



昆明君悅酒店



無錫恒隆廣場



武漢「恒隆府」

| 上海恒隆廣場



在變局中領航

2024年，恒隆積極拓展新酒店和住宅發展項目，與旗下商場和辦公樓業務協同互補，構建匯聚零售購物、辦公，以至住宿元素的地標。面對市場整合，我們在具戰略價值、精挑細選的物業組合中，從設計、服務、創新，以至可持續發展方面精益求精，以鞏固領導地位和業務長足發展。本年報選用2024年8月新開業的昆明君悅酒店為封面照，展現我們對卓越的不懈追求，以及締造世界級優享生活空間的願景。





目錄

- 4 財務摘要
- 6 2024摘要
- 14 董事長致股東函
- 22 業務回顧
- 66 財務回顧
- 80 可持續發展
- 89 企業管治報告
- 122 董事簡介
- 126 主要行政人員簡介
- 129 董事會報告
- 139 獨立核數師報告
- 144 財務報表
- 206 十年財務概覽
- 208 詞彙
- 210 公司資料
- 211 財務日誌
- 212 上市資料

公司簡介

恒隆地產有限公司（香港聯交所股份代號：00101）是恒隆集團有限公司（香港聯交所股份代號：00010）的地產業務機構，致力締造優享生活空間。

作為一家具規模的頂級地產發展商，我們秉持「以客為尊」的服務理念為業務核心。我們多元化的物業組合覆蓋香港和九個內地城市，包括上海、瀋陽、濟南、無錫、天津、大連、昆明、武漢和杭州（按開業年份排序）。我們在內地的物業組合均以恒隆廣場「66」品牌命名、定位高端，成功在內地奠定作為「城市脈動」的領導地位。

恒隆積極引領房地產業推動創新卓越的可持續發展方案，並透過聯繫顧客和社群實現可持續增長。我們制定了一系列2030年可持續發展目標及指標後，進一步設立25個將於2025年底前達成的目標（「25 x 25可持續發展指標」或「25 x 25」）。同時，我們致力於2050年達致淨零價值鏈溫室氣體排放，制定具體及可量化的措施以應對重大的可持續發展挑戰。這些目標為我們實現成為全球領先可持續發展房地產公司的願景，提供了明確的路線圖。

恒隆地產 — 「只選好的 只做對的」。

我們的願景

締造優享生活空間

我們的使命

聯繫顧客、社群、夥伴，
實現可持續增長

我們的核心價值

恪守恒隆下列核心價值
以實踐「只選好的 只做對的」
的品牌理念：

誠信

永續

卓越

開明

財務摘要

業績

以港幣百萬元計算 (除另有註明)

	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	9,515	1,538	189	11,242	10,162	-	154	10,316
- 內地	6,466	56	189	6,711	6,813	-	154	6,967
- 香港	3,049	1,482	-	4,531	3,349	-	-	3,349
營業溢利 / (虧損)	6,763	(245)	(63)	6,455	7,440	(52)	1	7,389
- 內地	4,385	(197)	(63)	4,125	4,748	(44)	1	4,705
- 香港	2,378	(48)	-	2,330	2,692	(8)	-	2,684
股東應佔基本純利 / (淨虧損)	3,422	(264)	(63)	3,095	4,176	(40)	1	4,137
股東應佔物業之公允價值淨減少	(942)	-	-	(942)	(167)	-	-	(167)
股東應佔純利 / (淨虧損)	2,480	(264)	(63)	2,153	4,009	(40)	1	3,970
					於2024年 12月31日		於2023年 12月31日	
股東權益 (港幣百萬元)					131,587		132,408	
股東應佔每股資產淨值 (港元)					\$27.5		\$29.4	

盈利及股息 (港元)

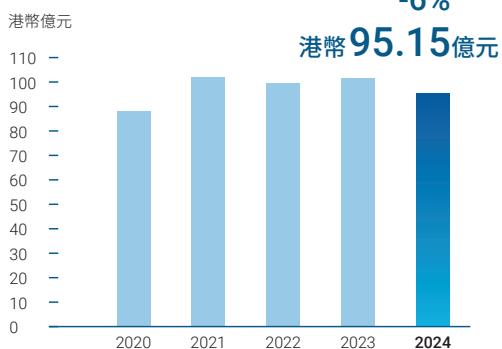
	2024	2023
每股盈利		
- 基於股東應佔基本純利	\$0.67	\$0.92
- 基於股東應佔純利	\$0.46	\$0.88
每股股息	\$0.52	\$0.78
- 中期	\$0.12	\$0.18
- 末期	\$0.40	\$0.60

財務比率

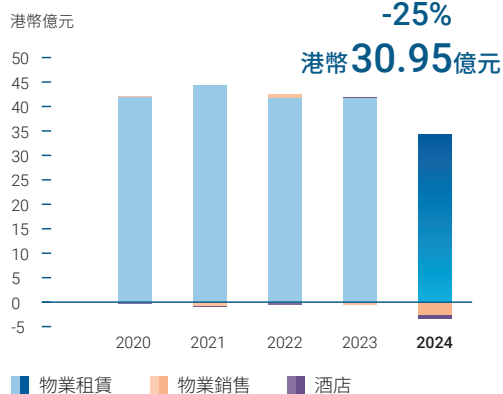
	2024	2023
派息比率 (基於股東應佔純利)		
- 總額	115%	88%
- 物業租賃	100%	88%
- 物業租賃 (扣除已資本化利息)	149%	107%
派息比率 (基於股東應佔基本純利)		
- 總額	80%	85%
- 物業租賃	72%	84%
- 物業租賃 (扣除已資本化利息)	95%	102%
	於2024年 12月31日	於2023年 12月31日
淨債項股權比率	33.4%	31.9%
債項股權比率	40.7%	35.7%

物業租賃收入

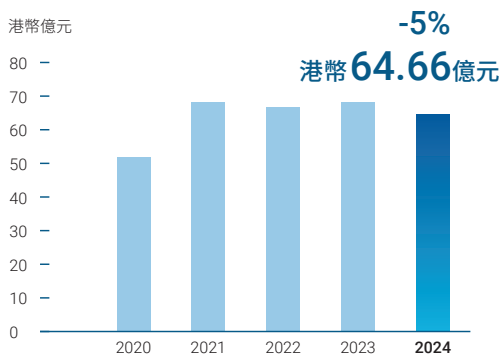
整體*



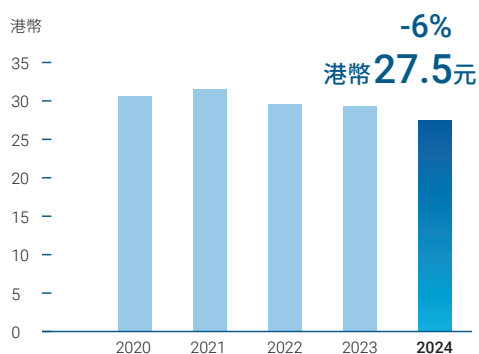
基本純利*



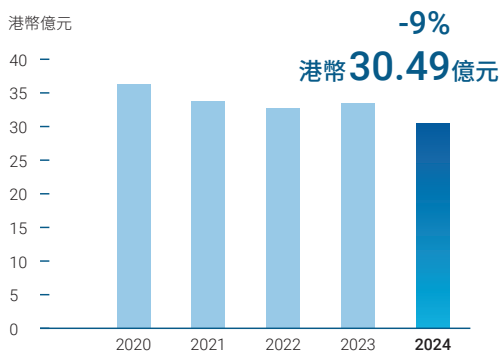
內地*



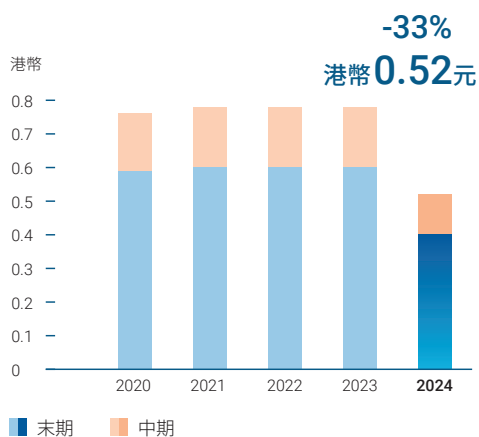
股東應佔每股資產淨值



香港



每股股息



* 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，2024年之前收入亦已相應重新分類。

2024 摘要



陳文博先生接任董事長

陳文博先生自4月26日起接任恒隆集團及恒隆地產董事長。他於2010年加入恒隆，為公司制定了以可持續增長為核心的戰略願景，如今他以董事長身份領導董事會，致力推動高效管治及加強持份者參與，帶領恒隆探索新機遇、積極創新，在瞬息萬變的市場中脫穎而出。

昆明君悅酒店於 昆明恒隆廣場開幕



昆明君悅酒店巧妙融匯當地傳統、自然美景和現代設計，提供賓至如歸的服務、卓越的配套設施及頂尖的餐飲選擇，在中國西南部樹立尊尚住宿的新典範。酒店於8月6日正式開幕，進一步提升昆明恒隆廣場作為區內奢華生活中心的影響力。



上海港匯恒隆廣場引入 金普頓酒店及餐廳

恒隆與洲際酒店集團合作，把上海港匯恒隆廣場其中一座「港匯服務式公寓」煥新升級並引入金普頓酒店及餐廳。這間上海金普頓徐家匯酒店將加強上海港匯恒隆廣場「Gateway to Inspiration」的定位，提升徐家匯商圈內涵和地位，並滿足該區對奢華酒店的需求。

香港皓日 (The Aperture) 項目落成

位於香港東九龍的住宅項目皓日 (The Aperture) 於今年上半年落成。項目的會所設計由著名建築師行CL3及其董事總經理林偉而先生主理，為住戶提供融合現代風格和典雅氣質、饒富品味的生活空間。項目距離港鐵九龍灣站僅三分鐘步程，交通便捷，提供適合一家大小和人寵共融的居住環境。





「HOME TO LUXURY」 盛裝派對刷新紀錄

上海恒隆廣場於11月舉行第八屆「HOME TO LUXURY」盛裝派對，請來亞洲巨星鄭智薰 (Rain) 和著名歌手詹雯婷 (Faye) 擔任嘉賓，並為來賓呈獻過百款首發、獨家及限量系列、由知名國際品牌設計的動感陳列，以及由米芝蓮星級主廚炮製的饗宴體驗。為期三天的活動期間，出席人數、品牌參與程度和會員銷售額均創下歷年新高，成功鞏固上海恒隆廣場作為高端零售地標的領先地位。

恒隆開創內地 首個接近100%採用 低碳排放鋼材的項目



為積極引領中國房地產行業的脫碳進程，我們的上海恒隆廣場三期擴建項目接近100%採用低碳排放鋼材，成功將鋼材產生的隱含碳排放量減少35%，樹立排放數據透明度和可追溯性的行業新標準。



半數內地營運中物業 採用可再生能源

我們在內地半數營運中物業已採用可再生能源供電，標誌着恒隆在可持續發展方面的重要里程碑。此成就不但突顯我們在房地產業可持續發展的領導地位，更提前超越了恒隆的可持續發展目標——即內地物業組合於2025年採用25%可再生能源。



恒隆數學獎 成立20周年

恒隆數學獎於2004年創立，在啟迪學子和栽培人才方面有舉足輕重地位。歷年賽事吸引全港200多所中學共約2,600名學生參與，提交了460多份研究報告，當中大部分達致大學本科學術水平。此獎項不但推動知識探索，亦彰顯了我們對支持青年發展的堅定承諾。

恒隆的2023年年報憑藉優質的內容和設計，榮獲17項獎項。



iada



2024 I25 WINNER



恒隆憑藉對卓越的不懈追求，於2024年屢獲殊榮和肯定。重點獎項包括：

中國 ESG 50 最值得
關注榜 2025 —
《商業周刊》彭博綠金
領軍企業



最佳企業管治及 ESG 大獎 2024 —
香港會計師公會

ESG 大獎 (恒生指數成份股組別)

第23屆香港職業安全健康大獎 —
職業安全健康局

職安健報告大獎 — 銅獎

第14屆中國公益節

2024年度 ESG 典範企業獎

2024年度綠色發展典範獎

2024年繆斯創意大獎

金獎 (2023年聖誕倒數日曆)

銀獎 (2024月曆)



2024亞洲最佳企業僱主獎 — HR Asia

中國內地區域

香港地區



第十屆香港投資者關係大獎2024 — 香港投資者關係協會

最佳投資者關係公司 (中型股)

最佳投資者關係專員 (中型股)

最佳投資者關係團隊 (中型股)

最佳投資者關係推介素材 (中型股)

最佳管理培訓及發展獎2024 — 香港管理專業協會

領導力發展卓越獎

Asia's Best E-Tailing Awards 2024

最佳會員計劃

最佳流動應用程式 — 購物商場

最佳創新項目

The Hong Kong HR Awards 2023/24 — JobsDB

培訓及發展獎

創新員工參與策略獎

2024年度中國卓越 管理公司 — 德勤



獨特體驗
重塑零售未來





董事長致股東函



陳文博
董事長

感謝各位與我們攜手同行又一年。2024年挑戰重重，而各位一直支持恒隆，我不會視之為理所當然。以人民幣計算，2024年是公司24年來首次錄得內地租賃收入減少，恰如我們榮譽董事長去年此時所料。我們當時已預視到2024年經營環境將面臨考驗，整年下來證實我們所料非虛。

業績及股息

本年度我們總收入上升9%，至港幣112.42億元，部分原因是2023年沒有住宅物業銷售收入。然而，我們的核心業務——租賃收入——下降6%，至港幣95.15億元。年內人民幣兌港幣貶值1.5%，拖累了公司的內地業績。我們的內地租賃收入下降5%，而香港則下降9%。由於銷售租金減少，加上利息成本增加，股東應佔基本租賃純利減少18%，至港幣34.22億元。在此需要特別指出，我們為部分待售物業撥備令物業銷售錄得淨虧損，直接反映香港及內地住宅物業市場疲弱。計及物業組合重估後，股東稅後應佔純利減少46%至港幣21.53億元。基於上述各項數據所反映的挑戰，加上公司有意降低負債比率，董事會建議派發末期股息每股港幣4角，將於2025年6月16日派發予於2025年5月9日名列股東名冊的股東。如獲股東批准，截至2024年12月31日止年度，每股股息總額為港幣5角2仙。

業務回顧

考慮到股東稅後應佔純利降幅頗大，箇中因由值得加以解釋，所以我在此簡單說明。這次下跌主因有三：首先，租賃收入直接減少，主要由租戶銷售租金下降所致，其中部分被我們商場上調固定租金所抵銷。銷售租金是基於我們租戶的銷售收入總額進行計算，故追蹤租戶銷售額便能大概預計得到。其次，是公司用於建築工程及日常營運的借貸利息成本增加。利息成本一般在借貸時便已掌握並可預計。往往出乎投資者和分析師意料的，是發展項目從「在建項目」變成「營運項目」時，相關貸款對收益的影響大升。最後，由獨立第三方估值師基於一系列的指標，包括租賃收入、市場交易和市場預期等作出的投資物業重估。當市況惡化，估值亦隨之下調。

奢侈品牌和高端零售商是我們其中最重要的租戶，若各位有留意這些品牌的近況，便會了解不只我們受到影響。我們的租賃收入減少，主要是因為銷售租金（佔銷售額某百分比的租金）減少，當中包括奢侈品租戶的銷售租金。然而，我們成功提升

整體商場的租出率，從而抵銷部分租賃收入減幅。此成績於當下市況實屬難得，不僅證明了我們團隊的實力，也展現了恒隆優質物業組合的強韌抗逆力。總括而言，這是我們妥善執行策略的成果。我將於下文再解說內地零售業的情況。

辦公空間在所有市場都持續受壓，主要因為市場不明朗引致需求下降。在香港，各處甲級辦公樓相繼落成，尤其在商業中心區中環，對供應構成壓力。市場快速反彈的機會不大，因為辦公樓需求波動較小，而且通常對市場反應滯後。然而，令我欣喜的是，我們在內地的辦公樓組合再度展示出強大韌性。除了上海，我們在每個城市頂級地段的辦公樓都是全城最佳的，這讓我們固若金湯，能夠保持高租出率，租賃收入也多少能夠維持。我們在上海的辦公樓面對多個定價進取的新供應競爭，因此租出率和租賃收入較其他地方承受更大壓力。惟受惠於商場的成功和優越的地段所帶來的「光環效應」，我們仍然是市場上大多數同業羨慕的對象。

在中國與人交談時，從市場觀察員、投資者、媒體，以至企業東主，幾乎所有人都認為當前不明的市場形勢前所未見。消費者和企業的信心均降至近期低點，而且沒有明確的改善跡象。作為企業，我們必須面對現實，向前邁進。接下來我將指出數項業務上面對的主要挑戰，附帶一些評論和解读。畢竟，零售租賃佔我們內地租賃收入80%以上（而內地租賃收入則佔總租賃收入三分之二以上）。在深入探討前，值得注意的是，假如今天到訪我們任何一座商場，會發現氣氛和情緒遠遠沒有坊間所說的那麼低落。這是我自己親身觀察到的，其他人也一樣。這點我會在下文簡述。

奢侈品消費降幅嚴重，尤其在一線城市。我們在上海的商場（上海恒隆廣場和上海港匯恒隆廣場）的租戶零售額顯著下降了約20%，但我們整體高端商場銷售額（包括上述兩座商場）的降幅是比較溫和的15%。當然，根據任何標準，15%的銷售額降幅還是不小的。2024年，家庭儲蓄多於家庭支出，我們的銷售數據也反映了這點。在奢侈品領域，支出減少的現象可見於以下趨勢：單次購買量減少、嚮往入門級奢侈品的消費者卻步，以及海外（尤其是日本）購物額的增加。在中期報告《致股東函》中，我提到內地消費者的奢侈品交易約60%在岸進行，40%則屬離岸，主要在日本。這數字似乎一直保持穩定。之前一年，即2023年，內地消費者的奢侈品交易有82%在岸進行，只有18%屬離岸消費。假設2024年內地奢侈品消費者的



上海恒隆廣場

消費總額與2023年相若（數個奢侈品集團的報告實況的確如此），那就代表在岸消費減少了22個百分點，但其總購買力並未下降。內地消費者若能增加在岸消費，當然更有利於我們的股東，但往好處看，他們在奢侈品上的總消費並未減少。

關於內地奢侈品消費，另一重點是與2019年（疫情前）的銷售數字相比，2024年的銷售額仍增長了近100%。換句話說，我們的奢侈品租戶現時的銷售額是疫情前的兩倍。這是按同類、同店銷售額比較的品牌平均值。如果包括新店，2019年與2024年的奢侈品銷售額相差超過125%；如果只計算最頂級的品牌，銷售額增長接近200%。因此，我們關注的主要是市場走勢，以及市場是否已「見底」。我們與租戶的數據相互印證，顯示11月和12月的降幅明顯收窄，希望這趨勢能持續至2025年。若如我們所願，那麼2025年的銷售表現將會有所改善。同樣，離岸奢侈品消費在2024年下半年對比上半年也顯著放緩。

2024年期間，零售商之間與商場之間的競爭較前幾年總銷售額增長時更「零和」，只要在岸奢侈品消費持續下降，情況便會維持下去。特別是那些奢侈品零售分佈已經達到「飽和」的城市，競爭將會非常激烈。在這環境下，一座商場的銷售額有增長，便代表另一座商場的銷售額必然下降。因此，應對這種市場的策略和方法，必然與過去十年奢侈品的健康增長期有別。結果是，爭奪最優租戶的競爭變得異常激烈——價格、營銷、服務和附加配套都有所競爭。去年，武漢出現了一個值得關注的價格競爭案例：一家競爭對手挑起了「價格戰」，為奢侈品牌提供等同於約20%的折扣。儘管有些品牌明言禁止折扣，但他們還是通過提供回贈和禮券的方式，讓消費者在其商場購買其他產品。然而，受消費情緒帶動，這種做法非常有效。最終，這些品牌意識到問題所在，有數家堅決要求商場營運商停止這種做法。雖然我們慶幸數家最具聲望的品牌阻止了這種折扣方式，但在我們競爭對手的商場中，這種手法仍然有一些影響力較小（且較弱）的品牌採用。市場變得艱難時，競爭會變得無所不用其極，我們將不能倖免。假如不同業主的租金水平趨同，那麼主要競爭便會落在如何為商場租戶提供更多價值——主要方法是提升銷售額和客流量。這將會是我們2025年的工作重點。

展望

市場對中國的共識似乎是市場情緒低迷、前景相當難測。明顯的增長動力欠奉，但同時也不見得有明顯的理由使市場惡化。當前的市場情緒受數項因素左右：主要是房地產價格低迷引致負財富效應、經濟疲弱加上失業率上升與工資下降、早前市場動盪（即科技與教育行業和疫情）所造成的陰霾，以及股市疲軟。中國人外遊意欲旺盛，使得境內零售環境更為嚴峻，其中受益最大的是日本，而品牌也察覺到歐遊的中國旅客人數有溫和增長。我們的前景若有所改善，以上最少有數樣要改進。當中，最容易的或許是股票市場，因為股市往往會受個別事件帶動；其次是消費回流境內，因為消費者的消費模式隨時會變。可惜，我看不到房地產價值回升的動力足以在短期內顯著提升業主的財富感；內地家庭的資產淨值影響可能大得使其無法短期內迅速回升，更不用說房地產市場有多複雜，以及其與上游、下游和

相關行業環環相扣。當局對科技與教育行業的政策開始明顯回暖，這些行業所受的影響似乎正在慢慢消退，但市場是否相信同類調控不會再發生，很大程度在於政府，以及宏觀經濟指標。

儘管上述挑戰猶在，內地消費者仍活力十足。我誠意邀請各位到我們的商場走走，以便更細緻、更真實地了解內地消費者和零售業的狀況。若沒有親眼目睹消費者和零售商的活力、持續不斷的創意和日益高雅的品味，難免會對市況容易感到悲觀，但這種情緒在現階段實為不必。平日下午，即使商場看來冷清，但用餐時間在餐廳外可見排隊人龍。總體而言，在2024年，我們大多數商場的客流量均有上升，有些升幅甚至達12%，只有少數商場的客流量略為減少，而商場的租出率也大多呈現正增長。

考慮到我們2024年在這些挑戰下取得的成績，我認為把2025年租賃收入增長目標訂於個位數是合理的，而這也是我們對自己的期望。在年中以及明年此時，我希望能用《致股東函》繼續與各位交流對話。

最後，在此我要肯定由行政總裁盧韋柏先生領導、出色的恒隆團隊，在過去困難重重的一年間所作的努力。儘管這年我們所面對的不是疫情期間那樣異常複雜的營運困境，但經營環境始終嚴峻。所面對的挑戰來自多方面，從融資、租賃、營銷，以至法律和政府關係；要在這樣的市場環境中穩步前進，必須具備足夠的韌性、不斷的調整和快速的反應能力，還有保持競爭力所需的思維和組織靈活性。感謝各位。

董事長

陳文博

香港，2025年1月24日

全心投入
重構尊尚服務





業務回顧

穩健的物業組合

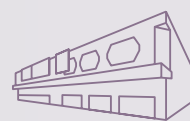
24	項目摘要
32	內地物業租賃
46	香港物業租賃
53	內地物業銷售及發展
56	香港物業銷售及發展
59	展望
60	集團主要物業



銅鑼灣物業組合



中環物業組合



淘大商場



旺角物業組合

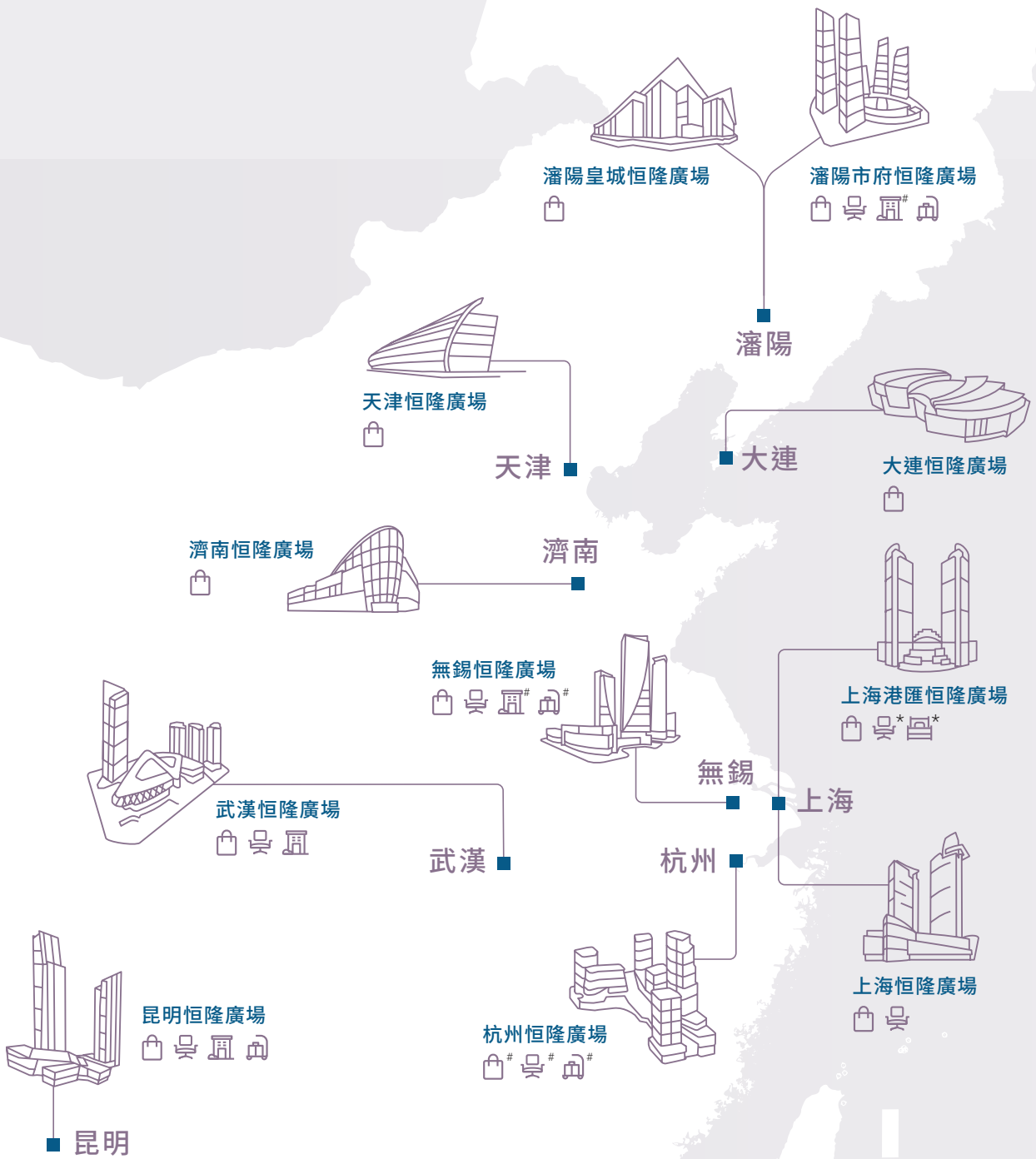







港島東物業組合



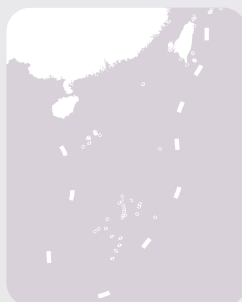
山頂廣場





-  零售
-  辦公樓
-  住宅及服務式寓所
-  可供出售寓所 / 大宅
-  酒店

* 由恒隆集團持有
發展中



項目摘要 — 內地物業



上海恒隆廣場

以「HOME TO LUXURY」為定位，樓高五層的上海恒隆廣場雲集全球100多家國際知名奢華時尚品牌及餐飲食肆。項目現正擴建一座獨立建築，其地庫將與現有商場無縫連接，增加13%的零售空間，為顧客提供更豐富的體驗。

上海恒隆廣場兩座甲級辦公樓坐落於黃金地段，集超卓設計及先進設施於一身，深受金融、專業服務及時尚服飾行業的知名跨國公司及本地龍頭企業青睞。

總樓面面積

213,255 平方米

零售

🛒 25%

辦公樓

🏢 75%

停車位數目

🚗 804



上海港匯恒隆廣場

上海港匯恒隆廣場坐落於上海最大的地鐵站之一的徐家匯站上蓋，匯聚眾多國際奢華時尚品牌，同時設有時尚服飾、美妝、珠寶鐘錶、運動健身、數碼家電及兒童用品等範疇的特色專賣店，更引入多個品牌的首家內地門店，成功鞏固其「Gateway to Inspiration」的定位。

上海港匯恒隆廣場的甲級辦公樓網羅高端製造業、專業服務及快速消費品等主要目標行業的租戶。

項目內的高端服務式寓所提供逾500間套房，持續吸引家庭住戶、行政人員及企業家入住。其中一座階梯式服務式寓所將會煥新升級，並引入上海金普頓徐家匯酒店，提供148間客房和套房。

總樓面面積

273,427 平方米

零售

🛒 45%

辦公樓*

🏢 25%

住宅及服務式寓所*

🏠 30%

停車位數目

🚗 752

*由恒隆集團持有



瀋陽皇城恒隆廣場

瀋陽皇城恒隆廣場位於瀋陽市的商業中心，網羅逾200家人氣品牌，匯聚時尚服飾、休閒娛樂、美妝及餐飲等行業，是年輕消費者追求時尚潮流的必到熱點。

總樓面面積

109,307 平方米

零售

100%

停車位數目

844



瀋陽市府恒隆廣場

瀋陽市府恒隆廣場坐落於瀋陽的核心商業區，匯聚全球各地備受追捧的奢華時尚品牌，並引入多個品牌的瀋陽首家門店。商場亦設有精品超市、環球美饌及時尚生活配套服務。

瀋陽市府恒隆廣場的甲級辦公樓是當地市場高端辦公樓的優先選擇，吸引多家跨國企業及國內優質租戶進駐。瀋陽康萊德五星級酒店是本公司在內地的首個酒店項目，雄據辦公樓頂部19層，設有315間豪華客房。

瀋陽市府恒隆廣場發展項目餘下的部分正處於設計階段。

總樓面面積

293,905 平方米

零售

35%

辦公樓

45%

酒店

20%

停車位數目

2,001



濟南恒隆廣場

濟南恒隆廣場位於濟南市的核心商業區，是當地最具規模和最享負盛名的商場之一，以生活時尚潮流樞紐為定位，坐擁的350間品牌店舖各有特色，集國際名牌、潮流服飾、兒童教育及娛樂、環球美食、豪華影院及精品超市於一身，更設有多家首度落戶濟南的旗艦店。商場為期三年的資產優化計劃已接近尾聲，進一步提升商場的定位和奢華時尚品牌選擇。

濟南恒隆廣場於2023年1月1日起全面採用可再生能源，是山東省和濟南市首個在業主和租戶營運的年度耗電量方面均實現淨零碳排放的商業物業，也是本公司第二個全面採用可再生能源的物業。

總樓面面積

171,074 平方米

零售

🛒 100%

停車位數目

🚗 785



無錫恒隆廣場

無錫恒隆廣場位處無錫市中心最繁榮的商圈，匯聚逾200家優質零售店舖，當中不乏國際高端品牌，堪稱高端時尚品牌的集中地。

無錫恒隆廣場兩座設計精湛和配備優質設施的辦公樓，以及恒隆旗下首家自營的多功能辦公空間品牌「恒聚」，租戶陣容鼎盛，吸引多家金融及專業服務業的跨國和內地頂尖企業進駐。

無錫「恒隆府」和無錫錫喆寓，希爾頓格芮精選酒店現正施工。

總樓面面積

259,770 平方米

零售

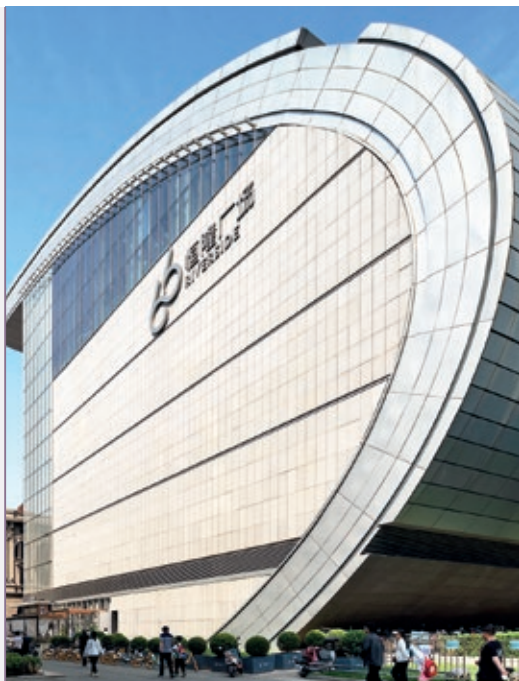
🛒 47%

辦公樓

🏢 53%

停車位數目

🚗 1,292



天津恒隆廣場

天津恒隆廣場位處天津商務區的心臟地帶，憑藉策略性選址成為當地的潮流生活時尚熱點，雲集接近240家國際及本地品牌，集購物、餐飲、休閒及娛樂於一身，提供全面的時尚零售體驗。天津恒隆廣場致力提升其定位，積極優化租戶組合，並吸納新品牌及引入天津首店，成功由備受家庭顧客歡迎的時尚生活商場升級為國際時尚生活及次高端品牌的集中地。

總樓面面積

152,831 平方米

零售

100%

停車位數目

800



大連恒隆廣場

大連恒隆廣場傲立於大連市核心商業地段，是區域內領先市場的高端商場，雲集眾多國際頂級品牌，一站式提供時尚服飾、珠寶鐘錶、美妝及個人護理、運動休閒服飾、兒童服飾及用品等多個品牌選擇，並引入多家環球美饌餐廳及先進的消閒及娛樂設施。項目更設有溜冰場及大連首家百麗宮影城。

總樓面面積

221,900 平方米

零售

100%

停車位數目

1,214



昆明恒隆廣場

昆明恒隆廣場以「帶昆明看世界，讓世界看昆明」為拓展理念，是本公司在中國西南部首個發展項目，匯聚知名國際及本地品牌，當中約三成為首次進入昆明和雲南市場的品牌。

昆明恒隆廣場的甲級辦公樓位置優越，提供優質設施及服務，成為跨國及內資領先企業的首選落戶點。昆明恒隆廣場全面採用可再生能源，是本公司首個發展項目在業主和租戶營運年度耗電量方面均實現淨零碳排放。

五星級的昆明君悅酒店於2024年開幕，設有331間客房及套房。服務式寓所昆明君悅居提供254個寓所單位，以及三間無與倫比的頂層別墅。

總樓面面積

387,341 平方米

零售

43%

辦公樓

43%

酒店

14%

停車位數目

1,959



武漢恒隆廣場

武漢恒隆廣場位於武漢市的商貿樞紐，交通便利，是本公司在內地華中地區首個大型商業發展項目。商場匯聚頂級零售、休閒及娛樂體驗，更吸引多家品牌以旗艦店或專賣店形式開設武漢或華中首店。

辦公樓樓高61層，是本公司在內地第七座辦公樓，至今已吸引專業服務、科技、傳媒及電訊業、保險及證券行業多家名列《財富》世界500強的國際企業及本地龍頭企業進駐。

武漢「恒隆府」為「恒隆府」推出的首個項目，由三座設計獨特的大廈組成，提供492個高尚住宅單位。

總樓面面積

328,612 平方米

零售

54%

辦公樓

46%

停車位數目

2,265

業務回顧

項目摘要 — 香港物業



銅鑼灣物業組合

Fashion Walk涵蓋 Paterson、Food Street (食街) 及 Kingston 三大區域，匯聚眾多國際知名的時裝、美容、珠寶鐘錶及時尚生活品牌，並提供豐富的餐飲美饌選擇，完善訪客的體驗。

恒隆中心坐落於銅鑼灣的心臟地帶，是 Fashion Walk 中的核心商業項目，雲集時尚生活、美容及醫療等多元化商戶。

總樓面面積

70,487 平方米

零售

🛍️ 57%

辦公樓

🏢 31%

住宅及服務式寓所

🏠 12%

停車位數目

🚗 126



中環物業組合

中環物業組合由四座辦公樓及其零售部分組成。

渣打銀行大廈是位於中環金融樞紐的甲級辦公樓，別出心裁的建築設計，美學與實用元素兼備，是理想的辦公地點。辦公樓除了是恒隆集團及恒隆地產總部的所在地，亦是渣打銀行(香港)的總部選址。

都爹利街一號、印刷行及樂成行不但匯聚金融及專業服務業的頂尖租戶，而且薈萃多家高級食肆。連同位於渣打銀行大廈的餐飲商戶，四座大廈組成了中環顯赫食府的集中地。

總樓面面積

50,041 平方米

零售

🛍️ 21%

辦公樓

🏢 79%

停車位數目

🚗 16



山頂廣場

山頂廣場屹立於香港旅遊名勝太平山山頂，是備受矚目的旅遊地標，匯聚超過40家人氣品牌，當中不乏首次登陸香港的商戶，包括全球首間大富翁主題館「大富翁夢想世界」。山頂廣場亦是城中人氣數一數二的寵物友善商場。

總樓面面積

12,446 平方米

零售

 100%

停車位數目

 493



港島東物業組合

港島東物業組合由康怡廣場、康蘭居和新落成的228電氣道組成。

康怡廣場是坐落於港島東區港鐵太古站上蓋的社區商場，交通便利，設有全港最大型的日式百貨公司AEON STYLE、結合傳統街市及現代超市的「FRESH新鮮生活」。商場亦提供了多元化的嶄新餐飲選擇、MX4D戲院及一站式教育平台。

康怡廣場與一座辦公樓及區內規模數一數二的服務式寓所康蘭居相連，分別容納了種類繁多的教育機構及商業租戶，以及450個服務式寓所單位。

鄰近港鐵炮台山站，樓高22層的辦公樓項目228電氣道位踞北角商業區核心，提供精心設計的辦公空間。

總樓面面積

108,687 平方米

零售

 50%

辦公樓

 18%

住宅及服務式寓所

 32%

停車位數目

 1,069



旺角物業組合

家樂坊位於客流暢旺的登打士街及彌敦道交界，匯聚包羅萬有的商戶組合並設有提供近500個停車位的停車場。家樂坊定位為一站式購物飲食據點，設有特大生活百貨概念店 AEON STYLE、以及分別於地庫佔地15,000平方呎和於八樓佔地18,000平方呎的「潮食點」。

雅蘭中心位處彌敦道的黃金地段，毗鄰港鐵旺角站，匯聚國際珠寶鐘錶品牌、概念店及時裝、潮流生活及運動商戶，品牌陣容鼎盛。商場特設的「潮食點」更雲集各國特色食府，讓顧客在別緻環境下享用環球美饌。兩座辦公樓內有多家醫療及美容頂尖企業開設的半零售商舖。

總樓面面積

89,815 平方米

零售

32%

辦公樓

68%

停車位數目

518



淘大商場

淘大商場距離港鐵九龍灣站僅數分鐘步程，位置四通八達，是東九龍的一站式社區生活總匯。商場除了休閒餐飲選擇齊全外，更齊集琳瑯滿目的生活百貨、教育及娛樂商戶。商場內亦設有多家首次在香港開設的概念店、知名的地道美食及餐廳，為附近的上班族及居民提供一應俱全的時尚生活享受。

總樓面面積

49,006 平方米

零售

100%

停車位數目

620

內地物業租賃



昆明恒隆廣場

在充滿挑戰的市場中，本集團的物業租賃組合採取租戶優化措施，並成功吸納新零售商，得以維持良好的租出率。

市場環境

全球經濟及消費者信心持續變動，令內地衍生了新的零售格局和奢侈品消費模式。出境旅遊復甦，亦難免加劇消費外流。

辦公空間供應量及空置率遞增，加添租金壓力。此外，市場信心低迷，驅使租戶採取更審慎的方針，例如加緊節流和推遲擴充計劃等。

可幸的是，內地政府的新一輪經濟刺激措施有望重振經濟和消費者信心。當局認為辦公樓發展項目是拓展「樓宇經濟」的關鍵，並視其為促進就業、帶動稅收和建設城市地標的重要引擎。

業務概況

過去一年，我們積極提升全體零售物業的租戶組合，並透過有效的市場營銷活動營造新鮮感，令商場的客流量有所提升。為培養消費者成為忠實顧客，我們透過會員計劃「恒隆會」籌備各類會員獨家活動、「money-can't-buy」的體驗及禮遇，聯繫不同級別的會員。我們的物業租戶銷售額在年內有所提升，表現屬當地市場前列，在奢侈品市場尤其佔優。

同時，我們的零售物業引進了多家品牌首店，反映各品牌對我們的內地物業抱有信心。我們相信，這與恒隆廣場長久以來都是頂級奢侈品牌擴展或整合內地業務的首選不無關係。

辦公樓組合方面，儘管市場需求有限和競爭激烈，業務仍然錄得令人滿意的租出率，為恒隆帶來穩定可靠的收入來源。這除了可歸功於我們採取有效的策略留住租戶，亦與我們提供優質的物業服務密切相關。吸納新租戶與留住現有租戶同樣重要，因此，即使營商環境面對挑戰，我們仍積極招租和簽訂新租約。

內地租賃收入按年變動

(以人民幣計值)



內地物業總樓面面積

(不包括停車場面積)



* 請參閱載於第61頁的「C. 主要投資物業及酒店」有關已落成投資物業及酒店總樓面面積的詳細列表



請參閱載於第60頁的「A. 主要發展中物業」有關發展中物業總樓面面積的詳細列表

上海恒隆廣場

商場

作為我們的旗艦商場，上海恒隆廣場在充滿挑戰的一年持續鞏固其競爭地位，續租租金有所上調，基本租金則維持穩定。然而，由於當地經濟放緩和消費態度保守，租戶銷售額和銷售租金均有所下跌。

