

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



**恒隆集團有限公司**  
**HANG LUNG GROUP LIMITED**  
(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：00010)

**2024 年度全年業績**

## 目錄

	頁
財務摘要	1
業務回顧	2
綜合財務報表	23
綜合財務報表附註	26
其他資料	35
詞彙	37

**財務摘要**
**業績**

	2024 (港幣百萬元)				2023 (港幣百萬元)			
	物業 租賃	物業 銷售	酒店	總額	物業 租賃	物業 銷售	酒店	總額
收入	10,033	1,538	189	11,760	10,725	2	154	10,881
- 內地	6,851	56	189	7,096	7,245	-	154	7,399
- 香港	3,182	1,482	-	4,664	3,480	2	-	3,482
營業溢利 / (虧損)	7,134	(245)	(63)	6,826	7,843	(50)	1	7,794
- 內地	4,656	(197)	(63)	4,396	5,050	(44)	1	5,007
- 香港	2,478	(48)	-	2,430	2,793	(6)	-	2,787
股東應佔基本純利 / (淨虧損)	2,531	(165)	(39)	2,327	2,952	(22)	1	2,931
股東應佔物業之公允價值淨 減少	(714)	-	-	(714)	(120)	-	-	(120)
股東應佔純利 / (淨虧損)	1,817	(165)	(39)	1,613	2,832	(22)	1	2,811
	於2024年12月31日				於2023年12月31日			
股東權益 (港幣百萬元)	95,776				94,360			
股東應佔每股資產淨值 (港元)	\$70.3				\$69.3			

**盈利及股息 (港元)**

	2024	2023
每股盈利		
- 基於股東應佔基本純利	\$1.71	\$2.15
- 基於股東應佔純利	\$1.18	\$2.06
每股股息	\$0.86	\$0.86
- 中期	\$0.21	\$0.21
- 末期	\$0.65	\$0.65

**財務比率**

	2024	2023
派息比率 (基於股東應佔純利)		
- 總額	73%	42%
- 物業租賃	64%	41%
- 物業租賃 (扣除已資本化利息)	89%	53%
派息比率 (基於股東應佔基本純利)		
- 總額	50%	40%
- 物業租賃	46%	40%
- 物業租賃 (扣除已資本化利息)	58%	47%
	於2024年12月31日	
淨債項股權比率	30.8%	28.6%
債項股權比率	37.9%	32.7%

## 業務回顧

### 綜合業績

截至 2024 年 12 月 31 日止年度，恒隆集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）計及物業銷售收入港幣 15.38 億元（2023 年：港幣 200 萬元）後，總收入較去年上升 8% 至港幣 117.60 億元。整體營業溢利下跌 12% 至港幣 68.26 億元。由於內地和香港零售及辦公樓租賃市場疲弱，物業租賃收入及營業溢利分別下跌 6% 及 9%，至港幣 100.33 億元及港幣 71.34 億元。

股東應佔基本純利下跌 21% 至港幣 23.27 億元，主要是租賃營業溢利減少及財務費用增加所致。每股基本盈利相應下跌至港幣 1.71 元。

計及港幣 7.14 億元股東應佔物業之淨重估虧損（2023 年：港幣 1.20 億元淨重估虧損）後，本集團錄得的股東應佔純利為港幣 16.13 億元（2023 年：港幣 28.11 億元），相應每股盈利為港幣 1.18 元（2023 年：港幣 2.06 元）。

### 收入及營業溢利

	收入			營業溢利／（虧損）		
	2024	2023	變動	2024	2023	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元	
物業租賃	<b>10,033</b>	10,725	-6%	<b>7,134</b>	7,843	-9%
內地	<b>6,851</b>	7,245	-5%	<b>4,656</b>	5,050	-8%
香港	<b>3,182</b>	3,480	-9%	<b>2,478</b>	2,793	-11%
物業銷售	<b>1,538</b>	2	不適用	<b>(245)</b>	(50)	-390%
內地	<b>56</b>	-	不適用	<b>(197)</b>	(44)	-348%
香港	<b>1,482</b>	2	不適用	<b>(48)</b>	(6)	-700%
酒店（內地）	<b>189</b>	154	23%	<b>(63)</b>	1	不適用
<b>總額</b>	<b>11,760</b>	10,881	8%	<b>6,826</b>	7,794	-12%

## 股息

本公司董事會（「董事會」）建議以現金派發 2024 年度末期股息，每股港幣 6 角 5 仙（2023 年度：港幣 6 角 5 仙）。末期股息將於 2025 年 6 月 16 日派發予於 2025 年 5 月 9 日名列本公司股東名冊的股東。連同中期股息每股港幣 2 角 1 仙（2023 年度：港幣 2 角 1 仙），2024 年度的全年股息為每股港幣 8 角 6 仙（2023 年度：港幣 8 角 6 仙）。

## 物業租賃

截至 2024 年 12 月 31 日止年度，整體租賃收入下跌 6% 至港幣 100.33 億元。計及人民幣兌港幣較去年貶值影響，內地物業組合的租賃收入按人民幣和港幣計值分別下跌 4% 和 5%。香港物業組合的租賃收入則錄得 9% 跌幅。

內地經濟疲弱、地緣政治局勢緊張、以及全球經濟低迷，均打擊消費者信心。中央政府最近實施刺激措施以提振經濟前景，其效果仍存在不確定性。商場組合整體租賃收入和租戶銷售額以人民幣計值較去年分別下跌 3% 和 14%。我們透過優化租戶組合並同時推出有效的市場營銷策略，例如舉辦獨家活動和透過會員計劃「恒隆會」與高端品牌合作，為顧客提供獨特的購物體驗，使租出率得以提升。由於需求有限和市場競爭激烈，辦公樓組合繼續面對挑戰；然而，憑藉我們卓越的物業管理服務水平，租出率得以維持穩定。

由於顧客消費模式轉變以及本地居民外遊增加，香港的零售銷售持續疲弱。零售物業組合整體租賃收入和租戶銷售額較去年分別下跌 9% 和 4%。我們透過優化租戶組合，及「hello 恒隆商場獎賞計劃」推出不同市場推廣活動以增強顧客忠誠度，有效控制租出率並維持在高水平。辦公樓市場仍然受到高息環境和全球經濟不確定因素拖累，令企業對業務擴張持謹慎態度。無論如何，透過我們積極保留現有租戶的策略，辦公樓組合的租出率得以保持穩定。

內地<sup>1</sup>
**物業租賃 – 內地組合**

	收入		
	(人民幣百萬元)		
	2024	2023 <sup>2</sup>	變動
商場	<b>4,805</b>	4,963	-3%
辦公樓	<b>1,320</b>	1,401	-6%
住宅及服務式寓所	<b>127</b>	148	-14%
<b>總額</b>	<b>6,252</b>	6,512	-4%
總額等值港幣 (百萬元)	<b>6,851</b>	7,245	-5%

整體租賃收入和營業溢利按人民幣計值分別下跌 4% 和 6%。年內由於人民幣貶值，以港幣計值的跌幅分別擴大至 5% 和 8%。內地市場消費意欲疲弱及境外旅遊增加，導致商場收入下降。我們的高級辦公樓組合收入減少 6%，主要因為辦公空間的需求減少，加上市場競爭激烈。

- **商場**

商場組合收入下跌 3%，其中高端商場組合收入下跌 4%，主要因為奢侈品市場的消費者信心減弱，以及部分城市競爭對手進行激烈價格促銷，導致銷售租金下跌。然而，截至 2024 年 12 月止，整體租出率仍然維持高位，並呈現溫和增長，客流量則保持穩定。隨着租出率持續上升，次高端商場收入錄得 4% 穩健增長，增幅由濟南恒隆廣場 1% 至天津恒隆廣場 12% 不等。

