



HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
恒基兆業地產有限公司

股份代號：12

二零二四年 年報

公司簡介

恒基兆業地產有限公司乃由李兆基博士大紫荊勳賢於一九七六年所創立，現為一間於香港及內地均具領導地位之地產發展集團。其核心業務包括物業發展及物業投資。此外，本公司亦持有兩間上市附屬公司，即恒基兆業發展有限公司及美麗華酒店企業有限公司，以及三間上市聯營公司，即香港中華煤氣有限公司（該公司持有一間上市附屬公司港華智慧能源有限公司之權益）、香港小輪（集團）有限公司及陽光房地產投資信託基金之權益。

本公司自一九八一年在香港上市，至今已發展成為本港最大地產發展商之一。於二零二四年十二月三十一日，本公司市值為港幣一千一百四十億元，連同旗下之上市附屬公司及聯營公司，總市值約為港幣二千五百三十億元。

本公司以垂直整合方式經營，並以建築、項目及物業管理支持其核心業務。恒基地產旗下所有業務，均致力提供最優質產品、最稱心服務、及最切合環保及可持續發展需要，務求對股東、客戶以至社會大眾均能提升價值。



永 遠 懷 念

恒基兆業地產集團創辦人

李 兆 基 博 士
大 紫 荊 勳 賢

(1928-2025)



目錄

封面內頁 公司簡介

- 4 土地儲備 — 香港及內地
- 6 獎項及榮譽
- 8 集團架構
- 9 二零二四年全年業績摘要
- 12 董事局主席報告

業務檢討

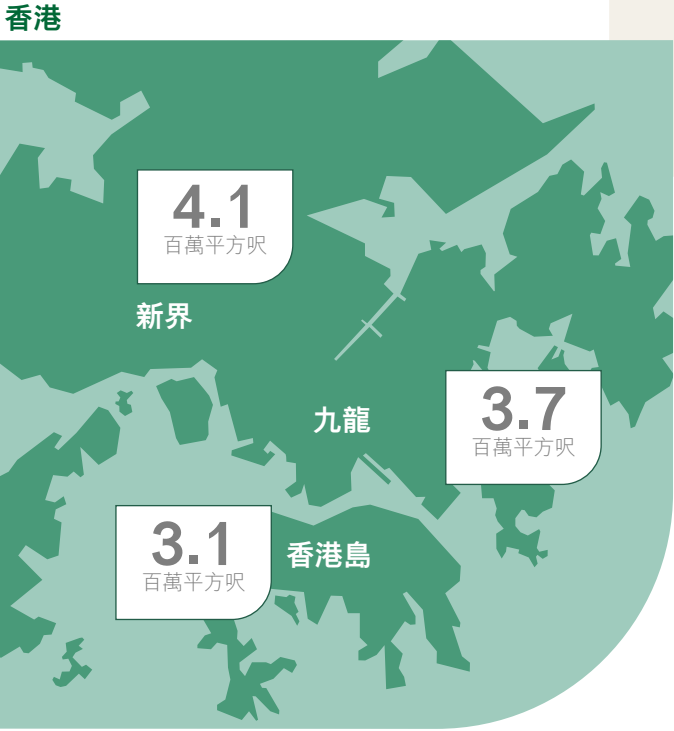
香港業務

- 50 主要物業發展進度
- 62 主要已建成收租物業

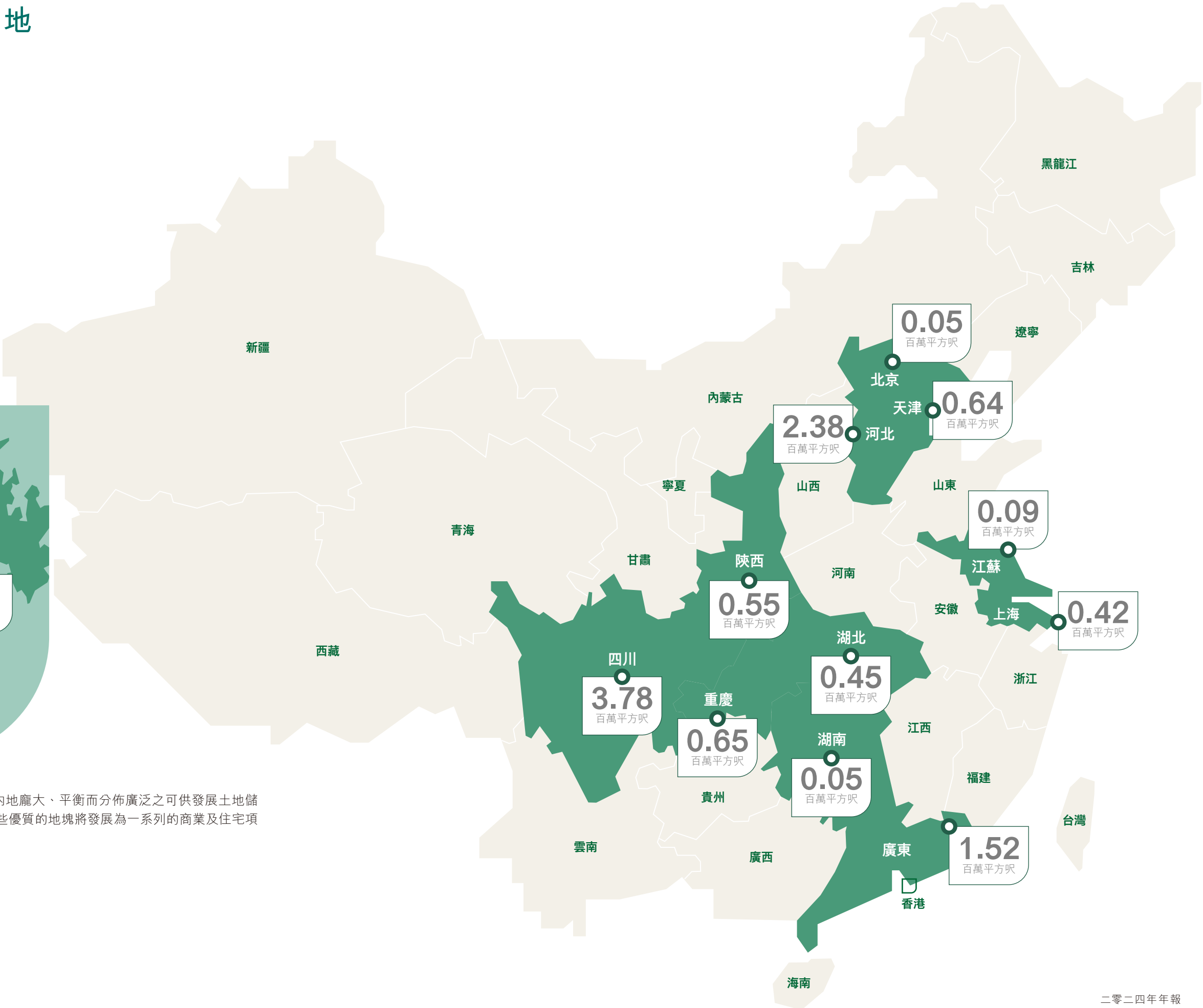
內地業務

- 68 主要物業發展進度
- 77 主要已建成收租物業
- 78 企業文化、業務模式及策略方向
- 80 財務回顧
- 96 五年財務摘要
- 98 可持續發展
- 128 企業管治報告
- 152 董事局報告
- 174 董事及高層管理人員個人資料
- 185 財務報表
- 186 獨立核數師報告
- 321 公司資料
- 324 財務日程表

封底內頁 前瞻性陳述



上圖展示了集團於2024年12月31日在香港及內地龐大、平衡而分佈廣泛之可供發展土地儲備，它以地區劃分為所自佔可建樓面面積，這些優質的地塊將發展為一系列的商業及住宅項目，預計可在未來數年為集團帶來可觀的收入。



獎項及榮譽



- 1 優質建築大獎2024
 - 創新項目大獎
 - 香港非住宅項目（新建築物—非政府，機構或社區）「優質建築大獎」
- 2 香港建築師學會獎2024
 - 香港建築師學會全年建築大獎（境內）
 - 香港建築師學會主題獎入圍獎
 - 可持續性建築
- 3 工料測量師項目獎2024
 - 合約與財務管理—金獎
- 4 亞洲國際商業地產投資交易會大獎2024
 - 最佳辦公室及商業項目—金獎
- 5 2024年度開放式建築信息模擬（openBIM）/ 開放式地理信息系統（openGIS）比賽
 - 設施管理 / 資產管理類別—優異獎



1

- 1 建造業議會數碼化大獎2024
 - 項目（私營）—金獎
- 2 綠建環評（BEAM Plus）認證（社區）
 - 鉑金級
- 3 工料測量師大獎（創新）
 - 銀獎
- 4 LEED V4 建築設計與施工（核心與外殼）
 - 鉑金級前期認證
- 5 WELL 健康建築標準認證
 - 前期認證



1

可持續發展

- 1 綠建環評（BEAM Plus）認證（新建建築）
 - 最終金級（Caine Hill、One Innovale）
 - 最終銀級（逸南、The Holborn）
 - 最終銅級（208 Johnston）
 - 暫定金級（衛城道8號、Baker Circle • Greenwich、黃埔街2-16號、黃埔街26-40A & 必嘉街83-85號）
- 2 WELL 健康建築標準認證
 - 鉑金級（H Zentre、One Innovale）
- 3 中國健康建築設計標識
 - 金級（迎林）
- 4 中國綠色建築評價
 - 三星級前期認證（必嘉坊 • 曦匯、必嘉坊 • 迎匯、Baker Circle • Greenwich）
- 5 香港可持續發展大獎2024
 - 典範獎
- 6 亞洲卓越企業與可持續發展大獎2024
 - 亞洲最佳綠色企業大獎
- 7 2024香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎
 - 環境、社會及管治卓越獎（類別一）



1

其他

- 1 優質建築大獎2024
 - 香港住宅項目（多幢建築物）—入圍獎（One Innovale）
- 2 亞洲房地產大獎2024
 - 年度發展商—香港
- 3 2023全球最具創新力知識型機構大獎
- 4 2023香港最具創新力知識型機構大獎
- 5 皇家特許測量師學會香港年度大獎2024
 - 年度建築項目管理團隊—高度讚賞（衛城道8號）
- 6 香港測量師學會大獎2024
 - 建築前期優異獎（衛城道8號）
- 7 2024-2025年度亞太區房地產大獎
 - 香港綜合用途建築項目—大獎（映築）
 - 香港最佳20+單位住宅發展—五星大獎（必嘉坊）
 - 香港最佳公寓發展—五星大獎（衛城道8號）

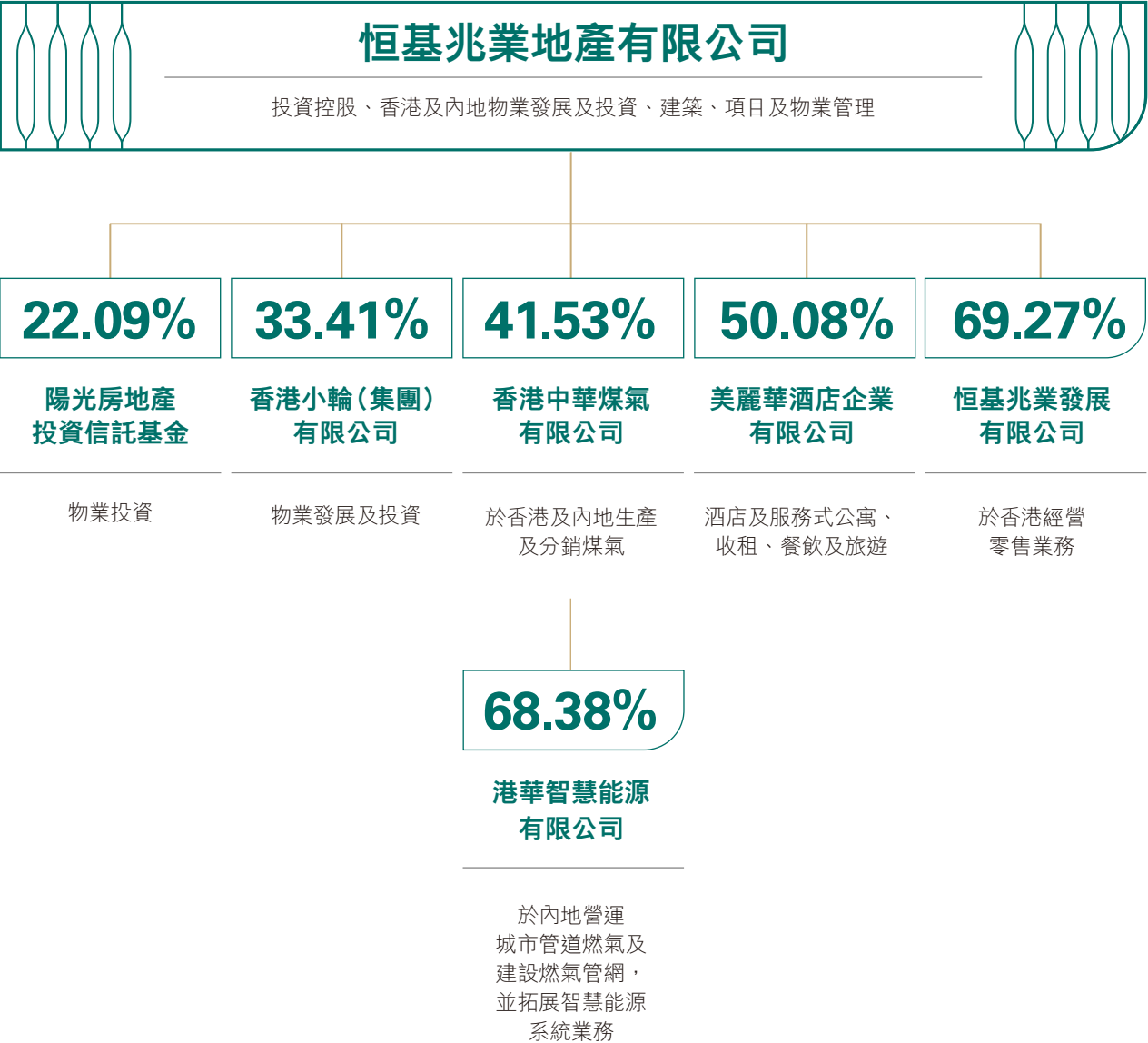
集團架構

恒基兆業地產集團架構圖

於2024年12月31日市值

恒基兆業地產有限公司：港幣1,140億元

恒基兆業地產集團七間上市公司：港幣2,530億元



附註：上述所有應佔權益之百分比均為於2024年12月31日之數字。

二零二四年全年業績摘要

	註	截至十二月三十一日止年度		變動
		二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	
物業發展				
— 營業額	1	20,548	24,260	-15%
— 稅前盈利貢獻	1	5,632	4,295	+31%
物業租賃				
— 租金總收入	1	8,942	8,843	+1%
— 稅前租金淨收入	1	6,507	6,422	+1%
股東應佔盈利				
— 基礎盈利	2	9,774	9,706	+1%
— 公佈盈利		6,296	9,261	-32%
		港幣	港幣	
每股盈利				
— 基礎盈利	2, 3	2.02	2.00	
— 公佈盈利	3	1.30	1.91	
每股股息		1.80	1.80	
		於二零二四年 十二月三十一日 港幣	於二零二三年 十二月三十一日 港幣	
每股資產淨值	3	66.55	67.45	-1%
淨借貸相對股東權益		21.1%	22.6%	-1.5百分點
		百萬平方呎	百萬平方呎	
香港物業				
土地儲備(以自佔樓面面積計)				
— 待售/待發展/發展中之物業樓面	4	10.9	8.6	
— 主要已開售項目可售尚餘樓面		1.4	1.5	
小計：		12.3	10.1	
— 已建成各類收租物業(連酒店)樓面		10.9	10.4	
合共：		23.2	20.5	
新界土地(以自佔土地面積計)		42.0	45.8	
中國內地物業				
土地儲備(以自佔樓面面積計)				
— 待發展/發展中之物業樓面		10.6	16.9	
— 已建成可售存貨樓面		2.6	1.5	
— 已建成各類收租物業樓面		13.0	13.0	
合共：		26.2	31.4	

註1： 此金額包括集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻。

註2： 撇除集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業所持有投資物業之公允價值變動(已扣減稅項)。

註3： 根據《香港會計準則》第三十三號「每股盈利」規定，每股盈利是以加權平均股份數目計算。而每股資產淨值按於二零二四年十二月三十一日及於二零二三年十二月三十一日之當日已發行股份數目計算。

註4： 當中包括洪水橋及其他項目，其自佔可發展面積合共約三百八十萬平方呎，有待與政府達成補地價協議方可落實。

The Henderson

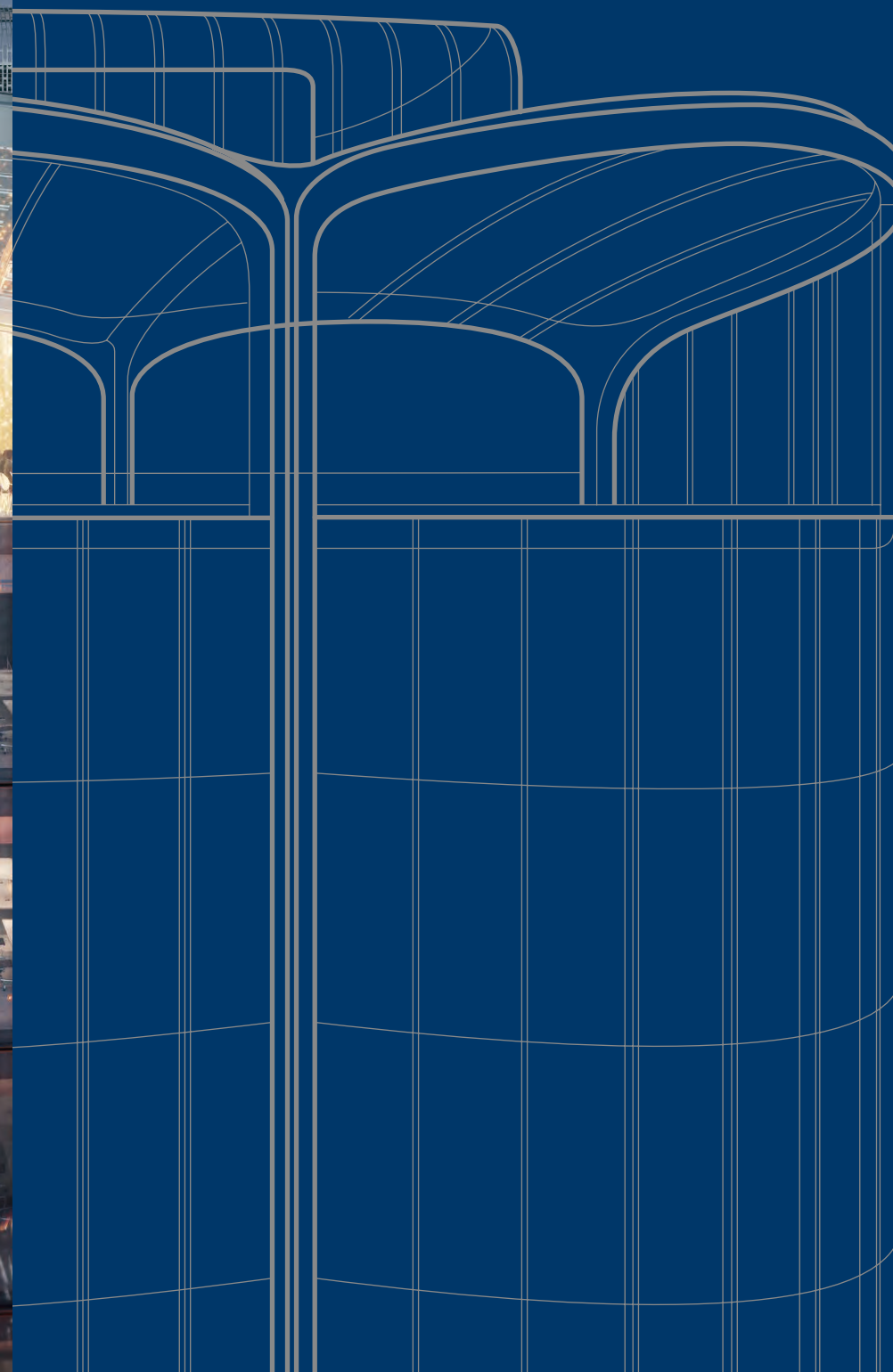
中 環 | 香 港



恒基地產 The Henderson

由「扎哈·哈迪德建築事務所」設計

效果圖由Cosmoscube製作



董事局主席報告

股東應佔盈利

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

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

股息

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

建議之末期股息預期於二零二五年六月二十日(星期五)派發予各股東。

業務回顧

香港

物業銷售

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



李家誠博士
金紫荊星章，太平紳士
主席兼董事總經理

李家傑博士
大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士
主席兼董事總經理

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

本年度，集團推出多個住宅項目，包括長沙灣「Belgravia Place」第1期、旺角「利奧坊•首隅」、紅磡「The Haddon」，以及啟德「Double Coast」第1期。當中長沙灣「Belgravia Place」第1期銷情理想，首批推出一百三十八個住宅單位於開售當日即全部售罄，而原有已開售項目亦取得滿意銷售成績。位於鰂魚涌之「The Holborn」以及西營盤「藝里坊•2號」均已全部沽清。新界之「One Innovale」，截至結算日亦已售出逾96%住宅單位。連同售出其他物業（包括車位），集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度，於本港自佔之合約銷售總額約港幣一百一十二億八千五百萬元。

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

集團於二零二五年二月及三月分別推出長沙灣「Belgravia Place」第2期及馬頭角「南首」銷售。兩項目銷情均相當理想，當中馬頭角「南首」首批推出一百八十一個住宅單位於開售當日即全部售罄。

物業發展

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



利奧坊•首隅(旺角—香港)(效果圖)

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

待發展/發展中之物業及已建成主要存貨，樓面總括如下：

		集團自估 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
(甲) 可於二零二五年銷售之樓面			
1.	已開售主要發展項目之 尚餘未售出單位 (表一)	1.4	
2.	擬於二零二五年開售之項目 (表二)	1.8	
小計：		3.2	
(乙) 市區項目			
3.	市區舊樓重建項目		
3.1	已購入全部業權， 或達致相關強拍門檻 (表三)	1.7	
3.2	已購兩成以上業權， 惟仍未達致相關強拍門檻 (表四)	0.6	有待成功購入全部業權方可落實 重建
4.	中環新海濱三號用地 (內地段第9088號)	1.6	擬完成發展後持作收租物業
5.	油塘灣項目	0.9	(註二)
6.	其他	0.2	
小計：		5.0	
(丙) 新界項目			
7.	古洞粉嶺上水市地段第263號	0.3	
8.	洪水橋項目	3.4	(註二)
9.	其他	0.4	(註二)
小計：		4.1	
合共：		12.3	

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

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

(表一) 已開售主要發展項目之尚餘未售出單位

正在出售之主要發展項目有二十四個：

				於二零二四年十二月三十一日			
項目名稱及位置		樓面面積 (平方呎)	發展類別	尚餘住宅 單位數目	尚餘 實用面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	尚餘自佔 實用面積 (平方呎)
1.	The Henley 啟德沐泰街7號	654,602	商住	566	293,754	100.00	293,754
2.	Henley Park 啟德沐泰街8號	397,967	住宅	300	165,230	100.00	165,230
3.	The Haddon 紅磡黃埔街1號	186,539	商住	403	120,903	100.00	120,903
4.	高爾夫•御苑 青山公路古洞段88號	555,399	住宅	90	100,848	100.00	100,848
5.	曉柏峰 長沙灣西洋菜北街456號	171,664	住宅	300	90,257	100.00	90,257
6.	天瀧 啟德承豐道22號	641,165	商住	456	399,460	18.00	71,903
7.	Belgravia Place第1期 長沙灣巴域街1號	293,566	商住	250	65,691	100.00	65,691
8.	Miami Quay第1期 啟德承豐道23號	318,577	住宅	512	210,783	29.30	61,759

於二零二四年十二月三十一日						
項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展類別	尚餘住宅 單位數目	尚餘 實用面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	尚餘自佔 實用面積 (平方呎)
9. Baker Circle One的第1至3期 紅磡機利士南路38號 黃埔街33號及寶其利街18號	339,993	商住	234	60,332	100.00	60,332
10. 利奧坊•首隅 旺角嘉善街1號	88,368	商住	136	37,776	100.00	37,776
11. Double Coast第1期 啟德承豐道19號 (前稱啟德新九龍 內地段第6576號項目)	181,664	住宅	281	115,110	30.00	34,533
12. One Innovale 粉嶺馬適路8號	612,685	住宅	60	31,670	100.00	31,670
13. 映築 長沙灣青山道233號	159,748	商住	61 (註一)	21,170 (註一)	100.00	21,170 (註一)
14. 帝匯豪庭 半山區西部羅便臣道23號	156,900 (註二)	住宅	22	38,929	50.00 (註二)	19,465
15. 利奧坊•壹隅 旺角深旺道5號	242,509	商住	46	11,765	100.00	11,765
16. 逸南 鴨脷洲大街71號	40,318	商住	47	9,509	100.00	9,509
17. 尚悅•天城 元朗屏健里8號	27,868	住宅	3	5,427	100.00	5,427

於二零二四年十二月三十一日						
項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展類別	尚餘住宅 單位數目	尚餘 實用面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	尚餘自佔 實用面積 (平方呎)
18. 帝御 屯門青山公路－青山灣段8號	663,062	住宅	34	24,271	16.705	4,054
19. 南津•迎岸 香港仔田灣街12號	37,550	商住	14	3,443	100.00	3,443
20. 家壹 長沙灣元州街350號	79,903	商住	7	2,536	100.00	2,536
21. 利奧坊•曦岸 旺角福澤街38號	180,427	商住	9	2,249	100.00	2,249
22. Global Gateway Tower 長沙灣永康街 61A-61E號及63號	336,052	工業	不適用	75,693 (註三)	100.00	75,693 (註三)
23. 東貿廣場 柴灣利眾街24號	173,850	寫字樓	不適用	58,935 (註三)	100.00	58,935 (註三)
24. 創豪坊 九龍灣宏光道8號	171,194	寫字樓	不適用	48,622 (註三)	100.00	48,622 (註三)
合共：			3,831	1,994,363		1,397,524

註一：為集團於該市區重建局項目所佔部份。

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

註三：為寫字樓、工業或商舖實用面積。

(表二) 擬於二零二五年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列項目將於二零二五年發售：

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

	項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展類別	住宅 單位數目	住宅 樓面面積 (平方呎)	集團 所佔權益 (%)	住宅自佔 樓面面積 (平方呎)
9.	Miami Quay第2期 啟德承豐道23號	256,037	住宅	571	256,037	29.30	75,019
10.	旺角萬安街18號	57,763	商住	126	52,339	100.00	52,339
11.	迎林 大埔美新里3號	49,077	商住	122	41,024	100.00	41,024
12.	旺角廟街16-20號	20,286	商住	48	19,159	100.00	19,159
13.	山頂盧吉道29A號	11,703	住宅	1	11,703	100.00	11,703
			合共：	6,196	3,216,989		1,799,372

註：為住宅實用面積。

(表三) 市區舊樓重建項目 — 已購入全部業權，或已達致相關強拍門檻

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

		已購入全部業權		已達致相關強拍門檻， 惟仍有待購入全部業權*		預計自佔 合共樓面面積 (平方呎)
		自佔地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後 之自佔樓面面積 (平方呎)	自佔地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後 之自佔樓面面積 (平方呎)	
以地區劃分						
香港						
1.	半山	69,238	388,904	6,212	31,060	419,964
2.	銅鑼灣	4,400	47,083	2,019	18,171	65,254
3.	香港仔	4,950	42,075	2,868	25,506	67,581
4.	鰂魚涌	21,009	218,271			218,271
小計：		99,597	696,333	11,099	74,737	771,070

		已購入全部業權		已達致相關強拍門檻， 惟仍有待購入全部業權*		預計自佔 合共樓面面積 (平方呎)
		自佔地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後 之自佔樓面面積 (平方呎)	自佔地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後 之自佔樓面面積 (平方呎)	
以地區劃分						
九龍						
5.	尖沙咀	11,491	137,887			137,887 (註一)
6.	紅磡	41,215	380,654	3,400	30,600	411,254 (註二)
7.	大角咀	18,545	166,862			166,862 (註三)
8.	何文田	4,698	39,590			39,590
9.	長沙灣	6,510	58,590			58,590 (註四)
10.	九龍城	10,954	97,231			97,231 (註四)
小計：		93,413	880,814	3,400	30,600	911,414
合共：		193,010	1,577,147	14,499	105,337	1,682,484

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

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

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

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

註四：有關發展面積有可能需要達成補地價協議方可全部落實。

(表四) 市區舊樓重建項目 — 已購兩成以上業權，惟仍未達致相關強拍門檻

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

土地儲備

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

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

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

市區土地

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

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

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



中環新海濱三號用地(內地段第9088號)項目(中環 — 香港)(效果圖)

新界土地

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

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

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

政府於二零二零年公佈「土地共享先導計劃」的執行框架及具體準則，而集團為了配合政府政策以滿足市民對房屋的殷切需求，經詳細研究所持有之新界土地後，已聯同另一家發展商向有關當局提交申請，項目所在地點位於大埔林村，佔地約二百萬平方呎或19.3公頃，即稍大於香港維多利亞公園之面積，項目建議提供三成住宅單位(三千六百三十六伙)作私人房屋發展及出售之用，其餘七成單位(八千四百八十四伙)供政府作公營房屋發展

之用。項目已於二零二二年十一月獲顧問小組支持及行政會議原則性同意，現正處理修改城市規劃之工作，估計最早可於二零三一年入伙。集團期望透過參與此計劃能善用有關之土地資源及加快釋放潛在價值。

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

收租物業

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

集團主要收租物業於二零二四年十二月三十一日之平均出租率為93%。

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

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

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

此外，集團持有自佔泊車位約八千八百個亦為另一租金收入來源。

零售物業組合

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

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

「年度最佳商場 — 香港」，並且獲香港零售管理協會頒發「2024年最佳優質服務零售商大獎 — 商場組別」。

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

寫字樓物業組合

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



新都城中心2期及3期(將軍澳 — 香港)



The Henderson (中環 — 香港)

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

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

於二零二四年一月建成之「The Henderson」，現已成為香港新地標。該項樓面面積達四十六萬五千平方呎之超甲級商廈，由國際知名之扎哈•哈迪德建築事務所（Zaha Hadid Architects）設計，融合藝術、創新及可

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



The Henderson 三樓辦公大堂引入知名當代藝術家傑夫•昆斯（Jeff Koons）《氣球天鵝（紅色）》藝術作品

建築

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

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

本年度在香港建成以下發展項目：

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

註：不包括政府設施所佔樓面面積。

物業管理

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

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

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

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



恒基物業管理部秉承恒基集團實踐環保宗旨，2024年再接再厲，在全線屋苑打造《ESG「鋁」創高峰》，繼續積極實踐環保

中國內地

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

本年度建成以下發展項目：

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

集團於內地作出以下策略：

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

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

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

發展中或可供將來發展之土地儲備

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

土地儲備之用途

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

* 不包括地庫和停車場之可建樓面面積。

物業銷售

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

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

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

收租物業

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

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

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

* 包括位於地庫之可出租樓面。

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

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

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

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



星揚西岸中心(上海市)

物業管理

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

恒基兆業發展有限公司(「恒發」)

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

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

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



「CU APP」與「H•COINS」於二零二四年十二月完成整合，進一步擴大會員基礎

(一) 千色Citistore

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

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

(二) Unicorn

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

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

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

美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)

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

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

酒店及服務式公寓業務

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

收租業務

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

餐飲業務

年內餐飲收入錄得港幣二億九千零四十萬元，而EBITDA為利潤港幣一千一百三十萬元；較去年分別上升3.9%及下跌62.4%。在二零二四年底，美麗華推出全新的精緻私房餐廳「大宅」。節日食品方面，食品工場收入同比



美麗華廣場一期(尖沙咀 — 香港)

增長10.6%。其中農曆新年年糕銷售再創新高。「唐述」更成為香港首間高級中菜食府獲香港回教信託基金總會(Bot)頒發「清真友善餐廳」認證。

旅遊業務

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

聯營公司

香港中華煤氣有限公司(「香港中華煤氣」)

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

公用事業

香港公用業務

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

內地公用業務

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

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



為江蘇省徐州市一間電池龍頭科技企業提供天然氣



港華智慧能源在廣東省深圳市提供可再生能源及智慧能碳服務

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

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

氣源業務

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

水務及環衛業務

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

發展型業務

可再生能源

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

可持續航空燃料

由香港中華煤氣孵化並作為戰略股東的怡斯萊（EcoCeres, Inc.），二零二四年全年可持續航空燃料（SAF）產量達到約十八萬噸，佔全球SAF市場份額約20%，繼續為全球領先的SAF生產商之一。怡斯萊位於江蘇省張家港市的廠房，年內產量已達到廠房設計產

能的100%，至於選址馬來西亞柔佛洲興建的新生產廠房，預計於二零二五年第三季度竣工並初步投產，新增產能達每年三十萬噸。

綠色甲醇

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

氫能

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



由香港中華煤氣主席李家傑博士發起的TERA-Award 智慧能源創新大賽，於二零二四年舉辦第三屆

TERA-Award

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

延伸業務

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

香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)

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

地產發展及投資業務

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

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

渡輪、船廠及相關業務

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

醫療保健、醫學美容及美容服務

位於尖沙咀「美麗華廣場」佔地一萬二千平方呎面積之醫學美容品牌AMOUR醫美診所，開業以來顧客人數不斷增加，截至二零二四年十二月三十一日止年度的營業額為港幣三千二百萬元，與去年同期相比增加138%。

於二零二四年十二月三十一日根據公認會計準則尚未計入回顧期內損益賬之已收取預付套票款項為港幣一千五百萬元。香港小輪現正在尖沙咀H Zentre以「全面醫護專科中心」品牌提供心臟科、外科、骨科、整形外科、類風濕科及泌尿科等專科服務，業績穩步上揚並於回顧期內繼續錄得盈利。香港小輪分別於尖沙咀「美麗華廣場」及大角咀「港灣豪庭廣場」的痛症醫療業務已漸上軌道。

香港小輪預期二零二五年主要收益仍將來自物業租金收入及銀行存款利息之收入。



全面醫護專科中心(尖沙咀 — 香港)

陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)

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

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

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

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

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

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

集團財務

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

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

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

可持續發展

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

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

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

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

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

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

展望

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

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

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

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

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

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

創辦人及執行董事辭世

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

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

董事局對李博士的辭世表示最深切的哀悼。

致謝

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

主席
李家傑博士

主席
李家誠博士

香港，二零二五年三月二十日

The Henderson

中 環 | 香 港



主要物業發展進度

預計可於二零二七年年底前落成之項目發展進度

迎林

大埔美新里3號(本集團佔100%)



地盤面積	:	7,976平方呎
樓面面積	:	49,077平方呎
住宅單位數目	:	122
預計完工日期	:	二零二五年第一季

「迎林」為一幢鄰近景色優美之林村河，而太和港鐵站亦近在咫尺之商住項目。上蓋工程正在施工。

迎林 (大埔—香港)(效果圖)

利奧坊•首隅

旺角嘉善街1號(本集團佔100%)



地盤面積	:	9,642平方呎
樓面面積	:	88,356平方呎
住宅單位數目	:	234
預計完工日期	:	二零二五年第二季

「利奧坊•首隅」鄰近奧運港鐵站，居民可暢達全港各區。上蓋工程現正進行，將於四層基座之上興建一幢樓高二十二層之商住物業。項目已於二零二四年三月推出銷售並錄得理想銷情。

利奧坊•首隅 (旺角—香港)(效果圖)

曉柏峰

長沙灣西洋菜北街456號(本集團佔100%)



地盤面積	:	22,889平方呎
樓面面積	:	171,664平方呎
住宅單位數目	:	492
預計完工日期	:	二零二五年第二季

「曉柏峰」現正進行上蓋工程，將設有兩幢住宅大樓。其中A座樓高二十一層，而B座則樓高二十層並於頂層設有特色單位。該項目鄰近荃灣線及官塘線交匯之太子港鐵站，高層單位可飽覽主教山以及鄰近一帶之翠綠景色。

曉柏峰(長沙灣—香港)(效果圖)

Belgravia Place

長沙灣巴域街1號(本集團佔100%)



地盤面積	:	45,525平方呎
樓面面積	:	416,317平方呎
住宅單位數目	:	962
預計完工日期	:	二零二五年第二季(第一期) 二零二六年第二季(第二期)

Belgravia Place為分兩期發展而成之商住項目。當中第一期發展項目提供約二十四萬平方呎住宅樓面及約五萬四千平方呎零售樓面，於二零二四年三月開售時備受買家歡迎，首批推出之一百三十八個住宅單位於開售當日即全部售罄。至於第二期發展項目，提供約十一萬平方呎住宅樓面及約一萬四千平方呎零售樓面，於二零二五年二月開售時亦銷情理想。兩期項目均已進行上蓋工程。

Belgravia Place(長沙灣—香港)(效果圖)

The Haddon

紅磡黃埔街1號(本集團佔100%)



地盤面積	:	19,721平方呎
樓面面積	:	186,539平方呎
住宅單位數目	:	453
預計完工日期	:	二零二五年第三季

位於黃埔街及必嘉街交界之The Haddon，經行人天橋可直達紅磡港鐵站。項目已於二零二四年六月開售，並錄得理想銷情。此商住物業現正進行上蓋工程。

The Haddon(紅磡—香港)(效果圖)

山頂盧吉道29A號

(本集團佔100%)



地盤面積	:	23,653平方呎
樓面面積	:	11,703平方呎
住宅單位數目	:	1
預計完工日期	:	二零二五年第三季

大宅座落山頂尊貴地段，私隱度高，兼可飽覽維港醉人景致。

盧吉道29A號(山頂—香港)

南首

馬頭角南角道8號(本集團佔76.468%)



地盤面積	:	13,113平方呎
樓面面積	:	117,994平方呎
住宅單位數目	:	313
預計完工日期	:	二零二五年第四季

毗鄰宋皇臺港鐵站而附近名校林立，「南首」將於兩層商舖及平台花園之上設有一幢二十二層高之住宅大樓。此合作項目現正進行上蓋工程，並已於二零二五年三月展開銷售。市場反應良好，首批推出之一百八十一個住宅單位於開售當日即全部售罄。

南首(馬頭角—香港)(效果圖)

旺角萬安街18號

(本集團佔100%)



地盤面積	:	6,419平方呎
樓面面積	:	57,763平方呎
住宅單位數目	:	126
預計完工日期	:	二零二六年第二季

此為集團於西九龍，總樓面面積達一百萬平方呎之社區重建計劃之另一期項目。地盤鄰近港鐵站，將發展成為商住大樓。上蓋工程經已展開。

萬安街18號(旺角—香港)(效果圖)

古洞粉嶺上水市地段第263號

(本集團佔90.10%)



地盤面積	:	56,511平方呎
樓面面積	:	339,066平方呎
住宅單位數目	:	682
預計完工日期	:	二零二六年第二季

地盤鄰近正在興建之古洞港鐵站，將發展成為商住項目，上蓋工程現已展開。項目位處北部都會區核心地段，往來區內計劃興建之科技樞紐及院校均相當方便。

粉嶺上水市地段第263號(古洞—香港)(效果圖)

紅磡機利士南路、必嘉街及黃埔街一帶之項目

(本集團佔100%)



地盤面積	:	41,215平方呎
樓面面積	:	380,654平方呎
預計完工日期	:	二零二六年第二季(F地塊) 二零二七年第一季(A地塊)

此為集團於紅磡，樓面面積達一百萬平方呎之社區重建計劃所餘部份。其中F地塊發展項目已展開上蓋工程，預期於二零二六年第二季落成時將可提供約十萬零四千平方呎住宅樓面，及兩萬平方呎零售樓面。A地塊發展項目上蓋工程亦正在施工，預期於二零二七年第一季落成時將可提供約十七萬七千平方呎住宅樓面，及三萬五千平方呎零售樓面。其他地塊亦即將動工。

機利士南路、必嘉街及黃埔街一帶之項目(紅磡—香港)(效果圖)

旺角廟街16-20號

(本集團佔100%)



地盤面積	:	2,254平方呎
樓面面積	:	20,286平方呎
住宅單位數目	:	48
預計完工日期	:	二零二六年第三季

該商住項目座落匯聚多項本地文化精髓，如天后古廟及電影中心等之旅遊熱點。地基工程經已完成，上蓋工程即將動工。

廟街16-20號(旺角—香港)(效果圖)

註：此效果圖並未完善，或將有少許修改

灣仔活道15號

(本集團佔100%)



地盤面積	:	8,600平方呎
樓面面積	:	86,565平方呎
住宅單位數目	:	167
預計完工日期	:	二零二六年第三季

項目鄰近灣仔及銅鑼灣港鐵站，各式生活配套設施均近在咫尺，現正進行上蓋工程並將發展成為商住大樓。

活道15號(灣仔—香港)(效果圖)

紅磡黃埔街2-16號

(本集團佔100%)



地盤面積	:	14,400平方呎
樓面面積	:	134,874平方呎
住宅單位數目	:	241
預計完工日期	:	二零二六年第四季

地盤位於集團另一項目—「The Haddon」對面之黃埔街，並可經行人天橋直達紅磡港鐵站，將發展成為商住項目。上蓋工程現已展開。

黃埔街2-16號(紅磡—香港)(效果圖)

中環新海濱三號用地(內地段第9088號)項目

(本集團佔100%)



地盤面積	:	516,317平方呎
樓面面積	:	1,614,600平方呎
預計完工日期	:	二零二六年第四季(第一期)

該項目將分兩期發展成為總樓面面積達一百六十萬平方呎之綜合物業，另有逾三十萬平方呎綠化休憩空間供公眾使用。該項目之發展大綱圖已獲城市規劃委員會批准，現正進行主體建設工程。兩期分別預計於二零二六年第四季及二零三二年第四季建成，屆時將成為本港核心商業區矚目的地標。項目榮獲多項殊榮，包括「2024年度建造業議會(CIC)數碼化大獎」私營項目組別金獎、綠建環評新建建築(BEAM Plus NB)暫定鉑金級認證、綠建環評社區(BEAM Plus ND)鉑金級認證，以及領先能源與環境設計(LEED)建築設計及施工鉑金級預認證和WELL預認證。

中環新海濱三號用地(內地段第9088號)項目(中環—香港)(效果圖)

紅磡庇利街1號

(本集團佔50%)



地盤面積	:	79,718平方呎
樓面面積	:	717,463平方呎
住宅單位數目	:	1,296
預計完工日期	:	二零二七年第一季

地盤位於集團另一項目—「啟岸」對面之庇利街，將分四期發展成為可提供樓面面積合共逾七十萬平方呎之住宅單位、商業物業及公共停車場。該項目現正進行上蓋工程，預期可與集團於區內之其他重建項目帶來協同效應，提升整個東九龍區之宜居性，達至可持續發展。

庇利街1號(紅磡—香港)(效果圖)

土瓜灣土瓜灣道68-76B號

(本集團佔100%)



地盤面積	:	42,467平方呎
樓面面積	:	382,203平方呎
住宅單位數目	:	831
預計完工日期	:	二零二七年第一季(第一期)

地盤鄰近土瓜灣港鐵站，將分兩期發展成為商住項目。地基工程現已展開。

土瓜灣道68-76B號(土瓜灣—香港)(效果圖)

半山伊利近街33-39號及41-47A號

(本集團佔100%)



地盤面積	:	12,401平方呎
樓面面積	:	108,069平方呎
住宅單位數目	:	222
預計完工日期	:	二零二七年第三季(第一期)

該項目位置優越，鄰近同屬集團兼備受置業人士歡迎之「Caine Hill」，計劃分兩期發展成為精品住宅，配以零售商舖。地基工程現正施工。

伊利近街33-39號及41-47A號(半山—香港)(效果圖)

大坑新村街17A-25號

(本集團佔100%)



地盤面積	:	4,400平方呎
樓面面積	:	47,083平方呎
住宅單位數目	:	98
預計完工日期	:	二零二七年第三季

項目位處自成一角之寧靜小區—大坑，惟銅鑼灣購物區及維多利亞公園均信步可至。現正計劃發展成為商住物業，地基工程正在施工。

新村街17A-25號(大坑—香港)(效果圖)



主要物業發展進度

已開售主要發展項目之 尚餘未售出單位

- 1 The Henley
- 2 Henley Park
- 3 The Haddon
- 4 高爾夫 • 御苑
- 5 曉柏峰
- 6 天瀧
- 7 Belgravia Place第1期
- 8 Miami Quay第1期
- 9 Baker Circle One的第1至3期
- 10 利奧坊 • 首隅
- 11 Double Coast第1期
- 12 One Innovale
- 13 映築
- 14 帝匯豪庭
- 15 利奧坊 • 壹隅
- 16 逸南
- 17 尚悅 • 天城
- 18 帝御
- 19 南津 • 迎岸
- 20 家壹
- 21 利奧坊 • 曦岸
- 22 Global Gateway Tower
- 23 東貿廣場
- 24 創豪坊

擬於二零二五年開售之項目

- 25 Belgravia Place第2期
- 26 南首
- 27 啟德新九龍內地段第6554號
- 28 土瓜灣土瓜灣道68-76B號
- 29 半山衛城道8號
- 30 紅磡庇利街1號
- 31 紅磡黃埔街2-16號
- 32 灣仔活道15號
- 33 Miami Quay第2期
- 34 旺角萬安街18號
- 35 迎林
- 36 旺角廟街16-20號
- 37 山頂盧吉道29A號

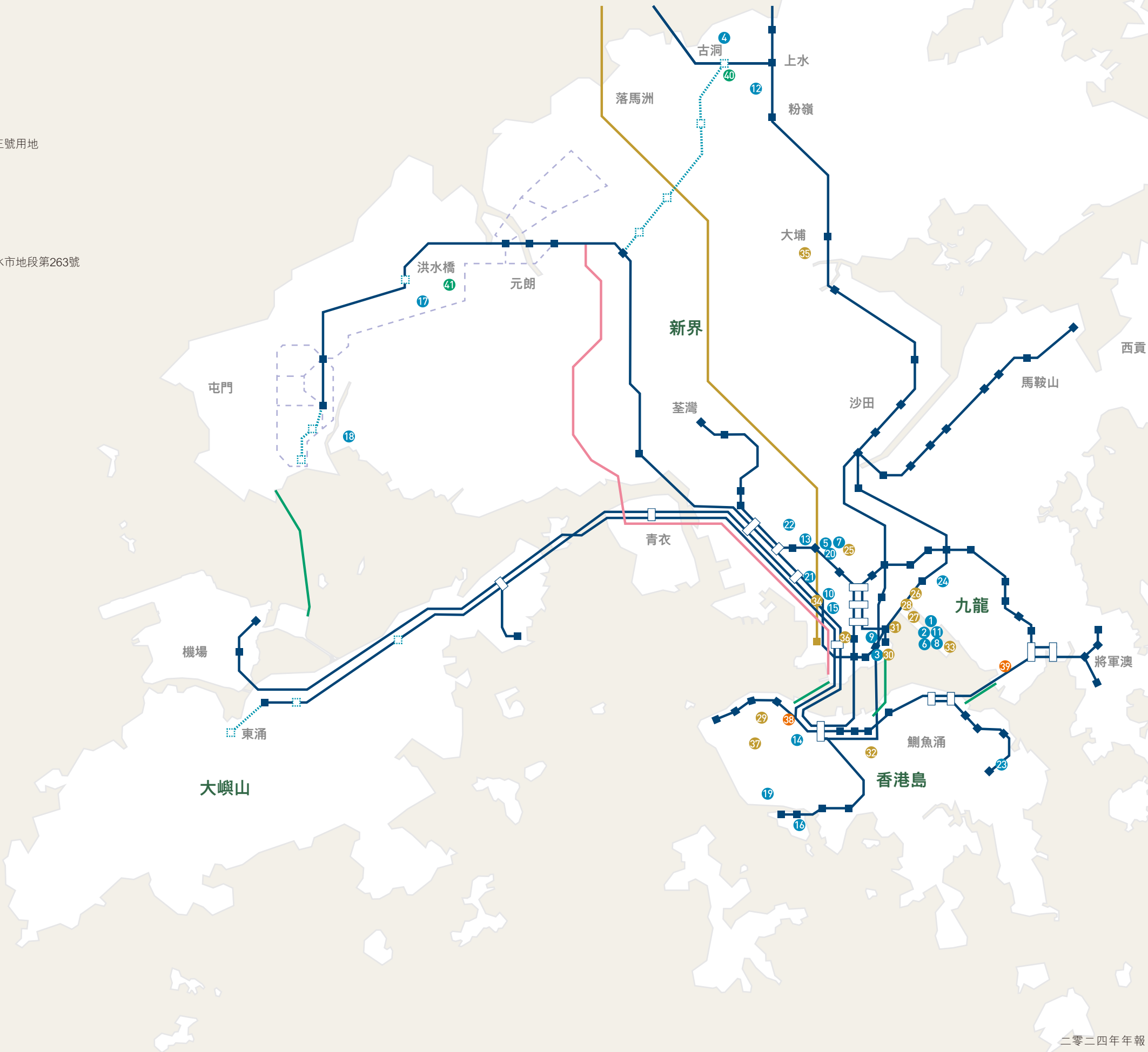
- 港鐵
- 港鐵（發展中項目）
- 輕鐵
- 三號幹線
- 海底隧道
- 廣深港高速鐵路

市區項目

- 38 中環新海濱三號用地
- 39 油塘灣項目

新界項目

- 40 古洞粉嶺上市地段第263號
- 41 洪水橋項目



主要已建成收租物業

項目名稱	位置	地契 屆滿年期	集團所佔 權益(%)	自佔樓面面積(平方呎)				合共	自佔 車位數目
				住宅/ 酒店套房	商業	寫字樓	工業/ 寫字樓		
香港島									
國際金融中心一期	中環港景街1號	2047	40.77	–	53,465	319,833	–	373,298	33
國際金融中心二期 (33至52, 55, 56 及77至88樓除外)	中環金融街8號	2047	40.77	–	207,474	451,857	–	659,331	251
四季匯	中環金融街8號	2047	40.77	216,103	–	–	–	216,103	17
The Henderson	中環美利道2號	2067	100	–	–	465,005	–	465,005	288
H Code	中環砵甸乍街45號	2842	19.1	–	25,975	–	–	25,975	–
惠苑	半山麥當勞道36號	2895	100	108,214	–	–	–	108,214	53
德輔道中308號	上環德輔道中308-320號	2865	100	–	31,987	182,373	–	214,360	–
友邦廣場	北角電器道183號	2047	100	–	22,338	490,072	–	512,410	208
208 JOHNSTON	灣仔莊士敦道206-212號	2858	100	–	26,905	38,015	–	64,920	–
問月酒店	灣仔謝斐道388-390號	2125	100	66,128	–	–	–	66,128	–
君豪峰	鯉魚涌英皇道856號	2893	100	–	28,365	–	–	28,365	–
九龍									
宏利金融中心	觀塘偉業街223-231號	2050	88.5	–	47,860	919,004	–	966,864	394
鴻圖道52號	觀塘鴻圖道52號	2047	100	–	–	–	125,114	125,114	–
鴻圖道78號	觀塘鴻圖道78號	2047	100	–	–	–	119,976	119,976	21
H Zentre	尖沙咀中間道15號	2064	100	–	339,711	–	–	339,711	427
銀座38	尖沙咀山林道38號	2043	100	–	55,031	–	–	55,031	–
美麗華廣場	尖沙咀彌敦道118-132號及 金巴利道1號	2039	50.08	–	248,716	348,593	–	597,309	138
友邦九龍金融中心	新蒲崗太子道東712號	2047	100	–	–	216,593	–	216,593	77
宏基中心一期	新蒲崗大有街29號	2047	100	–	5,144	136,369	–	141,513	7
宏基中心二期	新蒲崗八達街9號	2047	100	–	–	161,998	–	161,998	41
利奧坊	旺角利得街11號、嘉善街18號、 福澤街38號及深旺道5號	2870/2041	100	–	135,302	–	–	135,302	–
百匯軒	旺角荔枝角道33號	2101	100	–	11,612	–	–	11,612	–
荷李活中心	旺角彌敦道610號	2047	33.33	–	33,511	64,422	–	97,933	–
星匯居	長沙灣通州街500號	2055	100	–	53,443	–	–	53,443	–
必嘉坊	紅磡機利士南路38號、 黃埔街33號及寶其利街18號	2886	100	–	51,047	–	–	51,047	40
啟岸	紅磡馬頭圍道63號	2050	100	–	36,574	–	–	36,574	–
迎豐	馬頭角道50號	2050	100	–	16,788	–	–	16,788	–