隨着多家新租戶遷入，加上高端零售租戶繼續承租，上海恒隆廣場維持接近全數租出。在高端零售租戶中，愛馬仕 (Hermès) 擴張了旗艦店的規模，迪奧 (Dior) 和羅意威 (LOEWE) 亦相繼完成店面升級工程。除 Loro Piana 全球首家沙龍外，Schiaparelli 亦在商場開設亞洲首個期間限定店。其他新商戶包括 Manolo Blahnik、NIPPON MADE、Eleventy、巧克力品牌 Teuscher 和首次進軍中國市場的諾珮詩 (Noble Panacea)。香奈兒 (Chanel) 於內地規模最大的門店將於2025年開幕，店內將設有 Chanel & moi – Les Ateliers 售後中心。

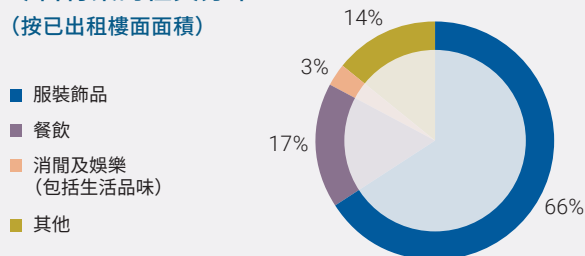
11月，群星薈萃的「HOME TO LUXURY」年度盛裝派對回歸上海恒隆廣場。商場今年請來米芝蓮星級主廚擔任嘉賓，與華倫天奴 (Valentino) 和路易十三 (Louis XIII) 合辦尊尚貴賓晚宴，並安排一系列娛樂節目和品牌互動裝置，成功帶動客流量和租戶銷售額，會員銷售額亦按年上升。

儘管政府推出的刺激措施在改善市場氣氛方面已有成效，預期零售品牌在來年對投資的態度維持審慎。

辦公樓

上海恒隆廣場的甲級辦公樓與世界級商場同屬綜合用途項目的一部分，佔據地利，因此仍然深受金融、專業服務及時尚行業的國內外龍頭企業青睞。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



租出率

零售

99%

辦公樓

87%

商場租戶數目 (於年底)

128



群星薈萃的「HOME TO LUXURY」年度盛裝派對
載譽回歸上海恒隆廣場

上海於2024年的辦公樓空置率升至歷史新高，加上受市場新供應影響，對需求構成下行壓力。南京西路物業於年內的表現仍較其他地段保持穩健，租出率維持在較高水平，然而兩座辦公樓仍面臨來自周邊物業日益激烈的競爭。

上海港匯恒隆廣場

商場

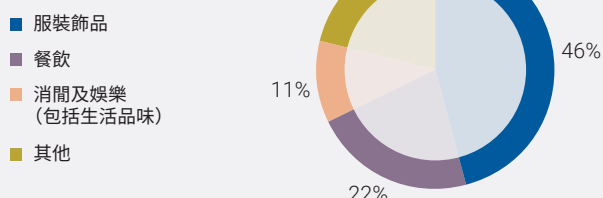
隨着寶格麗 (BVLGARI) 和布契拉提 (Buccellati) 的門店相繼開幕和麥絲瑪拉 (Max Mara) 的複式精品店完成煥新，上海港匯恒隆廣場的奢侈品購物選擇更趨完善。商場迎來 Marco Bicego、Montbell、BLUEDOG、LOVOT 及 Mercadito 166 等多家品牌的上海首店，並完善了其戶外及生活休閒服飾的選擇，目前正就餐飲方面展開翻新。租出率於年內維持穩定。

市場營銷方面，備受矚目的「愛神夏至」主題活動和「Gateway to Inspiration 藝趣之境」周年慶典匯聚知名華人芭蕾舞者，透過連場精湛演出和豐厚的禮遇，帶動客流量和租戶銷售額上升。為促進顧客參與和提升其忠誠度，我們還推出多項舉措，進一步鼓勵「恒隆會」會員密集消費和選購更多高單價商品。

上海港匯恒隆廣場持續提升競爭力，將於2025年進一步拓展奢侈品租戶組合，引入盟可睐 (Moncler)、Titleist、威爾勝 (Wilson) 和 K-Swiss 等知名品牌，令本已多元的租戶陣容更顯魅力。

於報告年度，消費者態度更趨審慎，加上出境旅遊和海外消費增加，無可避免地對租戶銷售額及租賃收入構成若干影響。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



租出率

零售

99%

辦公樓*

91%

住宅及服務式寓所**

73%

商場租戶
數目
(於年底)

381

* 由恒隆集團持有

不包括即將進行煥新升級的「港匯服務式公寓」



「Gateway to Inspiration 藝趣之境」周年慶典匯聚知名華人芭蕾舞者，透過連場精湛演出和豐厚的禮遇，帶動客流量和租戶銷售額上升

瀋陽皇城恒隆廣場

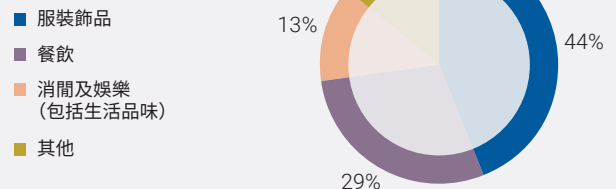
瀋陽皇城恒隆廣場的租出率上升，租戶銷售額亦靠穩，整體前景有所改善。運動休閒服飾租戶的表現提升，其中露露樂蒙 (Lululemon)、迪桑特 (Descente) 和北面 (The North Face) 等現有租戶錄得銷售額增長，加上薩洛蒙 (Salomon) 和 HOKA 兩家品牌加盟，帶動租賃收入上揚。

瀋陽皇城恒隆廣場另一年度大事，是麥檬 (Meilleur Moment) 和高梵 (Guvet) 的東北首店相繼開業，為商場的時尚品牌陣容加持。我們亦吸納 adidas FOS、愛步 (ECCO) 及女裝品牌太平鳥、FISHFIY 和 YESCCI，令租戶組合更上一層樓。餐飲租戶方面則分別引入焯牛和 LAGOUGO，以滿足顧客的用餐需求。

五一勞動節期間，商場舉辦隆重的盛裝巡遊活動，重現烏鎮戲劇節的精彩時刻，並趁此機會展開推廣活動，將中街西段打造成旅遊購物勝地。我們透過「恒隆會」與租戶及企業夥伴合作，成功吸納新會員並推動銷售額。

瀋陽皇城恒隆廣場將繼續重點吸納頂尖時尚服飾品牌，尤其是運動休閒領域和市場首店加盟。此舉有助鞏固我們的市場優勢，以制衡五里河和中街商業區的新項目的競爭。商場亦會充分利用地區政府就商場東側展開升級改造工程的契機，提供更優越的購物體驗，並提高對潛在租戶的商業價值和吸引力。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



租出率

零售

94%

商場租戶數目 (於年底)

231



五一勞動節期間，商場舉辦隆重的盛裝巡遊並展開推廣活動，將中街西段打造成旅遊購物勝地

瀋陽市府恒隆廣場

商場

受惠於華為及多家人氣餐飲夥伴的加盟，瀋陽市府恒隆廣場的租出率維持穩定。為進一步加強商場的吸引力，我們對租戶組合作出了調整，導致租賃收入在年內錄得溫和調整。

新開業的LAGOUGO、霸王茶姬和M-Tea備受美食愛好者歡迎，也吸引了追求一站式時尚生活體驗的客群，提升商場客流量。各大品牌的加入和現有租戶推出的創新項目，令商場更添活力，同時提供更優質的顧客體驗。例如，帝豪斯健身俱樂部（D-House Gym）完成了店面擴充和設備升級，為會員帶來耳目一新的感覺。周大福亦擴展了門店面積，以提供更寬敞的環境。為滿足多元化的市場需求，商場亦引入了寶珀（Blancpain）設計獨特的腕錶產品，提供更豐富的珠寶鐘錶選擇，並推動租戶銷售額上升。

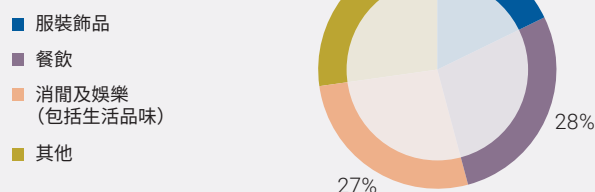
過去一年，瀋陽市府恒隆廣場還作出了其他嘗試，例如與瀋陽皇城恒隆廣場聯手展開宣傳及推廣活動，以發揮協同效應及提升成本效益。商場亦與瀋陽康萊德酒店合辦聖誕樹亮燈儀式和冬日市集，成功使租戶銷售額顯著提升，更體現我們在慈善活動方面不遺餘力，積極回饋當地社區。此外，「恒隆會」迎來更多年輕顧客，進一步推動交易金額上升。

2025年，瀋陽市府恒隆廣場將致力擴展其時尚生活及餐飲選擇，以提升其吸引力，進一步在同業間脫穎而出。商場亦會增設各種多功能活動場地，以吸引不同團體舉辦文化及身心健康活動，並為更多社區營造活動提供空間，加強與社區的互動。

辦公樓

儘管高級辦公空間需求疲軟、新供應持續增加和同業開出更進取的租賃條款，瀋陽市府恒隆廣場成功於2024年吸納主要租戶華潤新能源、斯沃琪集團（Swatch Group）和中英人壽。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



租出率

零售

87%

辦公樓

90%

商場租戶數目 (於年底)

132



商場於春節期間舉辦熊貓主題活動，與顧客共同喜迎新歲

我們當前的目標是把握來自各行各業的新需求，並整合可出租空間以提升效率。我們亦會與瀋陽康萊德酒店和商場合作，為辦公樓租戶及商務旅客提供更多便利。

酒店

瀋陽康萊德酒店榮獲《悅遊》雜誌票選為中國十大酒店之一，根據Smith Travel Research數據顯示，酒店的每間可售客房收入（RPAR）領先市場。預計2025年，商務及國際旅遊將繼續回暖，進一步推動對瀋陽康萊德酒店的住宿需求。

濟南恒隆廣場

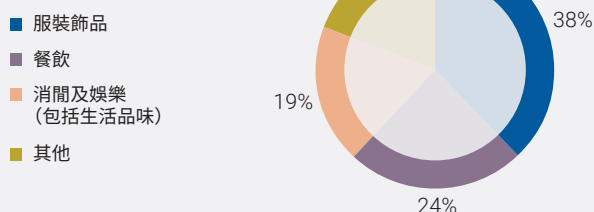
濟南恒隆廣場的大型資產優化計劃接近尾聲，期間引入一系列嶄新的商舖及設施，包括加強商場東西兩翼的連接，提升訪客的購物體驗。我們亦把握節日和假期商機，與租戶廣泛合作，令客流量於年內錄得增長。

2024年，濟南恒隆廣場簽訂多份新租約，令租出率和租賃收入有所上升。商場亦開設華倫天奴 (Valentino) 的期間限定精品店。超過十家新租戶接連加入，擴展了高端美妝專區的版圖和餐飲選擇，運動休閒服飾租戶的表現亦更勝從前。新增的美妝品牌包括華倫天奴美妝 (Valentino Beauty)、普拉達 (Prada)、3CE、Santa Maria 和 Parfums de Marly 的市場首店。咖啡愛好者亦受惠於更臻完善的咖啡品牌陣容，除了原來的 M Stand、瑞幸咖啡和全新星巴克 (Starbucks) 門市外，還有新開幕的 % Arabica 濟南首店可供選擇。

過去一年，我們策劃了多項廣受好評的市場營銷盛事。例如，在連接東西兩翼的廣場中街完成翻新後，推出了「濟南初雪」和「米其林食遇美食節」等節日裝飾及主題市集活動。在盛大的濟南恒隆廣場周年慶派對期間，我們亦為顧客和租戶請來白金交響樂團演奏多首耳熟能詳的動漫配樂。與此同時，「恒隆會」的新會員人數於年內錄得大幅增長，而且會員銷售額持續上升，重複消費的會員亦有所增加。

為了促進客流量和積累口碑，濟南恒隆廣場將推出更多時尚服飾、運動休閒服飾及輕奢侈品牌選擇。商場亦將迎來更多首度進駐濟南的時尚生活及餐飲租戶。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



租出率

零售

93%

商場租戶數目 (於年底)

348



在連接東西兩翼的廣場中街完成翻新後，商場策劃了多項廣受好評的市場營銷盛事，吸引大量顧客到訪

無錫恒隆廣場

商場

無錫恒隆廣場不斷改善其租戶組合，並成功留住優質客群，表現令人鼓舞。

商場的奢侈品牌版圖持續擴展，繼路易威登 (Louis Vuitton) 和古馳 (Gucci) 開設複式精品店後，愛馬仕 (Hermès) 亦在睽違十年後強勢回歸無錫開設複式精品店。盟可睐 (Moncler)、博柏利 (Burberry) 和華倫天奴 (Valentino) 則分別將一樓的門店擴展至二樓。此外，近30家市場首店相繼進駐，為商場增添更精彩紛呈和獨特的時尚、美妝及時尚生活品牌選擇。2024年，商場共有超過90家新店開業。

商場三樓的升級時尚專區涵蓋多家國際時尚品牌或市場首店，包括Self-Portrait、TUMI、Sam Edelman、Polo Ralph Lauren、迪賽 (Diesel) 和Weekend Max Mara。而四樓則網羅獨家運動品牌，包括Undeatead、昂跑 (On)、Montbell和亞瑟士 (ASICS) 旗艦店。位於高層的租戶組合已可媲美一線城市的頂級商場。

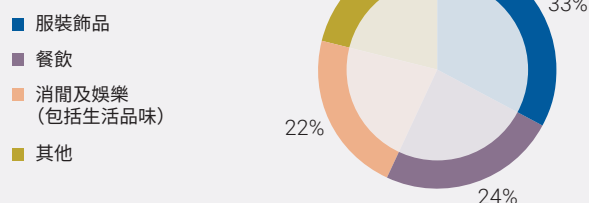
為慶祝無錫恒隆廣場開業11周年，我們與租戶合辦為期多天的「Take Center Stage」慶典，帶領顧客踏上感官之旅，創下租戶銷售額新高，客流量亦顯著增長。2024年，「恒隆會」的高級會員錄得顯著增長，會員銷售額亦隨之上揚。

商場將引入更多首度進駐無錫的品牌，並持續推出措施加強與顧客的聯繫，打造「money-can't-buy」體驗。

辦公樓

兩座甲級辦公樓的租出率和租賃收入均穩步增長，吸納了滙豐和蘋果等國內外知名公司。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



租出率

零售

99%

辦公樓

88%

商場租戶數目 (於年底)

259



商場與原創藝術IP合作設立豐富遊戲裝置，為顧客構築沉浸式社交消費場景

儘管市場對大型辦公空間需求有限，且同業積極以價格競爭，辦公樓仍然受惠於區內新供應短缺的帶動。我們旗下自營的多功能辦公空間「恒聚」亦持續受中小型企業歡迎。

天津恒隆廣場

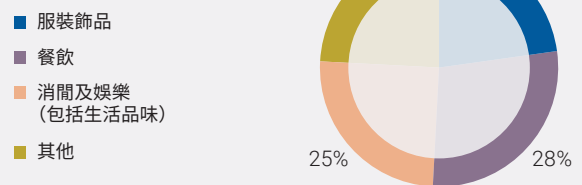
2024年，天津恒隆廣場的表現亮眼，簽訂了多份新租約，使商場接近全數租出，租賃收入亦有所增長。商場巧妙地透過租戶增長、互動的活動和具針對性的推廣措施，刺激客流量和租戶銷售額。

新秀麗 (Samsonite)、Calvin Klein 和 Hush Puppies 等國際品牌的加盟，進一步擴大商場的時尚版圖。其他新租戶還有十多家首度落戶天津的品牌，包括 XEXYMIX、Better Target、東田越南粉和 N. Store，同時涵蓋更豐富的餐飲選擇，成功帶旺商場其他區域的客流量。

適逢端午節假期，我們與天津動物園合辦「動物園裏有甚麼」系列活動，結合引人入勝的大型動物裝置、動物園主題快閃促銷、娛樂節目和獨特貴賓專屬禮遇，為顧客帶來喜出望外的娛樂體驗。活動期間，商場客流量和租戶銷售額均錄得增長。

天津恒隆廣場將進一步優化珠寶鐘錶、時尚服飾和餐飲等品牌組合，以吸引客流並提升其競爭力。商場亦善用毗鄰的原浙江興業銀行百年建築，推出具吸引力的主題推廣和活動，突顯商場作為社區一分子的形象。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



租出率

零售

95%

商場租戶數目 (於年底)

275



商場善用毗鄰的原浙江興業銀行百年建築，推出具吸引力的主題推廣和活動

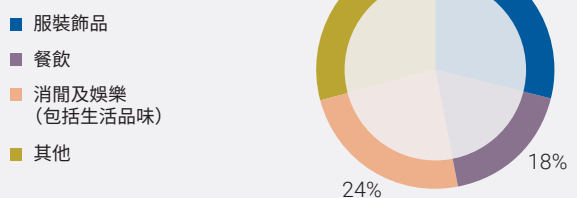
大連恒隆廣場

大連恒隆廣場於年內迎來超過40多家市場首店，包括Tom Ford、Vivienne Westwood、Mardi Mercredi、薩洛蒙 (Salomon)、祖·瑪瓏 (Jo Malone) 和 Moose Knuckles 等，當中不乏首次於區內亮相的品牌。商場亦引入眾多全新美妝及運動休閒服飾品牌，例如赫蓮娜 (Helena Rubinstein)、蘭蔻 (Lancôme)、海藍之謎 (La Mer)、Dior Beauty、Giorgio Armani、聖羅蘭 (YSL)、露露樂蒙 (Lululemon)、北面 (The North Face) 和可隆 (Kolon Sport) 等，帶動全年租出率和租戶銷售額上升。收入隨着新加盟品牌的租金上調而相應上升。新租戶的加入和現有租戶組合的持續優化，令商場各區域的購物選擇更吸引和包羅萬有。另外，商場高層的餐飲空間在完成調整後繼續為顧客提供豐富的選擇。

口碑載道的「Shining Olympia」慶典活動令商場創下租戶銷售額新高。我們與超過260家租戶合作，網羅名人嘉賓、引人入勝的裝置、精彩表演和巡遊、推廣活動、獨家優惠及會員迎新獎賞，為顧客打造驚喜連連的盛事。活動期間，「恒隆會」透過持續聯繫顧客和推出貴賓專屬禮遇，成功吸納更多會員和回頭客。

儘管市場上的零售租賃空間充裕，大連恒隆廣場仍憑藉冠絕當地的零售租戶組合，成為區內領先的購物據點。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



租出率

零售

94%

商場租戶數目 (於年底)

398



「Shining Olympia」慶典活動帶來豐富節目，包括互動裝置、表演和巡遊，令商場創下租戶銷售額新高

昆明恒隆廣場

商場

昆明恒隆廣場維持優越的租出率，並引入 Thom Browne、麥絲瑪拉 (Max Mara)、Vivienne Westwood、薩洛蒙 (Salomon)、HOKA 和無印良品 (MUJI) 等知名品牌，持續擴闊租戶組合。昆明恒隆廣場綜合體內的辦公樓於平日亦為商場帶來穩定的客流量。儘管經濟前景未明，旅客行為模式出現轉變，租戶銷售額和租賃收入於年內僅受到溫和影響。

商場為訪客安排豐富的活動，例如反應熱烈的「甜酷熱戀」520盛典，並與租戶合作呈獻「Spring Into Life 春城脈動」周年慶典，請來明星現身，成功提升客流量和租戶銷售額。我們亦推出電子購物卡和會員專屬貴賓室，以拉近與顧客的聯繫，並為「恒隆會」成員提供更貼心的個人化服務。

商場目前正積極擴展高端租戶組合，並優化餐飲選擇，鞏固優勢以應對未來挑戰。隨着昆明君悅酒店於8月成功開幕，加上昆明君悅居正式落成，昆明恒隆廣場的表現可望節節上升。

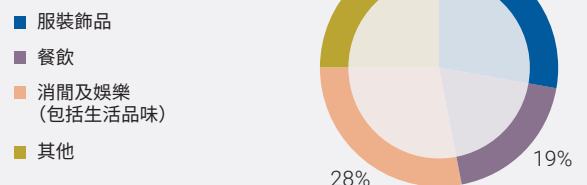
辦公樓

儘管對優質辦公空間需求疲弱，泰國國家旅遊局、中國廣核集團、索尼 (Sony) 和中國遠洋運輸集團等新租戶的加入鞏固了辦公樓的市場領導地位。新開業的昆明君悅酒店亦會為新舊租戶創造可觀的商業價值。

酒店

昆明君悅酒店提供331間客房及套房、一流配套設施及多家雲南的頂尖餐廳。酒店集合獨特的設計、聲譽及卓越的服務質素，開業不久房價已領先全城。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



租出率

零售

98%

辦公樓

86%

商場租戶數目 (於年底)

308



商場為訪客安排豐富的活動，例如「甜酷熱戀」520盛典以氣球瀑布營造浪漫氛圍，反應熱烈，成功提升客流量和租戶銷售額

儘管市場充滿挑戰，客房需求仍然增長。隨着商務旅客全面回歸，酒店可望成為大眾首選的婚禮、會議及展覽場地。

武漢恒隆廣場

商場

於2024年，武漢恒隆廣場成功與多家商戶簽訂新租約，提供更多元化的租戶組合和購物選擇。這些新租戶包括DSquared2、GCDS和Sam Edelman，當中部分更為市場首店。隨着新核心租戶及餐飲品牌陸續進駐，租出率亦有所提升。租戶銷售額和租賃收入則有所調整，幅度與市場趨勢相符，反映消費者對價格更敏感所帶來的喜好轉變，以及市場競爭激烈。

武漢恒隆廣場秉持為消費者提供獨特體驗式購物服務的承諾，於年內推出了多項創新舉措。於5月份，為營造獨一無二的會員體驗，商場開設裝潢典雅的會員專屬貴賓室，並請來人氣歌手米卡親臨揭幕禮。為慶祝商場開業三周年，我們亦與租戶合辦熱情洋溢的嘉年華派對，為顧客呈獻沉浸式互動體驗和豐富禮遇。娛樂方面，商場精心準備了經典歌劇《卡門》演出和武漢首場空中芭蕾舞表演，務求令顧客耳目一新。

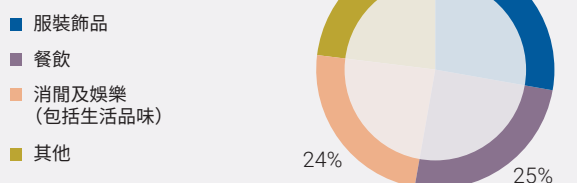
未來，武漢恒隆廣場會繼續在娛樂節目、餐飲選擇和活動方面尋求創新，為顧客帶來更精彩的購物體驗。

辦公樓

武漢恒隆廣場辦公樓迎來迅達 (Schindler)、電通 (Dentsu) 及中金財富證券等新租戶，我們旗下自營的多功能辦公空間「恒聚」亦獲Innomotics、SAP和飛利浦加盟。

我們將善用辦公樓一應俱全的配套設施，吸引新租戶並留住現有租戶。2025年，辦公樓將與商場和服務式寓所發揮協同效應，帶動業務表現。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



租出率

零售

85%

辦公樓

66%

商場租戶數目 (於年底)

254



商場舉辦一連串融合藝術和高端零售的活動，讓訪客置身豐富多彩的體驗，為租戶銷售額帶來增長動力

發展中的項目

無錫錫喆寓，希爾頓格芮精選酒店

這家位於無錫的酒店將連同現有的兩座甲級辦公樓和高端商場，組成無錫恒隆廣場綜合項目。希爾頓格芮精選酒店為高級酒店品牌，有多家酒店遍布全球。酒店將由一座樓高七層的大樓和一座樓高三層的歷史建築組成，為顧客帶來新舊薈萃的豐富體驗。酒店將提供105間客房、兩間餐廳和一系列優質休閒設施。

地點

無錫市梁溪區健康路

總樓面面積

7,165平方米

預計落成年份

2025年

**杭州恒隆廣場**

杭州恒隆廣場是坐落於杭州市中心的高端綜合商業項目，由五座甲級辦公樓、一座高端商場及奢華的杭州文華東方酒店組成。

杭州文華東方酒店計劃於2026年下半年開業，設有194間高級客房及套房、活動及酒吧專用空間、水療中心及兩間餐廳。

為實踐恒隆的可持續發展承諾，杭州恒隆廣場項目不但積極收集碳排放及環境數據，同時試行建築廢料回收計劃。項目亦在特定區域採用固碳混凝土實心磚和低碳排放鋼材，並為項目內的歷史建築選用淨零碳排放設計方案。

地點

杭州市拱墅區百井坊

總樓面面積

194,100平方米*

主要用途

零售、辦公樓及酒店

預計落成年份

2025年起

* 只包括地面面積。



上海恒隆廣場（擴建部分）

上海恒隆廣場將在第二座辦公樓旁邊擴建一座低層獨立建築，為顧客提供更豐富的購物和用餐體驗。擴建部分的地庫將連接至商場，增加13%的零售空間。項目預期於2026年落成。

地點

上海市靜安區南京西路

總樓面面積

3,080平方米*

主要用途

零售

預計落成年份

2026年

* 只包括地面面積。



瀋陽市府恒隆廣場

瀋陽市府恒隆廣場綜合用途項目的剩餘部分現正處於設計階段。新增部分將連同現有的高端商場、甲級辦公樓和領先市場的瀋陽康萊德酒店，組成瀋陽市府恒隆廣場的全貌。

地點

瀋陽市瀋河區青年大街

總樓面面積

502,660平方米

主要用途

零售、辦公樓及可供出售寓所

預計落成年份

2028年起



香港物業租賃

香港物業組合在年內策略性地優化租戶組合，以及推出具吸引力的顧客互動計劃，令租出率維持穩定，在充滿挑戰的市況下展現韌性。

市場環境

市場零售銷售額反映消費習慣轉變，且高消費居民出境旅遊量增加。

由於本地經濟復甦緩慢，消費者態度更趨審慎，而且更頻密地北上和外遊尋求新的購物體驗，影響本地消費。另一方面，內地旅客對旅遊體驗要求越來越高，不再滿足於單一的購物模式。

受經濟環境影響，零售商和餐飲業擴展意欲下跌，即使租賃條款具競爭力，它們的反應亦一般。由於商業空間供應充裕，新辦公樓的租賃需求持續乏力。

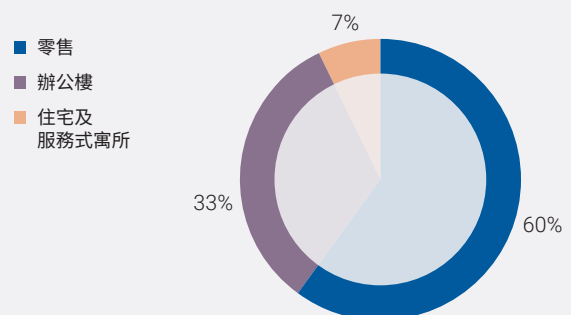
展望未來，特區政府的一系列新舉措，包括籌辦各項吸引遊客的特色和盛事活動，以及恢復並擴展深圳居民赴港「一簽多行」的個人遊簽證安排，均有望振興香港旅遊及零售業。

業務概況

年內，我們持續吸納新租戶和提供多元化的零售組合，帶動租出率在激烈的市場競爭下保持高企，商場亦能更全面地迎合本地居民和旅客的需求。我們透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」推出市場推廣合作及客戶互動計劃，成功令客流量上升及連繫新舊會員。

辦公樓租賃市場面對全球經濟不明朗、供應過剩和高息環境的複雜市況，但我們的辦公樓組合租出率維持穩定，再次證明集團所採取的策略有效留住租戶。

2024年香港物業租賃組合收入分布



租戶銷售



零售



辦公樓



所有提述的租出率數據為截至2024年12月31日

銅鑼灣物業組合

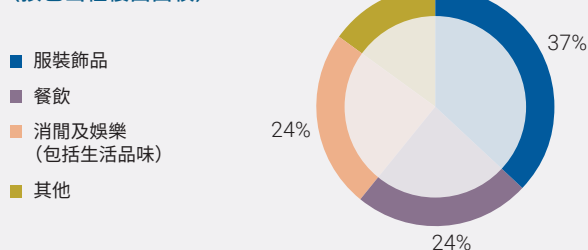
銅鑼灣物業組合因推出靈活的租賃條款和積極進行市場營銷，租出率在高壓環境下維持穩定。

Fashion Walk 的客流量和租賃收入雙雙錄得增長，惟租戶銷售額跟隨廣泛市場零售額的趨勢下滑。年內，主座商場持續加強珠寶鐘錶及美妝品牌選擇，街舖則繼續專注於時尚專門店、運動休閒服裝和餐飲食肆。商場亦引入運動鞋履及服飾品牌 HOKA 和日本寵物用品連鎖品牌 PET PARADISE 的香港首店，其他新加盟的商戶包括浪琴 (LONGINES)、銀座白石、La Maison VALMONT、Miss Sixty、HER 和 BYREDO 的期間限定店。

為提升客流量，Fashion Walk 引入 The Black Dog、赤居食屋和翠湖金閣，增加其餐飲選擇。

儘管市場競爭激烈，辦公樓租金面臨下行壓力，恒隆中心的租出率和租賃收入持平。零售業務則錄得租賃收入和租戶銷售額下跌，與整體市場趨勢一致。

面對疲弱的零售市場及激烈競爭，銅鑼灣物業組合將繼續優化珠寶鐘錶、美妝、時尚專門店、運動休閒服裝及餐飲店舖的選擇，打造更優質的租戶組合。

零售行業的性質分布
(按已出租樓面面積)

租出率

零售

98%

辦公樓

95%

住宅及
服務式寓所

96%

商場租戶
數目

(於年底)

97



Fashion Walk 引入運動鞋履及服飾品牌 HOKA 的香港首店

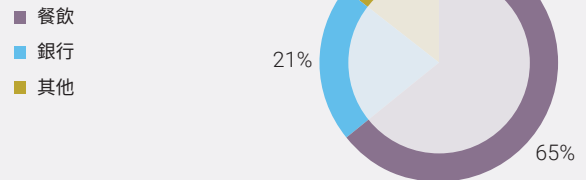
中環物業組合

中環物業組合涵蓋渣打銀行大廈、都爹利街一號、印刷行及樂成行四座大廈。

零售方面，物業組合引入專售兒童益智玩具的頂尖品牌 Wise-Kids Education Toys，有助租出率和租金提升。年內，我們不斷與餐飲租戶合作推出各項優惠，包括夏日滋味巡禮和時令菜單等，深受食客青睞。

儘管辦公樓組合面對空置率高企、新項目頻出和租戶積極削減開支的市場挑戰，租出率及租金收入保持平穩。2025年，靈活的續租及商業方案可望進一步留住租戶和改善出租進度，預期對中小型租戶尤其吸引。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



租出率

零售

97%

辦公樓

86%

商場租戶數目 (於年底)

12



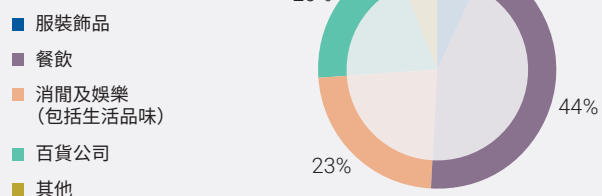
中環物業組合引入多間知名餐飲及人氣食府，提供多元化餐飲選擇

山頂廣場

山頂廣場的客流量和租戶銷售額受訪港旅客量增加帶動，加上 COACH、FALCONE、Butter、Messina、Blue Bottle Coffee 的期間限定店及多家全新餐飲品牌相繼進駐，使這座地標物業的租出率得以維持穩定。

在內地旅客個人遊簽證新安排的推動下，旅遊業持續回暖，山頂廣場將把握當中的商機，進一步擴展其餐飲選擇。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



租出率

零售

76%

商場租戶數目 (於年底)

41



山頂廣場於年內引入多家全新餐飲品牌，包括 Blue Bottle Coffee 的期間限定店，豐富顧客的選擇

港島東物業組合

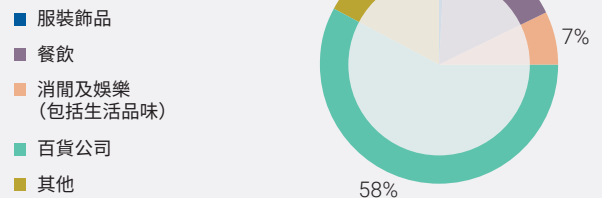
港島東物業組合由康怡廣場、康蘭居和228電氣道組成。康怡廣場持續採取措施優化時尚及餐飲專區，支持客流量。商場為客戶提供更豐富的選擇，不但引入皇室床褥和多家女士時裝零售品牌，更吸納白咖喱公司、紅豆冰室、Tommy Yummy Thai Café、安金稻朝鮮拌飯和合點壽司等新餐飲租戶，透過優質美食選擇帶來可觀的租戶銷售額。以上舉措抵銷了零售市場疲弱和競爭加劇對租賃收入的部分影響。

康怡廣場辦公樓主要服務教育、美容及醫療行業。客戶的審慎消費態度，為租戶帶來挑戰，租賃收入亦受租金下調影響，但我們透過提供靈活的租賃條款，成功維持穩健的租出率。

228電氣道自2023年落成以來，新租戶陸續遷入 — 例如全球知名醫美品牌英格蜜兒 — 有助提升出租進度及租出率。辦公樓將為新租戶量身定制解決方案及室內裝潢，以滿足潛在租戶的多元需求。

康蘭居採取主動的租賃策略，積極透過參加展覽和不同的合作夥伴接觸潛在客戶。雖然市場競爭激烈，受惠於內地學生及專業人士的住屋需求上升及我們積極的市務推廣計劃，服務式寓所的租出率上升，租賃收入亦保持平穩。

零售行業的性質分布* (按已出租樓面面積)



租出率

零售*

92%

辦公樓*

93%

住宅及
服務式寓所

83%

商場租戶
數目*
(於年底)

116

* 只包括康怡廣場



社區商場表現相對強韌，康怡廣場為顧客提供豐富的購物及餐飲選擇，租出率維持高位

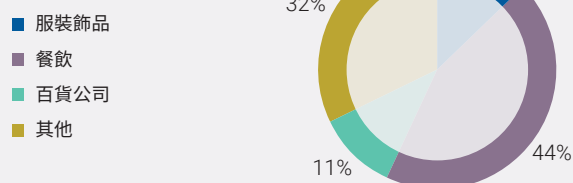
旺角物業組合

旺角物業組合由家樂坊及雅蘭中心組成，受惠於旅遊業回暖和本地年輕客群社交支出增加，於2024年錄得穩定表現。由於訪港旅客數字穩定，客流量保持平穩，抵銷了出境購物人數上升的影響。

商場位處香港人氣購物據點的黃金地段，維持悉數租出。有見於本地保健及個人護理市場蓬勃發展，雅蘭中心把握時機引入新租戶北京同仁堂及澳至尊，與現有的保健及美妝租戶產生協同效益。2025年，市場可望穩步復甦，商場將持續吸納新的品牌組合。

辦公空間的租賃收入和租出率穩定，因租戶遷出而騰出的舖位由復康、健身及美容中心等保健行業的新租戶承接。家樂坊辦公樓最近完成大堂翻新，可望吸引追求優質工作環境的租戶，進一步鞏固其市場地位。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



租出率

零售

100%

辦公樓

94%

商場租戶數目 (於年底)

31



家樂坊辦公樓的大堂最近完成翻新，可望吸引追求優質工作環境的租戶

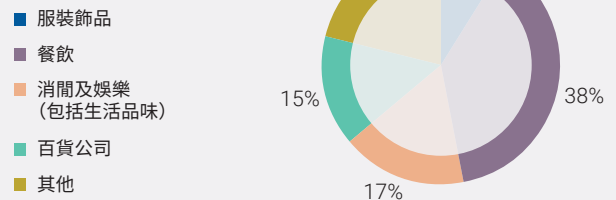
淘大商場

淘大商場於年內獲接近50家新租戶進駐，煥新租戶組合。儘管出境旅客量上升和整體消費市況平淡，令零售市場受壓，但商場的客流量維持穩定。

為加強其餐飲選擇，淘大商場引入15家新租戶提供多國美食，重點租戶包括佔地14,000平方呎的香港首家即撈海鮮餐廳千海水產海鮮火鍋放題。商場亦迎來觀塘地區康健站的服務點加盟，加強了其保健租戶組合。

淘大商場致力透過大規模升級租戶組合，包括引入運動品牌Puma和主打年輕客群的全新主題專區，確立一站式社區商場的定位。即將全面啟用的東九文化中心透過行人天橋接駁淘大商場，配合區內的新住宅項目，亦可望帶來新商機。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



租出率

零售

95%

商場租戶數目 (於年底)

241



淘大商場於年內獲接近50家新租戶進駐，煥新租戶組合，並為租出率增添上升動力

業務回顧

內地物業銷售及發展

市場環境

內地物業銷售環境仍然備受挑戰。政府年內分別公布多項政策以穩定住宅市場，顯示其支持住宅市場復甦的決心。大部分城市的平均一手物業成交面積和二手樓價均錄得跌幅。

業務概況

即使經濟充滿不確定性，優質和配套方便的物業仍受別具慧眼的買家的積極追捧。「恒隆府」作為世界級綜合發展項目的一部分，與零售及辦公空間、頂級設施及服務和舒適都會配套緊密連接，為買家帶來無縫生活體驗。恒隆的服務式寓所項目位踞市中心黃金地段，憑藉強大的品牌聲譽和穩健的財務實績，體現我們致力透過發展投資物業，為股東創造最大價值。

位於武漢市中心商務區的武漢「恒隆府」已在早前推出，單位於年內分批交付予買家。昆明君悅居亦已經推出市場，項目坐落於昆明市中心，位處昆明恒隆廣場內樓高250米的高雅建築高層。

已建成待售物業

武漢「恒隆府」

武漢「恒隆府」由492個高尚寓所單位及豪華會所組成，位處武漢中央商務區的黃金地段，毗鄰華中地區最一流的商業及醫療配套設施，亦可輕鬆抵達中山公園、地鐵一號線和二號線。

服務式寓所項目由三幢大樓組成，與武漢恒隆廣場的高端商場及甲級辦公樓無縫銜接。

項目於1月獲批佔用許可證，並於3月開始交付。

地點

武漢市礄口區京漢大道

總樓面面積

131,493平方米



昆明君悅居

昆明君悅居是恒隆旗下首個以酒店品牌冠名的寓所項目，連同一座高端商場、甲級辦公樓及全新的昆明君悅酒店，組成昆明恒隆廣場綜合發展項目。

昆明君悅居位於樓高250米的高雅建築之高層，提供251個寓所單位和三間頂層別墅，可飽覽一望無際的美景。項目立足於內地首屈一指的宜居城市，是國際化生活方式的典範。

昆明君悅居於4月獲批佔用許可證，並於12月開始分階段交付。

地點

昆明市盤龍區東風東路／北京路

總樓面面積

49,775平方米



發展中的項目

無錫「恒隆府」

無錫「恒隆府」位於歷史底蘊深厚的無錫市中心商務區，提供573個豪華單位和奢華會所，毗鄰無錫恒隆廣場的高端商場和甲級辦公樓。項目落成後，將把核心商業區轉型為宜居宜業的生活樞紐。

兩座大樓於2024年12月開始進行內部裝修，銷售及市場推廣活動將於2025年啟動，並預計於2026年起開始交付。

地點

無錫市梁溪區健康路

總樓面面積

99,953平方米

預計落成年份

2025年起



香港物業銷售及發展

恒隆在香港精心打造的私人住宅項目定位顯赫，坐落於傳統以來最矜貴的豪宅地段，充分受惠於超級豪宅市場的強韌表現。

市場環境

2024年，減息和撤銷樓市調控措施重新為香港住宅物業市場注入動力。住宅成交量在政府於2月底撤銷買家印花稅後大幅攀升，但隨後因高息環境和經濟不確定性，交投有所回調。9月，美國聯儲局宣布四年多來首次減息，再度刺激潛在需求。受2024年第四季度市況回緩和樓市利好政策帶動，高淨值買家紛紛重投豪宅區懷抱，亦令超級豪宅市場表現向好。

雖然短期樓市好轉，香港住宅物業市場的未來走向將繼續取決於數方面，包括減息步伐、香港和內地經濟復甦的狀況、住宅供應過剩的程度，以及地緣政治風險的影響。

由於豪宅新供應稀少，加上不同政策吸引內地和海外買家投資香港物業市場，豪宅市場尤其位處於山頂、南區和渣甸山等傳統豪宅地段的需求和樓價表現可望保持強韌。

業務概況

我們在香港的物業銷售以豪宅項目為主，物業組合座落於最尊貴兼備受追捧的地段，結合現代化的建築設計和一應俱全的配套設施，為奢華生活樹立新標準。本集團於2025年1月完成收購衛信道8-12A的地皮，該地塊位於渣甸山的中心地帶，是超高淨值人士的聚居之地。

鄰近渣甸山、建築精湛的藍塘道23-39於2024年售出兩間大宅，足證項目的設計備受高品味而需求多元的買家追捧。

我們位於東九龍的高尚住宅項目皓日 (The Aperture) 於2024年落成，並在10月更新付款計劃，以現樓形式重新推售，市場反應正面。項目於2024年年底售出21個單位，其中一個兩房單位更創下項目落成後重新推售以來最高呎價。預售單位已完成交付，已落成單位亦正進行交付。

備受矚目的壽山村道37號項目位於風光旖旎的港島南區，集精湛卓越設計、優越地段和扣人心弦的景觀於一身，將進一步鞏固我們在締造優享生活體驗方面的聲譽。

我們將繼續採取有效策略推廣已落成的住宅物業，並強化旗下高端豪宅品牌系列預備日後推出市場。

已建成待售物業

藍塘道23-39

藍塘道23-39與港島渣甸山的住宅區為鄰，四周綠意盎然。項目由著名建築事務所 Kohn Pedersen Fox Associates 設計，建有18幢豪華三層低密度大宅，實用面積由4,571至4,599平方呎不等。

地點

港島藍塘道23-39號，內地段5747號

總樓面面積

8,585平方米



皓日 (The Aperture)

皓日 (The Aperture) 位踞東九龍的核心優越地段，交通四通八達，與商場僅咫尺之遙，在九龍灣的繁華鬧市中締造高尚住宅體驗。項目提供294個一至三房單位，兼顧品味和健康生活，是新一代精品住宅項目的典範。

