

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1113)

## 2024 年度董事會主席業務報告

### 業績摘要

截至 12 月 31 日止年度	2024 年 百萬港元	2023 年 百萬港元	2024 年 每股港元	2023 年 每股港元	變幅
投資物業重估前溢利	11,688	14,014	3.33	3.92	-15.1%
投資物業重估 (扣除稅項及非控股股東權益)	1,969	3,326	0.56	0.94	
股東應佔溢利	13,657	17,340	3.89	4.86	-20.0%
末期股息			1.35	1.62	-16.7%
全年股息			1.74	2.05	-15.1%

### 全年盈利

本集團截至 2024 年 12 月 31 日止年度之投資物業重估前溢利為港幣 116 億 8,800 萬元 (2023 年—港幣 140 億 1,400 萬元)。每股溢利為港幣 3 元 3 角 3 分 (2023 年—港幣 3 元 9 角 2 分)，與上年度比較減少 15.1%。截至 2024 年 12 月 31 日止年度之股東應佔溢利為港幣 136 億 5,700 萬元 (2023 年—港幣 173 億 4,000 萬元)，每股溢利為港幣 3 元 8 角 9 分 (2023 年—港幣 4 元 8 角 6 分)，較上年度減少 20.0%。

### 股息

董事會現建議開派 2024 年度末期股息每股港幣 1 元 3 角 5 分，給予 2025 年 5 月 28 日 (星期三) 營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東。上述股息連同於 2024 年 9 月 26 日已派發之中期股息每股港幣 3 角 9 分，2024 全年合共派息每股為港幣 1 元 7 角 4 分 (2023 年全年每股派息港幣 2 元 5 分)。上述 2024 年度末期股息，如獲 2025 年度股東週年大會通過，將於 2025 年 6 月 12 日 (星期四) 派發。於本文件日期，本公司並無於中央結算及交收系統或以其他方式持有任何庫存股份。所有本公司回購以待註銷之股份將不會收取 2024 年度末期股息。

## 業務展望

### 基礎穩固 應對挑戰

#### 業務回顧

集團業務在國際地緣政局與經濟持續不明朗下保持穩健。於 2024 年，集團進行多項投資與收購，進一步提升其多元化之環球經常性收入，當中包括拓展旗下社會基礎設施組合及投資德國護老房屋資產；收購英國數項基建與實用資產；以及同意收購位於澳洲用作碳封存之農地。集團亦於年內動用逾港幣 15 億元回購本公司 48,906,000 股股份，致力為股東締造價值，體現集團對業務長遠發展前景之信心。

#### 物業銷售

年內香港住宅物業市道仍然偏軟。港府於 2024 年全面撤銷需求管理措施，並宣佈放寬物業按揭貸款成數上限。內地方面，中央政府推出多項政策，以鞏固內房市場、提升消費者信心及帶動經濟增長。

集團秉持貨如輪轉之策略推售物業項目，以配合市場需求。於年度內，預售港島黃竹坑樓盤 Blue Coast 及 Blue Coast II 住宅單位，備受買家支持。油塘親海駁、屯門飛揚、北京御翠園、廣州增城逸翠莊園及惠州瀧珀項目銷售，均進展順利，新加坡 Perfect Ten 單位亦已於年內悉數售出。

集團 2024 年物業銷售收入較 2023 年錄得減幅，惟在地價及發展成本高企且充滿挑戰之市道下，集團物業銷售仍可於年內錄得收益。集團將繼續奉行審慎策略，物色優質土地儲備用作未來發展。

## **物業租務**

集團旗下物業租賃業務於 2024 年收入及收益均錄得溫和增長。Civitas 在英國社會基礎設施投資組合之全年收益，有助抵銷香港零售及物業租賃市場所面對挑戰。該投資組合長期租約帶來穩定經常性收入及回報，符合集團投資策略。此外，集團與長江生命科技集團有限公司組成合營企業，於年內簽訂合約，收購可用作碳封存農地之相關政府牧地租契及權益，該項目位於澳洲，面積超過 35 萬公頃，可產生供澳洲政府及私營企業進行交易之碳信用額。長江集團中心二期位於香港中環核心區域，為集團最新旗艦商廈，已於 2024 年 5 月落成，並開始為集團提供租金收益。

## **酒店及服務套房業務**

2024 年，香港政府與不同活動籌辦商合作，以加增訪港旅客數目。集團旗下酒店及服務套房業務收入與收益均錄得增幅。集團將繼續投放資源，藉科技設施提升酒店營運效率，並為客戶帶來更優質、更環保之體驗。集團亦因應市場需求及旅客消費模式轉變，不斷優化酒店及服務套房業務組合，提高短途旅客與長租住客入住率，擴闊相關收入來源。

## **英式酒館業務**

英國通脹高企，國民消費意欲下降，英式酒館行業於 2024 年表現持續受壓。與 2023 年比較，Greene King 年內收入有所增長，惟因持續成本壓力及錄得資產減值虧損，其收益較去年減少。Greene King 之自置永久業權資產質素優良，品牌傳統源遠流長，其管理層憑藉集團支持，將繼續提升營運效益，並善用資本以促進業務發展及投資回報。

## **基建及實用資產業務**

集團基建及實用資產業務投資組合，由受規管實用資產業務及經訂約基建業務組成，為集團提供穩定經常性收入，年內收入及收益較 2023 年錄得增幅。由於該等業務負債比率維持於恰當水平，加上准許借貸成本定期按現行實際利率予以調整，該等業務收入及相關資產能抵禦高利率、通脹波動及宏觀經濟因素衝擊。

