

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



HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

恒基兆業地產有限公司

於香港註冊成立之有限公司

(股份代號：12)

二零二三年全年業績公佈

董事局主席報告

股東應佔盈利

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

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

股息

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

建議之末期股息預期於二零二四年六月二十一日(星期五)派發予各股東。

業務回顧

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

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

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

香港

物業銷售

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

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

出售「港匯東」所帶來之基礎盈利貢獻約港幣十四億零七百萬元將於二零二四年度入賬。除「港匯東」之交易外，集團於二零二三年十二月底，另有未入賬之自佔本港物業合約銷售總額約為港幣九十四億一千八百萬元。當中約港幣七十一億四千萬元之銷售額預計亦可隨物業落成並交付買家而於二零二四年入賬。

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

物業發展

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

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

待發展/發展中之物業及已建成主要存貨，樓面總括如下：

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

(丙) 新界主要發展中項目

- 古洞粉嶺上水市地段第 263 號	0.3
- 其他	0.4 (註二)
小計：	<u>0.7</u>
(甲)至(丙)類項目之總計：	<u>10.1</u>

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

註二：有關發展面積須有待達成補地價協議方可落實。

(表一) 已開售主要發展項目之尚餘未售出單位

正在出售之主要發展項目有二十八個：

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

11.	帝滙豪庭 半山區西部 羅便臣道 23 號	156,900 (註一)	住宅	28	47,203	50.00 (註一)	23,602
12.	映築 長沙灣青山道 233 號	159,748	商住	61 (註二)	21,170 (註二)	100.00	21,170 (註二)
13.	Caine Hill 堅道 73 號	64,116	商住	45	10,327	100.00	10,327
14.	逸南 鴨脷洲大街 71 號	40,318	商住	47	9,509	100.00	9,509
15.	利奧坊・曦岸 旺角福澤街 38 號	180,427	商住	26	7,858	100.00	7,858
16.	尚悅・天城 元朗屏健里8號	27,868	住宅	3	5,427	100.00	5,427
17.	利奧坊・凱岸 旺角嘉善街 18 號	176,256	商住	18	5,260	100.00	5,260
18.	帝御 屯門青山公路 - 青山灣段 8 號	663,062	住宅	35	25,647	16.705	4,284
19.	南津・迎岸 香港仔田灣街 12 號	37,550	商住	14	3,443	100.00	3,443
20.	本木 尖沙咀德成街 2 號	89,527	商住	4	2,946	100.00	2,946
21.	家壹 長沙灣元州街 350 號	79,903	商住	7	2,536	100.00	2,536
22.	The Richmond 半山區西部 羅便臣道 62C 號	33,678	商住	5	2,328	100.00	2,328
23.	啟岸 紅磡馬頭圍道 63 號	207,254	商住	3	1,275	100.00	1,275
24.	柏匯 筲箕灣成安街 33 號	80,090	商住	2	1,134	100.00	1,134

25.	藝里坊•2號 西營盤忠正街1號	90,102	商住	5	1,070	100.00	1,070
26.	Global Gateway Tower 長沙灣永康街 61A-61E號及63號	336,052	工業	不適用	75,693 (註三)	100.00	75,693 (註三)
27.	東貿廣場 柴灣利眾街24號	173,850	寫字樓	不適用	58,935 (註三)	100.00	58,935 (註三)
28.	創豪坊 九龍灣宏光道8號	171,194	寫字樓	不適用	48,622 (註三)	100.00	48,622 (註三)
合共：					3,882 2,111,924		1,478,568

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

註二：為集團於該市區重建局項目所佔部份。

註三：為寫字樓、工業或商舖面積。

(表二) 擬於二零二四年開售之項目

如無不可預見之阻延，下列項目將於二零二四年發售：

項目名稱及位置	樓面面積 (平方呎)	發展 類別	住宅 單位數目	住宅 樓面面積 (平方呎)	集團所佔 權益 (%)	住宅自佔 樓面面積 (平方呎)
1. Belgravia Place 第 1 期 長沙灣巴域街 1 號 (已於二零二四年三月開 售)	293,604	商住	714	212,627 (註)	100.00	212,627 (註)
2. Belgravia Place 第 2 期 長沙灣巴域街 1 號	122,648	商住	321	108,485	100.00	108,485
3. 啟德新九龍內地段 第 6554 號	1,205,061	商住/ 政府設施	2,060	1,074,563	30.00	322,369
4. 半山衛城道 8 號 (前稱半山西摩道 4A-4P 號項目)	472,067	住宅	172	472,067	65.00	306,844
5. 啟德新九龍內地段 第 6576 號	722,054	住宅	1,590	722,054	30.00	216,616
6. 紅磡黃埔街 1 號	186,547	商住	478	156,967	100.00	156,967
7. 紅磡黃埔街 2-16A 號	134,453	商住	325	113,271	100.00	113,271
8. 紅磡黃埔街 26-40A 號	124,529	商住	306	104,770	100.00	104,770
9. 九龍城南角道 8 號	117,992	商住	313	98,323	76.468	75,186
10. Miami Quay II 啟德承豐道 23 號	256,037	住宅	571	256,037	29.30	75,019

11.	利奧坊•首隅 旺角嘉善街 1 號	88,356	商住	234	67,276 (註)	100.00	67,276 (註)
12.	迎林 大埔美新里 3 號	49,069	商住	122	41,043	100.00	41,043
13.	旺角廟街 16-20 號	20,286	商住	48	19,159	65.234	12,498
			合共：		<u>7,254</u> <u>3,446,642</u>		<u>1,812,971</u>

註： 為住宅實用面積。

(表三) 舊有市區地盤發展中項目

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

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

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

(表四) 新收購市區舊樓重建項目 – 已購八成以至全部業權

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

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

項目名稱及位置	已購入 100%業權		已購入 80%以上至 100%以下業權*		預計自佔合共樓面面積 (平方呎)
	地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後之自佔樓面面積 (平方呎)	地盤面積 (平方呎)	預計未來重建後之自佔樓面面積 (平方呎)	
九龍					
14. 尖沙咀金巴利道 16 號 (香檳大廈 B 座)	12,283	147,396			147,396
15. 大角咀萬安街 16-30 號及大角咀道 173-199 號項目	22,164	199,465			199,465 (註一)
16. 大角咀福澤街 24-30 號 (集團佔該項目 50%權益)			5,600	23,800	23,800
17. 紅磡機利士南路、必嘉街及黃埔街一帶之項目	28,043	252,775			252,775 (註二)
18. 土瓜灣土瓜灣道 68A-76B 號、 落山道 58-76 號、 下鄉道 14-20 號、 麗華街 1-7 號及 美華街 1-9 號及 2-8 號	42,467	380,824			380,824
19. 土瓜灣庇利街/榮光街發展項目 (透過市區重建局投得，集團佔該項目 50%權益)	79,718	358,732			358,732
20. 何文田自由道 4 號	4,882	39,709			39,709

21. 長沙灣永隆街 11-19 號 (註三)	6,510	58,300			58,300
22. 九龍城福佬村道 67-83 號 (註三)	10,954	92,425			92,425
小計：	207,021	1,529,626	5,600	23,800	1,553,426
合共：	336,227	2,314,997	10,487	67,477	2,382,474