<sup>1</sup> 除另有註明，內地組合的百分比變動均按人民幣計值。

<sup>2</sup> 由 2024 年開始，酒店營運收入會單獨呈列，不再歸入物業租賃。為方便比對，2023 年收入已相應重新分類。該等呈列方式的變更對 2023 年報告的收入不會構成影響。

**物業租賃 — 內地商場組合**

商場名稱及所在城市	收入			年末租出率	
	(人民幣百萬元)			2024	2023
	2024	2023	變動	2024	2023
<i>高端商場</i>					
上海恒隆廣場	<b>1,648</b>	1,755	-6%	<b>99%</b>	100%
上海港匯恒隆廣場	<b>1,172</b>	1,213	-3%	<b>99%</b>	99%
瀋陽市府恒隆廣場	<b>81</b>	96	-16%	<b>87%</b>	81%
無錫恒隆廣場	<b>456</b>	446	2%	<b>99%</b>	98%
大連恒隆廣場	<b>295</b>	272	8%	<b>94%</b>	90%
昆明恒隆廣場	<b>300</b>	305	-2%	<b>98%</b>	98%
武漢恒隆廣場	<b>203</b>	251	-19%	<b>85%</b>	82%
	<b>4,155</b>	4,338	-4%		
<i>次高端商場</i>					
瀋陽皇城恒隆廣場	<b>163</b>	158	3%	<b>94%</b>	90%
濟南恒隆廣場	<b>317</b>	315	1%	<b>93%</b>	93%
天津恒隆廣場	<b>170</b>	152	12%	<b>95%</b>	90%
	<b>650</b>	625	4%		
<b>總額</b>	<b>4,805</b>	4,963	-3%		

**高端商場**

上海恒隆廣場是我們旗艦商場，其收入及租戶銷售額分別從高位下跌 6% 和 22%，主要由於消費力稍遜的顧客對高端消費變得更加謹慎，並於海外尋找更優惠商品，但我們的高端顧客繼續追捧商場的獨家優質產品。幾家全新店舖成功於商場首度開設，其中一些品牌更是首次在內地乃至亞洲亮相，鞏固了我們在高端商場的領導地位。此外，我們舉辦多項精彩活動，如 4 月的「Spring Wonderland」春季慶典，以及口碑載道的招牌活動「HOME TO LUXURY」盛裝派對，藉此加強與忠實顧客的聯繫、吸納新會員並鞏固我們在上海及內地的領先地位。商場租出率於年底維持 99% 的高位。

上海港匯恒隆廣場同樣坐落於上海，相對其姊妹商場上海恒隆廣場，提供更豐富時尚生活種類選擇，其收入和租戶銷售額分別下跌 3% 和 12%。商場全年推出多種形式的市場推廣活動以增加客流，當中包括 5 月在商場舉辦的獨家主題活動「愛神夏至」，成功成為社交媒體熱話。我們於 10 月下旬舉辦盛大的「Gateway to Inspiration—藝趣之境」活動，與名人及租戶深入合作，呈現一系列娛樂及銷售導向活動。商場租出率於年底保持 99% 高位。

**瀋陽市府恒隆廣場**收入和租戶銷售額分別下跌 16%和 25%。為應對激烈的競爭環境，商場正在調整定位，以提供更多時尚產品和餐飲選擇。商場於年底的租出率為 87%。

**無錫恒隆廣場**是市內領先的高端商場，雖然租戶銷售額輕微下跌 3%，但收入仍錄得 2% 增長。多個高端品牌近年進駐商場，不少更是區域首店，鞏固其在市內高端商場領導地位。商場於 9 月舉辦周年慶祝活動「Take Center Stage」，藉此加強與顧客的聯繫。商場租出率於年底達 99%，維持強勁。

**大連恒隆廣場**是市內高端零售地標，收入增長 8%，租戶銷售額則增加 3%。租出率連續四年上升，年內增加四個百分點至 94%。此穩定增長是因為商場持續提升各樓層租戶及品牌類別組合。商場推出多項推廣活動，包括 4 月的「繁花夢旅」和 9 月的「Shining Olympia」，帶來正面迴響和可觀客流。

**昆明恒隆廣場**收入及租戶銷售額分別溫和下跌 2%和 8%。商場推出多項焦點活動，包括 5 月「甜酷熱戀」520 盛典及 11 月「Spring into Life 春城脈動」五周年慶典，藉此加深與顧客的關係及提升客流。租出率於年底達到 98%顯著高位。於 11 月推出的專屬貴賓室（The Lounge）為「恒隆會」會員提供優越購物體驗。此外，昆明君悅酒店已於 2024 年 8 月開業，提升商場作為中國西南地區高端零售和時尚勝地的地位。

面對充滿挑戰的市場環境及來自市內同業推出的價格促銷活動，**武漢恒隆廣場**收入及租戶銷售額較去年分別下跌 19%和 22%。我們繼續優化租戶組合，並配合會員計劃採取積極主動的策略，以提升客流及顧客忠誠度。租出率於年底上升三個百分點至 85%。專屬貴賓室（The Lounge）於 5 月開業，為「恒隆會」會員提供專屬購物體驗。

## 次高端商場

**瀋陽皇城恒隆廣場**收入增長 3%，租戶銷售額增長 1%。商場舉辦了多項深受歡迎的活動，例如 3 月至 5 月「繁花長廊」和 10 月「萬聖萌力樂園」等。為接觸更多顧客群，我們專注擴大品牌組合。經過多番努力，租出率於年底上升四個百分點至 94%。即將翻新的美食廣場將提供更豐富餐飲選擇，滿足顧客不同喜好及提升客流量。

**濟南恒隆廣場**租戶銷售額雖然下跌 1%，但收入微升 1%，租出率於年底維持 93%。自首階段資產優化計劃完成後，商場引入獨家新店及擴大品牌陣容，增加更多美妝和運動休閒服裝品牌進駐，提高了商場吸引力和盈利能力。資產優化計劃於 2024 年 12 月進入最後階段。

**天津恒隆廣場**收入和租戶銷售額分別增長 12% 和 8%。租出率增加五個百分點至 95%。我們於年內推出具針對性的市場推廣活動，並與地方政府合作策劃除夕倒數、以海棠為主題的花漾百年牆，以及青年藝術節等活動。我們同時推出多項社區營造活動，包括珠寶花園和親子遊樂空間，帶動客流量和租戶銷售額。

### ● 辦公樓

面對經濟不明朗，辦公樓租賃市場依然疲弱。整體收入較去年下跌 6% 至人民幣 13.20 億元，主要是市場供應增加以及租戶普遍更嚴謹控制成本，導致租出率下跌。我們採取積極措施，維持高水準的物業管理服務，以留住優質租戶。

**物業租賃 – 內地辦公樓組合**

辦公樓名稱及所在城市	收入			年末租出率	
	(人民幣百萬元)			2024	2023
	2024	2023	變動	2024	2023
上海恒隆廣場	<b>606</b>	668	-9%	<b>87%</b>	96%
上海港匯恒隆廣場	<b>225</b>	240	-6%	<b>91%</b>	86%
瀋陽市府恒隆廣場	<b>123</b>	126	-2%	<b>90%</b>	89%
無錫恒隆廣場	<b>122</b>	117	4%	<b>88%</b>	85%
昆明恒隆廣場	<b>138</b>	140	-1%	<b>86%</b>	88%
武漢恒隆廣場	<b>106</b>	110	-4%	<b>66%</b>	76%
<b>總額</b>	<b>1,320</b>	1,401	-6%		

上海恒隆廣場兩座甲級辦公樓的收入下跌 9%，在數個主要租戶租約期滿後，租出率於年末下跌九個百分點至 87%。上海市場仍然面對需求疲弱和供過於求的挑戰。

上海港匯恒隆廣場辦公樓的租出率於年底上升五個百分點至 91%，但收入下跌 6%。當地市況持續困難並低迷，市場氣氛疲弱和辦公空間供應增加對辦公樓租金構成壓力。

因市內需求疲弱和新辦公樓供應過剩，瀋陽市府恒隆廣場辦公樓的收入下跌 2%。年底租出率上升一個百分點至 90%。

無錫恒隆廣場於年底的租出率上升三個百分點至 88%，兩座辦公樓的總收入增長 4%。憑藉我們提供優質配套和服務，以及自營的共享辦公空間「恒聚」提供靈活設施和多元產品，年內整體單位租金維持在穩定水平。