集團與長江基建集團有限公司及電能實業有限公司透過現有之合營企業，於年內完成多項收購：集團透過 CK William UK Holdings Limited 購入北愛爾蘭配氣網絡營運商 Phoenix Energy Holdings Limited 40% 間接權益，以及購入英國陸上風電場組合 40% 間接權益。此外，集團亦透過 UK Power Networks Services Holdings Limited 購入英國可再生發電資產投資組合擁有者兼營運商 Powerlink Renewable Assets Limited（前稱 UU Solar）20% 間接權益。

## 可持續發展

集團於年內按科學基礎訂定逐步實踐溫室氣體減排目標，並已就集團短期減排目標及淨零減排目標，取得科學基礎目標倡議（SBTi）頒發之獨立認證，該認證為集團可持續發展進程之關鍵里程碑，亦標誌著集團決心減低旗下業務及相關價值鏈之碳排放量。集團於 2024 年成立諮詢小組，加強與持份者溝通，以了解其對集團可持續發展策略與舉措之期望及意見。集團亦採用「雙重重要性」原則，就集團實現可持續發展，識別及評估對集團財務狀況及對集團持份者皆有重大影響之議題。

集團作為物業發展商，認同可持續建築作業方式之重要。年內，集團在可持續發展與環保範疇屢獲綠色建築認證及獎項。長江集團中心取得綠建環評綜合評估計劃最終鉑金級評級，並獲得 LEED 營運與保養認證鉑金級證書，長江集團中心物業管理有限公司獲政府委任之環境保護署環境運動委員會認證為香港綠色機構，表揚長江集團中心之優質室內空氣及減廢成效。長江集團中心二期獲發綠建環評暫定鉑金級證書。位於啟德海濱區計劃興建之綜合發展項目，亦獲頒綠建環評暫定鉑金級證書。屈臣氏中心取得 LEED「v4.1 版本運營與維護：既有建築」金級證書。

Civitas 社會基礎設施投資組合提供社區護理房屋及專業教育設施，持續帶來重大可量化社會效益。2024 年，集團對 Phoenix Energy、Powerlink Renewable Assets 及陸上風電場進行投資，實踐其支持全球低碳轉型之承諾，致力促進從傳統化石能源過渡至可持續再生低碳能源。此外，集團亦有投資於用作碳封存之農地，反映集團以採取創新可持續發展措施，應對氣候挑戰。

## 展望未來

展望 2025 年，環球經濟發展仍將充滿挑戰。各個主要經濟體之增長表現、貨幣政策及利率走向仍取決於政策變動、經濟加劇碎片化及政局變化等因素，而全球經濟增長前景將繼續因地緣政局而持續緊張，並受貿易保護主義及相關不明朗因素所影響。

2024 年內地經濟表現保持穩定，全年國內生產總值按年錄得 5% 增長。內地為全球最大經濟增長引擎之一。中央政府於上年度推出一系列政策，鼓勵國內消費及提振投資者信心。

香港經濟於 2024 年錄得溫和增長，全年實質生產總值按年上升 2.5%。在重重挑戰下，中央政府一直堅實支持香港保持國際金融、貿易及航運中心固有地位。港府亦採取進一步措施，促進香港持續擔當聯通內地與世界之「超級聯繫人」，並致力引進全球優秀人才及國際企業與資金，以提升香港競爭力；近期更為振興香港經濟推出措施，以支持房地產市場及改善市場氣氛，而香港樓市將繼續由房屋與土地政策及利率走向所主導。

集團作為跨國企業，向來以長遠可持續發展為方針，秉持「發展不忘穩健、穩健不忘發展」原則，嚴守財務紀律及貫徹審慎管理策略，謹慎應對多變挑戰與不明朗宏觀經濟因素。管理層將不時物色具持續回報及結構性高流通投資項目，進一步鞏固集團財務狀況、資產質素及溢利水平。集團將繼續把握機遇，隨時動用資金投資於環球各類資產，而香港及內地一直為集團之重要市場。

集團年終結算日之負債淨額與總資本淨額比率約為 4.0%。集團獲標準普爾及穆迪各自維持給予「A/穩定」及「A2 穩定」之信貸評級，反映集團財務穩健。

## 致意

全球各部門員工年內勤奮工作、忠誠服務，確保集團穩健營運及發展，本人與董事會同仁深表謝意。本人亦對董事會成員堅定履行董事職守，以及各持份者對集團長期支持，謹此致以萬分感謝。

主席  
**李澤鉅**

香港，2025年3月20日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 主要業務活動

##### 1. 於 2024 年內完成之物業包括：

名稱	地點	樓面面積 (平方呎)	本集團 所佔權益
親海駅 I	油塘內地段 第 45 號之餘段	113,444	100%
飛揚 第 2 期	屯門市地段 第 463 號之餘段	175,505	40.94%
長江集團中心二期	中環	504,341	100%
逸翠園 第 2 期 (御翠園)	北京朝陽區	2,814,114	100%
御峰 4A 號地塊	重慶南岸區楊家山片區	246,471	95%
海逸豪庭 第 F 期 (疊加)	東莞橫崗水庫	289,517	99.8%
Chelsea Waterfront Powerhouse (Stage 1)	倫敦切爾西/富勒姆	88,359	95%