		自佔樓面面積(平方呎)							
項目名稱	位置	地契 屆滿年期	集團所佔 權益(%)	住宅/ 酒店套房	商業	寫字樓	工業/ 寫字樓	合共	自佔 車位數目
新界									
荃灣千色匯I	荃灣眾安街68號	2047	74.96	–	138,555	156,981	–	295,536	100
荃灣千色匯II	荃灣青山道145-165號	2047	100	–	155,022	–	–	155,022	–
灣景廣場	荃灣大河道88號	2047	100	–	154,259	–	–	154,259	104
沙田廣場	沙田正街21-27號	2047	77.55	–	114,730	–	–	114,730	67
沙田中心	沙田橫壆街2-16號	2047	100	–	100,029	–	–	100,029	407
新港城中心	馬鞍山鞍祿街18號及西沙路628號	2047	100	–	612,279	–	–	612,279	1,053
新港城中心大街	馬鞍山鞍誠街8,18及22號	2047	100	–	78,422	–	–	78,422	186
迎海	馬鞍山烏溪沙路8號	2060	91	–	97,920	–	–	97,920	217
MCP Central(新都城中心二期)	將軍澳欣景路8號	2047	100	–	956,849	–	–	956,849	669
MCP Discovery (新都城中心三期)	將軍澳貿業路8號	2047	100	–	266,954	–	–	266,954	140
新寶城商場	將軍澳銀澳路1號	2047	100	–	35,186	–	–	35,186	–
元朗千色匯	元朗教育路1號	2047	100	–	140,341	–	–	140,341	51
粉嶺中心	粉嶺新運路33號	2047	100	–	151,513	–	–	151,513	318
花都廣場	粉嶺百和路88號	2047	60	–	94,657	–	–	94,657	130
牽晴間購物廣場	粉嶺一鳴路23號	2047	100	–	87,766	–	–	87,766	–
東薈城一座、名店倉及東堤灣畔	大嶼山東涌市地段第1, 2及11號	2047/2063	20	–	227,048	32,104	–	259,152	267
時代廣場商場	屯門鄉事會路	2047	100	–	195,280	–	–	195,280	78
豫豐花園	屯門福亨村路8號	2052	100	–	30,139	–	–	30,139	214
匡湖居	西貢丈量約份第210約地段第526號	2047	40	–	9,566 (註)	–	–	9,566	–
總計：				390,445	5,077,763	3,983,219	245,090	9,696,517	5,996

註：集團另自佔一百二十一個船位及三十個旱塢船位

主要已建成收租物業

主要已建成收租物業

1 國際金融中心一期

2 國際金融中心二期

3 四季匯

4 The Henderson

5 H Code

6 惠苑

7 德輔道中308號

8 友邦廣場

9 208 JOHNSTON

10 問月酒店

11 君豪峰

12 宏利金融中心

13 鴻圖道52號

14 鴻圖道78號

15 H Zentre

16 銀座38

17 美麗華廣場

18 友邦九龍金融中心

19 宏基中心一期

20 宏基中心二期

21 利奧坊

22 百匯軒

23 荷李活中心

24 星匯居

25 必嘉坊

26 啟岸

27 迎豐

28 荃灣千色匯I

29 荃灣千色匯II

30 灣景廣場

31 沙田廣場

32 沙田中心

33 新港城中心

34 新港城中心大街

35 迎海

36 MCP Central（新都城中心二期）

37 MCP Discovery（新都城中心三期）

38 新寶城商場

39 元朗千色匯

40 粉嶺中心

41 花都廣場

42 牽晴間購物廣場

43 東薈城一座、名店倉及東堤灣畔

44 時代廣場商場

45 豫豐花園

46 匡湖居

● 住宅/酒店套房

● 商業

● 寫字樓

● 工業/寫字樓

● 商業及寫字樓

—— 港鐵

—— 港鐵（發展中項目）

—— 輕鐵

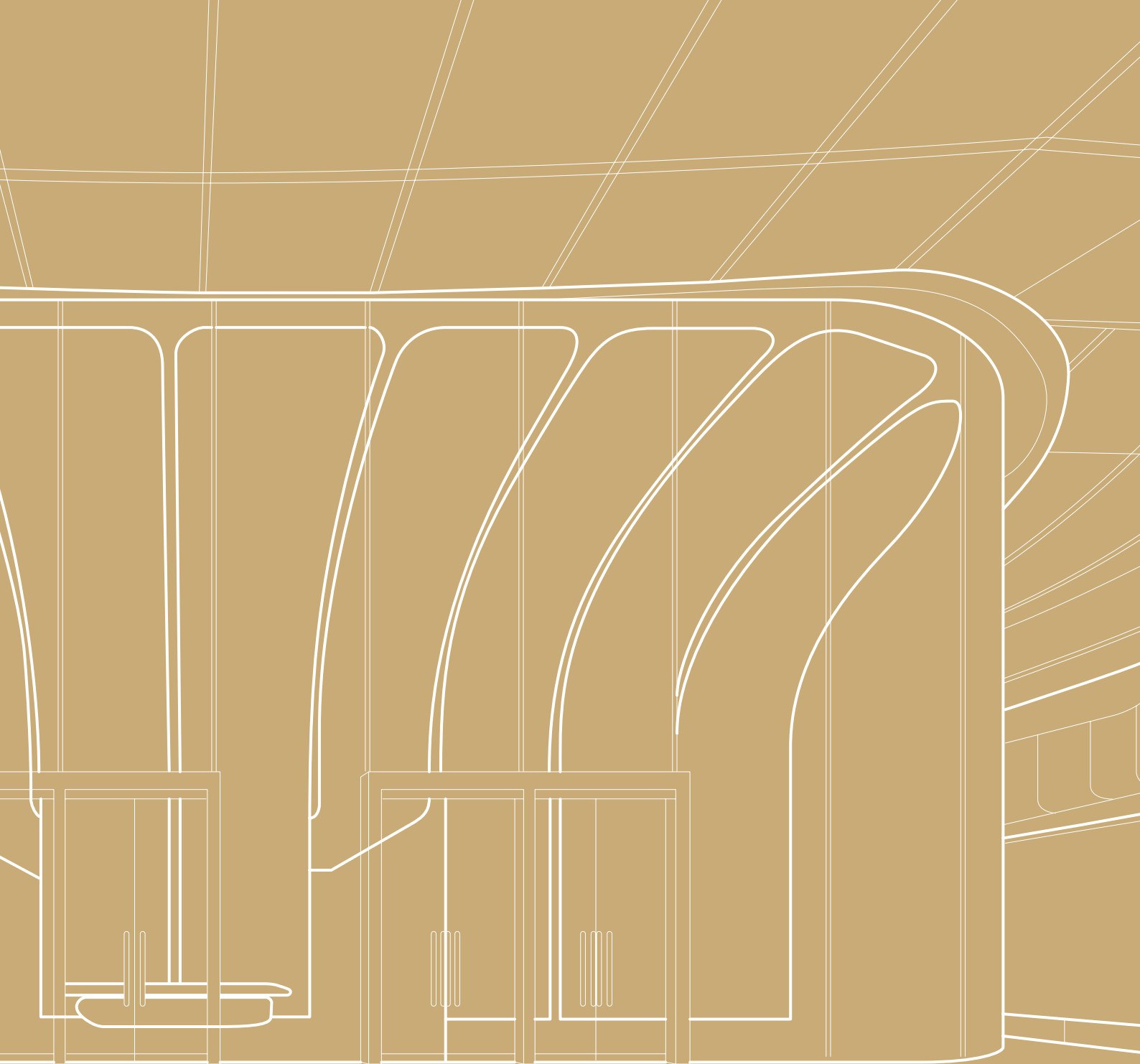
—— 三號幹線

—— 海底隧道

—— 廣深港高速鐵路

64 恒基兆業地產有限公司

二零二四年年報 65



The Henderson

中環 | 香港

主要物業發展進度

北京市

祥雲賦(本集團佔24.5%)



祥雲賦 北京市 (效果圖)

「祥雲賦」為順義區後沙峪鎮中央別墅區之綜合發展項目。當中合院及高層住宅已於二零二一年竣工交付，合共提供樓面面積約一百零六萬平方呎。餘下約二十三萬平方呎之商業部份，計劃於二零二五年竣工備案。

長沙市

湖山賦(本集團佔50%)



湖山賦
長沙市
(效果圖)

項目位於開福區，佔地約五百四十九萬平方呎，將分期興建，為六千四百四十三戶家庭，合共提供約九百六十五萬平方呎樓面之豪華大宅、高層住宅及商業配套設施。當中約九百五十五萬平方呎樓面面積經已落成，餘下部份則預計於二零二五年竣工。

成都市

成都環貿廣場(本集團佔30%)



成都環貿廣場
成都市
(效果圖)

臨近成都火車東站兼座落地鐵交匯站上蓋之大型綜合發展項目－「成都環貿廣場」，提供約八百萬平方呎之住宅、四百萬平方呎之寫字樓、近二百萬平方呎之零售樓面及一間酒店。項目第一期及第二期合共提供約三百三十萬平方呎之住宅，已近乎售罄並交付買家。項目第三期為樓面面積約一百四十萬平方呎之商場及商業街，已於二零二二年開業。商場上蓋另有兩棟寫字樓，其中第四期A樓面面積約一百萬平方呎之環球貿易廣場辦公樓一期，經已落成而租戶亦已先後進駐。至於第四期B之環球貿易廣場辦公樓二期，為一幢樓高二百八十米之摩天大樓，亦已落成並籌備招租，已提供約一百三十萬平方呎樓面面積。

成都市

江與山府(本集團佔50%)



江與山府
成都市

「江與山府」鄰近新都區客運樞紐站及新都東站，分兩期興建，為逾一千六百戶家庭提供樓面面積合共約二百六十萬平方呎之居所，另備有住客會所。當中約二百零五萬平方呎樓面面積經已落成，餘下部份預計將於二零二五年竣工，提供樓面面積約五十五萬平方呎。

成都市

旭輝中心(本集團佔50%)



旭輝中心
成都市
(效果圖)

項目位於溫江區萬盛城市軌道交通(TOD)發展樞紐，擬發展成為一個匯集商業綜合體、優質住宅、生態公園於一體之大型綜合社區。項目佔地逾二百萬平方呎，將分五期開發，其中四期之商舖已於二零二三年竣工，提供約十九萬平方呎樓面面積。至於一期之住宅，以及四期之辦公及大型商業部份亦已於二零二四年竣工，合計提供樓面面積約二百七十萬平方呎。餘下之二、三及五期計劃由二零二五年至二零二七年期間分批落成。

成都市

江山府(本集團佔50%)



江山府
成都市
(效果圖)

項目位於新津區，鄰近未來城市軌道交通(TOD)發展樞紐，距市中心亦僅半小時車程。該項目佔地約六十八萬平方呎，共分兩期開發，建成後可為七百九十八戶家庭提供樓面面積合共約一百零三萬平方呎。其中一期已於二零二四年建成，提供樓面面積約七十五萬平方呎；餘下之二期則預計於二零二五年後落成，將提供樓面面積約二十八萬平方呎。

重慶市

鉅宸中央(本集團佔50%)



鉅宸中央 重慶市 (效果圖)

位於渝北區兩路空港小區之「鉅宸中央」，佔地約一百一十萬平方呎，計劃發展成為匯集小高層、洋房及合院別墅之綜合社區，提供約一千五百五十個單位，住宅樓及商業面積合計約一百六十六萬平方呎。項目分四期發展，其中一期已於二零二三年建成，提供約三十六萬平方呎樓面面積。二期首批則預計可於二零二五年落成。

東莞市

江山閱花園(本集團佔50%)



江山閱花園
東莞市
(效果圖)

位於石碣鎮之「江山閱花園」，佔地約二十八萬平方呎，計劃發展成為高層住宅，兼備有商業、辦公及社區配套設施。項目經已動工，當中約五十六萬平方呎樓面面積已於二零二四年建成，餘下約三十萬平方呎樓面面積預計亦可於二零二五年建成。

佛山市

東平家園(本集團佔50%)



東平家園
佛山市
(效果圖)

項目位於禪城區張槎鎮，周邊學校、商場、公園等設施一應俱全。一幅佔地約五十萬平方呎之土地，將分三期開發，提供一千一百九十一個住宅單位，或合共約一百三十二萬平方呎之住宅樓面面積。項目現已動工，其中首兩期已於二零二四年落成；三期則預計可於二零二五年建成，提供約四十八萬平方呎樓面面積。

廣州市

江薈花園(本集團佔50%)



江薈花園
廣州市
(效果圖)

項目位於番禺區，與廣州大學城隔江對望兼可享有珠江美景。一幅佔地約一百零九萬平方呎之商住用地，將發展成為高層住宅，兼備有商業及社區配套設施，合共提供樓面面積約三百二十八萬平方呎。項目經已動工，首批住宅已於二零二四年落成，提供約一百四十六萬平方呎樓面面積。第二批住宅預計可於二零二五年建成，提供約十萬平方呎樓面面積。

上海市

新岸商業中心(本集團佔51%)



新岸商業中心
上海市
(效果圖)

項目位於陸家嘴之核心金融圈，鄰近地鐵4號及14號線浦東大道站，佔地約三十三萬平方呎，將發展成為匯集辦公及商業樓面之綜合物業。該項目預計可於二零二五年竣工，並提供樓面面積逾八十三萬平方呎。

深圳市

雲薈大廈(本集團佔50%)



雲薈大廈
深圳市
(效果圖)

項目位於南山區南油段，鄰近地鐵南油西站及南油站，佔地約七萬平方呎，將發展成為涵蓋產業研發用房、配套宿舍及商業裙樓之綜合商廈。項目預計將於二零二五年建成，提供樓面面積合共約四十二萬平方呎。

石家莊市

恒基濱河江來(本集團佔100%)



恒基濱河江來
石家莊市
(效果圖)

項目位於主城長安區，鄰近北二環，交通方便。將發展成為大型社區，提供樓面面積約一百五十六萬平方呎或一千二百三十八個住宅單位、六十六萬平方呎或一千三百九十三個公寓、十萬平方呎商業樓面，以及六萬平方呎幼稚園和其他公建配套樓面。

蘇州市

春和萬象雅苑(本集團佔11%)



春和萬象雅苑
蘇州市
(效果圖)

項目位於相城區，將發展成為備有住宅、公寓及配套商業之社區，為約二千二百戶家庭提供總樓面面積約三百一十八萬平方呎。整個項目將分期建成，當中約三百零一萬平方呎樓面面積經已落成，餘下部份預計將於二零二五年或之後竣工，提供樓面面積約十七萬平方呎。

天津市

都會江來(本集團佔50%)



都會江來
天津市
(效果圖)

項目位於東麗區外環東路，臨近地鐵二號線，交通方便。項目佔地約一百萬平方呎，分作三期發展，共提供一千六百一十八個住宅單位，或合共約一百七十五萬平方呎之住宅樓面面積。其中一期已於二零二三年落成，提供住宅樓面面積約五十八萬平方呎。二期亦經已動工，預計將於二零二五年落成，可提供住宅樓面面積約五十四萬平方呎。餘下之第三期則計劃於二零二七年落成。

武漢市

鉅悅園著(本集團佔50%)



鉅悅園著
武漢市
(效果圖)

項目位於東西湖區，鄰近三環線以及兩線地鐵交匯站，交通便利。兼且地塊周邊有武漢園博園及國際高爾夫球場，景觀秀麗開揚。該項目佔地約四十八萬平方呎，計劃發展成高端住宅，提供九百一十九個單位，或合共逾一百三十萬平方呎之住宅樓面面積。項目經已動工，而首批住宅亦已於二零二四年建成，提供約五十萬平方呎樓面面積。

西安市

御錦城(本集團佔50%)



御錦城
西安市
(效果圖)

「御錦城」位於風景秀麗之滻灞生態園，兼有地鐵連接市中心。整個項目建成時將可容納逾二萬七千五百戶家庭，合共提供樓面面積約三千二百八十五萬平方呎。當中約三千一百七十五萬平方呎經已落成，餘下部份預計可於二零二五年建成，並提供樓面面積約一百一十萬平方呎。

徐州市

恒基•雍景新城(本集團佔100%)



恒基•雍景新城
徐州市

「恒基•雍景新城」之住宅樓面面積合共約四百五十萬平方呎，已交付買家。該項目另有逾六十萬平方呎之商業樓面，當中約五十六萬平方呎已於二零二二年取得竣工備案。

業務檢討 — 內地業務

主要已建成收租物業

				自佔樓面面積(平方呎)*			
項目名稱	位置	地契 屆滿年期	集團 所佔權益 (%)	商業	寫字樓	合共	自佔 車位數目
北京							
環球金融中心	朝陽區東三環中路1號	2034/2044	100	212,644	1,999,947	2,212,591	1,163
上海							
星揚西岸中心	徐匯區龍耀路175號	2055/2065	100	276,009	1,839,585	2,115,594	1,187
星瀚廣場	徐匯區龍文路317-318號	2058/2068	100	153,786	866,862	1,020,648	744
名人商業大廈	黃浦區南京東路300號	2053	100	406,618	427,980	834,598	272
六八八廣場	靜安區南京西路688號	2044	100	49,807	660,829	710,636	404
港匯中心二座	徐匯區虹橋路3號	2043	100	-	687,981	687,981	-
不夜城廣場	靜安區天目西路547號	2042	100	293,448	143,401	436,849	272
恒匯國際大廈	靜安區恒豐路568號	2042	100	65,467	368,658	434,125	186
環智國際大廈	靜安區恒豐路436號	2042	100	52,922	355,882	408,804	163
恒基•旭輝天地	黃浦區馬當路458弄1-36號	2054/2064	50	53,020	128,177	181,197	80
廣州							
星寰國際商業中心	越秀區僑光西路11號、13號及沿江西路181號	2033/2036/2056	100	951,848	985,563	1,937,411	901
恒寶廣場	荔灣區寶華路133號	2040	100	609,550	-	609,550	326
成都							
成都環球貿易廣場	錦江區東大路577號	2048	30	425,921	682,058	1,107,979	889
西安							
凱德廣場•御錦城	滻灞生態區滻河東路北段299號	2078	50	302,264	-	302,264	250
總計：				3,853,304	9,146,923	13,000,227	6,837

* 包括位於地庫之可出租樓面

企業文化、業務模式及策略方向

企業文化

董事局致力維持嚴謹的道德及管治水平，於本集團上下各階層及各個業務範疇上，推動及培養以誠信、增長、關懷和協作為基礎的企業文化，以配合本集團的核心價值，並切實體現本集團可持續發展策略中的四大驅動要素，包括「環保為地球」、「創新為未來」、「關愛為人群」和「誠心為社區」。

董事局負責釐定、推廣和監督相關企業文化，以確保其符合本集團的業務目標、企業策略及未來方針。本集團的企業文化充分體現並反映於廣泛的本集團政策、管治常規及程序上，涵蓋範疇包括：審計與合規、舉報、平等機會與多元共融、員工福利以及企業社會責任。而這些既定程序加起來則塑造、維持並推動著本集團的企業文化。

業務模式

恒基地產採取多元化業務模式，包括中港物業投資、策略投資及物業發展之「三大業務支柱」。物業投資及策略投資為本集團提供可靠增長之收入來源，而物業發展業務為發展動力。

本集團以垂直整合方式經營香港物業發展業務，確保項目在設計、發展、建築、銷售及管理發展項目有效地執行。本集團除積極參與公開招標外，亦以具成本效益方法增加土地儲備，在市區收購舊樓重建項目及更改新界土地用途，從而以合理之成本獲得發展用地。在中國內地，本集團繼續與內地發展商合作，於中產人士佔多之一線及極具經濟增長潛力之二線城市共同開發大型住宅用地，同時於一線城市拓展其優質之商業投資物業組合。

本集團於香港擁有具規模且多元化物業投資組合，主要包括位於核心區之寫字樓及購物商場，以及若干位於港鐵站上蓋或沿線策略性區域之大型購物商場。在中國內地，本集團在主要地區擁有揉合創新設計及質素良好之大型商業綜合項目，作為收租物業。

有關策略性投資方面，本集團為兩間上市公司之最大股東，即香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）及香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）。香港中華煤氣於香港及中國內地生產及經營分銷煤氣。香港小輪經營物業發展及投資。香港中華煤氣為一間公用事業企業，為本集團提供龐大收入。作為本公司之附屬公司美麗華酒店企業有限公司經營物業投資、酒店經營及餐飲業務。

策略方向

本集團採取以下的策略，致力長遠為股東爭取最大的價值：

以合理地價成本建造可持續未來

本集團積極參與公開招標。此外，本集團亦透過收購市區舊樓重建項目，及更改新界土地用途來補充土地儲備。該兩項均為行之有效擴展土地儲備途徑，既令土地來源較易掌握，兼且成本合理，可為本集團帶來長遠之發展裨益。

本集團作為可持續發展之物業發展商，在業務發展過程中，一向重視環保。本集團充分考慮社會之需要及關注。

位於主要地域之物業投資帶來穩定收入

本集團之多元化投資物業組合乃位於黃金地段之商業物業，為本集團提供穩定及經常性收入。再者，由本集團之上市附屬公司 — 恒基兆業發展有限公司主要在本集團物業及商場經營百貨業務及超級市場可令投資物業增值及出租率提升，有利於並符合本集團的利益。

參與中國內地市場

於中國內地之物業發展及物業投資著重為本集團帶來長期增長。本集團將審慎地於一線及極具經濟增長潛力之二線城市物色發展項目，務求補充土地儲備。同時亦會進一步優化與內地發展商合作，以推動業務發展。此外，本集團將於主要城市之核心地段，謹慎地物色具潛質之地塊，並發展成為商辦項目作長期收租之用。本集團日後將主力發展甲級寫字樓商業項目，而購物商場佔該等項目之比重相應較少。

策略投資作為穩定回報

上市附屬及聯營公司為本集團經常性收入另一穩定來源。尤其香港中華煤氣之獨特業務性質可補足本集團核心業務之物業發展及物業投資，並可使恒基地產解決本集團之地產發展業務週期。

審慎財務策略

本集團採納審慎財務及庫務策略。本集團一直保持溫和水平的負債率、審慎的債務償還期結構、充裕的未動用中期銀行承諾信貸額、合理的融資成本，以及適當比例的固定利率債務。本集團與各商業銀行一直保持良好關係，並致力透過發行債券以分散資金來源。

財務回顧

經營業績

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

收入及盈利

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

	截至十二月三十一日止年度		增加/ (減少) %
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	
本公司股東應佔盈利			
— 不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業 及發展中投資物業之公允價值變動總額(扣除遞延稅項後) (「基礎盈利」)(註)	9,774	9,706	+1%
— 包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業 及發展中投資物業之公允價值變動總額(扣除遞延稅項後)	6,296	9,261	-32%

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

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止之兩個年度，在撇除兩個年度之若干公允價值調整後，其基礎盈利比較如下：

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

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止之兩個年度，香港物業發展分部之總收入及除稅前盈利貢獻，包括物業銷售、以及按揭貸款所產生之利息收入和物業發展合營企業所產生之利息收入所合共產生之總收入及總除稅前盈利貢獻。截至二零二四年十二月三十一日止年度，香港物業發展分部之除稅前盈利貢獻亦包括香港特別行政區政府於本年度內收回本集團附屬公司所持有之待發展租賃土地所產生之除稅前收益並列為賬目所示盈利合共港幣3,421,000,000元(二零二三年：無)。

總收入－附屬公司及按地區貢獻

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止之兩個年度，來自本集團附屬公司物業銷售之總收入及按地區貢獻如下：

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

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

- (i) 位於九龍旺角之「利奧坊·壹隅」項目，其於二零二四年四月竣工完成，銷售收入為港幣3,452,000,000元；
- (ii) 位於九龍啟德發展區之「Henley Park」及「The Henley(第1期至第3期)」項目，銷售收入為港幣2,150,000,000元；
- (iii) 位於九龍紅磡之「必嘉坊·迎匯」項目，其於二零二四年六月竣工完成，銷售收入為港幣1,309,000,000元；
- (iv) 位於港島鰂魚涌之「The Holborn」項目，銷售收入為港幣1,161,000,000元；
- (v) 位於新界古洞之「高爾夫·御苑」項目，銷售收入為港幣995,000,000元；
- (vi) 位於九龍紅磡之「必嘉坊·曦匯」項目，銷售收入為港幣884,000,000元；
- (vii) 位於新界粉嶺北之「One Innovalle·Archway」、「One Innovalle·Bellevue」及「One Innovalle·Cabanna」項目，銷售收入為港幣310,000,000元；
- (viii) 位於九龍旺角之「利奧坊·曦岸」項目，銷售收入為港幣297,000,000元；及
- (ix) 位於港島半山之「Caine Hill」項目，銷售收入為港幣257,000,000元。

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

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

除稅前盈利－按地區貢獻及來自附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止之兩個年度，本集團物業銷售按地區貢獻及來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除稅前盈利如下：

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

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

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

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

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

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

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

物業租賃

總收入－附屬公司及按地區貢獻

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止之兩個年度，來自本集團附屬公司物業租賃之總收入及按地區貢獻如下：

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

除稅前租金淨收入－按地區貢獻及來自附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止之兩個年度，本集團物業租賃按地區貢獻及來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除稅前租金淨收入如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	增加/(減少) 港幣百萬元	%
按地區貢獻：				
香港	4,916	4,915	1	—
中國內地	1,591	1,507	84	+6%
	6,507	6,422	85	+1%
按附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及 合營企業之貢獻：				
附屬公司	4,734	4,583	151	+3%
聯營公司	480	432	48	+11%
合營企業	1,293	1,407	(114)	-8%
	6,507	6,422	85	+1%

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

就中國內地而言，按整體組合基礎上，截至二零二四年十二月三十一日止年度之租金收入貢獻按年增加港幣10,000,000元（或1%）、以及本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻按年增加港幣84,000,000元（或6%）。按截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止之兩個財政年度之人民幣匯兌港元之平均匯率，於截至二零二四年十二月三十一日止年度人民幣匯兌港元按年跌值約1%，但撇除外幣換算之影響後，則按人民幣計值之基準而言：

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

百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務

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

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

酒店房間經營業務

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

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

其他業務

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

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

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

及

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

聯營公司

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

- (i) 本集團應佔香港中華煤氣有限公司(「中華煤氣」)之除稅後基礎盈利貢獻按年增加港幣43,000,000元，主要乃由於中華煤氣於中國內地之公用燃氣業務及可再生能源業務表現有所改善，並產生除稅後盈利貢獻按年增加港幣178,000,000元，而另一方面，截至二零二三年十二月三十一日止前年度中華煤氣因業務重組而產生之一次性出售收益(惟被資產撥備減少而部分抵銷)並沒有於本年度再次發生，因而導致除稅後盈利貢獻按年減少淨額港幣67,000,000元，以及由於中華煤氣之利息支出增加、投資收益及物業租金收入均有所減少並因此導致除稅後盈利貢獻按年減少合共港幣63,000,000元；所有上述金額均為本集團之應佔部分；

及

- (ii) 本集團應佔陽光房地產基金之除稅後基礎盈利貢獻按年增加港幣140,000,000元，乃由於自二零二三年六月三十日起陽光房地產基金成為本集團之上市聯營公司後，本集團採用權益法計入陽光房地產基金之財務業績所致。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團應佔陽光房地產基金之除稅後基礎盈利貢獻包括本集團逐步增持陽光房地產基金進一步權益而產生之收益合共港幣150,000,000元(二零二三年：港幣45,000,000元)，乃由於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團透過於公開市場購買6,823,000個陽光房地產基金之上市單位、本集團獲陽光房地產基金發行25,022,706個新上市單位、以及陽光房地產基金於公開市場回購1,000,000個已發行上市單位並隨後註銷該等回購單位(二零二三年：於二零二三年七月一日至二零二三年十二月三十一日期間，本集團透過於公開市場購買2,000,000個陽光房地產基金之上市單位、本集團獲陽光房地產基金發行8,649,800個新上市單位、以及陽光房地產基金於公開市場回購1,000,000個已發行上市單位並隨後註銷該等回購單位)，以致本集團於陽光房地產基金之實益權益從於二零二四年一月一日之20.536%增加至於二零二四年十二月三十一日之22.095%(二零二三年：從於二零二三年六月三十日之20.001%增加至於二零二三年十二月三十一日之20.536%)，

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

合營企業

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

融資成本

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

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

重估投資物業及發展中投資物業

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

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團根據中期票據發行計劃發行一項按港元計值之擔保票據賬面值金額港幣300,000,000元（二零二三年：按人民幣、美元及港元計值總金額相等於港幣7,064,000,000元），償還期限為兩年（二零二三年：介乎一年至十年之間）。本集團發行擔保票據乃為對本集團之資本開支需求（誠如下文「資本承擔」一段所述）提供資金。該等票據已包括在本集團於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之銀行及其他借款內（誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述）。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團已償還中期票據發行計劃項下本金合共港幣6,334,000,000元（二零二三年：港幣9,274,000,000元）之若干擔保票據。

債務償還期及利息償付比率

本集團之債務總額償還期、現金及銀行結餘、債務淨額及借貸比率如下：

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

借貸比率乃根據本集團於報告期間結束日之債務淨額及股東權益而計算。

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

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

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

本集團之利息償付比率計算如下：

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

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

庫務及財務管理

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

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

就本集團位於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款以外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借款以達致自然對沖。就於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日各自日期之位於香港之票據及銀行借款而言，本集團已與若干交易對手銀行作出對沖安排，包括(i)利率掉期合約；(ii)跨貨幣掉期合約；(iii)跨貨幣利率掉期合約；及(iv)外匯遠期合約，目的為對沖於借款期內之利率風險和外匯風險。根據上述之掉期及遠期合約，本集團只對沖利率風險、只對沖外匯風險、及對沖利率風險和外匯風險兩者並位於香港之相關票據及銀行借款，於二零二四年十二月三十一日總額為港幣21,775,000,000元（二零二三年：港幣29,623,000,000元），佔本集團於二零二四年十二月三十一日債務總額之25%（二零二三年：31%）。

重大收購及出售

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

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

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

香港特別行政區政府收回若干土地

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

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

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

於報告期間結束日後之非調整事項

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

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，本集團概無抵押其附屬公司之資產予任何各方。

資本承擔

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

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

或然負債

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

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

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

僱員及薪酬政策

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

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

五年財務摘要

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
本年度盈利	—	10,192	13,195	9,239	9,261	6,296
本年度基礎盈利	一及二	14,899	13,624	9,629	9,706	9,774
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股盈利	—	2.11	2.73	1.91	1.91	1.30
每股基礎盈利	一及二	3.08	2.81	1.99	2.00	2.02
每股股息	—	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80

於十二月三十一日

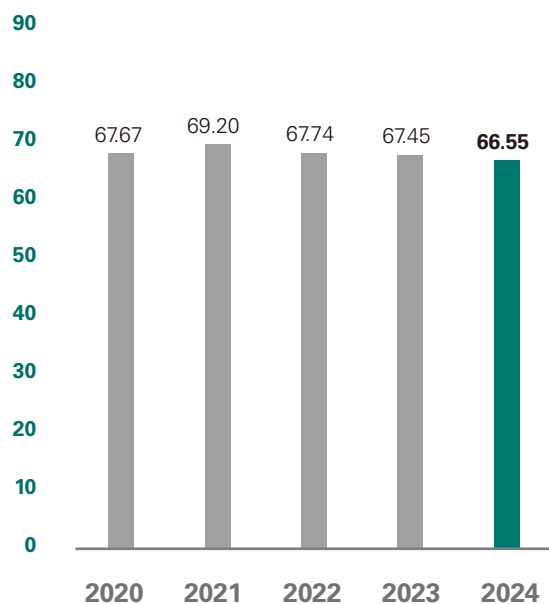
	附註	二零二零年 (重列) 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
投資物業		186,593	260,241	260,124	264,404	271,874
其他物業、廠房及設備		400	4,599	4,580	4,508	4,389
聯營公司權益		64,838	53,955	50,013	51,903	50,564
合營企業權益		70,043	80,887	79,911	78,933	77,876
存貨		101,059	109,180	97,258	94,164	85,608
淨借貸	三	83,749~	91,968	79,086	73,869	67,989
資產淨值	—	327,607	335,020	327,948	326,542	322,147
淨借貸相對資產淨值		25.6%~	27.5%	24.1%	22.6%	21.1%
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股資產淨值	—	67.67	69.20	67.74	67.45	66.55

~ 按照下文附註三所述之淨借貸表達基準之改變而重列。

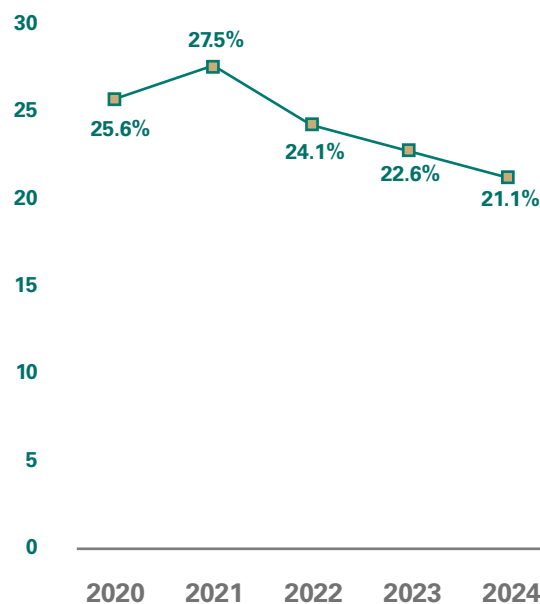
附註：

- 一 以上所示或提及之盈利、股息及資產淨值均為本公司股東應佔數額。
- 二 「基礎盈利」及「每股基礎盈利」並不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動(扣除遞延稅項後)。為使本集團之基礎盈利完全不受前述的公允價值變動之影響，其中於本年度內出售之投資物業之本集團應佔除稅後累計公允價值收益或虧損(已包括在計算出售投資物業收益淨額，並因此已包括在本年度之股東應佔盈利之內)於計算基礎盈利時已獲加回或扣減。
- 三 淨借貸乃指銀行借款、擔保票據及應付關連公司借款之總額減除現金及銀行結餘。

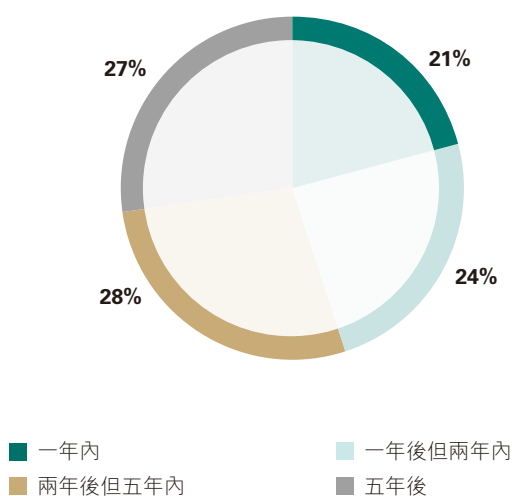
每股資產淨值(港幣)



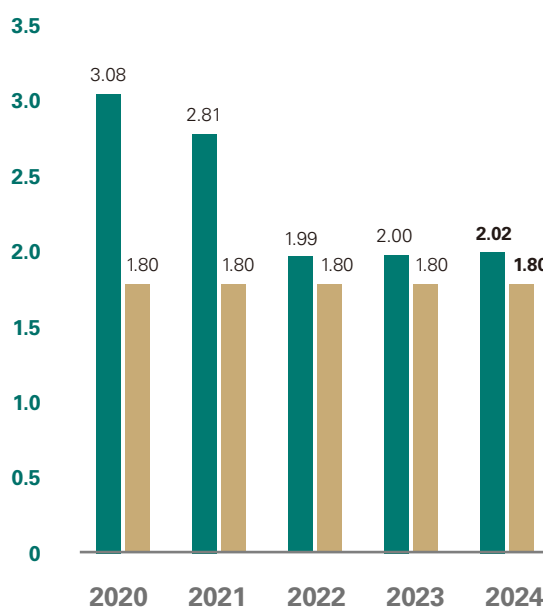
淨借貸相對資產淨值(%)

集團之銀行及其他借款償還期^{註一}

於二零二四年十二月三十一日

^{註一}： 不包括關連公司借款。

每股基礎盈利/股息(港幣)



■ 每股基礎盈利

■ 每股股息



可 持 續 發 展

引言

本章節概述恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)連同其附屬公司，統稱「集團」涵蓋二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日止年度之獨立二零二四年可持續發展報告(「報告」)之重點。

報告範圍

我們報告的披露資訊涵蓋本集團之業務管控範圍，其中包括本集團於本年度在建築、物業管理、餐飲和酒店以及百貨公司業務的可持續發展績效及進展的說明和關鍵統計數據，涵蓋裕民建築有限公司¹(「裕民」)；冠威管理有限公司²(「冠威」)；偉邦物業管理有限公司(「偉邦」)及恒益物業管理有限公司(「恒益」)³；上海星卓物業管理有限公司⁴(「星卓」)；恒基兆業發展有限公司⁵(「恒基兆業發展」)及美麗華酒店企業有限公司⁶(「美麗華集團」)。

我們透過與持份者交流，把相關的重要議題加入本報告中。有關持份者參與活動的詳情，請參閱「重要議題的評估方法」章節。

報告準則

報告按照最新的全球報告倡議組織(「GRI」)的《可持續發展報告標準》準則(二零二一年)，和香港交易及結算所有有限公司發佈的主板上市規則附錄C2《環境、社會及管治報告守則》所載的強制披露要求及「不遵守就解釋」條文撰寫。報告亦參考國際可持續準則理事會(「ISSB」)於二零二三年六月發佈的IFRS S2而撰寫。本報告按照GRI的《可持續發展報告標準》準則和香港交易及結算所有有限公司的《環境、社會及管治報告守則》載列的選定可持續發展資料經第三方作驗證核實，詳情請參閱報告的「獨立有限鑒證報告」章節。

匯報期間本集團並沒有與環保、就業、健康與安全、勞工標準、人權及反貪污相關並對集團產生重大影響及已確定的違規事件或申訴。

獲取報告

可持續發展報告每年皆會在集團網站發佈。報告的電子版本可於<https://sustainability.hld.com/tc/reports-publications>下載。

註1：裕民建築有限公司負責管理集團的建築地盤

註2：冠威管理有限公司負責管理集團的商用物業

註3：偉邦物業管理有限公司及恒益物業管理有限公司負責管理住宅及工商物業

註4：上海星卓物業管理有限公司專門為集團在中國內地的商用物業提供優質的管理服務

註5：恒基兆業發展有限公司負責管理兩間運營零售業務的全資附屬公司

註6：美麗華酒店企業有限公司營運酒店及餐飲業務

我們的可持續發展策略和成就

二零三零可持續發展願景

我們的二零三零可持續發展願景包含四大驅動要素：環保為地球、創新為未來、關愛為人群以及誠心為社區，它們緊扣我們的行業和營運，並對應聯合國可持續發展目標，為我們的可持續發展舉措的指導原則。

環保為地球



發展綠色物業資產 減少我們對環境帶來的影響

重點領域：

應對氣候變化

採用智能和具氣候變化抗禦力的綠色建築設計，讓物業能適應氣候變化所致的不良影響

環境影響

減少商業模式的環境影響及碳足跡

成就：



首次入選**道瓊斯領先亞太區指數**，及連續第二年入選《**標普全球可持續發展年鑑 2024**》和《**標普全球可持續發展年鑑（中國版）2024**》



連續兩年在**全球房地產可持續標準評定**中榮獲最高資格認證**五星評級**



建立**短期減排、長期減排以及淨零的科學基礎目標**（「SBTs」），並獲得科學基礎目標倡議組織（「SBTi」）正式批准，以加快減碳化進程



制定**氣候轉型計劃**，詳細說明為實現在營運中減碳而採取的戰略措施和資源分配



在採購決策中試行**內部碳定價**，以評估碳排放的影響，並將資金重新分配到低碳投資和活動上



進行資產層面的**氣候情景分析**，以了解旗艦物業的重大氣候風險影響



制定**自然轉型計劃**，引導我們採取可信且有影響力的自然行動



推出全港**首次商校回收再造計劃**，以**七千件**舊制服再造**四百件**環保新校服



獲得累計超過**港幣五百億元**等值的綠色及可持續金融信貸額度



獲得累計**95**項綠建環評（BEAM Plus）認證、**19**項香港建築環境評估法（BEAM）認證、**27**項領先能源與環境設計（LEED）認證、**10**項中國綠色建築設計標識（GBDL）認證、**4**項TRUE 零廢棄物認證和**1**項中國綠色建築標識（CGBL）認證

集團為每個驅動要素訂下重點方針，於二零三零年前制定策略並付諸實行，同時設定目標，以監察各要素的實行進度。請參閱報告以了解有關我們的可持續發展目標和進展的詳情。

創新為未來



開創智能時代

善用創新技術和科技，以智慧建築塑造現代城市環境

重點領域：

科技創新

利用科技帶來
全新的生活和工作模式

社會創新

致力通過各樣的創新，
提高持份者的生活質素

成就：



在四個拆建項目 **首批** 採取「**4S安全智慧工地系統**」，以響應發展局及建造業議會的建築安全新倡議



利用**建築資訊模擬 (「BIM」)** 作為施工過程中的唯一可信資料，通過簡化協作和提高準確性，增加外判商生產效率



引進**人工智慧巡檢機械人**，加強保安工作的管理



擔任香港科技園**電梯募投比賽2024**的評審，支持新興科技初創公司



支持**保良局百人創客馬拉松**，旨在以創新思維促進青少年精神健康



支持香港恒生大學 (「恒生大學」) 舉辦的**創新計劃比賽2024**，鼓勵同學發揮創意，結合金融科技和人工智慧 (「AI」)



累計獲得 **1** 項 SmartScore 認證，**1** 項 WiredScore 認證，及 **1** 項中國智慧建築預評價

關愛為人群



建立關愛文化 堅守良心管理方式，關心員工，關顧合作夥伴

重點領域：

健康與福祉

透過建築設計、營運及服務，
保障持份者的健康與福祉

我們的員工、合作夥伴及客戶

積極增進與員工、合作夥伴及客戶的合作關係，
回應他們的需求

成就：



在建築部門引入《**可持續供應鏈參與及管理指引**》以促進整個供應鏈的可持續發展



實施**一系列降低建築工人熱壓力風險的舉措**，包括進行熱壓力評估，發佈實時警報、提供水和飲料補給等



與**青途發展社區發展協會**合作，在我們的住宅發展項目中提供由**本地現役和退役運動員**領導的體育培訓班



支持首屆**全球人才高峰會**，並為來港人才提供一站式服務平台，介紹職業前景



通過與不同行業合作，支持並參與**多項思想領導力和可持續發展分享活動**，以提高公眾的可持續發展意識



保持**低於同行**的每千名工人**4.6宗事故發生率**的紀錄



累計獲得**33**項WELL健康建築標準認證及**10**項中國健康建築設計標識認證

誠心為社區



構建宜居社區

營造優質居住環境，提升整體健康和生活質素

重點領域：

可持續社區與宜居性社區

提高生活標準，積極回應持份者需求

成就：



集團透過各方協作及支持多個慈善項目，讓超過**十六萬**人受惠



香港城市大學將位於馬鞍山白石的學生宿舍命名為「**李兆基學生宿舍村**」，以表彰集團創辦人李兆基博士的慷慨捐助，宿舍於二零二四年正式開幕



由「李兆基基金」* 捐贈土地興建全港最大青年宿舍「**保良局李兆基青年綠洲**」正式開幕，為年青人搭建發揮創意以及拓展人際網絡的舞台



提供**逾二千平方呎**的場地用作設立**南昌社區客廳**，改善社區生活環境



舉辦**Henderson Arts@Central**，與國際及本地藝術家合作舉辦連串藝術活動，支持香港藝術發展



成為**香港舞蹈團社區教育伙伴**，全力支持成立「香港舞蹈團藝術空間」及「H·Dance 恒基社區教育基金」，全額支持年輕小舞者接受專業舞蹈培訓



冠名贊助**香港芭蕾舞團《胡桃夾子》**演出，並邀請社區人士欣賞演出



推出「**Breaking New Ground · 突破恒常界限**」活動，以「**Inspire · Engage · Play · Cheer**」四大主題支持本地體育發展

*非集團成員慈善機構

集團企業管治

管治架構

我們建立目標明確且穩健的企業管治原則架構，使集團內部資訊高效流通，促進管理層、職能部門和業務單位之間的有效溝通。

董事局積極參與制定和實施可持續發展策略和政策，同時評估可持續發展議題(包括與氣候和自然相關事宜)對集團營運的影響。可持續發展部門主管負責監督這些可持續發展議題，確保將其納入集團的整體策略和營運中。透過審核委員會監督下，集團建立了一套風險管理系統(涵蓋可持續發展議題)，整合了適當和有效的風險管理和內部控制機制，以應對可持續發展風險，其中亦包括氣候和自然相關風險。

董事局在可持續發展委員會和其他相關委員會的協助下，批准並監督可持續發展政策的實施。董事局每年審批可持續發展報告，內容包括集團的可持續發展策略、持份者重要議題評估結果，以及在實現可持續發展目標和指標方面之進展。

可持續發展委員會由集團主席李家誠博士擔任主席，成員包括多位董事及部門主管。委員會定期向董事局匯報最新情況，並通過以下方式支援董事局監督可持續發展議題：

- 評估、優先處理及管理重要可持續發展議題
- 管理恒基地產的可持續發展整體方針
- 監督與可持續發展有關的重要議題的識別
- 制定集團可持續發展策略和政策
- 定期評估集團的可持續發展績效和目標進度

於二零二四年間，可持續發展委員會會議中所討論到的關鍵議題包括香港交易及結算所新的《環境、社會及管治報告守則》、自然相關財務資訊披露工作組分析、氣候轉型計劃並認可經修訂及新制定的政策以供董事局批准。

為加強內部參與並在部門間有效傳達我們的可持續發展策略和目標，可持續發展工作小組由可持續發展倡導大使的專門團隊成員組成，在規劃、執行和評估我們的可持續發展措施方面發揮關鍵作用。他們促進公司溝通各可持續發展事務，同時與內部持份者分享可持續發展的知識和趨勢，積極支援我們可持續發展策略。

集團成立四個職能小組委員會，專注於特定可持續發展領域。各小組委員會分別執行與可持續發展相關的政策和措施，加強對可持續發展實踐的投入。

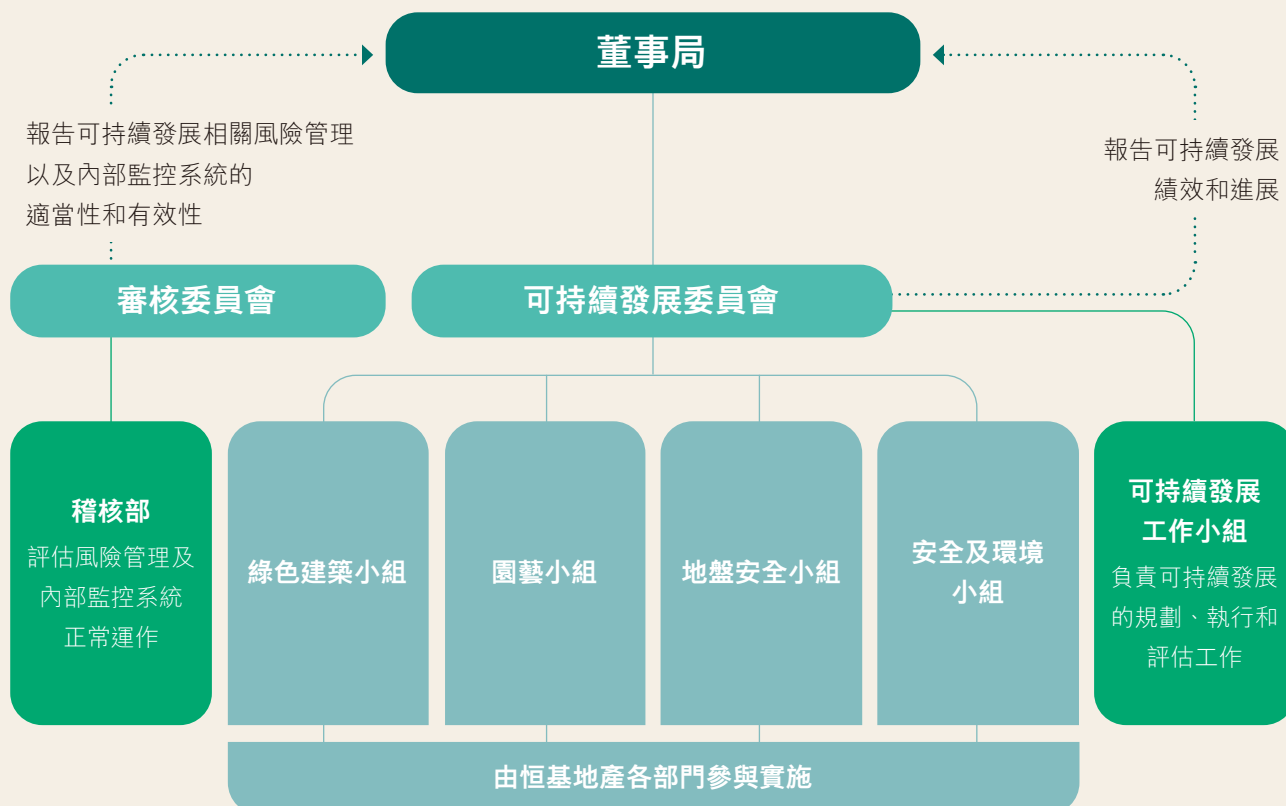
綠色建築小組：制定企業綠色建築目標、鼓勵創新、提供知識分享與學習機會

園藝小組：制定企業景觀設計標準並為開發中項目提供設計和種植效果建議

地盤安全小組：在所有項目進行中的建築工地進行工地安全檢查並監督整改措施

安全及環境小組：監控並改善建築工地的安全和環境績效

我們的可持續發展工作由各部門實施，包括秘書部、人力資源部、企業傳訊部、地產策劃部、建築部和物業管理部和其他部門。可持續發展與日常營運密不可分，所有部門均積極投身於其執行與落實。



政策

恒基地產致力維護卓越的工作環境、環境保護、符合道德標準的營運模式及社區投資，並體現在集團一系列可持續發展政策之中。集團定期評估及修訂有關政策，以積極適應不斷變化的外部影響和社區需求。

董事局已通過以下主要政策，闡明及釐定集團之重要原則和價值觀。

環境	社會	管治
• 生物多樣性政策 • 氣候變化政策 • 企業社會責任政策 • 環保政策 • 可持續採購政策	• 反貪污及賄賂政策 • 反歧視政策 • 商業道德及商業行為守則政策 • 客戶服務行為守則政策 • 董事及僱員薪酬政策 • 健康及安全政策 • 人權及平等就業機會政策 更新 • 持份者參與政策 新增 • 供應商行為守則政策 更新	• 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集政策 • 董事局成員多元化政策 • 股息政策 • 內幕消息政策 • 提名政策 • 風險管理政策 • 股東通訊政策

風險管理

董事局每年均檢視重大營運風險，而各部門則負責識別各自的風險，並建立、執行和監控相應的風險管理和內部控制系統。稽核部保持其獨立性，並直接向審核委員會匯報整體風險管理的成效，再由後者向董事局每年提交至少一次報告。

集團還鼓勵各部門通過年度風險評估及專門反饋渠道主動識別和報告整個組織存在的潛在風險，以及集團當前風險管理實踐中需要改進的地方。集團亦定期監察可持續發展風險，確保將其納入集團的產品開發、業務決策和審批流程。為保護投資者利益，集團評估可持續發展風險，將一系列氣候和生物多樣性風險納入其風險登記冊，並將與氣候相關及自然相關的風險和機遇納入可持續發展報告以作披露。

網絡安全

作為風險管理框架的一部分，審核委員會從稽核部和資訊科技部獲得有關網絡安全事宜的最新資訊。以保護客戶私隱資料為重點，這些部門負責進行年度內部審計，確保隨後採取適當的糾正措施。此外，集團還制定網絡安全事故應變方案，為潛在的網絡安全事件做好積極準備，將網絡攻擊的影響降至最低。

為了作為嚴肅承諾政策的一部分，我們向員工強調網絡安全的重要性，在內聯網公佈相關政策和指南，並對任何違規行為進行紀律處分。此外，我們還設立內部熱線，以便員工在發現任何可疑事件或資訊科技系統中的任何異常情況時能及時上報。

由資訊科技部經理組成的數據安全委員會加強對資料安全的管理，負責維護資料庫安全配置、資料遺失防護工具及資料備份安排。我們針對新引入系統制定《數據管治及管理政策》（「DGM」）以加強資訊科技系統保安，現有網絡安全框架亦符合美國國家標準與技術研究院（「NIST」）的國際標準。

為培養網絡安全意識文化，集團在新員工入職培訓期間為其提供網絡安全意識培訓，其中包括資訊科技部之「資訊安全簡介」短片，並定期為所有員工舉辦有關網絡安全和資料意識的培訓課程和網路研討會。此外，資訊科技部不斷透過內聯網發佈網絡安全知識及最新資訊，以確保員工了解並警惕潛在的網絡安全風險。

二零二四年，資訊科技部網絡安全組與稽核部合作，就涉及個人資料的工作流程，包括招聘、會員計劃及物業租賃等進行《數據管治及管理政策》合規性審查。我們總結評估結果並與相關部門分享建議的糾正措施，以便採取後續行動。

重要議題的評估方法

集團明白了解持份者的期望對於有效制定可持續發展策略的重要性，每年都會根據內部和外部持份者的意見，重新評估並更新重要議題。

自二零二三年，集團採用了雙重重要議題評估方法，即從財務影響和持份者影響的角度綜合考慮議題的重要性，從而制定我們的重要議題矩陣。此方法不僅能使集團深入了解與企業相關的經濟、環境和社會問題的財務影響，同時亦有助了解集團對經濟、環境和社會的影響和責任。



