初步確認該等非貨幣性資產或負債的日期。

海外業務之業績以年內的每月加權平均兌換率折算為港幣。綜合財務狀況表項目內則按報告期末的兌換率折算為港幣。折算海外業務賬項時產生的差額在其它全面收益內確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內，而有關發展中物業以外幣貸款所產生的差額均資本化為發展成本。所有其他兌換差額均計算在綜合損益表內。

如出售海外業務，便須在計算出售的盈利或虧損時，計及權益中所確認該海外業務的相關累計兌換差額轉撥至綜合損益表內。

p. 收入確認

於本集團的日常業務過程中按其銷售商品、提供的服務或其它人使用本集團租賃資產所產生的收入作出分類。

當產品或服務的控制權轉移給客戶或承租人有權使用該資產時，集團按照預期有權獲得的承諾金額確認收入(不包括代第三方收取的金額，例如增值稅或其它銷售稅)。

有關本集團收入確認政策詳列如下：

- (i) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認；但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。所授予的租賃優惠確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。不取決於指數或利率的可變租賃付款在賺取的會計期間內入賬為收入。

重要會計政策

- (ii) 在日常業務過程中出售的物業所產生的收入在法定轉讓完成時或當客戶接收物業時確認，即客戶有能力指示物業使用並獲得基本所有物業的其餘好處。於收入確認日之前已售出物業所收取的按金及分期付款於合約負債的財務狀況表內呈列（見附註(m)）。

在興建中的住宅物業由集團營銷時，如客戶同意儘早支付餘額，則本集團可能提供與銷售價相比的折扣。在此情況下，如果預付款被視為向集團提供重大融資利益，則在支付日期和在法定轉讓完成時或當客戶接收物業日期間計提因調整貨幣時間價值而產生的利息支出。該計提增加了在建造期間「出售物業的存款」的餘額，亦因此增加了已完成物業的控制權於轉移至客戶時確認的收入金額。除非根據《會計準則》第二十三號，「借貸成本」資本化（見附註(q)），否則利息按應計費用支銷。本集團採用《財報準則》第十五號第六十三段中可行權宜方法，倘融資期為十二個月或以下，則不會就重大融資影響部分作出調整。

- (iii) 酒店及會所經營收入在提供服務時確認。
- (iv) 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。
上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。
- (v) 利息收入按實際利率法累計確認。

q. 借貸成本

直接用於收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產所產生的借貸成本會被資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間列為支出。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和在資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。當合資格資產在投入擬定用途或銷售所須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

r. 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動。當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在綜合損益表中確認，但在其它全面收益或直接在權益中確認的相關項目，則在其它全面收益或直接在權益中確認。
- (ii) 當期稅項是按本年度應課稅所得，根據在報告期末已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

- (iii) 遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未使用稅項虧損及稅款抵免產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和所有遞延稅項資產（只限於很可能獲得能利用該資產來抵扣的未來應課稅盈利）都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅盈利包括因撥回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額。

遞延稅項不會於下列情況確認：

- 資產或負債初始確認時的暫時性差異，該交易不屬於企業合併，既不影響會計也不影響應稅損益，並且不產生同等的應稅和可抵扣暫時性差異；
- 與投資附屬公司、聯營公司及合營公司相關的暫時性差異，只要本集團能夠控制轉回該暫時性差異的時間且在可預見的未來很可能不會轉回；
- 商譽初始確認時所產生的應稅暫時性差異；及
- 與為實施經濟合作暨發展組織所公佈的第二支柱模式規則而頒布或實質頒布的有關稅法所產生的所得稅。

當投資物業根據附註(d)(i)所載會計政策按公允價值列賬，如該物業是需折舊的及以一商業模式持有，而其目的是要透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱合於該物業之絕大部分經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於報告期假設以賬面值出售的稅率計算。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該資產及負債的賬面值之預期變現或結算的方式，按在報告期末已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

本集團會在每個報告期末審閱遞延稅項資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅盈利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應課稅盈利，有關減額便會撥回。