2. 年內各項建築工程積極進行，預期 2025 年完成物業有：

名稱	地點	樓面面積 (平方呎)	本集團 所佔權益
親海駁 II	油塘內地段 第 45 號之餘段	304,884	100%
Blue Coast 及 Blue Coast II	香港仔內地段 第 467 號之 C 地盤	999,976	合作發展
Perfect Ten	新加坡	219,518	100%
高逸尚城 (高·尚領域) 第 3 期標段 2 (T1) 第 4 期標段 2 (T14)	上海普陀區	1,648,685	60%
御峰 2A 及 4B 號地塊	重慶南岸區楊家山片區	1,687,803	95%
海逸豪庭 第 G2b 期第 2 區	東莞橫崗水庫	635,070	99.8%
御南灣 第 5A 期	大連金州新區	969,537	100%
逸翠莊園 第 4A 期 (逸翠名園)	廣州增城	198,351	100%
瀧珀花園 第 2 期	惠州大亞灣	1,216,988	100%
御沁園 第 5B-2a 期	上海浦東新區	261,367	85%
觀湖園 第 3A 期	武漢蔡甸區	282,554	100%
Chelsea Waterfront Powerhouse (Stages 2 & 3), The Rotunda, East Tower, Block KC4 and Block KC2A	倫敦切爾西/富勒姆	431,501	95%

### 3. 購入或合作發展之項目及其他重要事項：

- (1) 2024年3月：本公司、長江基建集團有限公司（「長江基建」）及電能實業有限公司（「電能實業」）分別按40%、40%及20%的比例持有之合營企業，透過其一全資附屬公司（作為買方）於2024年3月就收購Phoenix Energy Holdings Limited及其附屬公司（「Phoenix Energy」）訂立買賣協議，總代價約3億1,200萬英鎊（相當於約港幣30億4,900萬元）。Phoenix Energy為一家北愛爾蘭配氣網絡營運商。有關收購已於2024年4月完成。
- (2) 2024年5月：本公司、長江基建及電能實業分別按20%、40%及40%的比例持有之合營企業，透過其一全資附屬公司（作為買方）於2024年5月就收購Powerlink Renewable Assets Limited（「Powerlink Renewable Assets」）訂立買賣協議，總代價約8,800萬英鎊（相當於約港幣8億5,900萬元）。Powerlink Renewable Assets於英國擁有及經營可再生能源發電資產組合（包括太陽能、風力及水力資產）。有關收購已於簽訂買賣協議當日完成。
- (3) 2024年8月：本公司、長江基建及電能實業分別按40%、40%及20%的比例持有之合營企業，透過其一全資附屬公司（作為買方）於2024年8月就收購英國陸上風電資產組合訂立買賣協議，總代價約3億2,900萬英鎊（相當於約港幣34億400萬元）。有關收購已於2024年10月完成。
- (4) 2024年10月：一項開放式基金（本公司其中一家間接全資附屬公司為該基金之唯一有限合夥人）於2024年10月就收購德國26間護老房屋訂立框架協議及獨立購買協議，總購買價約2億8,270萬歐元（相當於約港幣24億2,400萬元）。17間物業已於2025年2月獲完成收購。收購餘下物業的交易須待相關購買文件所列若干條款及條件達成後，方告完成。

- (5) 2024 年 10 月：本公司及長江生命科技集團有限公司分別按 80% 及 20% 比例持有之合營企業，透過其一全資附屬公司（作為買方），於 2024 年 10 月訂立買賣協議，收購西澳洲省用作碳封存面積超過 35 萬公頃農地之政府牧地租契及權益。有關收購須待買賣協議項下若干條款及條件達成方會完成。
- (6) 2024 年 3 月至 7 月：本公司於 2024 年 3 月至 7 月以總代價（未計費用）港幣 1,545,564,825.00 元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）回購合共 48,906,000 股本公司股本中每股面值港幣 1.00 元之股份（「股份」）。所回購之股份隨後已全數予以註銷。

## 物業銷售

本年度已確認之物業銷售收入（包括攤佔合營企業）為港幣 99 億 6,200 萬元（2023 — 港幣 131 億 5,300 萬元），主要包括 (i) 香港住宅項目的銷售 — 洪水橋#LYOS 及屯門飛揚第 1 及 2 期；(ii) 內地的住宅與商業單位銷售，包括東莞海逸豪庭、上海高逸尚城及北京譽天下；和 (iii) 英國倫敦 Chelsea Waterfront 的住宅單位銷售。物業銷售收入以地區概括如下：

地區	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
香港	5,718	5,840
內地	3,235	6,630
海外	1,009	683
	<b>9,962</b>	<b>13,153</b>

本年度收益為港幣 22 億 900 萬元（2023 — 港幣 44 億 7,500 萬元），以地區概括如下：

地區	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
香港	1,609	2,087
內地	354	2,238
海外	246	150
	<b>2,209</b>	<b>4,475</b>

在香港和內地疲弱的經濟環境和物業市場氣氛情況下，本年度物業銷售收入及收益均較去年減少。

香港發展項目親海駁 I 已於 2024 年 11 月完成，而親海駁 II 將會於 2025 年完工。親海駁 I 及 II 的住宅單位經已預售，溢利收益會於 2025 年物業銷售完成時確認入賬。Blue Coast 及 Blue Coast II 的住宅單位預售進展理想，超過 70% 的單位經已售出。位處啟德跑道區的 Victoria Blossom，第 1 期住宅單位已獲得預售同意書，將會於 2025 上半年推出預售。

內地發展項目北京逸翠園第 2 期已於 2024 年底前完成，其住宅單位近期的銷售廣受歡迎。而上海御沁園第 5B-2a 期會延至 2025 年完工。溢利收益會於 2025 年交付售出已完成物業時確認入賬。

新加坡住宅發展項目 Perfect Ten，預期於 2025 年完成。所有單位經已預售，溢利收益會於物業發展及銷售完成時確認入賬。

於 2024 年 12 月 31 日，已簽訂合約但尚未確認之物業銷售如下：

地區	銷售確認預期		
	2025 年 港幣百萬元	2025 年後 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
香港	17,810	5,297	23,107
內地	4,463	22	4,485
海外	4,149	-	4,149
	26,422	5,319	31,741