昆明恒隆廣場辦公樓收入輕微下跌 1%，年底租出率則下跌兩個百分點至 86%。雖然市場充滿挑戰，但我們憑藉優越地理位置、一流設施和優質服務，繼續保持領先地位。昆明君悅酒店於 8 月開業，具備舉辦大型會議和企業活動的能力，有助打造充滿活動的社區，從而吸引更多優質租戶。

武漢恒隆廣場辦公樓的收入按年下跌 4%。由於市場環境充滿挑戰，租出率於年底下跌十個百分點至 66%。我們自營的多功能辦公空間「恒聚」將繼續透過其靈活的辦公設施吸引新租戶，以滿足企業不斷變化的需求，並促進租戶間的協作互動。

- 住宅及服務式寓所

上海港匯恒隆廣場住宅及服務式寓所的收入下跌 14%。由於其中一座服務式寓所大樓將改建為金普頓酒店及餐廳品牌酒店，平均房價上升帶來的收入增長因而被租出率下降抵銷。

## 香港

於 2024 年，香港無可避免面對鄰近城市和地區的競爭，因此本地營商環境仍然受壓。受遊客消費習慣持續轉變及本地居民北上旅遊熱潮影響，本地消費意欲疲弱。零售店舖和食肆對擴張業務態度審慎，辦公樓租賃則仍然疲弱。

收入及營業溢利分別下跌 9% 和 11% 至港幣 31.82 億元和港幣 24.78 億元，租賃邊際利潤率則為 78%。

我們持續努力優化租戶組合和提升其吸引力，以滿足本地居民和遊客的喜好和消費模式，租出率管理得宜並達至高水平。

### 物業租賃 – 香港組合

	收入			年末租出率	
	(港幣百萬元)			2024	2023
	2024	2023	變動		
零售	<b>1,837</b>	2,027	-9%	<b>94%</b>	95%
辦公樓及工業／辦公樓	<b>1,129</b>	1,219	-7%	<b>89%</b>	89%
住宅及服務式寓所	<b>216</b>	234	-8%	<b>88%</b>	77%
<b>總額</b>	<b>3,182</b>	3,480	-9%		

- 零售

香港零售物業組合收入下跌 9% 至港幣 18.37 億元。我們持續優化租賃策略和租戶組合，以應對消費者信心疲弱。截至年底，整體租出率輕微下跌至 94%。

由於市場氣氛疲弱，租戶銷售額按年輕微下跌 4%。我們將繼續透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」，推出具針對性市場推廣活動，刺激消費。

由於一些主要租戶續租租金下調，位於**主要商業及旅遊區組合**零售物業收入下跌 14%。整體租出率於年底維持在 95% 高位。

我們的**社區購物商場組合**表現相對強韌，整體收入較去年下跌 5%。截至年底，港島東康怡廣場及九龍東淘大商場租出率分別維持在 92% 和 95% 高位。

- 辦公樓及工業／辦公樓

由於港島區辦公樓供過於求以及需求疲弱，導致租金下調，收入下跌 7% 至港幣 11.29 億元。截至年底，我們採取積極措施，令租出率維持在 89% 較高水平。

**香港島辦公樓組合**收入下跌 14%，主要由於中環一帶物業續租租金下調，截至年底，租出率在市況疲弱情況下穩定維持在 83%。

雅蘭中心和家樂坊的半零售定位使其表現相對強韌，**九龍辦公樓組合**收入上升 2%，平均租出率亦升至 95%。

- 住宅及服務式寓所

住宅及服務式寓所業務收入較去年下跌 8%，是由於位處半山區御峯租戶自 2023 年 9 月起遷出，以便進行翻新工程。撇除御峯的影響，收入較去年增長 2%，主因是淺水灣濱景園租出率有所改善。

## 物業銷售

於報告年內，我們售出位於香港之皓日（The Aperture）的 120 個住宅單位及藍塘道的兩間大宅，以及武漢「恒隆府」的六個單位和昆明君悅居的三個單位，合共進賬港幣 15.38 億元收入（2023 年：港幣 200 萬元）。

由於內地及香港市況充滿挑戰，於報告年內，若干發展項目確認非現金撥備總額港幣 3.84 億元。

計及內地及香港的物業銷售溢利及相關銷售開支、若干發展項目的非經常性撥備、無錫「恒隆府」的營銷開支，以及其他營業開支，物業銷售業務錄得港幣 2.45 億元的營業虧損。

截至 2024 年 12 月 31 日，已簽約但未入賬的物業銷售共港幣 1.58 億元，包括預售皓日（The Aperture）的 17 個單位和昆明君悅居的兩個單位。有關收入將於完成銷售交易後入賬。

## 酒店

	收入 (人民幣百萬元)			年末租出率	
	2024	2023	變動	2024	2023
瀋陽康萊德酒店	136	139	-2%	51%	71%
昆明君悅酒店 #	37	-	不適用	49%	不適用
<b>總額</b>	<b>173</b>	<b>139</b>	<b>24%</b>		

# 於 2024 年 8 月開業

瀋陽康萊德酒店收入較去年下跌 2%。客房收入增長 3%，但被餐飲銷售下跌所抵銷。

昆明君悅酒店為昆明恒隆廣場綜合發展項目的重要部分，於 2024 年 8 月 6 日開業。該五星級酒店提供 331 間客房及五個各具特色的餐飲場地。營運首五個月收入為人民幣 3,700 萬元。

## 物業重估

截至 2024 年 12 月 31 日，物業及發展中投資物業總值為港幣 1,985.59 億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣 1,342.81 億元及港幣 642.78 億元。以上物業均由獨立估值師第一太平戴維斯進行截至 2024 年 12 月 31 日的估值。

我們錄得港幣 11.97 億元物業重估虧損（2023 年：港幣 6,200 萬元虧損）。

內地物業組合錄得港幣 8.51 億元重估虧損（2023 年：港幣 2.60 億元收益），佔 2023 年 12 月 31 日的物業組合價值不足 1%。

香港物業組合錄得港幣 3.46 億元重估虧損（2023 年：港幣 3.22 億元虧損），較 2023 年 12 月 31 日的物業組合價值下跌不足 1%。

計及稅項及非控股權益後，錄得淨重估虧損港幣 7.14 億元（2023 年：港幣 1.20 億元淨重估虧損）。

## 物業發展及資本承擔

出租及待售物業發展項目總值分別為港幣 240.01 億元和港幣 76.38 億元，當中包括位於無錫、杭州、上海及瀋陽的內地項目，以及香港的重建項目。截至報告日，我們對投資物業發展項目資本承擔總額為港幣 134 億元。

### 內地

昆明君悅居和昆明君悅酒店為昆明恒隆廣場餘下發展項目的重要組成部分，前者位於酒店之上，提供 254 間寓所，當中包括三間無與倫比的頂層別墅，後者則提供 331 間客房及套房。兩項物業均已於 2024 年 4 月獲發竣工證明書。昆明君悅居銷售活動已經展開。昆明君悅酒店已於 2024 年 8 月 6 日開業。

無錫恒隆廣場第二期發展項目包括無錫「恒隆府」及希爾頓格芮精選酒店，前者由兩座寓所高樓組成，合共提供 573 個單位，後者則為一家時尚精品酒店。酒店部分包括一幢七層高的新建大樓及一幢樓高三層的文物建築，合共提供 105 間客房。整個第二期發展項目預計於 2025 年起分階段落成。無錫「恒隆府」的預售日期將視乎市況而定，希爾頓格芮精選酒店則計劃於 2025 年下半年開業。