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

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

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

註三：有關發展面積有可能需要達成補地價協議方可落實。

(表五) 新收購市區舊樓重建項目 - 已購兩成以上至八成以下業權

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

土地儲備

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

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

註： 當中約四十萬平方呎之自佔可發展面積，有待達成補地價協議方可落實。

市區土地

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

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

新界土地

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

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

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

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

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

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

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

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

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

收租物業

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

集團主要收租物業於二零二三年十二月三十一日之平均出租率為 92%。

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

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

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

此外，集團持有約八千一百個自佔泊車位亦為另一租金收入來源。

零售物業組合

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

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

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

寫字樓物業組合

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

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

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

剛於二零二四年一月建成之「The Henderson」，現已成為香港新地標。該項樓面面積達四十六萬五千平方呎之甲級智能寫字樓，由舉世知名之扎哈·哈迪德建築事務所 (Zaha Hadid Architects) 設計，並融入多項創新及可持續發展元素。當中包括推行業界首個由業主、租戶及其員工共同參與之 ESG(環境、社會及企業管治) 合作夥伴計劃，透過三方協作以達成可持續發展目標。「The Henderson」推動可持續發展之理念獲得廣泛認同，至今已贏得眾多國際級獎項，包括 SmartScore、WiredScore、世界綠色建築委員會 (WorldGBC)、WELL 健康建築標準認證及領先能源與環境設計 (LEED) 之鉑金級前期認證等。此外，「The Henderson」深受同樣注重可持續發展之企業垂青，當中瑞士高級製錶品牌愛彼 (Audemars Piguet) 繼佳士得 (Christie's) 及凱雷 (Carlyle) 後，於本年度亦選擇進駐「The Henderson」。愛彼將租用「The Henderson」全層，合共約一萬二千平方呎樓面，作為招待其尊貴客戶之 AP House 及香港辦公室之用。另一間國際畫廊及資產管理公司亦落實承租，令「The Henderson」可出租樓層之出租率至今超過五成。此世界級項目將進一步鞏固集團在中環核心商業區之地位，並為經常性收入增長注入新動力。

建築

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

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

本年度在香港建成以下發展項目：

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

註：為集團於該市區重建區項目所佔住宅部份。

物業管理

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

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

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

中國內地

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

本年度建成以下發展項目：

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

集團於內地作出以下策略：

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

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

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

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

發展中或可供將來發展之土地儲備

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

* 不包括地庫和停車場。

土地儲備之用途

	集團自估估計 可建樓面面積 (百萬平方呎)	百分比 (%)
住宅	12.48	74
商業	2.02	12
寫字樓	2.01	12
其他 (包括會所、學校及社區設施)	0.40	2
總計：	<u>16.91</u>	<u>100</u>

物業銷售

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

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

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

收租物業

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

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

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

* 包括位於地庫之可出租樓面。

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

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

在上海市，集團各項收租物業同樣具備高水平之綠色建築標準。部份商廈（包括「六八八廣場」、「環智國際大廈」及「恒匯國際大廈」）除已取得「WELL 健康安全評價認證」外，更獲 Green Business Certification Inc. 頒發「TRUE 零廢棄物 — 鉑金級認證」。於二零二三年十二月底，位於核心商務區南京西路之「六八八廣場」，其出租率為94%。至於座落徐家匯地鐵站上蓋之「港匯中心二座」、鄰近外灘之「恒基名人商業大廈」、上海火車站附近之「環智國際大廈」，以及位於淮海中路商貿地段之合作項目，各項目出租率約為九成。「恒匯國際大廈」則由於周邊商廈競爭加劇，出租率約為七成。此外，新近建成之「星揚西岸中心」招租反應理想。該項目座落於徐匯濱江發展區，該區為上海「十四五」規劃下的重點河濱建設項目之一，也是上海目前文化傳媒與數位科技發展的產業基地。「星揚西岸中心」一期與龍耀路地鐵站連接，其中一幢樓高六十一層之地標式辦公樓，可提供約一百八十萬平方呎之甲級寫字樓樓面，將可持續為集團收入提供增長動力，多家跨國企業已先後進駐。其二十萬平方呎之商場亦已引入多間特色食肆，為顧客提供多元化之餐飲體驗。至於毗鄰樓面面積達一百萬平方呎之二期項目「星瀚廣場」，除取得「WELL 健康安全評價認證」外，其中第一及第二座辦公樓亦榮獲美國綠色建築協會頒發「LEED v4 建築設計與施工：核心與外殼」金級認證。項目獲得多家知名汽車企業洽租進駐，招商進度同樣理想，於二零二三年十二月底已租出超過七成。

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

物業管理

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

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

恒基兆業發展有限公司（「恒發」）

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

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

(一) 千色 Citistore

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

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

(二) Unicorn

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

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

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

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

美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）

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

酒店及服務式公寓業務

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

收租業務

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

餐飲業務

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

旅遊業務

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

聯營公司

香港中華煤氣有限公司（「香港中華煤氣」）

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

本港燃氣業務

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

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

中國內地業務

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

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

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

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

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

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

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

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

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

特區政府將大力推動航空公司在香港注入可持續航空燃料（「SAF」）以及為本地船舶及遠洋船提供綠色甲醇加注。香港中華煤氣持股的怡斯萊（EcoCeres, Inc.）早於兩年前已經落實其研發的技術，利用廢棄植物油和動物油脂製造 SAF，目前正致力擴大產能，預計馬來西亞的新廠房兩年內落成後，有望為航空企業提供更多環保能源。香港中華煤氣在內蒙古自治區生產的環保甲醇，產能預計在未來數年可達每年十二萬噸，供應給船公司使用。該項目已於二零二三年七月連續第二年成功通過 ISCC EU 和 ISCC PLUS 計劃認證，在二零二三年十月為海外客戶交付第一批綠色甲醇後，計劃擴大產能，為海上低碳燃料市場的未來需求做好準備。

環境、社會及管治

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

香港小輪(集團)有限公司 (「香港小輪」)

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

地產發展及投資業務

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

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

渡輪、船廠及相關業務

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

醫療保健、醫學美容及美容服務

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

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

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

陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)

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

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

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

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

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

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

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

集團財務

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

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

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

可持續發展

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

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

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

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

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

展望

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

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

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

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

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

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

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

致謝

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

主席

李家傑博士

主席

李家誠博士

香港，二零二四年三月二十一日

業績

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
收入	四	27,570	25,551
直接成本		(17,540)	(15,179)
		10,030	10,372
其他收入淨額	五	1,508	572
分銷及推廣費用		(1,326)	(1,409)
行政費用		(2,305)	(2,328)
未計入投資物業及發展中投資物業			
公允價值變動之經營盈利		7,907	7,207
投資物業及發展中投資物業之公允價值減少	六	(1,700)	(12)
已計入投資物業及發展中投資物業			
公允價值變動之經營盈利		6,207	7,195
融資成本	七(a)	(1,999)	(1,237)
銀行利息收入		679	204
融資成本淨額		(1,320)	(1,033)
應佔聯營公司盈利減虧損		2,794	2,662
應佔合營企業盈利減虧損		2,763	1,956
除稅前盈利	七	10,444	10,780
所得稅	八	(666)	(1,277)
本年度盈利		9,778	9,503

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度(續)

	附註	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
應佔：			
本公司股東		9,261	9,239
非控股權益		517	264
本年度盈利		<u>9,778</u>	<u>9,503</u>
<i>按本公司股東應佔盈利計算之</i>			
<i>每股盈利</i>			
<i>(賬目所示每股盈利)</i>			
基本及攤薄	十(a)	<u>港幣1.91元</u>	<u>港幣1.91元</u>
<i>按不包括本集團應佔投資物業及</i>			
<i>發展中投資物業公允價值變動總額</i>			
<i>(扣除遞延稅項後)之影響之</i>			
<i>每股盈利</i>			
<i>(每股基礎盈利)</i>			
基本及攤薄	十(b)	<u>港幣2.00元</u>	<u>港幣1.99元</u>

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註九。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

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

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		264,404	260,124
其他物業、廠房及設備		4,508	4,580
使用權資產		1,211	775
商譽		262	262
商標		98	102
聯營公司權益		51,903	50,013
合營企業權益		78,933	79,911
衍生金融工具		743	1,215
其他金融資產		5,319	7,312
遞延稅項資產		1,027	730
		408,408	405,024
流動資產			
購買物業訂金		382	401
存貨	十二	94,164	97,258
應收賬款及其他應收款	十三	14,441	13,668
保管賬存款		1,206	2,144
現金及銀行結餘		21,623	11,295
		131,816	124,766
分類為尚待完成出售之交易資產	十四	2,326	-
		134,142	124,766
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十五	28,362	26,273
關連公司借款		268	2,427
租賃負債		280	252
銀行借款		24,500	21,737
擔保票據		6,244	8,916
應付稅項		441	869
		60,095	60,474
分類為尚待完成出售之交易資產 之相關負債	十四	39	-
		60,134	60,474
流動資產淨值		74,008	64,292
總資產減流動負債		482,416	469,316