於年終結算日，本集團擁有可開發土地儲備（包括合作發展項目之發展商權益，但不包括農地及已完成物業）約 7,000 萬平方呎，其中 700 萬平方呎、6,000 萬平方呎及 300 萬平方呎分別位於香港、內地及海外。

## 物業租務

本年度物業租務收入（包括攤佔合營企業）為港幣 61 億 3,500 萬元（2023 — 港幣 59 億 900 萬元），包括出租物業的租金收入如下：

物業用途	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
零售	1,867	2,056
寫字樓	1,780	1,881
工業	771	771
社會基礎設施	1,275	751
其他	442	450
	6,135	5,909

本年度收益為港幣 47 億 2,000 萬元（2023 — 港幣 46 億 3,500 萬元），以地區概括如下：

地區	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
香港	3,487	3,734
內地	241	323
海外	992	578
	<b>4,720</b>	<b>4,635</b>

本年度海外收益較去年增加，皆因集團於 2023 年 7 月收購之 Civitas，其在英國的社會基礎設施物業組合，為本年度溢利提供全年租務收益。

集團香港投資物業主要為零售、寫字樓及工業用途物業，包括中環的長江集團中心、長江集團中心二期（「CKC II」）及華人行、尖沙咀的 1881 Heritage、紅磡的黃埔天地、荃灣的海之戀商場和葵涌的和黃物流中心。

CKC II 為一幢超甲級寫字樓物業，出租樓面面積約 560,000 平方呎，已於 2024 年 5 月落成，待租戶進駐後，該物業會為集團提供經常性租金收入及現金流。

於年終結算日，本集團持有約 2,240 萬平方呎之投資物業組合（包括攤佔合營企業，但不包括車位）如下：

地區	零售 百萬平方呎	寫字樓 百萬平方呎	工業 百萬平方呎	社會 基礎設施 百萬平方呎	總額 百萬平方呎
香港	3.3	3.9	5.9	-	13.1
內地	3.0	1.6	-	-	4.6
海外	0.1	0.2	-	4.4	4.7
	<b>6.4</b>	<b>5.7</b>	<b>5.9</b>	<b>4.4</b>	<b>22.4</b>

於 2024 年 12 月 31 日按專業估值，採用介乎約 4% 至 8% 的資本化比率計算，錄得投資物業公平值增加港幣 13 億 4,900 萬元（2023 — 港幣 32 億 3,800 萬元）。

## 酒店及服務套房業務

集團酒店及服務套房物業主要位於香港，包括海逸君綽酒店、海逸酒店、Horizon Hotels & Suites、香港喜來登酒店、歷山酒店及若干其他物業。

年度內，訪港旅客人數按年上升，集團香港酒店及服務套房業務業績略勝去年。內地營商環境仍然困難，集團積極應對，致力使其酒店及服務套房業務達至收益盈餘。

本年度酒店及服務套房業務收入（包括攤佔合營企業）為港幣 43 億 9,000 萬元（2023 — 港幣 43 億 8,300 萬元），而酒店和服務套房的平均入住率分別為 82%（2023 — 79%）及 91%（2023 — 90%）。

本年度收益為港幣 16 億 5,100 萬元（2023 — 港幣 15 億 2,500 萬元），較去年增加港幣 1 億 2,600 萬元，以地區概括如下：

地區	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
香港	1,700	1,652
內地	(49)	(127)
	1,651	1,525

## 物業及項目管理

本年度物業及項目管理收入（包括攤佔合營企業）為港幣 9 億 1,200 萬元（2023 — 港幣 9 億元），主要包括提供物業管理及相關服務所收取的管理費。

本年度收益（包括攤佔合營企業）為港幣 3 億 6,100 萬元（2023 — 港幣 3 億 5,900 萬元），以地區概括如下：

地區	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
香港	257	241
內地	62	53
海外	42	65
	361	359

於年終結算日，集團為已落成之物業提供管理服務約 2 億 5,400 萬平方呎，主要在香港及內地。本集團會致力為管理之物業提供優質服務。

## 英式酒館業務

集團英式酒館業務包括兩間釀酒廠及約 2,600 間經 Greene King 於英格蘭、威爾斯及蘇格蘭等地營運的英式酒館、餐廳及酒店。英國英式酒館的營商環境持續困難，經營成本於近年已大幅上漲，但勞動成本將會於 2025 年進一步增加，而目前經濟前景不穩定，更令消費者失去信心。

本年度英式酒館業務收入為港幣 244 億 2,500 萬元（2023 — 港幣 232 億 1,700 萬元），較去年增加港幣 12 億 800 萬元，主要為優化價格所帶動。

由於資產需要大幅度減值港幣 12 億 3,300 萬元（2023 — 港幣 5 億 3,500 萬元），本年度溢利收益為港幣 5 億 3,900 萬元（2023 — 港幣 9 億 9,700 萬元）。各英式酒館業務支部之業績如下：

支部	2024		2023	
	收入 港幣百萬元	收益 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	收益 港幣百萬元
英式酒館公司 - 營運以供食物為主或供酒為主的酒館和餐廳，及以社區為本的地道酒吧	20,122	(68)	19,186	627
英式酒館合作夥伴 - 擁有並以特許或租賃模式經營多間主要供酒的英式酒館	1,933	479	1,796	221
釀酒及品牌 - 銷售及分銷多種啤酒，包括自家酒廠釀製的品牌啤酒	2,370	128	2,235	149
	<b>24,425</b>	<b>539</b>	23,217	997