其含義是什麼？

如何提供幫助？

誰為有關對象？

財務重要性

根據其對企業價值的潛在影響確定
環境、社會及管治議題的優先次序

為戰略決策提供具體的環境、社會
及管治特定方針，旨在降低持份者
風險並為其帶來最大回報

期待可持續回報的投資者、
貸款人和債權人

影響重要性

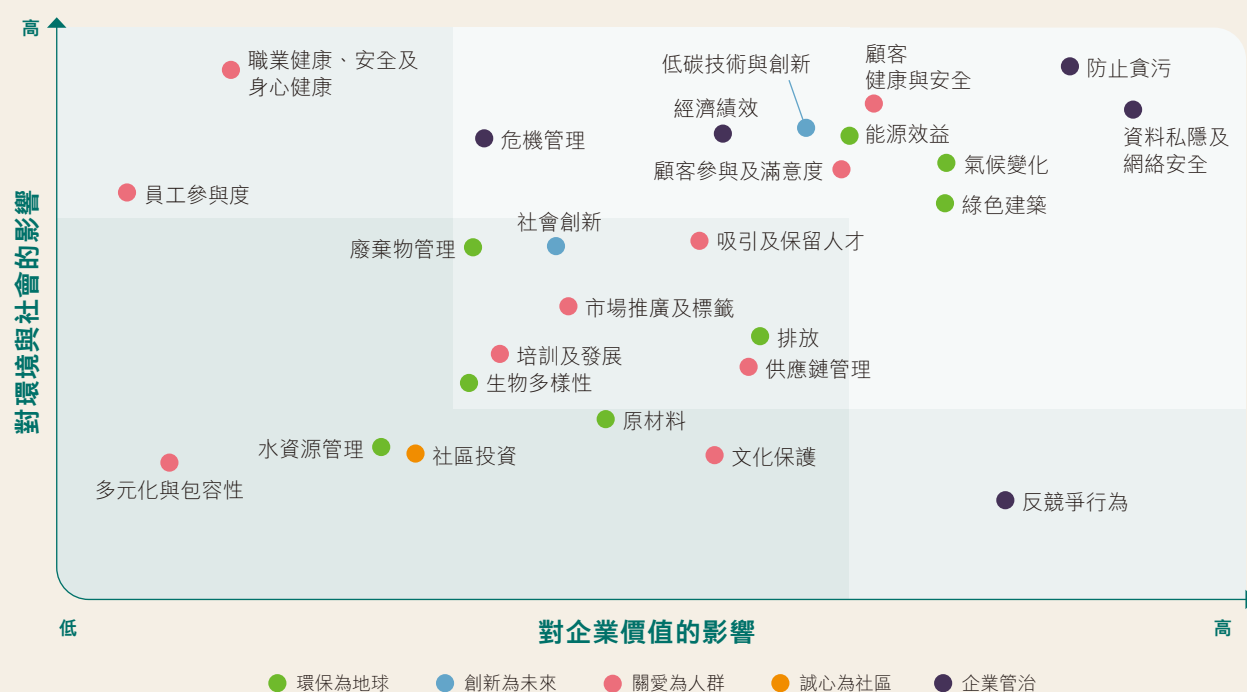
環境、社會及管治議題的優先順序
取決於其對經濟、環境及社會的影響

確定管理我們影響的重點領域，
並概述我們的可持續發展方針

希望了解我們對可持續發展的影響
和貢獻的各界持份者

今年更新的重要議題矩陣顯示了我們的業務及更廣泛的地產行業在可持續發展重點上的轉變。二零二四年，「防止貪污」和「資料私隱及網絡安全」仍然是最重要的可持續發展議題，反映在業務營運愈來愈依賴資訊科技系統的背景，我們的持份者對企業管治和網絡安全的重視。此外，與二零二三年相比，「顧客參與及滿意度」的重要性有所提高，表明保持客戶信任和忠誠度的重要性。為此，我們實施多項措施，以更完善地吸引不同的客戶群體，從而提高客戶滿意度。

集團致力評估自然和生物多樣性在我們業務中的影響和依賴性。新議題「生物多樣性」被納入二零二四年重要議題矩陣，反映我們了解到生物多樣性在支援長期業務恢復能力和社區福祉方面發揮重大作用。



請參閱報告的相關章節以了解更多關於如何應對各重要議題的詳情。

環保為地球

集團致力發展綠色物業組合，盡量減少對自然環境的影響。「環保為地球」推動本集團採取行動，應對氣候變化並推廣可持續消費和生產模式，在我們能夠影響的所有領域支持聯合國可持續發展目標。



作為房地產行業的領導者之一和可持續發展的領航者，集團努力將包括能源效率和減排、物料使用、廢物管理、水資源管理等領域的可持續元素融入我們的設計和營運中。恒基地產於二零二四年再創佳績，首次入選道瓊斯領先亞太區指數，及連續第二年入選《標普全球可持續發展年鑑2024》和《標普全球可持續發展年鑑（中國版）2024》。我們也是香港首間及唯一一間世界綠色建築委員會亞太區域網絡合作夥伴的發展商，支持亞太區網絡當中的十六個綠色建築委員會。在本地獎項方面，我們還在香港可持續發展大獎2024中獲得了大機構組別的典範獎，旨在表彰在經濟、社會和環境方面致力於可持續發展的領導者。這些獎項和榮譽有力地證明了我們對創造綠色和可持續建築的堅定承諾和努力。集團獲得的認可，推動我們繼續前進，貢獻我們的社區、行業與其他領域。

為配合《巴黎協定》⁷和《香港氣候行動藍圖2050》的目標，繼二零二一年設定綠色建築、能源、廢棄物、節約用水等關鍵領域的可持續發展目標，集團制定短期、長期和淨零碳排放的實現淨零排放和減碳的長期願景，並於二零二四年獲得SBTi正式批准。在科學基礎減排目標的指導下，我們還制定了氣候轉型計劃，其中列出了支援我們承諾實現低碳未來的轉型槓桿。此外，我們在採購流程中試點了內部碳定價，以鼓勵各業務單位在決策中考慮低碳因素。

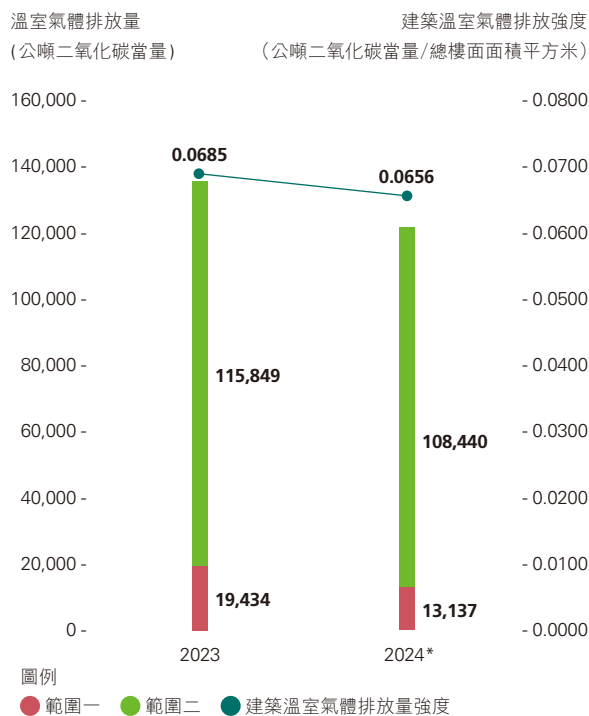


註7：《巴黎協定》旨在將全球平均氣溫升幅控制在工業革命前水平高出2°C之內，並致力進一步限制氣溫升幅在1.5°C之內

在二零二三年氣候風險評估的基礎上，集團參照IFRS S2的要求，進一步測試了我們的旗艦物業在不同有機會發生的氣候變化情景下抵禦主要氣候相關風險和機遇的能力。

溫室氣體排放

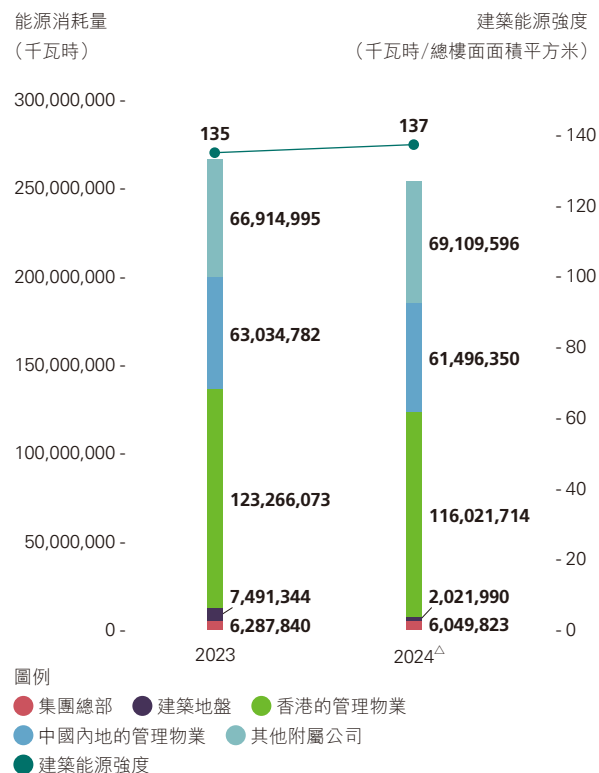
集團總部、建築地盤、管理之物業及其他附屬公司



* 二零二四年範圍一排放量大幅減少可歸因於維修項目製冷劑消耗量的減少，以及建築活動的減少

能源消耗

集團總部、建築地盤、管理之物業及其他附屬公司



△ 二零二四年能源消耗量減少可歸因於本年建築活動減少、以及相應活動例如中國內地管理物業減少進行維修項目

與此同時，我們亦參與多項跨行業合作，務求帶領行業變革。集團積極參與商界環保協會的督導委員會，以及環境運動委員會的「全民減碳大行動」。這些集體行動標誌了我們全力支持香港向低碳經濟轉型。

TNFD Taskforce on Nature-related Financial Disclosures

集團亦成為香港首批遵循TNFD框架建議的發展商之一。此外，我們已正式承諾成為TNFD早期採用者，進一步展現集團致力於二零二五年按照TNFD建議進行披露的決心。二零二四年，在去年LEAP評估結果的基礎上，我們進入評估和準備階段，總結了我們與自然相關的依賴、影響、風險和機遇清單。我們也正在制定自然轉型計劃，以符合全球生物多樣性架構的目標。





關於「環保為地球」的案例研究，詳情請參閱可持續發展報告：

- 我們在旗艦物業的氣候相關風險分析
- 制定與淨零排放承諾一致的科學基礎減排目標
- 我們邁向淨零的氣候轉型計劃
- 為生物多樣性及低碳經濟創造可持續能源生態系統
- 融合綠色建築及創新科技於樓宇設計的中環新海濱3號用地及The Henderson
- 外牆設計融入溫暖色調，營造可持續城市空間
- 與國際銀行界的可持續發展合作關係
- ESG「鋁」創高峰回收活動
- 從物業管理到貢獻社群，賦舊制服予新生

創新為未來

創新是我們設計、建築施工及管理方針的核心。集團積極實施新的解決方案和技術，為用戶、租戶及住戶創造高品質智慧居住空間。「創新為未來」概述了集團的策略和措施，旨在促進創新，並在我們的影響範圍內發展出可持續的社區。



我們致力於通過採用先進的科技和促進社會創新，來應對和解決緊迫問題，從而為社會帶來有影響性的改變。

創新類型	方針	焦點
科技創新	集團非常重視技術和智慧解決方案以實現其可持續發展目標。我們投資於技術和研究，讓我們將環境影響降至最低，並加強與社區和持份者的互動。通過將各樣房地產技術嵌入運營和產品之中，集團致力於提升從物業建設到銷售和管理的整條價值鏈的效率和績效。 除此以外，集團視科研為企業發展的關鍵，並於二零二四年更加支持科技的發展。	- 積極在建築地盤實施「4S安全智慧工地系統」和建築資訊模擬模型 - 於管理物業引入人工智慧巡檢機械人 - 於 The Henderson 率先開啟「ESG合作夥伴計劃」、實時記錄和分析ESG數據及運用各類如開放式建築信息模擬和共用數據環境的尖端科技 - 在 Belgravia Place 展廳採用擴展實境技術為顧客提供新意 - 在 The Henderson 和 One Innovalle 等商業及住宅項目中廣泛使用物業技術，為住戶和租戶提供更佳體驗

創新類型	方針	焦點
社會創新	恒基地產站在社會创新的前瞻，與各個行業的專家聯盟，共同促進社會福祉。我們旨在通過合作的力量研發出先導的解決方案，對社區產生持久的積極影響，奔赴更加美好的未來。	• 支持香港恒生大學舉辦創新計劃比賽2024及設立「李家誠創新獎」 • 香港恒生大學創意人文館開幕 • 支持保良局百人創客馬拉松，集聚青年創新者探討提升青少年心理健康的創新方案 • 擔任香港科技園電梯募投比賽2024的評審，促進新興科技風投 • 在 The Henderson 歡迎香港金融科技周的來賓 • 贊助 Y- LOT Foundation 主辦的香港創科研先鋒獎



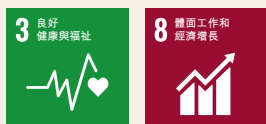
關於「創新為未來」的案例研究，詳情請參閱可持續發展報告：

- 更安全高效的建築創新技術
- 引入人工智慧巡檢機械人，加強物管工作
- The Henderson – 引領房地產科技的先驅
- 培育創新人才，締造美好未來
- 支持科技創業投資，激勵企業發展



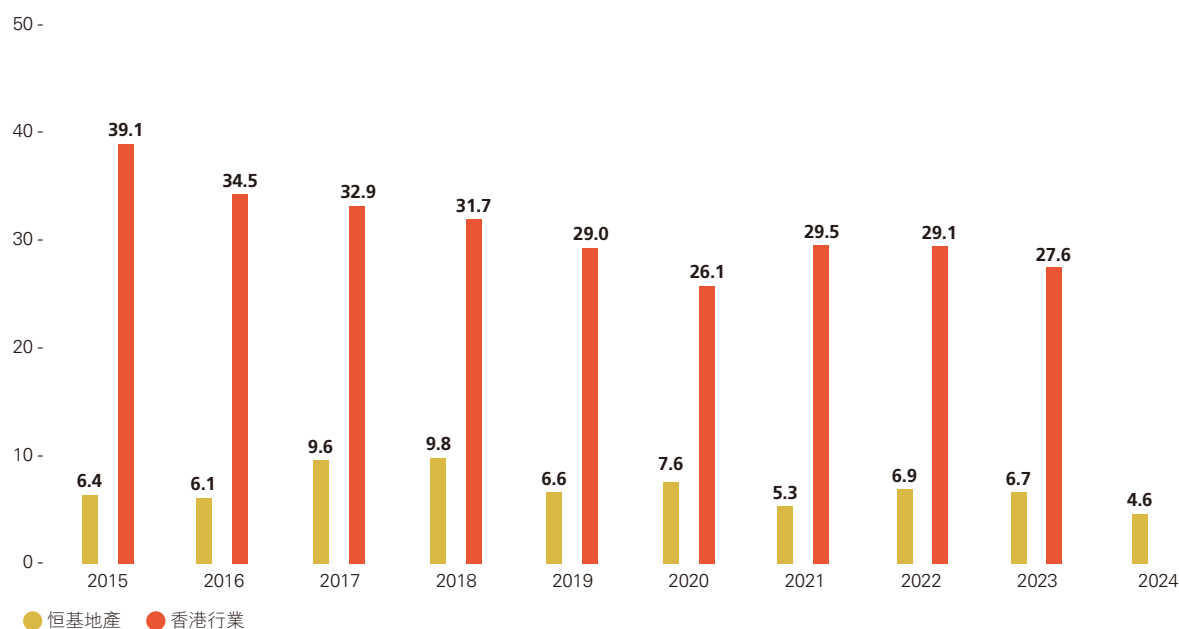
關愛為人群

恒基地產致力透過與員工、客戶、供應商及業務合作夥伴的互動往來，培養關愛文化。「關愛為人群」體現我們在整個影響範圍內支持聯合國可持續發展目標的決心，旨在透過我們的產品和服務促進健康和福祉，營造優質辦公環境，確保員工高效滿意。



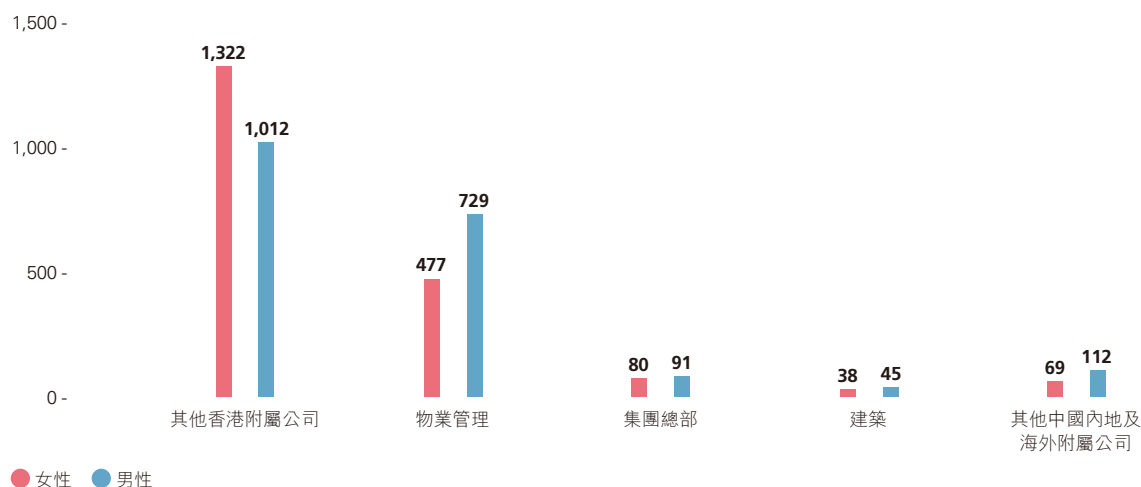
我們員工是我們取得長遠成功的基石。在員工的福祉、健康和安全方面，我們的安全及環境小組和地盤安全小組由各部門經理組成，負責追蹤和提高職業健康安全績效，並定期與人力資源部代表討論檢查期間發現的職業健康風險。此外，我們還將職業健康安全目標納入管理層的績效和薪酬考核。於二零二四年，集團達成了每千名工人6.7宗以下事故發生率的目標，為 4.6 宗，表現優於同業平均水平。

恒基地產過往事故發生率與行業的比較



附註：勞工處尚未公佈二零二四年香港行業的事故發生率。

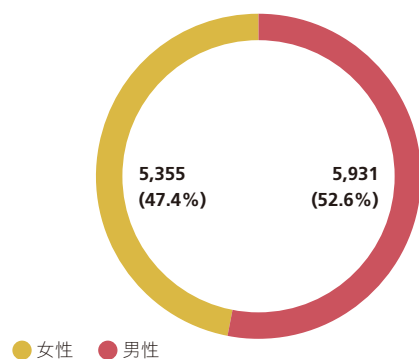
二零二四年按員工性別劃分的總員工主動流失率



另外，恒基地產致力於培養一支崇尚多元化且戮力同心的員工隊伍，同時積極支持員工職業生涯中的專業發展。恒基地產高度重視通過各類型招聘方式吸引及保留人才。集團提倡內部流動，允許員工在集團內部尋求新的機遇。在二零二四年，內部流動約佔了我們職位空缺的百分之四點九。我們通過每年進行的員工調查了解員工的需求。自二零二二年起，集團亦開始披露員工主動流失率。

我們秉持以人為本的物業設計及管理，對客戶健康高度重視。除了根據國際認可的健康和安全標準對我們的物業進行認證外，我們還在許多住宅和商業發展項目中引入了一系列健康和安全措施。這些措施旨在推廣綠色生活，並促進社區與大自然的緊密聯繫，其中包括都市農耕、以健康為重點的研討會和體育課程。

二零二四年按性別劃分的員工



我們實施供應商環境、社會及管治參與計劃，在董事局的監督下，通過標準化、透明和公平的招標和篩選流程來確定相應的供應商。我們的附屬公司裕民推出《可持續供應鏈參與及管理指引》，授權高級管理層監督供應商的環境、社會及管治計劃。在供應商篩選中，我們考慮一些的因素，包括商業相關性、過去表現等。我們亦將把環境和社會方面列入考慮範圍。在供應商評估中，表現不佳者將被暫停招標資格。

集團繼續積極參與社區外展活動，以提高人們對可持續發展的認識。二零二四年，恒基地產共參加了超過多項活動，分享我們對可持續發展的願景。恒基地產及煤氣公司今年成為首屆「世界合一論壇」的白金贊助機構，該論壇致力透過推動超越文化界限、分歧和學科的戰略夥伴關係，共同應對氣候變化，將承諾付諸行動。在地區層面，我們亦有幸參與大灣區碳中和協會在「Build4Asia 2024」的專題講座。除了參加各項活動，集團亦通過社交媒體渠道發佈可持續發展相關資訊，提高公眾對可持續發展問題和倡議的認識。



李家傑博士在「世界合一論壇」上致辭



作為世界級寫字樓的首選地點，我們的新營運物業The Henderson已成為重要聚會及活動的熱門場地，本年度The Henderson舉辦了多個備受注目的盛事活動，例如佳士得全新亞太區總部開幕拍賣會、國際金融領袖投資峰會、HSBC Privé私人發佈活動等。The Henderson將藝術、創新和可持續發展完美融合，重新定義現代辦公環境，創造極具靈感的卓越空間，鞏固其作為香港天際線地標的地位。

關於「關愛為人群」的案例研究，詳情請參閱可持續發展報告：

- 應對高溫天氣，呵護工友健康
- 促進住戶積極的生活方式，協助本地運動員職業轉型
- 一站式服務平台迎接來港人才
- 促進跨界合作，倡導可持續發展
- 當《氣球天鵝（紅色）》遇上The Henderson
- 恒基地產歡迎The Henderson首批租客進駐舉辦盛會



誠心為社區

集團致力提高生活質素，改善社區福祉。透過「誠心為社區」策略，我們承諾在營運活動所在的社區及與我們合作的社群內促進可持續和共融經濟增長，積極與聯合國可持續發展目標8和目標11保持一致。通過履行承諾，我們希望為我們的社區創造一個更加繁榮和公平的未來。



青年是推動社會發展的生力軍，恒基地產一直重視青年發展，幫助他們釋放潛能，探索成長新機遇，為社會注入蓬勃生機。香港城市大學將位於馬鞍山白石的學生宿舍命名為「李兆基學生宿舍村」，以表彰集團創辦人李兆基博士的慷慨捐助，宿舍提供超過二千個宿位，於二零二四年正式落成及開幕。除此以外，集團亦繼續參與香港特區政府的「企業內地與海外暑期實習計劃」及「共創明『Teen』計劃」，以協助年青人發揮無限潛能，開拓新的發展途徑。

恒基地產多年來積極支持香港當代藝術發展，鼓勵大眾發揮創意，推動社會創新。集團今年舉辦Henderson Arts @ Central藝術活動，響應三月多場藝術盛事，聯同十名國際及本地藝術家在旗下多個中環地標建築舉辦連串藝術活動，以藝術連繫社區，支持香港發展為「中外文化藝術交流中心」。集團亦與香港舞蹈團合作，成立「香港舞蹈團藝術空間」，並支持成立「H·Dance社區教育基金」，每年全額支持二十名擁有藝術天分及抱負的年輕小舞者。



香港城市大學李兆基學生宿舍村開幕及命名儀式



聖雅各福群會南昌社區客廳開幕典禮

恒基地產長期致力關愛社會，期望為建設更平等社會作出貢獻，為紓緩香港的住屋問題，我們很榮幸支持香港特別行政區政府的「社區客廳試行計劃」，並與聖雅各福群會合作，共同推動此項目。二零二四年八月，南昌社區客廳正式投入服務，改善劏房家庭的生活環境。另外，恒基地產為全港首間支持過渡性房屋計劃的地產發展商，並在市區和新界提供多幅土地和短期空置單位，以紓緩有迫切住屋需要的市民的壓力。

我們深信推動運動與健康生活是提升社區生活質素的重要一環，更能拉近人與人之間的距離，凝聚社群。在二零二四年七至八月的巴黎奧運期間，集團舉辦了一系列「Breaking New Ground · 突破恒常界限」活動，以「Inspire、Engage、Play、Cheer」四大主題作推廣，包括聯同香港運動員為中學生舉行暑期體育課程，及後邀請今屆巴黎奧運中國香港代表團部分成員及一眾精英運動員與學生會面，支持本地體育及香港運動員發展。

集團持續評估當前社會需求，並通過多元化的社區投資項目，積極推動社會進步和福利事業。我們與多個信譽良好的非政府組織合作，在四大重點領域提供援助：「支持青年發展」、「支持本地藝術發展」、「關愛社群」和「鼓勵社區運動與健康生活」。我們認真評估所有項目的社會影響和成果，確保我們的投資能為社會創造長遠價值。在鼓勵二零二四年，我們共貢獻了超過十萬小時的義工服務，用於支持不同慈善機構。



以下是四大領域的一些社區項目。

領域	社區項目
支持青年發展	- 香港城市大學－李兆基學生宿舍村 - 香港特區政府企業暑期實習計劃 - 支持香港特區政府「共創明『Teen』計劃」 - 在「Harvest Above」啟發青年可持續生活理念 - 為香港大學和香港恒生大學學生提供各種學生發展獎學金* - 保良局李兆基青年綠洲正式開幕* 「高鐵青年號－長沙文創體驗行」 「Chill級市集2024－青年創業實戰日」 - 香港特區政府「青年共享空間計劃」 - 城市土地學會－UrbanPlan Hong Kong - 香港夏橋計劃

*由李兆基金贊助



領域	社區項目
支持本地藝術發展	• Henderson Arts @ Central 攜手本地年青藝術家 • 以藝術連繫社區 • HART項目 – HART大獎、HART工作室、HART藝術家領導工作坊、HART策展培育計劃、HART國際藝術駐留交流計劃、社區及學生外展 • 必嘉坊展覽和文化工作坊 • 想「匠」無界限

領域	社區項目
關愛社群	• 「家」一點 讓社區更溫暖－南昌社區客廳 • 過渡性房屋項目－博愛江夏圍村、錦田恒莆新苑、牛潭尾南過渡性房屋項目 • 與香港紅十字會合作舉辦捐血活動 • 義工活動－參觀香港故宮博物館、「樂延年」茶樓－院舍到戶服務、長者體適能班、為有特殊需要的兒童舉辦烹飪工作坊、「星卓午間電台」、「星卓趣味運動會」和「星卓微笑圖書室」 • 家園便利店*



*由李兆基金贊助

領域	社區項目
鼓勵社區運動 與健康生活	• 「Breaking New Ground • 突破恒常界限」 • 恒基全港學界武術比賽2024 • Make Waves for Hong Kong • 2024 荃灣龍舟競渡

關於「誠心為社區」的案例研究，詳情請參閱可持續發展報告：

- 香港城市大學－李兆基學生宿舍村
- 在「Harvest Above」啟發青年可持續生活理念
- Henderson Arts@Central 攜手本地年青藝術家
- 以藝術連繫社區
- 「家」一點 讓社區更溫暖－南昌社區客廳
- 「Breaking New Ground • 突破恒常界限」



項目認證

我們獲得的綠色建築認證和獎項清楚地表明了我們對可持續發展的承諾，展示了我們建築的環保設計。

我們在本地、地區和國際綠色建築認證的豐碩成就表明我們在這一領域的績效傲視同儕：

我們在創新方面的認證如下：

95

個綠建環評
(BEAM Plus)認證

19

個香港建築環境評估法
(BEAM)認證

27

個領先能源與環境設計
(LEED)

10

個中國綠色建築設計標識
(GBDL)認證

4

個TRUE零廢棄物認證

1

個中國綠色建築標識
(CGBL)認證

WiredScore認證

– 鉑金級(The Henderson)

SmartScore認證

– 鉑金級(The Henderson)

Parksmart認證

– 先鋒認證(北京環球金融中心)

中國智慧建築預評價

– 三星先鋒級(The Henderson)

我們在健康建築認證的豐碩成就表明我們在這一領域的績效傲視同儕：

33

個WELL健康建築
標準認證

10

個中國健康建築
設計標識(HBDL)認證

企業管治報告

本公司深明良好企業管治常規及程序之重要性，確信傑出的董事局、可靠的風險管理和內部監控及向股東負責乃企業管治原則之要素。本公司致力確保業務營運完全遵守所有適用規則及規例，並符合適用守則及標準，同時秉持高度透明和職責清晰的營運理念。

企業管治守則

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

董事局

董事責任及向其作出之協助

董事局培養本公司之文化，並致力推廣理想企業文化，確保與本公司之目標、價值及策略一致。本公司之企業文化、業務模式及策略方向詳情載於本年報內第78頁及第79頁。

董事局負責管理本公司，計有制訂企業策略及長遠業務模式、領導及督導本公司事務；通過本公司之財務報告及相關業績公佈；商討股息政策及通過發行、配發或出售本公司證券或債券或授予有關本公司證券或債券之期權。董事局亦負責履行企業管治職責及檢討風險管理及內部監控系統之成效，包括檢討本公司會計、內部審計、財務匯報職能方面以及與本公司環境、社會及管治表現及匯報相關之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算之足夠性。董事局負責整體決策，至於考慮及執行以上工作的細節則交由董事局的執行委員會（「執行委員會」）及（如適當）其他特定委員會負責。

管理人員團隊則獲授權進行本公司之日常管理、行政及營運。董事局就管理人員之權力及管理人員需進行匯報之情況向管理人員發出清晰指引。

每名董事均確保彼能付出足夠時間及精神以處理本公司之事務。每名董事於接受委任時均會向本公司披露彼於上市公司之董事職務或於公眾組織所擔任之職位以及其他重大承擔，其中包括該等上市公司或公眾組織之名稱。本公司亦已要求董事適時向本公司提供該等資料之任何變動。每位董事亦須向本公司披露彼之投入時間。有關董事投入時間之資料載於下列「董事投入時間及培訓」之分段下。

全體董事均可適時地全面查閱一切相關資料及獲取公司秘書之意見及服務，以確保董事局程序及所有適用規則及規例均已獲得遵行。本公司亦會通知董事有關《企業管治守則》條文之修訂，以便董事了解最新之要求及協助彼等履行其職責。董事亦獲提供月報，內容載有集團定期之財務資料，以及重要事件、業務前景及業務相關事宜之撮要。該月報載列了有關本公司之表現及狀況之評估，令董事易於掌握。非執行董事及獨立非執行董事可於履行職務時向董事局提出要求，尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

董事局組成

董事局現有以下十六位成員：

執行董事	非執行董事	獨立非執行董事
李家傑博士(主席兼董事總經理)	李王佩玲	鄺志強
李家誠博士(主席兼董事總經理)		高秉強教授
林高演博士(副主席)		胡經昌
葉盈枝		胡家驪
馮李煥琮		潘宗光教授
郭炳濠		歐肇基
孫國林		
黃浩明		
馮孝忠		

董事之個人資料詳列於本年報第174頁至第180頁。李家傑博士及李家誠博士為兄弟，均為馮李煥琮女士之親屬。除上述外，董事局並無成員與其他成員有關連。一份董事名單與其角色和職能載列於本公司網站。

董事局由男性及女性董事所組成，彼等具有不同背景及/或對本集團業務有廣闊的專業知識。董事局中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡，以使董事局具有強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。董事局認為各非執行董事及獨立非執行董事均能將其本身之專業知識帶入董事局。

董事局已建立機制以確保董事局取得獨立觀點。該機制之全文已載列於本公司網站及有關摘要載列如下：

(1) 組成

董事局致力確保委任最少三名獨立非執行董事及當中最少三分之一成員為獨立非執行董事（或《上市規則》不時規定的更高人數下限），而至少一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或會計或有關財務管理之專業知識。本公司亦會按《上市規則》之規定及可行情況下委任獨立非執行董事加入董事局委員會，以確保取得獨立觀點。

(2) 獨立性評估

提名委員會於提名及委任獨立非執行董事時會嚴格遵守提名政策，並獲授權每年評估獨立非執行董事之獨立性，確保彼等能持續作出獨立判斷。

(3) 酬金

獨立非執行董事並無獲給予帶有績效表現相關元素的股本權益薪酬，因為這類薪酬或導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立性。

(4) 董事局決策

董事（包括獨立非執行董事）有權就董事局會議上討論事項向管理層尋求進一步資料，及如有需要，可向公司以外的專業顧問尋求獨立意見，費用概由本公司承擔。

董事（包括獨立非執行董事）於合約、交易或安排中擁有重大利益，則不得就通過該合約、交易或安排之董事決議案投票，亦不得計入該會議的法定人數。

截至二零二四年十二月三十一日止年度內，董事局於所有時間均符合載列於上述第(1)項有關《上市規則》就委任獨立非執行董事之規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事發出之獨立性確認函，並認同獨立非執行董事乃獨立於管理層，且並無任何足以重大干預彼等進行獨立判斷之關係。

董事之委任及重選

董事局依照本公司之組織章程細則(「細則」)有權委任任何人士出任董事以補替臨時空缺或作為董事局新增成員。具豐富經驗及才能，有能力履行受託職責，以合理水平的謹慎、技巧及努力行事之最佳候選人士將獲推薦予董事局以供選擇。提名委員會首先根據其職權範圍及本公司提名政策和董事局成員多元化政策適當考慮及商議新董事之任命，然後向董事局提交提名委員會之建議，以作出決定。

根據細則，董事局內新委任之董事須於下屆舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上重選。此外，接近三分之一人數之董事須於股東週年大會上輪值告退，惟彼等可膺選連任。董事局會確保各董事(包括每名非執行董事)至少每三年輪值告退一次。本公司以委任函委任各董事，每封函件載列其委任之主要條款及條件。

獨立非執行董事之委任乃遵守《上市規則》第3.13條所列有關評估獨立性的指引。獨立非執行董事歐肇基先生(「歐先生」)之下述董事職銜屬《上市規則》第3.13(7)條之獨立性指引範疇內：

- (1) 歐先生現時為恒基陽光資產管理有限公司(「恒基陽光」)(本公司之附屬公司及上市之陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)之管理人)之主席及非執行董事。陽光房地產基金根據《上市規則》被視為本公司之核心關連人士。由於歐先生於恒基陽光擔任非執行角色，而陽光房地產基金並非本公司之附屬公司，故本公司認為歐先生於恒基陽光之非執行職務並不影響彼之獨立性。
- (2) 歐先生現亦為香港小輪(集團)有限公司(本公司之聯營公司)之非執行董事。作為非執行董事，歐先生沒有參與該公司之日常管理工作，亦沒有於該公司擔任任何執行角色，故本公司認為歐先生於該公司之角色對彼作為本公司獨立非執行董事之獨立性並無影響。

董事局會議

會議次數及董事出席紀錄

董事局不時及每年最少四次開會以討論本公司事務及交流意見。截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事局舉行四次會議以批准中期/全年業績公佈、中期報告及年報；決定派息之水平；考慮董事局績效評估之評核結果；討論本公司重要事宜及一般運作；以及批准須由董事局決定之特定事宜及交易。董事出席會議紀錄載列於第139頁之表內。

於本年度內，獨立非執行董事舉行了一次會議。此外，根據《企業管治守則》，於其他董事沒有參與會議之情況下，主席與獨立非執行董事舉行了一次會議。

會議之常規及進行

董事局定期會議之通告於舉行會議前最少十四天送交全體董事，而其他董事局及委員會會議則一般發出合理通知。全體董事在適時及於每次董事局/委員會會議舉行之之前至少三天，均獲送交有關議程及相關會議文件。

本公司之公司秘書負責記錄及保存所有董事局會議及委員會會議之會議紀錄。會議紀錄初稿會於各董事局會議後合理時間內供董事傳閱，讓彼等提出意見，而已簽署之定稿皆可供董事查閱，副本則送予全體董事作為紀錄。

利益衝突

倘若董事於董事局將予考慮的重要事項中存有重大的利益，本公司將會召開討論該事項之實體會議或視像會議而不會以傳閱董事書面決議案之方式尋求董事書面認可。根據細則，被視為於該事項中存有重大利益之董事須就該事項放棄表決，且不會被計入出席會議的法定人數。本公司並不知悉董事於本年度內有任何違反利益衝突的情況。

董事局績效

董事局於二零二四年就截至二零二三年十二月三十一日止年度進行了績效評估。根據績效評估結果，董事均滿意董事局表現及確認董事局於發展及決定本集團企業文化、策略方向和整體業務目標發揮有效作用。本公司擬每兩年進行一次該董事局績效評估，而下一次評估預計將於二零二六年進行。

董事及要員責任保險

本公司已安排董事及要員責任保險，以彌償董事及高層管理人員可能需要承擔任何因本公司業務所產生之潛在責任。

本公司亦會就董事適當履行責任而引起之任何索償(重大疏忽或故意不當行為則除外)全面根據適用法例及規則所許可之範圍向董事作出補償。

董事投入時間及培訓

每名董事已確保彼於年內投入足夠時間及充分關注本公司事務。所有董事已向本公司披露彼等於香港或海外上市的公眾公司或機構擔任職務的性質，以及其他重大承擔，並提供了公眾公司或機構的名稱和擔任有關職務所涉及之時間。本公司鼓勵董事參與專業組織及公眾組織，以及擔任公職，並已提醒董事應向本公司適時披露該等資料之任何變更。有關董事之其他資料，包括彼等於過去三年在上市公眾公司出任董事之資料，載於本年報第174頁至第180頁之董事個人資料中。

於本年度內，本公司為董事局安排了有關「地緣政治風險對香港及中國內地的影響」以及「可持續及智慧建築技術與實踐」的演講，及於執行董事出席的經理月會安排各類議題的內部簡報。本公司不時提供最新法例及規則之簡報予董事閱讀。本公司亦鼓勵董事參加外界舉辦之講座及研討會以加強彼等知識以履行作為董事之職責。本公司定期向董事提供由專業機構舉辦之研討會之資料，並由公司秘書部處理研討會之報名事宜。

本集團於所有範疇中嚴格遵守道德守則及絕不容忍任何形式之貪污或其他不當行為，並深明風險管理的整體責任乃由董事局承擔。為加強董事的防止貪污意識及風險管理知識，定期為所有董事提供反貪污及風險管理培訓，包括最新法例及規則以及由廉政公署制作的反貪污及風險管理培訓教材。

根據董事向本公司提供之培訓紀錄，彼等於二零二四年皆參與持續專業發展，包括出席研討會及講座，以及閱讀最新法例及規則及其他參考資料。研討會、講座及其他參考資料涵蓋廣泛議題，包括網絡安全、人工智能應用、上市公司的持續責任、環境、社會及管治披露、可持續及智慧建築、最新市場資訊及規則、地緣政治的影響、反貪污、風險管理等。於本年度內，各董事所接受之培訓概述如下：

	出席研討會、 講座及簡報會	閱讀最新法例 及規則及其他 參考資料
執行董事		
李家傑博士(主席兼董事總經理)	✓	✓
李家誠博士(主席兼董事總經理)	✓	✓
林高演博士(副主席)	✓	✓
李兆基博士	x	✓
葉盈枝	✓	✓
馮李煥琮	✓	✓
郭炳濠	✓	✓
孫國林	✓	✓
黃浩明	✓	✓
馮孝忠	✓	✓
非執行董事		
李王佩玲	✓	✓
獨立非執行董事		
鄭志強	✓	✓
高秉強教授	✓	✓
胡經昌	✓	✓
胡家驊	✓	✓
潘宗光教授	✓	✓
歐肇基	✓	✓

董事局委員會

董事局已成立六個董事局委員會，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、企業管治委員會及舉報委員會，以監督本公司事務之各項特定範疇。執行委員會運作如一般管理委員會，由董事局授予權力。

董事局委員會獲提供充足資源以履行其職責，並於提出合理要求後，可於適當情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

審核委員會

審核委員會於一九九八年十二月成立及向董事局匯報。審核委員會之成員如下：

獨立非執行董事

鄭志強(主席)

高秉強教授

胡經昌

歐肇基

主席及歐肇基先生均具備《上市規則》所規定之適當專業資格，而歐先生亦擁有企業風險管理專業知識。審核委員會中概無成員於彼等各自獲委任之日期前兩年內曾為本公司現任外聘核數師之前任合夥人。全體成員均具備審閱財務報表及處理公眾公司重大監控與財務事宜之適當技能及經驗。董事局認為，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

職權範圍書載列審核委員會之權力及責任，而審核委員會之主要責任包括審查及監察本公司之財務匯報程序及風險管理及內部監控系統。審核委員會之職權範圍載列於本公司網站。

於本年度內，審核委員會與管理層及核數師舉行了三次會議。其履行之職責關於以下各方面：

(1) 財務匯報

就截至二零二四年十二月三十一日止財政年度，委員會審閱了中期和年度業績公佈及報告，並討論管理層提交有關營運和財務表現的財務摘要、說明和分析。委員會仔細考慮所採用的會計政策、應用的重大會計判斷、遵守適用的監管要求和會計準則，以及報告披露的充分性。委員會、管理層和核數師商討與財務報表有關的重大會計事項，以進行適當的會計處理或披露。委員會亦與管理層討論以確保本公司會計及財務匯報職能方面以及有關本公司之環境、社會及管治表現和匯報相關之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算為足夠。

(2) 核數師

委員會在審閱核數師的聘用條款、有關審核服務及非審核服務之薪酬水平及其提供之獨立性確認後，考慮並通過核數師的委任。委員會評估審計過程的績效，包括審計計劃、審計方式和範圍、關鍵審計事項的識別和處理，以及資訊科技審計的應用。

(3) 風險管理及內部監控

委員會審閱了本集團稽核部對內部監控職能的審計工作及報告，以及管理層就任何缺失採取的整改程序。委員會亦就風險管理（包括環境、社會及管治風險）及內部監控系統之成效作出評估，詳情載於下文「內部審計、風險管理及內部監控」一段中。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年一月成立，成員包括：

執行董事

李家傑博士
李家誠博士
林高演博士

獨立非執行董事

胡經昌(主席)
鄭志強
高秉強教授
歐肇基

各成員在釐定公眾公司行政人員薪酬上經驗豐富，並具備適當之技能。董事局認為，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

職權範圍書載列其特定職責為獲董事局授予職責釐定個別執行董事及高層管理人員之薪酬待遇及就本公司董事及高層管理人員之薪酬政策以及架構向本公司董事局提出建議。薪酬委員會之職權範圍載列於本公司網站。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，以審閱本公司僱員之薪酬架構及二零二五年薪酬之增幅水平，以及高層管理人員之薪酬，亦參照可資比較上市公司之董事薪酬水平以審閱董事酬金。本公司之政策為薪酬委員會在考慮董事薪酬時提供指引，其摘要載於下文「董事局政策」一段中。

依照《公司條例》(第622章)及《上市規則》附錄D2而披露之董事酬金資料詳列於第252頁至第254頁財務報表附註九中，而高層管理人員酬金按等級之分析詳列於第255頁財務報表附註十中。董事袍金訂定為每位執行董事/非執行董事每年港幣150,000元及每位獨立非執行董事每年港幣250,000元。若獨立非執行董事擔任董事局委員會成員，可就審核委員會成員一職每年收取額外酬金港幣250,000元，而就提名委員會、薪酬委員會及企業管治委員會成員一職，則每年可分別收取額外酬金港幣100,000元。上述薪酬將維持不變，直至本公司於股東大會上另行決定為止。董事之其他酬金則不時參照董事之職責而釐定。

提名委員會

提名委員會於二零一一年十二月成立，成員包括：

執行董事

李家傑博士
李家誠博士
林高演博士

獨立非執行董事

胡經昌(主席)
鄭志強
高秉強教授
歐肇基

各成員在向董事局提名董事上經驗豐富，並具備適當之技能。本公司已向提名委員會提供足夠資源以履行其職責。提名委員會可諮詢獨立專業意見以履行其職責，並由本公司負責開支。

職權範圍書載列其特定職責為根據董事局成員多元化政策檢討董事局的架構、人數及組成，並就任何為配合公司策略而擬對董事局作出的變動提出建議。提名將根據提名政策進行，且最終將按人選的長處及可為董事局帶來的貢獻而作決定。提名委員會之職權範圍載列於本公司網站。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了兩次會議。於本年度內，提名委員會已履行之主要職務包括評核本公司之獨立非執行董事之獨立性；就退任董事於股東週年大會上膺選連任之資格向董事局提出建議；考慮董事局績效評估之評核結果及審閱董事局之架構及性別多元化。提名委員會亦已審閱董事局成員多元化政策及提名政策，信納該等政策為合適及有效，並已妥善實施。

鄭志強先生(「鄭先生」)、胡經昌先生(「胡先生」)及歐肇基先生(統稱「退任獨董」)須於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，其中鄭先生及胡先生已出任本公司獨立非執行董事超過九年。提名委員會於考慮提名退任獨董膺選連任時，已慮及多項因素以審視彼等之整體貢獻及服務，包括提名政策及董事局成員多元化政策所載的原則。經委員會考慮的因素詳載於本年報隨附的股東通函中。

基於提名委員會的建議及退任獨董的過往表現及貢獻，董事局認為退任獨董均符合資格膺選連任。

企業管治委員會

企業管治委員會於二零一二年十月成立，成員包括：

獨立非執行董事

鄭志強(主席)

潘宗光教授

歐肇基

各成員在企業管治事務上經驗豐富，並具備適當之技能。本公司已向企業管治委員會提供足夠資源以履行其職責。

職權範圍書載列其職責為制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，以及監察該等政策及常規以遵守法律及監管規則。企業管治委員會之職權範圍載列於本公司網站。

於本年度內，企業管治委員會舉行了一次會議以制定二零二四年企業管治報告工作計劃；審閱董事及高層管理人員的培訓和持續專業發展、股東通訊政策及確保董事局取得獨立觀點機制；考慮採納及修訂本集團若干政策；及收悉並接納稽核部就本集團遵守已採納的政策、慣例和行為準則以及適用法律和監管要求情況所作出的報告。

基於本公司嚴格遵守股東通訊政策所載的原則，包括確保適時透過本公司網站內「投資者資訊」平台向股東傳達公司資訊、為投資者及分析員舉行簡介會，以及為股東提供不同渠道向本公司表達彼等之意見，委員會信納股東通訊政策為合適及有效，並已妥善實施。

經審閱本公司為確保董事局取得獨立觀點而採納的現有機制後，委員會大體上同意該機制符合《上市規則》要求，屬合適及有效，並已得到本公司遵守。

舉報委員會

舉報委員會於二零二二年三月成立及向董事局匯報。舉報委員會成員包括：

執行董事

林高演博士(主席)

獨立非執行董事

高秉強教授

胡經昌

本公司為僱員及與本集團有往來之人士建立系統，彼等可以保密及匿名方式就與本集團有關之任何事項中可能存在的的正當行為提出關注，並由舉報委員會處理。每位成員具備適當之技能處理舉報者舉報之涉嫌不當行為。

職權範圍書包括監督舉報安排的成效，確保對舉報的不當行為進行公平和獨立的適切調查程序，以及確保收到的資料及調查結果的機密性。舉報政策已納入商業道德及商業行為守則政策，而該政策訂立高道德標準以及舉報框架。

董事局會議、委員會會議及股東週年大會之出席紀錄

下表展示截至二零二四年十二月三十一日止年度董事出席董事局、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、企業管治委員會會議及股東週年大會之出席紀錄：

	出席會議次數/開會次數					股東週年大會
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	企業管治委員會	
執行董事						
李家傑博士(主席兼董事總經理)	4/4	不適用	1/1	2/2	不適用	1/1
李家誠博士(主席兼董事總經理)	4/4	不適用	1/1	2/2	不適用	1/1
林高演博士(副主席)	4/4	不適用	1/1	2/2	不適用	1/1
李兆基博士	0/4	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
葉盈枝	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
馮李煥琮	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
郭炳濤	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
孫國林	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
黃浩明	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
馮孝忠	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事						
李王佩玲	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事						
鄭志強	4/4	3/3	1/1	2/2	1/1	1/1
高秉強教授	4/4	3/3	1/1	2/2	不適用	1/1
胡經昌	4/4	3/3	1/1	2/2	不適用	1/1
胡家驊	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
潘宗光教授	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
歐肇基	4/4	3/3	1/1	2/2	1/1	1/1

董事對財務報表之責任

董事確認編製截至二零二四年十二月三十一日止年度財務報表之責任，財務報表須真實公平地反映本公司及本集團當日之財務狀況及本集團截至年結日之業績與現金流量，並且按持續經營基準、法例要求及適用之會計政策而編製。

本公司核數師就本公司財務報表作出之匯報責任聲明列載於第186頁至第191頁獨立核數師報告內。

核數師薪酬

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司之核數師分別就審核和審核相關之服務及非審核服務（涵蓋稅務服務、企業及諮詢服務以及其他匯報服務）可收取約港幣16,600,000元（二零二三年：港幣16,500,000元）及約港幣2,700,000元（二零二三年：港幣1,400,000元）。審核委員會已審閱核數師就審核及非審核服務所收取之薪酬。

標準守則

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

持續關連交易

本公司獨立非執行董事及本公司之稽核部作為內部審計師已審閱刊載於本年報之董事局報告內之持續關連交易（「持續關連交易」），核數師亦已就此作出匯報。本公司之稽核部亦已向本公司獨立非執行董事匯報，持續關連交易乃根據相關協議之定價機制所進行。

董事局政策

以下是本公司根據《上市規則》或其他規定採納的若干政策摘要：

(1) 內幕消息政策

內幕消息政策為本集團之董事、高層人員及所有相關僱員（有可能擁有未公開之內幕消息）提供指引，以確保根據相關適用法例及規則平等及適時地向公眾發佈本集團之內幕消息。

(2) 董事局成員多元化政策

董事局成員多元化政策列明於提名過程時甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，可包括（但不局限於）性別、年齡、種族、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事局帶來的貢獻而作決定。

(3) 提名政策

提名政策旨在訂立準則為提名委員會提供指引，以物色及評估人選，並提名彼供本公司董事局委任或由本公司股東選任為本公司董事。該政策載有提名委員會在提名時必須考慮之若干因素，包括人選的技能及經驗、董事局成員多元化政策中的多元化範疇、人選的投入時間及誠信；若人選獲建議委任為獨立非執行董事，則包括《上市規則》第3.13條所載之獨立性準則。該政策亦列明下述提名程序：提名委員會可(i)採取其認為適當的措施，以物色及評估人選；(ii)考慮由本公司股東推薦之人士或提名之膺選人士；及(iii)於提出建議時，向董事局提交人選之個人簡歷以作考慮。

(4) 股息政策

股息政策為董事局提供指引，以決定是否派付股息及釐定派付股息之水平。整體而言，本公司之政策是允許其股東分享本公司之利潤，同時保留足夠之儲備以供未來發展。本公司通常每年派付兩次股息，即中期股息及末期股息。除此等股息外，董事局亦可於其認為合適時宣派特別股息。該政策亦載有董事局在決定於任何財政年度/期間之任何股息的派發次數、金額及形式時，董事局應予考慮之若干因素。董事局亦可考慮在適用法律及法規許可的基準上發行紅股。

(5) 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集政策

打擊洗錢及恐怖分子資金籌集政策旨在打擊洗錢及恐怖分子資金籌集活動，並規範該等程序及系統。稽核部會監控和管理各營運部門遵守該政策的情況。

(6) 董事及僱員薪酬政策

董事及僱員薪酬政策載列一般原則作為指導本集團在處理薪酬事宜上的方向。作為一般原則，本集團提供合適薪酬水平，以挽留及鼓勵有能力的董事、高層管理人員及僱員，並吸引具經驗之高質素人才，監督本集團之業務及發展。執行董事之薪酬待遇包括固定部分及與個人表現和本集團業績掛鈎的浮動部分，並參照可供比較並以香港為營業地點之大型房地產公司。就非執行董事而言，僅支付固定薪酬/袍金，並參考彼等付出的時間及本集團的規模和複雜程度，並以同業為基準釐定適當之水平。

上述政策之全文載列於本公司網站。

環境、社會及管治以及可持續發展

可持續發展

本公司為於二零一零年七月推出之恒生可持續發展企業指數系列之創立成分股。

可持續發展委員會(前稱企業社會責任委員會)於二零一二年成立，由李家誠博士擔任主席及多名董事及部門主管出任委員，以協助董事局監督有關企業社會責任及可持續發展相關事項，包括制定及檢討政策和策略、遵守法規要求及進行績效評估。

於本年度內，可持續發展委員會舉行了一次會議，以審閱職權範圍、本集團可持續發展整體表現及政策，討論報告趨勢並制定可持續發展策略及計劃。經考慮環境、社會及管治措施的最新發展，本集團採納了新持份者參與政策以及修訂了現有的人權及平等就業機會政策及供應商行為守則政策。

可持續發展委員會之職權範圍以及環境、社會及管治政策均載列於本公司網站。

二零二四年可持續發展報告之概覽載於本年報第98頁至第127頁，而獨立二零二四年可持續發展報告載列於本公司網站及披露易網站。

多元化

多元化及包容性乃推動企業可持續發展的重要原素。本公司深明擁有多元化的董事局所帶來的裨益，並已採納董事局成員多元化政策以將其實踐。經考慮董事局架構及若干因素後，提名委員會信納董事局擁有合適架構，其成員賦有多元化之知識、技能及經驗。董事局成員包括兩名女性董事，超過《上市規則》之最低要求，並體現了性別多元化。為維持性別多元化，本公司致力繼續保持董事局內最少有兩名女性董事。

就繼任計劃而言，提名委員會將循多個渠道物色適合的董事人選，包括在適當時候，由董事、股東、管理層、本公司顧問及外部獵頭公司推薦。董事局致力於物色到適合人選時進一步提升性別多元化。

本公司非常重視本集團各層面之性別多元化。於二零二四年十二月三十一日，本集團之員工(包括高層管理人員)的女性所佔比例約為47%。本集團整體員工性別比例相對平衡，本公司將致力維持員工性別比例平衡。

內部審計、風險管理及內部監控

內部審計

董事局有責任確保可靠及有效之風險管理及內部監控系統，以保障股東之利益及本公司之資產。

本公司之稽核部作為內部審計師直接向審核委員會匯報，獨立於本公司之日常運作，負責就本公司主要營運事務進行定期稽核。其旨在確保所有重要監控，包括財務、營運及合規之監控以及風險管理（包括環境、社會及管治風險）有效地發揮運作。同時本公司亦有足夠的資源、員工資歷及經驗以及培訓課程。

