



嘉里建設有限公司

KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：683

二零二四年 年報





嘉里建設有限公司

嘉里建設有限公司（「嘉里建設」）為最具規模的物業企業之一，於亞洲擁有重大投資，中港兩地之物業建設尤享聲譽。嘉里建設於兩地之投資重心，在於精選中心地段，發展專尚物業。本公司堅守此發展方針，持之以恆，藉此創建成功的營運模式，並在優質物業發展及管理方面累積了豐富經驗。本公司信守公平與誠信之原則，在悠久的企業歷程中，與員工、供應商、合作夥伴、政府機構及其他重要持份者建立了彌足珍貴的長遠關係。





香港嘉里中心

目錄

4	財務摘要
6	主席報告
8	管理層討論及分析
8	業務回顧
21	資本資源及流動資金
23	業務概覽
30	企業可持續發展
38	主要獎項及嘉許
40	企業管治報告
78	董事及高級管理人員
80	董事會報告
97	財務資料
97	獨立核數師報告
103	綜合收益表
104	綜合全面收益表
105	綜合財務狀況表
107	綜合現金流動表
109	綜合權益變動表
111	綜合財務報表附註
201	所持物業詳情
212	五年財務概要
213	釋義
215	公司資料及財務資料時間表

掃描並下載
本年報



財務摘要

業績 (截至十二月三十一日止年度)	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	變動
合併收入 ^{註1}	21,361	18,127	18%
物業銷售	13,830	10,416	33%
物業租賃及其他	5,355	5,450	-2%
酒店營運	2,176	2,261	-4%
收入 ^{註2}	19,499	13,090	49%
物業銷售	12,928	6,349	104%
物業租賃及其他	4,894	4,986	-2%
酒店營運	1,677	1,755	-4%
基礎溢利 ^{註3}	3,973	3,189	25%
股東應佔溢利	808	3,243	-75%

財務資料 (截至十二月三十一日止年度)	二零二四年 港元	二零二三年 港元	變動
每股盈利	0.56	2.23	-75%
調整後的每股盈利	2.74	2.20	25%
每股股息	1.35	1.35	-
中期	0.40	0.40	-
末期	0.95	0.95	-
每股資產淨值(於十二月三十一日)	71.18	73.90	-4%

財務資料 (於十二月三十一日)	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	變動
現金及銀行存款	11,207	13,845	-19%
未動用之銀行貸款信貸總額	26,929	31,126	-13%
借貸總額	59,581	55,131	8%
借貸淨額	48,374	41,286	17%
股東權益	103,311	107,257	-4%
總權益	116,647	121,157	-4%
負債比率 ^{註4}	41.5%	34.1%	+7.4百分點

註1 合併收入包括來自本公司、其附屬公司以及應佔聯營公司及合營公司在內地及香港的收入。

註2 收入僅包括來自本公司及其附屬公司的收入。

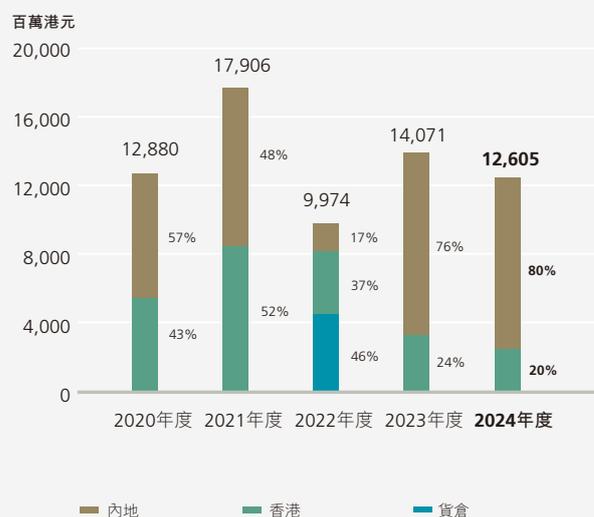
註3 基礎溢利指股東應佔溢利，不計入二零二四年就本集團於古洞北新發展區持有的若干土地作出的一次性撥備、發展物業的減值撥備，以及投資物業的非現金公允價值變動。

註4 借貸淨額除以總權益計算。

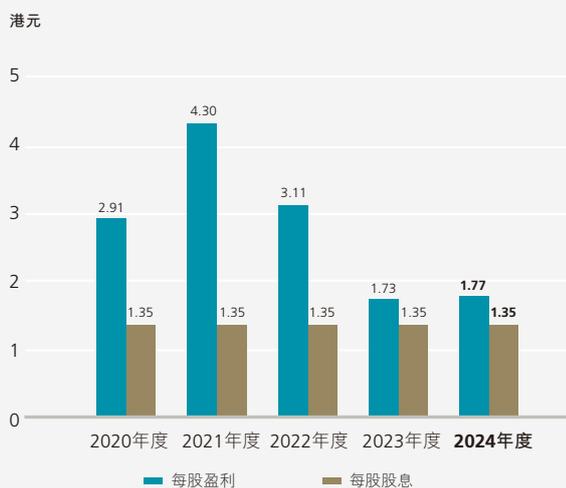
收入按主要業務^{註1}



合約銷售



每股盈利
(未計入投資物業公允價值轉變)^{註2}及
每股股息^{註3}



股東應佔溢利
(未計入投資物業公允價值轉變)^{註2}



註1：收入僅包括來自本公司及其附屬公司的收入。

註2：二零二一年度不包括出售一間聯營公司部分權益所得溢利。

註3：不包括二零二一年度特別股息每股2.30港元。

主席報告



郭孔華
主席

致各位股東：

我謹代表嘉里建設有限公司欣然宣布二零二四年全年業績。

營商環境

在香港，房地產市場於年內持續疲弱。儘管政府在二零二四年二月全面撤銷樓市降溫措施後，成交量曾短暫回升，但住宅價格按年下跌7%⁽¹⁾，且市場上仍有大量已落成的住宅庫存。買家保持審慎態度，主要青睞在黃金地段推出、且較二手樓價有顯著折讓的項目。此外，消費市場同樣表現疲軟，零售銷售額按年下降7%，私人消費則按年減少0.6%⁽²⁾，消費放緩主要歸因於消費者信心低迷，以及本地居民和旅客的消費模式轉變。

在內地，營商環境及消費者信心持續疲弱對市場造成沉重壓力。此現象可從人民幣銀行存款飆升中反映——二零二四年十二月人民幣存款總額突破300萬億元，較二零二三年十二月增長逾6%，相比二零二一年六月以來更高出逾33%⁽³⁾（當時內地經濟情緒正處於多年來高位）。儘管潛在買家具備經濟能力，但仍對投資房地產持觀望態度。此外，消費降級趨勢持續，消費者對價格更為敏感，消費支出也趨於謹慎。與此同時，企業為控制成本，亦傾向縮減辦公室租用空間。

營運表現

在此經濟環境下，我們仍取得亮麗的業績。在香港，發展物業銷售表現理想，市場對旗下項目的正面反應令我們深感鼓舞。這不僅反映了我們在優質發展項目上的重點佈局，更體現了團隊行之有效的銷售及市場推廣策略。在內地，儘管面臨逆風，我們的投資物業表現依然穩健。我們積極提升零售定位，並於年內推出多項舉措，以提高商場知名度及優化租戶組合，從而推動零售額增長。

二零二四年錄得合約銷售額126.05億港元（二零二三年：140.71億港元），跌幅主要由於內地可銷售資源減少，但部分被香港的貢獻增加所抵銷。

備註：

- (1) 資料來源：香港特別行政區差餉物業估價署
- (2) 資料來源：香港特別行政區政府統計處
- (3) 資料來源：中國人民銀行

本集團合併收入為213.61億港元(二零二三年：181.27億港元)，按年上升18%，主要得益於發展物業的應佔確認銷售額增加至138.30億港元(二零二三年：104.16億港元)。

投資物業(不計入酒店業務)的合併租金收入按年下跌2%至53.55億港元(二零二三年：54.50億港元)，若按當地貨幣計算則大致持平。酒店業務在二零二三年已從新冠疫情影响中大幅復甦，並於二零二四年恢復正常，合併收入按年減少4%至21.76億港元(二零二三年：22.61億港元)，按當地貨幣計算則按年下跌2%。

財務業績及股息

本集團於二零二四年錄得股東應佔溢利8.08億港元(二零二三年：32.43億港元)，按年減少75%。鑑於內地及香港房地產行業環境面臨的挑戰，我們對發展物業及投資物業的估值採取了更為保守的取態。若撇除特殊項目影響⁽⁴⁾，基礎溢利按年增加25%至39.73億港元(二零二三年：31.89億港元)，增幅主要由於發展物業收入提升。二零二四年每股盈利為0.56港元(二零二三年：每股2.23港元)，按基礎溢利計算的調整後每股盈利為2.74港元(二零二三年：每股2.20港元)。

董事會建議宣派年度末期股息每股0.95港元，連同中期股息每股0.40港元，本年度總股息為每股1.35港元(二零二三年：每股1.35港元)。

可持續發展

二零二四年標誌著我們在可持續發展進程中邁向另一個重要里程碑。我們在全球房地產可持續標準(「GRESB」)評估中，榮獲亞洲區多元化業務類別的「區域業界領導者」及「區域上市企業業界領導者」兩項殊榮，充分體現了我們對ESG最佳實踐的堅定承諾。為進一步保護自然生態，我們於深圳前海嘉里中心和香港嘉里中心試行了生物多樣性評估，深入了解物業周邊的自然棲息地，以強化保護當地物種的能力，並計劃將此評估項目擴展至本集團旗下所有物業。此外，我們已完成所有投資物業的氣候風險及脆弱性評估，識別主要風險並制定相應的緩解與適應策略，以積極應對氣候變化帶來的挑戰。

我們欣然宣布二零三零年中期減碳目標，致力於從今起至二零三零年，實現營運碳排放按年減少2%。我們深信協作是實現可持續發展目標的關鍵，因此我們將繼續與價值鏈夥伴緊密合作，攜手推進減碳進程。

展望

展望未來，我們對內地的長遠增長前景保持樂觀。從結構性因素分析，內地的城市化水平仍顯著低於其他較發達經濟體，消費佔本地生產總值的比重亦存在明顯差距。內地城市的進一步發展與壯大，以及中產階級消費力的崛起，加上產業與創新提升至國際競爭水平，將繼續成為內地經濟增長的關鍵推動力。香港作為內地與國際市場的唯一金融門戶，我們對其前景亦感到樂觀。隨著內地企業積極拓展國際市場，加上國際投資者持續在內地展開投資活動，香港作為內地國際金融中心的獨特角色將日益重要。

然而，短期內香港和內地的營商及消費者信心何時能顯著恢復，仍存在不確定因素。貿易局勢緊張及地緣政治風險進一步加劇市場挑戰，美國利率預期於可見未來將維持較高水平。因此，我們將繼續保持審慎態度，專注於減少負債及維持穩定股息。

最後，我謹代表董事會向全體敬業的同事致以誠摯感謝和由衷讚賞，感謝團隊取得亮麗的業績。同時，我亦衷心感謝各董事提供的寶貴意見與支持。

郭孔華

主席

香港，二零二五年三月十九日

備註：

(4) 特殊項目指本集團於二零二四年就古洞北新發展區持有的若干土地作出的一次性非現金撥備、發展物業的非現金減值撥備，以及投資物業的非現金公允價值變動。

管理層討論及分析

業務回顧

主要摘要

百萬港元	二零二四年	二零二三年	變動
合併收入	21,361	18,127	18%
合併業績	6,850	7,916	-13%
毛利率 (%)	32%	44%	-12百分點
基礎溢利	3,973	3,189	25%
發展物業之減值撥備	(1,397)	(671)	108%
基礎溢利，計入發展物業之減值撥備	2,576	2,518	2%
投資物業的公允價值變動	(1,768)	725	不適用
股東應佔溢利	808	3,243	-75%
淨融資費用	(378)	(600)	-37%
稅項	(1,070)	(2,696)	-60%
合約銷售額	12,605	14,071	-10%
負債比率 (%)	41.5%	34.1%	+7.4百分點

合併收入

本集團合併收入按年增加18%至213.61億港元(二零二三年：181.27億港元)，分項如下所列。發展物業的合併收入按年增加33%至138.30億港元(二零二三年：104.16億港元)，主要受內地收入確認增加所帶動。投資物業及酒店的合併收入按年微跌2%至75.31億港元(二零二三年：77.11億港元)，若按固定匯率計算則保持穩定。

內地及香港的合併收入				
百萬港元	二零二四年	二零二三年	百分比變動 呈報貨幣基準	百分比變動 固定匯率基準
發展物業				
內地	7,457	3,459	+116%	+114%
香港	6,373	6,957	-8%	-8%
總計	13,830	10,416	+33%	+32%
投資物業及酒店				
內地租賃物業	4,069	4,216	-3%	-1%
香港租賃物業	1,286	1,234	4%	4%
酒店營運	2,176	2,261	-4%	-2%
總計	7,531	7,711	-2%	持平

合併業績

本集團合併業績為68.50億港元(二零二三年：79.16億港元)，相應毛利率為32%(二零二三年：44%)。毛利率下降主要由於確認發展物業產品組合不同所致。

發展物業撥備

由於香港政府收回本集團於古洞北新發展區持有的若干土地，本集團因而錄得一次性撥備。此外，由於住宅市場狀況疲弱，本集團就主要位於內地二、三線城市的發展物業亦錄得減值撥備。於年內，上述非現金撥備應佔總額為13.97億港元(二零二三年：6.71億港元)。

投資物業重估

於二零二四年十二月三十一日，本集團的投資物業組合估值為842.73億港元，包括內地物業組合558.39億港元及香港物業組合284.34億港元。

由於辦公室及零售行業的風險增加，尤其是相對較新的資產，二零二四年錄得應佔投資物業非現金公允價值虧損(扣除遞延稅項後)17.68億港元(二零二三年：收益7.25億港元)。資本化率大致保持平穩。

融資費用

融資費用總額增加4%至26.60億港元(二零二三年：25.50億港元)，主要由於支付上海黃浦項目最後土地款項後債務總額增加。計入綜合收益表的融資費用淨額下降至3.78億港元(二零二三年：6.00億港元)，而資本化融資費用則上升至22.82億港元(二零二三年：19.50億港元)。隨著多個項目陸續竣工，資本化金額的比例預計將逐步下降。

透過積極的資金管理，年內的實際利率維持穩定於4.6%(二零二三年：4.7%)。於二零二四年十二月三十一日之平均債務年期為2.6年(二零二三年十二月三十一日：2.7年)。有關本集團的資金政策及運作詳情，請參閱「資本資源及流動資金」一節。

稅項

稅項減少至10.70億港元(二零二三年：26.96億港元)，主要由於與投資物業公允價值虧損相關的遞延稅項減少，以及內地的土地增值稅下降所致。

合約銷售額

本集團錄得合約銷售額126.05億港元(二零二三年：140.71億港元)，按年下跌10%，主要由於內地合約銷售額減少，而部分跌幅被香港合約銷售額的改善所抵銷。

內地及香港合約銷售額					
百萬港元	二零二四年	二零二三年	百分比變動	二零二四年 佔總額 百分比	二零二三年 佔總額 百分比
發展物業					
內地	2,477	10,636	-77%	20%	76%
香港	10,128	3,435	+195%	80%	24%
總計	12,605	14,071	-10%	100%	100%

於二零二四年十二月三十一日，尚未確認的合約銷售額約為102.00億港元，其中57%來自香港項目，43%來自內地項目。相關收入預計將於二零二五年該等項目落成並向買家交付已落成單位後確認。

負債比率

本集團於二零二四年十二月三十一日的負債比率因上述債務總額增加而上升至41.5%(二零二三年十二月三十一日：34.1%)。本集團將持續執行其去槓桿計劃，並秉持審慎的財務管理策略，以將負債比率維持在合理水平。



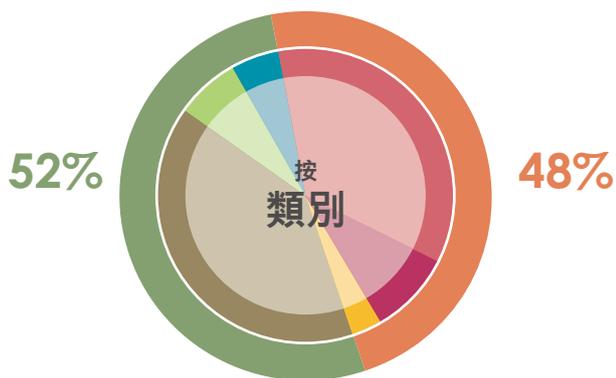
■ 土地儲備策略

本集團在香港及內地主要城市(包括北京、杭州、上海、深圳和瀋陽)擁有多元化的發展物業及投資物業的土地儲備。

我們的土地儲備策略專注在內地打造優質綜合用途項目組合，涵蓋辦公室、零售、酒店及出租公寓，同時在內地及香港營運平衡的發展物業管道。本集團擁有強健的土地儲備，可於未來數年帶動增長，並將維持嚴謹和審慎的土地儲備策略，以支持長期可持續增長。

■ 物業組合之組成

應佔樓面面積5,010萬平方呎



發展中

應佔樓面面積2,410萬平方呎

48%

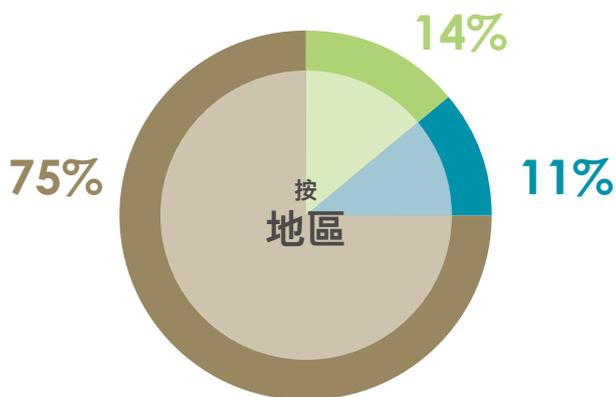
內地	74%
海外	19%
香港	7%

已落成之投資物業／酒店物業／持有作出售用途物業

應佔樓面面積2,600萬平方呎

52%

內地	77%
香港	13%
海外	10%



內地	75%
海外	14%
香港	11%

於二零二四年十二月三十一日，本集團於內地、香港及海外其他地區所持物業組合之應佔樓面面積合共5,010萬平方呎（二零二三年十二月三十一日：5,090萬平方呎）。

其中，內地的發展中物業的應佔樓面面積為1,770萬平方呎，包括位於上海黃浦區綜合用途項目面積約510萬平方呎。該戰略項目涵蓋住宅及商業部分，預期將透過發展物業帶來穩健的收益，同時優化上海市市中心的投資物業組合，並為本集團實現持續增長的經常性租金收入。

二零二四年，本集團宣布了一項涉及武漢現有及新增土地儲備的交易。透過此項交易，武漢綜合用途項目將以更優質的住宅及商業樓面面積組合定位，其中包括約360萬平方呎的待售發展物業（包括持有作出售用途及發展中物業），以及120萬平方呎的投資物業。本集團物業組合之應佔樓面面積摘要如下：

本集團物業組合之應佔樓面面積					
(千平方呎)	於二零二四年十二月三十一日				於二零二三年 十二月三十一日
	內地	香港	海外	總計	總計
發展中物業	17,706	1,793	4,607	24,106	26,256
投資物業	10,836	3,073	1,990	15,899	15,765
酒店物業	4,634	38	504	5,176	5,009
持有作出售用途物業	4,603	322	1	4,926	3,874
總樓面面積	37,779	5,226	7,102	50,107	50,904

■ 發展物業管道

憑藉其發展中物業組合，本集團現有的發展物業為其提供了穩健的銷售管道，足以滿足未來五年及其後的銷售需求。於二零二四年十二月三十一日，本集團內地及香港待售發展物業的應佔總樓面面積為890萬平方呎。

與此同時，本集團在內地的發展物業管道將帶來720萬平方呎的應佔樓面面積。所有內地的發展物業均規劃為各城市核心區域綜合用途發展的重要組成部分，並享有便捷的交通網絡。項目將提供優質住宅及商業配套設施，如購物中心及匠心設計的公共空間。

在香港，本集團持有優質的項目儲備，應佔樓面面積合共約170萬平方呎，涵蓋矜罕豪華、高端及中端市場的多元化項目，為本集團構建出均衡的發展物業管道。

本集團應佔發展物業落成時間表

目標落成期	地點	區份	權益	應佔樓面面積 (千平方呎)
二零二五年	瀋陽	內地	60%	1,387
二零二五年	黃竹坑	香港	50%	319
二零二五年	元朗	香港	100%	282
二零二五年	上海浦東	內地	40%	205
二零二五年	天津	內地	49%	147
二零二五年	深圳前海	內地	70%	42
二零二五年起	武漢	內地	100%	2,823
二零二六年起	秦皇島	內地	60%	1,340
二零二七年	將軍澳	香港	25%	387
二零二七年起	上海黃浦	內地	100%	1,329
二零二八年	土瓜灣	香港	100%	370
二零二九年	荃灣	香港	100%	314
				8,945
			內地總計	7,273
			香港總計	1,672
			本集團總計	8,945

■ 投資物業及酒店管道

於二零二四年十二月三十一日，本集團旗下主要投資物業及酒店組合的應佔樓面面積合共1,860萬平方呎，包括香港及內地的辦公室、零售、公寓、酒店及貨倉資產。在主要投資物業和酒店組合中，內地佔比為83%或1,550萬平方呎，而香港佔比則為17%或310萬平方呎。其組成如下：

本集團於香港和內地的投資物業及酒店組合(應佔樓面面積)*									
(千平方呎)	於二零二四年十二月三十一日								於二零二三年 十二月 三十一日
	香港	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	其他	總計	總計
辦公室	778	711	1,519	3,003	102	354	195	6,662	6,662
零售	1,197	98	959	361	811	486	1,186	5,098	5,087
酒店	38	500	759	121	448	395	2,411	4,672	4,505
公寓	799	277	774	-	-	-	-	1,850	1,850
貨倉	299	-	-	-	-	-	-	299	299
總計	3,111	1,586	4,011	3,485	1,361	1,235	3,792	18,581	18,403

備註：*不包括海外投資物業及酒店之應佔樓面面積2,494,000平方呎。

在未來六年，本集團預計將通過一系列主要綜合用途項目，為投資物業及酒店組合新增樓面面積1,040萬平方呎，其中包括約570萬平方呎的辦公室物業、約410萬平方呎的零售物業，以及約60萬平方呎的酒店及公寓。上海(浦東及黃浦區)、杭州、武漢和瀋陽將是推動增長的主要城市。

本集團於內地發展中的主要綜合用途項目(應佔樓面面積)						
目標落成期	城市	辦公室	零售	酒店	公寓	總計
(千平方呎)						
二零二五年	杭州	235	996	173	197	1,601
二零二五年	天津	489	92	-	-	581
二零二五年	深圳前海	503	76	-	-	579
二零二五年起	瀋陽	447	594	-	-	1,041
二零二六年	上海浦東	110	981	-	-	1,091
二零二六年起	鄭州	349	-	226	-	575
二零二八年	上海黃浦	2,396	1,332	-	-	3,728
二零二零年起	武漢	1,163	-	-	-	1,163
總計		5,692	4,071	399	197	10,359

憑藉其戰略願景及嚴謹的土地儲備，本集團已在主要城市建立了穩固的綜合用途項目管道。預計推出的商場、優質辦公室、公寓及酒店將成為增長引擎，為本集團帶來穩定增長的經常性收入。此外，本集團將持續專注於提升資產質素，以確保其物業的競爭力。透過對現有資產的高效管理及提供優質的租戶服務，亦將有助支持本集團的租金水平、提升出租率並增強租戶忠誠度。

■ 內地物業部

總覽

於二零二四年，內地物業部錄得合併收入136.65億港元(二零二三年：99.00億港元)，及合併業績44.46億港元(二零二三年：55.85億港元)。合併收入增長主要受發展物業的已確認銷售額增加所帶動。

(i) 發展物業組合表現

內地物業部的發展物業合併收入達74.57億港元(二零二三年：34.59億港元)，增長由於相關項目落成後確認銷售收入增加。合併業績為8.17億港元(二零二三年：17.65億港元)，相應毛利率為11%(二零二三年：51%)。毛利率下降主要受產品組合變化，以及市場環境疲弱下銷售價格普遍受壓所影響。

內地物業部錄得應佔合約銷售額24.77億港元(二零二三年：106.36億港元)。內地於二零二四年推出的銷售項目規模較小，且主要集中在二、三線城市。業績貢獻主要來自瀋陽雅頌閣、武漢•江城府，以及其他位於天津、深圳前海、秦皇島、福州及昆明的項目。二零二四年的內地主要應佔合約銷售額摘要如下：

項目名稱	本集團 應佔權益	地點	概算總可售面積 (平方呎)	二零二四年之 合約銷售總額 (百萬港元)
雅頌閣	60%	瀋陽	3,283,000	842
武漢•江城府	100%	武漢	1,561,000	678
雅頌台	49%	天津	299,000	190*
前海•嘉灣	100%	深圳前海	459,000	186
海碧台二期	60%	秦皇島	1,965,000	169
榕城•江上園	100%	福州	2,908,000	126
峯上玖藏	55%	昆明	225,000	117
其他	—	—	—	169
總計				2,477

備註：其他包括秦皇島、上海、瀋陽、鄭州和其他城市項目的銷售。

* 本集團應佔聯營公司及合營公司的份額。

(ii) 投資物業及酒店組合表現

在內地，本集團的投資物業及酒店組合主要包括位於主要城市的辦公室、零售、出租公寓及酒店物業。於二零二四年，本集團內地投資物業及酒店組合之合併收入為62.08億港元(二零二三年：64.41億港元)。

不計入酒店業務，內地投資物業貢獻合併租賃收入40.69億港元(二零二三年：42.16億港元)及合併業績29.10億港元(二零二三年：30.43億港元)，相應毛利率為72%(二零二三年：72%)，充分彰顯了我們租賃組合的韌力及風險抵禦能力。按固定匯率計算，內地合併租賃收入輕微下降1%，其中零售租賃收入的增長部分被辦公室租賃收入的減少所抵銷。內地合併租賃收入摘要如下：

內地物業部合併租賃收入(酒店收入除外)				
投資物業	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	百分比變動 呈報貨幣基準	百分比變動 固定匯率基準
本公司及其附屬公司	3,727	3,883	-4%	-2%
應佔聯營公司及合營公司	342	333	3%	5%
總計	4,069	4,216	-3%	-1%

儘管經濟環境疲弱，本集團的零售分部仍見輕微改善，客流量、租戶銷售額和出租率均略有上升。此升幅部分受惠於資產的優越地段和優良質素、物業升級以及有效的租戶組合優化策略。辦公室分部仍然是本集團投資物業組合的主要收入來源。然而，由於經濟前景不明朗及辦公室市場供過於求，企業租戶普遍持審慎態度，並傾向縮減辦公室空間。為應對如此充滿挑戰的市況，本集團專注於續租工作，按現行市場價格爭取有利的租賃條款，同時維持穩定的出租率，以確保經常性收入。另一方面，住宅租賃組合表現保持平穩。本集團將繼續專注於收入管理，優化其零售品牌組合，並積極爭取與藍籌及紅籌長期租戶的續租。

由於樓面面積的重新配置，內地投資物業組合的樓面面積於二零二四年出現輕微變動。按資產類別劃分的應佔樓面面積及出租率摘要如下：

	於二零二四年十二月三十一日		於二零二三年十二月三十一日	
	本集團 應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率	本集團 應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率
辦公室	5,884	90%	5,884	90%
零售	3,901	89%	3,890	85%
公寓	1,051	91%	1,051	92%
	10,836		10,825	

本集團在內地主要城市的主要綜合用途發展項目整體出租率摘要如下：

物業名稱	於二零二四年 十二月三十一日之 出租率	於二零二三年 十二月三十一日之 出租率
上海靜安嘉里中心*	94%	98%
上海浦東嘉里城*	97%	96%
北京嘉里中心*	87%	91%
杭州嘉里中心*	90%	91%
深圳嘉里建設廣場	92%	92%

備註：*酒店部分除外。

本集團的內地酒店業務在二零二三年初經歷強勁反彈後，於二零二四年恢復正常水平，錄得正常化合併收入21.39億港元（二零二三年：22.25億港元），按呈報貨幣計算，合併收入按年下跌4%，若按固定匯率基準計算則下跌2%。

■ 香港物業部

總覽

於二零二四年，香港物業部錄得合併收入76.96億港元(二零二三年：82.27億港元)，合併業績則為24.04億港元(二零二三年：23.31億港元)，合併收入下跌主要由於發展物業的銷售確認減少。

(i) 發展物業組合表現

本集團錄得發展物業合併收入63.73億港元(二零二三年：69.57億港元)，其中大部分於下半年確認。合併業績為14.23億港元(二零二三年：14.08億港元)，毛利率為22%(二零二三年：20%)。合併收入及毛利率的變動主要受不同產品組合所影響。

受惠於房控政策放寬，香港物業部於二零二四年錄得應佔合約銷售總額101.28億港元(二零二三年：34.35億港元)，其中高端項目緹外貢獻85.14億港元的合約銷售額，成為主要推動引擎。此外，The Aster於年內錄得合約銷售額10.53億港元，而本集團的黃竹坑港鐵站項目揚海及海盈山於年內合共錄得應佔合約銷售額5.57億港元。

二零二四年的香港合約銷售額摘要如下：

項目名稱	本集團 應佔權益	地點	概算總可售面積 (平方呎)	二零二四年之 合約銷售總額 (百萬港元)
緹外	100%	筆架山	325,000	8,514
The Aster	100%	跑馬地	71,000	1,053
揚海	50%	黃竹坑	425,800	508*
海盈山	50%	黃竹坑	559,000	49*
其他	—	—	—	4
總計				10,128

* 本集團應佔聯營公司及合營公司的份額。

(ii) 投資物業組合表現

本集團在香港持有涵蓋辦公室及零售資產的投資物業組合，主要包括綜合用途發展項目MegaBox／企業廣場5期及嘉里中心，以及主要來自中半山住宅組合的出租公寓。

二零二四年，香港投資物業組合錄得合併租賃收入12.86億港元（二零二三年：12.34億港元）及合併業績9.72億港元（二零二三年：9.15億港元），毛利率為76%（二零二三年：74%）。儘管市場環境充滿挑戰，且個別資產受到影響導致租金收入減少，但跌幅被若干發展物業單位的租金收入所抵銷，該等單位已於期內或將於期後出售。

香港物業部的合併租賃收入摘要如下：

香港物業部合併租賃收入			
投資物業	二零二四年	二零二三年	百分比變動
	百萬港元	百萬港元	
本公司及其附屬公司	1,167	1,103	6%
應佔聯營公司及合營公司	119	131	-9%
總計	1,286	1,234	4%

儘管香港市場消費意欲低迷，MegaBox憑藉其定位為家庭導向的購物商場，表現依然亮麗。然而，由於部分樓層進行翻新工程，約14%的可出租淨面積受到影響，導致收入有所下降。若撇除正進行翻新工程的面積，MegaBox已悉數租出。辦公室分部於二零二四年面臨重大挑戰，在辦公室市場供應過剩及經濟前景黯淡導致需求疲弱的情況下，出租率下降及租金面臨下調壓力。另外，住宅組合保持穩定，但其收入受到其中一幢樓宇進行翻新工程及The Aster轉為待售發展物業所影響。然而，跌幅被若干發展物業單位的租金收入所抵銷，該等單位已於期內或將於期後出售。扣除此等因素，香港住宅分部的合併租賃收入按同比基準輕微增長1%。

香港投資物業組合於二零二四年內並無變動。按資產類別劃分的應佔樓面面積及出租率摘要如下：

	於二零二四年十二月三十一日		於二零二三年十二月三十一日	
	本集團 應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率	本集團 應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率
零售 ⁽¹⁾	1,197	100%	1,197	95%
公寓 ⁽²⁾	799	95%	799	89%
辦公室	778	78%	778	84%
貨倉	299	24%	299	43%
	3,073		3,073	

本集團於香港的主要投資物業出租率摘要如下：

物業名稱	於二零二四年 十二月三十一日之 出租率	於二零二三年 十二月三十一日之 出租率
MegaBox ⁽¹⁾ ／	100%	95%
企業廣場5期	77%	82%
嘉里中心	82%	89%
中半山組合 ⁽²⁾	95%	93%

備註：

(1) 於二零二四年十二月三十一日的出租率並不包括MegaBox正進行翻新工程的面積。

(2) 由於Branksome Crest正進行大規模翻新工程，於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日的出租率並不包括其在內。

管理層討論及分析

資本資源及流動資金

財務政策

本集團對流動資金及財務風險管理採取審慎的政策。這些財務政策須經本公司之財務委員會批准及本集團內部審計部門定期審查，並存以減低本集團於正常業務運營中面對的流動資金風險、外匯風險、利率風險及信貸風險。本集團於企業層面進行集中協調和控制流動資金管理及融資業務，以達至更有效之營運監管及降低平均資金成本。本集團的政策是避免進行投機性的衍生工具交易。

外匯管理

本集團密切監控其外匯風險，主要在香港及內地開展業務相關之現金流量、資產及負債，主要以港元及人民幣計值。本集團之主要外匯風險為以人民幣計值之內地物業發展及投資及以人民幣、澳元及日圓計值之銀行貸款。

於二零二四年十二月三十一日，總外幣貸款(不包括人民幣銀行貸款)相等於12.95億港元；而人民幣銀行貸款則相等於203.05億港元。故此，非人民幣之外幣貸款及人民幣銀行貸款分別各佔本集團總借貸595.81億港元的約2%及34%。

本集團之外幣借貸216億港元，包括191.68億人民幣(相等於203.05億港元)，1.87億澳元(相等於9億港元)及80億日圓(相等於3.95億港元)之銀行貸款。

為對沖外匯風險，本集團已分別為於香港提取之銀行貸款安排交叉貨幣掉期合約共10億人民幣、1.87億澳元及80億日圓。餘下181.68億人民幣銀行貸款主要用於內地發展項目，透過維持人民幣貸款在適當的水平與在內地的淨投資作以建立自然對沖，這也有助於降低本集團的整體利息成本。

利率管理

本集團積極監控其附屬公司的現金流量預測，並將盈餘現金重新分配到企業層面，以減少其總債務。為了優化利用盈餘現金及減低整體之利息成本，本集團安排集團內部貸款，以現金充裕的集團公司，去滿足其他集團公司的資金需求。本集團定期檢討集團內部的融資安排，以應對外幣匯率及利率之變化。

除了直接以固定利率方式籌集資金，本集團亦透過浮動利率交換固定利率的利率掉期合約進行對沖及應用對沖會計，積極管理其浮動利率貸款所產生的利率風險。於二零二四年十二月三十一日，本集團有184.1億港元之利率掉期合約(二零二三年：195億港元)，讓本集團可享有更穩定利率組合。於二零二四年十二月三十一日，本集團之定息負債比率(計入掉期合約及定息貸款後)按借貸總額及借貸淨額計算分別為46%及56%(二零二三年：分別為43%及58%)。以上利率掉期合約合資格作對沖會計。

流動資金及融資管理

借貸總額595.81億港元(二零二三年：551.31億港元)，包括379.81億港元之港元貸款，203.05億港元之人民幣貸款，9億港元之澳元貸款及3.95億港元之日圓貸款。

於二零二四年十二月三十一日，現金及銀行存款共112.07億港元(二零二三年：138.45億港元)，而借貸淨額則為483.74億港元(二零二三年：412.86億港元)。借貸淨額之增加主要是由於支付於上海黃浦項目的最後一批土地成本所致。

本集團採用積極主動的模式管理其流動資金，以確保有充足資本資源來滿足其融資需求，嚴謹的投資機會，並作出保護以應對外部經濟衝擊。資金需求受到密切監控和審查，以保持財務靈活性及優化資金成本。

於二零二四年十二月三十一日，所有貸款均為無抵押，並無資產被抵押。本集團將繼續優先考慮以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之可用財務資源為381.36億港元(二零二三年：449.71億港元)，當中包括未動用之銀行貸款信貸總額為269.29億港元，現金及銀行存款則為112.07億港元，相比於二零二三年十二月三十一日分別減少13%及19%。減少的主要原因是支付上述土地成本時使用了資本資源。於二零二四年十二月三十一日，可用財務資源可覆蓋借款總額約64%。

推動可持續融資

本集團認為可持續融資是促進可持續經濟活動及項目長期投資的主要關鍵。於二零二二年，本集團建立了可持續的融資框架，令金融工具的使用與本集團之可持續發展策略和願景保持一致。

於二零二四年，本集團已簽訂多個可持續發展表現掛鉤銀行貸款信貸協議共約99.23億港元。於二零二四年十二月三十一日，本集團之可持續發展表現掛鉤銀行貸款信貸共約502.77億港元(二零二三年：411.16億港元)，佔本集團貸款信貸總額的58%(二零二三年：48%)。此等貸款信貸與本集團年度及累積可持續發展表現掛鉤以加強我們實現可持續發展目標的承諾，並支援區內可持續貸款市場的發展。貸款款項將應用於推動長期可持續發展計劃，加強我們物業組合對氣候適應的能力，以及作為一般企業融資。當本集團達成預定的可持續發展里程碑，本集團將受益於利率寬減。隨著更多可持續發展表現掛鉤銀行貸款推進，本集團計劃增加本集團整體債務組合中的可持續融資佔比，進一步提高成本效益，同時推進其環境目標。

借貸償還期及負債比率

於二零二四年十二月三十一日，本集團總借貸595.81億港元(二零二三年：551.31億港元)。約64%貸款須於兩年後償還，償還期披露如下：

償還：	二零二四年		二零二三年	
	百萬港元		百萬港元	
一年內	9,700	16%	6,636	12%
第二年	11,869	20%	13,034	24%
第三年至五年	38,012	64%	35,001	63%
超過五年	—	—	460	1%
總計	59,581	100%	55,131	100%

於二零二四年十二月三十一日，本集團負債比率(借貸淨額除以總權益)為41.5%(二零二三年十二月三十一日：34.1%)，按借貸淨額483.74億港元及總權益1,166.47億港元計算。

本集團(i)就授予若干聯營公司及合營公司之銀行信貸，及(ii)就若干於內地由本集團開發的物業之一手買家，所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。

或然負債之詳情已於本年報內所載之本集團綜合財務報表附註40內披露。

業務概覽



物業銷售

內地

近期主要銷售項目

1. 上海金陵華庭
2. 瀋陽雅頌閣
3. 武漢•江城府
4. 天津雅頌台
5. 深圳前海•嘉灣
6. 秦皇島海碧台二期
7. 福州榕城•江上圖
8. 昆明峯上玖藏

主要未來項目

1. 武漢項目二期

香港

近期主要銷售項目

1. 緹外
2. 朗天峰
3. 海盈山
4. 揚海
5. The Aster

主要未來項目

1. 元朗項目二期
2. 日出康城第十三期
3. 土瓜灣項目
4. 荃灣項目



物業租賃

內地

主要營運中項目

1. 上海靜安嘉里中心
2. 上海浦東嘉里城
3. 杭州嘉里中心
4. 深圳嘉里建設廣場
5. 深圳前海嘉里中心一期及二期
6. 北京嘉里中心
7. 瀋陽嘉里中心二期

主要未來項目

商業部分：

1. 上海黃浦 MUD
2. 上海浦東 MUD
3. 杭州嘉里城
4. 深圳前海嘉里中心三期
5. 瀋陽嘉里中心三期
6. 武漢 MUD
7. 鄭州 MUD

香港

主要營運中項目

1. MegaBox / 企業廣場 5 期
2. 嘉里中心
3. 中半山組合
4. The Bonham



酒店營運

內地

主要營運中項目

1. 上海靜安香格里拉大酒店
2. 上海浦東嘉里大酒店
3. 杭州城中香格里拉大酒店
4. 北京嘉里大酒店
5. 深圳前海 JEN 酒店
6. 南京香格里拉大酒店
7. 瀋陽香格里拉大酒店
8. 天津香格里拉大酒店
9. 唐山香格里拉大酒店
10. 莆田香格里拉大酒店
11. 濟南香格里拉大酒店
12. 南昌香格里拉大酒店
13. 昆明 JEN 酒店

主要未來項目

1. 杭州嘉里城酒店部分
2. 鄭州 MUD 酒店部分
3. 昆明 MUD 酒店部分

香港

營運中項目

1. 香港 JEN 酒店

備註：MUD = 綜合用途發展項目

■ 內地組合 – 摘要

物業銷售



■ 上海金陵華庭

金陵華庭為上海黃浦區綜合用途發展項目的住宅部分，由四幢高層地標大宅和經修繕的石庫門聯排別墅所組成。此高端項目現正發展中，將於二零二七年起分階段落成。項目高層公寓單位已於二零二五年第一季度展開預售。

總可售面積：	1,329,000 平方呎
目標竣工期：	二零二七年起
權益：	100%



■ 瀋陽雅頌閣

雅頌閣為瀋陽嘉里中心三期綜合用途發展項目的住宅部分，坐落於著名的青年大街東側及青年公園南面之優越地段。項目部分已竣工並售罄，其餘部分預計於二零二五年竣工，目前已展開預售。

總可售面積：	3,283,000 平方呎
目標竣工期：	二零二五年（餘下部分）
權益：	60%



■ 武漢·江城府

武漢·江城府為武漢綜合用途發展項目第一期的住宅部分，位於江漢區核心商業地段，盡享地鐵直達市中心之交通便利。項目部分已竣工，餘下部分預計於二零二五年竣工，目前正在進行預售。

總可售面積：	1,560,000 平方呎
目標竣工期：	二零二五年（餘下部分）
權益：	100%



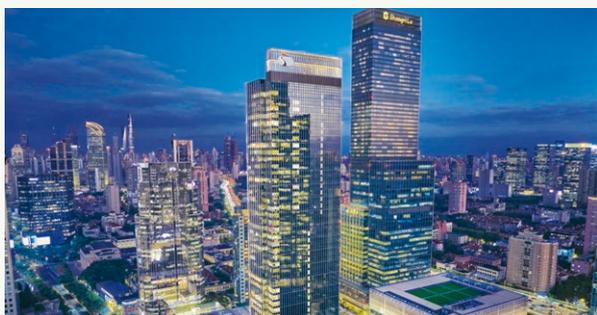
■ 深圳前海·嘉灣

前海·嘉灣為深圳前海綜合用途發展項目中最後一幢發售的公寓大樓。目前項目已經竣工，並正在進行銷售。

總可售面積：	187,000 平方呎
權益：	100%

備註：總可售面積按100%基準計算。

物業租賃



■ 上海靜安嘉里中心

靜安嘉里中心位於上海南京路核心商業區，為本集團最具標誌性的綜合用途發展項目之一，涵蓋甲級辦公室、可供出租的豪華公寓、獨特的零售空間，以及香格里拉酒店。

總樓面面積：	一期：747,000平方呎
	二期：2,990,000平方呎
權益：	一期：74.25%
	二期：51%



■ 上海浦東嘉里城

浦東嘉里城乃國際級綜合發展項目，薈萃購物商場、住宅和零售空間，以及嘉里酒店。項目位處浦東繁華核心地段，綠茵環抱兼享文化、教育及會展設施之便利。

總樓面面積：	2,728,000平方呎
權益：	40.8%



■ 北京嘉里中心

北京嘉里中心涵蓋辦公室、住宅和零售物業，以及嘉里酒店，為北京市中心朝陽區的標誌性建築，旨在為核心商業區社群提供創新且高效的工作與生活平衡。

總樓面面積：	2,227,000平方呎
權益：	71.25%



■ 杭州嘉里中心

杭州嘉里中心為一座綜合用途物業，坐落延安路與慶春路繁華交匯處，集辦公室、零售物業及香格里拉酒店於一體。

總樓面面積：	1,815,000平方呎
權益：	75%



■ 深圳嘉里建設廣場

深圳嘉里建設廣場由三幢辦公大樓及零售物業組成，位於福田核心商業區，毗鄰廣深港高速鐵路福田站。

總樓面面積：	1,654,000平方呎
權益：	100%

備註：總樓面面積按100%基準計算。

發展中的綜合用途發展項目



模擬相片

■ 上海黃浦區綜合用途發展項目

項目將發展為高層公寓，可飽覽外灘景致和經修繕的石庫門聯排別墅，同時配備多元商業元素，為上海市中心打造一個矜罕的創新地標。項目位於黃浦區外灘的金陵路，毗鄰豫園站，其為兩條主要地鐵線的重要轉乘站，並連接高速公路和隧道，交通極為便捷。項目將分階段竣工，其中住宅部分預計由二零二七年起陸續落成，商業設施則由二零二八年開始竣工。