股息派發可能產生的額外所得稅在相關股息很可能須於可見未來派付時確認。

- (iv) 本期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動乃分別列示而不會互相抵銷。倘本集團具備合法權利將本期稅項資產與本期稅項負債抵銷，且符合以下額外條件，則本期稅項資產與本期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷：
- 就本期稅項資產及負債而言，本公司或本集團擬按淨額基準結算，或擬在變現資產的同時清償負債；或
 - 就遞延稅項資產及負債而言，倘其與同一稅務機關向以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 於各個預期清繳或收回重大金額的遞延稅項負債或資產的未來期間，擬按淨額基準變現本期稅項資產及清償本期稅項負債或同時變現本期稅項資產及清繳本期稅項負債的不同稅務實體。

重要會計政策

s. 連繫人士

- (i) 個人或該個人之近親家庭成員，如該個人在以下情況下視為與本集團有連繫：
 - (a) 控制或共同控制本集團；
 - (b) 對本集團有重大影響；或
 - (c) 為本集團或本集團之母公司的主要管理層人員之成員。
- (ii) 在以下任何情況下—實體會視為與本集團有連繫：
 - (a) 該實體與本集團屬同一集團之成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有連繫)。
 - (b) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或該聯營公司或合營公司與該另一實體均屬同一集團)。
 - (c) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
 - (d) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (e) 該實體為本集團或與本集團有連繫之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (f) 該實體受於(i)所述的人士控制或受共同控制。
 - (g) 於(i)(a)所述的人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層人員之成員。
 - (h) 該實體或本集團任何成員公司為本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

個別人士之近親家庭成員乃指與在處理與實體交易時，可能對該人士施予影響、或被該人士影響之家庭成員。

t. 所發出的財務擔保、撥備和或然負債和虧損性合約

(i) 所發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

當本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值最初確認為應付貿易及其他賬項內的遞延收入。所發出財務擔保於發出時的公允價值，在有關資料能夠獲得時參考公平交易中同類服務收取的費用而釐定；或者經比較貸方於有擔保下收取的實際利率與於並無擔保下貸方應收取的估計利率(如有關資料可作出可靠估計)後，參考利率差額以其他方式進行估計。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予確認。倘沒有有關尚未收取或應予收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

最初確認為遞延收入的擔保數額會於擔保期內在損益內攤銷，作為提供財務擔保的收入。此外，如發生下列兩項情形時，會按附註(t)(ii)計提撥備：(i)擔保持有人很可能將會要求本集團履行擔保合約；及(ii)向本集團索償的款項預期超過相關擔保在應付貿易及其他賬項內的現有賬面價值(即最初確認的金額減累計攤銷)。

(ii) 其他撥備和或然負債

如果本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，本集團或本公司便會就該負債計提撥備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提撥備。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或然負債，但含有經濟效益的資源外流的可能性極低則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，但含有經濟效益的資源外流的可能性極低則除外。

當部分或全部支出預計由另一方償還以結清撥備時，則幾乎確定任何預期償還確認為一項單獨資產。償還確認的金額以撥備的賬面值為限。

(iii) 虧損性合約

當本集團存在一項合約，而根據該合約履行合約義務不可避免的成本超過預期從該合約中獲得的經濟效益時，該合約即為虧損合約。虧損合約準備按終止合約的預期成本與繼續履行合約淨成本兩者中較低者的現值計量。履行合約的成本包括履行有關該合約的增支成本和與履行該合約直接相關的其他成本的分配。

重要會計政策

u. 分部報告

營運分部及本財務報告附註之各分部項目之款項，於定期向本集團高級管理層提供之財務報告中識別。高級管理層依據該等報告分配資源予本集團不同業務及地域以及評估該等業務及地域之表現。

就財務報告而言，個別重大營運分部不會累積計算，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法及監管環境性質方面相類似則除外。倘並非個別重大之經營分部符合大部份此等準則，則該等營運分類可能會被累積計算。

v. 僱員福利

(i) 短期僱員福利，包括薪金、年度獎金、有薪年假、假期旅費、界定供款退休計劃的供款和非貨幣福利成本，在本集團僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