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日(續)

	於二零二三年 十二月三十一日 附註 港幣百萬元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債		
銀行借款	41,652	38,227
擔保票據	19,439	18,647
同母系附屬公司借款	62,448	56,007
關連公司借款	3,389	427
衍生金融工具	1,354	1,153
租賃負債	972	557
重置成本撥備	18	19
遞延稅項負債	9,044	9,127
	<u>138,316</u>	<u>124,164</u>
資產淨值	<u>344,100</u>	<u>345,152</u>
資本及儲備		
股本	52,345	52,345
其他儲備	274,197	275,603
本公司股東應佔權益總額	<u>326,542</u>	<u>327,948</u>
非控股權益	<u>17,558</u>	<u>17,204</u>
權益總額	<u>344,100</u>	<u>345,152</u>

附註：

一 編製基準

二零二三年度初步全年業績公佈所載列截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該等財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港《公司條例》(第 622 章)第 436 條所載有關該等法定財務報表需作出之披露進一步資料如下：

按香港《公司條例》(第 622 章)第 662(3)條及附表 6 第 3 部分之要求，本公司已將截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表呈交予公司註冊處處長，並將在適當未來時候呈交截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就該兩年之本集團財務報表發表報告。核數師報告均為無保留意見，沒有包括提及核數師在無作出保留意見之情況下，以強調事項的方式提請垂注參考之任何事項；及沒有包括按香港《公司條例》(第 622 章)第 406(2)條、第 407(2)條或(3)條所載而作出之聲明。

法定財務報表是按照所有適用之《香港財務報告準則》(此統稱包含香港會計師公會頒佈之所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)之規定而編製。法定財務報表亦符合香港《公司條例》(第 622 章)適用之規定及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》適用之披露規定。

除以下資產及負債是按公允價值列賬外，編製法定財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

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

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

二 會計政策變動

(i) 本會計期間首次生效之《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之修訂

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

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

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

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

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

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

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

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

二 會計政策變動(續)

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

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

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

為更能反映取消抵銷機制之實質內容，本集團已更改其有關長期服務金負債之會計政策。由於對本集團綜合財務報表之影響並不重大，金額已在本年度於本集團之綜合損益表內確認(已載列於附註十五)。

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

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

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

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

三 增加本集團於陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)之權益

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

就此而言，由二零二三年六月三十日起，即本集團擁有陽光房地產基金已發行並且具有投票權單位之實益權益首次超過 20%之日期開始，本集團已根據《香港會計準則》第廿八號「聯營公司及合營企業之投資」之原則計入陽光房地產基金為本集團之一間上市聯營公司，乃由於根據該原則，當本集團擁有於陽光房地產基金 20%或以上之投票權時，即可推定本集團對陽光房地產基金具有重大影響。

因此：

- (i) 由二零二三年六月三十日開始，本集團已終止確認其於陽光房地產基金之投資為「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資」，並確認該項投資為「聯營公司權益」；
- (ii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團確認一項由於本集團終止確認其於陽光房地產基金之投資為「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資」所產生之一次性收益、及本集團於陽光房地產基金之投資確認為「聯營公司權益」所產生之議價收購收益，並扣減公允價值虧損淨額後總金額淨額港幣1,591,000,000元(參閱附註五)；及
- (iii) 由二零二三年六月三十日開始，於本集團綜合財務報表內採用權益法計入陽光房地產基金之財務業績。就此而言，本集團應佔陽光房地產基金之除稅後賬目所示盈利及除稅後基礎盈利分別為港幣62,000,000元及港幣73,000,000元(二零二二年：分別為港幣零元及港幣零元)，此乃包括於截至二零二三年十二月三十一日止年度本集團應佔聯營公司之除稅後賬目所示及基礎盈利減虧損。本集團應佔陽光房地產基金之除稅後賬目所示盈利及除稅後基礎盈利(誠如上文所述)，包括由於本集團於第二個六個月期間逐步增持其於陽光房地產基金上市單位之實益權益而產生之收益合共港幣45,000,000元。

四 收入

本集團之收入包括產生自物業發展(包括銷售物業)收入、租金收入、百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之經營及管理、酒店房間經營業務及其他業務(主要包括產生自酒店管理(除酒店房間經營業務以外)、建築工程、提供財務借貸、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務、餐飲業務、旅遊業務以及建築材料貿易)。

主要項目分析如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
物業發展(包括銷售物業)	15,210	14,635
租金收入(註(i))	6,876	6,731
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務 (註(ii))	1,566	1,805
酒店房間經營業務	333	160
其他業務	3,585	2,220
總額(附註十一(b))	27,570	25,551

註：

- (i) 累計至二零二三年十二月三十一日止，本集團向其位於香港及中國內地之投資物業之若干租戶授出已批准之租金寬減總金額港幣 410,000,000 元(累計至二零二二年十二月三十一日止：港幣 407,000,000 元)。此乃因應新冠病毒感染大爆發及隨後之 Omicron 變種病毒大爆發對經濟前景之影響，及因而對該等租戶之業務營運、業務可維持能力以及履行租務責任之能力產生負面影響。

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度之租金收入已扣減經攤銷至截至二零二三年十二月三十一日止年度金額為港幣 26,000,000 元(二零二二年：港幣 73,000,000 元)之租金寬減。

- (ii) 包括收取源自百貨商店業務寄售及特許專櫃之佣金收入、和超級市場及百貨商店綜合業務寄售專櫃之佣金收入，於截至二零二三年十二月三十一日止年度總金額為港幣 422,000,000 元(二零二二年：港幣 415,000,000 元)。

根據《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」，(i)源自銷售物業以及百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之銷貨收入，於時間節點上確認；及(ii)源自酒店房間經營業務之收入以及百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之推廣收入，於一段時間內確認。根據《香港財務報告準則》第十六號所確認之租金收入則明確地歸類為其他收入來源。有關本集團之其他業務，源自建築工程、物業管理、資產管理、項目管理、保安和清潔服務之收入總金額港幣 2,036,000,000 元(二零二二年：港幣 1,609,000,000 元)乃於一段時間內確認，而其餘則於時間節點上確認。

四 收入(續)

於二零二三年十二月三十一日，源自有關於本集團位於香港及中國內地，並由本集團附屬公司所持有之供發展後銷售之待發展/發展中物業於物業竣工完成前所簽署之銷售合約、以及尚待完成轉讓之待銷售之已建成物業之銷售合約，預計將來於綜合損益表中確認之收入累計總額為港幣10,351,000,000元(二零二二年：港幣12,210,000,000元)，此金額將待已預售物業轉讓予客戶時予以確認。

五 其他收入淨額

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
出售投資物業收益淨額	64	52
出售其他土地及樓宇收益淨額	-	4
出售物業權益之收益淨額總計(附註十一(a))	64	56
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資之公允價值虧損淨額	(2)	(253)
按公允價值計量且其變動計入損益之衍生金融工具公允價值(虧損)/收益淨額：		
- 利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約、跨貨幣掉期合約及外匯遠期合約(於年度內均無應用對沖會計)	(83)	306
應收貿易賬款之減值虧損淨額(附註十一(c))	(6)	(2)
存貨(撥備)/撥回存貨撥備淨額(附註十一(a))	(192)	50
匯兌(虧損)/收益淨額(附註七(d))	(45)	54
政府補貼收入(註(i))	-	68
終止確認按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資所產生之收益及議價收購收益並扣減公允價值虧損淨額(附註十一(a))(註(ii))	1,591	-
其他	181	293
	<u>1,508</u>	<u>572</u>