總樓面面積：	5,057,000 平方呎
目標竣工期：	二零二七年起
權益：	100%



模擬相片

■ 杭州嘉里城（此前為杭州綜合用途發展項目）

項目位於杭州拱墅區，提供多元的零售體驗、甲級辦公大樓、住宅單位、長租公寓以及酒店。零售體驗融合獨特的購物、餐飲及娛樂元素。住宅部分已經竣工並售罄，而商業部分預計將於二零二五年落成。

總樓面面積：	2,681,000 平方呎
目標竣工期：	二零二五年（商業及酒店部分）
權益：	100%



■ 深圳前海嘉里中心

位於充滿活力的深圳前海區，項目分三期發展，涵蓋辦公、住宅、零售及酒店物業。第一及第二期已經竣工，而第三期將包括辦公及零售空間，以及社區設施，預計於二零二五年落成。

三期	
總樓面面積：	886,000 平方呎
目標竣工期：	二零二五年
權益：	70%



模擬相片

■ 武漢綜合用途發展項目

本集團計劃於武漢江漢區打造一個集住宅及商業元素的綜合項目。項目坐落於長江與漢江交匯處的核心商業區，毗鄰市中心並直達地鐵站。項目將分階段發展，其中第一期於二零二四年起陸續竣工，而第二期則計劃於二零三零年起完成。

總樓面面積：	一期： 1,624,000 平方呎
	二期： 3,122,000 平方呎
目標竣工期：	一期：二零二四年起
	二期：二零三零年起
權益：	100%

備註：總樓面面積按100%基準計算。

香港組合－摘要

物業銷售



■ 緹外

筆架山矜罕名邸，坐擁維港與東九龍全景，蒼萃低密度標準戶型、頂層大宅及院墅。項目現已落成並正進行發售。

總可售面積：**325,000**平方呎

權益：**100%**



■ 朗天峰

朗天峰為本集團於元朗的第一期住宅項目，毗鄰元朗南發展區。項目預計於二零二五年落成，並已於同年首季展開預售。

總可售面積：**215,000**平方呎

目標竣工期：**二零二五年**

權益：**100%**



■ 海盈山

海盈山為本集團與信和置業及太古地產於黃竹坑站的第二個鐵路上蓋住宅項目，坐擁壽臣山及深水灣壯麗景致。此住宅項目預計於二零二五年落成，現正進行預售。

總可售面積：**559,000**平方呎

目標竣工期：**二零二五年**

權益：**50%**



■ 日出康城第十三期

本集團聯同信和置業、嘉華國際和招商局置地合作發展日出康城第十三期物業發展項目，項目預計於二零二七年落成。此項目將成為康城站上蓋最大之臨海住宅項目。

總樓面面積：**1,547,000**平方呎

目標竣工期：**二零二七年**

權益：**25%**

備註：總可售面積及總樓面面積按100%基準計算。



■ 土瓜灣項目

項目為市區重建局於土瓜灣市區重建計劃的核心部分，集住宅與商業元素於一體，項目預計於二零二八年竣工。

總樓面面積：**444,000**平方呎
目標竣工期：**二零二八年**
權益：**100%**



■ 荃灣項目

項目位於荃灣，環抱翠綠山巒，並可俯瞰青衣和汀九海濱景致。此住宅地塊毗鄰荃灣市中心，公共交通便利。項目預計於二零二九年竣工。

總樓面面積：**314,000**平方呎
目標竣工期：**二零二九年**
權益：**100%**

備註：總樓面面積按100%基準計算。

物業租賃



■ MegaBox/企業廣場5期

此綜合用途發展項目位於九龍東核心商業區，由企業廣場5期兩幢甲級辦公大樓，以及購物商場MegaBox組成，兩者均可享維港景致及九龍東的繁華美景。

總樓面面積：**1,665,000**平方呎
權益：**100%**



■ 嘉里中心

項目位處港島東，為本集團在香港的旗艦甲級辦公物業。此地標項目坐擁九龍東開揚海景，更兼享港鐵和高速公路交通網絡之便。

總樓面面積：**511,000**平方呎
權益：**40%**



■ 中半山組合

坐落中半山梅道和地利根德里，蒼翠五大罕貴名邸，包括譽皇居、Branksome Crest、Branksome Grande、Gladson及Tavistock。住宅私隱和保安度高，可俯瞰維港壯麗景致，並享屢獲殊榮的禮賓服務。

總樓面面積：**722,000**平方呎
權益：**100%**

備註：總樓面面積按100%基準計算。

企業可持續發展

二零二四年，我們致力於實現可持續發展願景目標，並推進可持續發展路線圖。本章節概述了我們二零二四年的可持續發展表現，並展示了ESG的主要成就和進展。



可持續發展概覽

二零二四年主要評級

S&P Global

- 《可持續發展年鑑2025》年鑑成員
- 《可持續發展年鑑(中國版)2024》年鑑成員
- 在兩份年鑑中均位列房地產管理與開發行業前15%



- 連續四年獲得最高五星評級
- 於二零二四年「亞洲區多元化業務」類別(常設投資基準)榮獲：
 - 區域業界領導者
 - 區域業界領導者—上市企業
- 「公開披露」範疇評分：100/100



- 氣候變化評分維持A-評級



Hang Seng Corporate Sustainability Index Series Member 2024-2025



- 連續四年獲得AA+ ESG評級
- 恒生可持續發展企業基準指數成份股

MSCI ESG RATINGS



CCC B BB BBB A AA AAA

- 升至AA評級(二零二三年：A)



FTSE4Good

- 成份股



Greater Bay Area Business Sustainability Index 2023
粵港澳大灣區企業可持續發展指數2023

- 排名十一



Real Estate Business Sustainability Index
房地產業可持續發展指數

- 位列企業十強



SUSTAINALYTICS
a Morningstar company

RATED

- 維持低風險評級



請掃描二維碼
參閱我們的
《二零二四年
可持續發展報告》



備註：在任何MSCI指數裡包含嘉里建設有限公司及此處使用的MSCI標誌、商標、服務標記或指數名稱均不構成MSCI或其任何聯屬機構對嘉里建設有限公司的贊助、許可或宣傳。MSCI指數是MSCI的專有財產。MSCI及MSCI指數的名稱及標誌是MSCI或其聯屬機構的商標或服務標記。

關鍵ESG表現

環境



100%
投資物業完成氣候風險
及脆弱性評估
(二零二三年：80%)



▼ 26%
溫室氣體排放強度¹
(二零二三年：▼29%)



▼ 5%
能源使用強度¹
(二零二三年：▼13%)

員工



99%
員工培訓率
(二零二三年：98%)



42%
高級職位²
由女性擔任
(二零二三年：34%)



每千名員工
8.1宗
員工工傷率³
(二零二三年：8.8宗)

社區



17
百萬港元
捐款總額
(二零二三年：25百萬港元)



690+個
社區投資項目
(二零二三年：680+個)

價值鏈



92%
承辦商／供應商受
《供應商行為規範》約束
(二零二三年：90%)



87%
營運受綠色採購準則約束
(二零二三年：85%)



87%
客戶對我們的
服務感到滿意⁴
(二零二三年：95%)

可持續金融



可持續發展表現掛鉤
銀行貸款信貸佔本集團
貸款信貸總額⁵的
58%
(二零二三年：48%)

可持續建築



100%
主要綜合用途發展項目
已獲得三星／金級
或以上可持續建築認證^{6,7}
(二零二三年：95%)



84%
物業獲得WELL核心體／
WELL健康－安全評價
準則認證⁷
(二零二三年：70%)



LEEDZero



40%
內地投資組合獲得以上全部三項認證⁷
(二零二三年：31%)

1 與二零一九基準年相比。表現數據涵蓋我們在香港及內地持有及管理的投資物業(不包括酒店)。溫室氣體排放量及能源使用量增加主要是由於濟陽、上海及深圳新增報告的能源貢獻所致。

2 指總監職級或以上。此百分比是根據由本集團(包括酒店)直接聘用的員工計算。如計算不包括酒店員工，數據為45%。截至二零二四年十二月三十一日，本集團(不包括酒店員工)員工人數為4,719人。二零二三年數據指高級總監職級或以上。

3 指因工受傷而引致員工喪失工作能力超過三天。

4 滿意度調查涵蓋本集團管理的辦公室物業、零售和住宅項目。

5 於二零二四年十二月三十一日，本集團之可持續發展表現掛鉤銀行貸款信貸共約502.77億港元。

6 可持續建築認證包括綠建築評認證、LEED認證、WELL認證以及中國綠色建築評價標識。

7 按樓面面積計算。

雙重重要性評估

二零二四年，我們大幅增加了評估中的外部持份者數量，從而保證更加多元化的意見，以及更好地了解嘉里建設、社會和環境之間的相互影響。今年我們識別出三個新的重要議題，並在《二零二四年可持續發展報告》中進行了詳細闡述。我們從上下游業務夥伴以及公眾組別收到的回覆比去年增加了一倍。

雙重重要性評估方法從以下兩個角度對每項ESG議題進行評估：

財務重要性

對嘉里建設
企業價值的
對內影響

影響重要性

嘉里建設對
社會和環境的
對外影響

2,500+

份持份者參與回饋

6

節管理層深度訪談

2

場焦點小組討論

- 員工
- 業務夥伴和非政府組織

第一層：重要議題⁸

商業道德與誠信

可持續建築

氣候變化及應變能力

溫室氣體排放及能源效益

職業健康與安全

社區參與、發展及投資

新

持份者福祉

負責任供應鏈管理

服務與產品質素

新

客戶參與及合作

新

創新

二零二四年新獲頒的可持續建築認證

	LEED營運與保養認證	鉑金級	<ul style="list-style-type: none"> • 杭州嘉里中心 • 瀋陽嘉里中心
	LEED建築設計與施工認證－預認證	金級	<ul style="list-style-type: none"> • 上海黃浦綜合用途發展項目
	LEED社區認證	鉑金級	<ul style="list-style-type: none"> • 天津嘉里中心一期
	LEED社區認證－預認證	鉑金級	<ul style="list-style-type: none"> • 天津嘉里中心二期
	LEED零廢棄物認證		<ul style="list-style-type: none"> • 杭州嘉里中心
	TRUE零廢棄物認證	鉑金級	<ul style="list-style-type: none"> • 杭州嘉里中心
	WELL核心體	鉑金級	<ul style="list-style-type: none"> • 杭州嘉里中心
	WELL認證	金級	<ul style="list-style-type: none"> • 南昌宏創發展中心
	WELL－中期認證		<ul style="list-style-type: none"> • 上海黃浦綜合用途發展項目 • 天津嘉里中心二期
	綠建環評新建建築1.2版	金級	<ul style="list-style-type: none"> • 港島南岸第二期「揚海」

⁸ 資料私隱在二零二四年被移出重要議題列表。

可持續發展2030願景目標與進展

類別	「2030願景」目標	目標進展	二零二四年表現	與二零二三年相比
環境				
溫室氣體排放及能源效益 新	每年減少2%範圍一及範圍二溫室氣體排放強度 ⁹	—	不適用	不適用
	為所有投資物業辦公室租戶提供免費碳審計	○	44%	不適用
可持續建築	所有新建投資物業 ¹⁰ 獲得綠色認證	✓	100%	—
	所有投資物業採用健康建築設計	○	95%	+1%
	半數新建投資物業 ¹⁰ 採用親和自然設計	✓	100%	—
氣候變化及應變能力	所有投資物業完成氣候風險及脆弱性評估	✓	100%	+20%
	所有投資物業採用具氣候適應力的建築設計	○	94%	+4%
水資源利用及保護	所有投資物業設有雨水回收系統	○	61%	+9%
員工				
職業健康與安全	將員工工傷率降至每千名員工10宗	✓	8.1	-0.7
	維持員工因工死亡事故數目為零	✓	保持為零	—
多元、平等及共融	所有員工均接受性別平等、反性騷擾及相關道德培訓	○	91%	-6%
	以公平及公正的方式對待所有人，尊重其個人尊嚴，並在所有業務營運中維持零歧視個案	✓	保持為零	—
	至少三分之一高級職位由女性出任 ¹¹	✓	42%	+8%
	所有員工均接受勞工權利、多元化和社會共融培訓	○	97%	—
社區				
社區參與、發展及投資	所有新建綜合用途發展項目 ¹² 將文化和文物保育考量納入其建築計劃和設計中	✓	100%	—
	所有新建綜合用途發展項目 ¹² 將社區參與活動納入其建築計劃和設計中，包括但不限於婦女、兒童、老人和殘疾人士	✓	100%	—
價值鏈				
負責任供應鏈管理	所有承辦商／供應商受《供應商行為規範》約束，禁止強迫勞工、奴隸勞工及童工	○	92%	+2%
	所有營運受綠色採購準則約束，在物業發展和營運過程中使用符合可持續發展的資源	○	87%	+2%
	所有建築項目實施廢物回收措施	✓	100%	—
	所有承辦商／供應商受可持續採購準則約束，遵守多元化要求	○	33%	+1%

9 此目標為二零二四年新增目標，目標進展將於二零二五年開始匯報。

10 新建投資物業指於二零一九年或以後竣工的投資物業。

11 指總監職級或以上。此百分比是根據由本集團(包括酒店)直接聘用的員工計算。如計算不包括酒店員工，數據為45%。截至二零二四年十二月三十一日，本集團(不包括酒店員工)員工人數為4,719人。二零二三年數據指高級總監職級或以上。

12 新建綜合用途發展項目指於二零一九年或以後竣工的綜合用途發展項目。

○ 進行中 ✓ 已實現

力行致遠

秉持可持續發展理念，我們已在營運中實施了一系列措施，朝著2030願景穩步邁進。

■ 守護自然



我們的碳中和路線圖



針對我們的碳中和路線圖，以下是我們在二零二四年的主要成就：

氣候適應力實踐

- ▶ 開展集團層面的氣候風險及脆弱性評估，涵蓋嘉里建設管理的投資物業和主要發展項目
- ▶ 開展集團層面碳審計，覆蓋嘉里建設管理的所有投資物業，識別潛在減碳機遇
- ▶ 制訂《活動可持續發展管理指引》，旨在增強所有營運團隊的可持續發展意識



可再生能源

- ▶ 大部分的建築工地皆自設可再生能源發電設施
- ▶ 積極尋找可再生能源選項以供物業系統使用



生物多樣性倡議

- ▶ 與南方科技大學合作進行開創性的生物多樣性評估，在深圳前海開展植物、鳥類、授粉昆蟲的基準研究
- ▶ 在香港的投資物業開展生物多樣性評估調查
- ▶ 持續開展相關持份者活動，提升持份者的生物多樣性保護意識，例如應用黑水虻作為自然解決方案的廚餘處理項目



廢棄物智能解決方案

- ▶ 採用以物聯網為基礎的智慧型回收系統輔以獎勵計劃，鼓勵租戶和住戶實踐可持續的廢棄物管理方式
- ▶ 採用中央資料收集系統，以提升數據透明度和準確性，同時促進與持份者合作



¹³ 新目標旨在於二零二五年開始減少範圍一及範圍二溫室氣體排放強度。

■ 以人為本

健康福祉

- ▶ 舉辦推廣健康生活方式的區域性運動會



- ▶ 開展一年一度、標誌性的員工參與活動「喜步展關懷」，鼓勵同事養成健康的步行習慣



人力資本管理

- ▶ 推行「達里學堂」計劃，培養未來領袖所需的領導能力
- ▶ 由員工作為引導師主持「氣候拼圖」工作坊，提升持份者的氣候變化意識
- ▶ 定期舉行包括消防演習等健康與安全培訓

亮點：

20+ 平均培訓時數(每位員工計)

95,000+ 總培訓時數(包括8,800+可持續發展主題培訓時數)



14 薪酬比例 = 女性員工平均薪酬 : 男性員工平均薪酬。



「喜步展關懷2024」活動亮點：

1,900+ 位員工參與

累計步數超過 **1.67**億 步

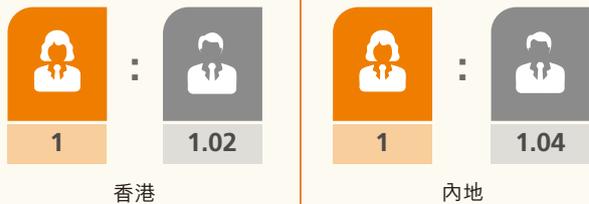
共捐贈 **1.3+**百萬港元 以支持利用雙殼貝類進行海水淨化等海洋保育活動

多元、平等及共融

- ▶ 透過員工培訓計劃和研討會，共建尊重多元化的工作場所文化，促進共融

97% 員工接受了勞工權利、多元化和社會共融等可持續發展相關培訓

- ▶ 薪酬比例(女性對比男性)¹⁴



和諧共築



構建美好社區

- ▶ 近20,000名跑手參加我們冠名贊助的「嘉里香港街馬2024」，創下活動紀錄



- ▶ 與非政府組織合作，專注幫助弱勢社群、聽障人士及青少年發展

亮點：



來自26個慈善機構的**1,599**名跑手



來自50間學校的**645**名師生



100+名視障跑手

「嘉里香港街馬2024」獨立社會影響評估

91%
參加者對
活動感到滿意

93%
參加者認為
活動促進身體健康

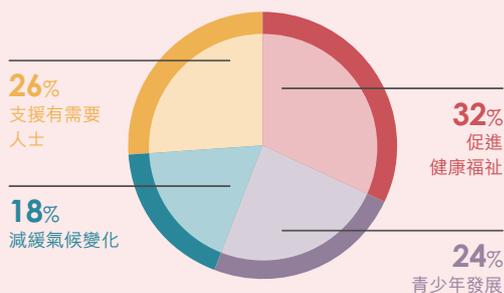
86%
參加者認為
活動促進社會連結

91%
參加者表示
會向親友推薦此活動

捐贈活動

- ▶ 共捐贈17百萬港元，為促進健康福祉、減緩氣候變化、青少年發展及支援有需要人士四大方面帶來正面影響

捐款分佈：



亮點：



700+ 員工義工人數



5,000+ 員工義工服務時數



針對我們於二零二四年的捐贈活動進行社會影響評估，以考量活動所帶來的影響

2,000+
份受益人回饋

93%
整體滿意度

89%
受訪者認為
我們的捐贈有幫助

96%
受訪者表示受到啟發，
希望幫助他人

聚力同行



負責任供應鏈管理

- ▶ 供應商—透過供應商低碳同行夥伴計劃，與供應商合作收集範圍三數據
- ▶ 租戶—透過免費碳審計及深綠色租賃計劃，與租戶攜手同行，推進減碳進程

亮點：



100% 承辦商及供應商均在我們的盡職調查中接受了年度績效審閱¹⁵



為集中管理資料，採用電子招標和電子採購系統



價值鏈參與

- ▶ 我們全年開展的嘉里建設可持續發展教育系列涵蓋多個ESG議題，並向供應商及承辦商發佈
- ▶ 此系列亦已發佈予全體員工，獲得了熱烈迴響



亮點：



相比去年，為租戶提供的碳審計數目增加了 **20%**



推動 **100%** 價值鏈持份者組別參與ESG的活動

服務與產品質素

- ▶ 進行物業管理服務調查，以改善服務質素
- ▶ 定期在我們的物業為租戶及住戶舉辦ESG相關活動

亮點：

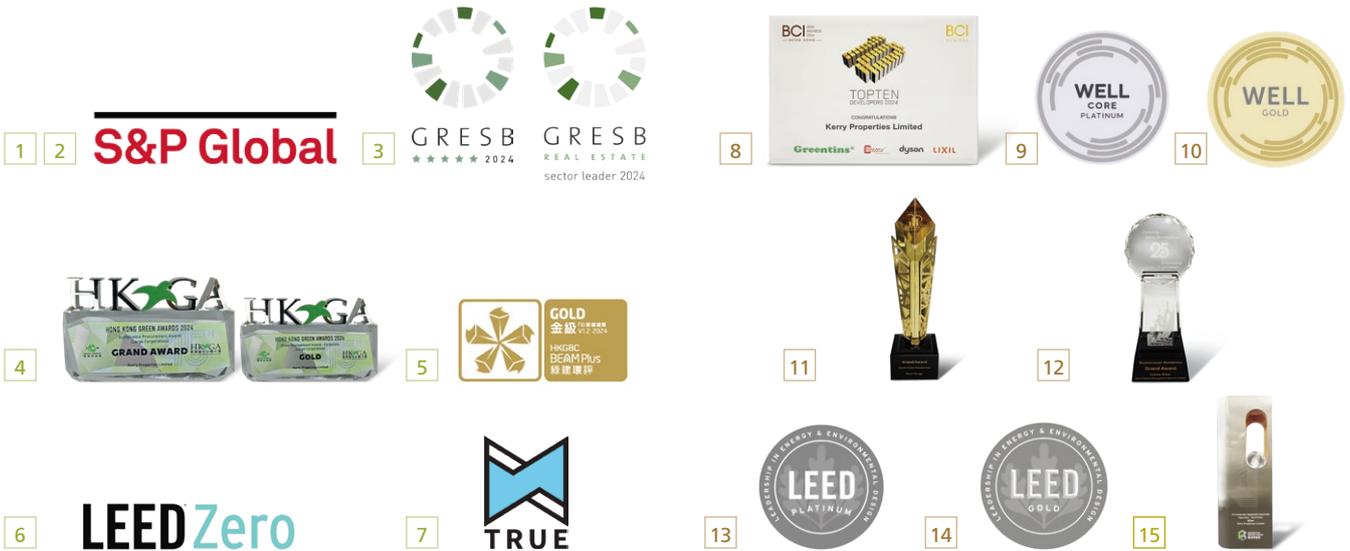
6,900+ 份顧客滿意度調查回饋



15 涵蓋於香港的營運。

主要獎項及嘉許

嘉里建設致力在各個業務領域追求卓越。我們衷心感謝在二零二四年所獲得的多項殊榮，以下列出部分最新的重要獎項及嘉許，這些榮譽將進一步激勵我們於來年走得更高更遠。



環保

1. 《可持續發展年鑑2025》
標普全球
▪ 年鑑成員
2. 《可持續發展年鑑（中國版）2024》
標普全球
▪ 年鑑成員
3. 二零二四年全球房地產可持續標準
全球房地產可持續標準 (GRESB)
▪ 亞洲區多元化業務（常設投資基準）—區域業界領導者
▪ 亞洲區多元化業務（常設投資基準）—區域業界領導者—上市企業
▪ 連續第四年獲頒最高五星評級
4. 二零二四年香港綠色企業大獎
環保促進會
▪ 可持續採購獎（大型企業）—大獎
▪ 優越環保管理獎—企業（大型企業）—金獎
▪ 連續獲獎機構（15年或以上）
5. 綠建環評新建建築1.2版
香港綠色建築議會
▪ 最終金級：港島南岸第二期「揚海」
6. LEED零廢棄物認證
美國綠色建築協會
▪ 杭州嘉里中心辦公大樓
7. TRUE零廢棄物認證
美國綠色建築協會
▪ 鉑金級：杭州嘉里中心辦公大樓

物業發展及管理

8. 二零二四年BCI Asia大獎
BCI Central
▪ 香港十大地產發展商
9. WELL健康建築標準核心體認證
國際WELL健康建築研究院
▪ 鉑金級：杭州嘉里中心辦公大樓
10. WELL健康建築標準認證
國際WELL健康建築研究院
▪ 金級：南昌宏創發展中心
11. 二零二四年優質物業設施管理大獎
香港測量師學會物業設施管理組及香港物業管理公司協會
▪ 住宅類別—小型住宅—大獎：緹山
12. 二零二三至二零二四年卓越設施管理獎
香港設施管理學會
▪ 中型住宅—卓越大獎：現崇山
13. LEED v4.1 O+M（營運與維護）：既有建築認證
美國綠色建築協會
▪ 鉑金級：杭州嘉里中心辦公大樓、瀋陽嘉里中心企業廣場A座、B座及嘉里城
14. LEED v4 建築設計及施工：核心及外殼認證
美國綠色建築協會
▪ 金級：南昌宏創發展中心
15. 二零二四年建造業議會數碼化大獎
建造業議會
▪ 機構—客戶（私營）—銀獎

16  恒生可持續發展企業指數系列 2024-2025成份股



17

18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



企業管治及公民責任

16. 二零二四年恒生可持續發展企業指數系列
恒生指數有限公司
 - 恒生可持續發展企業基準指數成份股
17. 第一屆「大中華區房地產業可持續發展指數」
香港中文大學及中大商學院商業可持續發展中心
 - 典範者級別

第五屆「粵港澳大灣區企業可持續發展指數」
香港中文大學及中大商學院商業可持續發展中心

 - 前驅者級別
18. 二零二四年《財資》(The Asset) 環境、社會及管治企業大獎
《財資》雜誌
 - 指標獎—鉑金獎
19. 二零二四年香港可持續發展獎
香港管理專業協會
 - 大機構組別—典範獎
20. 二零二三至二零二四年環境、社會及企業管治成就大獎
環境社會及企業管治基準學會
 - 環境、社會、企業管治基準大獎—鑽石獎
 - 環境、社會、企業管治基準大獎—傑出社會責任表現獎
21. 二零二四年WELL at Scale大獎
國際WELL健康建築研究院
 - 承諾與參與獎
22. LEED v4.1城市及社區：既有建築認證
美國綠色建築協會
 - 鉑金級：天津嘉里中心一期

傳訊及推廣

23. 二零二四年《IR Magazine》大中華地區獎
《IR Magazine》
 - 最佳年報（小型及中型市值企業）
24. 二零二四年BDO環境、社會及管治大獎—主板中市值
香港立信德豪會計師事務所有限公司
 - ESG 年度大獎
 - ESG 最佳表現大獎
 - 最佳 ESG 報告大獎
25. 二零二三年Vision Awards年報比賽
美國傳訊專業聯盟 (LACP)
 - 房地產 / 房地產信託—鉑金獎：二零二三年年報
26. 二零二四年ASTRID Awards
MerComm, Inc.
 - 年報—網上（可持續發展及ESG報告）組別—金獎：二零二二年可持續發展報告
27. 二零二四年國際年報設計大獎
IADA Global
 - 整體演示—銀獎：二零二三年可持續發展報告
 - 內頁設計—銀獎：二零二三年可持續發展報告
28. 二零二四年國際ARC Awards
MerComm, Inc.
 - 講稿 / 寫作—可持續發展報告—香港—銀獎：二零二三年可持續發展報告
29. 二零二四年香港綠色和可持續貢獻大獎
香港品質保證局
 - 傑出ESG披露貢獻大獎

企業管治報告

■ 宗旨、價值觀與企業文化

齊 成長

我們致力建構一家公司，使其能滋養人心、啟發大眾，讓彼此不斷成長，成為更好的自己。

在嘉里建設，我們深信成長並非獨自奮鬥，而是一場並肩同行的探索。因此，我們致力打造一個建基於信任、多元與共同使命的生態系統，如同一座生機蓬勃的花園，讓員工、客戶、租戶與社區都能茁壯成長、各展所長。

我們的價值觀－生態系統的基石

我們的價值觀建基於公司的文化，猶如健康花園中所互賴共生的必要元素：

誠信為本－誠信是我們一切行動的基礎。我們言行一致，為公司及社會大眾做對的事。

以愛關懷－我們為所投入的工作感到自豪，我們的工作直接影響著人們的生活－無論建構家園、辦公場所、酒店、商業和娛樂空間、公共場所、自然環境；藉優質的工作成效，展現我們對公司和社會的關懷。

投入擔責－我們以公司目標為己任，行使良好的判斷力並以高效率 and 質量去完成工作，務求超越期望，精益求精。

持續學習－成長源於變改，而變化更新本是永恆。不管你是資深高管或職場新人，均需常懷好奇心，求知若渴，虛懷若谷，向他人學習，從成敗中汲取經驗。學無止境，增強個人能力，更好融入團隊，以提升效能與效率，為公司創造佳績。

謙以待人－我們尊重他人，持開放包容的心態，珍視他人的貢獻，並在適當的時候慷慨地給予他人應有的認同。

團結合作－我們團結合作，傳授知識，帶領團隊共同成長，知恩傳承。能夠吸引人才，領導及栽培同事，將是公司長遠成功之關鍵。

我們的文化－協作的生態系統

嘉里建設的文化建基於信任、多元與共同使命，是一個生生不息的有機生態系統，團隊之間坦誠溝通、互相尊重與關懷。我們鼓勵員工主動、創新及成長，縱然遇上挫折，也視之為學習機會。嘉里建設通過身體力行、鼓勵支持和悉心指導，引領團隊締造一個集思廣益、眾言共鳴的環境，讓每份貢獻都能滋養整體蓬勃發展。

作為地產發展商，我們的目標投向於在黃金地段發展尊尚、優質的物業－貫徹反映公司企業文化之獨特精神。

正如花園之美，源於設計與實用之間的平衡，我們的項目揉合永恆經典與創新。精選黃金地段作為「沃土」，讓花園得以扎根，設計出具啟發性和促進福祉的生活空間。每個項目皆體現我們對卓越的追求、對細節的專注、以及對環境的尊重。我們創造的不僅是建築，更是一個生態系統，提升生活素質，優化社區環境，讓每個項目皆能成為歷久彌新的地標。

■ 企業管治

企業管治乃作為反映公司職能、常規及程序之框架基礎，旨在指引及治理公司業務以確保公司之目標得以實踐，且隨公司各項業務及經營環境發展。嘉里建設致力堅守高水平的企業管治，並深信良好之管治對本公司業務之長遠成功及可持續發展至為關鍵。嘉里建設亦致力確保根據高水平的道德標準實施業務，達致股東長遠獲得最大的利益，且使其僱員、業務夥伴、社區以及持份者均受裨益。董事會致力加強嘉里建設之企業管治常規，以確保本公司維持按高水平之道德標準行事並同時維持對股東之回報。

企業管治守則訂明(a)在企業管治報告中的披露的強制要求；及(b)良好企業管治的原則、「不遵守就解釋」的守則條文以及若干建議最佳常規。

於二零二四年內，嘉里建設已全面遵守企業管治守則所載列之全部守則條文的規定，惟就守則條文第C.2.1條的規定而言，郭孔華先生（「郭先生」）兼任主席及行政總裁除外。

由於郭先生在本集團業務方面擁有豐富經驗，本公司認為由郭先生兼任主席及行政總裁的角色符合最佳利益及更為有效，也更有利於本集團業務的發展和管理。此外，權力與權限並非一直集中於一人，因所有重大決定均經由董事會及相關之董事委員會以及高級管理人員團隊商議後而作出，彼等均擁有相關知識及專長。董事會相信在其經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會(逾半數為獨立非執行董事)的運作及管治下，足以確保權力與權限分布均衡。

有關嘉里建設之企業管治架構、原則及常規之更多詳情已上載於嘉里建設之網站。

董事會

董事會之角色及職責

嘉里建設由董事會帶領，負責提供策略領導及指揮。履行嘉里建設之目標及管理日常業務之職責授權予高級管理人員。

嘉里建設已具體制定須經董事會批准之事項。董事會之主要職責包括：

- 建立及貫徹嘉里建設的企業文化。
- 領導、指導及監督嘉里建設之事務，助其取得長遠成功，並與嘉里建設期望的企業文化保持一致。
- 制定長期策略方針及策略政策，適切關注價值創造及風險管理，以符合嘉里建設之價值觀及標準。
- 確保在年報中作出恰當及充分的匯報，包括財務報表、ESG報告及董事會常規之披露(如已於嘉里建設網站披露之董事委員會之職權範圍及嘉里建設採納之各種政策)。
- 董事會應承擔其作為或不作為，及於其決策中適當考慮股東及持份者之意見。
- 確保資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算各方面均充足，尤其著重於嘉里建設的會計、內部審核及財務報告、ESG表現及報告職能方面。

- 監督嘉里建設之業務、企業管治、財務表現及ESG事宜。
- 確保與股東保持有效溝通及重視股東之利益。

為協助履行其職責，董事會已將具體職責授予轄下四個董事委員會：

- (1) 審核與企業管治委員會；
- (2) 薪酬委員會；
- (3) 提名委員會；及
- (4) 財務委員會。

各董事委員會獲授權之職責概覽載於本年報第44頁及第45頁。

主席與行政總裁

主席郭先生負責領導董事會制訂政策及業務方針，以及監督及監察嘉里建設業務之日常營運。

郭先生確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項及確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須準確清晰及完備可靠。他與其他董事會成員密切合作，並鼓勵他們為董事會事務作出積極有效之貢獻及在討論時表達出本身關注的事宜，以確保董事會有效履行其職責，以及所有關鍵及適當事項均得到董事會適時討論。他為本集團制定長期策略，包括業務方向、可持續業務策略，以及促進本集團文化和價值觀及執行董事會所制定之策略和政策。他也推動本集團可持續的長期價值，貫徹一致的績效並平衡持份者的需求。他提倡開放和信任的文化，並通過董事會確保建立良好之企業管治常規及程序。

非執行董事(包括獨立非執行董事)

非執行董事(包括獨立非執行董事)通過定期出席及積極參與董事會會議及董事委員會會議，在涉及有關嘉里建設之表現、策略和政策，以及嘉里建設中潛在的利益衝突等事宜上，負責提供獨立的建議和意見，以其技能、專業及知識為董事會及所出任的董事委員會作出貢獻。

除獲委任為獨立非執行董事外，概無獨立非執行董事與嘉里建設或任何其附屬公司訂立任何形式之服務合約。

各董事確保其能投入足夠時間及精力於嘉里建設之事務。所有董事於首次獲委任時，須向董事會申報彼等於其他公司或機構之董事身份或其他利益，有關資料亦須定期更新。

年內，董事會已定期檢討董事所作出之貢獻，並確認彼等已投入足夠時間履行職責。

董事會之組成及變更

董事會之架構設置旨在確保其具有出眾之才幹，並具備所需之主要技能、經驗及多元化觀點。

董事會由一名執行董事、三名獨立非執行董事和一名非執行董事組成。在向股東發出載有董事姓名的所有公司通訊中已標明了他們的身份。

年內，董事會之組成有如下變更，有關生效日期載於本年報「董事會報告」一節：

- 區慶麟先生辭任，為前執行董事及本公司副行政總裁
- 黃汝璞女士退任，為前獨立非執行董事

列載所有董事之角色、職能、職銜及履歷詳情之名單已載於本年報第78頁及第79頁之「董事及高級管理人員」一節，並載於嘉里建設之網站上。

董事會的獨立性

嘉里建設深信獨立的觀點能為董事會及管理層帶來具建設性的意見。為確保董事會可獲得獨立的觀點和意見，若干機制已經制定，而其實施及有效性亦會每年檢討：

組成—董事會確保委任至少三名獨立非執行董事，並且至少有三分之一的董事會成員為獨立非執行董事。於年內，獨立非執行董事的人數超過了上市規則的要求(即董事會總人數的三分之一)。獨立非執行董事將在可行的情況下被委任為董事委員會成員，以確保可獲得獨立意見。

獨立性之評估—董事會認為全部三名獨立非執行董事均擁有具獨立性的特點及判斷力，符合上市規則第3.13條所載之獨立性指引。本公司已收到所有獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出之年度獨立性確認書。提名委員會通過檢討潛在之利益衝突，而評估彼等之獨立性，認為所有獨立非執行董事均符合上市規則所釋義之獨立性。概無獨立非執行董事透過參與其他公司或團體與其他董事有重大聯繫，或與其他董事有重大／相關關係。

主席與獨立非執行董事之會議—主席與獨立非執行董事每年至少召開一次沒有其他董事或高級管理人員出席之會議，以促進獨立意見的表達。

重大決策—本公司的重大決策均以召開實體董事會會議而非書面決議的方式處理，按需要輔以詳細報告演示，以加強董事對擬決議事項的理解，促進獨立意見的討論和交流。

衝突管理—倘若董事在董事會將予考慮之交易或建議中存在重大利益衝突，該董事須申報有關利益及放棄投票。有關事項須經董事會會議審議，並由在交易中不存在重大利益之董事投票表決。必要時，嘉里建設將成立一個由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，就有關關連交易或任何其他須經獨立股東在股東特別大會上批准之交易向獨立股東提供意見。

外部獨立專業意見—為協助董事履行其職責，董事可在需要時獲得外部獨立專業意見，有關費用由嘉里建設支付。

委任及重選

提名委員會負責物色並考慮委任合適之新董事。嘉里建設須向新委任之董事在其上任時提供正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。根據公司細則，經董事會委任之董事須在其獲委任後之下一屆股東週年大會接受股東選舉，以及每位董事應至少每三年輪值告退一次，並可在其退任的股東週年大會上膺選連任。

若一名獨立非執行董事已在嘉里建設在任超過九年，其是否獲續任須以獨立決議案形式由股東審議通過，及在隨附該決議案一同發給股東之文件中，應載有董事會或提名委員會認為彼仍屬獨立人士及應獲重選之理由，包括所考慮之因素、董事會或提名委員會作此決定的過程及討論內容。

多元化

嘉里建設自二零一三年起採納董事會成員多元化政策。該政策已於年內檢討，以確保其實施及有效性，而嘉里建設正維持董事會的多元化。在決定委任董事會成員及繼續該等委任時，董事會將根據該政策考慮多項董事會成員多元化準則，當中包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務年資，及其他不時達致董事會多元化的因素。有關董事會成員多元化政策原則之詳情載於本企業管治報告「提名委員會」一節。

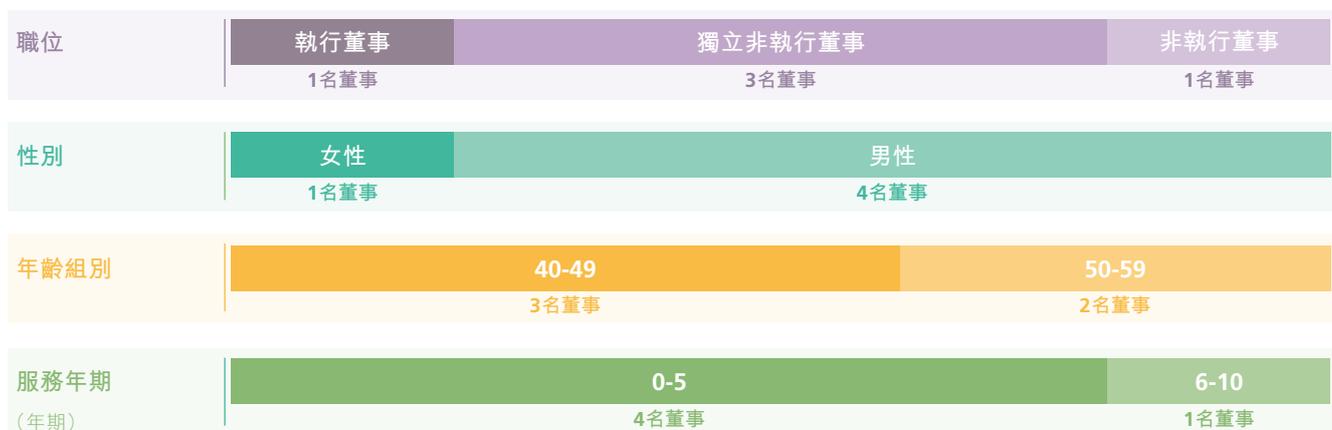
本公司將按需要以內部資源或可能透過專業人力資源公司為董事會物色合適的繼任者以維持董事會成員的多元化。

目前，董事會有五名董事，其中一名為女性董事(佔董事會成員的20%)。

在釐定合適候選人時，嘉里建設將按其需要致力改善董事會的性別多元化。嘉里建設將恪守承諾在二零二五年維持董事會中女性代表的適當比率，並至少有一名女性董事(即超過董事會成員的15%)。

提名委員會將不時檢討董事會的組成，以實現性別多元化。

於二零二四年十二月三十一日，本公司約43%的員工為女性，約42%的高級職位(總監級別或以上)由女性出任。

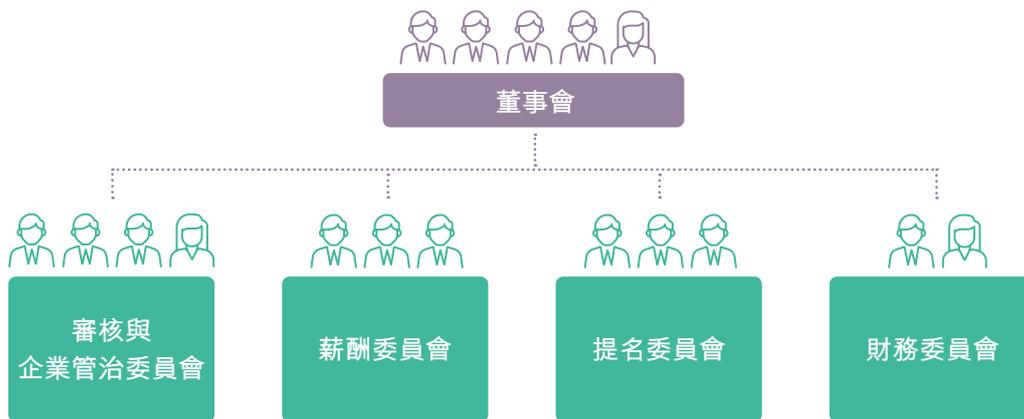


董事會權力之轉授

董事會亦會通過董事會批准及採納書面職權範圍授權特定職責予其董事委員會。審企會、薪酬委員會及提名委員會之職權範圍已上載於嘉里建設及聯交所之網站。

以下是各個董事委員會之主要職責：

1. **審核與企業管治委員會**—獲授權檢討本集團之財務及監察外部核數、內部審核、風險管理及內部控制以及與企業管治相關事宜。
2. **薪酬委員會**—獲授權檢討及批准執行董事及高級管理人員之薪酬建議，當中會參照嘉里建設之業績、個人職責及表現、嘉里建設之目標和目的、市場狀況和其他相關因素，亦就獨立非執行董事及非執行董事的薪酬向董事會提出建議。
3. **提名委員會**—獲授權檢討董事會及董事委員會之架構、人數及組成，物色及評估合適的董事會成員，並根據提名政策及董事會成員多元化政策就董事委任或重新委任向董事會提出建議，並評核獨立非執行董事的獨立性。
4. **財務委員會**—此委員會由執行董事以及首席財務官組成。所有該委員會之成員由董事會委任。董事會已批准及採納財務委員會的書面職權範圍，以及此委員會獲授權檢討及批准嘉里建設之若干財務事宜，包括盈餘資金之投資、承諾、決定及批准金額不超過25億港元之投資、收購及出售事項、銀行融資安排以及批准指定限額內之擔保及彌償。



以下董事委員會之角色及職能、組成及在年內所進行之主要活動之詳情載於本企業管治報告以下標題之章節內：

- 審核與企業管治委員會：第54頁至第56頁。
- 薪酬委員會：第57頁及第58頁。
- 提名委員會：第58頁至第60頁。

履行由董事會所制定之嘉里建設之策略及目標之職責，及日常之管理職責乃轉授予行政總裁及高級管理人員；各部門主管負責本集團業務之不同方面。行政總裁及高級管理人員就彼等權限已獲得清晰之指引及指示，特別是對於代表嘉里建設作出任何重大決定或承諾前應先向董事會匯報及取得董事會批准之情況。

董事會會議程序

董事會及所有董事委員會均遵循相同的會議程序。董事會會議之架構安排旨在鼓勵董事在會議時能夠公開討論及積極參與。管理層向董事會及董事委員會提供充分的資料及解釋，讓董事們可以作出有根據的決定。董事每月獲提供本公司表現、財務狀況及前景之詳細最新資料，讓整個董事會和每位董事能履行其職責。董事提出的問題亦能得到全面及迅速的回應。

來年之常規會議日期已獲全體董事同意。董事會通常每年至少安排四次會議，大約每季度一次，並在需要時加開會議。每次召開常規董事會會議之通知會至少提前十四天發送予所有董事，以便董事將商討事項納入董事會會議議程中。就常規董事會會議的情況而言，董事會會議議程及隨附之會議文件均會在預定之會議日期前不少於三天發送予所有董事。

董事會會議程序(續)

所有董事均可取得公司秘書的意見及服務，彼確保董事會獲取合適及適時之資料作決策之用，並確保董事會程序及所有適用法律、規則及規例均獲得遵守。董事亦可尋求外部獨立專業意見以確保董事會能獲得獨立的觀點和意見，有關費用由嘉里建設支付。為便利決策過程，董事可按需要不受限制地向管理層作出查詢及取得進一步資料。