杭州恒隆廣場為高端商業綜合項目，當中包括一座購物中心、五幢甲級辦公樓及一家豪華的杭州文華東方酒店。酒店預計於 2026 年下半年開業，屆時將提供 194 間高級客房及套房。項目其餘部分則計劃於 2025 年起分階段落成。

我們開展了上海恒隆廣場的擴建項目，將興建一座約 3,000 平方米、樓高三層的零售及餐飲中心，其地下層將連接現有商場。該項目預計於 2026 年竣工，為顧客提供更豐富購物體驗，同時提升商場在市內的顯赫地位，同時推動上海靜安區持續提升發展。

上海金普頓徐家匯酒店是洲際酒店集團旗下的奢華精品品牌，屬於上海港匯恒隆廣場持續煥新升級的一部分。酒店擁有近 150 間客房，預計於 2027 年開業。建築工程預計將於 2025 年上半年展開。

瀋陽市府恒隆廣場餘下的綜合發展項目仍在設計及規劃階段。

## 香港

皓日（The Aperture）的建築工程於 2024 年上半年完工。其住宅及零售單位分別分類為待出售之已建成物業及投資物業。住宅銷售活動已經展開。

位於香港島南區壽山村道 37 號地塊已於 2021 年 2 月完成收購。該地塊將重建為豪華大宅，建築圖則已於 2022 年 8 月獲通過審批，清拆工程已經展開。

於 2024 年 9 月，收購香港島渣甸山衛信道 8-12A 號物業 18 個單位當中 17 個單位的先決條件已獲達成，餘下 1 個單位的收購亦於 2025 年 1 月完成。該等物業預計總建築面積約 26,000 平方尺，將被重新發展為豪華獨立大宅並配有寬敞花園，俯瞰東半山和中環天際線。初步開發方案已提交屋宇署審批。

## 財務管理

我們一直透過多項融資渠道保持適度的資本結構，以確保隨時備有財務資源來滿足經營需要及企業拓展。我們擁有足夠的備用銀行信貸金額，以保障本集團免受突如其來的市場動盪之影響。

所有財務風險管理，包括債務再融資、外匯風險及利率波動等，均於企業層面集中統籌管理和監控。我們僅在對沖和風險管理必要時才使用利率和外幣掉期。為了降低資金成本，同時實現適當的財務靈活性和流動性，我們對資金需求進行密切評估和認真管理。我們亦會保持多元化的債務融資渠道，以降低集中風險。

債務組合管理方面，我們透過維持港幣／人民幣／美元借款組合、定息／浮息債項組合、償還期分布以及多元化的融資渠道，致力降低外匯風險、利率風險及再融資風險。

### ● 現金管理

於報告日按貨幣種類劃分的現金及銀行存款結餘總額如下：

貨幣種類：	於 2024 年 12 月 31 日		於 2023 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
港幣	8,415	78%	3,798	60%
人民幣	2,400	22%	2,370	37%
美元	2	-	175	3%
<b>現金及銀行存款結餘總額</b>	<b>10,817</b>	<b>100%</b>	<b>6,343</b>	<b>100%</b>

所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，並定期監控相關存放風險。

● **債務組合**

於結算日，借貸總額為港幣 577.94 億元（2023 年 12 月 31 日：港幣 506.93 億元），其中 36% 以人民幣計值，作為對內地淨投資的自然對沖。

我們的定息債項主要包括債券、定息銀行貸款及透過利率掉期轉換為定息貸款的浮息銀行貸款。定息債項佔債項總額的比率於 2024 年 12 月 31 日為 41%。撇除在岸浮息債項後，定息債項佔離岸債項總額的比率於 2024 年 12 月 31 日為 55%（2023 年 12 月 31 日：50%）。

我們的債務組合構成可分類如下：

(i) 按貨幣（在貨幣掉期合約後）：

	於 2024 年 12 月 31 日		於 2023 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
貨幣種類：				
港幣	<b>37,123</b>	<b>64%</b>	35,909	71%
人民幣	<b>20,671</b>	<b>36%</b>	14,784	29%
<b>借貸總額</b>	<b>57,794</b>	<b>100%</b>	<b>50,693</b>	<b>100%</b>

(ii) 按定息或浮息（在利率掉期合約後）：

	於 2024 年 12 月 31 日		於 2023 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
定息	<b>23,725</b>	<b>41%</b>	18,576	37%
浮息	<b>34,069</b>	<b>59%</b>	32,117	63%
<b>借貸總額</b>	<b>57,794</b>	<b>100%</b>	<b>50,693</b>	<b>100%</b>

● **負債率**

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣 469.77 億元（2023 年 12 月 31 日：港幣 443.50 億元）。淨債項股權比率為 30.8%（2023 年 12 月 31 日：28.6%），債項股權比率為 37.9%（2023 年 12 月 31 日：32.7%）。淨債項股權比率上升主要源於用在內地及香港的資本支出的債項增加。

撇除恒隆地產有限公司及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）的結餘，本公司與其附屬公司的淨現金結餘為港幣 9,600 萬元（2023 年 12 月 31 日：港幣 10.02 億元）。

● **還款期組合及再融資**

於結算日，整體債項組合的平均償還年期為 2.9 年（2023 年 12 月 31 日：3.0 年）。債項組合的償還期分布超過 12 年。約 65% 的貸款需於兩年後償還。

於 2024 年 11 月，恒隆地產有限公司於市場籌組港元銀團貸款融資，逾十家國際、中資和本地銀行組成的財團大力支持，並於 2025 年 1 月成功簽署港幣 100 億元五年期銀團定期貸款和循環信貸融資。該等交易反映銀行合作夥伴對我們的未來發展的信心，延長我們的貸款期限，並增加我們業務發展的資金來源。

	於 2024 年 12 月 31 日		於 2023 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
償還期：				
1 年內	9,340	16%	4,434	9%
1 年後但 2 年內	10,859	19%	14,091	28%
2 年後但 5 年內	33,713	58%	27,768	55%
5 年後	3,882	7%	4,400	8%
<b>借貸總額</b>	<b>57,794</b>	<b>100%</b>	<b>50,693</b>	<b>100%</b>

截至 2024 年 12 月 31 日，我們的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 139.55 億元（2023 年 12 月 31 日：港幣 185.67 億元）。40 億美元（2023 年 12 月 31 日：40 億美元）中期票據的未提取結餘為 20.78 億美元，等值港幣 161.34 億元（2023 年 12 月 31 日：港幣 175.84 億元）。

撇除恒隆地產的結餘，本公司及其附屬公司的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 14.20 億元（2023 年 12 月 31 日：港幣 28.50 億元）。

- *淨財務費用及利息保障倍數*

截至 2024 年 12 月 31 日止年度，平均有效借貸利率維持在 4.3%（2023 年：4.3%），加上用作資本支出的債項增加，導致總財務費用增加 7% 至港幣 21.30 億元。

計入損益表的淨額（撇除資本化金額後）相應增加至港幣 8.87 億元。

2024 年的利息保障倍數為 3.0 倍（2023 年：3.8 倍）。

- *外匯管理*

人民幣匯率波動是我們業務所面對的主要匯率風險。我們所面對的風險主要來自內地附屬公司的資產淨值所產生的貨幣換算風險。

我們不會就人民幣兌港幣走勢採取任何投機行為，我們透過內地營運所得的現金流及人民幣借貸維持適量的人民幣資源，以滿足我們在內地資本需求。我們會考慮法規規限、項目發展進度及營商環境等多項因素，定期檢討業務，以評估內地項目的資金需求，並根據任何情況變化對融資規劃作出適當調整。

於 2024 年 12 月 31 日，以人民幣計值的資產淨值佔我們資產淨值總額約 68%。由於人民幣兌港幣較 2023 年 12 月 31 日貶值 2.1%，按報告日匯率，將該等資產淨值由人民幣換算為港幣而產生的換算虧損為港幣 22.69 億元（2023 年：港幣 16.93 億元虧損），並已於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