舉報及反貪污政策

本公司已設立系統，僱員及任何人士均可就任何與本集團有關之可疑或實際不當行為提出關注。相關詳情載列於商業道德及商業行為守則政策。本集團將會就該等不當行為作出跟進並採取適當的行動，並在適當情況下向有關執法部門舉報。

此外，本公司已採納反貪污及賄賂政策，為僱員提供有關如何識別及處理賄賂和貪污的指引。每位僱員均有責任透過當中所載述之渠道向本公司舉報任何可能違反該政策的行為。

除載列於相關政策之渠道外，本公司已於公司內聯網中建立一個電郵連結，以供員工直接向副主席反映對本集團營運之意見或關注。此外，本公司於其網站另設電郵連結，讓持份者可自由對本公司之營運提出意見及建議，本公司會就所提出之問題採取適當之行動。

如有需要，舉報的案件將上報至舉報委員會，該委員會專責處理舉報者舉報之涉嫌不當行為。

風險管理及內部監控

成功的風險管理對本集團業務之長遠增長及可持續發展乃不可缺少。董事局負責制訂策略、業務目標及風險偏好以及確保檢討風險管理及內部監控系統之有效性，及監督風險管理及內部監控系統之設計、實施及監察。

風險管理需具有前瞻性以確保重大風險：

- 得以識別；
- 於考慮其發生之影響及可能性後得以評估；及
- 通過確定適當的控制和應對措施，並評估建議之舒緩方案之成本效益，從而作出有效管理。

風險管理方針

本集團之風險管理採用「三道防線」模式，明確地闡述職責與架構，確保風險管理實務的問責性和透明度。該模式綜合「上而下」策略觀點及「下而上」營運程序。董事局透過「上而下」方針，對風險管理流程進行監督，並注重決定所願意承受之重大風險之性質及程度，以完成本集團之策略目標。

第一道防線

本集團之各部門負責識別其本身風險，並設計、實施、管理及監察相關風險管理及內部監控系統。過程包括保持風險登記冊所列明重大風險細節，連同本集團重要部門匯報之監控措施。「下而上」方針已融入本集團營運中及透過識別主要風險來補充「上而下」的策略觀點，及在訂立風險偏好時，確保董事局考慮重大風險。本集團會每年進行上述風險承擔檢視流程。

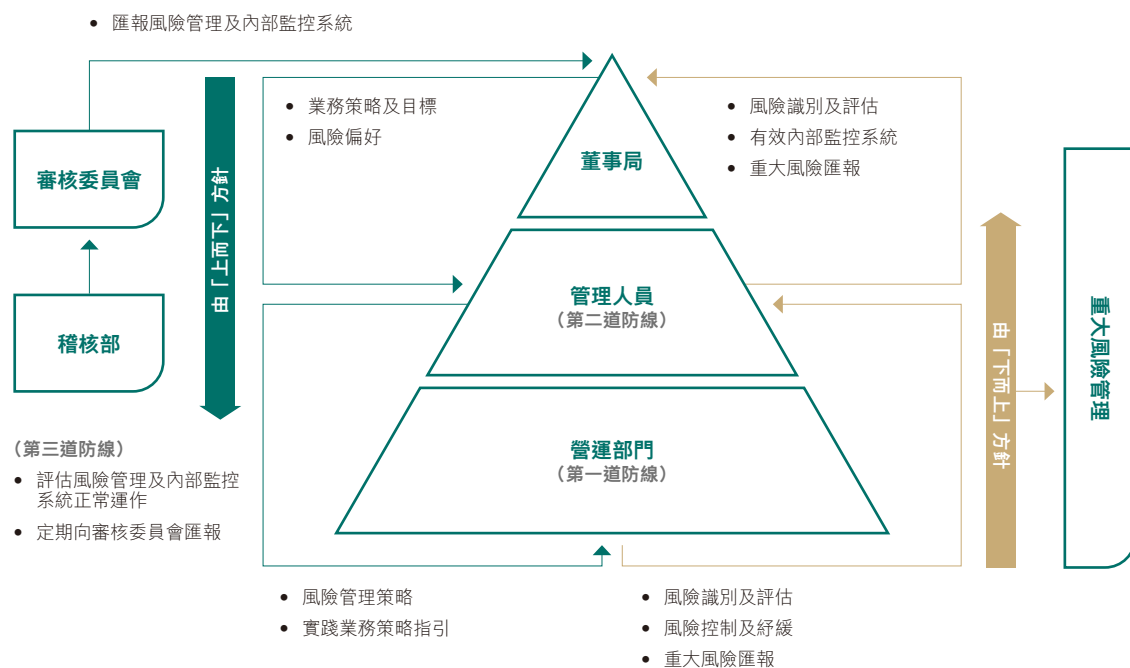
第二道防線

部門管理層及專責小組之職權範圍為審查風險管理和控制系統。這包括制定控制標準並監督部門遵守標準的情況。此外，風險管理政策已獲採納作為風險管理及內部監控系統之指引。風險管理政策載列於本公司網站。

第三道防線

稽核部作為內部審計師透過獨立審核，從而評估截至二零二四年十二月三十一日止財政年度之風險管理及內部監控系統之充分性及正常運作，並提供適當的改善建議。其擬將評估程序持續進行。審核委員會經審閱由稽核部作為內部審計師呈上的審查結果後，向董事局匯報及確認風險管理及內部監控系統屬有效及足夠。

下圖概述了本集團對於風險管理由「上而下」及「下而上」方面之互補之綜合方案。



重大風險及監控/紓緩

透過風險識別及評估程序，若干重大風險得以識別。有關本集團之該等重大風險及其個別風險動向連同相關內部監控措施或紓緩概述如下：

重大風險及可能的影響	風險動向*	監控/紓緩措施
(1) 法規及合規風險 作為一間多元化物業發展及投資、建築及房地產開發上市公司，本集團受廣泛內地及香港政府政策及法規監管，當中包括香港之《公司條例》、財務及稅務法例、《一手住宅物業銷售條例》、建築法例及法規、《職業安全及健康條例》及香港《上市規則》；以及中國中央及/或地方政府之新房屋推廣措施。 若未有遵守任何此等政策及法規，可對本集團造成損害、延遲其項目發展及影響其達致主要目標的能力。		• 本集團致力透過內部指引、培訓員工、檢討程序、由有經驗及專業的員工及諮詢外部專家來監察合規事宜，從而遵守適用於其營運之相關政策、法規及指引。

重大風險及可能的影響	風險動向*	監控/紓緩措施
(2) 經濟風險 本集團依賴自身經營地區之經濟情況。環球經濟不明朗、利息波動之可能性，以及地緣政治衝突等，均可能影響本集團之業務。		• 本集團檢視並優化其資產組合，以確保其有足夠成本效益和效率。 • 本集團透過適當監控業務表現，以及持續評估經濟情況及現行投資及業務策略之適合性，來監控經濟逆境風險。
(3) 市場風險 本集團營運地區皆屬競爭激烈。若未能在價格、產品質素及規格或服務的水平方面作出有效競爭，可能會對本集團業績產生不利影響。市場供求情況亦為對本集團表現造成影響的主要因素之一。		• 本集團透過緊貼追蹤物業市場情況、加強其品牌及產品質素，並訂立適當之銷售策略應對市場需求來管理市場風險。

重大風險及可能的影響	風險動向*	監控/紓緩措施
(4) 財務風險 有效及可靠之財務管理系統乃本集團業務之重要一環。本集團或會面對及受若干因素所影響，例如現金流短缺、財務成本上升及貨幣波動。	→	• 本集團之財務團隊，透過監控財務市場狀況及制訂合適財政策略，從而提供財務管理之支持。 • 本集團與銀行界保持開放和積極的關係、從不同渠道安排不同條款及不同年期之貸款融資及確保繼續評估交易方之風險。
(5) 形象/商譽風險 本集團之商譽乃其最有價值之資產之一，屬業務能持續成功之主要部分。延誤交收住宅單位及質素問題均可能會影響本集團形象。	→	• 本集團致力透過招聘、培訓、發展和保留一個多元化人才隊伍，以應付潛在投訴及確保適當的質量交付。 • 本集團不時安排品牌宣傳活動及維持良好的公共關係。
(6) 銷售、租務、建築及物業發展風險 儘管本集團確保有穩健管理監控及執行監控系統，但仍會面對發展及銷售成本偶有上升、物業發展延誤、承建商力有不及、合同爭議及安全事宜。	↑	• 本集團持續進行其經盡心規劃之物業發展及建築項目。 • 本集團透過設立各種完善措施，確保達優質水平之發展項目，於符合成本預算下準時建成。 • 本集團為員工提供相關培訓，並依照《職業安全及健康條例》進行檢查。

重大風險及可能的影響	風險動向*	監控/紓緩措施
(7) 網絡安全風險 本集團有可能出現因網路攻擊或資料外洩而遭受損失。資料外洩可能導致個人和財務資料等敏感資訊遺失，從而導致聲譽受損和財務損失。	→	• 本集團持續監察及改善網絡安全及資訊科技發展的風險管理。 • 本集團通過招聘經驗豐富的資訊科技員工和/或聘請外部網路安全顧問的服務來改善系統控制，從而管理風險。 • 本集團定期向員工提供網絡安全培訓。
(8) 環境、社會及管治風險 環境、社會及管治風險的相關變數可能影響本集團營運或財務績效。	→	• 由高層管理人員領導的可持續發展委員會已制定明確的可持續發展戰略及覆蓋範圍，並對本集團環境、社會及管治措施進行持續監察。 • 本集團已聘請外部環境、社會及管治顧問提供專業意見。
(9) 氣候風險 氣候變遷可能對人類或生態系統造成不利後果。這包括對生命、生計、健康和福祉、經濟、社會和文化資產和投資、基礎設施、服務提供、生態系統和物種的影響。	→	• 本集團提供執行緊急應變措施工作指引。 • 本集團為員工提供相關之培訓。 • 本集團購買適當的保險。

* 風險動向(與去年相較)

↑：風險級別上升

↓：風險級別下降

→：風險級別維持不變

公司秘書

公司秘書須協助董事局，確保有良好資訊交流及董事局嚴謹地遵守政策和程序。公司秘書負責就管治事務向董事局提出建議，並推動董事之入職及專業發展。

於本年度內，公司秘書已參加不少於十五小時的相關專業培訓。

股東權利及投資者關係

董事局致力於促進與股東之有效溝通，並適時向股東及投資者披露重要資料。

股東權利

本公司之股東週年大會為股東及董事局提供溝通良機。召開股東週年大會之通告會安排在股東週年大會舉行前最少二十一天發送各股東。所有董事局委員會之主席均獲邀參加股東週年大會。董事局主席及所有董事局委員會之主席（或如彼等未克出席，則各委員會之其他成員）將於股東週年大會上回答提問。核數師亦獲邀參加股東週年大會以回答有關進行核數、編製及核數師報告之內容、會計政策及核數師之獨立性之問題。本公司之政策是讓股東參與並於股東週年大會上就本公司事務與彼等溝通。

根據《上市規則》，股東於股東大會上所作之任何表決必須以點票方式進行。於股東大會上，股東將獲有關點票方式進行表決程序之詳細解釋，以確保股東理解該投票程序。點票表決之結果則會於股東大會當日在香港聯合交易所有限公司網站及本公司網站內刊登。此外，股東大會主席會就每項實際獨立之事宜提出個別決議案。

根據《公司條例》第566條，佔全體有權於股東大會表決的所有股東總表決權最少5%之股東，可向本公司發出召開股東大會之要求。該要求必須列明大會上處理之事務之一般性質及可包含在該大會恰當地動議並擬於該大會動議之決議文本。要求可以印本形式或電子形式，由提出之股東認證及遞交至本公司之註冊辦事處或傳送至本公司之電郵地址(ir@hld.com)。此外，有關一間公司需舉行之股東週年大會，根據《公司條例》第615條及第616條，佔全體有權在該股東週年大會上，就相關決議表決的股東的總表決權最少2.5%之股東，或最少五十名在該股東週年大會上就該決議有表決權之股東，可以印本形式或電子形式要求公司將該項決議之通知書傳閱予股東於股東週年大會上考慮，而該要求須由提出之股東認證。該要求須遞交至本公司之註冊辦事處或傳送至本公司之電郵地址(ir@hld.com)。根據第615條發出之要求亦須指出有待發出通知書所關乎的決議及須在不遲於股東週年大會舉行六個星期之前或股東週年大會的通知書發出之時（如於上述時間之後）送抵本公司。

股東通訊政策

本公司一直維持股東通訊政策，旨在促進與本公司股東之有效溝通及確保股東在知情情況下行使其權力。股東通訊政策載有闡述股東與本公司雙向溝通的多個渠道。本公司之一般政策為持續與股東及投資人士保持對話，包括本公司之準投資者以及分析員。所委派之高層管理人員與股東、投資者及分析員均維持定期溝通及交談。本公司於公佈中期或全年業績後均會與分析員開會，以增加與投資者之溝通。投資者提出之疑問均得以提供充分資料及適時處理。

本公司亦確保有效及適時向股東及投資人士傳達資訊。本集團已設立網站(網址為www.hld.com)，以作為增進有效溝通之渠道，而本公司之公佈及新聞稿、業務發展及營運、財務資料、企業管治報告及其他資料均於該網站內刊登。

股東通訊政策之全文載列於本公司網站，當中包括股東就影響本公司各項事宜表達意見之渠道。股東尤其可透過本公司投資者關係部(電話號碼：(852) 2908 8392或電郵地址：ir@hld.com)向董事局查詢，或直接於股東大會上提問。

董事局報告

董事局同寅茲向全體股東提呈截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度報告及已審核財務報表。

主要業務

本公司乃一投資控股公司，其附屬公司於本年度之主要業務包括物業發展及投資、建築工程、發展計劃管理、物業管理、酒店業務、百貨業務及投資控股。

本集團收入及經營盈利之貢獻按業務及地區分部之分析已編列於第263頁至第270頁財務報表附註十五中。

業務回顧

本集團年內之業務回顧及未來業務發展的討論均載於本年報內第12頁至第77頁之董事局主席報告及業務檢討。有關本集團可能面對的風險及不明朗因素載於財務回顧第80頁至第95頁及企業管治報告第128頁至第151頁。財政年度終結後，影響本集團之重大事件(如有)之詳情刊載於董事局主席報告第12頁至第47頁及第311頁財務報表附註四十五中。本年報內第96頁及第97頁之五年財務摘要載有以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現。本集團已採納環保政策、生物多樣性政策及氣候變化政策，適當考慮影響環境因素，以減低本集團企業營運對環境之影響。此外，上述本集團政策及本集團與員工、顧客、供應商及其他持份者關係之討論，分別刊載於本年報內第98頁至第127頁之可持續發展章節及本年報內第128頁至第151頁之企業管治報告，以及一份獨立可持續發展報告。董事局主席報告、業務檢討、財務回顧、可持續發展章節及企業管治報告屬本報告的一部分。

《一手住宅物業銷售條例》(第621章)(「《一手住宅條例》」)旨在規管香港一手住宅物業之銷售及推廣活動，以提高銷售一手住宅物業的透明度、公平性，及保障消費者。本集團著重遵守《一手住宅條例》之規定，透過制定內部程序，亦外聘專業顧問，包括建築師、測量師及律師，確保售樓書及其他與該等銷售有關供公眾閱覽之文件資料之準確性。

本集團亦致力保障及正確使用個人資料。在租賃、銷售及推廣物業過程中，當收集、處理及使用該等資料時，本集團遵守《個人資料(私隱)條例》(第486章)及不時由個人資料私隱專員公署發出之指引，管理有關個人資料以保障私隱，其中包括物業之買家。

此外，本集團遵守商標、版權和其他知識產權之規定，在使用產品和藝術品作銷售推廣住宅單位之前獲得商標和版權擁有人之同意。為恰當使用及保護本集團之利益，已選擇具信譽品牌名稱及物業名稱，按香港《商標條例》(第559章)註冊。此外，為保護我們的某些發明及由顧問所開發的發明，本集團不時根據香港《專利條例》(第514章)為該等發明申請專利。

本公司已遵守《公司條例》(第622章)、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)及《證券及期貨條例》(第571章)的規定，其中包括資料的披露及企業管治。本公司亦已採納《上市規則》附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》作為本公司董事進行證券交易之守則。

本集團在中國內地所開展的各項業務，在所有重大方面均符合現行有效的各項法律、法規及相關條例的規定，包括但不限於《民法典》、《公司法》、《外商投資法》、《環境保護法》、《勞動法》、《勞動合同法》及自然資源保護類相關法規、污染防治類相關法規等。截至目前為止，並無個別法律法規對有關本集團中國內地業務的日常營運產生任何重大影響。

附屬公司

本公司於二零二四年十二月三十一日之主要附屬公司資料編列於第312頁至第318頁。

集團盈利

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之盈利及本公司與本集團於該日之財務狀況，已編列於第192頁至第320頁之財務報表中。

股息

本公司已於二零二四年九月十七日派發中期股息每股港幣五角。董事局已建議派發末期股息每股港幣一元三角予於二零二五年六月十一日(星期三)名列在本公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。

建議之末期股息預期於二零二五年六月二十日(星期五)派發予各股東。

慈善捐款

本年度集團之慈善捐款為港幣33,000,000元(二零二三年：港幣52,000,000元)。

投資物業及其他物業、廠房及設備

本年度投資物業及其他物業、廠房及設備之增減詳列於第271頁至第277頁財務報表附註十六中。

銀行借款、擔保票據與中期票據計劃

本集團於二零二四年十二月三十一日之銀行借款、擔保票據與中期票據計劃資料詳列於第297頁及第298頁財務報表附註卅一及卅二中。

資本化之利息

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度內資本化之利息支出已編列於第250頁財務報表附註八(a)中。

儲備

本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度儲備之增減詳列於第310頁財務報表附註四十四(b)中。

股本

本公司股本之資料詳列於第310頁財務報表附註四十四(c)中。股本於本年度並無變動。

集團財務摘要

本集團截至二零二四年十二月三十一日止五年之業績、資產及負債摘要詳列於第96頁及第97頁。

發展及投資物業

本集團之發展及投資物業詳列於第48頁至第77頁。

董事酬金

依照《公司條例》(第622章)及《上市規則》附錄D2而披露之董事酬金資料詳列於第252頁至第254頁財務報表附註九中。

董事

本財政年度及截至本報告日期止，本公司之董事為：

執行董事	非執行董事	獨立非執行董事
李家傑博士(主席兼董事總經理)	李王佩玲	鄺志強
李家誠博士(主席兼董事總經理)		高秉強教授
林高演博士(副主席)		胡經昌
李兆基博士		胡家驪
(於二零二五年三月十七日辭世)		潘宗光教授
葉盈枝		歐肇基
馮李煥琮		
郭炳濠		
孫國林		
黃浩明		
馮孝忠		

林高演博士、郭炳濠先生、黃浩明先生、鄺志強先生、胡經昌先生及歐肇基先生依照本公司之組織章程細則第116條及《企業管治守則》，於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，彼等符合資格並已表示願意膺選連任。

本財政年度及截至本報告日期止本公司之附屬公司董事名單備存於本公司之註冊辦事處，並於辦公時間內供本公司股東查閱。

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零二四年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條須予設置之名冊所載，或根據《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》向本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）作出之申報，本公司各董事於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉如下：

普通股（除文義另有所指外）

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業地產有限公司	李兆基	1及19	15,548,667		3,509,782,778		3,525,331,445	72.82
	李家傑	1及19				3,509,782,778	3,509,782,778	72.50
	李家誠	1及19				3,509,782,778	3,509,782,778	72.50
	李王佩玲	2	64,554				64,554	0.00
	馮李煥琮	3	2,493,138				2,493,138	0.05
	胡家驪	4		3,896			3,896	0.00
恒基兆業發展有限公司	李兆基	5及19			2,110,868,943		2,110,868,943	69.27
	李家傑	5及19				2,110,868,943	2,110,868,943	69.27
	李家誠	5及19				2,110,868,943	2,110,868,943	69.27
香港中華煤氣有限公司	李兆基	6及19			7,748,692,715		7,748,692,715	41.53
	李家傑	6及19				7,748,692,715	7,748,692,715	41.53
	李家誠	6及19				7,748,692,715	7,748,692,715	41.53
	潘宗光	7				243,085	243,085	0.00

普通股(除文義另有所指外)(續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
香港小輪(集團)有限公司	李兆基	8及19	799,220		119,017,090		119,816,310	33.63
	李家傑	8及19				119,017,090	119,017,090	33.41
	李家誠	8及19				119,017,090	119,017,090	33.41
	林高演	9	150,000				150,000	0.04
	馮李煥琮	3	465,100				465,100	0.13
美麗華酒店企業有限公司	李兆基	10及19			345,999,980		345,999,980	50.08
	李家傑	10及19				345,999,980	345,999,980	50.08
	李家誠	10及19				345,999,980	345,999,980	50.08
港華智慧能源有限公司	李兆基	11及19			2,379,921,776		2,379,921,776	68.38
	李家傑	11及19				2,379,921,776	2,379,921,776	68.38
	李家誠	11及19				2,379,921,776	2,379,921,776	68.38
陽光房地產投資信託基金*	李兆基	12及19			755,584,058		755,584,058	43.76
	李家傑	12及19				755,584,058	755,584,058	43.76
	李家誠	12及19				755,584,058	755,584,058	43.76
	李王佩玲	2	2,307				2,307	0.00
	歐肇基	13	2,300,000				2,300,000	0.14

* 陽光房地產投資信託基金為根據《證券及期貨條例》第104條獲認可之集體投資計劃。如文義所需，本節所提及「股份」一詞亦指陽光房地產投資信託基金之基金單位。

普通股(除文義另有所指外)(續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業有限公司	李兆基	14及19			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李兆基	14及19			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李兆基	15及19	35,000,000 (無投票權 遞延股份)		15,000,000 (無投票權 遞延股份)		50,000,000 (無投票權 遞延股份)	100.00
	李家傑	14及19				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	14及19				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	15及19				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
	李家誠	14及19				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	14及19				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	15及19				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00

普通股(除文義另有所指外)(續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
威永投資有限公司	李家傑	16			5,000	5,000	10,000	100.00
端輝投資有限公司	馮李煥琮	3	2,000				2,000	20.00
Furnline Limited	李兆基	17及19			100 (A股份)		100 (A股份)	100.00
	李兆基	18及19			1 (B股份)		1 (B股份)	100.00
	李家傑	17及19				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家傑	18及19				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00
	李家誠	17及19				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家誠	18及19				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00

普通股(除文義另有所指外)(續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
Perfect Bright Properties Inc.	李兆基	17及19			100 (A股份)		100 (A股份)	100.00
	李兆基	18及19			1 (B股份)		1 (B股份)	100.00
	李家傑	17及19				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家傑	18及19				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00
	李家誠	17及19				100 (A股份)	100 (A股份)	100.00
	李家誠	18及19				1 (B股份)	1 (B股份)	100.00

除上述披露外，本公司之董事或行政總裁或其聯繫人並無於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》)的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。上述披露並無包括李兆基博士、李家傑博士及李家誠博士僅因彼等被視為於恒基兆業有限公司、恒基兆業發展有限公司、美麗華酒店企業有限公司及/或本公司擁有權益而被視為於本公司之非上市相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有之權益，且並不屬彼等之任何獨立個人權益；本公司已就此等權益向聯交所申請，並已獲得豁免嚴格遵守《上市規則》附錄D2第13段所載之披露規定。

主要股東及其他人士權益

於二零二四年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予設置之名冊所載，除本公司董事外之其他人士於本公司股份及相關股份擁有的權益及淡倉如下：

好倉

	股份權益總數	百分比權益
主要股東		
Rimmer (Cayman) Limited(附註1及19)	3,509,782,778	72.50
Riddick (Cayman) Limited(附註1及19)	3,509,782,778	72.50
Hopkins (Cayman) Limited(附註1及19)	3,509,782,778	72.50
恒基兆業有限公司(附註1及19)	3,506,860,733	72.44
Yamina Investment Limited(附註1及19)	1,580,269,966	32.64
Belieuegood Limited(附註1及19)	797,887,933	16.48
South Base Limited(附註1及19)	797,887,933	16.48
主要股東以外之人士		
Cameron Enterprise Inc.(附註1及19)	371,145,414	7.67
達邦投資有限公司(附註1及19)	475,801,899	9.83

附註：

- 該等股份中，李兆基博士實益擁有15,548,667股，而其餘之3,509,782,778股中：(i) 1,450,788,868股由恒基兆業有限公司(「恒兆」)擁有；(ii) 475,801,899股由恒兆之全資附屬達邦投資有限公司擁有；(iii) 371,145,414股由Cameron Enterprise Inc.擁有；797,887,933股由South Base Limited全資擁有之Belieuegood Limited擁有；152,897,653股由Jayasia Investments Limited全資擁有之Prosglass Investment Limited擁有；140,691,961股由Mei Yu Ltd.全資擁有之Fancy Eye Limited擁有；117,647,005股由World Crest Ltd.全資擁有之Spreadral Limited擁有；及Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited、Jayasia Investments Limited、Mei Yu Ltd.及World Crest Ltd.為Yamina Investment Limited之全資附屬公司，而Yamina Investment Limited為恒兆全資擁有；及(iv) 2,922,045股由富生有限公司(「富生」)擁有。Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」)作為一單位信託(「單位信託」)之受託人，擁有恒兆及富生之全部已發行普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」)及Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」)分別作為全權信託之受託人，持有單位信託之單位。李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick之全部已發行股份，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的酌情受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
- 該等股份由李王佩玲女士實益擁有。
- 該等股份由馮李煥琮女士實益擁有。
- 該等股份由胡家驊先生之妻子擁有。
- 該等股份中，本公司全資擁有之Kingslee S.A.之全資附屬實勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited及登銘置業有限公司分別擁有843,249,284股、602,398,418股、363,328,900股、217,250,000股及84,642,341股。根據《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為擁有本公司(列載於附註1)及恒基兆業發展有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的酌情受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
- 該等股份中，Timpani Investments Limited之全資附屬迪斯利置業有限公司及Medley Investment Limited分別擁有4,313,717,809股及1,675,475,274股；Chelco Investment Limited之全資附屬Macrostar Investment Limited擁有1,759,499,632股；及Timpani Investments Limited及Chelco Investment Limited為Faxson Investment Limited之全資附屬公司，而Faxson Investment Limited為本公司全資擁有。根據《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為擁有本公司(列載於附註1)及香港中華煤氣有限公司(「煤氣」)的股份權益。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的酌情受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。

7. 該等股份由潘宗光教授及其妻子共同擁有。
8. 該等股份中，李兆基博士實益擁有799,220股，而其餘之119,017,090股股份中，本公司全資擁有之Pataca Enterprises Limited之全資附屬Wiselin Investment Limited擁有48,817,090股及Graf Investment Limited、Mount Sherpa Limited及Paillard Investment Limited各擁有23,400,000股。根據《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為擁有本公司(列載於附註1)及香港小輪(集團)有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的酌情受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
9. 該等股份由林高演博士實益擁有。
10. 該等股份中，本公司全資擁有之Aynbury Investments Limited之全資附屬Higgins Holdings Limited、Multiglade Holdings Limited及Threadwell Limited分別擁有120,735,300股、128,658,680股及96,606,000股。根據《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為擁有本公司(列載於附註1)及美麗華酒店企業有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的酌情受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
11. 該等股份佔港華智慧能源有限公司的全部已發行股份68.38%，由Hong Kong & China Gas (China) Limited持有2,174,914,524股、Planwise Properties Limited持有201,577,233股及Superfun Enterprises Limited持有3,430,019股，全部皆為煤氣的全資附屬公司。根據《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為擁有煤氣(列載於附註6)及港華智慧能源有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的酌情受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
12. 該等基金單位中，Financial Enterprise Properties Limited之全資附屬Uplite Limited擁有224,443,625個基金單位及Wintrade Limited擁有149,629,083個基金單位，而Financial Enterprise Properties Limited為Shau Kee Financial Enterprises Limited (「SKFE」)全資擁有。SKFE由Lee Financial (Cayman) Limited (「Lee Financial」)作為一單位信託(「SKFE單位信託」)之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則分別由Leesons (Cayman) Limited (「Leesons」)及Leeworld (Cayman) Limited (「Leeworld」)作為兩個全權信託之受託人持有。因此，Lee Financial、Leesons及Leeworld各自被視為於Uplite Limited及Wintrade Limited所擁有合共374,072,708個基金單位中擁有權益。除以上所述外，本公司之全資附屬Cobase Limited擁有76,533,345個基金單位、Richful Resources Limited擁有67,378,972個基金單位及恒基陽光資產管理有限公司擁有237,599,033個基金單位。李兆基博士被視為擁有本公司(列載於附註1)的權益。根據《證券及期貨條例》及作為實益擁有單位信託、SKFE單位信託及上述全權信託之受託人之全部已發行股份，李兆基博士被視為擁有合共755,584,058個基金單位。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事以及於單位信託及SKFE單位信託持有單位之上述全權信託的酌情受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等基金單位的權益。
13. 該等基金單位由歐肇基先生實益擁有。
14. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
15. 該等股份中，李兆基博士實益擁有35,000,000股，而富生擁有其餘之15,000,000股。
16. 該等股份中，(i) 5,000股由李家傑博士全資擁有之Applecross Limited擁有；及(ii) 5,000股由本公司間接全資擁有公司恒基中國集團有限公司全資擁有之Andcoe Limited之全資附屬恒基(中國)投資有限公司擁有。
17. 該等股份由Jetwin International Limited擁有。Triton (Cayman) Limited (「Triton」)作為一單位信託之受託人，擁有Jetwin International Limited之全部已發行股份。Triumph (Cayman) Limited (「Triumph」)及Victory (Cayman) Limited (「Victory」)分別為全權信託之受託人，持有該單位信託之單位。李兆基博士擁有Triton、Triumph及Victory之全部已發行股份，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於該單位信託持有單位之全權信託的酌情受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
18. 該股份由本公司全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。
19. 李兆基博士於二零二五年三月十七日辭世，其兒子李家傑博士及李家誠博士將分別繼承Rimmer、Riddick、Hopkins、Leeworld、Leesons、Lee Financial、Triumph、Victory及Triton之若干股份。Rimmer及Riddick、Leeworld及Leesons以及Triumph及Victory(相應全權信託之相關受託人)持有相應單位信託之單位，惟各自並無享有其信託資產的任何權益之權利，該等信託資產在一般業務過程中由相關受託人獨立持有及毋須諮詢該等受託人的股東，而李家傑博士及李家誠博士各自仍為該等全權信託之酌情受益人之一。

認購股份計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份計劃。

購買股份或債券之安排

本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於二零二四年十二月三十一日止年度內並無參與任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

股票掛鈎協議

於二零二四年十二月三十一日，本公司並無股票掛鈎協議，並且於本回顧年度內，本公司亦無訂立股票掛鈎協議。

於交易、安排或合約及關連交易/持續關連交易之權益

本集團在本回顧年度內與下文所述之人士（即就香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）《證券上市規則》（「《上市規則》」）而言屬「關連人士」）有以下交易、安排及合約：

- （一）恒基財務有限公司（恒基兆業有限公司一間全資附屬公司）於年度內不時貸款（無抵押）予本公司附屬公司，按不時結欠的數額並參照香港銀行同業拆息基準利率或雙方協定之固定利率計算利息。於二零二四年十二月三十一日結算時，本公司附屬公司欠恒基財務有限公司之款項總數合計約為港幣66,215,000,000元。此款項已編列於財務報表中「同母系附屬公司借款」內。

李兆基博士、李家傑博士及李家誠博士為本公司之最終控股公司恒基兆業有限公司之董事（於恒基兆業有限公司或信託之權益詳情載於上述「披露權益資料」一節內），被視為對上述交易、安排及合約有利益關係。

(二) 本公司曾以公佈形式披露下述各項持續關連交易。根據《上市規則》第十四A章，本公司須遵照申報、公佈及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定：

與陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)簽訂之交易

本集團及Shau Kee Financial Enterprises Limited集團(「SKFE集團」)(由本公司董事李兆基博士之家族信託所控制)持有陽光房地產基金(根據香港證券及期貨事務監察委員會所發出之《房地產投資信託基金守則》而成立之信託基金)基金單位百分比總數因高於30%，根據《上市規則》，陽光房地產基金被聯交所視為本公司之關連人士。據此，根據《上市規則》，本集團與陽光房地產基金集團之交易構成本公司關連交易。

誠如二零二四年四月三十日之公佈(「二零二四年公佈」)所述，本公司已就以下協議/契約項下之本集團與陽光房地產基金集團的持續關連交易，設置截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度之新的每年上限：

- (a) 陽光房地產基金之管理人恒基陽光資產管理有限公司(「恒基陽光」)(本公司之一間全資附屬公司)與陽光房地產基金之物業管理人恒基陽光物業管理有限公司(「物業管理人」)(本公司之一間全資附屬公司)於二零零六年十一月二十九日簽訂一份物業管理協議，陽光房地產基金集團旗下之多間物業公司於其後亦加入該協議。該物業管理協議分別經於二零零九年四月二十八日、二零一二年六月二十五日、二零一五年五月十二日、二零一八年五月十五日、二零二一年三月三十一日及二零二四年四月三十日訂立之六份補充協議所補充。該協議有關由物業管理人就陽光房地產基金之物業提供若干物業管理、租賃管理及市場推廣服務，代價不超過陽光房地產基金之有關物業之物業收益總額之每年3%，以及就取得的租約或特許使用按基本租金或特許使用費計算之佣金。根據恒基陽光及物業管理人簽訂之最後一份補充協議，就提供上述物業相關管理服務(「物業管理交易」)，物業管理人之委任期已獲延長至二零二六年十二月三十一日；
- (b) SKFE集團之附屬公司Uplite Limited作為授予人、恒基陽光作為管理人及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司作為信託人於二零零六年五月二十六日簽訂一份信託契約(並經不時修訂及重述)，其中包括有關委任恒基陽光為陽光房地產基金之管理人以管理及營運陽光房地產基金，恒基陽光可收取不超過陽光房地產基金有關財政年度之物業價值每年0.4%之基本費用，以及陽光房地產基金物業收入淨額及應佔聯營實體之溢利(如有)每年3%之浮動費用(費用可根據恒基陽光之選擇以現金形式及/或陽光房地產基金單位支付)。恒基陽光亦可就有關陽光房地產基金收購物業而收取不多於購買價款的1%之收購服務費用及有關陽光房地產基金出售物業(如適用)而收取不多於出售價款的0.5%之沽售服務費用以及若干償付費(「資產管理交易」)；及

- (c) 本公司與恒基陽光作為陽光房地產基金之管理人於二零二一年三月三十一日訂立一份總服務協議(「二零二一年總服務協議」)，有關本集團就陽光房地產基金之物業向陽光房地產基金集團提供保安服務及其他物業相關輔助服務，合約期由二零二一年七月一日至二零二四年六月三十日，為期三年(「服務交易」)。誠如二零二四年公佈所述，有鑑於二零二一年總服務協議於二零二四年六月三十日屆滿，本公司與恒基陽光於二零二四年四月三十日訂立新總服務協議，當中載有規管服務交易之框架條款，為期兩年半，由二零二四年七月一日至二零二六年十二月三十一日(「二零二四年總服務協議」，連同二零二一年總服務協議，統稱「總服務協議」)。

就本集團按總服務協議向陽光房地產基金集團提供有關服務而言，本公司及其附屬公司及聯繫人(不包括陽光房地產基金集團)與陽光房地產基金集團相關成員(或物業管理人作為陽光房地產基金集團之相關成員之代理人，或費用由陽光房地產基金集團之相關成員承擔)須訂立個別的正式服務協議，當中載列詳細條款(包括費用及付款條款)。每份正式服務協議中訂明的服務交易費用乃經公平磋商釐定，或(如適用)按本集團提交之投標或報價決定，並考慮各種因素，包括但不限於物業的地點及類型、營運成本(例如人工成本、行政成本及材料成本)及參考當時市場價格水平。

根據二零二四年總服務協議，物業管理人與本公司之附屬公司宏力保安服務有限公司於二零二四年七月四日訂立一份正式服務協議，就位於大角咀之物業提供保安及顧客服務，合約期由二零二四年八月一日至二零二六年一月一日，為期十七個月，合約總金額約為港幣420,000元(不包括按需求提供客戶服務的額外費用)，並須按月分期支付。

陽光房地產基金集團根據物業管理交易、資產管理交易及服務交易應付予本集團之最高總額將不會超過以下所述：

截至二零二四年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)	截至二零二五年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)	截至二零二六年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)
180*	206	225

* 上述截至二零二四年十二月三十一日止財政年度之年度上限港幣180,000,000元，取代於二零二三年年報所披露的同一財政年度之原有年度上限港幣268,800,000元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團已就物業管理交易收取約港幣47,567,000元、資產管理交易收取約港幣88,874,000元及服務交易收取約港幣216,000元，合共約為港幣136,657,000元(統稱為「陽光房地產基金交易」)。

與仁安醫院有限公司(「仁安醫院」)簽訂之交易

誠如二零二零年六月十日之公佈所述，傑耀發展有限公司(「傑耀發展」，本公司之全資附屬公司)作為特許人/業主(其自身或透過其代理人恒基租務代理有限公司)與仁安醫院(以「仁安醫院」名義經營)作為特許准用人/租戶簽訂若干特許使用協議及租賃協議，有關特許使用/租賃位於香港九龍尖沙咀中間道15號H Zentre(「H Zentre」)之若干物業。

由於李兆基博士於本年度內為本公司之董事及被視為控股股東，而仁安醫院為一間由李兆基博士之私人家族信託最終控制之公司，根據《上市規則》，仁安醫院為本公司之關連人士。據此，傑耀發展作為特許人/業主與仁安醫院作為特許准用人/租戶簽訂以下特許使用協議及租賃協議構成本公司持續關連交易，該等協議之主要條款概述如下(統稱為「仁安醫院交易」)：

協議日期	特許使用期 及費用	租期及每月費用			備註
		首部分固定 租期之期限及 每月租金 ^{附註2}	第二部分固定 租期之期限及 每月租金 ^{附註2}	第三部分固定 租期之期限及 每月租金 ^{附註2}	
(a) H Zentre九樓全層(樓面面積：15,287平方呎)					
(i) 特許要約函日期： 二零一九年 十月二十三日	二零一九年 九月九日起 三個月 ^{附註1} 象徵式收費港幣1元	不適用	不適用	不適用	用作翻新及裝修目的
(ii) 租賃協議日期： 二零一九年 十月二十五日	不適用	八年零九個月，於二零一九年十二月九日起至二零二八年九月八日止	三個月免租期 ^{附註1}		
		第1-33個月 港幣1,005,885元	第34-69個月 港幣1,077,705元	第70-105個月 雙方協定的公開市場 租金，惟不應少於 第69個月租金之85% 及不得多於第69個月 租金之125%，或如 在無協議的情況下， 由獨立合資格測量師 釐定租金	租戶應承擔物業之室 內裝修成本及支出， 惟業主承擔裝修工程 成本不多於 港幣1,400,000元
雜項費用(視情況不時檢討)：					
(i) 管理費：港幣145,226.5元					
(ii) 冷氣費：港幣45,861元					

協議日期	特許使用期 及費用	租期及每月費用			備註	
		首部分固定 租期之期限及 每月租金 ^{附註2}	第二部分固定 租期之期限及 每月租金 ^{附註2}	第三部分固定 租期之期限及 每月租金 ^{附註2}		
(b) H Zentre十二樓全層，包括十二樓之平台(樓面面積：17,234平方呎)						
(i)	特許要約函日期： 二零二零年六月十日	二零二零年八月一日起三個月(根據特許要約函，租戶於二零二零年七月十七日發出書面通知，延遲至二零二零年九月三十日生效) ^{附註1} 象徵式收費港幣1元	不適用	不適用	不適用	用作翻新及裝修目的
(ii)	租賃協議日期： 二零二零年六月十日	不適用	八年零九個月，於緊接上述特許要約函之特許使用期屆滿日後首日起生效			八個月免租期 ^{附註1}
		第1-33個月 港幣822,192元	第34-69個月 港幣880,896元	第70-105個月 雙方協定的公開市場租金，惟不應少於第69個月租金之85%及不得多於第69個月租金之125%，或如在無協議的情況下，由獨立合資格測量師釐定租金		
		雜項費用(視情況不時檢討)：				
		(i) 管理費：港幣163,723元				
		(iii) 冷氣費：港幣51,702元				

協議日期	特許使用期 及費用	租期及每月費用			備註
		首部分固定 租期之期限及 每月租金 ^{附註2}	第二部分固定 租期之期限及 每月租金 ^{附註2}	第三部分固定 租期之期限及 每月租金 ^{附註2}	
(c) H Zentre地庫一樓全層(樓面面積：12,452平方呎)					
(i) 特許要約函日期： 二零二零年六月十日	二零二零年 九月一日起 四個月零十五日 ^{附註1} 象徵式收費港幣1元	不適用	不適用	不適用	用作翻新及裝修目的
(ii) 租賃協議日期： 二零二零年六月十日	不適用	十年，於緊接上述特許要約函之特許使用期屆滿日後首日起生效			三個月免租期 ^{附註1}
		第1-3年 港幣1,169,293元	第4-6年 港幣1,203,167元	第7-10年 雙方協定的公開市場 租金，惟不應少於 第6年租金之85%及 不得多於第6年租金 之125%，或如在無 協議的情況下，由獨 立合資格測量師釐定 租金	業主支付約 港幣81,300,000元作 為優化物業的資本總 開支，並屬業主提供 的設施一部分，而該 資本總開支會按直線 法於固定十年期內攤 銷及計入每月租金
		雜項費用(視情況不時檢討)：			
		(i) 管理費：港幣118,294元			
		(ii) 冷氣費：港幣37,356元			

附註：

- 於相關之特許使用期/免租期內，租戶須承擔政府差餉、管理費、冷氣費及所有其他費用。
- 上表所列之每月租金需在每月的首日預付及不包括租戶須承擔之政府差餉、管理費、冷氣費、服務費及所有其他費用。

鑑於上述由傑耀發展作為業主與仁安醫院作為租戶簽訂之租賃協議下，各自物業之租期均超過三年，根據《上市規則》第14A.52條，本公司已委任獨立財務顧問解釋為何租期需要超過三年，並確認該等租期超過三年是否符合一般商業慣例。經考慮若干因素，包括傑耀發展及仁安醫院均投入大量資本開支及特別改造建築設施作醫務專用樓層，獨立財務顧問認為上述租賃協議下各物業之租期(包括特許使用期)屬必要，且該等租期符合此類租賃協議的一般商業慣例。

仁安醫院就仁安醫院交易應付傑耀發展之租金、管理費、冷氣費、服務費及其他雜項費用(不包括政府差餉)之總額，按年計將不會超過以下之最高金額：

截至十二月三十一日止財政年度	年度上限 (港幣百萬元)
二零二四年	55
二零二五年	57
二零二六年	61
二零二七年	67
二零二八年	61
二零二九年	37
二零三零年	25
二零三一年	6

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團已就仁安醫院交易收取約港幣45,372,000元。

稽核部已審閱陽光房地產基金交易及仁安醫院交易連同相關之內部監控，並已向本公司獨立非執行董事確認，陽光房地產基金交易及仁安醫院交易乃根據相關協議之定價機制及條款進行。本公司之獨立非執行董事已審閱及確認該等交易乃(a)屬本集團之正常及一般業務；(b)按照一般商業條款進行；及(c)根據有關交易之各自特許使用協議/協議/契約之條款進行及屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

本公司之核數師亦已確認並無任何事情使其認為陽光房地產基金交易及仁安醫院交易(a)未獲董事局批准；(b)在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；(c)在各重大方面沒有根據該等交易之相關特許使用協議/協議/契約進行；及(d)超逾以上所述各自之上限。

本公司之核數師乃按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第3000號(經修訂)之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」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」，審查本集團之持續關連交易。根據《上市規則》第14A.56條，本公司之核數師已就本年報內本集團披露之持續關連交易之審查結果及結論，發出無保留意見之函件。

詳列於第306頁至第308頁財務報表附註四十三中之重大關連人士交易包括構成關連交易/持續關連交易之交易，並已遵照《上市規則》項下之披露規定。

除上述披露外，在年結日或本年度內任何時間，本公司、其控股公司、任何附屬公司或同母系附屬公司，均無訂立任何就本公司業務而言屬重大之交易、安排或合約，而本公司董事於當中直接或間接享有重大權益。

董事於競爭業務上之權益

根據《上市規則》第8.10條，本公司董事在截至二零二四年十二月三十一日止年度及於該日擁有與本集團的業務構成競爭之業務權益如下：

本公司主席兼董事總經理李家傑博士及李家誠博士及本公司董事李兆基博士於同樣從事香港及內地物業投資、發展及管理之公司出任董事及/或被視為擁有權益。該等與本集團從事相同業務之公司乃經營涉及不同類型及/或地區之物業投資、發展及管理，然而，本集團與該等公司乃按各自利益獨立地經營本身業務，故認為兩者間未有競爭存在。

服務合約

各董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約規定僱主不可在一年內終止其服務，除非作出賠償(法定賠償除外)。

管理合約

本公司於本年度內並無訂立或仍然生效之有關本公司全部或任何重大部分業務之管理及/或行政之合約(定義見《公司條例》(第622章)第543條)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

主要客戶及供應商

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內：

(一) 本集團之首五個最大供應商所佔之購買總額佔本集團之購買總額不足30%；及

(二) 本集團之首五個最大客戶所佔之總收入額佔本集團之總收入不足30%。

表現之討論及分析

有關本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度內表現之討論及分析詳列於第80頁至第95頁。

可持續發展

獨立可持續發展報告將於本年報同日刊發及載列於本公司網站。

退休福利計劃

本集團的香港僱員均參與《職業退休金計劃條例》(第426章)所界定的若干定額供款公積金計劃(「公積金」)或下述的另一界定供款計劃(「另項界定供款計劃」)或於《強制性公積金計劃條例》(第485章)(「《強積金條例》」)登記之計劃(「強積金」)。

公積金的供款是按僱員的基本月薪由參與的僱主按4%至11%比率支付，僱員則按2%至11%比率支付。當僱員失去享有僱主供款部分之權利時，所沒收的僱主供款不得用以扣減僱主的日後供款。

至於另項界定供款計劃，供款由僱主及僱員各按僱員月薪5%共同供款。僱主可運用已沒收之供款減低日後應付供款額。截至二零二四年十二月三十一日止年度內，並無已動用之沒收供款(二零二三年：無)。於二零二四年十二月三十一日，並無尚可動用減低集團應付供款之沒收供款(二零二三年：無)。

於二零零零年十二月一日或之後，僱員不可加入公積金或另項界定供款計劃。

本集團僱員若非公積金或另項界定供款計劃之會員則參與強積金計劃。除《強積金條例》規定之最低利益外，本集團為參與強積金計劃之僱員提供自願補貼福利。當僱員失去享有僱主供款部分之權利時，所沒收的僱主供款可用以扣減僱主的日後供款。截至二零二四年十二月三十一日止年度內已動用扣減僱主供款之沒收供款總數為港幣1,562,000元(二零二三年：港幣3,001,000元)，而於二零二四年十二月三十一日，並無尚可動用之沒收供款(二零二三年：港幣155,000元)。

本集團亦為中國僱員參與由中國政府組織及施行之養老保險計劃，只需負責按僱員工資總額之若干百分比作出供款。

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度計入損益賬之退休福利成本為港幣129,000,000元(二零二三年：港幣121,000,000元)。

獲准許之彌償

根據本公司組織章程細則，本公司每名董事或其他高級人員有權在彼執行職務或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任(《公司條例》(第622章)最大程度准許之情況下)，可獲得從本公司之資產中撥付彌償。

此外，本公司制定彌償協議，載有獲准許之彌償條文(根據《公司條例》(第622章)第469(2)條)惠及本公司董事現正生效，並在本財政年度一直生效。本公司於本財政年度亦已購買及維持董事責任保險，為董事提供適當之保障。

給予聯屬公司之財務資助

根據《上市規則》第13.22條，本集團有給予財務資助的聯屬公司於二零二四年十二月三十一日之合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司之權益呈列如下：

	合併財務狀況表 港幣百萬元	本集團應佔權益 港幣百萬元
非流動資產	37,679	11,244
流動資產	124,608	43,716
流動負債	(79,721)	(26,872)
總資產減流動負債	82,566	28,088
非流動負債	(66,213)	(23,291)
資產淨值	16,353	4,797

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於二零二四年十二月三十一日的財務狀況表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按財務狀況表各主要項目類別歸納而編製。

公眾持股量

基於公開予本公司查閱之資料及據董事所知悉，截至本報告日期為止，本公司一直維持《上市規則》所訂明之公眾持股量。

核數師

於本屆股東週年大會，將提呈一項議案委任畢馬威會計師事務所繼續出任本公司核數師。

企業管治

企業管治報告載於第128頁至第151頁，並詳列本公司企業管治規則及常規。

承董事局命

李家傑博士

主席

李家誠博士

主席

香港，二零二五年三月二十日

董事及高層管理人員個人資料

執行董事

李家傑博士，大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士，61歲，為中國人民政治協商會議第十四屆全國委員會常務委員，自一九八五年出任本公司執行董事，並於一九九三年至二零一九年五月期間出任本公司副主席。彼於二零一九年五月二十八日獲委任為本公司主席兼董事總經理，以及本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。彼竭誠造福社羣，建樹殊深，於二零二四年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章(GBM)。彼曾在英國接受教育，於一九八五年加入時，已主要負責恒基兆業地產集團於中國之業務發展。彼為恒基兆業有限公司(「恒兆」)副主席。彼亦為恒基兆業發展有限公司副主席以及香港中華煤氣有限公司及港華智慧能源有限公司之主席，而該等公司均為上市公司。彼為一國兩制研究中心理事會成員兼主席。彼於二零零九年獲香港大學頒授名譽大學生學位及於二零一四年獲愛丁堡龍比亞大學頒授榮譽工商管理博士學位。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited及恒兆持有本公司之須予披露之股份權益，而彼為該等公司之董事。彼為李兆基博士之兒子、李佩雯小姐之胞弟、李家誠博士之胞兄、李寧先生之內弟以及馮李煥琮女士及李敬恩小姐之親屬。

李家誠博士，金紫荊星章，太平紳士，53歲，為中國人民政治協商會議北京市第十四屆委員會委員，自一九九三年出任本公司執行董事，並於二零零五年至二零一九年五月期間出任本公司副主席。彼於二零一九年五月二十八日獲委任為本公司主席兼董事總經理，以及本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。彼曾在加拿大接受教育。彼為恒基兆業有限公司(「恒兆」)之副主席。彼亦為恒基兆業發展有限公司之主席兼董事總經理、美麗華酒店企業有限公司之主席兼行政總裁，以及香港中華煤氣有限公司之主席，而該等公司均為上市公司。彼為香港大學校董會委員、香港理工大學大學顧問委員會成員及香港城市大學顧問委員會成員。彼於二零二一年獲倫敦大學學院頒授名譽院士銜及於二零二二年獲香港恒生大學頒授榮譽社會科學博士學位。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒兆、Believegood Limited、Cameron Enterprise Inc.及達邦投資有限公司持有本公司之須予披露之股份權益，而彼為該等公司之董事。彼為李兆基博士之兒子、李佩雯小姐及李家傑博士之胞弟、李寧先生之內弟以及馮李煥琮女士及李敬恩小姐之親屬。

林高演博士，銀紫荊星章，73歲，於一九八二年加入本公司，並自一九八五年出任本公司執行董事及自一九九三年出任副主席。彼亦為本公司舉報委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會之成員。林博士持有香港大學理學士(榮譽)學位，具有超過五十一年銀行及物業發展經驗。彼為香港小輪(集團)有限公司主席、恒基兆業發展有限公司副主席、香港中華煤氣有限公司之非執行董事及美麗華酒店企業有限公司之執行董事，而該等公司均為上市公司。彼為香港大學教研發展基金副主席、復旦大學教育發展基金會董事、香港浸會大學諮議會榮譽委員、香港科技大學顧問委員會成員及香港城市大學顧問委員會成員。林博士於二零零八年獲香港大學頒授名譽大學院士銜及於二零一九年獲香港中文大學頒授榮譽院士銜。彼亦於二零一五年獲Macquarie University授予商學榮譽博士學位、於二零二一年獲香港科技大學授予工商管理學榮譽博士學位及於二零二三年獲香港大學授予名譽社會科學博士學位。彼為香港運輸物流學會資深會員及香港董事學會資深會員。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及Believegood Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而林博士為該等公司之董事。

葉盈枝先生，76歲，自一九九七年出任本公司執行董事。彼畢業於香港大學及倫敦經濟學院，並為律師、執業會計師及特許測量師。葉先生具有超過四十五年之公司財務、企業及投資管理經驗。

馮李煥琮女士，86歲，自一九七六年出任本公司執行董事。馮女士於一九七四年加入本公司之母公司恒基兆業有限公司(「恒兆」)任職司庫，並自一九七九年出任恒兆執行董事。馮女士現亦為恒兆、恒基兆業地產及恒基發展等集團之總司庫。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒兆、Yamina Investment Limited、Believegood Limited、Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited及達邦投資有限公司持有本公司之須予披露之股份權益，而馮女士為該等公司之董事。馮女士為李兆基博士之胞妹以及李家傑博士、李家誠博士、李佩雯小姐、李寧先生及李敬恩小姐之親屬。

