



HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

恒基兆業地產有限公司

股份代號：12

二零二三年
年報

THE HENDERSON
地標中的地標



公司簡介

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

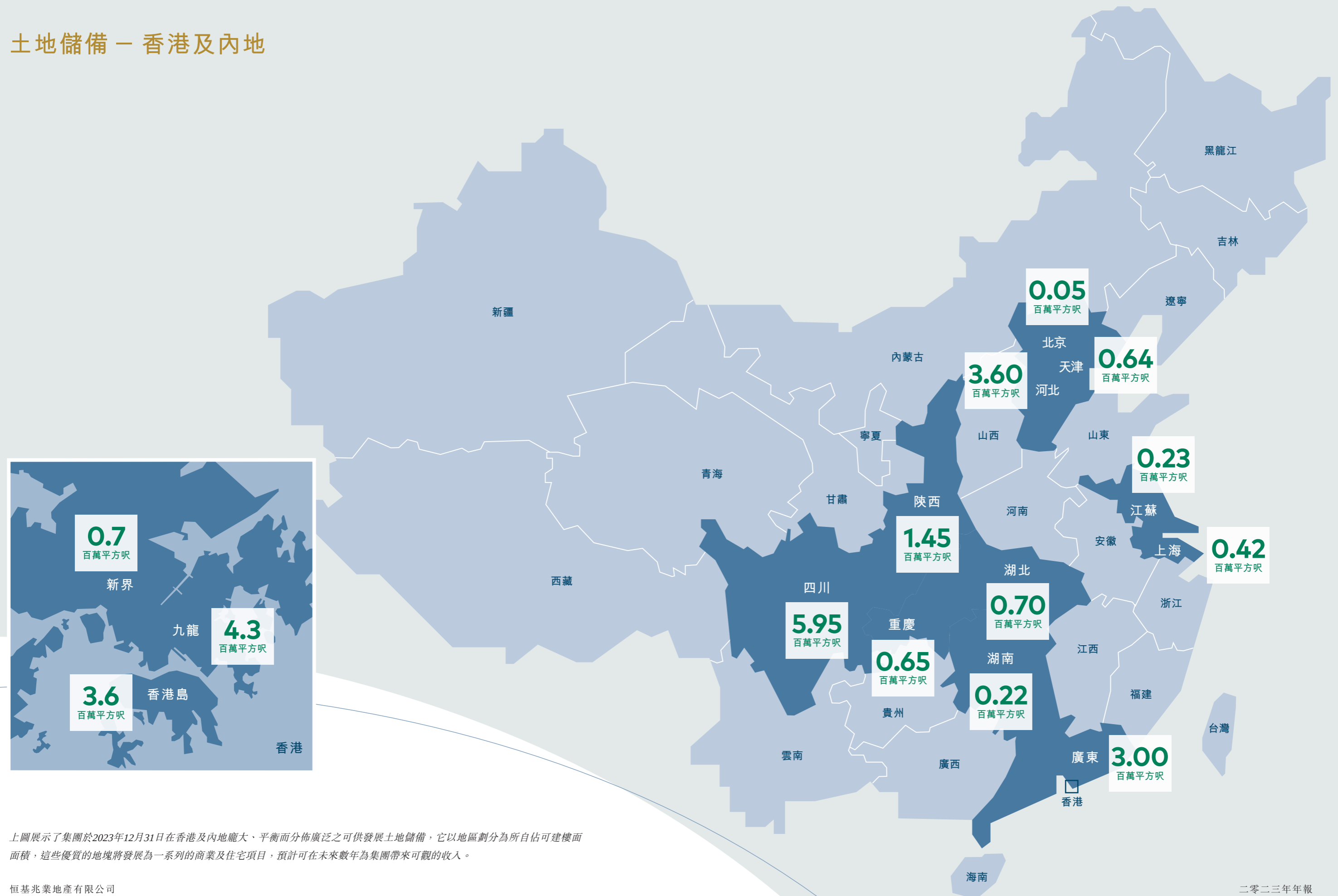
本公司自一九八一年在香港上市，至今已發展成為本港最大地產發展商之一。於二零二三年十二月三十一日，本公司市值為港幣一千一百六十億元，連同旗下之上市附屬公司及聯營公司，總市值約為港幣二千五百二十億元。

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

目錄

封面內頁	公司簡介
2	土地儲備 – 香港及內地
4	獎項及榮譽
6	集團架構
7	二零二三年全年業績摘要
10	董事局主席報告
	業務檢討
	香港業務
46	主要物業發展進度
60	主要已建成收租物業
	內地業務
66	主要物業發展進度
75	主要已建成收租物業
76	企業文化、業務模式及策略方向
78	財務回顧
92	五年財務摘要
94	可持續發展
122	企業管治報告
144	董事局報告
163	董事及高層管理人員個人資料
173	財務報表
174	獨立核數師報告
309	公司資料
312	財務日程表
封底內頁	前瞻性陳述

土地儲備 — 香港及內地



上圖展示了集團於2023年12月31日在香港及內地龐大、平衡而分佈廣泛之可供發展土地儲備，它以地區劃分為所自佔可建樓面面積，這些優質的地塊將發展為一系列的商業及住宅項目，預計可在未來數年為集團帶來可觀的收入。



重點獎項

1. 中國智慧建築
預評價 – 三星先鋒級 (The Henderson)
2. 亞洲智能建築學會
「優秀智能綠建築系統及
項目獎比賽」2023
優秀智能綠建築 – 全場總冠軍
(The Henderson)
優秀智能綠建築 – 設計獎 (The Henderson)
3. 2023 RICS 香港年度大獎
可持續發展大獎
年度建築項目管理團隊 (高度讚賞)

4. 香港環境、社會及管治報告大獎2023
傑出ESG進步獎 – 大獎
5. 全國工商聯房地產商會香港及
國際分會首屆《房地產 – 環境、社會
及企業管治大獎》粵港澳大灣區2023
年度卓越ESG表現公司
6. 2023 LIV 酒店設計大獎
私人會所室內設計 – 優勝者 (衛城道8號)
7. 2023-2024年度亞太區房地產大獎
香港最佳發展商網站 – 五星大獎

8. 綠建環評 (BEAM Plus) 認證 (新建建築)
最終鉑金級 (The Henley)
最終金級 (Henley Park)
最終銀級 (帝御、利奧坊·凱岸、英皇道39號)
最終銅級 (啟岸)
暫定鉑金級 (中環新海濱三號用地 (內地段第9088號)
(第一期) 項目)
暫定金級 (必嘉坊·迎匯、利奧坊·首隅、
九龍城南角道4-24號)
9. LEED 2009 領先能源與環境設計 (核心及外殼)
鉑金級 (H Zentre)
10. 健康建築設計標識
金級 (曉柏峰、巴域街1-27號、南昌街202-220號、
耀東街1-14號)
三星級 (必嘉坊·曠匯、必嘉坊·迎匯、
Baker Circle·Greenwich)
11. WELL 健康建築標準認證
前期認證 (巴域街1-27號、南昌街202-220號、耀東街
1-14號)
12. 亞洲房地產大獎2023
年度發展商 – 香港
年度綜合用途發展項目 – 香港 (利奧坊·壹隅)
年度住宅發展項目 – 香港 (曉柏峰)
13. 2023-2024年度亞太區房地產大獎
香港綜合用途發展建築 – 大獎 (必嘉坊)
香港高層住宅建築 – 大獎 (巴域街1-27號、
南昌街202-220號、耀東街1-14號)
香港高層住宅建築 – 大獎 (利奧坊·壹隅)
14. 環保建築大獎2023
新建建築類別 (已落成項目 – 住宅) –
優異獎 (Caine Hill、One Innovale、映築)
新建建築類別 (興建及/或設計中專案 – 住宅) –
優異獎 (必嘉坊)

- 新建建築類別 (已落成項目 – 住宅) –
入圍專案 (The Henley)
新建建築類別 (興建及/或設計中專案 – 住宅) –
入圍專案 (西洋菜北街)
綠建領導類別 – 設施管理公司 – 入圍專案
既有建築類別 – 設施管理公司 – 入圍專案 (迎海)
新建建築類別 (興建及/或設計中專案 – 住宅) –
聯合國可持續發展目標特別嘉許獎 (One Innovale、
The Henley)

15. 2023亞太地區優良智慧綠建築暨系統產品獎
設計類獎 – 金獎 (必嘉坊·曠匯)
16. 全球房地產可持續標準 (GRESB)
五星評級
全球業界領導者 (多元化：辦公室/零售)
區域業界領導者 – 亞洲 (多元化：辦公室/零售)
17. ESG 領先企業大獎2023
ESG 領先企業獎 (企業組別一：市值超過200億港元)
領先環保項目獎
領先社區項目獎
18. 《明報》環境、社會及企業管治大獎2023
卓越可持續革新大獎
卓越減碳大獎
卓越關愛大獎
卓越可持續發展領袖大獎
19. 2023年 ARC 國際年報大獎
銀獎 (年報：地產發展)
銅獎 (年報 – 印刷：地產發展)
銅獎 (專題年報：可持續發展報告 – 香港)

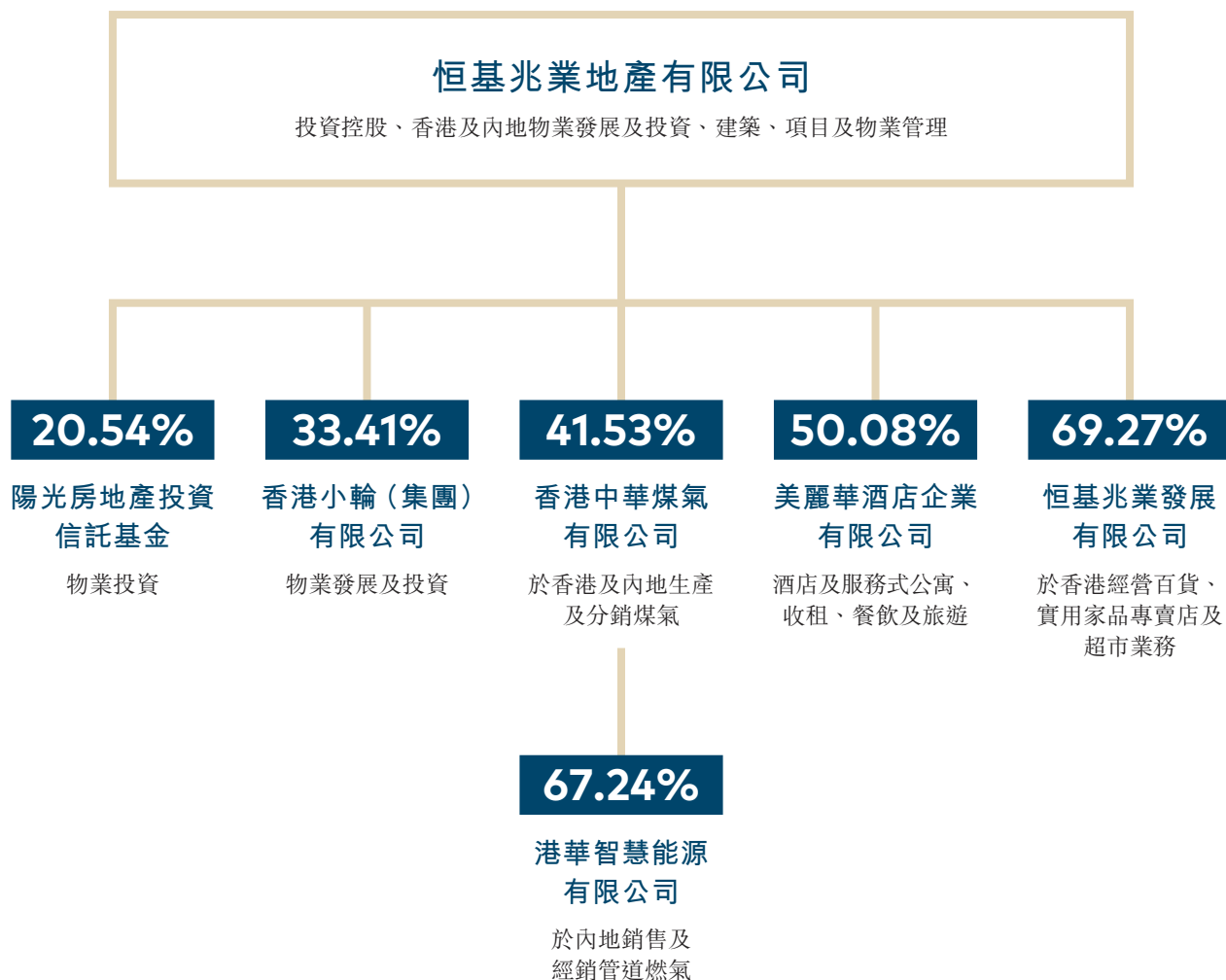
集團架構

恒基兆業地產集團架構圖

於2023年12月31日市值

恒基兆業地產有限公司：港幣1,160億元

恒基兆業地產集團七間上市公司：港幣2,520億元



附註：上述所有應佔權益之百分比均為於2023年12月31日之數字。

二零二三年全年業績摘要

	註	截至十二月三十一日止年度		變動
		二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	
物業發展				
— 營業額	1	24,260	23,335	+4.0%
— 稅前盈利貢獻	1	4,295	5,552	-22.6%
物業租賃				
— 租金總收入	1	8,843	8,528	+3.7%
— 稅前租金淨收入	1	6,422	6,212	+3.4%
股東應佔盈利				
— 基礎盈利	2	9,706	9,629	+0.8%
— 公佈盈利		9,261	9,239	+0.2%
		港幣	港幣	
每股盈利				
— 基礎盈利	2, 3	2.00	1.99	
— 公佈盈利	3	1.91	1.91	
每股股息		1.80	1.80	
		於二零二三年 十二月三十一日 港幣	於二零二二年 十二月三十一日 港幣	
每股資產淨值	3	67.45	67.74	-0.4%
淨借貸相對股東權益		22.6%	24.1%	-1.5百分點
	註	百萬平方呎	百萬平方呎	
香港物業				
土地儲備 (以自佔樓面面積計)				
— 待發展/發展中之物業樓面	4	8.6	13.7	
— 主要已開售項目可售尚餘樓面		1.5	1.3	
小計:		10.1	15.0	
— 已建成各類收租物業 (連酒店) 樓面		10.4	10.2	
合共:		20.5	25.2	
新界土地 (以自佔土地面積計)		45.8	45.0	
中國內地物業				
土地儲備 (以自佔樓面面積計)				
— 待發展/發展中之物業樓面		16.9	21.8	
— 已建成可售存貨樓面		1.5	0.8	
— 已建成各類收租物業樓面		13.0	12.5	
合共:		31.4	35.1	

註1: 此金額包括集團應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻。

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

註3: 根據《香港會計準則》第三十三號「每股盈利」規定，每股盈利是以加權平均股份數目計算。而每股資產淨值按於二零二三年十二月三十一日及於二零二二年十二月三十一日之當日已發行股份數目計算。

註4: 當中約四十萬平方呎之自佔可發展面積，有待達成補地價協議方可落實。



THE HENDERSON

中環
香港

The Henderson 由舉世知名的
扎哈·哈迪德建築師事務所設計，
是糅合可持續發展和
創新的世界級建築。

董事局主席報告

股東應佔盈利

集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之股東應佔基礎盈利為港幣九十七億零六百萬元，較去年度之港幣九十六億二千九百萬元，增加港幣七千七百萬元或0.8%。本年度之盈利包括陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）自二零二三年六月三十日成為集團之上市聯營公司，集團以公允價值按權益法計算其淨資產，按所佔之權益而產生港幣十五億九千一百萬元之淨收益。每股基礎盈利為港幣2.00元（二零二二年：港幣1.99元）。

本年度，集團建成投資物業及發展中投資物業經重估後錄得應佔公允價值虧損港幣四億四千五百萬元（二零二二年：港幣三億九千萬元），當中包括已出售投資物業累計公允價值變動之調整。在計及相關公允價值虧損，集團本年度之股東應佔盈利為港幣九十二億六千一百萬元，較去年度之港幣九十二億三千九百萬元，增加港幣二千二百萬元或0.2%。每股公佈盈利為港幣1.91元（二零二二年：港幣1.91元）。

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣一元三角予於二零二四年六月十二日（星期三）名列在本公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。連同已派發之中期股息每股港幣五角，截至二零二三年十二月三十一日止年度合共派發股息每股港幣一元八角（二零二二年：每股港幣一元八角）。

建議之末期股息預期於二零二四年六月二十一日（星期五）派發予各股東。

業務回顧

二零二三年，香港經濟在疫情過後展現復蘇，自回復全面通關後，經濟活動有所恢復，但在地緣政治緊張和金融狀況偏緊下，復蘇步伐受限，全年經濟僅增長3.2%。

私人消費開支在年內有所反彈，政府推出多項措施和活動，包括消費券計劃、「開心香港」和「香港夜繽紛」等等。私人消費開支在二零二二年下跌2.2%後，年內上升7.3%；但在二零二四年初，受「北上消費」熱潮影響，本地消費又轉趨平淡。

年內本港股票市場表現失色，全年下跌13.8%。住宅物業市場在年初短暫反彈後，在年內餘下時間亦轉趨疲弱，全年住宅物業買賣合約總數跌至四萬三千零二份，是有紀錄以來的最低水平。

香港

物業銷售

集團本年度之應佔本港物業發展營業額較去年減少港幣七億七千四百萬元至港幣一百四十七億六千二百萬元。至於應佔稅前盈利則較去年減少港幣十一億八千六百萬元至港幣二十一億六千九百萬元，盈利減少主要由於本年度入賬之項目邊際利潤較低所致。



李家誠博士
金紫荊星章，太平紳士
主席兼董事總經理



李家傑博士
金紫荊星章，太平紳士
主席兼董事總經理



天瀧 (啟德 - 香港) (效果圖)

集團本年度推出多個住宅項目，包括紅磡「Baker Circle • Greenwich (Baker Circle One 的第3期)」、長沙灣「曉柏峰」，以及啟德「Henley Park」及「天瀧」。而原有已開售項目均取得滿意銷售成績。位於市區之「利奧坊」系列首四期項目，以及新界之「One Innovalle」的第1至第3期，截至年終結算日，均已售出逾九成住宅單位。樓面面積二萬六千平方呎之啟德「The Henley」商場以港幣五億二千八百萬元售出。位於北角之十四萬四千平方呎甲級商廈 - 「港匯東」，集團亦以約港幣二十二億二千一百萬元，出讓其控股公司權益。「The Henley」商場之交易已於本年度完成，「港匯東」之交易則於二零二四年一月完成。連同售出其他物業(包括車位)，集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度，於本港自佔之合約銷售總額約港幣一百四十億五千二百萬元。

出售「港匯東」所帶來之基礎盈利貢獻約港幣十四億零七百萬美元將於二零二四年度入賬。除「港匯東」之交易外，集團於二零二三年十二月底，另有未入賬之自佔本港物

業合約銷售總額約為港幣九十四億一千八百萬元。當中約港幣七十一億四千萬元之銷售額預計亦可隨物業落成並交付買家而於二零二四年入賬。

集團於二零二四年三月推出長沙灣「Belgravia Place」第1期銷售。該項目銷情理想，首批推出之一百三十八個住宅單位於開售當日即全部售罄。

物業發展

集團在市區舊樓重建項目方面(包括從市區重建局投得之項目)，已購入全部及八成以上權益之自佔樓面面積合共約二百四十萬平方呎，另有約一百二十萬平方呎之自佔樓面面積，已撥作二零二四年開售計劃。

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

待發展/發展中之物業及已建成主要存貨，樓面總括如下：

		集團自佔 實用/樓面面積 (百萬平方呎) (註一)	備註
(甲) 可於二零二四年銷售之樓面			
1.	已開售主要發展項目之尚餘未售出單位 (表一)	1.5	
2.	擬於二零二四年開售之項目 (表二)	1.8	
小計：		3.3	
(乙) 市區項目			
3.	舊有市區地盤發展中項目 (表三)	0.9	暫未定開售日期，其中一個仍有待與政府達成補地價協議
4.	新收購市區舊樓重建項目		
4.1	已購入100%業權 (表四)	2.3	預計大部份可於二零二五年至二零二六年開售或出租
4.2	已購入80%以上至100%以下業權 (表四)	0.1	預計大部份可於二零二六年至二零二八年開售或出租
4.3	已購兩成以上至八成以下業權 (表五)	0.7	各項目有待成功購入全部業權方可落實重建
5.	中環美利道 The Henderson	0.5	持作收租物業
6.	中環新海濱三號用地 (內地段第9088號)	1.6	擬完成發展後持作收租物業
小計：		6.1	
以上 (甲) 及 (乙) 類項目之總計：		9.4	
(丙) 新界主要發展中項目			
	— 古洞粉嶺上水市地段第263號	0.3	
	— 其他	0.4	(註二)
小計：		0.7	
(甲) 至 (丙) 類項目之總計：		10.1	

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

註二：有關發展面積須有待達成補地價協議方可落實。

董事局主席報告

(表一) 已開售主要發展項目之尚餘未售出單位

正在出售之主要發展項目有二十八個：

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	於二零二三年十二月三十一日			
			尚餘住宅 單位數目	尚餘 實用面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	尚餘自佔 實用面積 (平方呎)
1. The Henley 的第1至第3期 啟德沐泰街7號	654,602	商住	592	309,405	100.00	309,405
2. Henley Park 啟德沐泰街8號	397,967	住宅	462	226,456	100.00	226,456
3. 曉柏峰 長沙灣西洋菜北街456號	171,664	住宅	480	143,943	100.00	143,943
4. Baker Circle One 的第1至3期 紅磡機利士南路38號， 黃埔街33號及寶其利街18號	339,890	商住	422	113,586	100.00	113,586
5. 高爾夫·御苑 青山公路古洞段88號	555,399	住宅	102	113,578	100.00	113,578
6. 天瀧 啟德承豐道22號	641,165	商住	540	495,000	18.00	89,100
7. Miami Quay I 啟德承豐道23號	318,577	住宅	598	258,122	29.30	75,630
8. One Innovale 粉嶺馬適路8號	612,685	住宅	82	41,550	100.00	41,550
9. The Holborn 鯽魚涌筲箕灣道1號	132,363	住宅	163	40,475	100.00	40,475
10. 利奧坊·壹隅 旺角深旺道5號	242,507	商住	138	39,426	100.00	39,426
11. 帝滙豪庭 半山區西部 羅便臣道23號	156,900 (註一)	住宅	28	47,203	50.00 (註一)	23,602

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	於二零二三年十二月三十一日			
			尚餘住宅 單位數目	尚餘 實用面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	尚餘自佔 實用面積 (平方呎)
12. 映築 長沙灣青山道233號	159,748	商住	61 (註二)	21,170 (註二)	100.00	21,170 (註二)
13. Caine Hill 堅道73號	64,116	商住	45	10,327	100.00	10,327
14. 逸南 鴨脷洲大街71號	40,318	商住	47	9,509	100.00	9,509
15. 利奧坊·曦岸 旺角福澤街38號	180,427	商住	26	7,858	100.00	7,858
16. 尚悅·天城 元朗屏健里8號	27,868	住宅	3	5,427	100.00	5,427
17. 利奧坊·凱岸 旺角嘉善街18號	176,256	商住	18	5,260	100.00	5,260
18. 帝御 屯門青山公路一 青山灣段8號	663,062	住宅	35	25,647	16.705	4,284
19. 南津·迎岸 香港仔田灣街12號	37,550	商住	14	3,443	100.00	3,443
20. 本木 尖沙咀德成街2號	89,527	商住	4	2,946	100.00	2,946
21. 家壹 長沙灣元州街350號	79,903	商住	7	2,536	100.00	2,536
22. The Richmond 半山區西部 羅便臣道62C號	33,678	商住	5	2,328	100.00	2,328
23. 啟岸 紅磡馬頭圍道63號	207,254	商住	3	1,275	100.00	1,275
24. 柏匯 筲箕灣成安街33號	80,090	商住	2	1,134	100.00	1,134

董事局主席報告

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	於二零二三年十二月三十一日			
			尚餘住宅 單位數目	尚餘 實用面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	尚餘自佔 實用面積 (平方呎)
25. 藝里坊·2號 西營盤忠正街1號	90,102	商住	5	1,070	100.00	1,070
26. Global Gateway Tower 長沙灣永康街 61A-61E 號及63號	336,052	工業	不適用	75,693 (註三)	100.00	75,693 (註三)
27. 東貿廣場 柴灣利眾街24號	173,850	寫字樓	不適用	58,935 (註三)	100.00	58,935 (註三)
28. 創豪坊 九龍灣宏光道8號	171,194	寫字樓	不適用	48,622 (註三)	100.00	48,622 (註三)
合共：			3,882	2,111,924		1,478,568

註一：集團佔整個發展項目25.07%，在按比例獲分配部份住宅單位後，集團與另一發展商以各佔一半形式共同擁有所分配住宅單位之權益。

註二：為集團於該市區重建局項目所佔部份。

註三：為寫字樓、工業或商舖面積。

(表二) 擬於二零二四年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列項目將於二零二四年發售：

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	住宅 單位數目	住宅 樓面面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	住宅自佔 樓面面積 (平方呎)
1. Belgravia Place 第1期 長沙灣巴域街1號 (已於二零二四年三月開售)	293,604	商住	714	212,627 (註)	100.00	212,627 (註)
2. Belgravia Place 第2期 長沙灣巴域街1號	122,648	商住	321	108,485	100.00	108,485
3. 啟德新九龍內地段 第6554號	1,205,061	商住/ 政府設施	2,060	1,074,563	30.00	322,369
4. 半山衛城道8號 (前稱半山西摩道4A-4P 號 項目)	472,067	住宅	172	472,067	65.00	306,844
5. 啟德新九龍內地段 第6576號	722,054	住宅	1,590	722,054	30.00	216,616
6. 紅磡黃埔街1號	186,547	商住	478	156,967	100.00	156,967
7. 紅磡黃埔街2-16A 號	134,453	商住	325	113,271	100.00	113,271
8. 紅磡黃埔街26-40A 號	124,529	商住	306	104,770	100.00	104,770
9. 九龍城南角道8號	117,992	商住	313	98,323	76.468	75,186
10. Miami Quay II 啟德承豐道23號	256,037	住宅	571	256,037	29.30	75,019
11. 利奧坊·首隅 旺角嘉善街1號	88,356	商住	234	67,276 (註)	100.00	67,276 (註)
12. 迎林 大埔美新里3號	49,069	商住	122	41,043	100.00	41,043
13. 旺角廟街16-20號	20,286	商住	48	19,159	65.234	12,498
		合共：	7,254	3,446,642		1,812,971

註：為住宅實用面積。

董事局主席報告

(表三) 舊有市區地盤發展中項目

集團有兩項舊有物業正在重建或更改用途，尚未定開售日期，以目前屋宇署批則或政府城市規劃計算，預計將可提供市區物業自佔樓面面積約九十萬平方呎，簡列如下：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	預計未來 重建後 樓面面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	預計未來 重建後之 自佔樓面面積 (平方呎)
1. 九龍油塘灣 (註)	808,398	3,981,712	22.80	907,830
2. 香港山頂盧吉道29A號	23,653	11,709	100.00	11,709
合共：	832,051	3,993,421		919,539

註：已於二零二二年四月接納政府之初步換地條款，補地價金額上訴中，待政府重新計算。

(表四) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購八成以至全部業權

新收購市區舊樓重建項目，有二十二個已購入八成以至全部業權，以屋宇署批則或政府目前城市規劃計算之預計自佔樓面面積如下：

項目名稱及位置	已購入100% 業權		已購入80% 以上至100% 以下業權*		預計自佔合共樓面面積 (平方呎)
	地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後之自佔樓面面積 (平方呎)	地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後之自佔樓面面積 (平方呎)	
香港					
1. 半山羅便臣道88號	11,133	55,666			55,666
2. 半山羅便臣道94-100號	12,160	60,783			60,783
3. 半山羅便臣道105號	27,530	137,642			137,642
4. 半山伊利近街33-39號	4,944	42,497			42,497
5. 半山伊利近街41-47A 號	7,457	65,462			65,462
6. 半山樓梯臺1-4號	2,859	13,907			13,907
7. 半山麥當勞道63號	3,155	13,251			13,251
8. 灣仔活道13-21號及永祥街22-30號	8,600	86,004			86,004
9. 大坑新村街9-13號			2,019	18,171	18,171
10. 大坑新村街17A-25號	4,400	47,739			47,739
11. 香港仔石排灣道85-95號及田灣街2號	4,950	42,075	1,128	10,716	52,791
12. 香港仔田灣街4-6號			1,740	14,790	14,790
13. 鯗魚涌英皇道983-987A 號及濱海街16-22號及24-94號 (集團佔該項目50% 權益)	42,018	220,345			220,345
小計：	129,206	785,371	4,887	43,677	829,048

董事局主席報告

項目名稱及位置	已購入100%業權		已購入80%以上至100%以下業權*		預計自估合共樓面面積(平方呎)
	地盤面積(平方呎)	預計未來重建後之自估樓面面積(平方呎)	地盤面積(平方呎)	預計未來重建後之自估樓面面積(平方呎)	
九龍					
14. 尖沙咀金巴利道16號 (香檳大廈B座)	12,283	147,396			147,396
15. 大角咀萬安街16-30號及 大角咀道173-199號項目	22,164	199,465			199,465 (註一)
16. 大角咀福澤街24-30號 (集團佔該項目50%權益)			5,600	23,800	23,800
17. 紅磡機利士南路、必嘉街及 黃埔街一帶之項目	28,043	252,775			252,775 (註二)
18. 土瓜灣土瓜灣道68A-76B號、 落山道58-76號、 下鄉道14-20號、 麗華街1-7號及 美華街1-9號及2-8號	42,467	380,824			380,824
19. 土瓜灣庇利街/榮光街 發展項目 (透過市區重建局投得， 集團佔該項目50%權益)	79,718	358,732			358,732
20. 何文田自由道4號	4,882	39,709			39,709
21. 長沙灣永隆街11-19號 (註三)	6,510	58,300			58,300
22. 九龍城福佬村道67-83號 (註三)	10,954	92,425			92,425
小計：	207,021	1,529,626	5,600	23,800	1,553,426
合共：	336,227	2,314,997	10,487	67,477	2,382,474

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

註一：為樓面面積逾一百萬平方呎之社區重建計劃所組成部份，當中合共約八十六萬平方呎之項目(即「利奧坊·曉岸」、「利奧坊·凱岸」、「利奧坊·曦岸」、「利奧坊·壹隅」及「利奧坊·首隅」)經已開售或擬於二零二四年推出。

註二：為樓面面積逾一百萬平方呎之社區重建計劃所組成部份，當中合共約七十八萬平方呎之項目(即「必嘉坊·曦匯」、「必嘉坊·迎匯」、「Baker Circle·Greenwich」及三個位於黃埔街之項目)經已開售或擬於二零二四年推出。

註三：有關發展面積有可能需要達成補地價協議方可落實。

(表五) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購兩成以上至八成以下業權

集團另有二十九個遍佈各區之市區重建項目正在進行收購，自佔土地面積在完成重建後全部共約二十一萬平方呎，現時已購入該等項目二成以上至八成以下之業權，若能收購全部業權，以目前政府城市規劃計算，預計重建後可提供自佔樓面面積約為一百八十三萬平方呎；如按現時各地盤分別已購入之業權份數比例計算，自佔樓面面積約為六十八萬平方呎。以上各項目之收購存在不確定性，有機會不能全數購足，有待購入全部業權方可落實重建。

土地儲備

以自佔樓面面積計算，集團於二零二三年十二月三十一日在本港擁有土地儲備約二千零五十萬平方呎，詳見下表：

	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
待發展/發展中之物業樓面 (註)	8.6
主要已開售項目可售尚餘樓面	1.5
小計：	10.1
已建成各類收租物業 (連酒店) 樓面	10.4
合共：	20.5

註：當中約四十萬平方呎之自佔可發展面積，有待達成補地價協議方可落實。

市區土地

除上述已作銷售安排之項目外，集團已購入全部或八成以上業權之市區舊樓重建項目，可於二零二五年或之後開售或出租，預計可提供自佔樓面面積合共約二百四十萬平方呎。

集團本年度完成收購分別位於土瓜灣落山道及下鄉道，以及鰂魚涌英皇道及濱海街一帶項目之全部業權，可合併發展成為樓面面積分別達三十八萬及二十二萬平方呎之市區重建項目。此外，三個分別位於尖沙咀金巴利道16號、大角咀道173-199號及何文田自由道4號之發展項目，其所有業權亦於本年度完成收購。至於二零二一年投得之中環新海濱三號用地 (內地段第9088號)，現正進行地基工程。該項目將分兩期發展成為總樓面面積達一百六十萬平方呎之綜合物業，另有逾三十萬平方呎綠化休憩空間供公眾使用。該項目之發展大綱圖已獲城市規劃委員會批准，兩期分別預計於二零二六年第四季及二零三二年第四季建成，屆時將成為本港核心商業區另一矚目地標。此外，集團佔22.8%權益之油塘灣商住項目，現正待政府重新計算補地價金額。該臨海項目預計可提供自佔樓面面積約九十一萬平方呎。



中環新海濱三號用地（內地段第9088號）項目（中環－香港）（效果圖）

新界土地

集團於本年度再購入約八十九萬平方呎新界土地。截至二零二三年十二月底，集團所持有之新界土地儲備約四千五百八十萬平方呎，為本港擁有最多新界土地之發展商：

以地區劃分	自佔土地面積 (百萬平方呎)
元朗區	26.4
北區	12.3
屯門區	3.8
大埔區及其他	3.3
合共：	45.8

於二零二四年一月，政府宣佈收回北區粉嶺北及古洞北新發展區內之土地以啟動發展。根據地政總署政府收回新界第一級別地區（即涉及發展所需土地）之私人農地，特惠補償率為每平方呎港幣一千二百六十七元，集團於該等地區合共持有約一百四十五萬平方呎土地（其中包括符合原址換地條件，惟未能於二零二三年十二月三十一日限期前達成補地價協議之三幅位於粉嶺北合共逾六十二萬平方呎土地），估計因此而將獲得政府現金補償合共約港幣十八億三千七百萬元。

政府於二零一四年一月落實展開《發展新界北部地區初步可行性研究》，有關研究涵蓋土地面積約五千三百公頃，根據二零一四年九月政府公佈之《鐵路發展策略》，提出了伸延至古洞及坪輦之新鐵路方案初步概念。此外，政府為增加房屋土地供應，亦先後公佈落實《元朗南發展計劃》以及《錦田南發展計劃》。集團在該研究範圍內亦擁有若干土地。

至於《洪水橋新發展區規劃及工程研究》方面，元朗區之洪水橋新發展區面積達七百一十四公頃。集團現於區內擁有約六百五十七萬平方呎土地。根據「洪水橋及廈村分區計劃大綱圖草圖」之建議，洪水橋可發展成為一個人口約二十一萬五千人之新市鎮，容納約六萬個新增住宅，現時當中約一半為私營房屋，政府將研究是否增加公營房屋之比例。受惠於政府增加發展區內地積比，預計部份地塊可以較高地積比進行換地申請。有關建議對集團之影響有待評估，集團將繼續積極配合政府發展政策及跟進發展計劃，根據政府最新之作業指引，位於洪水橋市中心之部份已開始接受換地申請。

政府於二零一四年十月推出「補地價仲裁先導計劃」已延長至二零二四年十月，目標乃促使補地價協議早日達成，以便加快房屋和其他土地用途之供應。集團因此日後如有需要，仍可就換地或地契修訂考慮提出仲裁申請。

為增加和加快土地供應，地政總署已成立中央土地供應組，加快處理「大額」契約修訂和換地個案，以及進一步集中處理評估補地價的工作，從而簡化和加快土地供應的程序，集團之油塘灣項目已由該小組處理。另外，發展局亦已成立項目促進辦事處，負責促進較大規模私人發展住宅項目在動工前之發展審批申請。

政府於二零二零年公佈「土地共享先導計劃」的執行框架及具體的準則，而集團為了配合政府政策以紓緩市民對房屋的殷切需求，經集團詳細研究所持有之新界土地後，一如以往匯報，已聯同另一家發展商共同向有關當局提交此計劃之申請。項目所在地點位於大埔林村，佔地約二百萬平方呎或19.3公頃，即稍大於香港維多利亞公園的土地面積，項目建議提供合共一萬二千一百二十個住宅單位，其中七成單位（八千四百八十四伙）將供政府作公營房屋發展，而餘下三成單位（三千六百三十六伙）則作私人房屋發展及出售之用。項目已於二零二二年十一月獲顧問小組支持及行政會議原則性同意，將於二零二四年展開規劃及換地等程序，估計於二零三一年或之前可入伙。集團期望透過參與此計劃能善用有關之土地資源及加快釋放其潛在價值。

政府在二零二一年發表之施政報告中提出發展「北部都會區」之龐大計劃，估計對未來香港整體以至範圍內之土地前景有重大影響，隨後於二零二三年五月公佈「新田/落馬洲的初步土地用途建議」，表示會考慮各種公私營合作之發展模式，集團將留意其發展情況並積極配合。

收租物業

集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度，在本港之應佔租金總收入（包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業貢獻）較去年上升4%至港幣六十七億四千萬元，而應佔稅前租金淨收入（包括應佔旗下附屬公司、聯營公司及合營企業之貢獻）亦較去年上升7%至港幣四十九億一千五百萬元。租金收入上升主要由於(i)新租約以及現有租戶續租時均錄得較高租金，以及(ii)陽光房地產基金自二零二三年六月三十日成為集團之上市聯營公司，所帶來新增之應佔租金收入貢獻。集團持有40.77%應佔權益之國際金融中心項目，於本年度所貢獻之自佔租金總收入較去年上升1%至港幣十七億一千八百萬元。

集團主要收租物業於二零二三年十二月三十一日之平均出租率為92%。



國際金融中心商場（中環－香港）

計及陽光房地產基金所持有之投資物業，集團於二零二三年十二月底，在本港之自佔已建成收租物業組合已擴展至約九百九十萬平方呎，當中明細如下：

以類別劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
商場或零售舖位	5.4	55
寫字樓	3.7	37
工業	0.4	4
住宅及套房酒店	0.4	4
總計：	9.9	100

以區域劃分	自佔樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
香港島	2.6	26
九龍	3.3	34
新界	4.0	40
	總計：	9.9 100

此外，集團持有約八千一百個自佔泊車位亦為另一租金收入來源。

零售物業組合

集團零售物業組合於本年度出租率維持穩定，而續租之租金亦有所提升。至於客流量以及租戶整體生意額方面，亦已超越二零一八年疫情爆發前之水平。

因應顧客消費模式不斷轉變，集團經常調整旗下各商場之租戶及行業組合。當中新近完成翻新之屯門時代廣場商場，引入多間熱門商戶及特色食肆，而成功成為區內消費熱點。而集團為響應政府啟動「香港夜繽紛」活動，於本年度在旗下商場推出一系列特色夜間音樂表演、主題市集，以及「After 8夜間消費三重賞」獎賞計劃。各項推廣活動均反應良好，提振租戶業績之餘，並有助重塑充滿魅力之夜色香港。

集團分別位於奧運及紅磡港鐵站附近之市區重建項目，其基座均劃作商業用途，分別提供約十六萬三千及十六萬八千平方呎之總零售樓面。當中鄰近奧運站之「利奧坊」，整個系列分七期發展而成，其首三期項目經已落成啟用，並匯聚多間時尚品牌及特色食肆，令該區煥然一新。至於位於紅磡之「Baker Circle One」，其第一期項目（「必嘉坊·曦匯」）亦剛於本年度建成。當中商場以「外街內里」設計而成嶄新之立體商業步行街，現正籌備以創新及可持續發展作為主題，開展租務推廣活動。隨著兩項大型市區重建項目於未來數年陸續分批建成，集團零售物業組合將不斷壯大並令租金收益進一步提升。

寫字樓物業組合

本年度，香港寫字樓租賃市道因空置率高，以及未來新增供應量龐大而持續放緩。然而，集團寫字樓物業組合仍表現強韌，出租率維持穩定。

位處中環核心地段之「國際金融中心」，具有穩固之金融機構客戶群，令出租率持續高企。同樣位於港島之其他優質商廈，如北角「友邦廣場」，於本年度亦因集團租務策略得宜而表現平穩。至於近年建成之灣仔「208 JOHNSTON」，則持續吸引來自各行各業之優質租戶，令出租率進一步持續提升。

董事局主席報告

受惠於九龍東成功轉型成為本港第二個核心商業區，集團位於該區之寫字樓及工貿商廈組合 — 包括「宏利金融中心」、「友邦九龍金融中心」、「鴻圖道78號」、「鴻圖道52號」，以及「宏基中心」一期及二期，其租務表現在競爭日趨激烈下仍然保持穩定。

剛於二零二四年一月建成之「The Henderson」，現已成為香港新地標。該項樓面面積達四十六萬五千平方呎之甲級智能寫字樓，由舉世知名之扎哈·哈迪德建築事務所 (Zaha Hadid Architects) 設計，並融入多項創新及可持續發展元素。當中包括推行業界首個由業主、租戶及其員工共同參與之ESG (環境、社會及企業管治) 合作夥伴計劃，透過三方協作以達成可持續發展目標。「The Henderson」推動可持續發展之理念獲得廣泛認同，



The Henderson (中環 - 香港)

至今已贏得眾多國際級獎項，包括SmartScore、WiredScore、世界綠色建築委員會 (WorldGBC)、WELL健康建築標準認證及領先能源與環境設計 (LEED) 之鉑金級前期認證等。此外，「The Henderson」深受同樣注重可持續發展之企業垂青，當中瑞士高級製錶品牌愛彼 (Audemars Piguet) 繼佳士得 (Christie's) 及凱雷 (Carlyle) 後，於本年度亦選擇進駐「The Henderson」。愛彼將租用「The Henderson」全層，合共約一萬二千平方呎樓面，作為招待其尊貴客戶之AP House及香港辦公室之用。另一間國際畫廊及資產管理公司亦落實承租，令「The Henderson」可出租樓層之出租率至今超過五成。此世界級項目將進一步鞏固集團在中環核心商業區之地位，並為經常性收入增長注入新動力。

建築

政府於本年度推出「建造業輸入勞工計劃」，惟人手短缺問題依然嚴重。集團建築部有見及此，採用更多「裝配式設計」(DfMA) 及「機電裝備合成法技術」(MiMEP) 預製工程組件，以減省工地人手及損耗，並提升品質及成本效益。當中由集團研發生產之預製浴室樓板，因防止滲水成效顯著而獲政府屋宇署向業界推薦。此外，集團參與研發之創新物料 — 可用於濕表面黏附之「仿生硅酮密封膠」，繼在第四十八屆瑞士日內瓦國際發明展中取得金獎後，近期亦獲選「全球百大科技研發獎」(R&D 100 Awards)。政府對「仿生硅酮密封膠」同樣深感興趣，該物料現已進行試產以供應其各工務部門使用。

集團引入先進技術及物料，令各項物業之質素不斷提升。本年度，旺角「利奧坊·壹隅」及紅磡「必嘉坊」，分別在「2023亞洲房地產大獎」及「2023-24年度亞太區房地產大獎」，於香港綜合用途發展項目組別中榮獲大獎。集團多項住宅發展項目，除在上述備受尊崇之國際大獎賽中，奪得相關組別大獎外，亦取得本港之「環保建築大獎2023」。商業項目方面，尖沙咀「H Zentre」在兩年一度之「優質建築大獎2022」中，獲得香港非住宅項目（新建築物－非政府、機構或社區）優異獎。



利奧坊·壹隅 (旺角－香港) (效果圖)

本年度在香港建成以下發展項目：

項目名稱及位置	地盤面積 (平方呎)	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	集團所佔 權益 (%)	自佔樓面 面積 (平方呎)
1. 啟德新九龍內地段 第6576號	103,151	722,054	住宅	30.00	216,616
2. Miami Quay I及II 啟德承豐道23號	104,475	574,614	住宅	29.30	168,362
3. The Holborn 鰂魚涌筲箕灣道1號	13,944	132,363	住宅	100.00	132,363
4. 必嘉坊·曦匯 (Baker Circle One 的第1期) 紅磡機利士南路38號	13,173	120,779	商住	100.00	120,779
5. Caine Hill 半山堅道73號	6,781	64,116	商住	100.00	64,116
6. 映岸 長沙灣通州街280號	16,308	144,345	商住	33.41	33,643 (註)
				總計：	735,879

註：為集團於該市區重建區項目所佔住宅部份。

物業管理

集團之物業管理成員公司 — 恒益物業管理有限公司、偉邦物業管理有限公司、尊家管業有限公司（專為集團「The H Collection」市區精品住宅提供服務）及冠威管理有限公司在本港合共管理約八萬三千個住宅及工商業單位、一千萬平方呎商場及寫字樓樓面，以及二萬個車位。為確保所管理之各項物業均享有最優質服務，物業管理成員公司已採納一個符合ISO 9001（品質管理體系）、ISO 10002（投訴處理管理體系）、ISO 14001（環境管理體系）及ISO 45001（職業健康安全管理體系）之綜合管理系統，因此其服務以至日常運作等各項範疇，皆貫徹注重品質、健康、安全及環保等因素。

集團一向著重創意文化及環保理念。繼去年成功以回收膠樽製作聖誕樹後，物業管理成員公司本年度再次推出環保聖誕樹製作活動。此項活動反應熱烈，獲得住戶捐出逾兩萬冊二手書籍。收集所得之書籍擺設成聖誕樹並於旗下屋苑展出，除可為節日增添氣氛之餘，亦可向公眾傳遞環保訊息。節慶過後，部份書籍轉送社福機構，傳揚閱讀之樂趣並分享知識。由於對推動永續生活不遺餘力，物業管理成員公司於本年度獲得多項嘉許，當中包括獲香港工業總會頒發「3年+環保先驅」美譽，以及在全國工商聯房地產商會香港及國際分會舉辦之《房地產 — 環境、社會及企業管治大獎》中榮膺「年度卓越ESG表現公司」。

至於公益服務方面，物業管理成員公司本年度聯同「青途發展社區發展協會」，舉辦多項活動以推廣運動及社會共融。當中包括邀請傑出運動員於旗下屋苑開辦各式培訓班，並透過運動與青少年加強聯繫，以及關愛弱勢社群並宣揚環保意識。所有活動均反應熱烈，當中「油尖旺社區健康巡禮」之雙人瑜伽輪運動，更創出可持續發展目標之世界紀錄。其義工服務團體亦熱心參與各項公益慈善活動，並因此在政府民政及青年事務局與義務工作發展局合辦之「香港義工獎2023」，贏得企業及非商業機構（義工時數）組別「年度十大最高時數」及「卓越金獎」，以及「愛心屋苑」等多項殊榮。

中國內地

內地房地產市場於本年度處於整固期。中央政府逐步放鬆政策，並從供需兩端著手改善市場環境。當中包括落實首次置業「認房不認貸」、調低按揭貸款利率，以及降低首期要求，以方便居民使用按揭購買房屋。此外，亦要求銀行支持房地產企業之融資。地方政府同時加快放寬購買住房之限制政策。然而，該等措施對物業交投之刺激作用未能持續，樓市仍然向下調整。一線城市在改善型住房需求支持下，新建住宅之交投量有所增長，其他城市則持續下跌。土地市場方面，由於部份房地產企業資金仍然受壓，加上樓市低迷，投地較為審慎，令所有城市之土地成交金額均呈現倒退。

本年度建成以下發展項目：

項目名稱	用途	集團所佔權益 (%)	自佔樓面面積 (百萬平方呎)
1. 北京「恒匯雅苑」1及2期	住宅	100	0.47
2. 北京「恒合佳苑」	住宅及商業	50	0.26
3. 廣州「潤悅花園」	住宅	10	0.03
4. 長沙「湖山賦」1、3-5期 (第三批)	住宅及商業	50	0.68
5. 成都「成都環貿廣場」B地塊第1座	寫字樓及商業	30	0.43
6. 成都「旭輝中心」4期	商業	50	0.10
7. 重慶「鉅宸中央」1期	住宅	50	0.18
8. 蘇州「溪里雅苑」1-3期	住宅	50	0.88
9. 蘇州「水漾花城」第6期第3座	住宅	70	0.38
10. 蘇州「春和萬象雅苑」1及2期	住宅及商業	11	0.19
11. 蘇州「湖前雅院」	住宅	34.5	0.18
12. 天津「都會江來」1期	住宅	50	0.31
13. 廈門「鉅悅五緣灣上庭」1期	住宅	50	0.34
14. 西安「御錦城」3R1、3R5及1S1期	住宅及學校	50	1.26
總計：			5.69

集團於內地作出以下策略：

物業投資：集團主力發展甲級寫字樓商業項目。廣州越秀區之「星寰國際商業中心」，以及位於上海徐匯濱江發展區之「星揚西岸中心」兩項新近建成之大型項目，招租反應理想並開始帶來可觀租金貢獻。當中「星寰國際商業中心」兩幢樓面面積合共約九十七萬平方呎之甲級辦公大樓，以及樓面面積達一百萬平方呎之上海「星瀚廣場」，於二零二三年十二月底出租率分別逾八成及七成。隨著租戶陸續進駐，集團經常性租金收入將進一步提升，為業績增長提供動力。集團將繼續於主要城市之核心地段，物色優質投資物業組合。

物業發展：集團聚焦於一線及重點二線城市之住宅及綜合發展項目，以及大灣區戰略規劃帶來之新開發機遇。集團與內地房地產開發商之合作項目，藉集團品牌信譽、管理經驗及財務實力，結合當地發展商之市場資訊、開發效率及成本優勢，已達到預期效益。本年度內續與長期戰略合作伙伴商談物業發展機會。

董事局主席報告

集團於二零二三年三月簽訂協議，將廣州南沙項目控股公司之25%權益，以人民幣十億元（折合約港幣十一億三千萬元）轉讓予旭輝控股（集團）有限公司（「旭輝」，為本港上市之內地房地產開發商）。同時以人民幣約九億四千八百三十萬元（折合約港幣十億七千一百六十萬元），向旭輝購入餘下石家莊長安項目之50%權益，成為集團全資擁有。集團於二零二三年九月，又以人民幣約二億四千零三十萬元（折合約港幣二億六千一百九十萬元），向旭輝購入其所持有廣州增城項目公司之權益，令集團擁有該項目公司之權益由10%增加至20%。同時將上海虹橋項目控股公司之50%權益，以人民幣五億五千三百萬元（折合約港幣六億零八百萬元）轉讓予旭輝。上述交易均已於本年度完成。

集團於二零二三年十二月三十一日，除有自佔樓面面積約一百五十萬平方呎之存貨外，於十五個城市另有可供發展之土地儲備，合共自佔樓面面積約一千六百九十一萬平方呎，當中約74%可發展為住宅物業：

發展中或可供將來發展之土地儲備

	集團自佔估計可建樓面面積* (百萬平方呎)
主要城市	
北京	0.05
上海	0.42
廣州	1.65
深圳	0.21
	小計：
	2.33
二線城市	
長沙	0.22
成都	5.95
重慶	0.65
東莞	0.43
佛山	0.71
石家莊	3.60
蘇州	0.17
天津	0.64
武漢	0.70
西安	1.45
徐州	0.06
	小計：
	14.58
	總計：
	16.91

* 不包括地庫和停車場。

土地儲備之用途

	集團自估估計 可建樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
住宅	12.48	74
商業	2.02	12
寫字樓	2.01	12
其他(包括會所、學校及社區設施)	0.40	2
	總計：	100

物業銷售

已預售之住宅物業於本年度竣工交付而錄得之營業額較去年為多，本年度入賬之應佔內地物業發展營業額，以及應佔稅前盈利分別約為人民幣八十五億三千三百萬元（約港幣九十四億九千八百萬元）及人民幣十九億零九百萬元（約港幣二十一億二千六百萬元），較去年以人民幣計值分別增加28%及2%。

集團於本年度錄得之自估合約銷售總額約人民幣五十九億四千八百萬元，較去年減少約2%，折合約為港幣六十六億一千六百萬元；相關之自估樓面銷售面積則約為三百七十萬平方呎，較去年增加約6%。主要銷售項目為西安「御錦城」、成都「旭輝中心」、石家莊「恒基濱河江來」、廣州「江薈花園」、天津「都會江來」，以及蘇州「春和萬象雅苑」等。

於二零二三年十二月底，未入賬之自估合約銷售總額約為港幣八十三億一千九百萬元。當中約港幣六十四億七千七百萬元預計可隨物業落成並交付買家而於二零二四年入賬。

收租物業

合作項目「成都環貿廣場」B地塊第1座於本年度竣工建成。令集團於二零二三年十二月底，在內地之自佔已建成收租物業組合增加至約一千三百萬平方呎，明細如下：

以類別劃分	自佔樓面面積* (百萬平方呎)	百分比 (%)
寫字樓	9.2	71
商業	3.8	29
總計：	13.0	100

以地域劃分	自佔樓面面積* (百萬平方呎)	百分比 (%)
北京	2.2	17
上海	6.9	53
廣州	2.5	19
其他	1.4	11
總計：	13.0	100

* 包括位於地庫之可出租樓面。

內地自二零二二年年底撤銷疫情防控措施後，各行各業已回復正常運作；然而，期內市場仍有待全面復甦，部份租戶受經濟因素影響，採取降本增效審慎的租賃策略，同時新增供應加劇競爭，導致整體租務市場增長放緩。集團憑藉近年建成之大型投資物業（包括廣州「星寰國際商業中心」及上海「星揚西岸中心」）帶來之新增租金貢獻，本年度租賃業務繼續保持穩健增長，租金總收入以人民幣計值錄得7%升幅。然而，當計及人民幣兌港元按年下跌達5%後，集團本年度應佔租金總收入較去年大致持平至港幣二十一億零三百萬元。此外，在計入新建成之投資物業前期營運及市場推廣費用後，應佔稅前租金淨收入則較去年減少6%至港幣十五億零七百萬元。

在北京市，位於朝陽中央商務區之「環球金融中心」，本年度因部分租戶重整業務或緊縮開支而令出租率回落至八成。該項國際甲級商廈近期榮獲「國際WELL建築研究院」頒發「WELL Core健康建築鉑金級認證」及「WELL健康安全評價認證」，項目品質深得市場認可，繼續吸引多家注重質素之企業洽商承租，加上中央商務區的新增供應放緩，預計項目的出租率將可逐步回升。



星揚西岸中心及星瀚廣場（上海市）

在上海市，集團各項收租物業同樣具備高水平之綠色建築標準。部份商廈（包括「六八八廣場」、「環智國際大廈」及「恒匯國際大廈」）除已取得「WELL 健康安全評價認證」外，更獲 Green Business Certification Inc. 頒發「TRUE 零廢棄物 — 鉑金級認證」。於二零二三年十二月底，位於核心商務區南京西路之「六八八廣場」，其出租率為94%。至於座落徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」、鄰近外灘之「恒基名人商業大廈」、上海火車站附近之「環智國際大廈」，以及位於淮海中路商貿地段之合作項目，各項目出租率約為九成。「恒匯國際大廈」則由於周邊商廈競爭加劇，出租率約為七成。此外，新近建成之「星揚西岸中心」招租反應理想。該項目座落於徐匯濱江發展區，該區為上海「十四五」規劃下的重點河濱建設項目之一，也是上海目前文化傳媒與數位科技發展的產業基地。「星揚西岸中心」一期與龍耀路地鐵站