地點

九龍灣牛頭角道11號，新九龍內地段1744號

總樓面面積

16,223平方米



發展中的項目

壽山村道重建項目

位於壽山村道37號的項目傲踞港島南區的壽臣山之巔，四周環境優美。項目將發展為多幢坐擁深水灣壯闊景致的超級豪華獨立洋房。

地點

港島南區壽山村道37號，鄉郊建屋地段357號

總樓面面積

4,403平方米

預計落成年份

2029年起

衛信道重建項目

衛信道重建項目位於渣甸山的中心地帶，環境幽靜，是超高淨值人士的聚居地。項目將由多幢豪華獨立大宅組成，可居高臨下遠眺東半山和中環城市天際線。

地點

港島渣甸山衛信道8-12A號，內地段7854號

總樓面面積

2,398平方米

預計落成年份

2028年起

業務回顧 展望

中美地緣政治緊張的不確定因素，以及美國可能對中國產品加徵額外關稅，令中國經濟復甦蒙上陰霾。美國聯儲局的利率走勢和強勢美元正在削弱全球經濟復甦的前景。面對這些挑戰，我們致力提高營運靈活性和核心優勢，讓我們得以在日益複雜的環境中繼續蓬勃發展。

在內地，縱使面對經濟挑戰，富裕顧客仍然對奢侈品感興趣，同時越來越注重獨特的購物體驗。我們繼續推出頂尖市場推廣活動，並透過會員計劃「恒隆會」來加強我們與忠實顧客的聯繫，同時吸納新顧客。於次高端商場，我們將把握優化租戶組合帶動租出率上升的正面趨勢。最新的項目杭州恒隆廣場將有多幢辦公樓於2025年起分階段落成，商場也將於2025年起開業。該項目預租反應理想，多家大型跨國企業和領先品牌，包括來自「恒隆廣場」現有租戶，均對這個項目表達濃厚興趣。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。無錫錫喆寓，希爾頓格芮精選酒店及杭州文華東方酒店預計將於未來數年落成，將會提供更多場地供舉辦商業、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。在辦公樓市場方面，由於租戶繼續實施成本控制措施以提高效率，他們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，消費者情緒仍然疲弱，而北上旅遊模式趨勢持續。隨着政府推出措施，旅客人數和零售銷售出現初步復甦跡象。由於目前經濟環境低迷，預期辦公空間需求將維持平緩，我們會積極留意和應對不斷變化的企業需求。憑藉在內地「恒聚」的成功經驗，我們最近在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，豐富恒隆地產在香港的產品種類。

我們期待物業發展業務在2025年取得重要里程碑。「恒隆府」在內地的另一個項目無錫「恒隆府」將於2025年下半年開始預售。與其他「恒隆府」項目（武漢「恒隆府」和昆明君悅居）一樣，無錫「恒隆府」位於市中心黃金地段，擁有高端客流，毗鄰由恒隆地產發展、結合商場及辦公樓的優質綜合項目。我們提供獨特的產品和卓越的管理服務，將吸引追求優質生活標準的住客，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，我們欣然宣布於2025年1月完成收購衛信道8-12A號所有單位，項目位處清幽靜謐、超高淨值人士聚集的香港島渣甸山核心地段。此項重建項目為我們在香港高尚地段多元化豪華住宅系列新增亮點。

集團主要物業

A. 主要發展中物業

於2024年12月31日

地點	地盤面積 (平方米)	主要用途	總樓面面積 (平方米)	施工階段	預計落成年份	
內地						
無錫						
恒隆廣場(二期)	梁溪區健康路	16,767	☑️ ☑️	107,118	建築上蓋	2025起
杭州						
恒隆廣場	拱墅區百井坊	44,827	☑️ ☑️ ☑️	194,100	建築上蓋	2025起
瀋陽						
市府恒隆廣場	瀋河區青年大街	92,065	☑️ ☑️ ☑️	502,660	設計中	2028起
香港						
港島南區						
壽山村道 重建項目	壽山村道37號， 鄉郊建屋地段357號	8,806	☑️	4,403	清拆工程	2029起
渣甸山						
衛信道 重建項目	衛信道8-12A號， 內地段7854號	3,437	☑️	2,398	計劃中	2028起

以上物業皆為恒隆地產全資擁有

☑️ 零售 ☑️ 辦公樓 ☑️ 可供出售寓所／大宅 ☑️ 酒店

B. 已建成待售住宅物業

於2024年12月31日

地點	待售單位的總實用面積 (平方米)	待售單位 數目	
內地			
武漢			
武漢「恒隆府」	礄口區京漢大道600號	110,369	426
昆明			
昆明君悅居	盤龍區東風東路／北京路	48,731	249
香港			
跑馬地			
藍塘道23-39	藍塘道23-39號，內地段5747號	2,555	5
九龍灣			
皓日 (The Aperture)	牛頭角道11號，新九龍內地段1744號	7,785	157

以上物業皆為恒隆地產全資擁有

C. 主要投資物業及酒店

於2024年12月31日

地點	地契屆滿 年期	總樓面面積 (平方米)				停車位數目
		零售	辦公樓	住宅及 服務式寓所		
香港						
中環						
印刷行	都爹利街6號，內地段339號	2848	1,709	5,980	—	—
都爹利街1號	都爹利街1號，內地段7310號	2848	2,340	6,616	—	—
樂成行	雪廠街22號，內地段644號	2880	1,473	3,379	—	—
渣打銀行大廈	德輔道中4-4A號， 海傍地段103號A段及B段	2854	4,814	23,730	—	16
銅鑼灣及灣仔						
恒隆中心	百德新街2-20號， 內地段524號及749號	2864	8,777	22,131	—	126
Fashion Walk	百德新街、厚誠街、記利佐治街、 加寧街、京士頓街、告士打道， 海傍地段231號及52號， 內地段469號及470號	2842, 2864 & 2868	31,072	—	8,507	—
瑞安中心	15至28樓，港灣道6-8號， 內地段8633號	2060*	—	16,313	—	42
跑馬地						
藍塘道23-39	藍塘道23-39號，25B及35B單位， 內地段5747號	2090	—	—	855	4
康怡 (鰂魚涌)						
康怡廣場	康山道1-2號，內地段8566號	2059*	53,080	10,577	—	1,069
康蘭居	康山道2號，內地段8566號	2059*	—	—	35,275	—
北角						
228電氣道 (恒隆地產持有 66.7%)	電氣道228號，內地段1618號	2050	1,196	8,559	—	—
山頂						
山頂廣場	山頂道118號，市郊地段3號	2047	12,446	—	—	493
御峯	司徒拔道41C號，內地段8870號	2047	—	—	15,225	54
港島南區						
濱景園	南灣道9號，市郊地段994號	2072	—	—	9,212	89

* 可續期75年

C. 主要投資物業及酒店

於2024年12月31日

地點	地契屆滿 年期	總樓面面積(平方米)			停車位數目	
		零售	辦公樓	住宅及 服務式寓所		
香港						
旺角						
雅蘭中心	彌敦道625號及639號， 九龍內地段10234號及10246號	2060	20,905	31,251	–	40
恒通大廈	廣東道1112-1120號， 九龍內地段9708號	2045*	–	–	–	1,000
家樂坊	登打士街56號，九龍內地段9590號	2044*	7,454	30,205	–	478
尖沙咀及西九龍						
格蘭中心	堪富利士道8號， 九龍內地段7725號及8026號	2038	3,688	7,198	–	–
恒福商業中心	彌敦道221B-E 號， 九龍內地段10619號及8132號	2037	1,444	4,891	–	–
碧海藍天	深盛路8號，新九龍內地段6338號	2050	22,350	–	–	346
浪澄灣	海輝道8號，九龍內地段11152號	2050	20,174	–	–	82
九龍灣						
淘大商場	牛頭角道77號，新九龍內地段 53號、1482號、2660號及3947號	2047	49,006	–	–	620
皓日 (The Aperture)	牛頭角道11號， 新九龍內地段1744號	2047	1,802	–	–	11
葵涌						
荔灣花園	荔景山道地下1A1、1A2、5A、 5B及5C號商舖及高層地下6A、 6A1和6B1及6B號商舖， 測量約分4號地段3336號	2047	2,361	–	–	–

* 可續期75年

C. 主要投資物業及酒店

於2024年12月31日

地點	地契屆滿 年期	總樓面面積 (平方米)*				停車位數目	
		零售	辦公樓	酒店	服務式寓所		
內地							
上海							
港匯恒隆廣場	徐匯區虹橋路1號	2043	122,262	—	—	—	752
恒隆廣場	靜安區南京西路1266號	2044	53,700	159,555	—	—	804
瀋陽							
皇城恒隆廣場	瀋河區中街路128號	2057	109,307	—	—	—	844
市府恒隆廣場	瀋河區青年大街1號	2058	101,960	131,723	60,222	—	2,001
濟南							
恒隆廣場	歷下區泉城路188號	2059	171,074	—	—	—	785
無錫							
恒隆廣場	梁溪區人民中路139號	2059	122,227	137,543	—	—	1,292
天津							
恒隆廣場	和平區興安路166號	2061	152,831	—	—	—	800
大連							
恒隆廣場	西崗區五四路66號	2050	221,900	—	—	—	1,214
昆明							
恒隆廣場	盤龍區東風東路21-23號/ 北京路433號	2052	165,375	167,737	54,229	—	1,959
武漢							
恒隆廣場	礄口區京漢大道688號	2053	177,140	151,472	—	14,379	2,265

內地投資物業總樓面面積包括地面及地底之樓面面積



昇華體驗
重想居住方式



財務回顧

綜合業績

截至2024年12月31日止年度，恒隆地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）計及港幣15.38億元的物業銷售收入（2023年：無）後，總收入為港幣112.42億元，與去年相比上升9%。整體營業溢利下跌13%至港幣64.55億元。由於香港及內地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減少6%和9%至港幣95.15億元及港幣67.63億元。

收入及營業溢利

	收入			營業溢利／（虧損）		
	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	變動	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	變動
物業租賃	9,515	10,162	-6%	6,763	7,440	-9%
內地	6,466	6,813	-5%	4,385	4,748	-8%
香港	3,049	3,349	-9%	2,378	2,692	-12%
物業銷售	1,538	–	不適用	(245)	(52)	-371%
內地	56	–	不適用	(197)	(44)	-348%
香港	1,482	–	不適用	(48)	(8)	-500%
酒店（內地）	189	154	23%	(63)	1	不適用
總額	11,242	10,316	9%	6,455	7,389	-13%

股息

本公司董事會（「董事會」）建議派發2024年度末期股息，每股港幣4角（2023年度：港幣6角）。末期股息將派發予於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1角2仙（2023年度：港幣1角8仙），2024年度全年股息為每股港幣5角2仙（2023年度：港幣7角8仙）。

董事會建議合資格股東將有權選擇現金方式收取末期股息，或新發行之股份取代現金方式收取部分或全部該股息（「以股代息安排」）。以股代息安排須

股東應佔基本純利下跌25%至港幣30.95億元，每股基本盈利相應跌至港幣0.67元，主要是租賃營業溢利減少及財務費用增加所致。

計及港幣9.42億元股東應佔物業之淨重估虧損（2023年：港幣1.67億元淨重估虧損）後，恒隆地產股東應佔純利為港幣21.53億元（2023年：港幣39.70億元），相應每股盈利為港幣0.46元（2023年：港幣0.88元）。

待：(1) 本公司股東授予董事會一般授權配發、發行及處理於2025年4月30日召開之股東周年大會（「股東周年大會」）通過該決議案當日已發行股份數目20%之額外股份；(2) 擬末期股息於股東周年大會上獲得批准；及(3) 香港聯合交易所有限公司批准依據以股代息安排所發行之新股上市及買賣後，方可作實。

載有關於以股代息安排詳情之通函及以股代息之選擇表格，預計將約於2025年5月19日寄予合資格股東。預計以股代息安排下之末期股息單及股票將約於2025年6月16日發送給股東。

物業租賃

截至2024年12月31日止年度，整體租賃收入減少6%至港幣95.15億元。內地物業組合的租賃收入按人民幣計值下跌4%；按港幣計值，計及人民幣兌港幣較去年貶值影響後，則下跌5%。香港物業組合錄得9%租賃收入跌幅。

內地方面，消費者信心受到經濟低迷、地緣政治緊張和全球經濟疲弱影響。中央政府近期推出刺激措施以提振經濟前景，其成效仍然存疑。與去年相比，商場組合整體租賃收入和租戶銷售額按人民幣計值分別下跌3%和14%。我們透過優化租戶組合和

執行有效的市場營銷策略，包括舉辦獨家活動及透過會員計劃「恒隆會」與高端品牌合作，為顧客提供獨特的購物體驗等，成功提高租出率。縱使辦公樓組合面對需求減少和激烈市場競爭，我們仍致力維持卓越的物業管理服務，令租出率保持穩定。

香港方面，本地居民境外旅遊頻率增加，旅客消費習慣不斷變化，零售額持續疲弱。恒隆地產零售物業組合的整體租賃收入和租戶銷售額較去年分別下跌10%和4%。我們透過優化租戶組合，以及「hello 恒隆商場獎賞計劃」的各種推廣活動鞏固顧客忠誠度，使租出率維持高水平。由於全球經濟不明朗和高利率環境，辦公樓市場持續受壓，導致企業對業務拓展持謹慎態度。無論如何，我們採取積極策略留住現有租戶，使辦公樓組合的租出率保持穩定。

內地¹

物業租賃 — 內地組合

	收入		
	2024 人民幣百萬元	2023 ² 人民幣百萬元	變動
商場	4,805	4,963	-3%
辦公樓	1,095	1,161	-6%
總額	5,900	6,124	-4%
總額等值港幣 (百萬元)	6,466	6,813	-5%

¹ 除另有註明，內地組合的百分比變動均按人民幣計值。

² 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年收入亦已相應重新分類。該等呈列方式的變更對2023年報告的收入不會構成影響。

整體租賃收入和營業溢利按人民幣計值分別減少4%和6%。按港幣計值，年內受人民幣貶值影響，跌幅分別擴大至5%和8%。我們旗下的商場收入下跌，主要受到市場消費意欲下降和境外旅遊人數上升影響。我們的高級辦公樓組合收入下降6%，乃市場競爭激烈及辦公空間需求減少所致。

商場

商場收入減少3%，當中高端商場收入下跌4%，主要是由於奢侈品市場的消費者信心減弱，以及部分城市的競爭對手採取激烈價格促銷，導致銷售租金下降。然而，截至2024年12月，整體租出率仍然維持高水平，更錄得溫和增長，客流量亦維持穩定。次高端商場隨着租出率持續上升，收入維持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。

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

高端商場

旗艦商場**上海恒隆廣場**的收入和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更加謹慎，並在海外尋找更優惠商品。我們的頂級客戶仍然追捧恒隆廣場的獨家優質產品。我們在細緻調整旗下高端商場領導地位的同時，引入了多家新店舖，成功協助品牌首次進軍內地乃至亞洲市場。我們亦舉辦各式各樣的活動，例如4月的「Spring Wonderland」春季慶典，以及廣受歡迎的年度活動「HOME TO LUXURY」盛裝派對，加強與忠實顧客的聯繫，並吸納新會員，以鞏固我們在上海以至內地的領先地位。租出率於年底維持99%的高位。

同樣位於上海的**上海港匯恒隆廣場**，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%。我們於年內推出一系列多元化市場營銷推廣以增加客流量，其中包括5月舉辦的獨家主題活動「愛神夏至」，在社交媒體上成為熱話。我們在10月下旬舉辦名為「Gateway to Inspiration—藝趣之境」的盛大活動，呈獻多元繽紛的娛樂和銷售導向體驗，並與名人及租戶廣泛合作。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%。鑑於市場競爭激烈，商場正在調整定位，增加時尚生活種類和餐飲選擇。截至年底，租出率為87%。

作為市內首屈一指的高端商場，**無錫恒隆廣場**收入錄得2%增長，租戶銷售額則略為下降3%。商場過去數年引入多個一線高端品牌，不少為區域首店，

鞏固其市內高端商場的領導地位。9月舉辦的周年活動「Take Center Stage」進一步加強與客戶之間聯繫。截至年底，租出率保持於99%高位。

大連恒隆廣場是市內的高端零售地標，收入增加8%，租戶銷售額亦上升3%。租出率連續四年上升，年內增加四個百分點至94%。此增長勢頭是商場持續提升各樓層品牌和租戶組合的成果。4月「繁花夢旅」和9月「Shining Olympia」等多項市場營銷活動均廣受好評，吸引了大量客流。

昆明恒隆廣場收入和租戶銷售額分別輕微下跌2%和8%。我們推出多項焦點活動以加強與顧客的互動並刺激客流量，包括5月「甜酷熱戀」520盛典和11月「Spring into Life 春城脈動」五周年慶典。截至年底，商場租出率高達98%。專屬貴賓室（The Lounge）於11月開幕，為「恒隆會」會員提供優越零售體驗。此外，昆明君悅酒店於2024年8月開業，進一步提升商場作為中國西南地區頂尖零售和時尚地標的地位。

由於市場環境充滿挑戰，加上來自市內同業的價格促銷競爭激烈，**武漢恒隆廣場**收入和租戶銷售額分別下跌19%和22%。我們正在提升租戶組合，並配合會員計劃採取主動行銷策略，以提高客流量和顧客忠誠度。租出率於年底增長三個百分點至85%。隨着商場專屬貴賓室（The Lounge）於5月開幕，我們將更名為「恒隆會」會員設計獨特的零售體驗。

次高端商場

瀋陽皇城恒隆廣場收入和租戶銷售額分別上升3%和1%。3月至5月「繁花長廊」和10月「萬聖萌力樂園」等多項活動備受歡迎。我們專注提供更多元化的品牌組合，以擴大目標顧客群。截至年底，租出率上升四個百分點至94%。美食廣場即將進行翻新工程，持續引進概念新穎的餐飲食肆，此舉將進一步豐富商場的餐飲選擇，滿足顧客不同喜好及增加客流量。

濟南恒隆廣場租戶銷售額雖然下降1%，但收入輕微增長1%。年末租出率維持93%。隨着商場完成首階段資產優化計劃，我們持續擴闊品牌選擇，並引入多間獨家門店。資產優化計劃於2024年12月已屆最後階段。豐富商場內容，包括增加更多美妝和運動休閒服裝品牌等，亦有助提升商場對顧客的吸引力和其盈利能力。

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	
	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元	變動	2024	2023
上海恒隆廣場	606	668	-9%	87%	96%
瀋陽市府恒隆廣場	123	126	-2%	90%	89%
無錫恒隆廣場	122	117	4%	88%	85%
昆明恒隆廣場	138	140	-1%	86%	88%
武漢恒隆廣場	106	110	-4%	66%	76%
總額	1,095	1,161	-6%		

由於有數個主要租戶租約期滿，**上海恒隆廣場**兩座甲級辦公樓的租出率於年末下跌九個百分點至87%，令收入下降9%。辦公樓租賃需求疲弱和供應過剩對上海市場構成挑戰。

天津恒隆廣場收入和租戶銷售額分別上升12%和8%。租出率增加五個百分點至95%。我們在年內推出具針對性的市場營銷推廣策略，並與地方政府合辦多項活動，例如除夕跨年倒數活動、以海棠為主題的花漾百年牆，以及青年藝術節等。商場亦引入珠寶花園和親子遊樂空間等多項凝聚區內人士的舉措，帶動客流量和租戶銷售額。

辦公樓

辦公樓租賃市場在經濟不確定的環境下依然疲弱。整體收入較去年下降6%至人民幣10.95億元，主要是市場供應增加，以及租戶普遍加緊控制成本，導致租出率下降。為留住優質租戶，我們採取積極措施，並維持高水平的物業管理服務。

由於區內辦公物業供應過剩及需求疲弱，**瀋陽市府恒隆廣場**辦公樓收入減少2%。截至年底，租出率上升一個百分點至90%。

受惠於租出率於年底增加三個百分點至88%，**無錫恒隆廣場**兩座辦公樓的總收入上升4%。項目提供優質配套和卓越服務，加上自營的辦公空間「恒聚」的靈活多元產品，令整體單位租金水平於年內維持平穩。

昆明恒隆廣場辦公樓收入輕微下跌1%，年末租出率則下跌兩個百分點至86%。儘管環境充滿挑戰，項目憑藉黃金地段優勢、優質設施和完善服務，成功保持市場領先地位。8月開幕的昆明君悅酒店具備舉辦大型會議和企業活動的能力，有助打造充滿活力的社區，從而吸引更多優質租戶。

武漢恒隆廣場辦公樓在充滿挑戰的市場環境下收入下跌4%，年底租出率下降十個百分點至66%。我們自營的多功能辦公空間「恒聚」提供靈活彈性的辦公

空間，滿足企業不斷變化的需求，並促進租戶之間的協作互動。

香港

面對周邊城市和地區無可避免的競爭，香港營商環境於2024年充滿挑戰。旅客的消費模式出現結構性變化，以及本地居民北上旅遊熱潮，使消費意欲低迷。零售商戶和食肆對業務擴張取態審慎。辦公樓租賃勢頭依然疲弱。

收入下跌9%至港幣30.49億元，營業溢利則下跌12%至港幣23.78億元，租賃邊際利潤率為78%。

我們不斷努力優化租戶組合，以迎合本地居民和旅客的喜好和消費模式，令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	
	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	變動	2024	2023
零售	1,816	2,007	-10%	95%	95%
辦公樓	1,017	1,108	-8%	88%	89%
住宅及服務式寓所	216	234	-8%	88%	77%
總額	3,049	3,349	-9%		

零售

香港零售物業組合收入下降10%至港幣18.16億元。為應對消費者信心疲弱，我們持續優化租賃策略及租戶組合。截至年底，整體租出率維持於95%高位。

受市況疲弱影響，租戶銷售額按年微跌4%。為刺激消費，我們將持續透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」推出針對性的市場營銷活動。

由於部分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於95%高位。

社區商場組合表現相對強韌，整體收入較去年下跌5%。截至年底，位於港島東康怡廣場及九龍東淘大商場租出率分別維持於92%及95%高位。

辦公樓

面對港島辦公樓供應過剩和需求不振導致租金下調，收入減少8%至港幣10.17億元。截至年底，我們已積極採取應對措施，令租出率維持於88%較高水平。

中環一帶物業續租租金下調導致**香港島辦公樓組合**收入下跌14%。儘管市況疲弱，截至年底，租出率穩定維持在83%。

雅蘭中心和家樂坊採取半零售定位，表現相對強韌，**九龍辦公樓組合**收入增加2%，平均租出率亦升至96%。

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%，因為位於山頂區御峯租戶於2023年9月遷出，以便進行翻新工程。撇除御峯收入下跌影響，整體收入較去年增加2%，主要由於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：無)。

由於內地及香港市場環境受壓，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。

計及內地和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個住宅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			年末租出率	
	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元	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
總額	173	139	24%		

[#] 於2024年8月開業

瀋陽康萊德酒店收入較去年下降2%。客房收入的3%增長被餐飲銷售減少所抵銷。

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，投資物業及發展中投資物業總值為港幣1,905.20億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣1,280.44億元及港幣624.76億元。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9.37億元物業重估虧損（2023年：港幣900萬元虧損）。

內地物業組合錄得港幣5.87億元重估虧損（2023年：港幣2.95億元收益），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3.50億元的重估虧損（2023年：港幣3.04億元虧損），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9.42億元（2023年：港幣1.67億元淨重估虧損）。

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，我們對投資物業的發展項目資本承擔總額為港幣133億元。

內地

昆明君悅居及**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」及無錫錫喆寓，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，無錫錫喆寓，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，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。

瀋陽市府恒隆廣場餘下的綜合發展項目仍在設計階段。

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和投資物業。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。我們亦一直保持充足備用銀行信貸金額，以緩解恒隆地產在面對突如其來的外部經濟衝擊時所承受的壓力。

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。利率和外幣掉期合約只用於風險管理和對沖活動。我們密切監察及定期檢視資金需求，以確保我們擁有適當的財務靈活性和流動性，同時盡可能降低財務成本。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：

	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	8,367	81%	3,311	62%
人民幣	1,934	19%	1,877	35%
美元	2	–	164	3%
現金及銀行存款結餘總額	10,303	100%	5,352	100%

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573.76億元（2023年12月31日：港幣507.04億元），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56%（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	36,705	64%	35,920	71%
人民幣	20,671	36%	14,784	29%
借貸總額	57,376	100%	50,704	100%

(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	23,725	41%	18,576	37%
浮息	33,651	59%	32,128	63%
借貸總額	57,376	100%	50,704	100%

負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣470.73億元（2023年12月31日：港幣453.52億元）。淨債項股權比率為33.4%（2023年12月31日：31.9%），債項股權比率為40.7%（2023年12月31日：35.7%）。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。

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，我們於市場籌組港元銀團貸款融資，獲得逾十家國際、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恒隆地產未來發展的信心，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	33,295	58%	27,779	55%
5年後	3,882	7%	4,400	8%
借貸總額	57,376	100%	50,704	100%

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125.35億元（2023年12月31日：港幣157.17億元）。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）。

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8%至港幣21.09億元。

計入損益表的淨額（撇除資本化金額後）相應增加至港幣8.84億元。

2024年的利息保障倍數為2.8倍（2023年：3.6倍）。

外匯管理

我們業務所面對的最大匯率風險來自人民幣匯率波動，此等外匯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。

我們嚴格遵守紀律約束，不會就人民幣兌港幣的走勢採取任何投機行為，並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，以滿足我們在內地的資本需求。我們會考慮法規動態、項目發展進度及宏觀經濟環境等多項因素，定期檢討業務，以評估內地項目的資金需求，並在必要時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70%。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21.47億元（2023年：港幣16.05億元虧損），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，恒隆地產的資產均無抵押予第三方。

或然負債

於2024年12月31日，恒隆地產並無任何重大的或然負債。



永續空間 重劃地產未來



可持續發展

我們於2024年繼續努力不懈，朝着成為全球領先可持續發展房地產公司的抱負邁進。我們的可持續發展議程圍繞四大優先議題：應對氣候變化、資源管理、福祉和可持續交易。它們由各項目標及指標推動，當中包括我們的年度策略性環境、社會及管治關鍵績效指標、2025年可持續發展指標（「25 x 25」）、2030年可持續發展目標及指標，以及2050年或之前實現淨零價值鏈溫室氣體排放的目標。

本章節旨在概括我們於2024年的可持續發展表現，重點介紹主要成就和各領域所取得的進展。有關我們的可持續發展框架、管理方針、政策、營運原則、指標及表現詳情，請參閱《2024年可持續發展報告》。



掃描二維碼
閱覽《2024年
可持續發展報告》

2024年亮點回顧

以下是我們2024年的部分可持續發展主要亮點，包括獲獎殊榮、達到的重要里程碑、在各領域所取得的進展，以及在關鍵ESG評級方面的表現：

權威可持續發展基準及指數表現



MSCI ESG 評級

獲得「AA」評級



CDP

氣候變化：A
水安全：A-



GRESB 常設投資基準

獲得四星表現評級



FTSE4Good

富時社會責任指數 成份股

ESG 評分：3.7



Sustainalytics

ESG 風險評級為「低」



恒生可持續發展企業
指數系列 2024 - 2025 成份股

恒生可持續發展 企業指數

獲得「AA」評級



標普全球 《可持續發展年鑒 2025》成員



公眾環境研究中心

綠色供應鏈

CITI 指數：28.8

企業氣候行動

CATI 指數：56.9

獎項及嘉許

我們於2024年榮獲45個ESG獎項，進一步彰顯恒隆在ESG方面領先香港及內地同業（以下為部分獲獎例子）。這些成就同時體現我們矢志實踐可持續業務增長，並致力促進員工及我們所服務社區的福祉。請瀏覽恒隆的企業網站，了解我們於2024年獲得的獎項及嘉許詳情。

最佳企業管治及ESG大獎2024 — 香港會計師公會

恒生指數成份股組別ESG大獎

「共建員工防火牆」嘉許計劃2024/25 — 香港互聯網註冊管理有限公司及 國際信息系統審計協會中國香港分會 「白金」級別認證

中國ESG 50最值得關注榜2025 — 《商業周刊》彭博綠金

領軍企業



第二屆中國企業碳中和 表現榜評 — 第一財經

節能減碳成效獎



通用設計嘉許計劃2024/25 — 平等機會委員會

金獎 — 山頂廣場及228電氣道

最佳管理培訓及發展獎2024 — 香港管理專業協會

領導力發展卓越獎

灼見名家X恒生大學 ESG大獎2024

ESG企業傳訊獎



2024年度可持續發展貢獻企業 — 社會責任大會



2024綠色發展年度致敬 — 鳳凰衛視、落基山研究所、 大道應對氣候變化促進中心

ESG年度清潔能源和科技創新先鋒

主要里程碑

範圍1及2溫室氣體排放強度較
2018年基準**下降51%**

範圍3溫室氣體絕對排放量較
2023年**下降46%**

在內地**十**個營運物業組合中，
合共有**五**個採用**可再生能源**
供電

上海恒隆廣場三期擴建項目成為內地首個建築結構近乎**100%採用低碳
排放鋼材**的項目



香港辦公室煥新項目實施全面資源
利用計劃，減少近**181,000
公斤**的都市固體廢物運往堆填區

債項及可用信貸額度總額的
60%具ESG相關元素

在蓋洛普總數據庫 (Gallup Overall
Database) 的員工敬業度百分位
排名從**第74百分等級**上升至
第79百分等級

與**49家租戶**合作推行可持
續發展舉措，佔整體可租
賃面積11%



恒隆一心義工隊貢獻超過**68,900小時的服務時數**，惠及香港和內地逾30,800人





自2024年4月1日起，我們旗下內地半數營運的物業已透過綠電採購協議使用可再生能源供電，包括上海港匯恒隆廣場

上海恒隆廣場三期擴建項目是內地首個在建築結構中近乎全面採用低碳排放鋼材的商業地產項目



應對氣候變化

作為香港及內地首家短期及長期淨零碳排放目標獲科學碳目標倡議 (SBTi) 的淨零排放標準框架認可之房地產商，恒隆一直致力推動業務價值鏈的脫碳進程。以下是我們在2024年為推進氣候緩解工作所採取的一些主要舉措。

擴大內地可再生電力採購規模

自2024年4月1日起，我們內地半數營運中物業已透過綠電採購協議全面使用可再生能源供電，以滿足業主和租戶雙方的用電需求。這項成就涵蓋內地四個城市共五項物業，包括上海恒隆廣場、上海港匯恒隆廣場、無錫恒隆廣場、昆明恒隆廣場及濟南恒隆廣場，超出恒隆所訂立的2025年相關目標（即內地物業組合中25%的業主用電需求由可再生能源提供）。

上海恒隆廣場三期擴建項目採用低碳排放鋼材

鋼材是房地產行業的主要碳排放源頭，其碳排放量佔恒隆於2023年的整體隱含碳排放量約40%。為應對這方面的挑戰，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，為中國房地產行業樹立重要典範，成為內地首個在建築結構中近乎全面採用低碳排放鋼材的商業地產項目。這次突破是恒隆與寶山鋼鐵股份有限公司（「寶鋼」）的合作成果，寶鋼為項目提供1,171噸 BeyondECO® 低碳排放結構鋼及325噸 BeyondECO® 低碳排放鋼筋，相較傳統鋼材減少35% 隱含碳排放量。



房地產與脫碳峰會匯聚了過百位來自房地產業價值鏈各領域的專家、從業者和思想領袖，共同為加速房地產的脫碳進程展開先鋒性探討

攜手推動房地產業脫碳進程

恒隆深明，房地產行業各界攜手合作對實現價值鏈脫碳至關重要。有見及此，我們於2024年9月在北京舉行房地產與脫碳峰會，促進房地產脫碳進程的創新交流。活動匯聚過百位專家和思想領袖，並邀請了十位演講嘉賓和進行五場互動專題討論，涵蓋低碳建築和能源效益等議題。峰會亦標誌由恒隆與 Undivided Ventures 聯合舉辦的初創企業比賽圓滿結束，並表揚了四家初創企業就零售和辦公空間提出的創新脫碳解決方案。

此外，我們於12月聯同多家房地產同業、鋼材生產商及支持機構，就中國房地產業應用低碳排放鋼材發表合作聲明。該聲明由中國鋼鐵工業協會、城市土地學會和世界鋼鐵協會共同發起，向加速推動鋼材脫碳邁出了關鍵一步。恒隆為首批聯署支持聲明的三家房地產商之一。

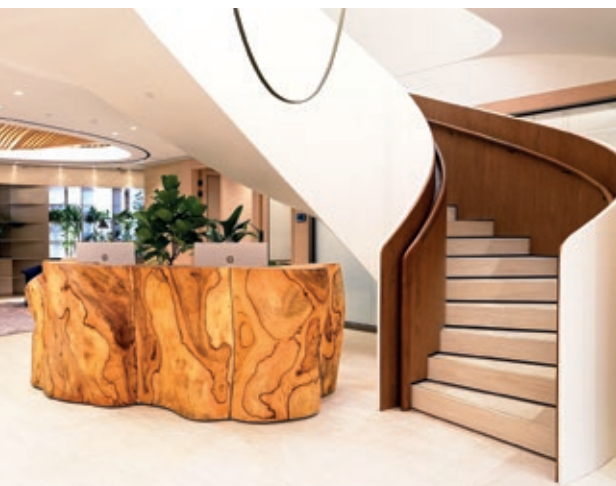
資源管理

香港辦公室煥新項目推行循環回收

為提升員工福祉，我們於2024年10月完成大規模的香港辦公室煥新項目。新的辦公室設計融入可持續發展特色，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，以及來自中國「瓷都」景德鎮的升級改造陶瓷。我們亦盡可能將煥新項目對環境的影響減到最低，並完成了碳排放、循環性和健康三方面的 RESET 項目績效評估，結果表示我們超越行業平均水平，在健康方面取得的評分尤其出眾。

我們亦與 Sustainable Office Solutions 和國際十字路會兩家外部機構合作展開全面的資源利用計劃，包括循環再用、重新分配或環保回收4,400多件辦公室傢俬及設備，減少約181,000公斤需運往堆填區的都市固體廢物。計劃進行期間，我們將

香港辦公室煥新項目的設計融入大量可持續發展特色，例如本地回收的木材和再生木材等



香港辦公室在煥新後增設更完善的開放空間，提升整體工作環境，並推動協作文化

超過450件辦公室傢俬及設備捐贈予33家慈善機構，包括國際十字路會、香港樂施會及香港傷健協會等，盡量物盡其用。此外，近130名香港員工參與兩輪「Staff Take Home」計劃，將保養得宜的辦公室傢俬及電子設備帶回家重用。

福祉

員工福祉及敬業度

員工福祉乃企業成功之本，所以我們定期透過不同渠道收集員工意見，包括每年一度的員工敬業度調查，務求為所有員工創造一個敬業及互相鼓勵的工作環境。我們根據調查結果制定行動計劃，並確保被識別出的需要改進範疇獲得正視。2024年，我們的員工敬業度得分持續提升，是在第四年參與調查的企業之中，分數進步最快的前25%公司。

恒隆致力為員工、承包商、顧客及社區秉持高水平的職業安全標準。為加強員工的安全意識和緊急應變能力，我們在安全生產月期間為旗下的香港和內地物業安排一連串活動，包括小測驗、應急演練、分享會和趣味遊戲等，超過4,000名員工及承包商參與。

我們煥新香港的辦公室時，於設計中融入有益身心的元素，包括增設休息室、更完善的開放空間，以及符合人體工學的工作間等，以提升員工的整體工作環境，從而促進其健康和敬業度，並推動協作文化。

多元與共融

2024年，我們在促進職場和社區多元共融方面取得重大進展。我們成功舉辦首屆多元共融月，來自香港和內地辦公室逾1,500位同事參加了問答遊戲、非牟利組織及社企考察和活動體驗、語言工作坊、社企市集，以及點字和手語工作坊等一系列活動，促進來自多元文化和背景的人士彼此包容和了解。

共融招聘方面，我們與CareER、浸信會愛羣社會服務處和中國殘疾人聯合會等社區組織合作，建立涵蓋不同背景的多元人才團隊。我們亦持續參與CareER的「傷健共融指數」調查，評估我們在建立傷健共融職場方面取得的進展。於2024年，恒隆獲CareER選為「傷健共融僱主」。

在香港，我們與香港基督教服務處合作展開第二期「智愛無垠」認知友善計劃。這項計劃已進入第四年，旨在把觀塘區打造為認知障礙友善社區，包括讓淘大商場成為香港首個設有照顧者茶室的商場，

提供免費社區暫託服務及認知訓練予認知障礙症患者，並定期為照顧者舉辦休閒活動。淘大商場每月亦會安排認知檢測站及照顧者諮詢服務，協助大眾評估自身認知健康，並聯繫社區資源。

支持青年發展

我們於2024年9月7日以「與年青人同行」為主題，舉辦第五屆全國性周年義工日。今年的義工日聚焦於賦能年輕一代，由超過1,400名恒隆員工及青年義工與本地機構合力組織活動，惠及香港和內地九個城市逾10,000名弱勢社群人士。在香港，恒隆一心義工隊與13家本地慈善機構及社會企業聯手籌辦嘉年華會，透過攤位遊戲、表演及工作坊宣揚多元共融。內地方面，我們安排參加者到不同大學參訪學習、舉辦愛心義賣市集，以及為外來務工人員的子女籌備體育活動，同時鼓勵基層青年培養興趣和關注環境保護等議題。



淘大商場與餐飲商戶合作，打造本港首個設有照顧者茶室的商場

無錫恒隆一心義工隊聯同當地的青年組織及商場租戶合作舉辦愛心義賣市集，所得善款將會捐贈予社區內有需要的群體





來自恒隆、LVMH和其他合作夥伴、合共150多位革新領袖於第二屆地產及氣候論壇齊聚一堂，互相分享經驗及進展，並參與團隊建設活動以促進合作

我們自2023年起與心光盲人院暨學校合作設立「恒隆視障人士獎學及發展金」，旨在為該校視障學生及畢業生提供獎學金及學習津貼，促進其全人發展。

可持續交易

租戶可持續發展合作計劃

為促進與租戶的合作並推動香港和內地物業的可持續發展工作，恒隆於2023年12月推出「Changemakers：租戶可持續發展合作計劃」，鼓勵租戶減少碳排放、減廢、推動循環經濟，並提升社區福祉。該項計劃的一大主要特色，是恒隆以業主身份邀請租戶分享實施方案，並與我們共同開展可持續發展項目。我們亦為參與的租戶提供能力建設資源、能源消耗基準比較和技術支援，並對其 ESG 表現加以表揚。

我們與LVMH集團之間的可持續發展合作計劃亦取得進展。兩家集團於2022年10月正式展開合作，其後於2023年公布首份《共同憲章》，概述雙方在應對氣候變化、資源管理、人與福祉及可持續管治四大方面將會實施的20項可持續發展行動。最新發布的《2024年共同憲章》以具透明度的方式匯報計劃所取得的進展，內容涵蓋雙方的努力、成果、經驗、持份者觀點及未來計劃。兩家集團亦合作推出「Changemakers Circle」播客系列，邀請專家就內地房地產及零售業的可持續發展議題分享灼見，題材包括可再生能源採購、室內環境對福祉的影響，以及適應氣候變化的建築實務等。

截至2024年12月，我們的可持續發展舉措已獲49家租戶響應，涵蓋恒隆旗下17項物業，涉及租賃面積超過210,000平方米。參與租戶來自辦公樓，以及零售、餐飲和酒店等各行各業。

與供應商合作

與供應商合作是推動可持續發展優先議題的重要一環。2024年，我們專注提升可持續採購操作，與主要供應商合作實踐可持續和負責任的供應鏈管理，並推動在項目層面使用低碳及回收材料的減碳合作計劃。我們與Sedex（一家支持永續供應鏈的全球性組織）合作，使用其自我評估問卷評核超過90%重點建築及營運供應商的表現。此外，我們亦為同事安排了一系列圍繞可持續和負責任的供應鏈操守的內部培訓。

可持續建築認證

我們致力減少業務對環境的影響，並遵循國際公認的可持續建築認證，營造可提升身心健康的空間。自2007年起，恒隆致力為內地和香港所有新建成物業取得能源及環境設計先鋒獎（LEED）的金級或以上評級，或同等認證。我們大部分的物業已獲得包括LEED、綠建環評（BEAM Plus）及中國綠色建築設計標識等認證。截至2024年12月，我們旗下整體建築樓面面積逾80%，共39座建築物獲認證為綠色建築，當中包括29座現有物業及10個發展中項目。

我們亦在建築設計中融入以身心健康為本的元素，個別物業更獲國際健康建築研究所（IWBI）頒發《WELL 健康 — 安全評價》（WELL HSR）及各項WELL認證，例如上海恒隆廣場和228電氣道分別獲得WELL核心鉑金級認證和WELL金級預認證。此外，香港和內地八個城市的19座物業則維持WELL HSR認證，當中涵蓋內地物業組合的所有商場及辦公樓。

可持續金融

截至2024年12月，綠色債券、綠色貸款信貸額度和可持續發展表現掛鈎貸款融資額度佔本公司債項及可用信貸額度總額的60%。恒隆集團的可持續金融框架於2023年1月正式生效，有助我們獲取與環境、社會及管治相關的金融工具，同時支持我們實現長遠可持續發展議程。