註：

- (i) 於相應截至二零二二年十二月三十日止年度內所確認之政府補貼收入，乃有關於根據香港特別行政區政府(「香港特區政府」)所頒佈之新冠病毒感染防疫抗疫基金項下「保就業」計劃於該年度內已收取之補貼金額。
- (ii) 截至二零二三年十二月三十日止年度，金額港幣 1,591,000,000 元包括(a)一項由於本集團終止確認其一項投資為「按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資」所產生之一次性收益、及本集團於該投資確認為「聯營公司權益」所產生之議價收購收益，金額港幣 1,739,000,000 元(二零二二年：無)；及(b)一項按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資之公允價值虧損淨額港幣 148,000,000 元。

六 投資物業及發展中投資物業之公允價值減少

本集團之投資物業及發展中投資物業已於二零二三年十二月三十一日由專業測量師行戴德梁行有限公司(其員工具備香港測量師學會之會員資格，且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗)以市值基準進行重估。

本集團管理層已審閱由測量師執行之估值結果作財務報告用途，並核實所有主要輸入數據及假設，及評估物業估值之合理性。該等估值於每個中期及年度報告日期進行，並由高層管理人員審閱及批准。

位於香港及中國內地之已建成投資物業之估值乃根據收入資本化方法，即資本化此等物業收入淨額並考慮該等物業目前租約屆滿後之復歸潛力。

對於若干位於香港及中國內地目前仍在發展中之投資物業，其估值乃以重新發展基準釐定並估計該物業於按照相關發展計劃而建成後之公允價值，並繼而扣除完成建造之估計成本、融資成本和合理邊際利潤。

據此，位於香港及中國內地之投資物業及發展中投資物業之公允價值淨虧損(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)之總額為港幣 1,677,000,000 元 (二零二二年：港幣 64,000,000 元)，已在本年度之綜合損益表內確認(參閱附註十(b))。

本集團合共應佔附屬公司、聯營公司及合營企業所持有之投資物業及發展中投資物業於截至二零二三年十二月三十一日止年度之公允價值淨虧損(扣除遞延稅項後)之總額為港幣 489,000,000 元(二零二二年：港幣 237,000,000 元)。

六 投資物業及發展中投資物業之公允價值減少(續)

上述之金額對賬如下：

	截至二零二三年十二月三十一日止年度		
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
由下述所持有之投資物業及發展中 投資物業公允價值(虧損)/收益			
- 附屬公司			
(扣除非控股權益應佔金額及 遞延稅項前)	(1,352)	(348)	(1,700)
減：			
遞延稅項	-	75	75
非控股權益應佔公允價值收益 (扣除遞延稅項後)	(48)	(4)	(52)
(扣除非控股權益應佔金額及遞 延稅項後) (附註十(b))	(1,400)	(277)	(1,677)
- 聯營公司			
(本集團應佔) (附註十(b) 及 附註十一(a)(iii))	217	2	219
- 合營企業			
(本集團應佔) (附註十(b) 及 附註十一(a)(iv))	1,112	(143)	969
	(71)	(418)	(489)

六 投資物業及發展中投資物業之公允價值減少(續)

上述之金額對賬如下：(續)

	截至二零二二年十二月三十一日止年度		
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
由下述所持有之投資物業及發展 中投資物業公允價值(虧損)/ 收益			
- 附屬公司 (扣除非控股權益應佔金額及 遞延稅項前)	(198)	186	(12)
減：			
遞延稅項	-	(67)	(67)
非控股權益應佔公允價值虧損 (扣除遞延稅項後)	5	10	15
(扣除非控股權益應佔金額及遞 延稅項後) (附註十(b))	(193)	129	(64)
- 聯營公司 (本集團應佔) (附註十(b) 及 附註十一(a)(iii))	23	-	23
- 合營企業 (本集團應佔) (附註十(b) 及 附註十一(a)(iv))	(165)	(31)	(196)
	<u>(335)</u>	<u>98</u>	<u>(237)</u>

七 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	2,660	1,303
其他借款利息	3,097	1,434
擔保票據利息	968	746
租賃負債之融資成本	40	36
其他借貸成本	154	131
	<u>6,919</u>	<u>3,650</u>
減：資本化之金額(註)	<u>(4,920)</u>	<u>(2,413)</u>
融資成本(附註十一(a))	<u>1,999</u>	<u>1,237</u>
(b) 董事酬金	<u>208</u>	<u>209</u>
(c) 員工成本(不包括董事酬金)：		
薪酬、工資及其他福利	2,963	2,916
界定供款退休計劃之供款	117	158
	<u>3,080</u>	<u>3,074</u>

註：借貸成本乃根據加權平均年利率介乎2.15%至5.79%之間(二零二二年：介乎1.40%至4.22%之間)，並按照於利息資本化適用期間之本集團銀行借款、擔保票據及其他借款之本金予以利息資本化。

七 除稅前盈利(續)

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：(續)

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
(d) 其他項目：		
外幣兌換虧損/(收益)淨額	353	(1,455)
現金流量對沖：外幣兌換(收益)/虧損		
淨額由權益重新分類	(77)	1,401
資本化之兌換差額金額	(231)	-
匯兌虧損/(收益)淨額(附註五)	<u>45</u>	<u>(54)</u>
商標攤銷	4	4
折舊		
- 其他物業、廠房及設備	199	185
- 使用權資產	336	351
	<u>539</u>	<u>540</u>
	(附註十一(c))	(附註十一(c))
銷售成本		
- 待銷售之物業	11,186	10,080
- 存貨及消耗品存貨	880	1,096
核數師酬金		
- 審核服務	23	23
- 非審核服務	10	10
短期租賃費用	10	20
扣除直接支銷港幣 1,981,000,000 元 (二零二二年：港幣 1,902,000,000 元)		
後投資物業之租金收入(註(i))	(4,720)	(4,628)
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之投資、及按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之投資，兩者合共之股息收入(註(ii))		
- 上市	(53)	(84)
- 非上市	<u>(7)</u>	<u>(7)</u>

註：

- (i) 投資物業之租金收入包括或然租金收入港幣73,000,000元(二零二二年：港幣43,000,000元)。
- (ii) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，來自於二零二三年十二月三十一日仍然持有之按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之投資之股息收入為港幣22,000,000元(二零二二年：來自於二零二二年十二月三十一日仍然持有之按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(不可循環至損益)並被指定為金融資產之投資之股息收入為港幣9,000,000元)。

八 所得稅

綜合損益表內列報之所得稅代表：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
本期稅項 - 香港利得稅撥備		
本年度撥備	640	538
以往年度撥備多計	-	(11)
	<u>640</u>	<u>527</u>
本期稅項 - 香港以外稅項撥備		
本年度撥備	342	352
以往年度撥備(多計)/少計	(181)	85
	<u>161</u>	<u>437</u>
本期稅項 - 土地增值稅撥備		
本年度撥備	83	37
以往年度撥備少計	6	-
	<u>89</u>	<u>37</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差異	(224)	276
	<u>(224)</u>	<u>276</u>
	<u>666</u>	<u>1,277</u>

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以 16.5% (二零二二：16.5%)稅率計算(經計入由香港特別行政區政府稅務局允許於二零二二年/二零二三年課稅年度應付稅款一次性寬減100% (二零二二年：100%)、及每間實體上限為港幣 6,000 元 (二零二一年/二零二二年課稅年度：港幣 10,000 元)後)。

香港以外稅項撥備乃就本年度內在有關境外稅務司法管轄區賺取之估計應課稅盈利，並以本年度內適用稅率計算。

本集團於中國內地開發作銷售用途之物業需按土地增值金額以累進稅率30%至60% (二零二二年：30%至60%)基準繳交土地增值稅。按照現行適用法例，土地增值金額乃根據物業銷售收入減去可扣減支出項目(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及物業發展開支)而釐定。

九 股息

(a) 屬於本年度盈利應付予本公司股東之股息

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣 5 角 (二零二二年：每股港幣 5 角)	2,421	2,421
於報告期間結束日後擬派發之末期股息每股 港幣 1 元 3 角(二零二二年：每股港幣 1 元 3 角)	<u>6,294</u>	<u>6,294</u>
	<u>8,715</u>	<u>8,715</u>

於報告期間結束日後擬派發之末期股息尚未於報告期間結束日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度盈利，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本年度 批准及支付末期股息每股港幣 1 元 3 角 (二零二二年：每股港幣 1 元 3 角)	<u>6,294</u>	<u>6,294</u>