連接，其中一幢樓高六十一層之地標式辦公樓，可提供約一百八十萬平方呎之甲級寫字樓樓面，將可持續為集團收入提供增長動力，多家跨國企業已先後進駐。其二十萬平方呎之商場亦已引入多間特色食肆，為顧客提供多元化之餐飲體驗。至於毗鄰樓面面積達一百萬平方呎之二期項目「星瀚廣場」，除取得「WELL 健康安全評價認證」外，其中第一及第二座辦公樓亦榮獲美國綠色建築協會頒發「LEED v4 建築設計與施工：核心與外殼」金級認證。項目獲得多家知名汽車企業洽租進駐，招商進度同樣理想，於二零二三年十二月底已租出超過七成。

董事局主席報告

在廣州市，座落地鐵「海珠廣場」雙線交匯站上蓋之綜合發展項目－「星寰國際商業中心」，項目位處粵港澳大灣區核心城市，兼且臨近珠江坐擁一線江景，地理位置卓越，項目更於本年度獲頒「WELL 健康安全評價認證」。其雙子塔樓所提供甲級寫字樓樓面合共約九十七萬平方呎，於二零二三年十二月底已租出超過80%。多家大型跨國公司及本地企業經已進駐，而知名化工企業「巴斯夫」(BASF) 近期亦已落實承租。至於其九十萬平方呎之購物中心及地庫商場，影院及特色食肆亦已陸續開業，隨著更多元化的商舖落實進駐，將進一步帶動商場客流及消費。位於長壽路地鐵站上蓋之「恒寶廣場」，則優化租戶組合以提升商場之吸引力，其出租率正穩步回升。

物業管理

上海星卓物業管理有限公司（「星卓」）於本年度承接廣州「星寰國際商業中心」物業管理服務。連同原有項目（包括位於上海之「六八八廣場」、「恒基名人商業大廈」、「環智國際大廈」、「恒匯國際大廈」及「星瀚廣場」，北京「環球金融中心」以及深圳之合作項目－「雲蒼大廈」），星卓現時於內地所管理之項目樓面合共約九百七十八萬平方呎，包括三千八百個車位。星卓已制定符合ISO 9001（品質管理體系）、ISO 14001（環境管理體系）、ISO 45001（職業健康安全管理體系），ISO 10002（投訴處理管理體系）及ISO 50001（能源管理體系）之管理標準並通過認證，並將專業服務承諾陸續推廣至旗下所管理之物業。

本年度，星卓榮獲北京中指資訊技術研究院頒發「中國物業服務ESG發展優秀企業」及「2023中國物業服務特色品牌企業－智慧綠色物業」獎項，並且當選為上海市物業管理行業協會會員理事單位、國際建築業主與管理者協會（中國）之白金會員及國際WELL建築研究院基石級會員。北京「環球金融中心」則榮獲「英國皇家特許測量師學會」頒發「2023年度可持續發展成就」優秀獎，而多個位於上海之管理項目（包括「六八八廣場」、「環智國際大廈」及「恒匯國際大廈」）亦分別贏得「2023年度可持續發展成就」或「2023年度設施管理團體」入圍獎。可見集團於內地項目推動綠色、低碳、環保方面的可持續發展和管理，獲得內地及國際性廣泛認同。

恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

恒發截至二零二三年十二月三十一日止年度之股東應佔虧損為港幣七千二百萬元，而去年則錄得股東應佔盈利港幣五百萬元。虧損主要由於(i)位於太古城之APITA進行分階段翻新工程令其銷售額下降；(ii)自二零二二年底起取消社交距離措施，令顧客對恒發超級市場食品及日用品之需求減少；及(iii)出境旅遊、以及跨境消費及購物增加而導致恒發零售額下降。

恒發業務主要透過以下兩家全資附屬公司營運：
(i) Citistore (Hong Kong) Limited – 經營五間名為「千色Citistore」之百貨公司及三間名為「C生活」之實用家品專賣店（以下統稱「千色Citistore」）；以及
(ii) Unicorn Stores (HK) Limited – 經營兩間名為「APITA」或「UNY」附設超級市場之百貨公司，及兩間名為「UNY」之超級市場（以下統稱「Unicorn」）。

（一）千色 Citistore

千色Citistore在市場競爭日趨激烈下，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，自營貨品連同寄售及特許專櫃之總銷售款額仍能持平為港幣十五億四千二百萬元。

儘管毛利連同佣金收入合共增加達港幣五百萬元，千色Citistore於本年度之稅後盈利貢獻較去年之港幣八千一百萬元，減少港幣二千三百萬元或28%至港幣五千八百萬元，主要由於本年度未有如去年取得若干業主提供之租金寬免，以及政府「保就業計劃」所提供工資補貼，合共約港幣一千六百萬元（除稅後）所致。

（二）Unicorn

Unicorn於截至二零二三年十二月三十一日止年度，自營貨品連同寄售專櫃之總銷售額按年下跌16%。

扣除經營開支後，Unicorn於截至二零二三年十二月三十一日止年度之稅後虧損為港幣一億二千萬元（二零二二年：港幣六千三百萬元）。

恒發一直致力整合千色Citistore及Unicorn之業務，務求令運作上取得更佳之協同效應及改善效率。兩者之網上購物平台，經已併入「CU APP」之手機應用程式內。顧客現時可透過該一站式平台一併向千色Citistore及Unicorn訂購貨品，並同時賺取積分及換領獎賞。此外，「CU APP」推出「電子購物禮券」及「電子產品禮券」等多項新功能，為屬下六十萬名會員帶來更方便之購物體驗。

展望未來，恒發將繼續致力擴展會員數目，並運用客戶關係管理系統（CRM）進一步了解顧客所需，從而推出相關之促銷活動，以吸引會員多加惠顧及增加消費數額。恒發將整合後勤職能以改善效率，千色Citistore及Unicorn在市場推廣、中央採購及供應商管理等各方面亦將加強合作，務求改善恒發整體業績。

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

二零二三年美麗華收入為港幣二十五億五千二百六十萬元，較去年上升84.7%。股東應佔溢利為港幣九億七千七百一十萬元，按年上升103.5%。主要原因為其三個業務板塊（包括酒店及服務式公寓業務、餐飲業務與旅遊業務）收入較去年上升，及投資物業公允值較去年增值。股東應佔基礎溢利（未計投資物業公允值淨增加港幣一億五千九百五十萬元（二零二二年：淨減少港幣二千三百二十萬元）與去年相比上升56.8%至港幣八億二千零五十萬元。

董事局主席報告

酒店及服務式公寓業務

The Mira Hong Kong及問月酒店於二零二三年入住率分別達到90%及95%，比二零二二年入住率分別為68%及41%大幅增長；平均房價亦分別增長61%及40%，達港幣一千四百三十二元及港幣一千七百零六元。因此，The Mira Hong Kong的房租業務收入大幅上升126.2%，問月酒店的房租業務收入亦因去年的資產質素提升工程而攀升215.2%；美麗華酒店餐飲業務收入亦較去年同期上升49.6%。年內，酒店及服務式公寓業務總收入為港幣五億八千一百九十萬元，較去年上升82.8%，利息、稅項、折舊及攤銷前盈利 (EBITDA) 為利潤港幣一億五千三百五十萬元，較去年上升763.6%。

收租業務

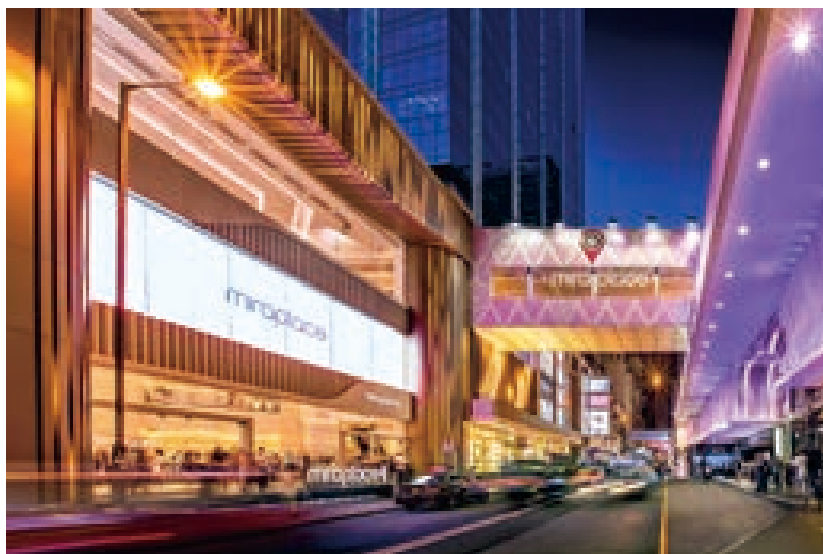
年內收租業務收入平穩，達港幣七億九千五百二十萬元；EBITDA為利潤港幣六億七千零一十萬元，較去年分別下跌0.6%及1.0%。整體投資物業賬面值於二零二三年十二月三十一日為港幣一百五十三億元。

餐飲業務

於二零二三年年底，美麗華於美麗華廣場一期開設揉合中式與泰式元素的新派泰式餐廳Mue Mue，進一步多元化餐飲業務組合，開拓更多客源。美麗華之餐飲業務表現強勁，就餐人次及人均消費都有顯著上升，整體收入增長達61.3%。另外，美麗華於期內持續加強堂食優惠、外賣、Mira eShop的銷售推廣，滿足不同客人的需求。在節日食品方面，今年收入增幅亦達49.1%，農曆新年的年糕銷售數量亦再創新高。美麗華年內餐飲收入錄得港幣二億七千九百四十萬元，而EBITDA為利潤港幣二千九百九十萬元；去年同期的收入及EBITDA分別為港幣一億七千三百三十萬元及虧損港幣一百九十萬元。

旅遊業務

旅遊業務期內收入反彈強勁，為港幣八億九千六百一十萬元，EBITDA則為利潤港幣四千六百七十萬元。去年同期收入及EBITDA則分別為港幣九千零六十萬元及虧損港幣一千三百三十萬元。



Mira Place (尖沙咀－香港)



廣東省廣州市分布式光伏電站

聯營公司

香港中華煤氣有限公司 (「香港中華煤氣」)

本年度香港中華煤氣股東應佔稅後溢利為港幣六十億七千萬港元，較上年度增加港幣八億二千二百萬元，上升16%。未計入非經營性損益前，核心利潤上升11%至港幣五十八億九千四百萬元。未計其所佔國際金融中心投資物業之重估增值，本年度香港中華煤氣稅後溢利為港幣五十五億七千萬港元，較上年度增加港幣二億六千萬港元，上升5%。香港中華煤氣本年度投資約港幣一百零二億元於生產設施、管道、廠房和其他固定資產，以拓展及配合本港和內地各項現有及新增業務的持續發展。

本港燃氣業務

本港工商業煤氣銷售量較上年度增長9.3%。二零二三年本港煤氣整體售氣量約為27,125百萬兆焦耳（等值天然氣約八億立方米），較上年度輕微下降1%。截至二零二三年年底，客戶數目達2,019,656戶，較上年度增加24,574戶，上升1%。

由於煤氣成份中有近50%是氫氣，氫能發展成為香港中華煤氣高度關注的業務之一。香港中華煤氣已與城巴母公司匯達交通服務有限公司簽署了合作備忘錄，試行將氫氣作為公共巴士燃料的替代能源。此外，煤氣公司為西貢一個康樂場地建立煤氣管網提取氫氣設施，供場地為電動車充電的試驗項目，有關項目預料成為本港首個作此創新用途的氫能應用設施。

中國內地業務

內地業務優於預期，已於二十九個省級地區取得合共七百七十四個項目，較上年度增加一百五十個。

於二零二三年十二月底，香港中華煤氣持有港華智慧能源有限公司（「港華智慧能源」，股份代號：1083）已發行股份約67.24%。港華智慧能源於二零二三年度，股東應佔溢利為港幣十五億七千五百萬元，較上年度大幅上升63.2%。

董事局主席報告

截至二零二三年年底，港華智慧能源累計擁有五百三十六個項目，包括城市燃氣和可再生能源項目等，較上年度增加一百七十三個項目。其中可再生能源業務持續發展，於年內落實發展四十四個零碳智慧園區。截至二零二三年十二月三十一日，港華智慧能源落實發展一百二十四個零碳智慧園區，累計簽約2.96吉瓦及併網1.8吉瓦的光伏裝機容量。

港華智慧能源宣布退出於上海燃氣有限公司的25%股權後，已於二零二三年八月二日收回人民幣四十六億六千三百萬元資金。

香港中華煤氣二零二三年總售氣量約為三百四十七億立方米，較上年度增長8%，燃氣客戶則增加至約四千零一十九萬戶，增長7.8%。截至二零二三年年底，連同港華智慧能源在內，香港中華煤氣在內地的城市燃氣項目總數共三百二十個，較二零二二年增加五個。

年內，香港中華煤氣強化氣源供應鏈相關業務的統籌與協調，利用位於江蘇省常州市金壇區的地下鹽穴改造為天然氣儲氣庫，總儲氣量有四億立方米，增強在天然氣需求量高季節時的調峰能力，改善燃氣業務毛利率。此外，香港中華煤氣參與投資的河北省唐山市曹妃甸接收站二期2號、6號儲罐預計於二零二四年投產。香港中華煤氣位於四川省內江市威遠縣的頁岩氣液化項目，亦已開始運行，年售氣量約二億立方米。

香港中華煤氣水務及環衛業務年內增長穩定，污水處理較上年度有1%之增量。常州市武高新工業污水處理(一期)項目於二零二三年十一月初開始試運行，處理規模每日三萬噸，為武進國家級高新區內的企業提供工業廢水處理服務。而香港中華煤氣也成功中標常州市武進區生活廢棄物收運處置一體化特許經營項目，包括設計規模每日一千五百噸的生活垃圾焚燒處理廠。

香港中華煤氣可再生能源業務於二零二三年實現盈利。截至二零二三年年底，香港中華煤氣已取得三百五十四個可再生能源項目，較之前一年增加一百七十一個，業務涵蓋光伏、儲能、充換電站、工商客戶綜合能源服務等多個領域。年內，分布式光伏新增簽約1.6吉瓦，新增併網1.2吉瓦。

延伸業務方面，香港中華煤氣在香港及內地擁有四千二百萬民用客戶，為他們提供優質服務，業務穩健增長。與賽昉科技及微五科技三方聯手推出的安全晶片「港華芯」，已成功應用於內地港華集團的智慧物聯燃氣錶，出貨量逾一百六十萬片。

特區政府將大力推動航空公司在香港注入可持續航空燃料(「SAF」)以及為本地船舶及遠洋船提供綠色甲醇加注。香港中華煤氣持股的怡斯萊(EcoCeres, Inc.)，早於兩年前已經落實其研發的技術，利用廢棄植物油和動物油脂製造SAF，目前正致力擴大產能，預計馬來西亞的新廠房兩年內落成後，有望為航空企業提供更多環保能源。香港中華煤氣在內蒙古自治區生產的環保甲醇，產能預計在未來數年可達每年十二萬噸，供應給船公司

使用。該項目已於二零二三年七月連續第二年成功通過 ISCC EU 和 ISCC PLUS 計劃認證，在二零二三年十月為海外客戶交付第一批綠色甲醇後，計劃擴大產能，為海上低碳燃料市場的未來需求做好準備。

環境、社會及管治

二零二三年，煤氣公司及港華智慧能源雙雙獲標普全球評為 ESG 評分「最佳1%」之中國企業，並入選標普全球首次發布的《可持續發展年鑒（中國版）》。此外，香港中華煤氣連續13年入選恒生可持續發展企業指數，評級更由「AA」調升至「AA+」。

香港小輪（集團）有限公司 （「香港小輪」）

香港小輪截至二零二三年十二月三十一日止年度，除稅後綜合溢利約為港幣一億八千六百萬元，較二零二二年同期之除稅後綜合溢利減少約86%。溢利減少主要由於香港小輪於二零二二年有「帝御」合營發展項目收益入賬，而本年度主要收益則來自商舖及商場之租金收入和銀行利息收入。

地產發展及投資業務

於二零二三年，商舖租金收入約港幣一億二千二百萬元。於年結日，「亮賢居」及「城中匯」之商舖已全部租出。「嘉賢居」之商舖出租率為89%。「港灣豪庭廣場」及「逸峯廣場」之出租率分別為94%及99%。

至於「帝御」，香港小輪已將售出的一千七百四十六伙住宅單位交付買家，餘下三十五伙住宅單位及車位將陸續分批發售。位於長沙灣之重建項目「映岸」，提供約十萬零六百九十八平方呎之住宅樓面面積，將會準備發售，部份單位或會用作出租用途，惟租售比例仍須視市場變化而定。

渡輪、船廠及相關業務

於回顧期內，渡輪、船廠及相關業務錄得港幣七百六十萬元之虧損，相對二零二二年度，虧損增加港幣二百二十萬元。北角至觀塘的運載危險品車輛服務航線已於二零二四年一月二十八日獲運輸署批准加價，相信業務損失將可減少。

醫療保健、醫學美容及美容服務

位於尖沙咀「美麗華廣場」佔地一萬二千平方呎面積的醫學美容品牌 AMOUR 醫美診所，於二零二二年八月開業，由註冊醫生駐診，配合獲歐盟及美國食品及藥物管理局和製藥公司認證的設備及藥品，提供高質素及個人化的醫療美容服務，二零二三年十二月的營業額比同年一月已增長八倍，至該月份的港幣二百七十六萬元。雖然營業額在期內已有大幅增長並獲港幣八百一十萬元之已收預付套票款項（尚未計入本年度損益賬），醫美業務暫仍虧損港幣三千萬元。



全面醫護專科中心 (尖沙咀 - 香港)

香港小輪與國際腫瘤護理醫療集團ICON合作，在尖沙咀H Zentre設立癌症中心，同時在該廈自營「全面醫護專科中心」，提供心臟科、外科、骨科、整形外科、類風濕科及泌尿科等專科服務，年中開幕以來已錄得盈利。

香港小輪於回顧期內籌備醫治痛症業務，除尖沙咀「美麗華廣場」的診所開展服務之外，位於大角咀「港灣豪庭廣場」的新分店亦計劃於二零二四年四月開業。香港小輪將引入嶄新醫療儀器，配合專業註冊脊醫及運動治療師，為痛症患者度身訂造適切的療程，令其身體恢復平衡健康狀態。

陽光房地產投資信託基金 （「陽光房地產基金」）

陽光房地產基金於截至二零二三年十二月三十一日止六個月錄得收益按年增長7.9%至港幣四億一千九百二十萬元，主要源自西九匯六個月全期的貢獻。物業營運開支上升18.6%至港幣九千六百一十萬元（若撇除與西九匯相關之營運成本，則上升10.4%），主要反映較高之租賃佣金以及較低與冠狀病毒病相關之政府寬免。因此，物業收入淨額增長5.1%至港幣三億二千三百二十萬元，成本對收入比率為22.9%。

鑒於較高之利率環境以及為收購西九匯提供融資之新增借貸，財務成本由港幣五千五百三十萬元急升107.1%至港幣一億一千四百五十萬元。

經計入投資物業公允價值減值港幣五千三百萬元，除稅後溢利錄得港幣七千九百七十萬元，相對去年同期之除稅後虧損港幣二億七千四百四十萬元。

其整體物業組合於二零二三年十二月三十一日的租用率為93.1%，與六個月前相若。於截至二零二三年十二月三十一日止六個月，寫字樓及零售物業組合分別錄得3.3%及0.8%的續租租金增長，以致整體續租租金增長為1.5%。於二零二三年十二月三十一日，寫字樓物業組合的現行租金為每平方呎港幣三十四元三角，下降0.9%，而零售物業組合的現行租金則較六個月前上升1.1%至每平方呎港幣六十六元三角。

大新金融中心之租用率穩步改善，反映在企業租戶搬遷或擴充的積極性增強所帶動下，新租賃活動逐漸回升。九龍區方面，富時中心及豐怡中心的租用率分別為97.5%及100%，展示對服務性相關行業而言，位處便利交通樞紐之旺角區的韌性。相反，上環/中環物業組合的營運表現則受到中小型企業的審慎情緒所影響。

零售物業組合方面，上水中心購物商場錄得續租租金增長4.8%，惟其租用率與六個月前相比為較低之90.7%，主要由於佔其可出租面積7.5%的幼稚園租戶提前退租所致。與此同時，隨著新都城一期物業首階段翻新工程竣工，其租用率回升至94.7%，續租租金增長則為4.1%。至於規模較小的零售物業方面，光華廣場物業於二零二三年十二月三十一日悉數租出，而新收購的西九匯則仍處於租戶更替階段，其租用率維持於84.7%。

陽光房地產基金的營運表現於疫情後漸趨穩定，惟利息開支大幅上升所帶來的負擔仍為重大不利因素，並對可分派收入構成壓力。管理人已採取若干措施以緩解此風險因素，其中包括將陽光房地產基金的固定利率借貸比率提升至二零二四年二月二十七日的42%（相對二零二三年十二月三十一日的32%）。與此同時，管理人將繼續投放大量資源於資產再循環方面，致力為基金單位持有人創造價值。

集團財務

集團一向採取穩健之理財原則。於二零二三年十二月三十一日，淨借貸為港幣七百三十八億六千九百萬元（二零二二年：港幣七百九十億八千六百萬元），而借貸比率為22.6%（二零二二年：24.1%）。

於環保及可持續發展方面，集團旗下各發展項目均注重環保而深受各界賞識，並獲多家國際和本地專業評級機構授予多項世界級可持續發展獎項、評級和專業認證資格。自二零二零年起，集團更取得多項條件優越之綠色信貸以及可持續發展貸款額度合共逾港幣五百億元。當中包括全港地產商首次取得之社會責任貸款，貸款條款要求集團履行社會責任，確認集團實踐更遼闊之「二零三零年可持續發展願景」。集團亦獲一家銀行提供人民幣三百億元意向性綠色及可持續授信額度。以上均彰顯集團之優越信譽及環保貢獻備受國際金融業界認同。

儘管集團資金及內部資源雄厚，且銀行備用信貸額度極為充裕，為了延長貸款年期，集團近年持續發行中期票據、七年期日元貸款，以及六年期之人民幣貸款等，合共總額達港幣四百三十五億二千四百萬元。此外，於二零二三年十二月三十一日，集團另有股東貸款港幣六百二十四億四千八百萬元（二零二二年：港幣五百六十億零七百萬元），股東貸款一向為本集團的穩定資金來源。

可持續發展

集團致力運用創新思維與智慧面對不同挑戰，早年已確立2030可持續發展願景，以及可持續發展策略G.I.V.E. —「環保為地球」、「創新為未來」、「關愛為人群」和「誠心為社區」，期望為建構可持續未來出一分力。

集團最近落成之旗艦商業項目The Henderson勇奪中國智慧建築預評價「三星先鋒級」的最高評級，The Henderson除了是全國首個辦公室項目獲此殊榮，更是首個評價得分超過一百分的項目，這是對集團多年來努力發展可持續建築之重要肯定，令人深感鼓舞。The Henderson在正式開幕前已獲得多個獎項，證明集團運用尖端建築科技建設更綠色城市的決心。

集團一直秉持「以人為本」的理念，十分重視青年發展，希望能夠培育青年成為推動社會發展的生力軍。集團支持一系列扶助青年的項目，其中，透過李兆基基金全額贊助參與世界級科學盛會「香港桂冠論壇」，該論壇匯聚來自全球的傑出科學家以及青年科學家，交流對科研的真知灼見，為青年科學家提供機會，與各學科翹楚互相交流，讓他們得到啟發和激發其科研成就。

除了關注青年發展，集團亦大力支持提升整體社會福祉，幫助有需要的人，共建一個更平等及和諧的社會。由集團支持興建、全港最大規模的過渡性房屋「博愛江夏圍村」約一年前竣工入伙，集團樂見居民遷入後生活質素大大提升。

氣候變化是全人類均要面對的挑戰。在二零二三年，集團在可持續發展方面繼續走在最前，首次試行自然相關風險評估，更成為首批參考自然相關財務信息披露工作組（「TNFD」）框架，披露相關風險的香港企業。集團亦首次進行氣候情境分析，以及在可持續發展報告2023披露範疇三排放量數據。

展望

中美貿易磨擦、地緣政治局勢緊張及息率上升，對本港經濟及地產市道構成壓力，政府因而採取逆周期措施，上月底於2024-25年度財政預算案中宣佈撤銷所有住宅物業交易之需求管理措施，取消額外印花稅、買家印花稅及新住宅印花稅，香港金融管理局同時亦放寬物業按揭貸款監管措施，兩者均有助本港居民置業及換樓，並鼓勵內地專才來港發展及置業安居；過去三週物業成交量增加，樓市止跌回穩。本港吸引專才來港置業安居，將為香港社會注入新動力，若美國聯儲局一如預期於下半年減息，將有助本港經濟進一步發展。

本集團在財政司司長宣佈撤銷所有住宅物業交投的額外印花稅至今三週內，共售出住宅單位九百四十六伙，總銷售金額達港幣五十八億九千九百萬元。

扣除政府補償現金收回本集團部份粉嶺北及古洞北新發展區內之土地後，集團仍擁有約四千五百萬平方呎之新界土地儲備，繼續是全港持有最多新界土地之發展商。至於購入八成以至全部權益之市區舊樓重建項目則有二十二個，預計自佔樓面面積合共約二百四十萬平方呎。集團擁有充裕之土地儲備，足供未來數年發展之用。

「**銷售**」— 繼長沙灣「Belgravia Place」第一期開售後，集團計劃於今年內再推售十二個發展項目，連同尚餘存貨，在本港預計有約七千一百個自佔住宅單位或約三百一十一萬平方呎自佔住宅樓面面積，於二零二四年可供銷售；另有可售辦公及工業樓面面積約十八萬平方呎。至於出售持有「港匯東」之公司權益已於二零二四年一月完成，帶來基礎盈利貢獻約港幣十四億零七百萬，將於二零二四年度入賬。除「港匯東」之交易，集團於二零二三年十二月底，在香港及內地另有未入賬之自佔物業銷售金額合共約港幣一百七十七億三千七百萬元，當中約港幣一百三十六億一千七百萬元之銷售金額預計可隨物業落成交付買家而於二零二四年入賬。

「**租務**」— 隨著集團位於中環之四十六萬五千平方呎超甲級商廈 — 「The Henderson」於今年一月建成，集團現時在本港持有已建成自佔收租物業約一千零二十萬平方呎，而在內地另有約一千三百萬平方呎之收租物業遍及各大主要城市。此外，本港核心商業區另一地標，樓面面積達一百六十萬平方呎之中環新海濱三號用地項目，建築進展順利。集團收租物業組合不斷擴展及優化，經常性收入將進一步增加。

「**上市附屬及聯營公司**」— 為集團另一經常性收入之來源。當中香港中華煤氣於二零二三年十二月底在內地經營七百七十四個項目，遍及二十九個省級地區。憑藉在本港及內地合共擁有逾四千二百二十萬名管道燃氣客戶，香港中華煤氣將繼續開拓城市燃氣市場，加上拓展可再生能源項目，定能為集團帶來理想收益。

集團財政實力雄厚，加上三大業務範疇（即「**銷售**」、「**租務**」及「**上市附屬及聯營公司**」）均由經驗豐富之專業團隊悉心管理，定能穩健推動業務持續發展，為各持份者帶來良好回報。

致謝

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

主席

李家傑博士

主席

李家誠博士

香港，二零二四年三月二十一日

THE HENDERSON

中環
香港

The Henderson 座落中環核心
商業區，與世界各地的當代標誌
建築並駕齊驅，是地標中的地標。



主要物業發展進度

預計可於二零二六年年底前落成之項目發展進度

The Henderson

中環美利道商廈項目（本集團佔100%）



The Henderson (中環 — 香港)

地盤面積	31,000平方呎
樓面面積	465,005平方呎
完工日期	二零二四年一月三十日

剛於二零二四年一月建成之「The Henderson」，現已成為香港新地標。該項樓面面積達四十六萬五千平方呎之甲級智能寫字樓，由舉世知名之扎哈·哈迪德建築事務所 (Zaha Hadid Architects) 設計，並融入多項創新及可持續發展元素。「The Henderson」推動可持續發展之理念獲得廣泛認同，至今已贏得眾多國際級獎項，包括 SmartScore、WiredScore、世界綠色建築委員會 (WorldGBC)、WELL 健康建築標準認證及領先能源與環境設計 (LEED) 之鉑金級前期認證等。

半山衛城道8號

(前稱半山西摩道4A-4P號項目)(本集團佔65%)



衛城道8號(半山—香港)
(效果圖)

地盤面積	52,451平方呎
樓面面積	472,067平方呎
住宅單位數目	172
完工日期	二零二四年三月八日

該合作發展住宅項目位處半山西摩道及衛城道交匯之優越地段。上蓋工程經已完成，現正進行室內裝修工程。

利奧坊·壹隅

旺角深旺道5號(本集團佔100%)



利奧坊·壹隅(旺角—香港)
(效果圖)

地盤面積	26,953平方呎
樓面面積	242,507平方呎
住宅單位數目	614
預計完工日期	二零二四年第二季

位居西九龍核心地段之「利奧坊」，整個系列分七期發展而成，合共提供總樓面面積約一百萬平方呎。當中「利奧坊·壹隅」為系內最臨海及最靠近奧運港鐵站之項目。上蓋工程經已完成，現正進行室內裝修工程。

必嘉坊·迎匯 (Baker Circle One 的第二期)

紅磡黃埔街33號 (本集團佔100%)



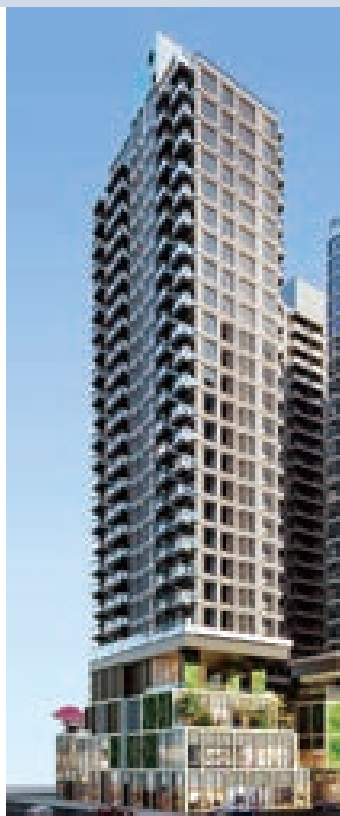
必嘉坊·迎匯 (Baker Circle One 的第二期)
(紅磡 — 香港) (效果圖)

地盤面積	11,623平方呎
樓面面積	110,738平方呎
住宅單位數目	280
預計完工日期	二零二四年第二季

「必嘉坊·迎匯」緊貼同屬本集團之「必嘉坊·曦匯」，為一幢樓高二十六層之商住物業。該項目正進行上蓋工程。

Baker Circle·Greenwich (Baker Circle One 的第三期)

紅磡寶其利街18號 (本集團佔100%)



Baker Circle·Greenwich
(Baker Circle One 的第三期)
(紅磡 — 香港) (效果圖)

地盤面積	11,898平方呎
樓面面積	108,734平方呎
住宅單位數目	278
預計完工日期	二零二四年第三季

項目鄰近同屬本集團之「必嘉坊·曦匯」及「必嘉坊·迎匯」，將發展成為一幢樓高二十六層之商住物業。該項目於二零二三年八月開售時，市場反應相當理想，而上蓋工程亦進展順利。

天瀧

啟德承豐道22號 (本集團佔18%)



天瀧 (啟德 - 香港) (效果圖)

地盤面積	105,110平方呎
樓面面積	641,165平方呎
住宅單位數目	566
預計完工日期	二零二四年第三季

「天瀧」座落前啟德機場跑道區，將提供五百六十六個空間寬敞之住宅單位，當中大部份為可享有開揚維港海景之三房及四房戶型。該合作項目現正進行上蓋工程，並已於二零二三年五月開售。

啟德新九龍內地段第6554號

(本集團佔30%)



新九龍內地段第6554號
(啟德 - 香港) (效果圖)

地盤面積	197,478平方呎
樓面面積	1,205,061平方呎
住宅單位數目	2,060
預計完工日期	二零二四年第四季

鄰近啟德體育園及啟德郵輪碼頭等多項大型基建，該臨海住宅項目亦備有商場及公用設施，現正進行上蓋工程。

利奧坊·首隅

(前稱大角咀大角咀道39-53號項目) 旺角嘉善街1號 (本集團佔100%)



利奧坊·首隅 (旺角 - 香港)
(效果圖)

地盤面積	9,642平方呎
樓面面積	88,356平方呎
住宅單位數目	234
預計完工日期	二零二四年第四季

地盤鄰近同屬本集團之「利奧坊·凱岸」，而奧運港鐵站亦近在咫尺，將於四層基座之上興建一幢樓高二十一層之商住物業。現正進行上蓋工程。

迎林

大埔美新里3號 (本集團佔100%)



迎林 (大埔 - 香港) (效果圖)

地盤面積	7,976平方呎
樓面面積	49,069平方呎
住宅單位數目	122
預計完工日期	二零二五年第一季

「迎林」為一幢鄰近太和港鐵站之商住項目，附近備有大埔運動場及大埔公眾泳池等多項文娛康樂設施。其上蓋工程進展順利。

曉柏峰

長沙灣西洋菜北街456號 (本集團佔100%)



曉柏峰 (長沙灣 — 香港) (效果圖)

地盤面積	22,889平方呎
樓面面積	171,664平方呎
住宅單位數目	492
預計完工日期	二零二五年第一季

於二零二三年十一月開售之「曉柏峰」，將設有兩幢住宅大樓。其中A座樓高二十一層，而B座則樓高二十層並於頂層設有特色閣樓單位。該項目鄰近石硤尾及太子港鐵站，高層單位可擁覽主教山以及鄰近一帶之翠綠景色，上蓋工程現已展開。

Belgravia Place

長沙灣巴域街1號 (本集團佔100%)



Belgravia Place (長沙灣 — 香港)
(效果圖)

地盤面積	45,525平方呎
樓面面積	416,252平方呎
住宅單位數目	1,035
預計完工日期	二零二五年第二季 (第一期) 二零二六年第二季 (第二期)

Belgravia Place 為分兩期發展而成之商住項目。當中第一期發展項目將提供約二十四萬平方呎住宅樓面，以及約五萬四千平方呎零售樓面。上蓋工程現正進行，並已於二零二四年三月開售。至於餘下之第二期發展項目，將提供約十一萬平方呎住宅樓面，以及約一萬四千平方呎零售樓面，其地基工程亦進展順利。

紅磡黃埔街1號

(本集團佔100%)



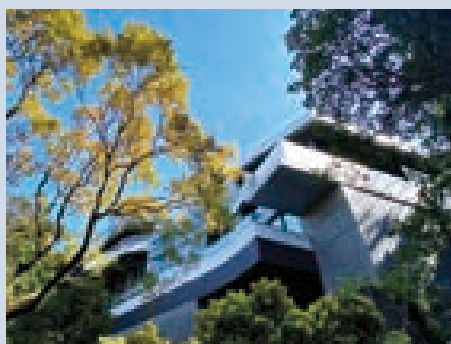
黃埔街1號 (紅磡 — 香港)
(效果圖)

地盤面積	19,721平方呎
樓面面積	186,547平方呎
住宅單位數目	478
預計完工日期	二零二五年第三季

地盤位於黃埔街及必嘉街交界，鄰近連接紅磡港鐵站之行人天橋，將發展成為商住項目，並與集團「Baker Circle One」系列之商場形成立體步行街，提供一站式生活娛樂體驗。上蓋工程現已展開。

山頂盧吉道29A號

(本集團佔100%)



盧吉道29A號 (山頂 — 香港)

地盤面積	23,653平方呎
樓面面積	11,709平方呎
住宅單位數目	1
預計完工日期	二零二五年第四季

該豪華大宅座落山頂之尊貴地段，私隱度高，兼可享有醉人維港海景。

九龍城南角道8號

(本集團佔76.468%)



南角道8號 (九龍城 — 香港)
(效果圖)

地盤面積	13,113平方呎
樓面面積	117,992平方呎
住宅單位數目	313
預計完工日期	二零二五年第四季

該合作項目緊貼宋皇臺港鐵站，將於兩層商舖及平台花園之上設有一幢二十二層高之住宅大樓。上蓋工程經已展開。

古洞粉嶺上水市地段第263號

(本集團佔90.10%)



粉嶺上水市地段第263號 (古洞 — 香港)
(效果圖)

地盤面積	56,511平方呎
樓面面積	339,066平方呎
住宅單位數目	756
預計完工日期	二零二六年第二季

項目鄰近正在興建，並預計於二零二六年年中竣工時將成為古洞北新發展區內交通樞紐之古洞港鐵站，將發展成為商住項目，現正進行上蓋工程。

灣仔活道13-21號

(本集團佔100%)



活道13-21號 (灣仔—香港)
(效果圖)

地盤面積	8,600平方呎
樓面面積	86,004平方呎
住宅單位數目	173
預計完工日期	二零二六年第三季

此項目位置優越，鄰近灣仔港鐵站而各式生活配套設施亦近在咫尺，現正進行清拆及地盤平整工程，將發展成為商住項目。

紅磡機利士南路、必嘉街及黃埔街一帶之項目

(本集團佔100%)



機利士南路、必嘉街及黃埔街一帶之項目
(紅磡—香港)
(效果圖)

地盤面積	28,043平方呎
樓面面積	252,775平方呎
預計完工日期	二零二六年第三季 (A地塊)

此為集團於紅磡，樓面面積達一百萬平方呎之「Baker Circle One」社區重建計劃所餘部份。A地塊發展項目已展開地基工程，預期於二零二六年第三季落成時將可提供約十七萬七千平方呎住宅樓面，及三萬五千平方呎零售樓面。其他地塊亦即將動工。

紅磡黃埔街2-16A號

(本集團佔100%)



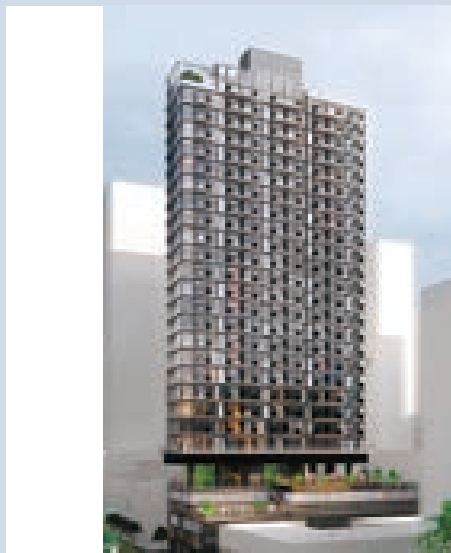
黃埔街2-16A號 (紅磡 — 香港)
(效果圖)

地盤面積	14,400平方呎
樓面面積	134,453平方呎
住宅單位數目	325
預計完工日期	二零二六年第四季

地盤位於黃埔街及紅磡南道交界，將發展成為商住項目。上蓋工程現已展開。

紅磡黃埔街26-40A號

(本集團佔100%)



黃埔街26-40A號 (紅磡 — 香港)
(效果圖)

地盤面積	13,172平方呎
樓面面積	124,529平方呎
住宅單位數目	306
預計完工日期	二零二六年第四季

地盤位於集團另一項目「必嘉坊·迎匯」對面之黃埔街，兼且鄰近紅磡港鐵站，將發展成為住宅大樓，另備有商業平台及住客會所。上蓋工程現已展開。

半山伊利近街33-39號

(本集團佔100%)



伊利近街33-39號 (半山 — 香港)
(效果圖)

地盤面積	4,944平方呎
樓面面積	42,497平方呎
住宅單位數目	121
預計完工日期	二零二六年第四季

該項目位置優越，鄰近同屬集團兼備受置業人士歡迎之「Caine Hill」，現計劃發展成為商住物業。項目上蓋工程經已展開。

半山伊利近街41-47A號

(本集團佔100%)



伊利近街41-47A號 (半山 — 香港)
(效果圖)

地盤面積	7,457平方呎
樓面面積	65,462平方呎
住宅單位數目	150
預計完工日期	二零二六年第四季

該項目現正進行上蓋工程，將發展成為精品住宅，配以零售商舖。

士瓜灣庇利街／榮光街之發展項目

(本集團佔50%)



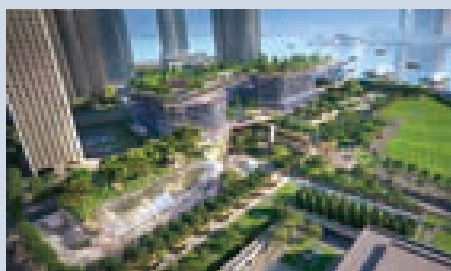
庇利街／榮光街之發展項目（士瓜灣－香港）
(效果圖)

地盤面積	79,718平方呎
樓面面積	717,463平方呎
住宅單位數目	1,296
預計完工日期	二零二六年第四季

該項目將發展成可提供樓面面積合共逾七十萬平方呎之住宅單位、商業物業及公共停車場。該項目現正進行地基工程，預期可與集團於區內之其他重建項目帶來協同效應，提升整個東九龍區之宜居性，達至可持續發展。

中環新海濱三號用地（內地段第9088號）項目

(本集團佔100%)



中環新海濱三號用地（內地段第9088號）項目
(中環－香港)
(效果圖)

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

該項目將分兩期發展成為總樓面面積達一百六十萬平方呎之綜合物業，另有逾三十萬平方呎綠化休憩空間供公眾使用。該項目現正進行地基工程，其中首期預計於二零二六年第四季建成，提供樓面面積合共約六十六萬平方呎。至於餘下部份則預計於二零三二年第四季建成。

各類發展項目之位置

已開售主要發展項目之尚餘未售出單位

- 1 The Henley的第1至第3期
- 2 Henley Park
- 3 曉柏峰
- 4 Baker Circle One的第1至3期
- 5 高爾夫·御苑
- 6 天瀧
- 7 Miami Quay I
- 8 One Innovale
- 9 The Holborn
- 10 利奧坊·壹隅
- 11 帝匯豪庭
- 12 映築
- 13 Caine Hill
- 14 逸南
- 15 利奧坊·曦岸
- 16 尚悅·天城
- 17 利奧坊·凱岸
- 18 帝御
- 19 南津·迎岸
- 20 本木
- 21 家壹
- 22 The Richmond
- 23 啟岸
- 24 柏匯
- 25 藝里坊·2號
- 26 Global Gateway Tower
- 27 東貿廣場
- 28 創豪坊

擬於二零二四年開售之項目

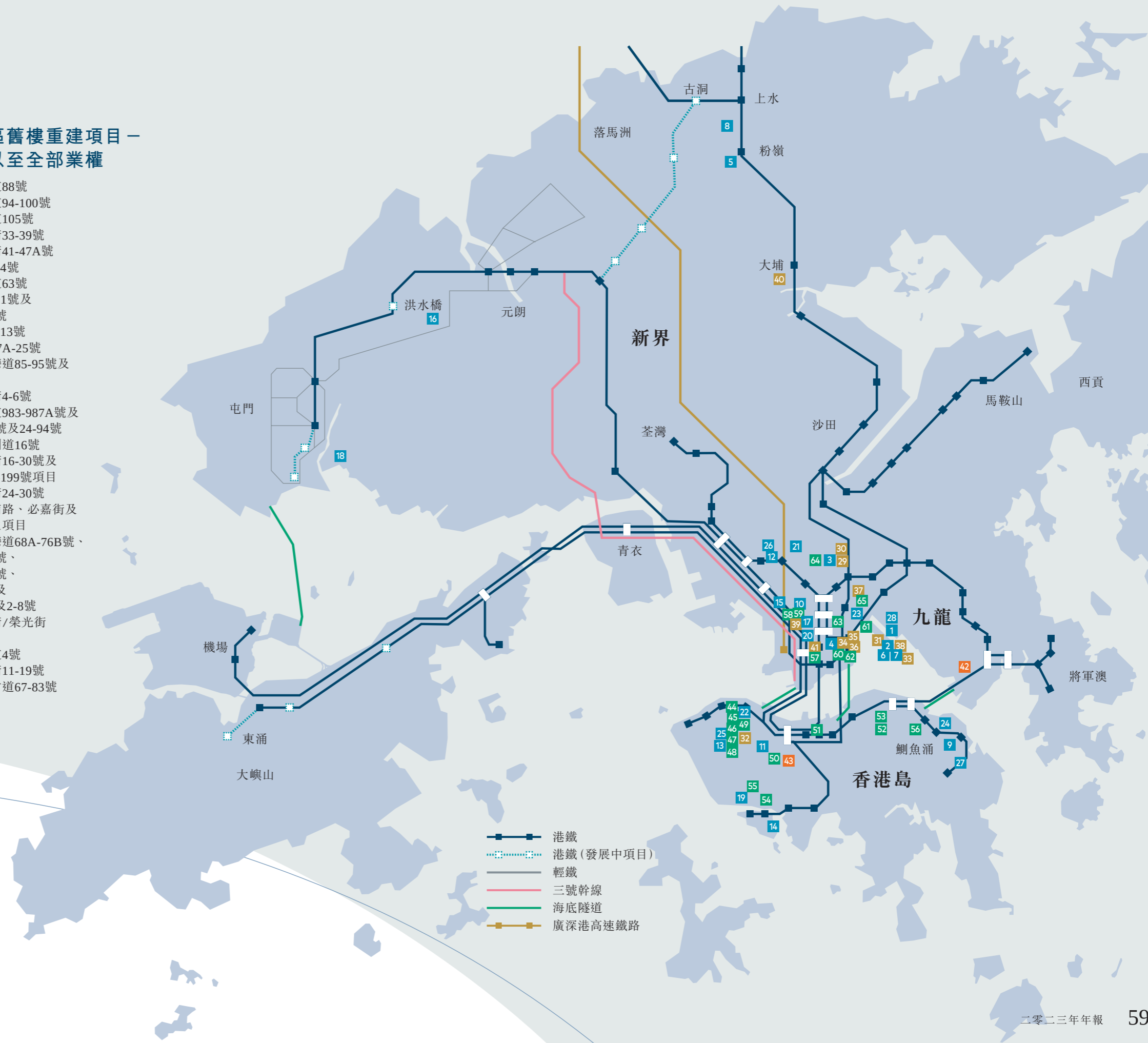
- 29 Belgravia Place第1期
- 30 Belgravia Place第2期
- 31 啟德新九龍內地段第6554號
- 32 半山衛城道8號
- 33 啟德新九龍內地段第6576號
- 34 紅磡黃埔街1號
- 35 紅磡黃埔街2-16A號
- 36 紅磡黃埔街26-40A號
- 37 九龍城南角道8號
- 38 Miami Quay II
- 39 利奧坊·首隅
- 40 迎林
- 41 旺角廟街16-20號

舊有市區地盤發展中項目

- 42 油塘灣
- 43 山頂盧吉道29A號

新收購市區舊樓重建項目 — 已購八成以至全部業權

- 44 半山羅便臣道88號
- 45 半山羅便臣道94-100號
- 46 半山羅便臣道105號
- 47 半山伊利近街33-39號
- 48 半山伊利近街41-47A號
- 49 半山樓梯臺1-4號
- 50 半山麥當勞道63號
- 51 灣仔活道13-21號及永祥街22-30號
- 52 大坑新村街9-13號
- 53 大坑新村街17A-25號
- 54 香港仔石排灣道85-95號及田灣街2號
- 55 香港仔田灣街4-6號
- 56 鯗魚涌英皇道983-987A號及濱海街16-22號及24-94號
- 57 尖沙咀金巴利道16號
- 58 大角咀萬安街16-30號及大角咀道173-199號項目
- 59 大角咀福澤街24-30號
- 60 紅磡機利士南路、必嘉街及黃埔街一帶之項目
- 61 土瓜灣土瓜灣道68A-76B號、落山道58-76號、下鄉道14-20號、麗華街1-7號及美華街1-9號及2-8號
- 62 土瓜灣庇利街/榮光街發展項目
- 63 何文田自由道4號
- 64 長沙灣永隆街11-19號
- 65 九龍城福佬村道67-83號



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

主要已建成收租物業

項目名稱	位置	地契屆滿年期	集團所佔權益 (%)	所佔樓面面積 (平方呎)					所佔車位數目
				住宅/酒店套房	商業	寫字樓	工業/寫字樓	合共	
香港島									
國際金融中心一期	中環港景街1號	2047	40.77	–	53,465	319,833	–	373,298	33
國際金融中心二期 (33至52, 55, 56及 77至88樓除外)	中環金融街8號	2047	40.77	–	207,474	451,857	–	659,331	251
四季匯	中環金融街8號	2047	40.77	216,103	–	–	–	216,103	16
H Code	中環砵甸乍街45號	2842	19.1	–	25,975	–	–	25,975	–
惠苑	半山麥當勞道36號	2895	100	108,214	–	–	–	108,214	53
富衛金融中心 (於2024年3月25日 改稱德輔道中 308號)	上環德輔道中308-320號	2865	100	–	31,987	182,373	–	214,360	–
友邦廣場	北角電氣道183號	2047	100	–	22,338	490,072	–	512,410	208
208 JOHNSTON	灣仔莊士敦道206-212號	2858	100	–	26,905	38,015	–	64,920	–
問月酒店	灣仔謝斐道388-390號	2125	100	66,128	–	–	–	66,128	–
君豪峰	鯉魚涌英皇道856號	2893	100	–	28,365	–	–	28,365	–
九龍									
宏利金融中心	觀塘偉業街223-231號	2050	88.5	–	47,860	919,004	–	966,864	372
鴻圖道52號	觀塘鴻圖道52號	2047	100	–	–	–	125,114	125,114	–
鴻圖道78號	觀塘鴻圖道78號	2047	100	–	–	–	119,995	119,995	23
H Zentre	尖沙咀中間道15號	2064	100	–	339,711	–	–	339,711	470
銀座38	尖沙咀山林道38號	2043	100	–	55,031	–	–	55,031	–
美麗華廣場	尖沙咀彌敦道118-132號 及金巴利道1號	2039	50.08	–	248,716	348,593	–	597,309	138
友邦九龍金融中心	新蒲崗太子道東712號	2047	100	–	–	216,593	–	216,593	84
宏基中心一期	新蒲崗大有街29號	2047	100	–	–	–	150,212	150,212	–
宏基中心二期	新蒲崗八達街9號	2047	100	–	–	161,998	–	161,998	47
荷李活中心	旺角彌敦道610號	2047	33.33	–	33,511	64,422	–	97,933	–
利奧坊	旺角利得街11號、 嘉善街18號及 福澤街38號	2870/ 2041	100	–	94,934	–	–	94,934	–
百匯軒	旺角荔枝角道33號	2101	100	–	11,612	–	–	11,612	–
星匯居	長沙灣通州街500號	2055	100	–	53,443	–	–	53,443	–
啟岸	紅磡馬頭圍道63號	2050	100	–	36,574	–	–	36,574	–
迎豐	馬頭角道50號	2050	100	–	16,788	–	–	16,788	–

業務檢討 — 香港業務
主要已建成收租物業

項目名稱	位置	地契屆滿年期	集團所佔權益 (%)	所佔樓面面積 (平方呎)					所佔車位數目
				住宅/ 酒店套房	商業	寫字樓	工業/ 寫字樓	合共	
新界									
荃灣千色匯I	荃灣翠安街68號	2047	74.96	–	138,555	156,981	–	295,536	100
荃灣千色匯II	荃灣青山道145-165號	2047	100	–	155,022	–	–	155,022	–
灣景廣場	荃灣大河道88號	2047	100	–	154,259	–	–	154,259	104
沙田廣場	沙田正街21-27號	2047	77.55	–	114,730	–	–	114,730	67
沙田中心	沙田橫壆街2-16號	2047	100	–	100,029	–	–	100,029	407
新港城中心	馬鞍山鞍祿街18號及西沙路628號	2047	100	–	612,279	–	–	612,279	1,053
新港城中心大街	馬鞍山鞍誠街8, 18及22號	2047	100	–	78,422	–	–	78,422	186
迎海	馬鞍山烏溪沙路8號	2060	59	–	63,486	–	–	63,486	100
MCP Central (新都城中心二期)	將軍澳欣景路8號	2047	100	–	956,849	–	–	956,849	703
MCP Discovery (新都城中心三期)	將軍澳寶業路8號	2047	100	–	266,954	–	–	266,954	140
新寶城商場	將軍澳銀澳路1號	2047	100	–	35,186	–	–	35,186	–
元朗千色匯	元朗教育路1號	2047	100	–	140,341	–	–	140,341	51
粉嶺中心	粉嶺新運路33號	2047	100	–	151,513	–	–	151,513	318
花都廣場	粉嶺百和路88號	2047	60	–	94,657	–	–	94,657	130
牽晴間購物廣場	粉嶺一鳴路23號	2047	100	–	87,766	–	–	87,766	–
東薈城	大嶼山東涌達東路20號及東涌市地段第11號	2047	20	–	160,716	32,104	–	192,820	267
時代廣場商場	屯門鄉事會路	2047	100	–	195,280	–	–	195,280	78
豫豐花園	屯門福亨村路8號	2052	100	–	30,139	–	–	30,139	237
匡湖居	西貢丈量約份第210約地段第526號	2047	40	–	9,566 (註)	–	–	9,566	–
總計：				390,445	4,880,438	3,381,845	395,321	9,048,049	5,636