企業管治報告

恒隆的願景、使命及核心價值是我們恪守的營商之道，引領我們邁向可持續增長。

願景

締造優享
生活空間

使命

聯繫顧客、社群、夥伴，
實現可持續增長

核心價值

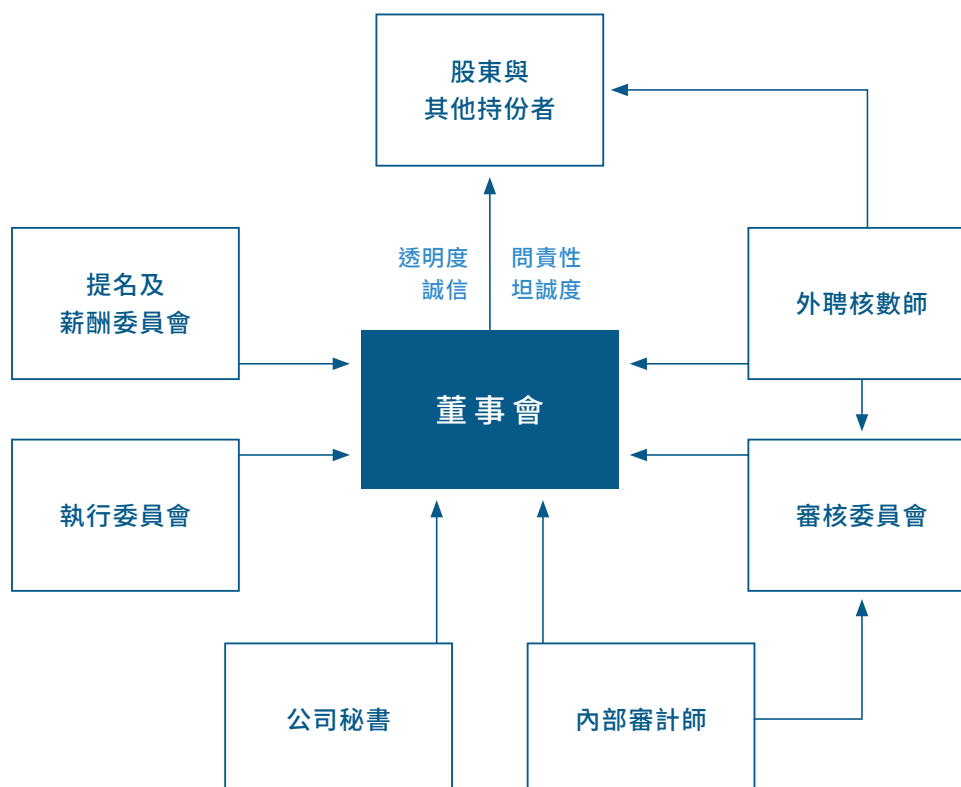
誠信、永續、
卓越、開明

董事會相信，強而有力的企業管治能為可持續增長和長遠成功奠定穩固基石。董事會將持續集中改善企業管治，並透過在恒隆上下各個層面提倡企業價值和文化，彰顯恒隆營運理念的精髓——「只選好的 只做對的」。

堅持良好管治信念

良好的管治必須由高層做起。我們的管治架構以多元能幹的董事會為核心，董事會致力維持最高水平的企業管治標準，落實健全的內部監控和有效的風險管理機制，積極提高透明度和貫徹問責精神，並帶頭樹立誠信和坦誠的榜樣。

企業管治架構



卓越企業文化

企業信念必須得到各級僱員的支持，並在組織上下得以付諸實行。我們以「只選好的 只做對的」為營運理念，將理念由董事會延伸至不同崗位和各個職級的僱員，上下一心致力在各個業務層面秉持最高水平的誠信和坦誠標準。

專業專責的董事會

董事會由社會多個範疇的專業人士組成，他們為董事會帶來豐富的商務和財務經驗及專才。董事會成員比重均衡，獨立性高，有助提供寶貴的觀點並作出公正的判斷。為強化董事會功能，董事會成立了三個董事會委員會，分別為執行委員會、審核委員會和提名及薪酬委員會，各自擔當不同的職責。

審慎管理風險和內部監控

本公司明白旗下業務面對各種挑戰，並透過有效的內部監控環境回應日新月異的環境和業務需要，從而以謹慎的態度應對挑戰。詳情於本年報內作進一步披露。

遵守《企業管治守則》

截至2024年12月31日止年度，本公司不僅符合《企業管治守則》的守則條文，而且在以下範疇超越了這些規定：

董事會及董事會委員會

《企業管治守則》及《上市規則》的規定

- 每年舉行四次董事會會議
- 董事會三分之一的成員須為獨立非執行董事
- 董事會應至少由一名不同性別的董事組成
- 審核委員會應至少由一名獨立非執行董事組成
- 審核委員會應每年至少與發行人的核數師舉行兩次會議
- 提名委員會應由大多數獨立非執行董事組成
- 薪酬委員會應由大多數獨立非執行董事組成
- 董事會和董事會委員會文件應在董事會或董事會委員會會議預定日期前至少三天發送給所有董事

本公司的常規

- 共舉行六次董事會會議，包括兩次董事會造訪行程至內地昆明及泰國曼谷
- 董事會的62.5%為獨立非執行董事
- 八名董事當中有兩名為女性，佔董事會組成的25%
- 審核委員會由三名獨立非執行董事組成
- 審核委員會與外聘核數師共舉行四次會議
- 提名及薪酬委員會由100%獨立非執行董事組成
- 提名及薪酬委員會由100%獨立非執行董事組成
- 董事會及董事會委員會的會議文件，於會議日期的七天前分別交予所有董事及董事會委員會成員

可持續發展

《企業管治守則》及《上市規則》的規定

- 發行人必須每年刊發其環境、社會及管治報告，該報告可以作為發行人年度報告中的信息呈現，也可以在單獨的報告中呈現

本公司的常規

- 刊發獨立於年度報告的可持續發展報告
- 於2013年成立的可持續發展督導委員會一直持續運作，並召開了兩次會議
- 可持續金融小組委員會一直持續運作
- 於2022年成立的健康與安全小組委員會一直持續運作，並召開了兩次會議
- 持續執行於2020年公布的2030年十個可持續發展目標及指標
- 持續執行於2021年公布的25個計劃於2025年底前實現的可持續發展指標（「25 x 25」）

風險管理

《企業管治守則》及《上市規則》的規定

- 董事會應持續監督發行人的風險管理和內部控制系統，並確保每年審查其有效性

本公司的常規

- 由行政總裁擔任主席的企業風險管理工作小組繼續為風險管理提供一個健全而強大的機制。行政總裁向審核委員會匯報了四次有關各類企業風險
- 持續維持已完善建立的應急危機管理框架

問責性

《企業管治守則》及《上市規則》的規定

- 年度和中期業績應分別在會計期結束後三個月和兩個月內公布
- 披露發行人的董事是否已遵守《標準守則》及其董事證券交易行為準則所規定的標準，或是否存在任何不遵守的情況

本公司的常規

- 於各自的會計期結束後一個月內刊發年度及中期業績
- 披露所有董事均已遵守《標準守則》及其董事證券交易行為準則所規定的標準。全體行政人員每半年確認符合《紀律守則》內所載之「公司股票交易」的規定及申報潛在利益衝突

溝通

《企業管治守則》及《上市規則》的規定

- 董事會應與股東保持持續對話，特別是利用股東周年大會或其他股東大會與股東溝通並鼓勵他們參與

本公司的常規

- 董事長在「董事長致股東函」中詳細闡述集團的業務策略及展望
- 董事會於周年大會上與股東公開直接對話
- 通過定期的分析師簡報會、新聞發布會、新聞稿、電子郵件、個人活動、投資者會議以及香港、內地及海外的非交易路演，積極與投資者和持份者互動
- 組織香港及中國內地的物業導覽，加深投資者對集團業務的了解
- 2024年10月在上海和大連舉辦了為期兩天的反向路演，並吸引了機構投資者、賣方分析師和企業銀行家參與
- 2024年6月為股權和固定收益投資者組織了一場專門的環境、社會及管治非交易路演

(一) 能幹稱職的董事會

1. 組成、多元化、職能和議事程序及獲取資料

組成

董事會現有八名董事：

- 三名執行董事，分別為
陳文博先生 (董事長)
盧韋柏先生 (行政總裁)
趙家駒先生 (首席財務總監)
- 五名獨立非執行董事，分別為
袁偉良先生
陳南祿先生
陳嘉正博士
馮婉眉女士
李天芳女士

陳啟宗先生於2024年4月26日退任本公司及恒隆集團董事長及執行董事之職位。為着陳先生多年來之重大貢獻，本公司及恒隆集團董事會決定於同日賦予其「榮譽董事長」之職銜。

陳文博先生於2024年4月26日獲委任為本公司及恒隆集團董事長。

何潮輝先生於2024年4月24日退任審核委員會主席及提名及薪酬委員會成員之職位，並於2024年4月26日退任獨立非執行董事之職位。

馮婉眉女士於2024年4月24日獲委任為審核委員會主席。

陳南祿先生於2024年4月24日獲委任為審核委員會成員。

陳嘉正博士於2024年4月24日獲委任為提名及薪酬委員會成員。

李天芳女士於2024年3月20日獲委任為獨立非執行董事。有關李女士的委任及履歷詳情，請參閱本公司日期為2024年1月30日的公布。

董事會成員多元化

董事會成員多元化政策訂立落實董事會多元化之方針，目的為進一步提升董事會效率。公司會從不同方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、所需專才、技能、知識及服務任期。

本公司將不時考慮基於其商業模式和特定需要的因素以樹立其多元化的視野。

知悉上述乃多元化的要素，最終選定之董事將取決於該選定候選人能為董事會帶來的優勢及貢獻。

提名及薪酬委員會致力透過內部晉升、推薦、聘用職業介紹所及其他合適途徑物色女性候選人，並向董事會作出推薦以考慮委任為董事。

董事會成員多元化政策規定，董事會須於2024年底前有不少於一名女性董事。隨着李天芳女士於2024年3月20日加入董事會，董事會目前有兩名女性董事，佔董事會組成的25%。

董事會將因應持份者之期望、國際及本地之建議最佳常規以及合適的候選人，繼續致力確保董事會具有合理和正當的女性比例。

提名及薪酬委員會已就董事會成員多元化政策的有效性進行年度檢討。年內，董事會成員多元化政策得到妥善實施，並考慮到已完全遵守《上市規則》下的相關和最新規定和其他法定要求，被視為有效。

該董事會成員多元化政策載於公司網頁「企業管治」項下的「董事會」內以供瀏覽。

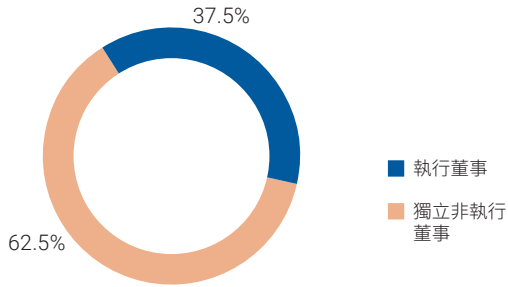
全體員工多元化

我們致力於接納具有不同背景、性別、年齡、種族、文化、宗教和其他身份的員工。我們相信包容、多元和開放的文化，認同全體員工可來自不同背景，能夠創造出更具創造力、生產力和參與度的工作文化。

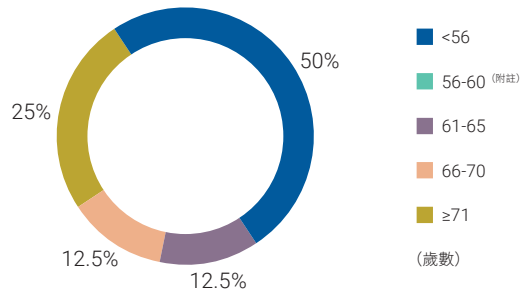
在性別多元化方面，我們保持著高度多元化的全體員工。接近41%的全體員工(包括高級管理人員)是女性，當中接近55%的文職員工為女性。因應商業模式和經營需要，適當平衡的全體員工性別多樣性得以維持。

於2024年12月31日的董事會組成及多元化如下：

職銜

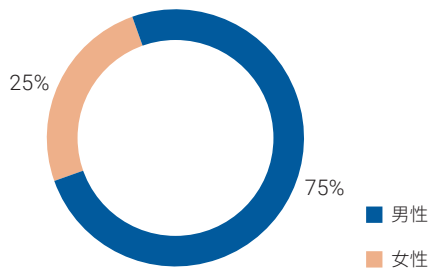


年齡

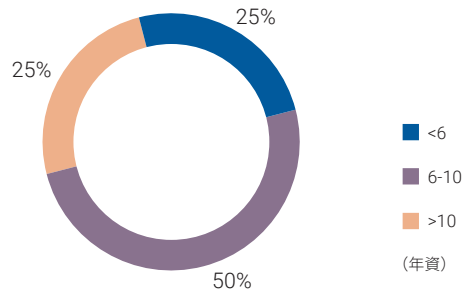


附註：並無董事於此年齡範圍內。

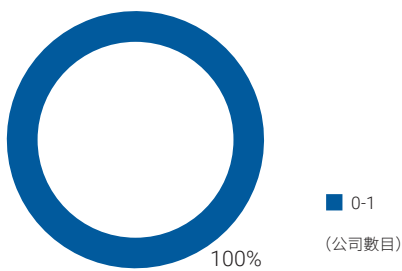
性別



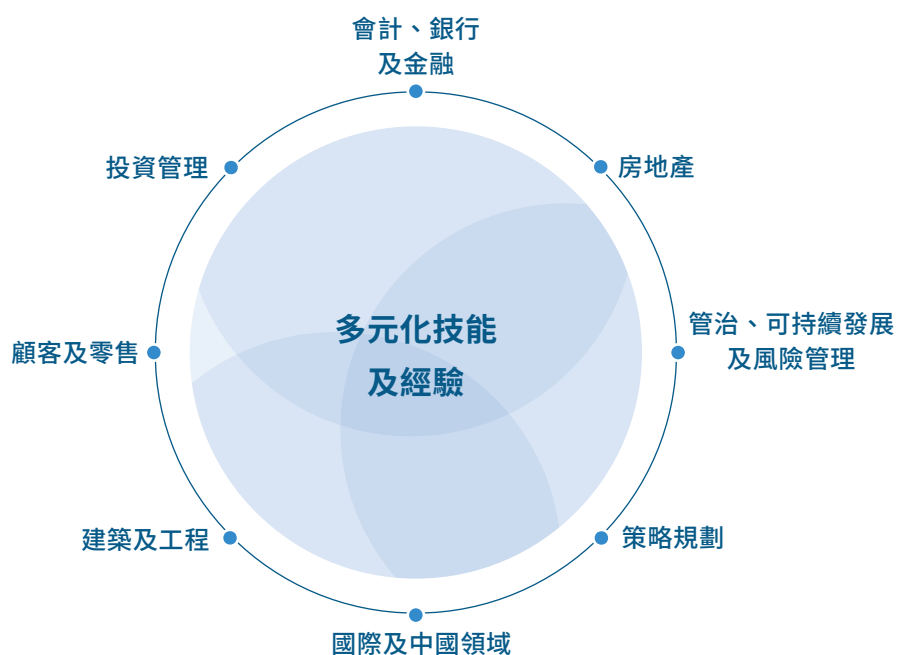
擔任本公司董事年資



擔任其他公眾公司董事



董事會由多元化董事組成，具備適當之技能及經驗以領導和監察本公司的業務。根據不斷增長的業務需求和符合該等需求的合資格人選之供求情況，於未來考慮適當及合資格人士選為董事。



職能

公司及香港交易所之網頁提供最新的董事名單，列明其角色和職能，以及註明彼等是否獨立非執行董事。董事的履歷詳情於本年報第122至125頁內披露，並設存於公司網頁「企業管治」項下的「董事會」內。

董事會負責（當中包括）：

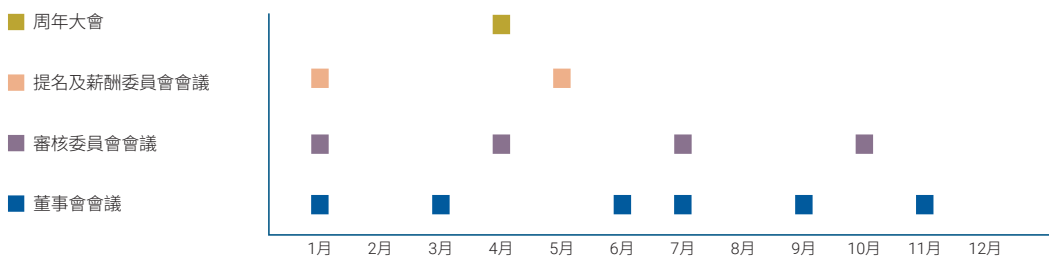
- 確保領導層之連續性；
- 設定卓越之業務策略；
- 部署充足的資金和管理資源以推行所採納的業務策略；及
- 確保財務及內部監控和風險管理系統健全，以及業務運作符合適用之法律及規例。

獨立非執行董事透過向董事會提供獨立、富建設性及有根據的意見，對本公司制定策略及政策作出寶貴的貢獻。彼等具備多元化之學術及專業資格和相關之財務管理專才，亦定期出席董事會會議及其同時出任董事會委員會會議，並積極參與會務，以其技能、專才及多元化背景及資格作出貢獻。執行董事與獨立非執行董事的組合平均，充分發揮良好的制衡作用以確保增長和保障股東之利益。

所有董事必須向本公司披露其於公眾公司或組織擔任的任何職位及其他重大承擔。每位董事均須確保其於本公司事務上給與足夠的時間和關注。

於2024年，董事會舉行六次董事會會議，其中四次於香港舉行，以及兩次分別於造訪內地昆明及泰國曼谷行程中舉行。於行程中，董事會巡視本公司於內地昆明的業務，以及泰國曼谷的地標性商場及物業以了解其日常運作，包括但不限於租賃管理、營銷及客戶留存計劃。

於2024年舉行的董事會會議，董事會委員會會議及周年大會的時間表如下：



於2024年，董事於董事會會議的整體平均出席率為100%。

為確保出席和積極參與2024年全年之董事會會議及2024年周年大會，有關會議日期於上一年度已確定，且管理層亦為無法親自出席董事會會議的董事安排參加視像會議。

董事於2024年出席各類會議的記錄詳情如下：

董事	出席／舉行會議			2024年 周年大會
	董事會	審核委員會	提名及 薪酬委員會	
執行董事				
陳啟宗 (附註1)	2/2	不適用	不適用	1/1
陳文博 (附註2)	6/6	不適用	不適用	1/1
盧韋柏	6/6	不適用	不適用	1/1
趙家駒	6/6	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事				
袁偉良	6/6	不適用	2/2	1/1
何潮輝 (附註3)	2/2	1/1	1/1	1/1
陳南祿 (附註4)	6/6	3/3	不適用	1/1
陳嘉正 (附註5)	6/6	4/4	1/1	1/1
馮婉眉 (附註6)	6/6	4/4	2/2	1/1
李天芳 (附註7)	5/5	不適用	不適用	1/1

附註

1. 陳啟宗先生於2024年4月26日退任董事長及執行董事之職位。
2. 陳文博先生於2024年4月26日獲委任為董事長。
3. 何潮輝先生於2024年4月24日退任審核委員會主席及提名及薪酬委員會成員之職位，並於2024年4月26日退任獨立非執行董事之職位。
4. 陳南祿先生於2024年4月24日獲委任為審核委員會成員。
5. 陳嘉正博士於2024年4月24日獲委任為提名及薪酬委員會成員。
6. 馮婉眉女士於2024年4月24日獲委任為審核委員會主席。
7. 李天芳女士於2024年3月20日獲委任為獨立非執行董事。

董事會議事程序及獲取資料

所有董事均可向董事長或公司秘書提出在董事會會議之議程內列入商討事項。

董事會及董事會委員會的會議文件，於會議日期的七天前分別交予所有董事及董事會委員會成員，超越《企業管治守則》下的三天要求。會議採用了數碼會議解決方案，為本公司的可持續發展工作帶來貢獻，使董事能夠及時、安全、有效，方便和無紙化地獲取會議材料。

為了有效地監督和領導，董事會定期審查行政總裁和高級管理人員關於已批准策略、計劃和預算進展的報告，並接收管理層關於集團業務績效和發展、監管環境、環境、社會和管治、風險管理和人力資源管理的最新資訊和建議。

所有董事均有權取得有關本公司業務的適時資料，於有需要時作出進一步查詢，並可個別地聯絡管理層。

管理層亦為董事會及董事會委員會提供了充分資料和分析，讓董事會及董事會委員會於作出決定前能充分掌握有關本公司財務及其他資料。在適當情況下，管理層亦會獲邀出席董事會會議。董事會會議和董事會委員會會議之會議記錄、以及相關的董事會或董事會委員會之文件和材料均由公司秘書存檔，以供董事查閱。

此外，管理層每月均向所有董事提供最新資料，載列有關本公司的表現、狀況及前景的公正及最新的評估，內容足以讓整個董事會及每位董事履行《上市規則》所規定的職責。

此外，公司秘書為本公司的全職僱員，負責確保董事會依循程序及遵守適用法律、規則及規例；所有董事均可獲得公司秘書之意見及服務。公司秘書確保董事之間有良好的資訊交流，亦就企業管治

情況及《企業管治守則》之施行事宜，向董事長及董事會提供意見。公司秘書於2024年已參加超越15小時的相關專業培訓，以更新彼的技能和知識。

董事會亦已同意董事尋求獨立專業意見之程序，其所需費用由本公司支付。已制定的程序每年進行年度審查，並被視為有效。

根據組織章程細則，除另有所指外，任何涉及董事或其任何聯繫人之重大利益的任何交易、合約或安排時，有關董事不得參加表決或計算在會議法定人數以內。

本公司已為董事和高級人員購買適當保險，保障彼等因履行職務有可能承擔之法律訴訟責任。公司就每年購買之保險進行檢討，以確保提供合理及足夠保障。

2. 董事長及行政總裁的責任清楚區分

董事長及行政總裁的責任清楚區分，以確保權力和授權分布均衡。

董事長

董事長陳文博先生為董事會之領導人。彼負責確保所有董事均可適時獲得充分、準確清晰及完備可靠之資料，以及確保所有董事均適當知悉董事會會議上提呈之事項。彼亦確保：

- 董事會能有效地運作和履行其職責；
- 董事會能及時審批所有重要及適當事項；

- 公司建立良好之企業管治常規和程序；及
- 公司採取適當步驟與股東有效地溝通，而股東之意見可傳達到整個董事會。

董事長每年至少與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。

董事長主要負責釐定並批准每次董事會會議議程，並考慮將其他董事提出之事宜列入議程中。

董事長鼓勵所有董事積極地為董事會之事務作出貢獻，並以身作則，確保董事會之行事符合本公司之最佳利益。彼亦鼓勵持不同意見的董事分享各自之見解，並確保董事會有充足時間討論事宜，以便慎重考慮並作出決定。

董事長亦提倡公開、積極討論的文化，促進獨立非執行董事對董事會作出有效之貢獻，並確保執行董事及獨立非執行董事保持有建設性之關係。

董事長亦為董事安排合適的培訓，以確保其知識及技能與時俱進。

行政總裁

身為本公司執行委員會的成員，行政總裁盧韋柏先生負責：

- 帶領管理團隊處理業務運作，並執行董事會所採納之政策和策略；
- 按董事會的指示管理本公司之日常業務；

- 就董事會所設定之目標和優先次序制定策略性業務計劃，並致力維持本公司之業務表現；
- 確保本公司有足夠的風險管理、財務和內部監控系統以及業務運作均充分符合適用法律及規例；及
- 不時向董事會匯報重大事宜。

為配合不斷變化的經營環境，管理層在行政總裁的領導下努力提高我們的營運系統，以及透過定期為僱員安排誠信計劃豐富我們的企業文化。這些都反映恒隆經營之道 — 「只選好的 只做對的」。

為支持締造優享生活空間願景，行政總裁亦制定並領導管理團隊執行以下五大策略以實現可持續增長：

- 「以客為尊」；
- 「建立恒隆的品牌體驗」；
- 「加強科技應用」；
- 「堅定執行策略」；及
- 「堅守恒隆核心價值」。

3. 獨立非執行董事之獨立性

我們已接獲每位獨立非執行董事所提交有關其根據《上市規則》第3.13條獨立性之年度確認書，並認為每位獨立非執行董事均保持其獨立性。

關於在周年大會重選服務董事會超過九年之獨立非執行董事，我們會在發送給股東的周年大會通函中列明我們認為該獨立非執行董事仍屬獨立人士的原因，以及向股東提議就獨立非執行董事之重選投贊成票。

本公司認為董事會的獨立性對公司管治至關重要。特別建立了以下機制，以確保董事會能夠獲得獨立意見。已制定的程序每年進行年度審查，並被視為有效。

董事會和委員會的結構

於2024年12月31日，八名董事中五名為獨立非執行董事，佔董事會人數的62.5%。此外，審核委員會及提名及薪酬委員會均由100%獨立非執行董事組成，以確保董事會獲得獨立觀點與意見。

對獨立非執行董事的承諾和獨立性進行年度審查

截至2024年12月31日止年度，提名及薪酬委員會依《上市規則》第3.13條審閱各獨立非執行董事的獨立性，並認為各獨立非執行董事均屬獨立。

專業建議

董事（包括獨立非執行董事）有權就董事會會議討論的事項向管理層尋求進一步資料和查詢。董事（包括獨立非執行董事）、審核委員會和提名及薪酬委員會獲授權向公司秘書或外部專業顧問尋求適當的獨立意見，費用由本公司承擔。

利益衝突管理

在合約、交易或安排中擁有重大利益的董事（包括獨立非執行董事）不得在批准該等合約、交易或安排的任何董事會決議中投票或計入法定人數。

4. 委任、重選和罷免

遵照組織章程細則，董事人數三分之一須於周年大會上輪值告退後再獲股東重選方可連任，而新委任之董事須於緊接其委任後召開之股東大會獲股東重新選任。此外，每位董事須最少每三年輪值告退一次。

所有該等合資格並願意膺選連任之董事姓名連同其個人詳細履歷，均會載於股東大會通告內。有關獨立非執行董事的委任或重選，我們將在股東大會通告中列明物色流程、我們認為該名獨立非執行董事屬獨立人士的原因、該名獨立非執行董事可為董事會帶來的觀點與角度、技能和經驗，及該名獨立非執行董事如何促進董事會成員多元化。

獨立非執行董事之委任並無指定任期，彼等須最少每三年輪值告退一次，並合資格膺選連任。

5. 新董事的委任和就任

每位新委任之董事在首次接受委任時均會獲安排與其他董事和主要行政人員會面，並會獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知。其後，董事亦會獲得所需的簡報及專業發展，以確保他們妥善理解本公司之業務運作，以及完全清楚其按照法規及普通法、《上市規則》、法律及其他監管規定，以及本公司的業務及管治政策下的職責。

李天芳女士於2024年3月20日起獲委任為獨立非執行董事，並根據《上市規則》第3.09D條於2024年3月4日參加了培訓，內容涉及《上市規則》規定的作為上市公司董事的要求以及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假資訊可能產生的後果。李女士已確認其理解法律顧問提供的資訊以及她作為上市發行人董事的責任。

公司秘書協助董事就任須知及專業發展之事宜。

6. 持續專業發展

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以拓展並更新其知識及技能，以確保彼等繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。持續培訓有助於董事了解本集團當前的趨勢和面臨的問題，同時使他們能夠更新和刷新他們的技能和知識以履行其職責。

每位董事於2024年所接受的培訓簡要如下：

董事	培訓類型
陳文博	A, B, C
盧韋柏	A, B, C
袁偉良	A, B, C
陳南祿	A, B, C
陳嘉正	A, B, C
馮婉眉	A, B, C
李天芳	A, B, C
趙家駒	A, B, C

- A 就有關業務或董事職責之議題出席研討會／論壇及／或致辭
- B 閱讀有關業務或董事職責之資料
- C 企業活動

(二) 董事會權力的轉授

執行委員會、審核委員會和提名及薪酬委員會分別於1989年、1999年及2003年成立。

1. 執行委員會

董事會之執行委員會乃於1989年成立，執行委員會主席為陳文博先生，而現有成員包括全體執行董事，彼等定期舉行會議，藉以制定本公司之策略性方向及監察管理層之表現。董事會已採納清晰的職權範圍，並已就若干須交由董事會決定的事項制訂指引。所有委員會成員均完全清楚須交由董事會全體決定之事項及由董事會轉授予委員會或管理層負責之事項。

2. 審核委員會

審核委員會乃於1999年由董事會設立。全體成員均為獨立非執行董事，分別為馮婉眉女士（委員會主席）、陳南祿先生及陳嘉正博士。彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才。

《企業管治守則》要求審核委員會須每年與外聘核數師舉行最少兩次會議。於2024年，審核委員會超越《企業管治守則》的要求，舉行四次會議，包括討論內部審計工作之性質和範疇，以及評核本公司之內部監控。審核委員會亦於有需要時會與外聘核數師另行開會（管理層並不列席）。委員會於2024年與外聘核數師在管理層不在場的情況下會面四次。

闡明審核委員會角色及職責（當中已涵蓋企業管治職能及監察風險管理的有關職責）的職權範圍已載於公司網頁「企業管治」項下的「審核委員會」內及香港交易所網頁，以供瀏覽。

委員會獲董事會授權，可調查其職權範圍內之任何事項；向任何僱員索取任何所需資料，而所有僱員均須就委員會之要求作出通力合作；向外界法律人士或其他獨立專業人士尋求意見；及於有需要時邀請具有相關經驗和專才之外界人士參與會議。委員會獲提供足夠資源以履行其職責。

於2024年，審核委員會已履行（其中包括）以下職責：

與外聘核數師的關係、審閱財務資料與監管財務申報制度

- 檢討並向管理層和外聘核數師取得有關中期和全年業績之解釋，包括與以往會計期任何改變之原因、採用新會計政策之影響、對《上市規則》和有關法規之遵例情況、以及任何核數事宜，然後建議董事會採納有關業績；
- 與外聘核數師開會（管理層並不列席）以商討任何重大核數事宜；
- 檢討僱用外聘核數師為本公司提供非核數服務之程序和指引，並審批非核數服務之範圍及費用；及
- 考慮及向董事會建議再度委任畢馬威會計師事務所為本公司之外聘核數師及審批其聘用條款。

風險管理及內部監控系統

- 檢討本公司的風險管理及內部監控系統的有效性，包括高級管理人員架構、資源、員工資歷及經驗，本公司會計、內部審計、財務匯報以及與本公司環境、社會及管治表現和匯報相關的培訓課程及有關預算是否足夠；
- 收到財務更新和企業風險管理報告，審查相關風險（財務和非財務風險），並就減低風險提出建議，包括審查遵守內地數據安全和個人信息保護法的情況；

- 每季舉行會議檢討及監察發展項目及主要的優化工程之進度及建築費用。成本及監控部定期於該等審核委員會會議上作出報告，就控制我們龐大的資本支出、費用和投資作出有效制衡；
- 省覽及檢討內部審計師之內部審計報告；
- 與內部審計師另行開會以商討重大內部審計事宜；及
- 審批2025年之內部審計計劃。

企業管治職能

審核委員會已履行（其中包括）以下職責：

- 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及年報內的企業管治及可持續發展的披露；
- 檢討及監察董事的培訓及持續專業發展；
- 檢討本公司企業管治的政策和常規、遵守法律及監管規定，以及《紀律守則》，並就此向董事會提出建議；及
- 檢討環境、社會及管治相關的風險，並確認於2024年環境、社會及管治風險管理及內部監控系統已到位及持續有效。

3. 提名及薪酬委員會

提名及薪酬委員會於2003年設立。全體成員均為獨立非執行董事，分別為袁偉良先生（委員會主席）、陳嘉正博士及馮婉眉女士。該委員會定期檢討有關集團薪酬架構之重大改變及影響執行董事和高級管理人員之條款及條件之重大改變。於2024年，委員會舉行兩次會議，以檢討（其中包括）董事之組成及董事薪酬。

委員會之職權範圍已載有提名董事的標準及原則。該等標準及原則正式作為董事的提名政策。委員會之最新職權範圍載於公司網頁「企業管治」項下的「提名及薪酬委員會」內及香港交易所網頁以供瀏覽。

於2024年，委員會已履行的主要職責如下：

- 檢討董事會成員多元化政策及其執行情況；
- 檢討董事會之架構、規模及多元化；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 向董事會就挑選提名有關人士按資歷及相關專才出任董事提出建議；
- 向董事會就於周年大會上重選退任之董事提出建議；
- 向董事會就本公司全體董事和高級管理人員之薪酬政策及架構提出建議；
- 釐定個別執行董事和高級管理人員之薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額；
- 檢討本公司之股份期權計劃，且於2024年並未建議授出股份期權；及
- 向董事會就獨立非執行董事之薪酬提出建議。

按照提名政策，委員會將會：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及成員多元化，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人選，並挑選或就此向董事會提出建議。委員會物色合適人選時，應考慮有關人選的長處，並以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益；及
- 因應本公司的企業策略及日後需要的技能、知識、經驗及多元化組合，就委任或重新委任董事，以及董事（尤其是董事長及行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議。

執行董事和高級管理人員之薪酬待遇（包括酌定花紅及股份期權），乃基於以下準則：

- 個人表現；
- 技能和知識；
- 對本集團事務之參與程度；
- 達成之業務目標；及
- 本集團之表現及盈利。

委員會並考慮各項因素，包括可供比較之公司所支付之薪金、董事所投入之時間及承擔之責任、以及集團其他職位之僱用條件。

委員會取得指標報告以評估董事和高級管理人員薪酬之有關市場趨勢及競爭水平。委員會可就執行董事的薪酬建議諮詢董事長及行政總裁，並可在有需要時徵詢獨立專業意見。委員會獲提供足夠資源以履行其職責。

高級管理人員（只包括執行董事）的薪酬詳情，於財務報表附註第6項內披露。

4. 管理職能

我們的執行董事履行公司的管理職責，彼等之職責已闡述於上述標題為「執行委員會」之段落。主要行政人員在執行董事領導下負責本集團之日常運作及行政管理。董事會已給予管理層清晰指引，明確界定須先獲董事會審批之事項，方可代表本公司作出決定。董事會授權管理層可作出決定之事項包括：執行董事會決定之策略和方針、本集團之業務運作、編製財務報表及營運預算案、以及遵守適用之法律和規例。本公司定期檢討此等安排，確保其繼續適合本公司之需要。

(三) 證券交易及持有之股份權益

1. 證券交易

本公司之《紀律守則》內有關「公司股票交易」之指引，載有本公司已採納根據《標準守則》所規定的董事進行證券交易標準的行為守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，確認已遵守《標準守則》及《紀律守則》所規定的董事進行證券交易標準。

本公司亦已就公司或其附屬公司工作的僱員因彼等的職務而可能管有內幕消息而制定有關僱員進行證券交易的指引。據此，有關僱員亦須遵守《標準守則》內所訂之標準。我們每六個月就遵守該指引的合規必要性向所有有關僱員發出提示。

2. 股份權益

於2024年12月31日，董事持有本公司及恒隆集團之股份權益之詳情如下：

董事	本公司		恒隆集團
	股份數目	股份期權數目	股份數目
陳文博(附註3)	3,073,735,406 (附註2)	13,050,000	551,752,580 (附註1及2)
盧韋柏	1,059,833	21,750,000	460,000
袁偉良	8,000,000	—	—
陳南祿	—	2,500,000	—
陳嘉正	—	—	—
馮婉眉	—	—	—
李天芳	—	—	—
趙家駒	—	6,200,000	—

附註

- 這些權益包括由一項信託基金(陳文博先生為財產授予人及酌情受益人)持有之恒隆集團28,579,500股股份。據此，根據《證券條例》，陳文博先生被視為於該等股份中擁有權益。
- 這些權益包括由另一項信託基金(陳文博先生為酌情受益人)持有或被視為持有之本公司另一批3,073,084,096股股份及恒隆集團522,423,080股股份。據此，根據《證券條例》，陳文博先生被視為於該等股份中擁有權益。陳文博先生亦分別於本公司651,310股股份及恒隆集團750,000股股份中擁有個人權益。
- 陳文博先生是榮譽董事長陳啟宗先生之兒子。除本年報所披露外，董事長、行政總裁及其他董事彼此之間並無任何財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

(四) 問責及核數

1. 財務匯報

董事對本公司以持續營運為基準所編製的財務報表承擔責任，並於有需要時為財務報表作出合理的假設和保留意見。本公司之財務報表乃按照《上市規則》、《公司條例》及香港公認會計原則及守則之規定而編製，並貫徹採用合適之會計政策及作出審慎及合理之判斷和估計。外聘核數師畢馬威會計師事務所已在本公司綜合財務報表的獨立核數師報告中就其匯報責任作出聲明。

董事於年報、中期報告、內幕消息公布及按《上市規則》和法規要求的其他披露文件內，致力確保就本公司之狀況和前景作出平衡、清晰及連貫之評審。

2. 風險管理及內部監控

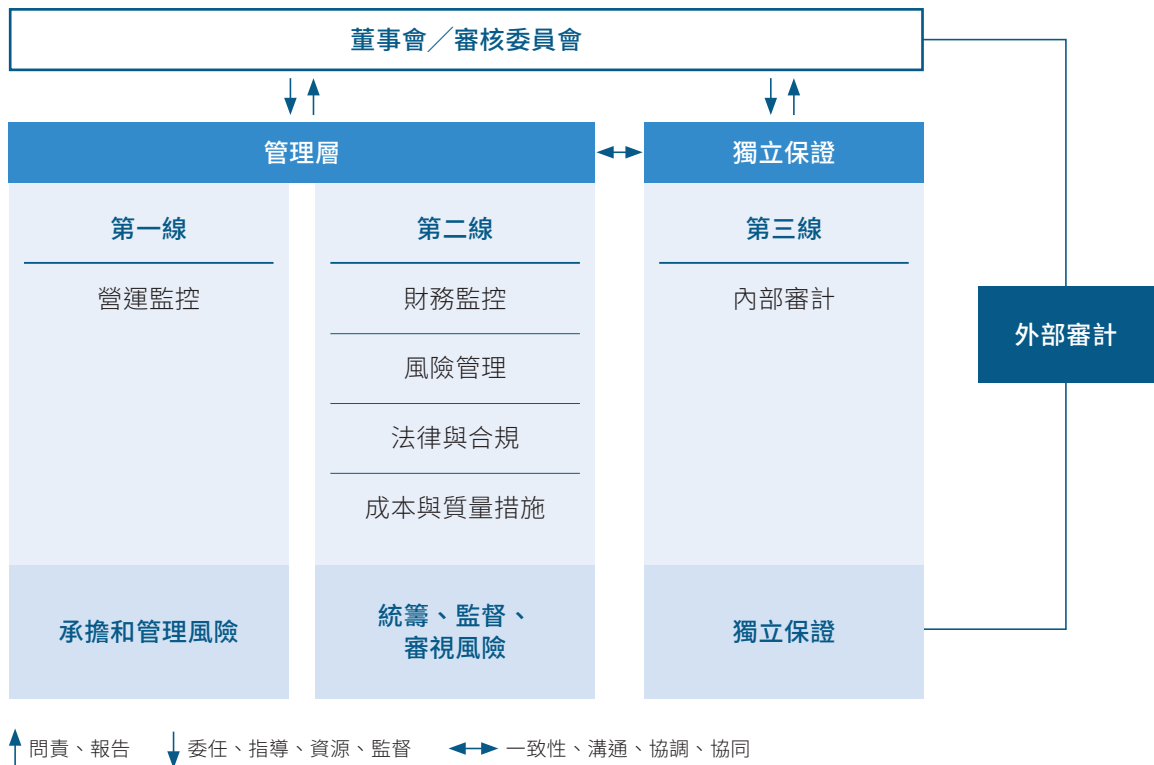
穩健的風險管理和內部監控框架是本公司實現策略目標和維持業務持續增長的重要組成部分。

董事會負責公司整體的風險管理及內部監控系統，以及評估及釐定本公司為達成策略性目標而所願意承擔的風險性質和程度。審核委員會協助董事會持續監察風險管理及內部監控系統的成效。而管理層則參考 COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 的原則，負責設計、實施和維持健全而有效的風險管理及內部監控框架，為實現企業策略和確保本公司的可持續發展奠定重要因素。一如其他系統，本公司的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

風險管理框架

各個業務範疇必然存在風險，因此我們必須在企業內保持具風險意識的文化及有系統的管治方針，以識別和評估有關風險，從而緩減、轉移、避免或接受相關風險。我們致力改善風險管理框架，並配合企業策略，將其融入於日常營運及決策過程當中。我們的風險管治架構以「三線模型」為指引，詳情如下圖所示：

三線模型



作為第一線職能，公司各部門及業務單位的風險負責人在日常營運中定期進行風險和監控評估，從而評估已識別風險所帶來的影響，以及現行的風險緩減措施是否充足和行之有效。

作為第二線，我們建立了特定職能以執行風險管理及確保第一線正常運作。這些職能包括但不限於財務監控、風險管理、法律與合規及成本與質量措施等職責。企業風險管理工作小組（由行政總裁擔任主席，並由公司主要業務單位和支援部門的主管組成）根據已獲批准的職權範圍，負責監督各部門的風險管理活動，並為本公司所面對的主要風險和不明朗因素作出充足的評估。

企業風險管理工作小組於2024年舉行了四次會議，並執行了下列措施：

- 檢討本公司企業風險管理框架的成效；
- 檢視及更新企業風險管理政策，並在內聯網發布，作為風險管理活動的指引；
- 根據公司的風險承受能力檢討風險評估標準，並與公司的業務和風險狀況保持相關性；
- 透過持續的風險管理活動，促進員工對企業風險管理框架和有效的風險意識文化的理解；
- 識別和評估本公司所面對的主要及關鍵的新興風險；
- 在營運層面評估已識別風險的全面性；

- 審視風險負責人提出的緩解措施及其成效；
- 分析風險成因，在過往監控不足或缺乏監控成效的主要範圍內檢查風險執行情況；
- 檢視處理大型突發營運危機的危機管理能力；及
- 向董事會及審核委員會提交相關及適時的風險報告（包括一系列更深入的檢討）。

作為第三線，內部審計部在評估風險管理成效方面扮演重要角色，定期向審核委員會匯報主要發現，並提供改善建議及追蹤有關措施的實際執行情況。

董事會及審核委員會負責審閱本公司的主要及新興風險，並每年檢討企業風險管理框架的成效。經考慮各主要風險及緩解措施後，董事會相信本公司有足夠能力應對其經營環境及外部環境所產生的變化。

風險管理過程

本公司採取積極措施，以識別、評估和管理來自業務營運及公司各個層面於持續改變的營商環境下面對的重大風險。這個綜合方針結合了「由上而下」的策略風險分析與「由下而上」的營運風險檢討過程，詳情如下圖所示：