十 每股盈利

(a) 賬目所示每股盈利

每股基本盈利之計算乃按本公司股東應佔綜合盈利港幣9,261,000,000元(二零二二年：港幣9,239,000,000元)及本年度內已發行之4,841,000,000股普通股(二零二二年：4,841,000,000股普通股)之加權平均股數。

於本年度及相應截至二零二二年十二月三十一日止年度內，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。此乃由於兩個年度內並無已發行之具攤薄盈利之潛在普通股。

(b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括投資物業及發展中投資物業公允價值變動之影響之本公司股東應佔基礎盈利(「基礎盈利」)港幣9,706,000,000元(二零二二年：港幣9,629,000,000元)額外計算每股基本及攤薄盈利。盈利之對賬如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
本公司股東應佔盈利	9,261	9,239
本年度內投資物業及發展中投資物業公允價值虧損(扣除非控股權益應佔金額及遞延稅項後)(附註六)	1,677	64
本年度內應佔投資物業公允價值(收益)/虧損(扣除遞延稅項後)：		
- 聯營公司(附註六)	(219)	(23)
- 合營企業(附註六)	(969)	196
本集團應佔本年度內出售投資物業之累計公允價值(虧損)/收益(扣除稅項後)：		
- 附屬公司	(44)	151
- 聯營公司及合營企業	-	2
基礎盈利	<u>9,706</u>	<u>9,629</u>
每股基礎盈利(按本年度已發行之普通股之加權平均股數(附註十(a))計算)	<u>港幣2.00元</u>	<u>港幣1.99元</u>

十一 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源配置及分部表現評估之內部匯報資料方式，確立下列須報告分部。經營分部並無以合併方式組成下列須報告分部。

物業發展	:	發展和銷售物業
物業租賃	:	出租物業
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務	:	百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之經營及管理
酒店房間經營業務	:	產生房間收入之酒店物業經營
其他業務	:	酒店管理(除酒店房間經營業務以外)、建築工程、提供財務借貸(歸類於「物業發展」分部之按揭貸款以及物業發展合營企業所產生之利息收入除外)、投資控股、項目管理、物業管理、代理人服務、清潔和保安服務、餐飲業務、旅遊業務、以及建築材料貿易
公用事業及能源	:	生產、輸送及銷售燃氣、經營水務供應及新興環保能源業務

就評估分部表現及各分部間之資源配置而言，本集團最高層行政管理人員根據下列基準監控每一個須報告分部之業績。

收入與支出乃參考源自各個須報告分部所產生之收入及各個須報告分部所涉及之支出，而分配到該等須報告分部。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及存貨(撥備)/撥回存貨撥備淨額、出售物業權益、終止確認按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資所產生之收益及議價收購收益並扣減公允價值虧損淨額、投資物業及發展中投資物業公允價值之變動、融資成本淨額、所得稅及並無明確歸類於個別須報告分部之項目(如未分配之總公司及企業費用淨額)之盈利或虧損。

(a) 須報告分部業績

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止兩個年度內，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及分部表現評估用途之本集團及其應佔聯營公司和合營企業須報告分部呈列之資料如下。

十一 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併		非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入	分部業績	應佔	應佔	收入	綜合	收入	分部業績	收入	綜合
	(註(i))		收入	分部業績	收入	分部業績	收入	分部業績	收入	分部業績
截至二零二三年十二月三十一日止年度	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元
物業發展									(註1)	(註1)
香港	14,675	2,264	185	(1)	14,860	2,263	(98)	(94)	14,762	2,169
中國內地	535	195	8,963	1,932	9,498	2,127	-	(1)	9,498	2,126
	15,210	2,459	9,148	1,931	24,358	4,390	(98)	(95)	24,260	4,295
物業租賃										
香港	4,845	3,469	2,278	1,769	7,123	5,238	(383)	(323)	6,740	4,915
中國內地	2,031	1,455	101	70	2,132	1,525	(29)	(18)	2,103	1,507
	6,876	4,924	2,379	1,839	9,255	6,763	(412)	(341)	8,843	6,422
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務										
-銷售自營貨品	1,205	(72)	-	-	1,205	(72)	(366)	37	839	(35)
-寄售專櫃及特許專櫃之租金	361	172	-	-	361	172	(111)	(23)	250	149
	1,566	100	-	-	1,566	100	(477)	14	1,089	114
酒店房間經營業務	333	102	257	79	590	181	(166)	(54)	424	127
其他業務	3,585	35	350	(40)	3,935	(5)	(712)	37	3,223	32
	27,570	7,620	12,134	3,809	39,704	11,429	(1,865)	(439)	37,839	10,990
公用事業及能源	-	-	35,586	3,710	35,586	3,710	-	-	35,586	3,710
	27,570	7,620	47,720	7,519	75,290	15,139	(1,865)	(439)	73,425	14,700

十一 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度(續)	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併		非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入	分部業績	應佔	應佔	合併	綜合	收入	分部業績	合併	綜合
	(註(i))		收入	分部業績	收入	分部業績	收入	分部業績	收入	分部業績
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
存貨撥備淨額	(附註五)	(192)	-	-	(192)	-	-	-	(192)	-
出售物業權益(註2)	(附註五)	64	-	-	64	-	(1)	-	63	-
終止確認按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產投資所產生之收益及議價收購收益並扣減公允價值虧損淨額	(附註五)	1,591	-	-	1,591	-	-	-	1,591	-
未分配之總公司及企業費用淨額		(1,176)	(176)	(176)	(1,352)	3	3	3	(1,349)	(1,349)
經營盈利		7,907	7,343	7,343	15,250	(437)	(437)	(437)	14,813	14,813
投資物業及發展中投資物業之公允價值(減少)/增加		(1,700)	1,148	1,148	(552)	(54)	(54)	(54)	(606)	(606)
融資成本	(附註七(a))	(1,999)	(1,297)	(1,297)	(3,296)	50	50	50	(3,246)	(3,246)
銀行利息收入		679	317	317	996	(130)	(130)	(130)	866	866
融資成本淨額		(1,320)	(980)	(980)	(2,300)	(80)	(80)	(80)	(2,380)	(2,380)
除稅前盈利		4,887	7,511	7,511	12,398	(571)	(571)	(571)	11,827	11,827
所得稅		(666)	(1,954)	(1,954)	(2,620)	54	54	54	(2,566)	(2,566)
本年度盈利		4,221	5,557	5,557	9,778	(517)	(517)	(517)	9,261	9,261

註：

- 截至二零二三年十二月三十一日止年度內與出售租賃土地相關之收入、按揭貸款所產生之利息收入及物業發展合營企業所產生之利息收入及各自之分部業績(其收入金額分別為港幣 13,000,000 元、港幣 224,000,000 元及港幣 250,000,000 元及其分部盈利金額分別為港幣 9,000,000 元、港幣 210,000,000 元及港幣 250,000,000 元)·均已分類至「物業發展」分部。
- 本集團應佔截至二零二三年十二月三十一日止年度內出售投資物業之已變現累計公允價值虧損(除稅前)為港幣 44,000,000 元。於扣減截至二零二三年十二月三十一日止年度內賬目所示應佔出售投資物業收益淨額(除稅前)港幣 63,000,000 元(參閱上文)後，截至二零二三年十二月三十一日止年度內本集團應佔源自出售物業權益之已變現收益(除稅前)並列為基礎盈利金額為港幣 19,000,000 元。

十一 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展 港幣百萬元	物業租賃 港幣百萬元	酒店房間 經營業務 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	小計 港幣百萬元	公用事業 及能源 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
截至二零二三年十二月三十一日止年度							
應佔聯營公司盈利減虧損 (註(iii))							
- 重大上市聯營公司							
香港中華煤氣有限公司	-	375	7	(733)	(351)	2,875	2,524
- 其他上市聯營公司及非上市聯營公司	126	121	-	23	270	-	270
	126	496	7	(710)	(81)	2,875	2,794
應佔合營企業盈利減虧損 (註(iv))	797	1,938	25	3	2,763	-	2,763
	923	2,434	32	(707)	2,682	2,875	5,557