註：集團另自佔一百二十一個船位及三十個早塢船位

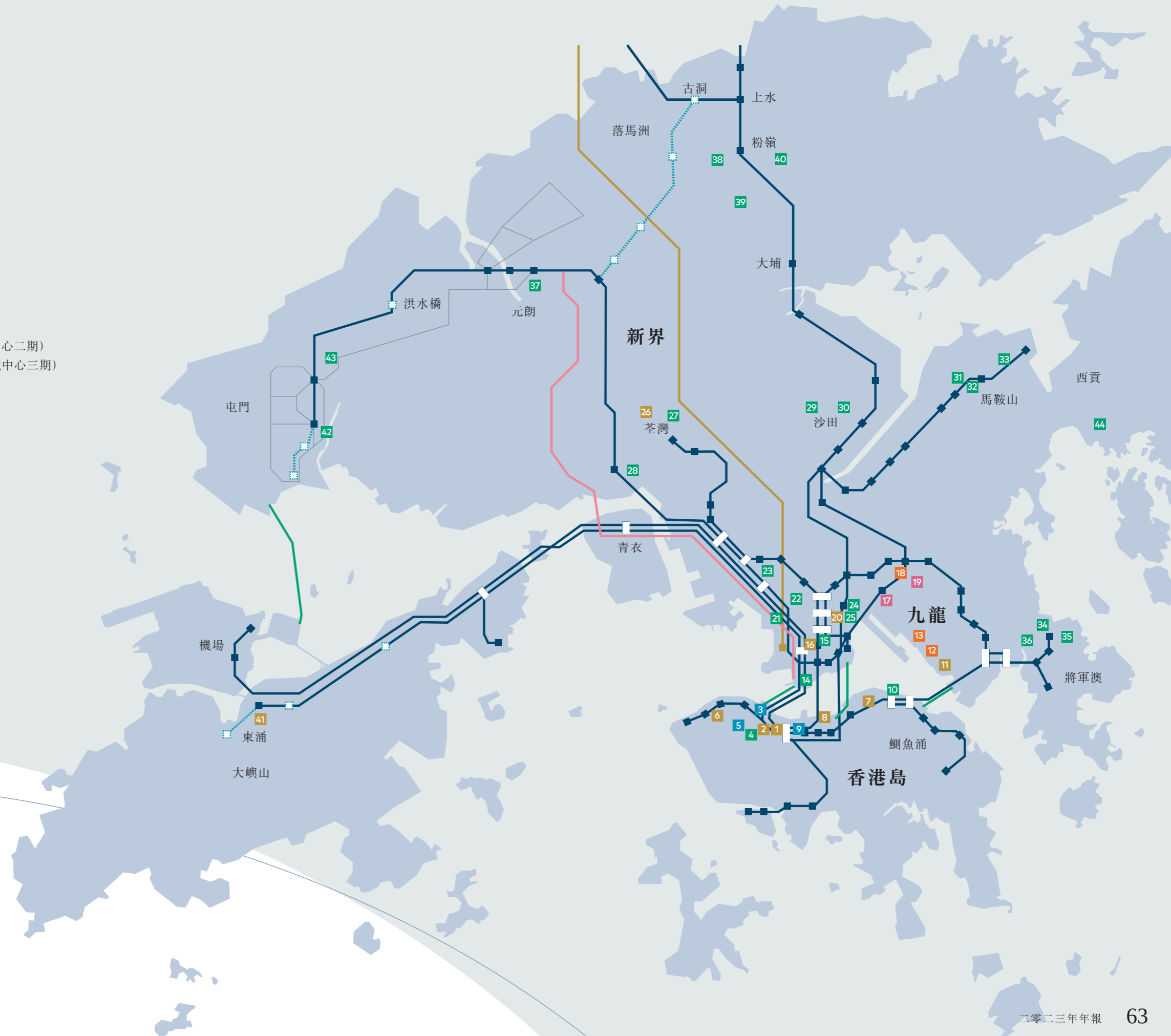
主要已建成收租物業

主要已建成收租物業

- | | |
|----------------|----------------------------|
| 1 國際金融中心一期 | 24 啟岸 |
| 2 國際金融中心二期 | 25 迎豐 |
| 3 四季匯 | 26 荃灣千色匯I |
| 4 H Code | 27 荃灣千色匯II |
| 5 惠苑 | 28 灣景廣場 |
| 6 富衛金融中心 | 29 沙田廣場 |
| 7 友邦廣場 | 30 沙田中心 |
| 8 208 JOHNSTON | 31 新港城中心 |
| 9 問月酒店 | 32 新港城中心大街 |
| 10 君豪峰 | 33 迎海 |
| 11 宏利金融中心 | 34 MCP Central (新都城中心二期) |
| 12 鴻圖道52號 | 35 MCP Discovery (新都城中心三期) |
| 13 鴻圖道78號 | 36 新寶城商場 |
| 14 H Zentre | 37 元朗千色匯 |
| 15 銀座38 | 38 粉嶺中心 |
| 16 美麗華廣場 | 39 花都廣場 |
| 17 友邦九龍金融中心 | 40 牽晴間購物廣場 |
| 18 宏基中心一期 | 41 東薈城 |
| 19 宏基中心二期 | 42 時代廣場商場 |
| 20 荷李活中心 | 43 豫豐花園 |
| 21 利奧坊 | 44 匡湖居 |
| 22 百匯軒 | |
| 23 星匯居 | |

- 住宅/酒店套房
- 商業
- 寫字樓
- 工業/寫字樓
- 商業及寫字樓

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





THE HENDERSON

中環
香港

始於含苞待放的洋紫荊花蕾，
The Henderson 體現集團邁向
可持續發展和卓越建築的願景，
延續傳奇，放眼未來。

主要物業發展進度

北京市

祥雲賦 (本集團佔24.5%)

「祥雲賦」為順義區後沙峪鎮中央別墅區之綜合發展項目。當中合院及高層住宅已於二零二一年竣工交付，合共提供樓面面積約一百零六萬平方呎。餘下約二十三萬平方呎之商業部份，計劃於二零二四年底前竣工備案。



祥雲賦
(北京市)
(效果圖)

長沙市

湖山賦 (本集團佔50%)

項目位於開福區，佔地約五百四十九萬平方呎，將分期興建，為六千四百四十三戶家庭，合共提供約九百六十五萬平方呎樓面之豪華大宅、高層住宅及商業配套設施。當中約九百二十二萬平方呎樓面面積經已落成，餘下部份住宅，則預計於二零二四年上半年竣工。



湖山賦
(長沙市)
(效果圖)

成都市

成都環貿廣場 (本集團佔30%)

臨近成都火車東站兼座落地鐵交匯站上蓋之大型綜合發展項目 — 「成都環貿廣場」，提供約八百萬平方呎之住宅、四百萬平方呎之寫字樓、近二百萬平方呎之零售樓面及一間酒店。項目第一期及第二期合共提供約三百三十萬平方呎之住宅，已近乎售罄並交付買家。項目第三期為樓面面積約一百四十萬平方呎之商場及商業街，已於二零二二年開業。商場上蓋另有兩棟寫字樓，其中第四期A樓面面積約一百萬平方呎之環球貿易廣場辦公樓一期，經已落成而租戶亦先後進駐。至於第四期B之環球貿易廣場辦公樓二期，為一幢樓高二百八十米而樓面面積達一百三十萬平方呎之摩天大樓，已於二零二三年第三季竣工。



成都環貿廣場
(成都市)
(效果圖)

成都市

江與山府 (本集團佔50%)

「江與山府」鄰近新都區客運樞紐站及新都東站，分兩期興建，為逾一千六百戶家庭提供樓面面積合共約二百六十萬平方呎之豪華居所，另備有住客會所。項目首期為六百九十八戶家庭提供約一百一十四萬平方呎樓面面積，已於二零二二年竣工，並已於二零二三年分批交付。餘下之二期預計將於二零二四年第二季度及第四季度分兩批竣工交付，合共為九百零六戶家庭提供樓面面積約一百四十六萬平方呎。



江與山府
(成都市)

業務檢討 — 內地業務

主要物業發展進度

成都市

旭輝中心 (本集團佔50%)

項目位於溫江區萬盛城市軌道交通 (TOD) 發展樞紐，擬發展成為一個匯集商業綜合體、優質住宅、生態公園於一體之大型綜合社區。項目佔地逾二百萬平方呎，將分五期開發，其中四期之商舖已於二零二三年竣工，提供約十九萬平方呎樓面面積。一期之住宅將於二零二四年一月竣工，提供約一百六十一萬平方呎樓面面積。至於四期之辦公及大型商業部份則預計於二零二四年第二季度竣工，合計提供樓面面積約一百零八萬平方呎。



旭輝中心
(成都市)
(效果圖)

成都市

江山府 (本集團佔50%)

項目位於新津區，鄰近未來城市軌道交通 (TOD) 發展樞紐，距市中心亦僅半小時車程。該項目佔地約六十八萬平方呎，共分兩期開發，建成後可為七百九十八戶家庭提供樓面面積合共約一百零三萬平方呎。其中一期預計於二零二四年第二季建成，將提供樓面面積約六十六萬平方呎；餘下之二期則計劃於二零二五年落成。



江山府
(成都市)
(效果圖)

重慶市

鉞宸中央 (本集團佔50%)

位於渝北區兩路空港小區之「鉞宸中央」，佔地約一百一十萬平方呎，計劃發展成為匯集小高層、洋房及合院別墅之綜合社區，提供約一千五百五十個單位，住宅樓及商業面積合計約一百六十六萬平方呎。項目分四期發展，其中一期已於二零二三年建成，提供約三十六萬平方呎樓面面積。二期首批則預計可於二零二四年落成。



鉞宸中央
(重慶市)
(效果圖)

東莞市

江山閱花園 (本集團佔50%)

位於石碣鎮之「江山閱花園」，佔地約二十八萬平方呎，計劃發展成為高層住宅，附有生態公園，兼備商業、辦公、教育及社區配套設施。項目經已動工，首期預計可於二零二四年上半年建成，提供樓面面積約三十九萬平方呎，至於餘下約四十七萬平方呎樓面預計亦可於二零二四年年內建成。



江山閱花園
(東莞市)
(效果圖)

業務檢討 — 內地業務

主要物業發展進度

佛山市

東平家園 (本集團佔50%)

項目位於禪城區張槎鎮，周邊學校、商場、公園等設施一應俱全。一幅佔地約五十萬平方呎之土地，將分三期開發，提供一千一百九十一個住宅單位，或合共約一百三十二萬平方呎之住宅樓面面積。項目現已動工，其中首期約四十六萬平方呎樓面面積，預計可於二零二四年第一季度落成；二期預計可於二零二四年第四季度建成，可提供約四十二萬平方呎樓面面積。



東平家園
(佛山市)
(效果圖)

廣州市

江薈花園 (本集團佔50%)

項目位於番禺區，與廣州大學城隔江對望兼可享有珠江美景。一幅佔地約一百零九萬平方呎之商住用地，將發展成為高層住宅，兼備有商業及社區配套設施，合共提供樓面面積約三百二十八萬平方呎。項目經已動工，首批住宅計劃於二零二四年第二季度落成交付，屆時可提供約一百六十一萬平方呎樓面面積。



江薈花園
(廣州市)
(效果圖)

上海市

新岸商業中心 (本集團佔51%)

項目位於陸家嘴之核心金融圈，鄰近地鐵4號及14號線浦東大道站，佔地約三十三萬平方呎，將發展成為匯集辦公及商業樓面之綜合物業。地下室及上蓋工程均已建成，現正進行幕牆安裝及室內裝修工程，當二零二五年竣工時，該項目將可提供樓面面積合共逾八十三萬平方呎。



新岸商業中心
(上海市)
(效果圖)

深圳市

藝薈大廈 (本集團佔50%)

項目位於南山區南油段，鄰近地鐵南油西站及南油站，佔地約七萬平方呎，將發展成為涵蓋產業研發用房、配套宿舍及商業裙樓之綜合商廈。項目經已動工，預計將於二零二四年建成，提供樓面面積合共約四十二萬平方呎。



藝薈大廈
(深圳市)
(效果圖)

業務檢討 — 內地業務

主要物業發展進度

石家莊市

恒基濱河江來 (本集團佔100%)

項目位於主城長安區，鄰近北二環，交通方便。將發展成為大型社區，合共提供樓面面積約三百六十一萬平方呎，包括二百七十八萬平方呎約二千二百個住宅單位、六十六萬平方呎約一千四百個公寓、九萬平方呎商業樓面，以及八萬平方呎幼稚園和其他公建配套樓面。



恒基濱河江來
(石家莊市)
(效果圖)

蘇州市

春和萬象雅苑 (本集團佔11%)

項目位於相城區，將發展成為備有住宅、公寓及配套商業之社區，為約二千二百戶家庭提供總樓面面積約三百一十八萬平方呎。整個項目分三期建成，其中首兩期樓面面積合共約一百七十一萬平方呎，已於二零二三年竣工。第三期則預計於二零二四年第四季度竣工，提供樓面面積約一百四十七萬平方呎。



春和萬象雅苑
(蘇州市)
(效果圖)

天津市

都會江來 (本集團佔50%)

項目位於東麗區外環東路，臨近地鐵二號線，交通方便。項目佔地約一百萬平方呎，分作三期發展，共提供一千六百一十八個住宅單位，或合共約一百七十五萬平方呎之住宅樓面面積。其中一期已於二零二三年落成，提供住宅樓面面積約五十八萬平方呎；二期亦經已動工，預計將於二零二四年第四季落成，可提供住宅樓面面積約五十四萬平方呎。



都會江來
(天津市)
(效果圖)

武漢市

鉅悅園著 (本集團佔50%)

項目位於東西湖區，鄰近三環線以及兩線地鐵交匯站，交通便利。兼且地塊週邊有武漢園博園及國際高爾夫球場，景觀秀麗開揚。該項目佔地約四十八萬平方呎，計劃發展成高端住宅，提供九百一十九個單位，或合共逾一百三十萬平方呎之住宅樓面面積。項目經已動工，而首批住宅將於二零二四年一月建成，可提供約十九萬七千平方呎樓面面積。



鉅悅園著
(武漢市)
(效果圖)

業務檢討 — 內地業務

主要物業發展進度

西安市

御錦城 (本集團佔50%)

「御錦城」位於風景秀麗之滻灞生態園，兼有地鐵連接市中心。整個項目建成時將可容納逾二萬七千五百戶家庭，合共提供樓面面積約三千二百八十五萬平方呎，當中約三千萬平方呎已落成交付。目前僅餘4R2及部份4M1期仍然在建，其中4R2期計劃於二零二四年第三季竣工，並提供樓面面積約一百七十九萬平方呎。



御錦城
(西安市)
(效果圖)

徐州市

恒基·雍景新城 (本集團佔100%)

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



恒基·雍景新城
(徐州市)

主要已建成收租物業

項目名稱	位置	地契屆滿 年期	本集團 所佔權益 (%)	所佔樓面面積 (平方呎)*			所佔車位 數目
				商業	寫字樓	合共	
北京							
環球金融中心	朝陽區東三環中路1號	2034/ 2044	100	212,644	1,999,947	2,212,591	1,163
上海							
星揚西岸中心	徐匯區龍耀路175號	2055/ 2065	100	276,009	1,839,585	2,115,594	1,187
星瀚廣場	徐匯區龍文路317-318號	2058/ 2068	100	153,786	866,862	1,020,648	744
名人商業大廈	黃浦區南京東路300號	2053	100	406,618	427,980	834,598	272
六八八廣場	靜安區南京西路688號	2044	100	49,807	660,829	710,636	404
港匯中心二座	徐匯區虹橋路3號	2043	100	–	687,981	687,981	–
不夜城廣場	靜安區天目西路547號	2042	100	293,448	143,401	436,849	272
恒匯國際大廈	靜安區恒豐路568號	2042	100	65,467	368,658	434,125	186
環智國際大廈	靜安區恒豐路436號	2042	100	52,922	355,882	408,804	163
恒基·旭輝天地	黃浦區馬當路458弄1-36號	2054/ 2064	50	53,020	128,177	181,197	80
廣州							
星寰國際商業中心	越秀區僑光西路11號、 13號及沿江西路181號	2033/ 2036/ 2056	100	927,725	972,946	1,900,671	901
恒寶廣場	荔灣區寶華路133號	2040	100	609,550	–	609,550	326
成都							
成都環球貿易廣場	錦江區東大路577號	2048	30	425,921	682,058	1,107,979	889
西安							
凱德廣場·御錦城	滄灞生態區滄河東路北段 299號	2078	50	302,264	–	302,264	250
總計：				3,829,181	9,134,306	12,963,487	6,837

* 包括位於地庫之出租樓面

企業文化、業務模式及策略方向

企業文化

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

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

業務模式

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

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

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

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

策略方向

本集團採取以下的策略，致力長遠為股東爭取最大的價值：

以合理地價成本建造可持續未來

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

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

位於主要地域之物業投資帶來穩定收入

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

參與中國內地市場

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

策略投資作為穩定回報

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

審慎財務策略

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

財務回顧

經營業績

以下討論應與本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表一併參閱。

收入及盈利

須報告分部	收入			經營盈利貢獻/(虧損)		
	截至十二月三十一日止年度		增加/ (減少) %	截至十二月三十一日止年度		增加/ (減少) %
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元		二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	
— 物業發展	15,210	14,635	+4%	2,459	2,928	-16%
— 物業租賃	6,876	6,731	+2%	4,924	4,834	+2%
— 百貨商店業務和超級市場及 百貨商店綜合業務	1,566	1,805	-13%	100	172	-42%
— 酒店房間經營業務	333	160	+108%	102	(44)	+332%
— 其他業務	3,585	2,220	+61%	35	(168)	+121%
	27,570	25,551	+8%	7,620	7,722	-1%

	截至十二月三十一日止年度		增加 %
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	
本公司股東應佔盈利			
— 包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及 發展中投資物業之公允價值變動總額 (扣除遞延稅項後)	9,261	9,239	+0.2%
— 不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及 發展中投資物業之公允價值變動總額 (扣除遞延稅項後) (「基礎盈利」) (註)	9,706	9,629	+0.8%

註：本公司股東應佔基礎盈利 (「基礎盈利」) 並不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動 (扣除遞延稅項後)。為使本集團之基礎盈利完全不受前述的公允價值變動之影響，其中於本年度內出售之投資物業之本集團應佔累計公允價值虧損 (除稅後) (已包括在計算出售投資物業收益淨額，並因此已包括在本年度之股東應佔盈利之內) 港幣44,000,000元 (二零二二年：累計公允價值收益 (除稅後) 港幣153,000,000元) 於計算基礎盈利時已獲加回。

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止之兩個年度，在撇除兩個年度之若干公允價值調整後，其基礎盈利比較如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加/(減少) 港幣百萬元	%
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元		
基礎盈利	9,706	9,629	77	+0.8%
加/(減)：				
(i) 有關於本年度內並無應用對沖會計處理之若干利率掉期合約、跨貨幣掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及外匯遠期合約（均為按公允價值計量且其變動計入損益之衍生金融工具）之除稅後公允價值虧損/(收益)淨額	69	(256)	325	
(ii) 按公允價值計量且其變動計入損益之本集團上市金融資產投資之公允價值虧損總額	2	319	(317)	
(iii) 按本集團於二零二二年度根據香港特別行政區政府所頒佈之新冠病毒感染防疫抗疫基金項下「保就業」計劃已收訖之一次性補貼	-	(68)	68	
(iv) 本集團終止確認其於陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）之投資為「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資」所產生之收益、及本集團於陽光房地產基金之投資確認為「聯營公司權益」所產生之議價收購收益並扣減陽光房地產基金之公允價值虧損（統稱為「一次性淨收益總額」）	(1,591)	-	(1,591)	
	8,186	9,624	(1,438)	-15%

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止之兩個年度，香港物業發展分部之總收入及除稅前盈利貢獻，包括物業銷售以及出售租賃土地、按揭貸款所產生之利息收入以及物業發展合營企業所產生之利息收入所產生之總收入及除稅前盈利貢獻。

財務回顧

總收入 — 附屬公司及按地區貢獻

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止之兩個年度，來自本集團附屬公司物業銷售之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加 港幣百萬元	%
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港	14,675	14,119	556	+4%
中國內地	535	516	19	+4%
	15,210	14,635	575	+4%

截至二零二三年十二月三十一日止年度，香港物業銷售之總收入貢獻為港幣14,675,000,000元，主要來自以下於截至二零二三年十二月三十一日止年度及以前年度竣工完成之住宅發展項目、以及其已出售單位於截至二零二三年十二月三十一日止年度已交付予買方：

- (i) 位於九龍啟德發展區之「Henley Park」項目，其於二零二二年三月竣工完成，銷售收入為港幣2,489,000,000元；
- (ii) 位於港島半山之「Caine Hill」項目，其於二零二三年一月竣工完成，銷售收入為港幣1,067,000,000元；
- (iii) 位於港島鰂魚涌之「The Holborn」項目，其於二零二三年二月竣工完成，銷售收入為港幣1,537,000,000元；
- (iv) 位於新界粉嶺北之「One Innovalle • Archway」、「One Innovalle • Bellevue」及「One Innovalle • Cabanna」項目，其於二零二二年竣工完成，銷售收入為港幣4,702,000,000元；及
- (v) 位於九龍長沙灣之「映築」項目，其於二零二二年十一月竣工完成，銷售收入為港幣1,920,000,000元。

儘管「必嘉坊•曦匯」住宅項目亦已於二零二三年十月竣工完成，但由於其已出售單位計劃於二零二四年度才交付予買方，因此該項目於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無確認收入及盈利貢獻。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，中國內地物業銷售之總收入貢獻為港幣535,000,000元，其中乃主要來自蘇州市之「水漾花城」項目港幣413,000,000元及石家莊市之「長安」項目港幣81,000,000元。相比之下，相應截至二零二二年十二月三十一日止年度，物業銷售之總收入貢獻港幣516,000,000元乃主要來自位於蘇州市之「水漾花城」項目港幣414,000,000元。

除稅前盈利 – 按地區貢獻及來自附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止之兩個年度，本集團物業銷售按地區貢獻及來自附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業之應佔除稅前盈利如下：

	截至十二月三十一日止年度		減少 港幣百萬元	%
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港	2,169	3,355	(1,186)	-35%
中國內地	2,126	2,197	(71)	-3%
	4,295	5,552	(1,257)	-23%

截至二零二三年十二月三十一日止年度，來自香港物業銷售之本集團應佔除稅前盈利減少港幣1,186,000,000元（或35%），主要乃由於本年度內確認之除稅前盈利率較低所致，特別是有關本集團位於啟德發展區之「The Henley」項目及「Henley Park」項目。

	截至十二月三十一日止年度		減少 港幣百萬元	%
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元		
按附屬公司（扣除非控股權益後）、聯營公司及合營企業之貢獻：				
附屬公司	2,364	2,858	(494)	-17%
聯營公司	111	505	(394)	-78%
合營企業	1,820	2,189	(369)	-17%
	4,295	5,552	(1,257)	-23%

本集團應佔附屬公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之物業銷售除稅前盈利貢獻減少港幣494,000,000元（或17%），主要乃由於本集團位於啟德發展區之項目（即「The Henley」及「Henley Park」項目）及位於香港「利奧坊·曦岸」項目物業銷售除稅前盈利貢獻按年減少合共港幣1,699,000,000元，惟被位於香港「One Innovalle·Bellevue」、「映築」、「The Holborn」及「Caine Hill」等項目之除稅前盈利貢獻按年增加合共港幣1,211,000,000元而部分抵銷。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團應佔聯營公司之物業銷售除稅前盈利貢獻減少港幣394,000,000元（或78%），主要乃由於本集團應佔由香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」，為本集團之上市聯營公司）所持有之合營發展項目「帝御第一期至第三期」（該項目於二零二二年年終幾乎已經全部售出）之除稅前盈利貢獻按年減少港幣488,000,000元所致。

財務回顧

本集團應佔合營企業截至二零二三年十二月三十一日止年度之物業銷售除稅前盈利貢獻減少港幣369,000,000元(或17%)，主要乃由於本年度內本集團應佔位於中國內地之合營企業物業銷售除稅前盈利貢獻按年減少港幣328,000,000元所致。

物業租賃

總收入 — 附屬公司及按地區貢獻

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止之兩個年度，來自本集團附屬公司物業租賃之總收入及按地區貢獻如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加 港幣百萬元	%
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港	4,845	4,710	135	+3%
中國內地	2,031	2,021	10	+0.5%
	6,876	6,731	145	+2%

除稅前租金淨收入 — 按地區貢獻及來自附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止之兩個年度，本集團物業租賃按地區貢獻及來自附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之應佔除稅前租金淨收入如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加/(減少) 港幣百萬元	%
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元		
按地區貢獻：				
香港	4,915	4,609	306	+7%
中國內地	1,507	1,603	(96)	-6%
	6,422	6,212	210	+3%
按附屬公司(扣除非控股權益後)、聯營公司及合營企業之貢獻：				
附屬公司	4,583	4,492	91	+2%
聯營公司	432	356	76	+21%
合營企業	1,407	1,364	43	+3%
	6,422	6,212	210	+3%

就香港而言，按整體組合基礎上，截至二零二三年十二月三十一日止年度之租金收入貢獻按年增加港幣135,000,000元(或3%)、以及本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻按年增加港幣306,000,000元(或7%)。本集團應佔除稅前淨租金收入增加之主要原因如下：

- (i) 本集團附屬公司持有之投資物業之除稅前盈利貢獻增加港幣185,000,000元，主要乃由於「H Zentre」、「新港城中心」、「時代廣場」及若干其他位於香港之投資物業總租金收入貢獻按年增加合共港幣141,000,000元，以及推廣支出及大廈管理費按年減少合共港幣33,000,000元所致；
- (ii) 本集團應佔聯營公司持有之投資物業之除稅前盈利貢獻增加港幣76,000,000元，主要乃由於陽光房地產基金自二零二三年六月三十日起成為本集團之上市聯營公司（誠如下文「增加本集團於陽光房地產基金之權益」一段所述）後，本集團應佔陽光房地產基金之除稅前淨租金收入貢獻為港幣65,000,000元（二零二二年：無）；及
- (iii) 本集團應佔合營企業持有之投資物業之除稅前盈利貢獻增加港幣45,000,000元，主要乃由於自二零二二年底取消社交距離措施後，有關國際金融中心及東涌合營項目之盈利表現有所改善所致。

就中國內地而言，按整體組合基礎上，截至二零二三年十二月三十一日止年度之租金收入貢獻按年增加港幣10,000,000元（或0.5%）、以及本集團應佔除稅前租金淨收入貢獻按年減少港幣96,000,000元（或6%）。按截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止之兩個年度之人民幣匯兌港元之平均匯率，於截至二零二三年十二月三十一日止年度人民幣匯兌港元按年貶值約5%，但撇除外幣換算之影響後，按人民幣計值之基準而言：

- (i) 租金總收入按年增長7%，主要乃由於位於廣州市「星寰國際商業中心」之兩幢辦公大樓之出租率於截至二零二三年十二月三十一日止年度內上升以致其租賃收入貢獻有所增加、以及位於上海市徐匯濱江發展區之「星揚西岸中心」一期及二期（均已於二零二二年度竣工完成）所產生之額外租賃收入貢獻，並抵銷位於北京市「環球金融中心」由於截至二零二三年十二月三十一日止年度內出租率較前年度略為下降而產生之租金收入貢獻有所減少；及
- (ii) 儘管誠如上述租金總收入按年增加，但本集團應佔除稅前租金淨收入按年減少1%，主要乃由於最近竣工完成之投資物業之營銷費用亦較高所致。

百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務

百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務乃分別透過Citistore (Hong Kong) Limited（「千色Citistore」）及Unicorn Stores (HK) Limited（「Unicorn」）所營運，該兩間公司均為恒基兆業發展有限公司（為本集團之一間非全資上市附屬公司）之全資附屬公司。截至二零二三年十二月三十一日止年度，收入貢獻為港幣1,566,000,000元（二零二二年：港幣1,805,000,000元），較相應截至二零二二年十二月三十一日止年度按年減少港幣239,000,000元（或13%）。截至二零二三年十二月三十一日止年度之收入減少，主要乃由於年度內Unicorn之收入貢獻有所減少，而此亦由於(i) Unicorn旗下位於太古城之APITA超級市場及百貨商店進行分階段翻新工程令其銷售額下降；(ii) 自二零二二年底起取消社交距離措施，令顧客對Unicorn所營運之超級市場食品及日用品的需求減少；及(iii) 出境旅遊、以及跨境消費及購物增加而導致本集團零售額下降。

財務回顧

截至二零二三年十二月三十一日止年度，盈利貢獻（在沖銷千色Citistore及Unicorn向本集團支付之店舖租金支出後，乃由於千色Citistore及Unicorn向本集團租賃若干店舖地址作營運之用）減少港幣72,000,000元（或42%）至港幣100,000,000元（二零二二年：港幣172,000,000元）。盈利貢獻減少主要乃由於誠如上述截至二零二三年十二月三十一日止年度Unicorn之收入貢獻減少，導致本年度Unicorn除稅前盈利貢獻亦有所減少。

酒店房間經營業務

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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，收入為港幣333,000,000元（二零二二年：港幣160,000,000元）及除稅前盈利港幣102,000,000元（二零二二年：除稅前虧損港幣44,000,000元），較相應截至二零二二年十二月三十一日止年度之收入按年增加港幣173,000,000元（或108%），並且其除稅前經營業績由相應截至二零二二年十二月三十一日止年度之虧損港幣44,000,000元轉為截至二零二三年十二月三十一日止年度之盈利港幣102,000,000元。截至二零二三年十二月三十一日止年度之收入及除稅前業績表現顯著改善，主要乃由於香港特別行政區政府於二零二二年九月份放寬邊境檢疫措施後，酒店客房銷售及外國旅客之人數均有所增加。

其他業務

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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，其他業務之收入及除稅前盈利貢獻分別為港幣3,585,000,000元及港幣35,000,000元，其中：

- (a) 較相應截至二零二二年十二月三十一日止年度之收入貢獻港幣2,220,000,000元，本年度增加港幣1,365,000,000元（或61%），主要乃由於以下原因：
 - (i) 隨著香港特別行政區政府於二零二二年九月份放寬邊境檢疫措施以及自二零二二年底起取消社交距離措施後，美麗華之酒店管理、旅遊及餐飲業務於截至二零二三年十二月三十一日止年度之收入貢獻增加港幣1,002,000,000元；及
 - (ii) 於本年度建築工程之收入貢獻增加港幣444,000,000元，乃由於本集團承接進行其位於啟德發展區之合營住宅發展項目之建築工程；

及

- (b) 較相應截至二零二二年十二月三十一日止年度之除稅前虧損港幣168,000,000元，本年度除稅前盈利貢獻增加港幣203,000,000元（或121%），主要乃由於美麗華之酒店管理、旅遊及餐飲業務之除稅前盈利貢獻增加港幣121,000,000元、以及本集團建築工程之除稅前盈利貢獻增加港幣63,000,000元（兩者均如以上所述）。

增加本集團於陽光房地產基金之權益

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團持有陽光房地產基金上市單位之實益權益自於二零二三年一月一日之19.535%增加至於二零二三年六月三十日之20.001%（「首六個月期間」）。此乃由於在首六個月期間內，本集團透過於公開市場購買2,476,000個陽光房地產基金之上市單位、以及由陽光房地產基金向本公司之一間全資附屬公司（其向陽光房地產基金提供資產管理服務）發行6,739,817個新上市單位。於二零二三年七月一日至二零二三年十二月三十一日期間（「第二個六個月期間」），上述本公司之全資附屬公司亦獲發行8,649,800個陽光房地產基金新上市單位，作為陽光房地產基金以取代現金支付方式支付管理人費用，及本集團並進一步於公開市場購買2,000,000個陽光房地產基金之上市單位。連同陽光房地產基金於第二個六個月期間於公開市場回購1,000,000個已發行上市單位以及隨後取消該等回購單位後，本集團於二零二三年十二月三十一日持有陽光房地產基金上市單位之實益權益進一步增加至20.536%。

就此而言，自二零二三年六月三十日起，即本集團擁有陽光房地產基金已發行並且具有投票權單位之實益權益首次超過20%之日期開始，本集團已根據《香港會計準則》第廿八號「聯營公司及合營企業之投資」之原則計入陽光房地產基金為本集團之一間上市聯營公司，乃由於根據該原則，當本集團擁有於陽光房地產基金20%或以上之投票權時，即可推定本集團對陽光房地產基金具有重大影響。

因此：

- (i) 自二零二三年六月三十日開始，本集團已終止確認其於陽光房地產基金之投資為「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資」，並確認該項投資為「聯營公司權益」；
- (ii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團確認一次性淨收益總額港幣1,591,000,000元；及
- (iii) 自二零二三年六月三十日開始，於本集團綜合財務報表內採用權益法計入陽光房地產基金之財務業績。就此而言，本集團應佔陽光房地產基金之除稅後賬目所示盈利及除稅後基礎盈利分別為港幣62,000,000元及港幣73,000,000元（二零二二年：分別為港幣零元及港幣零元），此乃包括於截至二零二三年十二月三十一日止年度本集團應佔聯營公司之除稅後賬目所示及基礎盈利減虧損（誠如下文「聯營公司」一段所述）。本集團應佔陽光房地產基金之除稅後賬目所示盈利及除稅後基礎盈利（誠如上文所述），包括由於本集團於第二個六個月期間逐步增持其於陽光房地產基金上市單位之實益權益而產生之收益合共港幣45,000,000元。

財務回顧

聯營公司

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後盈利減虧損為港幣2,794,000,000元（二零二二年：港幣2,662,000,000元），較相應截至二零二二年十二月三十一日止年度增加港幣132,000,000元（或5%）。撇除本集團於本年度應佔聯營公司所持有投資物業之公允價值變動（扣除遞延稅項）後，本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度應佔聯營公司之除稅後基礎盈利減虧損為港幣2,575,000,000元（二零二二年：港幣2,641,000,000元），較相應截至二零二二年十二月三十一日止年度減少港幣66,000,000元（或2%）。截至二零二三年十二月三十一日止年度之除稅後基礎盈利按年減少，主要乃由於以下原因：

- (i) 本集團應佔香港中華煤氣有限公司（「中華煤氣」）之除稅後基礎盈利貢獻按年增加港幣166,000,000元，此乃主要由於新冠病毒感染疫情之後業務活動逐漸復甦，中華煤氣位於中國內地之公用燃氣業務及智慧能源業務之除稅後盈利貢獻有所增加，以致於中國內地之燃氣銷售量及邊際利潤率也有所改善，而位於香港之燃氣業務於本年度則保持穩定；
- (ii) 誠如上文「增加本集團於陽光房地產基金之權益」一段所述，自二零二三年六月三十日開始，於本集團綜合財務報表內採用權益法計入陽光房地產基金之財務業績。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團應佔陽光房地產基金之除稅後基礎盈利貢獻為港幣73,000,000元（二零二二年：港幣零元）；及
- (iii) 本集團應佔中國內地非上市聯營公司物業銷售除稅後盈利貢獻按年增加淨額合共港幣116,000,000元，

惟其整體影響被本集團應佔香港小輪所持有位於香港之合營發展項目「帝御第一期至第三期」物業銷售之除稅後基礎盈利貢獻減少港幣391,000,000元而部分抵銷。

合營企業

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度應佔合營企業除稅後盈利減虧損為港幣2,763,000,000元（二零二二年：港幣1,956,000,000元），較相應截至二零二二年十二月三十一日止年度增加港幣807,000,000元（或41%）。撇除本集團於本年度應佔合營企業所持有投資物業之公允價值變動（扣除遞延稅項）後，本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度應佔合營企業之除稅後基礎盈利減虧損為港幣1,794,000,000元（二零二二年：港幣2,152,000,000元），較相應截至二零二二年十二月三十一日止年度減少港幣358,000,000元（或17%）。截至二零二三年十二月三十一日止年度之除稅後基礎盈利按年減少，主要乃由於本集團於香港及中國內地之合營企業物業銷售除稅後盈利貢獻按年減少淨額合共分別為港幣65,000,000元及港幣213,000,000元、以及本集團應佔中國內地若干合營企業項目之銀行及其他借款之融資成本按年增加港幣54,000,000元（乃由於該等合營企業項目於本年度內竣工完成後，融資成本於合營企業之損益表內確認）。

融資成本

截至二零二三年十二月三十一日止年度，利息資本化前之融資成本（包括利息支出及其他借貸成本）為港幣6,919,000,000元（二零二二年：港幣3,650,000,000元）。截至二零二三年十二月三十一日止年度，利息資本化後之融資成本為港幣1,999,000,000元（二零二二年：港幣1,237,000,000元），並在抵銷截至二零二三年十二月三十一日止年度本集團之銀行利息收入港幣679,000,000元（二零二二年：港幣204,000,000元）後，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合損益表內確認融資成本淨額為港幣1,320,000,000元（二零二二年：港幣1,033,000,000元）。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團之整體實際借貸年利率約為4.32%（二零二二年：約為2.22%）。

重估投資物業及發展中投資物業

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合損益表內所確認之投資物業及發展中投資物業之公允價值減少（扣除遞延稅項及非控股權益前）為港幣1,700,000,000元（二零二二年：公允價值減少港幣12,000,000元）。

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

於二零二三年十二月三十一日，根據中期票據發行計劃（乃本集團於二零一一年八月三十日成立，並於二零二二年五月六日安排於任何時間尚未償還之票據最高本金總額由5,000,000,000美元增加至7,000,000,000美元）項下已發行並由本公司擔保償還之票據賬面總金額為港幣25,683,000,000元（二零二二年：港幣27,563,000,000元），票據償還期限為介乎一年至二十年（二零二二年：介乎兩年至二十年）之間。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團根據中期票據發行計劃發行按人民幣、美元及港幣計值之擔保票據賬面值總金額相等於港幣7,064,000,000元（二零二二年：港幣4,269,000,000元），償還期限為介乎一年至十年之間（二零二二年：兩年）。本集團發行擔保票據乃為對本集團之資本開支需求（誠如下文「資本承擔」一段所述）提供資金。該等票據已包括在本集團於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日之銀行及其他借款內（誠如下文「債務償還期及利息償付比率」一段所述）。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已償還中期票據發行計劃項下之若干擔保票據本金合共港幣9,274,000,000元（二零二二年：港幣1,422,000,000元）。

財務回顧

債務償還期及利息償付比率

本集團之債務總額償還期、現金及銀行結餘、債務淨額及借貸比率如下：

	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
銀行及其他借款償還期：		
— 一年內	30,744	30,653
— 一年後但兩年內	24,740	23,568
— 兩年後但五年內	16,962	19,998
— 五年後	19,389	13,308
應付關連公司借款	3,657	2,854
債務總額	95,492	90,381
減：現金及銀行結餘	(21,623)	(11,295)
債務淨額	73,869	79,086
股東權益	326,542	327,948
借貸比率(%)	22.6%	24.1%

借貸比率乃根據本集團於報告年度結束日之債務淨額及股東權益而計算。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之債務總額包括(i)位於香港之銀行及其他借款，包括銀行借款港幣64,291,000,000元(二零二二年：港幣59,964,000,000元)及擔保票據港幣25,683,000,000元(二零二二年：港幣27,563,000,000元)；(ii)位於中國內地之銀行借款港幣1,861,000,000元(二零二二年：無)；及(iii)應付關連公司借款港幣3,657,000,000元(二零二二年：港幣2,854,000,000元)，合共為港幣95,492,000,000元(二零二二年：港幣90,381,000,000元)。位於香港之銀行及其他借款均為無抵押及其加權平均債務償還期約為2.87年(二零二二年：約為2.68年)。位於中國內地之銀行借款為無抵押及其加權平均債務償還期約為3.67年(二零二二年：無)。應付關連公司借款為無抵押及其加權平均債務償還期約為三年(二零二二年：約為三年)。

此外，於二零二三年十二月三十一日，本集團應付一間同母系附屬公司(為本集團最終控股公司之一間全資附屬公司)借款港幣62,448,000,000元(二零二二年：港幣56,007,000,000元)，此金額為無抵押、付息及無固定還款期。該同母系附屬公司向本集團之墊款用作本集團償還於截至二零二一年十二月三十一日止前年度內收購土地所產生之銀行借款。

於二零二三年十二月三十一日，經計及掉期合約之影響後，本集團債務總額之52%(二零二二年：50%)為附帶固定利率之借款。

本集團之利息償付比率計算如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
經營盈利（經計及於年度內出售投資物業之累計公允價值變動（除稅後），但未計及於年度內投資物業及發展中投資物業之公允價值變動）加上本集團應佔聯營公司及合營企業之基礎盈利減虧損	12,232	12,151
淨利息支出（利息資本化前）	6,046	3,279
利息償付比率（倍）	2.02	3.71

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度利息償付比率之減少，主要乃由於該年度內利率上升，以致本集團之整體實際借貸年利率由相應截至二零二二年十二月三十一日止年度之約2.22%增加至截至二零二三年十二月三十一日止年度之約4.32%（誠如上文「融資成本」一段所述），並因此增加截至二零二三年十二月三十一日止年度之淨利息支出金額（利息資本化前）。

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

庫務及財務管理

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

本集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債主要按港元計值。於二零二三年十二月三十一日，本集團之主要匯率風險來自按人民幣計值並位於中國內地之物業發展及投資業務、以及於二零二三年十二月三十一日按美元、人民幣及日圓計值之擔保票據（「票據」）和按日圓及人民幣計值之銀行借款。

就本集團位於中國內地之營運而言，除注資及在某些情況下為項目提供沒有對沖安排之人民幣貸款以外，本集團致力於透過維持適當水平之人民幣外部借款以達致自然對沖。就於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日各自日期位於香港之票據及銀行借款而言，本集團已與若干交易對手銀行作出對沖安排，包括(i)利率掉期合約；(ii)跨貨幣掉期合約；(iii)跨貨幣利率掉期合約；及(iv)外匯遠期合約，目的為對沖於借款期內之利率風險和外匯風險。根據上述之掉期及遠期合約，本集團只對沖利率風險、只對沖外匯風險、及對沖利率風險和外匯風險兩者之位於香港相關票據及銀行借款，於二零二三年十二月三十一日總額為港幣29,623,000,000元（二零二二年：港幣29,242,000,000元），佔本集團於二零二三年十二月三十一日債務總額之31%（二零二二年：32%）。

財務回顧

重大收購及出售

回顧本年度內，並無重大收購及出售事項。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，本集團概無抵押其附屬公司之資產予任何各方。

資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣20,130,000,000元（二零二二年：港幣17,942,000,000元）。此外，於二零二三年十二月三十一日，本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔為港幣8,821,000,000元（二零二二年：港幣11,291,000,000元）。

本集團計劃透過本集團以內部產生之現金流、銀行存款、銀行融資額度、以及已經和計劃從資本市場所籌集之資金，為截至二零二四年十二月三十一日止年度之資本開支需求提供資金。

或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣12,387,000,000元（二零二二年：港幣13,987,000,000元），其中主要包括：

- (i) 有關擔保本集團之附屬公司及合營企業項目就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書、保證書及承諾之或然負債合共應佔金額為港幣890,000,000元（二零二二年：港幣2,277,000,000元），減少主要乃由於本集團位於香港之三個住宅發展項目（即「映築」、「One Innovalle • Cabanna」及「Henley Park」）竣工完成後，解除本集團向若干銀行所提供之擔保（乃有關該等銀行就本集團根據有關批地之條款及條件、並向以香港特別行政區政府作為受益人所提供之融資承諾）；
- (ii) 本集團代於中國內地之本集團發展項目之物業單位買方（相關之房產證於二零二三年十二月三十一日尚未發出）向金融機構提供擔保金額為港幣1,394,000,000元（二零二二年：港幣1,604,000,000元），該等擔保於房產證發出後將被解除；

- (iii) 有關本集團向若干貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團分別擁有29.3%權益、30%權益、18%權益及30%權益之四間合營企業（均從事啟德發展區住宅物業發展）與該等貸款銀行分別於二零一九年七月八日、二零一九年十二月四日、二零二零年六月一日及二零二零年十月三十日所訂立之若干貸款額度協議項下可能提取最高借款金額之相關還款責任，本集團應佔及按本集團於該等合營企業權益比例，就各項擔保所產生之或然負債金額分別為港幣1,670,000,000元（二零二二年：港幣1,670,000,000元）、港幣2,100,000,000元（二零二二年：港幣2,100,000,000元）、港幣1,314,000,000元（二零二二年：港幣1,314,000,000元）及港幣2,940,000,000元（二零二二年：港幣2,940,000,000元）；及
- (iv) 本集團向一間貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團於一間合營企業（「發展商」）（該發展商從事發展市區重建局所擁有位於香港九龍土瓜灣庇利街/榮光街之一幅土地，其中本集團持有發展商之50%股權權益）與該貸款銀行於二零二二年七月二十五日所訂立之貸款額度協議（最高額度為港幣3,276,000,000元，並用作償還發展商之部分前股東貸款）項下發展商可能提取最高借款金額之相關還款責任，本集團應佔及按本集團於發展商權益比例，就此項擔保可能面對之或然負債金額最高為港幣1,638,000,000元（二零二二年：港幣1,638,000,000元）。

僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團有9,835名（二零二二年：9,950名）全職僱員。僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，總員工成本為港幣3,260,000,000元（二零二二年：港幣3,254,000,000元）。

五年財務摘要

	附註	截至十二月三十一日止年度				
		二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
本年度盈利	一	16,994	10,192	13,195	9,239	9,261
本年度基礎盈利	一及二	14,640	14,899	13,624	9,629	9,706
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股盈利	一	3.51	2.11	2.73	1.91	1.91
每股基礎盈利	一及二	3.02	3.08	2.81	1.99	2.00
每股股息	一	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80

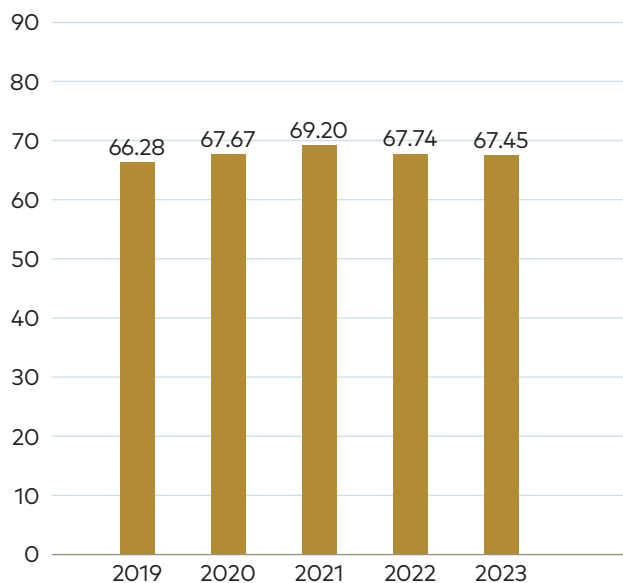
	附註	於十二月三十一日				
		二零一九年 (重列) 港幣百萬元	二零二零年 (重列) 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
投資物業		182,963	186,593	260,241	260,124	264,404
其他物業、廠房及設備		389	400	4,599	4,580	4,508
聯營公司權益		63,171	64,838	53,955	50,013	51,903
合營企業權益		65,230	70,043	80,887	79,911	78,933
存貨		100,495	101,059	109,180	97,258	94,164
淨借貸	三	80,918 [~]	83,749 [~]	91,968	79,086	73,869
資產淨值	一	320,851	327,607	335,020	327,948	326,542
淨借貸相對資產淨值		25.2% [~]	25.6% [~]	27.5%	24.1%	22.6%
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股資產淨值	一	66.28	67.67	69.20	67.74	67.45

~ 按照下文附註三所述之淨借貸表達基準之改變而重列。

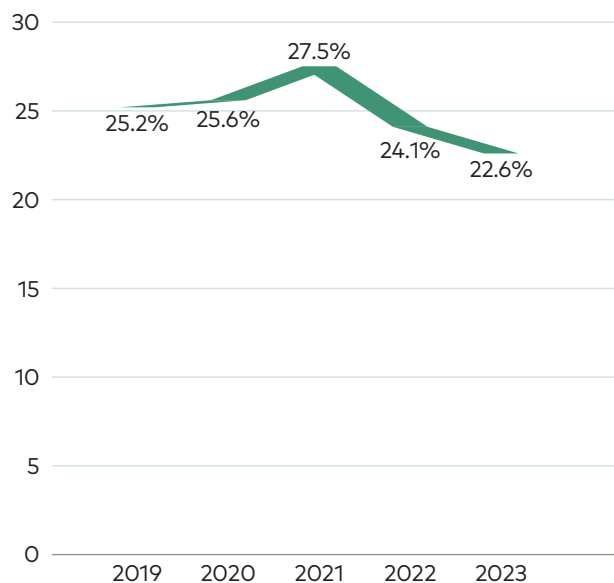
附註：

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

每股資產淨值 (港幣)

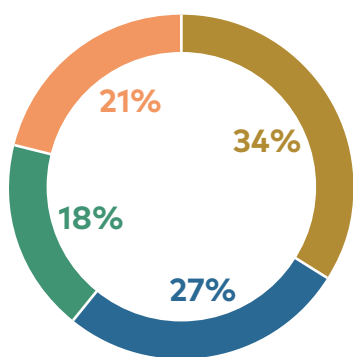


淨借貸相對資產淨值 (%)



集團之銀行及其他借款償還期^{註一}

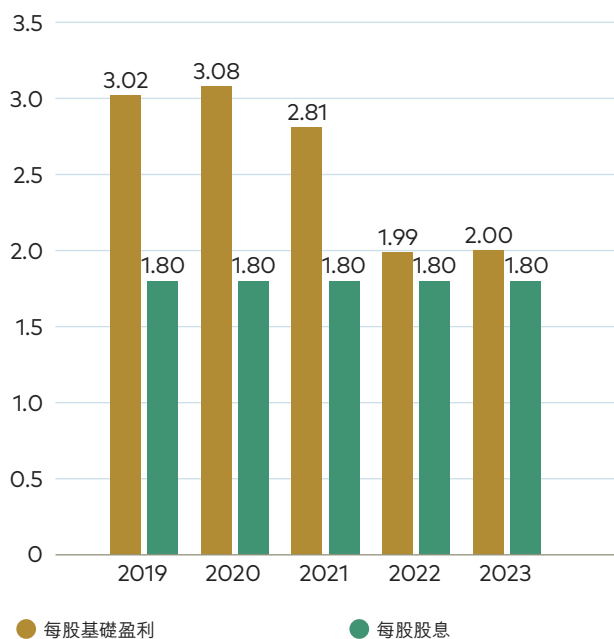
於二零二三年十二月三十一日



- 一年內
- 一年後但兩年內
- 兩年後但五年內
- 五年後

註一：不包括關連公司借款。

每股基礎盈利/股息 (港幣)



可持續發展



可持續發展

引言

本章節概述恒基兆業地產有限公司（「恒基地產」）連同其附屬公司，統稱「集團」涵蓋二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日止年度之獨立二零二三年可持續發展報告（「報告」）之重點。

報告範圍

我們報告¹的披露範圍涵蓋本集團之業務管控範圍，並載列集團在報告期內可持續發展績效和進展的說明和關鍵統計數據，涵蓋我們的總部以及旗下的附屬公司，即裕民建築有限公司²（「裕民」）；冠威管理有限公司³（「冠威」）；偉邦物業管理有限公司（「偉邦」）及恒益物業管理有限公司（「恒益」）⁴；上海星卓物業管理有限公司⁵（「星卓」）；恒基兆業發展有限公司⁶（「恒基兆業發展」）及美麗華酒店企業有限公司⁷（「美麗華集團」）。

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

報告準則

報告按照最新的全球報告倡議組織（「GRI」）的《可持續發展報告標準》準則（二零二一年），和香港交易及結算所有有限公司發佈的主板上市規則附錄C2《環境、社會及管治報告指引》所載的強制披露要求及「不遵守就解釋」條文撰寫。報告亦參考國際可持續準則理事會（「ISSB」）於二零二三年六月發佈的國際財務報告可持續披露準則第2號—氣候相關披露（「IFRS S2」）而撰寫。報告按照GRI的《可持續發展報告標準》準則和香港交易及結算所有有限公司的《環境、社會及管治報告指引》載列的選定可持續發展資料經第三方作驗證核實，詳情請參閱報告內的「獨立有限鑒證報告」章節。

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

獲取報告

集團每年皆會發佈可持續發展報告。報告的電子版本可於 <https://sustainability.hld.com/tc/reports-publications> 下載。

註1：報告的範圍不包括於香港上市的聯營公司

註2：裕民建築有限公司負責管理集團的建築地盤

註3：冠威管理有限公司負責管理集團的商用物業

註4：偉邦物業管理有限公司及恒益物業管理有限公司負責管理住宅及工商物業

註5：上海星卓物業管理有限公司專門為集團在中國內地的商用物業提供優質的管理服務

註6：恒基兆業發展有限公司負責管理兩間運營零售業務的全資附屬公司

註7：美麗華酒店企業有限公司營運酒店及餐飲業務

我們的可持續發展策略和成就

二零三零可持續發展願景

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

環保為地球



發展綠色物業資產 減少我們對環境帶來的影響

重點領域：

應對氣候變化

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

環境影響

減少商業模式的環境影響及碳足跡

成就：



香港**首間**及**唯一一間發展商**成為世界綠色建築委員會（「WorldGBC」）**亞太區網絡（「APN」）合作夥伴**



榮獲全球房地產可持續標準（「GRESB」）評定為**全球和區域行業領導者**



正式承諾成為**自然相關財務信息披露工作組（「TNFD」）**早期採用者的**首批發展商**之一，並首次發佈及披露自然相關財務信息



率先參照國際可持續準則理事會（「ISSB」）**新發佈的國際財務報告可持續披露準則第2號 - 氣候相關披露（「IFRS S2」）**進行披露，並進行**定量氣候情景分析**，以了解重大氣候風險的影響



透過深化**綠色能源領域**的跨行業合作，推動**變革性氣候解決方案**



獲得累計超過**港幣五百億元**等值的綠色及可持續金融信貸額度



獲得累計**81**項綠建環評（BEAM Plus）認證、**19**項香港建築環境評估法（BEAM）認證、**18**項領先能源與環境設計（LEED）認證、**10**項中國綠色建築設計標識（GBDL）認證、**4**項TRUE 零廢棄物認證和**1**項中國綠色建築標識（GBL）認證

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

創新為未來



開創智慧時代

善用創新技術和科技，以智能建築塑造現代城市環境

重點領域：

科技創新

利用科技帶來
全新的生活和工作模式

社會創新

致力通過各樣的創新，
為持份者提高生活質素

成就：



李兆基基金*向英國愛丁堡大學捐贈**一千萬英鎊**，
以促進科學研究



The Henderson成為全國**首個**勇奪**中國智慧建築預
評價「三星先鋒級」**的最高評級的辦公室項目，更
是首個評價得分超過一百分的項目



憑新發明的生物仿生矽酮密封膠榮獲**百大科技
研發獎**及二零二三年度日內瓦國際發明展**金獎**



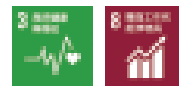
嶄新推出**Realising Our New Central
Harbourfront x AI**企劃，邀請公眾展望未來中環
海濱長廊的無限可能



與Future Green Global攜手推出**領先業界的「碳標籤先導計劃」**

* 非集團成員慈善機構

關愛為人群



建立關愛文化 堅守良心管理方式，關心員工，關顧合作夥伴

重點領域：

健康與福祉

透過建築設計、營運及服務，
保障持份者的健康與福祉

我們的員工、合作夥伴及客戶

積極增進與員工、合作夥伴及客戶的合作關係，
回應他們的需求

成就：



榮獲 WorldGBC 邀請參與備受推崇的 **BBC Storyworks** 節目，介紹 The Henderson 和 One Innovale 項目



北京環球金融中心內的健康設計在全球權威 WELL 認證中取得優異成績，並榮獲 **鉑金級 WELL 核心體認證**



與多位 **國際藝術家** 合作，將藝術品融入我們的物業設計，提高住戶及訪客的福祉



通過與不同行業合作，支援並參與 **30 項以上先鋒思想與可持續發展分享活動**，以提高大眾對可持續發展理念的認識



保持 **低於同行** 的每千名工人 **7 宗以下事故發生率** 的紀錄



累計獲得 **26 項 WELL 健康建築標準認證** 及 **9 項中國健康建築設計標識 (HBDL) 認證**

誠心為社區



構建宜居社區

營造優質居住環境，提升整體健康和生活質素

重點領域：

可持續社區與宜居性社區

提高生活標準，積極回應持份者需求

成就：



由李兆基基金全額贊助的**首屆香港桂冠論壇**圓滿舉行，共吸引了**超過二千四百名**參加者，其中包括逾二十位邵逸夫獎得獎者和來自全球近二百位青年科學家



推出**企業暑期實習及培訓生計劃**，為我們的物業管理、酒店及餐飲業務培養年輕人才



李兆基基金向香港恒生大學捐款**港幣二千萬元**，支持其校園和學生發展



在李兆基基金捐助下，集團以前一幅土地由博愛醫院興建**全港最大安老院舍**「博愛醫院屯門藍地長者護理及護養安老院舍」工程正式開展



李兆基基金捐款**人民幣二千萬元**支援京津冀及東北地區水災，以及**人民幣二千萬元**支援甘肅地震救災工作，合共捐款人民幣四千萬



以特惠租金向香港特區政府出租位於**映岸的時裝及設計中心**，支持**年輕設計師**發展



積極推動過渡性房屋項目發展，位於**錦田的恒莆新苑**已於二零二四年初落成及陸續入伙，而**元朗牛潭尾南項目**預計於二零二五年竣工

可持續發展

集團企業管治

管治架構

我們基於目標明確且穩健的管治原則建立企業管治架構，促進集團內部訊息的高效流通，及與管理層、職能部門和業務單位之間的有效溝通。

董事局積極參與制定和實施可持續發展策略和政策，並考慮可持續發展議題（包括氣候相關和自然相關事宜）對集團營運所產生的影響。我們的審核委員會負責監督風險管理系統（包括可持續發展議題），確保通過建立適當和有效的風險管理以及內部控制系統，以應對可持續發展相關風險（包括氣候和自然相關風險）。