董事會會議及董事委員會會議記錄初稿及最終定稿均會發送予董事，供董事表達意見，及確保所有相關事項已包括在內。所有已簽妥之董事會會議及董事委員會會議之會議記錄由公司秘書備存及送呈董事作為記錄，並會向董事開放查閱。

於二零二四年內召開的董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會的時間表如下：

一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
薪酬會		審企會		審企會			審企會			審企會	
提名會		董事會		董事會			董事會			董事會	
				股東週年大會						薪酬會	

- 審企會 = 審核與企業管治委員會會議
- 董事會 = 董事會會議
- 提名會 = 提名委員會會議
- 薪酬會 = 薪酬委員會會議
- 股東週年大會 = 股東週年大會

年內，董事出席董事會會議及董事委員會會議之高出席率記錄反映彼等積極參與嘉里建設事務及董事會之討論及決策。

各董事出席於二零二四年內召開的董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會，以及培訓之細節表列如下：

董事	出席／召開之會議					培訓
	董事會	審企會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會	
執行董事						
郭孔華	4/4	不適用	2/2	1/1	1/1	★
區慶麟 (於二零二四年 七月三十一日辭任)	2/2	2/2 [◆]	不適用	不適用	1/1	★
獨立非執行董事						
黃汝璞，JP (於二零二四年股東週年 大會結束時退任)	2/2	2/2	1/1	1/1	1/1	★
許震宇	4/4	4/4	2/2	1/1	1/1	★
鄭君諾	4/4	3/4	1/1	不適用	1/1	★
李銳	4/4	4/4	不適用	不適用	1/1	★
非執行董事						
唐紹明	4/4	4/4	不適用	不適用	1/1	★

◆ 以管理層身份出席並匯報最新資料及／或回答相關問題以促進決策過程

★ 年內董事參加／接受的培訓課程和專業發展：

- 聽取由公司秘書就最新法律及法規資訊及企業管治常規作出之簡報
- 參加由本公司或專業機構籌辦如有關可持續工作坊和董事職責等議題的研討會／會議
- 閱讀如有關網絡安全、反貪污、股份購回及庫存股份、董事的角色和職責以及企業管治等培訓材料

董事就任須知

為確保新委任的董事有能力履行其職責，彼等在獲委任時將獲得全面、正式兼為其特定而設的就任須知，包括：

- 與董事會成員及高級管理人員之會面
- 董事會之角色及特別需要其決策的事項
- 董事委員會之角色及職權範圍
- 嘉里建設各項管治政策及程序
- 本集團之最新財務資料

持續專業發展

董事透過積極參與董事會及董事委員會會議，更新彼等之技能、知識及加深彼等對嘉里建設之熟悉。嘉里建設向全體董事提供持續專業發展的機會及實地視察，而費用由本公司支付，以幫助董事了解行業趨勢、發展及更新彼等之知識及技能。根據嘉里建設保存之記錄及／或經董事確認，董事於年內參加的培訓課程及專業發展之詳情載於上文「董事會會議程序」一節的列表內。

於二零二四年，管理層成員及公司秘書曾參加各種培訓活動，包括參加與其業務及職責有關之研討會及會議，以及獲取最新的法律及法規資訊。彼等已得到充足的內部及外部培訓，以裝備自己在支援嘉里建設上發揮作用。

董事及高級人員責任保險

嘉里建設已就其董事及高級人員可能面對之法律行動作出適當之投保安排。

證券交易

嘉里建設已採納標準守則作為董事進行證券交易之守則。嘉里建設已向全體董事發出標準守則。此外，嘉里建設會定期向董事發出有關限制在嘉里建設中期及全年業績公告前之禁售期內買賣嘉里建設證券及衍生產品之提示。

根據標準守則，董事須於買賣嘉里建設證券及衍生產品前知會主席並接獲註明日期的確認書，而倘為主席本人，則必須於進行任何買賣前知會董事會指定之董事並接獲註明日期的確認書。

嘉里建設已經向全體董事作出特定查詢，及彼等確認於二零二四年內已遵守標準守則所訂標準。嘉里建設僱員若有可能擁有尚未公布及價格敏感之內幕消息，亦已被要求遵守與標準守則內相若之條文。

嘉里建設並未得悉在二零二四年內有任何不遵守標準守則之情況。

■ 財務報告之問責

董事會旨在年報、中期報告及根據上市規則須予披露的其他財務資料內，對本集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及容易理解的評審並確認其職責如下：

- 為本集團之事務提供適當管理，確保財務資料之完整性
- 確保本集團之年度及中期財務報表以及其他相關資料適當且充分地申報
- 選用適當之會計政策，並確保該等政策得到貫徹應用
- 確保作出審慎且合理之判斷及估計
- 確保恰當應用持續經營之假設

外聘核數師之主要職責為審核及匯報財務報表，而致股東之獨立核數師報告已載入本年報內。於二零二四年內，董事會已審閱本集團未來五個財政年度之財務預測。根據此項審閱，董事會並未察覺任何或對本集團持續經營之能力構成重大疑慮之不明朗事件或情況。因此，董事會已繼續採用持續經營基準以編製財務報表。

■ 內部審計部門

本集團擁有一個高效率之內部審計部門，該部門在監察本集團之管治常規中發揮著至關重要之作用，並為風險管理及內部控制系統之充分性及有效性提供獨立客觀之保證。內部審計部門由十一名專業人員組成，分別常駐香港、北京及上海，並具備適當之內部審核、財務審核、資訊科技審核及行業特定技能。

內部審計部門直接向審企會匯報工作，毋須諮詢管理層，並透過審企會向董事會匯報工作。內部審計部門在開展工作時，可不受限制地接觸本集團業務單位、資產、記錄及人員的所有範疇。

內部審計部門採納以風險為基礎的審計方法進行年度風險評估，以制定三年滾動內部審核計劃。內部審核計劃和資源運用皆由審企會檢討及議定。重大的審計發現和建議均向審企會匯報，且定期追蹤和跟進相關補救措施的實施，並向審企會匯報其各自的狀況。

本集團已就其員工、客戶、供應商和相關社區採納並定期更新舉報及投訴政策。當收到以匿名提交之舉報及投訴報告後，將啟動正式程序，通過審企會向董事會匯報，以確保本集團之事務以高水平的道德標準進行。

為推廣誠實、操守及誠信之企業文化，本集團採納並定期更新反貪污政策，規定本集團所有業務單位和僱員均有責任遵守適用的反貪污法律、規例及法規。同時，鼓勵本集團的合營公司、聯營公司的代表、承辦商和供應商遵守本政策的原則。

■ 外聘核數師

審企會乃外聘核數師之聯絡點，獨立於管理層。外聘核數師可以直接接觸審企會主席，在管理層不在場情況下與彼定期開會。

本集團之外聘核數師為香港羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)。審企會已制訂及執行有關聘請羅兵咸永道提供非核數服務之政策。所有由羅兵咸永道提供的非核數服務，須報告審企會作出審批。

審企會已根據適用準則考慮及檢討羅兵咸永道向本集團提供核數及非核數服務時之獨立性及客觀性，以及該等核數程序之有效性。羅兵咸永道每年致函審企會成員，確認彼等乃香港會計師公會專業會計師職業道德守則第290條所釋義之獨立會計師，且彼等並不知悉任何足以被合理地認為影響其獨立性之事項。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，已付／應付予羅兵咸永道之費用：

服務性質	百萬港元
核數及核數相關服務	14
非核數服務	
— 稅務服務	3
— 其他服務 ^(註)	1
總計	18

附註：
其他服務為網絡安全及可持續發展之諮詢服務。

核數師酬金載於本年報之綜合財務報表附註7。

■ 內幕消息

就處理及發布內幕消息之程序及內部控制措施而言，本集團已採納並定期更新內幕消息披露及內幕交易之政策。處理及發布內幕消息之程序及內部控制措施概述如下：

- 本集團須根據證券及期貨條例及上市規則在合理切實可行之情況下儘快披露內幕消息
- 業務單位於處理其事務的過程中應遵守旨在識別潛在內幕消息之政策

- 本集團之所有僱員應遵守嚴格禁止在未經許可下使用機密或內幕消息之規定
- 採取使用代號、限制向內部人士披露等實際措施來維持內幕消息之機密性
- 倘若內幕消息外洩，應立即知會董事、首席財務官及／或公司秘書，以便把握最早時機，採取補救行動
- 在對外發布內幕消息前，須先由行政總裁、首席財務官及指定部門主管審閱，以確保適當處理及發布內幕消息
- 集團財務部須根據上市規則之規模測試掌握本集團須作披露之界線水平，以便在可行情況下儘快就須予公布的交易發出公告
- 內幕消息須及時在聯交所及嘉里建設之網站公布
- 於中期及全年業績公布後的同日下午，嘉里建設將為分析員及傳媒舉行關於其表現及業績之簡報會

■ 股東參與

本集團致力於審慎評估其營運對持份者（包括股東、僱員及投資者，以及社會人士）之影響。董事會自二零一二年起制定股東通訊政策，並負責定期檢討該政策之成效。

與股東及投資者之溝通

嘉里建設致力維持與股東進行開放及建設性之對話，並為彼等提供作出明智投資決策所需之資料。董事會及高級管理人員明白其代表所有股東利益之責任，及盡力為股東創造最大的價值。

與股東溝通及對股東負責乃是嘉里建設優先處理之事務。與股東溝通所採用之渠道包括如下：

雙向互動

- 就中期及全年業績公告每年舉行兩次簡報會，我們的行政總裁及首席財務官亦出席簡報會並回答有關嘉里建設營運及財務表現之問題。
- 行政總裁及首席財務官會在中期及全年業績公布後之指定時間內，以及年內其他時間與主要股東、投資者及分析員會面。
- 嘉里建設亦透過投資者研討會、一對一及團體會議、非交易路演和物業項目考察與財經分析員、股東及潛在投資者會面，把握機會向資本市場的持份者交流及說明其策略。透過這些溝通管道，嘉里建設於二零二四年與來自香港、內地及海外的投資者進行了會面，與參與者建立了建設性的雙向對話。

公司通訊

- 嘉里建設向股東發放之公司通訊以淺白中、英雙語編寫，以便股東了解通訊內容。股東有權選擇收取公司通訊之語言(英文或中文)及收取方法(印刷本或電子形式)。

公司網站

- 嘉里建設之網站載有嘉里建設發布之重要企業資料、關鍵企業管治政策、中期報告及年報、公告及通函，以及嘉里建設之一般業務資料，以便股東和投資界及時獲取有關嘉里建設之最新資訊。
-

股東大會

- 股東大會是與股東互動之重要平台及向所有股東開放。股東可以在股東大會上就嘉里建設之表現和未來發展方向向董事提出任何意見。
- 董事會及各董事委員會成員或其委任之代表將於股東大會上回答股東提出之問題。董事會主席及各董事委員會主席亦會出席為批准關連交易或任何其他須待獨立股東批准之交易而召開之任何股東大會以回答問題。外聘核數師亦會出席股東週年大會，回答有關審計工作、編製核數師報告及其內容、會計政策以及核數師獨立性等問題。
- 本公司在二零二四年股東週年大會上以投票方式進行表決。投票程序由嘉里建設之香港股份過戶登記分處進行及審核，有關二零二四年股東週年大會上的投票結果於嘉里建設及聯交所網站上公佈。所有董事均親自出席二零二四年股東週年大會。
- 嘉里建設將於股東週年大會不少於二十一日前向股東寄出股東週年大會通告。未能出席股東週年大會之股東可委任代表出席股東週年大會及投票。
- 為了使股東權利易於執行，重要事宜(包括選舉董事)皆在股東週年大會上以獨立決議案處理。有關進行投票表決之詳細程序已於投票表決前在股東週年大會上作出說明。所有決議案皆以投票方式表決通過。

股東查詢

- 歡迎所有股東以郵寄或電郵方式隨時向嘉里建設之企業傳訊部(communication@kerryprops.com)及／或投資者關係部(ir@kerryprops.com)提供反饋、溝通和查詢。相關聯繫方式載於嘉里建設之網站及本年報「公司資料及財務資料時間表」一節。
- 股東如希望向董事會提出查詢，可將有關查詢寄發予本年報「公司資料及財務資料時間表」一節所載列之嘉里建設之總辦事處及主要營業地點，註明公司秘書收啟。公司秘書將確保該等查詢恰當地送達董事會。

董事會已檢討溝通渠道之實施情況，並基於上述而言，認為股東通訊政策已於年內有效地實施。

股東權利

根據公司細則第62條，持股不低於嘉里建設繳足股本十分之一的一名或多名股東可向嘉里建設之註冊辦事處遞交召開股東特別大會之要求及陳述要求董事會召開股東特別大會之目的。

股東如希望提出建議予嘉里建設於股東大會上作考慮，可將有關建議寄發予本年報「公司資料及財務資料時間表」一節所載列之嘉里建設之總辦事處及主要營業地點，註明董事會或公司秘書收啟。

根據公司細則第103條，股東如欲於股東大會上提名人士(退任董事除外)競選董事職位，則彼應將有意提名該人士競選董事之書面通知及該名人士亦須發出書面通知表明他／她願意參選，連同按上市規則第13.51(2)條規定載列他／她的詳細履歷，送達至本年報「公司資料及財務資料時間表」一節所載列之嘉里建設之總辦事處及主要營業地點或嘉里建設之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司。上述公司細則規定之書面通知之送達期限為不早於寄發指定舉行選舉之股東大會通告翌日至少七天後開始及該股東大會舉行日期七天前結束。在股東大會上提名候選人參選董事之程序載於嘉里建設之網站。

股息政策

董事會自二零一九年起採納股息政策，並定期檢討該政策。當建議派發任何股息時，董事會將考慮以下因素：

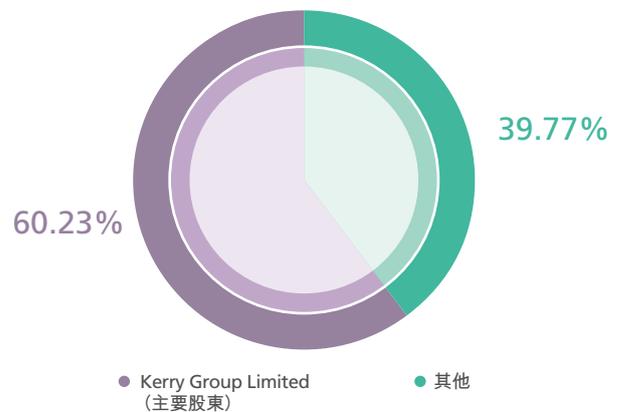
- 本集團之長遠利益
- 全體股東之整體利益
- 本集團之可持續發展
- 本集團之盈利、現金流量、財務狀況、資本需求及可分派之儲備
- 董事會認為相關之任何其他因素

股東之其他資料

於二零二四年，公司細則並無作出任何修訂。

根據嘉里建設公開所得之資料及就其董事所知，嘉里建設已發行股份總數之至少25%(即嘉里建設須維持之最低公眾持股百分比)由公眾持有。

嘉里建設於二零二四年十二月三十一日
的股權比例



主要股東及其他權益之詳情載於本年報「董事會報告」一節。

公司秘書

公司秘書是嘉里建設之僱員，由董事會委任，向主席兼行政總裁匯報。公司秘書每年接受至少十五小時之相關專業培訓，以更新其技能及知識。公司秘書須確保董事會程序得以遵從及促進董事、管理層及股東之間之資訊流動和溝通。

■ 審核與企業管治委員會

主要職責

審企會審視本集團之財務、風險管理、內部控制及報告程序，以及監察由外聘核數師執行之工作。在此過程中，管理層負責編製本集團之財務報表，包括選用合適之會計政策，外聘核數師則負責審核及驗證本集團財務報表並就此評核本集團之內部控制系統。

審企會根據書面職權範圍運作，該職權範圍已載於嘉里建設及聯交所之網站。其部分主要職責載列如下：

- 考慮關於聘任、重新委任及解聘外聘核數師之事宜並向董事會提出意見，及批准外聘核數師酬金及聘用條款等。
- 根據適用會計準則檢討及監察外聘核數師之獨立性、客觀性及核數程序之有效性。
- 制定及執行有關聘請外聘核數師提供非核數服務之政策。
- 檢討及監察嘉里建設之財務報表、賬目、業績公告、中期報告及年報之完整性，並檢討其中包含之重大財務報告判斷。
- 與外聘核數師一起檢討新會計準則之發展及評估其對本集團財務報表和披露之相關潛在影響。
- 檢討本集團之財務控制、風險管理及內部控制系統。
- 檢討本集團之會計及財務報告職能之資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及有關預算是否充足。
- 檢討本集團所面臨之主要風險報告，及受董事會委託或主動審議對風險管理及內部控制事項進行之重大調查結果及管理層對該等調查結果之回應。
- 確保內部與外聘核數師之工作得到協調，及確保本集團之內部審核功能有足夠資源運作與適當的地位，並檢討和監察其成效。
- 檢討嘉里建設及其附屬公司之財務及會計政策及常規。
- 審閱外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、外聘核數師向管理層提出的疑問及管理層作出的回應。

至於企業管治職責方面，審企會應負責以下範疇：

- 制定及檢討本集團之企業管治政策及常規，並向董事會提出建議。
- 檢討及監察董事及本集團高級管理人員之培訓及持續專業發展。
- 檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面之政策及常規。
- 制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事之行為守則及合規手冊。
- 確保已建立良好之企業管治常規及程序。
- 檢討舉報及投訴政策。根據該政策，僱員及相關人士可以就任何誠信或營運問題以保密及匿名方式提出。審企會確保對所提出之問題進行調查並予以適當跟進。

審企會應有足夠之資源履行其職責及應在需要時尋求獨立專業意見以履行其責任，而有關費用由嘉里建設承擔。

組成

審企會由三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。這符合上市規則關於大多數審企會成員須為獨立非執行董事之要求。

審企會成員

李銳(主席)*

許震宇*

鄭君諾*

唐紹明#

* 獨立非執行董事
非執行董事

彼等之履歷詳情載於本年報第78頁及第79頁之「董事及高級管理人員」一節。

會議時間表

審企會根據其職權範圍，一般每年召開不少於三次會議。高級管理人員會獲邀出席會議，匯報最新情況及回答相關問題以促進決策過程。於年內，審企會已在香港舉行了四次會議。審企會成員出席記錄在本企業管治報告「董事會會議程序」一節之列表披露。

為進一步促進公開對話及保證，審企會在管理層不在場的情況下直接與外聘核數師及內部核數師進行討論。

主要活動

於二零二四年，審企會曾進行以下主要活動，並在每次審企會會議結束後向董事會匯報其結果及作出建議。

財務報告

- 審閱嘉里建設之年度及中期財務報表草稿及業績公告草稿，及於建議該等報表及公告予董事會審批前，專注重要範疇之判斷、會計政策是否貫徹一致或有所更改，及資料披露是否充足。
- 與外聘核數師一起檢討會計準則之發展及評估其對本集團財務報表可能造成之影響。

外聘核數師

- 根據適用準則檢討及監察外聘核數師之獨立性、客觀性及核數程序之有效性。
- 在正式委任外聘核數師審核本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度財務報表前，評估本集團之外聘核數師之獨立性。
- 在核數工作正式開始進行前，與外聘核數師商討建議之審核範圍及策略。在完成核數後，審企會審閱外部審核結果，並與外聘核數師商討任何重大發現及核數事宜。
- 就委任外聘核數師及釐定其酬金向董事會提出建議。
- 檢討及批准已付／應付予外聘核數師之非核數費用。

內部核數師

- 審閱及批准年度內部審核計劃，審閱內部審核報告，並與本集團之內部審計部門及本集團之高級管理人員商討任何重要事宜。
- 檢討內部審核工作之獨立性及本集團管理層對內部審計部門之支援及合作程度，以及內部審計部門在履行其職務及職責時之資源。
- 就加強政策和程序以及系統控制向集中職能部門提供業務合作和諮詢服務。
- 擴大內部審計部門，以便更專注於解決資訊科技、系統及網絡安全風險。

風險管理及內部控制系統

- 藉檢討本集團內部及外聘核數師處理之工作，以及本集團各業務部門和集中職能部門之高級管理人員及業務部門和功能主管之書面聲明及與董事會進行之商討，檢討本集團風險管理及內部控制系統的足夠程度及有效性。
- 收悉管理層對本集團風險管理及內部控制系統有效性之確認書。
- 藉檢討本集團財務管理人員及內部審核處理之工作，以及本集團各業務部門財務主管之內部控制系統評估報告及與董事會進行之商討，檢討本集團在財務匯報職能及內部審核方面之資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受之培訓計劃及有關預算的足夠程度。
- 考慮管理層每季匯報之主要風險登記冊。
- 檢視本集團每季的資訊安全風險及緩解措施。

企業管治

審企會確保良好之企業管治常規及程序已獲建立，並負責檢討本集團之企業管治。於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度，審企會所進行之企業管治工作概述如下：

- 檢討本集團之企業管治政策及常規，並向董事會提出建議。
- 檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面之政策及常規。
- 檢討本集團遵守聯交所企業管治守則的守則條文之情況。
- 審閱本集團與關連人士之持續關連交易及關連交易之報告。
- 檢討可能會影響本集團之所有最新的法律及法規資訊、要求及趨勢以及其影響。

於二零二五年三月，審企會除了進行上述主要活動外，亦完成了以下特定活動，並在審企會會議結束後向董事會匯報其結果及作出建議：

- 審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及綜合財務報表。
- 審閱本集團投資物業及發展中投資物業於二零二四年十二月三十一日之市場估值。
- 檢討於二零二四年十二月三十一日之風險矩陣。
- 審議年內須予披露持續關連交易之年度確認。

■ 薪酬委員會

主要職責

薪酬委員會參照個人表現、嘉里建設之目標及方針、市場趨勢及其他相關因素，審閱所有董事及高級管理人員之薪酬方案，包括實物利益、退休金權利及補償金，並向董事會提供推薦建議，以確保有關薪酬待遇與董事及高級管理人員之資歷及能力相稱，且符合嘉里建設及股東之最佳利益。如有需要，薪酬委員會可就執行董事之薪酬方案尋求獨立之專業意見。

薪酬委員會根據書面職權範圍運作，該職權範圍已載於嘉里建設及聯交所之網站。其部分主要職責載列如下：

- 審閱所有董事及嘉里建設之高級管理人員之薪酬結構及政策，並向董事會提出建議。
- 檢討、釐定或向董事會建議執行董事及高級管理人員之薪酬待遇。
- 檢討及／或批准有關嘉里建設之股份計劃之事宜。

薪酬委員會已獲提供足夠資源以履行其職責。

組成

薪酬委員會之大部分成員為獨立非執行董事。

薪酬委員會成員

許震宇(主席)*

郭孔華

鄭君諾*

* 獨立非執行董事

彼等之履歷詳情載於本年報第78頁及第79頁之「董事及高級管理人員」一節。

會議時間表

薪酬委員會一般至少每年召開一次會議。為促進決策過程，高級管理人員會獲邀出席會議，以匯報最新情況及回答相關問題。概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身之薪酬。薪酬委員會於二零二四年召開兩次會議。薪酬委員會成員之出席記錄在本企業管治報告「董事會會議程序」一節之列表披露。

薪酬政策

嘉里建設自二零一二年起採納薪酬政策。嘉里建設通過正式及透明之程序實施薪酬政策，旨在提供足以激勵、挽留及吸引人才的薪酬水平，為股東創造最大價值。根據該薪酬政策，執行董事之薪酬、獨立非執行董事及非執行董事之袍金已按照以下主要原則而制定：

- 執行董事之薪酬將由薪酬委員會每年審閱一次。
- 執行董事之薪酬將反映個人表現、貢獻及職責及／或參照市場趨勢而調整。
- 執行董事將具備資格獲得參照市場狀況以及企業與個人表現因素而釐定的酌情花紅。

- 薪酬委員會將根據股份獎勵計劃每年審閱及向董事會建議(如合適)批准授出獎勵股份予合資格參與者。
- 獨立非執行董事及非執行董事之袍金將由董事會每年審閱一次。
- 董事會將按照獨立非執行董事及非執行董事之職責及/或參照市場趨勢向股東建議於股東大會批准有關獨立非執行董事及非執行董事袍金之任何調整。

主要活動

於二零二四年，薪酬委員會已舉行兩次會議，及進行以下主要活動，並在該薪酬委員會會議結束後向董事會匯報其結果及作出建議。

- 檢討及釐定執行董事二零二四年之薪酬及退休金供款。
- 檢討及釐定支付執行董事二零二三年之花紅。
- 檢討獨立非執行董事、非執行董事及董事委員會成員之袍金。
- 參考包括董事所需的職責、經驗和能力、所需的關注程度和時間，以及在需要相同才能的公司中提供予類似職位的袍金等因素，以考慮和建議董事會調整獨立非執行董事及非執行董事之薪酬。
- 考慮及建議董事會採納於二零二二年十一月二十五日通過的嘉里建設之股份獎勵計劃之附錄。
- 考慮及建議董事會向執行董事及獲選參與者授予獎勵股份。

董事(包括身為嘉里建設高級管理人員之執行董事)於二零二四年之薪酬詳情載於本年報綜合財務報表附註13。嘉里建設之購股權計劃及股份獎勵計劃之詳情載於本年報董事會報告及綜合財務報表附註33及34。

薪酬委員會亦於二零二五年一月六日召開了一次會議，藉以：

- 檢討及釐定執行董事二零二五年之薪酬。
- 檢討及釐定支付執行董事二零二四年之花紅。
- 檢討獨立非執行董事、非執行董事及董事委員會成員之袍金。

提名委員會

主要職責

提名委員會之主要職責是(i)檢討董事會之架構、人數、組成及多元化；(ii)就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議；及(iii)評核獨立非執行董事的獨立性。提名委員會根據書面職權範圍運作，該職權範圍已上載於嘉里建設及聯交所之網站。

組成

提名委員會之大部分成員為獨立非執行董事。

提名委員會成員

郭孔華(主席)

許震宇*

鄭君諾*

* 獨立非執行董事

彼等之履歷詳情載於本年報第78頁及第79頁之「董事及高級管理人員」一節。

會議時間表

提名委員會一般至少每年召開一次會議。提名委員會會議已於二零二四年一月十七日召開。提名委員會成員之出席記錄在本企業管治報告「董事會會議程序」一節之列表披露。

董事會成員多元化政策

嘉里建設自二零一三年起採納董事會成員多元化政策，且將每年檢討董事會成員多元化政策之實施及有效性。董事會成員多元化政策之主要原則載列如下：

- 於檢討董事會的組成時，提名委員會將循多方面考慮董事會成員的多元性，當中包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能，知識和服務年資及其他不時達致董事會多元化的因素（「**董事會成員多元化準則**」），並考慮董事會成員在技能、經驗和知識方面保持適當平衡，以配合嘉里建設之企業策略及業務發展。
- 在聘請和甄選董事會候選人的委任時，將根據嘉里建設的提名政策及董事會成員多元化準則作為基礎。
- 提名委員會負責檢討董事會之架構、人數、多元化概況及技能組合、甄選個別人士獲提名為董事、檢討董事繼任計劃，並就此等事宜向董事會作出建議以供批准。提名委員會將根據嘉里建設的情況考慮董事會成員多元化準則，並按嘉里建設的商業模式和具體需要而提出建議。

- 在甄選董事會成員以確保性別、年齡、文化和種族多元化時，當中會受到可供選擇並擁有所需技能、知識及經驗之人選數目之影響，惟最終將會根據所選擇的候選人可以為董事會帶來之益處及貢獻，可為董事會帶來與其他董事互補並提升董事會的整體能力、經驗與觀點而作出決定，並考慮嘉里建設的企業策略。董事會相信，這樣基於用人唯才的委任最能使嘉里建設為股東及其他持份者服務。
- 任命董事會成員的最終決定將由董事會經考慮提名委員會的建議後作出。
- 在實施董事會成員多元化時，提名委員會將考慮合適的可計量標準，並建議董事會採納。

提名政策及程序

嘉里建設自二零一九年起採納提名政策，且定期檢討提名政策之實施及有效性。提名政策對如何物色合適的候選人並確保甄選過程透明及公平作了定義。

提名委員會採納之潛在董事會候選人之甄選準則為：

- 候選人可以為董事會帶來之觀點與角度、技能及經驗。
- 預期候選人可以為董事會帶來之益處及貢獻。
- 候選人在嘉里建設業務相似的同業中之成就及經驗。
- 候選人預期可投入之時間。

- 候選人對董事會多元化之貢獻。
- 董事會成員多元化準則之各方因素(載於董事會成員多元化政策)。
- 董事會認為相關之任何其他因素。

嘉里建設之董事提名程序載列如下：

- 董事會於舉行會議或傳閱書面決議案予董事會成員以批准委任、調職、甄選或重選候選人成為董事會成員前，提名委員會將先舉行會議或傳閱書面決議案予提名委員會成員，以考慮將獲提名的候選人。
- 提名委員會將須根據上述之因素評估、評核及／或考慮每次有關新委任、調職、甄選或重選董事之建議。提名委員會亦將會就此提出其建議，以供董事會及／或股東考慮及決定。
- 董事會經考慮提名委員會的建議後，對於委任、調職、甄選或重選董事會成員的事宜上有最終決定權。
- 提名委員會已獲提供足夠資源以履行其職責。

主要活動

於二零二四年，提名委員會曾進行以下主要活動。

提名委員會已在二零二四年一月十七日召開之提名委員會會議結束後向董事會匯報其結果並提出建議。

- 在檢討董事會之架構、人數及組成後，提名委員會同意董事會擁有強大獨立元素，及具備技能、專業知識、經驗及資格之平衡組合，為嘉里建設之企業策略及業務發展作出貢獻。

- 通過檢討潛在之利益衝突，並考慮到獨立非執行董事自委任以來並無擔任任何行政管理職位，及各獨立非執行董事已根據上市規則之規定發出年度獨立性確認書以確認其獨立性後，確認各獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條之獨立性。
- 提名委員會已審閱董事會成員多元化政策和提名政策，旨在定期檢討該等政策的執行情況及其有效性，並加強企業管治披露。
- 年內，提名委員會批准向董事會推薦以下之委任建議：
 - (1) 委任李銳博士出任審企會的主席；
 - (2) 委任許震宇先生出任薪酬委員會的主席；及
 - (3) 委任鄭君諾先生出任薪酬委員會及提名委員會的成員。

提名委員會亦於二零二五年一月六日召開了一次會議，藉以：

- 檢討董事會之架構、人數、組成及多元化及獨立非執行董事的獨立性。
- 檢討並考慮董事所具備的技能、專業知識、經驗及資格之平衡組合，為嘉里建設之企業策略及業務發展作出貢獻。
- 檢討董事潛在之利益衝突，並按上市規則之要求評估獨立非執行董事的獨立性。
- 考慮和建議即將退任之董事於二零二五年股東週年大會由股東重選連任。

■ 風險管理及內部控制

職責

風險管理責任由本集團之董事會與管理層分擔。董事會全面負責檢討並維持完善及有效之風險管理與內部控制系統。管理層則負責系統之設計及執行，及向董事會及審企會報告所識別之風險及風險管理措施。本集團之各業務部門負責管理及維護其合適及有效的系統。

該系統是按本集團之特定需求及減低本集團需承受之風險而制定，乃為管理風險而非為消除未能達致業務目標的風險而設及該系統只可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對之保證。此流程對本集團實現其業務目標至關重要。

審企會在本集團之內部審計部門協助下，支持董事會監察本集團之風險敞口、以及潛在風險管理及內部控制系統之設計及運作成效。審企會會審閱本集團內部審計部門及外聘核數師之報告，包括解決已識別之控制弱點之行動計劃，以及接收狀態更新及監察審核建議之實施。

審企會向董事會匯報其調查結果，而董事會則對調查結果進行考慮，以作出對本集團之風險管理及內部控制系統之看法。

我們的風險管理及內部控制框架

為強化本集團所有業務部門之風險管理能力和合規文化，本集團採納「三道防線」模式並根據美國Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (「COSO」)之內部控制模式制訂。該框架有效地解決了潛在的風險和控制問題，其中與這些相關的具體職責可以如下分配和協調。

第一道防線

作為第一道防線，運營管理層具有權利、職責和責任，對所有業務流程的風險直接進行評估、制定控制措施並降低風險帶來的影響。本集團採用整合的企業風險管理流程，以識別和降低與業務環境相關的重大、複雜並且具有影響力的風險因素。

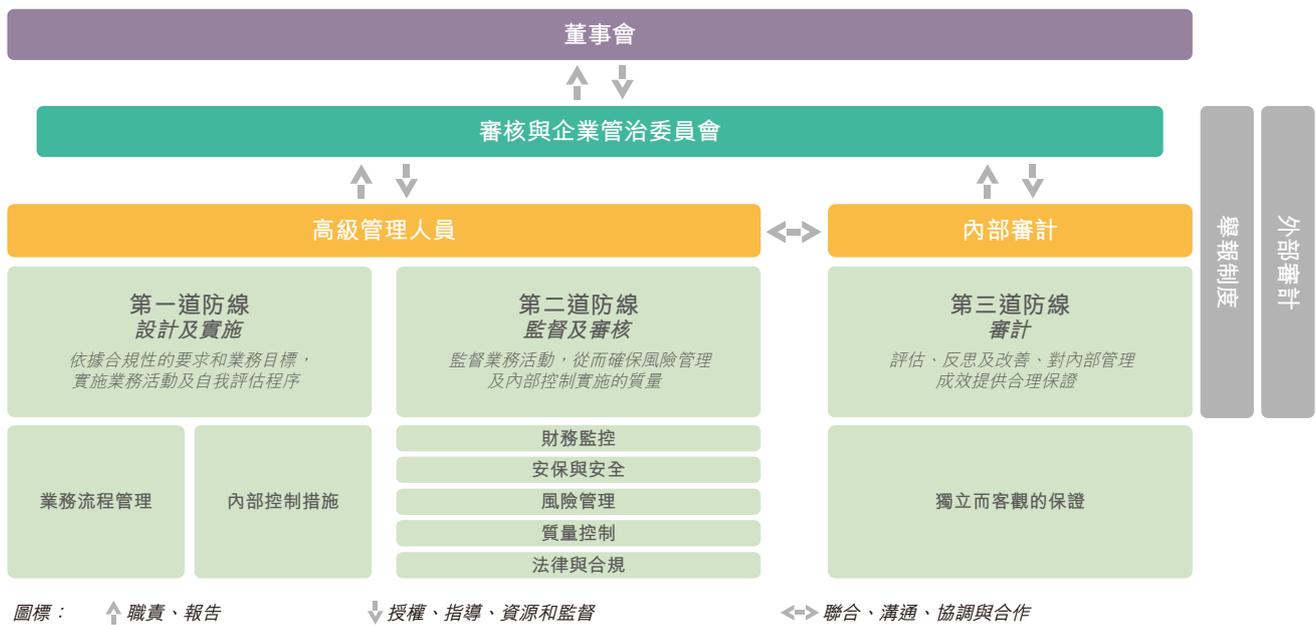
第二道防線

作為第二道防線，由企業監察及監控職能組成，諸如合規、財務監控、質量控制、科技與資訊系統及其他監控部門。這一防線監督並促進運營管理層對於風險管理和內部控制有效地實施，並協助風險負責人在整個組織中報告充分的風險相關資訊。為實現這一目標，本集團建立了內部控制系統及將相關政策、制度在日常業務中實施。

第三道防線

作為第三道防線，內部審計部門通過基於風險的方法為本集團董事會和高級管理層提供合理保證，以確保在組織內實施適當的控制。本集團建立了一系列獨立的內部審計計劃，以評估業務運營控制的有效性，並持續地向高級管理層提供業務改進建議。

此外，本集團建立了內部舉報機制，以確保業務活動以誠信合規的準則進行。已制定並更新舉報和投訴政策，以便員工和／或外部各方以適當的方式表達他們的疑慮和投訴。內部審計部門將審查或調查任何潛在的欺詐和投訴案件，以確保相關事宜得到及時的獨立調查及適當的跟進。



內部控制

本集團建立了內部控制系統，旨在監控本集團的整體業務狀況，及保護我們的資產免受重大損失或被挪用。為確保業務

部門的有效運作，我們已制定了相關的內部控制政策和程序，從而實施、監控和執行，以確保業務目標的達成。



在風險的基礎上對關鍵內部控制進行設計和管理

本集團專注關鍵的內部控制措施，這些措施為降低潛在風險提供了必要的保證。我們監督相關控制活動的實施，以預防重大錯誤以及有效地識別和糾正違規行為。此外，該等制度及程序會根據業務需要持續地修訂和改進，從而應對不斷變化的外部監管和商業環境。此系統主要包含以下五個部分：

1. **誠信合規的企業文化**—本集團致力於真實、正直和誠信地開展業務，並依據該承諾制定《員工行為準則》、《內幕消息披露及內幕交易之政策》和《反貪污政策》。該等政策適用於並已傳達給本集團所有員工。

此外，在電子培訓課程的支持下，我們為本集團內所有員工提供定期的培訓和更新，並且每年對資訊系統使用者進行主要資訊安全的強制性培訓，以及根據需要進行持續的安全更新。

2. **訂定目的、預算及目標**—本集團之策略及目標由董事會釐定。年度預算及未來五年之財務預測亦須經董事會審閱。管理團被授權特定的責任，以監察個別業務部門之操作及營運情況，包括審閱及批准屬於業務層面之策略及計劃、制定有關業務之績效目標，以及計劃和實施內部控制與風險管理。
3. **制定財務資料之定期報告**—每月會向董事會提交財務和營運資料。董事會文件載有實際表現與指標之差異分析並加入註釋，以便於董事會會議上商議預算／指標與實際表現之任何重大差異及偏離等事項。此安排將有助董事會及本集團管理層監察本集團業務營運，並能審慎與適時地訂定計劃。同時亦為董事會及其他多個委員會編製其他定期及專案報告，以確保董事可及時合適地獲得他們所需的一切資料。

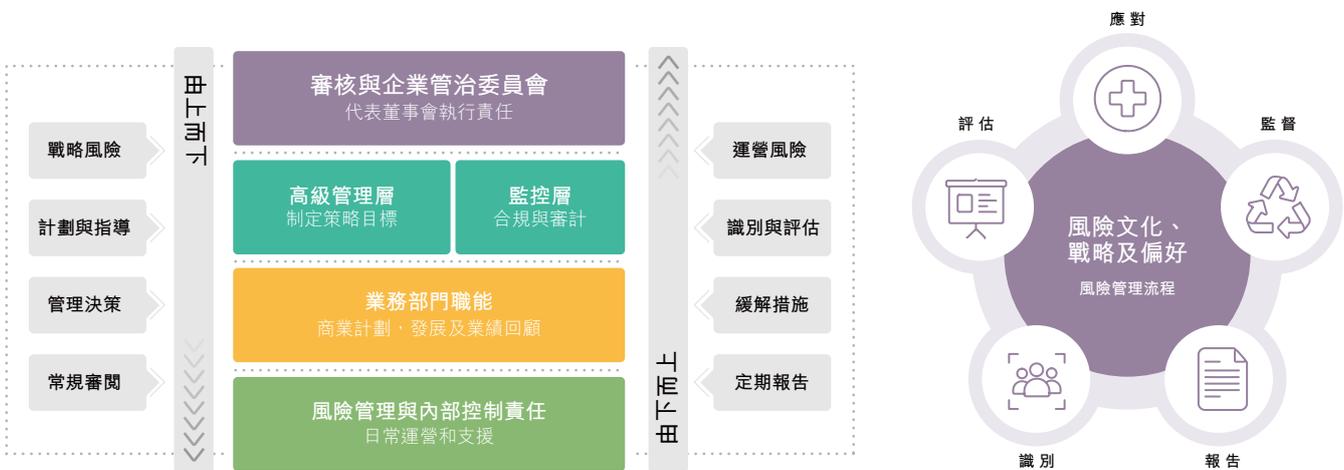
4. **授權職責清晰及制定明確之制度流程**—本集團存有清晰組織架構，訂明每個部門不同層面之權限及管控職責，以容許職權的委任及增強職責的劃分與提高問責性。本集團制定支援業務運營的政策和程序，並持續地更新和改進。此外，我們積極開展和採用創新技術和應用，例如：財務管理、內部工作流操作及銷售運營管理等系統，從而更加有效地支持各部門日常業務活動的實施。
5. **檢討、監督及評估系統**—為系統地檢討及評估本集團現有系統的足夠程度及有效性，內部自行評估流程於每年實施。這涉及到每個業務部門及職能部門之領導評估他們的營運，包括就財務控制、營運控制、風險管理及其他應急管理措施等方面之有效性。評估結果將提交至董事會有關其風險管理及管控系統的足夠程度及有效性之內部自我評估問卷調查的確認函，該等評估內容已於二零二四年十一月二十日召開之審企會會議上商議。除此年度檢討流程外，管理層定期向審企會更新重大風險和緩解措施的相關資訊，並在本公司可持續發展理事會的監督下積極履行ESG職責。這些程序推動了我們ESG業務的進步，並幫助我們的客戶實現其ESG目標。二零二四年審企會舉行了四次會議，以管理動態風險並加強合規性。每次會議都包括對風險管理、重點審計發現及最新進展的深入討論。

風險管理

本集團有一套健全流程，通過採用自下而上和自上而下相結合之方法，為各風險管治層級檢討並傳達相關風險。該流程包括(i)一套已整合到日常營運之持續流程，風險負責人動態評估所面臨之潛在風險，並就此向審企會報告；及(ii)一套定期風險評估流程，管理層定期就已經識別出之主要風險作系統化評估。

本集團持續改善風險管理流程及資訊質素，同時維持簡單實用之方法。本集團力求將風險管理納入所有營運及業務部門。業務部門每年檢討並更新其風險登記冊，以確保控制措施得到適當嵌入且有效地運行。

風險管理框架



在管理層面，高級管理人員制定相關政策並定期監控潛在弱點和行動項目，以確保通過實施風險管理框架及程序，適當識別及評估宏觀及策略性質之風險(包括新興風險)。

估結果，其確保在內部審計之審閱範圍內考慮相對較高之感知風險領域。審核計劃已於上一個財政年度完結時經由審企會及管理層共同審批。

內部審計部門持續檢討本集團業務之主要營運、財務及風險管理控制，對管理層制定的政策提供建議和諮詢服務，並定期對運營控制的有效性提供合理保證。為制定年度審核計劃設計了一套成熟之方法。該方法其中一個考慮因素是風險評

內部審計部門直接向審企會匯報工作。因此，每個季度會向主席兼行政總裁、審企會成員、首席財務官及外聘核數師提交內部審計報告以供審閱。

風險因素

本集團持續評估風險以實現價值增益的目標。本集團對風險之定義，是指內部或外部事件對實現策略及營運目標產生負

面影響的可能性。下列因素可能會導致本集團財務狀況或營運業績較預期或以往業績出現重大差異，但並非本集團所面臨的所有風險。此外，其他在目前看來影響較低之風險或不確定因素亦可能對本集團的業績產生重大影響。

風險因素類型



商業風險

宏觀經濟和地緣政治風險

全球和國內經濟持續放緩，加劇了不確定性。地緣政治因素導致了貿易限制、供應鏈中斷、能源危機，以及降低了未來的可見性。在國內，人口老齡化、高企的企業和政府債務等結構性挑戰可能會抑制消費者的購買力和消費支出。此外，電子商務和人工智慧等技術進步正在重塑消費者行為和勞動力市場，可能改變商業空間的租賃需求。本集團年內持續關注事件的發展，並定期檢討營運、資產和項目業績，但該等狀況仍可能對本集團財務狀況與營運業績造成重大及負面影響。

市場風險

本集團之業務營運所在的市場面臨激烈的競爭和波動。我們在產品或服務性能、品質及／或價格方面競爭。客戶的期望和需求不斷演變，受到經濟狀況和市場趨勢的影響，這可能會影響投資策略和商業模式。本集團之業務在很大程度上取決於當前的商業環境，包括投資規模和消費支出。新營運商的加入以及現有競爭對手之價格競爭加劇可能會對我們的產品及服務的價格或客戶需求產生負面影響。本集團積極監控房地產市場狀況，不斷提升產品質量和客戶體驗，以加強品牌和市場定位。然而，無法保證市場風險狀況不會影響本集團之銷售或利潤率，及／或造成市場份額降低。

政府政策與監管風險

本集團的業務受到政府政策和監管干預的影響，這些因素可能會影響資本環境和市場情緒。與房地產相關的法規變動，例如土地供應、建設和預售許可證、允許銷售價格、抵押貸款水平和利率等，可能會直接影響本集團的財務狀況和業績。此外，特定行業的監管變動或稅收政策的調整，可能會影響我們的租戶和業務夥伴的運營，進而間接影響本集團的業務。二零二四年，本集團成立了企業管治小組委員會，以加強企業管治，積極並緊密地監控監管動態，並確保遵守所有相關政策。然而，新法規的出台或政策突變可能會對本集團的項目投資和經營成果產生不利影響。