郭炳濠先生，72歲，於一九八七年加入本公司，並自一九九三年出任本公司執行董事。郭先生持有倫敦大學(工程)(土木工程組)榮譽理學學士學位及倫敦大學城市學院之商學院行政管理理學碩士學位。彼亦持有香港大學測量學(房地產發展)深造文憑。郭先生乃為英國皇家特許測量師學會資深會員及彼亦為英國特許銀行學會會員。郭先生曾擔任香港大學工商管理碩士課程之兼職講師及彼現亦為香港大學建築學院房地產及建設系客席教授。在任職本公司以前彼曾於國際銀行界工作逾十一年及被派駐倫敦、芝加哥、吉隆坡、新加坡及香港工作，及於金融及業務管理方面累積逾四十年經驗，包括自一九八七年起負責恒基兆業地產集團之企業投資、融資及財資管理、以及項目管理事務；當中包括集團重組、私有化計劃及企業收購等工作。彼亦為恒基陽光資產管理有限公司(即為上市之陽光房地產投資信託基金之管理人)之非執行董事。根據《證券及期貨條例》，Believegood Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而郭先生為該公司之董事。

孫國林先生，銀紫荊星章，銅紫荊星章，榮譽勳章，太平紳士，78歲，於一九九七年加入本公司，並自二零零二年出任本公司執行董事。孫先生於一九九九年至二零二二年期間為香港地產建設商會個人會員，於二零零三年至二零零七年期間為香港物業管理公司協會會長及於二零零六年至二零一八年期間為香港地產行政師學會副會長，具有超過五十年物業管理經驗。

黃浩明先生，太平紳士，64歲，於一九九六年加入本公司，並自二零一零年出任本公司執行董事。彼同時為地產發展部總經理。黃先生為註冊專業測量師，具有超過四十年地產估值、買賣及發展經驗。彼為嶺南大學校董會副主席及成員、消費者委員會委員以及扶貧委員會委員。

馮孝忠先生，銀紫荊星章，銅紫荊星章，太平紳士，67歲，自二零一七年出任本公司首席財務總監及自二零二零年出任本公司執行董事。彼亦為上市公司香港中華煤氣有限公司之非執行董事。彼為香港大學文學學士及嶺南大學榮譽院士。彼於二零二四年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章(SBS)。馮先生於二零一七年七月退任前為上市公司恒生銀行有限公司之執行董事兼環球銀行及資本市場業務主管。彼大學畢業後從事銀行業務，先後任職於法國興業銀行、香港上海滙豐銀行有限公司、澳洲聯邦銀行香港分行及星展銀行(香港)有限公司。彼具有四十三年之銀行、資本市場及資產管理經驗。彼為香港理工大學會計及金融學院專業應用教授(金融)、香港恒生大學兼任教授及佛教大雄中學校董會成員。馮先生現時為陳廷驊基金會受託人、粵劇發展諮詢委員會及粵劇發展基金顧問委員會委員、銀行業覆核審裁處成員、香港公益金董事會董事、會計及財務匯報局非執行董事、推動黃金市場發展工作小組成員及保險業監管局非執行董事。

非執行董事

李王佩玲女士，銀紫荊星章，太平紳士，76歲，自一九九六年出任本公司董事及於二零零四年調任本公司非執行董事。李太為執業律師，並為英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員。李太持有倫敦大學之倫敦大學學院法律學士學位，並被頒授倫敦大學學院之榮譽院士。李太曾任多項公職，包括香港金融管理局之外匯基金諮詢委員會之委員及證券及期貨事務監察委員會之非執行董事。李太亦現任長江基建集團有限公司及TOM集團有限公司之非執行董事及鷹君集團有限公司之獨立非執行董事，所述之公司均為上市公司。

獨立非執行董事

鄭志強先生，75歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及企業管治委員會之主席以及薪酬委員會及提名委員會之成員。彼於一九七二年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位，並於一九七七年於英國獲取特許會計師資格。彼於一九八四年至一九九八年期間為羅兵咸會計師事務所合夥人。鄭先生於一九九二年至一九九七年期間曾出任香港聯合交易所獨立理事。彼為恒基兆業發展有限公司、雅居樂集團控股有限公司、周大福珠寶集團有限公司、中遠海運國際(香港)有限公司、豐盛生活服務有限公司及Piraeus Port Authority S.A.(於希臘上市)之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。鄭先生亦曾擔任周大福創建有限公司(前稱新創建集團有限公司)之獨立非執行董事直至二零二二年十一月二十一日。

高秉強教授，太平紳士，74歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及舉報委員會之成員。高教授畢業於香港大學，持有理學士(榮譽)學士學位，以及美國伯克萊加利福尼亞大學，持有理學士碩士學位和哲學博士學位。彼為北京大學及清華大學兼任教授、香港科技大學工程學院電子及計算機工程系榮休教授及前任院長。高教授於一九九一年至一九九三年期間出任美國伯克萊加利福尼亞大學電子工程及計算機科學系副主任，並於一九八二年至一九八四年期間在美國貝爾實驗室(Bell Labs)從事研究工作。高教授為恒基兆業發展有限公司、丘鈦科技(集團)有限公司及偉易達集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。

胡經昌先生，銅紫荊星章，太平紳士，74歲，自二零零五年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之主席以及本公司審核委員會及舉報委員會之成員。胡先生乃香港中華總商會永遠榮譽會長，以及金銀業貿易場及香港證券業協會有限公司永遠名譽會長。彼為恒基兆業發展有限公司、香港小輪(集團)有限公司、美麗華酒店企業有限公司及有利集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。

胡家驊先生，62歲，自二零一二年起出任本公司獨立非執行董事。彼持有英國牛津大學法理學碩士學位，並為英格蘭及威爾士、香港特別行政區及澳洲之執業律師。胡先生為清華大學名譽校董、獲中華人民共和國司法部委任為中國委託公証人及為香港特別行政區律師紀律審裁團之副召集人。胡先生現為證券及期貨事務監察委員會之收購及合併委員會及收購上訴委員會之委員、香港聯合交易所有限公司之上市覆核委員會之委員以及會計及財務匯報局之名譽顧問團及政策、註冊及監督委員會之成員。此外，胡先生獲行政長官根據《金融機構(處置機制)條例》(第628章)委任為處置補償審裁處委員團成員。胡先生曾任亞司特律師事務所合夥人及洛希爾父子(香港)有限公司(「洛希爾父子」)董事。在加入洛希爾父子之前，胡先生曾任胡關李羅律師行的公司企業融資部之合夥人。胡先生曾擔任胡寶星爵士作為本公司非執行董事之替代董事。彼現為騏利集團之董事、香港賽馬會董事及觀韜律師事務所(香港)之顧問。彼亦曾擔任中國太平洋保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事直至二零二三年七月十七日。胡先生為胡寶星爵士之兒子。

潘宗光教授，大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士，85歲，自二零一二年起出任本公司之獨立非執行董事及企業管治委員會成員。潘教授早年考獲香港大學理學學士、英國倫敦大學哲學博士及高級科學博士，並在美國加州理工學院及南加州大學，以及加拿大多倫多大學從事博士後研究。彼亦於二零零九年獲香港理工大學頒授榮譽人文學博士學位。潘教授現為精進基金有限公司(註冊非牟利慈善組織)會長及香港理工大學榮休校長及教授，彼於二零零九年一月退休前，擔任香港理工大學校長之職達十八年，並在香港一直致力推動大學教育四十年。潘教授於二零零八年獲頒「傑出領袖獎(教育)」。

此外，潘教授曾獲委任為立法局議員(一九八五年至一九九一年)及中國人民政治協商會議全國委員會委員(一九九八年至二零一三年)。潘教授現任香港中華煤氣有限公司及其士國際集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼亦曾擔任理文造紙有限公司之非執行董事直至二零二三年五月九日。

歐肇基先生，78歲，自二零一八年十二月起再度擔任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會之成員。歐先生曾於二零零五年十二月至二零一一年六月期間出任本公司執行董事及首席財務總監。彼於二零一一年七月一日退任首席財務總監一職，並調任為本公司非執行董事。於二零一二年十二月十八日，歐先生調任為本公司獨立非執行董事，直至彼於二零一五年六月二日退任。歐先生為一位資深銀行家，於一九九三年十月至一九九八年三月擔任恒生銀行有限公司行政總裁及於一九九八年九月至二零零二年四月在新加坡之華僑銀行有限公司任職行政總裁。彼曾為多間主要公司之非執行董事，包括香港上海滙豐銀行有限公司、香港鐵路有限公司及恒隆集團有限公司。歐先生現時為恒基兆業發展有限公司、九龍倉置業地產投資有限公司及美麗華酒店企業有限公司之獨立非執行董事，以及香港小輪(集團)有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼亦為恒基陽光資產管理有限公司之主席兼非執行董事，該公司為本公司之全資附屬公司及上市之陽光房地產投資信託基金之管理人。歐先生曾接受專業會計訓練，彼為英格蘭及威爾士特許會計師協會、特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼作為一名專業會計師，乃企業風險管理的堅定倡導者及實踐者，尤其在金融服務業及房地產業的財務風險管理方面擁有廣泛的經驗。

高層管理人員

余惠偉先生，太平紳士，64歲，於二零一三年加入本公司，現任地產策劃(一)部總經理。彼為香港建築師學會資深會員、香港項目管理學會榮譽資深會員及政府認可人士(建築師)。余先生具有超過三十五年物業規劃及設計、項目管理、品質管理、成本管理、土地收購及客戶服務等專業經驗。彼亦對文化藝術、創新綠色建築及文物保育項目發展具有一定經驗。

郭文祥先生，71歲，於二零零五年加入本公司，現任地產策劃(二)部總經理。郭先生擁有項目策劃經理及建築師的專業資格。彼持有香港大學之建築學士(榮譽)學位及建築項目管理碩士學位，以及清華大學高級行政人員工商管理碩士學位。郭先生為香港建築師學會資深會員及英國項目管理協會會員，具有超過四十六年香港及內地房地產及建築業的專業經驗。

梁錦亮先生，71歲，於一九九七年加入本公司，現任地產計劃部總經理。彼具有超過四十八年之土地及物業發展經驗。彼於一九七六年加入前工務局及於一九八零年成為特許測量師。及後，彼於一九八二年獲派往英國倫敦一國際物業顧問行接受估價、城市規劃及物業發展專業訓練。彼於一九八六年及一九九四年分別晉升為地政總署高級產業測量師及總產業測量師。彼持有地產實務學院士文憑、管理學深造文憑及國際房地產理學碩士學位。彼於一九九二年獲香港政府保送美國柏克萊加利福尼亞大學公共政策研究院完成一年期進修課程。梁先生為香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師。彼曾為方便營商諮詢委員會非官方成員、前樓宇施工前期工作小組召集人、《土地(雜項條文)條例》下的覆核委員團成員、職業訓練局房地產服務業訓練委員會成員及香港大學建築學院房地產碩士課程校外考評員。彼現為土地及建設諮詢委員會地政小組成員及香港地產建設商會規劃環境地政小組召集人。

黃永灝先生，銅紫荊星章，太平紳士，67歲，於二零零六年加入本公司，現任建築部總經理。彼為英國土木工程師學會、香港工程師學會、英國公路學會及香港公路學會之資深會員。彼亦為根據第409章《工程師註冊條例》註冊之香港註冊工程師。彼曾擔任香港建造商會會長、建造業訓練局主席、建造業訓練委員會主席、香港科技園公司董事及香港機場管理局董事會成員。黃先生現為港深創新及科技園有限公司董事、醫院管理局成員、香港科技大學校董會成員及香港建造商會永遠監督。

陳柱輝先生，70歲，於二零一六年加入本公司，現任工程部總經理。彼持有香港大學土木工程學士和碩士學位，以及赫瑞－瓦特大學工商管理碩士學位。彼為香港工程師學會資深會員，以及英國土木工程師學會及結構工程師學會之會員。彼具有超過四十年之結構、土木及土力工程之專業經驗。

黃文華博士，59歲，自二零一二年加入本公司，現為營業部高級總經理。彼持有香港律師之專業資格及現時為數個專業、政府諮詢及顧問委員會委員。彼曾為香港地產建設商會個人會員。彼持有香港理工大學之金融科技博士學位，以及香港大學之理科碩士(房地產)學位(優異成績)、法律學士學位及法學專業證書。黃博士於土地及有關物業發展工作方面具有超過三十年之專業經驗。在加入本公司前，黃博士曾為香港其中之一大型國際法律事務所之合夥人。

林達民先生，65歲，於一九八三年加入本公司，現任營業(一)部總經理。林先生持有澳洲悉尼科技大學工程管理學碩士學位及香港理工大學管理學文憑，現時為香港地產行政師學會普通會員，並具有超過四十一年之物業銷售策劃經驗。

韓家輝先生，61歲，於二零一三年加入本公司，現任營業(二)部總經理。彼為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。彼具有超過三十八年之物業收購、發展、銷售、市場推廣及融資經驗，參與之項目分佈於香港、中國內地、台灣及日本等地。彼加盟本公司前，曾擔任數間著名國際測量師行之高層以及信和置業之聯席董事及英資高富諾集團之亞洲區執行董事/發展部董事總經理。

李佩雯小姐，64歲，於一九八四年加入本公司，現任集團租務部高級總經理。李小姐持有英國倫敦大學文學士(榮譽)學位，具有超過四十年之市場發展經驗。李小姐為李兆基博士之長女、李寧先生之配偶、李敬恩小姐之母親、李家傑博士及李家誠博士之胞姊以及馮李煥琮女士之親屬。

李敬恩小姐，36歲，於二零一二年加入本公司，現任集團租務(一)部總經理。李小姐持有香港大學房地產學碩士學位及美國史丹福大學文學士學位。在加入恒基兆業地產前，曾任職於投資銀行界。彼具有超過十二年之物業租賃、市場推廣和資產管理經驗。她現任城市土地學會全球管理受託人，以及香港培華教育基金會及仁安醫院「仁心仁術慈善計劃」委員會成員。李小姐為李兆基博士之外孫女、李寧先生及李佩雯小姐之女兒以及李家傑博士、李家誠博士及馮李煥琮女士之親屬。

陳德鳴先生，51歲，於二零一二年加入本公司，現任集團租務(二)部總經理。彼為註冊專業測量師，具有超過二十七年物業發展、資產組合評估及增值方案計劃、資產品牌建立、市場推廣、租賃以及資產管理經驗。彼持有香港理工大學之工商管理碩士學位(優異成績)，以及香港大學之房屋管理學碩士及理學士(測量學)學位。陳先生亦擔任若干公職，包括擔任行政上訴委員會小組成員及上訴審裁團(建築物)成員。

李寧先生，68歲，自二零一四年獲委任為恒基兆業發展有限公司之執行董事，並為香港小輪(集團)有限公司之執行董事。彼持有Babson College理學士及南加州大學工商管理碩士學位。李先生於一九八九年設立千色Citistore店舖業務，並自此以董事身管理業務，在百貨行業具有三十五年之豐富經驗。李先生為李兆基博士之女婿、李佩雯小姐之配偶、李敬恩小姐之父親、李家傑博士及李家誠博士之姐夫以及馮李煥琮女士之親屬。

黃劍榮博士，63歲，於二零一一年加入本公司成為集團顧問，負責就其專長領域，如銷售及推廣、租賃及項目管理，向恒基兆業地產集團提供意見，現時亦兼任資產拓展部及工商舖租售部總經理，就恒基兆業地產集團之物業投資組合發展及資產品牌方面提供意見。黃博士為香港註冊建築師及認可人士，而彼持有上海財經大學金融博士學位。加盟恒基兆業地產集團前，他曾擔任中渝置地控股有限公司之執行董事及領匯管理有限公司(作為領匯房地產投資信託基金之管理人)之策劃及發展總監，亦曾於新鴻基地產集團任職超過十年。彼自二零一七年起，出任香港兆基創意書院(李兆基基金會贊助、香港當代文化中心主辦)校董，及自二零二三年起，擔任香港總商會之地產及基建委員會副主席。

于正人先生，54歲，現任本公司主席辦公室顧問及可持續發展部主管。彼於二零二零年加入本公司，擁有三十年廣泛之專業經驗並涉及多種領域，包括行銷及推廣、投資諮詢、會計、稅務及風險管理。加入本公司前，曾擔任瑞銀集團、瑞士信貸集團及羅兵咸在香港及倫敦之高級職位。在其領導下，彼成功帶領本公司於二零二二年在世界綠色建築委員會舉辦的「亞太區綠色建築領袖大獎」中榮獲「可持續發展企業領袖」最高殊榮。此外，于先生於二零二四年在香港管理專業協會舉辦的「香港可持續發展獎」中榮獲「最傑出可持續發展領袖獎」及「傑出可持續發展領袖獎」。于先生畢業於倫敦大學倫敦政治經濟學院，持有管理學學士學位及取得倫敦城市大學之財務管理學碩士學位。彼為英格蘭及威爾士特許會計師協會會員及特許金融分析師協會會員。

廖祥源先生，67歲，自二零零五年加入恒基兆業地產集團，現為本集團之公司秘書。廖先生畢業於澳洲Monash大學，取得經濟學學士學位。彼為香港會計師公會及香港公司治理公會資深會員，並為澳洲特許會計師公會會員。廖先生具有多年之會計、審計、企業財務、企業投資及發展，以及公司秘書實務經驗。

黃永基先生，62歲，於二零零七年加入本公司出任會計部總經理。黃先生畢業於倫敦大學倫敦經濟及政治學院，並為英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員。彼在英國及香港具有四十年之會計、審計、投資銀行及企業財務經驗。在加入本公司前，黃先生於二零零四年十二月至二零零七年五月期間出任嘉里建設有限公司之首席財務主管。

梁美寶小姐，55歲，自二零二三年加入本公司，現為企業傳訊部總經理。梁小姐具有豐富企業事務、品牌推廣、全球公關宣傳及客戶體驗管理之經驗。在加入本公司前，彼曾任香港旅遊發展局管理層職位。彼持有香港大學文學士學位及香港科技大學文學碩士學位。梁小姐現為文化體育及旅遊局社區體育事務委員會成員、香港房屋委員會小組委員會委員、香港管弦樂團董事局成員及願望成真基金董事成員。

186	獨立核數師報告
192	綜合損益表
193	綜合損益及其他全面收益表
194	綜合財務狀況表
196	綜合權益變動表
198	綜合現金流量表
201	財務報表附註
312	主要附屬公司
319	主要聯營公司
320	主要合營企業

獨立核數師報告



獨立核數師報告 致恒基兆業地產有限公司各成員

(於香港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192頁至第320頁恒基兆業地產有限公司(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，此綜合財務報表包括於二零二四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、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及包括重大會計政策資料及其他解釋性資料之附註。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度之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佈的《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之「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佈之《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，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。

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。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項(續)

投資物業及發展中投資物業之估值

請參閱綜合財務報表第271頁至第277頁之附註十六及第210頁之會計政策附註二(j)(i)。

關鍵審計事項

貴集團在香港和中國內地若干一、二線城市直接或透過合營企業及聯營公司持有投資物業及發展中投資物業組合。這些物業包括寫字樓、工貿商廈、購物商場、住宅單位和停車場。

於二零二四年十二月三十一日投資物業及發展中投資物業的公允價值由管理層根據合資格外部物業估值師編製的估值進行評估。投資物業及發展中投資物業公允價值的變動淨額於綜合損益表內列賬。

我們將 貴集團投資物業及發展中投資物業的估值識別為關鍵審計事項，是由於投資物業及發展中投資物業佔 貴集團總資產一個較大比重，並且投資物業及發展中投資物業之公允價值的變動會對 貴集團除稅前盈利產生較大影響，以及投資物業及發展中投資物業的估值涉及固有主觀性，需要管理層作出重大判斷和估計，並因此而導致出現誤差或潛在管理層偏差的風險較高，特別是投資物業及發展中投資物業數量大，性質各有不同並遍佈不同地點。

我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業及發展中投資物業(由 貴集團直接或透過合營企業及聯營公司持有)的估值的審計程序包括以下程序：

- 獲得和檢查由外部物業估值師編製的估值報告，作為管理層對投資物業及發展中投資物業的公允價值進行評估之基礎；
- 就所需估值的物業而言，評估外部物業估值師的專業資格、經驗和專業知識，並考慮其客觀性；
- 在我們的內部物業估值專業人員的協助下並透過其行業知識和經驗，以及在沒有管理層在場的情況下，與外部物業估值師進行討論，並以抽樣方式，根據估值方法和按照可取得的市場數據對比有關的資本化比率、現市值租金和可比較之市場交易，評估估值中所採用的主要估計和假設；
- 以抽樣方式，根據相關合同和文件記錄，對比管理層向外部物業估值師提供的租賃資訊，包括承諾租金和出租率；及
- 以抽樣方式，實地到訪發展中投資物業以觀察發展進度，並根據估計建築成本的市場統計數據、簽署的建築合同及/或最近完成的發展項目的單位建築成本，評估管理層在最新預測中所反映的發展預算。

關鍵審計事項(續)

評估中國內地供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之已建成物業之可變現淨值

請參閱綜合財務報表第288頁之附註廿五、及第219頁之會計政策附註二(p)(ii)及附註二(p)(iii)。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
於二零二四年十二月三十一日，貴集團直接或透過合營企業及聯營公司於中國內地若干城市擁有供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之已建成物業。 這些物業以成本和可變現淨值兩者中之較低者入賬。在釐定這些物業的可變現淨值時需要作出估計，包括預期未來售價和完成銷售這些物業的所需成本，由管理層參考外部物業估值師(就部分物業而言)所進行的估值作評估。 政府政策的變化，包括利率影響、銀行準備金要求及/或住房買家的按揭貸款要求等政策，可能導致物業價格出現波動，尤其是中國內地市場的物業。 我們將中國內地市場的物業之可變現淨值評估識別為關鍵審計事項，是因為這些物業佔貴集團總資產一個較大比重，以及可變現淨值的評估涉及固有主觀性，需要管理層對未來售價和未來建築成本作出重大判斷和估計，並因此而導致出現誤差或潛在管理層偏差的風險較高。	我們就評估中國內地供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之已建成物業(由貴集團直接或透過合營企業及聯營公司持有)之可變現淨值的審計程序包括以下程序： - 獲得和檢查管理層的估值評估及/或外部物業估值師編製的外部估值報告，作為管理層對供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之已建成物業的可變現淨值進行評估之基礎； - 就所需估值的物業的性質和地點而言，評估管理層及/或外部物業估值師的專業資格、經驗和專業知識； - 在我們的內部物業估值專業人員的協助下並透過其行業知識和經驗，與管理層及/或外部物業估值師進行討論估值方法並以抽樣方式，評估估值中所採用的主要估計和假設，包括預期未來售價和完工成本、就預期未來售價與(如有)類似物業的近期交易價格或每個發展項目在鄰近地區的可比較物業的價格、以及類似性質和地點的物業之公開可獲取的市場建築成本資訊進行比較；及 - 以抽樣方式，實地到訪供發展後銷售之發展中物業以觀察發展進度，並根據估計建築成本的市場統計數據、簽署的建築合同及/或最近完成的發展項目的單位建築成本，評估管理層在最新預測中所反映的發展預算。

綜合財務報表及其核數師報告以外的資訊

董事需對其他資訊負責。其他資訊包括刊載於年報內的全部資訊，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資訊，我們亦不對該等其他資訊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資訊，在此過程中，考慮其他資訊是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭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。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資訊存在重大錯誤陳述，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佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》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。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，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。

合理保證是高水準的保證，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匯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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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。
- 瞭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及適當的審計憑證，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)。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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邱毅麟先生。

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

二零二五年三月二十日

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
收入	六	25,256	27,570
直接成本		(16,163)	(17,540)
其他收入淨額	七	9,093	10,030
分銷及推廣費用		3,191	1,508
行政費用		(1,406)	(1,326)
		(2,345)	(2,305)
未計入投資物業及發展中投資物業公允價值變動之經營盈利		8,533	7,907
投資物業及發展中投資物業之公允價值減少	十六(a)	(1,514)	(1,700)
已計入投資物業及發展中投資物業公允價值變動之經營盈利		7,019	6,207
融資成本	八(a)	(2,331)	(1,999)
銀行利息收入		452	679
融資成本淨額		(1,879)	(1,320)
應佔聯營公司盈利減虧損		2,413	2,794
應佔合營企業盈利減虧損		685	2,763
除稅前盈利	八	8,238	10,444
所得稅	十一(a)	(955)	(666)
本年度盈利		7,283	9,778
應佔：			
本公司股東		6,296	9,261
非控股權益		987	517
本年度盈利		7,283	9,778
按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利(賬目所示每股盈利)			
基本及攤薄	十四(a)	港幣1.30元	港幣1.91元
按不包括本集團應佔投資物業及發展中投資物業公允價值變動總額 (扣除遞延稅項後)之影響之每股盈利(每股基礎盈利)			
基本及攤薄	十四(b)	港幣2.02元	港幣2.00元

第201頁至第320頁之附註屬本財務報表之一部分。有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十二。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
本年度盈利		7,283	9,778
除稅及重新分類後之本年度其他全面收益淨額：			
其後不會被重新分類至損益之項目：			
一按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)			
並被指定為金融資產之權益證券投資(附註十三(b))		46	(92)
一應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益		9	30
其後可能被重新分類至損益之項目：			
一匯兌差額(附註十三(b))		(919)	(783)
一現金流量對沖(附註十三(b))		(64)	(415)
一應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益		(1,098)	(943)
本年度其他全面收益	十三(a)	(2,026)	(2,203)
本年度全面收益總額		5,257	7,575
應佔：			
本公司股東		4,268	7,113
非控股權益		989	462
本年度全面收益總額		5,257	7,575

第201頁至第320頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	於二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	十六	271,874	264,404
其他物業、廠房及設備	十六	4,389	4,508
使用權資產	十七	981	1,211
商譽	十八	262	262
商標	十九	94	98
聯營公司權益	廿一	50,564	51,903
合營企業權益	廿二	77,876	78,933
衍生金融工具	廿三	514	743
其他金融資產	廿四	4,611	5,319
遞延稅項資產	十一(c)	1,082	1,027
		412,247	408,408
流動資產			
購買物業訂金		369	382
存貨	廿五	85,608	94,164
應收賬款及其他應收款	廿六	14,023	14,441
保管賬存款		1,074	1,206
現金及銀行結餘	廿八(a)	17,919	21,623
		118,993	131,816
分類為尚待完成出售之交易資產	卅七	–	2,326
		118,993	134,142
流動負債			
應付賬款及其他應付款	廿九	26,811	28,362
關連公司借款	卅四	97	268
租賃負債	三十	262	280
銀行借款	卅一	8,001	24,500
擔保票據	卅二	9,585	6,244
應付稅項		1,055	441
		45,811	60,095
分類為尚待完成出售之交易資產之相關負債	卅七	–	39
		45,811	60,134
流動資產淨值		73,182	74,008
總資產減流動負債		485,429	482,416

綜合財務狀況表
於二零二四年十二月三十一日

	附註	於二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債			
銀行借款	卅一	54,626	41,652
擔保票據	卅二	10,024	19,439
同母系附屬公司借款	卅三	66,215	62,448
關連公司借款	卅四	3,575	3,389
衍生金融工具	廿三	996	1,354
租賃負債	三十	757	972
重置成本撥備		14	18
遞延稅項負債	十一(c)	8,645	9,044
		144,852	138,316
資產淨值		340,577	344,100
資本及儲備	卅六		
股本	四十四(c)	52,345	52,345
其他儲備		269,802	274,197
本公司股東應佔權益總額		322,147	326,542
非控股權益	卅五	18,430	17,558
權益總額		340,577	344,100

由董事局於二零二五年三月二十日核准並許可發出。

董事

李家傑博士
李家誠博士

第201頁至第320頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

分配予本公司股東										
附註	股本 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	公允價值 儲備 (不可循環 至損益) 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
於二零二三年一月一日之結餘	52,345	16	(2,062)	86	608	189	276,766	327,948	17,204	345,152
二零二三年之權益變動：										
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	9,261	9,261	517	9,778
本年度其他全面收益	十三(c)	-	-	(1,656)	(18)	(471)	(3)	(2,148)	(55)	(2,203)
本年度全面收益總額	-	-	(1,656)	(18)	(471)	-	9,258	7,113	462	7,575
出售權益投資而轉入保留盈利	-	-	-	4	-	-	(4)	-	-	-
批准及支付屬於上一財政年度之股息	十二(b)	-	-	-	-	-	(6,294)	(6,294)	-	(6,294)
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	-	-	-	-	-	(2,421)	(2,421)	-	(2,421)
應佔聯營公司及合營企業之儲備	-	-	334	-	-	-	(138)	196	-	196
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(216)	(216)
借入自非控股權益淨額	廿八(b)	-	-	-	-	-	-	-	108	108
於二零二三年十二月三十一日之結餘	52,345	16	(3,384)	72	137	189	277,167	326,542	17,558	344,100

綜合權益變動表
截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	分配予本公司股東									
		股本 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	公允價值 儲備 (不可循環 至損益)			保留盈利 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
					對沖儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	至損益 港幣百萬元				
於二零二四年一月一日之結餘		52,345	16	(3,384)	72	137	189	277,167	326,542	17,558	344,100
二零二四年之權益變動：											
本年度盈利		-	-	-	-	-	-	6,296	6,296	987	7,283
本年度其他全面收益	十三(c)	-	-	(2,037)	25	(43)	-	27	(2,028)	2	(2,026)
本年度全面收益總額		-	-	(2,037)	25	(43)	-	6,323	4,268	989	5,257
出售權益投資而轉入保留盈利		-	-	-	12	-	-	(12)	-	-	-
批准及支付屬於上一財政年度之股息	十二(b)	-	-	-	-	-	-	(6,294)	(6,294)	-	(6,294)
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	-	-	-	-	-	-	(2,421)	(2,421)	-	(2,421)
應佔聯營公司及合營企業之儲備		-	-	(8)	-	-	-	60	52	-	52
支付非控股權益股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(239)	(239)
借入自非控股權益淨額	廿八(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	122	122
於二零二四年十二月三十一日之結餘		52,345	16	(5,429)	109	94	189	274,823	322,147	18,430	340,577

第201頁至第320頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
營運活動			
除稅前盈利		8,238	10,444
調整項目：			
—利息收入		(946)	(1,373)
—按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並 被指定為金融資產之投資、及按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產之投資之股息收入	八(d)	(30)	(60)
—轉讓一間附屬公司權益之虧損淨額	七	2	—
—出售投資物業收益淨額	七	(93)	(64)
—終止確認按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資所產生之 收益及議價收購收益並扣減公允價值虧損淨額	七	—	(1,591)
—存貨撥備淨額	七	193	192
—應收貿易賬款之減值虧損淨額	七	36	6
—按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資之公允價值 (收益)/虧損淨額	七	(43)	2
—按公允價值計量且其變動計入損益之衍生金融工具之公允價值虧損淨額： 利率掉期合約、跨貨幣掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及外匯遠期 合約(於本年度內均無應用對沖會計)	七	71	83
—投資物業及發展中投資物業之公允價值減少	十六(a)	1,514	1,700
—融資成本			
—銀行及其他借貸	八(a)	6,844	6,879
—租賃負債	八(a)	40	40
—資本化之金額	八(a)	(4,553)	(4,920)
—商標攤銷	八(d)	4	4
—折舊			
—其他物業、廠房及設備	八(d)	190	199
—使用權資產	八(d)	297	336
—應佔聯營公司盈利減虧損		(2,413)	(2,794)
—應佔合營企業盈利減虧損		(685)	(2,763)
—外幣兌換(收益)/虧損淨額		(40)	135
—其他營運活動現金流量		57	(49)
營運資金變動前之營運盈利		8,683	6,406
減少應收分期款及應收貸款		1,462	1,233
減少購買物業訂金		12	19
減少存貨(除透過收購附屬公司及轉撥至投資物業及發展中投資物業以外)		5,823	3,915
減少應收賬款、預付費用及按金		496	678
減少應收客戶合約工程款		29	61

綜合現金流量表
截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
營運資金變動前之營運盈利(續)			
減少保管賬存款		133	937
減少/(增加)被限制使用的現金		59	(135)
(減少)/增加應付賬款及應付費用		(1,067)	1,056
(減少)/增加應付客戶合約工程款		(93)	93
增加已收租約及其他按金		63	65
增加已收預售樓宇訂金及其他合約負債		815	826
營運業務所得的現金		16,415	15,154
已收利息		306	503
已付稅款			
— 香港		(683)	(873)
— 香港以外		(741)	(324)
營運活動所得的現金淨額		15,297	14,460
投資活動			
購買投資物業及其他物業、廠房及設備之支出		(2,815)	(4,568)
出售投資物業及其他物業、廠房及設備所得款項		337	569
(借款予)/償還自聯營公司淨額		(265)	311
借款予合營企業淨額		(2,350)	(139)
增加投資聯營公司		(12)	(4)
減少聯營公司資本		194	—
增加投資合營企業		—	(165)
減少合營企業資本		517	—
購入按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被 指定為金融資產之權益證券投資、及按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產之投資所支付款項		(782)	(442)
出售按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被 指定為金融資產之權益證券投資、及按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產之投資所得款項		554	26
收購附屬公司之現金(流出)/流入淨額	卅九(a)	(338)	112
轉讓一間附屬公司之現金流入淨額	卅九(b)	2,221	—
已收利息		612	852
已收聯營公司股息		2,877	2,969
已收合營企業股息		1,566	1,665
已收按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被 指定為金融資產之權益證券投資、及按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產之投資之股息		30	60
增加於購入時超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款		(4,214)	(1,230)
投資活動所(用)/得的現金淨額		(1,868)	16

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
融資活動			
借入自非控股權益淨額	廿八(b)	122	108
銀行新來借款	廿八(b)	58,579	56,067
償還銀行借款	廿八(b)	(61,469)	(50,539)
發行擔保票據所得款項	廿八(b)	300	7,064
償還擔保票據	廿八(b)	(6,334)	(9,274)
增加同母系附屬公司借款	廿八(b)	3,788	6,420
增加關連公司借款	廿八(b)	93	729
支付租賃負債之本金部分	廿八(b)	(300)	(329)
支付利息及其他借貸成本	廿八(b)	(7,024)	(6,732)
支付本公司股東之股息	十二	(8,715)	(8,715)
支付非控股權益股息		(239)	(216)
融資活動所用的現金淨額		(21,199)	(5,417)
現金及現金等價物(減少)/增加之淨額		(7,770)	9,059
於一月一日之現金及現金等價物	廿八(a)	18,638	9,662
外幣兌換率變動之影響		(83)	(83)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	廿八(a)	10,785	18,638

第201頁至第320頁之附註屬本財務報表之一部分。

一 一般資料

恒基兆業地產有限公司(「本公司」)於香港成立，其股份於香港聯合交易所有限公司上市，其註冊辦事處及主要營業地點為香港中環金融街8號國際金融中心二期72至76樓。

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司主要業務為物業發展及投資、百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之經營及管理、酒店房間經營及酒店管理、建築工程、財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、保安和清潔服務、餐飲業務及旅遊業務。

二 重大會計政策

(a) 合規聲明

本綜合財務報表是按照所有適用之《香港財務報告準則》(此統稱包含香港會計師公會頒佈之所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)之規定而編製。本綜合財務報表亦符合香港《公司條例》(第622章)適用之規定及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)適用之披露規定。以下是本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)所採用之重大會計政策概要。

二 重大會計政策(續)

(b) 會計政策變動

(i) 本會計期間首次生效之《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之修訂

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

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

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

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

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

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

二 重大會計政策(續)

(b) 會計政策變動(續)

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

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

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

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

- 《香港財務報告準則》第十六號「租賃：售後租回中之租賃負債」之修訂

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

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

二 重大會計政策(續)

(b) 會計政策變動(續)

(ii) 本會計期間尚未生效之《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之修訂

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

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

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

(c) 綜合財務報表之編製基準

截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司之財務報表並按權益法計入本集團於聯營公司和合營企業之權益。

除以下資產及負債是按公允價值列賬(見下文所載之會計政策)外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之投資(參閱附註二(g))；
- 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資(參閱附註二(g))；
- 衍生金融工具(參閱附註二(h))；及
- 投資物業及若干發展中投資物業(參閱附註二(j)(i))。

二 重大會計政策(續)

(c) 綜合財務報表之編製基準(續)

分類為待出售之非流動資產及尚待完成出售之交易之計量基準載列於下文附註二(i)。

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

管理層會不時審閱各項估計及相關假設。如果會計估計之修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂之期間及未來期間內確認。

有關管理層在應用《香港財務報告準則》時所作出對本綜合財務報表有重大影響之判斷及估計金額不確定因素之主要來源，已載列於附註三。

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團所控制之實體。當本集團對其參與投資於實體所面對或擁有回報變化之權利、及能夠對實體行使權力以影響回報金額時，則本集團已控制該實體。當評估本集團是否有權力時，只會考慮由本集團及其他各方所持有之實質性權利。

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，以及集團內部交易所產生之任何未變現盈利，均於編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生之未變現虧損之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之部分。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接擁有之附屬公司權益，而本集團並沒有與這些權益之持有人訂立任何額外條款以導致本集團整體就這些權益需承擔符合金融負債定義之合約責任。就每項企業合併而言，本集團可選擇按公允價值或非控股權益所佔附屬公司可辨別資產淨額之比例之基準，以計量任何非控股權益。

非控股權益列示於綜合財務狀況表內之權益項目中，與本公司股東應佔權益分開列示。非控股權益應佔本集團業績之金額，會按照本年度損益總額和全面收益總額在非控股權益與本公司股東之間作出分配之形式，在綜合損益表和綜合損益及其他全面收益表中列示。

本集團於附屬公司之權益變動，倘若不會導致喪失控制權，便會按權益交易列賬，並在綜合權益項目中調整控股及非控股權益之金額以反映相對權益之變動，但不會調整商譽及不會確認損益。

二 重大會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益(續)

當本集團失去於一間附屬公司之控制權，該交易入賬列作出售該附屬公司之全部權益，所產生之收益或虧損在損益中確認。當於前附屬公司失去控制權之時，獲保留之任何權益以公允價值確認，此金額被視為初始確認金融資產之公允價值(參閱附註二(g))，或投資於聯營公司或合營企業初始確認之成本(參閱附註二(e))(如適用)。

除投資被劃歸為待出售(或包括在已劃歸為尚待完成出售之交易)以外(參閱附註二(l))，本公司財務狀況表中所示於附屬公司之投資乃按成本減去減值虧損(參閱附註二(o)(iii))後列賬。

(e) 聯營公司及合營安排

- (i) 聯營公司是指本集團或本公司對其有重大影響，但並不控制或聯合控制其管理層之實體，包括參與其財務及經營政策之決定。

合營企業乃一項合營安排，據此本集團或本公司及其他方在合約上同意分享該項安排之控制權，及享有該項安排淨資產之權利。

於聯營公司或合營企業之投資是按權益法於本綜合財務報表入賬，惟已被劃歸為待出售(或包括在已劃歸為尚待完成出售之交易)除外(參閱附註二(l))。根據權益法，該投資是先以成本入賬，然後就本集團所佔被投資公司於收購日可辨別資產淨值之公允價值超出投資成本(如有)之金額作出調整。此後，就本集團所佔被投資公司資產淨值之收購後變更及與投資有關之減值虧損(參閱附註二(o))對該投資作出調整。於收購日公允價值超出成本之金額、本集團所佔被投資公司於收購後之除稅後業績及於本年度內之減值虧損，均在綜合損益表內確認，而本集團所佔被投資公司之其他全面收益中於收購後之除稅後項目，則在綜合損益及其他全面收益表內確認。

當本集團應佔聯營公司或合營企業之虧損超過其應佔聯營公司或合營企業之權益時，本集團應佔之權益便會減低至零，並且不再確認額外虧損，惟本集團須履行法定或推定義務或代被投資公司作出付款者則除外。就此而言，本集團應佔權益是以按照權益法計算投資之賬面金額，以及實質上構成本集團於聯營公司或合營企業投資淨額中作為長期權益之部分。

本集團與聯營公司及合營企業之間交易所產生之未變現盈利及虧損，均按本集團於被投資公司應佔之權益基準抵銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產出現減值除外，未變現虧損將即時在損益中確認。

二 重大會計政策(續)

(e) 聯營公司及合營安排(續)

(i) (續)

如果投資於一家聯營公司成為投資於一家合營企業(反之亦然)，所保留權益毋須重新計量，而有關投資繼續按權益法入賬。

在所有其他情況下，當本集團不再對聯營公司擁有重大影響或對合營企業擁有共同控制權時，按出售有關被投資公司之全部權益列賬，由此產生之收益或虧損在損益中確認。於喪失重大影響或共同控制權日期所保留於前被投資公司之任何權益乃按公允價值確認，此金額被視為金融資產初始確認之公允價值(參閱附註二(g))。

除投資被劃歸為待出售(或包括在已劃歸為尚待完成出售之交易)以外(參閱附註二(l))，本公司財務狀況表中所示於聯營公司及合營企業之投資乃按成本減去減值虧損(參閱附註二(o)(iii))後列賬。

- (ii) 合營業務是一種合營安排，據此本集團或本公司及其他各方在合約上同意攤分該項安排之控制權，並對與該安排相關的資產享有權利及對負債承擔責任。本集團會採用分項總計法，將與其權益有關的資產、負債、收入及支出與類似的項目合併計算，去確認其在合營業務中的權益。本集團會採用一致的會計政策去計算相若交易及在類似情況下進行的活動。

(f) 商譽

商譽是指(i)超過(ii)之金額：

- (i) 所轉讓代價款之公允價值、於被收購方之非控股權益金額及本集團以往持有被收購方權益之公允價值三者合計；
- (ii) 被收購方可辨別資產和負債於收購日計量之公允價值淨額。

當(ii)超過(i)時，超出之金額即時在損益中確認為議價收購之收益。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。由業務合併所產生之商譽分配至各現金產出單元、或預計受惠於因合併而產生協同作用之現金產出單元組別，並且每年接受減值測試(參閱附註二(o)(iii))。

於本年度內出售之現金產出單元，於計算其出售損益時將計入任何應佔購入商譽之金額。

二 重大會計政策(續)

(g) 其他債務及權益證券投資

本集團有關債務及權益證券投資(於附屬公司、聯營公司和合營企業之投資除外)之政策如下：

債務及權益證券投資初始以公允價值(即交易價格)列賬，除非首次確認時之公允價值與交易價格不同，且公允價值為相同資產或負債於活躍市場中之報價或使用可觀察市場數據之估值技術計算。成本包括應佔交易成本，惟按公允價值計量且其變動計入損益之投資，其交易成本直接於損益確認除外及如下文另有所說明除外。該等投資其後視乎其分類入賬如下：

權益投資以外之投資

本集團持有之非權益投資已被分類為以下計量類別之其中一項：

- 如該項投資被持有以收取合約現金流量，即僅為支付本金及利息，按攤銷成本計量。源自該項投資之利息收入按實際利率法計算(參閱附註二(y)(iii))。
- 如該項投資之合約現金流量包括僅為支付本金及利息以及該項投資在為收取合約現金流量及出售為目標之業務模式下被持有，按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(可循環至損益)。除預期信貸虧損、利息收入(按實際利率法計算)及外幣匯兌損益於損益確認以外，公允價值變動於公允價值儲備中之其他全面收益內確認。當該項投資被終止確認時，於其他全面收益內之累計金額將會由權益循環至損益。
- 如該項投資未能符合按攤銷成本計量或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(可循環至損益)之準則，按公允價值計量且其變動計入損益。該項投資之公允價值變動(包括利息)於損益內確認。

權益投資

權益證券投資會被分類為按公允價值計量且其變動計入損益之類別，除非權益投資並非持有作買賣目的及該項投資於初始確認時，本集團選擇指定投資按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)以致其後之公允價值變動於其他全面收益內確認。該選擇乃按個別投資工具而作出，惟該投資需符合從發行者角度而言之權益定義，方可作出該選擇。當作出該選擇時，於其他全面收益內之累計金額將保留在公允價值儲備(不可循環至損益)中，直至出售該投資為止。在出售時，於公允價值儲備(不可循環至損益)內之累計金額將會轉撥至保留盈利，但並不會循環至損益中。源自權益證券投資之股息收入將會按載於附註二(y)(viii)之會計政策於損益中確認為股息收入，不論該投資是否被分類為按公允價值計量且其變動計入損益或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)之類別。

二 重大會計政策(續)

(h) 衍生金融工具

衍生金融工具乃按公允價值初始確認，並於每個報告期間結束日重新計量其公允價值。重新計量公允價值時產生之收益或虧損即時於損益中確認，惟倘若衍生工具合乎現金流量對沖會計要求則除外，在該等情況下所產生之收益或虧損將視乎對沖項目之性質予以確認(參閱附註二(i))。

(i) 現金流量對沖

本集團指定若干衍生金融工具作為對沖與外匯匯率變動及若干借款之浮動息率變動有關之現金流量變化之對沖工具(現金流量對沖)。本集團於二零二零年七月一日選擇採用《香港財務報告準則》第九號「金融工具」下之新的一般對沖會計模式。取決於對沖之複雜性，相比較《香港會計準則》第三十九號「金融工具：確認及計量」而言，此新的會計模式允許採用一個更為定性之方法以評估對沖有效性，而評估總是前瞻性。在這方面，採納《香港財務報告準則》第九號並未對本集團之綜合財務報表構成重大影響，原因為本集團於二零二零年七月一日採用《香港財務報告準則》第九號下之新的一般對沖會計模式之前，所有先前之對沖關係已於二零二零年一月一日被撤銷。

倘若衍生金融工具獲指定為現金流量對沖項下之一項對沖工具，衍生金融工具之任何收益或虧損之有效部分於其他全面收益中確認及於權益內之對沖儲備中獨立累積計算，而非有效部分則立刻於損益中確認。

遠期外匯合約之遠期部分及金融工具之外匯基點點差會從被指定之對沖工具中分開及排除。倘若本集團在對沖工具被指定時排除遠期外匯合約之遠期部分或金融工具之外匯基點點差(「排除部分」)，則排除部分會以一項對沖成本獨立入賬。排除部分之公允價值變動在與對沖項目有關之範圍內以一項獨立權益之組成部分予以確認。

倘若對沖之預期交易其後確認為一項非金融資產或非金融負債，有關收益或虧損將由權益重新分類至並包括於該非金融資產或負債之初始成本或其他賬面值內。

除上述政策所涵蓋之現金流量對沖以外，有關收益或虧損將於與該對沖之預期未來現金流量對損益產生影響之期間由權益重新分類至損益。

倘若對沖未能再符合對沖會計之條件(包括當對沖工具已到期或已出售、已被終止或已被行使)，則對沖會計將會被無追溯地停止。當對沖會計被停止，但被對沖之預計交易仍然預期發生時，則有關累計至當時時間節點之收益或虧損會保留於權益內直至該預期之交易發生，並按照上述政策予以確認。倘若該對沖交易預期不會再發生，則有關之累計未變現收益或虧損會立刻自權益重新分類至損益。

二 重大會計政策(續)

(j) 投資物業及其他物業、廠房及設備

(i) 投資物業及發展中投資物業

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方式擁有或持有之土地及/或樓宇。當中包括持有尚未確定未來用途之土地、及仍在興建或發展中以供日後用作投資物業用途之物業。

投資物業及發展中投資物業按公允價值列賬，除非物業於報告期間結束日仍在興建或發展中及物業之公允價值於當時未能可靠地計量以外。投資物業公允價值之變動、或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業之租金收入乃按照附註二(y)(iii)所述方式列賬。

(ii) 其他物業、廠房及設備

下列其他物業、廠房及設備項目按成本減去累計折舊(參閱附註二(k))及減值虧損(參閱附註二(o)(iii))後列賬：

- 酒店物業；
- 其他土地及樓宇(除永久業權土地以外)；及
- 廠房及設備。

永久業權土地按成本減去減值虧損(參閱附註二(o)(iii))後列賬。

自建之其他物業、廠房及設備項目之成本包括物料成本、直接工資成本、拆卸和清除項目及修復項目所在場地之成本之初始估計金額(如適用)，以及適當比例之間接生產成本及已資本化之借貸成本(參閱附註二(aa))。

報廢或出售其他物業、廠房及設備項目所產生之收益或虧損乃按出售所得款項淨額與項目賬面金額之間之差額釐定，並於報廢或出售之日期在損益中確認。任何相關之物業重估盈餘將會由物業重估儲備轉撥至保留盈利，而不會重新分類至損益。

二 重大會計政策(續)

(k) 折舊

(i) 投資物業、發展中投資物業及永久業權土地

投資物業、發展中投資物業及永久業權土地不計提折舊。

(ii) 其他土地及樓宇(除永久業權土地以外)及酒店物業

物業之租賃土地成本在未屆滿之地契年期內計提折舊。相關之樓宇成本在各自未屆滿之地契年期或四十年(兩者中較短者為準)內按直線法計提折舊。

酒店物業在剩餘之租賃年期內按直線法計提折舊。

(iii) 廠房及設備

按廠房及設備之成本減去其估計剩餘價值(如有)，在其下述估計可使用年期內以直線法計提折舊：

— 物業裝修、傢具及裝置	4至14年
— 其他	4至14年

當一項物業、廠房及設備之組成部分有不同之可使用年期，相關項目之成本會按照合理基準分配至各個部分，而每個部分則獨立計提折舊。資產之可使用年期及剩餘價值(如有)均每年進行審閱。

(iv) 使用權資產

使用權資產之折舊支出乃按直線法於兩年至八年之期間，即租賃(除本公司或其任何附屬公司(作為承租人)以及就《香港財務報告準則》第十六號「租賃」之確認豁免所適用之短期租賃及低價值資產之租賃以外)之啟始/修改日期起至租賃之屆滿日期止，並經考慮其附帶之任何續租選擇權(如有)後確認。

(l) 待出售之非流動資產及尚待完成出售之交易

如非流動資產(或尚待完成出售之交易)之賬面值很可能透過出售交易而非持續使用中所收回，而該非流動資產(或尚待完成出售之交易)能按現況中出售，則被劃歸為待出售。尚待完成出售之交易是指一組資產於單一交易中一併售出，並且直接與該等資產相關的負債將於交易中轉移。

二 重大會計政策(續)

(l) 待出售之非流動資產及尚待完成出售之交易(續)

緊接在劃歸為待出售類別前，非流動資產(及已劃歸為尚待完成出售之交易的每項資產及負債)之計量按重新分類前適用的會計政策作出更新。資產初始劃歸為待出售類別及至售出時，非流動資產(以下所述之若干資產除外)或尚待完成出售之交易會以賬面值及公允價值減出售成本後之較低者列值。在本集團會計賬項中沒有使用此計量政策的主要項目包括遞延稅項資產、金融資產(於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資除外)及投資物業。這些資產即使待出售，亦會繼續按附註二其他部分所載之政策計量。

初始劃歸為待出售或其後當持有為待出售而重新計量所產生之減值虧損，均於損益內被確認。一經分類為待出售或被列入歸類為尚待完成出售之交易之非流動資產，則不予計提折舊或攤銷。

(m) 商標

商標之確認乃與本公司之上市附屬公司美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)之酒店經營(包括酒店房間經營業務及酒店管理)、餐飲業務以及旅遊業務有關。

美麗華酒店業務之商標有無限期之可使用年期，並於每個報告期間結束日計量其可收回金額並與其於同日之賬面值進行比較，對美麗華酒店經營之商標進行每年度減值評估(參閱附註二(o)(iii))。

美麗華餐飲業務及旅遊業務之商標均有限定之可使用年期，並按成本減去累計攤銷後列賬，商標之成本自確認商標於本集團之綜合財務報表之日期開始以直線法(i)將有關於餐飲業務之商標於二十年內全數攤銷；及(ii)將有關於旅遊業務之商標於三十年內全數攤銷，而對攤銷年期及攤銷方法兩者均每年進行審閱。

(n) 租賃資產

於合約啟始時，本集團評估合約是否為租賃或包含租賃。倘若合約於一段時間內給予控制使用已識別資產之權利以換取由該項權利之收取人(即承租人)所支付之貨幣作價，則該合約為租賃或包含租賃。當承租人同時有權指示使用已識別資產之用途及從有關用途中獲得絕大部分經濟利益之情況下，則其已擁有對已識別資產之控制權。

於《香港財務報告準則》第十六號項下，於租賃啟始日期，除就《香港財務報告準則》第十六號「實際權宜情況」所適用之(i)租賃期為十二個月或以下之短期租賃；及(ii)低價值資產之租賃以外，本集團(作為承租人)確認一項使用權資產及一項租賃負債。當本集團訂立低價值資產之租賃時，本集團會按照每項租賃之情況以決定應否資本化該項租賃。與該等並無資本化之租賃相關之租賃付款額，於租賃期內有系統地被確認為費用。

二 重大會計政策(續)

(n) 租賃資產(續)

當一項租賃被資本化時，租賃負債按應支付之租賃付款額，並採用租約內所含利率或相關遞增借貸利率(倘若前者無法輕易確定)於租賃條款期限內進行貼現所達致之現值初次計量。於初次確認後，租賃負債以攤銷成本計量並且採用實際利率法計算利息支出。租賃負債之計量中並不包括不取決於指數或利率之可變化租賃付款額，並因此於其發生之會計期間於損益中扣除。

當(i)指數或利率變動引致未來租賃付款額產生變動；(ii)本集團預期根據剩餘價值擔保應付款項之估計金額產生變動；及(iii)當重新評估本集團是否能合理及具確定性地行使購買、延期或終止選擇權而產生變動，則租賃負債將需重新計量。當租賃負債按此方式重新計量時，使用權資產之賬面值會作出相應調整，或倘若使用權資產之賬面值已減至零時，則該項調整於損益入賬。

當租賃範圍或租賃之代價發生變化時，並在租賃合約中沒有原本規定(即「租賃修改」)及沒有以單獨租賃方式處理，則租賃負債也需要重新計量。在這種情況下，根據修訂後之租賃付款額及租賃期限，於修改生效日之修訂貼現率對租賃負債進行重新計量。