(ii) 新加坡中央公積金

根據新加坡中央公積金條例的規定作出的公積金供款，均於產生時在綜合損益表內列為支出。

(iii) 以股份為基礎作支付之費用

授予僱員的認股權按其公允價值確認為僱員成本，而權益中的認股權儲備亦會相應增加。公允價值是在授予日以「柏力克-舒爾斯期權定價模式」計量，計及認股權授予條款和條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有認股權的權利，在考慮到認股權歸屬的可能性後，授予認股權的總估計公允價值便會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬的認股權數目。已於以往年度確認的累計公允價值的任何調整會在審閱當年在綜合損益表中列支／計入(除非該等員工支出符合條件確認為資產)，並在以股份為基礎的認股權儲備作出相應的調整。已確認為支出的數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬認股權的實際數目(同時對認股權儲備作出相應的調整)，只因無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件而沒收的認股權除外。權益數額在認股權儲備中確認，直至認股權獲行使(轉入股本溢價)或認股權到期(直接轉入盈餘儲備)時為止。

w. 重大會計估計和判斷

在應用本集團會計政策過程中，管理層已作出下列會計判斷：

附註22載有與金融工具有關的假設和風險的資料。估計不確定性的其它主要根源如下：

— 投資物業估值

投資物業乃按其市場價值於綜合財務狀況表內列賬，惟該物業於結算日仍處於建築或發展狀況中或當時其公允價值不能可靠地決定則除外。投資物業的市場價值由獨立合資格估價師經計及收入淨額並考慮到復歸可能性後，按年評估。

物業估值所採用的假設，是基於結算日的市況，並參考當時市場租金和合適的資本化比率而達成，並在適當情況下參考可比較市場交易的每平方米呎價格(可供公眾查閱)。

— 評估就物業、廠房及設備折舊而進行可用年限

評估酒店及會所物業、廠房及設備的預計可用年限時，管理層考慮的因素包括本集團基於以下情況對有關資產的預期用途：過往經驗、預計的物質損耗(視乎操作因素)、生產轉變或改良又或市場對有關資產的產品或服務輸出的需求改變而造成的技術報廢等。估計可用年限是基於本集團的經驗而作出的判斷。

管理層按年檢討酒店及會所物業、廠房及設備可用年限。如果所作的預期顯著有別以往的可用年限估計，則可用年限以至未來期間的折舊率將會因此一併調整。

— 評估非流動資產的減值

管理層按每項資產的使用價值(採用有關比率)或淨售價(參考市價)而評估其本身的可收回金額，但要視乎有關資產的預計未來計劃而定。估計資產的使用價值，包含估計持續使用有關資產及出售所產生的未來現金流入和流出，還包含運用適當的貼現率在以上未來現金流量上。有關資產尚餘可用年限的現金流量推算以及最新的新財務預算/預測均經管理層批准。

— 評估待沽物業的撥備

管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(i)採用獨立物業估價師所提供當時的最新成交個案等市場數據及市場調查報告；及(ii)採用基於供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估發展中物業的可變現淨值時，須要採用已調整風險貼現率，藉此估計待沽發展中物業所產生的未來已貼現現金流量。這些估計就參考數據所定的預期售價而作出判斷。參考數據計有鄰近地點最近成交個案、新物業銷售率、市場推廣費用(包括促銷的價格折讓)和物業落成預計成本、法律和監管架構以及一般市況。本集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整估計。