董事局透過可持續發展委員會及其他委員會審批並監督可持續發展政策的實施，並至少每年一次審批可持續發展報告，其中包括集團的可持續發展策略、持份者重要議題評估結果，以及在實現可持續發展目標和指標方面之進展。

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

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

於二零二三年間，可持續發展委員會會議中所討論到的關鍵議題包括已啟動的氣候情景分析，最新的可持續發展報告趨勢（如 IFRS S2和自然相關風險與機遇管理和披露框架）以及通過修訂後的環境、社會及管治（「ESG」）政策，以供董事局審核。

集團的可持續發展工作小組，由可持續發展倡導大使的專門團隊成員組成，率領各部門就可持續發展策略和目標進行溝通，並負責可持續發展的規劃、執行和評估工作。工作小組成員促進公司內部溝通各可持續發展事務，並與內部持份者分享可持續發展的知識和趨勢，以支援我們的可持續發展策略。

集團已成立四個職能小組委員會，重點關注特定的可持續發展領域。各小組委員會分別負責實行可持續發展政策及計劃，落實具體目標，包括：

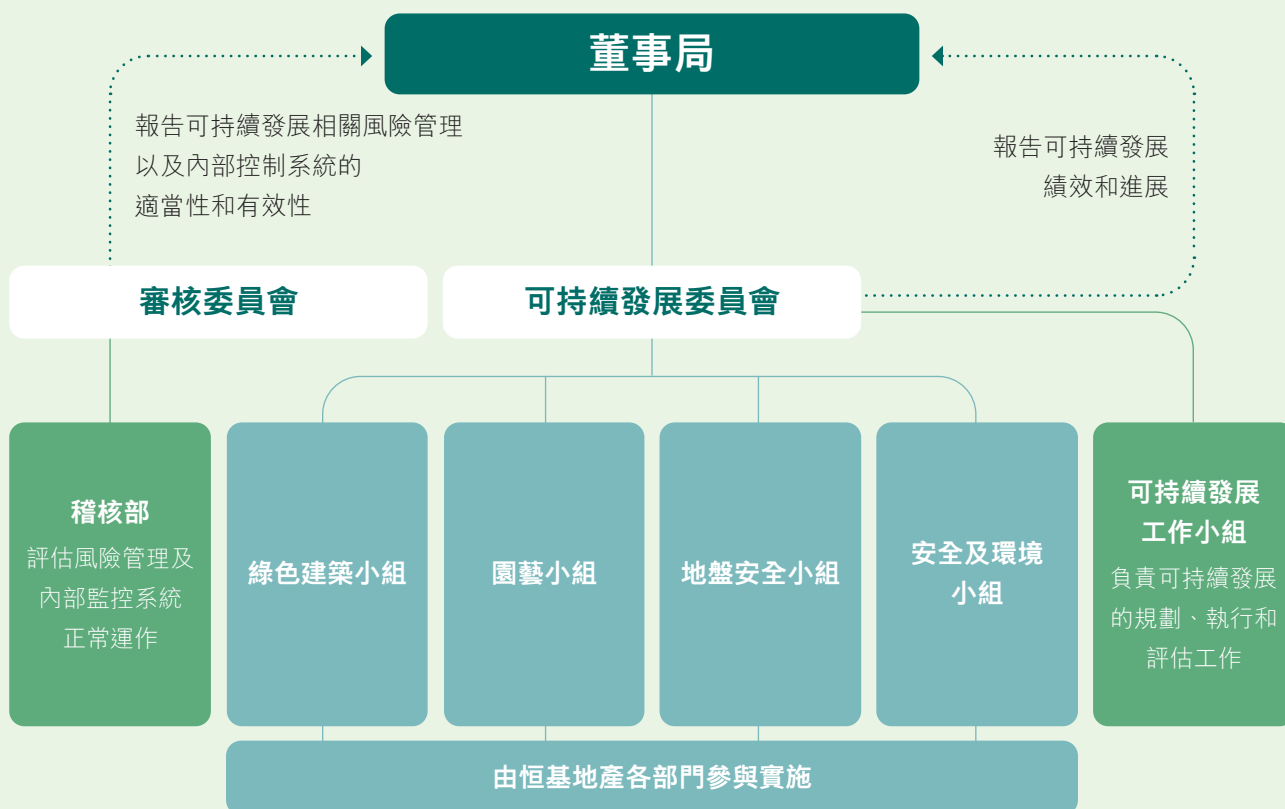
綠色建築小組：制定企業綠色建築目標和標準及鼓勵創新

園藝小組：制定企業景觀設計標準並為開發中項目提供設計和種植效果建議

地盤安全小組：在所有項目進行中的建築工地進行工地安全檢查並監督整改措施

安全及環境小組：監控並改善建築工地的安全和環境績效

我們的可持續發展計劃亦由各部門參與實施，包括秘書部、人力資源部、企業傳訊部、地產策劃部、建築部和物業管理部等不同部門。隨着可持續發展融入我們的日常工作，所有部門均積極投身於其執行與落實。



可持續發展

政策

恒基地產重視員工工作環境、環境保護、負責任的營運方式及社區投資，並體現於集團各項可持續發展綜合政策之中。集團定期檢視及更新有關政策，以適應不斷變化的外在環境及社會需要。

董事局已通過以下主要政策，闡明及釐定集團之重要原則和價值觀。

環境



- 生物多樣性政策 更新
- 氣候變化政策
- 企業社會責任政策
- 環保政策 更新
- 可持續採購政策 更新

社會



- 反貪污及賄賂政策
- 反歧視政策
- 商業道德及商業行為守則政策
- 客戶服務行為守則政策
- 董事及僱員薪酬政策
- 健康及安全政策 更新
- 人權及平等就業機會政策 更新
- 供應商行為守則政策 更新

管治



- 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集政策
- 董事局成員多元化政策 更新
- 股息政策
- 內幕消息政策
- 提名政策
- 風險管理政策
- 股東通訊政策

風險管理

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

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

網絡安全

在我們的風險管理框架內，稽核部和資訊科技部向審核委員會提供有關網絡安全事宜的最新資訊。這些部門負責對網絡安全進行年度內部審計，特別關注客戶私隱數據的保護，並在事故後採取適當的緩解措施。此外，集團還制定了網絡安全事故應變方案，指導我們評估和處理潛在網絡安全事故，以減輕網絡攻擊的影響。我們極重視網絡安全，因此將有關政策和指南放在內聯網供員工查閱，並對任何違規行為進行紀律處分。我們並開設內部熱線，以便員工在發現任何可疑事件或資訊科技系統中的任何異常情況時能及時上報。

我們通過由資訊科技部經理組成的數據安全委員會，負責在新引入的系統上執行和採用《數據管治及管理政策》（「DGM」），加強數據安全管理，現有網絡安全框架符合美國國家標準與技術研究院（「NIST」）的國際標準。

為推廣網絡安全意識文化，集團為新入職員工提供資訊科技部之「資訊安全簡介」短片等網絡安全意識培訓，並為所有員工定期提供網絡安全意識、數據意識培訓和網絡研討會，以介紹集團的資訊科技安全政策。此外，資訊科技部定期透過內聯網發佈網絡安全知識和新聞，確保員工了解並警惕潛在的網絡安全風險。

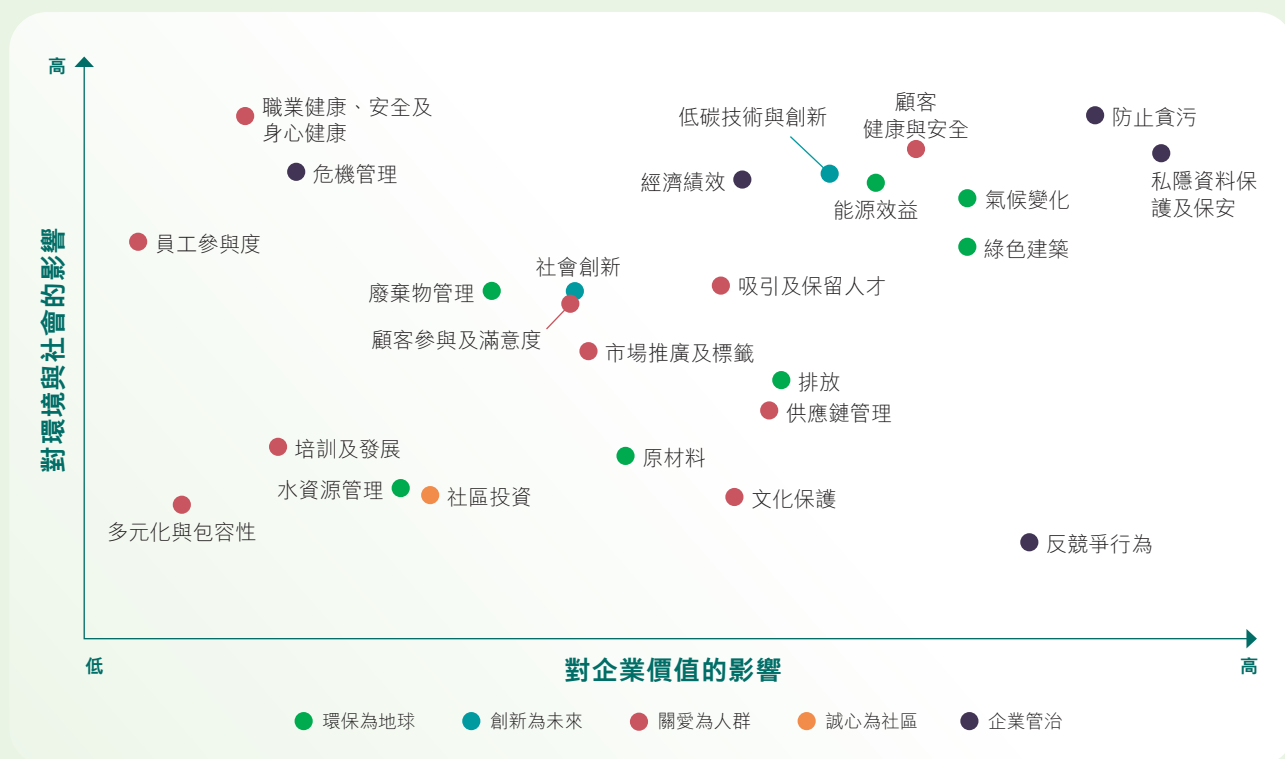
重要議題的評估方法

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

於二零二三年，集團採用了雙重重要議題評估方法，即從財務影響和持份者影響的角度綜合考慮議題的重要性，從而制定我們的重要議題矩陣。此方法不僅能使集團深入了解與企業相關的經濟、環境和社會問題的財務影響，同時亦有助了解集團對經濟、環境和社會的影響和責任。



今年更新的重要議題矩陣顯示，我們的業務及地產行業內的可持續發展重點發生了轉變。「防止貪污」和「私隱數據保護及保安」繼續成為二零二三年最重要的可持續發展議題，反映我們的持份者對企業管治的重視，以及由於業務營運愈來愈依賴資訊科技系統而關注的網絡安全議題。與二零二二年相比，「顧客健康與安全」和「氣候變化」變得更为重要，突顯出我們需要維護顧客的福祉，並迅速採取行動應對氣候變化。

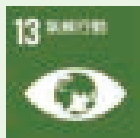
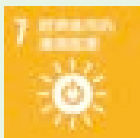


請參閱報告的相關章節以了解更多關於如何應對各重要議題的詳情。

可持續發展

環保為地球

集團致力發展綠色物業組合的同時，並將我們對自然環境的影響減至最低。「環保為地球」指導本集團採取行動，應對氣候變化並推動可持續消費和生產模式，在我們能夠影響的所有領域中支持聯合國可持續發展目標。



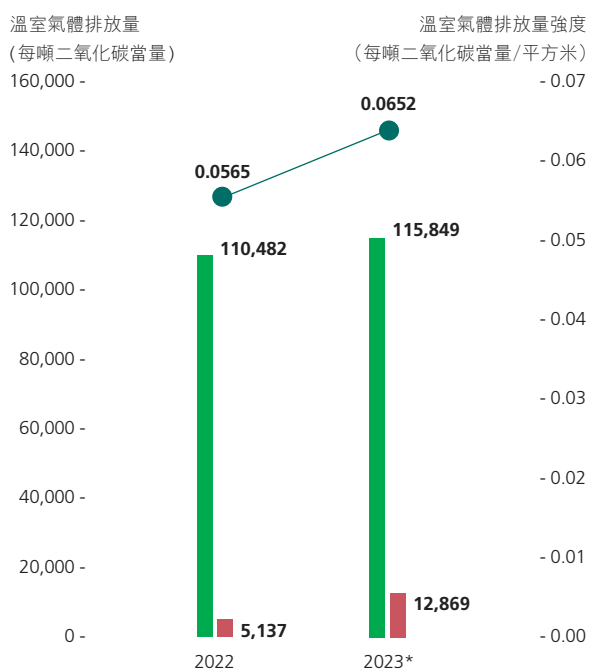
作為房地產行業的領導者之一和可持續發展的領航者，集團努力將包括能源效率和減排、物料使用、廢物管理、水資源管理等領域的可持續元素融入我們的設計和營運中。恒基地產於二零二三年再創佳績，於全球房地產可持續標準的房地產評估中獲五星評級，並被認為為全球及區域業界領導者（多元化 – 辦公/零售）。繼集團在世界綠色建築委員會（「WorldGBC」）所舉辦的「亞太區綠色建築領袖大獎2022」上獲得「可持續發展企業領袖」最高殊榮後，我們更成為世界綠色建築委員會亞太區域網絡合作夥伴，支持亞太區網絡當中的十六個綠色建築委員會。在本地獎項方面，我們其中一棟物業於二零二三年第三季度獲得香港綠色建築議會（「HKGBC」）零碳就緒建築認證。這些獎項和榮譽有力地證明了我們對創造綠色和可持續建築的堅定承諾和努力。集團獲得的認可，推動我們繼續精進，貢獻我們的社區、行業與其他領域。



集團為實現淨零排放和減碳的長期願景，並與《巴黎協定》⁸和《香港氣候行動藍圖2050》的目標一致，於應對氣候變化方面作出了積極的努力。特別是，集團參照IFRS S2的要求，針對與氣候方面的主要風險和機遇，測試在不同有機會發生的氣候變化情景下我們業務營運的承受能力，並與氣候相關財務披露等國際框架保持一致。此外，繼二零二一年設定了綠色建築、能源、廢棄物、節約用水等關鍵領域的可持續發展目標，集團還承諾支持訂立短期科學基礎減排目標。

溫室氣體排放

集團總部、建築地盤、管理之物業及其他附屬公司

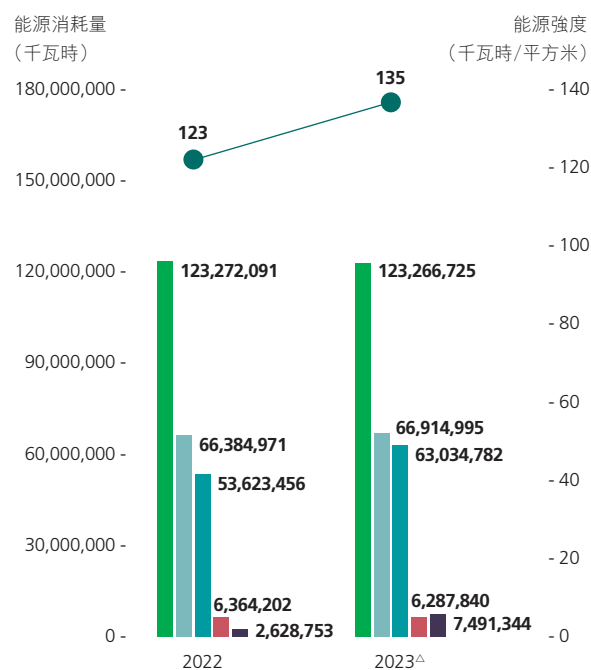


圖例：
 ● 範圍一 ● 範圍二
 ● 溫室氣體排放強度

* 二零二三年範圍一排放量大幅增加歸因於維修項目製冷劑消耗量的增加，美麗華集團業務反彈導致柴油和汽油消耗量增加，以及施工階段建築活動的增加

能源消耗

集團總部、建築地盤、管理之物業及其他附屬公司



圖例：
 ● 集團總部 ● 香港的管理物業
 ● 中國內地的管理物業 ● 建築地盤
 ● 其他附屬公司 ● 能源強度

[△] 二零二三年能源消耗量增加歸因於本年施工階段的建築活動增加、中國內地管理物業進行維修工程、美麗華集團的旅遊業務反彈，以及總部廚房煮食的用量增加

與此同時，我們於年內透過一系列的跨領域合作，務求帶動行業發展。集團積極參與亞洲應對氣候變化企業聯盟（「A4CR」）以及香港特區政府的碳中和夥伴承諾等多項重要倡議。這些集體行動證明了我們致力於支持香港向低碳經濟轉型。

註8：《巴黎協定》旨在將全球平均氣溫升幅控制在工業革命前水平高出2°C之內，並致力進一步限制氣溫升幅在1.5°C之內

可持續發展



集團亦是成為香港首批遵循自然相關財務揭露框架建議的發展商之一。此外，我們已正式承諾成為自然相關財務揭露早期採用者，進一步展現集團致力於二零二五年按照自然相關財務揭露建議進行披露的決心。為識別和評估與自然相關問題的框架，集團於二零二三年啟用了自然相關財務揭露建議的「定位、評定、評量以及準備」(「LEAP」)方法開展評估。

詳情請參閱報告，特別是與「環保為地球」有關的案例研究：

- 在物業設計中維護生物多樣性
- 國際和本地綠色建築認可
- 通過綠色金融夥伴關係促進可持續發展
- 通過跨部門合作推動變革性氣候解決方案
- 與中電源動和華懋集團攜手提高能源效率
- 通過 Mi Go Green 綠色平台推動循環經濟
- 邀請住戶參與 ESG 無得「書」聖誕



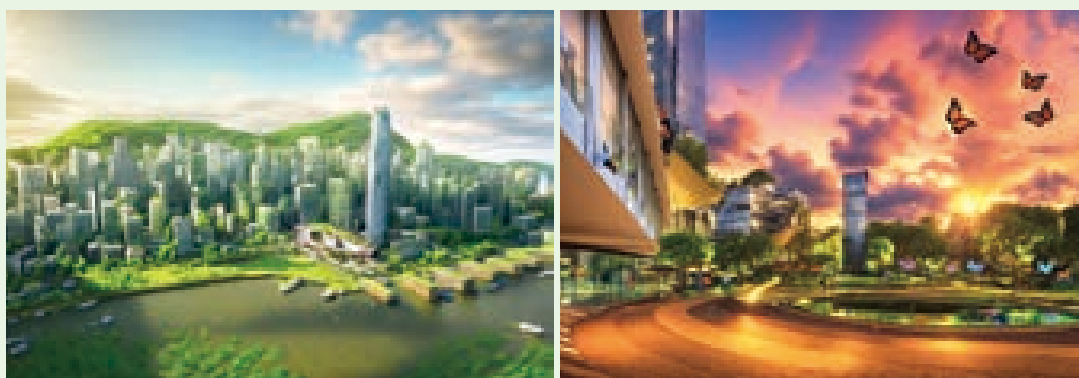
創新為未來

創新是我們設計、建築施工及管理方針的核心。集團透過積極實施新的解決方案和技術，為我們的用戶、租戶及住戶打造高品質的智慧居住空間支持聯合國可持續發展目標。「創新為未來」概述了集團的策略和措施，即在我們的影響力範圍內推動創新，建立可持續社區。



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

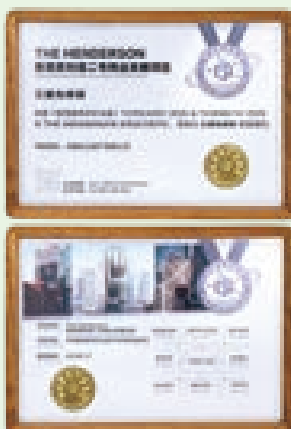
創新類型	方針	焦點
科技創新	<p>集團非常重視技術和智慧解決方案以實現其可持續發展目標。我們投資於技術和研究，讓我們將環境影響降至最低，並加強與社區和持份者的互動。通過將各樣物業技術嵌入運營和產品之中，集團致力於提升從物業建設到銷售和管理的整條價值鏈的效率和績效。</p> <p>除此以外，集團視科研為企業發展的關鍵，並於二零二三年更加支持科技的發展。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 李兆基基金捐贈一千萬英鎊予英國愛丁堡大學，以支持該校再生與修復研究所發展幹細胞科學及進行組織再生和修復之研究 在 Realising Our New Central Harbourfront x AI 企劃中，採用生成式人工智能技術根據指令生成專屬概念圖 創新設計獲得中國智慧建築預評價、全球百大科技研發獎、日內瓦國際發明展金獎 在物業如 The Henderson 和 One Innovalle 使用智慧科技提升業主和租戶體驗



於 Realising Our New Central Harbourfront x AI 企劃中以可持續發展及綠色建築 (左) 及生物多樣性 (右) 為主題所重新構想的中環新海濱長廊

可持續發展

創新類型	方針	焦點
社會創新	集團站在社會創新的前瞻，與各個行業的專家聯盟，共同促進社會福祉。我們旨在通過合作的力量研發出先導的解決方案，對社區產生持久的積極影響，奔赴更加美好的未來。	<ul style="list-style-type: none"> 開展領先業界的「碳標籤先導計劃」以向餐飲業及大眾提供食物對環境的影響之教育 於伊利近街、利奧坊、啟岸將社會融合標準納入建築設計和規劃階段的盡職調查清單



英國愛丁堡大學
「Martin Lee Doctoral Scholarships」博士生
到大埔煤氣廠參觀



詳情請參閱報告，特別是與「創新為未來」有關的案例研究：

- 支持英國愛丁堡大學科研工作
- Realising Our New Central Harbourfront x AI 企劃
- 集團創新設計獲到的外部認可
- 領先業界的「碳標籤先導計劃」

關愛為人群

恒基地產致力透過與員工、客戶、供應商及業務合作夥伴的互動往來，傳播關愛文化。「關愛為人群」在我們整個價值鏈內體現對可持續發展目標的支持：透過我們的產品和服務，提高員工和合作夥伴的身心健康，提升生產力和工作適切性。



我們採用以人為本的物業設計，以體現我們對客戶健康的高度重視。繼獲得 LEED v4 鉑金級認證以及 Parksmart 先鋒認證後，集團的北京環球金融中心於二零二三年獲得鉑金級 WELL 核心體認證，彰顯了我們通過設計確保與重視客戶健康的決心。為鼓勵綠色生活，讓社區更貼近自然，我們於多個住宅及商業大廈設置了都市農莊。此外，為了培養健康意識，集團還舉辦了一系列與健康有關的講座和運動課程給住戶和租戶。

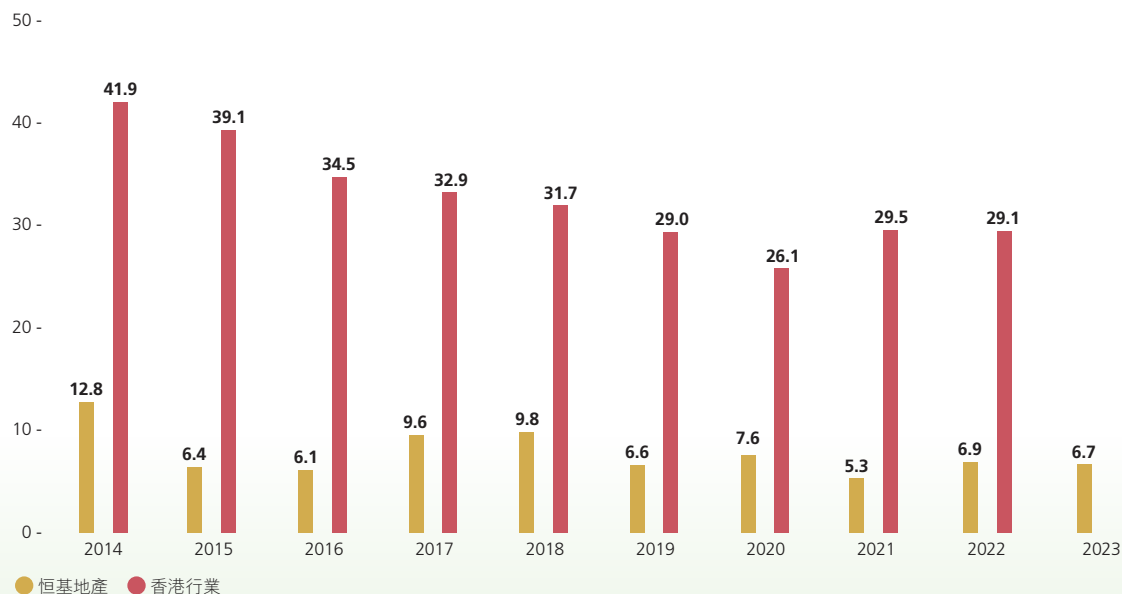
北京環球金融中心



可持續發展

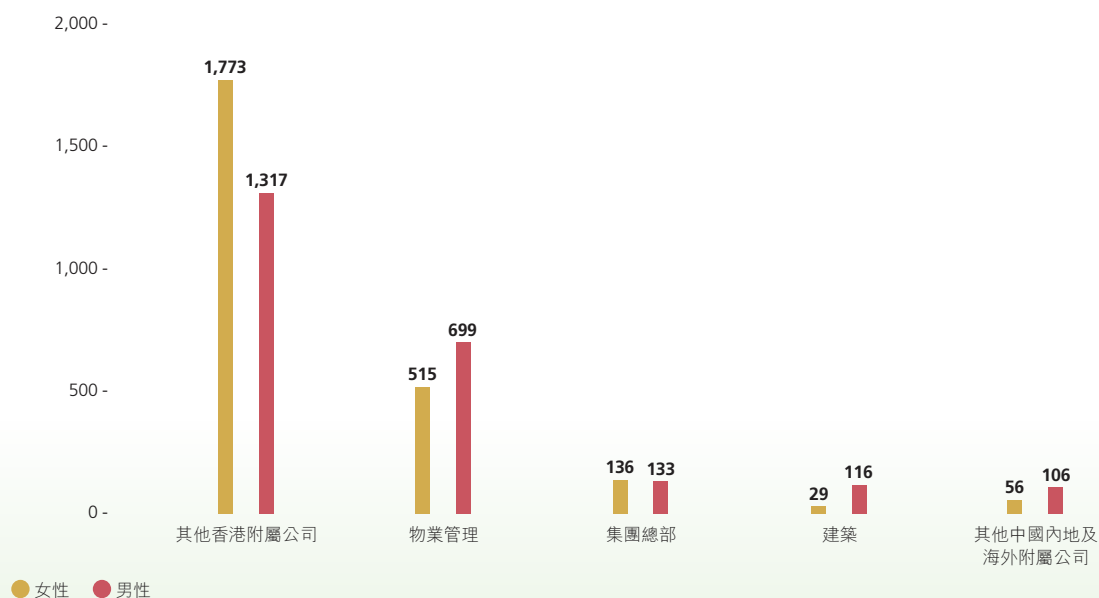
我們的員工亦是我們取得長遠成功的基石。在員工的福祉、健康和安全管理方面，我們的安全及環境小組和地盤安全小組由各部門經理組成，負責追蹤和提高職業健康安全績效，並定期與各項目負責人討論檢查期間發現的職業健康風險。於二零二三年，集團達成了每千名工人七宗以下事故發生率的目標，表現優於同業平均水平。

恒基地產過往事故發生率與行業的比較



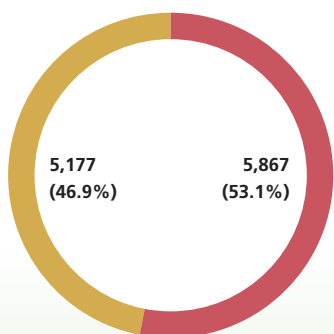
附註：發展局尚未公佈二零二三年香港行業的事故發生率。

二零二三年按員工性別劃分的總員工主動流失率



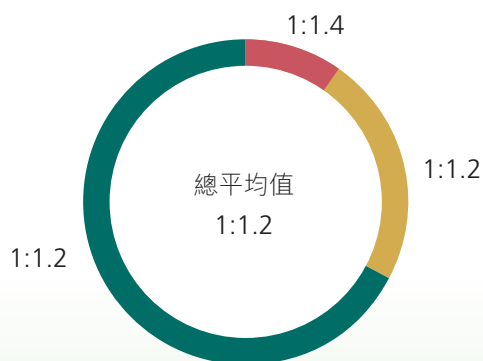
另外，恒基地產致力於建立一支崇尚多元化且戮力同心的員工隊伍，同時積極支持員工職業生涯中的專業成長。我們高度重視通過各類型招聘方式吸引及保留人才。集團提倡內部流動，允許員工在集團內部尋求新的機遇。在二零二三年，內部流動約佔了我們職位空缺的百分之四點四。我們通過每年進行的員工調查了解員工的需求。自二零二二年起，集團亦開始披露員工主動流失率。

二零二三年按性別劃分的員工



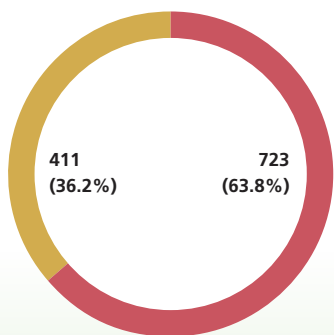
● 女性 ● 男性

二零二三年按不同員工職級所劃分的男女薪酬比率(女性對比男性)



● 經理級 ● 主任級 ● 普通職員

二零二三年按性別劃分的經理級員工



● 女性 ● 男性

可持續發展

集團採用供應商環境、社會及管治參與計劃的實施方法，在董事局的監督下，通過標準化、透明和公平的招標和篩選流程來確定相應的供應商。我們的建築部門將實施一個全面的供應鏈管理系統，在供應商篩選中，我們考慮一籃子的因素，包括商業相關性、過去表現等。我們亦將把環境和社會方面列入考慮範圍。在供應商評估中，表現不佳者將被暫停招標資格。

集團繼續積極參與社區外展活動，以提高人們對可持續發展的認識。二零二三年，恒基地產共參加了超過三十項活動，分享了我們對可持續發展的願景。特別的是，集團有幸獲邀請參與備受推崇的「BBC StoryWorks – The Spaces That Shape Us」節目，彰顯了我們作為二零二二年世界綠色建築委員會的亞太區綠色建築領導獎中獲得可持續發展企業領袖，以及作為世界綠色建築委員會亞太區域網絡合作夥伴的地位。除了參加各項活動，集團亦通過社交媒體渠道發佈可持續發展相關資訊，提高公眾對可持續發展問題和倡議的認識。



集團致力於將我們的物業轉變為不僅功能實用，而且充滿活力的空間。秉持這一願景，我們設計了不同藝術，並將它們與物業完美融合，案例包括：美麗華廣場「ESG x Art Circle」展覽、One Innovalle「樂玩 — 反轉倒立」以及「此時那刻」街道美化工程等。通過這些設計，恒基地產打造了充滿活力和引人入勝的空間，打破了藝術與物業之間的界限，與所有身處其中的人分享了靈感。



詳情請參閱報告，特別是與「關愛為人群」有關的案例研究：

- 展示北京環球金融中心的健康設計
- 鼓勵居民採取積極的生活方式，同時協助本地運動員進行職業轉型
- 為顧客營造熱鬧的商場氛圍
- BBC Storyworks 綠色建築分享
- 攜手各行各業，提高可持續發展意識
- 為香港城市景觀注入趣味性
- The Henderson 匯聚世界頂尖企業

可持續發展

誠心為社區

集團致力於促進社區福祉，提高社區整體生活質素。透過「誠心為社區」策略，我們積極與聯合國可持續發展目標8和目標11保持一致。為此，在營運活動所在的社區及與我們合作的社群內，我們致力於促進可持續和共融經濟的增長。通過優先考慮可持續發展目標，我們力求為我們的社區創造一個更加繁榮和公平的未來。



青年是推動社會發展的生力軍，恒基地產多年來一直重視青年發展，致力幫助他們發揮無限潛能，創造更廣闊的發展空間，為社會帶來新動力。恒基地產於二零二三年第三次參與香港特區政府的「企業內地與海外暑期實習計劃」，期間招募了十一名大專或以上學歷的實習生前往集團位於北京、上海和廣州的租務部，進行為期八星期的實習。



在當今日益複雜的世界中，科學探索扮演著舉足輕重的角色。集團致力支援多元化經濟、創造優質就業崗位，以及提高生活水平，推動香港發展成國際創新科技中心。李兆基基金在二零一九年成為香港桂冠論壇主要贊助，合共捐出港幣八千萬元，全額贊助論壇經費。論壇邀請了逾二十位邵逸夫獎得獎者來港，吸引了超過二千四百名參加者。此外，恒基兆業地產集團主席李家誠博士透過李兆基基金慷慨捐贈港幣二千萬元予香港恒生大學，用於支持該大學的校園和學生發展。



可持續發展

恒基地產深信藝術為城市文化的脈搏及推動文化發展在提升社區生活和推動文化發展方面的變革力量，積極尋求與藝術家和社區組織的合作。於二零二三年，我們以特惠租金向香港特區政府出租位於映岸的時裝及設計中心，並由香港設計中心負責營運。中心為新進設計師提供專用空間，建立充滿活力的生態系統，以培育人才及鼓勵合作。



恒基地產多年來致力關愛社會上有需要人士，期望為建設更平等社會作出貢獻。早年在李兆基基金捐助下，集團以前一幅位於屯門藍地的十萬呎土地，由博愛醫院興建全港最大型安老院舍 — 「博愛醫院屯門藍地長者護理及護養安老院舍」，項目動土禮於二零二三年舉行。另外，恒基地產為全港首間支持政府過渡性房屋計劃的地產發展商，作為該計劃的一部分，集團已在市區和新界提供多幅土地和短期空置單位，以紓緩有迫切住屋需要之市民的壓力。



博愛醫院屯門藍地長者護理及護養安老院舍 (效果圖)

集團不斷評估當前社會需求，並通過一系列多元化的社區投資項目，積極推動社會進步和福利事業。我們與聲譽卓著的非政府組織合作，在四個重點領域提供援助：「支持青年發展」、「以創新建設可持續發展城市」、「支持本地藝術發展」和「關愛社群」。我們認真評估所有項目的社會影響和成果，確保我們的投資能為社會創造長遠價值。在二零二三年，我們共貢獻了近十一萬小時的義工服務，用於支持不同慈善機構。

以下是四大領域的一些社區項目。

領域	社區項目
支持青年發展	<ul style="list-style-type: none"> 推出暑期實習和培訓計劃助青年裝備自己 – 香港特區政府企業內地與海外暑期實習計劃2023、美麗華集團餐飲營運培訓生計劃、「MIRAcle Young Star」計劃 支持香港特區政府「共創明『Teen』計劃」– 「藝術遊走中西區x升級再造工作坊」、「洋紫荊維港遊」 香港特區政府「青年共享空間計劃」 香港大學李兆基頂尖運動員獎學金* 贊助學生參加商界環保協會的 EnviroSeries 會議 城市土地學會 – UrbanPlan Hong Kong 香港夏橋計劃
以創新建設可持續發展城市	<ul style="list-style-type: none"> 贊助香港桂冠論壇* 支持香港恒生大學發展*
支持本地藝術發展	<ul style="list-style-type: none"> HART項目 – HART大獎、HART匯舍計劃、藝術新嘗試 – 藝術齊學共創先導計劃、HART藝術家領導工作坊、HUMBLE HART 映岸：青年設計師搖籃
關愛社群	<ul style="list-style-type: none"> 博愛醫院屯門藍地長者護理及護養安老院舍* 過渡性房屋項目 – 江夏圍過渡性房屋項目、錦田恒莆新苑和牛潭尾南過渡性房屋項目 支援京津冀及東北地區水災、甘肅地震救災工作* 義工活動 家園便利店* 與學生及少數族裔的社區之旅

* 由李兆基基金贊助

可持續發展



詳情請參閱報告，特別是與「誠心為社區」有關的案例研究：

- 推出暑期實習和培訓計劃助青年裝備自己
- 贊助香港桂冠論壇
- HART大獎
- 博愛醫院屯門藍地長者護理及護養安老院舍

項目認證

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

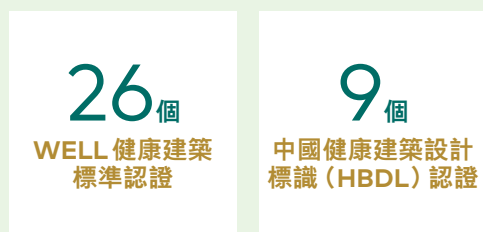
我們在本地、地區和國際綠色建築認證的豐碩成就表明我們在這一領域的績效傲視同儕：



我們在創新方面的認證如下：



我們在健康建築認證的豐碩成就表明我們在這一領域的績效傲視同儕：



企業管治報告

本公司董事局（「董事局」）欣然提呈本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

1 對企業管治之承擔

本公司深明良好企業管治常規及程序之重要性，確信傑出的董事局、可靠的風險管理和內部監控及向股東負責乃企業管治原則之要素。本公司致力確保業務遵守所有適用規則及規例，並符合適用守則及標準。

2 企業管治守則

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄C1《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據《企業管治守則》就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。本公司認為憑藉李家傑博士及李家誠博士對本集團業務具相關資深經驗及知識，最宜兩位各自都出任本公司主席兼董事總經理之雙重角色，此乃符合本公司之最佳利益。儘管本公司主席及行政總裁之角色並沒有作出區分，但基於所有重大決定均會諮詢擁有相關知識及專長之董事局成員及適當之董事局委員會以及高層管理人員後才作出，權力和職權並未因此而過份集中。故此，即使存在上述偏離，目前的安排仍然受限於適當的制衡。

3 董事局

(a) 董事責任及向其作出之協助

董事局培養本公司之文化，並致力推廣理想企業文化，確保與本公司之目標、價值及策略一致。本公司之企業文化、業務模式及策略詳情載於本年報內第76頁及第77頁。

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

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

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

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

(b) 董事局組成

董事局現有以下十七位成員：

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

董事之個人資料詳列於本年報第163頁至第168頁。李兆基博士為李家傑博士及李家誠博士之父親，以及馮李煥琮女士之胞兄。除上述外，董事局並無成員與其他成員有關連。一份董事名單與其角色和職能載列於本公司網站。

企業管治報告

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

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

(i) 組成

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

(ii) 獨立性評估

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

(iii) 酬金

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

(iv) 董事局決策

董事（包括獨立非執行董事）有權就董事局會議上討論事項向管理層尋求進一步資料，及如有需要，可尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

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

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，董事局於所有時間均符合載列於上述第(i)項有關《上市規則》就委任獨立非執行董事之規定。

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

(c) 董事之委任及重選

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

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

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

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

(d) 董事局會議

(i) 會議次數及董事出席紀錄

董事局不時及每年最少四次開會以討論本公司事務及交流意見。截至二零二三年十二月三十一日止年度，董事局舉行四次會議以批准中期/全年業績公佈、中期報告及年報；決定派息之水平；訂立目標以實現董事局性別多元化；討論本公司重要事宜及一般運作；以及批准須由董事局決定之特定事宜及交易。董事出席會議紀錄載列於第132頁之表內。

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

(ii) 會議之常規及進行

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

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

(e) 利益衝突

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

(f) 董事局績效

董事局就二零二三年年度進行了績效評估。根據績效評估結果，董事均滿意董事局表現及確認董事局於發展及決定本集團企業文化、策略方向和整體業務目標發揮有效作用。本公司擬每兩年進行一次該董事局績效評估。

(g) 董事及要員責任保險

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

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

(h) 董事投入時間及培訓

每名董事已確保彼於年內投入足夠時間及充分關注本公司事務。所有董事已向本公司披露彼等於香港或海外上市的公眾公司或機構擔任職務的性質，以及其他重大承擔，並提供了公眾公司或機構的名稱和擔任有關職務所涉及之時間。本公司鼓勵董事參與專業組織及公眾組織，以及擔任公職，並已提醒董事應向本公司適時披露該等資料之任何變更。有關董事之其他資料，包括彼等於過去三年在上市公眾公司出任董事之資料，載於本年報第163頁至第168頁之董事個人資料中。

於本年度內，本公司為董事局安排了有關人工智能工具及稅務更新的演講，及於執行董事出席的經理月會安排各類議題的內部簡報。本公司不時提供最新法例及規則之簡報予董事閱讀。本公司亦鼓勵董事參加外界舉辦之講座及研討會以加強彼等知識以履行作為董事之職責。本公司定期向董事提供由專業機構舉辦之研討會之資料，並由公司秘書部處理研討會之報名事宜。

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

根據董事向本公司提供之培訓紀錄，彼等於二零二三年皆參與持續專業發展，包括出席研討會及講座，以及閱讀最新法例及規則及其他參考資料。研討會、講座及其他參考資料涵蓋廣泛議題，包括選擇核數師、網絡安全及資料保護之更新、最新市場資訊及規則、財務匯報、稅務改革及更新、反貪污、風險管理及人工智能工具等。於本年度內，各董事所接受之培訓概述如下：

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

4 董事局委員會

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

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

(a) 審核委員會

審核委員會於一九九八年十二月成立及向董事局匯報。審核委員會之成員如下：

獨立非執行董事

鄺志強 (主席)

高秉強教授

胡經昌

歐肇基

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

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

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

(i) 財務匯報

就截至二零二三年十二月三十一日止財政年度，委員會審閱了中期和年度業績公佈及報告，並討論管理層提交有關營運和財務表現的財務摘要、說明和分析。委員會仔細考慮所採用的會計政策、應用的重大會計判斷、遵守適用的監管要求和會計準則，以及報告披露的充分性。委員會、管理層和核數師商討與財務報表有關的重大會計事項，以進行適當的會計處理或披露。委員會亦與管理層討論以確保本公司會計及財務匯報職能方面以及有關本公司之環境、社會及管治表現和匯報相關之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算為足夠。

(ii) 核數師

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

(iii) 風險管理及內部監控

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

(b) 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年一月成立，成員包括：

執行董事	獨立非執行董事
李家傑博士	胡經昌 (主席)
李家誠博士	鄺志強
林高演博士	高秉強教授
	歐肇基

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

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

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，以審閱本公司僱員之薪酬架構及二零二四年薪酬之增幅水平，以及高層管理人員之薪酬，亦參照可資比較上市公司之董事薪酬水平以審閱董事酬金。本公司之政策為薪酬委員會在考慮董事薪酬時提供指引，其摘要載於下文「董事局政策」一段中。

依照《公司條例》(第622章)及《上市規則》附錄D2而披露之董事酬金資料詳列於第239頁至第241頁財務報表附註九中，而高層管理人員酬金按等級之分析詳列於第242頁財務報表附註十中。董事袍金訂定為每位執行董事/非執行董事每年港幣150,000元及每位獨立非執行董事每年港幣250,000元。若獨立

企業管治報告

非執行董事擔任董事局委員會成員，可就審核委員會成員一職每年收取額外酬金港幣250,000元，而就提名委員會、薪酬委員會及企業管治委員會成員一職，則每年可分別收取額外酬金港幣100,000元。上述薪酬將維持不變，直至本公司於股東大會上另行決定為止。董事之其他酬金則不時參照董事之職責而釐定。

(c) 提名委員會

提名委員會於二零一一年十二月成立，成員包括：

執行董事	獨立非執行董事
李家傑博士	胡經昌 (主席)
李家誠博士	鄺志強
林高演博士	高秉強教授
	歐肇基

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

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

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了兩次會議。於本年度內，提名委員會已履行之主要職務包括評核本公司之獨立非執行董事之獨立性；就退任董事於股東週年大會上膺選連任之資格向董事局提出建議；及審閱董事局之架構及性別多元化。提名委員會亦已考慮對董事局成員多元化政策進行輕微修訂及審閱提名政策，信納該等政策為合適及有效，並已妥善實施。

高秉強教授、胡家驃先生及潘宗光教授（統稱「退任獨董」）已出任本公司獨立非執行董事超過九年，並須於即將舉行之股東週年大會上退任。於考慮提名退任獨董膺選連任時，提名委員會已慮及多項因素以審視彼等之整體貢獻及服務，包括提名政策及董事局成員多元化政策所載的原則。經委員會考慮的因素詳載於本年報隨附的股東通函中。

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

(d) 企業管治委員會

企業管治委員會於二零一二年十月成立，成員包括：

獨立非執行董事

鄺志強 (主席)

潘宗光教授

歐肇基

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

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

於本年度內，企業管治委員會舉行了一次會議以制定二零二三年企業管治報告工作計劃；審閱董事及高層管理人員的培訓和持續專業發展、股東通訊政策及確保董事局取得獨立觀點機制；考慮對本集團若干現有政策作出修訂；及收悉並接納稽核部就本集團遵守已採納的政策、慣例和行為準則以及適用法律和監管要求情況所作出的報告。

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

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

(e) 舉報委員會

舉報委員會於二零二二年三月成立及向董事局匯報。舉報委員會成員包括：

執行董事

林高演博士 (主席)

獨立非執行董事

高秉強教授

胡經昌

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

企業管治報告

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

(f) 董事局會議、委員會會議及股東週年大會之出席紀錄

下表展示截至二零二三年十二月三十一日止年度董事出席董事局、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、企業管治委員會會議及股東週年大會之出席紀錄：

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

5 董事對財務報表之責任

董事確認編製截至二零二三年十二月三十一日止年度財務報表之責任，財務報表須真實公平地反映本公司及本集團當日之財務狀況及本集團截至年結日之業績與現金流量，並且按持續經營基準、法例要求及適用之會計政策而編製。

本公司核數師就本公司財務報表作出之匯報責任聲明列載於第174頁至第178頁獨立核數師報告內。

6 核數師薪酬

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司之核數師分別就審核和審核相關之服務及非審核服務（涵蓋稅務服務、企業及諮詢服務以及其他匯報服務）可收取約港幣16,500,000元（二零二二年：港幣16,600,000元）及約港幣1,400,000元（二零二二年：港幣2,600,000元）。審核委員會已審閱核數師就審核及非審核服務所收取之薪酬。

7 標準守則

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

8 持續關連交易

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

9 董事局政策

以下是本公司根據《上市規則》或其他規定採納的若干政策摘要：

(a) 內幕消息政策

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

(b) 董事局成員多元化政策

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

(c) 提名政策

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

(d) 股息政策

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

(e) 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集政策

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

(f) 董事及僱員薪酬政策

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

上述政策之全文載列於本公司網站。

10 環境、社會及管治以及可持續發展

(a) 可持續發展

本公司為於二零一零年七月推出之恒生可持續發展企業指數系列之創立成分股。

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

於本年度內，可持續發展委員會舉行了一次會議，以審閱職權範圍、本集團可持續發展整體表現及政策，討論報告趨勢並制定可持續發展策略及計劃。經考慮環境、社會及管治措施的最新發展，本集團修訂了若干現有環境、社會及管治政策。

可持續發展委員會之職權範圍以及環境、社會及管治政策均載列於本公司網站。

二零二三年可持續發展報告之概覽載於本年報第94頁至第121頁，而獨立二零二三年可持續發展報告載列於本公司網站及披露易網站。

(b) 多元化

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

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

本公司非常重視本集團各層面之性別多元化。於二零二三年十二月三十一日，本集團之員工（包括高層管理人員）的女性所佔比例約為47%。本集團整體員工性別比例相對平衡，本公司將致力維持員工性別比例平衡。

11 內部審計、風險管理及內部監控

內部審計

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

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

舉報及反貪污政策

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

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

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

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

風險管理及內部監控

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

風險管理需具有前瞻性以確保重大風險：

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

(a) 風險管理方針

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

第一道防線

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

企業管治報告

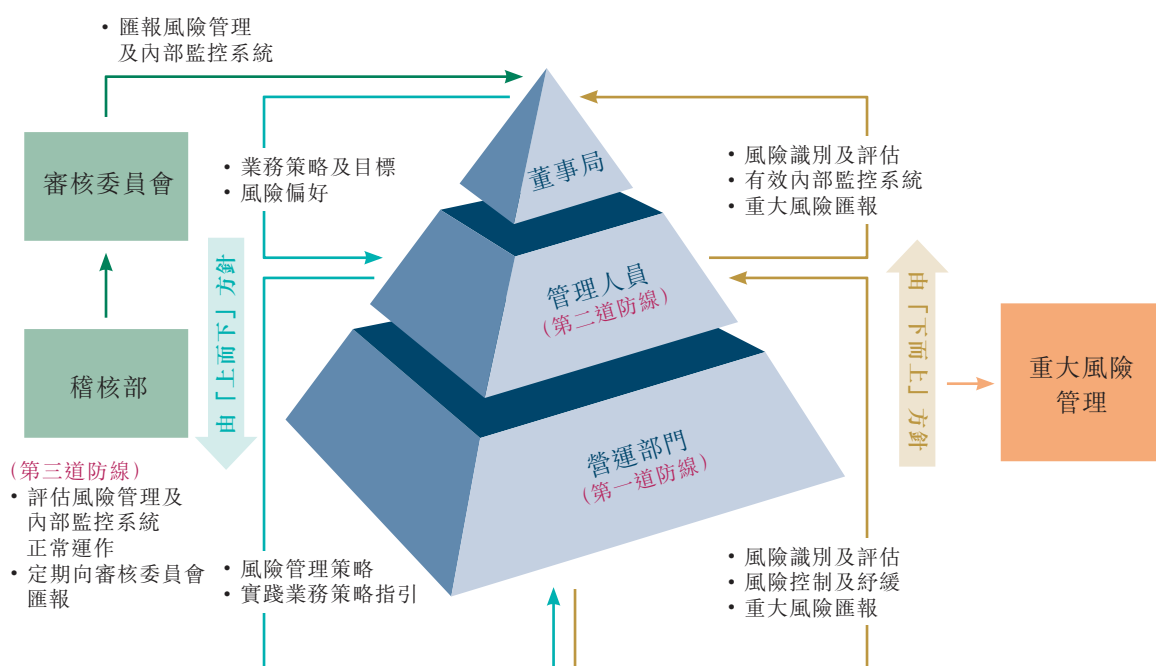
第二道防線

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

第三道防線

稽核部透過獨立審核，從而評估截至二零二三年十二月三十一日止財政年度之風險管理及內部監控系統之充分性及正常運作，並提供適當的改善建議。其擬將評估程序持續進行。審核委員會經審閱由稽核部呈上的審查結果後，向董事局匯報及確認風險管理及內部監控系統屬有效及足夠。

下圖概述了本集團對於風險管理由「上而下」及「下而上」方面之互補之綜合方案。



(b) 重大風險及監控/紓緩

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

重大風險及可能的影響	風險動向*	監控/紓緩措施
<p>(i) 法規及合規風險</p> <p>作為一間多元化物業發展及投資、建築及房地產開發上市公司，本集團受廣泛內地及香港政府政策及法規監管，當中包括香港之《公司條例》、財務及稅務法例、《一手住宅物業銷售條例》、建築法例及法規、《職業安全及健康條例》及香港《上市規則》；以及中國中央及/或地方政府之新房屋調控措施。</p> <p>若未有遵守任何此等政策及法規，可對本集團造成損害、延遲其項目發展及影響其達致主要目標的能力。</p>	<p>→</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 本集團致力透過內部指引、培訓員工、檢討程序、由有經驗及專業的員工及諮詢外部專家來監察合規事宜，從而遵守適用於其營運之相關政策、法規及指引。
<p>(ii) 經濟風險</p> <p>本集團依賴自身經營地區之經濟情況。環球經濟不明朗、利息波動之可能性，以及地緣政治衝突等，均可能影響本集團之業務。</p>	<p>→</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 本集團檢視並優化其資產組合，以確保其有足夠成本效益和效率。 • 本集團透過適當監控業務表現，以及持續評估經濟情況及現行投資及業務策略之適合性，來監控經濟逆境風險。

重大風險及可能的影響	風險動向*	監控/紓緩措施
<p>(iii) 市場風險</p> <p>本集團營運地區皆屬競爭激烈。若未能在價格、產品質素及規格或服務的水平方面作出有效競爭，可能會對本集團業績產生不利影響。市場供求情況亦為對本集團表現造成影響的主要因素之一。</p>	→	<ul style="list-style-type: none"> • 本集團透過緊貼追蹤物業市場情況、加強其品牌及產品質素，並訂立適當之銷售策略應對市場需求來管理市場風險。
<p>(iv) 財務風險</p> <p>有效及可靠之財務管理系統乃本集團業務之重要一環。本集團或會面對及受若干因素所影響，例如現金流短缺、財務成本上升及貨幣波動。</p>	→	<ul style="list-style-type: none"> • 本集團之財務團隊，透過監控財務市場狀況及制訂合適財政策略，從而提供財務管理之支持。 • 本集團與銀行界保持開放和積極的關係、從不同渠道安排不同條款及不同年期之貸款融資及確保繼續評估交易方之風險。
<p>(v) 形象/商譽風險</p> <p>本集團之商譽乃其最有價值之資產之一，屬業務能持續成功之主要部分。延誤交收住宅單位及質素問題均可能會影響本集團形象。</p>	→	<ul style="list-style-type: none"> • 本集團致力透過招聘、培訓、發展和保留一個多元化人才隊伍，以應付潛在投訴及確保適當的質量交付。 • 本集團不時安排品牌宣傳活動及維持良好的公共關係。
<p>(vi) 銷售、租務、建築及物業發展風險</p> <p>儘管本集團確保有穩健管理監控及執行監控系統，但仍會面對發展及銷售成本偶有上升、物業發展延誤、承建商力有不及、合同爭議及安全事宜。</p>	↑	<ul style="list-style-type: none"> • 本集團持續進行其經盡心規劃之物業發展及建築項目。 • 本集團透過設立各種完善措施，確保達優質水平之發展項目，於符合成本預算下準時建成。 • 本集團為員工提供相關培訓，並依照《職業安全及健康條例》進行檢查。

重大風險及可能的影響	風險動向*	監控/紓緩措施
<p>(vii) 網絡安全風險</p> <p>本集團有可能出現因網路攻擊或資料外洩而遭受損失。資料外洩可能導致個人和財務資料等敏感資訊遺失，從而導致聲譽受損和財務損失。</p>	↑	<ul style="list-style-type: none"> • 本集團持續監察及改善網絡安全及資訊科技發展的風險管理。 • 本集團通過招聘經驗豐富的資訊科技員工和/或聘請外部網路安全顧問的服務來改善系統控制，從而管理風險。 • 本集團定期向員工提供網絡安全培訓。
<p>(viii) 環境、社會及管治風險</p> <p>環境、社會及管治風險的相關變數可能影響本集團營運或財務績效。</p>	→	<ul style="list-style-type: none"> • 由高層管理人員領導的可持續發展委員會已制定明確的可持續發展戰略及覆蓋範圍，並對本集團環境、社會及管治措施進行持續監察。 • 本集團已聘請外部環境、社會及管治顧問提供專業意見。
<p>(ix) 氣候風險</p> <p>氣候變遷可能對人類或生態系統造成不利後果。這包括對生命、生計、健康和福祉、經濟、社會和文化資產和投資、基礎設施、服務提供、生態系統和物種的影響。</p>	↑	<ul style="list-style-type: none"> • 本集團提供執行緊急應變措施工作指引。 • 本集團為員工提供相關之培訓。 • 本集團購買適當的保險。