十一 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併		非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入	分部業績	應佔	應佔	收入	綜合	收入	分部業績	收入	綜合
	(註(i))	港幣	收入	分部業績	收入	分部業績	收入	分部業績	收入	分部業績
截至二零二二年十二月三十一日止年度	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
物業發展									(註1)	(註1)
香港	14,119	2,894	1,494	523	15,613	3,417	(77)	(62)	15,536	3,355
中國內地	516	34	7,283	2,171	7,799	2,205	-	(8)	7,799	2,197
	<u>14,635</u>	<u>2,928</u>	<u>8,777</u>	<u>2,694</u>	<u>23,412</u>	<u>5,622</u>	<u>(77)</u>	<u>(70)</u>	<u>23,335</u>	<u>5,552</u>
物業租賃										
香港	4,710	3,284	2,125	1,648	6,835	4,932	(378)	(323)	6,457	4,609
中國內地	2,021	1,550	79	72	2,100	1,622	(29)	(19)	2,071	1,603
(註(ii))	<u>6,731</u>	<u>4,834</u>	<u>2,204</u>	<u>1,720</u>	<u>8,935</u>	<u>6,554</u>	<u>(407)</u>	<u>(342)</u>	<u>8,528</u>	<u>6,212</u>
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務										
-銷售自營貨品	1,453	(7)	-	-	1,453	(7)	(441)	11	1,012	4
-寄售專櫃及特許專櫃之租金	352	179	-	-	352	179	(108)	(29)	244	150
	<u>1,805</u>	<u>172</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,805</u>	<u>172</u>	<u>(549)</u>	<u>(18)</u>	<u>1,256</u>	<u>154</u>
酒店房間經營業務	160	(44)	103	(21)	263	(65)	(80)	19	183	(46)
其他業務	2,220	(168)	226	(33)	2,446	(201)	(265)	97	2,181	(104)
	<u>25,551</u>	<u>7,722</u>	<u>11,310</u>	<u>4,360</u>	<u>36,861</u>	<u>12,082</u>	<u>(1,378)</u>	<u>(314)</u>	<u>35,483</u>	<u>11,768</u>
公用事業及能源	-	-	36,218	3,414	36,218	3,414	-	-	36,218	3,414
	<u>25,551</u>	<u>7,722</u>	<u>47,528</u>	<u>7,774</u>	<u>73,079</u>	<u>15,496</u>	<u>(1,378)</u>	<u>(314)</u>	<u>71,701</u>	<u>15,182</u>

十一 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		聯營公司及合營企業		合併		非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入		應佔	應佔	合併	綜合	收入	分部業績	合併	綜合
	(註(i))	分部業績	收入	分部業績	收入	分部業績	收入	分部業績	收入	分部業績
截至二零二二年十二月三十一日止年度(續)	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元
撥回存貨撥備淨額	(附註五)	50	-	-	50	-	-	-	50	-
出售物業權益(註2)	(附註五)	56	-	-	56	(1)	(1)	(1)	55	-
未分配之總公司及企業費用淨額		(621)	(207)	(207)	(828)	(7)	(7)	(7)	(835)	(835)
經營盈利		7,207	7,567	7,567	14,774	(322)	(322)	(322)	14,452	14,452
投資物業及發展中投資物業之 公允價值減少		(12)	(183)	(183)	(195)	6	6	6	(189)	(189)
融資成本	(附註七(a))	(1,237)	(867)	(867)	(2,104)	52	52	52	(2,052)	(2,052)
銀行利息收入		204	202	202	406	(49)	(49)	(49)	357	357
融資成本淨額		(1,033)	(665)	(665)	(1,698)	3	3	3	(1,695)	(1,695)
除稅前盈利		6,162	6,719	6,719	12,881	(313)	(313)	(313)	12,568	12,568
所得稅		(1,277)	(2,101)	(2,101)	(3,378)	49	49	49	(3,329)	(3,329)
本年度盈利		4,885	4,618	4,618	9,503	(264)	(264)	(264)	9,239	9,239

註：

- 相應截至二零二二年十二月三十一日止年度內與出售租賃土地相關之收入、按揭貸款所產生之利息收入及物業發展合營企業所產生之利息收入及各自之分部業績(其收入金額分別為港幣39,000,000元、港幣267,000,000元及港幣183,000,000元及其分部盈利金額分別為港幣31,000,000元、港幣265,000,000元及港幣183,000,000元)·均已分類至「物業發展」分部。
- 本集團應佔相應截至二零二二年十二月三十一日止年度內出售投資物業之已變現累計公允價值收益(除稅前)為港幣154,000,000元。於加回相應截至二零二二年十二月三十一日止年度內賬目所示應佔出售投資物業和其他土地及樓宇收益淨額(除稅前)港幣55,000,000元(參閱上文)後·相應截至二零二二年十二月三十一日止年度內本集團應佔源自出售物業權益之已變現收益(除稅前)並列為基礎盈利金額為港幣209,000,000元。

十一 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

有關應佔聯營公司及合營企業盈利減虧損：

	物業發展	物業租賃	酒店房間經營	其他業務	小計	公用事業	合計
	港幣百萬元	港幣百萬元	業務	港幣百萬元	港幣百萬元	及能源	港幣百萬元
			港幣百萬元			港幣百萬元	
截至二零二二年十二月三十一日止年度							
應佔聯營公司盈利減虧損(註(iii))							
- 重大上市聯營公司							
香港中華煤氣有限公司	-	211	(6)	(534)	(329)	2,509	2,180
- 其他上市聯營公司及非上市聯營公司	395	70	-	17	482	-	482
	<u>395</u>	<u>281</u>	<u>(6)</u>	<u>(517)</u>	<u>153</u>	<u>2,509</u>	<u>2,662</u>
應佔合營企業盈利減虧損(註(iv))	1,075	834	(36)	83	1,956	-	1,956
	<u>1,470</u>	<u>1,115</u>	<u>(42)</u>	<u>(434)</u>	<u>2,109</u>	<u>2,509</u>	<u>4,618</u>

十一 分部報告(續)

(a) 須報告分部業績(續)

註：

- (i) 上述之收入乃沖銷分部間收入後列示，有關「物業租賃」須報告分部之分部間收入為港幣443,000,000元(二零二二年：港幣445,000,000元)及有關「其他」須報告分部之分部間收入為港幣1,942,000,000元(二零二二年：港幣1,117,000,000元)。
- (ii) 「物業租賃」分部之收入包括租金收入港幣5,969,000,000元(二零二二年：港幣5,876,000,000元)及與租金相關之收入港幣907,000,000元(二零二二年：港幣855,000,000元)，本年度合共為港幣6,876,000,000元(二零二二年：港幣6,731,000,000元)(參閱附註四)。
- (iii) 本年度本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔聯營公司盈利減虧損為港幣496,000,000元(二零二二年：港幣281,000,000元)，已包括本年度內本集團應佔投資物業之公允價值增加淨額(扣除遞延稅項後)港幣219,000,000元(二零二二年：港幣23,000,000元)(參閱附註六)。
- 本年度本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔聯營公司虧損減盈利為港幣710,000,000元(二零二二年：港幣517,000,000元)，已包括本年度內本集團應佔酒店管理(除酒店房間經營業務以外)之除稅後盈利港幣3,000,000元(二零二二年：應佔除稅後虧損港幣1,000,000元)。
- (iv) 本年度本集團由「物業租賃」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣1,938,000,000元(二零二二年：港幣834,000,000元)，已包括本年度內本集團應佔投資物業之公允價值增加淨額(扣除遞延稅項後)港幣969,000,000元(二零二二年：應佔投資物業之公允價值減少淨額(扣除遞延稅項後)港幣196,000,000元)(參閱附註六)。
- 本年度本集團由「其他業務」分部貢獻之應佔合營企業盈利減虧損為港幣3,000,000元(二零二二年：港幣83,000,000元)，已包括本年度內本集團應佔酒店管理(除酒店房間經營業務以外)之除稅後盈利港幣10,000,000元(二零二二年：應佔除稅後虧損港幣11,000,000元)。