我們透過風險評估過程識別策略性及營運風險（包括環境、社會及管治相關風險），並在連同公司的風險承受能力、緩解及監控措施一併考慮後，按照這些風險的剩餘風險影響及可能性制定了主要風險清單。我們每年至少進行一次上述風險承擔檢討流程，或在風險因素及風險指標存在變化時立即進行檢討。每項主要風險均設有風險負責人。風險負責人負責統籌緩解措施及制定行動計劃，確保各項緩解措施得以妥善落實，並須持續監控、評估及匯報所負責範疇的風險。企業風險管理工作小組檢討並審視緩解措施是否充足，而相關緩解措施須經由內部審計審查和測試。

本公司持續調整營運項目和在建項目的風險管理系統。當地管理團隊充分參與風險識別和風險評估過程。在制定風險登記清單的過程中，各項目均識別了主要風險及緩解措施，並根據營運層面（從企業層面參數遞減）的風險可能性及影響參數，對剩餘風險進行評級，然後從項目的詳盡風險登記清單中摘錄營運層面的主要風險，並由企業風險管理工作小組作出檢討，然後向審核委員會匯報。

透過「由上而下」和「由下而上」的綜合風險管理過程，我們能夠識別本公司所面對的風險，並按緩急輕重加以排序，以維持有效的溝通渠道，確保潛在風險得以及時匯報，並透過緩解措施加以管理。內部審計部透過獨立而有系統的審核，從而評估上述風險管理流程的充份性及正常運作。

內部監控框架

董事會負責維持有效的內部監控系統。

我們的內部監控系統旨在監察本公司的整體財務狀況，及確保其在財務及管理報告中得到準確反映；同時防止資產受重大損失或被挪用；就重大欺詐及錯誤作出合理的預防措施；以及有效地識別及矯正違規行為。

為確保各個營運部門能有效運作並發揮其功能，我們已制定相關的內部監控政策及程序，並成立委員會及工作小組，從而實施、監督並執行內部監控。該等政策及程序會按需要不時檢討和修訂。我們確保所有僱員均知悉現行政策及程序，並透過廣泛的員工溝通及培訓課程，確保他們認識及了解有關政策及程序。

審核委員會支援董事會監察內部監控的成效，而管理層則參考 COSO 的原則，負責設計、落實和維持有效的內部監控系統，尤其是確保執行委員會、董事、行政人員和高級職員的行為均有正確的規管政策和程序可循，這些行為包括審批權限、年度和中期預算案的所有資本、收入及支出項目審批等。管理層亦會持續檢討、更新和改善內部監控，以應對未來的挑戰。

內部審計部獨立於本公司的日常運作及會計職務。集團審計總監直接向審核委員會匯報。

內部審計計劃是根據風險評估為基礎，並由審核委員會每年批核。內部審計師根據審計計劃，對本公司所有業務和支援單位的風險監控進行評估和測試，以便合理地確保有足夠的監控和管治。內部審計師堅守本公司對欺詐和賄賂的零容忍政策，倘發現或懷疑有欺詐或不當行為，便會負責展開相關調查。

2024年度內，審核委員會每季度與內部審計師舉行一次會議，商討內部審計事宜，並與外聘核數師討論其對本公司財務及內部監控事宜的意見。審核委員會亦在管理層不列席的情況下，與外聘核數師舉行了四次直接討論，並向董事會匯報會議上提出的主要事項。

本公司於2024年並未發現任何重大監控失誤或弱項。按照以往的做法，年內，我們對內部審計業務和活動的有效性進行年度評估。評估得出的結論是我們的內部審計職能一直根據內部審計章程持續有效運作。

年度評估

經管理層確認，涵蓋本公司及其附屬公司截至2024年12月31日止財政年度內的主要監控機制（包括財務、營運及合規監控），以及風險管理功能，並經由審核委員會所作的檢討，董事會認為風險管理及內部監控系統於年內均屬足夠並有效地運作。

董事會亦評核了本公司在內部審計、會計及財務匯報職能方面以及與環境、社會及管治表現和匯報相關的資源水平、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程和相關預算，認為各方面均充足無闕。

本公司的主要風險

本公司每年所面對的主要風險可能沒有重大的變化，然而這些風險的程度和重要性會隨着情況而改變。我們會持續檢討本公司的主要風險，集中探討在當公司營運環境和組織架構發生改變時，可能產生的風險變化，以及如何調整可行措施以應對風險。本公司於2024年的主要風險如下：

業務和市場風險

本公司能否維持持續增長及實現理想的投資回報，關鍵在於我們能否購置合適的土地以供發展。緊迫的建築期限以及材料成本的波動這兩方面難題，為項目執行能否符合預算、按時按質及安全完成帶來挑戰。

香港經濟停滯加上消費者信心的缺乏迫使我们重新制定租賃策略，並重新定位我們的香港零售物業，以平衡本地顧客以及旅客的消費需求。香港及內地的全新高端辦公大樓供應充足及需求疲軟，影響了我們的辦公室組合的入住率及租金收入。

人工智能的出現和不斷變化的消費者行為為我們的業務帶來新的挑戰。網路安全風險呈上升趨勢，可能對我們的營運、財務表現及聲譽造成不利影響。


風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
龐大的資本投資、長投資期及市場週期，為土地購置帶來機遇和挑戰	◀▶	<ul style="list-style-type: none"> 在購置土地前釐訂投資策略、準則及風險承受能力 整合當地市場及行業資訊 進行適當的盡職調查，包括第三方專家審核 確定所需資金或人力方面等關鍵資源的限制，以便進行適當規劃 就商業機遇展開系統性分析，並確保業務營運團隊能及早參與其中 專注項目質素及核心地段，作為我們突圍而出的優勢 審慎理財及持續監察投資回報

符號 — 風險趨勢變化（與去年比較）

▲ 風險趨勢上升／增加

◀▶ 風險趨勢相若


風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
項目的複雜性、建築期限緊迫，以及建築材料成本在批出標書後出現波動等因素，為達成控制預算、按時按質及安全地完成項目的目標帶來挑戰		<ul style="list-style-type: none"> • 確保項目的各個發展階段職責分明，明確設計、項目管理及業務營運之間不同的角色和權責 • 建立清晰全面的政策及程序，定期改進以加強監控措施 • 密切監控施工進度，審核發展項目規劃及施工並包括可持續發展計劃等各方面進度 • 密切監察建材的價格波動和供應情況，進行詳細的投標分析，並加強對價格變動索賠、延期和決算表的控制 • 在原材料運往工地前展開工廠實地檢測，以保證原材料的出廠品質，並在正式施工前製作工藝模型 • 由指定的安全經理及外聘安全顧問識別並監督糾正所有違規的安全隱患 • 定期向董事會和審核委員會提交全面的報告，並加強管理層監察
香港項目在快速轉變的市場環境下面臨租賃策略需要重新定位或定義的挑戰	 由於經濟疲軟，風險正在增加	<ul style="list-style-type: none"> • 完善我們的租賃策略以應對新的消費者行為和偏好 • 迅速因應市場變化，針對租賃組合中蓬勃發展的行業招攬商戶，增加餐飲選擇，引入獨家概念店及體驗式旗艦店 • 持續推出品牌行銷、市場營銷、及聯動租戶推廣計劃，同時吸引本地客群及遊客並為他們帶來驚喜 • 通過在「hello 恒隆商場獎賞計劃」下推出針對性的激勵計劃來提升顧客的忠誠度 • 透過資產優化計劃保持我們旗下物業的競爭力，並為顧客締造良好的購物環境
經濟和地緣政治的不確定性降低了辦公室租戶的租金承受能力，而周邊高端辦公室的充足供應對我們的入住率構成了挑戰	 市場辦公室供應過剩，需求疲軟	<ul style="list-style-type: none"> • 透過提供各種辦公室解決方案（如傳統辦公室、定制裝修的模組化辦公室和共享辦公空間，即內地的HANGOUT和香港的Net-Work by Hang Lung）創造差異化 • 隨時掌握最新市場發展狀況，制定或調整租賃策略 • 為希望最大限度降低初期搬遷成本的租戶提供一系列量身定制的裝修解決方案 • 透過提供世界級的管理服務不斷提升租戶體驗，並透過手機應用程式促進溝通
電子商務和人工智能等日新月異的科技創新及急速改變的消費者行為和品味，可能為本公司的商業模式或策略帶來影響	 科技進步與消費者改變品味削弱競爭力	<ul style="list-style-type: none"> • 通過有系統的顧客調查計劃，全面了解顧客的偏好和對於我們服務水平的反饋，及時跟進並改善服務痛點 • 與時並進，善用數據分析及智能零售解決方案等最新相關技術評估科技對我們業務造成的影響 • 探索和採用合適的最新科技，例如虛擬擴增實境、實時室內導航、智慧營銷引擎、及創新數碼平台等，全面提升用戶體驗 • 確保資訊科技基礎架構足以處理大數據，從而提高數據分析能力及數據安全性，例如大數據分析流程「Data Journey」項目及微信小程序 • 透過完善的顧客關係管理計劃加強與顧客的聯繫，提升顧客忠誠度並帶動銷售額

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
網路安全事件的發生，導致資料的機密性、完整性和可用性無法受到保護，或關鍵業務系統長期癱瘓	 全球網路安全事件發生的頻率和嚴重程度正在增加	<ul style="list-style-type: none"> 定期檢討並更新網路安全政策 定期對IT系統進行安全審查，並對IT安全環境進行測試 制定災難復原計劃並定期進行演習 提供強制性培訓及重溫課程，提高員工的網路安全意識，並及時溝通市場上的相關事件以及預防措施

社會和政治風險

我們密切監察不斷變化的商業環境和市場趨勢，並作出迅速反應，以確保我們旗下的物業能維持高度競爭力。然而，地緣政治環境、經濟條件、內地政府政策以及監管環境的變動為我們的項目發展和租賃策略帶來了執行上的挑戰。

極端天氣、疫情或其他無法控制的危機等黑天鵝事件對我們維持業務運作的能力構成挑戰。氣候變遷是一個日益增長的策略風險，我們的跨職能管理團隊正在透過實體風險和轉型風險控制來應對該風險，以確保資產和營運的可持續性。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
在諮詢及指引不足的情況下，政府頒布新法規或突如其來的政策改變會對我們的項目發展及／或業務營運構成不利影響	 風險趨勢	<ul style="list-style-type: none"> 密切關注監管環境的發展變化以及市場氣氛／公眾反應 積極與監管機構及專業服務公司合作，了解最新法例及法規 分配足夠的內部資源以確保能迅速應對和遵守法規的改變 監察嚴重違反或未遵守法規規定的事件，評估潛在訴訟或索賠的風險，以及其重要程度（如有） 持續檢視和評估法規改變所帶來的實際意義及影響，按季擬備最新法例更新，並分析法例趨勢 盡可能保持檔案記錄的恰當和充足性

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
<p>超出控制或合理預期的重大災害或危機，如疫情、極端天氣、水災、地震等，均會影響我們的資產或業務的持續性</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 每年例行覆核、更新及確認關鍵部門的營運持續計劃 • 繼續在所有物業組合中推動我們為可持續發展所作出的努力，促進與租戶在適應氣候變化及資源管理領域上的合作 • 加強資訊科技／網絡安全的內部政策和數字媒體與集團傳訊的指引，例如進行資訊科技災難復原演習和滲透測試，以及發布網絡安全通訊 • 通過危機管理入職培訓及重溫課程以加強危機處理技巧，並持續展開危機審核／突擊演習和傳媒應對培訓 • 確保旗下物業及業務獲得適當的保險保障
<p>氣候變遷的實體風險和／或向低碳經濟轉型的風險的增加可能會對我們的營運或資產、持份者的安全以及公司的聲譽構成威脅</p>	 <p>將我們的永續發展與國家碳達峰、碳中和的發展概念結合起來</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 強化環境、社會及管治(ESG)公司治理，提升環境、社會及管治的績效透明度 • 密切關注並積極應對環境、社會及管治監管發展和持份者風險，包括國際財務報告準則(IFRS)永續發展揭露標準和香港交易所關於加強氣候揭露的諮詢結論 • 將環境、社會及管治指標嵌入到業務重點中，並為重要的業務功能設定可衡量的環境、社會及管治關鍵績效指標(KPI) • 進行氣候危害和脆弱性評估，並制定和實施適應措施和緩解行動計劃，以應對我們所有物業的氣候風險 • 與供應商、租戶和其他外部持份者合作，加強內部永續發展對氣候變遷措施的參與 • 在五個內地物業採購100%再生能源，佔我們在該地區營運物業的一半，超出我們2025年的再生能源目標

人力資源及管治風險

我們在香港和內地的業務繼續面對着招聘人才的挑戰，各職能部門在尋求優質和經驗豐富的人才時面臨激烈競爭，特別是中層職位。由於近年來人才外流，本地的人才供給缺口仍然明顯。監管部門對數據安全和私隱問題的重視程度不斷提高，影響了我們在收集、處理、使用或傳輸個人資料方面的日常運作。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
未能招聘、培育或挽留擁有合適才能的員工，以支持本公司的業務營運及發展目標	◀▶	<ul style="list-style-type: none"> 制定人力資源計劃以配合現有及未來人力資源的需求 充分利用上海總部作為香港總部在內地的分支，以促進人才發展和吸引本地人才 善用規範人才及組織覆核，為關鍵職位發掘並挽留具有發展潛質的員工 提供完善有序的領導才能培訓，以滿足關鍵人才的學習需求，並加強全體員工的職能專業知識及核心競爭力 建立年輕人才梯隊，推廣內部職位發布平台「CareerConnect」以鼓勵員工崗位流動，並完善員工推薦計劃政策 定期檢討員工薪酬的競爭力，並提升員工福利 繼續進行員工敬業度調查，以吸引並挽留我們的員工
未能遵守內地有關數據安全和個人資料保護的法律法規	▲ 內地民眾對個人資料保護和數據安全意識提高，且政府加強執法力度	<ul style="list-style-type: none"> 定期審查和更新數據安全管理政策，並舉辦全公司及有針對性的培訓，以提高員工認知 數據安全管理委員會由各個業務營運和支援職能部門的代表組成，持續監控相關法律法規的遵守情況，並作為數據安全事務的決策機構 評估各職能數據安全和私隱風險，包括自我評估和邀請第三方進行獨立評估 進行涉及個人資料的新措施在數據安全和私隱方面的評估 規範與供應商簽訂的個人資料合約條款及個人資料收集聲明 定期評估跨境數據傳輸場景
欺詐及貪污行為可導致本公司蒙受重大財政損失及／或嚴重損害企業聲譽	◀▶	<ul style="list-style-type: none"> 加強並鞏固對公司最高誠信及問責標準的承諾 持續提供員工培訓，並加強與員工的交流，以培養誠信、無私和誠實的品德 維持行之有效的舉報機制，完善舉報政策並正規化調查機制 以業內最佳實踐為基準制定反貪污政策 定期審核並更新《員工手冊》和《紀律守則》，強調對不道德行為的零容忍態度

財務風險

在審慎理財的原則下，我們已制定了一系列程序，以識別和管理與業務營運相關的財務風險。主要財務風險包括利率及匯率風險、融資及流動性風險、信貸／交易對手風險，以及物業估值風險。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
持續經濟不景氣及不利的市場因素會影響物業估值和本公司的借貸能力	◀▶	<ul style="list-style-type: none"> 了解我們物業資產估值模型的基礎，並與我們的獨立估價師審查資本化率 定期檢視我們所面臨的物業估值下降的潛在風險，並就此進行壓力測試 根據貸款合同條款評估財務風險 通過合理的假設預測負債率，並將未來的財務承諾納入考慮因素
本公司部分借貸為浮息銀行貸款，故須面對利率上升的風險	◀▶	<ul style="list-style-type: none"> 持續追蹤並監察利率 利用廣泛的融資工具，例如發行固定利率債券和貸款，以及使用衍生工具如進行利率掉期，以實現適當的定息／浮息債務組合 就借貸能力進行壓力測試，並維持相對保守的負債率
我們在內地的業務，因其資本投資的性質而有兌換性貨幣風險，並因收入及債務之間的貨幣錯配而產生外匯風險	◀▶	<ul style="list-style-type: none"> 持續追蹤並監察人民幣匯率 持有適量的人民幣資源，以滿足本公司在內地的資本需求 監測貨幣風險，並定期進行敏感度分析 按需要調整貨幣對沖策略
市場資金的流動性時有改變，因而可能限制了我們獲得足夠而具成本效益的資金之能力	◀▶	<ul style="list-style-type: none"> 由財資團隊從企業層面集中管理現金和融資 與銀行及中介保持密切關係；通過妥善的管理避免銀行貸款過度集中 管理存款及貸款的還款期組合，將再融資的風險減至最低 建立和維持多元化的債務融資渠道
信貸／交易對手風險主要涉及應收租金以及存放在銀行的存款	◀▶	<ul style="list-style-type: none"> 對準租戶進行全面的信用評估 收取租賃押金並要求預付租金，同時密切監察租金的拖欠情況，以減輕應收租金的風險 對每間銀行的存款均設有限額，避免過度集中存款所構成的風險 銀行存款只存放在財力雄厚及／或擁有高信貸評級的銀行

除了上述的主要風險類別之外，本公司還評估並監察了本年度內的新興風險，例如地緣政治和宏觀經濟風險的擔憂日益加劇。我們評估了這些新興風險對業務營運的潛在影響，並採取了相應的緩解措施。我們將定期評估這些新興風險，以防其在未來造成更大的影響。

3. 紀律守則

本公司自1994年起採納企業《紀律守則》，並定期檢討及於需要時作出更新。最新的更新是在2025年1月。《紀律守則》可於我們的內聯網和公司網站上取得，以使所有員工和公眾都可以容易存取。

《紀律守則》列出本集團的政策；法律規定；處理利益衝突的方式；處理機密資料和公司財產；使用資訊和通訊系統；個人社交媒體活動；舉報政策；反貪污；與供應商和承辦商的關係；對股東和投資者的責任；與顧客和消費者的關係；僱傭守則；以及對社區的責任等。事實上，守則詳述了本集團的業務經營原則，作為所有員工的依從標準。

為監察及貫徹《紀律守則》之遵從，各部門經理負責確保其下屬充分了解及遵守該等守則和規定。違規行為會導致處分，包括被勒令離職，或如需要，向有關機構舉報。倘董事接獲查詢關於股東、潛在股東、顧客、消費者、供應商、承辦商及本公司之僱員所作出之投訴，執行董事須直接向董事會作出回答，以確保有關投訴獲公正及有效率之處理。我們堅持良好的企業管治，規定所有行政人員每半年確認彼等遵守《紀律守則》內有關「公司股票交易」的規範。

我們為僱員及其他與本集團有業務往來的第三方例如承辦商及租客設有清晰的舉報機制以支持舉報政策，旨在鼓勵他們在機密情況下報告本集團任何失當行為、欺詐活動或舞弊行為，向本公司提出其嚴肅關注。我們為此設立了電郵戶口(whistleblowing@hanglung.com)。集團審計總監負責監察及監督機制，並由內部審計部在絕對保密的情況下調查所有舉報。內部審計部會每半年向審核委員會匯報舉報情況。

我們透過《紀律守則》以及不時發布的政策及程序，讓組織內各級員工清楚有關誠信的事宜和本公司的失當行為零容忍政策的重要性。誠信是本公司的核心價值之一，我們以最高的誠信標準經營業務，堅守公平公正、相互尊重的原則。我們為所有員工提供年度誠信培訓。於2024年，員工共接受了3,610小時誠信課程培訓。

此外，為確保所有業務管理均按照我們高水平的專業實務準則及企業管治準則進行，我們會每六個月向所有僱員就處理利益衝突情況的政策發出提示。而所有行政人員均須每六個月披露其直接或間接在本公司、其附屬公司或聯營公司持有之利益(如有)。

4. 內幕消息

本公司自2013年起已採納內幕消息披露政策，制定按《證券條例》及《上市規則》的規定處理及發放內幕消息的程序及監控，包括：

- 根據適用的法律及規例在合理切實可行的範圍內盡快披露內幕消息；
- 於會計期結束後一個月內刊發中期及全年業績公布，以減低洩露風險；
- 處理事務時嚴格遵循證券及期貨事務監察委員會所刊發的內幕消息披露指引；
- 授權指定人士作為發言人與持份者溝通；
- 其《紀律守則》嚴格禁止未經授權的披露和利用內幕消息；及
- 每六個月就政策合規的重要性向董事及僱員發出提示。

5. 外聘核數師的獨立性

畢馬威會計師事務所對本公司全年綜合財務報表進行審核，並每年確認其獨立性及客觀性。為確保畢馬威會計師事務所的獨立性，

- 審核委員會定期檢討及監察畢馬威會計師事務所的獨立性；
- 審核委員會對審計範圍以及非核數服務審計範圍和費用進行檢討；
- 已訂立聘用外聘核數師進行非核數服務之政策，並由審核委員會定期檢討。畢馬威會計師事務所在接受聘用非核數服務前將確認其獨立性；及
- 審核委員會每年考慮及向董事會建議重聘畢馬威會計師事務所為核數師。

畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒布的道德守則就核數師的獨立性確認其獨立性。

就畢馬威會計師事務所提供服務之總酬金如下：

	截至2024年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2023年 12月31日止年度 港幣百萬元
法定核數服務	9	9
非核數服務	2	3

(五) 與持份者的溝通

1. 股東

董事會設有股東通訊政策，載列有關促進與股東之間有效溝通之策略，以確保股東獲提供足夠的資訊，及促使股東能夠積極參與公司活動，並在知情的情況下行使股東的權利。我們會定期檢討此政策以確定其有效運作。年內，股東通訊政策已得到妥善執行，董事會認為該政策為有效。

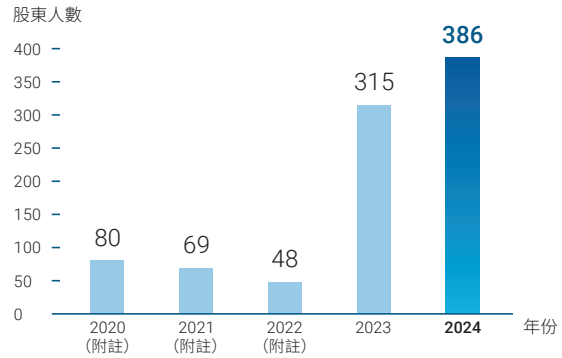
致股東函及周年大會

董事長的致股東函印證了我們與股東溝通的透明度及明確性的承諾。該等函件由我們的董事長親自撰寫，並隨附每份年報和中期報告，當中就本集團的業務、我們經營的市場以及影響我們市場的區域和全球社會經濟發展進行深入的討論和分析。

除透過董事長致股東函，董事長藉着周年大會與股東溝通對話。本公司之周年大會亦為董事會與股東提供一個極好的溝通平台。董事長及董事會委員會之主席經常出席以解答股東提出之問題，外聘核數師每年也會出席周年大會向股東作出報告。

周年大會通告及有關文件於大會舉行日期前最少21日寄予股東。董事長就每項獨立的事宜個別提出決議案。周年大會獲股東踴躍出席。

參與周年大會的股東（包括透過網上直播系統參加的股東）人數闡明如下：



附註

根據本公司建議，2020年至2022年周年大會的股東人數因疫情而大幅減少。作為代替親身出席周年大會的替代方案，自2021年周年大會起，我們歡迎股東透過網上直播系統參加周年大會。

2024年周年大會

本公司上屆周年大會於2024年4月26日在香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店大堂低座港麗大禮堂舉行，合共有386位股東親身或委派代表或透過網上直播系統出席大會。無法親自出席的股東可網上參加周年大會之直播。會上，董事長要求以投票方式表決每項決議案，及已向股東提供以投票方式進行表決的詳細程序。

於2024年周年大會上提呈的決議案包括：

- 採納財務報表；
- 宣布派發末期股息；
- 重選董事；
- 重聘核數師；及
- 續延給予一般性授權。

所有決議案均以投票方式表決，投票表決結果於同日傍晚在本公司網頁及香港交易所之網頁刊登。

於2024年，組織章程細則並無任何修改。組織章程細則已上載於公司及香港交易所之網頁以供瀏覽。

下個財政年度與股東相關的重要日期，包括就考慮派發截至2025年12月31日止年度之中期及末期股息而舉行的董事會會議的日期，以及周年大會日期，分別約於2025年7月底、2026年1月底，以及2026年4月舉行。相關資訊也可在我們網站的「投資關係」中的「財務日誌」找到。

召開股東大會程序

根據《公司條例》，佔本公司全體股東總表決權最少5%的股東，可提出要求召開股東大會。要求須列明該大會上處理的事務並由有關股東簽署及存放於本公司的註冊辦事處註明公司秘書收。以上經提出該要求者認證之要求亦可採用電子形式送交本公司，電郵為ir@hanglung.com。

股東在股東大會上提呈建議的程序

此外，根據《公司條例》，(i) 佔本公司全體股東總表決權最少2.5%的股東；或(ii) 最少50名有權投票的股東，可將要求在本公司股東大會上考慮其建議的書面要求，送交本公司的註冊辦事處註明公司秘書收。以上經提出該要求者認證之要求亦可採用電子形式送交本公司，電郵為ir@hanglung.com。

股東建議董事候選人的程序

根據組織章程細則，任何持有代表不少於全體股東總表決權10%的股東，如欲提名一名人士（卸任董事除外）於本公司股東大會上參選董事一職（「候選人」），彼須將下列文件遞交至本公司的註冊辦事處：

- (i) 一份就有關建議由該股東妥為簽署的書面通知；及
- (ii) 一份由候選人妥為簽署的同意書，表示其願意參選。

遞交上述文件的期限（為期最少七天）須由不早於寄發指定舉行有關該選舉的股東大會通告後之日起至不遲於該股東大會舉行日期前七天為止。

股東查詢

倘股東有特別查詢或建議，可書面致函本公司的註冊地址予董事會或公司秘書或電郵至本公司，電郵為 ir@hanglung.com。此外，股東如有任何有關其股份或股息之查詢，可以聯絡本公司的股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司，其聯絡詳情已載於本年報之「上市資料」內。

2. 投資者

於2024年12月31日之股東所屬地詳情如下：

所屬地	股東		持股量	
	人數	百分比	股份數目	百分比
香港	2,529	94.08	4,776,225,267	99.84
中國內地	48	1.79	3,222,443	0.07
澳門	8	0.30	387,433	0.01
台灣	2	0.07	593	0.00
澳洲及新西蘭	8	0.30	13,885	0.00
加拿大及美國	37	1.38	1,786,584	0.04
東南亞	46	1.71	2,020,750	0.04
英國	8	0.30	23,400	0.00
其他	2	0.07	1,175	0.00
總計	2,688	100.00	4,783,681,530	100.00

於2024年12月31日之股東持股量組別詳情如下：

持股量組別	股東*		持股量*	
	人數	百分比	股份數目	百分比
1 – 1,000股	1,310	48.74	559,291	0.01
1,001 – 5,000股	665	24.74	1,864,186	0.04
5,001 – 10,000股	249	9.26	2,056,111	0.04
10,001 – 100,000股	386	14.36	13,511,073	0.28
100,000股以上	78	2.90	4,765,690,869	99.63
總計	2,688	100.00	4,783,681,530	100.00

* 包括348名參與中央結算及交收系統之人士，彼等在所屬之持股量組別內，以香港中央結算代理人有限公司名義登記持有合共2,972,032,542股股份

截至本年報日期，根據本公司可以得悉而董事亦知悉之公開資料，本公司已維持35.39%的公眾持股量，超越《上市規則》所訂明之百分比。

投資者參與

我們致力與持份者（包括股權投資者、固定收益投資者和分析師）保持透明、持續的溝通，並透過分析師簡報、新聞發布會、新聞稿、電子郵件、年度和中期報告、個人活動以及在香港、內地和海外的投資者會議和非交易路演提供集團的最新發展和策略部署。股東、投資者、媒體或公眾的所有詢問將由執行董事、公司秘書或適當的主要行政人員負責解答。

我們的公司網站會定期更新，以全面介紹我們出售物業或租賃物業、企業管治、公司通訊、可持續發展報告以及重要里程碑的資訊。此外，我們還設有專門的「投資者關係」專區，展示財務報告、股價表現、網上廣播和簡報。每次業績公布後，我們都會舉辦業績發布會，讓分析師進一步了解公司發展和行業趨勢，並為海外持份者提供在線電話會議。

在本報告年度，我們參加了實體會議和高峰會，同時根據需要繼續舉辦視像和網上會議，尤其是針對國際投資者。此外，我們還在香港和內地組織了物業導覽活動，以加深投資者對我們業務的了解，並增強對我們項目質量和策略方向的信心。於2024年10月，我們在上海和大連舉辦了為期兩天的反向路演，吸引了機構投資者、賣方分析師和企業銀行家參與。

投資者亦十分重視可持續發展事宜。集團至今已推行多項環保及社會措施，將可持續發展概念納入集團的長遠發展計劃。我們於2024年6月為股權和

固定收益投資者組織了一場專門的環境、社會及管治非交易路演。公眾可於集團網站瀏覽最新的可持續發展策略和措施。

展望未來，集團會繼續力臻完善，從而與持份者建立更緊密的關係，並增進彼此的了解。

展望

強大的企業管治是可持續業務不可或缺的一部分。儘管我們一直保持良好的企業管治記錄不言而喻，但我們明白到在環境不斷變化下，我們必須繼續配合和改進。例如，持份者一再強調可持續發展是一個主要的關注事宜。然而，儘管董事會在可持續發展方面已經享有良好的聲譽，但在過去12個月，董事會就這一個議題進行了更多的教育，並會延續進行。

董事會和管理層承諾持續保持卓越的企業管治。隨着期望和基準的發展，股東應該相信我們有能力保持我們的領導地位。

承董事會命

公司秘書

馬婉華

香港，2025年1月24日

董事簡介



陳文博先生

董事長

陳先生現年42歲，於2010年加入本集團，於2016年11月獲委任為本公司及其上市控股公司恒隆集團董事會之執行董事。於2020年9月至2024年4月，彼出任本公司及恒隆集團副董事長，並於2024年4月26日獲委任為本集團董事長，監督本集團整體業務，同時擔任本集團可持續發展督導委員會主席。

陳先生於香港地產建設商會擔任副會長及執行委員會成員，也是香港中文大學晨興書院監督委員會主席。彼同時出任香港科技大學（「香港科大」）商學院顧問委員會及中國文化研究院理事。陳先生曾任香港大學校董會成員。

加入本集團前，陳先生從事金融、審計及風險管理之工作。彼持有西北大學凱洛格管理學院與香港科大聯合頒授的行政人員工商管理碩士學位和南加州大學國際關係文學士學位。陳先生為本集團榮譽董事長陳啟宗先生之兒子。



盧韋柏先生

行政總裁

盧先生現年54歲，於2018年5月加入本公司及其上市控股公司恒隆集團，出任候任行政總裁，並於2018年7月出任行政總裁。彼擁有超過30年的管理經驗，期間主要任職於銀行業及快速消費品行業，豐富經驗遍及香港及內地。盧先生現為賽馬會文物保育有限公司（大館）諮詢委員會委員及香港賽馬會遴選會員。彼曾擔任香港地產建設商會會董及香港特別行政區政府稅務委員會委員。盧先生1993年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位。



袁偉良先生

獨立非執行董事

袁先生現年74歲，於1978年加入恒隆，1986年出任本公司之執行董事，1992年獲委任為本公司及其控股公司恒隆集團之董事總經理，直至2010年7月退休。彼於2011年3月出任本公司之非執行董事，並於2014年11月調任為獨立非執行董事。袁先生畢業於英國曼徹斯特大學，為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。



陳南祿先生

獨立非執行董事

陳先生現年69歲，於2010年加入本公司及其上市控股公司恒隆集團，出任行政總裁直至2018年7月退休。彼於退休後調任為本公司非執行董事，以及獲委任為董事長顧問直至2019年7月。陳先生其後於2023年1月調任為本公司獨立非執行董事。彼擁有超過40年的管理經驗，期間主要任職於航空界，豐富經驗遍及香港、內地及其他國家。陳先生現為香港機場管理局董事會成員、司法人員推薦委員會委員，並曾出任香港賽馬會主席。彼於1977年畢業於香港大學取得文學士學位，其後取得該大學的工商管理碩士學位。



陳嘉正博士 銅紫荊星章、太平紳士
獨立非執行董事

陳博士現年75歲，於2014年10月加入董事會為非執行董事，並於2015年12月調任為獨立非執行董事。彼現為奧雅納集團總公司之高級顧問，該公司為全球頂尖的跨界別工程顧問公司之一。直至2022年4月止，陳博士為奧雅納集團總公司信託董事局主席及成員，並於2014年10月退休前曾任奧雅納集團總公司副主席。彼為土木及岩土工程專家，在工程專業方面擁有逾40年的豐富經驗，憑藉他的卓越領導才能，成功帶領團隊在亞洲多個城市設計並打造許多獲嘉許的地標性建設項目及重大基建計劃。陳博士為香港工程師學會前會長及金獎章獲得者，亦為香港綠色建築議會創會主席、香港科技大學榮譽院士、香港工程科學院院士及前院長，以及英國皇家工程院院士。彼在劍橋大學取得土壤力學博士學位。陳博士於2006年獲委任為太平紳士，並於2012年獲授勳銅紫荊星章。



馮婉眉女士 銅紫荊星章、太平紳士
獨立非執行董事

馮女士現年64歲，於2015年5月加入董事會為獨立非執行董事。彼曾任滙豐控股有限公司集團總經理及香港上海滙豐銀行有限公司香港區總裁。馮女士於香港的主要金融組織和機構擔任職務，對推動香港以至其他地區金融市場的發展不遺餘力，曾出任香港金融管理局外匯基金諮詢委員會轄下的金融基建委員會委員。

馮女士亦曾服務於多個公共機構及諮詢組織，曾出任包括香港機場管理局董事會獨立非執行成員、香港房屋委員會非官方委員、西九文化區管理局董事、司法人員推薦委員會委員、M Plus Museum Limited 董事局成員及亞洲協會香港中心之信託人，而彼現為醫院管理局成員。彼亦為香港科技大學顧問委員會委員及前校董會成員。

馮女士現為中銀香港(控股)有限公司之獨立非執行董事，曾出任香港按揭證券有限公司董事、香港交易及結算所有限公司、中國建設銀行股份有限公司及Westpac Banking Corporation之獨立非執行董事，以及交通銀行股份有限公司及恒生銀行有限公司之非執行董事。彼於2022年獲選為香港賽馬會董事局成員。

彼於香港大學取得社會科學學士學位及於澳洲麥考瑞大學取得應用財務學碩士學位。馮女士於2013年獲授勳銅紫荊星章及於2015年獲委任為太平紳士。



李天芳女士

(亦稱為李冠儀女士及 Holly Li 女士)

獨立非執行董事

李女士現年 55 歲，於 2024 年 3 月加入董事會為獨立非執行董事。李女士於中國內地快速消費品、體育服裝及時裝行業擁有逾 20 年的管理經驗。彼在 2014 年至 2022 年期間曾擔任特步國際控股有限公司（「特步」）的品牌 — 特步品牌的行政總裁，並在 2021 年至 2023 年期間出任 KSGB 國際業務集團的行政總裁，負責環球品牌包括蓋世威及帕拉丁。彼在 2012 年至 2014 年期間曾擔任思捷環球控股有限公司中國業務的行政總裁。在此之前，彼在 2000 年至 2012 年期間曾於愛迪達擔任多個職位，其最後任職為大中華副總裁及中國北部總經理。

彼持有麥覺理大學頒授的工商管理碩士學位，以及天津工業大學服裝設計與工程專業學士學位。



趙家駒先生

首席財務總監

趙先生現年 49 歲，於 2021 年 10 月加入本公司及其上市控股公司恒隆集團之董事會，出任執行董事及候任首席財務總監，並於 2022 年 3 月出任首席財務總監。彼於亞太地區投資管理、企業融資及會計方面擁有逾 25 年經驗。趙先生曾出任基滙資本首席財務官，於 2013 年至 2021 年期間主管其財務部。在加入基滙資本前，趙先生於淡馬錫控股擔任投資部總監，於 2007 年至 2013 年期間負責監督淡馬錫控股在大中華地區之地產相關投資項目。趙先生曾在德意志銀行工作，負責提供併購諮詢服務，亦曾在羅兵咸永道會計師事務所及安達信會計師事務所負責審計及保證工作。彼為香港註冊會計師以及英格蘭及威爾斯特許會計師。趙先生持有香港科技大學工商管理學士（會計學）學位及倫敦商學院金融學碩士學位。

主要行政人員簡介

隋頌偉先生

高級董事 — 辦公樓、酒店、住宅及服務式公寓業務

隋先生於2022年加盟集團，並於2025年獲委任為高級董事 — 辦公樓、酒店、住宅及服務式公寓業務。彼擁有25年之商業地產運營、土地收購及物業發展的經驗。隋先生持有英國西英格蘭大學估值與地產管理理學士學位。彼亦為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會專業會員。

Mikael Jaeraas 先生

高級董事 — 零售業務

Jaeraas 先生於2016年加盟集團。Jaeraas 先生擁有20年國際零售業務及供應鏈拓展的經驗。彼持有瑞典隆德大學工商管理社會科學碩士學位。

彭兆輝先生

高級董事 — 內地業務

彭先生於2012年加盟集團。彭先生擁有超過25年房地產租務及管理經驗並持有香港大學理學士學位。彼為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員。

Symon Bridle 先生

顧問 — 酒店業務

Bridle 先生於2019年加盟集團，並於2023年退休後獲委任為顧問 — 酒店業務，繼續管理集團酒店業務。Bridle 先生投身高端酒店行業超過40年。彼持有 Westminster Hotel College 酒店管理英國國家高級文憑。

陳穎嘉女士

董事 — 內地業務

陳女士於2024年加盟集團。陳女士擁有超過25年於零售及項目管理經驗。彼持有香港科技大學工商管理碩士學位、密德薩斯大學商業資訊系統碩士學位、香港大學城市規劃碩士學位以及香港浸會大學地理系學士學位。

張啟華先生

董事 — 成本及監控

張先生於2013年加盟集團。張先生擁有超過35年豐富的內地及香港成本及監控管理經驗。彼持有澳洲新南威爾斯大學建造管理學碩士學位。彼亦為香港註冊專業測量師（工料測量）、香港營造師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員及英國特許仲裁學會會員。彼亦為深圳市造價工程師協會榮譽會員及持有中國註冊造價工程師資格。

張琳娜女士

董事 — 內地業務

張女士於2013年加盟集團。張女士擁有超過20年於房地產租務、市場推廣及管理經驗。彼持有香港中文大學工商管理酒店及旅遊學士學位。

賴昊先生

董事及集團財務總監

賴先生於2024年加盟集團。彼擁有超過30年之會計及財務的經驗。賴先生持有中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士學位、美國金門大學工商管理碩士學位及香港中文大學工商管理學士學位。彼為美國會計師協會註冊會計師。

梁煥添先生

董事 — 發展及項目

梁先生於2007年加盟集團。梁先生擁有超過30年於香港及內地發展項目之工程設計的經驗。彼持有香港大學建築學文學士及建築學學士學位。彼亦為香港註冊建築師、香港建築師學會會員及《建築物條例》認可人士。

馬婉華女士

董事 — 總法律顧問及公司秘書

馬女士於2021年加入集團。馬女士擁有超過25年法律、合規及公司秘書經驗，並持有香港大學法學專業證書和法學士學位。馬女士具有在香港和英國的執業資格。彼亦為香港律師公會會員。

鮑偉強先生

董事 — 物業管理服務

鮑先生於2014年加盟集團。鮑先生擁有超過35年之工程及物業管理的經驗。彼持有雪梨科技大學環境工程管理學碩士學位及工程管理學碩士學位。鮑先生為英國特許工程師及香港註冊專業工程師（屋宇裝備，消防），並持有香港大學跨領域設計與管理學理碩士學位。彼亦為香港工程師學會資深會員、中國機械工程學會高級會員、英國皇家特許測量師學會專業會員、中國綠色建築與節能（香港）委員會個人會員、機電工程署註冊能源效益評核人、香港綠色建造議會重新校驗專家及物業管理業監管局發出物業管理人（第1級）牌照持牌人。

潘舜雅女士

董事 — 人力資源及行政

潘女士於2012年加盟集團。潘女士擁有超過25年於房地產業的人力資源管理經驗。彼持有英國萊斯特大學人力資源管理及培訓理碩士學位，以及香港中文大學工商管理學士學位。

齊文鴻先生

副董事 — 零售業務

齊先生於2019年加盟集團，並於2025年獲委任為副董事 — 零售業務。齊先生擁有超過19年零售地產租賃和零售戰略經驗。彼持有美國加州大學爾灣分校國際關係文學學士學位。

周錦雄先生

副董事 (集團審計總監)

周先生於2012年加盟集團審計部門。周先生擁有超過25年之審計及風險管理經驗，並持有澳洲新南威爾斯大學會計及資訊系統商學士學位。彼亦為香港會計師公會資深會計師及澳洲會計師公會註冊會計師。

John Haffner 先生

副董事 — 可持續發展

Haffner 先生於2019年加盟集團。Haffner 先生擁有超過20年之可持續發展的經驗，並持有加拿大麥基爾大學雙法律學學士學位。

葉旭明先生

副董事 — 內地業務

葉先生於2017年加盟集團。葉先生擁有超過35年房地產租務及管理經驗。彼持有澳洲紐卡素大學商學碩士學位及澳洲科廷科技大學管理及市場學商學學士學位。彼亦為英國特許房屋經理學會特許會員及皇家特許測量師學會專業會員。

劉靜雅女士

副董事 (香港業務總監)

劉女士於2015年加盟集團。劉女士擁有超過25年租務及房地產組合管理經驗，並持有香港大學測量學理學士學位。彼亦為皇家特許測量師學會專業會員。

唐龍添先生

副董事 — 項目管理

唐先生於2014年加盟集團。唐先生擁有超過30年豐富的內地及香港項目管理經驗。彼持有香港城市大學建造學理學士學位及上海復旦大學行政人員工商管理碩士學位。彼亦為英國特許建造學會會員及英國造價工程師學會會員。