- 資產抵押

於 2024 年 12 月 31 日，本集團的資產均無抵押予第三方。

- 或然負債

於 2024 年 12 月 31 日，本集團並無任何重大的或然負債。

## 可持續發展

可持續發展是恒隆核心價值之一，植根在我們的營運物業和發展項目中。我們的目標是透過多項可持續實踐及舉措，為持份者創造長期價值，同時積極地貢獻項目所在社區。

恒隆持續制定穩健的目標和指標以推動公司的可持續發展議程，其中包括將於 2025 年實現的「25 x 25 可持續發展指標」和 2030 年可持續發展目標和指標。恒隆也致力減少溫室氣體排放，矢志於 2050 年實現淨零排放，以符合科學基礎目標倡議 (SBTi) 的淨零排放標準。

恒隆一系列可持續發展的承諾和成就得到國際及全球各地可持續發展評級和指標認可。我們維持 MSCI ESG 評級的「AA」評級、恒生可持續發展企業指數的「AA」評級、Sustainalytics 的「低 ESG 風險評級」、以及 GRESB 的「四星」評級。我們亦是富時社會責任指數的成分股之一。

### 擴大內地可再生能源組合

為了實現於 2050 年達致淨零排放承諾，我們透過綠電採購協議積極為內地物業組合採購可再生能源供電。繼早前為昆明恒隆廣場和濟南恒隆廣場簽訂綠電採購協議後，上海恒隆廣場、上海港匯恒隆廣場及無錫恒隆廣場自 2024 年 4 月起也採用可再生能源供電。恒隆在內地十個營運項目之中，有五個已採用再生能源供電。這項成就讓我們內地物業組合的業主用電部分採用超過 45% 可再生能源，超出了我們 2025 年在內地物業組合使用 25% 可再生能源的可持續發展目標。

### ***採用低碳排放鋼以推進房地產脫碳進程***

恒隆於 2023 年鋼材總碳排放量約佔我們整體隱含碳排放量 40%。應對這項挑戰，我們於 2024 年宣布在上海恒隆廣場三期擴建項目的地上結構鋼板及鋼筋接近 100%採用低碳排放鋼材，乃推動房地產脫碳的突破性成果。該項目的低碳排放鋼材由寶山鋼鐵股份有限公司提供，相較於傳統鋼材能將建築鋼材的總隱含碳排放量顯著降低 35%，為行業樹立了新標杆。這項舉措亦符合恒隆加入氣候組織旗下 SteelZero 倡議，承諾在 2030 年之前，低碳鋼的採購量將達到總鋼鐵採購量的 50%，並在 2050 年前實現採購 100%淨零碳鋼的目標。

### ***透過創新夥伴關係促進與租戶的可持續發展協作***

為了促進與香港和內地物業租戶的協作，恒隆的「Changemakers：租戶可持續發展合作計劃」鼓勵所有租戶通過切實行動減少碳排放、減廢、推動循環經濟，並提升社區福祉。計劃讓租戶與恒隆共同開展可持續發展項目，恒隆將為其提供能力建設、能源消耗基準比較、技術服務與支援，並對其環境、社會及管治表現進行表彰。

2022 年 10 月，恒隆與 LVMH 集團攜手開展可持續發展計劃，其後於 2023 年發布首份《共同憲章》（「《憲章》」），概述雙方將按應對氣候變化、資源管理、人與福祉及可持續管治實施 20 項具體行動。2024 年 10 月，雙方發布《憲章》的更新版本，為兩者的努力、持份者觀點、經驗、成就及不斷進化的計劃提供具透明度的進展報告。

截至 2024 年 12 月，恒隆已吸引不同行業共 46 個可持續發展租戶，包括辦公室、零售、餐飲和酒店等行業。它們分布在恒隆旗下 17 項物業，佔總租賃面積超過 21 萬平方米。

### **締造着重可持續發展和福祉的工作環境**

恒隆近期完成大規模的香港辦公室煥新項目，旨在締造一個可促進員工健康、敬業度及協作文化的工作環境，同時可提升員工和社區福祉。煥新項目於 2024 年 10 月完成，為減少對環境所造成的影響，融入了眾多可持續發展特色，例如太陽能光伏系統及回收材料，包括本地回收的木材、再生木材，甚至有來自被譽為中國「瓷都」的景德鎮的升級改造陶瓷。我們為兩個辦公室進行了 RESET 評估，達到高於行業平均水平的碳排放、循環和健康績效基準結果。

我們亦與 SOS (Sustainable Office Solutions)和國際十字路會合作，全面善用煥新項目下剩餘的辦公室資源，成功將 4,400 件傢俬及設備循環再用、重新分配或環保回收，把運往堆填區的都市固體廢物減少接近 18 萬公斤。我們亦將超過 400 件辦公室傢俬及設備捐贈予不同領域的 33 家非牟利機構，包括國際十字路會、香港樂施會及香港傷健協會等。近 130 名香港員工亦參與前後兩輪的「Staff Take Home」計劃，把質素良好的辦公室傢俬及電子設備帶回家重用。

### **與青少年攜手促進社會福祉**

我們連續五年在香港及內地九個城市舉辦全國性周年義工日，慶祝恒隆集團的周年誌慶。2024 年的活動主題為「與年青人同行」，逾 1,400 名恒隆一心義工隊義工攜手青少年義工，聯合政府部門、慈善機構、學校及商場租戶等籌辦活動，惠及逾 10,000 名弱勢群體，透過實際行動關愛社群。

在香港，恒隆一心義工隊匯聚年青人，與 13 個本地慈善機構及社會企業合作，聯同「共創明『Teen』校友會」學員及「恒隆視障人士獎學及發展金」得主等，籌辦多元共融嘉年華會。內地的義工隊亦全面賦能年輕一代，舉辦義賣愛心市集、運動挑戰賽，鼓勵基層青少年探索個人興趣和關注環保議題。

在過去 12 年，恒隆一心義工隊積極與不同夥伴並肩合作，提升社會福祉。2024 年，義工隊於香港及內地九個城市共 11 個項目帶領逾 2,800 位義工身體力行，貢獻達 68,900 服務小時，惠及逾 30,800 名人士。

### **聯動餐飲租戶紓緩照顧者壓力**

恒隆於 2024 年 6 月開展第二期「智愛無垠」認知友善計劃，聯動淘大商場餐飲租戶，打造香港首個設有照顧者茶室的購物商場，為認知障礙症患者及其照顧者提供免費的社區暫託及休閒活動，紓緩照顧者的壓力。商場更定期設立認知檢測及照顧者諮詢站，免費為社區人士進行認知檢測，並為有需要人士提供轉介服務。第二期計劃開展後的首六個月，已有 1,300 多名公眾參與。

### **可持續金融**

截至 2024 年 12 月 31 日，恒隆的綠色債券、綠色貸款和可持續發展表現掛鉤貸款融資額度佔我們的債項及可用信貸額度總額的 61%。綠色債券和綠色貸款用於可持續金融框架定義中的合資格綠色項目，可持續發展表現掛鉤貸款融資則用作支持各項企業舉措和一般企業融資。

## **展望**

中美地緣政治緊張，加上美國可能對中國產品加徵額外關稅產生的不確定因素，對中國的經濟復甦構成影響。強勢美元和美國聯儲局的利率走勢正在削弱全球經濟恢復的前景。面對這些挑戰，我們積極提高營運靈活性和核心優勢，致力在日益複雜的環境中繼續蓬勃發展。