營運風險

吸引、發展和挽留關鍵員工的能力

本集團的成功取決於管理層和關鍵員工的努力和能力。本集團已制定僱主品牌策略和人力資源計劃，重點關注人才招聘、領導力發展以及關鍵職位的接班計劃，並配合加速技能提升和再技能的培訓方案。未能有效地吸引、發展和保留高素質人才，可能會影響本集團按計劃實現策略目標的能力，或相應地影響業務和營運結果。

項目管理和安全風險

本集團從事的物業開發項目包括房地產建設和改造工程，若現場或工作條件不安全，或工人處理不當，可能導致嚴重的傷害或致命事故。此外，材料供應、施工成本和項目進展可能受到自然災害、流行病或其他事件的干擾。本集團已制定政策和標準，以確保項目能夠以高質量、按時並在預算內交付。高級管理團隊定期舉行評審會議並進行現場檢查，以全程監督項目的生命週期。然而，無法預見的嚴重短缺或價格上漲可能會影響工程開發成本和進度，從而對本集團的經營結果產生負面影響。

財務風險

利率風險

房地產行業和本集團業績都受市場情緒影響，並對利率波動敏感。二零二四年，美國和香港的利率保持高位並已從最高水平回落。與此同時，中國大陸已實施包括降息在內的貨幣寬鬆措施。市場利率和貸款利率的不良波動可能會對客戶的置業需求產生負面影響，並增加融資成本和開發成本。本集團已實施利率互換合約，以對沖利率波動的風險，但不能保證該等狀況之變動不會對本集團財務狀況與營運業績造成重大及負面影響。

外匯風險

本集團在內地進行了大量投資以擴大資產增值潛力，並且人民幣的波動將對本集團之未對沖貨幣資產和負債的價值產生變化，從而影響財務狀況和經營業績。外匯之匯率波動受各個國家的宏觀經濟表現以及國家之間商業和資本業務的資金流動影響。本集團積極監控市場趨勢，並根據需要調整其資金策略和貨幣對沖工具，但不能保證該等狀況之變動不會對本集團財務狀況與營運業績造成重大及負面影響。

資金流及流動性風險

本集團之投資和營運屬長期性，因此根據投資期限可能有資金流和流動性風險。本集團持續維持穩健的資產負債表和適合長期投資等級評級的健康資本結構，但市場流動性的波動可能會影響該產業和本集團的融資成本。

■ 資訊技術風險

網絡安全風險

本集團依靠資訊技術網絡和系統處理、傳輸和存儲電子資訊，並支援各項業務活動。這些系統可能會因網絡攻擊而受到損壞、中斷或關閉。

審企會意識到網絡安全的重要性，並將其列入常規會議議程。為應對日益嚴重的資訊安全威脅，本集團採取以下措施

- 1) 每年為員工提供強制性的資訊安全培訓及進行網絡釣魚模擬測試，以提高員工對資訊安全和相關風險的意識；
- 2) 定期檢討關鍵系統和管理流程，並進行獨立的資訊技術審計；
- 3) 聘請外部專業顧問對本集團資訊安全進行監控服務，進行滲透測試以檢測和解決安全漏洞，並確保敏感資料的保護；
- 及4) 發布資訊安全制度和個人資料私隱政策及監察該等的合規性。

本集團亦購買了網絡安全保險，以防範勒索軟件、資料洩露等網絡安全威脅所帶來的財務風險。本集團會每年根據行業標準評估保險範圍，確保充分保護資訊安全和資料隱私。

儘管已實施了網絡安全措施，包括存取控制、資料加密、持續監控和備份維護等，但本集團的資訊系統仍可能受到無法預見或未知的網絡安全威脅。如果本集團無法防止資訊技術系統的安全性漏洞或其他損害，這可能超出本集團投保的範圍，從而導致第三方索賠和／或監管索賠或調查。任何此類中斷都可能對營運產生負面影響，並使本集團面臨訴訟，私隱法規定的責任或處罰以及聲譽損害。

■ 可持續發展風險

環境和氣候風險

關於客戶、投資者、政府和其他持份者對ESG日益增長的興趣，本集團加強了對ESG項目的報告，設定目標並承諾實現碳中和，並擴展其他可持續性相關的目標。本集團已成立可持續發展理事會，負責監督策略、目標並密切監控其表現。然而實現這些目標的能力和持份者的期望仍然受到許多風險和不確定性因素的影響，其中一些條件依賴於其他方面的共同努力，可能會超出本集團的控制範圍。此外，ESG事項的標準和期望在不斷發展和演變，解讀的差異可能會使得我們的目標或進展狀況發生改變。

二零二四年風險管理及內部控制有效性之回顧

二零二四年，董事會已收到各業務部門和職能部門就有關其系統之足夠程度及有效性之內部自我評估問卷調查之書面確認函。內部審計部門已就系統(包括業務、營運及功能風險)之有效性及重大控制(包括財務、營運及合規控制)進行年度檢討。此外，本集團引入評分表，用以評估內部控制的有效性並追蹤測試期間實施的改進措施。這些評分旨在洞悉當前狀況和可發展的機會，而不影響合規結果。

自去年年檢後，風險之性質和程度，以及本集團在應對其業務及外在環境轉變之能力，並沒有發生顯著之變化。於二零二四年，沒有發現可能對本集團之財務表現及狀況帶來重大影響之重大控制失效或弱項。根據年度檢討結果，董事會認為該等系統有效且充分。

根據首席財務官之季度財務報告、公司秘書之上市規則合規季度報告及提交給審企會和董事會的季度內部審計報告，本集團認為其有效地遵守了所需的財務報告、上市規則和內部審計法定要求。

本集團於二零二四年已檢討其在會計、財務報告、內部審計及ESG表現及報告職能方面之員工之資源、資格及經驗及其培訓計劃及預算，並認為足夠。內部審計和每個部門財務負責人均被要求透過向本集團及審企會遞交一份內部問卷調查，評估其所在層面之足夠程度。

■ 環境、社會及管治之合規

本公司的《二零二四年可持續發展報告》符合上市規則附錄C2所載之《環境、社會及管治報告指引》(「**聯交所ESG報告指引**」)的強制披露規定及「不遵守就解釋」條文。以下聯交所ESG報告指引內容索引概述了本公司如何應用聯交所ESG報告指引。有關本公司可持續發展表現的詳情，請參閱本公司的《二零二四年可持續發展報告》。

■ 聯交所ESG報告指引內容索引

強制披露規定

強制披露規定	內容	《二零二四年可持續發展報告》之章節
強制披露13 管治架構	<p>由董事會發出的聲明，當中載有下列內容：</p> <p>(i) 披露董事會對環境、社會及管治事宜的監管；</p> <p>(ii) 董事會的環境、社會及管治管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的環境、社會及管治相關事宜(包括對發行人業務的風險)的過程；及</p> <p>(iii) 董事會如何按環境、社會及管治相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 董事會聲明 • 我們的可持續發展旅程 • 氣候相關財務披露
強制披露14 匯報原則	<p>描述或解釋在編備環境、社會及管治報告時如何應用下列匯報原則：</p> <p>重要性：環境、社會及管治報告應披露：</p> <p>(i) 識別重要環境、社會及管治因素的過程及選擇這些因素的準則；</p> <p>(ii) 如發行人已進行持份者參與，已識別的重要持份者的描述及發行人持份者參與的過程及結果。</p> <p>量化：有關匯報排放量／能源耗用(如適用)所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。</p> <p>一致性：發行人應在環境、社會及管治報告中披露統計方法或關鍵績效指標的變更(如有)或任何其他影響有意義比較的相關因素。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 關於本報告 • 我們的可持續發展旅程 • 數據摘要－環境表現
強制披露15 匯報範圍	<p>解釋環境、社會及管治報告的匯報範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。若匯報範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 關於本報告

「不遵守就解釋」條文

層面、一般披露及關鍵績效指標	內容	《二零二四年可持續發展報告》之章節	參考及備註
A1：排放物			
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	<ul style="list-style-type: none"> 我們的可持續發展旅程－可持續發展管治及領導 氣候相關財務披露 守護自然－ <ul style="list-style-type: none"> 可持續建築 氣候變化及應變能力 	<ul style="list-style-type: none"> 氣候變化政策 集團環保政策 可持續發展政策 可持續發展採購政策 環保政策 綠色採購政策 <p>相關可持續發展的政策請參見我們的可持續發展網站。</p> <p>於二零二四年內，本集團並未發現任何相關違法違規行為。</p>
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。	<ul style="list-style-type: none"> 數據摘要－環境表現 	廢氣排放(如氮氧化物、硫氧化物和其他污染物)對我們的業務並無重大影響，因此本報告並未涵蓋。
關鍵績效指標 A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	<ul style="list-style-type: none"> 數據摘要－環境表現 	
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	<ul style="list-style-type: none"> 數據摘要－環境表現 	
關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	<ul style="list-style-type: none"> 數據摘要－環境表現 	
關鍵績效指標 A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	<ul style="list-style-type: none"> 我們的可持續發展旅程－可持續發展「2030願景」目標 氣候相關財務披露－指標及目標 守護自然－ <ul style="list-style-type: none"> 氣候變化及應變能力 溫室氣體排放及能源效益 	

層面、一般披露及關鍵績效指標	內容	《二零二四年可持續發展報告》之章節	參考及備註
關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	<ul style="list-style-type: none"> 我們的可持續發展旅程－可持續發展「2030願景」目標 守護自然－資源循環及廢棄物管理 	
A2：資源使用			
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	<ul style="list-style-type: none"> 我們的可持續發展旅程－可持續發展管治及領導 守護自然－ <ul style="list-style-type: none"> 可持續建築 氣候變化及應變能力 溫室氣體排放及能源效益 資源循環及廢棄物管理 水資源利用及保護 	<ul style="list-style-type: none"> 氣候變化政策 集團環保政策 可持續發展政策 可持續發展採購政策 環保政策 綠色採購政策 水資源管理政策 <p>相關可持續發展的政策請參見我們的可持續發展網站。</p>
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	<ul style="list-style-type: none"> 數據摘要－環境表現 	
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	<ul style="list-style-type: none"> 數據摘要－環境表現 	
關鍵績效指標 A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	<ul style="list-style-type: none"> 我們的可持續發展旅程－可持續發展「2030願景」目標 守護自然－ <ul style="list-style-type: none"> 可持續建築 氣候變化及應變能力 溫室氣體排放及能源效益 	
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	<ul style="list-style-type: none"> 守護自然－水資源利用及保護 可持續發展會計準則委員會(SASB)房地產行業匯報 	

層面、一般披露及關鍵績效指標	內容	《二零二四年可持續發展報告》之章節	參考及備註
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	-	於二零二四年內，我們的產品並無涉及包裝材料的大量使用。

A3：環境及天然資源

一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	<ul style="list-style-type: none"> 我們的可持續發展旅程－可持續發展管治及領導 守護自然－ <ul style="list-style-type: none"> 生物多樣性 資源循環及廢棄物管理 	<ul style="list-style-type: none"> 集團環保政策 可持續發展政策 可持續發展採購政策 環保政策 綠色採購政策 水資源管理政策 <p>相關可持續發展的政策請參見我們的可持續發展網站。</p>
關鍵績效指標 A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	<ul style="list-style-type: none"> 守護自然－資源循環及廢棄物管理 氣候相關財務披露 	

A4：氣候變化

一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	<ul style="list-style-type: none"> 我們的可持續發展旅程－可持續發展管治及領導 守護自然－ <ul style="list-style-type: none"> 氣候變化及應變能力 溫室氣體排放及能源效益 	<ul style="list-style-type: none"> 氣候變化政策 <p>相關可持續發展的政策請參見我們的可持續發展網站。</p>
-------------	----------------------------------	--	--

層面、一般披露及關鍵績效指標	內容	《二零二四年可持續發展報告》之章節	參考及備註
<p>關鍵績效指標 A4.1</p>	<p>描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 守護自然— <ul style="list-style-type: none"> • 氣候變化及應變能力 • 溫室氣體排放及能源效益 • 氣候相關財務披露 	
B1：僱傭			
<p>一般披露</p>	<p>有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 我們的可持續發展旅程—可持續發展管治及領導 • 以人為本— <ul style="list-style-type: none"> • 人力資本管理 • 多元、平等及共融 	<ul style="list-style-type: none"> • 平等機會與反歧視政策 • 薪酬政策 <p>相關可持續發展的政策請參見我們的可持續發展網站。</p> <p>內部政策：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 員工手冊 • 操守指引 <p>於二零二四年內，本集團並未發現任何相關違法違規行為。</p>
<p>關鍵績效指標 B1.1</p>	<p>按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 數據摘要—社會表現 	
<p>關鍵績效指標 B1.2</p>	<p>按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 數據摘要—社會表現 	

層面、一般披露及關鍵績效指標	內容	《二零二四年可持續發展報告》之章節	參考及備註
B2：健康與安全			
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	<ul style="list-style-type: none"> 我們的可持續發展旅程－可持續發展管治及領導 以人為本－ <ul style="list-style-type: none"> 健康生活 職業健康及安全 	<ul style="list-style-type: none"> 職業健康與安全政策 <p>相關可持續發展的政策請參見我們的可持續發展網站。</p> <p>內部政策：</p> <ul style="list-style-type: none"> 員工手冊 <p>於二零二四年內，本集團並未發現任何與健康與安全相關違法違規行為而造成重大影響。</p>
關鍵績效指標 B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	<ul style="list-style-type: none"> 數據摘要－社會表現 	
關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數。	<ul style="list-style-type: none"> 數據摘要－社會表現 	
關鍵績效指標 B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	<ul style="list-style-type: none"> 以人為本－ <ul style="list-style-type: none"> 健康生活 職業健康及安全 	
B3：發展及培訓			
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	<ul style="list-style-type: none"> 以人為本－人才發展 	
關鍵績效指標 B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	<ul style="list-style-type: none"> 以人為本－人才發展 數據摘要－社會表現 	
關鍵績效指標 B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	<ul style="list-style-type: none"> 以人為本－人才發展 數據摘要－社會表現 	

層面、一般披露及關鍵績效指標	內容	《二零二四年可持續發展報告》之章節	參考及備註
B4：勞工準則			
一般披露	有關防止童工或強制勞工的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	<ul style="list-style-type: none"> 我們的可持續發展旅程－可持續發展管治及領導 以人為本－人力資本管理 	內部政策： <ul style="list-style-type: none"> 員工手冊 於二零二四年內，本集團並未發現任何相關違法違規行為。
關鍵績效指標 B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	<ul style="list-style-type: none"> 以人為本－人力資本管理 	
關鍵績效指標 B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	<ul style="list-style-type: none"> 以人為本－人力資本管理 	
B5：供應鏈管理			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	<ul style="list-style-type: none"> 我們的可持續發展旅程－可持續發展管治及領導 聚力同行－負責任供應鏈管理 	<ul style="list-style-type: none"> 綠色採購政策 可持續發展採購政策 供應商行為規範 相關可持續發展的政策請參見我們的 可持續發展網站 。
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	<ul style="list-style-type: none"> 數據摘要－社會表現 	
關鍵績效指標 B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	<ul style="list-style-type: none"> 聚力同行－負責任供應鏈管理 	
關鍵績效指標 B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	<ul style="list-style-type: none"> 聚力同行－負責任供應鏈管理 	
關鍵績效指標 B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	<ul style="list-style-type: none"> 聚力同行－負責任供應鏈管理 	

層面、一般披露及關鍵績效指標	內容	《二零二四年可持續發展報告》之章節	參考及備註
B6：產品責任			
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	<ul style="list-style-type: none"> 我們的可持續發展旅程－可持續發展管治及領導 聚力同行－ <ul style="list-style-type: none"> 負責任供應鏈管理 優質客戶體驗 企業合規及管治行為－ <ul style="list-style-type: none"> 負責任營銷 資料及數據私隱 	<ul style="list-style-type: none"> 綠色採購政策 可持續發展採購政策 供應商行為規範 個人資料(私隱)政策 <p>相關可持續發展的政策請參見我們的可持續發展網站。</p> <p>於二零二四年內，本集團並未發現任何相關違法違規行為。</p>
關鍵績效指標 B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	－	於二零二四年內，我們並無因安全與健康理由而須回收產品的個案。
關鍵績效指標 B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	－	於二零二四年內，我們並無接獲有關提供及使用產品而對公司營運構成重大影響的投訴。
關鍵績效指標 B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	<ul style="list-style-type: none"> 企業合規及管治行為－知識產權 	
關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	<ul style="list-style-type: none"> 聚力同行－優質客戶體驗 	產品回收程序對我們的業務並無重大影響。
關鍵績效指標 B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	<ul style="list-style-type: none"> 企業合規及管治行為－資料及數據私隱 	

層面、一般披露及關鍵績效指標	內容	《二零二四年可持續發展報告》之章節	參考及備註
B7：反貪污			
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	<ul style="list-style-type: none"> • 我們的可持續發展旅程－可持續發展管治及領導 • 企業合規及管治行為－商業道德及誠信 	<ul style="list-style-type: none"> • 反貪污政策 <p>相關可持續發展的政策請參見我們的可持續發展網站。</p> <p>於二零二四年內，本集團並未發現任何相關違法違規行為。</p>
關鍵績效指標 B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	<ul style="list-style-type: none"> • 企業合規及管治行為－商業道德及誠信 	於二零二四年內，我們並無對本集團或其員工提出並已審結的貪污訴訟個案。
關鍵績效指標 B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	<ul style="list-style-type: none"> • 企業合規及管治行為－商業道德及誠信 	
關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	<ul style="list-style-type: none"> • 企業合規及管治行為－董事會獨立性、多元化及培訓 	

層面、一般披露及關鍵績效指標	內容	《二零二四年可持續發展報告》之章節	參考及備註
B8：社區投資			
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	<ul style="list-style-type: none"> • 我們的可持續發展旅程－可持續發展管治及領導 • 和諧共築－ <ul style="list-style-type: none"> • 凝聚社區 • 構建美好社區 	<ul style="list-style-type: none"> • 慈善捐贈政策 <p>相關可持續發展的政策請參見我們的可持續發展網站。</p>
關鍵績效指標 B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	<ul style="list-style-type: none"> • 和諧共築－ <ul style="list-style-type: none"> • 凝聚社區 • 構建美好社區 	
關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	<ul style="list-style-type: none"> • 和諧共築－ <ul style="list-style-type: none"> • 凝聚社區 • 構建美好社區 	

董事及高級管理人員

董事

執行董事



郭孔華先生

現年四十六歲，自二零二二年五月起出任為本公司主席及自二零一九年六月起出任為本公司行政總裁。他亦為本公司提名委員會主席及本公司薪酬委員會及財務委員會成員。在獲委任為主席之前，郭先生曾於二零一九年六月至二零二二年五月出任為本公司副主席，及於二零一五年六月至二零一九年五月出任為本公司非執行董事。郭先生為嘉里控股之董事長及KGL和Kuok (Singapore) Limited之董事。嘉里控股及KGL均為本公司之控股股東。郭先生為嘉里物流聯網有限公司(於香港上市之公司)之副主席及非執行董事。他亦為豐益國際有限公司(於新加坡上市之公司)之非執行及非獨立董事，Sea Limited(於紐約上市之公司)之獨立董事及星展銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事。郭先生持有哈佛大學頒授經濟學學士學位。

獨立非執行董事



許震宇先生

現年五十三歲，自二零二零年五月起出任為本公司獨立非執行董事。他現為本公司薪酬委員會主席，亦為本公司審核與企業管治委員會及提名委員會成員。許先生為Heidrick & Struggles International, Inc.(於納斯達克證券市場股份公開買賣之公司)主管香港公司的合夥人及亞太和中東地區工業行業執行合夥人，並負責督導香港地區首席執行官及董事會業務的運作。他在全球及整個亞太區的工業和金融服務業領導人才搜索及諮詢領域擁有逾二十年經驗。在他的早期職業生涯中，許先生曾為Allen & Overy及Baker & McKenzie之銀行及金融事務律師。他合符資格在英格蘭、威爾士及香港從事律師業務。許先生持有利茲大學法學和中國研究的榮譽法學學士學位、倫敦大學的法學碩士學位及凱洛格管理學院與香港科技大學合辦的行政人員工商管理碩士課程的碩士學位。



鄭君諾先生

現年四十九歲，自二零二二年五月起出任為本公司獨立非執行董事。他現為本公司審核與企業管治委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。鄭先生為金沙中國有限公司(於香港上市之公司)之行政總裁兼總裁及執行董事。自二零二二年七月起，他亦同時於拉斯維加斯金沙集團股份有限公司擔任亞洲區行政副總裁。鄭先生在二零一三年加入金沙集團之前曾於瑞銀投資銀行任職十四年，並擔任多個職務，包括香港證券研究部門主管兼董事總經理以及中國證券研究部門主管。他亦於二零一一年獲《金融時報》選為亞洲年度最佳選股人。鄭先生畢業於牛津大學，獲授哲學、政治及經濟學一級榮譽學位。



李銳博士

現年五十三歲，自二零二三年十一月起出任為本公司獨立非執行董事。他現為本公司審核與企業管治委員會主席。李博士為香港大學中國商業學院資深顧問和客座教授。他在中國、美國和加拿大擁有三十年企業融資、資本市場及管理諮詢方面的豐富經驗。李博士曾於二零一七年至二零二三年擔任平安保險集團(「平安集團」)之財務總監，負責平安集團之保險、銀行、資產管理及科技業務之財務戰略及營運。李博士曾於二零二一年至二零二二年出任陸金所控股有限公司(於紐約及香港上市之公司)之董事，以及曾於二零一九年至二零二一年出任壹賬通金融科技有限公司(於紐約及香港上市之公司)之非執行董事。此前，李博士曾任職順豐速運國際業務首席市場官及首席財務官。除此之外，他亦曾在大型的全球諮詢公司為世界五百強企業提供戰略及管理諮詢服務。李博士為美國註冊會計師(AICPA)及全球特許管理會計師(CGMA)。他於國際管理學院(International School of Management)獲得金融學博士，並於州立大都會大學(Metropolitan State University)獲得工商管理碩士學位及威諾納州立大學(Winona State University)獲得理學士學位。

非執行董事



唐紹明女士

現年四十九歲，自二零二三年十一月起出任為本公司非執行董事。她現為本公司審核與企業管治委員會成員。唐女士自二零一零年起出任嘉里控股之投資總監。嘉里控股為本公司控股股東。唐女士為嘉里大榮物流股份有限公司(於台灣上市之公司)之董事以及益海嘉里金龍魚糧油食品股份有限公司(於深圳上市之公司)之董事。她亦為豐益國際有限公司(於新加坡上市之公司)之非執行及非獨立董事郭孔華先生(本公司之主席兼行政總裁)之替任董事。唐女士曾於二零一九年至二零二一年出任嘉里物流聯網有限公司(於香港上市之公司)之非執行董事。於二零零九年至二零一二年，唐女士曾擔任豐益國際有限公司之投資總監。於二零零五年至二零零八年，唐女士曾擔任瑞銀集團股權資本市場部執行董事。於一九九八年至二零零五年，唐女士曾擔任司力達律師樓倫敦及香港辦事處的律師職務。她於一九九七年獲牛津大學頒授法學學士學位，並獲得英格蘭及威爾斯律師資格。

本公司之執行董事為本集團高級管理人員的成員。

董事會報告

董事欣然提呈截至二零二四年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

主要業務及經營範圍之分部分析

本公司之主要業務為投資控股。

本公司的附屬公司、聯營公司及合營公司之主要業務範圍包括下列各大類：

- (i) 在香港、內地及亞洲太平洋區進行物業發展、投資及管理；
- (ii) 在香港擁有酒店，及在內地擁有及經營酒店業務；及
- (iii) 綜合物流及國際貨運。

本集團年內之收入及毛利按主要業務及市場分析詳載於綜合財務報表附註5。

業務審視

本集團的業務審視以及本集團年內表現、影響本集團業績和財務狀況的重要因素，及有關本集團業務發展和可能之日後發展屬重大因素的討論及分析，已於本年報不同分部披露，如下列所示。下列分部均構成本董事會報告之一部分。

分部	頁數
財務摘要	4及5
主席報告	6及7
管理層討論及分析	8至22
企業可持續發展	30至37

於截至二零二四年十二月三十一日止的財政年度，本公司已遵守上市規則、證券及期貨條例及百慕達公司法。有關本公司遵守企業管治守則中守則條文的情況已載於本年報內的企業管治報告。

於截至二零二四年十二月三十一日止的財政年度，本集團亦已遵守一手住宅物業銷售條例，並透過既定內部程序及外聘專業顧問，包括建築師、測量師及律師，以查證提供給公眾有關香港一手住宅物業銷售文件內的資料之準確性。

為保障僱員、租客及物業買家的私隱及維護僱員權益，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止的財政年度已遵守個人資料(私隱)條例、僱傭條例、最低工資條例，以及透過既定內部政策及／或程序遵守有關殘疾、性別、家庭崗位、種族歧視及職業安全條例的要求。

此外，有關本集團於ESG方面的政策和表現，以及與持份者的主要關係之討論已載於本年報之「企業可持續發展」一節內。

業績及分配

本集團於本年度之業績載於本年報之「綜合收益表」一節內。

於本年度建議及已派發之股息詳情載於綜合財務報表附註10。

捐款

本集團於本年度之慈善及其他捐款合共17百萬港元(二零二三年：25百萬港元)。

投資、酒店及發展物業

本集團之投資、酒店及發展物業詳情載於本年報之「所持物業詳情」一節內。

可分派之儲備

於二零二四年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備數額約為23,522百萬港元(二零二三年：23,596百萬港元)。

股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於綜合財務報表附註32。

附屬公司、聯營公司及合營公司

本公司主要附屬公司、聯營公司及合營公司於二零二四年十二月三十一日之詳情載於綜合財務報表附註43。

銀行貸款之詳情

本集團於二零二四年十二月三十一日之銀行貸款之詳情載於綜合財務報表附註28。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債均概述於本年報之「五年財務概要」一節內。

董事會

於本年度及截至本董事會報告日期，董事會的組成載列如下：

執行董事

郭孔華先生
(主席兼行政總裁)
區慶麟先生
(副行政總裁)
(於二零二四年七月三十一日辭任)

獨立非執行董事

許震宇先生
鄭君諾先生
李銳博士
黃汝璞女士，JP
(於二零二四年股東週年大會結束時退任)

非執行董事

唐紹明女士

郭孔華先生及鄭君諾先生根據公司細則第99條將於二零二五年股東週年大會上輪值告退。所有退任董事皆符合資格，並將願意膺選連任。

董事委員會

於本年報日期，本公司董事委員會的組成載於本年報之「公司資料及財務資料時間表」一節內。

董事資料之變更

下文載列自本公司二零二四年中期報告刊發後，根據上市規則第13.51B (1)條須予披露之董事資料變更：

- (1) 自二零二四年十月七日起，郭孔華先生獲委任為星展銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事；及
- (2) 自二零二四年十月二十一日起，李銳博士獲委任為香港大學中國商業學院資深顧問及客座教授。

除上文披露外，概無根據上市規則第13.51B (1)條須予披露的其他資料。

董事及高級管理人員個人資料

董事及高級管理人員個人資料載於本年報之「董事及高級管理人員」一節內。

董事於股份、相關股份及債券中之權益

根據證券及期貨條例第352條規定，本公司須予存置之登記冊內記載，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之資料，於二零二四年十二月三十一日，各董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）（「相聯法團」）之股份、相關股份及債券中擁有之權益如下：

(a) 於本公司普通股股份及相關股份的好倉

董事姓名	所擁有權益的普通股股份數目			股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總計權益	股權概約 百分比(%) ⁴
	個人權益 ¹	公司權益 ²	其他權益 ³			
郭孔華	4,115,913 ⁵	1,000,000	3,297,763	–	8,413,676	0.58
唐紹明	–	–	50,000	–	50,000	<0.01

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事透過其控制之公司被視為持有之權益。
3. 此代表有關董事透過其為酌情受益人之酌情信託被視為持有之權益。
4. 該等百分比指所擁有權益的本公司普通股股份數目除以本公司於二零二四年十二月三十一日的已發行股份總數（即1,451,305,728股普通股股份）。
5. 郭孔華先生擁有(i) 3,465,913股本公司普通股股份（作為實益擁有人）；及(ii) 根據股份獎勵計劃所授出賦予有條件權的獎勵，於歸屬時以650,000股本公司普通股股份的形式授予。

董事於股份、相關股份及債券中之權益(續)

(b) 於相聯法團普通股股份的好倉

相聯法團	董事姓名	所擁有權益的普通股股份數目				股權概約百分比(%) ⁴
		個人權益 ¹	公司權益 ²	其他權益 ³	總計權益	
Kerry Group Limited	郭孔華	2,000,000	-	250,054,644	252,054,644	16.56
	唐紹明	700,000	-	3,115,476	3,815,476	0.25
嘉里物流聯網有限公司	郭孔華	600,428	-	1,132,479	1,732,907	0.10
	唐紹明	-	-	717,588	717,588	0.04
Hopemore Ventures Limited	郭孔華	50	-	-	50	3.57
Kerry Mining (Mongolia) Limited	郭孔華	-	-	500	500	0.46
Majestic Tulip Limited	郭孔華	10	-	-	10	3.33
Marine Dragon Limited	郭孔華	1,200	-	-	1,200	4.00
Medallion Corporate Limited	郭孔華	48	-	-	48	4.80
Ocean Fortune Enterprises Limited	郭孔華	91,262	-	-	91,262	6.96
Oceanic Ally Global Limited	郭孔華	1,500	3,000	-	4,500	15.00
Rubyhill Global Limited	郭孔華	1	-	-	1	10.00
Sapphire Global Limited	郭孔華	3,000	-	-	3,000	10.00
	唐紹明	1,000	-	-	1,000	3.33
United Charm Investments Limited	郭孔華	-	-	15	15	15.00
Vencedor Investments Limited	郭孔華	5	-	-	5	5.00

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事透過其控制之公司被視為持有之權益。
3. 此代表有關董事透過其為酌情受益人之酌情信託被視為持有之權益。
4. 該等百分比乃按於二零二四年十二月三十一日各相聯法團之已發行普通股股份總數計算。

除上文披露外，於二零二四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之資料，概無董事或本公司行政人員擁有本公司或其任何相聯法團股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

於二零二四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之資料，本公司向董事授出以認購股份而尚未行使的購股權數目及獎勵股份數目(如有)載於本董事會報告之「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」兩節內。

除上述者外，本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度內任何時間概無訂立任何安排，致使各董事可藉著購買本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲取利益。

主要股東於本公司股本中之權益

於二零二四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，除董事外，以下公司持有本公司股份百分之五或以上的好倉。彼等權益如下：

於本公司普通股股份的好倉

名稱	持有普通股股份之身份	所擁有權益的普通股股份數目	股權概約百分比(%) ²
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	874,090,494 ¹	60.23
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	746,230,656 ¹	51.42
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 ¹	21.51
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 ¹	17.70
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 ¹	5.09

附註：

1. Caninco Investments Limited(「**Caninco**」)、Darmex Holdings Limited(「**Darmex**」)及Moslane Limited(「**Moslane**」)為嘉里控股之全資附屬公司。嘉里控股乃KGL之全資附屬公司，故此，Caninco、Darmex及Moslane擁有權益之股份亦包括在嘉里控股擁有權益之股份內，以及嘉里控股擁有權益之股份包括在KGL擁有權益之股份內。
2. 該等百分比指所擁有權益的本公司普通股股份數目除以本公司於二零二四年十二月三十一日的已發行股份總數(即1,451,305,728股普通股股份)。

除上文所披露外，於二零二四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或須通知本公司及聯交所之資料，概無其他人士(董事除外)擁有本公司股份或相關股份之任何權益或淡倉。

僱員

於二零二四年十二月三十一日，本集團約有7,500名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。本集團的薪酬政策乃根據僱員個別之表現、貢獻及責任，並參考本集團的盈利狀況、同業薪酬水平和現行市場狀況，且基於本集團的薪酬及花紅制度的整體框架而釐定。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及股份獎勵計劃。僱員福利開支之詳情載於綜合財務報表附註12。

過往表現及前瞻性陳述

本年報所載本集團之表現及營運業績僅屬歷史數據性質，過往表現並不保證本集團日後之業績。本年報可能載有前瞻性陳述及意見，所有前瞻性陳述儘管基於合理的估計、假設與預測，但仍涉及風險及不確定因素。

實際業績可能與前瞻性陳述及意見中論述之預期表現有重大差異。本集團、董事、本集團僱員及其代理概不承擔(a)更正或更新本年報所載前瞻性陳述或意見之任何義務；及(b)倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或最終屬不正確而引致之任何責任。

購股權計劃

由於二零二零年購股權計劃與股份獎勵計劃的目的相若，股東已於二零二四年股東週年大會上批准終止二零二零年購股權計劃。二零一一年購股權計劃亦已於二零二零年五月二十日終止。因此，本公司不得再根據二零一一年購股權計劃及二零二零年購股權計劃提供或授出本公司購股權（「購股權」）。

(1) 購股權計劃之目的

二零二零年購股權計劃及二零一一年購股權計劃均符合上市規則第十七章項下規定的範圍，並已遵守該等規定。上述兩個計劃旨在激勵董事、本集團行政人員及主要僱員，以及在計劃中所界定的其他參與者（統稱為「合資格參與者」），推動他們於日後充份發揮對本集團之貢獻及／或嘉獎他們過往之貢獻，並吸引及挽留合資格參與者或藉以與合資格參與者維持持續的關係。該等合資格參與者及／或彼等之貢獻對本集團的業績、增長及成就而言屬重要或有利。

(2) 購股權計劃參與者

根據二零二零年購股權計劃及二零一一年購股權計劃合資格參與者為：

- (a) 本集團任何成員公司之任何執行董事、經理或擔任行政、管理、監督或類似職位之其他僱員（於本節稱為「僱員」）、任何候任僱員、任何全職或兼職僱員、或當時調派至本集團任何成員公司擔任全職或兼職工作之人士；
- (b) 本集團任何成員公司之董事或候任董事；
- (c) 本集團任何成員公司之顧問、業務或合營夥伴、特許經營商、承辦商、代理或代表；
- (d) 向本集團任何成員公司提供研究、開發或其他技術支援或任何諮詢、顧問、專業或其他服務之人士或實體；或
- (e) 任何上述人士之聯繫人（具有上市規則所賦予之涵義）。

本公司只向符合上市規則第17.03A條的合資格參與者授予二零二零年購股權計劃項下之購股權。自二零二零年五月二十日起所採納之二零二零年購股權計劃並無授出購股權。

購股權計劃(續)

(3) 可予發行之股份上限

由於二零一一年購股權計劃及二零二零年購股權計劃均已終止，本公司不得再根據二零一一年購股權計劃及二零二零年購股權計劃提供或授出購股權。

(4) 每位合資格參與者可獲授權益上限

每位合資格參與者在任何十二個月內所獲授之最高權益不得超逾不時已發行之股份總數之1%。

(5) 行使及歸屬期

購股權可行使之期限為董事會按其絕對酌情權釐定，惟購股權不可於其授出日期起計十年後行使。購股權之歸屬期是由授出日期起至行使期開始時為止。

(6) 接納購股權

接納購股權時應付之代價為1港元，而付款期限則於載有授出購股權的要約函件中列明。

(7) 購股權之行使價

二零二零年購股權計劃之購股權所涉及之認購價，乃由董事會於購股權授出時全權酌情釐定，惟其不得低於下列之較高者：

- (a) 股份之面值；
- (b) 於董事會通過決議案批准授出購股權之日聯交所每日報價表所報股份之收市價；及
- (c) 緊接於董事會通過決議案批准授出購股權之日前五個營業日聯交所每日報價表所報股份之平均收市價。

於二零二四年一月一日，二零二零年購股權計劃項下可授出145,650,122股的購股權。由於二零二零年購股權計劃已終止，本公司不得再授出購股權。

於二零二四年一月一日，根據二零一一年購股權計劃已授出總共5,023,000股的購股權尚未獲行使，而全數已於二零二四年一月八日失效。

購股權計劃(續)

購股權變動情況

按上市規則第17.07條的規定，根據二零一一年購股權計劃授出的購股權於截至二零二四年十二月三十一日止年度內之變動詳情載列如下：

購股權持有人類別	授出日期	階段	購股權數目			每股 行使價 港元	歸屬期 ¹	行使期
			於二零二四年 一月一日 尚未獲行使	於二零二四年 於年內 十二月三十一日 已失效	於二零二四年 十二月三十一日 尚未獲行使			
其他僱員參與者 ²	08/01/2014	I	1,780,000	(1,780,000)	-	26.88	08/01/2014 - 07/07/2014	08/07/2014 - 07/01/2024
	08/01/2014	II	3,243,000	(3,243,000)	-	26.88	08/01/2014 - 07/01/2015	08/01/2015 - 07/01/2024
總數：			5,023,000	(5,023,000)	-			

附註：

1. 上述購股權之歸屬期，第 I 階段為期6個月及第 II 階段為期12個月，即各自由授出日期起至行使期開始時為止。
2. 其他僱員參與者包括前任董事，以及本公司及其附屬公司或前附屬公司之前任及現任僱員。
3. 於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，概無購股權根據二零一一年購股權計劃獲授出、行使或註銷。

股份獎勵計劃

股份獎勵計劃的有效期為自二零二二年十一月二十五日採納之日(「採納日期」)起計十年。

(1) 股份獎勵計劃之目的

股份獎勵計劃符合上市規則第十七章項下規定的範圍，並遵守該等規定。股份獎勵計劃旨在支持本集團的長遠發展、吸引和激勵合適人員為本集團長遠發展而努力、以肯定董事、本集團行政人員及主要僱員，以及在股份獎勵計劃中所界定的其他參與者所作出的貢獻、挽留人才，亦有助促使董事及本集團高級管理人員之權益與本集團之長期表現保持一致。

(2) 股份獎勵計劃參與者

股份獎勵計劃合資格參與者為：

- (a) 本集團任何成員公司或聯屬公司(定義見下文)的僱員(不論全職或兼職僱員)(於本節稱為「僱員」)，惟在以下情況下，獲選參與者(定義見下文)仍須為僱員：(i)本公司或相關聯屬公司批准其休假；或(ii)其在本公司及任何聯屬公司或任何後繼者中調任，惟為免生疑問，僱員應自其僱傭終止之日起(包括該日)不再為僱員；或
- (b) 本集團任何成員公司或任何聯屬公司的董事、管理人員、顧問或諮詢人，且董事會按其絕對酌情權認為已經或將向本集團作出貢獻的人士。

上述聯屬公司指任何直接或透過一名或多名中介人間接控制或受本公司控制或受本公司共同控制的公司，並須包括(i)本公司的控股公司；或(ii)本公司控股公司的附屬公司；或(iii)本公司的附屬公司；或(iv)本公司的同系附屬公司；或(v)控股股東；或(vi)受控股股東控制的公司；或(vii)受本公司控制的公司；或(viii)本公司控股公司的聯營公司；或(ix)本公司的聯營公司。

上述獲選參與者指獲准參與股份獎勵計劃並已獲授予任何獎勵股份的任何合資格參與者。

然而，相關人士居住地的法律或法規不允許根據股份獎勵計劃授予、接納或歸屬獎勵股份，或董事會認為，排除該人士對遵守該地區的法律及法規(包括並不限於上市規則)屬必需或適宜，該人士則無權參與股份獎勵計劃。

(3) 可授出之股份上限

股份獎勵計劃將不會發行新股份。獎勵股份乃由受託人根據本公司指示，經公開市場所購入的現有股份。就股份獎勵計劃持有之股份詳情載於本年報綜合財務報表附註34。

根據股份獎勵計劃可獲授予之最高股份數目(不包括已失效或被沒收之股份)不得超逾不時已發行股份總數之10%。倘根據股份獎勵計劃作出任何授出將會導致超出任何上述上限，則不可進一步作出任何授出。

股份獎勵計劃(續)

(3) 可授出之股份上限(續)

於二零二四年一月一日，根據股份獎勵計劃可授出之股份數目總數為145,130,572股。於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，根據股份獎勵計劃已授出2,090,500股獎勵股份。於二零二四年十二月三十一日，根據股份獎勵計劃可授出之股份數目總數為143,040,072股(分別佔於二零二四年十二月三十一日及本年報日期已發行股份總數約9.86%及9.86%)。

(4) 每位合資格參與者可獲授之權益上限

根據股份獎勵計劃授予獲選參與者之最高尚未歸屬的獎勵股份數目不得超逾不時已發行股份總數之1%。

(5) 歸屬

根據股份獎勵計劃授出之獎勵股份之歸屬準則及條件或期限乃由董事會或董事會之委員會或董事會授權之人士於授出時全權酌情釐定。獎勵股份須受限於歸屬期、董事會釐定的達致表現及／或其他條件。倘有關條件未獲達成，獎勵股份須於有關條件未獲達成之日自動註銷(由董事會全權酌情釐定)。

(6) 接納獎勵股份

獲選參與者可在收到獎勵函件後的五個工作日內接納獎勵。

概無訂明接納獎勵須付金額，董事會可在獎勵函件中列明接納獎勵時須付之金額。

(7) 購買價

根據股份獎勵計劃授出之每股獎勵股份購買價(如有)乃由董事會於授出時全權酌情釐定。

(8) 股份獎勵計劃尚餘的有效期

股份獎勵計劃的有效期為自採納日期起至緊接採納日期十週年前一個營業日止。

於截至本年報日期，股份獎勵計劃尚餘的有效期約為8年。

股份獎勵計劃(續)

獎勵股份變動情況

按上市規則第17.07條的規定，根據股份獎勵計劃授出的獎勵股份於截至二零二四年十二月三十一日止年度內之變動詳情載列如下：

獲授人姓名或類別	獎勵股份數目				每股獎勵股份的購買價 港元	歸屬期	
	授出日期 ¹	於二零二四年 一月一日 尚未歸屬	於年內 已授出	於年內 已歸屬			於二零二四年 十二月 三十一日 尚未歸屬
1. 董事							
郭孔華	01/04/2024	不適用	65,000	-	65,000	不適用	01/04/2024 – 01/04/2025
	01/04/2024	不適用	130,000	-	130,000	不適用	01/04/2024 – 01/04/2026
	01/04/2024	不適用	195,000	-	195,000	不適用	01/04/2024 – 01/04/2027
	01/04/2024	不適用	260,000	-	260,000	不適用	01/04/2024 – 01/04/2028
2. 其他僱員參與者²							
	01/04/2024	不適用	144,050	-	144,050	不適用	01/04/2024 – 01/04/2025
	01/04/2024	不適用	288,100	-	288,100	不適用	01/04/2024 – 01/04/2026
	01/04/2024	不適用	432,150	-	432,150	不適用	01/04/2024 – 01/04/2027
	01/04/2024	不適用	576,200	-	576,200	不適用	01/04/2024 – 01/04/2028
總數：		不適用	2,090,500	-	2,090,500		

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，向薪酬最高之五位人士(包括一位董事)授出之獎勵股份摘錄及概述如下：

獲授人類別	獎勵股份數目				每股獎勵股份的購買價 港元	歸屬期	
	授出日期 ¹	於二零二四年 一月一日 尚未歸屬	於年內 已授出	於年內 已歸屬			於二零二四年 十二月 三十一日 尚未歸屬
薪酬最高之五位人士	01/04/2024	不適用	153,050	-	153,050	不適用	01/04/2024 – 01/04/2025
	01/04/2024	不適用	306,100	-	306,100	不適用	01/04/2024 – 01/04/2026
	01/04/2024	不適用	459,150	-	459,150	不適用	01/04/2024 – 01/04/2027
	01/04/2024	不適用	612,200	-	612,200	不適用	01/04/2024 – 01/04/2028
總數：		不適用	1,530,500	-	1,530,500		

附註：

- 緊接於授出日期二零二四年四月一日前的股份收市價為14.32港元。獎勵股份於授出日期的公允價值為14.54港元。
- 其他僱員參與者包括本公司及其附屬公司之現任僱員。
- 於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，概無獎勵股份根據股份獎勵計劃獲歸屬、註銷及/或失效。

自採納日期起至二零二四年十二月三十一日，根據股份獎勵計劃已授出合共2,090,500股獎勵股份(分別佔於二零二四年十二月三十一日及本年報日期已發行股份總數約0.14%及0.14%)，而全數尚未歸屬。

服務合約

本公司並無與擬於二零二五年股東週年大會膺選連任之董事訂立不能於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