*風險動向（與去年相較）

↑：風險級別上升

↓：風險級別下降

→：風險級別維持不變

12 公司秘書

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

於本年度內，公司秘書已參加不少於十五小時的相關專業培訓。

13 股東權利及投資者關係

董事局致力於促進與股東之有效溝通，並適時向股東及投資者披露重要資料。

(a) 股東權利

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

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

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

(b) 股東通訊政策

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

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

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

董事局報告

董事局同寅茲向全體股東提呈截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度報告及已審核財務報表。

主要業務

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

本集團收入及經營盈利之貢獻按業務及地區分部之分析已編列於第250頁至第256頁財務報表附十五中。

業務回顧

本集團年內之業務回顧及未來業務發展的討論均載於本年報內第10頁至第75頁之董事局主席報告及業務檢討。有關本集團可能面對的風險及不明朗因素載於財務回顧第78頁至第91頁及企業管治報告第122頁至第143頁。財政年度終結後，影響本集團之重大事件（如有）之詳情刊載於董事局主席報告第10頁至第43頁及第299頁財務報表附註四十五中。本年報內第92頁及第93頁之五年財務摘要載有以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現。本集團已採納環保政策、生物多樣性政策及氣候變化政策，適當考慮影響環境因素，以減低本集團企業營運對環境之影響。此外，上述本集團政策及本集團與員工、顧客、供應商及其他持份者關係之討論，分別刊載於本年報內第94頁至第121頁之可持續發展章節及本年報內第122頁至第143頁之企業管治報告，以及一份獨立可持續發展報告。董事局主席報告、業務檢討、財務回顧、可持續發展章節及企業管治報告屬本報告的一部分。

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

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

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

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

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

附屬公司

本公司於二零二三年十二月三十一日之主要附屬公司資料編列於第300頁至第306頁。

集團盈利

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之盈利及本公司與本集團於該日之財務狀況，已編列於第179頁至第308頁之財務報表中。

股息

本公司已於二零二三年九月十九日派發中期股息每股港幣五角。董事局已建議派發末期股息每股港幣一元三角予於二零二四年六月十二日(星期三)名列在本公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。

建議之末期股息預期於二零二四年六月二十一日(星期五)派發予各股東。

慈善捐款

本年度集團之慈善捐款為港幣52,000,000元(二零二二年：港幣22,000,000元)。

董事局報告

投資物業及其他物業、廠房及設備

本年度投資物業及其他物業、廠房及設備之增減詳列於第257頁至第263頁財務報表附註十六中。

銀行借款、擔保票據與中期票據計劃

本集團於二零二三年十二月三十一日之銀行借款、擔保票據與中期票據計劃資料詳列於第285頁及第286頁財務報表附註卅一及卅二中。

資本化之利息

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度內資本化之利息支出已編列於第237頁財務報表附註八(a)中。

儲備

本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度儲備之增減詳列於第298頁財務報表附註四十四(b)中。

股本

本公司股本之資料詳列於第299頁財務報表附註四十四(c)中。股本於本年度並無變動。

集團財務摘要

本集團截至二零二三年十二月三十一日止五年之業績、資產及負債摘要詳列於第92頁及第93頁。

發展及投資物業

本集團之發展及投資物業詳列於第44頁至第75頁。

董事酬金

依照《公司條例》(第622章)及《上市規則》附錄D2而披露之董事酬金資料詳列於第239頁至第241頁財務報表附註九中。

董事

本財政年度及截至本報告日期止，本公司之董事為：

執行董事	非執行董事	獨立非執行董事
李家傑博士 (主席兼董事總經理)	李王佩玲	龐志強
李家誠博士 (主席兼董事總經理)		高秉強教授
林高演博士 (副主席)		胡經昌
李兆基博士		胡家驃
葉盈枝		潘宗光教授
馮李煥琮		歐肇基
郭炳濠		
孫國林		
黃浩明		
馮孝忠		

李兆基博士、葉盈枝先生、馮孝忠先生、高秉強教授、胡家驃先生及潘宗光教授依照本公司之組織章程細則第116條及《企業管治守則》，於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，彼等符合資格並已表示願意膺選連任。

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

董事局報告

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零二三年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條須予設置之名冊所載，或根據《證券及期貨條例》或《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》向本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）作出之申報，本公司各董事於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉如下：

普通股（除文義另有所指外）

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業地產有限公司	李兆基	1	15,548,667		3,509,782,778		3,525,331,445	72.82
	李家傑	1				3,509,782,778	3,509,782,778	72.50
	李家誠	1				3,509,782,778	3,509,782,778	72.50
	李王佩玲	2	64,554				64,554	0.00
	馮李煥琮	3	2,493,138				2,493,138	0.05
	胡家驃	4			3,896		3,896	0.00
恒基兆業發展有限公司	李兆基	5			2,110,868,943		2,110,868,943	69.27
	李家傑	5				2,110,868,943	2,110,868,943	69.27
	李家誠	5				2,110,868,943	2,110,868,943	69.27
香港中華煤氣有限公司	李兆基	6			7,748,692,715		7,748,692,715	41.53
	李家傑	6				7,748,692,715	7,748,692,715	41.53
	李家誠	6				7,748,692,715	7,748,692,715	41.53
	潘宗光	7				243,085	243,085	0.00
香港小輪（集團）有限公司	李兆基	8	799,220		119,017,090		119,816,310	33.63
	李家傑	8				119,017,090	119,017,090	33.41
	李家誠	8				119,017,090	119,017,090	33.41
	林高濱	9	150,000				150,000	0.04
	馮李煥琮	3	465,100				465,100	0.13
美麗華酒店企業有限公司	李兆基	10			345,999,980		345,999,980	50.08
	李家傑	10				345,999,980	345,999,980	50.08
	李家誠	10				345,999,980	345,999,980	50.08
港華智慧能源有限公司	李兆基	11			2,255,481,423		2,255,481,423	67.24
	李家傑	11				2,255,481,423	2,255,481,423	67.24
	李家誠	11				2,255,481,423	2,255,481,423	67.24

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
陽光房地產投資信託基金*	李兆基	12			723,738,352		723,738,352	42.51
	李家傑	12				723,738,352	723,738,352	42.51
	李家誠	12				723,738,352	723,738,352	42.51
	李王佩玲	2	2,307				2,307	0.00
	歐肇基	13	2,300,000				2,300,000	0.14
恒基兆業有限公司	李兆基	14			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李兆基	14			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李兆基	15	35,000,000 (無投票權 遞延股份)		15,000,000 (無投票權 遞延股份)		50,000,000 (無投票權 遞延股份)	100.00
	李家傑	14				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	14				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	15				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
	李家誠	14				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	14				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	15				15,000,000 (無投票權 遞延股份)	15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00
威永投資有限公司	李家傑	16			5,000	5,000	10,000	100.00
端輝投資有限公司	馮李煥琮	3	2,000				2,000	20.00

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

董事局報告

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

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

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

主要股東及其他人士權益

於二零二三年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予設置之名冊所載，除本公司董事外之其他人士於本公司股份及相關股份擁有的權益及淡倉如下：

好倉

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

附註：

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

董事局報告

6. 該等股份中，Timpani Investments Limited之全資附屬迪斯利置業有限公司及Medley Investment Limited分別擁有4,313,717,809股及1,675,475,274股；Chelco Investment Limited之全資附屬Macrostar Investment Limited擁有1,759,499,632股；及Timpani Investments Limited及Chelco Investment Limited為Faxson Investment Limited之全資附屬公司，而Faxson Investment Limited為本公司全資擁有。根據《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為擁有本公司（列載於附註1）及香港中華煤氣有限公司（「煤氣」）的股份權益。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
7. 該等股份由潘宗光教授及其妻子共同擁有。
8. 該等股份中，李兆基博士實益擁有799,220股，而其餘之119,017,090股股份中，本公司全資擁有之Pataca Enterprises Limited之全資附屬Wiselin Investment Limited擁有48,817,090股及Graf Investment Limited、Mount Sherpa Limited及Paillard Investment Limited各擁有23,400,000股。根據《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為擁有本公司（列載於附註1）及香港小輪（集團）有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
9. 該等股份由林高演博士實益擁有。
10. 該等股份中，本公司全資擁有之Aynbury Investments Limited之全資附屬Higgins Holdings Limited、Multiglade Holdings Limited及Threadwell Limited分別擁有120,735,300股、128,658,680股及96,606,000股。根據《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為擁有本公司（列載於附註1）及美麗華酒店企業有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
11. 該等股份佔港華智慧能源有限公司的全部已發行股份67.24%，由Hong Kong & China Gas (China) Limited持有2,061,193,504股、Planwise Properties Limited持有191,037,247股及Superfun Enterprises Limited持有3,250,672股，全部皆為煤氣的全資附屬公司。根據《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為擁有煤氣（列載於附註6）及港華智慧能源有限公司的股份權益。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
12. 該等基金單位中，Financial Enterprise Properties Limited之全資附屬Uplite Limited擁有224,443,625個基金單位及Wintrade Limited擁有149,629,083個基金單位，而Financial Enterprise Properties Limited為Shau Kee Financial Enterprises Limited（「SKFE」）全資擁有。SKFE由Lee Financial (Cayman) Limited作為一單位信託（「SKFE單位信託」）之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則分別由Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited作為兩個全權信託之受託人持有。因此，Lee Financial (Cayman) Limited、Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited各自被視為為Uplite Limited及Wintrade Limited所擁有合共374,072,708個基金單位中擁有權益。除以上所述外，本公司之全資附屬Cobase Limited擁有76,533,345個基金單位、Richful Resources Limited擁有67,378,972個基金單位及恒基陽光資產管理有限公司擁有205,753,327個基金單位。李兆基博士被視為擁有本公司（列載於附註1）的權益。根據《證券及期貨條例》及作為實益擁有單位信託、SKFE單位信託及上述全權信託之受託人之全部已發行股份，李兆基博士被視為擁有合共723,738,352個基金單位。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事以及於單位信託及SKFE單位信託持有單位之上述全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等基金單位的權益。
13. 該等基金單位由歐肇基先生實益擁有。
14. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
15. 該等股份中，李兆基博士實益擁有35,000,000股，而富生擁有其餘之15,000,000股。
16. 該等股份中，(i) 5,000股由李家傑博士全資擁有之Applecross Limited擁有；及(ii) 5,000股由本公司間接全資擁有公司恒基中國集團有限公司全資擁有之Andcoe Limited之全資附屬恒基（中國）投資有限公司擁有。
17. 該等股份由Jetwin International Limited擁有。Triton (Cayman) Limited作為一單位信託之受託人，擁有Jetwin International Limited之全部已發行股份。Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited分別為全權信託之受託人，持有該單位信託之單位。李兆基博士擁有Triton (Cayman) Limited、Triumph (Cayman) Limited及Victory (Cayman) Limited之全部已發行股份，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠博士為本公司之董事及於該單位信託持有單位之全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
18. 該股份由本公司全資擁有之發邦發展有限公司之全資附屬新麗投資有限公司擁有。

認購股份計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份計劃。

購買股份或債券之安排

本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於二零二三年十二月三十一日止年度內並無參與任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

股票掛鈎協議

於二零二三年十二月三十一日，本公司並無股票掛鈎協議，並且於本回顧年度內，本公司亦無訂立股票掛鈎協議。

於交易、安排或合約及關連交易 / 持續關連交易之權益

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

- (一) 恒基財務有限公司(恒基兆業有限公司一間全資附屬公司)於年度內不時貸款(無抵押)予本公司附屬公司，按不時結欠的數額並參照香港銀行同業拆息基準利率或雙方協定之固定利率計算利息。於二零二三年十二月三十一日結算時，本公司附屬公司欠恒基財務有限公司之款項總數合計約為港幣62,448,000,000元。此款項已編列於財務報表中「同母系附屬公司借款」內。

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

董事局報告

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

與陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）簽訂之交易

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

誠如二零二一年三月三十一日之公佈（「二零二一年公佈」），本公司已就以下協議/契約項下之本集團與陽光房地產基金集團的持續關連交易，設置截至二零二四年十二月三十一日止三個財政年度之新的每年上限：

- (a) 陽光房地產基金之管理人恒基陽光資產管理有限公司（「恒基陽光」）（本公司之一間全資附屬公司）與陽光房地產基金之物業管理人恒基陽光物業管理有限公司（「物業管理人」）（本公司之一間全資附屬公司）於二零零六年十一月二十九日簽訂一份物業管理協議，陽光房地產基金集團旗下之多間物業公司於其後亦加入該協議。該協議分別經於二零零九年四月二十八日、二零一二年六月二十五日、二零一五年五月十二日、二零一八年五月十五日及二零二一年三月三十一日訂立之五份補充協議所補充。該協議有關由物業管理人就陽光房地產基金之物業提供若干物業管理、租賃管理及市場推廣服務，代價不超過陽光房地產基金之有關物業之物業收益總額之每年3%，以及就取得的租約或特許使用按基本租金或特許使用費計算之佣金。根據恒基陽光及物業管理人簽訂之最後一份補充協議，就提供上述物業相關管理服務（「物業管理交易」），物業管理人之委任期已獲延長至二零二四年六月三十日；
- (b) SKFE 集團之附屬公司 Uplite Limited 作為授予人、恒基陽光作為管理人及滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司作為信託人於二零零六年五月二十六日簽訂一份信託契約（並經二零零六年六月一日、二零零六年十一月二十八日、二零零九年四月二十八日、二零一零年七月二十三日、二零一二年四月三十日及二零一五年三月十六日之補充契約所補充，並其後再經修訂及重述以綜合以上補充契約以及於二零二一年五月十日生效的其他修訂），其中包括有關委任恒基陽光為陽光房地產基金之管理人以管理及營運陽光房地產基金，恒基陽光可收取不超過陽光房地產基金有關財政年度之物業價值每年0.4%之基本費用，以及陽光房地產基金物業收入淨額及應佔聯營實體之溢利（如有）每年3%之浮動費用（費用可根據恒基陽光之選擇以現金形式及/或陽光房地產基金單位支付）。恒基陽光亦可就有關陽光房地產基金收購物業而收取收購服務費用及有關陽光房地產基金出售物業（如適用）而收取沽售服務費用以及若干償付費（「資產管理交易」）；及

- (c) 本公司與恒基陽光作為陽光房地產基金之管理人於二零二一年三月三十一日訂立一份總服務協議，有關本集團就陽光房地產基金之物業向陽光房地產基金集團提供保安服務及其他物業相關輔助服務，合約期由二零二一年七月一日至二零二四年六月三十日，為期三年。就本集團按總服務協議向陽光房地產基金集團提供有關服務而言，本公司及其附屬公司及聯繫人（不包括陽光房地產基金集團）與陽光房地產基金集團相關成員須訂立個別的最終服務協議，當中載列詳細條款（包括費用及付款條款）。於本回顧年度內簽訂或仍然生效之該等服務協議詳列如下：
- (i) 一份日期為二零二一年四月九日有關位於上環之物業之保安服務合約，合約期由二零二一年七月一日起，為期二十四個月，每月服務費用約港幣50,000元；及
- (ii) 一份日期為二零二三年四月十九日有關位於將軍澳之物業之短期保安服務合約，合約期由二零二三年五月一日至二零二三年五月三十一日，為期三十一天，服務費用約港幣36,000元（連同列於上述第(i)項之交易，統稱「物業相關輔助服務交易」）。

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

截至二零二三年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)	截至二零二四年 十二月三十一日止年度 (港幣百萬元)
248.8	268.8

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已就物業管理交易收取約港幣46,123,000元、資產管理交易收取約港幣93,009,000元及物業相關輔助服務交易收取約港幣334,000元，合共約為港幣139,466,000元（統稱為「陽光房地產基金交易」）。

董事局報告

與仁安醫院有限公司（「仁安醫院」）簽訂之交易

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

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

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

協議日期	特許使用期及費用	租期及每月費用			備註
		第一部分固定租期之期限及每月租金 <small>附註2</small>	第二部分固定租期之期限及每月租金 <small>附註2</small>	第三部分固定租期之期限及每月租金 <small>附註2</small>	
(b) H Zentre 十二樓全層，包括十二樓之平台（樓面面積：17,234平方呎）					
(i) 特許要約函日期： 二零二零年六月十日	二零二零年八月一日起三個月 (根據特許要約函，租戶於二零二零年七月十七日發出書面通知，延遲至二零二零年九月三十日生效) <small>附註1</small> 象徵式收費 港幣1元	不適用	不適用	不適用	用作翻新及裝修目的
(ii) 租賃協議日期： 二零二零年六月十日	不適用	八年零九個月，於緊接上述特許要約函之特許使用期屆滿日後首日起生效 第1-33個月 港幣822,192元	第34-69個月 港幣880,896元	第70-105個月 雙方協定的公開市場租金，惟不應少於第69個月租金之85%及不得多於第69個月租金之125%，或如在無協議的情況下，由獨立合資格測量師釐定租金	八個月免租期 <small>附註1</small>
雜項費用 (視情況不時檢討)： (i) 管理費：港幣163,723元 (ii) 冷氣費：港幣51,702元					

協議日期	特許使用期及費用	租賃期及每月費用			備註
		第一部分固定租期之期限及每月租金 <small>附註2</small>	第二部分固定租期之期限及每月租金 <small>附註2</small>	第三部分固定租期之期限及每月租金 <small>附註2</small>	
(c) H Zentre 地庫一樓全層 (樓面面積：12,452平方呎)					
(i) 特許要約函日期： 二零二零年六月十日	二零二零年九月一日起 四個月零十五日 <small>附註1</small> 象徵式收費 港幣1元	不適用	不適用	不適用	用作翻新及裝修目的
(ii) 租賃協議日期： 二零二零年六月十日	不適用	十年，於緊接上述特許要約函之特許使用期屆滿日後首日起生效 第1-3年 港幣1,169,293元	第4-6年 港幣1,203,167元	第7-10年 雙方協定的公開市場租金，惟不應少於第6年租金之85%及不得多於第6年租金之125%，或如在無協議的情況下，由獨立合資格測量師釐定租金	三個月免租期 <small>附註1</small> 業主支付約港幣81,300,000元作為優化物業的資本總開支，並屬業主提供的設施一部分，而該資本總開支會按直線法於固定十年期內攤銷及計入每月租金
雜項費用 (視情況不時檢討)： (i) 管理費：港幣118,294元 (ii) 冷氣費：港幣37,356元					

附註：

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

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

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

截至十二月三十一日止 財政年度	年度上限 (港幣百萬元)
二零二三年	54
二零二四年	55
二零二五年	57
二零二六年	61
二零二七年	67
二零二八年	61
二零二九年	37
二零三零年	25
二零三一年	6

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已就仁安醫院交易收取約港幣44,078,000元。

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

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

本公司之核數師乃按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第3000號（經修訂）之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」規定，並參照《實務說明》第740號（經修訂）「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，審查本集團之持續關連交易。根據《上市規則》第14A.56條，本公司之核數師已就本年報內本集團披露之持續關連交易之審查結果及結論，發出無保留意見之函件。

詳列於第294頁至第296頁財務報表附註四十三中之重大關連人士交易包括構成關連交易/持續關連交易之交易，並已遵照《上市規則》項下之披露規定。

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

董事局報告

董事於競爭業務上之權益

根據《上市規則》第8.10條，本公司董事在截至二零二三年十二月三十一日止年度及於該日擁有與本集團的業務構成競爭之業務權益如下：

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

服務合約

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

管理合約

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

主要客戶及供應商

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內：

- (一) 本集團之首五個最大供應商所佔之購買總額佔本集團之購買總額不足30%；及
- (二) 本集團之首五個最大客戶所佔之總收入額佔本集團之總收入不足30%。

表現之討論及分析

有關本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度內表現之討論及分析詳列於第78頁至第91頁。

可持續發展

獨立可持續發展報告將於本年報同日刊發及載列於本公司網站。

退休福利計劃

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

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

至於另項界定供款計劃，供款由僱主及僱員各按僱員月薪5%共同供款。僱主可運用已沒收之供款減低日後應付供款額。截至二零二三年十二月三十一日止年度內，並無已動用之沒收供款(二零二二年：無)。於二零二三年十二月三十一日，並無尚可動用減低集團應付供款之沒收供款(二零二二年：無)。

於二零零零年十二月一日或之後，僱員不可加入公積金或另項界定供款計劃。

本集團僱員若非公積金或另項界定供款計劃之會員則參與強積金計劃。除《強積金條例》規定之最低利益外，本集團為參與強積金計劃之僱員提供自願補貼福利。當僱員失去享有僱主供款部分之權利時，所沒收的僱主供款可用以扣減僱主的日後供款。截至二零二三年十二月三十一日止年度內已動用扣減僱主供款之沒收供款總數為港幣3,001,000元(二零二二年：港幣3,126,000元)，而於二零二三年十二月三十一日，尚可動用之沒收供款為港幣155,000元(二零二二年：港幣130,000元)。

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

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度計入損益賬之退休福利成本為港幣121,000,000元(二零二二年：港幣162,000,000元)。

獲准許之彌償

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

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

董事局報告

給予聯屬公司之財務資助

根據《上市規則》第13.22條，本集團有給予財務資助的聯屬公司於二零二三年十二月三十一日之合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司之權益呈列如下：

	合併財務狀況表 港幣百萬元	本集團應佔權益 港幣百萬元
非流動資產	41,831	13,491
流動資產	125,554	42,553
流動負債	(81,605)	(27,035)
總資產減流動負債	85,780	29,009
非流動負債	(67,599)	(23,585)
資產淨值	18,181	5,424

以上合併財務狀況表是根據各聯屬公司於二零二三年十二月三十一日的財務狀況表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按財務狀況表各主要項目類別歸納而編製。

公眾持股量

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

核數師

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

企業管治

企業管治報告載於第122頁至第143頁，並詳列本公司企業管治規則及常規。

承董事局命

李家傑博士 **李家誠博士**

主席

主席

香港，二零二四年三月二十一日

董事及高層管理人員個人資料

執行董事

李家傑博士，金紫荊星章，太平紳士，60歲，為中國人民政治協商會議第十四屆全國委員會常務委員，自一九八五年出任本公司執行董事，並於一九九三年至二零一九年五月期間出任本公司副主席。彼於二零一九年五月二十八日獲委任為本公司主席兼董事總經理，以及本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。彼曾在英國接受教育，於一九八五年加入時，已主要負責恒基兆業地產集團於中國之業務發展。彼為恒基兆業有限公司（「恒兆」）副主席。彼亦為恒基兆業發展有限公司副主席以及香港中華煤氣有限公司及港華智慧能源有限公司之主席，而該等公司均為上市公司。彼為一國兩制研究中心理事會成員兼主席。彼於二零零九年獲香港大學頒授名譽大學院士銜及於二零一四年獲愛丁堡龍比亞大學頒授榮譽工商管理博士學位。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited及恒兆持有本公司之須予披露之股份權益，而彼為該等公司之董事。彼為李兆基博士之兒子、李佩雯小姐之胞弟、李家誠博士之胞兄、李寧先生之內弟以及馮李煥琮女士及李敬恩小姐之親屬。

李家誠博士，金紫荊星章，太平紳士，52歲，為中國人民政治協商會議北京市第十四屆委員會委員，自一九九三年出任本公司執行董事，並於二零零五年至二零一九年五月期間出任本公司副主席。彼於二零一九年五月二十八日獲委任為本公司主席兼董事總經理，以及本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。彼曾在加拿大接受教育。彼為恒基兆業有限公司（「恒兆」）之副主席。彼亦為恒基兆業發展有限公司之主席兼董事總經理、美麗華酒店企業有限公司之主席兼行政總裁，以及香港中華煤氣有限公司之主席，而該等公司均為上市公司。彼為香港大學校董會委員、香港理工大學大學顧問委員會成員及香港城市大學顧問委員會成員。彼於二零二一年獲倫敦大學學院頒授名譽院士銜及於二零二二年獲香港恒生大學頒授榮譽社會科學博士學位。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒兆、Believegood Limited、Cameron Enterprise Inc.及達邦投資有限公司持有本公司之須予披露之股份權益，而彼為該等公司之董事。彼為李兆基博士之兒子、李佩雯小姐及李家傑博士之胞弟、李寧先生之內弟以及馮李煥琮女士及李敬恩小姐之親屬。

董事及高層管理人員個人資料

林高演博士，銀紫荊星章，72歲，於一九八二年加入本公司，並自一九八五年出任本公司執行董事及自一九九三年出任副主席。彼亦為本公司舉報委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會之成員。林博士持有香港大學理學士（榮譽）學位，具有超過五十年銀行及物業發展經驗。彼為香港小輪（集團）有限公司主席、恒基兆業發展有限公司副主席、香港中華煤氣有限公司之非執行董事及美麗華酒店企業有限公司之執行董事，而該等公司均為上市公司。彼為香港大學教研發展基金副主席、復旦大學教育發展基金會董事、香港浸會大學諮議會榮譽委員、香港科技大學顧問委員會成員及香港城市大學顧問委員會成員。林博士於二零零八年獲香港大學頒授名譽大學院士銜及於二零一九年獲香港中文大學頒授榮譽院士銜。彼亦於二零一五年獲 Macquarie University 授予商學榮譽博士學位、於二零二一年獲香港科技大學授予工商管理學榮譽博士學位及於二零二三年獲香港大學授予名譽社會科學博士學位。彼為香港運輸物流學會資深會員及香港董事學會資深會員。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及 Believegood Limited 持有本公司之須予披露之股份權益，而林博士為該等公司之董事。

李兆基博士，大紫荊勳賢，95歲，本公司及恒基兆業發展有限公司之創辦人，自一九七六年出任本公司主席兼董事總經理，直至二零一九年五月二十八日退任該職務為止。彼退任主席兼董事總經理之職務後，繼續擔任本公司執行董事。彼在香港已從物業發展逾六十五年。彼為恒基兆業有限公司（「恒兆」）主席。李博士曾擔任香港中華煤氣有限公司之主席、恒基兆業發展有限公司之執行董事、美麗華酒店企業有限公司及香港小輪（集團）有限公司之非執行董事以及新鴻基地產發展有限公司之副主席，而該等公司均為上市公司。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited 及恒兆持有本公司之須予披露之股份權益，而李博士為該等公司之董事。彼為馮李煥琮女士之胞兄，李佩雯小姐、李家傑博士及李家誠博士之父親、李寧先生之岳父及李敬恩小姐之外祖父。

葉盈枝先生，75歲，自一九九七年出任本公司執行董事。彼畢業於香港大學及倫敦經濟學院，並為律師、執業會計師及特許測量師。葉先生具有超過四十五年之公司財務、企業及投資管理經驗。

董事及高層管理人員個人資料

馮李煥琮女士，85歲，自一九七六年出任本公司執行董事。馮女士於一九七四年加入本公司之母公司恒基兆業有限公司（「恒兆」）任職司庫，並自一九七九年出任恒兆執行董事。馮女士現亦為恒兆、恒基兆業地產及恒基發展等集團之總司庫。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒兆、Yamina Investment Limited、Believegood Limited、Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited及達邦投資有限公司持有本公司之須予披露之股份權益，而馮女士為該等公司之董事。馮女士為李兆基博士之胞妹及李家傑博士、李家誠博士、李佩雯小姐、李寧先生及李敬恩小姐之親屬。

郭炳濠先生，71歲，於一九八七年加入本公司，並自一九九三年出任本公司執行董事。郭先生持有倫敦大學（工程）（土木工程組）榮譽理學學士學位及倫敦大學城市學院之商學院行政管理理學碩士學位。彼亦持有香港大學測量學（房地產發展）深造文憑。郭先生乃為英國皇家特許測量師學會資深會員及彼亦為英國特許銀行學會會員。郭先生曾擔任香港大學工商管理碩士課程之兼職講師及彼現亦為香港大學建築學院房地產及建設系客席教授。在任職本公司以前彼曾於國際銀行界工作逾十一年及被派駐倫敦、芝加哥、吉隆坡、新加坡及香港工作，及於金融及業務管理方面累積逾四十年經驗，包括自一九八七年起負責恒基兆業地產集團之企業投資、融資及財資管理、以及項目管理事務；當中包括集團重組、私有化計劃及企業收購等工作。彼亦為恒基陽光資產管理有限公司（即為上市之陽光房地產投資信託基金之管理人）之非執行董事。根據《證券及期貨條例》，Believegood Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而郭先生為該公司之董事。

孫國林先生，銀紫荊星章，銅紫荊星章，榮譽勳章，太平紳士，77歲，於一九九七年加入本公司，並自二零零二年出任本公司執行董事。孫先生於二零二三年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章（SBS）。孫先生於一九九九年至二零二二年期間為香港地產建設商會個人會員，於二零零三年至二零零七年期間為香港物業管理公司協會會長及於二零零六年至二零一八年期間為香港地產行政師學會副會長，具有超過五十年物業管理經驗。

黃浩明先生，太平紳士，63歲，於一九九六年加入本公司，並自二零一零年出任本公司執行董事。彼同時為地產發展部總經理。黃先生為註冊專業測量師，具有超過三十九年地產估值、買賣及發展經驗。彼為嶺南大學校董會副主席及成員。

董事及高層管理人員個人資料

馮孝忠先生，銅紫荊星章，太平紳士，66歲，自二零一七年出任本公司首席財務總監及自二零二零年出任本公司執行董事。彼亦為上市公司香港中華煤氣有限公司之非執行董事。彼為香港大學文學學士及嶺南大學榮譽院士。馮先生於二零一七年七月退任前為上市公司恒生銀行有限公司之執行董事兼環球銀行及資本市場業務主管。彼大學畢業後從事銀行業務，先後任職於法國興業銀行、香港上海滙豐銀行有限公司、澳洲聯邦銀行香港分行及星展銀行（香港）有限公司。彼具有四十二年之銀行、資本市場及資產管理經驗。彼為香港理工大學會計及金融學院專業應用教授（金融）、香港恒生大學兼任教授及佛教大雄中學校董會成員。馮先生現時為香港大學校董會委員、陳廷驊基金會受託人、粵劇發展諮詢委員會及粵劇發展基金顧問委員會委員、銀行業覆核審裁處成員、香港公益金董事會董事以及會計及財務匯報局非執行董事。馮先生曾擔任醫院管理局成員、香港機場管理局董事會成員、香港按揭證券有限公司董事、香港特別行政區政府中央政策組之特邀顧問、香港會計師公會理事會業外成員、香港場外結算有限公司客戶代表董事及東區尤德夫人那打素醫院之醫院管治委員會主席。

非執行董事

李玉佩玲女士，銀紫荊星章，太平紳士，75歲，自一九九六年出任本公司董事及於二零零四年調任本公司非執行董事。李太為執業律師，並為英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員。李太持有倫敦大學之倫敦大學學院法律學士學位，並被頒授倫敦大學學院之榮譽院士。李太曾任多項公職，包括香港金融管理局之外匯基金諮詢委員會之委員及證券及期貨事務監察委員會之非執行董事。李太亦現任長江基建集團有限公司及TOM集團有限公司之非執行董事及鷹君集團有限公司之獨立非執行董事，所述之公司均為上市公司。

獨立非執行董事

鄺志強先生，74歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及企業管治委員會之主席以及薪酬委員會及提名委員會之成員。彼於一九七二年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位，並於一九七七年在英國獲取特許會計師資格。彼於一九八四年至一九九八年期間為羅兵咸會計師事務所合夥人。鄺先生於一九九二年至一九九七年期間曾出任香港聯合交易所獨立理事。彼為恒基兆業發展有限公司、雅居樂集團控股有限公司、周大福珠寶集團有限公司、中遠海運國際(香港)有限公司、豐盛生活服務有限公司及Piraeus Port Authority S.A. (於希臘上市)之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。鄺先生亦曾擔任中國電力國際發展有限公司之獨立非執行董事直至二零二一年六月三日及新創建集團有限公司之獨立非執行董事直至二零二二年十一月二十一日。

高秉強教授，太平紳士，73歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及舉報委員會之成員。高教授畢業於香港大學，持有理學士(榮譽)學士學位，以及美國伯克萊加利福尼亞大學，持有理學士碩士學位和哲學博士學位。彼為北京大學及清華大學兼任教授、香港科技大學工程學院電子及計算機工程系榮休教授及前任院長。高教授於一九九一年至一九九三年期間出任美國伯克萊加利福尼亞大學電子工程及計算機科學系副主任，並於一九八二年至一九八四年期間在美國貝爾實驗室(Bell Labs)從事研究工作。高教授為恒基兆業發展有限公司、丘鈇科技(集團)有限公司及偉易達集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。

胡經昌先生，銅紫荊星章，太平紳士，73歲，自二零零五年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之主席以及本公司審核委員會及舉報委員會之成員。胡先生乃香港中華總商會永遠榮譽會長、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券業協會有限公司永遠名譽會長。彼為恒基兆業發展有限公司、香港小輪(集團)有限公司、美麗華酒店企業有限公司及有利集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。

胡家驃先生，61歲，自二零一二年起出任本公司獨立非執行董事。彼持有英國牛津大學法理學碩士學位，並為英格蘭及威爾士、香港特別行政區及澳洲之執業律師。胡先生為清華大學名譽校董、獲中華人民共和國司法部委任為中國委托公証人及為香港特別行政區律師紀律審裁團之副召集人。胡先生現為證券及期貨事務監察委員會之收購及合併委員會及收購上訴委員會之委員、香港聯合交易所有限公司之上市覆核委員會之委員以及會計及財務匯報局之名譽顧問團及政策、註冊及監督委員會之成員。此外，胡先生獲行政長官根據《金融機構(處置機制)條例》(第628章)委任為處置補償審裁處委員團成員。胡先生曾任亞司特律師事務所合夥人及洛希爾父子(香港)有限公司(「洛希爾父子」)董事。在加入洛希爾父子之前，胡先生曾任胡關李羅律師行的公司企業融資部之合夥人。胡先生曾擔任胡寶星爵士作為本公司非執行董事之替代董事。彼現為騏利集團之董事、香港賽馬會董事及觀韜律師事務所(香港)之顧問。彼亦曾擔任中國太平洋保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事直至二零二三年七月十七日。胡先生為胡寶星爵士之兒子。

董事及高層管理人員個人資料

潘宗光教授，大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士，84歲，自二零一二年起出任本公司之獨立非執行董事及企業管治委員會成員。潘教授早年考獲香港大學理學學士、英國倫敦大學哲學博士及高級科學博士，並在美國加州理工學院及南加州大學，以及加拿大多倫多大學從事博士後研究。彼亦於二零零九年獲香港理工大學頒授榮譽人文學博士學位。潘教授現為精進基金有限公司（註冊非牟利慈善組織）會長及香港理工大學榮休校長及教授，彼於二零零九年一月退休前，擔任香港理工大學校長之職達十八年，並在香港一直致力推動大學教育四十年。潘教授於二零零八年獲頒「傑出領袖獎（教育）」。彼亦於二零二三年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章（GBM）。此外，潘教授曾獲委任為立法局議員（一九八五年至一九九一年）及中國人民政治協商會議全國委員會委員（一九九八年至二零一三年）。潘教授現任香港中華煤氣有限公司及其士國際集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼亦曾擔任理文造紙有限公司之非執行董事直至二零二三年五月九日。

歐肇基先生，77歲，自二零一八年十二月起再度擔任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會之成員。歐先生曾於二零零五年十二月至二零一一年六月期間出任本公司執行董事及首席財務總監。彼於二零一一年七月一日退任首席財務總監一職，並調任為本公司非執行董事。於二零一二年十二月十八日，歐先生調任為本公司獨立非執行董事，直至彼於二零一五年六月二日退任。歐先生為一位資深銀行家，於一九九三年十月至一九九八年三月擔任恒生銀行有限公司行政總裁及於一九九八年九月至二零零二年四月在新加坡之華僑銀行有限公司任職行政總裁。彼曾為多間主要公司之非執行董事，包括香港上海滙豐銀行有限公司、香港鐵路有限公司及恒隆集團有限公司。歐先生現時為恒基兆業發展有限公司、九龍倉置業地產投資有限公司及美麗華酒店企業有限公司之獨立非執行董事，以及香港小輪（集團）有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼亦為恒基陽光資產管理有限公司之主席兼非執行董事，該公司為本公司之全資附屬公司及上市之陽光房地產投資信託基金之管理人。歐先生曾接受專業會計訓練，彼為英格蘭及威爾士特許會計師協會、特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼作為一名專業會計師，乃企業風險管理的堅定倡導者及實踐者，尤其在金融服務業及房地產業的財務風險管理方面擁有廣泛的經驗。

高層管理人員

余惠偉先生，太平紳士，63歲，於二零一三年加入本公司，現任地產策劃（一）部總經理。彼為香港建築師學會資深會員、香港項目管理學會榮譽資深會員及政府認可人士（建築師）。余先生具有超過三十年物業規劃及設計、項目管理、品質管理、成本管理、土地收購及客戶服務等專業經驗。彼亦對文化藝術、創新綠色建築及文物保育項目發展具有一定經驗。

郭文祥先生，70歲，於二零零五年加入本公司，現任地產策劃（二）部總經理。郭先生擁有項目策劃經理及建築師的專業資格。彼持有香港大學之建築學士（榮譽）學位及建築項目管理碩士學位，以及清華大學高級行政人員工商管理碩士學位。郭先生為香港建築師學會資深會員及英國項目管理協會會員，具有超過四十五年香港及內地房地產及建築業的專業經驗。

梁錦亮先生，70歲，於一九九七年加入本公司，現任地產計劃部總經理。彼具有超過四十七年之土地及物業發展經驗。彼於一九七六年加入前工務局及於一九八零年成為特許測量師。及後，彼於一九八二年獲派往英國倫敦一國際物業顧問行接受估價、城市規劃及物業發展專業訓練。彼於一九八六年及一九九四年分別晉升為地政總署高級產業測量師及總產業測量師。彼持有地產實務學院士文憑、管理學深造文憑及國際房地產理學碩士學位。彼於一九九二年獲香港政府保送美國柏克萊加利福尼亞大學公共政策研究院完成一年期進修課程。梁先生為香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師。他曾為方便營商諮詢委員會非官方成員、前樓宇施工前期工作小組召集人、《土地（雜項條文）條例》下的覆核委員團成員、職業訓練局房地產服務業訓練委員會成員及香港大學建築學院房地產碩士課程校外考評員。彼現為土地及建設諮詢委員會地政小組成員及香港地產建設商會規劃環境地政小組召集人。

董事及高層管理人員個人資料

黃永灝先生，銅紫荊星章，太平紳士，66歲，於二零零六年加入本公司，現任建築部總經理。彼為英國土木工程師學會、香港工程師學會、英國公路學會及香港公路學會之資深會員。彼亦為根據第409章《工程師註冊條例》註冊之香港註冊工程師。彼曾擔任香港建造商會會長、建造業訓練局主席、建造業訓練委員會主席、香港科技園公司董事及香港機場管理局董事會成員。黃先生現為港深創新及科技園有限公司董事、醫院管理局成員、香港科技大學校董會成員及香港建造商會永遠監督。

陳柱輝先生，69歲，於二零一六年加入本公司，現任工程部總經理。彼持有香港大學土木工程學士和碩士學位，以及赫瑞-瓦特大學工商管理碩士學位。彼為香港工程師學會資深會員，以及英國土木工程師學會及結構工程師學會之會員。彼具有超過四十年之結構、土木及土力工程之專業經驗。

黃文華博士，58歲，自二零一二年加入本公司，現為營業部高級總經理。彼持有香港律師之專業資格及現時為數個專業、政府諮詢及顧問委員會委員。彼曾為香港地產建設商會個人會員。彼持有香港理工大學之金融科技博士學位，以及香港大學之理科碩士（房地產）學位（優異成績）、法律學士學位及法學專業證書。黃博士於土地及有關物業發展工作方面具有超過三十年之專業經驗。在加入本公司前，黃博士曾為香港其中之一大型國際法律事務所之合夥人。

林達民先生，64歲，於一九八三年加入本公司，現任營業（一）部總經理。林先生持有澳洲悉尼科技大學工程管理學碩士學位及香港理工大學管理學文憑，現時為香港地產行政師學會普通會員及香港市務學會行政人員會士，並具有超過四十年之物業銷售策劃經驗。

韓家輝先生，60歲，於二零一三年加入本公司，現任營業（二）部總經理。彼為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。彼具有超過三十七年之物業收購、發展、銷售、市場推廣及融資經驗，參與之項目分佈於香港、中國內地、台灣及日本等地。彼加盟本公司前，曾擔任數間著名國際測量師行之高層以及信和置業之聯席董事及英資高富諾集團之亞洲區執行董事/發展部董事總經理。

董事及高層管理人員個人資料

李佩雯小姐，63歲，於一九八四年加入本公司，現任集團租務部高級總經理。李小姐持有英國倫敦大學文學士（榮譽）學位，具有超過三十九年之市場發展經驗。李小姐為李兆基博士之長女、李寧先生之配偶、李敬恩小姐之母親、李家傑博士及李家誠博士之胞姊以及馮李煥琮女士之親屬。

李敬恩小姐，35歲，於二零一二年加入本公司，現任集團租務（一）部總經理。李小姐持有香港大學房地產學碩士學位及美國史丹福大學文學士學位。在加入恒基兆業地產前，曾任職於投資銀行界。彼具有超過十一年之物業租賃、市場推廣和資產管理經驗。她現任城市土地學會全球管理受託人，以及香港培華教育基金會及仁安醫院「仁心仁術慈善計劃」委員會成員。李小姐為李兆基博士之外孫女、李寧先生及李佩雯小姐之女兒以及李家傑博士、李家誠博士及馮李煥琮女士之親屬。

江寶欣小姐，54歲，於二零二一年加入本公司，現任集團租務（二）部總經理。江小姐持有香港大學地理文學士學位。江小姐於房地產行業擁有三十一年之工作經驗。彼於零售及商業租務以及執行大型翻新項目與重整租戶組合方面擁有豐富經驗。彼曾於多家著名之大型物業發展商及房託基金擔任管理職位，包括新鴻基地產發展有限公司、新世界發展有限公司及領展房地產投資信託基金。

李寧先生，67歲，自二零一四年獲委任為恒基兆業發展有限公司之執行董事，並為香港小輪（集團）有限公司之執行董事。彼持有 Babson College 理學士及南加州大學工商管理碩士學位。李先生於一九八九年設立千色 Citistore 店舖業務，並自此以董事身分管理業務，在百貨行業具有三十年之豐富經驗。李先生為李兆基博士之女婿、李佩雯小姐之配偶、李敬恩小姐之父親、李家傑博士及李家誠博士之姐夫以及馮李煥琮女士之親屬。

黃劍榮博士，62歲，於二零一一年加入本公司成為集團顧問，負責就其專長領域，如銷售及推廣、租賃及項目管理，向恒基兆業地產集團提供意見，現時亦兼任資產拓展部及工商舖租售部總經理，就恒基兆業地產集團之物業投資組合發展及資產品牌方面提供意見。黃博士為香港註冊建築師及認可人士，而彼持有上海財經大學金融博士學位。加盟恒基兆業地產集團前，彼曾擔任中渝置地控股有限公司之執行董事及領匯管理有限公司（作為領匯房地產投資信託基金之管理人）之策劃及發展總監，亦曾於新鴻基地產集團任職超過十年。彼自二零一七年起，出任香港兆基創意書院（李兆基基金會贊助、香港當代文化中心主辦）校董，及自二零二三年起，擔任香港總商會之地產及基建委員會副主席。

董事及高層管理人員個人資料

于正人先生，53歲，於二零二零年加入本公司擔任主席辦公室顧問。彼加入本公司前，曾擔任瑞銀集團、瑞士信貸集團及羅兵咸在香港及倫敦之高級職位。彼擁有二十九年廣泛之專業經驗並涉及多種領域，包括行銷及推廣、投資諮詢、會計、稅務及風險管理。現時亦擔任可持續發展主管，領導本公司的可持續發展運作，彼成功帶領本公司於二零二二年在世界綠色建築委員會舉辦的「亞太區綠色建築領袖大獎」中榮獲「可持續發展企業領袖」最高殊榮。彼亦向本公司提供樓宇銷售及推廣、制定政策、數碼化轉型和革新的相關範疇之策略性建議。于先生畢業於倫敦大學倫敦政治經濟學院，持有管理學學士學位及取得倫敦城市大學之財務管理學碩士學位。彼為英格蘭及威爾士特許會計師協會會員及特許金融分析師協會會員。

李鏡禹先生，97歲，於一九七三年本公司之母公司恒基兆業有限公司註冊成立時李先生加入該公司，並從事物業發展逾六十五年。李先生曾任本公司執行董事約四十年直至二零一六年六月二日退任董事局成員。彼為恒基兆業地產代理有限公司之執行董事，並出任多間本集團成員之董事。彼於本集團財務部擔任高級行政角色，並負責集團物業按揭貸款業務。

廖祥源先生，66歲，自二零零五年加入恒基兆業地產集團，現為本集團之公司秘書。廖先生畢業於澳洲 Monash 大學，取得經濟學學士學位。彼為香港會計師公會及香港公司治理公會資深會員，並為澳洲特許會計師公會會員。廖先生具有多年之會計、審計、企業財務、企業投資及發展，以及公司秘書實務經驗。

黃永基先生，61歲，於二零零七年加入本公司出任會計部總經理。黃先生畢業於倫敦大學倫敦經濟及政治學院，並為英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員。彼在英國及香港具有超過三十五年之會計、審計、投資銀行及企業財務經驗。在加入本公司前，黃先生於二零零四年十二月至二零零七年五月期間出任嘉里建設有限公司之首席財務主管。

梁美寶小姐，54歲，自二零二三年加入本公司，現為企業傳訊部總經理。梁小姐具有豐富企業事務、品牌推廣、全球公關宣傳及客戶體驗管理之經驗。在加入本公司前，她曾任香港旅遊發展局管理層職位。彼持有香港大學文學士學位及香港科技大學文學碩士學位。梁小姐現為香港管弦樂團聽眾拓廣委員會成員、願望成真基金夥伴關係委員會成員及香港紅十字會傳訊及資源發展顧問小組成員。

財務報表

174	獨立核數師報告
179	綜合損益表
180	綜合損益及其他全面收益表
181	綜合財務狀況表
183	綜合權益變動表
185	綜合現金流量表
188	財務報表附註
300	主要附屬公司
307	主要聯營公司
308	主要合營企業

獨立核數師報告



獨立核數師報告
致恒基兆業地產有限公司各成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第179頁至第308頁恒基兆業地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及包括重大會計政策資料及其他解釋性資料之附註。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

關鍵審計事項 (續)

投資物業及發展中投資物業之估值	
請參閱綜合財務報表第257頁至第263頁之附註十六及第197頁之會計政策附註二(j)(i)。	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>貴集團在香港和中國內地若干一、二線城市直接或透過合營企業及聯營公司持有投資物業及發展中投資物業組合。這些物業包括寫字樓、工貿商廈、購物商場、住宅單位和停車場。</p> <p>於二零二三年十二月三十一日投資物業及發展中投資物業的公允價值由管理層根據合資格外部物業估值師編製的估值進行評估。投資物業及發展中投資物業公允價值的變動淨額於綜合損益表內列賬。</p> <p>我們將 貴集團投資物業及發展中投資物業的估值識別為關鍵審計事項，是由於投資物業及發展中投資物業佔 貴集團總資產一個較大比重，並且投資物業及發展中投資物業之公允價值的變動會對 貴集團除稅前盈利產生較大影響，以及投資物業及發展中投資物業的估值涉及固有主觀性，需要管理層作出重大判斷和估計，並因此而導致出現誤差或潛在管理層偏差的風險較高，特別是投資物業及發展中投資物業數量多，性質各有不同並遍佈不同地點。</p>	<p>我們就投資物業及發展中投資物業 (由 貴集團直接或透過合營企業及聯營公司持有) 的估值的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 獲得和檢查由外部物業估值師編製的估值報告，作為管理層對投資物業及發展中投資物業的公允價值進行評估之基礎； • 就所需估值的物業而言，評估外部物業估值師的專業資格、經驗和專業知識，並考慮其客觀性； • 在我們的內部物業估值專業人員的協助下並透過其行業知識和經驗，以及在沒有管理層在場的情況下，與外部物業估值師進行討論，並以抽樣方式，根據估值方法和按照可取得的市場數據對比有關的資本化比率、現市值租金和可比較之市場交易，評估估值中所採用的主要估計和假設； • 以抽樣方式，根據相關合同和文件記錄，對比管理層向外部物業估值師提供的租賃資訊，包括承諾租金和出租率；及 • 以抽樣方式，實地到訪發展中投資物業以觀察發展進度，並根據估計建築成本的市場統計數據、簽署的建築合同及/或最近完成的發展項目的單位建築成本，評估管理層在最新預測中所反映的發展預算。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

評估中國內地供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之已建成物業之可變現淨值	
請參閱綜合財務報表第275頁之附註廿五、及第206頁之會計政策附註二(p)。	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>於二零二三年十二月三十一日，貴集團直接或透過合營企業及聯營公司於中國內地若干城市擁有供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之已建成物業。</p> <p>這些物業以成本和可變現淨值兩者中之較低者入賬。在釐定這些物業的可變現淨值時需要作出估計，包括預期未來售價和完成銷售這些物業的所需成本，由管理層參考外部物業估值師(就部分物業而言)所進行的估值作評估。</p> <p>政府政策的變化，包括利率影響、銀行準備金要求及/或第二套房買家的按揭貸款要求等政策，可能導致物業價格出現波動，尤其是中國內地市場的物業。</p> <p>我們將中國內地市場的物業之可變現淨值評估識別為關鍵審計事項，是因為這些物業佔貴集團總資產一個較大比重，以及可變現淨值的評估涉及固有主觀性，需要管理層對未來售價和未來建築成本作出重大判斷和估計，並因此而導致出現誤差或潛在管理層偏差的風險較高。</p>	<p>我們就評估中國內地供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之已建成物業(由貴集團直接或透過合營企業及聯營公司持有)之可變現淨值的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none">• 獲得和檢查管理層的估值評估及/或外部物業估值師編製的外部估值報告，作為管理層對供發展後銷售之待發展/發展中物業及待銷售之已建成物業的可變現淨值進行評估之基礎；• 就所需估值的物業的性質和地點而言，評估管理層及/或外部物業估值師的專業資格、經驗和專業知識；• 在我們的內部物業估值專業人員的協助下並透過其行業知識和經驗，與管理層及/或外部物業估值師進行討論估值方法並以抽樣方式，評估估值中所採用的主要估計和假設，包括預期未來售價和完工成本、就預期未來售價與(如有)類似物業的近期交易價格或每個發展項目在鄰近地區的可比較物業的價格、以及類似性質和地點的物業之公開可獲取的市場建築成本資訊進行比較；及• 以抽樣方式，實地到訪供發展後銷售之發展中物業以觀察發展進度，並根據估計建築成本的市場統計數據、簽署的建築合同及/或最近完成的發展項目的單位建築成本，評估管理層在最新預測中所反映的發展預算。

綜合財務報表及其核數師報告以外的資訊

董事需對其他資訊負責。其他資訊包括刊載於年報內的全部資訊，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資訊存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審計委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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

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

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

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任（續）

- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資訊獲取充足及適當的審計憑證，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，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是邱毅麟先生。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

二零二四年三月二十一日

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
收入	六	27,570	25,551
直接成本		(17,540)	(15,179)
其他收入淨額	七	10,030	10,372
分銷及推廣費用		(1,326)	(1,409)
行政費用		(2,305)	(2,328)
未計入投資物業及發展中投資物業公允價值變動之經營盈利		7,907	7,207
投資物業及發展中投資物業之公允價值減少	十六(a)	(1,700)	(12)
已計入投資物業及發展中投資物業公允價值變動之經營盈利		6,207	7,195
融資成本	八(a)	(1,999)	(1,237)
銀行利息收入		679	204
融資成本淨額		(1,320)	(1,033)
應佔聯營公司盈利減虧損		2,794	2,662
應佔合營企業盈利減虧損		2,763	1,956
除稅前盈利	八	10,444	10,780
所得稅	十一(a)	(666)	(1,277)
本年度盈利		9,778	9,503
應佔：			
本公司股東		9,261	9,239
非控股權益		517	264
本年度盈利		9,778	9,503
按本公司股東應佔盈利計算之每股盈利 (賬目所示每股盈利)			
基本及攤薄	十四(a)	港幣1.91元	港幣1.91元
按不包括本集團應佔投資物業及發展中投資物業公允價值變動總額 (扣除遞延稅項後) 之影響之每股盈利 (每股基礎盈利)			
基本及攤薄	十四(b)	港幣2.00元	港幣1.99元

第188頁至第308頁之附註屬本財務報表之一部分。有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十二。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
本年度盈利		9,778	9,503
除稅及重新分類後之本年度其他全面收益淨額：			
其後不會被重新分類至損益之項目：			
— 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益（不可循環至損益） 並被指定為金融資產之權益證券投資（附註十三(b)）		(92)	(31)
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益		30	(70)
其後可能被重新分類至損益之項目：			
— 匯兌差額（附註十三(b)）		(783)	(4,307)
— 現金流量對沖（附註十三(b)）		(415)	656
— 應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益		(943)	(3,908)
本年度其他全面收益	十三(a)	(2,203)	(7,660)
本年度全面收益總額		7,575	1,843
應佔：			
本公司股東		7,113	1,642
非控股權益		462	201
本年度全面收益總額		7,575	1,843

第188頁至第308頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	十六	264,404	260,124
其他物業、廠房及設備	十六	4,508	4,580
使用權資產	十七	1,211	775
商譽	十八	262	262
商標	十九	98	102
聯營公司權益	廿一	51,903	50,013
合營企業權益	廿二	78,933	79,911
衍生金融工具	廿三	743	1,215
其他金融資產	廿四	5,319	7,312
遞延稅項資產	十一(c)	1,027	730
		408,408	405,024
流動資產			
購買物業訂金		382	401
存貨	廿五	94,164	97,258
應收賬款及其他應收款	廿六	14,441	13,668
保管賬存款		1,206	2,144
現金及銀行結餘	廿八(a)	21,623	11,295
		131,816	124,766
分類為尚待完成出售之交易資產	卅七	2,326	–
		134,142	124,766
流動負債			
應付賬款及其他應付款	廿九	28,362	26,273
關連公司借款	卅四	268	2,427
租賃負債	三十	280	252
銀行借款	卅一	24,500	21,737
擔保票據	卅二	6,244	8,916
應付稅項		441	869
		60,095	60,474
分類為尚待完成出售之交易資產之相關負債	卅七	39	–
		60,134	60,474
流動資產淨值		74,008	64,292
總資產減流動負債		482,416	469,316

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債			
銀行借款	卅一	41,652	38,227
擔保票據	卅二	19,439	18,647
同母系附屬公司借款	卅三	62,448	56,007
關連公司借款	卅四	3,389	427
衍生金融工具	廿三	1,354	1,153
租賃負債	三十	972	557
重置成本撥備		18	19
遞延稅項負債	十一(c)	9,044	9,127
		138,316	124,164
資產淨值			
		344,100	345,152
資本及儲備			
股本	卅六 四十四(c)	52,345	52,345
其他儲備		274,197	275,603
本公司股東應佔權益總額			
非控股權益	卅五	17,558	17,204
權益總額			
		344,100	345,152