於內地，富裕顧客即使在市場經濟受壓下，仍然對奢侈品感興趣，同時越來越注重獨特購物體驗。我們將不遺餘力舉辦頂尖的市場推廣活動，並透過會員計劃「恒隆會」加強與忠誠顧客的聯繫和吸納新顧客。對於次高端商場，我們將把握優化租戶組合帶動租出率上升之良好勢頭，爭取更佳業績。至於最新項目杭州恒隆廣場，多幢辦公樓及商場將於 2025 年起分階段落成和開業。該項目預租反應理想，多家大型跨國公司和領先品牌，包括多個恒隆廣場現有租戶，均對此地標項目表達濃厚興趣。隨着昆明君悅酒店於 2024 年 8 月開業，我們的酒店組合持續擴大。無錫希爾頓格芮精選酒店、杭州文華東方酒店，以及上海金普頓徐家匯酒店預計於未來數年相繼落成，將提供更多場地舉辦商業、時尚及社交活動，從而增加商場人流，吸引更多優質租戶進駐商場及辦公樓。辦公樓方面，租戶繼續實施成本控制措施以提高效率，對業務擴張持謹慎態度。我們繼續致力維持高水平的服務，以留住優質租戶。

香港方面，隨着政府推出措施，旅客人數和零售銷售額出現初步復甦跡象，惟北上消費熱潮持續，本地消費者信心依然疲弱。由於經濟疲弱，預期辦公空間需求維持平緩，我們會積極留意和適時應對企業不斷變化的需求。為豐富產品種類，我們憑藉在內地「恒聚」的成功經驗，近期於中環渣打銀行大廈推出首個優質共享辦公空間項目「Net-Work by Hang Lung」，為不同規模的企業提供各種解決方案。

我們期待物業發展業務在 2025 年取得重要里程碑。「恒隆府」在內地無錫的項目將於 2025 年下半年開始預售。與其他「恒隆府」（包括武漢「恒隆府」和昆明君悅居）一樣，無錫項目位處市中心黃金地段，擁有高端客流，毗連結合零售商場及辦公樓的恒隆廣場。「恒隆府」提供獨特的產品和卓越的管理服務，將吸引追求優質生活水平的住客，以及因着商業便利自其他城市慕名而來的富裕買家。香港方面，收購衛信道 8-12A 號物業已於 2025 年 1 月完成，項目坐落於清幽靜謐的超高淨值人士社區—香港島渣甸山核心地段。此項重建項目強化了我們位於香港高尚地段多元化豪華住宅物業系列。

綜合損益表  
截至 2024 年 12 月 31 日止年度 (經審核)

	附註	2024		2023	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<i>資料僅供參考</i>					
收入	2(a)	<b>11,760</b>	10,881	<b>10,788</b>	9,803
直接成本及營業費用		<b>(4,934)</b>	(3,087)	<b>(4,538)</b>	(2,781)
		<b>6,826</b>	7,794	<b>6,250</b>	7,022
其他收入淨額	3	<b>25</b>	13	<b>23</b>	11
行政費用		<b>(672)</b>	(680)	<b>(620)</b>	(615)
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		<b>6,179</b>	7,127	<b>5,653</b>	6,418
物業之公允價值減少		<b>(1,197)</b>	(62)	<b>(1,105)</b>	(57)
已計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		<b>4,982</b>	7,065	<b>4,548</b>	6,361
利息收入		<b>60</b>	102	<b>55</b>	92
財務費用		<b>(947)</b>	(720)	<b>(873)</b>	(653)
利息支出淨額	4	<b>(887)</b>	(618)	<b>(818)</b>	(561)
應佔合營企業溢利		<b>157</b>	127	<b>146</b>	115
除稅前溢利	5	<b>4,252</b>	6,574	<b>3,876</b>	5,915
稅項	6	<b>(1,416)</b>	(1,659)	<b>(1,294)</b>	(1,494)
<b>本年溢利</b>	2(b)	<b>2,836</b>	4,915	<b>2,582</b>	4,421
應佔本年溢利：					
股東		<b>1,613</b>	2,811	<b>1,467</b>	2,529
非控股權益		<b>1,223</b>	2,104	<b>1,115</b>	1,892
<b>本年溢利</b>		<b>2,836</b>	4,915	<b>2,582</b>	4,421
每股盈利	8(a)				
基本		<b>港幣1.18元</b>	港幣2.06元	<b>人民幣1.08元</b>	人民幣1.86元
攤薄		<b>港幣1.18元</b>	港幣2.06元	<b>人民幣1.08元</b>	人民幣1.86元

**綜合損益及其他全面收入表**  
**截至 2024 年 12 月 31 日止年度 (經審核)**

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	資料僅供參考	
			2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
本年溢利	<b>2,836</b>	4,915	<b>2,582</b>	4,421
其他全面收入				
已經或其後可被重新分類至 損益之項目：				
匯兌儲備之變動：				
換算至列報貨幣產生之 匯兌差異	<b>(2,417)</b>	(1,684)	<b>1,454</b>	669
淨投資對沖收益／(虧損)	<b>148</b>	(9)	-	(8)
對沖儲備之變動：				
公允價值變動之有效部分	<b>120</b>	2	<b>110</b>	2
轉出至損益淨額	<b>(60)</b>	(86)	<b>(55)</b>	(78)
遞延稅項	<b>(9)</b>	11	<b>(8)</b>	10
不會被重新分類至損益之項目：				
權益投資之公允價值變動淨額	-	(1)	-	(1)
除稅後本年其他全面收入	<b>(2,218)</b>	(1,767)	<b>1,501</b>	594
<b>本年全面收入總額</b>	<b>618</b>	3,148	<b>4,083</b>	5,015
應佔本年全面收入總額：				
股東	<b>282</b>	1,765	<b>2,445</b>	2,883
非控股權益	<b>336</b>	1,383	<b>1,638</b>	2,132
<b>本年全面收入總額</b>	<b>618</b>	3,148	<b>4,083</b>	5,015

**綜合財務狀況表**  
 於 2024 年 12 月 31 日 (經審核)

	附註	2024	2023	資料僅供參考	
		港幣百萬元	港幣百萬元	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	9	<b>174,558</b>	177,458	<b>162,698</b>	161,144
發展中投資物業	9	<b>24,001</b>	23,610	<b>22,226</b>	21,398
物業、廠房及設備		<b>2,838</b>	328	<b>2,630</b>	298
合營企業權益		<b>4,456</b>	4,450	<b>4,199</b>	4,056
其他資產		<b>1,434</b>	1,433	<b>1,351</b>	1,306
遞延稅項資產		<b>143</b>	145	<b>135</b>	132
		<b>207,430</b>	207,424	<b>193,239</b>	188,334
<b>流動資產</b>					
現金及銀行存款		<b>10,817</b>	6,343	<b>10,153</b>	5,768
應收賬款及其他應收款	10	<b>3,211</b>	3,441	<b>2,994</b>	3,125
待售物業		<b>13,510</b>	14,244	<b>12,623</b>	12,948
		<b>27,538</b>	24,028	<b>25,770</b>	21,841
<b>流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		<b>9,340</b>	4,434	<b>8,749</b>	4,029
應付賬款及其他應付款	11	<b>9,189</b>	10,136	<b>8,550</b>	9,200
租賃負債		<b>23</b>	30	<b>21</b>	27
應付稅項		<b>314</b>	479	<b>292</b>	435
		<b>18,866</b>	15,079	<b>17,612</b>	13,691
<b>流動資產淨值</b>		<b>8,672</b>	8,949	<b>8,158</b>	8,150
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>216,102</b>	216,373	<b>201,397</b>	196,484
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		<b>48,454</b>	46,259	<b>45,471</b>	42,100
租賃負債		<b>240</b>	248	<b>222</b>	225
遞延稅項負債		<b>14,720</b>	14,950	<b>13,642</b>	13,551
		<b>63,414</b>	61,457	<b>59,335</b>	55,876
<b>資產淨值</b>		<b>152,688</b>	154,916	<b>142,062</b>	140,608
<b>資本及儲備</b>					
股本		<b>4,065</b>	4,065	<b>3,164</b>	3,164
儲備		<b>91,711</b>	90,295	<b>85,987</b>	82,497
股東權益		<b>95,776</b>	94,360	<b>89,151</b>	85,661
非控股權益		<b>56,912</b>	60,556	<b>52,911</b>	54,947
<b>總權益</b>		<b>152,688</b>	154,916	<b>142,062</b>	140,608