管理合約

本年度內本公司並無與任何人士或實體簽訂或存在有關管理或經營本公司全部或任何主要部份業務之合約(除與任何董事或本公司僱員之服務合約外)。

主要客戶及供應商

截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團與其五大供應商的合約總值(不屬於資本性質者)佔所採購的供應品總值少於30%。而本集團五大客戶合共佔其截至二零二四年十二月三十一日止年度收入總額同樣少於30%。

董事之競爭業務權益

根據上市規則第8.10條，以下董事披露於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，他被視為於下列業務佔有權益，而該等業務直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭(「除外業務」)，惟不包括(a)本集團擁有權益；及(b)董事之僅有權益乃因被委任作為代表本集團利益之董事。

截至二零二四年十二月三十一日止年度內，郭孔華先生為香格里拉附屬公司之董事，且於香格里拉股份中擁有權益，香格里拉之業務包括擁有及經營酒店。由於該等於中國之除外業務之規模與本集團於內地之酒店業務(本集團於內地亦擁有酒店業務)相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在內地之酒店業務造成競爭。

除外業務由擁有獨立管理及行政之公司(就香格里拉而言，則由上市公司)經營及管理。基於此，本集團有能力在獨立於除外業務情況下公平地經營其業務。

當公司細則有所規定時，各董事(包括於除外業務中擁有權益者)將就任何有關其或其任何聯繫人擁有重大權益之任何合同、安排或建議之董事會決議案放棄就該等決議案投票。

獲准許的彌償條文

根據公司細則，董事就履行其職務而引致任何損失或責任，均有權獲得賠償。本公司已為本集團董事及高級職員安排恰當的董事及高級職員責任保險。

董事於交易、安排或合約之重大權益

除於本董事會報告「關連交易」及「持續關連交易」兩節所披露者(如有)外，本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司概無訂立任何董事或與董事有關連的實體於其中享有重大權益且與本集團業務有直接或間接關連，而且於本年度終結時或在本年度內任何時間仍然有效之重大交易、安排或合約。

公眾持股量

根據於本董事會報告日期可提供本公司之公開資料及就董事所知，本公司之證券根據上市規則規定有足夠之公眾持股量。

優先購買權

公司細則或百慕達法例並無優先購買權之規定。

關連交易

截至二零二四年十二月三十一日止的財政年度，本集團進行的關連交易須遵守上市規則第十四A章的年度申報規定。交易詳情如下：

(i) 有關發展及管理中國昆明之酒店和公寓之服務協議

承如本公司日期為二零二四年四月二十九日之公告(「昆明公告」)所披露，於二零二四年四月二十九日，建安置業(昆明)有限公司(「建安昆明」)(本公司之非全資附屬公司)作為位於中國雲南省昆明市盤龍區東風東路88-96號之地塊(「昆明地塊」)的擁有人，分別與香格里拉國際飯店管理有限公司(「SLIM-HK」)及香格里拉飯店管理(上海)有限公司(「SLIM-PRC」)(均為香格里拉之全資附屬公司)訂立三份服務協議，內容為有關現正在昆明地塊上開發之昆明Jen及昆明香格里拉(「昆明酒店」)以及公寓(「該等公寓」)之開業前技術顧問服務及項目管理顧問服務。交易詳情如下：

- (1) 建安昆明與SLIM-HK訂立技術顧問服務協議書(「技術顧問協議書」)，據此，SLIM-HK向建安昆明提供有關該等公寓開發之諮詢及顧問服務，費用為約人民幣767,000元(約828,000港元)，自技術顧問協議書日期起計至SLIM-HK履行在技術顧問協議書項下之所有職責及責任；
- (2) 建安昆明與SLIM-HK訂立酒店開業前技術顧問協議(「酒店開業前技術顧問協議」)，據此，SLIM-HK向建安昆明提供有關昆明酒店開發之諮詢及顧問服務，費用為約人民幣4,073,000元(約4,399,000港元)，自酒店開業前技術顧問協議日期起計至昆明香格里拉開業日期後三個月；及

- (3) 建安昆明與SLIM-PRC訂立項目管理顧問服務協議書(「項目管理顧問協議書」)，據此，SLIM-PRC向建安昆明提供有關昆明酒店及該等公寓之開發、設計及建設之項目管理顧問服務，費用為約人民幣24,879,000元(約26,869,000港元)，自項目管理顧問協議書日期起計至提供所有項目管理顧問服務為止。

建安昆明分別由本公司及香格里拉間接持有55%及45%權益。SLIM-HK及SLIM-PRC各自均為香格里拉之全資附屬公司。嘉里控股為本公司及香格里拉之控股股東。因此，香格里拉、SLIM-HK及SLIM-PRC各自均為嘉里控股之聯繫人及本公司之關連人士。因此，根據上市規則，按技術顧問協議書、酒店開業前技術顧問協議及項目管理顧問協議書項下進行之交易對本公司構成關連交易。

關連交易之詳情載於昆明公告。

(ii) 有關現金預支協議之補充協議

茲提述本公司於二零二二年十二月五日之公告，內容有關嘉里(瀋陽)房地產開發有限公司(「嘉里瀋陽」)(貸款人)與運億置業(秦皇島)有限公司(「運億置業」)(借款人)(均為本公司之非全資附屬公司)訂立現金預支協議(「現金預支協議」)，據此，嘉里瀋陽同意向運億置業提供本金額上限為人民幣630,000,000元(約677,880,000港元)的集團內部貸款(「貸款」)，為期兩年。

承如本公司日期為二零二四年十一月二十八日之公告(「現金預支公告」)所披露，嘉里瀋陽與運億置業於二零二四年十一月二十八日訂立了補充協議(「補充協議」)，以修訂現金預支協議項下貸款的期限和年利率。

關連交易 (續)

(ii) 有關現金預支協議之補充協議 (續)

嘉里瀋陽由本公司、香格里拉及長春產業有限公司(「長春產業」)分別間接持有60%、25%及15%權益，而連億置業由本公司、嘉里控股及長春產業分別間接持有60%、30%及10%權益。嘉里控股為本公司之控股股東，而香格里拉及長春產業為嘉里控股之聯繫人。因此，嘉里控股、香格里拉及長春產業為本公司之關連人士，進而嘉里瀋陽及連億置業為本公司之關連附屬公司。因此，根據上市規則，訂立補充協議對本公司構成一項關連交易。

關連交易之詳情載於現金預支公告。

持續關連交易

根據上市規則第十四A章，本集團訂立的若干交易構成持續關連交易，須遵守年度申報的規定。交易詳情載列如下：

(i) 酒店管理協議及相關協議

(a) 北京嘉里大酒店

SLIM-HK及SLIM-PRC根據於二零一九年八月二十六日由北京嘉里大酒店有限公司(「北京嘉里」)分別與SLIM-HK及SLIM-PRC訂立之酒店管理協議(「北京管理協議」)及營銷及培訓服務協議(「北京營銷培訓協議」)(統稱為「北京協議」)向北京嘉里酒店提供酒店管理、訂房、銷售、營銷及培訓服務。北京管理協議的年期為二十年，將於二零三九年八月二十七日屆滿，可由訂約雙方協議行使選擇權而續期十年。北京營銷培訓協議於二零一九年八月二十八日起生效，至北京管理協議終止日期結束。

北京嘉里為北京嘉里大酒店之擁有人，分別由本集團擁有71.25%、香格里拉集團擁有23.75%及獨立第三方擁有5%權益。嘉里控股為本公司之控股股東及香格里拉的主要股東。因此，香格里拉、SLIM-HK及SLIM-PRC均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，SLIM-HK及SLIM-PRC向北京嘉里提供酒店管理、訂房、銷售、營銷及培訓服務構成本公司之持續關連交易。

根據北京協議，於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團應付之年度費用總額不應超過人民幣110百萬元(「上限A」)。截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團根據北京協議支付之費用為人民幣21百萬元(約23百萬港元)，並不超過上限A。

(b) 靜安香格里拉大酒店

根據上海吉祥房地產有限公司(「上海吉祥」)與SLIM-HK於二零一二年十月十七日所訂立的酒店管理協議(「靜安協議」)，SLIM-HK向靜安香格里拉大酒店提供酒店管理、營銷及訂房服務(「酒店管理服務」)。靜安協議的年期為二十年，將於二零三三年六月二十八日屆滿。

上海吉祥為靜安香格里拉大酒店之擁有人，分別由本集團擁有51%及香格里拉集團擁有49%權益。香格里拉及SLIM-HK均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，SLIM-HK向上海吉祥提供酒店管理服務構成本公司之持續關連交易。

根據靜安協議，於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團應付之年度費用總額不應超過14百萬美元(「上限B」)。截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團根據靜安協議支付之費用為5百萬美元(約41百萬港元)，並不超過上限B。

持續關連交易(續)

(i) 酒店管理協議及相關協議(續)

(c) 杭州城中香格里拉大酒店

根據嘉里置業(杭州)有限公司(「嘉里置業杭州」)分別與SLIM-HK及SLIM-PRC於二零一六年三月四日所訂立的酒店管理協議(「杭州管理協議」)及營銷服務協議(「營銷協議」)(統稱為「杭州協議」)，SLIM-HK及SLIM-PRC向杭州城中香格里拉大酒店(「杭州酒店」)提供酒店管理服務。杭州管理協議的年期為二十年，將於二零三六年三月十一日屆滿。營銷協議於二零一六年三月四日起生效，至杭州管理協議終止日期結束。

嘉里置業杭州為杭州酒店之擁有人，分別由本集團擁有75%及香格里拉集團擁有25%。香格里拉、SLIM-HK及SLIM-PRC均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，SLIM-HK及SLIM-PRC向嘉里置業杭州提供酒店管理服務構成本公司之持續關連交易。

根據杭州協議，於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團應付之年度費用總額不應超過人民幣93百萬元(「上限C」)。截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團根據杭州協議支付之費用為人民幣15百萬元(約16百萬港元)，並不超過上限C。

(d) 昆明酒店－昆明Jen及昆明香格里拉

承如昆明公告所披露，根據建安昆明分別與SLIM-HK及SLIM-PRC於二零二四年四月二十九日所訂立之酒店管理協議(「昆明管理協議」)及銷售及營銷、培訓及香格里拉會服務協議(「銷售及營銷、培訓及香格里拉會協議」)，SLIM-HK及SLIM-PRC亦向昆明酒店提供(其中包括)酒店管理、預約、銷售及營銷及培訓服務。

昆明管理協議的經營期限為自昆明Jen開業日期起計三年，可由SLIM-HK及建安昆明協議行使選擇權而續期三年，直至昆明Jen開業日期的第二十週年。銷售及營銷、培訓及香格里拉會協議的期限為三年，自二零二四年四月二十九日起計至昆明管理協議終止。

根據建安昆明與SLIM-PRC之北京分公司於二零二四年四月二十九日所訂立之專有技術服務協議(「昆明專有技術協議」)及PMS系統雲上託管服務協議(「PMS系統雲上託管協議」)，SLIM-PRC之北京分公司亦向昆明酒店提供香格里拉標準電子系統(「專有技術服務」)及物業管理雲上託管服務系統(「PMS系統雲上託管服務」)。昆明專有技術協議及PMS系統雲上託管協議均由昆明Jen開業日期起計三年，直至昆明管理協議終止。

建安昆明分別由本公司及香格里拉間接持有55%及45%權益。香格里拉、SLIM-HK及SLIM-PRC均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，SLIM-HK、SLIM-PRC及SLIM-PRC之北京分公司向建安昆明提供酒店管理、預約、銷售及營銷、培訓、專有技術服務及PMS系統雲上託管服務構成本公司之持續關連交易。

根據昆明管理協議、銷售及營銷、培訓及香格里拉會協議、昆明專有技術協議及PMS系統雲上託管協議(統稱為「昆明協議」)，於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團應付之年度費用總額不應超過人民幣12百萬元(「上限D」)。截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團根據昆明協議支付之費用為人民幣2百萬元(約3百萬港元)，並不超過上限D。

持續關連交易(續)

(i) 酒店管理協議及相關協議(續)

(e) 南昌香格里拉

根據嘉里置業(南昌)有限公司(「嘉里南昌」)與SLIM-HK於二零一四年十二月二十五日訂立之酒店管理協議(經日期為二零一七年十一月一日的第一次補充協議、日期為二零二零年九月三十日的第二次補充協議及日期為二零二二年十一月一日的第三次補充協議補充)(「南昌管理協議」)，SLIM-HK向南昌香格里拉提供酒店管理及預約服務。

根據嘉里南昌與SLIM-PRC於二零一七年十一月一日訂立之營銷、培訓及香格里拉會服務協議(經日期為二零二零年九月三十日的第一次補充協議及日期為二零二二年十一月一日的第二次補充協議補充)(「南昌營銷培訓協議」)，SLIM-PRC向南昌香格里拉提供營銷及培訓服務。

於二零二四年七月五日，嘉里南昌分別與SLIM-HK及SLIM-PRC訂立南昌管理協議之補充協議(「南昌管理協議之補充協議」)以及南昌營銷培訓協議之補充協議(「南昌營銷培訓協議之補充協議」)，以修訂南昌管理協議以及南昌營銷培訓協議中的若干條款。

南昌管理協議的經營期限為自南昌香格里拉開業日期起計三年。在最初的三年期結束時，如果雙方同意，南昌管理協議可再續期三年，直至南昌香格里拉開業日期的第二十週年。根據南昌管理協議之補充協議，續約期自二零二四年七月一日起生效。

南昌營銷培訓協議(經南昌營銷培訓協議之補充協議修訂)的年期為自南昌營銷培訓協議日期起計至南昌管理協議終止(期限為三年)。新的三年續約期亦自二零二四年七月一日起生效。

根據嘉里南昌與SLIM-PRC之北京分公司於二零二四年七月五日訂立之專有技術服務協議(「南昌專有技術協議」)，SLIM-PRC之北京分公司亦向南昌香格里拉提供專有技術服務。南昌專有技術協議的期限為三年，自二零二四年七月一日起生效，直至南昌管理協議終止。

嘉里南昌為南昌香格里拉之擁有人，分別由本公司及香格里拉間接持有80%及20%權益。香格里拉、SLIM-HK及SLIM-PRC均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，SLIM-HK、SLIM-PRC及SLIM-PRC之北京分公司向嘉里南昌提供酒店管理、預約、營銷、培訓及專有技術服務構成本公司之持續關連交易。

根據南昌管理協議之補充協議、南昌營銷培訓協議之補充協議及南昌專有技術協議(統稱「南昌協議」)，於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團應付之年度費用總額不應超過人民幣15.4百萬元(「上限E」)。截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本集團根據南昌協議支付之費用為人民幣11百萬元(約12百萬港元)，並不超過上限E。

持續關連交易(續)

(ii) 獨立非執行董事及本公司核數師年度審核

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審核上述持續關連交易，並確認該等交易乃：

1. 屬本集團之日常業務；
2. 按照一般或更佳商務條款進行；及
3. 根據有關交易之協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合股東之整體利益。

本公司外聘核數師已受聘遵照香港會計師公會發佈的《香港鑒證業務準則3000號》(經修訂)的「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參照《實務說明740號》「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」以匯報本集團之持續關連交易，並根據上市規則第14A.56條就上述的持續關連交易發出無保留意見的函件，當中載有其發現和結論。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括庫存股份)。

核數師

本財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將退任，惟可膺選連任。

代表董事會

郭孔華

主席兼行政總裁

香港，二零二五年三月十九日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致嘉里建設有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

嘉里建設有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第103至200頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流動表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要重大會計政策資訊及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

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。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

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。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業估值；和
- 發展中物業及已落成之待售物業的可取回性

關鍵審計事項

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註15和19。

貴集團之附屬公司、聯營公司及合營公司所持投資物業之公允價值變動已確認並分別列賬至「投資物業之公允價值之(減少)/增加」及「應佔聯營公司及合營公司業績」於截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合收益表中。貴集團的投資物業組合主要包括香港及中國內地的商用及住宅物業。

管理層已聘請獨立估值師評估貴集團之附屬公司、聯營公司及合營公司的投資物業及發展中投資物業於二零二四年十二月三十一日的公允價值。投資物業的公允價值採用收益資本化方法以及適時採用直接比較法估計，而發展中投資物業的公允價值則以餘值法得出。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

就管理層對貴集團之附屬公司、聯營公司及合營公司所持投資物業所進行之估值中採用的關鍵假設，我們的程序包括：

- 了解管理層與投資物業估值相關的內部控制和評估流程，並通過考慮估計不確定性的程度和管理層對採用評估假設的判斷，評估了重大錯報的固有風險；
- 評估獨立估值師的資歷、能力及客觀性；
- 閱讀估值報告並與獨立估值師會面進行討論及質疑所採用的估值方法和關鍵假設；
- 讓我們的內部估值專家參與評估抽樣選取投資物業的估值所使用的方法和所採用的關鍵假設的合理性；
- 抽樣選取獨立估值師使用的輸入數據(包括租金收益及估算完工成本)，以與管理層的記錄、收到的發票或其他支持文件進行對比來檢查其準確性。其他支持文件包括租賃協議、租金收益表和建築成本報告及管理層批准的預算成本；

關鍵審計事項

投資物業估值(續)

投資物業及發展中投資物業的估值存在重大估計不確定性。其中與投資物業的估值相關的關鍵假設主要包括資本化比率及現行市場租金或價格；與發展中投資物業的估值相關的關鍵假設則包括完工成本以及發展商的溢利。

如綜合財務報表附註4(a)(i)所述，由於在投資物業的估值中存在不確定性及需管理層作出判斷，我們將該事項視為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

就管理層對 貴集團之附屬公司、聯營公司及合營公司所持投資物業所進行之估值中採用的關鍵假設，我們的程序包括：(續)

- 將獨立估值師採用的關鍵假設與我們基於可類比市場交易、歷史數據及管理層批准的預算成本等證據得出的預期值進行比較。比較的方面包括：
 - 資本化比率與公佈的市場數據；
 - 現行市場租金與可比物業的租賃交易或該物業最近的租賃成交；和
 - 估算發展中投資物業的完工成本以及發展商的溢利與批准的預算和市場基準。
- 評估在適用的財務報告編製基礎下，與投資物業估值相關的披露的充分性。

根據已執行的程序，我們認為管理層所使用的方法，重大假設和數據有據可依。

關鍵審計事項

發展中物業及已落成之待售物業的可取回性

請參閱綜合財務報表附註4(a)(ii)、17、19和24。

於二零二四年十二月三十一日，貴集團透過附屬公司、聯營公司及合營公司持有重大的發展中物業及已落成待售物業。

對於發展中物業及已落成之待售物業的可取回性，管理層進行了可變現淨值的評估。基於當前市場條件(如可類比標準和地段的當前市場價格)，該評估涉及對完工成本、預計銷售所需的成本、建築合約成本、預售合約及預計未來銷售價格的估算進行大量分析。因此，根據管理層的評估已對某些發展中物業及已落成之待售物業作一定的撥備。

我們的審計專注於發展中物業及已落成之待售物業可取回性的評估，由於存在估計不確定性和管理層的判斷，我們將該事項視為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

就管理層對發展中物業及已落成之待售物業的可取回性所進行之評估，我們的程序包括：

- 了解管理層與發展中物業及已落成之待售物業的可取回性相關的內部控制和評估流程，並通過考慮估計不確定性的程度和管理層對採用評估假設的判斷，評估了重大錯報的固有風險；
- 重點關注但不限於測試物業建設週期中對估計完工成本的估算成本控制的關鍵控制；
- 抽樣選取物業採用的關鍵假設和估計來評估管理層評估中的合理性，包括：
 - 就預計未來銷售價值與相關物業的合同銷售價值和可類比標準及地段物業的當前市場價值(如適用)進行比較；及
 - 就預計成本進行比較，以及就預計完工成本與最新批准的建築總成本預算進行比較並與已簽署的合約及其他支持文件作查證。
- 評估在適用的財務報告編製基礎下，與發展中物業及已落成之待售物業的可取回性相關的披露的充分性。

根據已執行的程序，我們認為管理層所使用的方法、重大假設和數據有據可依。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，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信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

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

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

董事及審核與企業管治委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核與企業管治委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

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。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

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

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核與企業管治委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核與企業管治委員會提交聲明，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，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核與企業管治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曾雅君。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二五年三月十九日

綜合收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
收入	5	19,499	13,090
銷售成本及直接費用		(13,113)	(6,369)
毛利	5	6,386	6,721
其他(虧損)/收益淨額	6	(114)	130
銷售、行政及其他經營費用		(1,971)	(1,784)
投資物業公允價值之(減少)/增加	15	(2,257)	1,034
除融資費用前經營溢利	7	2,044	6,101
融資費用	8	(378)	(600)
經營溢利		1,666	5,501
應佔聯營公司及合營公司業績	19(d)	916	1,358
除稅前溢利		2,582	6,859
稅項	9	(1,070)	(2,696)
年度溢利		1,512	4,163
應佔溢利：			
公司股東		808	3,243
非控制性權益		704	920
		1,512	4,163
每股盈利			
— 基本	11	0.56港元	2.23港元
— 攤薄	11	0.56港元	2.23港元

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
年度溢利		1,512	4,163
其他全面收益			
可能重新分類至損益的項目			
現金流量對沖	36	(58)	(295)
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	36	(107)	(38)
境外業務的匯兌差異淨額		(2,915)	(2,807)
不會重新分類至損益的項目			
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產 公允價值之(減少)/增加	36	(118)	236
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	36	3	54
出售附屬公司釋出之外匯波動儲備	36	10	—
年度其他全面收益總額(已扣除稅項)		(3,185)	(2,850)
年度全面收益總額		(1,673)	1,313
應佔全面收益總額：			
公司股東		(1,913)	815
非控制性權益		240	498
		(1,673)	1,313

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	14	4,540	4,323
投資物業	15	84,273	76,965
使用權資產	16	1,633	1,680
發展中物業及土地訂金	17	25,113	39,223
聯營公司及合營公司	19	25,450	24,823
衍生金融工具	20	487	582
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產	21	845	758
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	22	620	651
應收按揭貸款	23	897	899
無形資產		123	123
		143,981	150,027
流動資產			
發展中物業	17	25,239	23,436
已落成之待售物業	24	18,241	18,624
應收賬項、預付款項及訂金	25	2,214	1,787
應收按揭貸款之本期部分	23	134	193
可收回稅項		326	326
儲稅券		–	189
衍生金融工具	20	6	6
受限制之銀行存款	26	228	305
現金及銀行結存	26	10,979	13,540
		57,367	58,406
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	27	7,499	7,508
合約負債	27	3,466	8,955
租賃負債之本期部分	16	40	44
稅項		1,601	2,589
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	28	9,700	6,636
衍生金融工具	20	129	114
		22,435	25,846
流動資產淨值		34,932	32,560

綜合財務狀況表
於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
總資產減流動負債		178,913	182,587
非流動負債			
長期銀行貸款	28	49,881	48,495
非控制性權益貸款	29	1,838	2,237
租賃負債	16	1	41
衍生金融工具	20	293	279
遞延稅項	30	10,253	10,378
		62,266	61,430
總資產減負債		116,647	121,157
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	32	1,451	1,451
就股份獎勵計劃持有之股份	34(a)	(50)	(50)
股份溢價	35	13,133	13,105
其他儲備	36	957	3,982
保留溢利		87,820	88,769
		103,311	107,257
非控制性權益		13,336	13,900
總權益		116,647	121,157

第103至200頁的綜合財務報表已由董事會於二零二五年三月十九日批核，並代表董事會簽署。

郭孔華
董事

唐紹明
董事

綜合現金流動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
經營業務			
來自經營所得現金淨額	37(a)	5,496	8,984
已付利息		(2,717)	(2,695)
已繳所得稅款		(1,614)	(1,312)
來自經營業務之現金淨額		1,165	4,977
投資業務			
添置物業、機器及設備		(109)	(65)
添置投資物業		(600)	(307)
土地訂金增加		(5,001)	(4,918)
出售附屬公司所得款項	37(c)	36	–
聯營公司及合營公司投資之增加		(50)	(84)
聯營公司及合營公司退回資本		–	154
已收聯營公司股息		413	641
給予聯營公司及合營公司額外借款		(1,757)	(951)
聯營公司及合營公司償還貸款		902	2,051
接受聯營公司及合營公司額外借款		1	1
按揭貸款予買家		(122)	(27)
買家償還按揭貸款		154	270
已收利息		578	660
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產退回投資款項		7	–
受限制之銀行存款之減少		67	39
短期銀行存款(到期日在三個月以後)之減少		4	3
已收上市及非上市投資股息		72	78
出售物業、機器及設備所得款項		1	1
出售投資物業所得款項		6	–
應用於投資業務之現金淨額		(5,398)	(2,454)

綜合現金流動表
截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
融資業務			
就股份獎勵計劃購入股份		-	(32)
償還銀行貸款	37(b)	(47,664)	(42,765)
所提取銀行貸款	37(b)	52,790	45,306
租賃負債本金部分的付款	37(b)	(47)	(47)
已付股息	10(a)	(1,959)	(1,959)
非控制性權益退回資本		(444)	(81)
已付附屬公司股息予非控制性權益		(509)	(212)
非控制性權益額外借款	37(b)	-	93
償還非控制性權益貸款	37(b)	(78)	(349)
來自／(應用於)融資業務之現金淨額		2,089	(46)
現金及現金等值之(減少)／增加		(2,144)	2,477
匯率變動的影響		(414)	(283)
於一月一日之現金及現金等值		13,519	11,325
於十二月三十一日之現金及現金等值	26(b)	10,961	13,519

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

		公司股東應佔權益							
		就股份獎勵 計劃持有之						非控制性	
附註	股本	股份	股份溢價	其他儲備	保留溢利	總計	權益	總權益	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
	於二零二四年一月一日之結餘	1,451	(50)	13,105	3,982	88,769	107,257	13,900	121,157
	年度溢利	-	-	-	-	808	808	704	1,512
	現金流量對沖	36	-	-	(58)	-	(58)	-	(58)
	應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	36	-	-	(104)	-	(104)	-	(104)
	境外業務的匯兌差異淨額	36	-	-	(2,451)	-	(2,451)	(464)	(2,915)
	以公允價值計量且其變動計入其他全面 收益之金融資產公允價值之減少	36	-	-	(118)	-	(118)	-	(118)
	出售附屬公司釋出之外匯波動儲備	36	-	-	10	-	10	-	10
	截至二零二四年十二月三十一日止年度 全面收益總額	-	-	-	(2,721)	808	(1,913)	240	(1,673)
	購股權失效	-	-	28	(28)	-	-	-	-
	股份獎勵計劃下以股份為基礎之酬金	-	-	-	9	-	9	-	9
	已付及應付股息	-	-	-	-	(1,959)	(1,959)	(566)	(2,525)
	轉撥	36	-	-	(202)	202	-	-	-
	應佔聯營公司及合營公司的其他儲備	36	-	-	(83)	-	(83)	-	(83)
	出售附屬公司釋出之其他儲備	37(c)	-	-	-	-	-	(19)	(19)
	收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	225	225
	附屬公司減少資本	-	-	-	-	-	-	(444)	(444)
	與權益持有者的交易總額	-	-	28	(304)	(1,757)	(2,033)	(804)	(2,837)
	於二零二四年十二月三十一日之結餘	1,451	(50)	13,133	957	87,820	103,311	13,336	116,647

綜合權益變動表
截至二零二四年十二月三十一日止年度

	公司股東應佔權益								
	附註	就股份獎勵計劃持有之					總計	非控制性權益	總權益
		股本	股份	股份溢價	其他儲備	保留溢利			
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
於二零二三年一月一日之結餘		1,451	(18)	13,103	6,835	87,416	108,787	13,695	122,482
年度溢利		-	-	-	-	3,243	3,243	920	4,163
現金流量對沖	36	-	-	-	(295)	-	(295)	-	(295)
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	36	-	-	-	16	-	16	-	16
境外業務的匯兌差異淨額	36	-	-	-	(2,385)	-	(2,385)	(422)	(2,807)
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產公允價值之增加	36	-	-	-	236	-	236	-	236
截至二零二三年十二月三十一日止年度全面收益總額		-	-	-	(2,428)	3,243	815	498	1,313
購股權失效		-	-	2	(2)	-	-	-	-
就股份獎勵計劃購入股份	34(a)	-	(32)	-	-	-	(32)	-	(32)
已付及應付股息		-	-	-	-	(1,959)	(1,959)	(212)	(2,171)
轉撥	36	-	-	-	(69)	69	-	-	-
應佔聯營公司及合營公司的其他儲備	36	-	-	-	(354)	-	(354)	-	(354)
附屬公司減少資本		-	-	-	-	-	-	(81)	(81)
與權益持有者的交易總額		-	(32)	2	(425)	(1,890)	(2,345)	(293)	(2,638)
於二零二三年十二月三十一日之結餘		1,451	(50)	13,105	3,982	88,769	107,257	13,900	121,157

綜合財務報表附註

1 一般資料

嘉里建設有限公司(「本公司」)為一家有限公司，在百慕達註冊成立。註冊地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。

本公司在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)作主要上市。

本公司的附屬公司、聯營公司及合營公司之主要業務範圍包括下列各大類：

- (i) 在香港、內地及亞洲太平洋區進行物業發展、投資及管理；
- (ii) 在香港擁有酒店，及內地擁有及經營酒店業務；及
- (iii) 綜合物流及國際貨運。

綜合財務報表已經由董事會在二零二五年三月十九日批准刊發。

2 重大會計政策摘要

編製此等綜合財務報表之重大會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

(a) 編製基準

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的綜合財務報表是根據香港會計師公會發表的香港財務報告準則並已按照歷史成本法編製，且就以公允價值計量且其變動計入其他全面收益或計入損益的金融資產和金融負債(包括衍生金融工具及第一按揭貸款)及投資物業的公允價值而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表作出重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

2 重大會計政策摘要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 採納對現有準則的修訂本及詮釋

以下為已公布對現有準則的修訂本及詮釋，並已於本集團二零二四年一月一日開始的會計期間生效：

香港財務報告準則16的修訂本，「售後租回交易中的租賃負債」
 香港會計準則1的修訂本，「流動和非流動負債的分類」
 香港會計準則1的修訂本，「帶有契約的非流動負債」
 香港會計準則7及香港財務報告準則7的修訂本，「供應商融資安排」
 香港詮釋5(修訂)，「財務報表的呈列－借款人對載有按要求還款條款的定期貸款之分類」

採納以上對現有準則的修訂本及詮釋對本集團之綜合財務報表並沒有重大的影響。

(ii) 尚未生效的新準則、對現有準則的修訂本及詮釋

以下為已公布新準則、對現有準則的修訂本及詮釋，而必須在本集團二零二五年一月一日或之後開始的會計期間採納，但本集團並未提早採納：

	以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港會計準則21及香港財務報告準則1的修訂本，「缺乏可兌換性」	二零二五年一月一日
香港財務報告準則9及香港財務報告準則7的修訂本，「金融工具分類及計量」	二零二六年一月一日
香港財務報告準則1、香港財務報告準則7、香港財務報告準則9、 香港財務報告準則10及香港會計準則7的修訂本， 「年度改進項目：香港財務報告準則會計準則－第11冊」	二零二六年一月一日
香港財務報告準則18，「財務報表之呈列及披露」	二零二七年一月一日
香港財務報告準則19，「無公眾問責性的附屬公司：披露」	二零二七年一月一日
香港詮釋5的修訂本，「財務報表的呈列－借款人 對載有按要求還款條款的定期貸款之分類」	二零二七年一月一日
香港財務報告準則10及香港會計準則28的修訂本， 「投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資」	有待確定

本集團將會於以上新準則、對現有準則的修訂本及詮釋生效時予以採納。本集團已就此開始評估其對本集團之影響，惟在現階段並未能確定其對本集團之營運及財政狀況有否重大的影響。

2 重大會計政策摘要(續)

(b) 綜合

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司編製截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團對其具有控制權的一個實體(包括結構性實體)。當本集團因為參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，本集團即擁有對該實體的控制權。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司的代價根據於交易日期所轉讓資產，對被收購方的前所有人所產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值計算。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。購買相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或按非控制性權益應佔被購買方可辨認淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

轉讓的代價、對被購買方任何非控制性權益、以及對被收購方任何之前權益在購買日期的公允價值，超過本集團應佔所購買可辨認淨資產公允價值的數額，列為商譽。就議價收購而言，若收購代價低於所購入附屬公司淨資產的公允價值，該差額直接在綜合收益表中確認。

集團內公司之間的交易，結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(ii) 與非控制性權益的交易

本集團將其與非控制性權益進行的交易視為與本集團權益持有者進行的交易。來自非控制性權益的購買，所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額在權益中記錄。向非控制性權益的出售盈虧亦記錄在權益中。

2 重大會計政策摘要(續)

(b) 綜合(續)

(iii) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權的實體。一般情況下，本集團持有介乎20%至50%的投票權。投資聯營公司以權益法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營公司的投資包括購買時已辨認的商譽，並扣除任何累計減值虧損。

倘若減少持有一間聯營公司的權益但保留對其重大影響力，先前在其他全面收益確認的金額按減持的比例重新分類至收益表的適當項目。

本集團應佔聯營公司購買後利潤或虧損於綜合收益表內確認，而應佔其購買後其他全面收益變動則於其他全面收益內確認。購買後累計的變動於投資賬面值中調整。

在聯營公司的投資所產生的稀釋利得和損失於綜合收益表確認。

(iv) 合營安排

根據香港財務報告準則11，「合營安排」，合營安排投資可分類為共同經營或合營公司。分類取決於各投資者的合約權利和責任，多於合營安排的法定結構。

合營公司

合營公司的權益初始以成本在綜合財務狀況表確認，其後以權益法計算。已收或應收合營公司的股息在該投資的賬面值扣減。

(v) 權益法會計

根據權益法會計，投資項目初始以成本確認及其後經調整以確認於收益表中本集團應佔的購買後利潤或虧損，以及在其他全面收益表中反映本集團應佔該投資的其他全面收益變動。

當本集團應佔一項以權益法入賬的投資的虧損相當於或超過其於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收賬)，本集團不會確認該些額外虧損。惟代該實體承擔責任或支付費用除外。

本集團與聯營公司及合營公司之間交易的未實現利得與集團在該些實體的權益的數額對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。按權益法入賬的投資的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

按權益法入賬的投資的賬面值根據附註2(i)所陳述的政策對減值作出測試。

2 重大會計政策摘要(續)

(c) 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者負責分配資源和評估經營分部的表現，被認定為作出策略性決定的執行董事。

(d) 外幣匯兌

(i) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以港幣呈報，港幣為本公司的功能貨幣及本集團的列賬貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或項目重新估值採用估值日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合收益表確認。如果它們與合資格現金流量對沖和合資格淨投資對沖有關，或者歸因於對境外業務的部分淨投資，它們被遞延於權益中。

與借貸有關的匯兌損益呈列在綜合收益表的融資費用。所有其他匯兌損益以淨額基準呈列在綜合收益表的其他(虧損)/收益淨額。

非貨幣性項目按外幣公允價值計量，並以公允價值釐定時的匯率進行換算。非貨幣性金融資產與負債(例如持有按公允價值計量且其變動計入損益的權益工具)的換算差額在損益呈報為公允價值盈虧的一部分。非貨幣性金融資產(例如分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益工具)的換算差額包括在其他全面收益內。

(iii) 集團公司

功能貨幣與本集團的列賬貨幣不同的所有集團內的實體(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 本集團實體的每份呈報的財務狀況表內的資產和負債按報告期末的收市匯率換算；
- 本集團實體的每份收益表內的收入和費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額確認於其他全面收益內。

2 重大會計政策摘要(續)

(d) 外幣匯兌(續)

(iii) 集團公司(續)

在綜合賬目時，換算境外業務的淨投資以及換算借款及其他指定作為該等投資對沖的貨幣工具所產生的匯兌差額列入其他全面收益。當處置或出售境外業務時，該等記錄於權益中之匯兌差額在綜合收益表確認為出售盈虧的一部分。

收購境外實體產生的商譽及公允價值調整被視為該境外實體的資產和負債，並按期末匯率換算。

(e) 物業、機器及設備

物業主要包括酒店物業、貨倉、樓宇及職員宿舍。所有物業、機器及設備按歷史成本減折舊總額及累計減值虧損列值。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。被更換的零件其賬面值被終止確認。所有其他維修及保養費用，在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。

物業、機器及設備的折舊按其估計可使用年期以直線法將成本或重估值減剩餘價值分攤如下：

物業*	按租賃年期(20至50年)或可使用年期之較短者
租賃物業裝修	5至7年
汽車、傢俬、固定裝置及辦公室設備	3至10年

* 酒店物業包括各自的固定裝置及設備，可使用年期預計為5至10年。

在每個報告期末對資產的剩餘價值及可使用年期進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售物業、機器及設備的收益或虧損指出售所得款項淨額與有關資產的賬面值之差額，並在綜合收益表內確認。

2 重大會計政策摘要(續)

(f) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由集團內的公司佔用的物業，列為投資物業。若成本能可靠計量，投資物業亦包括正在興建或發展中而落成後作為投資物業的物業。

投資物業按其成本初始計量，包括相關的交易成本及借貸成本。就收購或興建一合資格資產而產生的借貸成本予以資本化而成為物業成本的一部分。借貸成本於收購或建築活躍進行的期間予以資本化，並在建築完成後停止資本化，或在中止發展時中止其資本化。

在初步確認後，投資物業按公允價值列賬。公允價值根據專業估值師的估值計量。為繼續用作投資物業而正在重建或其市場已變得不活躍的投資物業，繼續按公允價值計量。

投資物業的公允價值反映(包括其他)來自現有租賃的租金收入，及在現時市場情況下未來租賃的租金收入假設。

其後支出只有在與該支出有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才撥充賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。

投資物業的公允價值變動在綜合收益表列賬。當投資物業出售後或被永久撤回其用途後並且不會帶來未來經濟效益，該等投資物業即不再被確認為投資物業。

當投資物業的用途有所改變，有證據顯示物業的發展的啟動以出售為目的，該物業將以物業用途改變的日期之公允價值被轉撥至「已落成之待售物業」。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為「物業、機器及設備」，其於重新分類日期的公允價值，就會計目的而言變為其成本。

根據香港會計準則16，若業主自用物業的某個項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公允價值的任何差額在權益中確認為物業、機器及設備的重估。任何因此而增加的賬面值，在綜合收益表撥回以往的減值虧損後，任何剩餘的增加額直接在權益中的重估盈餘內確認。任何因此而減少的賬面值在綜合收益表中支銷。投資物業若其後售出，該物業的任何重估儲備結餘轉撥至保留溢利，並以權益變動的方式列出。

2 重大會計政策摘要(續)

(g) 發展中物業

發展中物業包括租賃土地、土地使用權、建築成本、合資格資產的資本化借貸成本及在發展期內的專業費用。租賃土地及土地使用權的成本根據提供效益的模式或以直線法於租賃期內攤銷。在物業建築期間的攤銷額撥充作發展中物業成本。發展中物業按成本及可變現淨值兩者間之較低者列值。可變現淨值指於正常業務狀況下的估計售價減估計完成物業及估計銷售所需的成本。

預定自用的物業落成後，租賃內之土地部分分類為「使用權資產」；而樓宇部分則分類為「物業、機器及設備」。

預定作出售用途的物業落成後，其物業之成本(包括租賃土地及土地使用權的成本)分類為「已落成之待售物業」並在流動資產內呈列。

發展中之物業列作非流動資產，預期在正常經營週期內建成並作銷售用途之物業發展項目則除外。

(h) 已落成之待售物業

已落成之待售物業初步以於發展中物業重新分類為落成物業當日之賬面值計量。其後，已落成之待售物業之賬面值按成本及可變現淨值兩者間之較低者列值。可變現淨值指於正常業務狀況下的估計售價減估計銷售所需的成本。

(i) 投資附屬公司、聯營公司、合營公司及非金融資產的減值

沒有確定使用年期或尚未可供使用之資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。各項資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產之公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，非金融資產若曾被減值，於每個報告日均就其減值回撥的可能性進行檢討。

當收到附屬公司、聯營公司或合營公司的股息時，而股息超過附屬公司、聯營公司或合營公司在股息宣佈期間的總全面收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在綜合財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

2 重大會計政策摘要(續)

(j) 投資及金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產以計量方法分類為後續以公允價值計量且其變動計入其他全面收益或計入損益的金融資產和以攤銷成本計量的金融資產。

這些分類是根據本集團處理其金融資產的經營模式及現金流的合約條款而釐定。

以公允價值計量的資產，其收益及虧損會計入其他全面收益或損益。投資非持有作買賣用途的權益工具，根據本集團於初始確認權益投資時是否選擇以公允價值計量且其變動計入其他全面收益而釐定。

本集團只有在處理其金融資產的經營模式改變的情況下才會對其債務投資作出重新分類。

(ii) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產在交易日被確認—交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓；而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，即終止確認為金融資產。

(iii) 計量

於首次確認時，本集團以公允價值計量其金融資產。當該金融資產並非以公允價值計量且其變動計入損益時，會加上直接購買該金融資產的交易費用。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關交易費用在綜合收益表支銷。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否僅支付本金和利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

權益工具

本集團所有權益工具後續以公允價值計量。當本集團管理層選擇將權益工具的公允價值變動損益計入其他全面收益，則之後即使終止確認該投資亦不可再將公允價值變動損益重新分類至損益。當本集團取得權益工具的收益權時，該類投資的股息將繼續在綜合收益表中作為其他(虧損)/收益淨額予以確認。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動，在綜合收益表的其他(虧損)/收益淨額中確認(如適用)。

2 重大會計政策摘要(續)

(j) 投資及金融資產(續)

(iv) 金融資產減值

本集團以前瞻性基礎來評估以攤銷成本列賬及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的債務工具的預計信用損失。所採納的減值方法會取決於信貸風險有否大幅增加。

就應收貿易賬項，本集團應用香港財務報告準則9許可的簡化版模式確認應收賬項由初始確認至終止確認整個存續期的預期虧損。

以攤銷成本列賬的其他金融資產之減值虧損根據十二個月的預期信用損失計量。十二個月的預期信用損失是指於報告期末十二個月內就一項金融工具有可能發生的違約事件導致的整個存續期的預期信用損失的一部分。然而，當信貸風險由初始評估後大幅提升，會根據整個存續期的預期信用損失撥備。

應收賬項的賬面值透過使用一個備付賬戶來削減，虧損的數額在綜合收益表的銷售、行政及其他經營費用內確認。之前已撇銷的款項如其後收回，收回的數額在綜合收益表的銷售、行政及其他經營費用內撥回。

(k) 衍生金融工具及對沖活動的會計處理

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立日之公允價值確認，其後按公允價值重新計量。確認對沖活動所產生之收益或損失的方法取決於該衍生工具是否被指定作對沖工具，如指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目之性質。本集團指定若干衍生工具作為：(1)對沖已確認資產或負債或一項確定承擔之公允價值(公允價值對沖)；(2)對沖與已確認資產或負債或很可能發生的預測交易有關聯的某項風險(現金流量對沖)；或(3)對沖境外業務的淨投資(淨投資對沖)。

本集團於訂立交易時就對沖工具與被對沖項目之關係，以至其風險管理目標及執行多項對沖交易之策略作檔案記錄。本集團亦於訂立對沖交易時和按持續基準，記錄其對於該等用於對沖交易之衍生工具，是否高度有效地抵銷被對沖項目的公允價值或現金流量變動的評估。

各項衍生金融工具的公允價值在附註20中披露。股東權益的對沖儲備變動載於附註36。當被對沖項目的剩餘期限超過報告期末後12個月時，對沖衍生工具的全數公允價值會被分類為非流動資產或負債。

2 重大會計政策摘要(續)

(k) 衍生金融工具及對沖活動的會計處理(續)

(i) 現金流量對沖

被指定並符合資格作為現金流量對沖之衍生工具之公允價值變動的有效部分於其他全面收益中確認。與無效部分有關的盈虧即時在綜合收益表確認。

在權益中累計的金額當被對沖項目影響盈利或虧損時(例如：當被對沖的預測銷售發生時)重新分類至該期間的損益。有關利率掉期對沖變動息率借貸的有效部分的盈虧在綜合收益表的融資費用內確認。

當對沖不再符合對沖會計法的條件時，其時在權益中存有的任何累計盈虧仍保留在權益內，並於預測交易最終在綜合收益表內確認時確認入賬。當某項預測交易預期不會再出現時，在權益記錄的累計盈虧即時轉撥入綜合收益表。