## 基建及實用資產業務

於年終結算日，集團以合營企業經營之基建及實用資產業務如下：

	主要業務	合營企業權益
CK William JV	於澳洲、英國、美國及加拿大擁有多項能源資產的營運商	40%
CKP (Canada) JV	於加拿大以消費者品牌「Reliance Home Comfort」從事房屋設備及服務業務的供應商	75%
ista JV	於歐洲以 ista 集團經營及提供能源管理綜合服務的供應商	65%
UK Power Networks JV	於倫敦、英格蘭東南部及東部提供服務的配電商	20%
Northumbrian Water JV	於英格蘭及威爾斯受規管的食水及污水處理公司	27%
Dutch Enviro Energy JV	於荷蘭從事轉廢為能業務的營運商	24%
Wales & West Utilities JV	於威爾斯及英格蘭西南部提供服務的配氣商	22%
UK Rails JV	於英國從事鐵路車輛租賃	20%

本集團亦持有其他基建及實用資產業務之經濟收益權益如下：

	主要業務	經濟收益權益
Park'N Fly	於加拿大提供機場外圍停車場設施	20%
Australian Gas Networks	於澳洲從事天然氣配氣業務	11%

本年度集團攤佔合營企業的收入如下：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
CK William JV	4,974	4,469
CKP (Canada) JV	4,661	4,689
ista JV	6,680	6,296
UK Power Networks JV	3,961	3,595
Northumbrian Water JV	2,811	2,541
Dutch Enviro Energy JV	803	712
Wales & West Utilities JV	1,224	1,184
UK Rails JV*	647	34
	<b>25,761</b>	<b>23,520</b>

\*經過 2023 年 12 月之權益重組，UK Rails 已被作為合營企業入賬。

本年度溢利收益為港幣 83 億 6,300 萬元（2023 — 港幣 77 億 7,300 萬元），以地區概括如下：

	澳洲 港幣百萬元	歐洲 港幣百萬元	北美洲 港幣百萬元	2024 總額 港幣百萬元	2023 總額 港幣百萬元
CK William JV	1,308	216	(1)	1,523	1,400
CKP (Canada) JV	-	-	1,463	1,463	1,456
ista JV	-	1,432	-	1,432	1,291
UK Power Networks JV	-	2,143	-	2,143	2,025
Northumbrian Water JV	-	815	-	815	672
Dutch Enviro Energy JV	-	74	-	74	129
Wales & West Utilities JV	-	582	-	582	621
UK Rails JV*	-	331	-	331	19
其他	-	-	-	-	160
	1,308	5,593	1,462	<b>8,363</b>	<b>7,773</b>

年度內，CK William JV 以代價約 3 億 1,200 萬英鎊（相當於約港幣 30 億 4,900 萬元）收購於北愛爾蘭經營配氣網絡之營運商 — Phoenix Energy，並以總代價約 3 億 2,900 萬英鎊（相當於約港幣 34 億 400 萬元）於英國收購了陸上的風電資產組合。

UK Power Networks JV 於 2024 年 5 月以代價約 8,800 萬英鎊（相當於約港幣 8 億 5,900 萬元）收購於英國擁有可再生能源發電資產組合之營運商 — Powerlink Renewable Assets Limited。

## 房地產投資信託之權益

本集團於年終結算日持有上市房地產投資信託權益如下：

	主要業務	權益
匯賢產業信託	投資內地酒店及服務套房、辦公室及零售物業	34.9%
置富產業信託	投資香港及新加坡零售物業	25.9%
泓富產業信託	投資香港辦公室、零售及工業物業	17.8%

匯賢產業信託是聯營公司。本集團攤佔淨溢利港幣 4,800 萬元 (2023 — 港幣 5,500 萬元)，包括其淨租金收益及銀行貸款之匯兌虧損。年度內收取分派港幣 1,000 萬元 (2023 — 港幣 1 億 5,200 萬元)，受償還銀行貸款之實現匯兌虧損影響，較去年大幅減少。

年度內，集團收取置富產業信託及泓富產業信託之分派達港幣 2 億 2,600 萬元 (2023 — 港幣 2 億 7,000 萬元)，已確認為投資收入。以 2024 年 12 月 31 日收市價計算，集團投資置富產業信託及泓富產業信託錄得公平值減少港幣 5 億 5,100 萬元 (2023 — 減少港幣 8 億 9,000 萬元)。

## 財務概覽

### 資金流動性及融資

本集團以中短期為基礎監控流動資金需求，並因應需要安排融資。年度內，集團贖回於 2024 年 4 月到期之港幣票據 37 億 9,000 萬元，及於 2024 年 6 月到期之美元票據 2 億 5,000 萬美元。

於年終結算日，集團銀行及其他借款總額為港幣 527 億元，較 2023 年 12 月 31 日銀行及其他借款減少港幣 22 億元。還款期攤分 12 年：於 1 年內到期借款為港幣 111 億元，於 2 至 5 年內到期借款為港幣 359 億元，及於 5 年後到期借款為港幣 57 億元。

若計入 2024 年 12 月 31 日銀行結存及定期存款港幣 361 億元，本集團於年終結算日之淨負債為港幣 166 億元。負債淨額與總資本淨額比率約為 4%。

集團擁有大量現金，加上未動用銀行貸款額，其資金流動性持續穩健，有足夠財務資源以應付承約及流動資本需求。

## 理財政策

本集團採取審慎態度管理外匯風險，維持適當的浮息及定息借貸組合以減低利率風險，並定期檢討集團因外匯變動或利率變化而面對之風險。集團會利用對沖工具，包括互換合約及遠期合約等，以減低面對之外匯及利率風險。

