

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



恒隆地產有限公司

HANG LUNG PROPERTIES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00101)

2024 年度全年業績

目錄

	頁
財務摘要	1
業務回顧	2
綜合財務報表	23
綜合財務報表附註	26
其他資料	36
詞彙	38

財務摘要
業績

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

盈利及股息 (港元)

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

財務比率

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

業務回顧

綜合業績

截至 2024 年 12 月 31 日止年度，恒隆地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）計及港幣 15.38 億元的物業銷售收入（2023 年：無）後，總收入為港幣 112.42 億元，與去年相比上升 9%。整體營業溢利下跌 13% 至港幣 64.55 億元。由於香港及內地零售及辦公樓租賃市場疲弱，物業租賃收入及營業溢利分別減少 6% 和 9% 至港幣 95.15 億元及港幣 67.63 億元。

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

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

收入及營業溢利

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

股息

本公司董事會（「董事會」）建議派發 2024 年度末期股息，每股港幣 4 角（2023 年度：港幣 6 角）。末期股息將派發予於 2025 年 5 月 9 日名列本公司股東名冊的股東。連同中期股息每股港幣 1 角 2 仙（2023 年度：港幣 1 角 8 仙），2024 年度全年股息為每股港幣 5 角 2 仙（2023 年度：港幣 7 角 8 仙）。

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

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

物業租賃

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

內地方面，消費者信心受到經濟低迷、地緣政治緊張和全球經濟疲弱影響。中央政府近期推出刺激措施以提振經濟前景，其成效仍然存疑。與去年相比，商場組合整體租賃收入和租戶銷售額按人民幣計值分別下跌 3% 和 14%。我們透過優化租戶組合和執行有效的市場營銷策略，包括舉辦獨家活動及透過會員計劃「恒隆會」與高端品牌合作，為顧客提供獨特的購物體驗等，成功提高租出率。縱使辦公樓組合面對需求減少和激烈市場競爭，我們仍致力維持卓越的物業管理服務，令租出率保持穩定。

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

內地¹

物業租賃 – 內地組合

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

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

¹ 除另有註明，內地組合的百分比變動均按人民幣計值。

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

● 商場

商場收入減少 3%，當中高端商場收入下跌 4%，主要是由於奢侈品市場的消費者信心減弱，以及部分城市的競爭對手採取激烈價格促銷，導致銷售租金下降。然而，截至 2024 年 12 月，整體租出率仍然維持高水平，更錄得溫和增長，客流量亦維持穩定。次高端商場隨着租出率持續上升，收入維持 4% 穩健增長，增幅由濟南恒隆廣場 1% 至天津恒隆廣場 12% 不等。

物業租賃 — 內地商場組合

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

高端商場

旗艦商場上海恒隆廣場的收入和租戶銷售額分別從高位下跌 6% 和 22%，主要由於消費力稍遜的顧客對高端消費更加謹慎，並在海外尋找更優惠商品。我們的頂級客戶仍然追捧恒隆廣場的獨家優質產品。我們在細緻調整旗下高端商場領導地位的同時，引入了多家新店鋪，成功協助品牌首次進軍內地乃至亞洲市場。我們亦舉辦各式各樣的活動，例如 4 月的「Spring Wonderland」春季慶典，以及廣受歡迎的年度活動「HOME TO LUXURY」盛裝派對，加強與忠實顧客的聯繫，並吸納新會員，以鞏固我們在上海以至內地的領先

地位。租出率於年底維持 99% 的高位。

同樣位於上海的**上海港匯恒隆廣場**，相對其姊妹商場上海恒隆廣場，提供更豐富時尚生活種類選擇，其收入和租戶銷售額分別下跌 3% 和 12%。我們於年內推出一系列多元化市場營銷推廣以增加客流量，其中包括 5 月舉辦的獨家主題活動「愛神夏至」，在社交媒體上成為熱話。我們在 10 月下旬舉辦名為「Gateway to Inspiration—藝趣之境」的盛大活動，呈獻多元繽紛的娛樂和銷售導向體驗，並與名人及租戶廣泛合作。租出率於年底保持 99% 高位。