由董事局於二零二四年三月二十一日核准並許可發出。

董事

李家傑博士
李家誠博士

第188頁至第308頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

附註	分配予本公司股東									
	股本 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	公允價值儲備 (不可循環 至損益) 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
於二零二二年一月一日之結餘	52,345	16	6,079	156	(35)	189	276,270	335,020	17,159	352,179
二零二二年之權益變動：										
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	9,239	9,239	264	9,503
本年度其他全面收益	十三(c)	-	(8,141)	(84)	643	-	(15)	(7,597)	(63)	(7,660)
本年度全面收益總額	-	-	(8,141)	(84)	643	-	9,224	1,642	201	1,843
出售權益投資而轉入保留盈利	-	-	-	14	-	-	(14)	-	-	-
批准及支付屬於上一財政年度之股息	十二(b)	-	-	-	-	-	(6,294)	(6,294)	-	(6,294)
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	-	-	-	-	-	(2,421)	(2,421)	-	(2,421)
應佔聯營公司之儲備	-	-	-	-	-	-	1	1	-	1
支付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(216)	(216)
借入自非控股權益淨額	廿八(b)	-	-	-	-	-	-	-	60	60
於二零二二年十二月三十一日之結餘	52,345	16	(2,062)	86	608	189	276,766	327,948	17,204	345,152

綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

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

第188頁至第308頁之附註屬本財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
營運活動			
除稅前盈利		10,444	10,780
調整項目：			
— 利息收入		(1,373)	(930)
— 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益（不可循環至損益）並被指定為金融資產之投資、及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資之股息收入	八(d)	(60)	(91)
— 出售投資物業收益淨額	七	(64)	(52)
— 出售其他土地及樓宇收益淨額	七	—	(4)
— 終止確認按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資所產生之收益及議價收購收益並扣減公允價值虧損淨額	七	(1,591)	—
— 存貨撥備/(撥回存貨撥備) 淨額	七	192	(50)
— 應收貿易賬款之減值虧損淨額	七	6	2
— 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資之公允價值虧損淨額	七	2	253
— 按公允價值計量且其變動計入損益之衍生金融工具之公允價值虧損/(收益) 淨額：			
利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約、跨貨幣掉期合約及外匯遠期合約（於本年度內均無應用對沖會計）	七	83	(306)
— 投資物業及發展中投資物業之公允價值減少	十六(a)	1,700	12
— 融資成本			
— 銀行及其他借貸	八(a)	6,879	3,614
— 租賃負債	八(a)	40	36
— 資本化之金額	八(a)	(4,920)	(2,413)
— 商標攤銷	八(d)	4	4
— 折舊			
— 其他物業、廠房及設備	八(d)	199	185
— 使用權資產	八(d)	336	351
— 應佔聯營公司盈利減虧損		(2,794)	(2,662)
— 應佔合營企業盈利減虧損		(2,763)	(1,956)
— 外幣兌換虧損/(收益) 淨額		135	(19)
— 其他營運活動現金流量		(49)	(32)
營運資金變動前之營運盈利		6,406	6,722
減少應收分期款及應收貸款		1,233	1,756
減少購買物業訂金		19	396
減少存貨（除透過收購/轉讓附屬公司、轉撥至投資物業及發展中投資物業及轉撥自其他土地及樓宇以外）		3,915	3,789
減少應收賬款、預付費用及按金		678	3,038
減少/(增加) 應收客戶合約工程款		61	(23)

綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
營運資金變動前之營運盈利 (續)			
減少/(增加) 保管賬存款		937	(739)
(增加)/減少被限制使用的現金		(135)	202
增加應付賬款及應付費用		1,056	273
增加應付客戶合約工程款		93	1
增加/(減少) 已收租約及其他按金		65	(6)
增加/(減少) 已收預售樓宇訂金及其他合約負債		826	(2,193)
營運業務所得的現金			
已收利息		503	485
已付稅款			
— 香港		(873)	(586)
— 香港以外		(324)	(1,984)
營運活動所得的現金淨額			
		14,460	11,131
投資活動			
購買投資物業及其他物業、廠房及設備之支出		(4,568)	(3,186)
出售投資物業及其他物業、廠房及設備所得款項		569	445
償還自聯營公司淨額		311	1,943
(借款予)/償還自合營企業淨額		(139)	3,457
增加投資聯營公司		(4)	(39)
增加投資合營企業		(165)	(64)
購入按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之權益證券投資、及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資所支付款項		(442)	(124)
購入公司債券所支付款項		—	(9)
出售按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之權益證券投資、及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資所得款項		26	37
收購附屬公司之現金流入淨額	卅九(a)	112	—
轉讓一間全資附屬公司部分權益之現金流入淨額	卅九(b)	—	4,126
已收利息		852	423
已收聯營公司股息		2,969	2,767
已收合營企業股息		1,665	1,296
已收按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之權益證券投資、及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資之股息		60	91
(增加)/減少於購入時超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款		(1,230)	944
減少結構性銀行存款		—	39
投資活動所得的現金淨額			
		16	12,146

綜合現金流量表
截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
融資活動			
借入自非控股權益淨額	廿八(b)	108	60
銀行新來借款	廿八(b)	56,067	59,858
償還銀行借款	廿八(b)	(50,539)	(73,355)
發行擔保票據所得款項	廿八(b)	7,064	4,269
償還擔保票據	廿八(b)	(9,274)	(1,578)
增加同母系附屬公司借款	廿八(b)	6,420	2,297
增加/(減少) 關連公司借款	廿八(b)	729	(69)
支付租賃負債之本金部分	廿八(b)	(329)	(334)
支付利息及其他借貸成本	廿八(b)	(6,732)	(3,522)
支付本公司股東之股息	十二	(8,715)	(8,715)
支付非控股權益股息		(216)	(216)
融資活動所用的現金淨額		(5,417)	(21,305)
現金及現金等價物增加之淨額		9,059	1,972
於一月一日之現金及現金等價物		9,662	8,104
外幣兌換率變動之影響		(83)	(414)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	廿八(a)	18,638	9,662

第188頁至第308頁之附註屬本財務報表之一部分。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

一 一般資料

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

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

二 重大會計政策

(a) 合規聲明

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

二 重大會計政策 (續)

(b) 會計政策變動

(i) 本會計期間首次生效之《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之修訂

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效，並與本會計期間本集團之綜合財務報表有關之《香港會計準則》及《香港財務報告準則》之若干修訂：

- 《香港會計準則》第一號「財務報表之呈列」及《香港財務報告準則》實務聲明第二號「作出重要性之判斷：會計政策之披露」之修訂

該項修訂旨在促進改進會計政策披露，為投資者及財務報表之其他主要用戶提供更有用之信息。除了澄清要求實體披露其「重大」而非「主要」會計政策外，該項修訂還為實體將重要性概念應用於會計政策披露提供指導。

- 《香港會計準則》第八號「會計政策，會計估計之變更及錯誤：會計估計之定義」之修訂

該項修訂澄清會計政策變更與會計估計變更之區別。除其他外，該項修訂現在將會計估計定義為實體財務報表中受計量不確定性影響之貨幣金額，並澄清用於制定會計估計之輸入值或計量技術之變化之影響是會計估計之變化，除非它們乃由前期錯誤更正所引起者。實體必須對在其應用該修訂之第一個年度報告期開始時或之後所發生之會計估計變更及會計政策變更，採用未來適用法應用該項修訂。

- 《香港會計準則》第十二號「所得稅：有關與單一交易所產生之資產及負債之遞延稅項」之修訂

該項修訂縮小《香港會計準則》第十二號第15段及第24段所述之確認豁免範圍，使其不適用於租賃及退役條款等在初始確認時所產生相等之可課稅及可扣減暫時性差異之交易。因此，實體將需要為這些交易所產生之暫時性差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。實體應將修訂應用於列報之最早比較期開始之日或之後所發生之交易，任何累積影響應確認為對年初保留盈利或權益中之其他組成部分在應用修訂之日之調整。

本公司董事（「董事」）經評估並認為上述修訂概不會對於二零二三年十二月三十一日本集團之財務狀況或截至該日止年度本集團之財務表現有任何重大影響。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

二 重大會計政策 (續)

(b) 會計政策變動 (續)

(ii) 香港會計師公會關於取消香港強積金 — 長期服務金抵銷安排之會計影響之新指引

於二零二二年六月，香港特別行政區政府刊憲《二零二二年僱傭及退休計劃法例 (抵銷安排) (修訂) 條例》(「修訂條例」)，並於二零二五年五月一日起生效。於二零二三年七月，香港會計師公會頒佈《取消香港強積金 — 長期服務金抵銷安排之會計影響》，就有關抵銷機制及取消該機制提供會計指引。

於二零二二年六月訂立修訂條例後，不再允許應用《香港會計準則》第十九號「僱員福利」第93(b)段所述之實際權宜情況，其以前允許於供款期間將此類視作供款確認為服務成本之減少(負服務成本)；反而，此類視作供款之確認，應按照與長期服務金福利總額相同之方式計入服務期間。

為更能反映取消抵銷機制之實質內容，本集團已更改其有關長期服務金負債之會計政策。由於對本集團綜合財務報表之影響並不重大，金額已在本年度於本集團之綜合損益表內確認(已載列於附註廿九)。

(iii) 本會計期間尚未生效之《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之修訂及詮釋

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零二三年十二月三十一日止財政年度尚未生效、亦並沒有在本財務報表內採納之數項《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之修訂及詮釋，當中包括以下可能與本集團相關者：

	於以下日期或其後啟始 之年度期間生效
《香港會計準則》第一號「財務報表之呈列：負債分類為流動負債或非流動負債」之修訂	二零二四年一月一日
《香港詮釋》第五號(經修訂)「財務報表之呈列：借款人對包含按要求償還之定期貸款之分類」	二零二四年一月一日
《香港財務報告準則》第十六號「租賃：售後租回中之租賃負債」之修訂	二零二四年一月一日
《香港財務報告準則》第十號及《香港會計準則》第二十八號「投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或出資」之修訂	日期待定

本集團正在評估該等修訂及詮釋對首次應用期間之影響。按到目前為止已經得出之結論，採納該等修訂及詮釋不太可能對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

二 重大會計政策 (續)

(c) 綜合財務報表之編製基準

截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司之財務報表並按權益法計入本集團於聯營公司和合營企業之權益。

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

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

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

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

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

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

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

二 重大會計政策 (續)

(d) 附屬公司及非控股權益

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

於附屬公司之投資由控制權啟始日期起至控制權終止日期止期間，於本綜合財務報表內綜合入賬。集團內部往來結餘、交易和現金流量，以及集團內部交易所產生之任何未變現盈利，均於編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生之未變現虧損之抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值之部分。

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

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

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

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

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

二 重大會計政策 (續)

(e) 聯營公司及合營安排

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

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

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

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

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

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

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

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

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

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

二 重大會計政策 (續)

(f) 商譽

商譽是指(i)超過(ii)之金額：

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

當(ii)超過(i)時，超出之金額即時在損益中確認為議價收購之收益。

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

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

(g) 其他債務及權益證券投資

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

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

權益投資以外之投資

本集團持有之非權益投資已被分類為以下計量類別之其中一項：

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

二 重大會計政策 (續)

(g) 其他債務及權益證券投資 (續)

權益投資

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

(h) 衍生金融工具

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

(i) 現金流量對沖

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

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

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

二 重大會計政策 (續)

(i) 現金流量對沖 (續)

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

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

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

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

二 重大會計政策 (續)

(j) 投資物業及其他物業、廠房及設備

(i) 投資物業及發展中投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及/或為資本增值而以租賃權益方式擁有或持有之土地及/或樓宇。當中包括持有尚未確定未來用途之土地、及仍在興建或發展中以供日後用作投資物業用途之物業。

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

(ii) 其他物業、廠房及設備

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

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

永久業權土地按成本減去減值虧損 (參閱附註二(o)(iii)) 後列賬。

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

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

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

二 重大會計政策 (續)

(k) 折舊

- (i) *投資物業、發展中投資物業及永久業權土地*
投資物業、發展中投資物業及永久業權土地不計提折舊。
- (ii) *其他土地及樓宇 (除永久業權土地以外) 及酒店物業*
物業之租賃土地成本在未屆滿之地契年期內計提折舊。相關之樓宇成本在各自未屆滿之地契年期或四十年 (兩者中較短者為準) 內按直線法計提折舊。

酒店物業在剩餘之租賃年期內按直線法計提折舊。
- (iii) *廠房及設備*
按廠房及設備之成本減去其估計剩餘價值 (如有)，在其下述估計可使用年期內以直線法計提折舊：
- | | |
|--------------|-------|
| — 物業裝修、傢具及裝置 | 4至14年 |
| — 其他 | 4至14年 |
- 當一項物業、廠房及設備之組成部分有不同之可使用年期，相關項目之成本會按照合理基準分配至各個部分，而每個部分則獨立計提折舊。資產之可使用年期及剩餘價值 (如有) 均每年進行審閱。
- (iv) *使用權資產*
使用權資產之折舊支出乃按直線法於兩年至八年之期間，即租賃 (除本公司或其任何附屬公司 (作為承租人) 以及就《香港財務報告準則》第十六號「租賃」之確認豁免所適用之短期租賃及低價值資產之租賃以外) 之啟始/修改日期起至租賃之屆滿日期止，並經考慮其附帶之任何續租選擇權 (如有) 後確認。

二 重大會計政策 (續)

(l) 待出售之非流動資產及尚待完成出售之交易

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

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

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

(m) 商標

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

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

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

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

二 重大會計政策 (續)

(n) 租賃資產

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

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

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

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

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

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

二 重大會計政策 (續)

(o) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃所產生之信貸虧損

本集團為下列項目確認預期信貸虧損之虧損撥備：

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

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

預期信貸虧損計量

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

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

倘若貼現之影響重大，預期現金缺額將使用以下貼現率貼現：

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

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

二 重大會計政策 (續)

(o) 信貸虧損及資產減值 (續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃所產生之信貸虧損 (續)

預期信貸虧損計量 (續)

估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

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

預期信貸虧損採用下列其中一項基準計量：

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

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

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

信貸風險重大增加

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

二 重大會計政策 (續)

(o) 信貸虧損及資產減值 (續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃所產生之信貸虧損 (續) 信貸風險重大增加 (續)

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來是否有重大增加時，將考慮以下資料：

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

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

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

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

利息收入計算基準

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

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

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

二 重大會計政策 (續)

(o) 信貸虧損及資產減值 (續)

(i) 金融工具、合約資產及應收租賃所產生之信貸虧損 (續) 利息收入計算基準 (續)

金融資產出現信貸減值之證據包括下列可觀察事件：

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

撤銷政策

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

倘若先前已撤銷之資產其後獲收回，則在發生收回期間之損益中確認為減值撥回。

(ii) 已發行財務擔保產生之信貸虧損

財務擔保之會計政策載於附註二(x)(i)。

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

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

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

二 重大會計政策 (續)

(o) 信貸虧損及資產減值 (續)

(iii) 其他資產之減值

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

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

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

— 計算可收回金額

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

— 確認減值虧損

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

— 減值虧損撥回

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

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

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

二 重大會計政策 (續)

(o) 信貸虧損及資產減值 (續)

(iv) 中期財務報告及減值

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

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

(p) 存貨

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

(i) 供發展後銷售之待發展租賃土地

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

(ii) 供發展後銷售之待發展/發展中物業

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

(iii) 待銷售之已建成物業

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

(iv) 零售、餐飲存貨、外購商品及消耗品存貨

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

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

二 重大會計政策 (續)

(q) 建築合約

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

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

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

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

(r) 應收賬款及其他應收款

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

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

(s) 附息借款

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

(t) 應付賬款及其他應付款

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

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

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

二 重大會計政策 (續)

(u) 現金及現金等價物

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

(v) 僱員福利

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

(w) 所得稅

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

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

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

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

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

二 重大會計政策 (續)

(w) 所得稅 (續)

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

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

因宣派股息所產生之額外所得稅於支付有關股息責任被確立時予以確認。

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

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

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

二 重大會計政策 (續)

(x) 已發出之財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出之財務擔保

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

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

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

(ii) 其他撥備及或然負債

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

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

(y) 收入確認

(i) 銷售物業

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

(ii) 租賃之租金收入

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

二 重大會計政策 (續)

(y) 收入確認 (續)

(iii) 利息收入

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

(iv) 合約收入

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

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

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

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

(v) 酒店、餐飲及旅遊業務

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

(vi) 百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務

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

(vii) 物業管理、資產管理、項目管理、貿易、保安和清潔服務

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

(viii) 股息收入

— 非上市投資之股息收入於股東收取款項之權利獲確立時予以確認。

— 上市投資之股息收入於投資項目之股價除息時確認。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

二 重大會計政策 (續)

(y) 收入確認 (續)

(ix) 政府補貼收入

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

(z) 外幣換算

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

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

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

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

(aa) 借貸成本

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

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

(ab) 關連人士

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

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

二 重大會計政策 (續)

(ab) 關連人士 (續)

- (b) 倘若符合下列任何條件，則一間實體與本集團有關連：
- (i) 該實體與本集團隸屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同母系附屬公司彼此間有關連）。
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就其僱員福利而設立之離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受上述第(a)項內所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) 上述第(a)(i)項內所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理層人員之一。
 - (viii) 該實體或其所隸屬之本集團之任何成員（該實體為其所隸屬之部分），向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

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

(ac) 分部報告

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

就財務呈報而言，個別重大營運分部不會結合呈報，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法、及監管環境性質方面類似者則除外。倘若並非個別重大之營運分部符合大部分此等準則，則該等營運分部可被結合呈報。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

三 會計估計及判斷

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

(a) 投資物業及若干發展中投資物業之估值

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

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

若干發展中投資物業乃按該物業之估計公允價值估值，並假設該物業根據有關發展計劃完成並扣除至完成建設時之估計成本、融資成本及合理利潤。

(b) 物業發展存貨之減值

管理層對物業發展存貨之賬面值定時審閱。根據管理層之審閱，當估計可變現淨值低於賬面值時，將會對物業發展存貨作出撇賬減值。

於釐定待銷售之已建成物業之可變現淨值時，管理層參照包括最近成交個案、由物業測量師所提供之市場調查報告、及內部可提供資料等之當時市場數據作為基準。

有關供發展後銷售之待發展租賃土地及供發展後銷售之待發展/發展中物業，其可變現淨值之估計須應用已調整風險貼現率於該等物業所產生之估計未來現金流量。此等估計需要對預期樓宇售價（參考近期附近地區之銷售交易）、新物業銷售速度、推廣費用（包括因促銷導致之價格折讓）及有關物業至竣工之估計成本、法律和監管架構及一般市場情況作出判斷。

(c) 非流動資產之減值

當情況顯示非流動資產之賬面值可能不可收回時，該等資產被視為可能已減值及需要進行減值測試。當資產之可收回金額低於其賬面值時便需要確認減值虧損。資產之可收回金額為其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中之較高者。於需要作出重大判斷以釐定可收回金額時，本集團估計對持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量，並對該等未來現金流量採用一項合適之貼現率。

(d) 遞延稅項資產之確認

本集團於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日確認有關未使用稅務虧損之遞延稅項資產已載於附註十一(c)。遞延稅項資產之變現主要視乎是否很可能獲得未來應課稅盈利，以致能使用該遞延稅項資產之相關稅務利益，在這種情況下，則該遞延稅項資產可能出現局部撥回，而該數額將會於有關撥回發生期間之損益內確認。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值

關於信貸、流動資金、外匯及利率面對之風險從本集團之正常業務過程中產生，本集團亦面對於金融投資所產生之價格風險。本集團所面對之風險及本集團用於管理有關風險之財務風險管理政策與實務，載述如下：

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自於銀行存款、衍生金融工具、及應收分期款、貸款、租金及其他應收賬款。管理層備有信貸政策並持續監察該等信貸風險。

現金存款會存放於信貸良好之財務機構，而本集團對每一間財務機構設置限定額度。本集團會與信貸良好之交易對手執行涉及衍生金融工具之交易。鑑於該等財務機構擁有高信貸評級，管理層並不預期該等財務機構不能履行彼等之責任。

本集團會定期對源自銷售物業之逾期應收分期款及應收貸款進行審閱及採取跟進措施，以便管理層能評估此等款項之可回收性，並藉以減低信貸風險。有關銷售物業之買方簽訂由本集團向其借出之按揭貸款，管理層以物業作為所持有之抵押品，其金額超於該按揭貸款之金額並藉此減低信貸風險。有關源自出租物業之租金收入，租戶須預先繳納每月租金及存放足夠之租務按金以減低潛在信貸風險。至於其他應收賬款方面，所給予客戶之信貸條款乃按每一個客戶之財政實力及過往還款狀況作基準，及(i)就物業銷售交易而言，乃按照項目之銷售計劃給予買方信貸條款；及(ii)就物業租賃交易而言，一般會向租戶給予由到期日起計介乎30天至60天之間之信貸條款。在此情況下，本集團並無向客戶獲取抵押品。應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，以減低有關之信貸風險。估計未可收回之金額已計提足夠之減值虧損撥備。

本集團向其位於中國內地之若干聯營公司及若干合營企業提供附息、無抵押及具不同還款日期之貸款。管理層按照該等聯營公司及合營企業之財務狀況以及由該等聯營公司及合營企業所經營之項目之盈利能力，以及合營夥伴之交易對手風險（乃參照其信貸評級及市場狀況），以評估應收該等聯營公司及合營企業貸款之信貸風險。

本集團客戶數目龐大，因此信貸風險並不集中。本集團所面對之最大信貸風險乃按財務狀況表中每一項金融資產之賬面值為限。除於本財務報表附註四十二所列示本集團之財務擔保以外，本集團並無給予任何其他擔保致使本集團將面對信貸風險。

有關本集團源自應收賬款及其他應收款之信貸風險之進一步量化披露，詳見本財務報表附註廿六。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(b) 流動資金風險

本集團之庫務職能集中安排以應付預計資金需求。本集團之政策為定期監控其現時及預計流動資金需求及其遵守貸款契諾之情況，以確保本集團能維持充足現金儲備及獲主要財務機構承諾提供足夠之信貸額度，以應付短期及長期之流動資金需求。本集團採取適當之政策以針對其流動資金風險管理實務，並在必要時考慮使用其他資金來源。此包括本集團可動用之現金及銀行結餘(參閱附註廿八(a))、本集團可變現為現金之上市證券投資(參閱附註廿四)、本集團可動用之已承諾及未承諾之銀行貸款額度並按此已提取銀行借款(參閱附註卅一)，以及根據本集團中期票據計劃所發行擔保票據之能力(參閱附註卅二)。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

鑑於同母系附屬公司借款(參閱附註卅三)、應付若干聯營公司款項及若干合營企業款項(參閱附註廿九)均無固定還款期,披露其於報告期間結束日之剩餘合約到期情況並不可行。除此以外,下表載列了本集團於報告期間結束日之非衍生金融負債及衍生金融負債之剩餘合約到期情況,乃根據合約未貼現現金流(包括按照合約利率、或如屬浮動利率則按照報告期間結束日之現行利率所計算之利息付款)及本集團可能需要付款之最早日期為準:

	二零二三年 合約未貼現現金流出						二零二二年 合約未貼現現金流出					
	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	總計	賬面值	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	總計	賬面值
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行借款	27,187	16,962	16,157	13,604	73,910	66,152	23,504	18,799	14,605	7,354	64,262	59,964
擔保票據	7,031	10,104	4,773	6,331	28,239	25,683	9,592	6,516	7,393	6,467	29,968	27,563
租賃負債	318	267	658	148	1,391	1,252	283	164	306	152	905	809
應付賬款及應付費用	9,342	-	-	-	9,342	9,342	8,581	-	-	-	8,581	8,581
已收租約及其他按金	673	597	576	108	1,954	1,954	819	486	513	87	1,905	1,905
應付聯營公司及合營企業款項	2,540	-	-	-	2,540	2,503	2,947	-	-	-	2,947	2,894
關連公司借款	365	93	3,455	-	3,913	3,657	2,504	432	-	-	2,936	2,854
	47,456	28,023	25,619	20,191	121,289	110,543	48,230	26,397	22,817	14,060	111,504	104,570

	二零二三年 合約未貼現現金流入/(出)					二零二二年 合約未貼現現金流入/(出)				
	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	總計	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	總計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
按淨額結算衍生工具:										
持有作現金流量對沖工具之利率掉期合約	217	163	298	35	713	189	190	331	129	839
其他利率掉期合約	43	18	(13)	(33)	15	61	70	66	47	244
按總額結算衍生工具:										
持有作現金流量對沖工具之跨貨幣利率掉期合約:										
- 流出	(1,427)	(7,148)	(3,961)	(2,555)	(15,091)	(6,674)	(1,402)	(10,914)	(2,713)	(21,703)
- 流入	1,093	6,538	3,180	2,473	13,284	6,191	1,107	9,854	2,567	19,719
其他跨貨幣利率掉期合約及跨貨幣掉期合約:										
- 流出	(684)	(5,115)	(660)	-	(6,459)	(29)	(446)	(84)	-	(559)
- 流入	745	5,066	633	-	6,444	18	439	85	-	542

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 本集團借款之外匯風險及利率風險之財務風險管理

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，本集團之借款(為銀行借款及擔保票據)乃以港元以及外幣如美元、人民幣及日圓計值，若干該等借款亦於其借款年期內以浮動利率計息。因此，外匯風險及/或利率風險於該等借款之發行期內及借款期內產生。

本集團以其與若干銀行交易對手簽訂之(i)跨貨幣利率掉期合約；(ii)跨貨幣掉期合約；(iii)利率掉期合約；及(iv)外匯遠期合約，作為對沖其借款之外匯風險及利率風險。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 本集團借款之外匯風險及利率風險之財務風險管理(續)

下表概述有關本集團於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日之借款之對沖安排：

對沖項目	二零二三年				二零二二年			
	計值 貨幣	對沖風 險類別	名義金額		計值 貨幣	對沖風 險類別	名義金額	
			原幣 百萬	港元 百萬			原幣 百萬	港元 百萬
(I) 於報告期間結束日所作之對沖安排								
<i>(a) 以現金流量對沖</i>								
銀行借款	人民幣	(ii)	1,000	1,101	人民幣	(ii)	2,000	2,243
	日圓	(iii)	58,000	3,205	日圓	(iii)	58,000	3,423
擔保票據	港元	(i)	968	968	港元	(i)	968	968
	人民幣	(ii)	750	826	人民幣	(ii)	4,932	5,532
	美元	(ii)	630	4,922	美元	(ii)	630	4,913
	美元	(iii)	300	2,344	美元	(iii)	300	2,339
	日圓	(iii)	1,994	110	日圓	(iii)	1,994	117
小計：以現金流量對沖				13,476	19,535			
<i>(b) 以經濟對沖</i>								
銀行借款	港元	(i)	6,850	6,850	港元	(i)	6,350	6,350
	人民幣	(ii)	3,850	4,240				
擔保票據	港元	(i)	2,915	2,915	港元	(i)	2,915	2,915
	美元	(ii)	168	1,311	美元	(ii)	65	507
	人民幣	(ii)	800	881				
小計：以經濟對沖				16,197	9,772			
總計：於報告期間結束日之對沖安排				29,673	29,307			

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 本集團借款之外匯風險及利率風險之財務風險管理(續)

對沖項目	二零二三年				二零二二年			
	計值 貨幣	對沖風 險類別	名義金額		計值 貨幣	對沖風 險類別	名義金額	
			原幣 百萬	港元 百萬			原幣 百萬	港元 百萬
(II) 於報告期間結束日沒有作對沖安排								
銀行借款	港元		43,215	43,215	港元		48,026	48,026
	人民幣		6,936	7,643				
擔保票據	港元		9,842	9,842	港元		10,319	10,319
	人民幣		1,455	1,602				
總計：於報告期間 結束日沒有作對 沖安排				62,302				58,345
				91,975				87,652
減：遞延費用抵銷				(140)				(125)
銀行及其他借款 總額(港元等值 金額)				91,835				87,527
代表：								
銀行借款			(附註卅一)	66,152		(附註卅一)	59,964	
擔保票據			(附註卅二)	25,683		(附註卅二)	27,563	
銀行及其他借款 總額(港元等值 金額)				91,835				87,527

註：

類別(i)：對沖利率風險

類別(ii)：對沖外匯風險

類別(iii)：對沖外匯及利率風險

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(c) 本集團借款之外匯風險及利率風險之財務風險管理(續)

參閱上表，(i)「現金流量對沖」意指本集團之對沖工具(為掉期合約)與對沖項目(為借款)之間之對沖關係，在此情況下對沖有效性得以確立，本集團並因此應用對沖會計；及(ii)「經濟對沖」意指本集團之對沖工具(為掉期合約及外匯遠期合約)與對沖項目(為借款)之間之對沖關係，在此情況下本集團並無應用對沖會計。

有關本集團就其金融資產以及金融負債之外匯風險及利率風險之財務風險管理之更多細節，已分別載列於附註四(d)及附註四(e)。

(d) 外匯風險

本集團擁有之資產及經營之業務主要位於香港及中國內地，現金流量大部分分別按港幣及人民幣計值。本集團以港幣列報其業績。

本集團所面對之主要外匯風險來自其於中國內地之物業發展及投資活動，此等營運之功能貨幣為人民幣。如適當及符合成本效益時，本集團會參照此等投資之將來人民幣融資需求及有關回報，以人民幣借款作融資，從而對按人民幣計值之資產及負債所產生之外匯風險建立一項自然對沖。

本集團所承擔之外匯風險亦有來自按美元、英鎊、人民幣、歐元及其他貨幣計值之現金存款(除載列於下文之若干按歐元計值之現金存款以外，其餘均於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日並沒有作對沖安排)。於二零二三年十二月三十一日，本集團按美元計值之現金存款為797,000,000美元，相等於港幣6,226,000,000元(二零二二年：103,000,000美元，相等於港幣805,000,000元)。由於港幣與美元掛鈎，本集團預期上述按美元計值之現金存款並無任何重大之外匯風險。於二零二三年十二月三十一日，本集團按人民幣及英鎊計值之現金存款分別為人民幣2,183,000,000元並相等於港幣2,408,000,000元以及200,000英鎊並相等於港幣2,000,000元(二零二二年：分別為人民幣3,129,000,000元並相等於港幣3,503,000,000元以及32,000,000英鎊並相等於港幣302,000,000元)。由於該等按人民幣及英鎊計值之現金存款並無就報告期間之期初及期末之人民幣與港幣以及英鎊與港幣之間之匯率差異所產生之外匯風險作對沖，當於報告期間內人民幣兌港幣以及英鎊兌港幣出現升值或貶值之情況時，則本集團會分別確認匯兌收益或虧損。於二零二三年十二月三十一日，本集團按歐元計值之現金存款為153,000,000歐元，相等於港幣1,320,000,000元，惟等值港幣1,316,000,000元已於二零二三年十二月三十一日由外匯遠期合約所對沖(二零二二年：400,000歐元，相等於港幣3,000,000元，惟並無就報告期間之期初及期末之歐元與港幣之間之匯率差異所產生之外匯風險作對沖)。就按其他貨幣計值之現金存款而言，由於此等結餘並非重大，因此本集團認為所面對之外匯風險為低。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(i) 對沖

下表概述及列示本集團於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日之對沖工具資料(誠如本財務報表附註廿三所載),乃對本集團於截至該等日期止之兩個年度內之銀行借款及擔保票據提供現金流量對沖。

貨幣	二零二三年		
	加權平均 固定利率	兌港元 加權平均匯率	到期日資料
人民幣	2.09%	1.153	一年內或兩年至五年
美元	2.68%	7.783	一年至兩年、 兩年至五年或五年後
日圓	2.54%	0.072	一年至兩年、 兩年至五年或五年後
港元	2.34%	不適用	一年至兩年

貨幣	二零二二年		
	加權平均 固定利率	兌港元 加權平均匯率	到期日資料
人民幣	1.57%	1.176	一年內、一年至兩年或 兩年至五年
美元	2.68%	7.783	兩年至五年或五年後
日圓	2.54%	0.072	兩年至五年或五年後
港元	1.51%	不適用	一年至兩年或兩年至五年

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日以公允價值列賬之對沖工具(資產及負債)已顯示於本財務報表附註廿三「衍生金融工具」內。

本集團之對沖目標為對沖來自銀行借款及擔保票據之利息/票面利息付款及本金償還之現金流量變化所產生之外匯風險,其源於港幣(為發行實體之功能貨幣)與人民幣、美元及日圓之間於該等銀行借款及擔保票據之借款期間及於到期日之匯率變動,以確保在本集團之按外幣計值之銀行借款及擔保票據佔有一個重大比例之情況下,就港元而言之現金流量之確定性,同時本集團之實際財務成本亦可維持在一個合理低水平。在本集團之現金流量對沖安排下,對沖工具之條款與對沖項目之條款基本上相配,及本集團預期對沖工具之價值比對對沖項目之價值以相反方向變動,從而確保對沖之有效性。因此,本集團應用之對沖比率為1:1。

於該對沖關係出現之對沖非有效部分主要來自對沖工具之任何延遲指定。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(i) 對沖(續)

下表載列本集團於報告期間結束日源自按有關實體之功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產及負債之外匯風險淨額。作為呈報目的，風險金額按於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日之即期匯率換算並以港幣列示：

	二零二三年			
	有關於並無應用對沖會計之 資產及負債之外匯風險 (以港幣百萬元列示)			
	美元	人民幣	歐元	英鎊
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益(不可循環至 損益)並被指定為金融資產 投資(附註廿四)	-	111	-	-
現金及現金等價物	6,226	2,408	1,320	2
銀行借款(附註四(c))	-	(11,883)	-	-
擔保票據(附註四(c))	(1,311)	(2,483)	-	-
同母系附屬公司借款 (附註四(e)及附註卅三)	-	(1,256)	-	-
關連公司借款(附註卅四)	-	(3,657)	-	-
源自己確認資產及負債之風險 總額	4,915	(16,760)	1,320	2
減：				
指定作為經濟對沖並關於擔保 票據之跨貨幣利率掉期合約 及跨貨幣掉期合約之名義金 額(附註四(c))	(1,311)	(881)	-	-
指定作為經濟對沖並關於銀行 借款之外匯遠期合約之名義 金額(附註四(c))	-	(4,240)	-	-
指定作為經濟對沖並關於同母 系附屬公司借款之外匯遠期 合約之名義金額	-	(1,256)	-	-
指定作為經濟對沖並關於現金 及現金等價物之外匯遠期合 約之名義金額	-	-	1,316	-
源自己確認資產及負債之 風險淨額(對此並無作出 對沖安排)	6,226	(10,383)	4	2

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(i) 對沖(續)

	二零二二年			
	有關於並無應用對沖會計之 資產及負債之外匯風險 (以港幣百萬元列示)			
	美元	人民幣	歐元	英鎊
現金及現金等價物	805	3,503	3	302
擔保票據(附註四(c))	(507)	–	–	–
關連公司借款(附註卅四)	–	(2,854)	–	–
源自己確認資產及負債之風險 總額	298	649	3	302
減：				
指定作為經濟對沖並關於擔保 票據之跨貨幣利率掉期合約 及跨貨幣掉期合約之名義金 額(附註四(c))	(507)	–	–	–
源自己確認資產及負債之 風險淨額(對此並無作出 對沖安排)	805	649	3	302

(ii) 敏感度分析

假設於二零二三年十二月三十一日相關之外幣升值/貶值不多於5%(二零二二年：5%)，而此變動應用在本集團之每一實體於該日期已存在並按有關實體之功能貨幣以外之貨幣計值之衍生及非衍生金融工具所面對之外匯風險(所有其他可變因素維持不變)，本集團除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額將會增加/減少港幣10,000,000元(二零二二年：港幣22,000,000元)。

上述敏感度分析乃假設匯率改變已應用於重新計量本集團於報告期間結束日所持有並使本集團須承擔外匯風險之金融工具。以二零二二年而言，該分析乃按同一基準進行。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(e) 利率風險

(i) 對沖

有關於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日之利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約對沖工具資料(誠如本財務報表附註廿三所載),乃對本集團於截至該等日期止兩個年度內之銀行借款及擔保票據提供現金流量對沖及經濟對沖,請參照上文附註四(d)之「外匯風險」一段。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日以公允價值列賬之對沖工具(資產及負債)已顯示於本財務報表附註廿三「衍生金融工具」內。

本集團之對沖目標為對沖來自按港元計值之銀行借款及擔保票據之利息/票面利息付款之現金流量變化所產生之利率風險,其源於該等銀行借款及擔保票據之借款期間及於到期日之基準利率變動,以確保在本集團之按港元計值之銀行借款及擔保票據佔有一個重大比例之情況下,就港元而言之現金流量之確定性,同時本集團之實際財務成本亦可維持在一個合理低水平。在本集團之現金流量對沖安排下,對沖工具之條款與對沖項目之條款基本上相配,及本集團預期對沖工具之價值比對對沖項目之價值以相反方向變動,從而確保對沖之有效性。因此,本集團應用之對沖比率為1:1。

於該對沖關係出現之對沖非有效部分主要來自對沖工具之任何延遲指定。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(e) 利率風險(續)

(ii) 附息借款資料

下表詳列於報告期間結束日，本集團之銀行借款及擔保票據(經計及掉期合約之影響)、以及租賃負債、同母系附屬公司借款及關連公司借款之附息借款資料。

	二零二三年	
	固定/浮動	金額 港幣百萬元
租賃負債	固定	1,252
銀行借款	浮動	37,651
銀行借款	固定	28,501
擔保票據	浮動	7,964
擔保票據	固定	17,719
同母系附屬公司借款	浮動	61,192
同母系附屬公司借款(附註四(d)及附註卅三)	固定	1,256
關連公司借款	固定	3,657

	二零二二年	
	固定/浮動	金額 港幣百萬元
租賃負債	固定	809
銀行借款	浮動	42,981
銀行借款	固定	16,983
擔保票據	浮動	2,528
擔保票據	固定	25,035
同母系附屬公司借款	浮動	56,007
關連公司借款	固定	2,854

(iii) 敏感度分析

假設於二零二三年十二月三十一日利率一般增加/減少不多於100個基點(二零二二年:100個基點)，而此變動應用在該日期已存在之衍生及非衍生金融負債所面對之利率風險(所有其他可變因素維持不變)，本集團除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額將會減少/增加港幣222,000,000元(二零二二年:港幣201,000,000元)。

上述敏感度分析乃假設利率於報告期間結束日出現變動，並已應用於重新計量本集團於報告期間結束日所持有並使本集團須承擔利率風險之金融工具。以二零二二年而言，該分析乃按同一基準進行。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(f) 對沖儲備及對沖成本儲備之變動

下表提供與外匯和利率風險有關之對沖儲備對賬，並顯示對沖關係之有效性：

	外匯和利率 風險(註) 港幣百萬元	利率 風險(註) 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二零二三年一月一日之結餘	576	108	684
於其他全面收益內所確認之對沖 工具之公允價值變動之有效部分 (見下文)	(473)	(54)	(527)
重新分類至損益之其他金額	(19)	–	(19)
重新分類至利息支出	58	(37)	21
重新分類至匯兌差額(附註八(d))	(77)	–	(77)
由權益重新分類至損益	(38)	(37)	(75) (附註十三(b))
有關之稅項	84	15	99
本年度變動	(427)	(76)	(503)
於二零二三年十二月三十一日之結餘	149	32	181
於本年度內對沖項目之公允價值變動 減：	(473)	(54)	(527)
於損益內所確認之對沖非有效性	–	–	–
於其他全面收益內所確認之現金 流量對沖之有效部分(見上文) (附註十三(b))	(473)	(54)	(527)

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值 (續)

(f) 對沖儲備及對沖成本儲備之變動 (續)

下表提供與外匯和利率風險有關之對沖儲備對賬，並顯示對沖關係之有效性：(續)

	外匯和利率 風險 (註) 港幣百萬元	利率 風險 (註) 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二零二二年一月一日之結餘	(17)	10	(7)
於其他全面收益內所確認之對沖 工具之公允價值變動之有效部分 (見下文)	(696)	124	(572)
重新分類至損益之其他金額	(71)	–	(71)
重新分類至利息支出	76	(7)	69
重新分類至匯兌差額 (附註八(d))	1,401	–	1,401
由權益重新分類至損益	1,406	(7)	1,399 (附註十三(b))
有關之稅項	(117)	(19)	(136)
本年度變動	593	98	691
於二零二二年十二月三十一日之結餘	576	108	684
於本年度內對沖項目之公允價值變動	(696)	124	(572)
減：			
於損益內所確認之對沖非有效性	–	–	–
於其他全面收益內所確認之現金 流量對沖之有效部分 (見上文) (附註十三(b))	(696)	124	(572)

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日之對沖儲備賬面結餘乃有關於本集團之持續現金流量對沖。

註：

外匯及利率風險乃由跨貨幣利率掉期合約作對沖，而利率風險乃由利率掉期合約作對沖。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(f) 對沖儲備及對沖成本儲備之變動(續)

下表提供與外匯和利率風險有關之對沖成本儲備對賬，並顯示對沖關係之有效性：

	外匯基點點差 港幣百萬元
於二零二二年一月一日之結餘	(50)
對沖工具之公允價值變動(附註十三(b))	46
轉撥至損益之重新分類調整金額(附註十三(b))	(88)
有關之稅項	7
本年度變動	(35)
於二零二二年十二月三十一日之結餘	(85)
於二零二三年一月一日之結餘	(85)
對沖工具之公允價值變動(附註十三(b))	156
轉撥至損益之重新分類調整金額(附註十三(b))	(51)
有關之稅項	(17)
本年度變動	88
於二零二三年十二月三十一日之結餘	3

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日之對沖成本儲備賬面結餘乃有關於本集團之持續現金流量對沖。

按照除稅後基準，截至二零二三年十二月三十一日止年度，上述金額為港幣503,000,000元之對沖儲備減少(二零二二年：港幣691,000,000元之對沖儲備增加)及上述金額為港幣88,000,000元之對沖成本儲備增加(二零二二年：港幣35,000,000元之對沖成本儲備減少)，加總後等於在本集團本年度之其他全面收益內，性質為現金流量對沖並其後可能被重新分類至損益之減少淨額港幣415,000,000元(二零二二年：增加淨額港幣656,000,000元)(附註十三(b))。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(g) 價格風險

本集團面對按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之投資、及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資(參閱附註廿四及附註廿六)所產生之價格及公允價值變動之風險。

本集團在挑選投資組合中之上市投資時會根據該等投資之長期增長潛力及回報,並定期監察其表現是否符合預期。於二零二三年十二月三十一日,假設本集團之按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之上市投資市值增加/減少不多於10%(二零二二年:10%)(所有其他可變因素維持不變),本公司股東應佔權益總額將會增加/減少港幣37,000,000元(二零二二年:港幣7,000,000元)。本集團之按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之上市投資市值之任何增加或減少並不會對本集團之除稅後盈利構成任何影響。假設本集團之按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之上市投資市值增加/減少不多於10%(二零二二年:10%)(所有其他可變因素維持不變),本集團之除稅後盈利及本公司股東應佔權益總額將會增加/減少港幣6,000,000元(二零二二年:港幣113,000,000元)。

上述敏感度分析乃假設股市指數或其他相關風險變數於報告期間結束日出現變動,並已應用於重新計量本集團於報告期間結束日所持有並使本集團面對價格風險之金融工具。該分析亦假設本集團金融投資之公允價值將根據相關股市指數或其他相關風險變數之歷史相互關係而變動,及所有其他可變因數維持不變。以二零二二年而言,該分析乃按同一基準進行。

(h) 公允價值計量

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債 公允價值等級

下表呈列按經常性基準於報告期間結束日在《香港財務報告準則》第十三號「公允價值計量」所界定下之三個公允價值等級中,以公允價值計量本集團之金融工具。公允價值計量被歸類等級之釐定,乃參照下列在估值方法中使用輸入數據之可觀察性及重要性:

- 第一級估值:只使用第一級輸入數據計量其公允價值,即於計量日以相同資產及負債在活躍市場之未經調整報價。
- 第二級估值:使用第二級輸入數據計量其公允價值,即未能符合第一級之可觀察輸入數據及並不使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據乃未能提供市場資料之輸入數據。
- 第三級估值:以使用重大不可觀察輸入數據計量公允價值。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(h) 公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債(續)
公允價值等級(續)

	於二零二三年 十二月三十一日 之公允價值	於二零二三年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之		
	港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量				
金融資產：				
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收益(不可循環至損益)並被 指定為金融資產之權益證券投資：				
— 非上市(附註廿四)	30	—	—	30
— 上市(附註廿四)	371	371	—	—
按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產之其他證券投資：				
— 上市(附註廿四)	18	18	—	—
按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產(附註廿六)	482	39	51	392
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約(附註廿三)	45	—	45	—
— 利率掉期合約(附註廿三)	714	—	714	—
— 外匯遠期合約(附註廿三)	106	—	106	—
金融負債：				
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約(附註廿三)	1,206	—	1,206	—
— 跨貨幣掉期合約(附註廿三)	63	—	63	—
— 利率掉期合約(附註廿三)	174	—	174	—
— 外匯遠期合約(附註廿三)	20	—	20	—

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(h) 公允價值計量(續)

(i) 按公允價值計量之金融資產及負債(續) 公允價值等級(續)

	於二零二二年 十二月三十一日 之公允價值	於二零二二年十二月三十一日 公允價值計量所界定下之		
	港幣百萬元	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量				
金融資產：				
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收益(不可循環至損益)並被 指定為金融資產之權益證券投資：				
— 非上市(附註廿四)	35	—	—	35
— 上市(附註廿四)	68	68	—	—
按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產之其他證券投資：				
— 上市(附註廿四)	1,132	1,132	—	—
按公允價值計量且其變動計入損益 之金融資產(附註廿六)				
	450	1	57	392
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約(附註廿三)	131	—	131	—
— 利率掉期合約(附註廿三)	1,137	—	1,137	—
金融負債：				
衍生金融工具：				
— 跨貨幣利率掉期合約(附註廿三)	1,003	—	1,003	—
— 跨貨幣掉期合約(附註廿三)	19	—	19	—
— 利率掉期合約(附註廿三)	335	—	335	—
— 外匯遠期合約(附註廿三)	1	—	1	—

於截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止兩個年度內，第一級與第二級之間並沒有轉移，或轉入至或轉出自第三級。本集團之政策是於報告期間結束日確認該期間內公允價值等級之間所發生之轉移。

第二級公允價值計量所使用之估值方法及數據

跨貨幣利率掉期合約、跨貨幣掉期合約、利率掉期合約及外匯遠期合約之公允價值乃根據每份合約之條款及到期情況，經考慮目前之利率及掉期交易對手之信貸可靠程度後，把估計未來現金流量貼現至現值計算。

四 財務風險管理及金融工具之公允價值(續)

(h) 公允價值計量(續)

(ii) 並非按公允價值列賬之金融資產及負債

本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日之公允價值並無重大差異，惟以下除外：

— 應收若干聯營公司及若干合營企業款項、及應付若干聯營公司及若干合營企業款項

應收若干聯營公司及若干合營企業款項、及應付若干聯營公司及若干合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期。鑑於該等條款，其公允價值之量化並無意義，因此該等款項以成本列賬。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

五 增加本集團於陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）之權益

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團持有陽光房地產基金上市單位之實益權益自於二零二三年一月一日之19.535%增加至於二零二三年六月三十日之20.001%（「首六個月期間」）。此乃由於在首六個月期間內，本集團透過於公開市場購買2,476,000個陽光房地產基金之上市單位，以及由陽光房地產基金向本公司之一間全資附屬公司（其向陽光房地產基金提供資產管理服務）發行6,739,817個新上市單位。於二零二三年七月一日至二零二三年十二月三十一日期間（「第二個六個月期間」），上述本公司之全資附屬公司亦獲發行8,649,800個陽光房地產基金新上市單位，作為陽光房地產基金以取代現金方式支付管理人費用，及本集團並進一步於公開市場購買2,000,000個陽光房地產基金之上市單位。連同陽光房地產基金於第二個六個月期間於公開市場回購1,000,000個已發行上市單位以及隨後取消該等回購單位後，本集團於二零二三年十二月三十一日持有陽光房地產基金上市單位之實益權益進一步增加至20.536%。

就此而言，由二零二三年六月三十日起，即本集團擁有陽光房地產基金已發行並且具有投票權單位之實益權益首次超過20%之日期開始，本集團已根據《香港會計準則》第廿八號「聯營公司及合營企業之投資」之原則計入陽光房地產基金為本集團之一間上市聯營公司，乃由於根據該原則，當本集團擁有於陽光房地產基金20%或以上之投票權時，即可推定本集團對陽光房地產基金具有重大影響。

因此：

- (i) 由二零二三年六月三十日開始，本集團已終止確認其於陽光房地產基金之投資為「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資」，並確認該項投資為「聯營公司權益」；
- (ii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團確認一項由於本集團終止確認其於陽光房地產基金之投資為「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資」所產生之一次性收益，及本集團於陽光房地產基金之投資確認為「聯營公司權益」所產生之議價收購收益，並扣減公允價值虧損淨額後總金額淨額港幣1,591,000,000元（參閱附註七）；及
- (iii) 由二零二三年六月三十日開始，於本集團綜合財務報表內採用權益法計入陽光房地產基金之財務業績。就此而言，本集團應佔陽光房地產基金之除稅後賬目所示盈利及除稅後基礎盈利分別為港幣62,000,000元及港幣73,000,000元（二零二二年：分別為港幣零元及港幣零元），此乃包括於截至二零二三年十二月三十一日止年度本集團應佔聯營公司之除稅後賬目所示及基礎盈利減虧損。本集團應佔陽光房地產基金之除稅後賬目所示盈利及除稅後基礎盈利（誠如上文所述），包括由於本集團於第二個六個月期間逐步增持其於陽光房地產基金上市單位之實益權益而產生之收益合共港幣45,000,000元。

六 收入

本集團之收入包括產生自物業發展（包括銷售物業）收入、租金收入、百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之經營及管理、酒店房間經營業務及其他業務（主要包括產生自酒店管理（除酒店房間經營業務以外）、建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、保安和清潔服務、餐飲業務、旅遊業務以及建築材料貿易）。

主要項目分析如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
物業發展（包括銷售物業）	15,210	14,635
租金收入（註(i)）	6,876	6,731
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務（註(ii)）	1,566	1,805
酒店房間經營業務	333	160
其他業務	3,585	2,220
總額（附註十五(b)）	27,570	25,551

註：

- (i) 累計至二零二三年十二月三十一日止，本集團向其位於香港及中國內地之投資物業之若干租戶授出已批准之租金寬減總金額港幣410,000,000元（累計至二零二二年十二月三十一日止：港幣407,000,000元），此乃因應新冠病毒感染大爆發及隨後之Omicron變種病毒大爆發對經濟前景之影響，及因而對該等租戶之業務營運、業務可維持能力以及履行租務責任之能力產生負面影響。

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度之租金收入已扣減經攤銷至截至二零二三年十二月三十一日止年度金額為港幣26,000,000元（二零二二年：港幣73,000,000元）之租金寬減。

- (ii) 包括收取源自百貨商店業務寄售及特許專櫃之佣金收入、和超級市場及百貨商店綜合業務寄售專櫃之佣金收入，於截至二零二三年十二月三十一日止年度總金額為港幣422,000,000元（二零二二年：港幣415,000,000元）。

根據《香港財務報告準則》第十五號，(i)源自銷售物業以及百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之銷貨收入（包括寄售專櫃及特許專櫃佣金收入），按照本財務報表附註二(y)(i)及附註二(y)(vi)分別所述於時間節點上確認；及(ii)源自酒店房間經營業務之收入以及百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之推廣收入，按照本財務報表附註二(y)(v)及附註二(y)(vi)分別所述於一段時間內確認。根據《香港財務報告準則》第十六號所確認之租金收入則明確地歸類為其他收入來源。有關本集團之其他業務（誠如本財務報表附註二(y)所載），源自建築工程、物業管理、資產管理、項目管理、保安和清潔服務之收入總金額港幣2,036,000,000元（二零二二年：港幣1,609,000,000元）乃於一段時間內確認，而其餘則於時間節點上確認。

於二零二三年十二月三十一日，源自有關於本集團位於香港及中國內地，並由本集團附屬公司所持有之供發展後銷售之待發展/發展中物業於物業竣工完成前所簽署之銷售合約、以及尚待完成轉讓之待銷售之已建成物業之銷售合約，預計將來於綜合損益表中確認之收入累計總額為港幣10,351,000,000元（二零二二年：港幣12,210,000,000元），此金額將待已預售物業轉讓予客戶時予以確認。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

七 其他收入淨額

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
出售投資物業收益淨額	64	52
出售其他土地及樓宇收益淨額	–	4
出售物業權益之收益淨額總計(附註十五(a))	64	56
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資之公允價值虧損淨額	(2)	(253)
按公允價值計量且其變動計入損益之衍生金融工具公允價值(虧損)/收益淨額：		
– 利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約、跨貨幣掉期合約及外匯遠期合約(於年度內均無應用對沖會計)	(83)	306
應收貿易賬款之減值虧損淨額(附註十五(c)及附註廿六(b))	(6)	(2)
存貨(撥備)/撥回存貨撥備淨額(附註十五(a))	(192)	50
匯兌(虧損)/收益淨額(附註八(d))	(45)	54
政府補貼收入(註(i))	–	68
終止確認按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資所產生之收益及議價收購收益並扣減公允價值虧損淨額(附註五及附註十五(a))(註(ii))	1,591	–
其他	181	293
	1,508	572

註：

- (i) 於相應截至二零二二年十二月三十一日止年度內所確認之政府補貼收入，乃有關於根據香港特別行政區政府(「香港特區政府」)所頒佈之新冠病毒感染防疫抗疫基金項下「保就業」計劃於該年度內已收取之補貼金額。
- (ii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度內，金額港幣1,591,000,000元包括(a)一項由於本集團終止確認其一項投資為「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資」所產生之一次性收益，及本集團於該投資確認為「聯營公司權益」所產生之議價收購收益，金額港幣1,739,000,000元(二零二二年：無)；及(b)一項按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資之公允價值虧損淨額港幣148,000,000元。

八 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除/(計入) 下列各項：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	2,660	1,303
其他借款利息	3,097	1,434
擔保票據利息	968	746
租賃負債之融資成本(附註廿八(b)及附註三十)	40	36
其他借貸成本	154	131
	6,919	3,650
減：資本化之金額(註)	(4,920)	(2,413)
融資成本(附註十五(a))	1,999	1,237

註： 借貸成本乃根據加權平均年利率介乎2.15%至5.79%之間(二零二二年：介乎1.40%至4.22%之間)，並按照於利息資本化適用期間之本集團銀行借款、擔保票據及其他借款之本金予以利息資本化。

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
(b) 董事酬金	208	209

董事酬金之詳情載於附註九。

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
(c) 員工成本(不包括董事酬金)：		
薪酬、工資及其他福利	2,963	2,916
界定供款退休計劃之供款	117	158
	3,080	3,074

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

八 除稅前盈利 (續)

除稅前盈利已扣除/(計入) 下列各項：(續)