當一項租賃被資本化時，所確認之使用權資產按成本初次計量，而該成本包括租賃負債之初始金額加上於租賃之啟始日期或之前作出之任何租賃付款額，以及任何發生之初次直接成本。在適用之情況下，使用權資產之成本亦包括拆卸和移除標的資產或復原標的資產於其所在地所需之估計成本，然後貼現至其現值及減去所獲取之租賃激勵措施金額。使用權資產其後按成本減去累計折舊及減值虧損(分別參閱附註二(k)(iv)及附註二(o)(iii))後列賬，惟符合投資物業(參閱附註二(j))及存貨(參閱附註二(p))定義之使用權資產除外。使用權資產之折舊是按租賃之啟始日期起至租賃之屆滿日期止，並經考慮其附帶之任何續租選擇權後之期間而釐定。本集團於綜合財務狀況表中分開呈列未符合投資物業定義之使用權資產與租賃負債。

二 重大會計政策(續)

(o) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃所產生之信貸虧損

本集團為下列項目確認預期信貸虧損之虧損撥備：

- 按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及現金等價物、應收賬款及其他應收款、提供予聯營公司及合營企業之貸款、以及被分類為非流動資產之公司債券、應收分期款及應收貸款)；
- 按《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」所界定之合約資產(參閱附註二(q))；
- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(可循環至損益)之債務證券；
- 應收租賃(已包括在應收賬款及其他應收款內之「應收賬款」)；及
- 並非按公允價值計量且其變動計入損益之已發出貸款承擔。

按公允價值計量之金融資產，包括債券基金單位、按公允價值計量且其變動計入損益之權益證券、按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)之權益證券、非上市投資基金及衍生金融資產，則毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損是指信貸虧損之機會率加權估計。信貸虧損乃按所有預期現金缺額(即根據合約應付本集團之現金流量與本集團預期收取之現金流量兩者之間之差額)之現值計量。

就未提取貸款承擔而言，預期現金缺額乃按(i)貸款承擔持有人提取貸款時本集團應收取之合約現金流量；與(ii)如果提取貸款，本集團預期會收取之現金流量，兩者之間之差額計量。

倘若貼現之影響重大，預期現金缺額將使用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、應收賬款及其他應收款及合約資產：初始確認時釐定之實際利率或其近似值；
- 浮息金融資產：現時之實際利率；
- 應收租賃：用以計量應收租賃之貼現率；
- 貸款承諾：經調整針對現金流量特定風險後之現時無風險利率。

二 重大會計政策(續)

(o) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃所產生之信貸虧損(續)

預期信貸虧損計量(續)

估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在毋須付出過多成本或努力之情況下即可獲得之合理和可靠資料。這包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況所預測之資料。

預期信貸虧損採用下列其中一項基準計量：

- 十二個月之預期信貸虧損：指報告日期後十二個月內可能發生之違約事件以導致之預期虧損；及
- 整個存續期之預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型適用項目之預計年期內所有可能發生之違約事件以導致之預期虧損。

應收賬款、應收租賃及合約資產之虧損撥備，一般均按等同於整個存續期之預期信貸虧損金額計量。該等金融資產之預期信貸虧損會根據本集團之歷史信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行評估，並就於報告日期債務人之特定因素及對現時及預計一般經濟狀況之評估進行調整。

至於所有其他金融工具(包括已發出之貸款承擔)，本集團以相等於十二個月之預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除自初始確認後該金融工具之信貸風險重大增加以外，則在此情況下，虧損撥備會以整個存續期之預期信貸虧損金額計量。

信貸風險重大增加

評估金融工具(包括貸款承擔)之信貸風險自初始確認以來是否有重大增加時，本集團將對金融工具於報告日期與於初始確認日期所評估發生違約之風險，作出比較。作出這項評估時，本集團認為當(i)借款人大可能在本集團無追索權(例如變現抵押品(如有))之情況下，向本集團悉數支付其信貸責任；或(ii)金融資產已逾期九十天，則出現違約事件。本集團會考慮合理及具支持性之定量及定性資料，包括過往經驗及在毋須付出過多成本或努力之情況下獲取之前瞻性資料。

二 重大會計政策(續)

(o) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃所產生之信貸虧損(續)

信貸風險重大增加(續)

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來是否有重大增加時，將考慮以下資料：

- 未能於合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級(如有)之實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境之目前或預期改變，對債務人向本集團履行義務之能力造成重大不利影響。

就貸款承諾而言，本集團成為不可撤銷承諾的一方之日期，乃被視為評估預期信貸虧損而初始確認之日期。在評估自初始確認貸款承諾後，信貸風險是否有重大增加時，本集團會考慮貸款承諾所涉及之貸款發生違約風險之變動。

對信貸風險是否有重大增加之評估，將視乎金融工具之性質按單獨基準或集體基準進行。當按集體基準評估時，金融工具會將以共用信貸風險特徵歸類，例如其逾期狀態及信貸風險評級。

預期信貸虧損於每一個報告日期重新計量，以反映自初始確認以來金融工具之信貸風險變動。預期信貸虧損金額之任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團確認所有金融工具之減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬相應調整其賬面值。

利息收入計算基準

根據附註二(y)(iii)確認之利息收入按金融資產之賬面總值計算，除金融資產出現信貸減值情況以外，在此情況下，利息收入按金融資產之攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

於每個報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項會對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的事件時，金融資產將會出現信貸減值。

二 重大會計政策(續)

(o) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃所產生之信貸虧損(續)

利息收入計算基準(續)

金融資產出現信貸減值之證據包括下列可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 債務人可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大改變以致對債務人造成不利影響；或
- 因為發行人陷入財政困難而導致某項抵押品失去活躍市場。

撤銷政策

倘若日後收回金融資產、應收租賃或合約資產並無實際前景，則其賬面總值(部分或全部)將會被撤銷。該情況通常出現在本集團認為債務人沒有資產或收入來源以令其可產生足夠現金流量以償還應撤銷之金額。

倘若先前已撤銷之資產其後獲收回，則在發生收回期間之損益中確認為減值撥回。

(ii) 已發行財務擔保產生之信貸虧損

財務擔保之會計政策載於附註二(x)(i)。

本集團監察特定債務人違約之風險，並於財務擔保之預期信貸虧損被釐定高於有關擔保於「應付賬款及其他應付款」中所列載金額時(即初始確認金額減去累計攤銷)確認撥備。

為釐定預期信貸虧損，本集團將考慮自發行擔保以來特定債務人違約風險之變動。本集團將計量十二個月之預期信貸虧損，除了自發行擔保以來特定債務人違約之風險重大增加以外，則在這種情況下，將計量整個存續期之預期信貸虧損。將應用與附註二(o)(i)所述之相同違約定義和對信貸風險重大增加之相同評估。

由於本集團僅在特定債務人違約之情況下根據擔保工具之條款進行付款，因此，根據預期付款以償還持有人之信貸損失，再減去本集團預期從擔保持有人、特定債務人或任何其他方獲得之任何金額，藉以估計預期信貸虧損。相關金額乃使用經調整針對現金流量特定風險後之現時無風險利率貼現計算。

二 重大會計政策(續)

(o) 信貸虧損及資產減值(續)

(iii) 其他資產之減值

於每個報告期間結束日審閱內部和外來之資訊，以確定下列資產是否可能出現減值、或是以往確認之減值虧損已經不再存在或可能已經減少之跡象(除商譽以外)：

- 其他物業、廠房及設備；
- 使用權資產；
- 商譽；
- 商標；及
- 於本公司之財務狀況表中投資於附屬公司、聯營公司及合營企業，惟已被劃歸為待出售(或包括在已劃歸為尚待完成出售之交易)除外(參閱附註二(ii))。

如果出現任何上述跡象，便需估計資產之可收回金額。此外，就商譽而言，不論是否有任何減值跡象，其可收回金額亦於每年度進行估算。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃按照能反映當時市場評估對貨幣時間值及資產特定風險之稅前貼現率，貼現至其現值。當資產所產生之現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能產生獨立現金流入之最小資產組合類別(即現金產出單元)來釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

倘若資產或所屬現金產出單元之賬面值高於其可收回金額時，便會在損益中確認減值虧損。就現金產出單元確認之減值虧損會作出分配，首先用以減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)之任何商譽之賬面值，然後按比例減少該單元(或該組單元)內其他資產之賬面值；惟資產之賬面值不得減少至低於其個別公允價值減出售成本(如可計量)後所得金額或其使用價值(如能釐定)。

二 重大會計政策(續)

(o) 信貸虧損及資產減值(續)

(iii) 其他資產之減值(續)

— 減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘若用以釐定可收回金額之估計出現有利之變化，有關減值虧損將會撥回。商譽之減值虧損不會撥回。

所撥回之減值虧損根據以往年度倘若並無確認減值虧損之資產賬面值為限。所撥回之減值虧損在確認撥回之年度內計入損益中。

(iv) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須就本財政年度之首六個月編製符合《香港會計準則》第三十四號「*中期財務報告*」規定之中期財務報告。本集團於上述中期期末採用與於財政年度終結時所採用之相同減值測試、確認及撥回準則(參閱附註二(o)(i)、附註二(o)(ii)及附註二(o)(iii))。

已於中期確認有關商譽之減值虧損不會於隨後期間撥回，儘管該減值評估於該等中期所屬之財政年度終結時進行並確認沒有虧損、或虧損金額較少。

(p) 存貨

存貨乃以成本和可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本和可變現淨值之釐定方法如下：

(i) 供發展後銷售之待發展租賃土地

供發展後銷售之待發展租賃土地之成本為購買成本及付予有關政府機構之土地補價(如有)。可變現淨值乃參照管理層按當時市場情況之估計而釐定。

(ii) 供發展後銷售之待發展/發展中物業

供發展後銷售之待發展/發展中物業之成本包括可明確識別之成本，包括土地收購成本、發展、物料及供應品合計成本、工資及其他直接費用、及按合理基礎分配之經營費用和已資本化之借貸成本(參閱附註二(aa))。可變現淨值為估計之售價(根據當時市場情況)減去項目至竣工及於銷售物業時所需之估計成本。

(iii) 待銷售之已建成物業

待銷售之已建成物業之成本包括項目之土地成本及開發成本的總額，意指所有採購成本、加工成本及其他使存貨達至現時地點及狀態所發生之成本，並按於報告期間結束日未出售物業應佔該發展項目之比例釐定。可變現淨值為估計之售價(根據當時市場情況)減去銷售物業時所需之估計成本。

二 重大會計政策(續)

(p) 存貨(續)

(iv) 零售、餐飲存貨、外購商品及消耗品存貨

成本乃以加權平均成本法計算，並包括所有購貨成本。可變現淨值指正常業務中之估計售價減去進行銷售所需之估計成本。

銷售存貨時，其賬面值於相關收入獲確認之期間內確認為支出。存貨之任何撇賬金額以達致可變現淨值、及存貨之所有虧損，均於撇賬或虧損之發生期間內確認為支出。當存貨之撇賬出現任何撥回時，則於撥回出現期間內沖減列作支出之存貨金額。

(q) 建築合約

當本集團與客戶之合約涉及客戶控制下之房地產資產之工作時，該合約將分類為建築合約。因此，本集團之建築活動創建或改進客戶所控制之資產。

當本集團於符合根據合約所載之付款條款無條件收取代價前確認合約收入(參閱附註二(y)(iv))，本集團則需確認合約資產。合約資產根據附註二(o)(i)所列表載之政策評估預期信貸虧損，並於收取代價之權利成為無條件時被重新分類至應收款項。

當客戶於本集團確認相關合約收入(參閱附註二(y)(iv))前支付代價，本集團則需確認合約負債。倘若本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關合約收益前收取代價，本集團亦需確認合約負債。在該等情況下，本集團亦將確認相應之應收款項(參閱附註二(r))。

就與客戶訂立的單一合約而言，本集團以合約資產淨額或合約負債淨額呈列。就多份合約而言，無關連合約之合約資產及合約負債則不會以淨額基準呈列。

(r) 應收賬款及其他應收款

應收賬款在本集團擁有無條件之權利收取代價款時確認。倘若該等代價只需經過一段時間才會到期支付，則本集團擁有無條件之權利收取該代價款。倘若本集團在獲得收取代價款的無條件權利之前已確認收益，則該等收益以合約資產呈列(參閱附註二(q))。

應收賬款及其他應收款按公允價值初始確認，其後按實際利率法以計算其攤銷成本並減去信貸虧損撥備(參閱附註二(o))後列賬，惟應收款為提供予關連人士且不設任何固定還款期之免息貸款或其貼現影響並不重大者則除外。在此情況下，應收款會按成本減去信貸虧損撥備後列賬。

二 重大會計政策(續)

(s) 附息借款

附息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。初始確認後，附息借款以攤銷成本列賬，而最初確認之金額與贖回價值之間之任何差額則連同任何應付利息及費用、以實際利率法於借款期內在損益中確認。

(t) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按公允價值首次確認，及其後按攤銷成本列賬；但如貼現影響並不重大，則按成本列賬。如果付款到期日於報告期間結束日後十二個月內到期(或者如果付款到期日更長的話，則在業務之正常營運週期)，將其分類為流動負債。

除財務擔保負債乃根據附註二(x)(i)計量以外，應付賬款及其他應付款乃其後按攤銷成本列賬；但如貼現影響並不重大，則按成本列賬。

(u) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款、以及短期而具高流動性之投資(即可以隨時換算為已知數量之現金額及價值變動風險不大、並在購入後三個月內到期)。現金及現金等價物之預期信貸虧損乃根據附註二(o)(i)所載之會計政策作評估。

(v) 僱員福利

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非貨幣性福利成本在僱員提供相關服務之年度內計提。當遞延付款或結算及因此造成重大影響時，有關金額將按其現值列賬。

(w) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產和負債之變動。本年度所得稅及遞延稅項資產和負債之變動均在損益內確認，但與於其他全面收益或直接於權益內確認之項目相關者，則有關之稅款分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

本年度所得稅乃按本年度應課稅收入根據已執行或於報告期間結束日實質上已執行之稅率計算估計應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產和負債由可扣稅及應課稅暫時性差異所產生，乃指資產和負債於財務報表中之賬面金額與其計稅基礎之間之差異。遞延稅項資產亦由未使用可抵扣稅務虧損及未使用扣稅額產生。

二 重大會計政策(續)

(w) 所得稅(續)

除了某些有限之例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得能動用該資產來抵扣之未來應課稅盈利者)均予以確認。支持確認由可扣稅暫時性差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅盈利包括因撥回目前存在之應課稅暫時性差異而產生之金額；但這些差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時性差異預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生可抵扣稅務虧損可向後期或向前期結轉之期間內撥回。在決定目前存在之應課稅暫時性差異是否足以支持確認由未使用可抵扣稅務虧損和稅款抵減所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並且是否預期能夠於使用稅務虧損或稅款抵減之同一期間或多個期間內撥回。

不確認為遞延稅項資產和負債之暫時性差異乃產生自以下有限之例外情況：由商譽所產生但不可在稅務方面獲得扣減之暫時性差異；不影響會計或應課稅盈利之初始確認資產或負債(必需不屬於業務合併之部分)之暫時性差異；以及投資於附屬公司之暫時性差異(如屬應課稅差異，則只限於本集團可以控制撥回之時間及很可能在可預見之將來不會撥回之差異；或如屬可扣稅差異，則只限於很可能在將來撥回之差異)。

當投資物業按附註二(j)(i)所載之會計政策以其公允價值列賬，遞延稅項金額乃以於報告期間結束日按賬面金額出售該等資產所適用之稅率計量，除該物業應予以折舊並按於一段時間內耗用該物業所含絕大部分經濟利益(而非透過出售)之業務模式持有者以外。在所有其他情況下，遞延稅項金額乃按照資產或負債賬面金額之預期實現或結算方式，根據已生效或於報告期間結束日實質上已生效之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

於每個報告期間結束日均對遞延稅項資產之賬面值作出審閱，並在預期不再可能獲得足夠之應課稅盈利以令相關之稅務利益得以使用之情形下，該遞延稅項資產之賬面值將會調低。如在日後預期很可能獲得足夠之應課稅盈利，則有關調低將予以撥回。

二 重大會計政策(續)

(w) 所得稅(續)

本期所得稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動金額會分開列示，並且不予抵銷。當本集團有法定行使權以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債，並且在符合以下額外條件之情況下，方可以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債，及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產和負債而言，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該稅項資產及清償該稅項負債；或
- 就遞延稅項資產和負債而言，其必須與同一稅務機關就以下其中一項所徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同之應課稅實體，惟這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回之期間內，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償本期稅項負債。

(x) 已發出之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出之財務擔保

財務擔保泛指要求發行人(即擔保人)須於擔保受益人(「持有人」)因指定債務人未能根據債務工具之條款於到期時付款而蒙受損失時，向持有人償付指定款項之合約。

當本集團發出財務擔保時，該擔保之公允價值最初會被確認為包括在應付賬款及其他應付款內之遞延收入。當發行財務擔保時，公允價值之釐定乃參照公平進行交易中同類服務之收取費用(當有關資訊可以獲得時)或參照利率差額(乃按放款人所收取實際利率比對當沒有財務擔保時放款人將會收取之估計利率，並以該資訊可以可靠地估計)。當發行該擔保時已收取或應收取代價款時，則該代價款根據本集團適用於該資產類別之政策予以確認。當沒有收取或不應收取代價款時，則即時於損益內確認其相對之開支。

最初以遞延收入確認之擔保金額按擔保期間於損益內攤銷，作為發出財務擔保之收入。

二 重大會計政策(續)

(x) 已發出之財務擔保、撥備及或然負債(續)

(ii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司須就已發生之事件承擔法律或推定義務，並因履行該義務預期很可能會導致含有經濟利益之資源外流，並可作出可靠之估計，則需就該不確定性時間或金額之其他負債計提準備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需涉及支出之現值計提撥備。

倘若不很可能導致含有經濟利益之資源外流，或是無法對有關金額作出可靠之估計時，則需將該義務披露為或然負債，除經濟利益資源外流之可能性極低者以外。就須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否之可能性義務，亦會被披露為或然負債，除經濟利益資源外流之可能性極低者以外。

(y) 收入確認

(i) 銷售物業

銷售持有待出售物業所產生之收入會按物業控制權已於本會計期間被轉移至客戶之基準，即客戶能夠主導物業之使用並從中獲得物業控制權絕大部分之利益之時間節點，於本集團之綜合損益表內予以確認。在確認收入日期前就銷售物業已收取之訂金及分期付款則記入綜合財務狀況表中之已收預售樓宇訂金內。

(ii) 租賃之租金收入

租賃之應收租金收入於租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額方式於損益中確認，惟倘若有其他基準能更具代表性地反映使用該租賃資產所產生之收益模式者除外。所授出之租賃激勵措施金額均在損益中確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。或然租金於其產生之會計期間內確認為收入。

(iii) 利息收入

利息收入按實際利率法以應計準則予以確認。對於並無出現信貸減值之按攤銷成本列賬之金融資產，實際利率應用於資產之賬面總金額。對於出現信貸減值之金融資產，實際利率應用於資產之攤銷成本(即賬面總金額扣除撥備淨額)。

二 重大會計政策(續)

(y) 收入確認(續)

(iv) 合約收入

當可以合理地計量建築合約之結果時，使用成本對成本法，即以相對於估計成本總額之實際成本比例，逐步確認合約收入。

本集團在作出這些估計時，考慮了本集團提前完成合約可能賺取之合約性獎金，或延期完成合約可能蒙受之合約性罰款，以致確認收入乃受限於已確認之累計收入金額極有可能不會出現重大轉回。

當合約之結果無法合理地計量時，僅受限於預計可將收回之合約成本範圍內確認收入。

倘若於任何時間估計完成合約之成本將會超過合約項下之代價餘額，則根據附註二(x)(ii)之政策規定確認撥備。

(v) 酒店、餐飲及旅遊業務

酒店房間經營業務收入於提供相關服務時之一段時間內確認，而酒店管理(除酒店房間經營業務以外)收入和餐飲及旅遊業務收入於提供相關服務時之時間節點確認。

(vi) 百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務

百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之銷貨收入於本集團向客戶銷售產品，即客戶取得產品控制權之時間節點確認。銷貨收入於扣減任何銷售折扣後確認。寄售專櫃及特許專櫃佣金收入在櫃檯供應商銷售產品之時間節點確認。推廣收入於提供服務時隨著時間確認。

(vii) 物業管理、資產管理、項目管理、貿易、保安和清潔服務

本集團按照其相關附屬公司與客戶所簽署之服務合約條款，將源自物業管理、資產管理、項目管理、保安和清潔服務之收入於一段時間內確認。本集團將源自貿易之收入於本集團向客戶銷售產品之時間節點確認。

二 重大會計政策(續)

(y) 收入確認(續)

(viii) 股息收入

— 非上市投資之股息收入於股東收取款項之權利獲確立時予以確認。

— 上市投資之股息收入於投資項目之股價除息時確認。

(ix) 政府補貼收入

在有合理保證將收到補助及在將會遵守所有附帶條件(如有)之情況下，按公允價值確認政府補助。與成本相關之政府補助被遞延入賬，並且在需要把該等補助配對其擬補償之成本之必要期間內於損益中確認。

(z) 外幣換算

本年度內之外幣交易按交易日之外幣匯率換算。以外幣計算之貨幣資產及負債則按報告期間結束日之外幣匯率換算。匯兌收益或虧損於損益中確認。

按歷史成本計量及以外幣計算之非貨幣資產及負債乃按交易日之外幣匯率換算。以外幣計算並以公允價值列賬之非貨幣資產及負債按計量公允價值當日之外幣匯率換算。

境外業務之業績按與交易日之外幣匯率相若之匯率換算為港幣。財務狀況表項目則按報告期間結束日之外幣匯率換算為港幣，所產生之匯兌差額於其他全面收益中確認，並於權益內之匯兌儲備中獨立累計。

出售境外業務時，該境外業務有關之累計匯兌差額將會於確認出售項目盈虧時從權益重新分類至損益。

二 重大會計政策(續)

(aa) 借貸成本

就需要長時間建造才可以投入擬定用途或出售之資產而言，其直接相關之借貸成本會予以資本化為該資產成本之一部分。其他借貸成本於所涉及年度內於損益中列支。

屬於合資格資產成本一部分之借貸成本，應於該資產涉及開支、借貸成本及為使資產投入擬定用途或出售所需要進行之準備工作期間開始資本化。當為使合資格資產投入擬定用途或出售所需要進行之絕大部分準備工作已經中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(ab) 關連人士

(a) 倘若有關人士出現下列情況，則該人士或該人士之近親家庭成員與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司之主要管理層人員之一。

(b) 倘若符合下列任何條件，則一間實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團隸屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同母系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就其僱員福利而設立之離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受上述第(a)項內所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 上述第(a)(i)項內所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理層人員之一。
- (viii) 該實體或其所隸屬之本集團之任何成員(該實體為其所隸屬之部分)，向本集團或本集團之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。

二 重大會計政策(續)

(ac) 分部報告

營運分部及本財務報表所呈報之每個分部項目之金額，乃自本集團定期向最高層行政管理人員提供之財務資料中識別。最高層行政管理人員根據該等資料分配資源予本集團之各項業務及地域，並評估該等業務及地域之表現。

就財務呈報而言，個別重大營運分部不會結合呈報，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類似者則除外。倘若並非個別重大之營運分部符合大部分此等準則，則該等營運分部可被結合呈報。

三 會計估計及判斷

在應用本集團會計政策時之估計金額不確定因素及關鍵會計判斷之主要來源，如下文所述：

(a) 投資物業及若干發展中投資物業之估值

根據附註十六所載，投資物業及若干發展中投資物業由專業測量師行評估及據此以公允價值列賬。

估值師於評估投資物業之公允價值時所採用之評估方法會涉及若干估計，其中包括類似物業(於相同地點及狀況)之現行市場租金、適當之貼現率及預期未來之市場租金。在倚賴此估值報告時，管理層已作出判斷及認為評估之方法能反映現行之市場狀況。

若干發展中投資物業乃按該物業之估計公允價值估值，並假設該物業根據有關發展計劃完成並扣除至完成建設時之估計成本、融資成本及合理利潤。

(b) 物業發展存貨之減值

管理層對物業發展存貨之賬面值定時審閱。根據管理層之審閱，當估計可變現淨值低於賬面值時，將會對物業發展存貨作出撇賬減值。

於釐定待銷售之已建成物業之可變現淨值時，管理層參照包括最近成交個案、由物業測量師所提供之市場調查報告、及內部可提供資料等之當時市場數據作為基準。

三 會計估計及判斷(續)

(b) 物業發展存貨之減值(續)

有關供發展後銷售之待發展租賃土地及供發展後銷售之待發展/發展中物業，其可變現淨值之估計須應用已調整風險貼現率於該等物業所產生之估計未來現金流量。此等估計需要對預期樓宇售價(參考近期附近地區之銷售交易)、新物業銷售速度、推廣費用(包括因促銷導致之價格折讓)及有關物業至竣工之估計成本、法律和監管架構及一般市場情況作出判斷。

(c) 非流動資產之減值

當情況顯示非流動資產之賬面值可能不可收回時，該等資產被視為可能已減值及需要進行減值測試。當資產之可收回金額低於其賬面值時便需要確認減值虧損。資產之可收回金額為其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中之較高者。於需要作出重大判斷以釐定可收回金額時，本集團估計對持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量、並對該等未來現金流量採用一項合適之貼現率。

(d) 遞延稅項資產之確認

本集團於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日確認有關未使用稅務虧損之遞延稅項資產已載於附註十一(c)。遞延稅項資產之變現主要視乎是否很可能獲得未來應課稅盈利，以致能使用該遞延稅項資產之相關稅務利益，在這種情況下，則該遞延稅項資產可能出現局部撥回，而該數額將會於有關撥回發生期間之損益內確認。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值

關於信貸、流動資金、外匯及利率面對之風險從本集團之正常業務過程中產生，本集團亦面對於金融投資所產生之價格風險。本集團所面對之風險及本集團用於管理有關風險之財務風險管理政策與實務，載述如下：

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自於銀行存款、衍生金融工具、及應收分期款、貸款、租金及其他應收賬款。管理層備有信貸政策並持續監察該等信貸風險。

現金存款會存放於信貸良好之財務機構，而本集團對每一間財務機構設置限定額度。本集團會與信貸良好之交易對手執行涉及衍生金融工具之交易。鑑於該等財務機構擁有高信貸評級，管理層並不預期該等財務機構不能履行彼等之責任。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

本集團會定期對源自銷售物業之逾期應收分期款及應收貸款進行審閱及採取跟進措施，以便管理層能評估此等款項之可回收性，並藉以減低信貸風險。有關銷售物業之買方簽訂由本集團向其借出之按揭貸款，管理層以物業作為所持有之抵押品，其金額超於該按揭貸款之金額並藉此減低信貸風險。有關源自出租物業之租金收入，租戶須預先繳納每月租金及存放足夠之租務按金以減低潛在信貸風險。至於其他應收賬款方面，所給予客戶之信貸條款乃按每一個客戶之財政實力及過往還款狀況作基準，及(i)就物業銷售交易而言，乃按照項目之銷售計劃給予買方信貸條款；及(ii)就物業租賃交易而言，一般會向租戶給予由到期日起計介乎30天至60天之間之信貸條款。在此情況下，本集團並無向客戶獲取抵押品。應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，以減低有關之信貸風險。估計未可收回之金額已計提足夠之減值虧損撥備。

本集團向其位於香港及中國內地之若干聯營公司及若干合營企業提供付息、無抵押、無固定還款期及具不同還款日期之貸款(分別包括於本集團聯營公司權益和合營企業權益、以及應收貸款之內)。管理層按照該等聯營公司及合營企業之財務狀況以及由該等聯營公司及合營企業所經營之項目之盈利能力，以及合營夥伴之交易對手風險(乃參照其信貸評級及市場狀況)，以評估應收該等聯營公司及合營企業貸款之信貸風險。

本集團客戶數目龐大，因此信貸風險並不集中。本集團所面對之最大信貸風險乃按財務狀況表中每一項金融資產之賬面值為限。除於本財務報表附註四十二所列示本集團之財務擔保以外，本集團並無給予任何其他擔保致使本集團將面對信貸風險。

有關本集團源自應收賬款及其他應收款之信貸風險之進一步量化披露，詳見本財務報表附註廿六。

(b) 流動資金風險

本集團之庫務職能集中安排以應付預計資金需求。本集團之政策為定期監控其現時及預計流動資金需求及其遵守貸款契諾之情況，以確保本集團能維持充足現金儲備及獲主要財務機構承諾提供足夠之信貸額度，以應付短期及長期之流動資金需求。本集團採取適當之政策以針對其流動資金風險管理實務，並在必要時考慮使用其他資金來源。此包括本集團可動用之現金及銀行結餘(參閱附註廿八(a))、本集團可變現為現金之上市證券投資(參閱附註廿四)、本集團可動用之已承諾及未承諾之銀行貸款額度並按此已提取銀行借款(參閱附註卅一)、根據本集團中期票據計劃所發行擔保票據(參閱附註卅二)、以及來自同母系附屬公司借款(參閱附註卅三)及來自關連公司借款(參閱附註卅四)之能力。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

鑑於同母系附屬公司借款(參閱附註卅三)、應付若干聯營公司款項及若干合營企業款項(參閱附註廿九)均無固定還款期，披露其於報告期間結束日之剩餘合約到期情況並不可行。除此以外，下表載列了本集團於報告期間結束日之非衍生金融負債及衍生金融負債之剩餘合約到期情況，乃根據合約未貼現現金流(包括按照合約利率、或如屬浮動利率則按照報告期間結束日之現行利率所計算之利息付款)及本集團可能需要付款之最早日期為準：

	二零二四年 合約未貼現現金流出						二零二三年 合約未貼現現金流出					
	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	總計	賬面值	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	總計	賬面值
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行借款	11,095	20,014	23,257	18,420	72,786	62,627	27,187	16,962	16,157	13,604	73,910	66,152
擔保票據	10,055	3,027	4,468	3,825	21,375	19,609	7,031	10,104	4,773	6,331	28,239	25,683
租賃負債	293	252	555	-	1,100	1,019	318	267	658	148	1,391	1,252
應付賬款及應付費用	8,597	-	-	-	8,597	8,597	9,342	-	-	-	9,342	9,342
已收租約及其他按金	754	514	587	152	2,007	2,007	673	597	576	108	1,954	1,954
應付聯營公司及合營企業 款項	1,098	-	-	-	1,098	1,082	2,540	-	-	-	2,540	2,503
關連公司借款	186	1,973	1,697	-	3,856	3,672	365	93	3,455	-	3,913	3,657
	32,078	25,780	30,564	22,397	110,819	98,613	47,456	28,023	25,619	20,191	121,289	110,543

	二零二四年 合約未貼現現金流入/(出)					二零二三年 合約未貼現現金流入/(出)				
	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	總計	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	總計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
按淨額結算衍生工具：										
持有作現金流量對沖工具										
之利率掉期合約	121	70	154	11	356	217	163	298	35	713
其他利率掉期合約	46	23	34	7	110	43	18	(13)	(33)	15
按總額結算衍生工具：										
持有作現金流量對沖工具										
之跨貨幣利率掉期合約：										
一流出	(7,158)	(3,284)	(4,017)	(162)	(14,621)	(1,427)	(7,148)	(3,961)	(2,555)	(15,091)
一流入	6,377	2,846	3,516	101	12,840	1,093	6,538	3,180	2,473	13,284
其他跨貨幣利率掉期合約 及跨貨幣利率掉期合約：										
一流出	(1,524)	(659)	-	-	(2,183)	(684)	(5,115)	(660)	-	(6,459)
一流入	1,470	614	-	-	2,084	745	5,066	633	-	6,444

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 本集團借款之外匯風險及利率風險之財務風險管理

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，本集團之借款(為銀行借款及擔保票據)乃以港元以及外幣如美元、人民幣及日圓計值，若干該等借款亦於其借款年內以浮動利率計息。因此，外匯風險及/或利率風險於該等借款之發行期內及借款期內產生。

本集團以其與若干銀行交易對手簽訂之(i)跨貨幣利率掉期合約；(ii)跨貨幣掉期合約；(iii)利率掉期合約；及(iv)外匯遠期合約，作為對沖其借款之外匯風險及利率風險。

下表概述有關本集團於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之借款之對沖安排：

對沖項目	二零二四年				二零二三年			
	計值貨幣	對沖 風險類別	名義金額		計值貨幣	對沖 風險類別	名義金額	
			原幣 百萬	港元 百萬			原幣 百萬	港元 百萬
(I) 於報告期間結束日所作之對沖安排								
(a) 以現金流量對沖								
銀行借款	人民幣	(ii)	1,000	1,063	人民幣	(ii)	1,000	1,101
	日圓	(iii)	58,000	2,882	日圓	(iii)	58,000	3,205
擔保票據	港元	(i)	968	968	港元	(i)	968	968
	人民幣	(ii)	955	1,016	人民幣	(ii)	750	826
	美元	(ii)	630	4,890	美元	(ii)	630	4,922
	美元	(iii)	300	2,329	美元	(iii)	300	2,344
	日圓	(iii)	1,994	99	日圓	(iii)	1,994	110
小計：以現金流量對沖				13,247	13,476			
(b) 以經濟對沖								
銀行借款	港元	(i)	2,700	2,700	港元	(i)	6,850	6,850
	人民幣	(ii)	–	–	人民幣	(ii)	3,850	4,240
擔保票據	港元	(i)	3,815	3,815	港元	(i)	2,915	2,915
	美元	(ii)	113	876	美元	(ii)	168	1,311
	人民幣	(ii)	1,100	1,170	人民幣	(ii)	800	881
小計：以經濟對沖				8,561	16,197			
總計：於報告期間 結束日之對沖安排				21,808	29,673			

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 本集團借款之外匯風險及利率風險之財務風險管理(續)

二零二四年					二零二三年			
對沖項目	計值貨幣	對沖 風險類別	名義金額		計值貨幣	對沖 風險類別	名義金額	
			原幣	港元			原幣	港元
			百萬	百萬			百萬	百萬
(II) 於報告期間結束日沒有作對沖安排								
銀行借款	港元		50,896	50,896	港元		43,215	43,215
	人民幣		4,846	5,197	人民幣		6,936	7,643
擔保票據	港元		4,472	4,472	港元		9,842	9,842
	人民幣		—	—	人民幣		1,455	1,602
總計：於報告期間 結束日沒有作對沖 安排				60,565				
				82,373	91,975			
減：遞延費用抵銷				(137)	(140)			
銀行及其他借款總額 (港元等值金額)				82,236	91,835			
代表：								
銀行借款		(附註卅一)	62,627		(附註卅一)		66,152	
擔保票據		(附註卅二)	19,609		(附註卅二)		25,683	
銀行及其他借款總額 (港元等值金額)				82,236	91,835			

註：

類別(i)：對沖利率風險

類別(ii)：對沖外匯風險

類別(iii)：對沖外匯及利率風險

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 本集團借款之外匯風險及利率風險之財務風險管理(續)

參閱上表，(i)「現金流量對沖」意指本集團之對沖工具(為掉期合約)與對沖項目(為借款)之間之對沖關係，在此情況下對沖有效性得以確立，本集團並因此應用對沖會計；及(ii)「經濟對沖」意指本集團之對沖工具(為掉期合約及外匯遠期合約)與對沖項目(為借款)之間之對沖關係，在此情況下本集團並無應用對沖會計。

有關本集團就其金融資產以及金融負債之外匯風險及利率風險之財務風險管理之更多細節，已分別載列於附註四(d)及附註四(e)。

(d) 外匯風險

本集團擁有之資產及經營之業務主要位於香港及中國內地，現金流量大部分分別按港幣及人民幣計值。本集團以港幣列報其業績。

本集團所面對之主要外匯風險來自其於中國內地之物業發展及投資活動，此等營運之功能貨幣為人民幣。如適當及符合成本效益時，本集團會參照此等投資之將來人民幣融資需求及有關回報，以人民幣借款作融資，從而對按人民幣計值之資產及負債所產生之外匯風險建立一項自然對沖。

本集團所承擔之外匯風險亦有來自按美元、澳元、人民幣、歐元、英鎊及其他貨幣計值之現金存款(除載列於下文之若干按歐元計值之現金存款以外，全部金額於二零二四年十二月三十一日均沒有作對沖安排，及等值港幣4,000,000元於二零二三年十二月三十一日並沒有作對沖安排)。於二零二四年十二月三十一日，本集團按美元計值之現金存款為1,222,000,000美元，相等於港幣9,487,000,000元(二零二三年：797,000,000美元，相等於港幣6,226,000,000元)。由於港幣與美元掛鈎，本集團預期上述按美元計值之現金存款並無任何重大之外匯風險。於二零二四年十二月三十一日，本集團按人民幣、澳元及歐元計值之現金存款分別為人民幣2,083,000,000元並相等於港幣2,248,000,000元、32,000,000澳元並相等於港幣154,000,000元以及1,500,000歐元並相等於港幣12,000,000元(二零二三年：分別為人民幣2,183,000,000元並相等於港幣2,408,000,000元、100,000澳元並相等於港幣500,000元、153,000,000歐元並相等於港幣1,320,000,000元(惟等值港幣1,316,000,000元已於二零二三年十二月三十一日由外匯遠期合約所對沖)、以及200,000英鎊並相等於港幣2,000,000元)。由於該等按人民幣、澳元、歐元(除上文所提及於二零二三年十二月三十一日已作對沖之金額以外)及英鎊計值之現金存款並無就報告期間之期初及期末之人民幣、澳元、歐元、英鎊與港幣之間之匯率差異所產生之外匯風險作對沖，當於報告期間內人民幣、澳元、歐元或英鎊兌港幣出現升值或貶值之情況時，則本集團會分別確認匯兌收益或虧損。就按其他貨幣計值之現金存款而言，由於此等結餘並非重大，因此本集團認為所面對之外匯風險為低。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(i) 對沖

下表概述及列示本集團於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之對沖工具資料(誠如本財務報表附註廿三所載)，乃對本集團於截至該等日期止之兩個年度內之銀行借款及擔保票據提供現金流量對沖。

貨幣	二零二四年		
	加權平均 固定利率	兌港元 加權平均匯率	到期日資料
人民幣	3.61%	1.087	一年至兩年
美元	2.68%	7.783	一年內或兩年至五年
日圓	2.54%	0.072	一年內、一年至兩年、 兩年至五年或五年後
港元	2.34%	不適用	一年內

貨幣	二零二三年		
	加權平均 固定利率	兌港元 加權平均匯率	到期日資料
人民幣	2.09%	1.153	一年內或兩年至五年
美元	2.68%	7.783	一年至兩年、 兩年至五年或五年後
日圓	2.54%	0.072	一年至兩年、 兩年至五年或五年後
港元	2.34%	不適用	一年至兩年

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日以公允價值列賬之對沖工具(資產及負債)已顯示於本財務報表附註廿三「衍生金融工具」內。

本集團之對沖目標為對沖來自銀行借款及擔保票據之利息/票面利息付款及本金償還之現金流量變化所產生之外匯風險，其源於港幣(為發行實體之功能貨幣)與人民幣、美元及日圓之間於該等銀行借款及擔保票據之借款期間及於到期日之匯率變動，以確保在本集團之按外幣計值之銀行借款及擔保票據佔有一個重大比例之情況下，就港元而言之現金流量之確定性，同時本集團之實際財務成本亦可維持在一個合理低水平。在本集團之現金流量對沖安排下，對沖工具之條款與對沖項目之條款基本上相配，及本集團預期對沖工具之價值比對對沖項目之價值以相反方向變動，從而確保對沖之有效性。因此，本集團應用之對沖比率為1:1。

於該對沖關係出現之對沖非有效部分主要來自對沖工具之任何延遲指定。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(i) 對沖(續)

下表載列本集團於報告期間結束日源自按有關實體之功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產及負債之外匯風險淨額。作為呈報目的，風險金額按於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之即期匯率換算並以港幣列示：

	二零二四年			
	有關於並無應用對沖會計之 資產及負債之外匯風險 (以港幣百萬元列示)			
	美元	人民幣	歐元	澳元
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 (不可循環至損益)並被指定為金融資產 投資(附註廿四)	–	20	–	27
現金及現金等價物	9,487	2,248	12	154
銀行借款(附註四(c))	–	(5,197)	–	–
擔保票據(附註四(c))	(876)	(1,170)	–	–
關連公司借款(附註卅四)	–	(3,672)	–	–
源自己確認資產及負債之風險總額	8,611	(7,771)	12	181
減：				
指定作為經濟對沖並關於擔保票據之 跨貨幣利率掉期合約及跨貨幣掉期 合約之名義金額(附註四(c))	(876)	(1,170)	–	–
源自己確認資產及負債之風險淨額 (對此並無作出對沖安排)	9,487	(6,601)	12	181

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(i) 對沖(續)

	二零二三年				
	有關於並無應用對沖會計之 資產及負債之外匯風險 (以港幣百萬元列示)				
	美元	人民幣	歐元	英鎊	澳元
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收益(不可循環至損益)並被 指定為金融資產投資(附註廿四)	–	111	–	–	–
現金及現金等價物	6,226	2,408	1,320	2	1
銀行借款(附註四(c))	–	(11,883)	–	–	–
擔保票據(附註四(c))	(1,311)	(2,483)	–	–	–
同母系附屬公司借款(附註四(e)及附註卅三)	–	(1,256)	–	–	–
關連公司借款(附註卅四)	–	(3,657)	–	–	–
源自己確認資產及負債之風險總額	4,915	(16,760)	1,320	2	1
減：					
指定作為經濟對沖並關於擔保票據之 跨貨幣利率掉期合約及跨貨幣掉期 合約之名義金額(附註四(c))	(1,311)	(881)	–	–	–
指定作為經濟對沖並關於銀行借款之 外匯遠期合約之名義金額(附註四(c))	–	(4,240)	–	–	–
指定作為經濟對沖並關於同母系附屬公司 借款之外匯遠期合約之名義金額	–	(1,256)	–	–	–
指定作為經濟對沖並關於現金及現金 等價物之外匯遠期合約之名義金額	–	–	1,316	–	–
源自己確認資產及負債之風險淨額 (對此並無作出對沖安排)	6,226	(10,383)	4	2	1

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(ii) 敏感度分析

假設於二零二四年十二月三十一日相關之外幣升值/貶值不多於5%(二零二三年：5%)，而此變動應用在本集團之每一實體於該日期已存在並按有關實體之功能貨幣以外之貨幣計值之衍生及非衍生金融工具所面對之外匯風險(所有其他可變因素維持不變)，本集團除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額將會增加/減少港幣12,000,000元(二零二三年：港幣10,000,000元)。

上述敏感度分析乃假設匯率改變已應用於重新計量本集團於報告期間結束日所持有並使本集團須承擔外匯風險之金融工具。以二零二三年而言，該分析乃按同一基準進行。

(e) 利率風險

(i) 對沖

有關於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約對沖工具資料(誠如本財務報表附註廿三所載)，乃對本集團於截至該等日期止兩個年度內之銀行借款及擔保票據提供現金流量對沖，請參照上文附註四(d)之「外匯風險」一段。

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日以公允價值列賬之對沖工具(資產及負債)已顯示於本財務報表附註廿三「衍生金融工具」內。

本集團之對沖目標為對沖來自按港元計值之銀行借款及擔保票據之利息/票面利息付款之現金流量變化所產生之利率風險，其源於該等銀行借款及擔保票據之借款期間及於到期日之基準利率變動，以確保在本集團之按港元計值之銀行借款及擔保票據佔有一個重大比例之情況下，就港元而言之現金流量之確定性，同時本集團之實際財務成本亦可維持在一個合理低水平。在本集團之現金流量對沖安排下，對沖工具之條款與對沖項目之條款基本上相配，及本集團預期對沖工具之價值比對對沖項目之價值以相反方向變動，從而確保對沖之有效性。因此，本集團應用之對沖比率為1:1。

於該對沖關係出現之對沖非有效部分主要來自對沖工具之任何延遲指定。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(e) 利率風險(續)

(ii) 付息借款資料

下表詳列於報告期間結束日，本集團之銀行借款及擔保票據(經計及掉期合約之影響)、以及租賃負債、同母系附屬公司借款及關連公司借款之付息借款資料。

	二零二四年	
	固定/浮動	金額 港幣百萬元
租賃負債	固定	1,019
銀行借款	浮動	47,250
銀行借款	固定	15,377
擔保票據	浮動	3,267
擔保票據	固定	16,342
同母系附屬公司借款	浮動	66,215
關連公司借款	浮動	3,672

	二零二三年	
	固定/浮動	金額 港幣百萬元
租賃負債	固定	1,252
銀行借款	浮動	37,651
銀行借款	固定	28,501
擔保票據	浮動	7,964
擔保票據	固定	17,719
同母系附屬公司借款	浮動	61,192
同母系附屬公司借款(附註四(d)及附註卅三)	固定	1,256
關連公司借款	固定	3,657

(iii) 敏感度分析

假設於二零二四年十二月三十一日之利率一般增加/減少不多於100個基點(二零二三年：100個基點)，而此變動應用在該日期已存在之衍生及非衍生金融負債所面對之利率風險(所有其他可變因素維持不變)，本集團除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額將會減少/增加港幣335,000,000元(二零二三年：港幣222,000,000元)。

上述敏感度分析乃假設利率於報告期間結束日出現變動，並已應用於重新計量本集團於報告期間結束日所持有並使本集團須承擔利率風險之金融工具。以二零二三年而言，該分析乃按同一基準進行。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(f) 對沖儲備及對沖成本儲備之變動

下表提供與外匯和利率風險有關之對沖儲備對賬，並顯示對沖關係之有效性(不包括應佔聯營公司及合營企業之對沖儲備)：

	外匯和利率 風險(註) 港幣百萬元	利率 風險(註) 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二零二四年一月一日之結餘	149	32	181
於其他全面收益內所確認之對沖 工具之公允價值變動之有效部分 (見下文)	(494)	6	(488)
重新分類至損益之其他金額	19	—	19
重新分類至利息支出	51	(37)	14
重新分類至匯兌差額(附註八(d))	335	—	335
由權益重新分類至損益	405	(37)	368 (附註十三(b))
有關之稅項	29	7	36
本年度變動	(60)	(24)	(84)
於二零二四年十二月三十一日之結餘	89	8	97
於本年度內對沖項目之公允價值變動 減：	(494)	6	(488)
於損益內所確認之對沖非有效性	—	—	—
於其他全面收益內所確認之現金 流量對沖之有效部分(見上文) (附註十三(b))	(494)	6	(488)

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(f) 對沖儲備及對沖成本儲備之變動(續)

下表提供與外匯和利率風險有關之對沖儲備對賬，並顯示對沖關係之有效性(不包括應佔聯營公司及合營企業之對沖儲備)：(續)

	外匯和利率 風險(註) 港幣百萬元	利率 風險(註) 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二零二三年一月一日之結餘	576	108	684
於其他全面收益內所確認之對沖 工具之公允價值變動之有效部分 (見下文)	(473)	(54)	(527)
重新分類至損益之其他金額	(19)	—	(19)
重新分類至利息支出	58	(37)	21
重新分類至匯兌差額(附註八(d))	(77)	—	(77)
由權益重新分類至損益	(38)	(37)	(75) (附註十三(b))
有關之稅項	84	15	99
本年度變動	(427)	(76)	(503)
於二零二三年十二月三十一日之結餘	149	32	181
於本年度內對沖項目之公允價值變動	(473)	(54)	(527)
減：			
於損益內所確認之對沖非有效性	—	—	—
於其他全面收益內所確認之現金 流量對沖之有效部分(見上文) (附註十三(b))	(473)	(54)	(527)

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之對沖儲備賬面結餘乃有關於本集團之持續現金流量對沖。

註：

外匯及利率風險乃由跨貨幣利率掉期合約作對沖，而利率風險乃由利率掉期合約作對沖。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(f) 對沖儲備及對沖成本儲備之變動(續)

下表提供與外匯和利率風險有關之對沖成本儲備對賬，並顯示對沖關係之有效性(不包括應佔聯營公司及合營企業之對沖成本儲備)：

	外匯基點點差 港幣百萬元
於二零二三年一月一日之結餘	(85)
對沖工具之公允價值變動(附註十三(b))	156
轉撥至損益之重新分類調整金額(附註十三(b))	(51)
有關之稅項	(17)
本年度變動	88
於二零二三年十二月三十一日之結餘	3
於二零二四年一月一日之結餘	3
對沖工具之公允價值變動(附註十三(b))	30
轉撥至損益之重新分類調整金額(附註十三(b))	(11)
有關之稅項	1
本年度變動	20
於二零二四年十二月三十一日之結餘	23

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之對沖成本儲備賬面結餘乃有關於本集團之持續現金流量對沖。

按照除稅後基準，截至二零二四年十二月三十一日止年度，上述金額為港幣84,000,000元之對沖儲備減少(二零二三年：港幣503,000,000元之對沖儲備減少)及上述金額為港幣20,000,000元之對沖成本儲備增加(二零二三年：港幣88,000,000元之對沖成本儲備增加)，加總後等於在本集團本年度之其他全面收益內，性質為現金流量對沖並其後可能被重新分類至損益之減少淨額港幣64,000,000元(二零二三年：減少淨額港幣415,000,000元)(附註十三(b))。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(g) 價格風險

本集團面對按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之上市投資、及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之上市投資(參閱附註廿四)及若干按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產(參閱附註廿六)所產生之價格及公允價值變動之風險。

本集團在挑選投資組合中之上市投資時會根據該等投資之長期增長潛力及回報，並定期監察其表現是否符合預期。於二零二四年十二月三十一日，假設本集團之按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之上市投資市值增加/減少不多於10%(二零二三年：10%)(所有其他可變因素維持不變)，本公司股東應佔權益總額將會增加/減少港幣31,000,000元(二零二三年：港幣37,000,000元)。本集團之按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之上市投資市值之任何增加或減少並不會對本集團之除稅後盈利構成任何影響。假設本集團之按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之上市投資及若干按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產市值增加/減少不多於10%(二零二三年：10%)(所有其他可變因素維持不變)，本集團之除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額將會增加/減少港幣21,000,000元(二零二三年：港幣6,000,000元)。

上述敏感度分析乃假設股市指數或其他相關風險變數於報告期間結束日出現變動，並已應用於重新計量本集團於報告期間結束日所持有並使本集團面對價格風險之金融工具。該分析亦假設本集團金融投資之公允價值將根據相關股市指數或其他相關風險變數之歷史相互關係而變動，及所有其他可變因素維持不變。以二零二三年而言，該分析乃按同一基準進行。

(h) 公允價值計量

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債

公允價值等級

下表呈列按經常性基準於報告期間結束日在《香港財務報告準則》第十三號「公允價值計量」所界定下之三個公允價值等級中，以公允價值計量本集團之金融工具。公允價值計量被歸類等級之釐定，乃參照下列在估值方法中使用輸入數據之可觀察性及重要性：

- 第一級估值：只使用第一級輸入數據計量其公允價值，即於計量日以相同資產及負債在活躍市場之未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量其公允價值，即未能符合第一級之可觀察輸入數據及並不使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據乃未能提供市場資料之輸入數據。
- 第三級估值：以使用重大不可觀察輸入數據計量公允價值。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(h) 公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債(續)

公允價值等級(續)

	於二零二四年 十二月三十一日 之公允價值	於二零二四年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之		
	港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量				
金融資產：				
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收益(不可循環至損益)並被 指定為金融資產之權益證券投資：				
— 非上市(附註廿四)	38	—	—	38
— 上市(附註廿四)	306	306	—	—
按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產之其他證券投資：				
— 上市(附註廿四)	20	20	—	—
按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產(附註廿六)	851	187	172	492
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約(附註廿三)	6	—	6	—
— 利率掉期合約(附註廿三)	565	—	565	—
金融負債：				
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約(附註廿三)	1,422	—	1,422	—
— 跨貨幣掉期合約(附註廿三)	89	—	89	—
— 利率掉期合約(附註廿三)	162	—	162	—

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(h) 公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債(續)

公允價值等級(續)

	於二零二三年 十二月三十一日 之公允價值	於二零二三年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之		
	港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量				
金融資產：				
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收益(不可循環至損益)並被 指定為金融資產之權益證券投資：				
— 非上市(附註廿四)	30	—	—	30
— 上市(附註廿四)	371	371	—	—
按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產之其他證券投資：				
— 上市(附註廿四)	18	18	—	—
按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產(附註廿六)				
	482	39	51	392
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約(附註廿三)	45	—	45	—
— 利率掉期合約(附註廿三)	714	—	714	—
— 外匯遠期合約(附註廿三)	106	—	106	—
金融負債：				
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約(附註廿三)	1,206	—	1,206	—
— 跨貨幣掉期合約(附註廿三)	63	—	63	—
— 利率掉期合約(附註廿三)	174	—	174	—
— 外匯遠期合約(附註廿三)	20	—	20	—

於截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止兩個年度內，第一級與第二級之間並沒有轉移，或轉入至或轉出自第三級。本集團之政策是於報告期間結束日確認該期間內公允價值等級之間所發生之轉移。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(h) 公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債(續)

第二級公允價值計量所使用之估值方法及數據

跨貨幣利率掉期合約、跨貨幣掉期合約、利率掉期合約及外匯遠期合約之公允價值乃根據每份合約之條款及到期情況，經考慮目前之利率及掉期交易對手之信貸可靠程度後，把估計未來現金流量貼現至現值計算。

(ii) 並非按公允價值列賬之金融資產及負債

本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之公允價值並無重大差異，惟以下除外：

- 應收若干聯營公司及若干合營企業款項、及應付若干聯營公司及若干合營企業款項

應收若干聯營公司及若干合營企業款項、及應付若干聯營公司及若干合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期。鑑於該等條款，其公允價值之量化並無意義，因此該等款項以成本列賬。

五 於截至二零二四年十二月三十一日止年度內及相應截至二零二三年十二月三十一日止年度內增加本集團於陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)之權益