— 確認遞延稅項資產

確認遞延稅項資產方面，需要本集團正式評估有關業務的未來盈利能力。本集團作出這方面判斷時，會評估多項因素，其中包括財務表現預測、科技變革以及營運和融資的現金流量。

主要附屬公司

二〇二四年十二月三十一日

(A) 於香港註冊成立：

公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行普通股股本 及實收資本	公司股東應佔 權益百分率		主要業務
			直接	間接	
耀展有限公司	香港	港幣10,000元分為10,000股	-	100	物業投資
顯邦有限公司	香港	港幣10,000元分為10,000股	-	100	物業投資
海港企業有限公司*	香港	港幣3,641,350,047元分為708,750,000股	-	72	控股公司
海港城置業有限公司	香港	港幣330,100,000元分為20,000股	-	100	物業投資
Harriman Leasing Limited	香港	港幣2,000,990元分為10,100,049股	-	100	租賃服務
HCDL China Finance Limited	香港	港幣1元分為1股	-	72	融資
HCDL Finance Limited	香港	港幣5,000,000元分為5,000,000股	-	72	融資
HCDL Investments Limited	香港	港幣1元分為1股	-	72	控股公司
HCDL Investments Finance Limited	香港	港幣1元分為1股	-	72	融資
Manniworth Company Limited	香港	港幣10,000元分為10,000股	-	72	物業投資
Mullein Company Limited	香港	港幣10,000元分為10,000股	-	100	物業投資
Oripuma Investments Limited	香港	港幣2元分為2股	-	100	物業投資
荷里活廣場有限公司	香港	港幣10,000,000元分為10,000,000股	-	100	物業投資
Ridge Limited	香港	港幣10,000元分為10,000股	-	100	物業投資
The Murray Limited	香港	港幣1元分為1股	-	72	酒店
The Hongkong Hotel Limited	香港	港幣100,000元分為100,000股	-	72	酒店及物業投資
The Marco Polo Hotel (Hong Kong) Limited	香港	港幣1,000元分為1,000股	-	100	酒店
The Prince Hotel Limited	香港	港幣2元分為2股	-	100	酒店
The "Star" Ferry Company, Limited	香港	港幣7,200,000元分為1,440,000股	-	100	公共交通
時代廣場有限公司	香港	港幣20元分為2股	-	100	物業投資
Wavatah Company Limited	香港	港幣1,000元分為1,000股	-	100	物業投資
Wealthy Flow Company Limited	香港	港幣1元分為1股	-	72	庫務
Wettersley Company Limited	香港	港幣10,000元分為10,000股	-	100	物業投資
Wharf Estates Limited	香港	港幣1,000,000元分為1,000,000股	-	100	控股公司
Wharf Realty Limited	香港	港幣2元分為2股	-	100	物業投資
九龍倉置業企業管理有限公司	香港	港幣1元分為1股	-	100	管理服務
Wharf REIC Finance Limited	香港	港幣10,000元分為10,000股	-	100	融資
Wharf REIC Treasury Limited	香港	港幣1元分為1股	-	100	庫務
Wharf Transport Investments Limited	香港	港幣2元分為2股	-	100	控股公司

* 於香港聯合交易所有限公司主板上市的公司。

(B) 於中華人民共和國成立：

公司名稱	註冊成立／經營地點	註冊及實收資本	公司股東應佔 權益百分率		主要業務
			直接	間接	
常州馬哥孛羅酒店有限公司(註(ii))	中華人民共和國	8,500,000美元	-	72	不活動公司
九龍倉(常州)置業有限公司(註(ii))	中華人民共和國	144,950,000美元	-	72	物業
蘇州高龍房產發展有限公司(註(i))	中華人民共和國	人民幣1,500,000,000元	-	57	物業
蘇州尼依格羅酒店有限公司(註(iii))	中華人民共和國	人民幣30,000,000元	-	57	酒店

(i) 根據中國法律註冊為外商非獨資經營企業。

(ii) 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業。

(iii) 根據中國法律註冊為全內資經營企業。

(C) 於英屬處女群島註冊成立：

公司名稱	註冊成立／經營地點	已發行普通股股本及 實收資本	公司股東應佔 權益百分率		主要業務
			直接	間接	
Algebra Assets Limited #	英屬處女群島／國際／香港	500股每股1美元	-	72	投資
Harbour Centre (Hong Kong) Limited #	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	-	72	控股公司
海港企業中國地產發展有限公司#	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	-	72	控股公司
Marvel Initial Limited #	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	-	100	投資
Star Attraction Limited #	英屬處女群島／香港	1,500股每股1美元	-	100	控股公司
Victor Horizon (0051) Limited #	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	-	72	投資
Wharf REIC Finance (BVI) Limited #	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	-	100	融資
Wharf REIC Holdings Limited #	英屬處女群島／香港	501股每股1美元	100	-	控股公司
Wharf REIC Corporate Limited #	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	-	100	控股公司
Wisdom Height Limited #	英屬處女群島／香港	500股每股1美元	-	100	投資

已根據香港法例第622章《公司條例》第16部在香港註冊為註冊非香港公司。

(D) 於新加坡成立：

公司名稱	成立／經營地點	已發行普通股股本 及實收資本	公司股東應佔 權益百分率		主要業務
			直接	間接	
Wharf Estates Singapore Pte. Ltd.	新加坡	165,450,102.9新加坡元 分為1,183,562,814股	-	100	控股公司／物業
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000新加坡元 分為160,000,000股	-	100	物業