謝韻怡女士

副董事 — 集團財資及財務策劃分析

謝女士於2012年加盟集團。彼擁有超過20年之財資、財務策劃分析及會計的經驗。謝女士持有英國華威大學管理科學及運籌學理學碩士學位和會計及財務理學士學位。彼亦為香港會計師公會及美國華盛頓州會計委員會會員。

黃耀明先生

副董事 — 資訊科技及數字服務

黃先生於2021年加盟集團。黃先生擁有超過25年資訊科技管理經驗。彼持有英國樸茨茅斯大學策略商業資訊科技碩士學位和香港大學經濟學學士學位。彼亦為資訊系統安全認證專家(CISSP)。

董事會報告

董事欣然提呈截至2024年12月31日止年度之董事會報告及已審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為控股投資，並透過其附屬公司投資物業以供收租、發展物業以供出售及租賃，以及停車場管理與物業管理。

財政年度內按經營分部分分析之本集團收入及業績載於財務報表附註第2項內。

主要附屬公司及合營企業

主要附屬公司及合營企業，連同其營業及註冊成立地點、已發行股本／註冊資本等資料載於財務報表附註第34及35項內。

業績

本集團截至2024年12月31日止年度之業績載於綜合財務報表第145至205頁內。

股息

董事會現建議派發末期股息每股港幣4角，連同於2024年9月25日已派發之中期股息每股港幣1角2仙，截至2024年12月31日止年度之全年派息將合共為每股港幣5角2仙。擬末期股息若於2025年4月30日的周年大會上獲得股東批准，預計將約於2025年6月16日派發予於2025年5月9日名列股東名冊的股東。在建議派發股息時，本公司將會考慮股東之回報及未來業務發展之資金需要。

董事會建議合資格股東將有權選擇以現金方式收取末期股息，或以新發行之股份取代現金方式收取部分或全部該股息（「以股代息安排」）。以股代息安排須待：(1) 本公司股東授予董事會一般授權以配發、發行及處理於應屆周年大會通過該決議案當日已發行股份數目20%之額外股份；(2) 擬末期股息於應屆周年大會上獲得批准；及(3) 聯交所批准依據以股代息安排所發行之新股上市及買賣後，方可作實。

載有關於以股代息安排詳情之通函及以股代息之選擇表格，預計將約於2025年5月19日寄予股東。預計以股代息安排下之末期股息單及（倘若合資格股東選擇以新發行股份的方式收取部分或全部末期股息）股票將約於2025年6月16日發送給股東。

業務審視

有關本集團業務的中肯審視，及就本集團年內表現以及業績和財務狀況相關重要因素的探討和分析，分別載於本年報第22至63頁的「業務回顧」及第66至77頁的「財務回顧」。關於本公司面對的主要風險及不明朗因素的敘述已於本年報的不同部分披露，於第89至121頁的「企業管治報告」尤其詳盡。在2024年財政年度完結後發生，並且對公司有影響的重大事件（如有），其詳情已於以上篇章及財務報表附註中披露。本集團的業務展望則於本年報第22至63頁的「業務回顧」內討論。

關於運用財務關鍵表現指標就本集團的表現所進行的分析，已在本年報第4至5頁的「財務摘要」及第66至77頁的「財務回顧」內提供。就公司的可持續發展表現之概述，包括但不限於其營運上的環境問題，已於本年報第80至88頁的「可持續發展」內提供。有關本公司的可持續發展政策、本公司與其主要持份者關係的說明，以及可持續發展表現的詳情，請參閱同步出版之可持續發展報告2024，其已載於公司網頁「可持續發展」項下的「環境、社會及管治的管理」分項下之「可持續發展報告」內以供瀏覽。

本集團已制定系統及政策，以確保遵守對業務有重大影響之有關法律及規例。董事會委派審核委員會檢討及監察本集團就遵守法律及規例要求之政策及常規。公司通過定期發出的法律更新資訊傳遞有關法律及規例之任何新頒布或變動，以確保符合相關規定。有關法律更新資訊會發送予所有行政人員，確保他們得悉這些變動並向其下屬發放相關資訊。相關合規的提示亦會在需要時定期發送至有關僱員。在需要時，我們亦提供培訓以提高僱員的認知。

十年財務概覽

本集團過去十個財政年度之業績、資產及負債概覽載於第206及207頁內。

主要供應商及客戶

年內本集團五大供應商合共所佔之購貨額百分比及本集團五大客戶合共所佔之銷售貨品或提供服務的收入百分比各不超過本集團總購貨額及總收入的30%。

可分配儲備

於2024年12月31日，本公司可供分配予股東之儲備為港幣244.69億元（2023年：港幣240.70億元）。

捐款

年內本集團之捐款為港幣500萬元（2023年：港幣1,200萬元）。

銀行貸款及其他借貸

本集團於2024年12月31日之銀行貸款及其他借貸情況載於財務報表附註第17項內。

資本化之借貸支出

年內本集團資本化之借貸支出款項為港幣11.83億元（2023年：港幣12.67億元）。

集團主要物業

於2024年12月31日本集團主要物業之詳情載於第60至63頁內。

股本

年內，本公司根據以股代息安排發行284,420,860股股份，其中(i)於2024年9月25日就截至2024年6月30日止六個月的中期股息發行71,183,942股以股代息股份，及(ii)於2024年6月14日就截至2024年12月31日止年度的末期股息發行213,236,918股以股代息股份（2023年：無）。新普通股在所有方面與本公司現有普通股享有同等地位。

年內本公司之股本變動詳情載於財務報表附註第20項內。

股票掛鈎協議

除已披露本公司之股份期權計劃外，於年內或年度結束時，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議將會或可導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議將會或可導致本公司發行股份。

股份期權計劃之詳情載於財務報表附註第25項及以下篇章內。

董事

年內及截至本報告日之董事包括：

陳啟宗先生*
陳文博先生
盧韋柏先生
袁偉良先生
何潮輝先生#
陳南祿先生
陳嘉正博士
馮婉眉女士
李天芳女士
趙家駒先生

* 於2024年4月26日榮休及獲委任為榮譽董事長

於2024年4月26日榮休

董事之簡歷載於第122至125頁內。彼等之薪酬詳情則載於財務報表附註第6項內。

陳啟宗先生於2024年4月26日退任本公司及恒隆集團董事長及執行董事之職位。同日，為着陳先生多年來之重大貢獻，本公司及恒隆集團董事會決定賦予其「榮譽董事長」之職銜。

陳文博先生於2024年4月26日獲委任為本公司及恒隆集團董事長。

何潮輝先生於2024年4月26日退任獨立非執行董事之職位。

李天芳女士於2024年3月20日獲委任為獨立非執行董事。有關李女士的委任及履歷詳情，請參閱本年報項下的「董事簡介」。

遵照組織章程細則第103條規定，陳南祿先生、馮婉眉女士及趙家駒先生將於應屆周年大會上輪值告退，並願參與候選連任。

於年內及直至本報告日期止之期間內，出任本公司附屬公司董事會的名單，載於本公司網頁<http://www.hanglung.com>之「企業管治」項下之「憲章文件及附屬公司董事」內。

董事之服務合約

擬於應屆周年大會上參與候選連任之董事並無與本公司、其控股公司或彼等各自之任何附屬公司訂立於一年內倘終止須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

董事於交易、安排或合約中的權益

除已披露外，於年內任何時間或年結日，董事或其關連實體並無在本公司、其控股公司或彼等各自之任何附屬公司之任何與本集團業務有關的重要交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

彌償保證

根據組織章程細則的規定，公司的每位董事或其他高級人員就履行其職務或與此有關方面蒙受或產生之所有損失或責任，在《公司條例》之規限下均有權自本公司之資產中獲得彌償。此惠及董事之彌償保證條文於年內有效，並於本報告日期維持有效。

董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

根據《證券條例》第 XV 部或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所，或根據《證券條例》第 352 條規定須予備存之登記冊所記錄，各董事於 2024 年 12 月 31 日持有本公司及其相聯法團（定義見《證券條例》第 XV 部）之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

姓名	身份	股份數目	本公司 (好倉)		恒隆集團 (好倉)	
			佔已發行 股份總數 之百分比	股份 期權數目 (附註3)	股份數目	佔已發行 股份總數 之百分比
陳文博	個人及其他	3,073,735,406 (附註2)	64.25	13,050,000	551,752,580 (附註1及2)	40.52
盧韋柏	個人	1,059,833	0.02	21,750,000	460,000	0.03
袁偉良	個人	8,000,000	0.17	—	—	—
陳南祿	個人	—	—	2,500,000	—	—
陳嘉正	—	—	—	—	—	—
馮婉眉	—	—	—	—	—	—
李天芳	—	—	—	—	—	—
趙家駒	個人	—	—	6,200,000	—	—

附註：

- 其他權益包括由一項信託基金（陳文博先生為財產授予人及酌情受益人）持有之恒隆集團 28,579,500 股股份。據此，根據《證券條例》，陳文博先生被視為於該等股份中擁有權益。
- 其他權益包括由另一項信託基金（陳文博先生為酌情受益人）持有或被視為持有之本公司 3,073,084,096 股股份及另一批恒隆集團 522,423,080 股股份。據此，根據《證券條例》，陳文博先生被視為於該等股份中擁有權益。陳文博先生亦分別於本公司 651,310 股股份及恒隆集團 750,000 股股份中擁有個人權益。
- 本公司於 2012 年股份期權計劃 2022 年股份期權計劃的董事期權變動載於下文「股份期權計劃」項下內。

除以上所披露外，董事並無於 2024 年 12 月 31 日持有本公司或任何相聯法團（定義見《證券條例》第 XV 部）之股份、相關股份或債權證之權益或淡倉。

除以上所述外，於年內任何時間，本公司、其控股公司或彼等各自之任何附屬公司並無作出任何安排使董事可藉購入本公司或任何其他機構之股份或債權證而獲益。

股份期權計劃

股份期權計劃旨在令本公司可向經揀選參與者授出股份期權，激勵或獎勵彼等為本集團所作出的貢獻。透過向其提供機會購買本公司之股權方式，以吸引具備專業技術及經驗豐富之人才，鼓勵彼等留任本集團，並激勵彼等為本集團之未來發展及擴充作出努力。

根據股份期權計劃，董事會獲授權向經揀選參與者（包括本集團旗下任何成員公司之僱員及董事）授出股份期權，惟須遵照相關條款及條件，如董事會或會逐個或整體訂明。股份期權計劃均無規定任何最短歸屬期。股份期權計劃項下的歸屬期、可接納期權之期間及其應付之款項、行使期及每份期權可認購股份之數目均由董事會於授出時予以釐定。股份期權之行使價由董事會於授出時釐定，並必須為股份之面值、於授出日期之股份之收市價及於緊接授出前五個營業日之股份平均收市價三者中之較高價。

根據本公司及恒隆集團各自於2022年4月27日舉行股東周年大會上通過的決議案，2022年股份期權計劃已於同日獲採納並且於十年內有效。2022年股份期權計劃將於2032年4月26日到期。當2022年股份期權計劃獲採納，2012年股份期權計劃已於期滿後終止。

於2024年1月1日，概無任何股份期權可根據2012年股份期權計劃進一步授出，而根據2022年股份期權計劃下可授出之股份總數為282,875,550股。

年內，概無任何股份期權根據2022年股份期權計劃授出。於2024年12月31日，根據2022年股份期權計劃下可授出之股份總數為282,875,550股。

於本年報日期，根據2012年股份期權計劃及2022年股份期權計劃而可授出之股份總數分別為175,168,500股及47,804,000股，即佔本公司已發行股份總數約3.7%及1.0%。於本年報日期，就根據2022年股份期權計劃可授出之股份而可予發行的股份總數為282,875,500股，即佔本公司已發行股份總數約5.9%。

2012年股份期權計劃及2022年股份期權計劃下的每名參與者在任何12個月內獲授的期權（包括已行使或未行使）予以行使時所發行及將發行之股份總數將不超過本公司發行股份之1%。

年內，可就所有股份期權計劃授出的期權而發行的股份數目除以本年度已發行普通股的加權平均股數為0.02。

2012年股份期權計劃項下之股份期權於年內的變動如下：

授出日期	參與者類別 (附註1)	股份期權數目				於2024年 12月31日 尚未被行使	每股 行使價 (港幣)	股份於 授出日期 當天的 收市價 (港幣)	歸屬日期 (附註2)	到期日 (附註2)
		於2024年 1月1日 尚未被行使	於年內 已授出	於年內 已授出	於年內 已失效/ 已沒收					
2014年12月5日	榮譽董事長： 陳啟宗 (附註3)	2,750,000	-	-	(2,750,000)	-	22.60	22.05	2016年12月5日：10% 2017年12月5日：20% 2018年12月5日：30% 2019年12月5日：40%	2024年12月4日
	董事： 陳文博 陳南祿	150,000 2,500,000	- -	- -	(150,000) (2,500,000)	- -				
	僱員	13,350,000	-	-	(13,350,000)	-				
		18,750,000	-	-	(18,750,000)	-				
2017年8月10日	榮譽董事長： 陳啟宗 (附註3)	1,925,000	-	-	-	1,925,000	19.98	19.86	2019年8月10日：10% 2020年8月10日：20% 2021年8月10日：30% 2022年8月10日：40%	2027年8月9日
	董事： 陳文博 陳南祿	1,850,000 2,500,000	- -	- -	- -	1,850,000 2,500,000				
	僱員	21,380,000	-	-	(2,436,000)	18,944,000				
		27,655,000	-	-	(2,436,000)	25,219,000				
2018年5月16日	董事： 盧韋柏	10,000,000	-	-	-	10,000,000	18.98	18.98	2020年5月16日：10% 2021年5月16日：20% 2022年5月16日：30% 2023年5月16日：40%	2028年5月15日
		10,000,000	-	-	-	10,000,000				
2019年6月28日	榮譽董事長： 陳啟宗 (附註3)	3,025,000	-	-	-	3,025,000	18.58	18.58	2021年6月28日：10% 2022年6月28日：20% 2023年6月28日：30% 2024年6月28日：40%	2029年6月27日
	董事： 陳文博 盧韋柏	2,200,000 2,750,000	- -	- -	- -	2,200,000 2,750,000				
	僱員	31,716,100	-	-	(3,018,600)	28,697,500				
		39,691,100	-	-	(3,018,600)	36,672,500				
2021年5月12日	榮譽董事長： 陳啟宗 (附註3)	3,300,000	-	-	-	3,300,000	19.95	19.60	2023年5月12日：10% 2024年5月12日：20% 2025年5月12日：30% 2026年5月12日：40%	2031年5月11日
	董事： 陳文博 盧韋柏	3,000,000 3,000,000	- -	- -	- -	3,000,000 3,000,000				
	僱員	45,221,000	-	-	(5,115,000)	40,106,000				
		54,521,000	-	-	(5,115,000)	49,406,000				
2021年10月6日	董事： 趙家駒	2,000,000	-	-	-	2,000,000	17.65	17.58	2023年10月6日：10% 2024年10月6日：20% 2025年10月6日：30% 2026年10月6日：40%	2031年10月5日
		2,000,000	-	-	-	2,000,000				
2022年2月21日	榮譽董事長： 陳啟宗 (附註3)	3,300,000	-	-	-	3,300,000	16.38	16.32	2024年2月21日：10% 2025年2月21日：20% 2026年2月21日：30% 2027年2月21日：40%	2032年2月20日
	董事： 陳文博 盧韋柏 趙家駒	3,000,000 3,000,000 2,100,000	- - -	- - -	- - -	3,000,000 3,000,000 2,100,000				
	僱員	47,740,000	-	-	(6,300,000)	41,440,000				
		59,140,000	-	-	(6,300,000)	52,840,000				
	榮譽董事長	14,300,000	-	-	(2,750,000)	11,550,000				
	董事	38,050,000	-	-	(2,650,000)	35,400,000				
	僱員	159,407,100	-	-	(30,219,600)	129,187,500				
總計		211,757,100	-	-	(35,619,600)	176,137,500				

2022年股份期權計劃項下之股份期權於年內的變動如下：

授出日期	參與者類別 (附註1)	股份期權數目				於2024年 12月31日 尚未被行使	股份於 授出日期 當天的 收市價 (港幣)	每股 行使價 (港幣)	歸屬日期 (附註2)	到期日 (附註2)
		於2024年 1月1日 尚未被行使	於年內 已授出	於年內 已授出	於年內 已失效/ 已沒收					
2023年6月28日	榮譽董事長： 陳啟宗 (附註3)	3,300,000	-	-	-	3,300,000	12.49	12.34	2025年6月28日：20% 2026年6月28日：30% 2027年6月28日：50%	2033年6月27日
	董事：									
	陳文博	3,000,000	-	-	-	3,000,000				
	盧韋柏	3,000,000	-	-	-	3,000,000				
	趙家駒	2,100,000	-	-	-	2,100,000				
	僱員	41,578,000	-	-	(4,854,000)	36,724,000				
		52,978,000	-	-	(4,854,000)	48,124,000				
	榮譽董事長	3,300,000	-	-	-	3,300,000				
	董事	8,100,000	-	-	-	8,100,000				
	僱員	41,578,000	-	-	(4,854,000)	36,724,000				
總計		52,978,000	-	-	(4,854,000)	48,124,000				

附註：

1. 「僱員」包括本集團現任及前任僱員以及包括獲授股份期權以作為與本集團訂立僱傭合約之人士。
2. 股份期權之行使期由各歸屬日期起開始及於各自的到期日終止。
3. 陳啟宗先生於2024年4月26日退任董事長及執行董事之職位，以及董事會同意於當日賦予彼「榮譽董事長」之職銜。陳文博先生為榮譽董事長陳啟宗先生之兒子。

有關股份期權計劃的進一步資料，請參閱財務報表附註25。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

據董事所知，根據《證券條例》第336條規定須予備存之登記冊所記錄，主要股東及根據《證券條例》第XV部須披露其權益之其他人士於2024年12月31日持有本公司之股份及相關股份之權益以及淡倉之詳情如下：

名稱	附註	持有股份或 相關股份數目 (好倉)	佔已發行股份 總數之百分比 (好倉) (附註4)
陳文博	1	3,073,735,406	64.25
陳譚慶芬	1	3,073,084,096	64.24
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	1	3,073,084,096	64.24
Merssion Limited	1	3,073,084,096	64.24
恒隆集團	2	3,044,750,996	63.65
恒旺有限公司	3	1,702,350,486	35.59
Purotat Limited	3	389,038,049	8.13
Curicao Company Limited	3	310,265,239	6.49

附註：

- 該等股份與一信託基金透過 Merssion Limited 的受控法團所持有之股份為同一批股份。由於陳譚慶芬女士為該信託基金之成立人、Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited 為該信託基金之受託人，以及陳文博先生為該信託基金之酌情受益人，故根據《證券條例》彼等均被視為於該等股份中擁有權益。陳文博先生亦於本公司651,310股股份中擁有個人權益。
Merssion Limited 持有受控法團中包括恒隆集團38.37%之權益。據此，恒隆集團透過其附屬公司所持有之3,044,750,996股股份已包括在3,073,084,096股股份之數目內。
- 該等股份由恒隆集團之全資附屬公司持有。
- 該等公司為恒隆集團之全資附屬公司，彼等之權益已包括由恒隆集團所持有之3,044,750,996股股份內。
- 持股權百分比乃按本公司2024年12月31日之已發行股份總數（即4,783,681,530股股份）計算。

除以上所披露外，於2024年12月31日，本公司並無獲知會任何其他本公司之股份或相關股份之權益或淡倉，而須記錄於根據《證券條例》第336條規定須予備存之登記冊內。

關連人士交易

在本集團日常業務中進行的重大關連人士交易詳情載於財務報表附註第26項內。該等關連人士交易並不構成《上市規則》的須予披露關連交易。

持續關連交易

於2022年9月21日，本公司的間接全資附屬公司恒隆地產(中國)行政有限公司(「恒隆地產(中國)」)與港興企業有限公司(「港興企業」)訂立管理協議(「2022年管理協議」)，內容關於恒隆地產(中國)就港匯恒隆廣場提供管理服務予港興企業。2022年管理協議於2024年12月31日到期。

於2024年12月9日，恒隆地產(中國)與港興企業訂立一份新的管理協議(「2025年管理協議」)，以重續2022年管理協議的交易及其項下的年度上限。港興企業為本公司主要股東恒隆集團的間接非全資附屬公司，因此為本公司之關連人士。因此，訂立2025年管理協議及其項下擬進行的交易構成《上市規則》第14A章項下本公司的持續關連交易。由於2025年管理協議項下年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見《上市規則》第14.07條)超逾0.1%，但低於5%，故2025年管理協議及其項下擬進行的交易須遵守《上市規則》第14A章項下之申報、公布及年度審閱之規定，而獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。持續關連交易之詳情載於本公司2022年9月21日及2024年12月9日之公布及其概述總結如下：

協議	協議日期	協議訂約方	持續關連交易之描述	年期	年度上限	於2024年12月31日之交易金額
2022年管理協議	2022年9月21日	恒隆地產(中國)；及港興企業	恒隆地產(中國)同意就港匯恒隆廣場提供管理服務	2022年1月1日起至2024年12月31日止	截至2022年、2023年、2024年12月31日止三個年度每年的年度上限港幣6,700萬元	港幣4,500萬元
2025年管理協議	2024年12月9日	恒隆地產(中國)；及港興企業	恒隆地產(中國)同意就港匯恒隆廣場提供管理服務	2025年1月1日起至2027年12月31日止	截至2025年、2026年、2027年12月31日止三個年度每年的年度上限港幣6,700萬元	不適用

上述管理費均未超過或預期超過相應會計年度的年度上限。

根據《上市規則》第14A.55條，所有獨立非執行董事已審核上述持續關連交易，並確認該等交易已按下列訂立：

- (i) 在集團的日常業務中訂立；
- (ii) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (iii) 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師獲聘用並根據香港會計師公會頒布的香港鑒證業務準則第3000號（修訂）下「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證業務」規定，及參照香港會計師公會頒布的實務說明第740號（修訂）「關於香港上市規則所述持續關連交易的審計師函件」匯報本集團之持續關連交易，核數師已發出其無保留意見函件，當中載有其有關本集團根據《上市規則》第14A.56條所披露之上述持續關連交易的結果及結論。

管理合約

年內本公司並無就本公司全部或任何重大部分業務訂立或現存任何管理及行政合約。

購回、出售或贖回上市證券

年內，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。

僱員

截至2024年12月31日，僱員人數為3,930人（包括香港僱員927人及內地僱員3,003人）。截至2024年12月31日止年度，僱員費用總額為港幣18.44億元。我們為所有僱員提供具競爭力的薪資待遇，包括根據個人表現酌情發放花紅。我們定期檢視薪酬待遇，以確保其符合相關條例規定及市場環境。本公司亦設有股份期權計劃，並為僱員提供專業及優質的培訓。關於僱員培訓之詳情，請見本年報「紀律守則」章節。關於僱員福利之詳情，請見財務報表附註25。

企業管治

本公司之企業管治常規載於第89至121頁之企業管治報告內。

核數師

截至2024年12月31日止年度之綜合財務報表已由畢馬威會計師事務所審核。本公司將於應屆周年大會上提呈決議案，建議再度委任畢馬威會計師事務所為本公司核數師，直至2026年周年大會結束為止。

承董事會命

公司秘書

馬婉華

香港，2025年1月24日

獨立核數師報告



獨立核數師報告致恒隆地產有限公司成員

(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145至205頁的恒隆地產有限公司(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,此財務報表包括於2024年12月31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入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括重大會計政策概要及其他附注解釋資料。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於2024年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量,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「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的《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。

投資物業及發展中投資物業之估值

(請參閱附註10 (投資物業及物業、廠房及設備) 及附註1(e)) (會計政策))

關鍵審計事項

於2024年12月31日，貴集團投資物業及發展中投資物業的公允價值合共為港幣1,905.20億元，相當於貴集團於該日之資產總值的86%。

記錄於截至2024年12月31日止年度綜合損益表的投資物業及發展中投資物業之公允價值虧損為港幣9.37億元。

貴集團位於香港和內地的投資物業包括購物商場、辦公室、工業樓宇、住宅樓宇及停車場。

貴集團的投資物業及發展中投資物業的公允價值，已經由管理層根據由外聘物業估值師編備的獨立估值進行評估。

由於投資物業及發展中投資物業對貴集團的綜合財務報表具有重要性，而且釐定公允價值涉及重大的管理層判斷和估計，包括選取合適的估值法、資本化率和市場租金，以及就發展中投資物業估計竣工尚需成本，我們把貴集團的投資物業及發展中投資物業之估值列為關鍵審計事項。

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之估值的審計程序包括以下各項：

- 評估外聘物業估值師對受估值物業的地點和種類是否勝任、具備能力，經驗以及其客觀性；
- 根據我們對其他處理物業種類相若的物業估值師的認識，評估外聘物業估值師使用的估值方法；
- 將已計入估值模型的租賃信息 (包括承諾租金和租出率) 及相關合約和文件進行抽樣比較；
- 私下另行與外聘物業估值師討論估值，在內部物業估值專家的協助下，就在估值中採用的主要估計 (包括市場售價、市場租金和資本化率) 與歷史數據和可用的市場數據互相比較，並考慮可比性和其他地方市場因素，再就此提出質詢；及
- 關於發展中的投資物業，將各物業發展項目的估計竣工尚需成本與貴集團最新的預算互相比較 (詳情載於以下關鍵審計事項)。

評估發展中投資物業的發展成本

(請參閱附註10 (投資物業及物業、廠房及設備) 及附註1(e)) (會計政策))

關鍵審計事項

貴集團的發展中投資物業的公允價值是利用直接比較法估值，並參考了市場上可比較之交易，計算出物業之公允價值，如適用，再扣減(1)各物業發展項目的估計竣工尚需成本；以及(2)估計邊際利潤。

因此，相較於管理層原本已批准的預算開支，當各物業發展項目的估計竣工尚需成本有任何增加時，可能會對 貴集團的發展中投資物業的公允價值及本年度的業績造成重大不利影響。

貴集團的發展中投資物業包括購物商場、辦公室及住宅樓宇。

由於釐定估計發展成本涉及重大的管理層判斷和估計，特別是對項目可行性的研究、估計各物業發展項目的竣工尚需成本以及估計邊際利潤，我們把 貴集團之發展中投資物業的發展成本列為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估發展中投資物業的發展成本的審計程序包括以下各項：

- 評估管理層就編備和監管各發展中投資物業的預算和預計建造成本的內部控制之設計、實施和運行的有效性；
- 私下另行與外聘物業估值師討論估值，就在估值中採用的主要估計(包括市場售價)與可用的市場數據互相比較，並考慮可比性和其他地方市場因素，再就此提出質詢；
- 對所有發展中投資物業進行回顧性分析，將年內產生的實際建造成本與以往年度的預計數字相比，以評估 貴集團預算程序的準確性；
- 實地參觀所有發展中投資物業，並與管理層和內部工料測量師討論在物業發展項目於近期預測中反映的發展進度和發展預算；及
- 將工料測量師報告內之物業發展項目的建造成本，與付款記錄和有關建造成本的應計費用及／或應付款項的其他文件進行抽樣比較。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。我們在本核數師報告日前已取得除「董事長致股東函」以外的所有其他信息，以及預期會在核數師報告日後取得這些餘下未取得的信息。

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

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

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》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。

審核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。

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核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。

我們還向審核委員會提交聲明，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。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定那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。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2025年1月24日

財務報表

145	綜合損益表
146	綜合損益及其他全面收入表
147	綜合財務狀況表
148	綜合權益變動表
150	綜合現金流量表
151	財務報表附註
151	1. 重大會計政策
164	2. 收入及分部資料
167	3. 其他收入淨額
167	4. 利息支出淨額
168	5. 除稅前溢利
168	6. 董事及高級管理人員之酬金
170	7. 綜合損益表內之稅項
171	8. 股息
172	9. 每股盈利
173	10. 投資物業及物業、廠房及設備
176	11. 租賃
177	12. 合營企業權益
177	13. 其他資產
178	14. 現金及銀行存款
179	15. 應收賬款及其他應收款
179	16. 待售物業
180	17. 銀行貸款及其他借貸
181	18. 應付賬款及其他應付款
182	19. 綜合財務狀況表內稅項
183	20. 股本
184	21. 儲備
187	22. 來自經營業務之現金
188	23. 來自融資活動之負債之調節
188	24. 承擔
189	25. 僱員福利
193	26. 重大關連人士交易
194	27. 財務風險管理目標及政策
199	28. 重要會計估計及判斷
200	29. 財務狀況表(公司)
201	30. 附屬公司權益及應付附屬公司款項
201	31. 最終控股公司
201	32. 已頒布但截至2024年12月31日止年度尚未正式生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響
201	33. 核准財務報表
202	34. 主要附屬公司
205	35. 合營企業

綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

	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
收入	2(a)	11,242	10,316	10,314	9,295
直接成本及營業費用		(4,787)	(2,927)	(4,403)	(2,638)
		6,455	7,389	5,911	6,657
其他收入淨額	3	35	24	32	21
行政費用		(650)	(651)	(599)	(589)
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		5,840	6,762	5,344	6,089
物業之公允價值減少	10	(937)	(9)	(866)	(9)
已計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		4,903	6,753	4,478	6,080
利息收入		42	71	38	65
財務費用		(926)	(692)	(853)	(628)
利息支出淨額	4	(884)	(621)	(815)	(563)
應佔合營企業溢利	12	26	36	24	32
除稅前溢利	5	4,045	6,168	3,687	5,549
稅項	7(a)	(1,388)	(1,572)	(1,270)	(1,416)
本年溢利	2(b)	2,657	4,596	2,417	4,133
應佔本年溢利：					
股東	21(a)	2,153	3,970	1,959	3,570
非控股權益		504	626	458	563
本年溢利		2,657	4,596	2,417	4,133
每股盈利	9(a)				
基本		港幣0.46元	港幣0.88元	人民幣0.42元	人民幣0.79元
攤薄		港幣0.46元	港幣0.88元	人民幣0.42元	人民幣0.79元

資料僅供參考

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合損益及其他全面收入表

截至2024年12月31日止年度

	附註			資料僅供參考	
		2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
本年溢利		2,657	4,596	2,417	4,133
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		(2,295)	(1,596)	1,250	546
淨投資對沖收益／(虧損)	27(d)	148	(9)	–	(8)
對沖儲備之變動：					
公允價值變動之有效部分		120	2	110	2
轉出至損益淨額		(60)	(86)	(55)	(78)
遞延稅項		(9)	11	(8)	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		(2,096)	(1,679)	1,297	471
本年全面收入總額		561	2,917	3,714	4,604
應佔本年全面收入總額：					
股東		269	2,453	3,262	4,051
非控股權益		292	464	452	553
本年全面收入總額		561	2,917	3,714	4,604

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註			資料僅供參考	
		2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
非流動資產					
投資物業	10	166,519	169,046	155,224	153,511
發展中投資物業	10	24,001	23,610	22,226	21,398
物業、廠房及設備	10	2,833	331	2,625	300
合營企業權益	12	1,104	1,116	1,040	1,017
其他資產	13	76	76	72	68
遞延稅項資產	19(b)	140	142	132	129
		194,673	194,321	181,319	176,423
流動資產					
現金及銀行存款	14	10,303	5,352	9,676	4,868
應收賬款及其他應收款	15	3,183	3,406	2,968	3,093
待售物業	16	13,489	14,223	12,603	12,929
		26,975	22,981	25,247	20,890
流動負債					
銀行貸款及其他借貸	17	9,340	4,434	8,749	4,030
應付賬款及其他應付款	18	9,291	10,216	8,651	9,275
租賃負債	11(a)	23	30	21	27
應付稅項	19(a)	294	457	273	415
		18,948	15,137	17,694	13,747
流動資產淨值					
		8,027	7,844	7,553	7,143
資產總值減流動負債					
		202,700	202,165	188,872	183,566
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸	17	48,036	46,270	45,077	42,110
租賃負債	11(a)	240	248	222	225
遞延稅項負債	19(b)	13,374	13,524	12,394	12,259
		61,650	60,042	57,693	54,594
資產淨值					
		141,050	142,123	131,179	128,972
資本及儲備					
股本	20	42,051	39,950	39,410	37,462
儲備	21	89,536	92,458	83,010	82,707
股東權益		131,587	132,408	122,420	120,169
非控股權益		9,463	9,715	8,759	8,803
總權益		141,050	142,123	131,179	128,972

盧韋柏
行政總裁

趙家駒
首席財務總監

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至2024年12月31日止年度

港幣百萬元	股東權益			總額	非控股 權益	總權益
	股本 (附註20)	其他儲備 (附註21)	保留溢利 (附註21)			
於2023年1月1日	39,950	(3,308)	96,739	133,381	9,765	143,146
本年溢利	-	-	3,970	3,970	626	4,596
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(1,434)	-	(1,434)	(162)	(1,596)
淨投資對沖虧損	-	(9)	-	(9)	-	(9)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(73)	-	(73)	-	(73)
權益投資之公允價值變動淨額	-	(1)	-	(1)	-	(1)
本年全面收入總額	-	(1,517)	3,970	2,453	464	2,917
上年度末期股息	-	-	(2,699)	(2,699)	-	(2,699)
本年度中期股息	-	-	(810)	(810)	-	(810)
僱員股權費用	-	(104)	187	83	-	83
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(514)	(514)
於2023年12月31日及2024年1月1日	39,950	(4,929)	97,387	132,408	9,715	142,123
本年溢利	-	-	2,153	2,153	504	2,657
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(2,083)	-	(2,083)	(212)	(2,295)
淨投資對沖收益	-	148	-	148	-	148
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	51	-	51	-	51
本年全面收入總額	-	(1,884)	2,153	269	292	561
上年度末期股息	-	-	(2,699)	(2,699)	-	(2,699)
本年度中期股息	-	-	(566)	(566)	-	(566)
就2023末期股息及2024中期股息 以股代息而發行之股份	2,101	-	-	2,101	-	2,101
僱員股權費用	-	(42)	116	74	-	74
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(544)	(544)
於2024年12月31日	42,051	(6,855)	96,391	131,587	9,463	141,050

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至2024年12月31日止年度

資料僅供參考

人民幣百萬元

	股東權益				非控股 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留溢利	總額		
於2023年1月1日	37,462	995	80,750	119,207	8,722	127,929
本年溢利	-	-	3,570	3,570	563	4,133
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	556	-	556	(10)	546
淨投資對沖虧損	-	(8)	-	(8)	-	(8)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(66)	-	(66)	-	(66)
權益投資之公允價值變動淨額	-	(1)	-	(1)	-	(1)
本年全面收入總額	-	481	3,570	4,051	553	4,604
上年度末期股息	-	-	(2,408)	(2,408)	-	(2,408)
本年度中期股息	-	-	(756)	(756)	-	(756)
僱員股權費用	-	(96)	171	75	-	75
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(472)	(472)
於2023年12月31日及2024年1月1日	37,462	1,380	81,327	120,169	8,803	128,972
本年溢利	-	-	1,959	1,959	458	2,417
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	1,256	-	1,256	(6)	1,250
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	47	-	47	-	47
本年全面收入總額	-	1,303	1,959	3,262	452	3,714
上年度末期股息	-	-	(2,514)	(2,514)	-	(2,514)
本年度中期股息	-	-	(514)	(514)	-	(514)
就2023末期股息及2024中期股息 以股代息而發行之股份	1,948	-	-	1,948	-	1,948
僱員股權費用	-	(39)	108	69	-	69
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(496)	(496)
於2024年12月31日	39,410	2,644	80,366	122,420	8,759	131,179

綜合現金流量表

截至2024年12月31日止年度

	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
資料僅供參考					
		2024	2023	2024	2023
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
經營活動					
來自經營業務之現金	22	6,387	5,007	5,855	4,499
已付稅項					
已付香港利得稅		(385)	(256)	(355)	(231)
已付內地所得稅		(1,046)	(1,039)	(953)	(934)
來自經營活動之現金淨額		4,956	3,712	4,547	3,334
投資活動					
支付投資物業款項		(872)	(1,170)	(826)	(1,044)
支付發展中投資物業款項		(2,210)	(1,795)	(2,014)	(1,625)
支付物業、廠房及設備款項		(170)	(115)	(147)	(104)
出售物業、廠房及設備所得款項淨額		23	–	21	–
出售投資物業所得款項淨額		–	19	–	17
已收利息		42	71	38	65
已收一間合營企業股息		38	50	36	45
存款期大於三個月的銀行存款之減少		(24)	–	(22)	–
用於投資活動之現金淨額		(3,173)	(2,940)	(2,914)	(2,646)
融資活動					
新增銀行貸款及其他借貸所得款項	23	44,599	44,273	41,147	40,031
償還銀行貸款及其他借貸	23	(37,647)	(38,969)	(34,744)	(35,239)
已付租賃租金之資本部分	23	(17)	(14)	(15)	(13)
已付利息及其他借貸費用		(2,009)	(1,860)	(1,840)	(1,679)
已付租賃租金之利息部分	23	(13)	(14)	(12)	(12)
已付股息		(1,164)	(3,509)	(1,080)	(3,164)
已付非控股權益股息		(544)	(514)	(496)	(472)
來自／(用於)融資活動之現金淨額		3,205	(607)	2,960	(548)
現金及現金等價物之增加		4,988	165	4,593	140
匯率變動之影響		(61)	(42)	192	50
於1月1日之現金及現金等價物		5,271	5,148	4,794	4,604
於12月31日之現金及現金等價物	14	10,198	5,271	9,579	4,794

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

財務報表附註

1 重大會計政策

(a) 合規聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒布的所有適用的《香港財務報告準則》(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)披露規定。

以下是本集團採用的重要會計政策。

香港會計師公會頒布了若干對《香港財務報告準則》的修訂。這些準則在本集團當前的會計期間開始生效或可供提早採用。這些準則修訂均未對本集團如何編製或列報當前或以往期間的業績及財務狀況產生重大影響。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

(b) 財務報表編製基準

綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」),以及本集團所持有各合營企業的權益。

除下文所載的會計政策另有訂明外,編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》的財務報表時對會計政策的應用,以及資產、負債、收入和支出的報告數額作出構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素而作出,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的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能與此等估計或有不同。

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

有關管理層在應用《香港財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響的判斷,以及作出估計時的主要不確定因素,載列於附註28。

本綜合財務報表的列報貨幣為港幣。鑒於本集團在中國內地有重大業務經營,管理層在本綜合財務報表中另以人民幣列報額外的財務資料。此附加資料以人民幣為列報貨幣,並按照附註1(w)編制。

1 重大會計政策 (續)

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是指受本集團控制的實體。當本集團因參與該實體業務而需要承擔或享有可變動回報，且有能力透過向實體行使權力以影響該等回報時，本集團則已控制該實體。在評估本集團是否擁有上述控制權時，僅考慮(本集團及其他方所持有的)實際之權利。

附屬公司投資由開始控制當日至失去控制權當日在綜合財務報表中合併計算。集團內部往來的結餘、交易和現金流量，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

非控股權益是指附屬公司資產淨值中、歸屬於並非由本公司(直接或通過附屬公司間接)所擁有權益的部分，而本集團並沒有與這些權益持有人訂立任何附加條款致使本集團整體就此等權益而承擔符合金融負債定義的合約責任。非控股權益在綜合財務狀況表內的權益項目中，與本公司權益股東應佔的權益分開列示。非控股權益所佔本集團業績的權益，會按照本年度溢利總額和全面收入總額在非控股權益與本公司權益股東之間作出分配，在綜合損益表和綜合損益及其他全面收入表中呈列。

當本集團於附屬公司權益變動而不會導致喪失控制權時，會按權益交易入賬，並在綜合權益項目中調整控股及非控股權益的金額，以反映相對權益的變動，但不會調整商譽，亦不會確認損益。

當本集團喪失附屬公司的控制權時，按出售有關附屬公司的全部權益入賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。在喪失控制權當日所保留有關附屬公司的權益，按公允價值確認，而此筆金額被視為初始確認為金融資產時的公允價值，或(如適用)作為成本初始確認為聯營公司或合營企業的投資。

本公司財務狀況表所呈列之附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損(附註1(m))入賬。

1 重大會計政策 (續)

(d) 合營企業

合營企業為本集團與其他方按合約同意分配控制權及資產淨值擁有權之安排。

本集團在合營企業擁有的權益按權益法在綜合財務報表中列賬，於初始時以成本入賬，其後按本集團所佔合營企業於收購後資產淨值的變動作出調整。投資成本包括買價、直接歸屬於收購該項投資的其他成本，以及對構成本集團權益投資一部分的合營企業的任何直接投資。綜合損益表包括本集團年內應佔合營企業的收購後之稅後業績，而本集團應佔合營企業的收購後之稅後其他全面收入項目則在綜合損益及其他全面收入表中確認。

當本集團對合營企業承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；除非本集團須履行法定或推定義務，或代合營企業作出付款。就此而言，本集團所佔合營企業的權益是以按照權益法計算投資的賬面價值，以及實質上構成本集團在合營企業投資淨額一部分之長期權益。

當本集團喪失對合營企業之共同控制權時，將按出售該投資之所有權益入賬，由此產生的盈虧確認為損益。在喪失共同控制權當日仍保留的有關投資權益按公允價值確認，此筆金額被視為初始確認金融資產時的公允價值。

本集團與合營企業之間交易所產生的未變現損益，按本集團於合營企業所佔的權益比例抵銷；但如有未變現虧損並證明所轉讓資產已出現減值時，則會即時在損益中確認。

1 重大會計政策 (續)

(e) 投資物業及發展中投資物業

投資物業是根據租賃權擁有或持有，並用作賺取租金收入及／或為資本增值之土地及／或樓宇，當中包括現時持有但尚未確定未來用途之土地和正在興建或發展以供日後用作投資物業之物業。

投資物業，包括發展中投資物業，初始以成本入賬，其後按公允價值計量入賬。投資物業公允價值的變動，報廢或出售所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。

僅當物業的用途發生變化時，物業會從投資物業轉入或轉出：

- 當物業開始自用，或基於自用為目的而發展時，投資物業將作為自用物業轉入物業、廠房及設備項下。物業用途變更當日之公允價值成為該物業的初始成本確認，其後按照附註1(g)計量。
- 當有證據顯示原以出售為目的之已建成物業改為用於租賃用途時，該物業在用途變更當日的公允價值與其之前賬面金額的差額會在損益中確認。