於年終結算日，集團借款 37% 為港幣/美元，及 63% 為外幣（包括澳元、英鎊及人民幣），經計入有效互換合約後，約 56% 為浮息，及 44% 為定息。外幣借款乃因應澳洲、英國及內地投資及業務需要而安排。

集團收入主要來自地產業務，以港幣及人民幣為主，而持有銀行結存及定期存款大部分為港幣、人民幣及美元。海外投資及營運會產生外幣收入，集團亦會按業務需要持有該等外幣。

## 資產抵押

於年終結算日，（一）港幣 64 億 1,400 萬元（2023 — 港幣 94 億 2,000 萬元）之物業已就物業發展及投資之銀行借款作抵押；及（二）港幣 247 億 6,000 萬元（2023 — 港幣 259 億 7,800 萬元）之物業已就英式酒館業務之其他借款作抵押。

## 或有負債

於年終結算日，本集團所提供擔保包括（一）酒店項目地主可攤分收入達港幣 4 億 4,300 萬元（2023 — 港幣 4 億 5,800 萬元）；及（二）銀行向集團內地發展項目之物業買家所提供物業按揭貸款達港幣 4 億 3,900 萬元（2023 — 港幣 6 億 4,600 萬元）。

## 僱員

於年終結算日，本集團僱用約 55,000 名員工，年度內相關僱員成本（不包括董事酬金）約為港幣 134 億 4,200 萬元。本集團確保僱員薪酬維持競爭性，僱員之薪酬及花紅，以僱員個別之表現、集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團並無僱員認購股權計劃。

## 購入、出售或贖回上市證券

於 2024 年 6 月 30 日（票據到期日），本公司全資附屬公司 CK Property Finance (MTN) Limited（「CPFM」）按本金額贖回 50 億美元歐羅中期票據發行計劃項下於 2024 年到期的 2 億 5,000 萬美元、有擔保優先固定利率為 0.75% 之票據（於聯交所上市）。

於截至 2024 年 12 月 31 日止年度內，本公司以總代價港幣 1,545,564,825.00 元（未計費用）於聯交所回購合共 48,906,000 股股份。所有回購之股份隨後已全數予以註銷。於 2024 年 12 月 31 日，（i）已發行股份總數為 3,499,778,333 股；以及（ii）本公司並無持有任何庫存股份。

回購股份之詳情如下：

月份	回購股份數目	購買價格（每股股份）		總代價 （未計費用） （港幣）
		最高價 （港幣）	最低價 （港幣）	
2024 年 3 月	18,070,000	33.50	32.05	585,050,375.00
2024 年 4 月	19,786,000	32.65	30.70	629,767,825.00
2024 年 6 月	10,800,000	30.50	29.10	323,476,625.00
2024 年 7 月	250,000	29.10	29.05	7,270,000.00
	<u>48,906,000</u>			<u>1,545,564,825.00</u>

董事認為，上述回購股份可提高本公司每股股份之資產淨值及/或溢利，並對本公司及股東有利。

除上文所披露者外，於截至 2024 年 12 月 31 日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券（包括出售庫存股份）。

## 企業管治守則

本公司董事會（「董事會」）及管理層致力維持本公司及其附屬公司良好的企業管治常規及程序。本公司認為，制訂良好企業管治框架對實現有效管理、健全公司文化、業務發展及提升股東價值舉足輕重。本公司所遵行的企業管治原則著重高質素董事會、健全內部監控，以及對全體股東之透明度及問責性。

於截至 2024 年 12 月 31 日止年度內，本公司已應用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄 C1 之企業管治守則（「企業管治守則」）所載原則，並已遵守所有守則條文（除下文進一步闡述的第 C.2.1 條守則條文外）及（如適用）建議最佳常規。

就企業管治守則第 C.2.1 條守則條文而言，董事會主席（「主席」）及董事總經理職務均由李澤鉅先生同一人擔任。儘管主席及董事總經理職務並非由不同人士擔任，董事會認為目前有關安排對股東整體利益而言最為恰當。所有重大決定將貫徹現行方針，經由董事會成員、相關董事會轄下委員會委員，以及本集團要員仔細商議後而作出。董事會成員大部分為獨立非執行董事。該 9 名獨立非執行董事各具切合本集團業務所需之專長、才識、經驗及多元化觀點與角度。本公司獨立非執行董事將一如以往地繼續為主席兼董事總經理李澤鉅先生提供意見。

本集團恪守高水平企業管治及道德標準，並以誠信態度經營業務。本集團之願景、價值觀及策略與其目標及業務營運緊密連結。為符合企業管治守則，本公司已採納並定期審視其全面企業管治政策，例如「反欺詐及反賄賂政策」、「反洗錢政策」、「僱員行為守則」、「處理機密資料、消息披露，以及買賣證券之政策」，以及「舉報政策 – 處理舉報可能屬不當行為之程序」。內部及外聘核數師，以及其他協助實施穩健企業管治架構及內部監控制度之專業顧問乃本集團維持問責性之其一重要支柱。

## 審核委員會

審核委員會由 7 名委員組成，全部委員均為獨立非執行董事。審核委員會現時由張英潮先生擔任主席，委員包括洪小蓮女士、羅弼士先生、柏聖文先生、林少康先生、李慧敏女士及王葛鳴博士。

本集團截至 2024 年 12 月 31 日止年度之年度業績已由審核委員會審閱，並由本公司獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行所審核。