附註：上述所列為董事認為對本集團業績及資產有較重要影響之主要附屬公司。

(E) 以下債務證券均由本公司全資附屬公司所發行及由本公司作出擔保：

附屬／借款公司名稱	債務證券的簡述	尚未償還的本金金額
Wharf REIC Finance (BVI) Limited	於二〇二五年到期的港元定息保證票	港幣26.23億元
	於二〇二六年到期的港元定息保證票	港幣24.14億元
	於二〇二七年到期的港元定息保證票	港幣13.5億元
	於二〇二八年到期的港元定息保證票	港幣14億元
	於二〇三〇年到期的港元定息保證票	港幣17.9億元
	於二〇二五年到期的美元定息保證票	4.9億美元
	於二〇二六年到期的美元定息保證票	0.75億美元
	於二〇二八年到期的美元定息保證票	6億美元
	於二〇三〇年到期的美元定息保證票	3億美元
	於二〇二五年到期的人民幣定息保證票	人民幣8億元
	於二〇二六年到期的人民幣定息保證票	人民幣1.5億元
	於二〇二九年到期的新加坡元定息保證票	1億新加坡元

主要物業撮要表

二〇二四年十二月三十一日

總樓面面積約數(平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	酒店	服務式公寓及其它
香港					
物業(投資)					
尖沙咀海港城					
海運大廈	725,000	-	580,000	-	145,000
海洋中心	987,000	613,000	374,000	-	-
九倉電訊中心	251,000	225,000	26,000	-	-
世界商業中心	248,000	225,000	23,000	-	-
環球金融中心	513,000	476,000	37,000	-	-
海洋廊	357,000	-	357,000	-	-
港威大廈第一期	1,241,000	1,127,000	114,000	-	-
港威大廈第二期	2,641,000	1,879,000	434,000	-	328,000
馬哥孛羅香港酒店	737,000	18,000	172,000	547,000	-
港威酒店	287,000	-	-	287,000	-
太子酒店	284,000	-	-	284,000	-
九龍太平洋會	138,000	-	-	-	138,000
	8,409,000	4,563,000	2,117,000	1,118,000	611,000
時代廣場					
銅鑼灣雲東街	1,976,000	1,033,000	943,000	-	-
荷里活廣場					
鑽石山龍蟠街3號	562,000	-	562,000	-	-
卡佛大廈					
中區皇后大道64至70A號	189,000	104,000	85,000	-	-
會德豐大廈					
中區畢打街20號會德豐大廈3樓至24樓及C舖位	215,000	211,000	4,000	-	-
其它	56,000	5,000	51,000	-	-
	2,998,000	1,353,000	1,645,000	-	-
香港美利酒店					
中環紅棉路	336,000	-	-	336,000	-
香港物業(投資)總面積	11,743,000	5,916,000	3,762,000	1,454,000	611,000
中國內地					
物業(投資)					
蘇州國際金融中心 蘇州市蘇州工業園區項目星湖街	237,000	-	-	-	237,000
常州馬哥孛羅酒店					
江蘇省常州市新北區河海東路88號	474,000	-	-	343,000	131,000
蘇州尼依格羅酒店					
蘇州市蘇州工業園區蘇州大道東409號蘇州國際金融中心1座	374,000	-	-	374,000	-
中國內地物業(投資)總面積	1,085,000	-	-	717,000	368,000
物業(發展)					
蘇州國際金融中心 蘇州市蘇州工業園區項目星湖街	644,000	497,000	-	-	147,000
中國內地物業總面積	1,729,000	497,000	-	717,000	515,000
新加坡					
物業(投資)					
烏節路501號會德豐廣場	465,700	221,800	243,900	-	-
史各士路6及8號Scotts Square	130,900	-	130,900	-	-
新加坡物業(投資)總面積	596,600	221,800	374,800	-	-
本集團總面積	14,068,600	6,634,800	4,136,800	2,171,000	1,126,000

附註：

- 海港城之部分，地盤總面積428,719平方呎。
- 該物業為蘇州國際金融中心一部分，地盤總面積為229,069平方呎。
- 除了以上樓面面積，集團應佔車位總面積約二百萬平方呎。
- 磋商中。