十一 分部報告(續)

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、使用權資產、商譽、商標、聯營公司權益及合營企業權益(統稱為「特定非流動資產」)之地區位置分部資料。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。至於特定非流動資產之地區位置，就投資物業、其他物業、廠房及設備及使用權資產而言乃根據該資產之實物之所在地，就商譽及商標而言則指被分配至現金產出單元之業務所在地，及就聯營公司權益及合營企業權益而言則指其業務所在地。

	來自外間客戶之收入		特定非流動資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
香港	24,539	22,757	328,977	319,254
中國內地	3,031	2,794	72,306	76,480
英國	-	-	36	33
	<u>27,570</u>	<u>25,551</u>	<u>401,319</u>	<u>395,767</u>
	(附註四)	(附註四)		

(c) 其他分部資料

	折舊及攤銷		應收貿易賬款之減值虧損/(減值虧損撥回)淨額	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
物業發展	73	80	8	-
物業租賃	40	47	(2)	2
百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務				
-銷售自營貨品	149	140	-	-
-寄售專櫃及特許專櫃之租金	10	9	-	-
酒店房間經營業務	74	74	-	-
其他業務	193	190	-	-
	<u>539</u>	<u>540</u>	<u>6</u>	<u>2</u>
	(附註七(d))	(附註七(d))	(附註五)	(附註五)

十二 存貨

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
物業發展		
供發展後銷售之待發展租賃土地	11,384	11,040
供發展後銷售之待發展/發展中物業	53,923	56,390
待銷售之已建成物業	<u>28,698</u>	<u>29,642</u>
	94,005	97,072
其他業務		
存貨及消耗品存貨	<u>159</u>	<u>186</u>
	<u>94,164</u>	<u>97,258</u>

十三 應收賬款及其他應收款

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
(i) 應收賬及流動應收款		
應收賬款(轉撥至尚待完成出售之交易之項目除外)	322	366
應收分期款	119	280
小計：應收貿易賬款	441	646
其他應收款	5,921	4,318
預付費用及按金(轉撥至尚待完成出售之交易之項目除外)	3,732	4,396
應收客戶合約工程款 ^(A)	44	105
應收聯營公司款項	31	109
應收合營企業款項	284	290
	10,453	9,864
(ii) 其他流動金融資產		
應收貸款	3,384	3,301
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	482	450
衍生金融工具	122	53
	3,988	3,804
	14,441	13,668

^(A) 該結餘為於報告期間結束日，計入損益之累計確認收入超過客戶累計支付之款項之差額，並被確認為合約資產。

包括在其他應收款中有一項金額港幣 1,864,000,000 元(二零二二年：港幣 1,867,000,000 元)之應收款，乃於二零二三年十二月三十一日已逾期，惟經由該債務方所提供之若干抵押品作質押。

應收貸款之中港幣 695,000,000 元(二零二二年：港幣 69,000,000 元)為有抵押及港幣 2,689,000,000 元(二零二二年：港幣 3,232,000,000 元)為無抵押，預期於報告期間結束日起一年內收回，及於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日並無逾期。

十三 應收賬款及其他應收款(續)

影響已確認合約資產金額之一般付款條款如下：

應收客戶合約工程款

本集團之建築工程合約包括要求於建築期內當達至若干進度里程碑(並具有建築師證書認證)而分階段付款之付款時間表。於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，本集團有一項建築工程合約，其同意保固期為十二個月，金額並相當於合約總額之10%，此金額將包括於合約資產內直至保固期完結為止，屆時本集團所取得該最後付款之權利乃受制於本集團之建築工程已獲滿意地通過檢查。

除為數港幣3,517,000,000元(二零二二年：港幣4,590,000,000元)之各類按金、預付費用及其他應收款乃預期於報告期間結束日起一年後收回以外，所有應收賬款及其他應收款均預期於一年內收回或確認為支出。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，應收聯營公司及合營企業款項均為無抵押、免息、無固定還款期、及於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日並無逾期。

於報告期間結束日，包括在應收賬款及其他應收款內之應收貿易賬款(扣除虧損撥備後)按發票或繳款通知書日期為基準之賬齡分析如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
即時或一個月內	309	505
一個月或以上至三個月內	54	58
三個月或以上至六個月內	30	27
六個月或以上	48	56
	441	646

十四 尚待完成出售之交易

於二零二三年十二月十日，本集團與一名獨立第三方簽署一項有條件協議，據此本集團向該名獨立第三方轉讓其於一間全資附屬公司之全部權益及股東借款。該全資附屬公司擁有「港匯東」（為位於香港北角電氣道 218 號之一項投資物業），現金代價為港幣 2,208,000,000 元(可予調整)。於二零二四年一月二十八日，轉讓事項之交易已經完成。列為本集團除稅後賬目所示盈利之虧損金額及列為本集團除稅後基礎盈利之收益金額分別為港幣 2,000,000 元及港幣 1,407,000,000 元，並已於截至二零二四年十二月三十一日止年度內獲本集團確認。尚待完成出售之交易亦包括轉讓位於香港之若干其他投資物業(已於二零二四年三月一日完成)。

於二零二三年十二月三十一日，與分類為尚待完成出售之交易有關之主要資產及負債類別如下：

	港幣百萬元
資產	
投資物業	2,319
應收賬款	6
預付費用及按金	1
	<u>2,326</u>
負債	
應付賬款及應付費用	(28)
已收租約及其他按金	(11)
	<u>(39)</u>
分類為尚待完成出售之交易資產淨值	<u>2,287</u>

十五 應付賬款及其他應付款

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
應付賬款及應付費用(轉撥至尚待完成出售之交易之項 目除外)	9,342	8,581
應付客戶合約工程款 (#)	98	5
已收租約及其他按金(轉撥至尚待完成出售之交易之項 目除外)	1,954	1,905
已收預售樓宇訂金及其他合約負債(#)	4,899	3,909
衍生金融工具	109	205
應付聯營公司款項	1,812	1,759
應付合營企業款項	10,148	9,909
	28,362	26,273

(#) 該等結餘為於報告期間結束日，客戶累計支付之款項超過計入損益之累計確認收入之差額，並被確認為合約負債。

長期服務金撥備

修訂條例(參閱附註二(ii))已於二零二二年六月訂立，並取消使用《強制性公積金計劃條例》及/或《職業退休計劃條例》項下以僱主強制性供款之累算權益來抵銷遣散費及長期服務金(「抵銷安排」)。取消抵銷安排將增加福利狀況，並影響僱主應支付之長期服務金。根據《香港會計準則》第十九號之規定，管理層已重新計量長期服務金撥備，以反映取消抵銷安排之財務影響。因此，於二零二三年十二月三十一日確認之長期服務金撥備金額為港幣 52,000,000 元(二零二二年：港幣 48,000,000 元)，並已計入以上「應付賬款及應付費用」內。

影響已確認合約負債金額之一般付款條款如下：

已收預售樓宇訂金

當客戶簽訂有關物業銷售之買賣協議時，本集團收取銷售金額之 5% 至 15% 作為訂金。該項訂金將被確認為合約負債，直至物業已完成建造及已完成法律轉讓予客戶。銷售金額餘款一般會於法律轉讓完成時支付。

然而因應市場條件，假如客戶同意於建造工程仍在進行而非於法律轉讓之情況下提前支付銷售金額餘款，本集團可能向客戶提供相較價單所列示銷售金額之折扣。該預先付款計劃致使於整個剩餘物業建造期間按全數銷售金額確認合約負債。

十五 應付賬款及其他應付款(續)

合約負債之變動

	已收預售樓宇訂金及其他合約 負債	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
於一月一日	3,909	6,136
於年初包括在合約負債內之金額確認為收入而導致合約負債減少	(2,876)	(5,796)
於年度內收客戶有關於年末仍為待發展/發展中物業項目、以及已建成物業但尚待轉讓完成之物業項目之預售樓宇訂金，及與年底前提供服務有關之其他合約負債，而導致合約負債增加	3,866	3,569
於十二月三十一日	<u>4,899</u>	<u>3,909</u>