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
(d) 其他項目：		
外幣兌換虧損/(收益) 淨額	353	(1,455)
現金流量對沖：外幣兌換(收益)/虧損淨額由權益重新分類(附註四(f))	(77)	1,401
資本化之兌換差額金額	(231)	–
匯兌虧損/(收益) 淨額(附註七)	45	(54)
商標攤銷(附註十九)	4	4
折舊		
– 其他物業、廠房及設備(附註十六(a))	199	185
– 使用權資產(附註十七)	336	351
	539	540
	(附註十五(c))	(附註十五(c))
銷售成本		
– 待銷售之物業	11,186	10,080
– 存貨及消耗品存貨	880	1,096
核數師酬金		
– 審核服務	23	23
– 非審核服務	10	10
短期租賃費用	10	20
扣除直接支銷港幣1,981,000,000元(二零二二年：港幣1,902,000,000元) 後投資物業之租金收入(註(i))	(4,720)	(4,628)
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之投資、及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資，兩者合共之股息收入(註(ii))		
– 上市	(53)	(84)
– 非上市	(7)	(7)

註：

(i) 投資物業之租金收入包括或然租金收入港幣73,000,000元(二零二二年：港幣43,000,000元)。

(ii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，來自於二零二三年十二月三十一日仍然持有之按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之投資之股息收入為港幣22,000,000元(二零二二年：來自於二零二二年十二月三十一日仍然持有之按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之投資之股息收入為港幣9,000,000元)。

九 董事酬金

根據香港《公司條例》第383(1)條及《公司（披露董事利益資料）規例》（第622G章）第2部分披露之董事酬金如下：

	二零二三年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
李家傑博士	200	19,797	3,177	18	23,192
李家誠博士	300	15,782	6,237	873	23,192
林高演博士	250	10,251	21,169	614	32,284
李兆基博士	150	21,015	–	–	21,165
葉盈枝	150	9,366	14,815	560	24,891
孫國林	150	7,818	7,683	467	16,118
馮李煥琮	150	5,568	5,145	332	11,195
郭炳濠	250	5,356	1,415	319	7,340
黃浩明	150	10,784	15,413	645	26,992
馮孝忠	150	12,456	2,757	603	15,966
非執行董事					
李王佩玲	150	–	–	–	150
獨立非執行董事					
鄭志強	1,050	–	–	–	1,050
高秉強教授	950	–	–	–	950
胡經昌	1,300	–	–	–	1,300
胡家驃	250	–	–	–	250
潘宗光教授	350	–	–	–	350
歐肇基	2,100	–	–	–	2,100
截至二零二三年十二月三十一日止年度 之總額	8,050	118,193	77,811	4,431	208,485

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

九 董事酬金 (續)

根據香港《公司條例》第383(1)條及《公司 (披露董事利益資料) 規例》(第622G章) 第2部分披露之董事酬金如下：(續)

	二零二二年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事					
李家傑博士	200	21,491	1,486	18	23,195
李家誠博士	300	15,785	6,237	873	23,195
林高演博士	250	10,251	21,169	614	32,284
李兆基博士	150	21,446	–	–	21,596
葉盈枝	150	9,366	14,815	560	24,891
孫國林	150	7,822	7,683	467	16,122
馮李煥琮	150	5,558	5,145	332	11,185
郭炳濠	250	5,356	1,415	319	7,340
黃浩明	150	10,781	15,413	645	26,989
馮孝忠	150	12,460	2,756	614	15,980
非執行董事					
李王佩玲	150	–	–	–	150
李達民*	75	–	–	–	75
獨立非執行董事					
鄭志強	1,050	–	–	–	1,050
高秉強教授	950	–	–	–	950
胡經昌	950	–	–	–	950
胡家驃	250	–	–	–	250
潘宗光教授	350	–	–	–	350
歐肇基	2,050	–	–	–	2,050
截至二零二二年十二月三十一日止年度 之總額	7,725	120,316	76,119	4,442	208,602

* 李達民先生根據本公司組織章程細則需於二零二二年六月一日舉行之本公司股東週年大會上輪值告退，惟彼表示不再膺選連任以減少其商業職務。因此，彼在本公司之董事職務於前述之股東週年大會結束時完結。

九 董事酬金 (續)

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止之兩個年度內：

- (i) 應付本公司執行董事之所有董事袍金均有關彼等擔任本公司及/或其附屬公司董事所作出之服務，而應付本公司執行董事之所有薪金、津貼、實物福利、酌定花紅及退休金供款均有關彼等管理本公司及/或其附屬公司事務而作出之服務；及
- (ii) 應付本公司非執行董事及獨立非執行董事之所有酬金均有關彼等擔任本公司及/或其附屬公司董事所作出之服務。

根據香港《公司條例》第383(1)(d)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第3部分之披露，於二零二三年十二月三十一日並無有利於董事、其控制之法人團體及關聯實體之貸款、擬似貸款或其他交易(二零二二年：無)。

根據香港《公司條例》第383(1)(e)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第4部分之披露，截至二零二三年十二月三十一日止年度內及於二零二三年十二月三十一日，除列於附註四十三以外，本公司或任何其控股公司、附屬公司或同母系附屬公司，均無訂立任何致令本公司董事及其關聯實體於報告期間結束日或於報告期間任何時間內享有重大權益之重要交易、安排或合約(二零二二年：無)。

本集團於本年度及上年度並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

十 五名最高酬金人士及高層管理人員酬金

(a) 五名最高酬金人士

在五名最高酬金人士中，全部（二零二二年：全部）均為董事，彼等之酬金已在附註九內披露。

(b) 高層管理人員之酬金

除上述分別披露於附註九和附註十(a)之董事酬金及五名最高酬金人士以外，高層管理人員之酬金（其個人簡介載列於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度年報（本財務報表為其中一部分）之「董事及高層管理人員個人資料」內）分類為以下等級：

	二零二三年 人數	二零二二年 人數
酬金等級 (港幣) (註)		
港幣2,000,001元至港幣3,000,000元	1	—
港幣3,000,001元至港幣4,000,000元	1	2
港幣4,000,001元至港幣5,000,000元	2	2
港幣5,000,001元至港幣6,000,000元	3	4
港幣6,000,001元至港幣7,000,000元	2	2
港幣7,000,001元至港幣8,000,000元	—	—
港幣8,000,001元至港幣9,000,000元	1	1
港幣9,000,001元至港幣10,000,000元	—	—
港幣10,000,001元至港幣11,000,000元	1	1
港幣11,000,001元至港幣12,000,000元	3	2
港幣12,000,001元至港幣13,000,000元	1	2
港幣13,000,001元至港幣14,000,000元	—	—
港幣14,000,001元至港幣15,000,000元	2	2
港幣15,000,001元至港幣16,000,000元	—	—
港幣16,000,001元至港幣17,000,000元	1	1
	18	19

註： 包括薪酬、津貼及實物福利、酌定花紅及退休金供款。

十一 所得稅

(a) 綜合損益表內列報之所得稅代表：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
本期稅項 — 香港利得稅撥備		
本年度撥備	640	538
以往年度撥備多計	-	(11)
	640	527
本期稅項 — 香港以外稅項撥備		
本年度撥備	342	352
以往年度撥備 (多計)/少計	(181)	85
	161	437
本期稅項 — 土地增值稅撥備		
本年度撥備	83	37
以往年度撥備少計	6	-
	89	37
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	(224)	276
	(224)	276
	666	1,277

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以16.5% (二零二二：16.5%) 稅率計算 (經計入由香港特別行政區政府稅務局允許於二零二二年/二零二三年課稅年度應付稅款一次性寬減100% (二零二二年：100%)、及每間實體上限為港幣6,000元 (二零二一年/二零二二年課稅年度：港幣10,000元) 後)。

香港以外稅項撥備乃就本年度內在有關境外稅務司法管轄區賺取之估計應課稅盈利，並以本年度內適用稅率計算。

本集團於中國內地開發作銷售用途之物業需按土地增值金額以累進稅率30%至60% (二零二二年：30%至60%) 基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減支出項目 (包括土地使用權租賃費用、借貸成本及物業發展開支) 而釐定。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

十一 所得稅 (續)

(b) 稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
除稅前盈利	10,444	10,780
按有關稅務司法管轄區適用之利得稅稅率計算除稅前盈利之稅項	1,897	2,068
應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損之稅項影響	(988)	(864)
不可扣減支出之稅項影響	483	337
毋須計稅收入之稅項影響	(765)	(507)
未被確認之本年度稅務虧損之稅項影響	440	260
使用以往年度稅務虧損之稅項影響	(74)	(24)
確認以往年度未被確認之未使用稅務虧損之稅項影響	(210)	(103)
一次性香港利得稅寬減	(1)	(1)
土地增值稅	67	28
以往年度撥備 (多計)/少計淨額	(183)	83
實際稅項支出	666	1,277

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：

綜合財務狀況表中已確認之遞延稅項 (資產)/負債組成部分及本年度內之變動如下：

遞延稅項產生自：	折舊免稅額 多於有關之 折舊 港幣百萬元	物業重估 港幣百萬元	支出對銷 及資本化 港幣百萬元	業務合併之 公允價值 調整 港幣百萬元	稅務虧損 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零二二年一月一日	2,543	4,679	237	1,582	(454)	(113)	8,474
匯兌調整	(71)	(404)	-	(11)	-	-	(486)
於損益內扣除/(撥回)	208	67	(17)	(8)	(115)	141	276
於儲備內扣除 (附註十三(a))	-	-	-	-	-	129	129
其他	-	-	4	-	-	-	4
於二零二二年十二月三十一日	2,680	4,342	224	1,563	(569)	157	8,397
於二零二三年一月一日	2,680	4,342	224	1,563	(569)	157	8,397
匯兌調整	(11)	(64)	-	(2)	-	-	(77)
於損益內扣除/(撥回)	239	(76)	(38)	(9)	(326)	(14)	(224)
於儲備內撥回 (附註十三(a))	-	-	-	-	-	(82)	(82)
轉撥至分類為尚待完成出售之 交易資產之相關負債	(28)	-	-	-	28	-	-
其他	-	-	-	-	-	3	3
於二零二三年十二月三十一日	2,880	4,202	186	1,552	(867)	64	8,017

十一 所得稅 (續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：(續)

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨額	(1,027)	(730)
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	9,044	9,127
	8,017	8,397

(d) 未確認之遞延稅項資產：

有關以下項目之遞延稅項資產未被確認：

	二零二三年		二零二二年	
	可扣稅暫時性 差異 / 未使用 稅務虧損 港幣百萬元	未被確認之 遞延稅項資產 港幣百萬元	可扣稅暫時性 差異 / 未使用 稅務虧損 港幣百萬元	未被確認之 遞延稅項資產 港幣百萬元
可扣稅暫時性差異	4	1	4	1
因稅務虧損而產生之將來稅務利益				
香港 (註(i))				
— 經稅務局評估	4,609	760	4,676	771
— 未經稅務局評估	11,017	1,818	8,712	1,437
香港以外 (註(ii))	1,953	493	576	138
	17,579	3,071	13,964	2,346
	17,583	3,072	13,968	2,347

註：

(i) 根據現行稅法，這些稅務虧損不設應用限期。

(ii) 稅務虧損可與隨後年度之應課稅盈利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內抵銷。

本集團並無確認若干附屬公司於可扣稅暫時性差異及未使用之稅務虧損之相關遞延稅項資產，原因是該等附屬公司不大可能產生足夠未來應課稅盈利以抵銷有關之可扣稅暫時性差異及未使用之稅務虧損。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

十二 股息

(a) 屬於本年度盈利應付予本公司股東之股息

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣5角 (二零二二年：每股港幣5角)	2,421	2,421
於報告期間結束日後擬派發之末期股息每股港幣1元3角 (二零二二年：每股港幣1元3角)	6,294	6,294
	8,715	8,715

於報告期間結束日後擬派發之末期股息尚未於報告期間結束日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度盈利，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本年度批准及支付末期股息每股港幣1元3角 (二零二二年：每股港幣1元3角)	6,294	6,294

十三 其他全面收益

(a) 有關其他全面收益之各個組成部分之稅項影響

	二零二三年			二零二二年		
	除稅前金額 港幣百萬元	稅項撥回 港幣百萬元	扣除 稅項後金額 港幣百萬元	除稅前金額 港幣百萬元	稅項支出 港幣百萬元	扣除 稅項後金額 港幣百萬元
匯兌差額	(783)	-	(783)	(4,307)	-	(4,307)
現金流量對沖	(497)	82	(415)	785	(129)	656
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收益(不可循環至損益)並被 指定為金融資產之權益證券投資	(92)	-	(92)	(31)	-	(31)
應佔聯營公司及合營企業之其他 全面收益	(913)	-	(913)	(3,978)	-	(3,978)
本年度其他全面收益	(2,285)	82	(2,203)	(7,531)	(129)	(7,660)
	(附註十一(c))			(附註十一(c))		

(b) 有關其他全面收益組成部分(包括重新分類調整)

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
匯兌差額：		
— 於換算境外公司財務報表時	(783)	(4,307)
本年度內於其他全面收益內確認之匯兌儲備變動淨額	(783)	(4,307)
現金流量對沖：		
— 本年度內確認之對沖工具公允價值變動之有效部分(附註四(f))	(527)	(572)
— 對沖—由權益重新分類至損益(附註四(f))	(75)	1,399
— 對沖成本—公允價值變動(附註四(f))	156	46
— 對沖成本—轉撥至損益之重新分類調整金額(附註四(f))	(51)	(88)
— 於其他全面收益內撥回/(扣除)之遞延稅項淨額	82	(129)
本年度內於其他全面收益內確認之對沖儲備及對沖成本儲備變動 總金額淨額	(415)	656
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被 指定為金融資產之權益證券投資：		
— 本年度內確認之公允價值變動	(92)	(31)
本年度內於其他全面收益內確認之公允價值儲備(不可循環至損益) 變動淨額	(92)	(31)

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

十三 其他全面收益 (續)

(c) 於每一項權益之組成部分

	分配予本公司股東							非控股 權益	其他全面 收益總額
	物業重估 儲備	公允價值 儲備 (不可循環 至損益)	對沖儲備	其他儲備	保留盈利	合計			
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二零二二年									
匯兌差額：									
－於換算境外公司財務報表時	-	(4,246)	-	-	-	-	(4,246)	(61)	(4,307)
現金流量對沖：									
－公允價值變動之有效部分 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	(478)	-	-	(478)	-	(478)
－對沖－由權益重新分類至損益 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	1,168	-	-	1,168	-	1,168
－對沖成本－公允價值變動 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	39	-	-	39	-	39
－對沖成本－轉撥至損益之重新分類調整金 額(已扣除遞延稅項後)	-	-	-	(73)	-	-	(73)	-	(73)
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 (不可循環至損益)並被指定為金融資產之 權益證券投資：									
－公允價值變動	-	-	(29)	-	-	-	(29)	(2)	(31)
應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	-	(3,895)	(55)	(13)	-	(15)	(3,978)	-	(3,978)
本年度其他全面收益	-	(8,141)	(84)	643	-	(15)	(7,597)	(63)	(7,660)
二零二三年									
匯兌差額：									
－於換算境外公司財務報表時	-	(769)	-	-	-	-	(769)	(14)	(783)
現金流量對沖：									
－公允價值變動之有效部分 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	(440)	-	-	(440)	-	(440)
－對沖－由權益重新分類至損益 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	(63)	-	-	(63)	-	(63)
－對沖成本－公允價值變動 (已扣除遞延稅項後)	-	-	-	130	-	-	130	-	130
－對沖成本－轉撥至損益之重新分類調整 金額(已扣除遞延稅項後)	-	-	-	(42)	-	-	(42)	-	(42)
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 (不可循環至損益)並被指定為金融資產之 權益證券投資：									
－公允價值變動	-	-	(51)	-	-	-	(51)	(41)	(92)
應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	-	(887)	33	(56)	-	(3)	(913)	-	(913)
本年度其他全面收益	-	(1,656)	(18)	(471)	-	(3)	(2,148)	(55)	(2,203)

十四 每股盈利

(a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利之計算乃按本公司股東應佔綜合盈利港幣9,261,000,000元（二零二二年：港幣9,239,000,000元）及本年度內已發行之4,841,000,000股普通股（二零二二年：4,841,000,000股普通股）之加權平均股數。

於本年度及相應截至二零二二年十二月三十一日止年度內，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於兩個年度內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

(b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括投資物業及發展中投資物業公允價值變動之影響之本公司股東應佔基礎盈利（「基礎盈利」）港幣9,706,000,000元（二零二二年：港幣9,629,000,000元）額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	9,261	9,239
本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值虧損（扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後）（附註十六(c)）	1,677	64
本年度內應佔投資物業公允價值（收益）/虧損（扣除遞延稅項後）：		
— 聯營公司（附註十六(c)）	(219)	(23)
— 合營企業（附註十六(c)）	(969)	196
本集團應佔本年度內出售投資物業之累計公允價值（虧損）/收益（扣除稅項後）：		
— 附屬公司	(44)	151
— 聯營公司及合營企業	—	2
基礎盈利	9,706	9,629
每股基礎盈利（按本年度已發行之普通股之加權平均股數（附註十四(a)）計算）	港幣2.00元	港幣1.99元

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

十五 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源配置及分部表現評估之內部匯報資料方式，確立下列須報告分部。經營分部並無以合併方式組成下列須報告分部。

物業發展	:	發展和銷售物業
物業租賃	:	出租物業
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務	:	百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之經營及管理
酒店房間經營業務	:	產生房間收入之酒店物業經營
其他業務	:	酒店管理（除酒店房間經營業務以外）、建築工程、提供財務借貸（歸類於「物業發展」分部之按揭貸款以及物業發展合營企業所產生之利息收入除外）、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、保安和清潔服務、餐飲業務、旅遊業務、以及建築材料貿易
公用事業及能源	:	生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務

就評估分部表現及各分部間之資源配置而言，本集團最高層行政管理人員根據下列基準監控每一個須報告分部之業績。

收入與支出乃參考源自各個須報告分部所產生之收入及各個須報告分部所涉及之支出，而分配到該等須報告分部。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及存貨（撥備）/撥回存貨撥備淨額、出售物業權益、終止確認按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資所產生之收益及議價收購收益並扣減公允價值虧損淨額、投資物業及發展中投資物業公允價值之變動、融資成本淨額、所得稅及並無明確歸類於個別須報告分部之項目（如未分配之總公司及企業費用淨額）之盈利或虧損。

十五 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止兩個年度內，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及分部表現評估用途之本集團及其應佔聯營公司和合營企業須報告分部呈列之資料如下：

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		非控股權益應佔				本公司股東應佔	
	收入 (註(i))	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績	合併 收入	綜合 分部業績	收入	分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零二三年 十二月三十一日 止年度										
物業發展									(註1)	(註1)
香港	14,675	2,264	185	(1)	14,860	2,263	(98)	(94)	14,762	2,169
中國內地	535	195	8,963	1,932	9,498	2,127	-	(1)	9,498	2,126
	15,210	2,459	9,148	1,931	24,358	4,390	(98)	(95)	24,260	4,295
物業租賃										
香港	4,845	3,469	2,278	1,769	7,123	5,238	(383)	(323)	6,740	4,915
中國內地	2,031	1,455	101	70	2,132	1,525	(29)	(18)	2,103	1,507
	(註(ii)) 6,876	4,924	2,379	1,839	9,255	6,763	(412)	(341)	8,843	6,422
百貨商店業務和超級 市場及百貨商店綜合 業務										
- 銷售自營貨品	1,205	(72)	-	-	1,205	(72)	(366)	37	839	(35)
- 寄售專櫃及特許專 櫃之租金	361	172	-	-	361	172	(111)	(23)	250	149
	1,566	100	-	-	1,566	100	(477)	14	1,089	114
酒店房間經營業務	333	102	257	79	590	181	(166)	(54)	424	127
其他業務	3,585	35	350	(40)	3,935	(5)	(712)	37	3,223	32
	27,570	7,620	12,134	3,809	39,704	11,429	(1,865)	(439)	37,839	10,990
公用事業及能源	-	-	35,586	3,710	35,586	3,710	-	-	35,586	3,710
	27,570	7,620	47,720	7,519	75,290	15,139	(1,865)	(439)	73,425	14,700

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

十五 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 (註(i))	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績	合併 收入	綜合 分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 (續)								
存貨撥備淨額	(附註七)	(192)	-	-	(192)	-	-	(192)
出售物業權益 (註2)	(附註七)	64	-	-	64	(1)	(1)	63
終止確認按公允價值 計量且其變動計入 損益之金融資產 投資所產生之收益 及議價收購收益並 扣減公允價值虧損 淨額	(附註七)	1,591	-	-	1,591	-	-	1,591
未分配之總公司及企 業費用淨額		(1,176)	(176)	(176)	(1,352)	3	3	(1,349)
經營盈利		7,907	7,343	7,343	15,250	(437)	(437)	14,813
投資物業及發展中投 資物業之公允價值 (減少)/增加		(1,700)	1,148	1,148	(552)	(54)	(54)	(606)
融資成本	(附註八(a))	(1,999)	(1,297)	(1,297)	(3,296)	50	50	(3,246)
銀行利息收入		679	317	317	996	(130)	(130)	866
融資成本淨額		(1,320)	(980)	(980)	(2,300)	(80)	(80)	(2,380)
除稅前盈利		4,887	7,511	7,511	12,398	(571)	(571)	11,827
所得稅		(666)	(1,954)	(1,954)	(2,620)	54	54	(2,566)
本年度盈利		4,221	5,557	5,557	9,778	(517)	(517)	9,261

註：

- 截至二零二三年十二月三十一日止年度內與出租租賃土地相關之收入、按揭貸款所產生之利息收入及物業發展合營企業所產生之利息收入及各自之分部業績 (其收入金額分別為港幣13,000,000元、港幣224,000,000元及港幣250,000,000元及其分部盈利金額分別為港幣9,000,000元、港幣210,000,000元及港幣250,000,000元)，均已分類至「物業發展」分部。
- 本集團應佔截至二零二三年十二月三十一日止年度內出售投資物業之已變現累計公允價值虧損 (除稅前) 為港幣44,000,000元。於扣減截至二零二三年十二月三十一日止年度內賬目所示應佔出售投資物業收益淨額 (除稅前) 港幣63,000,000元 (參閱上文) 後，截至二零二三年十二月三十一日止年度內本集團應佔源自出售物業權益之已變現收益 (除稅前) 並列為基礎盈利金額為港幣19,000,000元。

十五 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	酒店房間 經營業務 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零二三年 十二月三十一日止年度							
應佔聯營公司盈利減虧損 (註(iii))							
— 重大上市聯營公司							
香港中華煤氣有限公司	–	375	7	(733)	(351)	2,875	2,524
— 其他上市聯營公司及 非上市聯營公司	126	121	–	23	270	–	270
	126	496	7	(710)	(81)	2,875	2,794
應佔合營企業盈利減虧損 (註(iv))	797	1,938	25	3	2,763	–	2,763
	923	2,434	32	(707)	2,682	2,875	5,557

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

十五 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		非控股權益應佔				本公司股東應佔	
	收入 (註(i))	分部業績	應佔 收入	應佔 分部業績	合併 收入	綜合 分部業績	收入	分部業績	合併 收入	綜合 分部業績
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零二二年 十二月三十一日止 年度										
物業發展									(註1)	(註1)
香港	14,119	2,894	1,494	523	15,613	3,417	(77)	(62)	15,536	3,355
中國內地	516	34	7,283	2,171	7,799	2,205	-	(8)	7,799	2,197
	14,635	2,928	8,777	2,694	23,412	5,622	(77)	(70)	23,335	5,552
物業租賃										
香港	4,710	3,284	2,125	1,648	6,835	4,932	(378)	(323)	6,457	4,609
中國內地	2,021	1,550	79	72	2,100	1,622	(29)	(19)	2,071	1,603
	(註(ii)) 6,731	4,834	2,204	1,720	8,935	6,554	(407)	(342)	8,528	6,212
百貨商店業務和超級 市場及百貨商店綜 合業務										
- 銷售自營貨品	1,453	(7)	-	-	1,453	(7)	(441)	11	1,012	4
- 寄售專櫃及特許 專櫃之租金	352	179	-	-	352	179	(108)	(29)	244	150
	1,805	172	-	-	1,805	172	(549)	(18)	1,256	154
酒店房間經營業務	160	(44)	103	(21)	263	(65)	(80)	19	183	(46)
其他業務	2,220	(168)	226	(33)	2,446	(201)	(265)	97	2,181	(104)
	25,551	7,722	11,310	4,360	36,861	12,082	(1,378)	(314)	35,483	11,768
公用事業及能源	-	-	36,218	3,414	36,218	3,414	-	-	36,218	3,414
	25,551	7,722	47,528	7,774	73,079	15,496	(1,378)	(314)	71,701	15,182
撥回存貨撥備淨額		(附註七) 50		-		50		-		50
出售物業權益 (註2)		(附註七) 56		-		56		(1)		55
未分配之總公司及企 業費用淨額		(621)		(207)		(828)		(7)		(835)
經營盈利		7,207		7,567		14,774		(322)		14,452
投資物業及發展中投 資物業之公允價值 減少		(12)		(183)		(195)		6		(189)
融資成本 (附註八(a))		(1,237)		(867)		(2,104)		52		(2,052)
銀行利息收入		204		202		406		(49)		357
融資成本淨額		(1,033)		(665)		(1,698)		3		(1,695)
除稅前盈利		6,162		6,719		12,881		(313)		12,568
所得稅		(1,277)		(2,101)		(3,378)		49		(3,329)
本年度盈利		4,885		4,618		9,503		(264)		9,239

註：

(1) 相應截至二零二二年十二月三十一日止年度內與出售租賃土地相關之收入、按揭貸款所產生之利息收入及物業發展合營企業所產生之利息收入及各自之分部業績 (其收入金額分別為港幣39,000,000元、港幣267,000,000元及港幣183,000,000元及其分部盈利金額分別為港幣31,000,000元、港幣265,000,000元及港幣183,000,000元)，均已分類至「物業發展」分部。

(2) 本集團應佔相應截至二零二二年十二月三十一日止年度內出售投資物業之已變現累計公允價值收益 (除稅前) 為港幣154,000,000元。於加回相應截至二零二二年十二月三十一日止年度內賬目所示應佔出售投資物業和其他土地及樓宇收益淨額 (除稅前) 港幣55,000,000元 (參閱上文) 後，相應截至二零二二年十二月三十一日止年度內本集團應佔源自出售物業權益之已變現收益 (除稅前) 並列為基礎盈利金額為港幣209,000,000元。

十五 分部報告 (續)

(a) 須報告分部業績 (續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	酒店房間 經營業務 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零二二年 十二月三十一日止年度							
應佔聯營公司盈利減虧損 (註(iii))							
— 重大上市聯營公司							
香港中華煤氣有限公司	–	211	(6)	(534)	(329)	2,509	2,180
— 其他上市聯營公司及非上市 聯營公司	395	70	–	17	482	–	482
	395	281	(6)	(517)	153	2,509	2,662
應佔合營企業盈利減虧損 (註(iv))	1,075	834	(36)	83	1,956	–	1,956
	1,470	1,115	(42)	(434)	2,109	2,509	4,618

註：

- (i) 上述之收入乃沖銷分部間收入後列示，有關「物業租賃」須報告分部之分部間收入為港幣443,000,000元 (二零二二年：港幣445,000,000元) 及有關「其他」須報告分部之分部間收入為港幣1,942,000,000元 (二零二二年：港幣1,117,000,000元)。
- (ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣5,969,000,000元 (二零二二年：港幣5,876,000,000元) 及與租金相關之收入港幣907,000,000元 (二零二二年：港幣855,000,000元)，本年度合共為港幣6,876,000,000元 (二零二二年：港幣6,731,000,000元) (參閱附註六)。
- (iii) 本年度本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣496,000,000元 (二零二二年：港幣281,000,000元)，已包括本年度內本集團應佔投資物業之公允價值增加淨額 (扣除遞延稅項後) 港幣219,000,000元 (二零二二年：港幣23,000,000元) (參閱附註十六(c))。
- 本年度本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔聯營公司虧損減盈利為港幣710,000,000元 (二零二二年：港幣517,000,000元)，已包括本年度內本集團應佔酒店管理 (除酒店房間經營業務以外) 之除稅後盈利港幣3,000,000元 (二零二二年：應佔除稅後虧損港幣1,000,000元)。
- (iv) 本年度本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣1,938,000,000元 (二零二二年：港幣834,000,000元)，已包括本年度內本集團應佔投資物業之公允價值增加淨額 (扣除遞延稅項後) 港幣969,000,000元 (二零二二年：應佔投資物業之公允價值減少淨額 (扣除遞延稅項後) 港幣196,000,000元) (參閱附註十六(c))。
- 本年度本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣3,000,000元 (二零二二年：港幣83,000,000元)，已包括本年度內本集團應佔酒店管理 (除酒店房間經營業務以外) 之除稅後盈利港幣10,000,000元 (二零二二年：應佔除稅後虧損港幣11,000,000元)。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

十五 分部報告 (續)

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、使用權資產、商譽、商標、聯營公司權益及合營企業權益(統稱為「特定非流動資產」)之地區位置分部資料。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。至於特定非流動資產之地區位置，就投資物業、其他物業、廠房及設備及使用權資產而言乃根據該資產之實物之所在地，就商譽及商標而言則指被分配至現金產出單元之業務所在地，及就聯營公司權益及合營企業權益而言則指其業務所在地。

	來自外間客戶之收入		特定非流動資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
香港	24,539	22,757	328,977	319,254
中國內地	3,031	2,794	72,306	76,480
英國	–	–	36	33
	27,570	25,551	401,319	395,767
	(附註六)	(附註六)		

(c) 其他分部資料

	折舊及攤銷		應收貿易賬款之減值虧損/ (減值虧損撥回)淨額	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
物業發展	73	80	8	–
物業租賃	40	47	(2)	2
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務				
– 銷售自營貨品	149	140	–	–
– 寄售專櫃及特許專櫃之租金	10	9	–	–
酒店房間經營業務	74	74	–	–
其他業務	193	190	–	–
	539	540	6	2
	(附註八(d))	(附註八(d))	(附註七及 附註廿六(b))	(附註七及 附註廿六(b))

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備

(a) 賬面值對賬

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
成本或估值：								
於二零二二年一月一日	161,168	99,073	260,241	4,196	300	2,872	7,368	267,609
匯兌調整	(3,240)	(1,310)	(4,550)	–	(12)	(27)	(39)	(4,589)
添置	421	4,271	4,692	25	4	142	171	4,863
自預付費用及按金轉入	–	–	–	–	–	38	38	38
出售								
– 透過轉讓一間附屬 公司之權益 (附註卅九(b))	–	(1,588)	(1,588)	–	–	–	–	(1,588)
– 其他	(377)	–	(377)	–	(13)	(30)	(43)	(420)
撇除	–	–	–	–	–	(15)	(15)	(15)
重估(虧損)/盈餘	(50)	38	(12)	–	–	–	–	(12)
轉撥至投資物業	16,967	(16,967)	–	–	–	–	–	–
自存貨轉入/(轉撥至 存貨)	42	1,676	1,718	–	(3)	–	(3)	1,715
於二零二二年 十二月三十一日	174,931	85,193	260,124	4,221	276	2,980	7,477	267,601
代表：								
成本	–	2,680	2,680	4,221	276	2,980	7,477	10,157
估值	174,931	82,513	257,444	–	–	–	–	257,444
	174,931	85,193	260,124	4,221	276	2,980	7,477	267,601
累計折舊及減值虧損：								
於二零二二年一月一日	–	–	–	152	68	2,549	2,769	2,769
匯兌調整	–	–	–	–	–	(14)	(14)	(14)
本年度折舊(附註八(d))	–	–	–	64	6	115	185	185
出售時撥回	–	–	–	–	(3)	(29)	(32)	(32)
撇除	–	–	–	–	–	(15)	(15)	(15)
本年度減值虧損	–	–	–	–	–	4	4	4
於二零二二年 十二月三十一日	–	–	–	216	71	2,610	2,897	2,897
賬面淨值：								
於二零二二年 十二月三十一日	174,931	85,193	260,124	4,005	205	370	4,580	264,704

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備 (續)

(a) 賬面值對賬 (續)

	投資物業 港幣百萬元	發展中/ 待發展 投資物業 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他土地 及樓宇 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
成本或估值：								
於二零二三年一月一日	174,931	85,193	260,124	4,221	276	2,980	7,477	267,601
匯兌調整	(700)	(12)	(712)	–	2	(2)	–	(712)
添置								
– 透過收購附屬公司 之權益 (附註卅九(a))	–	–	–	–	–	1	1	1
– 其他	371	7,934	8,305	3	3	123	129	8,434
出售	(495)	–	(495)	–	(9)	(36)	(45)	(540)
撇除	–	–	–	–	–	(29)	(29)	(29)
重估虧損	(1,043)	(657)	(1,700)	–	–	–	–	(1,700)
轉撥至投資物業	1,192	(1,192)	–	–	–	–	–	–
自存貨轉入	–	1,201	1,201	–	–	–	–	1,201
轉撥至分類為尚待完成 出售之交易資產 (附註卅七)	(2,319)	–	(2,319)	–	–	–	–	(2,319)
於二零二三年 十二月三十一日	171,937	92,467	264,404	4,224	272	3,037	7,533	271,937
代表：								
成本	–	2,399	2,399	4,224	272	3,037	7,533	9,932
估值	171,937	90,068	262,005	–	–	–	–	262,005
	171,937	92,467	264,404	4,224	272	3,037	7,533	271,937
累計折舊：								
於二零二三年一月一日	–	–	–	216	71	2,610	2,897	2,897
匯兌調整	–	–	–	–	–	(8)	(8)	(8)
本年度折舊 (附註八(d))	–	–	–	64	6	129	199	199
出售時撥回	–	–	–	–	(3)	(31)	(34)	(34)
撇除	–	–	–	–	–	(29)	(29)	(29)
於二零二三年 十二月三十一日	–	–	–	280	74	2,671	3,025	3,025
賬面淨值：								
於二零二三年 十二月三十一日	171,937	92,467	264,404	3,944	198	366	4,508	268,912

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備 (續)

(b) 物業賬面淨值之分析如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	14,027	13,576
— 中期租約	205,912	201,159
	219,939	214,735
位於香港以外並簽有		
— 長期租約	10	10
— 中期租約	48,561	49,556
— 永久業權	36	33
	48,607	49,599
	268,546	264,334

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量

公允價值等級

本集團按經常性基準於報告期間結束日在《香港財務報告準則》第十三號「公允價值計量」所界定下之三個公允價值等級中，以公允價值計量本集團之投資物業及發展中投資物業。公允價值計量被歸類等級之釐定，乃參照下列在估值方法中使用輸入數據之可觀察性及重要性：

- 第一級估值：只使用第一級輸入數據計量其公允價值，即於計量日以相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量其公允價值，即未能符合第一級之可觀察輸入數據及並不使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據乃未能提供市場資料之輸入數據。
- 第三級估值：以使用重大不可觀察輸入數據計量公允價值。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備 (續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量 (續) 公允價值等級 (續)

	於二零二三年 十二月三十一日 之公允價值 港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 公允價值計量 所界定下之 第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量		
<i>投資物業：</i>		
— 位於香港	124,252	124,252
— 位於中國內地	47,685	47,685
<i>發展中投資物業：</i>		
— 位於香港	89,255	89,255
— 位於中國內地	813	813

	於二零二二年 十二月三十一日 之公允價值 港幣百萬元	於二零二二年 十二月三十一日 公允價值計量 所界定下之 第三級 港幣百萬元
經常性公允價值計量		
<i>投資物業：</i>		
— 位於香港	126,262	126,262
— 位於中國內地	48,669	48,669
<i>發展中投資物業：</i>		
— 位於香港	81,689	81,689
— 位於中國內地	824	824

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止兩個年度內，第一級與第二級之間並沒有轉移，或轉入至或轉出自第三級。本集團之政策是於報告期間結束日確認當期公允價值等級之間所發生之轉移。

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備 (續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量 (續)

估值過程

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零二三年十二月三十一日由專業測量師行戴德梁行有限公司 (其員工具備香港測量師學會之會員資格, 且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗) 以市值基準進行重估。

本集團管理層已審閱由測量師執行之估值結果作財務報告用途, 並核實所有主要輸入數據及假設, 及評估物業估值之合理性。該等估值於每個中期及年度報告日期進行, 並由高層管理人員審閱及批准。

估值方法

位於香港及中國內地之已建成投資物業之估值乃根據收入資本化方法, 即資本化此等物業收入淨額並考慮該等物業目前租約屆滿後之復歸潛力。

對於若干位於香港及中國內地目前仍在發展中之投資物業, 其估值乃以重新發展基準釐定並估計該物業於按照相關發展計劃而建成後之公允價值, 並繼而扣除完成建造之估計成本、融資成本和合理邊際利潤。

第三級公允價值計量所使用之輸入數據

下表呈列重大不可觀察輸入數據:

已建成投資物業

	資本化比率範圍		出租率範圍	
	二零二三年 %	二零二二年 %	二零二三年 %	二零二二年 %
位於香港				
— 零售	2.75%-6.0%	2.75%-6.0%	50%-100%	20%-100%
— 寫字樓/工業	3.0%-4.125%	3.0%-4.125%	64%-100%	65%-100%
位於中國內地				
— 零售	5.5%-8.5%	6.0%-8.5%	57%-100%	45%-100%
— 寫字樓	5.0%-7.5%	5.0%-7.5%	44%-100%	50%-100%

已建成投資物業之公允價值計量與出租率呈正面相關性, 而與資本化比率呈負面相關性。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備 (續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量 (續)

第三級公允價值計量所使用之輸入數據 (續)

發展中投資物業

	建造項目之估計成本	
	二零二三年	二零二二年
位於香港	港幣50,000,000元 至港幣17,420,000,000元	港幣7,000,000元 至港幣15,990,000,000元
位於中國內地	港幣73,000,000元	港幣74,000,000元

發展中投資物業之公允價值計量與完成建造之估計成本 (即建造項目之估計成本減去於報告期間結束日實際之項目開發費用支出) 呈負面相關性。

估值

據此，位於香港及中國內地之投資物業及發展中投資物業之公允價值淨虧損 (扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後) 之總額為港幣1,677,000,000元 (二零二二年：港幣64,000,000元)，已在本年度之綜合損益表內確認 (參閱附註十四(b))。

本集團合共應佔附屬公司、聯營公司及合營企業所持有之投資物業及發展中投資物業於截至二零二三年十二月三十一日止年度之公允價值淨虧損 (扣除遞延稅項後) 之總額為港幣489,000,000元 (二零二二年：港幣237,000,000元)。

上述之金額對賬如下：

	截至二零二三年十二月三十一日止年度		
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
由下述所持有之投資物業及發展中投資物業公允價值 (虧損) / 收益			
— 附屬公司 (扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項前)	(1,352)	(348)	(1,700)
減：			
遞延稅項	—	75	75
非控股權益應佔公允價值收益 (扣除遞延稅項後)	(48)	(4)	(52)
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後) (附註十四(b))	(1,400)	(277)	(1,677)
— 聯營公司 (本集團應佔) (附註十四(b)及附註十五(a)(iii))	217	2	219
— 合營企業 (本集團應佔) (附註十四(b)及附註十五(a)(iv))	1,112	(143)	969
	(71)	(418)	(489)

十六 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之公允價值計量(續)

估值(續)

上述之金額對賬如下：(續)

	截至二零二二年十二月三十一日止年度		
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
由下述所持有之投資物業及發展中投資物業 公允價值(虧損)/收益			
— 附屬公司(扣除非控股權益應佔金額及 遞延稅項前)	(198)	186	(12)
減：			
遞延稅項	—	(67)	(67)
非控股權益應佔公允價值虧損(扣除遞延稅項後)	5	10	15
(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後) (附註十四(b))	(193)	129	(64)
— 聯營公司(本集團應佔) (附註十四(b)及附註十五(a)(iii))	23	—	23
— 合營企業(本集團應佔) (附註十四(b)及附註十五(a)(iv))	(165)	(31)	(196)
	(335)	98	(237)

(d) 所有以經營租賃形式持有而亦合乎投資物業定義之物業，已被分類為投資物業。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

十七 使用權資產

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
成本：		
於一月一日	1,748	1,305
匯兌調整	-	(1)
本年度增加(附註三十)	774	619
由於若干租賃條款之修訂導致基本租金改變(附註三十)	(2)	-
租賃合約屆滿時撥回	(524)	(175)
於十二月三十一日	1,996	1,748
累計折舊：		
於一月一日	973	798
匯兌調整	-	(1)
本年度折舊(附註八(d))	336	351
租賃合約屆滿時撥回	(524)	(175)
於十二月三十一日	785	973
賬面淨值：		
於十二月三十一日	1,211	775

十七 使用權資產 (續)

除本集團之短期租賃及低價值資產之租賃(本公司或其任何附屬公司作承租人)並就此適用《香港財務報告準則》第十六號項下之確認豁免之租約以外,本集團就每項餘下租賃(「餘下租賃」)確認一項使用權資產。

使用權資產之折舊支出乃按直線法於兩年至八年之期間(即自餘下租賃之啟始/修改日期起至餘下租賃之屆滿日期止,並經考慮其附帶之任何續租選擇權(如有)後)確認。

於餘下租賃之屆滿日期,相關使用權資產之賬面結餘將會攤分至零。

間接擁有租賃土地及樓宇之權益乃有關本集團之若干聯營公司(包括陽光房地產基金,其自二零二三年六月三十日起被計入為本集團之一間上市聯營公司(參閱附註五))及一間合營企業所持有之若干投資物業。承租作自用之其他物業乃有關外部第三方所持有之物業權益。

使用權資產之賬面淨值按類別之進一步分析如下:

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
於一月一日		
— 間接擁有租賃土地及樓宇之權益	192	300
— 承租作自用之其他物業	583	207
	775	507
於十二月三十一日		
— 間接擁有租賃土地及樓宇之權益	720	192
— 承租作自用之其他物業	491	583
	1,211	775

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

十八 商譽

金額港幣262,000,000元之商譽乃由本公司之上市附屬公司恒基兆業發展有限公司於二零一八年五月收購生活創庫有限公司（於二零一八年七月二十七日已更改其名稱為Unicorn Stores (HK) Limited）所產生。

董事已評估並認為於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日之商譽均不存在減值損失。

十九 商標

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
成本：		
於一月一日及十二月三十一日	109	109
累計攤銷：		
於一月一日	7	3
本年度攤銷（附註八(d)）	4	4
於十二月三十一日	11	7
賬面淨值：		
於十二月三十一日	98	102

商標成本之攤銷支出已列入本集團之綜合損益表中之「行政費用」內。

二十 附屬公司權益

於二零二三年十二月三十一日，對本集團之業績、資產或負債有重大影響或業務活動對本集團之業務組合有代表性之主要附屬公司之明細詳列於第300頁至第306頁。

下表列出有關美麗華（為本集團唯一存在本集團持股以外重大非控股權益之附屬公司）之資料。以下所表達之財務資料概要乃於扣除任何集團內公司交易之對銷及綜合賬調整前之金額。

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
非控股權益之百分比	49.925%	49.925%
流動資產	6,062	5,780
非流動資產	15,909	15,465
流動負債	(742)	(625)
非流動負債	(557)	(499)
非控股權益	(187)	(155)
股東應佔資產淨值	20,485	19,966
非控股權益之賬面淨值	10,227	9,968
收入	2,553	1,382
本年度盈利	1,017	489
全面收益總額	913	404
本年度分配予非控股權益之盈利	508	244
本年度支付予非控股權益之股息	179	162
營運活動所得之現金流量	652	268
投資活動所(用)/得之現金流量	(1,648)	856
融資活動所用之現金流量	(50)	(38)

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

廿一 聯營公司權益

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
非上市		
應佔資產淨值	3,009	3,282
應收聯營公司款項	1,160	1,156
減：減值虧損	(44)	(44)
	4,125	4,394
於香港上市		
應佔資產淨值，包括於收購時所產生之商譽	47,778	45,619
	51,903	50,013
上市股份市值	47,646	58,445

除應收聯營公司款項港幣17,000,000元（二零二二年：港幣21,000,000元）為附息且其年利率為港元優惠利率減3%（二零二二年：港元優惠利率減3%）以外，所有應收聯營公司款項均為無抵押、免息及無固定還款期。所有款項預期不會於報告期間結束日起一年內收回，及於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日並無逾期。

廿一 聯營公司權益 (續)

所有聯營公司均按權益法於本綜合財務報表中入賬。於二零二三年十二月三十一日主要聯營公司之明細詳列於第307頁。

重大聯營公司之財務資料概要 (經調整會計政策之任何差異及與於本綜合財務報表賬面值之對賬)，披露如下：

	香港中華煤氣有限公司 (註)	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
聯營公司之總額：		
流動資產	26,634	28,711
非流動資產	135,477	139,901
流動負債	(40,131)	(43,523)
非流動負債	(50,831)	(49,826)
權益	71,149	75,263
收入	56,971	60,953
持續營運業務之經營盈利	7,171	6,324
其他全面收益	(1,689)	(5,896)
全面收益總額	5,482	428
自聯營公司已收股息	2,712	2,712
與本集團之聯營公司權益賬面值之對賬：		
聯營公司之資產淨值總額	71,149	75,263
永續資本證券賬面值	-	(2,384)
非控股權益	(11,086)	(11,527)
股東應佔權益	60,063	61,352
本集團之權益	41.53%	41.53%
本集團應佔聯營公司之股東應佔權益	24,944	25,479
商譽	17,519	17,519
於本綜合財務報表之賬面值	42,463	42,998
上市股份市值	46,337	57,495

註：香港中華煤氣有限公司之主要業務為生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務。其獨特之業務性質對本集團之物業發展及物業投資兩項核心業務作出輔助作用，並理順本集團物業發展業務之週期性。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

廿一 聯營公司權益 (續)

並非個別重大聯營公司之匯總資料：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
於本綜合財務報表中之並非個別重大聯營公司之賬面值總額	9,440	7,015
本集團應佔上述聯營公司總額：		
持續營運業務之經營盈利	270	482
其他全面收益	(17)	(225)
全面收益總額	253	257

廿二 合營企業權益

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
應佔資產淨值	52,174	52,604
減：減值虧損	(2)	(2)
	52,172	52,602
應收合營企業款項	26,761	27,309
	78,933	79,911

除應收合營企業款項(i)港幣2,344,000,000元(二零二二年：港幣2,123,000,000元)為附息且其年利率為介乎港元優惠利率減3%至港元優惠利率(二零二二年：介乎港元優惠利率減3%至港元優惠利率)；及(ii)港幣14,000,000元為附息且其年利率為香港銀行同業拆息利率加0.5%(二零二二年：港幣7,971,000,000元為附息且其年利率為介乎香港銀行同業拆息利率加0.5%至香港銀行同業拆息利率加1%)以外，所有應收合營企業款項均為無抵押、免息及無固定還款期並且預期不會於報告期間結束日起一年內收回。於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，所有款項並無逾期。

所有合營企業均按權益法於本綜合財務報表中入賬。於二零二三年十二月三十一日主要合營企業之明細詳列於第308頁。

廿二 合營企業權益 (續)

重大合營企業之財務資料概要 (經調整會計政策之任何差異及與於本綜合財務報表賬面值之對賬), 披露如下:

	Central Waterfront Property Investment Holdings Limited (註)	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
合營企業之總額:		
流動資產	559	540
非流動資產	117,664	114,568
流動負債	(1,866)	(1,801)
非流動負債	(18,767)	(18,653)
權益	97,590	94,654
於上述資產及負債內包括:		
現金及現金等價物	209	199
流動金融負債 (不包括應付賬款及其他應付款及撥備)	—	—
非流動金融負債 (不包括應付賬款及其他應付款及撥備)	(17,486)	(17,425)
收入	5,366	4,689
投資物業之公允價值增加/(減少)	3,209	(382)
持續營運業務之經營盈利	5,604	1,995
其他全面收益	(108)	(51)
全面收益總額	5,496	1,944
自合營企業已收股息	876	824
於上述盈利內包括:		
折舊及攤銷	(102)	(100)
利息收入	8	2
利息支出	(784)	(440)
所得稅支出	(470)	(469)
與本集團之合營企業權益賬面值之對賬:		
合營企業之資產淨值總額	97,590	94,654
本集團之權益	34.21%	34.21%
本集團應佔合營企業之資產淨值及於本綜合財務報表之賬面值	33,386	32,381

註: Central Waterfront Property Investment Holdings Limited 乃由本公司及其合營夥伴於英屬處女群島註冊成立及於香港經營。其附屬公司主要於香港經營「國際金融中心」綜合項目物業投資及酒店業務。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

廿二 合營企業權益 (續)

並非個別重大合營企業之匯總資料：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
於本綜合財務報表中之並非個別重大合營企業之賬面值總額	45,547	47,530
本集團應佔上述合營企業總額：		
持續營運業務之經營盈利	846	1,274
其他全面收益	(320)	(1,693)
全面收益總額	526	(419)

廿三 衍生金融工具

	二零二三年		二零二二年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
現金流量對沖：				
跨貨幣利率掉期合約 (附註四(h)(i))	44	1,117	129	1,003
利率掉期合約 (附註四(h)(i))	338	–	580	–
現金流量對沖合計	382	1,117	709	1,003
公允價值變動計入損益：				
跨貨幣利率掉期合約 (附註四(h)(i))	1	89	2	–
跨貨幣掉期合約 (附註四(h)(i))	–	63	–	19
利率掉期合約 (附註四(h)(i))	376	174	557	335
外匯遠期合約 (附註四(h)(i))	106	20	–	1
	483	346	559	355
	865	1,463	1,268	1,358
代表：				
非流動部分	743	1,354	1,215	1,153
流動部分 (附註廿六及附註廿九)	122	109	53	205
	865	1,463	1,268	1,358

本集團按現金流量對沖及經濟對沖安排以對沖利率風險、外匯風險以及外匯風險及利率風險兩者，其相關之衍生金融工具並關於本集團於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日之銀行借款及擔保票據之詳情，已載列於本財務報表附註四(c)。

廿四 其他金融資產

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益（不可循環至損益）並被指定為 金融資產投資		
權益證券投資		
非上市（附註四(h)(i)）	30	35
上市（附註四(h)(i)）：		
— 位於香港	260	68
— 位於香港以外	111	—
	401	103
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資		
其他證券投資		
上市（附註四(h)(i)）：		
— 位於香港（註）	18	1,132
	18	1,132
按攤銷成本計量之金融資產		
公司債券	13	16
應收分期款	3,844	4,953
應收貸款	1,043	1,108
	4,900	6,077
	5,319	7,312

註：於二零二三年十二月三十一日之賬面值港幣18,000,000元（見上文）並不包括本集團之陽光房地產基金投資之賬面值（二零二二年：賬面值港幣1,132,000,000元（見上文）包括本集團之陽光房地產基金投資之賬面值港幣1,112,000,000元），原因為由二零二三年六月三十日開始，本集團已終止確認其於陽光房地產基金之投資為「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資」，並確認該項投資為「聯營公司權益」（參閱附註五）。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

廿四 其他金融資產 (續)

(a) 應收分期款

應收分期款為自報告期間結束日起一年後到期之應收已銷售物業之分期樓價款。於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，列入「其他金融資產」內之結餘並無逾期。於報告期間結束日起一年內到期之應收分期款，已列入流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內 (參閱附註廿六)。

自報告期間結束日起一年內到期 (參閱附註廿六) 及自報告期間結束日起一年後到期之應收分期款總額中，包括港幣3,099,000,000元 (二零二二年：港幣4,020,000,000元) 為於報告期間結束日由本集團提供並已被物業買家提取但未償還之按揭貸款之本集團應佔總額。

(b) 應收貸款

本集團之應收貸款包括以下金額：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
有抵押貸款	1,043	1,060
無抵押貸款	-	48
	1,043	1,108

於二零二三年十二月三十一日，除為數港幣543,000,000元 (二零二二年：港幣550,000,000元) 乃附息且其年利率為香港銀行同業拆息利率加2.25% (二零二二年：香港銀行同業拆息利率加2.25%) 以外，上述之有抵押貸款總金額之餘額為港幣500,000,000元 (二零二二年：港幣510,000,000元) 乃附息且其固定年利率為5.5% (二零二二年：5.5%)。

於二零二二年十二月三十一日，上述之無抵押貸款全部金額乃附息且其固定年利率為7.5%，及於截至二零二三年十二月三十一日止年度內全部收回。

該等款項於報告期間結束日起一年後到期，及於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日並無逾期。

預期於報告期間結束日起一年內收回之應收貸款款項已被分類為流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內 (參閱附註廿六)。於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，該等款項並無逾期。

廿五 存貨

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
物業發展		
供發展後銷售之待發展租賃土地	11,384	11,040
供發展後銷售之待發展/發展中物業	53,923	56,390
待銷售之已建成物業	28,698	29,642
	94,005	97,072
其他業務		
存貨及消耗品存貨	159	186
	94,164	97,258

物業發展存貨賬面值之分析如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
位於香港並簽有		
— 長期租約	39,023	38,059
— 中期租約	45,221	53,462
	84,244	91,521
位於中國內地並簽有		
— 長期租約	7,914	4,965
— 中期租約	1,847	586
	9,761	5,551
	94,005	97,072
包括：		
— 預計超過一年後完成之物業	40,202	44,869

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

廿六 應收賬款及其他應收款

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
(i) 應收賬及流動應收款		
應收賬款 (轉撥至尚待完成出售之交易之項目除外 (參閱附註卅七))	322	366
應收分期款 (附註廿四(a))	119	280
小計：應收貿易賬款	441	646
其他應收款	5,921	4,318
預付費用及按金 (轉撥至尚待完成出售之交易之項目除外 (參閱附註卅七))	3,732	4,396
應收客戶合約工程款 (附註廿七) ⁽¹⁾	44	105
應收聯營公司款項	31	109
應收合營企業款項	284	290
	10,453	9,864
(ii) 其他流動金融資產		
應收貸款 (附註廿四(b))	3,384	3,301
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產 (附註四(h)(i))	482	450
衍生金融工具 (附註廿三)	122	53
	3,988	3,804
	14,441	13,668

⁽¹⁾ 該結餘為於報告期間結束日，計入損益之累計確認收入超過客戶累計支付之款項之差額，並被確認為合約資產 (參閱附註二(q))。

包括在其他應收款中有一項金額港幣1,864,000,000元 (二零二二年：港幣1,867,000,000元) 之應收款，乃於二零二三年十二月三十一日已逾期，惟經由該債務方所提供之若干抵押品作質押。

應收貸款之中港幣695,000,000元 (二零二二年：港幣69,000,000元) 為有抵押及港幣2,689,000,000元 (二零二二年：港幣3,232,000,000元) 為無抵押、預期於報告期間結束日起一年內收回、及於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日並無逾期。

廿六 應收賬款及其他應收款(續)

影響已確認合約資產金額之一般付款條款如下：

應收客戶合約工程款

本集團之建築工程合約包括要求於建築期內當達至若干進度里程碑(並具有建築師證書認證)而分階段付款之付款時間表。於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日,本集團有一項建築工程合約,其同意保固期為十二個月,金額並相當於合約總額之10%,此金額將包括於合約資產內直至保固期完結為止,屆時本集團所取得該最後付款之權利乃受制於本集團之建築工程已獲滿意地通過檢查。

除為數港幣3,517,000,000元(二零二二年:港幣4,590,000,000元)之各類按金、預付費用及其他應收款乃預期於報告期間結束日起一年後收回以外,所有應收賬款及其他應收款均預期於一年內收回或確認為支出。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日,應收聯營公司及合營企業款項均為無抵押、免息、無固定還款期、及於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日並無逾期。

(a) 賬齡分析

於報告期間結束日,包括在應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款(扣除虧損撥備後)按發票或繳款通知書日期為基準之賬齡分析如下:

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
即時或一個月內	309	505
一個月或以上至三個月內	54	58
三個月或以上至六個月內	30	27
六個月或以上	48	56
	441	646