(f) 待售物業

1. 待售發展中物業

待售發展中物業被劃分為流動資產項下，按成本及可變現淨值以較低者入賬。成本包括土地的收購成本、累計發展成本、資本化的借貸成本(附註1(r))和其他直接開支。可變現淨值是以管理層參照當前市況而釐定的估計物業售價扣除估計完工成本和出售物業時產生的費用後所得之數額。

2. 待售的已建成物業

待售的已建物業被劃分為流動資產項下，按成本與可變現淨值以較低者入賬。成本按未出售物業應佔總發展成本(包括已資本化借貸成本(附註1(r))的比例釐定。可變現淨值是以管理層參照當前市況而釐定的估計物業售價扣除出售物業時產生的費用後所得之數額。

(g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減去累計折舊和減值虧損(附註1(m))後入賬。報廢或處置物業、廠房及設備所產生的損益以處置所得款項淨額與賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置當日在損益中確認。

1 重大會計政策 (續)

(h) 租賃

在合約開始時，本集團評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約在協定期間內通過換取代價而獲得可識別資產的使用權，則該合約為租賃或包含租賃。控制權給予合約方有能力管理該可識別資產的使用並從中獲得其絕大部分的剩餘利益。

1. 作為承租方

在租賃期開始時，本集團對所有租賃確認使用權資產及租賃負債，但短期租賃（租賃期12個月或以內）及低價值資產租賃除外。對於此等租賃，除非有另一系統的基準能更清楚地反映消耗租賃資產所帶來之經濟效益的時間模式，本集團在租賃期內按直線法將租賃付款額確認支出。

租賃負債按照租賃期開始時尚未支付的租賃付款額以租賃隱含的利率作為折現率以現值進行初始計量。倘若該利率難以釐定，本集團採用相關的遞增借貸利率。初始確認後，租賃負債以攤銷成本計量，並採用實際利率法計算利息費用。

使用權資產初始按成本計量。使用權資產的成本包括租賃負債的初始金額，加上在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額以及已發生的初始直接費用。

符合投資物業定義的使用權資產後續根據附註1(e)以公允價值入賬。否則，其後按成本減去累計折舊（附註1(g)）及減值虧損（附註1(m)）入賬。

納入租賃負債計量的租賃付款額包括固定付款額（包括實質固定付款額），扣除任何租金優惠。不按指數或比率而變動的可變租賃付款額在其發生的會計期間內在損益中扣除。

2. 作為出租方

當本集團作為出租方時，在租賃開始時，本集團將租賃釐定為融資租賃和營業租賃。倘租賃將有關資產所有權相關的絕大部分風險和回報轉移至承租人，則該項租賃應分類為融資租賃。否則，該租賃被分類為營業租賃。

倘若合約包含租賃及非租賃部分，本集團將合約的代價根據相關部分的單獨售價基準分配至各租賃組成部分。

營業租賃的租金收入根據附註1(u)(1)確認。

1 重大會計政策 (續)

(i) 折舊

1. 投資物業及發展中投資物業

投資物業及發展中投資物業毋須計提折舊。

2. 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備的折舊乃將成本值減其估計剩餘價值(如有)，按下列預計可使用年期以直線法撇銷：

酒店物業(土地及樓宇)	地契尚餘年期
樓宇	50年或地契尚餘年期(取較短者)
傢私及設備	2至20年
車輛	5年

(j) 權益工具之投資

權益工具之投資按公允價值計入損益(FVTPL)分類和計量，惟非持作買賣，且選擇在其他全面收入中呈列公允價值變動(FVTOCI)之權益投資除外。此選擇於每項投資初始確認時作出且不可撤銷。FVTPL(包括於後續計量和終止確認時)的收益或虧損在損益中確認。倘若權益投資已指定為FVTOCI，則所有收益或虧損均於其他全面收入中確認，且其後不可重新分類至損益，惟根據列於附註1(u)(6)所載列的政策所確認之股息收入除外。

(k) 衍生金融工具

衍生金融工具以公允價值初始確認。本集團會於報告期末重新計量公允價值，由此產生的收益或虧損即時在損益中確認，惟符合現金流量對沖會計條件的衍生工具除外(附註1(l)(1))。

(l) 對沖

本集團將某些衍生工具和非衍生金融負債指定為對沖工具，分別用作對預期很可能發生的交易因匯率和利率變動產生的現金流量變動及對境外淨投資的匯率變動進行風險對沖。

1. 現金流量對沖

如某項衍生金融工具已指定用作對預期很可能發生的交易，已確認資產或負債的現金流量對沖工具，對沖工具公允價值變動的有效部分於其他全面收入中確認，並作為權益中另設的對沖儲備中累計。公允價值變動的無效部分則即時在損益中確認。對沖儲備中累計金額會於被對沖的預期交易對損益造成影響的期間由權益重分類為損益。

1 重大會計政策 (續)

(l) 對沖 (續)

2. 外地淨投資的對沖

當非衍生金融負債被指定為對境外淨投資的匯率變動進行風險對沖時，該非衍生金融負債的任何匯兌損益的有效部分在其他全面收入中確並且在權益中的匯兌儲備中累計，直至該境外投資被出售時為止；屆時，有關累計收益或虧損會由權益重分類至損益。任何無效部分則即時在損益中確認。

(m) 資產減值

- 對於本公司財務狀況表中的物業、廠房及設備、於合營企業的投資、商譽和於附屬公司的投資，本集團於報告期末均會進行評估，以確定是否有客觀證據顯示資產有減值跡象。如出現任何這類跡象，便會估計該資產的可收回金額。商譽於每年進行減值測試。可收回金額是其公允價值扣除出售成本后，與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。當賬面金額高於可收回金額時，減值虧損便會在損益中確認。倘用以釐定可收回金額的估計數據出現了正面的變化時，有關的減值虧損即予撥回。所撥回的減值虧損以在以往年度沒有確認任何減值虧損而釐定的資產賬面值為限。所撥回的減值虧損在確認撥回之年度內計入損益中。惟商譽的減值虧損將不予撥回。
- 對於應收賬款及其他應收款和其他按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及銀行存款、貸款予非上市投資公司及應收合營企業款項），本集團按照相當於未來12個月內預期信用損失的金額確認損失撥備，除非該餘額為應收賬款或該金融資產的信用風險自初始確認後顯著增加。在此情況下，損失撥備按相當於整個存續期的預期信用損失金額計量。

預期信用損失是一個信用損失概率的加權估計。信用損失按全部現金的現值缺額（即本集團根據合同應收的現金流量與預期收取的現金流量之間的差額）計量。

本集團於每個報告期末評估該餘額是否已發生信用減值（即當發生一個或多個對金融資產預期未來現金流量具有不利影響的事件，例如債務人出現重大的財務困難）。

預期信用損失撥備在財務狀況表中呈列為從資產賬面總額中的扣除額列示。信用損失撥備的調整在損益中確認，作為減值或減值轉回。

1 重大會計政策 (續)

(m) 資產減值 (續)

收回的可能性極低的賬面總值，予以沖銷。已沖銷但收回的金額，作為減值虧損撥回計入當期損益。

(n) 應收賬款及其他應收款

應收賬款和其他應收款按公允價值初始確認，其後以實際利率法攤銷成本入賬；但如應收款為不設固定還款期的免息貸款或其折現影響不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去信用損失撥備(附註1(m))後入賬。

(o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款和現金、存放於銀行和其他金融機構的活期存款，以及短期而高流動性的投資，這些投資可以隨時換算為已知現金額、價值變動的風險不大。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。本集團根據附註1(m)所載會計政策對現金及現金等價物進行預期信用損失評估。

(p) 應付賬款及其他應付款(及合約負債)

應付賬款及其他應付款按公允價值初始確認。其後以實際利率法攤銷成本入賬；如折現影響並不重大，則按成本入賬。

在確認HKFRS 15「來自與客戶合約之收入」範圍內的收入前，客戶所支付不可返還的代價確認為合約負債。如果本集團於確認相關收入前有權無條件收取不可退還的代價，亦會確認為合約負債，在此情況下，相應的應收款亦會被確認。

(q) 計息借貸

計息借貸按公允價值減去交易成本後初始計量。初始確認後，計息借貸以實際利率法按攤銷成本入賬。利息支出按照本集團有關借貸成本的會計政策確認(附註1(r))。

1 重大會計政策 (續)

(r) 借貸成本

收購、興建或製造之資產需要較長時間方可用作擬定用途或可供出售的直接相關借貸成本，則予以資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間列支。

在合資格資產產生開支、借貸成本和使該資產投入擬定用途或銷售所需的準備工作進行期間開始資本化，作為合資格資產的成本之一部分。當合資格資產投入擬定用途或銷售所需的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(s) 已作出的財務擔保

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

已作出的財務擔保初始按公允價值確認，其公允價值是參考同類服務在公平交易情況下所收取的費用而釐定；或者在能夠作出可靠估計的情況下通過參考有擔保貸款和無擔保貸款的利率差價而進行估值。就作出擔保而已收或應收的代價，該代對價會按照本集團適用於該類資產的政策確認。如果沒有已收或應收代價，則會即時於損益中確認為開支。

初始確認後，初始確認為遞延收入的金額會在擔保期內於損益中攤銷為已作出財務擔保的收入。

本集團監察指定債務人的合同違約風險，並於財務擔保的預期信用損失高於該擔保的賬面值(即初始確認金額減去累積攤銷)時計提撥備。

為計算預期信用損失，本集團會考慮指定債務人違約風險自作出擔保以來發生的變動以未來十二個月內預期的信用損失計量，若自作出擔保以來指定債務人違約的風險顯著增加，則會以整個存續期預期信用損失計量。

1 重大會計政策 (續)

(s) 已作出的財務擔保 (續)

由於本集團僅在指定債務人違約時按照被擔保的工具條款進行付款，預期信用損失是基於為賠償持有人所蒙受信用損失而支付的預計款項減去本集團預計從擔保持有人、指定債務人或任何其他方收取的款項後的金額計量。以後該金額按當前無風險利率(根據與現金流量特定相關的風險調整)進行折現。

(t) 撥備及或然負債

倘若本集團須就已發生的事件承擔法定或推定義務，因而預期會付出經濟利益而且可以作出可靠的估計時，本集團便計提撥備。如果貨幣時間值的影響重大，則按預計所需支出的現值計提撥備。

倘若涉及需要支付經濟效益的可能性較低，或是無法對有關金額作出可靠估計，便會將該義務披露為或然負債，惟資源外流的可能性較低則除外。如果本集團的義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟資源外流的可能性較低則除外。

倘若所需支付的部分或全部支出預計將由另一方償還，則基本確定的任何預計可獲補償金額會單獨確認為資產。該確認的金額會以撥備的賬面金額為限。

(u) 收入及其他收入

於本集團日常業務中，來自銷售物業，提供服務或以租賃形式提供本集團之資產予他人使用的所得被分類為收入。

當貨品或服務的控制權轉讓予客戶或當承租人有權使用相關資產時，收入會按本集團預期有權收取的已承諾代價確認，代第三方收取的款項則除外。收入不包括增值稅或其他銷售稅及已扣除任何交易折扣。

本集團確認收入和其他收入的政策詳情如下：

1. 租金收入

營業租賃的租金收入按相應租約的租賃期按直線法確認；或按其他更能反映使用租賃資產所產生利益模式的方式確認。營業租賃協議所涉及的租賃優惠措施會按其作為應收租賃淨付款總額的組成部分在損益中確認。不按指數或比率的可變租賃付款額會在其賺取的會計期間內確認為收入。

1 重大會計政策 (續)

(u) 收入及其他收入 (續)

2. 銷售物業

物業銷售收入於物業控制權轉移至客戶時確認，即客戶能夠主導物業之使用並從中獲得絕大部分利益時確認。

3. 酒店收入

酒店客房租賃收入在酒店顧客入住期間隨時間確認。而來自餐飲銷售及其他配套服務之收入在提供服務時確認。

4. 物業管理費及物業租賃其他收入

物業管理費及物業租賃其他收入於提供相關服務時確認。

5. 利息收入

利息收入於產生時按實際利率法確認。

6. 股息

股息在收取款項的權利確立時確認。

(v) 稅項

本年度所得稅包括本年稅項和遞延稅項資產與負債的變動。本年稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在損益中確認，但如果是在其他全面收入或直接在權益中確認的相關項目，則相關稅款分別會在其他全面收入或直接在權益中確認。

本年稅項是按本年度應稅所得，根據已生效或在報告期末實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，並已包括以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可扣稅和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面值跟這些資產與負債的納稅基礎值之間的差異。遞延稅項資產亦可以來自未使用的可抵扣稅項虧損和未使用的稅款抵免產生。

除某些有限特殊情況外，所有遞延稅項負債，及未來很可能用來抵扣未來應課稅溢利的遞延稅項資產均予以確認。不確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限特殊情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽所產生的暫時差異；不影響會計或應稅溢利的資產和負債的初始確認；以及於附屬公司的投資所產生的暫時差異（如屬應稅差異，只限於本集團可以控制撥回的時間，而且在可預見將來不大可能撥回的暫時差異；或如屬可抵扣差異，則只限於該差異很可能會在將來撥回）。

1 重大會計政策 (續)

(v) 稅項 (續)

當投資物業和發展中投資物業根據附註1(e)所載會計政策以公允價值入賬時，除非該等物業可予以折舊並按商業模式持有，而該等物業絕大部分的經濟利益會隨著使用時間消耗，而非通過出售消耗，否則，已確認遞延稅額會在報告期末按照以賬面金額出售該等資產時適用的稅率計量。在其他情況下，已確認遞延稅額是按照資產與負債賬面值的預期變現或償還方式，按已生效或於報告期末實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不貼現計算。

本集團會於報告期末審閱遞延稅項資產的賬面金額，對預期不再可能獲得足夠可抵扣的應課稅溢利的延稅項資產予以扣減。如果日後有可能獲得足夠的應稅溢利時，有關減額便會轉回。

因宣派股息而額外產生的所得稅是在支付相關股息的責任確立時確認。

因應經濟合作暨發展組織所發布之支柱二規則範本而頒布或實質頒布的稅法所產生的所得稅均不予確認遞延稅項。

(w) 外幣換算

本集團各實體財務報表中包含的項目以最能反映與該實體相關的實際經濟狀況和事務之貨幣(功能貨幣)計量。

年內的外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣為單位的貨幣資產與負債則按於報告期末之匯率換算。匯兌盈虧於損益中確認，但被指定用作對外地淨投資的外匯風險進行對沖的對沖工具的非衍生金融負債產生的匯兌盈虧則除外。對沖有效部分的匯兌盈虧在其他全面收入中確認(附註1(l)(2))。

以歷史成本值計量的外幣非貨幣資產與負債是按交易日的外幣匯率換算。交易日為本集團對該等非貨幣性資產或負債進行初始確認的日期。以外幣為單位並以公允價值列賬的非貨幣資產與負債按確定公允價值當日的外幣匯率換算。

1 重大會計政策 (續)

(w) 外幣換算 (續)

功能貨幣與列報貨幣不同的所有經營業務業績和財務狀況皆會換算為列報貨幣，詳情如下：

1. 資產與負債按結算日匯率換算。
2. 收入和費用按與交易日匯率相若的匯率換算；及
3. 所有匯兌差額在其他全面收入中確認，並在權益中的匯兌儲備分開累計。

在確認出售境外業務所產生的損益，該境外業務有關的累計匯兌差額會由權益重新分類為損益。

(x) 關聯人士

1. 倘屬以下人士，即該人士或該人士的家庭成員是本集團關聯人士：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 是本集團或本集團母公司的主要管理人員。
2. 如符合下列任何條件，即企業實體是本集團關聯人士：
 - (i) 該實體與本集團隸屬同一集團（即各母公司、附屬公司和同系附屬公司彼此間有關聯）。
 - (ii) 一間實體是另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體所屬集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業）。
 - (iii) 兩家實體是同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體是第三方實體的合營企業，而另一實體是第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體是為本集團或作為本集團關聯方的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受到上述第(1)項內所認定人士控制或共同控制。
 - (vii) 上述第(1)(i)項內所認定人士對該實體有重大影響力或是該實體（或該實體母公司）的主要管理人員。
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

與該人士關係密切的家庭成員是指他們在與實體進行交易時，預期可能會影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

1 重大會計政策 (續)

(y) 分部報告

經營分部的報告方式與本集團最高層執行管理層對本集團各項業務及經營地域進行資源分配及表現評估的內部財務報告一致。就披露資料而言，報告分部可以由一個或多個經營分部組成，如經營分部的經濟特性和監管環境本質類似，可以合併在一起；報告分部亦可以由單一經營分部組成，若該等經營分部無法合併或因超逾數額須單獨披露，則會分開披露。

(z) 僱員福利

1. 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年終花紅、有薪年假、非貨幣性福利成本及界定供款退休計劃之供款義務，包括根據有關法規在中國內地及香港應付的款項，乃於本集團僱員提供相關服務的年度內計提。

2. 以股權支付

授予僱員之股份期權的公允價值在授予日計量，並會考慮到期權授予條款和條件，同時在考慮到期權歸屬的可能性後於整個歸屬期內按直線法列作開支，並相應增加權益（僱員股份補償儲備）。

本公司會在歸屬期內檢討預期歸屬的股份期權數目。已於以往年度確認的累計公允價值因此所作的任何調整會在審閱當年在損益中列支／計入；但如果原來的僱員支出符合資格確認為資產，便會對僱員股份補償儲備作出相應的調整。已確認為支出的金額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬期權之實際數目（同時對僱員股份補償儲備作出相應調整）。

在行使股份期權時，相關的僱員股份補償儲備轉撥至股本。倘期權在歸屬期後到期或失效，相關僱員股份補償儲備直接轉入保留溢利。

2 收入及分部資料

本集團按所提供之服務及產品性質來管理其業務。管理層以物業租賃，物業銷售及酒店為列報經營分部，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。

2 收入及分部資料 (續)

(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 (HKFRS 15)			租賃 (HKFRS 16)	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 (附註11(b))	-	-	-	8,371	8,371
已建成物業之銷售	1,538	-	1,538	-	1,538
酒店收入	77	112	189	-	189
物業管理費和物業租賃其他收入	-	1,144	1,144	-	1,144
	1,615	1,256	2,871	8,371	11,242

截至2023年12月31日止年度

	來自與客戶合約之收入 (HKFRS 15)			租賃 (HKFRS 16)	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 (附註11(b))	-	-	-	8,997	8,997
酒店收入	65	89	154	-	154
物業管理費和物業租賃其他收入	-	1,165	1,165	-	1,165
	65	1,254	1,319	8,997	10,316

截至2024年12月31日，已簽訂預售物業協議的未來收入總額為港幣1.58億元（2023年：港幣11.57億元），預計將於2025年物業控制權轉移給買家時確認。

本集團對以下項目採用HKFRS 15第121段提供的實務簡易處理方法，於報告日豁免披露與客戶已訂立合約所產生於未來確認的預期收入：

- 物業管理費和物業租賃其他收入，本集團按可開具發票金額確認收入，與本集團至今對客戶履行的價值直接對應；
- 酒店收入包括房租、餐飲銷售以及其他配套服務，這些服務預計持續期為一年或以下，或在提供服務時直接計費；及
- 已建成物業之銷售，合約履約責任預計於一年或以下完成。

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	6,466	56	189	6,711	6,813	–	154	6,967
– 香港	3,049	1,482	–	4,531	3,349	–	–	3,349
	9,515	1,538	189	11,242	10,162	–	154	10,316
未計入物業之公允價值 變動來自營業的 溢利／(虧損)								
– 內地	3,990	(197)	(63)	3,730	4,337	(44)	1	4,294
– 香港	2,158	(48)	–	2,110	2,465	3	–	2,468
	6,148	(245)	(63)	5,840	6,802	(41)	1	6,762
物業之公允價值 (減少)／增加	(937)	–	–	(937)	(9)	–	–	(9)
– 內地	(587)	–	–	(587)	295	–	–	295
– 香港	(350)	–	–	(350)	(304)	–	–	(304)
利息支出淨額	(884)	–	–	(884)	(621)	–	–	(621)
– 利息收入	42	–	–	42	71	–	–	71
– 財務費用	(926)	–	–	(926)	(692)	–	–	(692)
應佔合營企業溢利	26	–	–	26	36	–	–	36
除稅前溢利／(虧損)	4,353	(245)	(63)	4,045	6,208	(41)	1	6,168
稅項	(1,369)	(19)	–	(1,388)	(1,573)	1	–	(1,572)
本年溢利／(虧損)	2,984	(264)	(63)	2,657	4,635	(40)	1	4,596
股東應佔 純利／(淨虧損)	2,480	(264)	(63)	2,153	4,009	(40)	1	3,970

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	130,171	6,636	2,544	139,351	130,768	6,447	2,151	139,366
香港	62,774	7,900	-	70,674	62,516	8,734	-	71,250
	192,945	14,536	2,544	210,025	193,284	15,181	2,151	210,616
合營企業權益				1,104				1,116
其他資產				76				76
遞延稅項資產				140				142
現金及銀行存款				10,303				5,352
				221,648				217,302

3 其他收入淨額

港幣百萬元	2024	2023
政府補助	7	5
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)	17	(12)
匯兌(虧損)／收益淨額	(2)	5
指定為FVTOCI的權益投資股息收入	2	2
出售投資物業收益	-	11
其他	11	13
	35	24

4 利息支出淨額

港幣百萬元	2024	2023
銀行存款利息收入	42	71
銀行貸款及其他借貸利息支出	2,003	1,862
租賃負債之利息	13	14
其他借貸成本	93	83
借貸成本總額	2,109	1,959
減：借貸成本資本化(附註)	(1,183)	(1,267)
財務費用	926	692
利息支出淨額	(884)	(621)

附註：

發展中物業之借貸成本已按每年平均4.2% (2023年：4.2%) 資本化。

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)	1,520	1,523
折舊	117	88
核數師酬金		
– 核數服務	10	10
– 非核數服務	2	3
並已計入：		
投資物業之租金及相關收入，扣除直接支出港幣27.52億元 (2023年：港幣27.22億元)	6,763	7,440

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)。假若計入未於損益表內確認的金額，包括資本化金額，職工成本則為港幣18.44億元(2023年：港幣18.56億元)。

6 董事及高級管理人員之酬金

提名及薪酬委員會包括三名獨立非執行董事。該委員會向董事會提供有關非執行董事和獨立非執行董事的薪酬福利建議，並決定個別執行董事薪酬福利。執行董事酬金乃按照職責及問責範圍、個別表現，經考慮本集團表現及盈利、市場慣例及現行業務狀況等而釐定。

6 董事及高級管理人員之酬金 (續)

(a) 董事酬金

董事酬金詳列如下：

港幣百萬元						2024	2023
姓名	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌定花紅	本集團 對退休金 計劃之供款			
執行董事							
陳文博	1.0	18.6	2.4	1.9	23.9	21.4	
盧韋柏	0.8	20.6	2.3	1.5	25.2	32.7	
趙家駒	0.8	5.7	1.8	0.3	8.6	9.3	
獨立非執行董事							
袁偉良	1.0	-	-	-	1.0	1.0	
陳南祿 (於2023年1月31日 由非執行董事調任 為獨立非執行董事)	0.9	-	-	-	0.9	0.8	
陳嘉正	1.1	-	-	-	1.1	1.0	
馮婉眉	1.2	-	-	-	1.2	1.1	
李天芳 (於2024年3月20日 獲委任為獨立非執行 董事)	0.6	-	-	-	0.6	-	
榮譽董事長							
陳啟宗 (於2024年4月26日 退任執行董事)	0.3	9.9	0.1	1.0	11.3	45.8	
前任董事							
何潮輝 (於2024年4月26日 退任獨立非執行董事)	0.4	-	-	-	0.4	1.2	
張信剛 (於2023年4月28日 退任獨立非執行董事)	-	-	-	-	-	0.4	
2024	8.1	54.8	6.6	4.7	74.2	114.7	
2023	9.0	70.0	29.7	6.0	114.7		

(b) 最高薪人士之酬金

在五名最高薪人士中，四位(2023年：四位)為本公司現任或已退任董事，其酬金已於附註6(a)披露。有關其餘一位(2023年：一位)人士之酬金如下：

港幣百萬元	2024	2023
薪金、津貼及實物利益	8.7	8.7
酌定花紅	1.0	1.2
本集團對退休金計劃之供款	0.4	0.4
	10.1	10.3

6 董事及高級管理人員之酬金 (續)

(c) 除以上酬金外，若干董事根據本公司股份期權計劃獲授予股份期權，其詳情於附註25(b)披露。

7 綜合損益表內之稅項

(a) 綜合損益表內之稅項為：

港幣百萬元	2024	2023
本年稅項		
香港利得稅	250	288
過往年度少提撥備	5	5
	255	293
內地所得稅	1,016	1,026
本年稅項合計	1,271	1,319
遞延稅項		
物業之公允價值變動	20	103
其他源自及撥回暫時性差額	97	150
遞延稅項合計 (附註19(b))	117	253
稅項支出總額	1,388	1,572

香港利得稅稅項撥備乃按年度估計應課稅溢利以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。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%)。

(b) 截至2024年12月31日止年度應佔合營企業稅項支出港幣700萬元 (2023年：港幣700萬元) 已計入「應佔合營企業溢利」。

(c) 實際稅項支出與除稅前溢利以適用稅率計算之調節如下：

港幣百萬元	2024	2023
除稅前溢利	4,045	6,168
按除稅前溢利以適用稅率計算之假定稅項	659	1,101
非應課稅收入之稅項影響	(159)	(151)
非扣減支出之稅項影響	351	292
未確認之暫時性差異之稅項影響	125	(25)
未確認之稅務虧損之稅項影響	407	350
過往年度少提撥備	5	5
實際稅項支出	1,388	1,572

7 綜合損益表內之稅項 (續)

- (d) 本集團在內地及香港均有經營業務。截至2024年12月31日止年度，此兩個地區均未有制定新的稅法以實施經濟合作暨發展組織發布的支柱二規則範本。假若新的稅法在2024年於此兩個地區生效，本集團預計就其在內地和香港的業務而言，將不需要支付額外的補充稅。

8 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1角2仙(2023年：港幣1角8仙)	566	810
於結算日後擬派發末期股息每股港幣4角(2023年：港幣6角)	1,913	2,699
	2,479	3,509

於結算日後擬派發之股息，並無確認為結算日之負債。

董事會建議合資格股東有權選擇以現金方式收取末期股息，或以新發行之股份取代現金方式收取部分或全部該股息(以股代息安排)。以股代息安排須待：(1) 本公司股東授予董事會一般授權以配發、發行及處理於2025年4月30日召開之股東周年大會(「股東周年大會」)通過該決議案當日已發行股份數目20%之額外股份；(2) 擬末期股息於股東周年大會上獲得批准；及(3) 香港聯合交易所有限公司批准依據以股代息安排所發行之新股上市及買賣後，方可作實。

- (b) 截至2023年12月31日止年度之末期股息港幣26.99億元(根據每股末期股息港幣6角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26.99億元)，當中港幣17.08億元乃根據本公司於2024年1月30日公布的以股代息安排透過以股代息方式支付。

年內已派發之2024中期股息當中，港幣3.93億元乃根據本公司於2024年7月30日公布的以股代息安排透過以股代息方式支付。

9 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	2,153	3,970

	股份數目	
	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)	4,635,426,372	4,499,260,670

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。

(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	2,153	3,970
物業之公允價值變動影響	937	9
物業之公允價值變動相關所得稅影響	20	103
合營企業的投資物業之公允價值變動影響	11	4
	968	116
非控股權益	(26)	51
	942	167
股東應佔基本純利	3,095	4,137

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2024	2023
基本	港幣0.67元	港幣0.92元
攤薄	港幣0.67元	港幣0.92元

10 投資物業及物業、廠房及設備

港幣百萬元

	投資物業	發展中 投資物業	物業、廠房及設備		合計
			酒店物業	其他	
成本值或估值：					
於2023年1月1日	167,861	22,703	–	864	191,428
匯兌調整	(1,545)	(306)	–	(7)	(1,858)
添置	965	2,648	–	115	3,728
出售	(8)	–	–	(191)	(199)
公允價值(減少)/增加	(185)	176	–	–	(9)
轉入/(轉出)	1,958	(1,958)	–	–	–
由待售物業轉入(附註16)	–	347	–	–	347
於2023年12月31日及2024年1月1日	169,046	23,610	–	781	193,437
匯兌調整	(2,285)	(511)	(39)	(20)	(2,855)
添置	657	3,087	110	60	3,914
出售	–	–	–	(23)	(23)
公允價值減少	(793)	(144)	–	–	(937)
轉入/(轉出)	(460)	(2,041)	2,501	–	–
由待售物業轉入(附註16)	354	–	–	–	354
於2024年12月31日	166,519	24,001	2,572	798	193,890
累計折舊：					
於2023年1月1日	–	–	–	544	544
匯兌調整	–	–	–	(3)	(3)
本年度折舊	–	–	–	88	88
因出售撥回	–	–	–	(179)	(179)
於2023年12月31日及2024年1月1日	–	–	–	450	450
匯兌調整	–	–	–	(13)	(13)
本年度折舊	–	–	28	89	117
因出售撥回	–	–	–	(17)	(17)
於2024年12月31日	–	–	28	509	537
賬面淨值：					
於2024年12月31日	166,519	24,001	2,544	289	193,353
於2023年12月31日	169,046	23,610	–	331	192,987
投資物業及物業、廠房及設備之成本值或估值如下：					
於2024年12月31日					
估值	166,519	24,001	–	–	190,520
成本值	–	–	2,572	798	3,370
	166,519	24,001	2,572	798	193,890
於2023年12月31日					
估值	169,046	23,610	–	–	192,656
成本值	–	–	–	781	781
	169,046	23,610	–	781	193,437

10 投資物業及物業、廠房及設備 (續)

(a) 投資物業包括使用權資產。

(b) 物業公允價值計量

(i) 公允價值層級

下表載列本集團按經常性基準於結算日按公允價值計量的投資物業及發展中投資物業的價值，並根據HKFRS 13「公允價值之量計」所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值層級分類乃參考估值方法採用的輸入數據之可觀察性及重要性，說明如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量的公允價值，即可觀察的輸入數據，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入數據。不可觀察輸入數據為無市場數據的輸入數據。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值

港幣百萬元	於2024年之公允價值計量		
	第一級	第二級	第三級
投資物業	-	166,519	-
發展中投資物業	-	-	24,001
港幣百萬元	於2023年之公允價值計量		
	第一級	第二級	第三級
投資物業	-	169,046	-
發展中投資物業	-	-	23,610

按本集團之政策，當公允價值層級發生轉撥時予以確認。年內，除發展中投資物業於完工時轉撥至投資物業外，並無公允價值層級轉撥。

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。管理層就中期及年度報告日期估值假設及估值結果與測量師進行討論。

(ii) 第二級公允價值計量使用之估值方法及輸入數據

本集團投資物業之公允價值乃按收入資本化法估值，並參考現有之市場租金及資本化比率等市場數據。

10 投資物業及物業、廠房及設備 (續)

(b) 物業公允價值計量 (續)

(iii) 第三級公允價值計量的資料

發展中投資物業之公允價值乃按直接比較法估值，並參考市場上可比較之交易，計算物業之公允價值，及如適用，再扣減以下項目：

- 預計市場參與者需投入之開發成本使該物業可以落成；及
- 預計市場參與者就持有及發展該物業至落成時所需之邊際利潤。

較高之預計開發成本及邊際利潤將減少發展中投資物業之公允價值。

本集團使用之主要的第三級不可觀察輸入數據載列如下：

本集團每個發展中投資物業將產生介乎港幣1億元至港幣93億元(2023年：港幣2億元至港幣96億元)的預計總開發成本。有關預計成本與本集團內部按管理經驗及對市場認知而設定之預算大致相同。

年內發展中投資物業的變動，代表該等第三級公允價值計量結餘的變動。

投資物業及發展中投資物業之公允價值調整於綜合損益表中以「物業之公允價值減少」一項列賬。

(c) 投資物業及發展中投資物業之賬面淨值分析如下：

港幣百萬元	投資物業		發展中投資物業	
	2024	2023	2024	2023
香港				
- 長期地契 (50年以上)	36,612	36,973	-	-
- 中期地契 (10至50年)	25,864	24,854	-	352
香港境外				
- 長期地契 (50年以上)	-	-	-	16
- 中期地契 (10至50年)	104,043	107,219	24,001	23,242
	166,519	169,046	24,001	23,610

(d) 物業、廠房及設備中的土地及樓宇之賬面淨值分析如下：

港幣百萬元	投資物業		發展中投資物業	
	2024	2023	2024	2023
香港				
- 長期地契 (50年以上)	-	-	12	13
香港境外				
- 長期地契 (50年以上)	-	-	9	22
- 中期地契 (10至50年)	2,427	-	9	3
	2,427	-	30	38

11 租賃

(a) 作為承租方

本集團租賃物業用作租賃業務和行政用途。

本集團大部分的租賃物業符合投資物業的定義並於綜合財務狀況表呈列為投資物業。本集團沒有對其他短期租賃或低價值資產租賃確認使用權資產或租賃負債。

計入損益表的金額：

港幣百萬元	2024	2023
租賃負債之利息	13	14
關於短期租賃之支出	6	9
	19	23

計入綜合財務狀況表的租賃負債：

港幣百萬元	2024	2023
流動負債	23	30
非流動負債	240	248
	263	278

租賃負債的到期日分析載於附註27(b)。

計入現金流量表的金額：

港幣百萬元	2024	2023
經營活動之現金流	(6)	(9)
融資活動之現金流	(30)	(28)
	(36)	(37)

(b) 作為出租方

本集團根據營業租賃出租投資物業。該等租約一般初步為期二至五年，期後有權選擇續約，屆時重新協商所有條款。部分長期租約會訂明重新檢討或調整租金之條款，而本集團每年均有一定比例的租約期滿續約。若干租約包括可變租金，參照租戶收入釐定。

本集團作為出租方按租賃合約收取租賃收入如下：

港幣百萬元	2024	2023
營業租賃		
固定或按照指數或比率而變動	7,244	7,452
不按指數或比率而變動	1,127	1,545
	8,371	8,997

11 租賃 (續)

(b) 作為出租方 (續)

以下列表是租賃付款到期日分析，顯示在報告日後根據不可撤銷之營業租賃下將會收到未折現租賃付款。

港幣百萬元	2024	2023
一年內	6,074	6,218
逾一年但二年內	3,676	3,956
逾二年但三年內	1,783	2,204
逾三年但四年內	687	838
逾四年但五年內	379	339
逾五年	277	254
	12,876	13,809

12 合營企業權益

港幣百萬元	2024	2023
應佔資產淨值	1,104	1,116

合營企業之詳細資料載於附註35。本集團應佔個別並不重大的合營企業之財務資料總額概述如下：

港幣百萬元	2024	2023
非流動資產	1,134	1,148
流動資產	4	5
非流動負債	(10)	(10)
流動負債	(24)	(27)
資產淨值	1,104	1,116

港幣百萬元	2024	2023
收入	54	59
本年溢利及全面收入總額	26	36

13 其他資產

截至2024年12月31日，其他資產包括港幣7,600萬元（2023年：港幣7,600萬元）非上市權益工具投資，乃按公允價值計入其他全面收入。這些權益工具屬於從事物業租賃的永煜有限公司，按戰略目標預期會長期持有。

14 現金及銀行存款

港幣百萬元	2024	2023
銀行存款	3,125	2,379
定期存款	7,178	2,973
綜合財務狀況表的現金及銀行存款	10,303	5,352
減：存款期大於三個月的銀行存款	(105)	(81)
綜合現金流量表的現金及現金等價物	10,198	5,271

年內，本集團現金及銀行存款按平均利率每年1.7%（2023年：2.1%）計息。結算日現金及銀行存款的貨幣種類分布如下：

港幣百萬元	2024	2023
港幣	8,367	3,311
港幣等值：		
人民幣	1,934	1,877
美元	2	164
	10,303	5,352

銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款後，本集團於結算日之淨債項如下：

港幣百萬元	2024	2023
銀行貸款及其他借貸（附註17）	57,376	50,704
減：現金及銀行存款	(10,303)	(5,352)
淨債項	47,073	45,352

15 應收賬款及其他應收款

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	138
逾期一至三個月	16	9
逾期三個月以上	2	1
	184	148

根據過往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，本集團按個別租戶情況評估及計提充足預期信用損失撥備。本集團信貸政策的詳情載於附註27(c)。

16 待售物業

港幣百萬元	2024	2023
位於內地		
– 待售已建物業	3,493	3,390
– 待售發展中物業	3,143	3,057
	6,636	6,447
位於香港		
– 待售已建物業	2,358	967
– 待售發展中物業	4,495	6,809
	6,853	7,776
	13,489	14,223

截至2024年12月31日止年度，其中一個內地待售已建物業 — 由待售物業改變用途至租賃物業 — 轉至投資物業，該賬面值為港幣3.54億元(2023年：無)(附註10)。

截至2023年12月31日止年度，其中一個位於香港的待售發展中物業改變擬定用途時轉至發展中投資物業，該賬面值為港幣3.47億元(附註10)。該等物業於轉換當日的公允價值為港幣3.52億元。該公允價值與賬面值差額已在綜合損益表的「物業之公允價值減少」中計入。

所有待售發展中物業之金額預期多於一年後收回，惟其中港幣1,700萬元(2023年：港幣7.70億元)預期於結算日後一年內竣工並交付予買家。

17 銀行貸款及其他借貸

於結算日，無抵押銀行貸款及其他借貸之還款期如下：

港幣百萬元	2024	2023
銀行貸款 (附註17(a))		
一年內或即期	3,751	3,468
一年後但二年內	9,067	8,483
二年後但五年內	26,351	22,468
五年以上	3,485	2,816
	42,654	37,235
其他借貸 (附註17(b))		
一年內或即期	5,596	970
一年後但二年內	1,817	5,632
二年後但五年內	7,107	5,466
五年以上	400	1,595
	14,920	13,663
	57,574	50,898
減：未攤銷之財務費用	(198)	(194)
銀行貸款及其他借貸總額	57,376	50,704
列入流動負債下一年內到期款項	(9,340)	(4,434)
	48,036	46,270

(a) 所有銀行貸款按3.4%至7.0% (2023年：3.7%至6.9%) 年利率計息。

本集團賬面值港幣355.38億元 (2023年：港幣314.56億元) 之若干借貸受財務契約限制，該等財務契約要求本集團或其子公司於任何時間之綜合或其子公司有形資產淨值不得低於及借貸佔綜合有形資產淨值之比率不得高於規定水平。年內，本集團或其子公司完全遵守該等契約要求。

於2024年12月31日，本集團擁有港幣125.35億元 (2023年：港幣157.17億元) 未動用的銀行承諾信貸額度。

(b) 其他借貸為票面年利率為2.00%至5.00% (2023年：2.00%至4.75%) 的已發行債券。

於2024年12月31日，本集團面值40億美元 (2023年：40億美元) 之中期票據計劃的可發行結餘為20.78億美元 (2023年：22.51億美元)，等值港幣161.34億元 (2023年：港幣175.84億元)。

18 應付賬款及其他應付款

港幣百萬元	2024	2023
應付款及應計費用 (附註 18(a))	6,414	6,950
合約負債 (附註 18(b))	130	510
已收按金 (附註 18(c))	2,747	2,756
	9,291	10,216

(a) 應付款及應計費用包括預期於一年內不會償付之保留款項港幣5.02億元 (2023年：港幣4.07億元)。

應付賬款及其他應付款包括一項應付同系附屬公司港幣6.01億元 (2023年：港幣6.01億元)，該同系附屬公司為一個項目的聯營開發商，本集團與該同系附屬公司分別佔該項目66.67%及33.33%權益。該項金額代表同系附屬公司對該項目按比例作出的融資貢獻，並為無抵押、不計息及無固定還款期。

(b) 合約負債

(i) 預收物業管理費和其他租金相關收入港幣8,500萬元 (2023年：港幣8,300萬元)

物業管理費和其他租金相關收費於服務期第一天到期付款。於到期日前收到的費用和收費確認為合約負債及於提供服務時確認為收益。

(ii) 預收物業銷售款項港幣4,500萬元 (2023年：港幣4.27億元)

一般而言，在買家簽署住宅物業銷售初步買賣協議 (S&P) 不久後，本集團會收取代價的若干百分比。買方於合約完結，物業轉讓予買方時或之前支付餘額。預收款項確認為合約負債，直至法定所有權轉移給買方，此時合約負債將確認為收入。

以上無結餘預期於一年後確認收入。

(iii) 合約負債之變動

港幣百萬元	2024	2023
於1月1日	510	471
年初合約負債內金額確認為收入導致合約負債減少	(485)	(84)
預收物業管理費和其他租金相關收入導致合約負債增加	85	83
預收物業銷售款項導致合約負債增加	20	40
於12月31日	130	510

18 應付賬款及其他應付款 (續)

(c) 已收按金包括港幣15.83億元(2023年:港幣15.87億元)預期於一年內不會償付。

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	1,368	2,053
三個月後到期	2,647	2,289
	4,015	4,342

19 綜合財務狀況表內稅項

(a) 本年稅項

港幣百萬元	2024	2023
香港利得稅	74	204
內地所得稅	220	253
	294	457

(b) 遞延稅項

港幣百萬元	2024	2023
遞延稅項負債	13,374	13,524
遞延稅項資產	(140)	(142)
	13,234	13,382

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債/(資產)組成及年內之變動如下:

港幣百萬元	折舊免稅額 多於相關折舊	物業重估	因稅務 虧損之 將來得益	其他	總數
於2023年1月1日	2,098	11,373	(151)	2	13,322
匯兌調整	(21)	(161)	-	-	(182)
扣除/(撥入)					
- 損益(附註7(a))	133	103	21	(4)	253
- 其他全面收入	-	-	-	(11)	(11)
於2023年12月31日及 2024年1月1日	2,210	11,315	(130)	(13)	13,382
匯兌調整	(31)	(240)	-	(3)	(274)
扣除/(撥入)					
- 損益(附註7(a))	128	20	(14)	(17)	117
- 其他全面收入	-	-	-	9	9
於2024年12月31日	2,307	11,095	(144)	(24)	13,234