(ii) 淨投資對沖

境外業務的淨投資對沖的會計處理與現金流量對沖類似。與對沖的有效部分有關的對沖工具之任何盈虧於其他全面收益中確認；與無效部分有關的盈虧即時在綜合收益表確認。

於處置或售出境外業務後，在權益中累計的盈虧列入綜合收益表。

(l) 現金及現金等值

現金及現金等值包括手頭現金、銀行通知存款和其他短期(原到期日為三個月或以下)可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大的高流動性投資。

受限制之銀行存款並不包括在現金及現金等值內。

(m) 應付賬項

應付賬項為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的債務。如應付賬項的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

應付賬項以公允價值為初始確認，其後利用有效利率法按攤銷成本計量。

2 重大會計政策摘要(續)

(n) 貸款

貸款初步按公允價值並扣除產生的交易成本確認。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用有效利率法於貸款期間內在綜合收益表確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

(o) 本期及遞延所得稅

本期所得稅費用或抵免是根據本期應納稅所得額，各司法管轄區適用的所得稅稅率，以及對因暫時性差異和未使用的稅項虧損的遞延所得稅資產和負債的變化進行調整後計算的應納稅額。

本期所得稅費用是根據本公司及其附屬公司、聯營公司和合營公司經營並產生應納稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期評估報稅表中針對適用稅務法規所需解釋的情況所採取的立場，並考慮稅務機關是否可能接受不確定的稅務處理。本集團根據最可能的金額或預期值來評估應交所得稅結餘，具體取決於哪種方法可以更好地解決稅務中存在的的不確定性。

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值之差額產生的暫時性差異。然而，因初步確認商譽而產生之遞延所得稅負債不予確認。對於初步確認業務合併以外交易確認的資產或負債，若於交易時並不影響會計或應課稅損益，且初始確認的資產和負債未導致產生等額應納稅暫時性差異和可抵扣暫時性差異，則因此產生的遞延所得稅將不會列賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

與以公允價值計量的投資物業相關的遞延所得稅負債是在假設該物業將透過出售可全部收回的情況下確定的，除非該等物業可予以折舊並按商業模式持有，而該等物業絕大部分的經濟利益會隨著使用時間消耗，而非通過出售消耗。

遞延所得稅資產的確認應取決於將來是否可能取得可用於抵銷暫時性差異及使用稅項虧損的應納稅所得額。

如果應課稅實體擁有法定執行效力之權利，及有意向以淨額基準結算當期稅項結餘或以總額基準同時變現資產及清償負債，則可將當期所得稅資產及當期所得稅負債相互抵銷。當有法定權利將當期所得稅資產及當期所得稅負債抵銷，且遞延所得稅結餘涉及同一稅務機關對應課稅實體而徵收之所得稅，則可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。

2 重大會計政策摘要(續)

(p) 僱員福利

(i) 僱員有薪假期

僱員享有的年度有薪假期以應計基準確認。以僱員提供服務截至報告期末計算，按其尚餘年度有薪假期估計負債並進行撥備。

僱員享有的病假及產假於提取假期時才予以確認。

(ii) 界定供款計劃

界定供款計劃是一項本集團以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款的退休計劃。本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在應付時確認為僱員福利開支。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

(iii) 以股份為基礎之補償金

本集團有兩項權益償付及以股份為基礎的補償金計劃。

(I) 購股權計劃

僱員為獲取授予購股權而提供的服務的公允價值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷的總金額參考授予的購股權的公允價值釐定，不包括任何服務及非市場業績歸屬情況(例如盈利能力和銷售增長目標)的影響。歸屬期間指所有特定歸屬情況需要達成之期間。非市場歸屬情況包括在有關預期可予以行使的購股權數目的假設中。在每個報告期末，本集團修訂其對預期可予以行使購股權數目的估計。本集團在綜合收益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

在行使購股權時，本公司發行新股，收取的所得款扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本(面值)和股本溢價。

(II) 股份獎勵計劃

當為股份獎勵計劃於市場購入股份時，已購入股份之代價總額乃自於權益項下之就股份獎勵計劃持有之股份中扣除。

於授出獎勵股份時，以股份為基礎之補償金開支於損益表計提，而其金額乃參照已授出獎勵股份之公平值釐定，而公平值乃經計及於授出日期與該等授出有關之所有非歸屬條件。開支總額於有關歸屬期間(或如該等獎勵股份屬即時歸屬，則為授出日期當日)按直線法確認，並於權益項下之股份獎勵儲備作相應進賬。就該等於歸屬期攤銷之獎勵股份而言，本集團於各報告期末會根據歸屬條件調整預期最終歸屬之獎勵股份估計數目。對過往年度已確認累計公平值而作出之調整，乃於本期間之以股份為基礎之補償金開支作計提/扣減，並於股份獎勵儲備作相應調整。

於獎勵股份歸屬時，已歸屬獎勵股份於購入時之有關代價總額乃計入至於權益項下之就股份獎勵計劃持有之股份，並就獎勵股份於股份獎勵儲備作相關扣減。

2 重大會計政策摘要(續)

(p) 僱員福利(續)

(iv) 終止服務權益

終止服務權益於僱員在正常退休日期前被本集團終止僱用，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。當本集團有一項詳細的正式計劃終止現有僱員的僱用而沒有撤回的可能時確認終止服務權益。在提出提供終止服務權益以鼓勵自願遣散的情況下，終止服務權益根據預期接納該建議的僱員數目而計量。在報告期末後超過12個月支付的福利折現為現值。

(v) 花紅計劃

本集團因僱員所提供之服務而須承擔法定或推定責任並可就有關責任作出可靠估算時確認花紅為負債和支出。

(q) 撥備

撥備是根據集團過往事件而產生之現有法定或推定責任，而有可能需要流出資源作為償付該項責任；及其金額已被可靠計量而釐定。而未來的營運虧損不會被確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別中所包含的某一個項目，其相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備利用反映目前市場對金錢的時間價值及對有關責任的固有風險評估的一個稅前率，對預計須用作償付責任的支出，計算其現值作為計量。隨著時間過去而增加的撥備，被視作利息支出。

2 重大會計政策摘要(續)

(r) 收入確認

收入指本集團在一般經營過程中出售貨品及服務的已收或應收代價的公允價值。收入在扣除增值稅、退貨、回扣和折扣，以及對銷集團內部銷售後列賬。

當未來經濟利益有可能流入本集團而本集團每項活動(如下述)均符合具體條件時，本集團便會將收入確認。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

- (i) 當客戶取得物業的控制權時，方可確認銷售物業收入。視乎合約條款及相關法律，發展中物業的控制權可隨著時間或於某一時點轉移。如本集團在履約過程中物業並沒有替代用途，而本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部分收取款項，本集團即符合在一段時間內履行責任的條件，並按投入法計量的履約進度確認收入。否則，收入會在當客戶獲得已落成物業的控制權的時點確認。本集團於年度內採用於某一時點確認在內地及香港的物業銷售收入。

對於物業的控制權於某一時點轉移的發展中物業銷售合約，當物業落成後實際轉移至客戶或客戶取得法定業權，且本集團收取銷售代價的權利確定，收入即被確認。

於釐定交易價格時，當合約存在重大融資成份，本集團會對出售物業的承諾價格金額作出調整。

為取得合約而產生的合約相關成本予以資本化，並在確認相關收入時攤銷。

- (ii) 租金收入(扣除給予之租賃優惠)及其他與出租物業有關之收入根據各有關租約之年期按直線法為基準確認。
- (iii) 物業管理收入乃於服務提供後確認。
- (iv) 來自房租的酒店收入於酒店顧客入住期間隨時間確認。而來自餐飲銷售及其他配套服務之收入通常於提供服務時確認。
- (v) 股息收入於收取有關款項之權利成立時確認。
- (vi) 利息收入利用有效利率法按時間比例確認。

2 重大會計政策摘要(續)

(s) 租賃

(i) 本集團為承租人

本集團在租賃資產可供其使用的當日確認租賃為使用權資產和相應的負債。

合約可能同時包含租賃組成部分和非租賃組成部分。本集團基於各租賃組成部分與非租賃組成部分的單獨價格相對比例分攤合約的代價。然而，對於本集團作為承租人的房地產租賃，本集團已選擇不拆分租賃組成部分與非租賃組成部分，而是將其作為一項單一的租賃組成部分進行會計處理。

租賃產生的資產和負債按現值進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除任何租賃相關的應收款；
- 基於指數或比率釐定的可變租賃付款額，採用租賃期開始日的指數或比率進行初始計量；及
- 終止租賃而須付的懲罰性付款額(如租賃條款反映本集團可行使終止合約選項)。

當本集團合理確定將行使續租選擇權時，相關租賃付款額也納入負債的計量中。

租賃付款額按租賃內含利率折現。本集團的租賃內含利率通常無法直接確定，在此情況下，採用承租人的增量借款利率，即個別承租人在相類近的經濟環境下以類近的條款、抵押及條件借入資金為獲得與使用權資產價值接近的資產而必須支付的利率。

租賃付款額在本金和融資費用之間進行分攤。融資費用在租賃期內計入綜合收益表，按照固定的週期性利率對各期間負債餘額計算利息。

使用權資產按成本計量，包括下列各項：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額扣除收到的租賃優惠；
- 任何初始直接費用；及
- 復原成本。

2 重大會計政策摘要(續)

(s) 租賃(續)

(i) 本集團為承租人(續)

使用權資產一般在資產的使用壽命與租賃期兩者較短的期間內按直線法計提折舊。

本集團同時亦透過向一些租賃土地及土地使用權的前註冊持有者或當地政府作一次性預先支付購得該等土地的使用權益用作營運。除一些按相關行政管理區域釐定的徵稅額而支付的瑣碎的續租成本或費用，根據該等土地租賃的條款並無任何持續性支付。此等付款按成本列賬並在租賃期(如續租成本並不重大，續租期亦包括在內)內攤銷。

與短期租賃及所有低價值資產租賃相關的付款按直線法確認為費用，計入綜合收益表。短期租賃是指租賃期為十二個月或短於十二個月的租賃。低價值資產包括科技設備和小型辦公室傢具。

租賃負債分類為非流動負債，在報告期末起計十二個月內須支付的款項除外。

(ii) 本集團為出租人

本集團作為出租人收到的營運租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入。為獲取營運租賃所產生的初始直接費用計入營運租賃資產的賬面值，並在租賃期內按照與租賃收入相同的基準確認為費用。租賃資產按其性質在綜合財務狀況表中列示。

(t) 借貸成本

就需要時間建造才可以投入擬定用途或出售之資產而言，其直接購置、建造或生產相關之借貸成本會予以資本化為該資產成本之一部分。合格資產是指必須花相當長的時間建造才可以投入擬定用途或出售之資產。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，本集團的借貸成本便會暫停或停止資本化。

(u) 股息分派

向本公司股東分派的股息，就中期股息而言，在董事宣派後，或就末期股息而言，在股息獲本公司股東批准後，於本集團及本公司的財務報表內列為負債。

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的主要金融工具包括以公允價值計量且其變動計入其他全面收益或計入損益的金融資產、衍生金融工具、應收按揭貸款、應收賬項、現金及銀行結存、受限制之銀行存款、應付賬項、銀行貸款及與聯營公司、合營公司及非控制性權益間的款項。此等金融工具的詳情於各自的附註中披露。

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具對沖若干承受的風險。

風險管理由本集團管理層在財務委員會領導下執行。本集團管理層負責對集團內個別營運單位作確定、評估及對沖重大的財務風險。財務委員會為整體財務風險管理提供指引。

(i) 市場風險

(I) 外匯風險

當未來商業交易或已確認資產或負債的計值貨幣並非本集團實體的功能貨幣，外匯風險便會產生。

本集團持有若干境外業務投資，此等業務的淨資產承受匯兌風險。本集團在境外業務的淨資產所產生的匯兌風險主要透過以相關外幣計值的貸款處理。

年內，人民幣(主要對本集團業務有影響的貨幣)對港元有匯價波動。換算此等業務的資產淨值為港元(集團的列賬貨幣)時產生未實現虧損約2,536百萬港元(二零二三年：2,405百萬港元)，當中包含集團應佔聯營公司及合營公司的換算盈虧。此未實現收益／虧損在其他儲備內的外匯波動儲備列值。

(II) 利率風險

本集團的利率風險來自須計息的負債和資產面對利率變動的影響。現金流量利率風險乃指市場利率的變動對透過按浮動息率計息的金融工具而來的現金流產生影響的風險。本集團須計息的資產主要包括銀行存款與應收聯營公司及合營公司款項。本集團的浮息貸款會受現行市場利率的波動影響，本集團亦會承受現金流量利率風險。而本集團的定息貸款則會讓本集團面對公允價值利率風險。

本集團維持定息與浮息債項並存以減輕風險。定息債項的比例在考慮到利率轉變、利息覆蓋率及現金流動週期對本集團的業務與投資的潛在影響後釐定。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(II) 利率風險(續)

本集團亦利用浮息對定息的利率掉期以管理其若干銀行貸款的現金流量利率風險。該些利率掉期有將貸款由浮息轉為定息的經濟效果。

於報告期末，若利率增加或減少25(二零二三年：25)個基準點而其他各項不定因素維持不變，銀行存款的利息收入及銀行貸款的借貸成本(扣除撥充資本的利息開支後)之變動將會導致本集團的溢利增加或減少約15百萬港元(二零二三年：17百萬港元)。

(III) 價格風險

本集團承受的權益證券價格風險來自集團持有的上市權益投資。本集團定期監察其上市及非上市權益投資的表現，及評估其對集團之策略計劃的適切性。本集團不用承受商品價格風險。

假若以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的上市部分之股票年底股價出現20%(二零二三年：20%)之變動，其賬面值預期將減少或增加2百萬港元(二零二三年：2百萬港元)。

假若以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的非上市部分之年底公允價值出現20%(二零二三年：20%)之變動，其賬面值預期將減少或增加122百萬港元(二零二三年：127百萬港元)。

假若以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產的上市部分之股票年底股價出現20%(二零二三年：20%)之變動，其賬面值預期將減少或增加14百萬港元(二零二三年：零港元)。

(ii) 信貸風險

衍生金融工具、現金及銀行結存、受限制之銀行存款、應收按揭貸款、應收賬項及應收聯營公司及合營公司賬項的賬面值對本集團構成最大的金融資產相關的信貸風險。本集團定期監察其可收回金額並當集團未能按應收款的原有條款收回所有款項的客觀證據出現時作出呆賬撥備。

為將信貸風險減至最小，本公司管理層於每個業務單位委派一個小組負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序以確保有跟進行動追討逾期未付款項。此外，本集團於每個報告期末監察每個債務人的可收回金額以保證對不能收回的欠款已作出足夠的減值虧損記賬。因此，本公司董事認為本集團的信貸風險已有充足的保障。

本集團應用香港財務報告準則9中的預期信用損失簡化版模式，所有應收貿易賬項均以整個存續期內的預期信用損失作撥備。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 信貸風險(續)

就計量預期信用損失而言，會根據應收貿易賬項的共同信貸風險特徵和逾期天數歸類。預期損失率根據以往付款記錄及相應的以往信用損失釐定。透過調整歷史損失率以反映當前的及前瞻性的宏觀經濟因素和行業趨勢等對債務人償還欠款能力的影響。

由於本集團的顧客眾多，有關第三方顧客的應收貿易賬項並無重大的集中信貸風險。

就出售物業及按揭貸款的顧客之信貸風險而言，本集團會於物業銷售完成前向個別顧客收取訂金或按進度收取樓價款項。假若有一顧客未能完成交付銷售物業之款項，本集團可沒收該顧客之訂金並重新出售單位予其他顧客。因此，本集團面對之信貸風險能大幅減低。

關於應收按揭貸款，如同其他財務機構，信貸評估是批出貸款予申請人前其中一個正常程序。定期檢測亦會進行，並對於逾期貸款進行嚴格的監測程序。於每個財務報告期末，本集團會檢視每位個別的應收款項之可收回款項而就未能收回之款項(如有)作出充足的減值撥備。

管理層認為其他應收賬項及應收聯營公司和合營公司款項之信貸風險為低，因交易方有強大能力在短期內應付合約現金流債務。本集團已就此等其他應收賬項及應收聯營公司及合營公司款項根據十二個月的預期信用損失方法評估的預期信用損失為數極少，無須確認撥備。

流動資金只有有限度的信貸風險乃由於資金存放於獲國際信用評級機構頒予有高度的信貸評級的銀行。為將信貸風險減至最小，包括衍生金融工具在內的交易也與信譽良好的銀行進行。

(iii) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能償付到期的當期債務的風險。

本集團透過對其整體的資產、負債、貸款及承諾等流動資金結構維持審慎水平以計量及監控其流動性。

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，透過已承諾信貸融資的足夠額度備有資金，和有能力結算市場持倉。本集團致力透過已承諾的可用信貸額度維持資金的靈活性。

現金流量預測是在本集團的經營實體執行，並由集團財務總計。集團財務監控本集團的流動資金需求的滾動預測，確保有足夠資金應付經營需要，但同時經常維持充足的未提取承諾借款額度，以使集團不違反其任何借款限額或條款(如適用)。此等預測考慮了本集團債務融資計劃、條款遵從、符合內部財務狀況表比率目標，及(如適用)外部的監管或法例規定一例如貨幣限制。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

下表詳列本集團各合約到期日的金融負債。根據本集團須付款的最早日期的金融負債未折現現金流量而列示。

	1年內 百萬港元	1年至2年 百萬港元	2年至5年 百萬港元	超過5年 百萬港元	總計 百萬港元
於二零二四年十二月三十一日					
應付聯營公司及合營公司款項	-	418	-	-	418
銀行貸款	12,331	14,010	40,620	-	66,961
非控制性權益貸款	-	1,850	-	-	1,850
應付賬項、已收訂金及應計項目	6,701	261	364	85	7,411
租賃負債	42	-	1	-	43
衍生金融工具	157	136	147	-	440
總計	19,231	16,675	41,132	85	77,123
於二零二三年十二月三十一日					
應付聯營公司及合營公司款項	-	417	-	-	417
銀行貸款	9,634	15,274	38,019	469	63,396
非控制性權益貸款	-	2,259	-	-	2,259
應付賬項、已收訂金及應計項目	6,626	250	398	136	7,410
租賃負債	47	42	-	-	89
衍生金融工具	171	146	129	-	446
總計	16,478	18,388	38,546	605	74,017

3 財務風險管理(續)

(b) 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供最高回報，同時維持最佳的借貸及資本結餘組合。

本公司的董事定期監察資本結構，當中包括評估由財務部準備的年度預算，預算監察由項目部門提議的計劃建築項目及在年度預算中為所需資金作準備。根據建議的年度預算，公司董事考慮資金成本及帶來的風險。公司董事並透過支付股息、發行新股及發行新債項或償還現有債項來平衡整體資本結構。

本集團根據現行市場環境及經濟狀況，維持保守水平的負債比率以監察其資本。此比率按照借貸淨額除以總權益計算。借貸淨額為總借貸(包括綜合財務狀況表所列的本期及非本期貸款)減去現金及現金等值，短期銀行存款(到期日在三個月以後)和受限制之銀行存款。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日的負債比率如下：

	二零二四年	二零二三年
借貸淨額(百萬港元)	48,374	41,286
總權益(百萬港元)	116,647	121,157
負債比率	41.5%	34.1%

(c) 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

3 財務風險管理(續)

(c) 公允價值估計(續)

下表顯示本集團於二零二四年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產及負債：

	第1層 百萬港元	第2層 百萬港元	第3層 百萬港元	總計 百萬港元
資產				
衍生金融工具	–	493	–	493
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 金融資產	73	–	772	845
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	9	–	611	620
應收第一按揭貸款	–	–	139	139
總資產	82	493	1,522	2,097
負債				
衍生金融工具	–	422	–	422
總負債	–	422	–	422

下表顯示本集團於二零二三年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產及負債：

	第1層 百萬港元	第2層 百萬港元	第3層 百萬港元	總計 百萬港元
資產				
衍生金融工具	–	588	–	588
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 金融資產	–	–	758	758
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	10	–	641	651
應收第一按揭貸款	–	–	155	155
總資產	10	588	1,554	2,152
負債				
衍生金融工具	–	393	–	393
總負債	–	393	–	393

年內各層級分類之間並無任何轉撥。

3 財務風險管理(續)

(c) 公允價值估計(續)

(i) 在第1層內的金融工具

在活躍市場買賣的金融工具的公允價值根據報告期末的市場報價列賬。當報價可即時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買方報價。此等工具包括在第1層。在第1層的工具主要包括於香港聯交所上市之權益投資，分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產。

(ii) 在第2層內的金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允價值利用估值技術釐定。估值技術盡量利用可觀察市場數據(如有)，盡量少依賴實體的個別估計。如計算一金融工具的公允價值所需的所有重大數據輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。

本集團第2層金融工具包括交叉貨幣掉期及利率掉期合約。公允價值根據在活躍市場的遠期外匯率報價及/或由可觀察收益率曲線而來之遠期利率，按估計未來現金流量的現值計算。

如一項或多項重大數據輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3層。

(iii) 在第3層內的金融工具

下表顯示第3層金融工具的變動：

	應收第一按揭貸款		以公允價值計量 且其變動計入其他 全面收益之金融資產		以公允價值計量且 其變動計入損益 之金融資產	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
於一月一日	155	257	758	522	641	656
在其他全面收益或損益確認的 利潤/(虧損)	-	-	14	236	(23)	(15)
償還	(16)	(102)	-	-	-	-
以公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產退回投資款項	-	-	-	-	(7)	-
於十二月三十一日	139	155	772	758	611	641

3 財務風險管理(續)

(c) 公允價值估計(續)

(iii) 在第3層內的金融工具(續)

本集團利用估值技術設定非上市金融資產的公允價值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析法、充分利用市場數據及盡可能不依靠個別實體的數據。

集團的政策是以事件發生當日或情況改變而產生之轉撥於各公允價值等級中作出撥入或撥出之確認。

(iv) 公允價值之估值方法

金融工具的專門估值方法包括下列各項：

- 利用市場報價或類近工具的交易商報價，
- 就利率掉期－根據可觀察收益率曲線估計未來現金流的現值，
- 就交叉貨幣掉期－根據活躍市場的報價而來的遠期匯率及可觀察收益率曲線而來的遠期利率估計未來現金流的現值，及
- 就其他金融工具－現金流折現分析。

(v) 集團金融工具之估值過程

本集團財務部門當中有須為製作財務報告而進行估算金融資產(包括第3層的公允價值)的小組。管理層及估值小組會於每個報告日討論估值過程及結果。公允價值變動原因將會在此等討論中作出解釋。

(vi) 以分攤成本法計量之金融資產及負債的公允價值

下列金融資產及負債的公允價值接近其賬面值：

- 貿易及其他應收賬項
- 其他流動金融資產
- 現金及現金等值
- 貿易及其他應付賬項
- 銀行貸款
- 應收第二按揭貸款

4 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。

(a) 關鍵會計估算及假設

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的高風險估算和假設討論如下。

(i) 投資物業公允價值的估算

投資物業的估值，乃根據香港測量師學會就物業的估值發表的「香港測量師學會估值準則(2024)」及國際估值準則委員會發表的「國際估值準則」。

詳細之評估及假設已於附註15(a)中列明。

(ii) 發展中物業及已落成之待售物業撥備

本集團根據發展中物業及已落成之待售物業之估計變現淨值評估其可收回價值，就過往經驗及已簽訂之合約估計至完成期的成本及因應現行市場情況而估計之預計未來銷售價格／租賃價值對此等物業之賬面值作出評估。如其物業的賬面值因市場狀況變化導致估計價值因而波動，可能需對發展中物業及已落成之待售物業進行重大減值虧損撥備或回撥。此等評估需要利用判斷及估算。

(iii) 所得稅

在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等最終稅務釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

本集團須在內地繳納土地增值稅及資本收益的預扣稅。在釐定土地增值及資本收益及其相關稅項時，需要作出重大判斷。本集團管理層就其對稅務條例之認識對此等土地增值稅及資本收益的預扣稅之確認作出最好估算。最終稅務後果與最初記錄的金額會有所不同，此等差額將影響當地稅務機構作出最終稅務釐定期間的所得稅及遞延稅撥備。

當管理層認為未來應課稅利潤有可能出現可用作抵銷稅項虧損或時間性差異時，相關稅項虧損及時間性差異導致的遞延稅項資產會予以確認。惟其實際使用結果或會出現差異。

4 關鍵會計估算及判斷(續)

(a) 關鍵會計估算及假設(續)

(iv) 物業、機器及設備的可用年期

本集團的管理層釐定物業、機器及設備的估計可用年期及相關的折舊支出。這估算乃根據過往類別與功能類似的物業、機器及設備的經驗而釐定。創新科技可將其大大改變。管理層會因應與先前估算不乎的可用年期而改變其折舊支出，同時亦會把過時及廢棄或已變賣的資產撇除或減值。

(v) 若干金融資產及衍生金融工具的公允價值

沒有在活躍市場買賣的金融資產及衍生金融工具的公允價值利用估值技術釐定。本集團利用判斷選取多種方法，並主要根據每個報告期末當時的市場情況作出假設。

(vi) 財務資產減值

本集團評估是否有如附註2(j)(iv)所述之客觀證據顯示貿易賬項經已減值。本集團應用香港財務報告準則9指定的預期信用損失簡化版模式，所有貿易應收賬項均以整個存續期內的預期信用損失作出撥備。

如無法獲得有關金融資產之現有或近期價格之資料，則金融資產之公平價值乃以估值方法(包括現金流量貼現模式或市盈率倍數模式)釐定。本集團採用之假設主要根據各結算日之當前市況。

(b) 應用本集團會計政策的關鍵判斷

(i) 投資物業與業主自用物業的分別

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業。在作出判斷時，本集團會考慮該物業所產生的現金流量是否基本不受其他資產所影響。業主自用物業所產生的現金流量，不單只來自該物業，亦來自用於生產或供應流程的其他資產。

某些物業其中的一部分是用以賺取租金或作為資本增值用途而持有的，而另一部分則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部分可獨立出售(或獨立出租)，本集團會對該等部分獨立記賬。如該等部分不可以獨立出售，該物業只會在其用作生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部分並不重大時被記賬為投資物業。在釐定配套服務是否重大以致某項物業不合作為投資物業時，須作出判斷。本集團在作出判斷時會獨立研究每項物業。

4 關鍵會計估算及判斷(續)

(b) 應用本集團會計政策的關鍵判斷(續)

(ii) 收入確認

本集團根據附註2(r)(i)所述之會計政策確認來自出售持作銷售用途物業的款項為收入並詳列於附註5內。本集團檢視其合約的條款及相關當地法律、考慮當地監管者的意見及尋求法律建議(如需要)，以評估收取款項的法定權利。在內地及香港，已落成物業單位在法律上及/或實際上轉移至顧客的時點確認收入。

(iii) 聯營公司及合營公司的減值

當有事件發生或情況改變等跡象顯示投資聯營公司或合營公司的賬面值不可取回時考慮是否減值。投資的可取回數額根據管理層對聯營公司或合營公司的財務狀況、過往及預期未來表現等作出判斷而評定。估算該等投資的最終可取回性需要相當程度的判斷。

(iv) 物業、機器及設備的減值

本集團定期審查減值的跡象，當一項資產的賬面值高於其可取回金額，減值虧損會被確認。可取回金額為出售價格淨額或使用價值兩者之較高者。在釐定使用價值方面，本集團評估繼續使用該資產和可使用年期終結時出售可帶來的未來現金流的現值。釐定此等未來現金流及貼現率、估計出租率及房價需要估算和判斷。物業、機器及設備的減值評估之更多資料已於附註14內作出披露。

5 主要業務及經營範圍之分部分析

(a) 本年度確認之收入如下：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
收入		
出售物業	12,928	6,349
租賃及其他	4,894	4,986
酒店收入	1,677	1,755
	19,499	13,090

(b) 本集團年內之收入及業績按主要業務及市場分析如下：

	二零二四年					
	本公司 及其附屬公司		應佔聯營公司 及合營公司		總計	
	收入 百萬港元	業績 百萬港元	收入 百萬港元	業績 百萬港元	合併收入 百萬港元	合併業績 百萬港元
物業租賃及其他						
— 內地物業	3,727	2,681	342	229	4,069	2,910
— 香港物業	1,167	883	119	89	1,286	972
	4,894	3,564	461	318	5,355	3,882
物業銷售						
— 內地物業	7,441	808	16	9	7,457	817
— 香港物業	5,487	1,444	886	(21)	6,373	1,423
	12,928	2,252	902	(12)	13,830	2,240
酒店營運						
— 內地物業	1,677	570	462	149	2,139	719
— 香港物業	—	—	37	9	37	9
	1,677	570	499	158	2,176	728
	19,499	6,386	1,862	464	21,361	6,850

5 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(b) 本集團年內之收入及毛利按主要業務及市場分析如下：(續)

	二零二三年					
	本公司 及其附屬公司		應佔聯營公司 及合營公司		總計	
	收入 百萬港元	業績 百萬港元	收入 百萬港元	業績 百萬港元	合併收入 百萬港元	合併業績 百萬港元
物業租賃及其他						
— 內地物業	3,883	2,825	333	218	4,216	3,043
— 香港物業	1,103	814	131	101	1,234	915
	4,986	3,639	464	319	5,450	3,958
物業銷售						
— 內地物業	3,327	1,727	132	38	3,459	1,765
— 香港物業	3,022	729	3,935	679	6,957	1,408
	6,349	2,456	4,067	717	10,416	3,173
酒店營運						
— 內地物業	1,755	626	470	151	2,225	777
— 香港物業	—	—	36	8	36	8
	1,755	626	506	159	2,261	785
	13,090	6,721	5,037	1,195	18,127	7,916

(c) 有關營運分部的資料：

管理層已根據經執行董事審議的報告釐定經營分部。

執行董事以主要業務及市場的角度研究業務狀況。管理層評估集團的主要業務為物業投資、發展及酒店營運(統稱房地產)。房地產業務再分為內地物業及香港物業。

物業分部的收入來源主要來自物業銷售、租賃收入及酒店收入。

其他主要包括企業活動，當中包括中央財務管理及行政功能，及不分類為營運分部的其他業務之業績。

執行董事根據毛利，評估各營運分部的表現。

5 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(d) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：

	二零二四年				
	內地物業 百萬港元	香港物業 百萬港元	營運分部 總額 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
收入	12,845	6,654	19,499	–	19,499
業績					
分部業績－毛利	4,059	2,327	6,386	–	6,386
其他虧損淨額					(114)
銷售、行政及其他經營費用					(1,971)
投資物業公允價值之減少					(2,257)
除融資費用前經營溢利					2,044
融資費用					(378)
經營溢利					1,666
應佔聯營公司及合營公司業績					916
除稅前溢利					2,582
稅項					(1,070)
年度溢利					1,512
應佔溢利：					
公司股東					808
非控制性權益					704
					1,512
折舊	372	60	432	5	437

5 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(d) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：(續)

	二零二三年				
	內地物業 百萬港元	香港物業 百萬港元	營運分部 總額 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
收入	8,965	4,125	13,090	–	13,090
業績					
分部業績－毛利	5,178	1,543	6,721	–	6,721
其他收益淨額					130
銷售、行政及其他經營費用					(1,784)
投資物業公允價值之增加					1,034
除融資費用前經營溢利					6,101
融資費用					(600)
經營溢利					5,501
應佔聯營公司及合營公司業績					1,358
除稅前溢利					6,859
稅項					(2,696)
年度溢利					4,163
應佔溢利：					
公司股東					3,243
非控制性權益					920
					4,163
折舊	381	60	441	3	444

5 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(e) 本集團之財務狀況按營運分部分析如下：

	二零二四年					
	內地物業 百萬港元	香港物業** 百萬港元	營運 分部總計 百萬港元	其他 百萬港元	對銷 百萬港元	綜合 百萬港元
分部資產	120,285	57,831	178,116	78,827	(84,360)	172,583
聯營公司及合營公司	8,291	10,345	18,636	6,814	-	25,450
衍生金融工具	-	-	-	493	-	493
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	-	845	-	845
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	-	619	619	1	-	620
應收按揭貸款	-	1,031	1,031	-	-	1,031
可收回稅項	319	7	326	-	-	326
資產總值	128,895	69,833	198,728	86,980	(84,360)	201,348
分部負債	66,551	20,379	86,930	8,436	(84,360)	11,006
銀行貸款	4,296	2,811	7,107	52,474	-	59,581
衍生金融工具	-	-	-	422	-	422
稅項及遞延稅項	11,076	569	11,645	209	-	11,854
非控制性權益貸款	1,539	128	1,667	171	-	1,838
負債總額	83,462	23,887	107,349	61,712	(84,360)	84,701
分部非流動資產*	92,380	43,044	135,424	8,557	-	143,981

* 非流動資產之增加主要包括投資物業及發展中物業及土地訂金的增加，已分別詳列於綜合財務報表附註15及17內。

** 包括澳門。

5 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(e) 本集團之財務狀況按營運分部分析如下：(續)

	二零二三年					
	內地物業 百萬港元	香港物業** 百萬港元	營運 分部總計 百萬港元	其他 百萬港元	對銷 百萬港元	綜合 百萬港元
分部資產	127,241	59,429	186,670	76,862	(83,526)	180,006
聯營公司及合營公司	8,408	9,555	17,963	6,860	–	24,823
衍生金融工具	–	–	–	588	–	588
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	–	–	–	758	–	758
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	7	643	650	1	–	651
應收按揭貸款	–	1,092	1,092	–	–	1,092
可收回稅項	310	16	326	–	–	326
儲稅券	–	–	–	189	–	189
資產總值	135,966	70,735	206,701	85,258	(83,526)	208,433
分部負債	69,087	21,904	90,991	9,083	(83,526)	16,548
銀行貸款	3,483	2,810	6,293	48,838	–	55,131
衍生金融工具	–	–	–	393	–	393
稅項及遞延稅項	11,630	944	12,574	393	–	12,967
非控制性權益貸款	1,544	521	2,065	172	–	2,237
負債總額	85,744	26,179	111,923	58,879	(83,526)	87,276
分部非流動資產*	99,075	42,385	141,460	8,567	–	150,027

* 非流動資產之增加主要包括投資物業及發展中物業及土地訂金的增加，已分別詳列於綜合財務報表附註15及17內。

** 包括澳門。

5 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(f) 本集團之營運分部非流動資產按地域分析如下：

	營運分部非流動資產	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
內地	92,380	99,075
香港	42,520	41,861
其他	9,081	9,091
	143,981	150,027

6 其他(虧損)/收益淨額

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
股息收入	72	78
利息收入	578	660
出售物業、機器及設備之虧損	(5)	(1)
出售投資物業之利潤	4	-
匯兌淨虧損	(109)	(90)
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的公允價值淨減少	(24)	(23)
出售附屬公司虧損(附註37(c))	(52)	-
發展中物業之撥備(附註17(a))	(904)	(745)
其他	326	251
	(114)	130

7 除融資費用前經營溢利

除融資費用前經營溢利已扣除下列各項：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
物業之銷售成本及銷售相關費用*	10,739	3,973
投資物業相關直接經營費用	863	859
酒店直接經營成本	1,107	1,128
物業、機器及設備之折舊	334	342
使用權資產之折舊－租賃土地及土地使用權	60	59
使用權資產之折舊－樓宇－辦公室	43	43
與短期租賃相關的費用	10	10
核數師酬金		
－核數服務	13	12
－核數相關服務	2	2
－非核數服務	6	10

* 包括已落成之待售物業之撥備為522百萬港元(二零二三年：零港元)。

8 融資費用

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
融資費用		
－銀行貸款	2,940	2,768
－衍生金融工具	(174)	(97)
－租賃負債	3	6
－用作現金流量對沖之衍生金融工具公允價值之虧損(轉撥自權益) (附註36)	66	13
－其他(附註)	(175)	(140)
融資成本總計	2,660	2,550
減：撥充發展中物業及發展中投資物業資本之數額	(2,282)	(1,950)
年內融資費用總計	378	600

用作發展物業而撥充資本的借款利息，其息率介乎每年2.2%至6.1%(二零二三年：介乎每年2.3%至5.1%)。

附註：此數額包括截至二零二四年十二月三十一日止年度來自融資業務淨匯兌利潤197百萬港元(二零二三年：166百萬港元)。

9 稅項

香港及海外利得稅

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按16.5%(二零二三年：16.5%)之稅率計算。海外溢利之稅項則按照本年度估計應課稅溢利依本集團有經營業務之海外國家之現行稅率計算。

內地企業所得稅

內地企業所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按25%(二零二三年：25%)之稅率計算。

已分配／未分配溢利的預扣稅項

預扣稅項乃根據宣派／匯出的分配溢利，按內地及海外的現行稅率徵收。

內地之土地增值稅

內地之土地增值稅乃就出售本集團發展之物業時，按其土地之升值以累進稅率30%至60%徵收，其計算方法乃根據適用之規定，以出售物業所得款項扣除可扣減項目(包括土地成本、借貸成本及所有物業發展成本)計算。

於綜合收益表(支銷)／抵免之稅項包括：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
內地稅項		
— 本期	(892)	(1,495)
— 往年之(不足)／多提撥備	(35)	2
— 遞延	(289)	(974)
	(1,216)	(2,467)
香港利得稅		
— 本期	(133)	(182)
— 往年之回撥／(不足)撥備	318	(4)
— 遞延	(6)	(9)
	179	(195)
海外稅項		
— 本期	(12)	(13)
— 遞延	(21)	(21)
	(33)	(34)
	(1,070)	(2,696)

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度就內地的物業銷售錄得土地增值稅為249百萬港元(二零二三年：690百萬港元)。

9 稅項(續)

本年集團應佔聯營公司及合營公司稅項為391百萬港元(二零二三年：322百萬港元)，已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司及合營公司業績項目內。

集團之稅項與以集團之除稅前溢利按香港稅率計算之理論稅項之差別為：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
除稅前溢利	2,582	6,859
減：應佔聯營公司及合營公司業績	(916)	(1,358)
	1,666	5,501
以香港利得稅率16.5%(二零二三年：16.5%)計算	275	908
因其他國家不同稅率而產生之稅項影響	183	674
動用以往未經確認之稅項虧損	(164)	(23)
因收入／支出淨額由於其無須繳稅／不可扣稅(以釐定應課稅溢利)而產生之稅項影響	715	244
未確認之稅項虧損	85	251
於當期調整以往年度稅項	(283)	2
	811	2,056
已分配／未分配利潤的預扣稅項	72	122
土地增值稅	249	690
土地增值稅作為可扣減項目之稅務影響	(62)	(172)
稅項支出	1,070	2,696

經濟合作暨發展組織第二支柱模型規則

本集團適用於經濟合作暨發展組織第二支柱模型規則的範圍。根據該法案，若本集團在各司法管轄區按照全球反稅基侵蝕提案所載的原則計算的有效稅率低於15%，本集團將會就此差額產生補足稅責任。

與第二支柱模型規則相關之法例已頒佈或實質頒佈於本集團有業務的司法管轄區，其中包括澳洲及荷蘭。第二支柱模型規則已從二零二四年一月一日起在澳洲及荷蘭生效。相關的當期稅務風險被評為較低。

本集團亦應用了於香港會計師公會於二零二三年七月發佈的《香港會計準則12之修訂》中與第二支柱模型規則相關的遞延所得稅資產和負債的識別和披露的例外規定。

本集團會持續分析及評估全球反稅基侵蝕提案所帶來的影響。即使對於會計口徑有效稅率高於15%的實體而言，仍可能存在與第二支柱模型規則相關的稅務影響。目前本集團正聘請稅務專家以對該法案的應用提供相關協助。

10 股息

(a) 普通股

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
截至二零二三年十二月三十一日止年度末期股息 — 每股繳足股份0.95港元(二零二二年：0.95港元)	1,379	1,379
截至二零二四年十二月三十一日止年度中期股息 — 每股繳足股份0.4港元(二零二三年：0.4港元)	580	580
已付股息總額	1,959	1,959

(b) 於報告期末未確認之股息

於二零二五年三月十九日舉行之會議，董事會建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.95港元(二零二三年：0.95港元)，合共1,379百萬港元(二零二三年：1,379百萬港元)。此股息總額乃以於二零二四年十二月三十一日已發行之1,451,305,728股普通股(二零二三年十二月三十一日已發行之1,451,305,728股普通股)為基準計算。關於截至二零二四年十二月三十一日止年度之應付末期股息的實際總額將因應登記日期(預計於二零二五年五月二十九日或相近日期)之已發行普通股之實際數目計算。

11 每股盈利

基本

每股基本盈利乃以本公司股東應佔溢利除以年內已發行股份加權平均數計算。

	二零二四年	二零二三年
已發行普通股股份加權平均數	1,451,305,728	1,451,305,728

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
股東應佔溢利	808	3,243
每股基本盈利	0.56港元	2.23港元

11 每股盈利(續)

攤薄

每股攤薄盈利乃根據經調整之本公司股東應佔溢利及普通股股份加權平均數以反映所有潛在普通股股份攤薄效應作出計算。

	二零二四年	二零二三年
已發行普通股股份加權平均數	1,451,305,728	1,451,305,728
購股權之調整(附註)	-	-
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	1,451,305,728	1,451,305,728

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
股東應佔溢利	808	3,243
每股攤薄盈利	0.56港元	2.23港元

附註：截至二零二四年十二月三十一日止年度，尚未行使之購股權有反攤薄的影響。

12 僱員福利開支

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
員工費用，包括董事之薪酬	1,617	1,574
退休金成本－ 界定供款計劃(附註)	98	92
	1,715	1,666

附註： 界定供款計劃之詳情載列於附註31。

13 董事利益及權益

(a) 董事及高級管理人員之酬金

截至二零二四年十二月三十一日止年度，支付予本公司董事之酬金，不包括購股權福利，總額表列如下：

董事姓名	酬金 千港元	薪金、 補貼和 實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃的 僱主供款 千港元	合計 千港元
郭孔華先生*	–	6,581	8,400	120	15,101
區慶麟先生 ¹	–	5,977	–	10	5,987
許震宇先生	588	–	–	–	588
鄭君諾先生	532	–	–	–	532
李銳博士	489	–	–	–	489
唐紹明女士	470	–	–	–	470
黃汝璞女士，JP ²	243	–	–	–	243

* 主席兼行政總裁。

¹ 區慶麟先生於二零二四年七月三十一日離任本公司執行董事，收取合約款項16.2百萬港元，上述表格並未反映該金額。

² 於二零二四年五月二十日退任獨立非執行董事。

13 董事利益及權益(續)

(a) 董事及高級管理人員之酬金(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度，支付予本公司董事之酬金，不包括購股權福利，總額表列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金、 補貼和 實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 計劃的 僱主供款 千港元	合計 千港元
郭孔華先生*	–	6,000	7,800	120	13,920
區慶麟先生	–	9,600	3,300	18	12,918
吳繼霖先生 ¹	–	2,062	–	50	2,112
黃汝璞女士，JP	605	–	–	–	605
許震宇先生	565	–	–	–	565
鄭君諾先生	485	–	–	–	485
李銳博士 ²	85	–	–	–	85
唐紹明女士 ³	85	–	–	–	85
張亮先生 ⁴	248	–	–	–	248

* 主席兼行政總裁。

¹ 於二零二三年五月三十一日辭任執行董事。

² 於二零二三年十一月一日獲委任為獨立非執行董事。

³ 於二零二三年十一月一日獲委任為非執行董事。

⁴ 於二零二三年六月三十日辭任獨立非執行董事。

13 董事利益及權益(續)

(b) 授予本公司董事之購股權

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度，並無向董事授出購股權。

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，沒有董事持有可作購買本公司股票之購股權。

於二零二四年十二月三十一日，本公司股份之收市價為每股15.56港元(二零二三年：14.28港元)。

(c) 向本公司董事授出之股份獎勵

根據本公司的股份獎勵計劃，一位本公司董事獲授股份。截至二零二四年十二月三十一日止年度，已根據股份獎勵計劃授出650,000股獎勵股份給郭孔華先生，將於二零二五年至二零二八年期間歸屬。

根據股份獎勵計劃向董事授出之獎勵股份變動如下：

	獎勵股份數目	
	二零二四年	二零二三年
於一月一日仍未歸屬	–	–
已授出	650,000	–
於十二月三十一日仍未歸屬	650,000	–

(d) 五位最高薪酬人士

年內，本集團五位最高薪酬人士其中兩位(二零二三年：兩位)為本公司董事。五位最高薪酬人士，其酬金總額如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
薪金、補貼和實物利益	35,215	37,293
酌情花紅	23,506	26,382
退休福利計劃的僱主供款	180	185
	58,901	63,860