本集團之信貸政策詳情載列於附註四(a)。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

廿六 應收賬款及其他應收款(續)

(b) 應收貿易賬款之減值

除非本集團信納收回款項機會渺茫以致在該情況下減值虧損直接於應收貿易賬款中撇銷(參閱附註二(o)(i))，否則應收貿易賬款之減值虧損會透過撥備賬記錄。

本年度撥備賬之變動如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
於一月一日	31	31
匯兌差額	-	(1)
減值虧損淨額(附註七及附註十五(c))	6	2
不可收回金額之撇除	-	(1)
於十二月三十一日	37	31

廿七 應收/(應付)客戶合約工程款

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
於報告期間結束日履行中之工程合約：		
已產生之工程成本加已確認之盈利減虧損	2,083	891
進度款	(2,137)	(791)
(進度款超過已產生之工程成本加已確認之盈利減虧損之金額)/ 合約工程金額淨值	(54)	100
以上項目代表：		
被確認為「應收賬款及其他應收款」內之合約資產之應收客戶合約工程款 (附註廿六)	44	105
被確認為「應付賬款及其他應付款」內之合約負債之應付客戶合約工程款 (附註廿九)	(98)	(5)
	(54)	100

廿八 現金及銀行結餘及與融資活動有關之項目賬面值之變動

(a) 現金及現金等價物包括：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
銀行及其他財務機構定期存款	16,883	7,189
銀行存款及現金	4,740	4,106
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	21,623	11,295
減：		
於購入時超過三個月到期之銀行及其他財務機構定期存款	(2,698)	(1,468)
被限制使用之現金	(287)	(165)
綜合現金流量表之現金及現金等價物	18,638	9,662

於二零二三年十二月三十一日，載列於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘包括總金額港幣287,000,000元（二零二二年：港幣165,000,000元）之銀行結餘乃被限制使用，並主要包括於中國內地正進行預售之若干物業發展項目之建築保證金存款。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

廿八 現金及銀行結餘及與融資活動有關之項目賬面值之變動(續)

(b) 與融資活動有關之項目賬面值之變動

	租賃負債 港幣百萬元 (附註三十)	銀行借款 港幣百萬元 (附註卅一)	擔保票據 港幣百萬元 (附註卅二)	衍生金融 工具淨額 港幣百萬元 (附註卅三)	同母系 附屬公司 借款 港幣百萬元 (附註卅三)	關連公司 借款 港幣百萬元 (附註卅四)	應付非控股 權益及 合營企業 款項淨額 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零二二年一月一日	541	74,358	25,381	(196)	53,710	3,176	7,035	164,005
源自融資現金流量之變動：								
借入自非控股權益淨額	-	-	-	-	-	-	60	60
銀行/擔保票據新來借款	-	59,858	4,269	-	-	-	-	64,127
償還銀行/擔保票據借款	-	(73,355)	(1,578)	-	-	-	-	(74,933)
增加同母系附屬公司借款	-	-	-	-	2,297	-	-	2,297
減少關連公司借款	-	-	-	-	-	(69)	-	(69)
支付租賃負債之本金部分	(334)	-	-	-	-	-	-	(334)
本年度支付利息及其他借貸成本	(36)	(1,268)	(700)	(99)	(1,109)	(96)	(214)	(3,522)
源自融資現金流量之變動合計	(370)	(14,765)	1,991	(99)	1,188	(165)	(154)	(12,374)
匯兌調整	-	(893)	(526)	-	-	(268)	-	(1,687)
公允價值變動	-	-	-	286	-	-	-	286
其他變動：								
本年度利息支出(資本化前)(附註八(a))	36	1,192	751	106	1,109	111	214	3,519
本年度其他借貸成本支出(資本化前)(附註八(a))	-	128	3	-	-	-	-	131
本年度簽訂新租賃合約致使租賃負債增加	619	-	-	-	-	-	-	619
其他	(17)	(56)	(37)	(7)	-	-	(18)	(135)
其他變動合計	638	1,264	717	99	1,109	111	196	4,134
於二零二二年十二月三十一日	809	59,964	27,563	90	56,007	2,854	7,077	154,364

廿八 現金及銀行結餘及與融資活動有關之項目賬面值之變動(續)

(b) 與融資活動有關之項目賬面值之變動(續)

	租賃負債 港幣百萬元 (附註三十)	銀行借款 港幣百萬元 (附註卅一)	擔保票據 港幣百萬元 (附註卅二)	衍生金融 工具淨額 港幣百萬元 (附註卅三)	同母系 附屬公司 借款 港幣百萬元 (附註卅三)	關連公司 借款 港幣百萬元 (附註卅四)	應付非控股 權益及 合營企業 款項淨額 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零二三年一月一日	809	59,964	27,563	90	56,007	2,854	7,077	154,364
透過收購附屬公司而增加 (附註卅九(a))	-	734	-	-	-	-	-	734
源自融資現金流量之 變動：								
借入自非控股權益淨額	-	-	-	-	-	-	108	108
銀行/擔保票據新來借款	-	56,067	7,064	-	-	-	-	63,131
償還銀行/擔保票據借款	-	(50,539)	(9,274)	-	-	-	-	(59,813)
增加同母系附屬公司借款	-	-	-	-	6,420	-	-	6,420
增加關連公司借款	-	-	-	-	-	729	-	729
支付租賃負債之本金部分	(329)	-	-	-	-	-	-	(329)
本年度(支付)/收取利息 及其他借貸成本	(40)	(2,845)	(811)	75	(2,791)	(99)	(221)	(6,732)
源自融資現金流量之 變動合計	(369)	2,683	(3,021)	75	3,629	630	(113)	3,514
匯兌調整	-	(49)	315	-	21	74	-	361
公允價值變動	-	-	-	508	-	-	-	508
其他變動：								
本年度利息支出/(利息 收入)(資本化前) (附註八(a))	40	2,746	931	(63)	2,791	99	221	6,765
本年度其他借貸成本支出 (資本化前) (附註八(a))	-	152	2	-	-	-	-	154
本年度簽訂新租賃合約 致使租賃負債增加	774	-	-	-	-	-	-	774
其他	(2)	(78)	(107)	(12)	-	-	(287)	(486)
其他變動合計	812	2,820	826	(75)	2,791	99	(66)	7,207
於二零二三年 十二月三十一日	1,252	66,152	25,683	598	62,448	3,657	6,898	166,688

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

廿八 現金及銀行結餘及與融資活動有關之項目賬面值之變動(續)

(c) 租賃(本集團於租賃項下作為承租人)之現金流出總額

於本集團之綜合現金流量表內之租賃(本集團於租賃項下作為承租人)金額包括以下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
於營運現金流量內 (關於《香港財務報告準則》第十六號項下之「實際權宜情況」所適用 之短期租賃(資本化前))	10	20
於融資現金流量內(附註廿八(b))	369	370
於本集團之綜合現金流量表內確認之現金流出總額	379	390

廿九 應付賬款及其他應付款

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
應付賬款及應付費用(轉撥至尚待完成出售之交易之項目除外 (參閱附註卅七))	9,342	8,581
應付客戶合約工程款(附註廿七) ^(#)	98	5
已收租約及其他按金(轉撥至尚待完成出售之交易之項目除外 (參閱附註卅七))	1,954	1,905
已收預售樓宇訂金及其他合約負債 ^(#)	4,899	3,909
衍生金融工具(附註廿三)	109	205
應付聯營公司款項	1,812	1,759
應付合營企業款項	10,148	9,909
	28,362	26,273

^(#) 該等結餘為於報告期間結束日，客戶累計支付之款項超過計入損益之累計確認收入之差額，並被確認為合約負債(參閱附註二(q))。

長期服務金撥備

修訂條例(參閱附註二(b)(ii))已於二零二二年六月訂立，並取消使用《強制性公積金計劃條例》及/或《職業退休計劃條例》項下以僱主強制性供款之累算權益來抵銷遣散費及長期服務金(「抵銷安排」)。取消抵銷安排將增加福利狀況，並影響僱主應支付之長期服務金。根據《香港會計準則》第十九號之規定，管理層已重新計量長期服務金撥備，以反映取消抵銷安排之財務影響。因此，於二零二三年十二月三十一日確認之長期服務金撥備金額為港幣52,000,000元(二零二二年：港幣48,000,000元)，並已計入以上「應付賬款及應付費用」內。

廿九 應付賬款及其他應付款(續)

影響已確認合約負債金額之一般付款條款如下：

已收預售樓宇訂金

當客戶簽訂有關物業銷售之買賣協議時，本集團收取銷售金額之5%至15%作為訂金。該項訂金將被確認為合約負債，直至物業已完成建造及已完成法律轉讓予客戶。銷售金額餘款一般會於法律轉讓完成時支付。

然而因應市場條件，假如客戶同意於建造工程仍在進行而非於法律轉讓之情況下提前支付銷售金額餘款，本集團可能向客戶提供相較價單所列示銷售金額之折扣。該預先付款計劃致使於整個剩餘物業建造期間按全數銷售金額確認合約負債。

合約負債之變動

	已收預售樓宇訂金及其他合約負債	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
於一月一日	3,909	6,136
於年初包括在合約負債內之金額確認為收入而導致合約負債減少	(2,876)	(5,796)
於年度內收客戶有關於年末仍為待發展/發展中物業項目、以及已建成物業但尚待轉讓完成之物業項目之預售樓宇訂金，及與年底前提供服務有關之其他合約負債，而導致合約負債增加	3,866	3,569
於十二月三十一日	4,899	3,909

(a) 除為數港幣1,281,000,000元(二零二二年：港幣1,086,000,000元)之款項乃預期超過一年後償還以外，本集團所有之應付賬款及其他應付款均預期於報告期間結束日起一年內或於接獲通知時償還。

(b) 於報告期間結束日，應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款按付款到期日為基準之賬齡分析如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	1,384	1,983
於一個月後但三個月內到期	645	375
於三個月後但六個月內到期	277	326
於六個月後到期	1,733	1,573
	4,039	4,257

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

廿九 應付賬款及其他應付款(續)

- (c) 於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，除總金額港幣2,503,000,000元(二零二二年：港幣2,894,000,000元)之應付若干聯營公司及若干合營企業款項乃無抵押、附息且其年利率介乎2.80%至3.80%之間以及人民幣貸款優惠利率減0.2%(二零二二年：介乎3.65%至3.85%之間)及須於二零二四年一月二十九日至二零二四年十一月二十七日期間(二零二二年：二零二三年一月二十日至二零二三年十二月八日期間)全部償還以外，其餘應付聯營公司及合營企業款項均無抵押、免息及無固定還款期。

三十 租賃負債

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
於一月一日	809	541
本年度增加(附註十七及附註廿八(b))	774	619
由於若干租賃條款之修訂導致基本租金改變(附註十七)	(2)	-
本年度所作出之租賃付款額(附註廿八(b))	(369)	(370)
已支付之租賃按金從應收賬款及其他應收款重新分類	-	(17)
本年度之租賃負債之融資成本(附註八(a)及附註廿八(b))	40	36
於十二月三十一日	1,252	809

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
代表：		
列賬為流動負債之金額		
— 一年內合約屆滿	280	252
列賬為非流動負債之金額		
— 一年後及兩年內合約屆滿	234	142
— 兩年後及五年內合約屆滿	608	266
— 五年後合約屆滿	130	149
	972	557
	1,252	809

於餘下租賃之屆滿日期，相關租賃負債之賬面值將會攤分至零。

卅一 銀行借款

本集團之銀行借款須於下列期限償還：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	24,500	21,737
一年後並已包括於非流動負債		
— 一年後但兩年內	15,102	17,533
— 兩年後但五年內	13,002	13,363
— 五年後	13,548	7,331
	41,652	38,227
	66,152	59,964

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，所有銀行借款均為無抵押。

本集團之若干銀行信貸須符合與本集團之若干財務狀況表項目比率及最低資產淨值有關之契諾要求，這是與財務機構訂立貸款安排時之常見規定。倘若本集團違反任何契諾將會導致已提取之銀行信貸須於要求時償還。本集團定期監控並遵守契諾。本集團對流動資金風險管理之進一步詳情載列於附註四(b)。於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，本集團未有違反任何有關已提取之銀行信貸之契諾。

卅二 擔保票據

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
根據中期票據計劃所發行之擔保票據	25,683	27,563
	25,683	27,563

本集團之擔保票據須於下列期限償還：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	6,244	8,916
一年後並已包括於非流動負債		
— 一年後但兩年內	9,638	6,035
— 兩年後但五年內	3,960	6,635
— 五年後	5,841	5,977
	19,439	18,647
	25,683	27,563

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

卅二 擔保票據 (續)

根據中期票據計劃 (「中期票據發行計劃」) 所發行之擔保票據

於二零二二年五月六日，本公司把其提供擔保及於中期票據發行計劃期間之任何時間內未償還之票據之最高本金總額，由5,000,000,000美元增加至7,000,000,000美元。於截至二零二三年十二月三十一日止年度內根據中期票據發行計劃所發行之擔保票據之賬面值總額為港幣3,750,000,000元、103,000,000美元及人民幣2,255,000,000元，及於二零二三年十二月三十一日根據中期票據發行計劃所發行而仍未償還之擔保票據之賬面值包括港幣13,725,000,000元、1,098,000,000美元、人民幣3,005,000,000元及2,000,000,000日圓 (二零二二年：於年度內根據中期票據發行計劃所發行之擔保票據之賬面值總額為港幣3,350,000,000元、55,000,000美元及人民幣400,000,000元，及於二零二二年十二月三十一日根據中期票據發行計劃所發行而仍未償還之擔保票據之賬面值包括港幣14,202,000,000元、995,000,000美元、人民幣4,932,000,000元及2,000,000,000日圓)。

於二零二三年十二月三十一日根據中期票據發行計劃所發行而仍未償還之擔保票據乃透過本公司一間全資附屬公司於二零一一年十月二十日至二零二三年八月三日期間 (二零二二年：於二零一一年十月二十日至二零二二年九月六日期間) 發行，其票面息率年利率介乎0.80%至6.66%之間 (二零二二年：介乎0.80%至6.42%之間)，須於每季度、每半年或每年度支付利息。該等票據之到期日為介乎二零二四年一月十一日 (已由本集團於到期日償還) 至二零三五年三月九日期間 (二零二二年：介乎二零二三年一月十四日 (已由本集團於到期日償還) 至二零三五年三月九日期間)。

卅三 同母系附屬公司借款

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，所有同母系附屬公司 (為本集團最終控股公司之一間全資附屬公司) 借款均為無抵押、付息並預期不會於報告期間結束日起一年內償還，及無固定還款期。於二零二三年十二月三十一日，同母系附屬公司借款內包括一筆按人民幣計值之金額，等值港幣1,256,000,000元 (附註四(d)及附註四(e)) (二零二二年：無)。

卅四 關連公司借款

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，所有關連公司借款均為無抵押、付息並須於下列期限償還：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
一年內並已包括於流動負債	268	2,427
一年後並已包括於非流動負債		
— 一年後但兩年內	—	427
— 兩年後但五年內	3,389	—
	3,389	427
	3,657	2,854

卅五 非控股權益

於二零二三年十二月三十一日本集團之非控股權益金額港幣17,558,000,000元（二零二二年：港幣17,204,000,000元），包括(i)金額港幣12,528,000,000元乃有關非控股權益應佔美麗華於二零二三年十二月三十一日之綜合資產淨值（二零二二年：港幣12,391,000,000元）；及(ii)金額港幣187,000,000元乃有關美麗華之附屬公司於二零二三年十二月三十一日之非控股權益（二零二二年：港幣155,000,000元）。

卅六 資本及儲備

(a) 權益內項目之變動

本集團綜合權益內之每一項目之年初至年末結餘之年度內對賬載列於綜合權益變動表內。本公司權益內之每一項目之年初至年末變動詳情載於附註四十四(b)。

(b) 儲備之性質及用途

(i) 物業重估儲備

物業重估儲備是有關於其他土地及樓宇。當該其他土地及樓宇重新分類為投資物業時，該其他土地及樓宇之公允價值累計增加於重新分類日期計入物業重估儲備中，及於報廢或出售有關物業時轉撥至保留盈利。

(ii) 匯兌儲備

匯兌儲備中包括所有由兌換境外業務之財務報表所產生之外幣兌換差額。此儲備乃按照會計政策附註二(z)所載處理。

(iii) 公允價值儲備（不可循環至損益）

公允價值儲備（不可循環至損益）包括於報告期間結束日所持有根據《香港財務報告準則》第九號按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之權益證券投資之公允價值累計變動淨額（參閱附註二(g)）。

(iv) 對沖儲備

對沖儲備包括衍生金融工具之公允價值累計變動淨額之有效部分，即獲指定為對沖一項已確認之資產或負債或非常可靠地預計之交易之現金流量變動、或已承諾未來交易之相關外匯風險，並按照附註二(i)所載之現金流量對沖會計政策處理。

(v) 其他儲備

其他儲備主要包括成立於中國內地之企業之法定儲備。根據中華人民共和國（「中國」）適用於外資全資擁有企業之條例及守則，外資全資擁有企業在年度內需要轉撥按中國會計守則計算之除稅後盈利之不少於10%至儲備基金，直至此儲備基金之結存達至該企業註冊資本之50%。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

卅七 尚待完成出售之交易

於二零二三年十二月十日，本集團與一名獨立第三方簽署一項有條件協議，據此本集團向該名獨立第三方轉讓其於一間全資附屬公司之全部權益及股東借款。該全資附屬公司擁有「港匯東」（為位於香港北角電氣道218號之一項投資物業），現金代價為港幣2,208,000,000元（可予調整）。於二零二四年一月二十八日，轉讓事項之交易已經完成。列為本集團除稅後賬目所示盈利之虧損金額及列為本集團除稅後基礎盈利之收益金額分別為港幣2,000,000元及港幣1,407,000,000元，並已於截至二零二四年十二月三十一日止年度內獲本集團確認。尚待完成出售之交易亦包括轉讓位於香港之若干其他投資物業（已於二零二四年三月一日完成）。

於二零二三年十二月三十一日，與分類為尚待完成出售之交易有關之主要資產及負債類別如下：

	二零二三年 港幣百萬元
資產	
投資物業（附註十六(a)）	2,319
應收賬款	6
預付費用及按金	1
	2,326
負債	
應付賬款及應付費用	(28)
已收租約及其他按金	(11)
	(39)
分類為尚待完成出售之交易資產淨值	2,287

卅八 資本管理

本集團進行資本管理之基本目標是確保本集團有持續經營之能力，從而能夠持續為股東帶來財務上回報及藉合理成本以籌措財政資源。

本集團按其審慎財務管理政策定期檢討和管理其資本架構。本集團保持一個財政上穩健之資本狀況，及在適當時根據金融及資本市場及經濟情況之顯著轉變對資本架構作出調整。

本集團是以借貸比率為監控其資本架構之基準。借貸比率乃為經營物業發展及物業投資業務公司最普遍採用之量度資本管理標準之一。借貸比率是根據本集團於報告期間結束日之債務淨額（為本集團之銀行及其他借款及關連公司借款合計（統稱「債務總額」）減現金及銀行結餘）及股東權益而計算所得。

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團之財務策略（比對相應截至二零二二年十二月三十一日止年度並無改變）是以具吸引力之借貸成本取得長期融資，藉以支持本集團來年發展其於香港及中國內地之土地儲備。於本年度內，本集團持續維持低借貸比率水平，此有助於儘量減低任何因本地及/或國際金融市場、資本市場以及經濟情況之不可預見之負面變化所帶來之不良影響。

本集團於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日之借貸比率如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
銀行及其他借款（包括擔保票據）償還期：		
— 一年內	30,744	30,653
— 一年後但兩年內	24,740	23,568
— 兩年後但五年內	16,962	19,998
— 五年後	19,389	13,308
關連公司借款（附註卅四）	3,657	2,854
債務總額	95,492	90,381
減：現金及銀行結餘	(21,623)	(11,295)
債務淨額	73,869	79,086
股東權益	326,542	327,948
借貸比率 (%)	22.6%	24.1%

於本年度內及於二零二三年十二月三十一日以及二零二二年十二月三十一日，本公司或任何附屬公司均不受制於外部施加之資本要求規定。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

卅九 收購及轉讓附屬公司

(a) 收購附屬公司

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團收購若干附屬公司，其中包括透過增加本集團於兩間合營企業之權益成為全資附屬公司（二零二二年：無）。重大收購之詳情如下所述。

於二零二三年三月九日，本集團向旭輝控股（集團）有限公司（「旭輝」）以總代價人民幣948,000,000元（相等於約港幣1,072,000,000元）收購其於一間合營企業（其從事於中國內地河北省石家莊市之物業發展）之全部權益（「石家莊項目交易」）。據此，本集團於石家莊項目之權益自石家莊項目交易完成前之50%增加至於二零二三年十二月三十一日之100%。

有關於收購之資產及所承擔之負債於收購附屬公司各自日期之公允價值如下：

	二零二三年 港幣百萬元
其他物業、廠房及設備（附註十六(a)）	1
合營企業權益	109
存貨	3,351
應收賬款及其他應收款	653
現金及銀行結餘	148
應付賬款及其他應付款	(269)
銀行借款（附註廿八(b)）	(734)
可辨別資產淨值之公允價值	3,259
代表：	
現金代價款支付	36
應付代價款	31
聯營公司權益賬面值	230
於收購之前，本集團以前所持有合營企業權益之公允價值	2,962
	3,259
收購所產生之現金流入/(流出) 淨額：	
現金代價款支付	(36)
購入之現金及銀行結餘	148
現金流入淨額	112

卅九 收購及轉讓附屬公司 (續)

(b) 轉讓附屬公司

相應截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團轉讓一間全資附屬公司 (其從事發展市區重建局 (「市建局」) 於香港九龍土瓜灣庇利街/榮光街所擁有之一幅土地) 之50%股權權益予兩名獨立第三方。當轉讓交易完成後，該全資附屬公司成為本集團一間合營企業，並因此本集團持有該合營企業50%股權權益。

轉讓對本集團之資產及負債有以下影響：

	二零二二年 港幣百萬元
發展中投資物業 (附註十六(a))	1,588
存貨	6,664
合營企業權益	(4,126)
轉讓收益或虧損淨額	—
總代價	4,126
轉讓所產生之現金流入淨額：	
總代價	4,126

四十 資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團並未於本財務報表內計提之資本承擔如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
(a) 就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，並已簽約之承擔	5,939	5,468
已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及有關內部裝置成本	14,191	12,474
	20,130	17,942
(b) 本集團應佔合營企業及若干聯營公司之資本承擔：		
就物業收購及未來發展費用及有關內部裝置成本，並已簽約之承擔	4,120	4,273
已由董事批准但尚未簽約之未來發展費用及有關內部裝置成本	4,701	7,018
	8,821	11,291

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

四十一 重要租賃安排

(a) 出租人

本集團租出若干土地/物業。這些租賃一般初步為期一年至三年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。有關出租物業之賬面淨值已刊載於附註十六。

本集團根據不可解除之租賃在日後應收之最低租賃付款額總額如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
一年內	5,032	4,772
一年後但兩年內	3,344	3,109
兩年後但三年內	1,703	1,671
三年後但四年內	934	796
四年後但五年內	581	589
五年後	507	485
	12,101	11,422

(b) 承租人

本集團以經營租賃租入若干物業。這些租賃一般初步為期一年至五年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。

四十二 或然負債

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，本集團之或然負債包括以下各項：

- (a) 有關本集團承諾賠償予陽光房地產基金於二零零六年十二月就有關完成出售若干附屬公司及股東貸款予陽光房地產基金事項（「完成出售」）並根據本集團與陽光房地產基金所簽訂稅務契約，於完成出售時或之前所發生事項、回補直至完成出售時所獲授予之商業樓宇免稅額及資本性免稅額、及於完成出售或之前物業重新分類之相關任何稅務負債所產生之或然負債為港幣11,000,000元（二零二二年：港幣11,000,000元）；
- (b) 有關擔保本集團之附屬公司及合營企業所持有之項目就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書、保證書及承諾之或然負債合共應佔金額為港幣890,000,000元（二零二二年：港幣2,277,000,000元），減少主要乃由於本集團位於香港之三個住宅發展項目（即「映築」、「One Innovalé • Cabanna」及「Henley Park」）竣工完成後，解除本集團向若干銀行所提供之擔保（乃有關該等銀行就本集團根據有關批地之條款及條件、並向以香港特別行政區政府作為受益人所提供之融資承諾）；
- (c) 本集團代於中國內地之本集團發展項目之物業單位之買方（相關之房產證於二零二三年十二月三十一日尚未發出）向金融機構提供擔保金額為港幣1,394,000,000元（二零二二年：港幣1,604,000,000元），該等擔保於房產證發出後將被解除；
- (d) 有關本集團向一間貸款銀行提供一項不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團擁有20%權益之一間合營企業（參與香港大嶼山東涌「東薈城」商業物業發展）與該貸款銀行於二零二一年四月二十六日所訂立之一項貸款額度協議項下已經提取借款之相關還款責任，本集團應佔及按本集團於該合營企業權益比例，就該項擔保所產生之或然負債金額為港幣430,000,000元（二零二二年：港幣430,000,000元）；

四十二 或然負債 (續)

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，本集團之或然負債包括以下各項：(續)

- (e) 按照市建局及本公司之一間全資附屬公司(「第一發展商」)於二零一八年十一月二十一日簽署之發展協議，有關於土地註冊處註冊為新九龍內地段第6585號之一幅土地(該土地已由本集團發展成為住宅物業項目「映築」，及其入伙紙已於二零二二年十一月三日發出)，本公司需就該發展協議項下第一發展商之責任向市建局發出不可撤回及無條件之擔保，此包括第一發展商需於若干指定日期或之前建設及交付若干物業及市建局對該物業完全保留其擁有權、並作市建局自行決定之目的及用途；
- (f) 有關本集團向若干貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團分別擁有29.3%權益、30%權益、18%權益及30%權益之四間合營企業(均參與啟德發展區住宅物業發展)與該等貸款銀行分別於二零一九年七月八日、二零一九年十二月四日、二零二零年六月一日及二零二零年十月三十日所訂立之若干貸款額度協議項下可能提取最高借款金額之相關還款責任，本集團應佔及按本集團於該等合營企業權益比例，就各項擔保所產生之或然負債金額分別為港幣1,670,000,000元(二零二二年：港幣1,670,000,000元)、港幣2,100,000,000元(二零二二年：港幣2,100,000,000元)、港幣1,314,000,000元(二零二二年：港幣1,314,000,000元)及港幣2,940,000,000元(二零二二年：港幣2,940,000,000元)；
- (g) 按照市建局及本公司另外一間全資附屬公司(「第二發展商」)於二零二一年十月十二日簽署之發展協議，有關市建局於香港九龍土瓜灣庇利街/榮光街所擁有之一幅土地，本公司需就該發展協議向市建局發出不可撤回及無條件之擔保，以承諾及保證第二發展商履行其所有責任。上述之擔保已於二零二二年二月二十四日由一項新擔保(「新擔保」)所取代，該項新擔保由本公司、Empire Development Hong Kong (BVI) Limited(「Empire」)及希慎興業有限公司(「希慎」)作為擔保人，乃有關於第二發展商之股權架構變更事宜(已於二零二二年二月二十四日完成，據此本集團、Empire及希慎分別實益持有第二發展商經股權架構變更後之已發行股本50%、25%及25%之股權權益)而簽訂。於新擔保項下，本集團之或然負債將會減少至按照本集團於第二發展商(作為一間合營企業)之應佔50%權益之相應金額；
- (h) 就一間貸款銀行於二零二二年七月二十五日與第二發展商(定義見上文)所訂立之貸款額度協議(最高額度為港幣3,276,000,000元(二零二二年：港幣3,276,000,000元))項下可能提取最高借款金額之50%相關還款責任，本集團向該貸款銀行提供一項不可撤回、無條件及可分割之擔保，本集團應佔及按本集團於第二發展商(作為一間合營企業)之50%權益比例，就此項擔保可能面對之或然負債最高金額為港幣1,638,000,000元(二零二二年：港幣1,638,000,000元)；及
- (i) 有關宏力保安服務有限公司(為本公司之一間全資附屬公司)與領展物業管理有限公司(「LPMSL」)於二零二二年十月一日所簽署之一項履約保證，乃有關由二零二二年十月一日至二零二五年九月三十日(包括首尾兩天)為期三年之合約期間宏力保安服務有限公司向LPMSL提供若干購物商場、車位及熟食檔位之物業管理支援服務，金額為港幣3,000,000元。履約保證已於截至二零二三年十二月三十一日止年度內解除。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

四十三 重大關連人士交易

除披露於本財務報表其他地方內之交易及結餘以外，本集團於本年度內進行下列重大關連人士交易：

(a) 與同母系附屬公司之交易

本集團與其同母系附屬公司於本年度之重大關連人士交易，詳情如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
租金收入 (註(iii))	6	6
其他利息支出及借貸成本 (註(i))	2,797 [#]	1,119 [#]
行政費用收入 (註(ii))	11	11

(b) 與聯營公司及合營企業之交易

本集團與其聯營公司及合營企業於本年度之重大關連人士交易，詳情如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
建築收入 (註(iii))	1,170	642
租金收入 (註(iii))	20	11
支付現金租金 (註(iii)及註(vi))	208	228
管理費收入 (註(iii))	15	121
保安服務費收入 (註(iii)及註(vii))	31	27
其他利息收入 (註(i))	396	467
其他利息支出 (註(i))	104	158
租務佣金收入 (註(iii))	9	8
電訊網絡安裝支出 (註(iii))	15	10
物業銷售收入 (註(iii))	81	–
物業及租務管理服務費收入及其他物業配套服務費收入 (註(v))	24 [#]	–
資產管理服務費收入 (註(v))	46 [#]	–

於二零二三年十二月三十一日應收陽光房地產基金之款項淨額為港幣30,000,000元(二零二二年：港幣30,000,000元)並為無抵押、免息及無固定還款期。此款項已包括於流動資產中之「應收賬款及其他應收款」內(附註廿六)。

四十三 重大關連人士交易 (續)

(c) 與關連公司之交易

- (i) 本集團與其關連公司 (由本公司一名董事之私人家族信託所控制) 於本年度之重大關連人士交易, 詳情如下:

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
租金收入 (註(iii))	78 [#]	73 [#]

- (ii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度, 本集團應付關連公司 (由本公司若干董事之親戚所控制) 之利息支出 (註(i)), 總金額為港幣99,000,000元 (二零二二年: 港幣111,000,000元)。

註:

- (i) 利息收入及支出乃按當時有關貸款結餘額並參考香港銀行同業拆息利率、港元優惠利率、人民幣貸款優惠利率、中國人民銀行發佈之人民幣貸款基準利率或借款協議所訂立之利率 (視乎情況而定) 計算。
- (ii) 此交易為代付成本或代付成本加上若干百分比之服務費用。
- (iii) 董事認為此等交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。
- (iv) 於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日之同母系附屬公司借款及關連公司借款可參考本集團於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日之本集團綜合財務狀況表, 而其條款已分別載於附註卅三及附註卅四。於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日之應收/應付聯營公司及合營企業款項已載於附註廿一、附註廿二、附註廿六及附註廿九。
- (v) 截至二零二三年十二月三十一日止年度之金額乃有關源自陽光房地產基金於二零二三年六月三十日至二零二三年十二月三十一日期間之服務費收入, 原因為於該期間陽光房地產基金被本集團確認為一間上市聯營公司 (參閱附註五)。交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之有關協議/契約之條款進行。
- (vi) 截至二零二三年十二月三十一日止年度之金額港幣208,000,000元亦包括源自支付予陽光房地產基金於二零二三年六月三十日至二零二三年十二月三十一日期間之現金租金金額為港幣5,000,000元, 原因為於該期間陽光房地產基金被本集團確認為一間上市聯營公司 (參閱附註五)。交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之有關協議/契約之條款進行。
- (vii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度之金額港幣31,000,000元亦包括源自陽光房地產基金於二零二三年六月三十日至二零二三年十二月三十一日期間之保安服務費收入金額為港幣零元, 原因為於該期間陽光房地產基金被本集團確認為一間上市聯營公司 (參閱附註五)。交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之有關協議/契約之條款進行。

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

四十三 重大關連人士交易 (續)

(d) 與陽光房地產基金 (為本公司之關聯人士) 之交易

本集團與陽光房地產基金 (按照上市規則其自二零零九年四月三十日起被視為本公司之關聯人士) 於本年度內之重大關連人士交易，詳情如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
物業及租務管理服務費收入及其他物業配套服務費收入	22 [#]	44 [#]
資產管理服務費收入	47 [#]	90 [#]
支付現金租金	5	11
保安服務費收入	- [#]	1 [#]

誠如上文所提及，截至二零二三年十二月三十一日止年度之金額乃有關於本集團與陽光房地產基金之間於二零二三年一月一日至二零二三年六月二十九日 (為陽光房地產基金成為本集團之一間上市聯營公司之前一日) 期間之交易。

以上之交易乃根據本集團與陽光房地產基金所訂立之有關協議/契約之條款進行。

(e) 與本公司一名董事及其所擁有之一間公司之交易

- (i) 本公司董事李家傑博士以墊款方式 (「墊款」) 向恒基 (中國) 投資有限公司 (「恒中投資」，為本公司間接持有之一間全資附屬公司) 提供資金，於二零二三年十二月三十一日之尚未償還結餘為港幣44,000,000元 (二零二二年：港幣44,000,000元) 以作為恒中投資於中國內地業務營運所需。此墊款屬無抵押、免息及無固定還款期。
- (ii) 李家傑博士透過其擁有之一間公司 (「實體」) 於本集團之一間聯營公司擁有個別之權益，而本集團則透過此聯營公司持有一項位於中國內地發展項目之權益。該實體同意及已根據其於此聯營公司之股本權益百分比，以免息墊款方式向此聯營公司提供融資。於二零二三年十二月三十一日，該實體向上述聯營公司墊支之尚未償還結餘金額為港幣80,000,000元 (二零二二年：港幣80,000,000元)。此款項屬無抵押及無固定還款期。

(f) 主要管理層成員

主要管理層成員之酬金披露於附註九。

該等關連人士交易 (及包括在載列於上述附註(c)之截至二零二三年十二月三十一日止年度，源自關連公司之租金收入港幣78,000,000元 (二零二二年：港幣73,000,000元) 內之一筆金額為數港幣42,000,000元 (二零二二年：港幣41,000,000元)) 亦構成上市規則所界定之關連交易及/或持續關連交易，有關詳情載列於本公司截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度年報內之董事局報告中「於交易、安排或合約及關連交易/持續關連交易之權益」一段。

四十四 本公司之財務狀況表及權益變動

(a) 財務狀況表

	附註	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		14	14
附屬公司權益	二十	130,001	133,001
聯營公司權益		95	166
合營企業權益		1,270	1,677
		131,380	134,858
流動資產			
應收賬款及其他應收款		65	75
現金及銀行結餘		2	2
		67	77
流動負債			
應付賬款及其他應付款		34	30
		34	30
流動資產淨值			
		33	47
總資產減流動負債			
		131,413	134,905
非流動負債			
應付附屬公司款項		18,864	22,273
應付聯營公司款項		2	–
應付合營企業款項		41	54
		18,907	22,327
資產淨值			
		112,506	112,578
資本及儲備			
股本	四十四(b)	52,345	52,345
保留盈利	四十四(c)	60,161	60,233
權益總額			
		112,506	112,578

由董事局於二零二四年三月二十一日核准並許可發出。

董事

李家傑博士

李家誠博士

財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

四十四 本公司之財務狀況表及權益變動 (續)

(b) 權益變動

	附註	股本 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
於二零二二年一月一日之結餘		52,345	61,448	113,793
二零二二年之權益變動：				
本年度盈利及全面收益總額		—	7,500	7,500
批准及支付屬於上一財政年度之股息	十二(b)	—	(6,294)	(6,294)
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	—	(2,421)	(2,421)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日之結餘		52,345	60,233	112,578
二零二三年之權益變動：				
本年度盈利及全面收益總額		—	8,643	8,643
批准及支付屬於上一財政年度之股息	十二(b)	—	(6,294)	(6,294)
宣派及支付本年度之股息	十二(a)	—	(2,421)	(2,421)
於二零二三年十二月三十一日之結餘		52,345	60,161	112,506

四十四 本公司之財務狀況表及權益變動（續）

(c) 股本

	本集團及本公司			
	股份數目		金額	
	二零二三年 百萬股	二零二二年 百萬股	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
已發行及繳足之普通股股本：				
於一月一日及十二月三十一日	4,841	4,841	52,345	52,345

按照列載於香港《公司條例》第135條，本公司之股份不帶有票面值。

根據香港《公司條例》第135條，由於公司的股份不再有票面值，因此本公司的股本並沒有改變。

(d) 可分派之儲備

於二零二三年十二月三十一日，本公司根據香港《公司條例》第6部分之規定而計算之可分派予本公司股東之儲備合共為港幣60,161,000,000元（二零二二年：港幣60,233,000,000元）。如載列於附註十二(a)，於報告期間結束後，董事擬派發末期股息每股港幣1元3角（二零二二年：每股港幣1元3角），總數為港幣6,294,000,000元（二零二二年：港幣6,294,000,000元）。此末期股息並未於報告期間結束日確認為負債。

四十五 於報告期間結束日後之非調整事項

董事於報告期間結束日後擬派發末期股息。有關進一步詳情披露於附註十二。

四十六 直屬母公司及最終控股公司

於二零二三年十二月三十一日，董事認為本集團之直屬母公司及最終控股公司乃在香港註冊成立之恒基兆業有限公司。恒基兆業有限公司並無編製供公眾使用之財務報表。

主要附屬公司

於二零二三年十二月三十一日

主要附屬公司之詳情如下：

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(a) 物業發展				
(i) 於香港註冊及經營業務				
昌鳴有限公司	(i)	1	–	100
忠寶發展有限公司	(i)	1	–	100
Avion Investment Limited	(i)	3,000,000	100	–
祺星有限公司		2	–	100
Capital Matrix Limited		1	–	100
嘉理有限公司		2	–	100
德廣置業有限公司	(i)	1	–	100
翔穎有限公司		1	–	100
快寶投資有限公司	(i)	1	–	100
科美發展有限公司	(i)	1	–	100
仁星有限公司	(i)	1	–	100
恒丰有限公司		10,000	–	100
豐收發展有限公司		840	–	82.86
香港海島建設地產有限公司	(i)	500,000	–	100
安豐發展有限公司	(i)	2	–	100
沛成發展有限公司		2	–	100
裕銀發展有限公司		2	–	100
華貴企業有限公司		1	–	100
信彩發展有限公司		10,000	–	100
樂晶有限公司	(i)	1	–	100
進禧有限公司	(i)	1,000	–	100
Sure Partner Limited		1	–	100
軒發有限公司		1	–	100
三耀有限公司	(i)	1	–	100
榮彩發展有限公司	(i)	2	100	–
(ii) 於英屬處女群島註冊及於香港經營業務				
中潤投資有限公司		1美元	–	100

主要附屬公司
於二零二三年十二月三十一日

	已發行/ 實繳註冊股本	股權權益擁有百分比 本公司	應佔附屬公司 附屬公司 盈利之百分比
(a) 物業發展 (續)			
(iii) 於中國內地成立及經營業務 有限責任公司			
北京恒榆房地產開發有限公司	人民幣1,148,690,000元	–	100

	註 已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比 本公司	附屬公司
(b) 物業投資			
(i) 於香港註冊及經營業務			
實冠置業有限公司	(i) 10,000	–	100
Carry Express Investment Limited	(i) 100,000	–	100
耀基發展有限公司	(i) 1	–	100
地隆置業有限公司	(i) 200	–	100
怡穎發展有限公司	(i) 100,000	–	100
凱峯企業有限公司	(i)		
– A股	14,990,000	100	–
– B股	200	–	–
統高發展有限公司	1	–	100
康翠發展有限公司	(i)		
– A股	100	100	–
– B股	2	–	–
Luxmark Investment Limited	1,000	–	100
敬新有限公司	(i) 2	100	–
國基發展有限公司	(i) 1	–	100
正信有限公司	(i) 200,000	–	100
崇景建業有限公司	(i)		
– 普通A股	100	100	–
– 無投票權遞延股份A股	2,000,000	100	–
– B股	2	–	–
傑耀發展有限公司	(i) 100,100	–	100
希祿發展有限公司	(i) 10,000	–	100
Vansittart Investment Limited	(i) 2	–	100

主要附屬公司

於二零二三年十二月三十一日

	已發行/ 實繳註冊股本 港元 (除註明以外)	股權 本公司	權益擁有百分比 附屬公司	應佔附屬公司 盈利之百分比
(b) 物業投資 (續)				
(ii) 於中國內地成立及經營業務				
中外合作經營企業				
廣州市廣安房產發展有限公司	68,706,000美元	–	100	100
廣州廣恒房產發展有限公司	73,836,000美元	–	100	100
廣州廣南房產發展有限公司	87,458,000美元	–	100	100
外商獨資企業				
北京高億房地產開發有限公司	706,000美元	–	100	100
廣州捷駿房地產開發有限公司	207,796,800	–	100	100
上海益基房地產開發有限公司	630,000,000美元	–	100	100
上海濱恒房地產開發有限公司	350,000,000美元	–	100	100
上海恒成置業發展有限公司	760,000美元	–	100	100
上海恒智房地產開發有限公司	617,000美元	–	100	100

	註 已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比 本公司	附屬公司
(c) 財務			
(i) 於香港註冊及經營業務			
廣冠發展有限公司	1	–	100
恒基(中國)財務有限公司	(i) 10,000	–	100
地財有限公司	(i) 1,000,000	–	100
裕時發展有限公司	(i) 2	–	100
聯泰國際有限公司	1	–	100
成冠發展有限公司	2	–	100
(ii) 於英屬處女群島註冊及經營業務			
Henderson Land Finance Limited	1美元	100	–
Henderson Land MTN Limited	(i) 1美元	–	100
St. Helena Holdings Co. Limited	3美元	–	100

主要附屬公司
於二零二三年十二月三十一日

	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
		本公司	附屬公司
(d) 建築			
於香港註冊及經營業務			
裕民建築有限公司	35,000,000	100	–
置嘉建築機械有限公司	1	–	100
享寶建築有限公司	1	–	100
恒麗建築有限公司	2	–	100
恒順建築有限公司	2	–	100
恒達建築有限公司	200	–	100
香港預製構件有限公司	2	–	100

	註 已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
		本公司	附屬公司
(e) 物業管理			
於香港註冊及經營業務			
比華利山(物業管理)有限公司	2	–	100
花都廣場管理有限公司	10	–	60
冠威管理有限公司	2	–	100
專家管業有限公司	1	–	100
恒鞍物業管理有限公司	2	–	100
恒益物業管理有限公司	10,000,000	100	–
恒基陽光資產管理有限公司	(i) 38,800,000	–	100
恒基陽光物業管理有限公司	(i) 1	–	100
新都城管理有限公司	2	–	100
港灣豪庭管理有限公司	2	–	100
銀座38管理有限公司	1	–	100
天盛管理有限公司	2	–	100
新港城物業管理有限公司	2	–	100
偉邦物業管理有限公司	2	100	–

主要附屬公司

於二零二三年十二月三十一日

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(f) 投資控股				
(i) 於香港註冊及經營業務				
賓勝置業有限公司		2	–	100
順好有限公司	(i)	1	–	100
兆權發展有限公司		2	100	–
踞威置業有限公司		2	–	100
登銘置業有限公司		2	–	100
迪斯利置業有限公司		2	–	100
豐道置業有限公司		200	100	–
Gainwise Investment Limited		2	–	100
Graf Investment Limited	(i)	2	–	100
恒基(中國)投資有限公司	(i)			
– 普通股		2	–	100
– 無投票權遞延股份		2	–	100
恒基中國地產有限公司	(i)	3,000,000,000	–	100
恒基兆業發展有限公司		612,926,901	–	69.27
Macrostar Investment Limited		2	–	100
敏昌發展有限公司	(i)	2	100	–
敏勝置業有限公司		2	–	100
Medley Investment Limited		2	–	100
謙耀置業有限公司		2	100	–
美麗華酒店企業有限公司	(i)	2,227,023,217	–	50.075
Mount Sherpa Limited	(i)	2	–	100
Paillard Investment Limited	(i)	2	–	100
偉輝發展有限公司		55	100	–
Wiselin Investment Limited	(i)	2	–	100
(ii) 於香港註冊，在中國內地經營業務				
恒新石業有限公司	(i)	10,000	64	–
(iii) 於英屬處女群島註冊及經營業務				
Cobase Limited		1美元	–	100
Higgins Holdings Limited		1美元	–	100
Midlink Limited	(i)	1美元	–	100
Multiglade Holdings Limited		1美元	–	100
Richful Resources Limited		1美元	–	100
Starland International Limited		1美元	100	–
新麗投資有限公司		1美元	–	100
Threadwell Limited		1美元	–	100

主要附屬公司
於二零二三年十二月三十一日

	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
		本公司	附屬公司
(g) 百貨商店業務和超級市場及 百貨商店綜合業務經營及管理			
於香港註冊及經營業務			
Citistore (Hong Kong) Limited	1	–	100
Unicorn Stores (HK) Limited	35,000,000	–	100

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(h) 酒店經營及管理				
於香港註冊及經營業務				
Contender Limited	<i>(i)</i>	200,000	–	100
聰明居有限公司	<i>(i)</i>	10,000	–	100
美麗華酒店管理有限公司	<i>(i)</i>	10,000	–	100
Mira Moon Limited	<i>(i)</i>	1	–	100

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(i) 餐飲業務				
於香港註冊及經營業務				
翠亨邨茶寮有限公司	<i>(i)</i>	500,000	–	100

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(j) 旅遊業務				
於香港註冊及經營業務				
美麗華旅遊有限公司	<i>(i)</i>	13,000,000	–	53.85
油蔴地旅遊有限公司	<i>(i)</i>	3,500,000	–	100

主要附屬公司

於二零二三年十二月三十一日

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(k) 管理及代理服務				
於香港註冊及經營業務				
恒基兆業停車場管理有限公司	(i)	2	–	100
恒基租務代理有限公司	(i)	1	–	100
恒基物業代理有限公司		200,000	–	100
恒基兆業地產代理有限公司	(i)	200	100	–

	註	已發行股本資料 港元 (除註明以外)	股權擁有百分比	
			本公司	附屬公司
(l) 專業服務及其他				
於香港註冊及經營業務				
恒愛慈善基金有限公司		–	–	100
恒基企業服務有限公司		1	–	100
恒基溫暖工程基金有限公司		–	100	–
宏力保安服務有限公司	(i)			
– 普通股		10,000	–	100
– 非累積優先股		400	–	100

註:

(i) 經由畢馬威會計師事務所審核之公司。

上表載列董事認為對本集團業績、資產或負債有重大影響，或業務活動對本集團之業務組合有代表性之主要附屬公司。

主要聯營公司

於二零二三年十二月三十一日

所有主要聯營公司均於香港註冊及經營，其詳情如下：

	權益擁有百分比		主要業務
	本公司	附屬公司	
上市公司			
香港小輪（集團）有限公司	—	33.41	地產發展、地產投資、渡輪、船廠及相關業務、醫療保健、醫學美容及美容服務及證券投資
陽光房地產投資信託基金	—	20.536	物業投資
香港中華煤氣有限公司	—	41.53	生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務
非上市公司			
星際發展有限公司	—	33.33	物業投資
承啟有限公司	—	22.80	物業發展

上表載列董事認為對本集團業績、資產或負債有重大影響，或業務活動對本集團之業務組合有代表性之主要聯營公司。

主要合營企業

於二零二三年十二月三十一日

除特別註明以外，所有主要合營企業均於香港註冊及經營，其詳情如下：

	權益擁有百分比		主要業務
	本公司	附屬公司	
Billion Ventures Limited (於英屬處女群島註冊及在香港經營業務)	–	50	投資控股
Central Waterfront Property Investment Holdings Limited (於英屬處女群島註冊及在香港經營業務)	–	34.21	投資控股
迎海管理有限公司	–	50	物業管理服務
Honster Investment Limited (於英屬處女群島註冊及在香港經營業務)	–	50	投資控股
Infinite Sun Limited	–	30	物業發展
祥寶投資(成都)有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	–	30	物業發展
Marble Edge Investments Limited	–	18	物業發展
永利星發展有限公司	–	50	物業發展
Newfoundworld Holdings Limited	–	20	物業投資及酒店經營
盛意發展有限公司	–	25	物業發展
盛恒(西安)房地產開發有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	–	50	物業發展
盛兆(西安)房地產開發有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	–	50	物業發展
添富利物業有限公司	–	49.18	物業發展
尚悅管理有限公司	–	50	物業管理服務
瑞建控股有限公司	–	30	物業發展
Voyage Mile Limited	–	29.30	物業發展
上海富洲濱江開發建設投資有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	–	51	物業發展
廣州奧昇置業有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	–	50	物業發展
北京恒合天基房地產開發有限公司 (於中國內地成立及經營業務)	–	50	物業發展

上表載列董事認為對本集團業績、資產或負債有重大影響，或業務活動對本集團之業務組合有代表性之主要合營企業。

公司資料

董事局

執行董事

李家傑博士 (主席兼董事總經理)

李家誠博士 (主席兼董事總經理)

林高演博士 (副主席)

李兆基博士

葉盈枝

馮李煥琮

郭炳濠

孫國林

黃浩明

馮孝忠

非執行董事

李王佩玲

獨立非執行董事

鄺志強

高秉強教授

胡經昌

胡家驊

潘宗光教授

歐肇基

審核委員會

鄺志強*

高秉強教授

胡經昌

歐肇基

薪酬委員會

胡經昌*

李家傑博士

李家誠博士

林高演博士

鄺志強

高秉強教授

歐肇基

提名委員會

胡經昌*

李家傑博士

李家誠博士

林高演博士

鄺志強

高秉強教授

歐肇基

企業管治委員會

鄺志強*

潘宗光教授

歐肇基

舉報委員會

林高演博士*

高秉強教授

胡經昌

公司秘書

廖祥源

註冊辦事處

香港中環金融街8號

國際金融中心二期72-76樓

電話 : (852) 2908 8888

傳真 : (852) 2908 8838

網站 : www.hld.com

電子郵件 : henderson@hld.com

股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心46樓

股份上市

香港聯合交易所有限公司 (股份代號: 12)

股份亦以美國預託證券第一級計劃之形式
在美國買賣

(票據代號: HLDCY)

證券識別統一號碼: 425166303)

授權代表

林高演博士

廖祥源

核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

律師

胡關李羅律師行

羅文錦律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

三井住友銀行

星展銀行, 香港分行

* 委員會主席

公司資料

集團行政人員

李家傑博士
GBS, JP, DBA (Hon)
總經理

李家誠博士
GBS, JP, DSSc (Hon)
總經理

林高演博士
SBS, FCILT, FHKIoD, DB (Hon), DBA (Hon),
DSocSc (Hon)
副總經理

葉盈枝
LLB, FCG, FCA
助理總經理

部門行政人員

集團拓展部

葉盈枝
LLB, FCG, FCA
執行董事

地產策劃（一）部

余惠偉
JP, BA (AS), B Arch, FHKIA, HonFHKIPM,
Authorized Person (Architect), Registered Architect (HK)
總經理

地產策劃（二）部

郭文祥
BA (AS), B Arch (Dist), MSc (Con P Mgt),
EMBA, FHKIA, MAPM, RIBA,
Authorized Person (Architect), Registered Architect (HK)
總經理

蕭陞揚

B. Arch (Hons), HKIA,
Authorized Person (Architect), Registered Architect (HK),
PRC Class 1 Registered Architect Qualification
高級副總經理

地產發展部

黃浩明
JP, MSc, MEcon, FHKIS, MRICS, MCIArb, RPS (GP)
執行董事

余漢坤
BSc(Hon), MRICS, MH, JP
總經理

梁樹基
BA (Hons), MHKIP, MRTPI,
MCIP, RPP (HK), MCILT
高級副總經理

地產計劃部

梁錦亮
MSc, PGDMS, FHKIS, RPS (GP)
總經理

建築部

黃永灝
BBS, JP, BSc, FICE, FHKIE, FIHT, FHKIHT, RPE
總經理

姚志堅

BSc (Bldg), MSc, MCIOB, MRICS, MASI, MHKICM, MHKIE
副總經理

工程部

陳柱輝
MBA, MSc(Eng), BSc(Eng), FHKIE, CEng, MStructE,
MICE, RPE (Civil, Structural), RSE, RI(E)
總經理

營業部

黃文華博士
DFinTech, MSc(Real Estate), LLB, PCLL, Solicitor
高級總經理

營業（一）部

林達民
MEM(UTS), DMS, EHKIM, MHIREA
總經理

營業（二）部

韓家輝
BSc, MRICS, MHKIS, RPS (GP)
總經理

集團租務部

李佩雯
BHum (Hons)
高級總經理

集團租務（一）部

李敬恩
BA, MSc(Real Estate)
總經理

集團租務（二）部

江寶欣
BA
總經理

物業管理部

孫國林
SBS, BBS, MH, JP, FHIREA
執行董事

零售及酒店管理部

李寧
BSc, MBA
總經理

工商舖租售部

黃劍榮博士
BA (AS), B. Arch, PhD (Finance), FHKIA,
Registered Architect (HK), Authorized Person (List 1, HK)
總經理

總經理部

倪同喜
FRICS, MHKIS, AACI
經理

黃劍榮博士

BA (AS), B. Arch, PhD (Finance), FHKIA,
Registered Architect (HK), Authorized Person (List 1, HK)
集團顧問

于正人

BSc, MBA, ACA, CFA
主席顧問

財務部

馮孝忠
BBS, JP, BA, CMA (Australia), FIPA (Australia)
執行董事/首席財務總監

劉壬泉

顧問

郭炳濠

BSc, MSc, Post-Graduate Diploma in Surveying, FRICS, ACIB
執行董事

出納部

馮李煥琮
總司庫

人力資源部

林高演博士
SBS, FCILT, FHKIoD, DB (Hon), DBA (Hon),
DSocSc (Hon)
執行董事

梁詩敏

MBA, BBA, GPHR, PCTC, Certified ESG Planner CEP®
總經理

公司秘書部

廖祥源
BEC, FCPA, CA (Aust), FCG, HKFCG
總經理

會計部

黃永基
BSc (Econ), FCA
總經理

稽核部

蔡錦輝
B Comm, CPA(Canada), CMA
總經理

資訊科技部

甘德璋
總經理

企業傳訊部

梁美寶
BA, MA
總經理

財務日程表

中期業績	已於二零二三年八月二十二日（星期二）公佈
全年業績	已於二零二四年三月二十一日（星期四）公佈
年報	已於二零二四年四月二十五日（星期四）寄予股東
暫停辦理股份過戶登記	(1) 為決定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東身份，將於二零二四年五月二十九日（星期三）至二零二四年六月三日（星期一）暫停辦理股份過戶登記手續 (2) 為決定有權享有建議派發之末期股息之股東身份，將於二零二四年六月七日（星期五）至二零二四年六月十二日（星期三）暫停辦理股份過戶登記手續
股東週年大會	將於二零二四年六月三日（星期一）舉行
股息 — 中期	每股港幣五角（不設以股代息）— 已於二零二三年九月十九日（星期二）派發
— 末期（建議）	每股港幣一元三角（不設以股代息）— 將於二零二四年六月二十一日（星期五）派發

前瞻性陳述

本年報載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據所經營的業內及市場現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他非本公司所能控制之因素而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。



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