## 薪酬委員會

本公司薪酬委員會大部分委員為獨立非執行董事。薪酬委員會由獨立非執行董事洪小蓮女士擔任主席，委員為另一名獨立非執行董事張英潮先生及主席兼董事總經理李澤鉅先生。

## 提名委員會

本公司提名委員會大部分委員為獨立非執行董事。提名委員會由獨立非執行董事柏聖文先生擔任主席，委員為另外兩名獨立非執行董事羅弼士先生及王葛鳴博士，以及主席兼董事總經理李澤鉅先生。

## 可持續發展委員會

可持續發展委員會由 3 名董事（其中大部分為獨立非執行董事）及公司秘書組成。可持續發展委員會由副主席葉德銓先生擔任主席，其他委員包括兩名獨立非執行董事張英潮先生及柏聖文先生，以及公司秘書楊逸芝女士。

## 股東週年大會

本公司 2025 年度股東週年大會（「2025 年度股東週年大會」）訂於 2025 年 5 月 22 日（星期四）舉行。安排詳情將刊載於本公司有關 2025 年度股東週年大會之通函內，該通函將按上市規則之規定在適當時間刊登及向股東發佈。

## 暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期

2025 年 5 月 22 日（星期四）為釐定合資格出席 2025 年度股東週年大會並在會上投票之股東（庫存股份持有人（如有）除外）之記錄日期。本公司將由 2025 年 5 月 19 日（星期一）至 2025 年 5 月 22 日（星期四）包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確定出席 2025 年度股東週年大會並於會上投票之權利，已購買本公司股票人士請將購入之股票及填妥背面或另頁之過戶表格，於 2025 年 5 月 16 日（星期五）下午 4 時 30 分前送達香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室本公司香港股份登記處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

末期股息將派發予於 2025 年 5 月 28 日（星期三）（即確定收取末期股息權利之記錄日期）營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東。為確保收取建議末期股息之權利，已購買本公司股票人士請將購入之股票及填妥背面或另頁之過戶表格，於 2025 年 5 月 28 日（星期三）下午 4 時 30 分前送達香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室本公司香港股份登記處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

於本文件日期，本公司之董事為執行董事李澤鉅先生（主席兼董事總經理）、甘慶林先生（副董事總經理）、葉德銓先生（副主席）、鍾慎強先生、趙國雄博士、周偉淦先生及鮑綺雲小姐，以及獨立非執行董事張英潮先生、洪小蓮女士、羅弼士先生、柏聖文先生、郭李綺華女士、孫潘秀美女士、林少康先生、李慧敏女士及王葛鳴博士。

## 綜合收益表

截至2024年12月31日止年度

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
集團收入	45,529	47,243
攤佔合營企業之收入	<u>26,056</u>	<u>23,839</u>
	<u><b>71,585</b></u>	<u><b>71,082</b></u>
集團收入	45,529	47,243
沒收物業銷售訂金	-	2,077
收取合營企業利息	1,415	1,675
投資及其他	1,586	1,350
營運成本		
物業及有關成本	<b>(8,761)</b>	<b>(9,736)</b>
英式酒館營運及有關成本	<b>(12,862)</b>	<b>(12,382)</b>
薪金及有關支出	<b>(11,327)</b>	<b>(10,685)</b>
利息及其他融資成本	<b>(2,029)</b>	<b>(1,583)</b>
折舊	<b>(1,926)</b>	<b>(1,927)</b>
其他支出	<b>(574)</b>	<b>(587)</b>
	<b>(37,479)</b>	<b>(36,900)</b>
金融工具之得益	476	164
投資物業之公平值增加	1,349	3,238
議價收購Civitas之得益	-	1,486
商譽減值	-	(1,963)
固定資產減值	(1,233)	(535)
攤佔合營企業之溢利	3,143	2,436
攤佔聯營公司之溢利	<u>48</u>	<u>55</u>
除稅前溢利	<b>14,834</b>	<b>20,326</b>
稅項	<b>(1,100)</b>	<b>(2,802)</b>
年度溢利	<u><b>13,734</b></u>	<u><b>17,524</b></u>
非控股股東	208	102
永久資本證券	<b>(285)</b>	<b>(286)</b>
股東應佔溢利	<u><b>13,657</b></u>	<u><b>17,340</b></u>
每股溢利	<b>港幣3.89元</b>	<b>港幣4.86元</b>

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
股息		
已派發中期股息	1,365	1,527
擬派末期股息	<u>4,725</u>	<u>5,688</u>
	<u><b>6,090</b></u>	<u><b>7,215</b></u>
每股股息		
中期股息	<b>港幣0.39元</b>	<b>港幣0.43元</b>
末期股息	<b>港幣1.35元</b>	<b>港幣1.62元</b>

**綜合全面收益表**

截至2024年12月31日止年度

	<b>2024</b>	2023
	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>年度溢利</b>	<b>13,734</b>	17,524
將轉入收益表之其他全面收益		
伸算香港以外業務財務報表匯兌得益(虧損)	<b>(7,358)</b>	3,974
作對沖用銀行借款之伸算匯兌得益(虧損)	<b>814</b>	(100)
衍生金融工具之得益(虧損)		
淨投資對沖	<b>3,498</b>	(4,533)
現金流對沖	<b>206</b>	(377)
攤佔合營企業之其他全面收益	<b>10</b>	(135)
不可轉入收益表之其他全面收益		
重新計量界定福利責任之得益(虧損)	<b>(55)</b>	62
攤佔合營企業之其他全面收益	<b>(416)</b>	40
<b>除稅後其他全面收益</b>	<b>(3,301)</b>	(1,069)
<b>全面收益總額</b>	<b>10,433</b>	16,455
非控股股東	<b>282</b>	185
永久資本證券	<b>(285)</b>	(286)
<b>股東應佔全面收益總額</b>	<b>10,430</b>	16,354