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

公布中載有有關截至 2024 年及 2023 年 12 月 31 日止兩個年度之財務資料。按照香港公司條例（第 622 章）第 436 節，此財務資料雖不構成恒隆集團有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「本集團」）於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已按照香港公司條例第 662（3）節及附表 6 的第 3 部遞交截至 2023 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將於適當時間遞交截至 2024 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，或提出重點事項，亦未有就香港公司條例第 406（2），407（2）及（3）節提出其他聲明。

本財務報表乃根據所有適用之《香港財務報告準則》（HKFRSs）編製，而該統稱涵蓋香港會計師公會頒布之所有適用於個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋，以及根據香港公認會計原則和香港《公司條例》之規定編製，本財務報表亦符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之適用披露。

## 1. 編製基準（續）

香港會計師公會頒布了多項 HKFRSs 之修訂。此等修訂在本集團當前之會計期間開始生效或可供提前採用。該等發展對本集團於編製或呈列本期間或過往期間之業績及財務狀況並無重大影響。

本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效之新準則或詮釋。

本年度財務報表所採用之會計政策與截至 2023 年 12 月 31 日止年度之本集團年度財務報表所採用的保持一致。

此綜合財務報表乃以港幣列報。由於本集團在內地有重大業務經營，因此管理層在本綜合財務報表另以人民幣列報附加的財務資料。此附加資料以人民幣為列報貨幣，並按照 2023 年的相同基準編製。

**2. 收入及分部資料**

本集團按所提供之服務及產品的性質來管理其業務。管理層已確定物業租賃、物業銷售及酒店為應列報的經營分部，用以計量表現及分配資源。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部非流動資產及流動資產，惟合營企業權益、其他資產、遞延稅項資產和現金及銀行存款除外。

**(a) 收入分項**
**截至2024年12月31日止年度**

	來自與客戶合約之收入			租賃	總額
	於某一時點 確認收入	隨時間逐步 確認收入	合計		
租賃收入	-	-	-	<b>8,801</b>	<b>8,801</b>
已建成物業之銷售	<b>1,538</b>	-	<b>1,538</b>	-	<b>1,538</b>
酒店收入	<b>77</b>	<b>112</b>	<b>189</b>	-	<b>189</b>
物業管理費和物業租賃 其他收入	-	<b>1,232</b>	<b>1,232</b>	-	<b>1,232</b>
	<b>1,615</b>	<b>1,344</b>	<b>2,959</b>	<b>8,801</b>	<b>11,760</b>

**截至2023年12月31日止年度**

	來自與客戶合約之收入			租賃	總額
	於某一時點 確認收入	隨時間逐步 確認收入	合計		
租賃收入	-	-	-	9,472	9,472
已建成物業之銷售	2	-	2	-	2
酒店收入	65	89	154	-	154
物業管理費和物業租賃 其他收入	-	1,253	1,253	-	1,253
	67	1,342	1,409	9,472	10,881

**2. 收入及分部資料 (續)**
**(b) 分部收入及業績**

港幣百萬元	2024				2023			
	物業 租賃	物業 銷售	酒店	總額	物業 租賃	物業 銷售	酒店	總額
收入								
- 內地	<b>6,851</b>	<b>56</b>	<b>189</b>	<b>7,096</b>	7,245	-	154	7,399
- 香港	<b>3,182</b>	<b>1,482</b>	-	<b>4,664</b>	3,480	2	-	3,482
	<b>10,033</b>	<b>1,538</b>	<b>189</b>	<b>11,760</b>	10,725	2	154	10,881
未計入物業之公允價值 變動來自營業的 溢利／(虧損)								
- 內地	<b>4,245</b>	<b>(197)</b>	<b>(63)</b>	<b>3,985</b>	4,617	(44)	1	4,574
- 香港	<b>2,242</b>	<b>(48)</b>	-	<b>2,194</b>	2,548	5	-	2,553
	<b>6,487</b>	<b>(245)</b>	<b>(63)</b>	<b>6,179</b>	7,165	(39)	1	7,127
物業之公允價值(減少) ／增加	<b>(1,197)</b>	-	-	<b>(1,197)</b>	(62)	-	-	(62)
- 內地	<b>(851)</b>	-	-	<b>(851)</b>	260	-	-	260
- 香港	<b>(346)</b>	-	-	<b>(346)</b>	(322)	-	-	(322)
利息支出淨額	<b>(887)</b>	-	-	<b>(887)</b>	(618)	-	-	(618)
- 利息收入	<b>60</b>	-	-	<b>60</b>	102	-	-	102
- 財務費用	<b>(947)</b>	-	-	<b>(947)</b>	(720)	-	-	(720)
應佔合營企業溢利	<b>157</b>	-	-	<b>157</b>	127	-	-	127
除稅前溢利／(虧損)	<b>4,560</b>	<b>(245)</b>	<b>(63)</b>	<b>4,252</b>	6,612	(39)	1	6,574
稅項	<b>(1,397)</b>	<b>(19)</b>	-	<b>(1,416)</b>	(1,660)	1	-	(1,659)
本年溢利／(虧損)	<b>3,163</b>	<b>(264)</b>	<b>(63)</b>	<b>2,836</b>	4,952	(38)	1	4,915
股東應佔純利 ／(淨虧損)	<b>1,817</b>	<b>(165)</b>	<b>(39)</b>	<b>1,613</b>	2,832	(22)	1	2,811

為符合向本集團最高管理層所提供的資訊，酒店業務已作為經營分部單獨呈列。

**2. 收入及分部資料 (續)**

## (c) 分部資產總值

港幣百萬元	2024				2023			
	物業 租賃	物業 銷售	酒店	總額	物業 租賃	物業 銷售	酒店	總額
內地	<b>136,440</b>	<b>6,640</b>	<b>2,544</b>	<b>145,624</b>	137,762	6,452	2,151	146,365
香港	<b>64,577</b>	<b>7,917</b>	-	<b>72,494</b>	63,965	8,751	-	72,716
	<b>201,017</b>	<b>14,557</b>	<b>2,544</b>	<b>218,118</b>	201,727	15,203	2,151	219,081
合營企業權益				<b>4,456</b>				4,450
其他資產				<b>1,434</b>				1,433
遞延稅項資產				<b>143</b>				145
現金及銀行存款				<b>10,817</b>				6,343
				<b>234,968</b>				231,452

**3. 其他收入淨額**

港幣百萬元	2024	2023
政府補助	<b>7</b>	5
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)	<b>17</b>	(12)
匯兌(虧損)／收益淨額	<b>(2)</b>	5
指定為在其他全面收入中呈列公允價值變動之 權益投資的股息收入	<b>2</b>	2
出售投資物業收益	-	11
其他	<b>1</b>	2
	<b>25</b>	13

**4. 利息支出淨額**

港幣百萬元	2024	2023
銀行存款利息收入	<b>60</b>	102
銀行貸款及其他借貸利息支出	<b>2,016</b>	1,876
租賃負債之利息	<b>13</b>	14
其他借貸成本	<b>101</b>	97
借貸成本總額	<b>2,130</b>	1,987
減：借貸成本資本化	<b>(1,183)</b>	(1,267)
財務費用	<b>947</b>	720
利息支出淨額	<b>(887)</b>	(618)

**5. 除稅前溢利**

港幣百萬元	2024	2023
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	1,225	-
待售物業撥備	384	-
職工成本（附註）	1,556	1,560
折舊	117	88