相應截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團持有陽光房地產基金上市單位之實益權益自於二零二三年一月一日之19.535%增加至於二零二三年六月三十日之20.001%（「首六個月期間」）。此乃由於在首六個月期間內，本集團透過於公開市場購買2,476,000個陽光房地產基金之上市單位、以及由陽光房地產基金向本公司之一間全資附屬公司（其向陽光房地產基金提供資產管理服務）發行6,739,817個新上市單位。於二零二三年七月一日至二零二三年十二月三十一日期間（「第二個六個月期間」），上述本公司之全資附屬公司亦獲發行8,649,800個陽光房地產基金新上市單位，作為陽光房地產基金以取代現金方式支付部分管理人費用，及本集團並進一步於公開市場購買2,000,000個陽光房地產基金之上市單位。連同陽光房地產基金於第二個六個月期間於公開市場回購1,000,000個已發行上市單位以及隨後取消該等回購單位後，本集團於二零二三年十二月三十一日持有陽光房地產基金上市單位之實益權益進一步增加至20.536%。

就此而言，由二零二三年六月三十日起，即本集團擁有陽光房地產基金已發行並且具有投票權單位之實益權益首次超過20%之日期開始，本集團已根據《香港會計準則》第廿八號「聯營公司及合營企業之投資」之原則計入陽光房地產基金為本集團之一間上市聯營公司，並根據該原則，當本集團擁有於陽光房地產基金20%或以上之投票權時，即可推定本集團對陽光房地產基金具有重大影響。

因此：

- (i) 由二零二三年六月三十日開始，本集團已終止確認其於陽光房地產基金之投資為「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資」，並確認該項投資為「聯營公司權益」；
- (ii) 相應截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團確認一項由於本集團終止確認其於陽光房地產基金之投資為「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資」所產生之一次性收益、及本集團於陽光房地產基金之投資確認為「聯營公司權益」所產生之議價收購收益，並扣減公允價值虧損後之總金額淨額港幣1,591,000,000元（參閱附註七(iii)）；及
- (iii) 由二零二三年六月三十日開始，於本集團綜合財務報表內採用權益法計入陽光房地產基金之財務業績。

截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團持有陽光房地產基金上市單位之實益權益自於二零二四年一月一日之20.536%進一步增加至於二零二四年十二月三十一日之22.095%，此乃透過(i)本集團於公開市場購買6,823,000個陽光房地產基金之上市單位；(ii)陽光房地產基金向上述本公司之全資附屬公司發行25,022,706個陽光房地產基金新上市單位，作為陽光房地產基金以取代現金方式支付部分管理人費用；及(iii)陽光房地產基金於公開市場回購1,000,000個已發行上市單位以及隨後取消該等回購單位。上述各項逐步增持合共產生收益港幣150,000,000元（二零二三年：港幣45,000,000元）並包括在截至二零二四年十二月三十一日止年度內本集團「應佔聯營公司盈利減虧損」內。

六 收入

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

主要項目分析如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
物業發展(包括銷售物業)	12,506	15,210
租金收入	6,994	6,876
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務(註(i))	1,548	1,566
酒店房間經營業務	331	333
其他業務	3,877	3,585
總額(附註十五(b))	25,256	27,570

註：

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

根據《香港財務報告準則》第十五號，(i)源自銷售物業以及百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之銷貨收入(包括寄售專櫃及特許專櫃佣金收入)，按照本財務報表附註二(y)(i)及附註二(y)(vi)分別所述於時間節點上確認；及(ii)源自酒店房間經營業務之收入以及百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之推廣收入，按照本財務報表附註二(y)(v)及附註二(y)(vi)分別所述於一段時間內確認。根據《香港財務報告準則》第十六號所確認之租金收入則明確地歸類為其他收入來源。有關本集團之其他業務(誠如本財務報表附註二(y)所載)，源自建築工程、物業管理、資產管理、項目管理、保安和清潔服務之收入總金額港幣2,053,000,000元(二零二三年：港幣2,036,000,000元)乃於一段時間內確認，而其餘則於時間節點上確認。

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

七 其他收入淨額

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
轉讓一間持有投資物業之附屬公司權益之虧損淨額(註(i))	(2)	—
出售投資物業收益淨額	93	64
出售物業權益之收益淨額總計(附註十五(a))	91	64
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資之公允價值收益/(虧損)淨額	43	(2)
按公允價值計量且其變動計入損益之衍生金融工具公允價值虧損淨額：		
— 利率掉期合約、跨貨幣掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及外匯遠期合約 (於年度內均無應用對沖會計)	(71)	(83)
應收貿易賬款之減值虧損淨額(附註十五(c)及附註廿六(b))	(36)	(6)
存貨撥備淨額(附註十五(a))	(193)	(192)
匯兌虧損淨額(附註八(d))	(60)	(45)
收回土地收益(註(iii))	3,421	—
終止確認按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資所產生之收益及 議價收購收益並扣減公允價值虧損淨額(附註五及附註十五(a))(註(iii))	—	1,591
其他	(4)	181
	3,191	1,508

註：

(i) 列為本集團除稅後賬目所示盈利之虧損金額，乃有關根據本集團與一名獨立第三方於二零二三年十二月十日簽訂之協議，向該名獨立第三方轉讓其於一間全資附屬公司(其擁有「港匯東」，為位於香港北角電氣道218號之一項投資物業)之全部權益及相關股東借款。轉讓已於二零二四年一月二十八日完成。經計入出售投資物業之累計公允價值收益港幣1,409,000,000元後，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度內確認列為本集團除稅後基礎盈利之轉讓收益金額為港幣1,407,000,000元。

(ii) 主要包括香港特別行政區政府以現金補償總額約港幣5,900,000,000元，於二零二四年四月份收回本集團之附屬公司所持有位於香港新界粉嶺北及古洞北新發展區之若干土地約1,450,000平方呎，以及於二零二四年七月份至十二月份期間收回本集團之附屬公司所持有位於香港新界洪水橋/廈村新發展區之若干土地約3,620,000平方呎而產生之除稅前收益並列為賬目所示盈利合共港幣3,410,000,000元。

計入源自收回一間合營企業所持有位於洪水橋/廈村新發展區之若干土地(計量本集團應佔約230,000平方呎)所產生之本集團應佔除稅前虧損港幣101,000,000元以及收回本集團之附屬公司所持有位於新界之若干其他土地所產生之除稅前收益港幣11,000,000元，截至二零二四年十二月三十一日止年度內本集團應佔收回土地除稅前收益並列為賬目所示盈利合共港幣3,320,000,000元(參閱附註十五(a))。

(iii) 相應截至二零二三年十二月三十一日止年度內，金額港幣1,591,000,000元(參閱附註五(ii))包括(a)一項由於本集團終止確認其一項投資為「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資」所產生之一次性收益，及本集團於該投資確認為「聯營公司權益」所產生之議價收購收益，兩者合共港幣1,739,000,000元；及(b)一項按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資之公允價值虧損淨額港幣148,000,000元。

八 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	2,765	2,660
其他借款利息	3,126	3,097
擔保票據利息	812	968
租賃負債之融資成本(附註廿八(b)及附註三十)	40	40
其他借貸成本	141	154
	6,884	6,919
減：資本化之金額(註)	(4,553)	(4,920)
融資成本(附註十五(a))	2,331	1,999

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

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
(b) 董事酬金	209	208

董事酬金之詳情載於附註九。

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
(c) 員工成本(不包括董事酬金)：		
薪酬、工資及其他福利	3,059	2,963
界定供款退休計劃之供款	124	117
	3,183	3,080

八 除稅前盈利(續)

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：(續)

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
(d) 其他項目：		
外幣兌換(收益)/虧損淨額	(546)	353
現金流量對沖：外幣兌換虧損/(收益)淨額由權益重新分類(附註四(f))	335	(77)
資本化之兌換收益/(虧損)金額	271	(231)
匯兌虧損淨額(附註七)	60	45
商標攤銷(附註十九)	4	4
折舊		
— 其他物業、廠房及設備(附註十六(a))	190	199
— 使用權資產(附註十七)	297	336
	491	539
	(附註十五(c))	(附註十五(c))
銷售成本		
— 待銷售之物業	9,463	11,186
— 存貨及消耗品存貨	923	880
核數師酬金		
— 審核服務	24	23
— 非審核服務	8	10
短期租賃費用	17	10
扣除直接支銷港幣1,966,000,000元(二零二三年：港幣1,981,000,000元)		
後投資物業之租金收入(註(ii))	(4,880)	(4,720)
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之投資、及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資，兩者合共之股息收入(註(iii))		
— 上市	(25)	(53)
— 非上市	(5)	(7)

註：

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

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

九 董事酬金

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622G章)第2部分披露之董事酬金如下：

	二零二四年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
李家傑博士	200	18,589	4,565	18	23,372
李家誠博士	300	15,954	6,237	881	23,372
林高演博士	250	10,314	21,169	617	32,350
李兆基博士	150	21,069	—	—	21,219
葉盈枝	150	9,418	14,815	563	24,946
孫國林	150	7,899	7,683	472	16,204
馮李煥琮	150	5,623	5,145	335	11,253
郭炳濠	250	5,413	1,415	323	7,401
黃浩明	150	10,842	15,413	648	27,053
馮孝忠	150	12,589	2,756	610	16,105
非執行董事					
李王佩玲	150	—	—	—	150
獨立非執行董事					
鄭志強	1,050	—	—	—	1,050
高秉強教授	950	—	—	—	950
胡經昌	1,300	—	—	—	1,300
胡家驃	250	—	—	—	250
潘宗光教授	350	—	—	—	350
歐肇基	2,100	—	—	—	2,100
截至二零二四年十二月三十一日止年度 之總額	8,050	117,710	79,198	4,467	209,425

九 董事酬金(續)

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622G章)第2部分披露之董事酬金如下：(續)

	二零二三年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
李家傑博士	200	19,797	3,177	18	23,192
李家誠博士	300	15,782	6,237	873	23,192
林高演博士	250	10,251	21,169	614	32,284
李兆基博士	150	21,015	—	—	21,165
葉盈枝	150	9,366	14,815	560	24,891
孫國林	150	7,818	7,683	467	16,118
馮李煥琮	150	5,568	5,145	332	11,195
郭炳濤	250	5,356	1,415	319	7,340
黃浩明	150	10,784	15,413	645	26,992
馮孝忠	150	12,456	2,757	603	15,966
非執行董事					
李王佩玲	150	—	—	—	150
獨立非執行董事					
鄭志強	1,050	—	—	—	1,050
高秉強教授	950	—	—	—	950
胡經昌	1,300	—	—	—	1,300
胡家驍	250	—	—	—	250
潘宗光教授	350	—	—	—	350
歐肇基	2,100	—	—	—	2,100
截至二零二三年十二月三十一日止年度					
之總額	8,050	118,193	77,811	4,431	208,485

九 董事酬金(續)

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止之兩個年度內：

- (i) 應付本公司執行董事之所有董事袍金均有關彼等擔任本公司及/或其附屬公司董事所作出之服務，而應付本公司執行董事之所有薪金、津貼、實物福利、酌定花紅及退休金供款均有關彼等管理本公司及/或其附屬公司事務而作出之服務；及
- (ii) 應付本公司非執行董事及獨立非執行董事之所有酬金均有關彼等擔任本公司及/或其附屬公司董事所作出之服務。

根據香港《公司條例》第383(1)(d)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第3部分之披露，於二零二四年十二月三十一日並無有利於董事、其控制之法人團體及關聯實體之貸款、擬似貸款或其他交易(二零二三年：無)。

根據香港《公司條例》第383(1)(e)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第4部分之披露，截至二零二四年十二月三十一日止年度內及於二零二四年十二月三十一日，除列於附註四十三以外，本公司或任何其控股公司、附屬公司或同母系附屬公司，均無訂立任何致令本公司董事及其關聯實體於報告期間結束日或於報告期間任何時間內享有重大權益之重要交易、安排或合約(二零二三年：無)。

本集團於本年度及上年度並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

十 五名最高酬金人士及高層管理人員酬金

(a) 五名最高酬金人士

在五名最高酬金人士中，全部(二零二三年：全部)均為董事，彼等之酬金已在附註九內披露。

(b) 高層管理人員之酬金

除上述分別披露於附註九和附註十(a)之董事酬金及五名最高酬金人士以外，高層管理人員之酬金(其個人簡介載列於本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度年報(本財務報表為其中一部分)之「董事及高層管理人員個人資料」內)分類為以下等級：

	二零二四年 人數	二零二三年 人數
酬金等級(港幣)(註)		
港幣2,000,001元至港幣3,000,000元	—	1
港幣3,000,001元至港幣4,000,000元	1	1
港幣4,000,001元至港幣5,000,000元	3	2
港幣5,000,001元至港幣6,000,000元	2	3
港幣6,000,001元至港幣7,000,000元	3	2
港幣7,000,001元至港幣8,000,000元	—	—
港幣8,000,001元至港幣9,000,000元	—	1
港幣9,000,001元至港幣10,000,000元	—	—
港幣10,000,001元至港幣11,000,000元	1	1
港幣11,000,001元至港幣12,000,000元	1	3
港幣12,000,001元至港幣13,000,000元	3	1
港幣13,000,001元至港幣14,000,000元	—	—
港幣14,000,001元至港幣15,000,000元	1	2
港幣15,000,001元至港幣16,000,000元	1	—
港幣16,000,001元至港幣17,000,000元	1	1
	17	18

註： 包括薪酬、津貼及實物福利、酌定花紅及退休金供款。

十一 所得稅

(a) 綜合損益表內列報之所得稅代表：

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

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

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

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

十一 所得稅(續)

(b) 稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
除稅前盈利	8,238	10,444
按有關稅務司法管轄區適用之利得稅稅率計算除稅前盈利之稅項	1,395	1,897
應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損之稅項影響	(500)	(988)
不可扣減支出之稅項影響	438	483
毋須計稅收入之稅項影響	(622)	(765)
未被確認之本年度稅務虧損之稅項影響	236	440
使用以往年度稅務虧損之稅項影響	(54)	(74)
確認以往年度未被確認之未使用稅務虧損之稅項影響	(125)	(210)
一次性香港利得稅寬減	—	(1)
土地增值稅	33	62
以往年度撥備少計/(多計)淨額	154	(178)
實際稅項支出	955	666

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：

綜合財務狀況表中已確認之遞延稅項(資產)/負債組成部分及本年度內之變動如下：

遞延稅項產生自：	折舊免稅額 多於有關之 折舊 港幣百萬元	物業重估 港幣百萬元	支出對銷 及資本化 港幣百萬元	業務合併之 公允價值 調整 港幣百萬元	稅務虧損 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零二三年一月一日	2,680	4,342	224	1,563	(569)	157	8,397
匯兌調整	(11)	(64)	—	(2)	—	—	(77)
於損益內扣除/(撥回)	239	(76)	(38)	(9)	(326)	(14)	(224)
於儲備內撥回(附註十三(a))	—	—	—	—	—	(82)	(82)
轉撥至分類為尚待完成出售之 交易資產之相關負債	(28)	—	—	—	28	—	—
其他	—	—	—	—	—	3	3
於二零二三年十二月三十一日	2,880	4,202	186	1,552	(867)	64	8,017
於二零二四年一月一日	2,880	4,202	186	1,552	(867)	64	8,017
匯兌調整	(23)	(90)	—	—	—	(3)	(116)
於損益內扣除/(撥回)	241	(282)	(55)	(12)	(195)	5	(298)
於儲備內撥回(附註十三(a))	—	—	—	—	—	(37)	(37)
其他	—	—	—	—	—	(3)	(3)
於二零二四年十二月三十一日	3,098	3,830	131	1,540	(1,062)	26	7,563

十一 所得稅(續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：(續)

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨額	(1,082)	(1,027)
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	8,645	9,044
	7,563	8,017

(d) 未確認之遞延稅項資產：

有關以下項目之遞延稅項資產未被確認：

	二零二四年		二零二三年	
	可扣稅暫時性 差異/未使用 稅務虧損 港幣百萬元	未被確認之 遞延稅項資產 港幣百萬元	可扣稅暫時性 差異/未使用 稅務虧損 港幣百萬元	未被確認之 遞延稅項資產 港幣百萬元
可扣稅暫時性差異	4	1	4	1
因稅務虧損而產生之將來稅務利益 香港(註(i))				
— 經稅務局評估	5,319	878	4,609	760
— 未經稅務局評估	12,724	2,099	11,017	1,818
香港以外(註(ii))	2,083	521	1,953	493
	20,126	3,498	17,579	3,071
	20,130	3,499	17,583	3,072

註：

(i) 根據現行稅法，這些稅務虧損不設應用限期。

(ii) 稅務虧損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。

本集團並無確認若干附屬公司於可扣稅暫時性差異及未使用之稅務虧損之相關遞延稅項資產，原因是該等附屬公司不大可能產生足夠未來應課稅盈利以抵銷有關之可扣稅暫時性差異及未使用之稅務虧損。

十二 股息

(a) 屬於本年度盈利應付予本公司股東之股息

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

於報告期間結束日後擬派發之末期股息尚未於報告期間結束日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度盈利，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

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

十三 其他全面收益

(a) 有關其他全面收益之各個組成部分之稅項影響

	二零二四年			二零二三年		
	除稅前金額 港幣百萬元	稅項撥回 港幣百萬元	扣除 稅項後金額 港幣百萬元	除稅前金額 港幣百萬元	稅項撥回 港幣百萬元	扣除 稅項後金額 港幣百萬元
匯兌差額	(919)	–	(919)	(783)	–	(783)
現金流量對沖	(101)	37	(64)	(497)	82	(415)
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收益(不可循環至損益)並被 指定為金融資產之權益證券投資	46	–	46	(92)	–	(92)
應佔聯營公司及合營企業之其他 全面收益	(1,089)	–	(1,089)	(913)	–	(913)
本年度其他全面收益	(2,063)	37	(2,026)	(2,285)	82	(2,203)
	(附註十一(c))			(附註十一(c))		

十三 其他全面收益(續)

(b) 有關其他全面收益組成部分(包括重新分類調整)

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
匯兌差額：		
— 於換算境外公司財務報表時	(919)	(783)
本年度內於其他全面收益內確認之匯兌儲備變動淨額	(919)	(783)
現金流量對沖：		
— 本年度內確認之對沖工具公允價值變動之有效部分(附註四(f))	(488)	(527)
— 對沖—由權益重新分類至損益(附註四(f))	368	(75)
— 對沖成本—公允價值變動(附註四(f))	30	156
— 對沖成本—轉撥至損益之重新分類調整金額(附註四(f))	(11)	(51)
— 於其他全面收益內撥回之遞延稅項淨額	—	82
— 源自撥回以前年度已確認之暫時性差異所產生之稅項撥回	37	—
本年度內於其他全面收益內確認之對沖儲備及對沖成本儲備變動總金額淨額(附註四(f))	(64)	(415)
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之權益證券投資：		
— 本年度內確認之公允價值變動	46	(92)
本年度內於其他全面收益內確認之公允價值儲備(不可循環至損益)變動淨額	46	(92)

十三 其他全面收益(續)

(c) 於每一項權益之組成部分

分配予本公司股東

	物業重估 儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	公允價值 儲備 (不可循環 至損益) 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	非控股 權益 港幣百萬元	其他全面 收益總額 港幣百萬元
二零二三年									
匯兌差額：									
—於換算境外公司財務報表時	-	(769)	-	-	-	-	(769)	(14)	(783)
現金流量對沖：									
—公允價值變動之有效部分 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	(440)	-	-	(440)	-	(440)
—對沖—由權益重新分類至損益 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	(63)	-	-	(63)	-	(63)
—對沖成本—公允價值變動 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	130	-	-	130	-	130
—對沖成本—轉撥至損益之重新分類調整 金額(已扣除遞延稅項後)	-	-	-	(42)	-	-	(42)	-	(42)
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 (不可循環至損益)並被指定為金融資產之 權益證券投資：									
—公允價值變動	-	-	(51)	-	-	-	(51)	(41)	(92)
應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	-	(887)	33	(56)	-	(3)	(913)	-	(913)
本年度其他全面收益	-	(1,656)	(18)	(471)	-	(3)	(2,148)	(55)	(2,203)
二零二四年									
匯兌差額：									
—於換算境外公司財務報表時	-	(902)	-	-	-	-	(902)	(17)	(919)
現金流量對沖：									
—公允價值變動之有效部分	-	-	-	(488)	-	-	(488)	-	(488)
—對沖—由權益重新分類至損益	-	-	-	368	-	-	368	-	368
—對沖成本—公允價值變動	-	-	-	30	-	-	30	-	30
—對沖成本—轉撥至損益之重新分類調整金額	-	-	-	(11)	-	-	(11)	-	(11)
—源自撥回以前年度已確認之暫時性差異 所產生之稅項撥回	-	-	-	37	-	-	37	-	37
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 (不可循環至損益)並被指定為金融資產之 權益證券投資：									
—公允價值變動	-	-	27	-	-	-	27	19	46
應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	-	(1,135)	(2)	21	-	27	(1,089)	-	(1,089)
本年度其他全面收益	-	(2,037)	25	(43)	-	27	(2,028)	2	(2,026)

十四 每股盈利

(a) 賬目所示每股盈利

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

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

(b) 每股基礎盈利

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

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	6,296	9,261
本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值虧損(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)(附註十六(c))	1,833	1,677
本年度內應佔投資物業公允價值虧損/(收益)(扣除遞延稅項後)：		
— 聯營公司(附註十六(c))	208	(219)
— 合營企業(附註十六(c))	(19)	(969)
本集團應佔本年度內出售投資物業之累計公允價值收益/(虧損)(扣除稅項後)：		
— 附屬公司	1,454	(44)
— 聯營公司及合營企業	2	—
基礎盈利	9,774	9,706
每股基礎盈利(按本年度已發行之普通股之加權平均股數(附註十四(a))計算)	港幣2.02元	港幣2.00元

十五 分部報告

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

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

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

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

十五 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止兩個年度內，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及分部表現評估用途之本集團及其應佔聯營公司和合營企業須報告分部呈列之資料如下：

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業				非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (註(i))	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績	合併 收入	綜合 分部業績	收入	分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零二四年 十二月三十一日止年度										
物業發展									(註1)	(註1)
香港	11,692	4,808	679	(102)	12,371	4,706	(48)	(59)	12,323	4,647
中國內地	814	(13)	7,411	1,002	8,225	989	-	(4)	8,225	985
	12,506	4,795	8,090	900	20,596	5,695	(48)	(63)	20,548	5,632
物業租賃										
香港	4,953	3,498	2,274	1,741	7,227	5,239	(385)	(323)	6,842	4,916
中國內地	2,041	1,574	84	32	2,125	1,606	(25)	(15)	2,100	1,591
	(註(ii)) 6,994	5,072	2,358	1,773	9,352	6,845	(410)	(338)	8,942	6,507
百貨商店業務和超級市場及 百貨商店綜合業務										
—銷售自營貨品	1,230	(75)	-	-	1,230	(75)	(374)	39	856	(36)
—寄售專櫃及特許專櫃之租金	318	138	-	-	318	138	(98)	(6)	220	132
	1,548	63	-	-	1,548	63	(472)	33	1,076	96
酒店房間經營業務	331	91	261	71	592	162	(165)	(47)	427	115
其他業務	3,877	42	321	256	4,198	298	(914)	3	3,284	301
	25,256	10,063	11,030	3,000	36,286	13,063	(2,009)	(412)	34,277	12,651
公用事業及能源	-	-	34,147	3,517	34,147	3,517	-	-	34,147	3,517
	25,256	10,063	45,177	6,517	70,433	16,580	(2,009)	(412)	68,424	16,168

十五 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (註(i))	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績	合併 收入	綜合 分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零二四年 十二月三十一日止年度(續)								
存貨撥備淨額	(附註七)	(193)		(131)		(324)	-	(324)
出售物業權益(註2)	(附註七)	91		1		92	-	92
未分配之總公司及企業費用淨額		(1,428)		(76)		(1,504)	6	(1,498)
經營盈利		8,533		6,311		14,844	(406)	14,438
投資物業及發展中投資物業之公允價值減少		(1,514)		(206)		(1,720)	(588)	(2,308)
融資成本	(附註八(a))	(2,331)		(1,558)		(3,889)	102	(3,787)
銀行利息收入		452		192		644	(132)	512
融資成本淨額		(1,879)		(1,366)		(3,245)	(30)	(3,275)
除稅前盈利		5,140		4,739		9,879	(1,024)	8,855
所得稅		(955)		(1,641)		(2,596)	37	(2,559)
本年度盈利		4,185		3,098		7,283	(987)	6,296

註：

- 截至二零二四年十二月三十一日止年度內與出租賃土地相關之收入、按揭貸款所產生之利息收入及物業發展合營企業所產生之利息收入及各自之分部業績(其收入金額分別為港幣零元、港幣203,000,000元及港幣78,000,000元及其分部盈利金額分別為港幣零元、港幣176,000,000元及港幣78,000,000元)，均已分類至「物業發展」分部。截至二零二四年十二月三十一日止年度內源自香港物業發展分部之除稅前盈利貢獻亦包括香港特別行政區政府於本年度內收回本集團持有之待發展租賃土地所產生之本集團應佔除稅前收益並列為賬目所示盈利總金額港幣3,320,000,000元(附註七)。
- 本集團應佔截至二零二四年十二月三十一日止年度內出售投資物業之已變現累計公允價值收益為港幣1,456,000,000元(附註十四(b))。於加回截至二零二四年十二月三十一日止年度內本集團應佔出售投資物業收益淨額並列為賬目所示盈利港幣92,000,000元(參閱上文)後，截至二零二四年十二月三十一日止年度內本集團應佔源自出售物業權益之已變現收益並列為基礎盈利金額為港幣1,548,000,000元。

十五 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

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

十五 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併 收入		非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績						
	(註10) 港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零二三年										
十二月三十一日止年度										
物業發展									(註1)	(註1)
香港	14,675	2,264	185	(1)	14,860	2,263	(98)	(94)	14,762	2,169
中國內地	535	195	8,963	1,932	9,498	2,127	–	(1)	9,498	2,126
	15,210	2,459	9,148	1,931	24,358	4,390	(98)	(95)	24,260	4,295
物業租賃										
香港	4,845	3,469	2,278	1,769	7,123	5,238	(383)	(323)	6,740	4,915
中國內地	2,031	1,455	101	70	2,132	1,525	(29)	(18)	2,103	1,507
	(註10) 6,876	4,924	2,379	1,839	9,255	6,763	(412)	(341)	8,843	6,422
百貨商店業務和超級市場及 百貨商店綜合業務										
– 銷售自營貨品	1,205	(72)	–	–	1,205	(72)	(366)	37	839	(35)
– 寄售專櫃及特許專櫃之租金	361	172	–	–	361	172	(111)	(23)	250	149
	1,566	100	–	–	1,566	100	(477)	14	1,089	114
酒店房間經營業務	333	102	257	79	590	181	(166)	(54)	424	127
其他業務	3,585	35	350	(40)	3,935	(5)	(712)	37	3,223	32
	27,570	7,620	12,134	3,809	39,704	11,429	(1,865)	(439)	37,839	10,990
公用事業及能源	–	–	35,586	3,710	35,586	3,710	–	–	35,586	3,710
	27,570	7,620	47,720	7,519	75,290	15,139	(1,865)	(439)	73,425	14,700

十五 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業				非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (註10)	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績	合併 收入	綜合 分部業績	收入	分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零二三年										
十二月三十一日止年度(續)										
存貨撥備淨額	(附註七)	(192)	-	-	(192)	-	-	-	(192)	(192)
出售物業權益(註2)	(附註七)	64	-	-	64	(1)	(1)	(1)	63	63
終止確認按公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產投資所產生之收益及 議價收購收益並扣減公允價值虧損淨額	(附註七)	1,591	-	-	1,591	-	-	-	1,591	1,591
未分配之總公司及企業費用淨額		(1,176)	(176)	(176)	(1,352)	3	3	3	(1,349)	(1,349)
經營盈利		7,907	7,343	7,343	15,250	(437)	(437)	(437)	14,813	14,813
投資物業及發展中投資物業之 公允價值(減少)/增加		(1,700)	1,148	1,148	(552)	(54)	(54)	(54)	(606)	(606)
融資成本	(附註八(a))	(1,999)	(1,297)	(1,297)	(3,296)	50	50	50	(3,246)	(3,246)
銀行利息收入		679	317	317	996	(130)	(130)	(130)	866	866
融資成本淨額		(1,320)	(980)	(980)	(2,300)	(80)	(80)	(80)	(2,380)	(2,380)
除稅前盈利		4,887	7,511	7,511	12,398	(571)	(571)	(571)	11,827	11,827
所得稅		(666)	(1,954)	(1,954)	(2,620)	54	54	54	(2,566)	(2,566)
本年度盈利		4,221	5,557	5,557	9,778	(517)	(517)	(517)	9,261	9,261

註：

- (1) 相應截至二零二三年十二月三十一日止年度內與出售租賃土地相關之收入、按揭貸款所產生之利息收入及物業發展合營企業所產生之利息收入及各自之分部業績(其收入金額分別為港幣13,000,000元、港幣224,000,000元及港幣250,000,000元及其分部盈利金額分別為港幣9,000,000元、港幣210,000,000元及港幣250,000,000元)，均已分類至「物業發展」分部。
- (2) 本集團應佔相應截至二零二三年十二月三十一日止年度內出售投資物業之已變現累計公允價值虧損為港幣44,000,000元(附註十四(b))。於扣減相應截至二零二三年十二月三十一日止年度內本集團應佔出售投資物業收益淨額並列為賬目所示盈利港幣63,000,000元(參閱上文)後，相應截至二零二三年十二月三十一日止年度內本集團應佔源自出售物業權益之已變現收益並列為基礎盈利金額為港幣19,000,000元。

十五 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

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

註：

- (i) 上述之收入乃沖銷分部間收入後列示，有關「物業租賃」須報告分部之分部間收入為港幣455,000,000元(二零二三年：港幣443,000,000元)及有關「其他」須報告分部之分部間收入為港幣2,757,000,000元(二零二三年：港幣1,942,000,000元)。
- (ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣6,055,000,000元(二零二三年：港幣5,969,000,000元)及與租金相關之收入港幣939,000,000元(二零二三年：港幣907,000,000元)，本年度合共為港幣6,994,000,000元(二零二三年：港幣6,876,000,000元)(參閱附註六)。
- (iii) 本年度本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣78,000,000元(二零二三年：港幣496,000,000元)，已包括本年度內本集團應佔投資物業之公允價值減少淨額(扣除遞延稅項後)港幣208,000,000元(二零二三年：應佔投資物業之公允價值增加淨額(扣除遞延稅項後)港幣219,000,000元)(參閱附註十六(c))。
- 本年度本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔聯營公司虧損減盈利為港幣606,000,000元(二零二三年：港幣710,000,000元)，已包括本年度內本集團應佔酒店管理(除酒店房間經營業務以外)之除稅後盈利港幣2,000,000元(二零二三年：港幣3,000,000元)。
- (iv) 本年度本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣859,000,000元(二零二三年：港幣1,938,000,000元)，已包括本年度內本集團應佔投資物業之公允價值增加淨額(扣除遞延稅項後)港幣19,000,000元(二零二三年：港幣969,000,000元)(參閱附註十六(c))。
- 本年度本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔合營企業虧損減盈利為港幣155,000,000元(二零二三年：應佔盈利減虧損港幣3,000,000元)，已包括本年度內本集團應佔酒店管理(除酒店房間經營業務以外)之除稅後盈利港幣7,000,000元(二零二三年：港幣10,000,000元)。

十五 分部報告(續)

(b) 地區資料

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

	來自外間客戶之收入		特定非流動資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
香港	21,904	24,539	338,042	328,977
中國內地	3,352	3,031	67,962	72,306
英國	—	—	36	36
	25,256	27,570	406,040	401,319
	(附註六)	(附註六)		

(c) 其他分部資料

	折舊及攤銷		應收貿易賬款之減值虧損/ (減值虧損撥回)淨額	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
物業發展	53	73	27	8
物業租賃	26	40	9	(2)
百貨商店業務和超級市場及 百貨商店綜合業務				
—銷售自營貨品	151	149	—	—
—寄售專櫃及特許專櫃之租金	7	10	—	—
酒店房間經營業務	75	74	—	—
其他業務	179	193	—	—
	491	539	36	6
	(附註八(d))	(附註八(d))	(附註七及 附註廿六(b))	(附註七及 附註廿六(b))

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備

(a) 賬面值對賬

	投資物業 港幣百萬元	發展中/ 待發展 投資物業 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
成本或估值：								
於二零二三年一月一日	174,931	85,193	260,124	4,221	276	2,980	7,477	267,601
匯兌調整	(700)	(12)	(712)	–	2	(2)	–	(712)
添置								
– 透過收購附屬公司之 權益(附註卅九(a))	–	–	–	–	–	1	1	1
– 其他	371	7,934	8,305	3	3	123	129	8,434
出售	(495)	–	(495)	–	(9)	(36)	(45)	(540)
撇除	–	–	–	–	–	(29)	(29)	(29)
重估虧損	(1,043)	(657)	(1,700)	–	–	–	–	(1,700)
轉撥至投資物業	1,192	(1,192)	–	–	–	–	–	–
自存貨轉入	–	1,201	1,201	–	–	–	–	1,201
轉撥至分類為尚待完成出售 之交易資產(附註卅七)	(2,319)	–	(2,319)	–	–	–	–	(2,319)
於二零二三年十二月三十一日	171,937	92,467	264,404	4,224	272	3,037	7,533	271,937
代表：								
成本	–	2,399	2,399	4,224	272	3,037	7,533	9,932
估值	171,937	90,068	262,005	–	–	–	–	262,005
	171,937	92,467	264,404	4,224	272	3,037	7,533	271,937
累計折舊：								
於二零二三年一月一日	–	–	–	216	71	2,610	2,897	2,897
匯兌調整	–	–	–	–	–	(8)	(8)	(8)
本年度折舊(附註八(d))	–	–	–	64	6	129	199	199
出售時撥回	–	–	–	–	(3)	(31)	(34)	(34)
撇除	–	–	–	–	–	(29)	(29)	(29)
於二零二三年十二月三十一日	–	–	–	280	74	2,671	3,025	3,025
賬面淨值：								
於二零二三年十二月三十一日	171,937	92,467	264,404	3,944	198	366	4,508	268,912

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(a) 賬面值對賬(續)

	投資物業 港幣百萬元	發展中/ 待發展 投資物業 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
成本或估值：								
於二零二四年一月一日	171,937	92,467	264,404	4,224	272	3,037	7,533	271,937
匯兌調整	(1,020)	(17)	(1,037)	-	(2)	(5)	(7)	(1,044)
添置								
—透過收購附屬公司之 權益(附註卅九(a))	291	8	299	-	-	-	-	299
—其他	1,124	5,064	6,188	1	1	79	81	6,269
出售	(130)	-	(130)	-	-	(40)	(40)	(170)
撇除	-	-	-	-	-	(23)	(23)	(23)
重估(虧損)/盈餘	(3,075)	1,561	(1,514)	-	-	-	-	(1,514)
轉撥至投資物業	31,977	(31,977)	-	-	-	-	-	-
自存貨轉入	2,613	1,051	3,664	-	-	-	-	3,664
於二零二四年十二月三十一日	203,717	68,157	271,874	4,225	271	3,048	7,544	279,418
代表：								
成本	-	2,710	2,710	4,225	271	3,048	7,544	10,254
估值	203,717	65,447	269,164	-	-	-	-	269,164
	203,717	68,157	271,874	4,225	271	3,048	7,544	279,418
累計折舊：								
於二零二四年一月一日	-	-	-	280	74	2,671	3,025	3,025
匯兌調整	-	-	-	-	-	(4)	(4)	(4)
本年度折舊(附註八(d))	-	-	-	64	4	122	190	190
出售時撥回	-	-	-	-	-	(35)	(35)	(35)
撇除	-	-	-	-	-	(21)	(21)	(21)
於二零二四年十二月三十一日	-	-	-	344	78	2,733	3,155	3,155
賬面淨值：								
於二零二四年十二月三十一日	203,717	68,157	271,874	3,881	193	315	4,389	276,263

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(b) 物業賬面淨值之分析如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	19,224	14,027
— 中期租約	210,321	205,912
	229,545	219,939
位於香港以外並簽有		
— 長期租約	10	10
— 中期租約	46,357	48,561
— 永久業權	36	36
	46,403	48,607
	275,948	268,546

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量

公允價值等級

本集團按經常性基準於報告期間結束日在《香港財務報告準則》第十三號「公允價值計量」所界定下之三個公允價值等級中，以公允價值計量本集團之投資物業及發展中投資物業。公允價值計量被歸類等級之釐定，乃參照下列在估值方法中使用輸入數據之可觀察性及重要性：

- 第一級估值：只使用第一級輸入數據計量其公允價值，即於計量日以相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量其公允價值，即未能符合第一級之可觀察輸入數據及並不使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據乃未能提供市場資料之輸入數據。
- 第三級估值：以使用重大不可觀察輸入數據計量公允價值。

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量(續)

公允價值等級(續)

	於二零二四年 十二月三十一日 之公允價值 港幣百萬元	於二零二四年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之	
		第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量			
投資物業：			
— 位於香港	158,201	3,763	154,438
— 位於中國內地	45,516	—	45,516
發展中投資物業：			
— 位於香港	64,673	—	64,673
— 位於中國內地	774	—	774

	於二零二三年 十二月三十一日 之公允價值 港幣百萬元	於二零二三年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之	
		第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量			
投資物業：			
— 位於香港	124,252	—	124,252
— 位於中國內地	47,685	—	47,685
發展中投資物業：			
— 位於香港	89,255	—	89,255
— 位於中國內地	813	—	813

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止兩個年度內，第一級與第二級之間並沒有轉移，或轉入至或轉出自第三級。本集團之政策是於報告期間結束日確認當期公允價值等級之間所發生之轉移。

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量(續)

估值過程

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

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

估值方法

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

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

第二級公允價值計量所使用之輸入數據

位於香港之若干已建成投資物業之公允價值是使用直接市場比較法來釐定，即參照近期可比較物業之售價(按市場上公開之數據每平方呎售價基準)。

第三級公允價值計量所使用之輸入數據

下表呈列重大不可觀察輸入數據：

已建成投資物業

	資本化比率範圍		出租率範圍	
	二零二四年 %	二零二三年 %	二零二四年 %	二零二三年 %
位於香港				
— 零售	2.75%-6.0%	2.75%-6.0%	40%-100%	50%-100%
— 寫字樓/工業	2.75%-4.125%	3.0%-4.125%	53%-100%	64%-100%
位於中國內地				
— 零售	5.5%-8.5%	5.5%-8.5%	57%-100%	57%-100%
— 寫字樓	5.0%-6.75%	5.0%-7.5%	50%-100%	44%-100%

已建成投資物業之公允價值計量與出租率呈正面相關性，而與資本化比率呈負面相關性。

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量(續)

第三級公允價值計量所使用之輸入數據(續)

發展中投資物業

	建造項目之估計成本	
	二零二四年	二零二三年
位於香港	港幣49,000,000元至 港幣16,300,000,000元	港幣50,000,000元至 港幣17,420,000,000元
位於中國內地	港幣71,000,000元	港幣73,000,000元

發展中投資物業之公允價值計量與完成建造之估計成本(即建造項目之估計成本減去於報告期間結束日實際之項目開發費用支出)呈負面相關性。

估值

據此，在不包括聯營公司及合營企業所持有之投資物業及發展中投資物業之情況下，本集團位於香港及中國內地之投資物業及發展中投資物業之公允價值淨虧損(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)為港幣1,833,000,000元(二零二三年：港幣1,677,000,000元)，已在本年度之綜合損益表內確認(參閱附註十四(b))。

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

上述之金額對賬如下：

	截至二零二四年十二月三十一日止年度		
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
由下述所持有之投資物業及發展中投資物業 公允價值(虧損)/收益			
— 附屬公司(扣除非控股權益應佔金額及 遞延稅項前)	(351)	(1,163)	(1,514)
減：			
遞延稅項	—	267	267
非控股權益應佔公允價值收益(扣除遞延稅項後)	(578)	(8)	(586)
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後) (附註十四(b))	(929)	(904)	(1,833)
— 聯營公司(本集團應佔) (附註十四(b)及附註十五(a)(iii))	(208)	—	(208)
— 合營企業(本集團應佔) (附註十四(b)及附註十五(a)(iv))	193	(174)	19
	(944)	(1,078)	(2,022)

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量(續)

估值(續)

上述之金額對賬如下：(續)

	截至二零二三年十二月三十一日止年度		
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
由下述所持有之投資物業及發展中投資物業 公允價值(虧損)/收益			
— 附屬公司(扣除非控股權益應佔金額及 遞延稅項前)	(1,352)	(348)	(1,700)
減：			
遞延稅項	—	75	75
非控股權益應佔公允價值收益(扣除遞延稅項後)	(48)	(4)	(52)
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)			
(附註十四(b))	(1,400)	(277)	(1,677)
— 聯營公司(本集團應佔)			
(附註十四(b)及附註十五(a)(iii))	217	2	219
— 合營企業(本集團應佔)			
(附註十四(b)及附註十五(a)(iv))	1,112	(143)	969
	(71)	(418)	(489)

(d) 所有以經營租賃形式持有而亦合乎投資物業定義之物業，已被分類為投資物業。

十七 使用權資產

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
成本：		
於一月一日	1,996	1,748
匯兌調整	(1)	–
本年度增加(附註三十)	68	774
由於若干租賃條款之修訂導致基本租金改變(附註三十)	(1)	(2)
租賃合約屆滿時撥回	(109)	(524)
於十二月三十一日	1,953	1,996
累計折舊：		
於一月一日	785	973
匯兌調整	(1)	–
本年度折舊(附註八(d))	297	336
租賃合約屆滿時撥回	(109)	(524)
於十二月三十一日	972	785
賬面淨值：		
於十二月三十一日	981	1,211

除本集團之短期租賃及低價值資產之租賃(本公司或其任何附屬公司作承租人)並就此適用《香港財務報告準則》第十六號項下之確認豁免之租約以外，本集團就每項餘下租賃(「餘下租賃」)確認一項使用權資產。

使用權資產之折舊支出乃按直線法於兩年至八年之期間(即自餘下租賃之啟始/修改日期起至餘下租賃之屆滿日期止，並經考慮其附帶之任何續租選擇權(如有)後)確認。

於餘下租賃之屆滿日期，相關使用權資產之賬面結餘將會攤分至零。

間接擁有租賃土地及樓宇之權益乃有關本集團之若干聯營公司(包括陽光房地產基金，其自二零二三年六月三十日起被計入為本集團之一間上市聯營公司(參閱附註五))及一間合營企業所持有之若干投資物業。承租作自用之其他物業乃有關外部第三方所持有之物業權益。

十七 使用權資產(續)

使用權資產之賬面淨值按類別之進一步分析如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
於一月一日		
— 間接擁有租賃土地及樓宇之權益	720	192
— 承租作自用之其他物業	491	583
	1,211	775
於十二月三十一日		
— 間接擁有租賃土地及樓宇之權益	579	720
— 承租作自用之其他物業	402	491
	981	1,211

十八 商譽

金額港幣262,000,000元(二零二三年：港幣262,000,000元)之商譽乃由本公司之上市附屬公司恒基兆業發展有限公司於二零一八年五月收購生活創庫有限公司(於二零一八年七月二十七日已更改其名稱為Unicorn Stores (HK) Limited)所產生。

董事已評估並認為於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之商譽均不存在減值損失。

十九 商標

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
成本：		
於一月一日及十二月三十一日	109	109
累計攤銷：		
於一月一日	11	7
本年度攤銷(附註八(d))	4	4
於十二月三十一日	15	11
賬面淨值：		
於十二月三十一日	94	98

商標成本之攤銷支出已列入本集團之綜合損益表中之「行政費用」內。

二十 附屬公司權益

於二零二四年十二月三十一日，對本集團之業績、資產或負債有重大影響，或業務活動對本集團之業務組合有代表性之主要附屬公司之明細詳列於第312頁至第318頁。

下表列出有關美麗華（為本集團唯一存在本集團持股以外重大非控股權益之附屬公司）之資料。以下所表達之財務資料概要乃於扣除任何集團內公司交易之對銷及綜合賬調整前之金額。

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
非控股權益之百分比	49.925%	49.925%
流動資產	6,862	6,062
非流動資產	15,583	15,909
流動負債	(768)	(742)
非流動負債	(577)	(557)
非控股權益	(217)	(187)
股東應佔資產淨值	20,883	20,485
非控股權益之賬面淨值	10,426	10,227
收入	2,858	2,553
本年度盈利	802	1,017
全面收益總額	814	913
本年度分配予非控股權益之盈利	400	508
本年度支付予非控股權益之股息	183	179
營運活動所得之現金流量	236	652
投資活動所得/(用)之現金流量	577	(1,648)
融資活動所用之現金流量	(52)	(50)

廿一 聯營公司權益

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
非上市		
應佔資產淨值	2,609	3,009
應收聯營公司款項	1,158	1,160
減：減值虧損	(44)	(44)
	3,723	4,125
於香港上市		
應佔資產淨值，包括於收購時所產生之商譽	46,841	47,778
	50,564	51,903
上市股份市值	49,338	47,646

除應收聯營公司款項(i)港幣12,000,000元(二零二三年：港幣17,000,000元)為附息且其年利率為港元優惠利率減3%(二零二三年：港元優惠利率減3%)；及(ii)港幣5,000,000元(二零二三年：無)為附息且其年利率為香港銀行同業拆息利率加4%以外，所有應收聯營公司款項均為無抵押、免息及無固定還款期。所有款項預期不會於報告期間結束日起一年內收回，並且於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日並無逾期。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

廿一 聯營公司權益(續)

所有聯營公司均按權益法於本綜合財務報表中入賬。於二零二四年十二月三十一日對本集團之業績、資產或負債有重大影響，或業務活動對本集團之業務組合有代表性之主要聯營公司之明細詳列於第319頁。

重大聯營公司之財務資料概要(經調整會計政策之任何差異及與於本綜合財務報表賬面值之對賬)，披露如下：

	香港中華煤氣有限公司(註)	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
聯營公司之總額：		
流動資產	24,341	26,634
非流動資產	134,077	135,477
流動負債	(36,068)	(40,131)
非流動負債	(53,886)	(50,831)
權益	68,464	71,149
收入	55,473	56,971
持續營運業務之經營盈利	6,761	7,171
其他全面收益	(2,189)	(1,689)
全面收益總額	4,572	5,482
自聯營公司已收股息	2,712	2,712
與本集團之聯營公司權益賬面值之對賬：		
聯營公司之資產淨值總額	68,464	71,149
非控股權益	(10,943)	(11,086)
股東應佔權益	57,521	60,063
本集團之權益	41.53%	41.53%
本集團應佔聯營公司之股東應佔權益	23,888	24,944
商譽	17,519	17,519
於本綜合財務報表之賬面值	41,407	42,463
上市股份市值	48,119	46,337

註：香港中華煤氣有限公司之主要業務為生產、輸送及銷售燃氣、供水、可再生能源業務及新興能源業務。其獨特之業務性質對本集團之物業發展及物業投資兩項核心業務作出輔助作用，並理順本集團物業發展業務之週期性。

廿一 聯營公司權益(續)

並非個別重大聯營公司之匯總資料：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
於本綜合財務報表中之並非個別重大聯營公司之賬面值總額	9,157	9,440
本集團應佔上述聯營公司總額：		
持續營運業務之經營盈利	42	270
其他全面收益	(23)	(17)
全面收益總額	19	253

廿二 合營企業權益

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
應佔資產淨值	50,474	52,174
減：減值虧損	(2)	(2)
	50,472	52,172
應收合營企業款項	27,404	26,761
	77,876	78,933

除應收合營企業款項(i)港幣2,481,000,000元(二零二三年：港幣2,344,000,000元)為附息且其年利率為介乎港元優惠利率減3%至港元優惠利率(二零二三年：介乎港元優惠利率減3%至港元優惠利率)；及(ii)於二零二三年十二月三十一日，港幣14,000,000元為附息且其年利率為香港銀行同業拆息利率加0.5%並於截至二零二四年十二月三十一日止年度內全數收回以外，所有應收合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期並且預期不會於報告期間結束日起一年內收回。於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，所有款項並無逾期。

所有合營企業均按權益法於本綜合財務報表中入賬。於二零二四年十二月三十一日對本集團之業績、資產或負債有重大影響，或業務活動對本集團之業務組合有代表性之主要合營企業之明細詳列於第320頁。

財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

廿二 合營企業權益(續)

重大合營企業之財務資料概要(經調整會計政策之任何差異及與於本綜合財務報表賬面值之對賬)，披露如下：

	Central Waterfront Property Investment Holdings Limited (註)	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
合營企業之總額：		
流動資產	667	559
非流動資產	118,065	117,664
流動負債	(1,771)	(1,866)
非流動負債	(18,814)	(18,767)
權益	98,147	97,590
於上述資產及負債內包括：		
現金及現金等價物	302	209
非流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款及撥備)	(17,477)	(17,486)
收入	5,123	5,366
投資物業之公允價值增加	498	3,209
持續營運業務之經營盈利	2,629	5,604
其他全面收益	10	(108)
全面收益總額	2,639	5,496
自合營企業已收股息	712	876
於上述盈利內包括：		
折舊及攤銷	(105)	(102)
利息收入	7	8
利息支出	(814)	(784)
所得稅支出	(431)	(470)
與本集團之合營企業權益賬面值之對賬：		
合營企業之資產淨值總額	98,147	97,590
本集團之權益	34.21%	34.21%
本集團應佔合營企業之資產淨值及於本綜合財務報表之賬面值	33,576	33,386

註： Central Waterfront Property Investment Holdings Limited乃由本集團及其合營夥伴於英屬處女群島註冊成立及於香港經營。其附屬公司主要於香港經營「國際金融中心」綜合項目物業投資及酒店業務。

廿二 合營企業權益(續)

並非個別重大合營企業之匯總資料：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
於本綜合財務報表中之並非個別重大合營企業之賬面值總額	44,300	45,547
本集團應佔上述合營企業總額：		
持續營運業務之經營(虧損)/盈利	(214)	846
其他全面收益	(303)	(320)
全面收益總額	(517)	526

廿三 衍生金融工具

	二零二四年		二零二三年	
	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
現金流量對沖：				
跨貨幣利率掉期合約(附註四(h)(i))	6	1,422	44	1,117
利率掉期合約(附註四(h)(ii))	264	–	338	–
現金流量對沖合計	270	1,422	382	1,117
公允價值變動計入損益：				
跨貨幣利率掉期合約(附註四(h)(i))	–	–	1	89
跨貨幣掉期合約(附註四(h)(i))	–	89	–	63
利率掉期合約(附註四(h)(ii))	301	162	376	174
外匯遠期合約(附註四(h)(ii))	–	–	106	20
	301	251	483	346
	571	1,673	865	1,463
代表：				
非流動部分	514	996	743	1,354
流動部分(附註廿六及附註廿九)	57	677	122	109
	571	1,673	865	1,463

本集團按現金流量對沖及經濟對沖安排以對沖利率風險、外匯風險以及外匯風險及利率風險兩者，其相關之衍生金融工具並關於本集團於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之銀行借款及擔保票據之詳情，已載列於本綜合財務報表附註四(c)。

廿四 其他金融資產

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為 金融資產投資		
權益證券投資		
非上市(附註四(h)(i))	38	30
上市(附註四(h)(ii))：		
一位於香港	259	260
一位於香港以外	47	111
	344	401
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資		
其他證券投資		
上市(附註四(h)(ii))：		
一位於香港	20	18
	20	18
按攤銷成本計量之金融資產		
公司債券	13	13
應收分期款	3,205	3,844
應收貸款	1,029	1,043
	4,247	4,900
	4,611	5,319

廿四 其他金融資產(續)

(a) 應收分期款

應收分期款為自報告期間結束日起一年後到期之應收已銷售物業之分期樓價款。於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，列入「其他金融資產」內之結餘並無逾期。於報告期間結束日起一年內到期之應收分期款，已列入流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註廿六)。

自報告期間結束日起一年內到期(參閱附註廿六)及自報告期間結束日起一年後到期之應收分期款總額中，包括港幣2,583,000,000元(二零二三年：港幣3,099,000,000元)為於報告期間結束日由本集團提供並已被物業買家提取但未償還之按揭貸款之本集團應佔總額。

(b) 應收貸款

本集團之應收貸款包括以下金額：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
有抵押貸款	920	1,043
無抵押貸款	109	—
	1,029	1,043

於二零二四年十二月三十一日，除為數港幣536,000,000元(二零二三年：港幣543,000,000元)乃附息且其年利率為香港銀行同業拆息利率加2.25%(二零二三年：香港銀行同業拆息利率加2.25%)以外，上述之有抵押貸款總金額之餘額為港幣384,000,000元(二零二三年：港幣500,000,000元)乃附息且其固定年利率為5.5%(二零二三年：5.5%)。

於二零二四年十二月三十一日，上述之無抵押貸款全部金額乃附息且其浮動年利率介乎人民幣貸款市場報價利率下調20%至人民幣貸款市場報價利率加0.15%之間(二零二三年：無)。

該等款項於報告期間結束日起一年後到期，及於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日並無逾期。

預期於報告期間結束日起一年內收回之應收貸款款項已被分類為流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(參閱附註廿六)。於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，該等款項並無逾期。

廿五 存貨

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

物業發展存貨賬面值之分析如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	38,164	39,023
— 中期租約	37,551	45,221
	75,715	84,244
位於中國內地並簽有		
— 長期租約	6,607	7,914
— 中期租約	3,147	1,847
	9,754	9,761
	85,469	94,005
包括：		
— 預計超過一年後完成之物業	33,690	40,202