綜合財務狀況表

2024年12月31日結算

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	70,209	73,027
投資物業	150,708	147,223
合營企業	78,998	79,992
聯營公司	6,999	6,961
投資	4,545	6,422
商譽	2,516	2,573
衍生金融工具	6,940	4,985
其他非流動資產	4,949	5,236
	<u>325,864</u>	<u>326,419</u>
流動資產		
待售物業	129,776	130,101
應收賬款、預付款項及其他	7,901	7,491
應收貸款	2,171	2,393
銀行結存及定期存款	36,069	42,481
	<u>175,917</u>	<u>182,466</u>
流動負債		
應付賬款、應付費用及其他	18,713	23,562
銀行及其他借款	11,139	17,799
客戶訂金	10,766	7,781
稅項準備	714	2,658
	<u>41,332</u>	<u>51,800</u>
流動資產淨值	<u>134,585</u>	<u>130,666</u>
非流動負債		
銀行及其他借款	41,577	37,070
遞延稅項負債	13,791	14,041
租賃負債	4,648	5,555
衍生金融工具	223	895
退休金負債	10	88
	<u>60,249</u>	<u>57,649</u>
資產淨值	<u>400,200</u>	<u>399,436</u>
上列項目代表：		
股本及股本溢價	236,471	238,071
儲備	151,204	147,773
股東權益	387,675	385,844
永久資本證券	7,929	7,929
非控股股東權益	4,596	5,663
權益總額	<u>400,200</u>	<u>399,436</u>

附註：

(1) 各主要業務之收入如下：

	集團		合營企業		總額	
	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
物業銷售	9,958	13,146	4	7	9,962	13,153
物業租務	5,991	5,759	144	150	6,135	5,909
酒店及服務套房業務	4,366	4,361	24	22	4,390	4,383
物業及項目管理	789	760	123	140	912	900
英式酒館業務	24,425	23,217	-	-	24,425	23,217
基建及實用資產業務	-	-	25,761	23,520	25,761	23,520
	<b>45,529</b>	<b>47,243</b>	<b>26,056</b>	<b>23,839</b>	<b>71,585</b>	<b>71,082</b>

並以地區概括如下：

	集團		合營企業		總額	
	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
香港	14,605	14,836	47	50	14,652	14,886
內地	4,023	7,565	115	116	4,138	7,681
英國	26,727	24,635	9,254	7,739	35,981	32,374
其他	174	207	16,640	15,934	16,814	16,141
	<b>45,529</b>	<b>47,243</b>	<b>26,056</b>	<b>23,839</b>	<b>71,585</b>	<b>71,082</b>

各主要業務經分配營運成本後之收益貢獻如下：

	集團		合營企業		總額	
	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
物業銷售						
銷售收益貢獻	2,220	4,485	(11)	(10)	2,209	4,475
沒收訂金	-	2,077	-	-	-	2,077
物業租務	4,615	4,522	105	113	4,720	4,635
酒店及服務套房業務	1,648	1,525	3	-	1,651	1,525
物業及項目管理	318	293	43	66	361	359
英式酒館業務	539	997	-	-	539	997
基建及實用資產業務	-	160	8,363	7,613	8,363	7,773
	<b>9,340</b>	<b>14,059</b>	<b>8,503</b>	<b>7,782</b>	<b>17,843</b>	<b>21,841</b>
銀行及其他借款融資成本	(1,816)	(1,388)	(2,576)	(2,568)	(4,392)	(3,956)
	<b>7,524</b>	<b>12,671</b>	<b>5,927</b>	<b>5,214</b>	<b>13,451</b>	<b>17,885</b>
金融工具之得益					1,168	928
房地產投資信託權益					274	325
公平值變化						
房地產投資信託					(551)	(890)
投資物業(扣除稅項)					1,645	3,238
議價收購Civitas之得益					-	1,486
商譽減值					-	(1,963)
其他					631	275
稅項						
集團					(1,396)	(2,802)
合營企業					(1,488)	(958)
非控股股東					208	102
永久資本證券					(285)	(286)
股東應佔溢利					<b>13,657</b>	<b>17,340</b>

(2) 除稅前溢利已扣除下列項目：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
利息及其他融資成本		
銀行及其他借款	2,357	2,163
減：資本化金額	(541)	(775)
	1,816	1,388
租賃負債	213	195
已售物業成本	5,125	7,103
已售英式酒館產品成本	6,786	6,676
待售物業撥備	1,217	-

(3) 稅項

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
本期稅項		
香港	619	827
香港以外	747	2,046
遞延稅項	(266)	(71)
	1,100	2,802

(4) 年度內，本公司以總代價港幣1,546,000,000元於香港聯合交易所有限公司回購48,906,000股股份。

每股溢利乃根據股東應佔溢利，以年度內已發行股份之加權平均數3,514,375,347股(2023—3,570,941,266股)計算。

(5) 應收賬款按合同條款之賬齡分析如下：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
一個月內	1,803	1,291
二至三個月	101	128
三個月以上	210	131
	2,114	1,550

應付賬款按發票日及信用條款之賬齡分析如下：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
一個月內	3,658	4,107
二至三個月	30	36
三個月以上	27	33
	3,715	4,176

(6) 國際會計準則委員會已頒佈多項全新及經修訂之IFRS會計準則。採用於2024年1月1日起會計年度生效之IFRS會計準則對集團業績及財務狀況無重大影響。至於仍未生效之IFRS會計準則，本集團現正評估其對集團業績及財務狀況之影響。於2025年生效之IFRS會計準則，經初步評估，應無重大影響。

(7) 本年度業績經已由審核委員會作出審閱。