區慶麟先生於二零二四年七月三十一日離任本公司執行董事，收取合約款項16.2百萬港元，上述表格並未反映該金額。

於二零二四年，五位最高薪酬人士，包括區慶麟先生離任時的合約款項，酬金總額則為75.1百萬港元。

13 董事利益及權益(續)

(d) 五位最高薪酬人士(續)

其酬金範圍如下：

	人數	
	二零二四年	二零二三年
11,500,001港元 – 12,000,000港元	1	1
12,000,001港元 – 12,500,000港元	1	1
12,500,001港元 – 13,000,000港元	–	2
13,500,001港元 – 14,000,000港元	1	1
15,000,001港元 – 15,500,000港元	1	–
22,000,001港元 – 22,500,000港元	1	–
	5	5

(e) 董事在交易、安排或合同的重大權益

除已於附註38披露外，本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司概無訂立任何本公司董事或與董事有關連的實體於其中享有重大權益且與本集團業務有直接或間接關連，而且於本年度終結時或在本年度內任何時間仍然有效之重大交易、安排或合約。

14 物業、機器及設備

	酒店物業 百萬港元	貨倉及樓宇 百萬港元	職員宿舍 百萬港元	租賃物業 裝修 百萬港元	汽車、 傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 百萬港元	總計 百萬港元
成本						
於二零二四年一月一日	7,151	475	43	95	312	8,076
添置	60	6	-	3	40	109
出售	(18)	-	-	-	(8)	(26)
出售附屬公司(附註37(c))	-	-	(13)	-	-	(13)
轉撥及重新分類	583	-	-	-	-	583
匯兌調整	(244)	(2)	(1)	(1)	(7)	(255)
於二零二四年十二月三十一日	7,532	479	29	97	337	8,474
折舊總額及累計減值虧損						
於二零二四年一月一日	3,275	152	16	83	227	3,753
本年度折舊	283	16	1	4	30	334
出售	(13)	-	-	-	(7)	(20)
出售附屬公司(附註37(c))	-	-	(8)	-	-	(8)
轉撥及重新分類	(5)	-	-	-	-	(5)
匯兌調整	(112)	(1)	-	(1)	(6)	(120)
於二零二四年十二月三十一日	3,428	167	9	86	244	3,934
於二零二四年十二月三十一日之賬面淨值	4,104	312	20	11	93	4,540
於二零二四年一月一日之賬面淨值	3,876	323	27	12	85	4,323

14 物業、機器及設備(續)

	酒店物業 百萬港元	貨倉及樓宇 百萬港元	職員宿舍 百萬港元	租賃物業 裝修 百萬港元	汽車、 傢私、 固定裝置及 辦公室設備 百萬港元	總計 百萬港元
成本						
於二零二三年一月一日	7,253	477	45	95	287	8,157
添置	11	-	-	1	53	65
出售	(13)	-	(1)	-	(23)	(37)
轉撥及重新分類	112	-	-	-	-	112
匯兌調整	(212)	(2)	(1)	(1)	(5)	(221)
於二零二三年十二月三十一日	7,151	475	43	95	312	8,076
折舊總額及累計減值虧損						
於二零二三年一月一日	3,083	137	15	78	227	3,540
本年度折舊	294	16	1	5	26	342
出售	(13)	-	-	-	(22)	(35)
匯兌調整	(89)	(1)	-	-	(4)	(94)
於二零二三年十二月三十一日	3,275	152	16	83	227	3,753
於二零二三年十二月三十一日之賬面淨值	3,876	323	27	12	85	4,323
於二零二三年一月一日之賬面淨值	4,170	340	30	17	60	4,617

於二零二四年十二月三十一日，本集團之附屬公司及聯營公司持有之物業、機器及設備當中包括在內地營運的酒店。鑒於本集團經營酒店當地之經濟環境各有不同，因此，附屬公司及聯營公司所持有的酒店存在其賬面值高於其可收回價值的風險。當有指標顯示資產有可能已減值時，本集團會對酒店物業賬面值進行評估。此等指標包括在當地經營或將會經營酒店之市場的持續不利轉變及當酒店營運表現持續大幅低於預算。

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團認為不需要對酒店物業作減值虧損撥備或回撥。本集團已作出關鍵假設及估計適當的貼現率、預計出租率及房租。本集團採用之貼現率介乎8.0%至9.0%(二零二三年：8.8%至9.3%)。

15 投資物業

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
於一月一日	76,965	77,063
添置	600	307
公允價值之(減少)/增加	(2,257)	1,034
出售	(2)	-
轉撥及重新分類	10,604	(38)
匯兌調整	(1,637)	(1,401)
於十二月三十一日(附註(a))	84,273	76,965

(a) 投資物業的估值

	發展中住宅物業		發展中商用物業		已落成住宅物業		已落成商用物業		已落成之貨倉	總額
	香港 百萬港元	內地 百萬港元	香港 百萬港元	內地 百萬港元	香港 百萬港元	內地 百萬港元	香港 百萬港元	內地 百萬港元	香港 百萬港元	
於二零二四年一月一日	397	-	195	-	16,759	4,288	10,186	44,657	483	76,965
添置	81	-	84	-	139	13	210	73	-	600
公允價值之變化	(99)	(748)	(30)	(2,902)	331	(13)	(259)	1,506	(43)	(2,257)
出售	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
轉撥及重新分類	-	1,148	-	9,421	-	-	-	35	-	10,604
匯兌調整	-	-	-	-	-	(143)	-	(1,494)	-	(1,637)
於二零二四年十二月三十一日	379	400	249	6,519	17,229	4,145	10,137	44,775	440	84,273

15 投資物業(續)

(a) 投資物業的估值(續)

	發展中	發展中	已落成住宅物業		已落成商用物業		已落成	總額
	住宅物業	商用物業	香港	內地	香港	內地	之貨倉	
	香港	香港	香港	內地	香港	內地	香港	百萬港元
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於二零二三年一月一日	484	404	16,096	4,376	10,346	44,857	500	77,063
添置	25	73	20	20	45	124	-	307
公允價值之變化	(112)	(282)	643	17	(205)	990	(17)	1,034
轉撥及重新分類	-	-	-	-	-	(38)	-	(38)
匯兌調整	-	-	-	(125)	-	(1,276)	-	(1,401)
於二零二三年十二月三十一日	397	195	16,759	4,288	10,186	44,657	483	76,965

本集團估值過程

本集團以公允價值計量投資物業。所有投資物業均由戴德梁行有限公司及測建行香港有限公司，與本集團並無關聯的獨立合資格估值師，就於二零二四年十二月三十一日的價值作出重估。該些估值師擁有相關認可專業資格及對所估值之投資物業及位置有經驗。對於所有投資物業，其目前的使用為最高及最佳。

本集團財務部的小組為達致財務報告目的，會對由獨立估值師完成的估值報告作出審閱，此小組直接向高級管理層及審核與企業管治委員會報告。估值過程及結果由管理層及估值師進行討論。

於每個財政年度期末，財務部：

- 核實所有於獨立估值報告中的主要資料；
- 比較往年估值報告以評估物業估值之變動；及
- 與獨立估值師保持討論。

15 投資物業(續)

(a) 投資物業的估值(續)

估值技巧

對於估算在香港及內地的已落成物業的公允價值，主要採用收益資本化方法，及於適時採用市場比較法。

收益資本化方法透過利用從分析銷售交易及估值師對現行投資者的需求和期望而得出的合適資本化比率，對淨收入及潛在復歸收入予以資本化。估值所採用的現行市場租金已參考有關物業和其他可類比的物業近期的租務狀況。

市場比較法將估值的物業與其他可類比而近期在市場有交易的物業直接作出比較。然而，考慮到房地產物業的複雜性，有需要就個別物業性質上的分別對其價值作出適當的調整。

對於估算在香港及內地的發展中投資物業的公允價值，一般採用餘值法。此估值法透過考慮該物業的發展潛力，將計劃發展的物業的估計資本價值，即假設該發展中物業在估值日已成為落成物業的價值，減去發展成本及發展商的溢利。

用以釐定公允價值的主要不可觀察數據輸入

估值師按接受估值投資物業的風險類別估算資本化比率。比率越高則公允價值越低。於二零二四年十二月三十一日，用以估算香港及內地物業的價值而採用的收益資本化方法所利用的資本化比率分別為2.4%至5.0%(二零二三年：2.4%至5.0%)及4.8%至7.0%(二零二三年：4.8%至7.3%)。

現行市場租金根據香港及內地的投資物業與其他可類比物業的近期租務狀況而估算。租金越低，則接受估值的物業公允價值越低。

就發展中投資物業，估值師按報告日的市場狀況估算物業的完工成本以及發展商的溢利。該些估算大致上跟本集團管理層根據對市場狀況的經驗和知識而提供的內部預算一致。成本與發展商的溢利越高，則公允價值越低。

投資物業的估算建基於二零二四年十二月三十一日該物業所處於的經濟、市場及其他因素加上當時管理層所收到的資料。

16 使用權資產及租賃負債

綜合財務狀況表展示下列有關租賃之金額：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
使用權資產		
租賃土地及土地使用權	1,595	1,598
樓宇－辦公室(附註(a))	38	82
	1,633	1,680

(a) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，關於樓宇－辦公室類別，使用權資產添置為1百萬港元(二零二三年：零港元)而租賃現金總流出則為47百萬港元(二零二三年：47百萬港元)。

辦公室的租賃合約通常是固定期限3年，可選擇續租。大部分續租選擇權僅供本集團行使，而非由相應的出租人行使。

租賃期限因應個別租賃的情況進行商談，並可能包含不同的條款和條件。租賃協議並不包含出租人持有的租賃資產的擔保權益之外的任何契約。

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
租賃負債		
租賃負債本期部分	40	44
租賃負債非本期部分	1	41
	41	85

於二零二四年十二月三十一日，採用的加權平均承租人增量借款年利率為5.56%(二零二三年：5.56%)。

於二零二四年十二月三十一日之結餘包括應付一間聯營公司的租賃負債40百萬港元(二零二三年：84百萬港元)。

17 發展中物業及土地訂金

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
發展中物業(附註a)	34,862	57,059
土地訂金(附註b)	15,490	5,600
	50,352	62,659

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
上述數字代表如下：		
計入非流動資產的金額		
香港	1,902	2,366
香港以外	23,211	36,857
	25,113	39,223
計入流動資產的金額		
香港	8,225	7,217
香港以外	17,014	16,219
	25,239	23,436
	50,352	62,659

(a) 發展中物業

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
於一月一日	57,059	38,097
添置	6,560	6,781
撥備	(904)	(745)
轉撥	(26,371)	13,621
匯兌調整	(1,482)	(695)
於十二月三十一日	34,862	57,059

(b) 土地訂金

於二零二四年十二月三十一日之結餘主要為購買位於內地上海和武漢之土地的訂金。

土地訂金會於取得相關證書後即時轉撥至發展中物業。

18 有重大非控制性權益之附屬公司之財務資料概要

一間附屬公司，上海吉祥房地產有限公司，其非控制性權益達49%(該非控制性權益對本集團而言屬重大)，其財務資料概要如下。上海吉祥房地產有限公司之主要營業地點為內地上海。

於二零二四年十二月三十一日之財務狀況表概要

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
流動		
資產	377	1,211
負債	(686)	(1,231)
流動淨負債總額	(309)	(20)
非流動		
資產	15,500	15,526
負債	(2,781)	(3,096)
非流動淨資產總額	12,719	12,430
淨資產	12,410	12,410

18 有重大非控制性權益之附屬公司之財務資料概要(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度全面收益表概要

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
收入	1,667	1,726
除所得稅前溢利	1,501	1,609
所得稅費用	(449)	(410)
年度溢利	1,052	1,199
其他全面收益	(396)	(335)
全面收益總額	656	864
分配至非控制性權益之全面收益總額	321	423
已付股息予非控制性權益	294	161

截至二零二四年十二月三十一日止年度現金流動概要

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
來自經營業務之現金流動		
來自經營所得現金	971	1,030
已付利息	(5)	(22)
已繳所得稅款	(181)	(170)
來自經營業務之現金淨額	785	838
應用於投資業務之現金淨額	(38)	(29)
應用於融資業務之現金淨額	(1,609)	(597)
現金及現金等值之(減少)/增加淨額	(862)	212
於一月一日之現金及現金等值	1,105	878
匯率變動的影響	4	15
於十二月三十一日之現金及現金等值	247	1,105

以上數字為集團內公司間交易金額互相對銷前金額。

19 聯營公司及合營公司

	二零二四年			二零二三年		
	聯營公司 百萬港元	合營公司 百萬港元	總計 百萬港元	聯營公司 百萬港元	合營公司 百萬港元	總計 百萬港元
非上市投資	10,190	1,749	11,939	9,372	1,864	11,236
於香港持有之上市權益證券	4,147	-	4,147	4,304	-	4,304
於香港以外持有之上市權益證券	1,807	-	1,807	1,768	-	1,768
應佔資產淨值，已包括商譽(附註(a))	16,144	1,749	17,893	15,444	1,864	17,308
應收聯營公司及合營公司款項(附註(b))	2,431	5,544	7,975	3,310	4,622	7,932
應付聯營公司款項(附註(c))	(418)	-	(418)	(417)	-	(417)
	18,157	7,293	25,450	18,337	6,486	24,823

- (a) 主要聯營公司及合營公司之詳情載列於附註43(b)。
- (b) 應收聯營公司及合營公司款項均為無抵押、無須在每一報告期末起計十二個月內償還及免息，除7,135百萬港元(二零二三年：6,152百萬港元)須按現行市場利率計息。
- (c) 應付聯營公司款項為無抵押、免息及無須在每一報告期末起計十二個月內償還。
- (d) 本集團應佔聯營公司及合營公司的年度業績總額如下：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
應佔聯營公司業績	1,011	890
應佔合營公司業績	(95)	468
	916	1,358

- (e) 有關聯營公司及合營公司的承擔如下：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
就聯營公司及合營公司的資本承擔而提供資金(如有需求)	930	1,856

19 聯營公司及合營公司(續)

- (f) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並沒有個別聯營公司或合營公司被視為重要。截至二零二三年十二月三十一日止年度，按董事認為High Crown Holdings Limited(「High Crown」)為本集團之重要合營公司。其財務資料概要如下。合營公司乃採用權益法入賬。

於二零二四年十二月三十一日之財務狀況表概要

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
流動		
資產	1,952	3,419
負債	(571)	(690)
流動淨資產總額	1,381	2,729
非流動		
負債	345	1,681
淨資產	1,036	1,048

截至二零二四年十二月三十一日止年度全面收益表概要

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
收入	1,925	7,869
經營費用及其他	(1,911)	(6,449)
利息收入	20	17
利息費用	(46)	(61)
除稅前(虧損)/溢利	(12)	1,376
稅項	-	(203)
年度(虧損)/溢利和全面收益總額	(12)	1,173

以上資料反映年內High Crown(而非本集團應佔之金額)財務報表呈報之金額(已調整本集團與合營公司會計政策的差別)。

19 聯營公司及合營公司(續)

(f) (續)

財務資料概要之對賬表

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
於一月一日之期初淨資產/(負債)	1,048	(125)
年度(虧損)/溢利	(12)	1,173
於十二月三十一日之期末淨資產	1,036	1,048
佔此合營公司權益(50%)(二零二三年：50%)	518	524
於十二月三十一日之賬面值	518	524

(g) 本集團應佔個別較小聯營公司及合營公司之業績總額如下：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
年度業績	922	771
其他全面收益	(104)	16
全面收益總額	818	787

20 衍生金融工具

	二零二四年		二零二三年	
	資產 百萬港元	負債 百萬港元	資產 百萬港元	負債 百萬港元
現金流量對沖				
交叉貨幣及利率掉期合約，按公允價值 (附註(a))				
非流動	487	293	582	279
流動	6	129	6	114
	493	422	588	393

對沖衍生產品如其對沖項目到期日超過報告期末後十二個月，其公允價值全數將分類為非流動資產或負債，如到期日少於報告期末後十二個月，則分類為流動資產或負債。

20 衍生金融工具(續)

(a) 合資格作對沖會計之交叉貨幣掉期及利率掉期合約－現金流量對沖

指定及合資格作現金流量對沖之交叉貨幣掉期及利率掉期合約的公允價值轉變虧損數額為124百萬港元(二零二三年：308百萬港元)已於權益中之對沖儲備確認。於現金流量對沖之下，虧損為數66百萬港元(二零二三年：13百萬港元)已由對沖儲備轉撥至綜合收益表之融資費用中。

(i) 港元銀行貸款之對沖

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團參與名義本金總額200百萬港元3年期至利率掉期合約。此等利率掉期合約的經濟效果為將貸款由浮動利率轉為固定利率。合約固定年利率3.27%。

於二零二四年十二月三十一日，未完結之利率掉期合約名義本金總額為18,410百萬港元(二零二三年：19,500百萬港元)。合約固定年利率介乎0.63%至4.18%(二零二三年：0.415%至4.18%)。

(ii) 澳元銀行貸款之對沖

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團參與為數180百萬澳元的交叉貨幣掉期合約，在此合約下其本金會以1澳元等於5.6709港元的匯率在二零一八年十二月合約期初及二零二三年十二月合約到期日進行交換。按此合約規定，已轉換成港元的本金以浮動港元利率支付利息，而澳元本金以浮動澳元利率收取利息。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團參與為數約148百萬澳元的交叉貨幣掉期合約，在此合約下其本金會以1澳元等於5.388港元的匯率在二零一九年九月合約期初及二零二三年九月合約到期日進行交換。按此合約規定，已轉換成港元的本金以浮動港元利率支付利息，而澳元本金以浮動澳元利率收取利息。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團參與為數約187百萬澳元的交叉貨幣掉期合約，在此合約下其本金會以1澳元等於5.3376港元的匯率在二零二零年二月合約期初及二零二六年二月合約到期日進行交換。按此合約規定，已轉換成港元的本金以浮動港元利率支付利息，而澳元本金以浮動澳元利率收取利息。

(iii) 日圓銀行貸款之對沖

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團參與為數8,000百萬日圓的交叉貨幣掉期合約，在此合約下其本金會以1日圓等於0.0719港元的匯率在二零二零年六月合約期初及二零二七年六月合約到期日進行交換。按此合約規定，已轉換成港元的本金以浮動港元利率支付利息，而日圓本金以浮動日圓利率收取利息。

20 衍生金融工具(續)

(a) 合資格作對沖會計之交叉貨幣掉期及利率掉期合約－現金流量對沖(續)

(iv) 人民幣銀行貸款之對沖

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團參與若干為數人民幣3,290百萬的交叉貨幣掉期合約，在此等合約下其本金會以人民幣1元等於由1.1839港元至1.2154港元的匯率在二零二一年四月至六月合約期初(無現金交收)及二零二二年三月至二零二五年一月合約到期日(以現金交收)進行交換。按此合約規定，已轉換成港元的本金以浮動港元利率支付利息，而人民幣本金以固定人民幣利率收取利息。

於二零二四年十二月三十一日，未完結之交叉貨幣掉期合約名義本金總額為人民幣1,000百萬(二零二三年：人民幣2,040百萬)。

於報告日，信貸風險之最高風險承擔為綜合財務狀況表內衍生資產之公允價值。

21 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產包括不持作買賣的權益證券並且集團於初始確認階段決定性的選擇此分類。此類為策略投資而集團認為分類至此更為合適。

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
上市權益證券，按公允價值	73	–
非上市權益證券，按公允價值	772	758
	845	758

22 以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

下列為集團歸類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產：

- 持作買賣之投資；及
- 本集團選擇其公允價值的增減不計入其他全面收益的投資。

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
非本期部分		
上市權益證券	9	10
非上市權益證券	611	641
	620	651

上市權益證券以港元計值，而非上市權益證券則以港元及人民幣計值。

23 應收按揭貸款

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
應收按揭貸款非流動部分	897	899
應收按揭貸款流動部分	134	193
應收按揭貸款總額	1,031	1,092

結餘當中包括向由本集團發展的若干香港物業之買家提供的第一按揭貸款139百萬港元(二零二三年：155百萬港元)。對於該等應收第一按揭貸款，其公允價值是以財務機構的借款息率及假設貸款會按照合約條款作出償還的基準折現現金流計算。集團之估值過程詳情已列於綜合財務報表附註3(c)(v)內。

餘款主要為應收第二按揭貸款，賬面值以攤銷成本計算。

應收按揭貸款按月分期償還，各償還期於綜合財務狀況表日起計不超過30年(二零二三年：不超過30年)，以浮動利率釐定利息。

集團釐定預期信用損失之撥備透過組合有類似信用風險特徵之應收第二按揭貸款，並考慮現行經濟情況，資產價值及抵押品之可變現性及展望未來的資料，共同評估其可收回之可能性。對於已逾期多時的重大數額或債務人已經破產或對收款行動沒有回應的應收第二按揭貸款，本集團會按個別事項去評估減值數額。

本集團於年內並沒有就應收按揭貸款提供任何虧損撥備(二零二三年：無)。

應收按揭貸款以港元計值。

24 已落成之待售物業

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
土地成本	9,582	10,397
其他發展成本	8,659	8,227
	18,241	18,624

此等已落成之待售物業位於香港及內地。

25 應收賬項、預付款項及訂金

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
應收貿易賬項(附註(a))	118	122
預付款項	439	372
其他	1,657	1,293
	2,214	1,787

應收賬項之賬面值均接近其公允價值。

本集團的應收賬項、預付款項及訂金的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
港元	923	299
人民幣	1,238	1,219
其他貨幣	53	269
	2,214	1,787

- (a) 本集團維持已制定之信用政策並採用合適之政策以配合本集團不同之營商環境。於二零二四年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款之賬齡按發票日期或相關買賣協議所定之條款及減去減值虧損分析如下：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
一個月以下	80	91
一個月至三個月	22	18
超過三個月	16	13
	118	122

本集團應用香港財務報告準則9的簡化版模式計量所有應收貿易賬項的預期信用損失，為整個存續期內預期信用損失作撥備。

本集團釐定預期信用損失之撥備透過組合有類似信用風險特徵之應收貿易賬項，並考慮現行及未來經濟情況，共同評估其可收回之可能性。對於已逾期多時的重大數額或債務人已經破產或對收款行動沒有回應的應收貿易賬項，本集團會按個別事項去評估減值數額。

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述每類應收賬款的公允價值。本集團不持有任何作為抵押的抵押品。

管理層認為結餘淨額之信用風險不高。

應收貿易賬項、其他應收款項及訂金並不包含減值資產。

26 受限制之銀行存款及現金及現金等值

(a) 受限制之銀行存款

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
受限制之銀行存款(附註)	228	305

附註：於二零二四年十二月三十一日，本集團若干銀行結存分別存放於多間銀行，作為對本集團銀行信貸的擔保押金(銀行信貸包括該些銀行向本集團旗下某些物業的買家提供按揭之信貸(附註40(a))及為符合相關內地當局就本集團預售若干物業規定需保留款項。受限制之銀行存款以人民幣計值。

(b) 現金及現金等值

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
銀行結存及手頭現金	9,009	12,761
短期銀行存款(附註(i))	1,970	779
現金及銀行結存(附註(ii))	10,979	13,540
減：到期日在三個月以後之短期銀行存款	(18)	(21)
現金及現金等值	10,961	13,519

現金及銀行結存以下列貨幣計值：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
人民幣	8,555	12,401
港元	2,274	1,073
美元	26	38
其他貨幣	124	28
	10,979	13,540

(i) 短期銀行存款之有效年利率為4.61%(二零二三年：4.32%)；這些存款的平均到期日為少於3個月。

(ii) 銀行結存及手頭現金及短期銀行存款8,730百萬港元(二零二三年：12,531百萬港元)存放於內地並受當地的外匯管制規定規管。

27 應付賬項、已收訂金及應計項目及合約負債

(a) 應付賬項、已收訂金及應計項目

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
貿易應付賬項	601	229
應付建築成本	3,180	3,367
租務訂金及租金預收款項	1,543	1,744
其他	2,175	2,168
	7,499	7,508

於二零二四年十二月三十一日之本集團按發票日期呈列的貿易應付賬項賬齡分析如下：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
一個月以下	568	199
一個月至三個月	13	27
超過三個月	20	3
	601	229

本集團之應付賬項、已收訂金及應計項目之賬面值以下列貨幣計值：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
人民幣	4,920	5,064
港元	2,579	2,444
	7,499	7,508

(b) 合約負債

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
合約負債	3,466	8,955

結餘為香港及內地與物業發展活動相關的合約負債。

27 應付賬項、已收訂金及應計項目及合約負債(續)

(b) 合約負債(續)

(i) 下表展示有關於年初時確認為合約負債而於本報告期間確認為收入的數額：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
物業銷售	7,016	4,860

(ii) 下表展示由於物業銷售合約的原預計期間為一年或以上，未達成／部分達成的履約責任的交易價格之總額分配：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
預計於一年內確認之收入	7,963	8,971
預計於一年後確認之收入	-	1,405
	7,963	10,376

28 銀行貸款

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
銀行貸款—無抵押		
非本期	49,881	48,495
本期	9,700	6,636
銀行貸款總額	59,581	55,131

於二零二四年十二月三十一日，所有銀行貸款皆為無抵押貸款並且獲得本公司及／或附屬公司股東之擔保。

28 銀行貸款(續)

銀行貸款之償還期如下：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
1年內	9,700	6,636
在第2至第5年內		
— 在第2年內	11,869	13,034
— 在第3年內	15,486	11,600
— 在第4年內	11,138	13,753
— 在第5年內	11,388	9,648
	49,881	48,035
於5年內償還	59,581	54,671
超過5年	—	460
	59,581	55,131

於報告期末之主要銀行貸款之有效年利率如下：

	二零二四年		二零二三年	
	港元	人民幣	港元	人民幣
銀行貸款	5.41%	3.72%	6.14%	3.82%

所有銀行貸款之賬面值大致接近其公允價值。

銀行貸款之賬面值以下述貨幣計值：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
港元	37,981	41,511
人民幣	20,305	12,181
澳元	900	996
日圓	395	443
	59,581	55,131

29 非控制性權益貸款

非控制性權益貸款指附屬公司之非控制性權益按所佔權益而提供之資金，包括來自香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉」)(其股份於香港聯交所上市之有關聯公司)之若干附屬公司之數額約為379百萬港元(二零二三年：382百萬港元)。該等貸款均為無抵押、從屬於有關附屬公司之銀行貸款、無須在報告期末起計十二個月內償還及除總額310百萬港元(二零二三年：523百萬港元)須按現行市場利率計息外免息。

本集團的非控制性權益貸款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
港元	1,166	1,558
美元	468	469
其他貨幣	204	210
	1,838	2,237

30 遞延稅項

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
於一月一日	10,378	9,695
遞延稅項於綜合收益表支銷	316	1,004
出售附屬公司(附註37(c))	(9)	—
匯兌調整	(432)	(321)
於十二月三十一日	10,253	10,378

對可抵扣稅項虧損確認為遞延所得稅資產的稅務利益，按產生未來應課稅溢利的可能性而予以確認。本集團未經確認之稅項虧損為3,384百萬港元(二零二三年：3,455百萬港元)，乃用作扣減未來之應課稅溢利。除為數1,533百萬港元(二零二三年：1,039百萬港元)的稅項虧損分別在二零二九年前到期(二零二三年：二零二八年)外，此等稅項虧損並無到期日。

30 遞延稅項(續)

於二零二四年十二月三十一日，屬於投資附屬公司的未確認遞延稅項負債總額約為616百萬港元(二零二三年：1,150百萬港元)。董事認為有關的暫時性差異的回撥時期可以控制及在可見將來不會回撥。

遞延稅項負債於年內之變動如下：

	重估 百萬港元	加速折舊 免稅額 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於二零二四年一月一日	8,302	617	1,459	10,378
遞延稅項於綜合收益表(抵免)/支銷	(230)	7	539	316
出售附屬公司(附註37(c))	(9)	-	-	(9)
匯兌調整	(282)	(5)	(145)	(432)
於二零二四年十二月三十一日	7,781	619	1,853	10,253

	重估 百萬港元	加速折舊 免稅額 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於二零二三年一月一日	8,073	618	1,004	9,695
遞延稅項於綜合收益表支銷	462	9	533	1,004
匯兌調整	(233)	(10)	(78)	(321)
於二零二三年十二月三十一日	8,302	617	1,459	10,378

31 退休福利

集團內公司運作不同的退休金計劃。此等計劃透過付款予獨立信託管理基金融資。本年度內，本集團有界定供款計劃。

界定供款計劃

根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例(「強積金條例」)，本集團由二零零零年十二月一日起參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，旗下在香港之公司為所有年齡介乎18至65歲之香港僱員登記。

強積金計劃乃一集成信託計劃，以信託形式管理及受香港法律管限。強積金計劃之資產與僱主、受託人及其他服務提供者之資產分開。受強積金制度涵蓋的僱員及僱主均須定期向強積金計劃作出供款，雙方的供款額均為僱員有關入息(定義見強積金條例)的5%，並受限於最低及最高有關入息水平。僱主之強積金供款(「強積金供款」)一經支付予強積金計劃之核准受託人，便會完全及即時歸轉僱員，作為累算權益。累算權益投資所得投資收入或利潤(撇除該等投資所涉及之損失)，亦同樣即時歸轉僱員。

本集團旗下若干公司亦為嘉里貿易有限公司—公積金計劃(「公積金」)之參與公司。此公積金為香港法例第426章職業退休計劃條例所指之界定供款計劃。公積金乃為參與公積金各公司聘用之若干受薪人士(「公積金成員」)而設。公積金之資產由公積金之受託人管理。若「基本公積金供款」(即公積金成員每月基本薪金的10%，最高為每月每名公積金成員10,000港元(二零二三年：10,000港元))高於強積金供款，參與公積金之公司將按基本公積金供款減去強積金供款之數額向公積金作出供款。公積金成員於離職時服務滿10年或以上，或於服務任何年數後而屆退休年齡，或由於健康問題而退休，均有權享有僱主之全部供款連同投資收益；服務期滿2年惟不足10年者，則分別有權按比例領取僱主之20%至90%公積金供款連同投資收益。參與公積金之公司可動用根據公積金條款而沒收離職僱員之未歸轉利益，以減低日後之供款。於年內沒收供款總值2百萬港元(二零二三年：3百萬港元)已被取用，於年終尚餘可供扣減未來供款之數額為18百萬港元(二零二三年：16百萬港元)。

本集團亦向根據內地有關省市政府規定而設立之退休金計劃作出界定供款。有關期間之供款率由員工薪金之14%至16%(二零二三年：14%至16%)不等。

32 股本

	法定	
	普通股每股面值1港元	
	股份數目	百萬港元
於二零二三年及二零二四年十二月三十一日	10,000,000,000	10,000

32 股本(續)

	已發行及繳足普通股每股面值1港元			
	二零二四年		二零二三年	
	股份數目	百萬港元	股份數目	百萬港元
於一月一日	1,451,305,728	1,451	1,451,305,728	1,451
變動	-	-	-	-
於十二月三十一日	1,451,305,728	1,451	1,451,305,728	1,451

33 購股權

(a) 二零一一年購股權計劃

根據二零一一年購股權計劃，本公司董事可酌情按照該計劃所規定之條款及條件向本集團之行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士授予購股權，而任何特定購股權所涉及之行使價，乃本公司董事會於有關購股權授出時全權酌情釐定之價格，惟須遵守上市規則之規定。

二零一一年購股權計劃已於二零二零年五月二十日終止，因此其後不得再授出購股權，惟於其有效期內授出之購股權根據其發行條款在二零二四年一月八日前仍然生效及可予行使，而有關之條文在其他各方面仍具十足效力及作用。

根據二零一一年購股權計劃之購股權變動詳情如下：

	二零二四年		二零二三年	
	加權 平均行使價 每股港元	購股權數目	加權 平均行使價 每股港元	購股權數目
	於一月一日	26.88	5,023,000	26.88
於年內失效	26.88	(5,023,000)	26.88	(450,000)
於十二月三十一日(附註(i))	-	-	26.88	5,023,000

33 購股權(續)

(a) 二零一一年購股權計劃(續)

於二零二四年一月一日，根據二零一一年購股權計劃授出之購股權總共有5,023,000股尚未獲行使，而全數已於二零二四年一月八日失效。由於年內並無購股權獲行使，故沒有相關加權平均股價(二零二三年：零港元)，及並無收到款額(二零二三年：零港元)。於年內並無購股權授出、調整或註銷(二零二三年：無)。於二零二四年十二月三十一日，並無購股權尚未獲行使。

附註：

(i) 於報告期末仍未獲行使的購股權詳情如下：

行使期	每股行使價 (港元)	購股權數目	
		二零二四年	二零二三年
08/07/2014 – 07/01/2024	26.88	–	1,780,000
08/01/2015 – 07/01/2024	26.88	–	3,243,000
		–	5,023,000

(b) 二零二零年購股權計劃

本公司於二零二零年五月二十日採納二零二零年購股權計劃。根據二零二零年購股權計劃，本公司董事可酌情按照該計劃所規定之條款及條件向本集團之行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士授予購股權，而任何特定購股權所涉及之行使價，乃本公司董事會於有關購股權授出時全權酌情釐定之價格，惟須遵守上市規則之規定。

在二零二四年五月二十日舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東批准終止二零二零年購股權計劃。於二零二四年一月一日，根據二零二零年購股權計劃共有145,650,122股的購股權可供授出，鑒於二零二零年購股權計劃已終止，本公司不得再授出購股權。

34 股份獎勵

(a) 就股份獎勵計劃持有之股份

	二零二四年		二零二三年	
	股份數目	總計 百萬港元	股份數目	總計 百萬港元
於一月一日	3,168,500	(50)	1,090,000	(18)
就股份獎勵計劃購入股份	-	-	2,078,500	(32)
於十二月三十一日	3,168,500	(50)	3,168,500	(50)

本公司董事會已於二零二二年十一月二十五日採納股份獎勵計劃(連同日期為二零二四年三月二十八日的附錄)，有效期為十年。本集團將股份獎勵計劃作為其僱員及本公司董事福利的一部分，允許將本公司股份授予相關獲選參與者。根據股份獎勵計劃，本公司將不會發行新股份。獎勵股份乃由受託人根據本公司指示經公開市場所購入的現有股份。

自二零二二年十一月二十五日(股份獎勵計劃採納之日)起至二零二四年十二月三十一日，通過公開市場購入和結算，並根據股份獎勵計劃以信託方式持有總共3,168,500股(二零二三年：3,168,500股)本公司股份。

(b) 根據股份獎勵計劃授出及歸屬的股份

截至二零二四年十二月三十一日止年度，根據股份獎勵計劃授予本集團董事及僱員的獎勵股份的變動詳情如下：

	獎勵股份數目	
	二零二四年	二零二三年
於一月一日尚未歸屬	不適用	不適用
已授出	2,090,500	不適用
已歸屬	-	不適用
於十二月三十一日尚未歸屬	2,090,500	不適用

截至二零二四年十二月三十一日止年度，已授出合共2,090,500股獎勵股份，而全數尚未歸屬。

34 股份獎勵(續)

(b) 根據股份獎勵計劃授出及歸屬的股份(續)

授出日期	每股股份的公允價值	已授出獎勵股份數目	已歸屬獎勵股份數目	歸屬期
二零二四年				
二零二四年四月一日	14.54港元	209,050	–	二零二四年四月一日至二零二五年四月一日
二零二四年四月一日	14.54港元	418,100	–	二零二四年四月一日至二零二六年四月一日
二零二四年四月一日	14.54港元	627,150	–	二零二四年四月一日至二零二七年四月一日
二零二四年四月一日	14.54港元	836,200	–	二零二四年四月一日至二零二八年四月一日
二零二四年總數		2,090,500		

已授出獎勵股份的公允價值乃根據本公司於授出日期的市場報價釐定，並在相關歸屬期內攤銷。年內就已授出獎勵股份的開支為9百萬港元(二零二三年：零港元)已在綜合收益表中支銷。

35 股份溢價

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
於一月一日	13,105	13,103
轉撥自購股權儲備(附註36(a))	28	2
於十二月三十一日	13,133	13,105

36 其他儲備

	其他物業 重估儲備 百萬港元	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收益之 金融資產 儲備 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	其他 (附註(a)) 百萬港元	總計 百萬港元
於二零二四年一月一日	78	423	536	2,945	3,982
現金流量對沖：					
— 公允價值減少	—	—	(124)	—	(124)
— 轉撥至融資費用(附註8)	—	—	66	—	66
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收益之金融資產公允價值之減少	—	(118)	—	—	(118)
應佔聯營公司及合營公司的外匯 波動儲備	—	—	—	(85)	(85)
應佔聯營公司及合營公司的其他 全面收益	3	(21)	(3)	2	(19)
境外業務的匯兌差異淨額	—	—	—	(2,451)	(2,451)
出售附屬公司釋出之外匯波動儲備 (附註37(c))	—	—	—	10	10
股份獎勵計劃下以股份為基礎之酬金	—	—	—	9	9
轉撥至股份溢價(附註35)	—	—	—	(28)	(28)
應佔聯營公司及合營公司的其他儲備	—	—	—	(83)	(83)
轉撥至保留溢利	—	—	—	(202)	(202)
於二零二四年十二月三十一日	81	284	475	117	957

36 其他儲備(續)

	其他物業 重估儲備 百萬港元	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收益之 金融資產 儲備 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	其他 (附註(a)) 百萬港元	總計 百萬港元
於二零二三年一月一日	24	197	839	5,775	6,835
現金流量對沖：					
— 公允價值減少	—	—	(308)	—	(308)
— 轉撥至融資費用(附註8)	—	—	13	—	13
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收益之金融資產公允價值之增加	—	236	—	—	236
應佔聯營公司及合營公司的外匯 波動儲備	—	—	—	(20)	(20)
應佔聯營公司及合營公司的其他 全面收益	54	(10)	(8)	—	36
境外業務的匯兌差異淨額	—	—	—	(2,385)	(2,385)
轉撥至股份溢價(附註35)	—	—	—	(2)	(2)
應佔聯營公司及合營公司的其他儲備	—	—	—	(354)	(354)
轉撥至保留溢利	—	—	—	(69)	(69)
於二零二三年十二月三十一日	78	423	536	2,945	3,982

36 其他儲備(續)

(a) 其他

	資本儲備 (附註(b)) 百萬港元	購股權 儲備 百萬港元	股份 獎勵儲備 百萬港元	外匯 波動儲備 百萬港元	企業擴展 及一般 儲備基金 (附註(c)) 百萬港元	資本 贖回儲備 (附註(d)) 百萬港元	收購儲備 (附註(e)) 百萬港元	總計 百萬港元
於二零二四年一月一日	7,935	28	-	(5,390)	879	16	(523)	2,945
應佔聯營公司及合營公司的外匯波動儲備	-	-	-	(85)	-	-	-	(85)
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	-	-	-	-	2	-	-	2
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	-	(2,451)	-	-	-	(2,451)
出售附屬公司釋出之外匯波動儲備	-	-	-	10	-	-	-	10
股份獎勵計劃下以股份為基礎之酬金	-	-	9	-	-	-	-	9
轉撥至股份溢價(附註35)	-	(28)	-	-	-	-	-	(28)
應佔聯營公司及合營公司的其他儲備	-	-	-	-	-	-	(83)	(83)
轉撥自/(至)保留溢利	-	-	-	-	179	-	(381)	(202)
於二零二四年十二月三十一日	7,935	-	9	(7,916)	1,060	16	(987)	117

	資本儲備 (附註(b)) 百萬港元	購股權 儲備 百萬港元	股份 獎勵儲備 百萬港元	外匯 波動儲備 百萬港元	企業擴展 及一般 儲備基金 (附註(c)) 百萬港元	資本 贖回儲備 (附註(d)) 百萬港元	收購儲備 (附註(e)) 百萬港元	總計 百萬港元
於二零二三年一月一日	7,935	30	-	(3,022)	985	16	(169)	5,775
應佔聯營公司及合營公司的外匯波動儲備	-	-	-	(20)	-	-	-	(20)
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	-	(2,348)	(37)	-	-	(2,385)
轉撥至股份溢價(附註35)	-	(2)	-	-	-	-	-	(2)
應佔聯營公司及合營公司的其他儲備	-	-	-	-	-	-	(354)	(354)
轉撥至保留溢利	-	-	-	-	(69)	-	-	(69)
於二零二三年十二月三十一日	7,935	28	-	(5,390)	879	16	(523)	2,945

36 其他儲備(續)

- (b) 本集團之資本儲備乃因籌備於一九九六年八月在香港聯交所上市而進行之集團重組所產生，再因應於二零零一年一月一日前收購之附屬公司及聯營公司於收購當日之資產淨值公允價值與投資成本之差額予以調整。
- (c) 企業擴展及一般儲備基金乃於內地成立及運作之附屬公司及聯營公司所設立之基金。根據內地外資企業會計準則，在獲得批准後，企業發展儲備基金可用作增資而一般儲備基金則可用作彌補虧損及增資。
- (d) 購回本公司股份作註銷而產生之資本贖回儲備，乃轉撥自本公司之保留溢利，數額相等於購回作註銷之股份之面值。
- (e) 收購儲備因增購或出售附屬公司權益(但不致失去控制權)而產生，亦即非控制性權益因附屬公司權益變動而作出之調整數與所付或所收的代價之公允價值之差額。

37 綜合現金流動表之附註

(a) 除稅前溢利與來自經營所得現金淨額之對賬表

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
除稅前溢利	2,582	6,859
物業、機器及設備及使用權資產之折舊	437	444
上市及非上市投資之股息收入	(72)	(78)
利息收入	(578)	(660)
出售物業、機器及設備之虧損	5	1
出售投資物業之利潤	(4)	–
出售附屬公司虧損	52	–
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的公允價值減少淨額	24	23
發展中物業之撥備	904	745
已落成之待售物業之撥備	522	–
投資物業公允價值之減少／(增加)	2,257	(1,034)
融資費用	378	600
應佔聯營公司及合營公司之業績	(916)	(1,358)
營運資本改動前之經營溢利	5,591	5,542
發展中物業之增加	(4,756)	(5,416)
已落成之待售物業之減少	9,434	3,446
應收賬項、預付款項及訂金之增加	(83)	(85)
應付賬項、已收訂金及應計項目之增加	486	801
合約負債之(減少)／增加	(5,176)	4,696
來自經營所得現金淨額	5,496	8,984

37 綜合現金流動表之附註(續)

(b) 與融資活動相關之負債的對賬

	銀行貸款 非本期 百萬港元	銀行貸款 本期 百萬港元	非控制性 權益貸款 百萬港元	租賃負債 百萬港元	持有作 對沖銀行 貸款之衍生 金融工具 百萬港元	總計 百萬港元
於二零二四年一月一日之結餘	48,495	6,636	2,237	85	(195)	57,258
現金流	11,732	(6,606)	(78)	(47)	-	5,001
非現金轉變						
重新分類	(9,766)	9,766	-	-	-	-
外匯變動	(580)	(96)	(7)	-	-	(683)
其他非現金變動	-	-	(314)	3	124	(187)
於二零二四年十二月三十一日之結餘	49,881	9,700	1,838	41	(71)	61,389

	銀行貸款 非本期 百萬港元	銀行貸款 本期 百萬港元	非控制性 權益貸款 百萬港元	租賃負債 百萬港元	持有作 對沖銀行 貸款之衍生 金融工具 百萬港元	總計 百萬港元
於二零二三年一月一日之結餘	46,873	5,997	2,496	125	(503)	54,988
現金流	10,350	(7,809)	(256)	(47)	-	2,238
非現金轉變						
重新分類	(8,562)	8,562	-	-	-	-
外匯變動	(166)	(114)	(4)	-	-	(284)
其他非現金變動	-	-	1	7	308	316
於二零二三年十二月三十一日之結餘	48,495	6,636	2,237	85	(195)	57,258

37 綜合現金流動表之附註(續)

(c) 出售附屬公司之現金流入淨額分析

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
出售資產淨值：		
物業、機器及設備(附註14)	5	—
已落成之待售物業	106	—
現金及銀行結存	3	—
應付賬項、已收訂金及應計項目	(5)	—
遞延稅項	(9)	—
非控制性權益	(19)	—
	81	—
出售附屬公司虧損(附註6)	(52)	—
出售附屬公司釋出之外匯波動儲備(附註36)	10	—
總代價	39	—
已出售之現金及銀行結存	(3)	—
出售附屬公司之現金流入淨額	36	—

38 關聯方交易

年內與關聯方進行的重大交易如下：

(a) 購買服務／租賃物業

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
市場推廣、顧問及行政管理費用(附註(i))	135	115
租務支出／租賃費用(附註(ii))	57	58
物流、保險經紀及服務費用(附註(iii))	7	7
租金收入(附註(iv))	7	10