廿六 應收賬款及其他應收款

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
(i) 應收賬及流動應收款		
應收賬款(除轉撥至尚待完成出售之交易之項目以外(參閱附註卅七))	310	322
應收分期款(附註廿四(a))	103	119
小計：應收貿易賬款	413	441
其他應收款	5,692	5,921
預付費用及按金(除轉撥至尚待完成出售之交易之項目以外 (參閱附註卅七))	4,208	3,732
應收客戶合約工程款(附註廿七) ^(A)	15	44
應收聯營公司款項	27	31
應收合營企業款項	203	284
	10,558	10,453
(ii) 其他流動金融資產		
應收貸款(附註廿四(b))	2,557	3,384
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產(附註四(h)(ii))	851	482
衍生金融工具(附註廿三)	57	122
	3,465	3,988
	14,023	14,441

(A) 該結餘為於報告期間結束日，計入損益之累計確認收入超過客戶累計支付之款項之差額，並被確認為合約資產(參閱附註二(q))。

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

應收貸款之中港幣795,000,000元(二零二三年：港幣695,000,000元)為有抵押及付息且其年利率為介乎3.8%至5.5%之間以及香港銀行同業拆息利率加2.25%(二零二三年：介乎3.8%至12.0%之間)、及港幣1,762,000,000元(二零二三年：港幣2,689,000,000元)為無抵押及付息且其年利率為介乎6.0%至9.0%之間(二零二三年：介乎3.8%至9.0%之間)，預期兩者均於報告期間結束日起一年內收回，及兩者於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日均並無逾期。

廿六 應收賬款及其他應收款(續)

影響已確認合約資產金額之一般付款條款如下：

應收客戶合約工程款

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

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

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，應收聯營公司及合營企業款項均為無抵押、免息、無固定還款期、及於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日並無逾期。

(a) 賬齡分析

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

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

本集團之信貸政策詳情載列於附註四(a)。

(b) 應收貿易賬款之減值

除非本集團信納收回款項機會渺茫以致在該情況下減值虧損直接於應收貿易賬款中撇銷(參閱附註二(o)(ii))，否則應收貿易賬款之減值虧損會透過撥備賬記錄。

本年度撥備賬之變動如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
於一月一日	37	31
減值虧損淨額(附註七及附註十五(c))	36	6
不可收回金額之撇除	(4)	—
於十二月三十一日	69	37

廿七 應收/(應付)客戶合約工程款

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
於報告期間結束日履行中之工程合約：		
已產生之工程成本加已確認之盈利減虧損	120	2,083
進度款	(110)	(2,137)
合約工程金額淨值/(進度款超過已產生之工程成本加已確認之 盈利減虧損之金額)	10	(54)
以上項目代表：		
被確認為「應收賬款及其他應收款」內之合約資產之應收客戶合約工程款 (附註廿六)	15	44
被確認為「應付賬款及其他應付款」內之合約負債之應付客戶合約工程款 (附註廿九)	(5)	(98)
	10	(54)

廿八 現金及銀行結餘及與融資活動有關之項目賬面值之變動

(a) 現金及現金等價物包括：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
銀行及其他財務機構定期存款	15,765	16,883
銀行存款及現金	2,154	4,740
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	17,919	21,623
減：		
於購入時超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款	(6,912)	(2,698)
被限制使用之現金	(222)	(287)
綜合現金流量表之現金及現金等價物	10,785	18,638

於二零二四年十二月三十一日，載列於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘包括總金額港幣222,000,000元(二零二三年：港幣287,000,000元)之銀行結餘乃被限制使用，並包括於中國內地正進行預售之若干物業發展項目之建築保證金存款。

廿八 現金及銀行結餘及與融資活動有關之項目賬面值之變動(續)

(b) 與融資活動有關之項目賬面值之變動

	租賃負債	銀行借款	擔保票據	衍生金融 工具淨額	同母系 附屬公司 借款	關連公司 借款	應付非控股 權益及 合營企業 款項淨額	總計
	港幣百萬元 (附註三十)	港幣百萬元 (附註卅一)	港幣百萬元 (附註卅二)	港幣百萬元 (附註廿三)	港幣百萬元 (附註卅三)	港幣百萬元 (附註卅四)	港幣百萬元	港幣百萬元
於二零二三年一月一日	809	59,964	27,563	90	56,007	2,854	7,077	154,364
透過收購附屬公司而增加 (附註卅九(a))	-	734	-	-	-	-	-	734
源自融資現金流量之變動：								
借入自非控股權益淨額	-	-	-	-	-	-	108	108
銀行/擔保票據新來借款	-	56,067	7,064	-	-	-	-	63,131
償還銀行/擔保票據借款	-	(50,539)	(9,274)	-	-	-	-	(59,813)
增加同母系附屬公司借款	-	-	-	-	6,420	-	-	6,420
增加關連公司借款	-	-	-	-	-	729	-	729
支付租賃負債之本金部分	(329)	-	-	-	-	-	-	(329)
本年度(支付)/收取利息及 其他借貸成本	(40)	(2,845)	(811)	75	(2,791)	(99)	(221)	(6,732)
源自融資現金流量之變動合計	(369)	2,683	(3,021)	75	3,629	630	(113)	3,514
匯兌調整	-	(49)	315	-	21	74	-	361
公允價值變動	-	-	-	508	-	-	-	508
其他變動：								
本年度利息支出(資本化前)/ (利息收入)(附註八(a))	40	2,746	931	(63)	2,791	99	221	6,765
本年度其他借貸成本支出 (資本化前)(附註八(a))	-	152	2	-	-	-	-	154
本年度簽訂新租賃合約 致使租賃負債增加	774	-	-	-	-	-	-	774
其他	(2)	(78)	(107)	(12)	-	-	(287)	(486)
其他變動合計	812	2,820	826	(75)	2,791	99	(66)	7,207
於二零二三年十二月三十一日	1,252	66,152	25,683	598	62,448	3,657	6,898	166,688

廿八 現金及銀行結餘及與融資活動有關之項目賬面值之變動(續)

(b) 與融資活動有關之項目賬面值之變動(續)

	租賃負債	銀行借款	擔保票據	衍生金融 工具淨額	同母系 附屬公司 借款	關連公司 借款	應付非控股 權益及 合營企業 款項淨額	總計
	港幣百萬元 (附註三十)	港幣百萬元 (附註卅一)	港幣百萬元 (附註卅二)	港幣百萬元 (附註廿三)	港幣百萬元 (附註卅三)	港幣百萬元 (附註卅四)	港幣百萬元	港幣百萬元
於二零二四年一月一日	1,252	66,152	25,683	598	62,448	3,657	6,898	166,688
源自融資現金流量之變動：								
借入自非控股權益淨額	-	-	-	-	-	-	122	122
銀行/擔保票據新來借款	-	58,579	300	-	-	-	-	58,879
償還銀行/擔保票據借款	-	(61,469)	(6,334)	-	-	-	-	(67,803)
增加同母系附屬公司借款	-	-	-	-	3,788	-	-	3,788
增加關連公司借款	-	-	-	-	-	93	-	93
支付租賃負債之本金部分	(300)	-	-	-	-	-	-	(300)
本年度(支付)/收取利息及 其他借貸成本	(40)	(3,031)	(840)	28	(2,874)	(97)	(170)	(7,024)
源自融資現金流量之變動合計	(340)	(5,921)	(6,874)	28	914	(4)	(48)	(12,245)
匯兌調整	-	(626)	(52)	-	(21)	(78)	-	(777)
公允價值變動	-	-	-	505	-	-	-	505
其他變動：								
本年度利息支出(資本化前)/ (利息收入)(附註八(a))	40	2,811	797	(44)	2,874	97	168	6,743
本年度其他借貸成本支出 (資本化前)(附註八(a))	-	139	2	-	-	-	-	141
本年度簽訂新租賃合約 致使租賃負債增加	68	-	-	-	-	-	-	68
其他	(1)	72	53	15	-	-	(1,452)	(1,313)
其他變動合計	107	3,022	852	(29)	2,874	97	(1,284)	5,639
於二零二四年十二月三十一日	1,019	62,627	19,609	1,102	66,215	3,672	5,566	159,810

廿八 現金及銀行結餘及與融資活動有關之項目賬面值之變動(續)

(c) 租賃(本集團於租賃項下作為承租人)之現金流出總額

於本集團之綜合現金流量表內之租賃(本集團於租賃項下作為承租人)金額包括以下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
於營運現金流量內 (關於《香港財務報告準則》第十六號項下之「實際權宜情況」所適用 之短期租賃(資本化前))	17	10
於融資現金流量內(附註廿八(b))	340	369
於本集團之綜合現金流量表內確認之現金流出總額	357	379

廿九 應付賬款及其他應付款

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
應付賬款及應付費用(除轉撥至尚待完成出售之交易之項目以外 (參閱附註卅七))	8,597	9,342
應付客戶合約工程款(附註廿七)(#)	5	98
已收租約及其他按金(除轉撥至尚待完成出售之交易之項目以外 (參閱附註卅七))	2,007	1,954
已收預售樓宇訂金及其他合約負債(#)	5,672	4,899
衍生金融工具(附註廿三)	677	109
應付聯營公司款項	1,543	1,812
應付合營企業款項	8,310	10,148
	26,811	28,362

(#) 該等結餘為於報告期間結束日，客戶累計支付之款項超過計入損益之累計確認收入之差額，並被確認為合約負債(參閱附註二(q))。

廿九 應付賬款及其他應付款(續)

影響已確認合約負債金額之一般付款條款如下：

已收預售樓宇訂金

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

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

合約負債之變動

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

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

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

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

廿九 應付賬款及其他應付款(續)

- (c) 於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，除總金額港幣1,082,000,000元(二零二三年：港幣2,503,000,000元)之應付若干聯營公司及若干合營企業款項乃無抵押、付息且其年利率介乎2.45%至2.80%之間以及人民幣貸款市場報價利率下調20%(二零二三年：介乎2.80%至3.80%之間以及人民幣貸款市場報價利率減0.2%)及須於二零二五年一月二十八日至二零二五年十二月十九日期間(二零二三年：二零二四年一月二十九日至二零二四年十一月二十七日期間)全部償還以外，其餘應付聯營公司及合營企業款項均無抵押、免息及無固定還款期。

三十 租賃負債

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
於一月一日	1,252	809
本年度增加(附註十七及附註廿八(b))	68	774
由於若干租賃條款之修訂導致基本租金改變(附註十七)	(1)	(2)
本年度所作出之租賃付款額(附註廿八(b))	(340)	(369)
本年度之租賃負債之融資成本(附註八(a)及附註廿八(b))	40	40
於十二月三十一日	1,019	1,252
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
代表：		
列賬為流動負債之金額		
— 一年內合約屆滿	262	280
列賬為非流動負債之金額		
— 一年後及兩年內合約屆滿	226	234
— 兩年後及五年內合約屆滿	531	608
— 五年後合約屆滿	—	130
	757	972
	1,019	1,252

於餘下租賃之屆滿日期，相關租賃負債之賬面值將會攤分至零。

卅一 銀行借款

本集團之銀行借款須於下列期限償還：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	8,001	24,500
一年後並已包括於非流動負債		
— 一年後但兩年內	17,359	15,102
— 兩年後但五年內	19,028	13,002
— 五年後	18,239	13,548
	54,626	41,652
	62,627	66,152

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，所有銀行借款均為無抵押。

本集團之若干銀行信貸須符合與本集團之若干財務狀況表項目比率及最低資產淨值有關之契諾要求，這是與財務機構訂立貸款安排時之常見規定。倘若本集團違反任何契諾將會導致已提取之銀行信貸須於要求時償還。本集團定期監控並遵守契諾。本集團對流動資金風險管理之進一步詳情載列於附註四(b)。於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，本集團未有違反任何有關已提取之銀行信貸之契諾。

卅二 擔保票據

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
根據中期票據計劃所發行之擔保票據	19,609	25,683
	19,609	25,683

本集團之擔保票據須於下列期限償還：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	9,585	6,244
一年後並已包括於非流動負債		
— 一年後但兩年內	2,722	9,638
— 兩年後但五年內	3,796	3,960
— 五年後	3,506	5,841
	10,024	19,439
	19,609	25,683

卅二 擔保票據(續)

根據中期票據計劃(「中期票據發行計劃」)所發行之擔保票據

於二零二二年五月六日，本公司把其提供擔保及於中期票據發行計劃期間之任何時間內未償還之票據之最高本金總額，由5,000,000,000美元增加至7,000,000,000美元。於截至二零二四年十二月三十一日止年度內根據中期票據發行計劃所發行之擔保票據之賬面值總額為港幣300,000,000元，以及於二零二四年十二月三十一日根據中期票據發行計劃所發行而仍未償還之擔保票據之賬面值包括港幣9,255,000,000元、1,043,000,000美元、人民幣2,055,000,000元及2,000,000,000日圓(二零二三年：於年度內根據中期票據發行計劃所發行之擔保票據之賬面值總額為港幣3,750,000,000元、103,000,000美元及人民幣2,255,000,000元，以及於二零二三年十二月三十一日根據中期票據發行計劃所發行而仍未償還之擔保票據之賬面值包括港幣13,725,000,000元、1,098,000,000美元、人民幣3,005,000,000元及2,000,000,000日圓)。

於二零二四年十二月三十一日根據中期票據發行計劃所發行而仍未償還之擔保票據乃透過本公司一間全資附屬公司於二零一一年十月二十日至二零二四年三月二十一日期間(二零二三年：於二零一一年十月二十日至二零二三年八月三日期間)發行，其票面息率年利率介乎0.80%至5.61%之間(二零二三年：介乎0.80%至6.66%之間)，須於每季度、每半年或每年度支付利息。該等票據之到期日為介乎二零二五年一月二十二日(已由本集團於到期日償還)至二零三五年三月九日期間(二零二三年：介乎二零二四年一月十一日(已由本集團於到期日償還)至二零三五年三月九日期間)。

卅三 同母系附屬公司借款

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，所有同母系附屬公司(為本集團最終控股公司之一間全資附屬公司)借款均為無抵押、付息並預期不會於報告期間結束日起一年內償還，及無固定還款期。於二零二三年十二月三十一日，同母系附屬公司借款內包括一筆按人民幣計值之金額，等值港幣1,256,000,000元(附註四(d)及附註四(e))並已於截至二零二四年十二月三十一日止年度內全部償還。

卅四 關連公司借款

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，所有關連公司借款均為無抵押、付息並須於下列期限償還：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	97	268
一年後並已包括於非流動負債		
— 一年後但兩年內	1,900	—
— 兩年後但五年內	1,675	3,389
	3,575	3,389
	3,672	3,657

卅五 非控股權益

於二零二四年十二月三十一日本集團之非控股權益金額港幣18,430,000,000元(二零二三年：港幣17,558,000,000元)，包括(i)金額港幣12,648,000,000元乃有關非控股權益應佔美麗華於二零二四年十二月三十一日之綜合資產淨值(二零二三年：港幣12,528,000,000元)；及(ii)金額港幣217,000,000元乃有關美麗華之附屬公司於二零二四年十二月三十一日之非控股權益(二零二三年：港幣187,000,000元)。

卅六 資本及儲備

(a) 權益內項目之變動

本集團綜合權益內之每一項目之年初至年末結餘之年度內對賬載列於綜合權益變動表內。本公司權益內之每一項目之年初至年末變動詳情載於附註四十四(b)。

(b) 儲備之性質及用途

(i) 物業重估儲備

物業重估儲備是有關於其他土地及樓宇。當該其他土地及樓宇重新分類為投資物業時，該其他土地及樓宇之公允價值累計增加於重新分類日期計入物業重估儲備中，及於報廢或出售有關物業時轉撥至保留盈利。

(ii) 匯兌儲備

匯兌儲備中包括所有由兌換境外業務之財務報表所產生之外幣兌換差額。此儲備乃按照會計政策附註二(z)所載處理。

(iii) 公允價值儲備(不可循環至損益)

公允價值儲備(不可循環至損益)包括於報告期間結束日所持有根據《香港財務報告準則》第九號按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之權益證券投資之公允價值累計變動淨額(參閱附註二(g))。

(iv) 對沖儲備

對沖儲備包括衍生金融工具之公允價值累計變動淨額之有效部分，即獲指定為對沖一項已確認之資產或負債或非常可靠地預計之交易之現金流量變動、或已承諾未來交易之相關外匯風險，並按照附註二(i)所載之現金流量對沖會計政策處理。

(v) 其他儲備

其他儲備主要包括成立於中國內地之企業之法定儲備。根據中華人民共和國(「中國」)適用於外資全資擁有企業之條例及守則，外資全資擁有企業在年度內需要轉撥按中國會計守則計算之除稅後盈利之不少於10%至儲備基金，直至此儲備基金之結存達至該企業註冊資本之50%。

卅七 尚待完成出售之交易

於二零二三年十二月十日，本集團與一名獨立第三方簽署一項有條件協議，據此本集團向該名獨立第三方轉讓其於一間全資附屬公司之全部權益及股東借款。該全資附屬公司擁有「港匯東」（為位於香港北角電氣道218號之一項投資物業），現金代價為港幣2,208,000,000元（可予調整）（附註卅九(b)）。於二零二四年一月二十八日，轉讓事項之交易已經完成，經調整後最終現金代價為港幣2,221,000,000元（附註卅九(b)）。列為本集團除稅後賬目所示盈利之虧損金額及列為本集團除稅後基礎盈利之收益金額分別為港幣2,000,000元（附註七(i)及附註卅九(b)）及港幣1,407,000,000元（附註七(ii)），並已於截至二零二四年十二月三十一日止年度內獲本集團確認。於二零二三年十二月三十一日，尚待完成出售之交易亦包括轉讓位於香港之若干其他投資物業，並已於二零二四年三月一日完成該等轉讓。

於二零二三年十二月三十一日，與分類為尚待完成出售之交易有關之主要資產及負債類別如下：

	二零二三年 港幣百萬元
資產	
投資物業（附註十六(a)）	2,319
應收賬款	6
預付費用及按金	1
	2,326
負債	
應付賬款及應付費用	(28)
已收租約及其他按金	(11)
	(39)
分類為尚待完成出售之交易資產淨值	2,287

卅八 資本管理

本集團進行資本管理之基本目標是確保本集團有持續經營之能力，從而能夠持續為股東帶來財務上回報及藉合理成本以籌措財政資源。

本集團按其審慎財務管理政策定期檢討和管理其資本架構。本集團保持一個財政上穩健之資本狀況，及在適當時根據金融及資本市場及經濟情況之顯著轉變對資本架構作出調整。

本集團是以借貸比率為監控其資本架構之基準。借貸比率乃為經營物業發展及物業投資業務公司最普遍採用之量度資本管理標準之一。借貸比率是根據本集團於報告期間結束日之債務淨額（為本集團之銀行及其他借款及關連公司借款合計（統稱「債務總額」）減現金及銀行結餘）及股東權益而計算所得。

截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團之財務策略（比對相應截至二零二三年十二月三十一日止年度並無改變）是以具吸引力之借貸成本取得長期融資，藉以支持本集團來年發展其於香港及中國內地之土地儲備。於本年度內，本集團持續維持低借貸比率水平，此有助於儘量減低任何因本地及/或國際金融市場、資本市場以及經濟情況之不可預見之負面變化所帶來之不良影響。

本集團於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之借貸比率如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
銀行及其他借款(包括擔保票據)償還期：		
— 一年內	17,586	30,744
— 一年後但兩年內	20,081	24,740
— 兩年後但五年內	22,824	16,962
— 五年後	21,745	19,389
關連公司借款(附註卅四)	3,672	3,657
債務總額	85,908	95,492
減：現金及銀行結餘	(17,919)	(21,623)
債務淨額	67,989	73,869
股東權益	322,147	326,542
借貸比率(%)	21.1%	22.6%

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內(二零二三年：無)及於二零二四年十二月三十一日以及二零二三年十二月三十一日，本公司或任何附屬公司均不受制於外部施加之資本要求規定。

卅九 收購及轉讓附屬公司

(a) 收購附屬公司

截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團收購若干於香港從事物業發展及物業投資之附屬公司。相應截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團收購若干位於香港及中國內地之附屬公司，其中包括透過增加本集團於兩間合營企業之權益成為全資附屬公司。重大收購之詳情如下所述。

於二零二三年三月九日，本集團向旭輝控股(集團)有限公司以總代價人民幣948,000,000元(相等於約港幣1,072,000,000元)收購其於一間合營企業(其從事於中國內地河北省石家莊市之物業發展)之全部權益(「石家莊項目交易」)。據此，本集團於石家莊項目之權益自石家莊項目交易完成前之50%增加至於二零二三年十二月三十一日之100%。

有關於收購之資產及所承擔之負債於收購附屬公司各自日期之公允價值如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
投資物業(附註十六(a))	299	—
其他物業、廠房及設備(附註十六(a))	—	1
合營企業權益	—	109
存貨	84	3,351
應收賬款及其他應收款	4	653
現金及銀行結餘	—	148
應付賬款及其他應付款	(31)	(269)
應付稅項	(18)	—
銀行借款(附註廿八(b))	—	(734)
可辨別資產淨值之公允價值	338	3,259
代表：		
現金代價款支付	338	36
應付代價款	—	31
聯營公司權益賬面值	—	230
於收購之前，本集團以前所持有合營企業權益之公允價值	—	2,962
	338	3,259
收購所產生之現金(流出)/流入淨額：		
現金代價款支付	(338)	(36)
購入之現金及銀行結餘	—	148
現金(流出)/流入淨額	(338)	112

卅九 收購及轉讓附屬公司(續)

(b) 轉讓附屬公司

截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團轉讓一間全資附屬公司之100%股權權益，該全資附屬公司擁有「港匯東」(為位於香港北角電氣道218號之一項投資物業)。交易詳情已載列於本財務報表附註卅七內。

轉讓對本集團之資產及負債有以下影響：

	二零二四年 港幣百萬元
投資物業(附註卅七)	2,208
應收賬款	5
預付費用及按金	2
應付賬款及應付費用	(5)
已收租約及其他按金	(11)
資產淨值	2,199
銷售費用及專業費用	24
轉讓虧損淨額(附註七(i)及附註卅七)	(2)
總代價	2,221
轉讓所產生之現金流入淨額：	
總代價	2,221

四十 資本承擔

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，本集團並未於本財務報表內計提之資本承擔如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
(a) 就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，並已簽約之承擔	10,062	5,939
已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及有關內部裝置成本	8,968	14,191
	19,030	20,130
(b) 本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔：		
就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，並已簽約之承擔	3,288	4,120
已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及有關內部裝置成本	2,378	4,701
	5,666	8,821

四十一 重要租賃安排

(a) 出租人

本集團租出若干土地/物業。這些租賃一般初步為期一年至三年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。有關物業賬面淨值之進一步資料已刊載於附註十六。

本集團根據不可解除之租賃在日後應收之最低租賃付款額如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
一年內	4,966	5,032
一年後但兩年內	3,311	3,344
兩年後但三年內	1,996	1,703
三年後但四年內	1,202	934
四年後但五年內	754	581
五年後	1,047	507
	13,276	12,101

(b) 承租人

本集團以經營租賃租入若干物業。這些租賃一般初步為期一年至五年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。

四十二 或然負債

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，本集團之或然負債包括以下各項：

- (a) 有關本集團承諾賠償予陽光房地產基金於二零零六年十二月就有關完成出售若干附屬公司及股東貸款予陽光房地產基金事項(「完成出售」)並根據本集團與陽光房地產基金所簽訂稅務契約，於完成出售時或之前所發生事項、回補直至完成出售時所獲授予之商業樓宇免稅額及資本性免稅額、及於完成出售或之前物業重新分類之相關任何稅務負債所產生之或然負債為港幣11,000,000元(二零二三年：港幣11,000,000元)；
- (b) 有關擔保本集團之附屬公司及合營企業項目就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書、保證書及承諾之或然負債合共應佔金額為港幣245,000,000元(二零二三年：港幣890,000,000元)，其減少主要乃由於(i)本集團位於香港啟德發展區之兩個住宅發展合營項目「Double Coast」及「天瀧」分別於二零二三年十一月及二零二四年六月竣工完成後，解除本集團向若干銀行所提供之擔保(乃有關該等銀行就本集團根據有關批地之條款及條件、並向以香港特別行政區政府作為受益人所提供之融資承諾)；及(ii)由本集團就「天瀧」合營項目所從事之建築工程完成後，本集團向「天瀧」合營項目公司所提供之履約保證金額有所減少；

四二 或然負債(續)

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，本集團之或然負債包括以下各項：(續)

- (c) 本集團代於中國內地之本集團發展項目之物業單位之買方(相關之房產證於二零二四年十二月三十一日尚未發出)向金融機構提供擔保金額為港幣2,647,000,000元(二零二三年：港幣1,394,000,000元)，該等擔保於房產證發出後將被解除。擔保金額之增加，乃主要有關本集團銷售位於中國內地石家莊市項目已完成期數之物業；
- (d) 有關本集團向一間貸款銀行提供一項不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團擁有20%權益之一間合營企業(參與香港大嶼山東涌「東薈城」商業物業發展)與該貸款銀行於二零二一年四月二十六日所訂立之一項貸款額度協議項下已經提取借款之相關還款責任，本集團應佔及按本集團於該合營企業權益比例，就該項擔保所產生之或然負債金額為港幣430,000,000元(二零二三年：港幣430,000,000元)；
- (e) 有關本集團向若干貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團分別擁有29.3%權益、30%權益、18%權益及30%權益之四間合營企業(均參與啟德發展區住宅物業發展)與該等貸款銀行分別於二零一九年七月八日、二零一九年十二月四日、二零二零年六月一日及二零二零年十月三十日所訂立之若干貸款額度協議項下可能提取最高借款金額之相關還款責任，本集團應佔及按本集團於該等合營企業權益比例，就各項擔保所產生之或然負債金額分別為港幣1,670,000,000元(二零二三年：港幣1,670,000,000元)、港幣2,100,000,000元(二零二三年：港幣2,100,000,000元)、港幣1,314,000,000元(二零二三年：港幣1,314,000,000元)及港幣2,940,000,000元(二零二三年：港幣2,940,000,000元)；
- (f) 按照市區重建局(「市建局」)及本公司之一間全資附屬公司(「發展商」)於二零二一年十月十二日簽署之發展協議，有關市建局於香港九龍土瓜灣庇利街/榮光街所擁有之一幅土地，本公司需就該發展協議向市建局發出不可撤回及無條件之擔保，以承諾及保證發展商履行其所有責任。上述之擔保已於二零二二年二月二十四日由一項新擔保(「新擔保」)所取代，該項新擔保由本公司、Empire Development Hong Kong (BVI) Limited(「Empire」)及希慎興業有限公司(「希慎」)作為擔保人，乃有關於發展商之股權架構變更事宜(已於二零二二年二月二十四日完成，並據此本集團、Empire及希慎分別實益持有發展商經股權架構變更後之已發行股本50%、25%及25%之股權權益)而簽訂。於新擔保項下，本集團之或然負債將會減少至按照本集團於發展商(作為一間合營企業)之應佔50%權益之相應金額；及
- (g) 就兩間貸款銀行於二零二三年十二月二十九日與發展商(定義見上文)所訂立及最高融資額度為港幣6,556,000,000元之貸款額度協議(提取貸款之其中部分用以對一間貸款銀行於二零二二年七月二十五日與發展商所訂立之先前貸款額度協議(最高融資額度為港幣3,276,000,000元)進行再融資、及該先前貸款額度已於二零二四年一月二十八日屆滿)項下可能提取最高借款金額之50%相關還款責任，本集團向該等貸款銀行提供一項不可撤回、無條件及可分割之擔保，於二零二四年十二月三十一日本集團應佔及按本集團於發展商(作為一間合營企業)之應佔50%權益比例，就此項擔保可能面對之或然負債最高金額為港幣3,278,000,000元(二零二三年：最高金額為港幣1,638,000,000元)。

四三 重大關連人士交易

除披露於本財務報表中其他地方內之交易及結餘以外，本集團於兩個年度內進行下列重大關連人士交易：

(a) 與同母系附屬公司之交易(註(iv))

本集團與其同母系附屬公司於兩個年度之重大關連人士交易，詳情如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
租金收入(註(iii))	6	6
其他利息支出及借貸成本(註(i))	2,877 [#]	2,797 [#]
行政費用收入(註(iii))	11	11
透過收購附屬公司而購買物業之已支付代價款(註(iii))	44	—

(b) 與聯營公司及合營企業之交易(註(iv))

本集團與其聯營公司及合營企業於兩個年度之重大關連人士交易，詳情如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
建築收入(註(iii))	1,175	1,170
租金收入(註(iii))	15	20
支付現金租金(註(iii)及註(v))	176	208
管理費收入(註(iii))	8	15
保安服務費收入(註(iii)及註(vii))	32	31
其他利息收入(註(i))	119	396
其他利息支出(註(i))	54	104
租務佣金收入(註(iii))	9	9
電訊網絡安裝支出(註(iii))	15	15
物業銷售收入(註(iii))	—	81
物業及租務管理服務費收入及其他物業配套服務費收入(註(vi))	48 [#]	24 [#]
資產管理服務費收入(註(vi))	89 [#]	46 [#]

四三 重大關連人士交易 (續)

(c) 與關連公司之交易 (註(iv))

- (i) 本集團與其關連公司(由本公司一名董事之私人家族信託所控制)於兩個年度之重大關連人士交易，詳情如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
租金收入(註(iii))	78#	78#

- (ii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團應付關連公司(由本公司若干董事之親戚所控制)之利息支出(註(ii))總金額為港幣97,000,000元(二零二三年：港幣99,000,000元)。

註：

- (i) 利息收入及支出乃按當時有關貸款結餘額並參考香港銀行同業拆息利率、港元優惠利率、人民幣貸款市場報價利率、中國人民銀行發佈之人民幣貸款基準利率或借款協議所訂立之利率(視乎情況而定)計算。
- (ii) 此交易為代付成本或代付成本加上若干百分比之服務費用。
- (iii) 董事認為此等交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。
- (iv) 於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之同母系附屬公司借款及關連公司借款可參考本集團於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之本集團綜合財務狀況表，而其條款已分別載於附註卅三及附註卅四。於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之應收/應付聯營公司及合營企業款項已載於附註廿一、附註廿二、附註廿六及附註廿九。
- (v) 截至二零二四年十二月三十一日止年度之金額港幣176,000,000元亦包括源自支付予陽光房地產基金於本年度內之現金租金金額為港幣11,000,000元(二零二三年：相應截至二零二三年十二月三十一日止年度之金額港幣208,000,000元亦包括源自支付予陽光房地產基金於二零二三年六月三十日至二零二三年十二月三十一日期間之現金租金金額為港幣5,000,000元)。該項交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之有關協議/契約之條款進行。
- (vi) 截至二零二四年十二月三十一日止年度之金額乃有關源自陽光房地產基金於本年度內之服務費收入(二零二三年：相應截至二零二三年十二月三十一日止年度之金額乃有關源自陽光房地產基金於二零二三年六月三十日至二零二三年十二月三十一日期間之服務費收入)。該等交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之有關協議/契約之條款進行。
- (vii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度之金額港幣32,000,000元包括源自陽光房地產基金於本年度內之保安服務費收入金額為港幣200,000元(二零二三年：相應截至二零二三年十二月三十一日止年度之金額港幣31,000,000元包括源自陽光房地產基金於二零二三年六月三十日至二零二三年十二月三十一日期間之保安服務費收入金額為港幣零元)。該項交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之有關協議/契約之條款進行。

四三 重大關連人士交易 (續)

(d) 與陽光房地產基金(為本公司之關聯人士)之交易

本集團與陽光房地產基金(按照上市規則其自二零零九年四月三十日起被視為本公司之關聯人士)於年度內之重大關連人士交易，詳情如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
物業及租務管理服務費收入及其他物業配套服務費收入	—	22 [#]
資產管理服務費收入	—	47 [#]
支付現金租金	—	5

相應截至二零二三年十二月三十一日止年度，相關金額乃有關於本集團與陽光房地產基金之間於二零二三年一月一日至二零二三年六月二十九日(為陽光房地產基金成為本集團之一間上市聯營公司之前一日)期間之交易。於該期間內，陽光房地產基金被分類為本集團所持有按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資(參閱附註五)。因此，由二零二三年六月三十日(即陽光房地產基金成為本集團之一間上市聯營公司之日)開始，與陽光房地產基金之交易已於上述附註四十三(b)內披露。

以上之交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之有關協議/契約之條款進行。

(e) 與本公司一名董事及其所擁有之一間公司之交易

- (i) 本公司董事李家傑博士以墊款方式(「墊款」)向恒基(中國)投資有限公司(「恒中投資」，為本公司間接持有之一間全資附屬公司)提供資金，於二零二四年十二月三十一日之尚未償還結餘為港幣44,000,000元(二零二三年：港幣44,000,000元)以作為恒中投資於中國內地業務營運所需。此墊款屬無抵押、免息及無固定還款期。
- (ii) 李家傑博士透過其擁有之一間公司(「實體」)於本集團之一間聯營公司擁有個別之權益，而本集團則透過此聯營公司持有一項位於中國內地發展項目之權益。該實體同意及已根據其於此聯營公司之股本權益百分比，以免息墊款方式向此聯營公司提供融資。於二零二四年十二月三十一日，該實體向上述聯營公司墊支之尚未償還結餘金額為港幣80,000,000元(二零二三年：港幣80,000,000元)。此款項屬無抵押及無固定還款期。

(f) 主要管理層成員

主要管理層成員之酬金披露於附註九。

[#] 該等關連人士交易(及包括在載列於上述附註(c)之截至二零二四年十二月三十一日止年度，源自關連公司之租金收入港幣78,000,000元(二零二三年：港幣78,000,000元)內之一筆金額為數港幣42,000,000元(二零二三年：港幣42,000,000元))亦構成上市規則所界定之關連交易及/或持續關連交易，有關詳情載列於本公司截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度年報內之董事局報告中「於交易、安排或合約及關連交易/持續關連交易之權益」一段。

四十四 本公司之財務狀況表及權益變動

(a) 財務狀況表

	附註	於二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		14	14
附屬公司權益	二十	131,446	130,001
聯營公司權益		97	95
合營企業權益		1,328	1,270
		132,885	131,380
流動資產			
應收賬款及其他應收款		65	65
現金及銀行結餘		5	2
		70	67
流動負債			
應付賬款及其他應付款		38	34
		38	34
流動資產淨值		32	33
總資產減流動負債		132,917	131,413
非流動負債			
應付附屬公司款項		20,079	18,864
應付聯營公司款項		2	2
應付合營企業款項		85	41
		20,166	18,907
資產淨值		112,751	112,506
資本及儲備			
股本	四十四(b)	52,345	52,345
保留盈利	四十四(c)	60,406	60,161
權益總額		112,751	112,506

由董事局於二零二五年三月二十日核准並許可發出。

董事

李家傑博士

李家誠博士

四十四 本公司之財務狀況表及權益變動(續)

(b) 權益變動

	附註	股本 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二零二三年一月一日之結餘		52,345	60,233	112,578
二零二三年之權益變動：				
本年度盈利及全面收益總額		—	8,643	8,643
批准及支付屬於上一財政年度之股息	十二(b)	—	(6,294)	(6,294)
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	—	(2,421)	(2,421)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日之結餘		52,345	60,161	112,506
二零二四年之權益變動：				
本年度盈利及全面收益總額		—	8,960	8,960
批准及支付屬於上一財政年度之股息	十二(b)	—	(6,294)	(6,294)
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	—	(2,421)	(2,421)
於二零二四年十二月三十一日之結餘		52,345	60,406	112,751

(c) 股本

	本集團及本公司			
	股份數目		金額	
	二零二四年 百萬股	二零二三年 百萬股	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
已發行及繳足之普通股股本：				
於一月一日及十二月三十一日	4,841	4,841	52,345	52,345

按照列載於香港《公司條例》第135條，本公司之股份不帶有票面值。

根據香港《公司條例》第135條，由於公司的股份不再有票面值，因此本公司的股本並沒有改變。

四十四 本公司之財務狀況表及權益變動(續)

(d) 可分派之儲備

於二零二四年十二月三十一日，本公司根據香港《公司條例》第6部分之規定而計算之可分派予本公司股東之儲備合共為港幣60,406,000,000元(二零二三年：港幣60,161,000,000元)。如載列於附註十二(a)，於報告期間結束日後，董事擬派發末期股息每股港幣1元3角(二零二三年：每股港幣1元3角)，總數為港幣6,294,000,000元(二零二三年：港幣6,294,000,000元)。此末期股息並未於報告期間結束日確認為負債。

四十五 於報告期間結束日後之非調整事項

(a) 董事於報告期間結束日後擬派發末期股息。有關進一步詳情披露於附註十二。

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

四十六 直屬母公司及最終控股公司

於二零二四年十二月三十一日，董事認為本集團之直屬母公司及最終控股公司乃在香港註冊成立之恒基兆業有限公司。恒基兆業有限公司並無編製供公眾使用之財務報表。

主要附屬公司

於二零二四年十二月三十一日

主要附屬公司之詳情如下：

註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
		本公司	附屬公司

(A) 物業發展

(i) 於香港註冊及經營業務

昌鳴有限公司	(i)	1	—	100
海信投資有限公司		1	—	100
忠寶發展有限公司	(i)	1	—	100
Avion Investment Limited	(i)	3,000,000	100	—
祺星有限公司		2	—	100
昌偉投資有限公司	(i)	1	—	100
昌輝發展有限公司		1	—	100
德廣置業有限公司	(i)	1	—	100
快寶投資有限公司	(i)	1	—	100
科美發展有限公司	(i)	1	—	100
仁星有限公司	(i)	1	—	100
香港海島建設地產有限公司	(i)	500,000	—	100
華貴企業有限公司		1	—	100
信彩發展有限公司		10,000	—	100
樂晶有限公司	(i)	1	—	100
進禧有限公司		1,000	—	100
添永發展有限公司	(i)	1,000	—	90.10
榮彩發展有限公司	(i)	2	100	—

(ii) 於英屬處女群島註冊及於香港經營業務

中潤投資有限公司		1美元	—	100
----------	--	-----	---	-----

	已發行/ 實繳註冊股本	股權權益擁有百分比		應佔附屬公司 盈利之百分比
		本公司	附屬公司	

(iii) 於中國內地成立及經營業務

有限責任公司				
北京恒榆房地產開發有限公司	人民幣1,148,690,000元	—	100	100

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(B) 物業投資				
(i) 於香港註冊及經營業務				
實冠置業有限公司	(i)	10,000	—	100
耀基發展有限公司	(i)	1	—	100
地隆置業有限公司	(i)	200	—	100
怡穎發展有限公司	(i)	100,000	—	100
凱峯企業有限公司	(i)			
—A股		14,990,000	100	—
—B股		200	—	—
統高發展有限公司		1	—	100
康翠發展有限公司	(i)			
—A股		100	100	—
—B股		2	—	—
Luxmark Investment Limited		1,000	—	100
敬新有限公司	(i)	2	100	—
國基發展有限公司	(i)	1	—	100
正信有限公司	(i)	200,000	—	100
崇景建業有限公司	(i)			
—普通A股		100	100	—
—無投票權遞延股份A股		2,000,000	100	—
—B股		2	—	—
傑耀發展有限公司	(i)	100,100	—	100
希祿發展有限公司	(i)	10,000	—	100

主要附屬公司
於二零二四年十二月三十一日

	已發行/ 實繳註冊股本	股權權益擁有百分比		應佔附屬公司 盈利之百分比
		本公司	附屬公司	
(B) 物業投資 (續)				
(ii) 於中國內地成立及經營業務				
中外合作經營企業				
廣州市廣安房產發展有限公司	68,706,000美元	—	100	100
廣州廣恒房產發展有限公司	73,836,000美元	—	100	100
廣州廣南房產發展有限公司	87,458,000美元	—	100	100
外商獨資企業				
北京高億房地產開發有限公司	706,000美元	—	100	100
廣州捷駿房地產開發有限公司	21,900,000港元	—	100	100
上海益基房地產開發有限公司	630,000,000美元	—	100	100
上海濱恒房地產開發有限公司	350,000,000美元	—	100	100
上海恒成置業發展有限公司	760,000美元	—	100	100
上海恒智房地產開發有限公司	617,000美元	—	100	100

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比 本公司 附屬公司	
(C) 財務				
(i) 於香港註冊及經營業務				
廣冠發展有限公司		1	—	100
恒基(中國)財務有限公司	(i)	10,000	—	100
地財有限公司	(i)	1,000,000	—	100
裕時發展有限公司	(i)	2	—	100
聯泰國際有限公司		1	—	100
成冠發展有限公司		2	—	100
(ii) 於英屬處女群島註冊及經營業務				
Henderson Land Finance Limited		1美元	100	—
Henderson Land MTN Limited	(i)	1美元	—	100
(D) 建築				
於香港註冊及經營業務				
裕民建築有限公司		35,000,000	100	—
置嘉建築機械有限公司		1	—	100
享寶建築有限公司		1	—	100
恒麗建築有限公司		2	—	100
恒順建築有限公司		2	—	100
恒達建築有限公司		200	—	100
香港預製構件有限公司		2	—	100
(E) 物業管理				
於香港註冊及經營業務				
比華利山(物業管理)有限公司		2	—	100
花都廣場管理有限公司		10	—	60
冠威管理有限公司		2	—	100
尊家管業有限公司		1	—	100
恒鞍物業管理有限公司		2	—	100
恒益物業管理有限公司		10,000,000	100	—
恒基陽光資產管理有限公司	(i)	38,800,000	—	100
恒基陽光物業管理有限公司	(i)	1	—	100
新都城管理有限公司		2	—	100
港灣豪庭管理有限公司		2	—	100
銀座38管理有限公司		1	—	100
天盛管理有限公司		2	—	100
新港城物業管理有限公司		2	—	100
偉邦物業管理有限公司		2	100	—

主要附屬公司

於二零二四年十二月三十一日

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(F) 投資控股				
(i) 於香港註冊及經營業務				
賓勝置業有限公司		2	—	100
順好有限公司	(i)	1	—	100
兆權發展有限公司		2	100	—
踞威置業有限公司		2	—	100
登銘置業有限公司		2	—	100
迪斯利置業有限公司		2	—	100
豐道置業有限公司		200	100	—
Gainwise Investment Limited		2	—	100
Graf Investment Limited	(i)	2	—	100
恒基(中國)投資有限公司	(i)			
— 普通股		2	—	100
— 無投票權遞延股份		2	—	100
恒基中國地產有限公司	(i)	3,000,000,000	—	100
恒基兆業發展有限公司		612,926,901	—	69.27
Macrostar Investment Limited		2	—	100
敏昌發展有限公司	(i)	2	100	—
敏勝置業有限公司		2	—	100
Medley Investment Limited		2	—	100
謙耀置業有限公司		2	100	—
美麗華酒店企業有限公司	(i)	2,227,023,217	—	50.075
Mount Sherpa Limited	(i)	2	—	100
Paillard Investment Limited	(i)	2	—	100
偉輝發展有限公司		55	100	—
Wiselin Investment Limited	(i)	2	—	100
(ii) 於香港註冊，在中國內地經營業務				
恒新石業有限公司	(i)	10,000	64	—

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比 本公司	附屬公司
(F) 投資控股(續)				
(iii) 於英屬處女群島註冊及經營業務				
Cobase Limited		1美元	—	100
Higgins Holdings Limited		1美元	—	100
Landso Investment Limited		100美元	—	65
Midlink Limited	(i)	1美元	—	100
Multiglade Holdings Limited		1美元	—	100
Richful Resources Limited		1美元	—	100
Starland International Limited		1美元	100	—
新麗投資有限公司		1美元	—	100
Threadwell Limited		1美元	—	100
(G) 百貨商店業務和超級市場及 百貨商店綜合業務經營及管理 於香港註冊及經營業務				
Citistore (Hong Kong) Limited		1	—	100
Unicorn Stores (HK) Limited		35,000,000	—	100
(H) 酒店經營及管理 於香港註冊及經營業務				
Contender Limited	(i)	200,000	—	100
聰明居有限公司	(i)	10,000	—	100
Mira Moon Limited	(i)	1	—	100
美麗華酒店管理有限公司	(i)	10,000	—	100
(I) 餐飲業務 於香港註冊及經營業務				
翠亨邨茶寮有限公司	(i)	500,000	—	100
(J) 旅遊業務 於香港註冊及經營業務				
美麗華旅遊有限公司	(i)	13,000,000	—	53.85
油蔴地旅遊有限公司	(i)	3,500,000	—	100

主要附屬公司

於二零二四年十二月三十一日

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比 本公司	附屬公司
(K) 管理及代理服務				
於香港註冊及經營業務				
恒基兆業停車場管理有限公司	(i)	2	—	100
恒基租務代理有限公司	(i)	1	—	100
恒基物業代理有限公司		200,000	—	100
恒基兆業地產代理有限公司	(i)	200	100	—
(L) 專業服務及其他				
於香港註冊及經營業務				
恒愛慈善基金有限公司		—	—	100
恒基企業服務有限公司		1	—	100
恒基溫暖工程基金有限公司		—	100	—
宏力保安服務有限公司	(i)			
— 普通股		10,000	—	100
— 非累積優先股		400	—	100

註：

(i) 經由畢馬威會計師事務所審核之公司。

上表載列董事認為對本集團之業績、資產或負債有重大影響，或業務活動對本集團之業務組合有代表性之主要附屬公司。

主要聯營公司

於二零二四年十二月三十一日

所有主要聯營公司均於香港註冊及經營，其詳情如下：

	權益擁有百分比		主要業務
	本公司	附屬公司	
上市公司			
香港小輪(集團)有限公司	—	33.41	地產發展、地產投資、渡輪、船廠及相關業務、醫療保健、醫學美容和美容服務及證券投資
陽光房地產投資信託基金	—	22.095	物業投資
香港中華煤氣有限公司	—	41.53	生產、輸送及銷售燃氣、供水、可再生能源業務及新興能源業務
非上市公司			
星際發展有限公司	—	33.33	物業投資
承啟有限公司	—	22.80	物業發展

上表載列董事認為對本集團之業績、資產或負債有重大影響，或業務活動對本集團之業務組合有代表性之主要聯營公司。

主要合營企業

於二零二四年十二月三十一日

除特別註明以外，所有主要合營企業均於香港註冊及經營，其詳情如下：

	權益擁有百分比		主要業務
	本公司	附屬公司	
Billion Ventures Limited (於英屬處女群島註冊及在香港經營業務)	—	50	投資控股
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited (於英屬處女群島註冊及在香港經營業務)	—	34.21	投資控股
迎海管理有限公司	—	50	物業管理服務
Honster Investment Limited (於英屬處女群島註冊及在香港經營業務)	—	50	投資控股
Infinite Sun Limited	—	30	物業發展
祥寶投資(成都)有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	30	物業發展
Marble Edge Investments Limited	—	18	物業發展
永利星發展有限公司	—	50	物業發展
Newfoundworld Holdings Limited	—	20	物業投資及酒店經營
盛意發展有限公司	—	25	物業發展
盛恒(西安)房地產開發有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	50	物業發展
盛兆(西安)房地產開發有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	50	物業發展
添富利物業有限公司	—	49.18	物業發展
尚悅管理有限公司	—	50	物業管理服務
瑞建控股有限公司	—	30	物業發展
Voyage Mile Limited	—	29.30	物業發展
上海富洲濱江開發建設投資有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	51	物業發展
廣州奧昇置業有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	50	物業發展
北京恒合天基房地產開發有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	—	50	物業發展

上表載列董事認為對本集團之業績、資產或負債有重大影響，或業務活動對本集團之業務組合有代表性之主要合營企業。

董事局

執行董事

李家傑博士(主席兼董事總經理)
李家誠博士(主席兼董事總經理)
林高演博士(副主席)
葉盈枝
馮李煥琮
郭炳濠
孫國林
黃浩明
馮孝忠

非執行董事

李王佩玲

獨立非執行董事

鄭志強
高秉強教授
胡經昌
胡家驊
潘宗光教授
歐肇基

審核委員會

鄭志強*
高秉強教授
胡經昌
歐肇基

薪酬委員會

胡經昌*
李家傑博士
李家誠博士
林高演博士
鄭志強
高秉強教授
歐肇基

提名委員會

胡經昌*
李家傑博士
李家誠博士
林高演博士
鄭志強
高秉強教授
歐肇基

企業管治委員會

鄭志強*
潘宗光教授
歐肇基

* 委員會主席

舉報委員會

林高演博士*
高秉強教授
胡經昌

公司秘書

廖祥源

註冊辦事處

香港中環金融街8號
國際金融中心二期72-76樓
電話 : (852) 2908 8888
傳真 : (852) 2908 8838
網站 : www.hld.com
電子郵件 : henderson@hld.com

股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心46樓

股份上市

香港聯合交易所有限公司 (股份代號: 12)

股份亦以美國預託證券第一級計劃之形式
在美國買賣
(票據代號: HLDCY
證券識別統一號碼: 425166303)

授權代表

林高演博士
廖祥源

核數師

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

律師

胡關李羅律師行
羅文錦律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
三井住友銀行
星展銀行, 香港分行
興業銀行香港分行
MUFG Bank, Ltd.

集團行政人員

李家傑博士
GBM, GBS, JP, DBA (Hon)
總經理

李家誠博士
GBS, JP, DSSc (Hon)
總經理

林高演博士
SBS, FCILT, FHKIoD, DB (Hon), DBA (Hon), DSocSc (Hon)
副總經理

葉盈枝
LLB, FCG, FCA
助理總經理

部門行政人員

集團拓展部

葉盈枝
LLB, FCG, FCA
執行董事

地產策劃(一)部

余惠偉
JP, BA (AS), B Arch, FHKIA, HonFHKIPM, Authorised Person (Architect), Registered Architect (HK)
總經理

地產策劃(二)部

郭文祥
BA (AS), B Arch (Dist), MSc (Con P Mgt), EMBA, FHKIA, MAPM, RIBA, Authorised Person (Architect), Registered Architect (HK)
總經理

地產發展部

黃浩明
JP, MSc, MEcon, FHKIS, MRICS, MCIArb, RPS (GP)
執行董事

余漢坤
BSc (Hon), MRICS, MH, JP
總經理

梁樹基
BA (Hons), MHKIP, MRTPI, MCIP, RPP (HK), MCILT
高級副總經理

地產計劃部

梁錦亮
MSc, PGDMS, FHKIS, RPS (GP)
總經理

建築部

黃永灝
BBS, JP, BSc, FICE, FHKIE, FIHT, FHKIHT, RPE
總經理

姚志堅
BSc (Bldg), MSc, MCIOB, MRICS, MASI, MHKICM, MHKIE
副總經理

工程部

陳柱輝
MBA, MSc (Eng), BSc (Eng), FHKIE, CEng, MIStructE, MICE, RPE (Civil, Structural), RSE, RI (E)
總經理

營業部

黃文華博士
DFinTech, MSc (Real Estate), LLB, PCLL, Solicitor
高級總經理

營業(一)部

林達民
MEM (UTS), DMS, MHIREA
總經理

營業(二)部

韓家輝
BSc, MRICS, MHKIS, RPS (GP)
總經理

集團租務部

李佩雯
BHum (Hons)
高級總經理

集團租務(一)部

李敬恩
BA, MSc (Real Estate)
總經理

集團租務(二)部

陳德鳴
MBA (Dist), MHousMan, BSc (Surv), FHKIS, RPS (BS), RPS (PD), RPHM
總經理

物業管理部

孫國林
SBS, BBS, MH, JP, FHIREA
執行董事

零售及酒店管理部

李 寧
BSc, MBA
總經理

工商舖租售部

黃劍榮博士
BA (AS), B Arch, PhD (Finance), FHKIA,
Registered Architect (HK), Authorised Person (List 1, HK)
總經理

總經理部

倪同喜
FRICS, MHKIS, AACI
經理

黃劍榮博士
BA (AS), B Arch, PhD (Finance), FHKIA,
Registered Architect (HK), Authorised Person (List 1, HK)
集團顧問

于正人
BSc, MBA, ACA, CFA
主席顧問

財務部

馮孝忠
SBS, BBS, JP, BA, CMA (Australia), FIPA (Australia)
執行董事/首席財務總監

郭炳濠
BSc, MSc, Post-Graduate Diploma in Surveying, FRICS, ACIB
執行董事

出納部

馮李煥琮
總司庫

可持續發展部

于正人
BSc, MBA, ACA, CFA
主管

人力資源部

林高演博士
SBS, FCILT, FHKIoD, DB (Hon), DBA (Hon),
DSocSc (Hon)
執行董事

梁詩敏
MBA, BBA, GPHR, PCTC, Certified ESG Planner CEP®
總經理

公司秘書部

廖祥源
BEc, FCPA, CA (Aust), FCG, HKFCG
總經理

會計部

黃永基
BSc (Econ), FCA
總經理

稽核部

蔡錦輝
B Comm, CPA (Canada), CMA
總經理

資訊科技部

甘德璋
BSCCN
總經理

企業傳訊部

梁美寶
BA, MA
總經理

財務日程表

中期業績	已於二零二四年八月二十一日(星期三)公佈
全年業績	已於二零二五年三月二十日(星期四)公佈
年報	已於二零二五年四月二十五日(星期五)寄予股東
暫停辦理股份過戶登記	(1) 為決定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東身份，將於二零二五年五月二十九日(星期四)至二零二五年六月三日(星期二)暫停辦理股份過戶登記手續 (2) 為決定有權享有建議派發之末期股息之股東身份，將於二零二五年六月九日(星期一)至二零二五年六月十一日(星期三)暫停辦理股份過戶登記手續
股東週年大會	將於二零二五年六月三日(星期二)舉行
股息—中期	每股港幣五角(不設以股代息) — 已於二零二四年九月十七日(星期二)派發
—末期(建議)	每股港幣一元三角(不設以股代息) — 將於二零二五年六月二十日(星期五)派發



HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
恒 基 兆 業 地 產 有 限 公 司