(a) 除為數港幣1,281,000,000元(二零二二年:港幣1,086,000,000元)之款項乃預期超過一年後償還以外，本集團所有之應付賬款及其他應付款均預期於報告期間結束日起一年內或於接獲通知時償還。

(b) 於報告期間結束日，應付賬款及其他應付款內之應付貿易賬款按付款到期日為基準之賬齡分析如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	1,384	1,983
於一個月後但三個月內到期	645	375
於三個月後但六個月內到期	277	326
於六個月後到期	1,733	1,573
	<u>4,039</u>	<u>4,257</u>

(c) 於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，除總金額港幣2,503,000,000元(二零二二年:港幣2,894,000,000元)之應付若干聯營公司及若干合營企業款項乃無抵押、附息且其年利率介乎2.80%至3.80%之間以及人民幣貸款優惠利率減0.2%(二零二二年:介乎3.65%至3.85%之間)及須於二零二四年一月二十九日至二零二四年十一月二十七日期間(二零二二年:二零二三年一月二十日至二零二三年十二月八日期間)全部償還以外，其餘應付聯營公司及合營企業款項均無抵押、免息及無固定還款期。

十六 於報告期間結束日後之非調整事項

董事於報告期間結束日後擬派發末期股息。有關進一步詳情披露於附註九。

十七 業績之審閱

截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績已經由本公司審核委員會審閱通過及並無不同之意見。

本公司核數師，畢馬威會計師事務所(執業會計師)，已就本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之初步業績公佈之數字與本集團本年度之綜合財務報表內之數字進行核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行之工作有限，並不構成一項審核、審閱或其他審核驗證工作，因此畢馬威會計師事務所對本公佈並無提出審核驗證方面之意見。

財務回顧

經營業績

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

收入及盈利

	收入			經營盈利貢獻/(虧損)		
	截至十二月三十一日止年度		增加/ (減少)	截至十二月三十一日止年度		增加/ (減少)
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	%	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	%
須報告分部						
– 物業發展	15,210	14,635	+4%	2,459	2,928	-16%
– 物業租賃	6,876	6,731	+2%	4,924	4,834	+2%
– 百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務	1,566	1,805	-13%	100	172	-42%
– 酒店房間經營業務	333	160	+108%	102	(44)	+332%
– 其他業務	3,585	2,220	+61%	35	(168)	+121%
	27,570	25,551	+8%	7,620	7,722	-1%

	截至十二月三十一日止年度		增加 %
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	
本公司股東應佔盈利			
– 包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動總額(扣除遞延稅項後)	9,261	9,239	+0.2%
– 不包括本集團應佔由附屬公司、聯營公司及合營企業所持投資物業及發展中投資物業之公允價值變動總額(扣除遞延稅項後)(「基礎盈利」)(註)	9,706	9,629	+1%

註：

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

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

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

下文載列主要須報告分部之討論。

物業發展

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

總收入 – 附屬公司及按地區貢獻

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

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

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

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

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

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

除稅前盈利 – 按地區貢獻及來自附屬公司、聯營公司及合營企業

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

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

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

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

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

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

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

物業租賃

總收入 – 附屬公司及按地區貢獻

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

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

除稅前租金淨收入 – 按地區貢獻及來自附屬公司、聯營公司及合營企業

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

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

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

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

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

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

百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務

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

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

酒店房間經營業務

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

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

其他業務

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

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

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

及

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

增加本集團於陽光房地產基金之權益

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

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

因此：

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

聯營公司

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

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

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

合營企業

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

融資成本

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

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

重估投資物業及發展中投資物業

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

財務資源及資金流動性

中期票據發行計劃

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

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

債務償還期及利息償付比率

本集團之債務總額償還期、現金及銀行結餘、債務淨額及借貸比率如下：

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

借貸比率乃根據本集團於報告年度結束日之債務淨額及股東權益而計算。

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

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

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

本集團之利息償付比率計算如下：

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

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

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

庫務及財務管理

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

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

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

重大收購及出售

回顧本年度內，並無重大收購及出售事項。

資產抵押

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

資本承擔

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

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

或然負債

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

- (i) 有關擔保本集團之附屬公司及合營企業項目就應有及合適工作表現之責任而發出履約擔保書、保證書及承諾之或然負債合共應佔金額為港幣 890,000,000 元(二零二二年：港幣 2,277,000,000 元)，減少主要乃由於本集團位於香港之三個住宅發展項目(即「映築」、「One Innovalé•Cabanna」及「Henley Park」)竣工完成後，解除本集團向若干銀行所提供之擔保(乃有關該等銀行就本集團根據有關批地之條款及條件、並向以香港特別行政區政府作為受益人所提供之融資承諾)；
- (ii) 本集團代於中國內地之本集團發展項目之物業單位買方(相關之房產證於二零二三年十二月三十一日尚未發出)向金融機構提供擔保金額為港幣 1,394,000,000 元(二零二二年：港幣 1,604,000,000 元)，該等擔保於房產證發出後將被解除；
- (iii) 有關本集團向若干貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團分別擁有 29.3%權益、30%權益、18%權益及 30%權益之四間合營企業(均從事啟德發展區住宅物業發展)與該等貸款銀行分別於二零一九年七月八日、二零一九年十二月四日、二零二零年六月一日及二零二零年十月三十日所訂立之若干貸款額度協議項下可能提取最高借款金額之相關還款責任，本集團應佔及按本集團於該等合營企業權益比例就各項擔保所產生之或然負債金額分別為港幣 1,670,000,000 元(二零二二年：港幣 1,670,000,000 元)、港幣 2,100,000,000 元(二零二二年：港幣 2,100,000,000 元)、港幣 1,314,000,000 元(二零二二年：港幣 1,314,000,000 元)及港幣 2,940,000,000 元(二零二二年：港幣 2,940,000,000 元)；及

- (iv) 本集團向一間貸款銀行提供不可撤回、無條件及可分割之擔保，就本集團於一間合營企業(「發展商」)(該發展商從事發展市區重建局所擁有位於香港九龍土瓜灣庇利街/榮光街之一幅土地，其中本集團持有發展商之 50%股權權益)與該貸款銀行於二零二二年七月二十五日所訂立之貸款額度協議(最高額度為港幣 3,276,000,000 元，並用作償還發展商之部分前股東貸款)項下發展商可能提取最高借款金額之相關還款責任，本集團應佔及按本集團於發展商權益比例，就此項擔保可能面對之或然負債金額最高為港幣 1,638,000,000 元(二零二二年：港幣 1,638,000,000 元)。

僱員及薪酬政策

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

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

其他資料

暫停辦理股份過戶登記

1. 截止過戶日期以決定出席股東週年大會並於會上投票之資格

為決定合資格出席本屆股東週年大會之股東身份，本公司將於二零二四年五月二十九日(星期三)至二零二四年六月三日(星期一)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有出席本屆股東週年大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二四年五月二十八日(星期二)下午四時三十分前，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室之本公司股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

2. 截止過戶日期以決定享有獲派發建議之末期股息之權利

本公司將於二零二四年六月七日(星期五)至二零二四年六月十二日(星期三)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有獲派發建議之末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零二四年六月六日(星期四)下午四時三十分前，送達位於上述地址之本公司股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

審核委員會

審核委員會於二零二四年三月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統，以及截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報。

企業管治

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

董事進行證券交易之守則

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

前瞻性陳述

本公佈載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據所經營的業內及市場現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他非本公司所能控制之因素而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

承董事局命
李家傑博士
主席

李家誠博士
主席

香港，二零二四年三月二十一日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1)執行董事：李家傑(主席兼董事總經理)、李家誠(主席兼董事總經理)、林高演、李兆基、葉盈枝、馮李煥琮、郭炳濠、孫國林、黃浩明及馮孝忠；(2)非執行董事：李王佩玲；以及(3)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌、胡家驍、潘宗光及歐肇基。