(備註)	地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成年份	公司應佔 實質權益
	346,719	KIL11178	2033	1966	100%
	126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	100%
	附註(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	100%
	附註(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	100%
	附註(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	100%
	附註(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1981/83	100%
	附註(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	100%
	附註(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1998/99	100%
(有605個房間的酒店)	58,814	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	72%
(有400個房間的酒店)	附註(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	100%
(有394個房間的酒店)	附註(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	100%
(會所)	48,309	KIL 11179	2021 附註(d)	1990	100%
	112,441	IL 731, IL 728, IL 727, IL 725 S.A. & R.P., IL 724 S.A.	2850/60/80	1993	100%
	280,510	NKIL 6160	2047	1997	100%
	12,286	IL 7 R.P. & IL 45 S.A.R.P.	2842	1977	100%
	不適用	ML 99 S.A., S.C. 及R.P.及 ML 100 S.A., S.B. 及R.P.	2854	1984	100%
	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
(有336個房間的酒店)	68,136	IL 9036	2063	2017	72%
	附註(b)	不適用	2047	2020	57%
(有271個房間的酒店·及大宅院)	842,531	不適用	2048	2014	72%
(有233個房間的酒店)	附註(b)	不適用	2047	2021	57%
	附註(b)	不適用	2047/77	2020	57%
	不適用	不適用 不適用	2089 永久年期	1993 2011	100% 100%

五年財務摘要

截至十二月三十一日	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
綜合損益表					
收入	12,912	13,306	12,459	16,043	15,515
營業盈利	9,691	9,993	8,841	9,064	9,973
基礎淨盈利(附註a)	6,139	6,011	6,175	6,518	7,477
未計入物業重估(虧損)/盈餘前的盈利	6,512	5,940	6,019	6,591	5,911
股東應佔盈利/(虧損)	891	4,766	(8,856)	4,391	(7,854)
股東應佔股息	3,765	3,886	3,977	3,977	4,463
綜合財務狀況表					
投資物業	221,776	227,586	228,559	243,348	245,473
酒店及會所物業、廠房及設備	7,116	7,406	7,315	7,794	7,700
聯營公司/合營公司權益	336	601	835	983	1,082
其它長期投資	5,334	5,760	13,130	13,870	13,041
待沽物業	932	1,118	1,793	2,308	5,207
銀行存款及現金	1,308	1,124	1,340	1,800	2,260
其它資產	1,270	1,727	2,277	2,165	3,151
資產總額	238,072	245,322	255,249	272,268	277,914
銀行借款及其它借款	(35,538)	(37,425)	(46,489)	(49,334)	(54,278)
其它負債	(10,550)	(12,290)	(13,879)	(12,058)	(14,227)
淨資產	191,984	195,607	194,881	210,876	209,409
股本	304	304	304	304	304
儲備	187,516	191,108	190,060	205,802	204,247
股東權益	187,820	191,412	190,364	206,106	204,551
非控股股東權益	4,164	4,195	4,517	4,770	4,858
總權益	191,984	195,607	194,881	210,876	209,409
負債淨額	34,230	36,301	45,149	47,534	52,018
財務資料					
<i>每股資料</i>					
每股盈利/(虧損)(港幣)					
— 基礎淨盈利	2.02	1.98	2.03	2.15	2.46
— 未計入物業重估(虧損)/盈餘	2.14	1.96	1.98	2.17	1.95
— 股東應佔	0.29	1.57	(2.92)	1.45	(2.59)
每股資產淨值(港幣)	61.86	63.05	62.70	67.89	67.38
每股股息(港仙)	124.00	128.00	131.00	131.00	147.00
<i>財務比率</i>					
淨負債佔股東權益(%)	18.2%	19.0%	23.7%	23.1%	25.4%
淨負債佔總權益(%)	17.8%	18.6%	23.2%	22.5%	24.8%
利息倍數(倍)(附註b)	4.7	4.4	7.4	12.7	10.3
股東權益回報(%) (附註c)	0.5%	2.5%	(4.5%)	2.1%	(3.7%)
派息率(%)					
— 基礎淨盈利	61.3%	64.6%	64.4%	61.0%	59.7%
— 股東應佔盈利	422.6%	81.5%	不適用	90.6%	不適用

(a) 基礎淨盈利主要不包括投資物業重估(虧損)/盈餘、酒店物業減值撥備及若干金融工具按市價入賬的變動。

(b) 利息倍數按照未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利除以財務成本(不扣除資產成本及不計入公允價值盈餘/虧損)。

(c) 股東權益回報根據公司股東應佔盈利/(虧損)除以是年平均股東權益計算。

The English version of this Annual Report is available on our Company's website at www.wharfreic.com.
本年報的英文版本，可於本公司網站(www.wharfreic.com)查閱。



九龍倉

始創於一八八六年

www.wharfreic.com