19 綜合財務狀況表內稅項 (續)

(c) 未確認之遞延稅項資產

本集團尚未確認若干附屬公司營運期間出現的港幣86.87億元(2023年：港幣85.17億元)稅務虧損所產生的遞延稅項資產，因為於2024年12月31日不存在可用作抵銷有關資產的日後應課稅溢利。香港業務的稅務虧損於現時稅務法規上並無使用期限，而內地業務的稅務虧損則將於2029年之前的不同日子到期。

20 股本

	2024		2023	
	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元
普通股，已發行及繳足：				
於1月1日	4,499	39,950	4,499	39,950
以股代息而發行之股份	285	2,101	–	–
於12月31日	4,784	42,051	4,499	39,950

於2024年9月25日，本公司根據於2024年7月30日公佈的以股代息安排，向選擇2024年度中期股息收取本公司股份而非現金的股東發行及配發合共7,200萬股普通股，發行價為每股普通股港幣5.516元。新發行之普通股在各方面與本公司現有普通股享有同等權益。

於2024年6月14日，本公司根據於2024年1月30日公佈的以股代息安排，向選擇2023年度末期股息收取本公司股份而非現金的股東發行及配發合共2.13億股普通股，發行價為每股普通股港幣8.012元。新發行之普通股在各方面與本公司現有普通股享有同等權益。

根據香港《公司條例》第135條，本公司的普通股並無面值。

21 儲備

(a) 本集團

港幣百萬元	其他儲備				總額	保留溢利	總儲備
	匯兌儲備	對沖儲備	投資 重估儲備	僱員股份 報酬儲備			
於2023年1月1日	(4,005)	50	77	570	(3,308)	96,739	93,431
本年溢利	-	-	-	-	-	3,970	3,970
換算至列報貨幣產生 之匯兌差異	(1,434)	-	-	-	(1,434)	-	(1,434)
淨投資對沖虧損	(9)	-	-	-	(9)	-	(9)
現金流量對沖： 對沖儲備變動淨額	-	(73)	-	-	(73)	-	(73)
權益投資之公允價值 變動淨額	-	-	(1)	-	(1)	-	(1)
本年全面收入總額	(1,443)	(73)	(1)	-	(1,517)	3,970	2,453
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,699)	(2,699)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	(810)	(810)
僱員股權費用	-	-	-	(104)	(104)	187	83
於2023年12月31日及 2024年1月1日	(5,448)	(23)	76	466	(4,929)	97,387	92,458
本年溢利	-	-	-	-	-	2,153	2,153
換算至列報貨幣產生 之匯兌差異	(2,083)	-	-	-	(2,083)	-	(2,083)
淨投資對沖收益	148	-	-	-	148	-	148
現金流量對沖： 對沖儲備變動淨額	-	51	-	-	51	-	51
本年全面收入總額	(1,935)	51	-	-	(1,884)	2,153	269
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,699)	(2,699)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	(566)	(566)
僱員股權費用	-	-	-	(42)	(42)	116	74
於2024年12月31日	(7,383)	28	76	424	(6,855)	96,391	89,536

21 儲備 (續)**(a) 本集團 (續)**

本集團於2024年12月31日的保留溢利包括港幣9.25億元(2023年：港幣9.24億元)的內地附屬公司之盈餘公積。

本集團匯兌儲備包括換算內地業務財務報表產生之匯兌差額以及對沖外地業務淨投資產生的匯兌差額之有效部分(附註1(l)(2))。

對沖儲備包括用於現金流量對沖之對沖工具的累計公允價值淨變動的有效部分，並待被對沖的現金流量影響損益時，於期後在損益中確認(附註1(l)(1))。

下表提供對沖儲備內關於利率風險(附註27(a))和貨幣風險(附註27(d))之調節：

港幣百萬元	利率風險	貨幣風險	總額
於2023年1月1日	50	–	50
於其他全面收入確認之現金流量對沖的有效部分	18	(16)	2
重新分類至損益之金額	(86)	–	(86)
相關稅項	11	–	11
於2023年12月31日及2024年1月1日	(7)	(16)	(23)
於其他全面收入確認之現金流量對沖的有效部分	115	5	120
重新分類至損益之金額	(62)	2	(60)
相關稅項	(9)	–	(9)
於2024年12月31日	37	(9)	28

投資重估儲備包括指定為FVTOCI類別之權益投資的累計公允價值淨變動(附註1(j))。

誠如附註1(z)所述，僱員股份報酬儲備包括已授出但尚未被行使之股份期權之公允價值。

21 儲備 (續)

(b) 本公司

港幣百萬元	僱員股份 報酬儲備	保留溢利	總儲備
於2023年1月1日	570	23,559	24,129
本年溢利及全面收入總額	–	3,833	3,833
上年度末期股息	–	(2,699)	(2,699)
本年度中期股息	–	(810)	(810)
僱員股權費用	(104)	187	83
於2023年12月31日及2024年1月1日	466	24,070	24,536
本年溢利及全面收入總額	–	3,548	3,548
上年度末期股息	–	(2,699)	(2,699)
本年度中期股息	–	(566)	(566)
僱員股權費用	(42)	116	74
於2024年12月31日	424	24,469	24,893

於2024年12月31日，本公司可供分派予股東之儲備金額為港幣244.69億元（2023年：港幣240.70億元）。

(c) 資本管理

本集團的資本管理政策首要目標為保障本集團能持續營運，以為股東提供回報及為其他持份者提供利益，同時以合理成本取得融資。

本集團積極及定期檢討及管理資本結構，在較高借貸水平可能帶來較佳股東回報與雄厚資本所帶來的優勢及保障之間取得平衡，並因應本集團之業務組合及經濟環境之變動對資本結構作出調整。

本集團透過檢討槓桿比率（淨債項股權比率及債項股權比率）及現金流量需求，並考慮到未來財務承擔來監察其資本結構。淨債項指銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款。股權包括股東權益及非控股權益。

本集團於2024年12月31日處於淨債項水平（附註14）。本集團於2024年12月31日之淨債項股權比率及債項股權比率分別為33.4%（2023年：31.9%）及40.7%（2023年：35.7%）。本公司或其任何附屬公司並無外間施加之資本規定。

22 來自經營業務之現金

港幣百萬元	2024	2023
除稅前溢利	4,045	6,168
調整：		
出售物業、廠房及設備(收益)／虧損	(17)	12
指定為FVTOCI的權益投資股息收入	(2)	(2)
僱員股權費用	74	83
折舊	117	88
待售物業撥備	384	-
物業之公允價值減少	937	9
銀行存款利息收入	(42)	(71)
財務費用	926	692
應佔合營企業溢利	(26)	(36)
出售投資物業收益	-	(11)
待售物業之減少／(增加)	159	(2,573)
應收賬款及其他應收款之減少	221	60
應付款及應計費用和合約負債之(減少)／增加	(421)	563
已收按金之增加	32	25
來自經營業務之現金	6,387	5,007

23 來自融資活動之負債之調節

港幣百萬元	銀行貸款 及其他借貸 (附註17)	租賃負債 (附註11)	總額
於2023年1月1日	45,524	293	45,817
現金流量	5,304	(28)	5,276
非現金變動：			
簽訂新租約	-	3	3
貼現回撥及交易成本攤銷	69	14	83
匯兌調整	(193)	(4)	(197)
於2023年12月31日及2024年1月1日	50,704	278	50,982
現金流量	6,952	(30)	6,922
非現金變動：			
簽訂新租約	-	8	8
貼現回撥及交易成本攤銷	76	13	89
匯兌調整	(356)	(6)	(362)
於2024年12月31日	57,376	263	57,639

24 承擔

於結算日財務報表尚未計提之資本承擔如下：

港幣百萬元	2024	2023
已簽約	4,926	6,279
已授權但尚未簽約	8,416	9,145
	13,342	15,424

上述承擔主要包括就本集團於內地多個城市發展之投資物業將產生之建築相關成本。

25 僱員福利

(a) 退休福利

本集團在香港經營業務的公司之僱員可參與獲強積金條例豁免的職業退休計劃（職業退休計劃）或集成信託強制性公積金計劃（強積金計劃）。對於新僱員，職業退休計劃與強積金計劃之成員資格相同。此外，根據香港僱傭條例受僱的僱員，如符合資格，亦有權領取長期服務金。

職業退休計劃是一項界定供款退休金計劃，該計劃下之資產由一間獨立公司受託人掌管，並由專業基金經理管理，與本集團之資產分開處理。僱主及僱員均按僱員之基本薪金之若干百分比供款，有關百分比按服務年資而有所不同。當僱員於可全數獲得本集團供款前退出該計劃，其遭沒收之供款將付還給本集團。本集團於年內之供款總額為港幣3,300萬元（2023年：港幣3,500萬元），而付還給本集團之沒收供款金額總數為港幣200萬元（2023年：港幣200萬元）。

強積金計劃交由一間獨立服務機構營辦。僱主及僱員分別按僱員之每月有關收入（上限為港幣3萬元）之5%作出強制性供款。本集團之供款會全數及即時歸屬於僱員之賬戶並列為僱員在計劃內之累算權益。本集團於年內作出之強積金供款總額為港幣700萬元（2023年：港幣800萬元）。

本集團的內地附屬公司之僱員，為中國當地市政府所營辦之退休福利計劃（中國退休福利計劃）之成員。該等內地附屬公司所需承擔之唯一責任，乃按僱員之支薪金額之某個百分比，向中國退休福利計劃作出供款以作為退休福利資金，而中國當地市政府則承擔該等內地附屬公司之所有現職及將來退休之僱員之退休福利責任。該等內地附屬公司於年內作出之供款總額為港幣7,100萬元（2023年：港幣6,900萬元）。

25 僱員福利 (續)

(b) 股份報酬福利

本公司於2012年4月18日所採納之股份期權計劃(2012年股份期權計劃)已於2022年4月27日採納新股份期權計劃(「2022年股份期權計劃」, 連同2012年股份期權計劃統稱為「計劃」)後終止。2022年股份期權計劃將會於其採納日起計十年內有效。2012年股份期權計劃終止後, 並無任何股份期權可根據2012年股份期權計劃進一步授出, 惟2012年股份期權計劃之條文於所有其他方面繼續具十足效力及作用, 且於終止日期前授出及於終止日期尚未被行使、沒收/失效之所有股份期權會繼續有效。

計劃旨在令本公司可向經揀選參與者授出股份期權, 激勵或獎勵彼等為本集團所作出的貢獻。透過向其提供機會購買本公司之股權方式, 以吸引具備專業技術及經驗豐富之人才, 鼓勵彼等留任本集團, 並激勵彼等為本集團之未來發展及擴充作出努力。

根據計劃, 本公司董事會(董事會)獲授權向經揀選參與者(包括本集團旗下任何成員公司之僱員及董事)授出股份期權, 惟須遵照相關條款及條件, 如董事會或會逐個或整體指定表現目標。股份期權之行使價由董事會於授出時釐定, 並必須為股份之面值、於授出日期之股份之收市價及於緊接授予前五個營業日之股份平均收市價不低於三者中之較高價。可接納期權之期間及其應付之款項、歸屬期、行使期及每份期權可認購股份之數目均由董事會於授出時予以釐定。

根據計劃授予董事及僱員之股份期權乃按象徵式代價授出, 每份股份期權賦予持有人認購一股本公司股份的權利。

於本報告日期, 根據2022年股份期權計劃而可予發行之股份總數為282,875,550股, 佔本公司已發行股份5.9%。每名參與者在任何12個月內獲授2022年股份期權計劃的期權(包括已行使或未行使)予以行使時所發行及將發行之股份總數將不超過本公司發行股份之1%。

25 僱員福利 (續)

(b) 股份報酬福利 (續)

年內股份期權之變動如下：

(i) 2012年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目		於2024年12月31日 尚未被行使	股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於2024年1月1日 尚未被行使	已沒收/ 已失效			
2014年12月5日	18,750,000	(18,750,000)	-	2016年12月5日至 2024年12月4日	22.60
2017年8月10日	27,655,000	(2,436,000)	25,219,000	2019年8月10日至 2027年8月9日	19.98
2018年5月16日	10,000,000	-	10,000,000	2020年5月16日至 2028年5月15日	18.98
2019年6月28日	39,691,100	(3,018,600)	36,672,500	2021年6月28日至 2029年6月27日	18.58
2021年5月12日	54,521,000	(5,115,000)	49,406,000	2023年5月12日至 2031年5月11日	19.95
2021年10月6日	2,000,000	-	2,000,000	2023年10月6日至 2031年10月5日	17.65
2022年2月21日	59,140,000	(6,300,000)	52,840,000	2024年2月21日至 2032年2月20日	16.38
總計	211,757,100	(35,619,600)	176,137,500		

上述所有股份期權可於授出日期起計兩至五年後歸屬，並可於授出日期10周年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。年內並無股份期權被授出，被行使被註銷。

年內，18,139,600份股份期權(2023年：13,029,600份股份期權)因終止承授人的僱傭而被沒收及17,480,000份股份期權(2023年：21,910,000份股份期權)因行使期限屆滿而失效。

尚未被行使之股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	2024		2023	
	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目
於1月1日尚未被行使	18.87	211,757,100	19.69	246,696,700
已沒收	18.67	(18,139,600)	18.66	(13,029,600)
已失效	22.60	(17,480,000)	28.20	(21,910,000)
於12月31日尚未被行使	18.52	176,137,500	18.87	211,757,100
於12月31日可予行使	19.09	92,730,500	20.04	86,085,600

25 僱員福利 (續)

(b) 股份報酬福利 ((續)

(i) 2012年股份期權計劃 (續)

於結算日尚未被行使之股份期權之加權平均剩餘合約期為5.5年(2023年:6.0年)。

(ii) 2022年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目		於2024年12月31日 尚未被行使	股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於2024年1月1日 尚未被行使	已沒收/ 已失效			
2023年6月28日	52,978,000	(4,854,000)	48,124,000	2025年6月28日至 2033年6月27日	12.49
總計	52,978,000	(4,854,000)	48,124,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計兩至四年後歸屬，並可於授出日期十周年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。年內並無股份期權被授出，被行使或被註銷。

年內，4,854,000份股份期權(2023年:1,591,000份股份期權)因終止承授人的僱傭而被沒收。

尚未被行使之股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	2024		2023	
	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目
於1月1日尚未被行使	12.49	52,978,000	-	-
已授出	-	-	12.49	54,569,000
已沒收	12.49	(4,854,000)	12.49	(1,591,000)
於12月31日尚未被行使	12.49	48,124,000	12.49	52,978,000
於12月31日可予行使	-	-	-	-

於結算日尚未被行使之股份期權之加權平均剩餘合約期為8.5年(2023年:9.5年)。

授出之股份期權於授出日期採用「柏力克-舒爾斯」定價模式，經考慮授出股份期權之條款及條件而估計其公允價值。

25 僱員福利 (續)

(b) 股份報酬福利 ((續))

(ii) 2022年股份期權計劃 (續)

於2023年授出之股份期權的公允價值、條款及條件以及所採用假設如下：

授出日期之公允價值	港幣 1.64元
授出日期之股價	港幣 12.34元
行使價	港幣 12.49元
無風險利率	3.44%
預期使用年期 (年)	6
預期波幅	27.02%
預期每股股息	港幣 0.78元

註：

於2024年並無授出股份期權。

預期波幅根據過往波幅而釐定，而預期每股股息根據過往股息而釐定。更改上述假設可能對公允價值估計造成重大影響。

(iii) 就授予董事之股份期權，依據附註1(z)(2)所載之本集團會計政策估計，截至2024年12月31日止年度確認之相關支出如下：

- (1) 陳啟宗先生 (於2024年4月26日退任)：港幣520萬元 (2023年：港幣570萬元)；
- (2) 陳文博先生：港幣470萬元 (2023年：港幣500萬元)；
- (3) 盧韋柏先生：港幣470萬元 (2023年：港幣600萬元)；及
- (4) 趙家駒先生：港幣310萬元 (2023年：港幣290萬元)。

26 重大關連人士交易

附註6及25(b)中董事及高級管理人員之酬金和已於財務報表其他部分披露之交易及結餘外，本集團日常業務沒有其他重大關連人士交易。

以上交易不構成《上市規則》第14A章之下界定的關連交易或持續關連交易。《上市規則》第14A章規定的披露已載於第137頁的董事會報告內。

27 財務風險管理目標及政策

利率、流動資金、信貸及貨幣風險來自本集團之正常業務。本集團有以下管理層批准之政策及方法管理該等風險。

(a) 利率風險

本集團利率風險來自銀行存款及浮息借貸。本集團密切監察利率趨勢及變動，以及於有利定價機會來臨時（如適用）以新銀行融資替換原有借貸。

本集團訂立浮息換定息利率掉期合約以管理其面臨的利率風險。此外，本集團繼續透過中期票據計劃，以減低未來利率浮動和再融資風險。

本集團已將全部利率掉期合約指定為由某些浮息銀行貸款所產生的現金流量變動所帶來之利率風險的對沖工具。下表概述了於結算日之對沖工具的詳細資料以及年內對沖會計之影響：

港幣百萬元	2024	2023
對沖工具的名義金額	5,700	4,900
對沖工具賬面值		
– 應收賬款及其他應收款	44	5
– 應付賬款及其他應付款	–	(14)
計量對沖的無效部分之公允價值變動		
– 對沖工具	115	18
– 被對沖項目	(115)	(18)
對沖工具之公允價值變動於其他全面收入內確認	115	18
對沖儲備轉出至損益扣除財務費用	62	86

這些利率掉期合約將於2026年至2028年期間到期，當中本集團收取香港銀行同業拆息並支付介乎2.90%至3.39%（2023年：3.06%至3.39%）之間的固定利率。由於本集團使用利率掉期合約以匹配銀行貸款的關鍵條款，包括名義金額，基準利率，利率重定價日期和利息支付／收款日期，所以對沖比率釐定為1：1，預計對沖的無效部分並不重大。

考慮利率掉期合約的影響後，本集團於結算日的借貸利率風險狀況如下：

港幣百萬元	2024	2023
定息	23,725	18,576
浮息	33,651	32,128
總借貸	57,376	50,704

27 財務風險管理目標及政策 (續)

(a) 利率風險 (續)

根據附註14披露之本集團的銀行存款及上述列出的浮息借貸於期末進行之模擬分析，如所有其他變數維持不變，而市場利率較年結日適用之利率增加100個基點，則本集團之年度淨利息支付將大約增加港幣2.35億元(2023年：港幣2.69億元)。

此分析乃根據假設情況而進行，因為實際上，市場利率很少單獨改變，故此不應被視作未來溢利或虧損之預測。這分析假定以下各項：

- 市場利率變化會影響浮息金融工具及銀行貸款(考慮利率掉期的影響後)之利息收入及支出；及
- 所有其他財務資產及負債維持不變。

這項分析是按照2023年的相同基準進行。

(b) 流動資金風險

本集團在集團層面集中管理本公司及其附屬公司之盈餘現金及流動資金風險。本集團維持充裕的現金及未動用的銀行承諾信貸額度，以應付其全部資金需求。本集團透過不同來源的信貸額度維持資金高度流動性，以把握未來的擴展機遇。

港幣百萬元	合約未折現現金流量					
	賬面值	總計	一年內或 按 要求償還	逾一年 但二年內	逾二年 但五年內	逾五年
銀行貸款及其他借貸	57,376	65,676	11,672	12,822	36,248	4,934
應付賬款及其他 應付款	9,291	9,291	7,708	750	742	91
租賃負債	263	362	24	24	75	239
於2024年12月31日	66,930	75,329	19,404	13,596	37,065	5,264
港幣百萬元	合約未折現現金流量					
	賬面值	總計	一年內或 按 要求償還	逾一年 但二年內	逾二年 但五年內	逾五年
銀行貸款及其他借貸	50,704	58,773	6,703	16,017	30,628	5,425
應付賬款及其他 應付款	10,216	10,216	8,222	1,033	919	42
租賃負債	278	388	30	24	73	261
於2023年12月31日	61,198	69,377	14,955	17,074	31,620	5,728

27 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 信貸風險

信貸風險指交易對手違約並導致本集團承受財務損失的風險。本集團之信貸風險主要來自租戶的應收賬款及存於信譽良好的銀行及金融機構之存款。

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。

盈餘現金乃根據信貸評級及其他因素而預設之限額存放於聲譽良好之銀行及金融機構，以將集中信貸風險減至最低。

本集團並無提供財務擔保而或會導致本集團承擔任何重大信貸風險。

本集團並無重大集中信貸風險。

對信貸風險之承擔上限為綜合財務狀況表內各財務資產之賬面值。

本集團根據附註1(m) 計量租戶應收賬款的損失準備。

(d) 貨幣風險

本集團採取保守的風險管理政策管理外匯風險。參照當時市況，通過成本效益分析確定對沖水平。如情況合適，本集團僅可將金融衍生工具用於對沖目的。這些衍生金融工具減少為外幣債項支付利息和償還本金的不確定性，此等衍生工具可於發行外匯債項時或之後訂立。

貨幣風險來自確認本集團的公司以非功能貨幣列值的資產及負債。本集團有面值5,000萬美元(2023年：5,000萬美元)票據，本集團以同等值貨幣掉期合約對沖相關的美元票據外匯風險，這些掉期合約按港元／美元貨幣7.75之匯率及固定年利率2.03% (2023年：2.03%)。計息會於2028年到期。

27 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 貨幣風險 (續)

本集團將整體的貨幣掉期合約指定為就美元債券所產生之外匯風險的對沖工具。下表概述了於結算日之對沖工具的詳細資料以及年內對沖會計之影響：

港幣百萬元	2024	2023
對沖工具的名義金額	388	388
對沖工具賬面值		
– 應付賬款及其他應付款	(8)	(13)
計量對沖的無效部分之公允價值變動		
– 對沖工具	5	(16)
– 被對沖項目	(5)	16
對沖工具之公允價值變動於其他全面收入內確認	5	(16)
對沖儲備轉出至損益扣除其他收入淨額	2	–

由於本集團使用貨幣掉期合約以匹配債券的關鍵條款，包括名義金額，貨幣，利息支付／收款日期和到期日，所以對沖比率釐定為1：1，預計對沖的無效部分並不重大。

本集團透過其內地附屬公司在當地從事物業發展及投資，該等附屬公司之賬面淨值承受貨幣風險。本集團持有人民幣銀行存款，金額為人民幣17.91億元(2023年：人民幣17.01億元)，以應付其於內地的發展項目持續的付款責任，同樣承受貨幣風險。於合適的時候，本集團會尋求以人民幣借貸從而將在內地之貨幣風險減至最低。

本集團將中國內地以外的人民幣貸款指定為用作對沖因港幣／人民幣即期匯率變動而導致內地淨投資價值變動的對沖工具。本集團政策列明對內地業務淨投資所產生的貨幣風險作出監控，並在必要時調整對沖策略。風險管理政策和對沖策略因應本集團在內地總淨投資變動而作出檢閱。

於2024年12月31日，該指定為對沖工具的人民幣貸款賬面金額為港幣57.11億元(2023年：港幣11.82億元)。由於被對沖項目的賬面價值在整個對沖期內未低於對沖工具的賬面價值，因此該對沖被確定為完全有效。人民幣貸款換算至港幣所產生之匯兌收益港幣1.48億元(2023年：虧損港幣900萬元)已計入本集團的本年其他全面收入。

27 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 貨幣風險 (續)

管理層估計，人民幣兌港幣匯率升值／貶值5% (2023年：5%) 對本集團之股東應佔權益將相應增加／減少港幣44.36億元 (2023年：港幣47.01億元)。

上述分析乃假設匯率變動於結算日已發生，而所有其他變數 (特別是利率) 保持不變。這項分析是按照2023年的相同基準進行。

(e) 公允價值

本集團按經常性基準於結算日按公允價值計量金融工具的價值，並根據HKFRS 13「公允價值之量計」所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值級別分類乃參考估值方法採用的輸入數據之可觀察性及重要性，說明如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量的公允價值，即可觀察的輸入數據，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入數據。不可觀察輸入數據為無市場數據的輸入數據。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值

(i) 按公允價值計量的金融資產及負債

(1) 公允價值計量於公允價值層級中的級別分類及分析如下：

港幣百萬元	公允價值		公允價值 計量分類為
	2024	2023	
金融資產			
應收賬款及其他應收款			
利率掉期合約 (現金流量對沖)	44	5	第二級
其他資產			
權益工具之投資	76	76	第三級
金融負債			
應付賬款及其他應付款			
貨幣掉期合約 (現金流量對沖)	(8)	(13)	第二級
利率掉期合約 (現金流量對沖)	-	(14)	第二級

27 財務風險管理目標及政策 (續)

(e) 公允價值 (續)

(i) 按公允價值計量的金融資產及負債 (續)

貨幣掉期合約及利率掉期合約的公允價值是根據本集團於結算日終止掉期合約時將會收到或支付的金額而釐定，同時考慮到當前利率和掉期交易對手的當前信用度。

非公開買賣的權益投資之公允價值乃按照此等投資的資產淨值而釐定。

(2) 於公允價值層級之間的工具轉移

年內，在第一與第二級之間並無出現任何工具轉移，亦無任何工具轉入第三級或自第三級轉出。按本集團之政策，當公允價值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

(ii) 按公允價值以外列賬的金融工具的公允價值

於2023年及2024年12月31日，本集團之金融工具(以攤銷成本列賬)的賬面價值與其公允價值並無重大差異。

28 重要會計估計及判斷

估計不確定性之主要原因

附註10(b)載有與投資物業及發展中投資物業之估值有關之假設及風險之資料。

此外，本集團參照獨立物業估值師提供之現行市場數據及市場調查報告，以估計未來銷售價減預計落成成本及銷售時產生之相關成本而釐定待售物業之可變現淨值。

29 財務狀況表(公司)

於2024年12月31日

港幣百萬元	附註	2024	2023
非流動資產			
附屬公司權益	30	67,936	65,510
流動資產			
現金及銀行存款		2	1
應收賬款及其他應收款		4	4
		6	5
流動負債			
應付賬款及其他應付款		17	21
流動負債淨值		11	16
資產總值減流動負債		67,925	65,494
非流動負債			
應付附屬公司款項	30(c)	981	1,008
資產淨值		66,944	64,486
資本及儲備			
股本	20	42,051	39,950
儲備	21(b)	24,893	24,536
總權益		66,944	64,486

盧韋柏
行政總裁

趙家駒
首席財務總監

30 附屬公司權益及應付附屬公司款項

港幣百萬元	2024	2023
非流動資產		
非上市股份，成本值	8	8
應收附屬公司款項 (附註30(b))	67,928	65,502
	67,936	65,510

- (a) 主要附屬公司之詳細資料載於附註34。
- (b) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，而因預期該等款項於未來12個月內不會收回，故列作非流動資產。
- (c) 應付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，而因預期該等款項於未來12個月內不會償還，故列作非流動負債。

31 最終控股公司

最終控股公司為在香港註冊成立之恒隆集團有限公司。

32 已頒布但截至2024年12月31日止年度尚未正式生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響

截至本財務報表刊發之日，香港會計師公會已頒布截至2024年12月31日止年度尚未正式生效之修訂及一項新準則。本財務報表並無採用此等修訂及新準則。

本集團正評估其發展在初次應用期間的預期影響。到目前為止，本集團認為採納它們不會對財務報表構成重大影響。

33 核准財務報表

董事會於2025年1月24日核准並許可刊發財務報表。

34 主要附屬公司

於2024年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
Antonis Limited*	10,000	100	100	物業租賃	香港
AP City Limited	2	100	—	物業租賃	香港
AP Joy Limited	2	100	—	物業租賃	香港
AP Properties Limited				物業租賃	香港
「A」股	34	100	—		
「B」股	6	100	—		
AP Star Limited*	2	100	—	控股投資	香港
AP Success Limited	2	100	—	物業租賃	香港
AP Universal Limited*	2	100	—	物業租賃	香港
AP Win Limited*	1,000,000	100	—	物業租賃	香港
AP World Limited	2	100	100	物業租賃	香港
Bonna Estates Company Limited	1,000,000	100	100	物業租賃	香港
基道企業有限公司*	4,000,000	100	—	物業租賃	香港
港邦發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	990	79.8	—		
「B」股	1	100	—		
Dokay Limited*	2	100	—	物業租賃	香港
怡冠企業有限公司*	2	100	—	控股投資	香港
Fu Yik Company Limited*	3	100	—	物業租賃	香港
璧玉有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
Grand Centre Limited	4	100	—	物業租賃	香港
Grand Hotel Group Limited	10,200	100	—	服務式住宅經營 及管理	香港
格蘭酒店集團有限公司*				控股投資	香港
「A」股	1,004,834,694	100	—		
「B」股	6,000,000	100	—		
Hang Chui Company Limited	2	100	—	物業租賃	香港
Hang Far Company Limited*	2	100	—	控股投資	香港
恒快有限公司	200	100	—	物業租賃	香港
Hang Kwok Company Limited*	10,000	100	—	物業租賃	香港
恒隆(行政)有限公司	10,000	100	100	管理服務	香港
恒隆(大連)有限公司*	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(江蘇)有限公司*	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(濟南)有限公司*	1	100	—	控股投資	香港

34 主要附屬公司 (續)

於2024年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
恒隆(昆明)有限公司*	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(遼寧)有限公司*	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(瀋陽)有限公司*	2	100	—	控股投資	香港
恒隆(天津)有限公司*	2	100	—	控股投資	香港
恒隆(武漢)有限公司*	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(無錫)有限公司*	1	100	—	控股投資	香港
恒隆家樂坊有限公司	2	100	—	物業租賃	香港
恒隆工程策劃有限公司*	10,000	100	100	工程項目管理	香港
恒隆物業管理有限公司*	100,000	100	—	物業管理	香港
恒隆地產代理有限公司*	2	100	100	物業代理	香港
Hang Top Limited*	3	66.7	—	控股投資	香港
Hang Wise Company Limited*	200	66.7	—	物業發展	香港
恒隆地產(中國)行政有限公司	1	100	—	管理服務	香港
恒隆地產(中國)有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
HLP Finance Limited#	1美元	100	100	財務	英屬 維爾京群島
恒隆地產財務管理有限公司	人民幣1元	100	—	財務	香港
恒隆地產融資有限公司	2	100	100	財務	香港
HLP Treasury Services Limited*	2	100	—	財務	香港
Hoi Sang Limited*	2	100	—	控股投資	香港
樂古有限公司*	1,000,002	100	—	物業發展	香港
Mansita Limited*	2	100	—	物業租賃	香港
Modalton Limited	2	100	—	物業租賃	香港
Palex Limited*	2	100	—	物業租賃	香港
晟樂有限公司*	1	100	—	控股投資	香港
Pocaliton Limited	2	100	—	物業租賃	香港
Rago Star Limited	2	100	—	物業租賃	香港
Stocket Limited	2	100	100	物業租賃	香港
信良發展有限公司	1,000	66.7	—	物業發展	香港
Tegraton Limited	2	100	—	物業租賃	香港
Total Select Limited	1	100	—	物業發展	香港
偉聯置業有限公司*	100,000	100	—	物業租賃	香港
Yangli Limited*	2	100	—	物業租賃	香港

34 主要附屬公司 (續)

於2024年12月31日

中國內地外商獨資企業	註冊資本	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
大連恒隆地產有限公司	人民幣5,786,877,355元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
杭州恒隆房地產有限公司	人民幣11,767,500,000元	100	–	物業及酒店發展	中國內地
湖北恒隆房地產開發有限公司	人民幣7,900,000,000元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
昆明恒穎地產有限公司	人民幣8,455,634,575元	100	–	物業發展、租賃及酒店投資	中國內地
遼寧恒隆地產有限公司	人民幣8,640,096,324元	100	–	物業發展、租賃及酒店投資	中國內地
山東恒隆地產有限公司	385,000,000美元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
瀋陽恒隆地產有限公司	349,990,000美元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
天津恒隆地產有限公司	港幣5,329,600,000元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒隆地產有限公司	人民幣4,691,746,261元	100	–	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒穎地產有限公司	人民幣1,411,000,000元	100	–	物業及酒店發展	中國內地

中國內地中外合資企業	註冊資本 (美元)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
上海恒邦房地產開發有限公司	167,004,736	82	–	物業發展及租賃	中國內地
上海港匯房地產開發有限公司	165,000,000	69.3 [^]	–	物業發展及租賃	中國內地

[#] 在香港經營^{*} 非經畢馬威會計師事務所審核[^] 指本集團應佔附屬公司直接或間接持有物業之商場部分之權益

上表列出董事認為對本集團之溢利及資產有重大影響之主要附屬公司。

35 合營企業

於2024年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
港興企業有限公司	5,000,000	36.8	–	控股投資	香港
怡傑發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	1	–	–		
「B」股	1	100	–		
星際發展有限公司*	3	33.3	–	物業租賃	香港

* 非經畢馬威會計師事務所審核

十年財務概覽

港幣百萬元 (除另有註明)	2024	2023	2022
綜合損益表			
收入			
物業租賃	9,515	10,162	9,946
物業銷售	1,538	–	316
酒店	189	154	85
	11,242	10,316	10,347
營業溢利			
物業租賃	6,763	7,440	7,206
物業銷售	(245)	(52)	87
酒店	(63)	1	(40)
	6,455	7,389	7,253
股東應佔基本純利	3,095	4,137	4,199
物業之公允價值變動	(942)	(167)	(363)
股東應佔(淨虧損)/純利	2,153	3,970	3,836
年度股息	(2,479)	(3,509)	(3,509)
	(326)	461	327
綜合財務狀況表			
已動用資產淨值 (附註1)			
投資物業	166,519	169,046	167,861
發展中投資物業	24,001	23,610	22,703
物業、廠房及設備	2,833	331	320
待售物業	13,489	14,223	11,668
其他資產	4,503	4,740	4,907
	211,345	211,950	207,459
其他負債	(23,222)	(24,475)	(24,018)
	188,123	187,475	183,441
資金滾存			
股東權益	131,587	132,408	133,381
非控股權益	9,463	9,715	9,765
淨債項	47,073	45,352	40,295
	188,123	187,475	183,441
已發行股數(百萬股)	4,784	4,499	4,499
每股資料			
基本盈利/(虧損)(港幣元)	\$0.46	\$0.88	\$0.85
股息(港幣仙)	52¢	78¢	78¢
中期	12¢	18¢	18¢
末期	40¢	60¢	60¢
股東應佔資產淨值(港幣元)	\$27.5	\$29.4	\$29.6
財務指標			
派息比率	115%	88%	91%
基本派息比率	80%	85%	84%
淨債項股權比率	33.4%	31.9%	28.1%
債項股權比率	40.7%	35.7%	31.8%
利息保障倍數(倍)	2.8	3.6	4.6
平均股本回報率	1.6%	3.0%	2.8%

附註：

1. 已動用資產淨值已撇除淨債項/現金。

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
	10,208	8,820	8,524	8,181	7,779	7,737	7,751
	-	62	296	1,227	3,420	5,322	1,197
	113	91	32	-	-	-	-
	10,321	8,973	8,852	9,408	11,199	13,059	8,948
	7,482	6,453	6,336	6,060	5,672	5,710	5,704
	(91)	44	162	762	2,238	3,209	844
	(20)	(16)	(11)	-	-	-	-
	7,371	6,481	6,487	6,822	7,910	8,919	6,548
	4,365	4,201	4,474	4,093	5,530	6,341	4,387
	(497)	(6,772)	1,698	3,985	2,594	(146)	705
	3,868	(2,571)	6,172	8,078	8,124	6,195	5,092
	(3,509)	(3,418)	(3,418)	(3,374)	(3,374)	(3,373)	(3,373)
	359	(5,989)	2,754	4,704	4,750	2,822	1,719
	177,456	164,322	159,534	136,676	134,444	125,421	129,425
	22,399	27,544	27,602	31,186	21,592	17,282	16,709
	290	253	234	216	220	327	336
	10,790	7,988	5,642	2,442	1,612	2,352	3,830
	4,785	4,890	3,662	3,570	3,612	5,200	2,429
	215,720	204,997	196,674	174,090	161,480	150,582	152,729
	(26,156)	(25,211)	(22,495)	(15,606)	(16,521)	(15,680)	(16,355)
	189,564	179,786	174,179	158,484	144,959	134,902	136,374
	141,719	138,295	138,669	137,561	136,158	126,565	128,989
	10,665	9,893	9,143	6,033	6,087	5,580	5,903
	37,180	31,598	26,367	14,890	2,714	2,757	1,482
	189,564	179,786	174,179	158,484	144,959	134,902	136,374
	4,499	4,498	4,498	4,498	4,498	4,498	4,497
	\$0.86	(\$0.57)	\$1.37	\$1.80	\$1.81	\$1.38	\$1.13
	78¢	76¢	76¢	75¢	75¢	75¢	75¢
	18¢	17¢	17¢	17¢	17¢	17¢	17¢
	60¢	59¢	59¢	58¢	58¢	58¢	58¢
	\$31.5	\$30.7	\$30.8	\$30.6	\$30.3	\$28.1	\$28.7
	91%	N/A	55%	42%	42%	54%	66%
	80%	81%	76%	82%	61%	53%	77%
	24.4%	21.3%	17.8%	10.4%	1.9%	2.1%	1.1%
	30.0%	25.6%	20.1%	19.0%	17.4%	20.5%	24.3%
	4.8	4.3	4.4	7.2	11.1	15.8	16.1
	2.8%	N/A	4.5%	5.9%	6.2%	4.8%	3.9%

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

每股基本盈利	$= \frac{\text{股東應佔純利}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$	債項股權比率	$= \frac{\text{借貸總額}}{\text{總權益}}$
股東應佔 每股資產淨值	$= \frac{\text{股東權益}}{\text{於結算日已發行股數}}$	淨債項股權比率	$= \frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$
利息保障倍數	$= \frac{\text{未計入物業之公允價值變動來自營業的溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$	派息比率	$= \frac{\text{年度股息}}{\text{股東應佔純利}}$

一般詞彙

2012年股份期權計劃	公司於2012年4月18日採納的股份期權計劃
2022年股份期權計劃	公司於2022年4月27日採納的股份期權計劃
周年大會	公司的股東周年大會
組織章程細則	公司的組織章程細則
董事會	公司的董事會
行政總裁	行政總裁
首席財務總監	首席財務總監
企業管治守則	上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》
公司條例	香港法例第622章《公司條例》
公司或本公司	恒隆地產有限公司
會員計劃	會員計劃
董事	董事會董事
企業風險管理	企業風險管理
環境、社會及管治	環境、社會及管治
環境、社會及管治報告指引	上市規則附錄C2所載之《環境、社會及管治報告指引》
執行董事	董事會執行董事
集團或本集團	公司及其附屬公司
香港交易所	香港交易及結算所有限公司
香港特別行政區	中華人民共和國香港特別行政區
恒隆集團	公司的最終上市控股公司恒隆集團有限公司
獨立非執行董事	獨立非執行董事
上市規則	聯交所證券《上市規則》
標準守則	上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
人民幣	人民幣
證券條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
股份期權計劃	2022年股份期權計劃及2012年股份期權計劃（視情況而定）
聯交所	香港聯合交易所有限公司

公司資料

榮譽董事長

陳啟宗 大紫荊勳賢

董事

陳文博 (董事長)

盧韋柏 (行政總裁)

袁偉良*

陳南祿*

陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士*

馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士*

李天芳* (於2024年3月20日獲委任獨立非執行董事)

趙家駒 (首席財務總監)

* 獨立非執行董事

審核委員會

馮婉眉 (主席)

陳南祿

陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士

提名及薪酬委員會

袁偉良 (主席)

陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士

馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士

授權代表

盧韋柏

馬婉華

公司秘書

馬婉華

註冊辦事處

香港中環德輔道中4號28樓

電話：2879 0111

傳真：2868 6086

網址：<http://www.hanglung.com>

電郵：HLPproperties@hanglung.com

核數師

畢馬威會計師事務所

於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

財務日誌

2024年

7月

中期業績公布 2024年7月30日

9月

派發中期股息 2024年9月25日

2025年

1月

全年業績公布 2025年1月24日

4月

截止辦理股份過戶 2025年4月24日
(就出席股東周年大會及於會上投票而言) 下午4時30分

暫停辦理股份過戶登記 2025年4月25日至30日
(就出席股東周年大會及於會上投票而言) (首尾兩天包括在內)

股東周年大會 2025年4月30日
(細節請參閱本年報附上之股東周年大會通告) 上午10時正

5月

截止辦理股份過戶(就末期股息而言) 2025年5月8日
下午4時30分

暫停辦理股份過戶登記(就末期股息而言) 2025年5月9日

6月

截止提交以股代息選擇表格 2025年6月4日
下午4時30分

派發建議之末期股息 2025年6月16日

上市資料

於2024年12月31日

4,783,681,530股在香港聯合交易所有限公司上市之股份

股份代號

香港聯合交易所：00101

路透社：0101.HK

彭博：101 HK

每手買賣單位(股份)

1,000

美國預託證券(預託證券)

第一級保薦(櫃台交易)

證券識別統一號碼/票據代號：41043M104/HLPPY

預託證券對股份之比率：1:5

存託銀行：紐約梅隆銀行

網址：<http://www.adrbnymellon.com>

股票過戶及登記處

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17樓1712-1716號舖

電話：2862 8555

傳真：2865 0990

投資者關係聯絡

郭美嫻

電郵：ir@hanglung.com

股份資料

	股價		總成交額 股份數目 (千股)	股價		總成交額 股份數目 (千股)
	最高 港幣	最低 港幣		最高 港幣	最低 港幣	
2024						
第一季	11.00	7.80	540,366	16.28	14.34	253,960
第二季	9.12	6.52	1,198,818	15.22	12.00	283,478
第三季	7.94	5.28	964,178	12.38	9.80	385,638
第四季	9.05	6.11	819,693	11.68	9.74	299,837
於2024年12月31日之股價			港幣6.23元	於2023年12月31日之股價：		港幣10.88元
於2024年12月31日之市值：			港幣298億元	於2023年12月31日之市值：		港幣489.5億元

股份代號

00101