附註：職工成本包括僱員股權費用港幣 7,400 萬元（2023 年：港幣 8,300 萬元）。假若計入於損益表內並未確認的金額，包括資本化的金額，職工成本則為港幣 18.60 億元（2023 年：港幣 18.73 億元）。

**6. 綜合損益表內之稅項**

香港利得稅稅項撥備乃按年度之估計應課稅溢利以 16.5%（2023 年：16.5%）計算。內地所得稅為內地企業所得稅按 25%（2023 年：25%）計算及內地預提所得稅按適用稅率計算。就香港公司從內地之外商投資企業之股息派發適用稅率為 5%（2023 年：5%）。

港幣百萬元	2024	2023
本年稅項		
香港利得稅	260	293
過往年度少提撥備	5	5
	265	298
內地所得稅	1,084	1,104
本年稅項合計	1,349	1,402
遞延稅項		
物業之公允價值變動	(44)	94
其他源自及撥回暫時性差額	111	163
遞延稅項合計	67	257
稅項支出總額	1,416	1,659

**7. 股息**
**(a) 年度股息**

港幣百萬元	2024	2023
已宣布及派發中期股息每股港幣 2 角 1 仙 (2023 年：港幣 2 角 1 仙)	286	286
於結算日後擬派發末期股息每股港幣 6 角 5 仙 (2023 年：港幣 6 角 5 仙)	885	885
	<b>1,171</b>	1,171

於結算日後擬派發之股息，並無確認為結算日之負債。

- (b) 截至 2023 年 12 月 31 日止年度之末期股息港幣 8.85 億元（根據每股末期股息港幣 6 角 5 仙並按派息日之已發行股份總數計算），於截至 2024 年 12 月 31 日止年度批准及派發（2023 年：港幣 8.85 億元）。

**8. 每股盈利**

- (a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

港幣百萬元	2024	2023
股東應佔純利	1,613	2,811
	<b>股份數目</b>	
	2024	2023
用以計算每股基本及攤薄盈利之 股份加權平均數（附註）	1,361,618,242	1,361,618,242

附註：由於該兩個年度並無具攤薄作用之潛在普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

**8. 每股盈利（續）**

(b) 股東應佔基本純利（不包括物業公允價值變動，並扣除相關所得稅及非控股權益）之計算如下：

港幣百萬元	2024	2023
股東應佔純利	<b>1,613</b>	2,811
物業之公允價值變動之影響	<b>1,197</b>	62
物業之公允價值變動相關所得稅之影響	<b>(44)</b>	94
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	<b>(39)</b>	(5)
	<b>1,114</b>	151
非控股權益	<b>(400)</b>	(31)
	<b>714</b>	120
股東應佔基本純利	<b>2,327</b>	2,931

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2024	2023
基本	<b>港幣1.71元</b>	港幣2.15元
攤薄	<b>港幣1.71元</b>	港幣2.15元

**9. 投資物業與發展中投資物業**
**(a) 添置**

年內，投資物業及發展中投資物業之添置額為港幣 37.73 億元（2023 年：港幣 36.53 億元）。

**(b) 估值**

本集團之投資物業及發展中投資物業由獨立合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按市值基準進行截至 2024 年 12 月 31 日的估值。

## 10. 應收賬款及其他應收款

(a) 已計入應收賬款及其他應收款之應收賬款賬齡分析（以到期日為基礎）如下：

港幣百萬元	2024	2023
未逾期或逾期少於一個月	166	139
逾期一至三個月	16	9
逾期三個月以上	2	2
	<b>184</b>	<b>150</b>

(b) 本集團推行明確之信貸政策，其中涵蓋對租戶之嚴謹信貸評估及需支付租賃按金的規定。租客除支付租賃按金外亦需預繳有關租賃物業的月租。本集團定期檢閱其應收款，並嚴格監控，藉以將任何相關之信貸風險減至最低。

根據過往的違約經驗及可能影響租客償還未清餘額能力的前瞻性資料，本集團按每個租戶的情況以評估及計提充足的預期信用損失撥備。

## 11. 應付賬款及其他應付款

已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下：

港幣百萬元	2024	2023
三個月內到期	1,404	2,123
三個月後到期	2,660	2,305
	<b>4,064</b>	<b>4,428</b>

## 其他資料

### 僱員

於 2024 年 12 月 31 日，僱員人數為 4,004 人（包括香港僱員 927 人及內地僱員 3,077 人）。截至 2024 年 12 月 31 日止年度，僱員費用總額為港幣 18.60 億元。我們為所有僱員提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括按僱員的個人表現酌情發放花紅。我們定期審視僱員的薪酬待遇，以確保其符合相關條例規定及市場環境。本集團設有股份期權計劃，並為僱員提供專業的優質培訓。

### 購回、出售或贖回上市證券

截至 2024 年 12 月 31 日止年度期間，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

### 遵守企業管治守則

截至 2024 年 12 月 31 日止年度期間，本公司一直遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄 C1 之《企業管治守則》所載之守則條文規定。

### 審核委員會

截至 2024 年 12 月 31 日止年度的全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。本公司之核數師畢馬威會計師事務所，已審核本集團的綜合財務報表，並無保留意見。

## 暫停辦理股份過戶登記日期

### 以確定股東有權出席股東周年大會並於會上投票

暫停辦理股份過戶登記日期（首尾兩天包括在內）	2025 年 4 月 25 日至 30 日
截止辦理股份過戶	2025 年 4 月 24 日下午 4 時 30 分
記錄日期	2025 年 4 月 30 日
股東周年大會	2025 年 4 月 30 日

為確定有權出席股東周年大會並於會上投票之股東身份，本公司將於 2025 年 4 月 25 日（星期五）至 2025 年 4 月 30 日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東周年大會並於會上投票之資格，所有過戶文件連同相關股票須於 2025 年 4 月 24 日（星期四）下午 4 時 30 分前送交本公司之股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室。

### 以確定股東享有建議之末期股息

暫停辦理股份過戶登記日期	2025 年 5 月 9 日
截止辦理股份過戶	2025 年 5 月 8 日下午 4 時 30 分
記錄日期	2025 年 5 月 9 日
末期股息派發日期	2025 年 6 月 16 日

為確定有權享有建議之末期股息之股東身份，本公司將於 2025 年 5 月 9 日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合收取建議之末期股息的資格（如有，須待股東於股東周年大會上批准），所有過戶文件連同相關股票須於 2025 年 5 月 8 日（星期四）下午 4 時 30 分前送交本公司之股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室。

董事會代表

董事長

陳文博

香港，2025 年 1 月 24 日

於本公布日期，本公司董事會包括：

執行董事：陳文博先生、盧韋柏先生及趙家駒先生

非執行董事：陳樂宗先生、張家騏先生及陳仰宗先生

獨立非執行董事：葉錫安先生、廖柏偉教授、徐立之教授、廖長江先生及陳秀梅女士

## 詞彙

### 財務術語

**財務費用：** 借貸總額利息支出及其他借貸成本總額，扣除已資本化的金額

**借貸總額：** 銀行貸款及其他借貸總額，扣除尚未攤銷之其他借貸成本

**淨債項：** 借貸總額扣除現金及銀行存款

**股東應佔純利：** 本年溢利（稅後）扣除非控股權益所佔部分

**股東應佔基本純利：** 股東應佔純利不包括物業之公允價值變動（扣除相關所得稅及非控股權益）

### 財務比率

$$\text{每股基本盈利} = \frac{\text{股東應佔純利}}{\text{年內已發行股份加權平均數}} \quad \text{債項股權比率} = \frac{\text{借貸總額}}{\text{總權益}}$$

$$\text{股東應佔每股資產淨值} = \frac{\text{股東權益}}{\text{於結算日已發行股數}} \quad \text{淨債項股權比率} = \frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$$

$$\text{利息保障倍數} = \frac{\text{未計入物業之公允價值變動來自營業的溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}} \quad \text{派息比率} = \frac{\text{年度股息}}{\text{股東應佔純利}}$$