(i) 此乃向香格里拉之附屬公司香格里拉國際飯店管理有限公司及香格里拉國際飯店管理(上海)有限公司支付作為提供市場推廣、顧問及行政管理服務予本集團之成員公司之服務費。年內應付之服務費乃根據有關提供以上服務之協議訂定，該等費用乃按固定數額或相關公司之營業收益總額某個百分比計算。

(ii) 此乃向本集團之聯營公司Ubagan Limited租用嘉里中心其中數個樓層、單位及數個車位用作本集團公司辦事處的租務支出／租賃費用付款。

於二零二二年十一月十七日，本集團與Ubagan Limited就嘉里中心若干單位及樓層簽訂續租租約，年期由二零二二年十一月十九日至二零二五年十一月十八日，為期3年。根據香港財務報告準則16，於二零二二年十一月十九日確認此等租約的租金付款共130百萬港元為使用權資產。

(iii) 此乃向嘉里物流聯網有限公司(「嘉里物流」)附屬公司支付所提供之送貨服務、本地快遞服務、貨運服務、貨運代理服務、保險經紀及相關服務，以及與管理及營運貨倉設施有關服務的費用。

(iv) 此乃收取嘉里物流附屬公司有關租用本集團若干物業之租金收入。

(b) 主要管理人員酬金(不包括購股權及股份獎勵福利)

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
薪金及其他短期僱員福利	37	29

38 關聯方交易(續)

(c) 年終結餘

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
應收關聯方款項：		
聯營公司及合營公司(附註19)	7,975	7,932
應付關聯方款項：		
包括在非控制性權益貸款內(附註29)		
— 香格里拉之附屬公司	379	382
聯營公司及合營公司(附註19)	418	417
租賃負債(附註16)	40	84

(d) 若干聯營公司及合營公司之銀行信貸的擔保

本集團已就若干聯營公司及合營公司的銀行信貸作出擔保。由本集團擔保的該等信貸其中已動用的金額，亦即本集團於二零二四年十二月三十一日須承擔之財務風險共約4,321百萬港元(二零二三年：4,059百萬港元)。於二零二四年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為5,430百萬港元(二零二三年：5,240百萬港元)。上述的金額已在附註40的本集團就銀行信貸作出擔保的披露內反映。

(e) 預支現金予一間合營公司

於二零二三年九月十八日，寰安置業(深圳)有限公司(「寰安置業」)(貸款方，為本集團之全資附屬公司)與寰裕置業(深圳)有限公司(「寰裕置業」)(預支方，為本集團持有25%權益之合營公司)訂立現金預支協議，據此，寰安置業同意就發展、建設、營運及管理一幢位於中國前海的樓宇(以用作本集團及嘉里控股有限公司之辦公室、商業用途及一家酒店之用)向寰裕置業預支本金額上限為人民幣280百萬元之現金，為期三年。於二零二四年十二月三十一日，預支現金結餘為人民幣148百萬元(二零二三年：人民幣82百萬元)。

39 承擔

- (a) 於二零二四年十二月三十一日，本集團於物業、機器及設備、投資物業、土地成本及發展中物業之資本及其他承擔(已於年底簽訂合約但未於綜合財務報表內作出撥備)如下：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
物業、機器及設備	14	—
投資物業	2,034	438
土地成本	1,215	5,475
發展中物業	7,490	7,175
	10,753	13,088

39 承擔(續)

(b) 於二零二四年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租約而可於未來收取之最低租賃收款如下：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
土地及樓宇：		
一年內	3,187	3,366
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,070	4,144
五年以上	625	684
	7,882	8,194

40 或然負債

銀行信貸之擔保

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
關於若干聯營公司及合營公司之銀行信貸之擔保(附註38(d))	4,321	4,059
關於若干銀行批授按揭信貸予內地若干物業一手買家之擔保(附註(a))	1,106	1,911
	5,427	5,970

(a) 本集團就若干位於內地之自行發展物業之一手買家所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零二四年十二月三十一日須承擔之財務風險，約為1,106百萬港元(二零二三年：1,911百萬港元)。

41 最終控股公司

各董事認為Kerry Group Limited(於科克群島註冊成立及於開曼群島存續之公司)乃最終控股公司。

42 本公司財務狀況表及儲備之變動

於二零二四年十二月三十一日之本公司財務狀況表

	附註	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		26	19
附屬公司權益		16,029	16,029
聯營公司		1,514	1,532
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產		73	—
		17,642	17,580
流動資產			
應收附屬公司款項		48,608	43,539
應收賬項、預付款項及訂金		5	4
現金及銀行結存		1,318	274
		49,931	43,817
流動負債			
應付附屬公司款項		29,406	23,185
應付賬項及應計項目		102	82
		29,508	23,267
流動資產淨值		20,423	20,550
總資產減負債		38,065	38,130
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	32	1,451	1,451
就股份獎勵計劃持有之股份	34(a)	(50)	(50)
股份溢價	35	13,133	13,105
其他儲備(附註(a))		10,320	10,471
保留溢利(附註(b))		13,211	13,153
總權益		38,065	38,130

本公司財務狀況表已於二零二五年三月十九日獲董事會核准，並由下列董事代表簽署：

郭孔華
董事

唐紹明
董事

42 本公司財務狀況表及儲備之變動(續)

(a) 本公司其他儲備之變動

	繳入盈餘 (附註(i)) 百萬港元	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收益之 金融資產儲備 百萬港元	股份 獎勵儲備 百萬港元	購股權儲備 百萬港元	資本 贖回儲備 (附註(ii)) 百萬港元	總計 百萬港元
於二零二四年一月一日	10,427	-	-	28	16	10,471
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 金融資產公允價值之減少	-	(132)	-	-	-	(132)
股份獎勵計劃下以股份為基礎之酬金	-	-	9	-	-	9
轉撥至股份溢價(附註35)	-	-	-	(28)	-	(28)
於二零二四年十二月三十一日	10,427	(132)	9	-	16	10,320
於二零二三年一月一日	10,427	-	-	30	16	10,473
轉撥至股份溢價(附註35)	-	-	-	(2)	-	(2)
於二零二三年十二月三十一日	10,427	-	-	28	16	10,471

- (i) 本公司之繳入盈餘在本公司發行股份以交換所收購之公司之股份時產生，亦即本公司所發行之股份面值與所收購之公司之資產淨值兩者間之差額。就集團層面上，繳入盈餘已被重新列賬並包括在集團相關附屬公司之儲備內。
- (ii) 購回本公司股份作註銷而產生之資本贖回儲備，乃轉撥自本公司之保留溢利，數額相等於購回作註銷之股份之面值。

(b) 本公司保留溢利之變動

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
於一月一日	13,153	14,364
年度溢利	2,017	748
已付股息	(1,959)	(1,959)
於十二月三十一日	13,211	13,153

43 集團架構－主要附屬公司、聯營公司及合營公司

(a) 主要附屬公司

於二零二四年十二月三十一日，本公司持有下列附屬公司之權益並按本集團之業務部門分類，即物業部及其他部門：

公司名稱	註冊/ 營業地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本	所持 之間接權益	附註
物業部－內地					
北京嘉奧房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業投資	64,097,600美元	71.25%	(6)
北京嘉里大酒店有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	33,000,000美元	71.25%	(6)
北京嘉里華遠房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣68,500,000元	71%	(3)(6)
極尚(北京)管理諮詢有限公司	中華人民共和國	投資控股及管理	人民幣1,388,024,400元	100%	(3)(5)
富耀置業(武漢)有限公司	中華人民共和國	物業投資、銷售及發展	人民幣6,700,000,000元	100%	(3)(5)
盛泰置業(福州)有限公司	中華人民共和國	物業投資、銷售及發展	人民幣2,600,000,000元	100%	(5)
寰宇置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣2,800,000,000元	70%	(5)
港滙發展有限公司	香港	投資控股	8,000,000港元	75%	
滙隆置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣200,000,000元	100%	(3)(5)
滙耀置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣1,000,000元	100%	(3)(5)
建安置業(昆明)有限公司	中華人民共和國	物業銷售及發展、擁有及經營酒店	人民幣534,000,000元	55%	(3)(5)
嘉里物業管理(上海)有限公司	中華人民共和國	房地產及項目管理	人民幣10,000,000元	100%	(3)(5)
嘉里曹家堰房地產(上海)有限公司	中華人民共和國	物業投資及銷售	5,000,000美元	100%	(3)(5)
嘉里發展(上海)有限公司	中華人民共和國	物業投資	人民幣24,261,780元	100%	(3)(5)
嘉里置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業投資	人民幣529,720,000元	100%	(3)(5)
嘉里樞楓房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	1,000,000港元	100%	(3)(5)
嘉里置業(中國)投資有限公司	中華人民共和國	提供顧問服務	人民幣4,053,626,513.09元	100%	(3)(5)
嘉里置業(中國)有限公司	香港	投資控股及提供行政支援服務	10,000,000,000港元	100%	
嘉里(中國)項目管理有限公司	中華人民共和國	提供顧問及行政支援服務	人民幣50,000,000元	100%	(3)(5)
嘉里建設管理(上海)有限公司	中華人民共和國	房地產及項目管理	人民幣8,062,190元	100%	(5)
嘉里置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業投資及銷售、擁有及經營酒店	277,750,000美元	75%	(5)
嘉里置業(南昌)有限公司	中華人民共和國	物業銷售、擁有及經營酒店	人民幣800,000,000元	80%	(3)(5)
嘉里(瀋陽)房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業投資、銷售及發展	人民幣3,287,500,000元	60%	(3)(5)

43 集團架構－主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

(a) 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊/ 營業地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本	所持 之間接權益	附註
物業部－內地(續)					
運億置業(秦皇島)有限公司	中華人民共和國	物業銷售及發展	人民幣1,617,000,000元	60%	(3)(5)
寰安置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業投資、銷售及發展	人民幣3,600,000,000元	100%	(3)(5)
上海卓妙置業有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣14,000,000,000元	100%	(5)
上海港滬房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資及銷售	90,000,000美元	74.25%	(3)(6)
上海吉祥房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資、擁有及經營酒店	311,250,000美元	51%	(5)
上海新慈厚房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資	5,000,000美元	74.25%	(6)
上海卓顯置業有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣9,300,000,000元	100%	(5)
香格里拉大酒店(瀋陽)有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	人民幣700,000,000元	60%	(3)(5)
裕安置業(莆田)有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	人民幣325,000,000元	60%	(3)(5)
祥恒置業(濟南)有限公司	中華人民共和國	物業投資、擁有及經營酒店	人民幣600,000,000元	55%	(3)(5)
銀河發展有限公司	香港	投資控股	10港元 21,000,000港元 ⁽²⁾	100%	
殷隆置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業投資、銷售及發展	人民幣7,100,000,000元	100%	(5)
鄭州裕恒置業有限公司	中華人民共和國	物業銷售及發展	人民幣600,000,000元	55%	(3)(5)
物業部－香港					
全領投資有限公司	英屬維爾京群島/香港	物業投資	2港元	100%	
勤正有限公司	香港	物業銷售	1港元	100%	
Bethan Company Limited	香港	物業銷售	2港元	100%	
Classic Gold Holdings Limited	香港	物業銷售	1港元	100%	
Crystal Talent Limited	香港	物業投資	1港元	100%	
英兆有限公司	香港	物業發展	2港元	100%	
High Dynamic Holdings Limited	香港	物業發展	1港元	100%	
嘉里危險品倉(九龍灣)有限公司	香港	擁有貨倉	20,000,000港元	100%	
嘉里發展有限公司	香港	投資控股及提供行政支援服務	1,000港元 200,000,000港元 ⁽²⁾	100%	
嘉里建設(澳門)有限公司	澳門	物業發展	1,000,000澳門幣	71%	

43 集團架構－主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

(a) 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊/ 營業地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本	所持 之間接權益	附註
物業部－香港(續)					
Kildare Limited	香港	物業銷售	2港元	100%	
Magnifair Company Limited	香港	物業銷售	10,000港元	100%	
萬力集團有限公司	香港	物業投資	1港元	100%	
美利邁有限公司	香港	物業投資	1港元	100%	
Maple Crest Development Limited	英屬維爾京群島/香港	經營休娛公園	120美元	100%	
MegaBox Development Company Limited	香港	物業投資	2港元	100%	
MegaBox Management Services Limited	香港	物業管理	2港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Aigburth) Limited	庫克群島(於英屬維爾京群島存續)/香港	物業投資	9美元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Branksome) Limited	香港	物業投資	1,000港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Branksome Grande) Limited	香港	物業投資	100港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Gladdon) Limited	香港	物業投資	1,000港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Tavistock) Limited	香港	物業投資	1,000港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Valverde) Limited	香港	物業銷售	1,000港元	100%	
NMC 6 Limited	英屬維爾京群島/香港	物業銷售	1美元	100%	
NMC 7 Limited	英屬維爾京群島/香港	物業投資	1美元	100%	
NMC 8 Limited	英屬維爾京群島/香港	物業銷售	1美元	100%	
NMC 9 Limited	英屬維爾京群島/香港	物業投資	1美元	100%	
Norminster Limited	香港	物業發展	1,000港元	100%	
Pettico Limited	香港	提供財務服務	20港元	100%	
Port Destiny Limited	香港	物業發展	2港元	100%	
Prismatic Limited	香港	物業銷售及投資	20港元	100%	
Rink Management Group Limited	香港	經營溜冰場	1,000,000港元	100%	
仁偉投資有限公司	香港	物業銷售	2港元	100%	
Trebanos Investment Company Limited	香港	投資控股	2港元	100%	
寶臨集團有限公司	香港	物業發展	2港元	100%	
Wealthy Guide Limited	香港	物業發展	1港元	100%	

43 集團架構－主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

(a) 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊/ 營業地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本	所持 之間接權益	附註
物業部－海外					
SHANG PROPERTIES (PVT) LTD	斯里蘭卡	物業發展	1,000斯里蘭卡盧比	80%	(3)
其他部					
Apex Ally Limited	香港	集團融資	1港元	100%	
東譽有限公司	香港	集團融資	1港元	100%	
嘉里項目管理(香港)有限公司	香港	項目管理	300,000港元	100%	
嘉里工程項目管理(北京)有限公司	中華人民共和國	項目管理及投資控股	人民幣5,000,000元	100%	(3)(5)
嘉里物業管理服務有限公司	香港	物業管理	20港元	100%	
嘉里物業代理有限公司	香港	物業代理	2港元	100%	
Perfect Delight Limited	香港	集團融資	1港元	100%	
Twickenham Limited	香港	集團融資	1港元	100%	
智殷投資有限公司	香港	提供行政支援服務	2港元	100%	

43 集團架構－主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

(b) 主要聯營公司及合營公司

於二零二四年十二月三十一日，本公司持有下列聯營公司及合營公司之權益並按本集團之業務部門分類，即物業部及其他部門：

公司名稱	註冊/營業地點	主要業務	股份類別/註冊股本	所持之 間接權益 (以*表示除外)	附註
聯營公司					
物業部－內地					
恒運置業(唐山)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣223,000,000元	40%	(3)(5)
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣1,000,000元	50%	(3)(5)
瑞和置業(唐山)有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	人民幣938,000,000元	40%	(3)(5)
上海浦東嘉里城房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資、擁有及經營酒店	171,361,400美元	40.80%	(6)
上海新卓置業有限公司	中華人民共和國	物業銷售及發展	人民幣6,200,000,000元	40%	(3)(5)
香格里拉大酒店(南京)有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	人民幣750,000,000元	45%	(3)(5)
天津嘉里房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業投資、銷售及發展、擁有及經營酒店	人民幣3,766,473,961元	49%	(3)(5)
物業部－香港					
佳發(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Cardiff Investments Limited	香港	投資控股	普通股	30%	(3)
信朗(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
遠展發展有限公司	香港	物業銷售	普通股	35%	
玖嶽山財務有限公司	香港	提供財務服務	普通股	40%	
泰衛有限公司	香港	物業發展	普通股	25%	
Enterprico Investment Limited	香港	貸款融資	普通股	47.50%	(3)
卓達發展有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Fine Winner Holdings Limited	香港	擁有及經營酒店	普通股	30%	
建偉投資有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Harley Investments Limited	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)

43 集團架構－主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

(b) 主要聯營公司及合營公司(續)

公司名稱	註冊/營業地點	主要業務	股份類別/註冊股本	所持之 間接權益 (以*表示除外)	附註
物業部－香港(續)					
卓鋒(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
焯邦有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Lohas Park Package Thirteen (Project Management) Limited	香港	項目管理	普通股	25%	
朗豐集團有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
兆盛發展有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
泰運有限公司	香港	物業銷售	普通股	50%	(4)
Ubagan Limited	香港	物業投資	普通股	40%	
遠東置業有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
凱泰置業有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
永全發企業有限公司	香港	投資控股及物業投資	普通股	47.37%	(3)
源穎有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
物業部－海外					
Phoenix Commercial Pte. Ltd.	新加坡	物業投資	普通股	30%*	(3)
Phoenix Residential Pte. Ltd.	新加坡	物業銷售及發展	普通股	30%*	(3)
Shang Properties, Inc.	菲律賓	物業投資及發展、經營酒店、房地產管理及投資控股	一般股	34.61%	(7)
其他部					
嘉里物流聯網有限公司	英屬維爾京群島 (於百慕達存續)/香港	綜合物流及國際貨運業務	普通股	20.84%*	(7)

43 集團架構－主要附屬公司、聯營公司及合營公司(續)

(b) 主要聯營公司及合營公司(續)

公司名稱	註冊/營業地點	主要業務	股份類別/註冊股本	所持之 間接權益 (以*表示除外)	附註
合營公司					
物業部－內地					
寰裕置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業投資、擁有及經營酒店	人民幣3,500,000,000元	25%	(5)
物業部－香港					
High Crown Holdings Limited	香港	物業銷售	普通股	50%	
La Marina Finance Company Limited	香港	提供財務服務	普通股	50%	
WCH Property Development Company Limited	香港	物業發展	普通股	50%	
WCH Real Estate Agency Limited	香港	物業代理	普通股	50%	
嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司	香港	經營貨倉	普通股	50%	(3)
Wolver Hollow Company Limited	香港	擁有貨倉	普通股	50%	(3)

附註：

- (1) 除非特別表明，否則全為普通股並已全數繳付
- (2) 無投票權遞延股
- (3) 並非由羅兵咸永道會計師事務所審核之公司
- (4) 財務年度結算日期與本集團之結算日期不同
- (5) 外商獨資經營企業
- (6) 中外合資經營企業
- (7) 上市公司

所持物業詳情

本集團於二零二四年十二月三十一日持有之主要物業詳情如下：

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	滿約年份
內地物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
1. 前海嘉里中心一期	深圳南山區 前灣路1號	辦公室 零售	100.00	1,287,198 222,908 1,510,106	720	二零五五年
2. 靜安嘉里中心二期	上海靜安區 延安中路1218號、 1228號及1238號 南京西路1539號、 1551號及1563號	辦公室 零售	51.00	646,802 444,478 1,091,280	557	二零五八年
3. 北京嘉里中心	北京朝陽區 光華路1號	辦公室 住宅 零售	71.25	711,121 277,330 98,406 1,086,857	423	二零四五年
4. 杭州嘉里中心	杭州拱墅區 延安路385號	零售 辦公室	75.00	811,129 102,133 913,262	376	二零四八年
5. 深圳嘉里建設廣場二期	深圳福田中心區 中心四路1號	辦公室 零售	100.00	745,425 104,110 849,535	335	二零五六年
6. 瀋陽嘉里中心二期 嘉里城 企業廣場	瀋陽瀋河區 青年大街123號、 125號及125-1號	零售 辦公室	60.00	486,057 353,615 839,672	550	二零五九年
7. 深圳嘉里建設廣場一期	深圳福田中心區 中心四路1號	辦公室	100.00	804,709	306	二零五四年
8. 浦東嘉里城	上海浦東新區 芳甸路1155號及1201號 花木路1378號、1388號 及1398號	辦公室 零售 住宅	40.80	417,189 216,592 153,300 787,081	475	二零五五年
9. 江上圖•商務中心	福州倉山區 萬仁路6號	零售	100.00	717,170	-	二零五八年
10. 靜安嘉里中心一期	上海靜安區 南京西路1515號	辦公室 住宅 零售	74.25	308,584 142,355 103,971 554,910	180	二零四四年
11. 上海嘉里華庭二期 第一座及第三座	上海長寧區 華山路1038弄 166號及168號	住宅	100.00	478,286	211	二零六七年
12. 天津嘉里中心 嘉里匯	天津河東區 六緯路238號	零售	49.00	435,099	387	二零五八年
13. 嘉里不夜城一期	上海靜安區 天目西路218號	零售 辦公室	74.25	194,276 145,932 340,208	179	二零四二年
14. 濟南祥恒廣場	濟南歷下區 濼源大街102號	辦公室 零售	55.00	195,037 33,634 228,671	140	二零五二年
小計				10,636,846	4,839	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		滿約年份
				概約樓面面積(平方呎)	概約泊車位數目	
內地物業						
A. 已落成及持有作投資用途(續)						
15. 前海嘉里中心二期	深圳南山區 前海深港合作區 前灣片區道前海大道	辦公室 零售	25.00	165,445 34,112	83	二零五七年
				199,557		
小計				199,557	83	
內地已落成之投資物業總計				10,836,403	4,922	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		滿約年份
				概約樓面面積(平方呎)	概約泊車位數目	
內地物業						
B. 酒店物業						
1. 南昌香格里拉	南昌紅谷灘新區 翠林路669號	酒店	80.00	642,735	182	二零四八年
2. 北京嘉里大酒店	北京朝陽區 光華路1號	酒店	71.25	499,642	-	二零四五年
3. 杭州城中香格里拉	杭州拱墅區 長壽路6號	酒店	75.00	447,977	12	二零四八年
4. 上海靜安香格里拉	上海靜安區 延安中路1218號	酒店	51.00	433,566	-	二零五八年
5. 南京香格里拉	南京鼓樓區 中央路329號	酒店	45.00	412,798	187	二零五零年
6. 瀋陽香格里拉	瀋陽瀋河區 青年大街115號	酒店	60.00	394,524	259	二零五九年
7. 天津香格里拉	天津河東區 海河東路328號	酒店	49.00	381,726	96	二零五八年
8. 濟南香格里拉	濟南歷下區 濼源大街106號	酒店	55.00	335,779	101	二零五二年
9. 上海浦東嘉里大酒店	上海浦東新區 花木路1388號	酒店	40.80	325,853	-	二零五五年
10. 唐山香格里拉	唐山路北區 長虹西道889號	酒店	40.00	237,881	99	二零五零年
11. 莆田香格里拉	莆田城廂區 九華西大道88號	酒店	60.00	220,257	44	二零五四年
12. 昆明JEN酒店	雲南昆明市盤龍區 東風東路88-1號	酒店	55.00	180,020	29	二零五三年
13. 深圳前海JEN酒店	深圳南山區 前海深港合作區 前灣一路399號	酒店	25.00	121,084	58	二零五七年
內地酒店物業總計				4,633,842	1,067	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
內地物業							
C. 發展中							
1. 杭州嘉里城	杭州拱墅區 東至勝南路、文暉單元 XC0403-35地塊 南至文暉單元 XC0404-08地塊 西至東新路、規劃九號路 北至杭氧街	零售 辦公室 住宅 酒店	100.00	996,468 235,011 196,545 172,908	601,307	精裝修及景觀 工程進行中	二零二五年
				1,600,932			
2. 武漢綜合用途發展項目 一期	武漢江漢區 民權路以南、泰源街以北、 花樓街以西、民族路以東 宗地編號：P(2018)090	住宅 零售	100.00	801,310 63,432	112,509	幕牆安裝工程 進行中	二零二五年
				864,742			
3. 天津嘉里中心二期	天津河東區 六緯路及 六經路交界	辦公室 住宅 零售	49.00	488,669 146,717 92,249	107,557	機電、外牆及 裝修工程進行中	二零二五年
				727,635			
4. 前海嘉里中心三期	深圳南山區 前灣片區 七單元3街坊 宗地編號：T102-0261	辦公室 零售	70.00	540,245 79,868	128,689	勘驗及整改工程 進行中	二零二五年
				620,113			
5. 昆明綜合用途發展項目	昆明市盤龍區 東風東路 88-96號	酒店	55.00	74,177	18,562	內部裝修工程 進行中	二零二五年
6. 瀋陽嘉里中心三期	瀋陽瀋河區 青年大街東 金廊8號地塊 2007-053號	住宅 零售 辦公室	60.00	1,377,879 603,324 446,553	324,879	住宅 內部裝修工程 進行中 零售及辦公室 地下室結構工程 進行中	二零二五年起 分階段落成
				2,427,756			
小計				6,315,355	1,293,503		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
內地物業							
C. 發展中(續)							
7. 浦東巨峰路 綜合用途發展項目	上海浦東新區 浦興社區Y000901單元 02-01A地塊： 東至曹家溝防護綠地、 南至巨峰路防護綠地、 西至張楊北路和 02-01B地塊： 北至雙橋路	零售 住宅 辦公室	40.00	981,337 204,736 109,677	284,426	住宅 機電、精裝修、 外牆及景觀工程 進行中 零售及辦公室 地上結構及 砌築工程進行中	二零二五年起 分階段落成
				1,295,750			
8. 鄭州綜合用途發展項目	鄭州市花園路東 緯二路南	辦公室 酒店	55.00	348,972 226,359 575,331	135,073	砌築、外牆及 防水工程進行中	二零二六年起 分階段落成
9. 秦皇島海碧台二期	秦皇島海港區 河濱路160號	住宅	60.00	625,548	287,517	幕牆安裝及景觀工程 進行中	二零二六年
10. 黃浦金陵路 綜合用途發展項目 ⁽¹⁾⁽²⁾	上海黃浦區 廣場社區C010102單元 064-01、065-01、 066-01、067-01、 070-01、071-01、 072-01、073-01地塊	辦公室 零售 住宅	100.00	2,396,250 1,332,250 1,328,611	855,953	一期 樁基、開挖及 主體結構工程 進行中 二期 設計方案 已獲批覆、 正待取得工程 規劃許可證	二零二七年起 分階段落成
				5,057,111			
11. 秦皇島海碧台三期	秦皇島海港區 河濱路160號	住宅 零售	60.00	638,497 76,726 715,223	303,241	設計方案 進行中	二零二七年起 分階段落成
12. 武漢綜合用途發展項目 二期 ⁽¹⁾⁽²⁾	武漢江漢區 民族路和勤勞一街交叉口 宗地編號：P(2024)218及 武漢江漢區 沿江大道和大興一路交叉口 宗地編號：P(2024)218	住宅 辦公室 零售	100.00	1,862,172 1,162,512 96,876	406,952	設計方案 進行中	二零三零年起 分階段落成
				3,121,560			
小計				11,390,523	2,273,162		
發展中之內地物業總計				17,705,878	3,566,665		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		滿約年份
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	
內地物業						
D. 持有作出售用途						
1. 榕城•江上園	福州倉山區 萬仁路2號、5號、 6號及8號	住宅 辦公室	100.00	929,440 681,919	1,277	二零八八年 二零五八年
				1,611,359		
2. 武漢•江城府	武漢江漢區 民權路以南、泰源街以北、 花樓街以西、民族路以東 宗地編號：P(2018)090	住宅	100.00	759,071	746	二零九零年
3. 嘉里不夜城三期 —企業中心	上海靜安區 共和路209號及219號	辦公室 零售 住宅	74.25	494,090 90,425 20,954 605,469	365	二零五零年
4. 南昌宏創發展中心	南昌市紅谷灘區 世貿路138號	辦公室 零售	80.00	480,210 19,339 499,549	274	二零四八年
5. 秦皇島海碧台二期	秦皇島海港區 河濱路160號	住宅	60.00	365,402	129	二零七七年
6. 杭州之江雲荷廷 一期至三期	杭州西湖區 東至龍起路 南至涵秀路 西至珊瑚沙河 北至之涵路	零售	100.00	247,228	266	二零五三年
7. 前海•嘉灣 前海灣	深圳南山區 前海路1號	住宅	100.00	181,591	–	二零五五年
8. 瀋陽企業廣場	瀋陽瀋河區 青年大街121號	辦公室	60.00	90,207	–	二零五九年
9. 唐山雅頌庭購物中心	唐山路北區 長虹西道889號	零售	40.00	89,987	–	二零五零年
10. 昆明峯上玖藏	雲南昆明市盤龍區 東風東路88-1號	住宅	55.00	76,796	15	二零五三年
11. 秦皇島海碧台一期	秦皇島海港區 河濱路160號	零售 住宅	60.00	34,933 3,459 38,392	193	二零四七年 二零七七年
12. 鄭州雅頌居	鄭州市金水區 政二街66號	零售 住宅	55.00	23,247 985 24,232	373	二零五三年 二零八三年
13. 瀋陽雅頌閣	瀋陽瀋河區 青年大街東 金廊8號地塊 2007-053號	住宅	60.00	13,259	86	二零六一年
持有作出售用途之內地物業總計				4,602,542	3,724	
內地物業組合總計				37,778,665		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		滿約年份
				概約樓面面積(平方呎)	概約泊車位數目	
香港物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
I. 住宅						
1. Branksome Grande	香港中半山地利根德里3號	住宅	100.00	257,372	73	二零六七年
2. 譽皇居	香港中半山地利根德里12號	住宅	100.00	204,940	63	二零七四年
3. Branksome Crest	香港中半山地利根德里3A號	住宅	100.00	153,375	126	二零六七年
4. Tavistock	香港中半山地利根德里10號	住宅	100.00	104,460	23	二零七四年
5. The Bonham	香港興漢道8號	住宅	100.00	67,573	-	二八六一年
6. Gladdon	香港中半山梅道3號	住宅	100.00	2,300	14	二零七九年/二零八一年
小計				790,020	299	
II. 零售 / 辦公室						
1. 企業廣場5期 / MegaBox	九龍九龍灣宏照道38號	零售 辦公室	100.00	1,145,537 ⁽³⁾ 519,316 1,664,853	748	二零四八年
2. 嘉里中心	香港鰂魚涌英皇道683號	辦公室 零售	40.00	193,252 10,952 204,204	74	二零五九年
3. 荷李活商業中心	香港上環荷李活道233號	辦公室 零售	47.37	31,126 16,400 47,526	-	二一二八年
4. 海港中心	香港灣仔港灣道25號	辦公室 零售	15.83	34,767 ⁽⁴⁾ 6,475 ⁽⁵⁾ 41,242	45	二一二八年
5. 企業廣場3期	九龍九龍灣宏照道39號	零售	100.00	14,900	-	二零四八年
6. 永安廣場	九龍尖沙咀麼地道62號	零售	10.00	2,896	-	二一二八年
7. 誠和閣公眾停車場	香港跑馬地桂成里12-20號	停車場	100.00	-	200	二一三五年
小計				1,975,621	1,067	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	滿約年份
香港物業						
A. 已落成及持有作投資用途(續)						
III. 貨倉						
1. 嘉里鴻基貨倉 (長沙灣)	九龍長沙灣發祥街3號	貨倉	50.00	299,115	29	二零四七年
小計				299,115	29	
香港已落成之投資物業總計				3,064,756	1,395	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	滿約年份
香港物業						
B. 酒店物業						
1. 香港JEN酒店	香港皇后大道西508號	酒店	30.00	37,517	-	二八六零年
香港酒店物業總計				37,517	-	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益			預計落成日期
				概約樓面面積 ⁽⁶⁾ (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)	落成階段	
香港物業							
C. 發展中(香港及澳門 ⁽⁸⁾)							
1. 海盈山 (港島南岸第四期物業發展項目)	香港黃竹坑香葉道11號	住宅	50.00 ⁽⁷⁾	319,153	32,508	裝修工程進行中	二零二五年
2. 朗天峰	新界元朗十八鄉路39號	住宅	100.00	245,032	70,009	主體結構工程進行中	二零二五年
3. 山道閣重建項目	香港山道79至85號	住宅	100.00	38,303	4,788	主體結構工程進行中	二零二五年
小計				602,488	107,305		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 ⁽⁶⁾ (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
香港物業							
C. 發展中(香港及澳門 ⁽⁸⁾)(續)							
4. 十八鄉發展項目	新界元朗 大棠路111號	住宅	100.00	36,415	10,409	裝修工程 進行中	二零二五年
5. 日出康城第十三期 物業發展項目	新界將軍澳 康城路1號	住宅	25.00 ⁽⁷⁾	386,681	32,669	主體結構工程 進行中	二零二七年
6. 土瓜灣重建項目 (九龍內地段11276)	九龍土瓜灣 鴻福街/銀漢街	住宅 零售	100.00 ⁽⁷⁾	369,819 73,970 443,789	49,310	設計方案及地基 工程進行中	二零二八年
7. 荃灣發展項目	新界荃灣 寶豐路	住宅	100.00	314,309	89,987	道路工程及地基 工程進行中	二零二九年
小計				1,181,194	182,375		
香港發展中物業總計				1,783,682 ⁽⁸⁾	289,680		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		滿約年份
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	
香港物業						
D. 持有作出售用途						
1. 緹外	九龍筆架山 龍駒道3號	住宅	100.00	247,806 ⁽⁹⁾	100	二零六六年
2. 揚海	香港黃竹坑 香葉道11號	住宅	50.00 ⁽⁷⁾	21,025 ⁽⁹⁾	15	二零六七年
3. The Aster	香港跑馬地 山光道7A號	住宅	100.00	21,070 ⁽⁹⁾	8	二零七九年
4. 滿名山	新界掃管笏青盈路 18、28及29號	住宅	100.00	12,134 ⁽⁹⁾	54	二零六二年
5. 皓畋	九龍何文田 常盛街28號	住宅	100.00	4,840 ⁽⁹⁾	137	二零六三年
6. 嘉豐花園	新界大埔 露輝路33號	零售	50.00	7,893	-	二零四七年
7. 緹山	九龍筆架山 龍駒道9號	住宅	100.00	3,426 ⁽⁹⁾	2	二零六五年
8. 南灣	香港鴨脷洲 鴨脷洲海旁道8號	住宅/零售	35.00	1,910	17	二零四七年
持有作出售用途之香港物業總計				320,104	333	
香港物業組合總計				5,206,059		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	滿約年份
海外物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
1. Shangri-La Plaza	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	零售	65.36 ⁽⁹⁾	1,256,926	786	永久業權
2. The Enterprise Center	Ayala Avenue Cor. Paseo de Roxas Makati City Philippines	辦公室 零售	45.78 ⁽¹⁰⁾	405,908 15,836	462	永久業權
				421,744		
3. Pasir Ris Mall	新加坡 巴西立中路 巴西立第3通道/ 巴西立第8通道	零售	30.00	116,419	97	二一二零年
4. Shangri-La at the Fort, Manila	Fort Bonifacio Taguig Philippines	住宅 零售	39.22 ⁽¹¹⁾	74,104 18,596	303	永久業權
				92,700		
5. Assembly Grounds The Rise	7248 Malugay St. San Antonio Village Makati City Philippines	零售 住宅	55.56 ⁽¹²⁾ 65.36 ⁽⁹⁾	53,735 6,089	128 25	永久業權
				59,824	153	
6. The St. Francis Shangri-La Place	Shang Central Epifanio de los Santos Avenue Ortigas Center 1550 Mandaluyong City Philippines	零售 住宅	65.36 ⁽⁹⁾	16,937 3,343	-	永久業權
				20,280		
7. One Shangri-La Place	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁹⁾	11,243	-	永久業權
8. Horizon Homes	3rd Avenue corner 30th Street Bonifacio Global City Taguig City 1630 Metro Manila Philippines	住宅 住宅	39.22 ⁽¹¹⁾ 65.36 ⁽⁹⁾	5,629 2,944	-	永久業權
				8,573		
9. Shang Salcedo Place	Sen. Gil Puyat Ave. Cor. Tordesillas St. and HV Dela Costa St. Makati City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁹⁾	2,074	-	永久業權
10. 停車場大樓	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	停車場大樓	65.36 ⁽⁹⁾	-	324	永久業權
海外已落成之投資物業總計				1,989,783	2,125	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	滿約年份
海外物業						
B. 酒店物業						
1. Shangri-La at the Fort, Manila	Fort Bonifacio Taguig Philippines	酒店	39.22 ⁽¹¹⁾	334,715	241	永久業權
2. 土地租予 EDSA Shangri-La Hotel	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	酒店租賃	65.36 ⁽⁹⁾	169,733⁽¹³⁾	-	永久業權
海外酒店物業總計				504,448	241	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
海外物業							
C. 發展中							
1. Pasir Ris 8	新加坡 巴西立中路 巴西立第3通道/ 巴西立第8通道	住宅	30.00	135,625	122,720	有關當局檢驗 進行中	二零二五年
2. Shang Residences at Wack Wack	Wack Wack Road Mandaluyong City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁹⁾	563,247	23,647	內部裝修及竣工 工程進行中	二零二五年
3. Aurelia Residences	Fort Bonifacio Taguig Philippines	住宅	32.68 ⁽¹⁵⁾	292,530	32,075	機械、電氣、管道 及防火及內部竣工 工程進行中	二零二六年
4. Shang One Horizon	Shaw Boulevard Mandaluyong City Philippines	辦公室及其他 住宅	65.36 ⁽⁹⁾	302,784 162,659 465,443	16,006	完成底層結構而 主體結構工程 進行中	二零二八年
5. Laya	Canley Road and St. Peter Streets Pasig City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁹⁾	750,789	23,851	底層結構及 主體結構工程 進行中	二零二九年
6. Haraya Residences	Corner Ortigas and Amang Rodriguez Avenue Pasig City Philippines	住宅	32.68 ⁽¹⁵⁾	440,292	29,690	底層結構及 主體結構工程 進行中	二零二九年
7. Shang Summit	Sct. Bayoran corner Sct. Esguerra Avenue South Triangle Quezon City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁹⁾	1,271,520	42,383	底層結構工程 進行中及 主體結構工程 招標中	二零三一年
8. Shang Bauhinia Residences	Gov. H. Cuenco Avenue and Bauhinia Drive Barangay Kasambagan Cebu City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁹⁾	686,953	39,576	開挖工程進行中	二零三一年
海外發展中物業總計				4,606,399	329,948		
海外物業							
D. 持有作出售用途							
1. The Rise	7248 Malugay St. San Antonio Village Makati City Philippines	住宅	58.18 ⁽¹⁴⁾	920	–	永久業權	
持有作出售用途之海外物業總計				920	–		
海外物業組合總計				7,101,550			

附註：

- (1) 申請土地使用證進行中。
- (2) 土地使用權付款進行中。
- (3) 包括其他設施的樓面面積約65,000平方呎。
- (4) 可出租樓面面積。
- (5) 實用面積。
- (6) 按香港特別行政區政府最後批准之圖則及文件為依據。
- (7) 本集團會根據發展合約中的條款及細則分享該物業的發展利潤。
- (8) 有關建議中的澳門填海項目，根據於二零零九年十月十四日刊載之澳門特別行政區政府通告，獲授予另一地塊以作交換，惟地點及面積有待確認及同意。
- (9) 包括通過菲律賓預託證券所持有之30.75%應佔權益。
- (10) 包括通過菲律賓預託證券所持有之21.54%應佔權益。
- (11) 包括通過菲律賓預託證券所持有之18.45%應佔權益。
- (12) 包括通過菲律賓預託證券所持有之26.14%應佔權益。
- (13) 地盤面積。
- (14) 包括通過菲律賓預託證券所持有之27.37%應佔權益。
- (15) 包括通過菲律賓預託證券所持有之15.38%應佔權益。
- (16) 樓面面積不包括泊車位。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債如下：

	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
業績					
收入	19,499	13,090	14,590	15,327	14,526
股東應佔溢利	808	3,243	2,755	10,358	5,403
資產及負債					
非流動資產	143,981	150,027	144,181	148,036	148,945
流動資產淨額	34,932	32,560	37,797	29,577	26,208
總資產減流動負債	178,913	182,587	181,978	177,613	175,153
長期負債及非控制性權益	(75,602)	(75,330)	(73,191)	(60,784)	(65,280)
股東資金	103,311	107,257	108,787	116,829	109,873

釋義

在本報告中，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一一年購股權計劃」	本公司於二零一一年五月五日採納之購股權計劃
「二零二零年購股權計劃」	本公司於二零二零年五月二十日採納之購股權計劃
「二零二四年股東週年大會」	於二零二四年五月二十日舉行之股東週年大會
「二零二五年股東週年大會」	將於二零二五年五月二十三日舉行之股東週年大會
「審企會」	本公司之審核與企業管治委員會
「調整後的每股盈利」	按基礎溢利計算的每股盈利
「股東週年大會」	本公司之股東週年大會
「澳元」	澳元，澳大利亞的法定貨幣
「董事會」	董事會
「公司細則」	本公司之公司細則(經不時修訂及／或重述)
「行政總裁」	本公司行政總裁
「首席財務官」	本公司首席財務官
「企業管治守則」	上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》
「主席」	董事會主席
「合併收入／租金收入／業績」	本公司、其附屬公司以及應佔聯營公司及合營公司於內地及香港的收入／租金收入／業績
「本公司」或「嘉里建設」	Kerry Properties Limited 嘉里建設有限公司*，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	本公司董事
「執行董事」	本公司執行董事
「每股盈利」	每股盈利
「ESG」	環境、社會及管治
「本地生產總值」	本地生產總值
「樓面面積」	樓面面積
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元，香港的法定貨幣
「香港會計準則」	香港會計準則
「香港財務報告準則」	香港財務報告準則
「獨立非執行董事」	本公司獨立非執行董事
「日圓」	日圓，日本的法定貨幣
「KGL」	Kerry Group Limited，為本公司之控股股東
「嘉里控股」	嘉里控股有限公司，為KGL之全資附屬公司
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「非執行董事」	本公司非執行董事

* 僅供識別

「股東名冊」	本公司股東名冊
「人民幣」	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣
「香格里拉」	香格里拉(亞洲)有限公司，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板作第一上市及於新加坡證券交易所有限公司作第二上市
「證券及期貨條例」	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	股東特別大會
「股份」	本公司股本中每股面值1.00港元之普通股，或如本公司之股份數目不時出現拆細、合併、重新分類或重組，則指構成本公司已發行普通股股份數目之股份
「股份獎勵計劃」	董事會於二零二二年十一月二十五日採納之本公司股份獎勵計劃，連同日期為二零二四年三月二十八日的附錄
「股東」	股份持有人
「平方呎」	平方呎
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「美國」	美利堅合眾國
「%」	百分比
「百分點」	百分點

公司資料及財務資料時間表

董事會

執行董事

郭孔華先生(主席兼行政總裁)

獨立非執行董事

許震宇先生

鄭君諾先生

李銳博士

非執行董事

唐紹明女士

審核與企業管治委員會

李銳博士(主席)

許震宇先生

鄭君諾先生

唐紹明女士

薪酬委員會

許震宇先生(主席)

郭孔華先生

鄭君諾先生

提名委員會

郭孔華先生(主席)

許震宇先生

鄭君諾先生

財務委員會

郭孔華先生

鄭慧善女士

公司秘書

鄭慧善女士

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港鰂魚涌英皇道683號

嘉里中心25樓

股份過戶登記總處

Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited

Canon's Court, 22 Victoria Street

PO Box HM 1179, Hamilton HM EX

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港夏慤道16號

遠東金融中心17樓

企業傳訊

嘉里建設有限公司

香港鰂魚涌英皇道683號

嘉里中心25樓

電話：(852) 2967 2200

傳真：(852) 2967 2900

電郵：communication@kerryprops.com

投資者關係

嘉里建設有限公司

香港鰂魚涌英皇道683號

嘉里中心25樓

電話：(852) 2967 2200

傳真：(852) 2967 2900

電郵：ir@kerryprops.com

嘉里建設有限公司申訴專員

(接收所有舉報/投訴報告)

嘉里建設有限公司

香港鰂魚涌英皇道683號

嘉里中心25樓

電郵：ombuds@kerryprops.com

網站

www.kerryprops.com

證券編號

香港聯合交易所：683

彭博資訊：683 HK

路透社：683.HK

財務資料時間表

股份過戶文件送達卓佳證券登記有限公司
以作登記的最後時限
(股東週年大會)

二零二五年五月十九日下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續
(股東週年大會)

二零二五年五月二十日至二十三日(包括首尾兩日)

股東週年大會

二零二五年五月二十三日

除淨日
(末期股息)

二零二五年五月二十七日

股份過戶文件送達卓佳證券登記有限公司
以作登記的最後時限
(末期股息)

二零二五年五月二十八日下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期
(末期股息)

二零二五年五月二十九日

建議派發末期股息日期

二零二五年六月十日