瀋陽市府恒隆廣場收入和租戶銷售額分別下跌 16% 和 25%。鑑於市場競爭激烈，商場正在調整定位，增加時尚生活種類和餐飲選擇。截至年底，租出率為 87%。

作為市內首屈一指的高端零售商場，**無錫恒隆廣場**收入錄得 2% 增長，租戶銷售額則略為下降 3%。商場過去數年引入多個一線高端品牌，不少為區域首店，鞏固其市內高端商場的領導地位。9 月舉辦的周年活動「Take Center Stage」進一步加強與客戶之間聯繫。截至年底，租出率保持於 99% 高位。

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

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

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

次高端商場

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

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

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

● 辦公樓

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

物業租賃 — 內地辦公樓組合

辦公樓名稱及所在城市	收入			年末租出率	
	(人民幣百萬元)			2024	2023
	2024	2023	變動	2024	2023
上海恒隆廣場	606	668	-9%	87%	96%
瀋陽市府恒隆廣場	123	126	-2%	90%	89%
無錫恒隆廣場	122	117	4%	88%	85%
昆明恒隆廣場	138	140	-1%	86%	88%
武漢恒隆廣場	106	110	-4%	66%	76%
總額	1,095	1,161	-6%		

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

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

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

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

武漢恒隆廣場辦公樓在充滿挑戰的市場環境下收入下跌 4%，年底租出率下降十個百分點至 66%。我們自營的多功能辦公空間「恒聚」提供靈活彈性的辦公空間，滿足企業不斷變化的需求，並促進租戶之間的協作互動。

香港

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

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

我們不斷努力優化租戶組合，以迎合本地居民和旅客的喜好和消費模式，令租出率管理得宜並達至高水平。

物業租賃 — 香港組合

	收入			年末租出率	
	(港幣百萬元)			2024	2023
	2024	2023	變動	2024	2023
零售	1,816	2,007	-10%	95%	95%
辦公樓	1,017	1,108	-8%	88%	89%
住宅及服務式寓所	216	234	-8%	88%	77%
總額	3,049	3,349	-9%		

● 零售

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

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

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

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

- *辦公樓*

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

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

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

- *住宅及服務式寓所*

住宅及服務式寓所業務收入較去年下跌 8%，因為位於半山區御峯租戶於 2023 年 9 月遷出，以便進行翻新工程。撇除御峯收入下跌影響，整體收入較去年增加 2%，主要由於淺水灣濱景園租出率有所改善。

物業銷售

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

由於內地及香港市場環境受壓，於報告年內，若干發展項目確認非現金撥備總額港幣 3.84 億元。

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

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

酒店

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

於 2024 年 8 月開業

瀋陽康萊德酒店收入較去年下降 2%。客房收入的 3% 增長被餐飲銷售減少所抵銷。

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

物業重估

截至 2024 年 12 月 31 日，投資物業及發展中投資物業總值為港幣 1,905.20 億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣 1,280.44 億元及港幣 624.76 億元。以上物業均由獨立估值師第一太平戴維斯進行截至 2024 年 12 月 31 日的估值。

我們錄得港幣 9.37 億元物業重估虧損（2023 年：港幣 900 萬元虧損）。

內地物業組合錄得港幣 5.87 億元重估虧損（2023 年：港幣 2.95 億元收益），佔 2023 年 12 月 31 日的物業組合價值不足 1%。

香港物業組合錄得港幣 3.50 億元的重估虧損（2023 年：港幣 3.04 億元虧損），較 2023 年 12 月 31 日的物業組合價值下跌不足 1%。

計及稅項及非控股權益後，錄得淨重估虧損港幣 9.42 億元（2023 年：港幣 1.67 億元淨重估虧損）。

物業發展及資本承擔

出租及待售物業發展項目總值分別為港幣 240.01 億元和港幣 76.38 億元，當中包括位於無錫、杭州、上海及瀋陽的內地項目，以及香港的重建項目。截至報告日，我們對投資物業的發展項目資本承擔總額為港幣 133 億元。

內地

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

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

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

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

瀋陽市府恒隆廣場餘下的綜合發展項目仍在設計及規劃階段。

香港

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

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

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

財務管理

我們一直透過多項融資渠道保持適度的資本結構，以確保隨時備有財務資源來滿足經營需要及企業拓展。我們亦一直保持充足備用銀行信貸金額，以緩解恒隆地產在面對突如其來的外部經濟衝擊時所承受的壓力。

所有財務風險管理，包括債務再融資、外匯風險及利率波動等，均於企業層面集中統籌管理和監控。利率和外幣掉期合約只用於風險管理和對沖活動。我們密切監察及定期檢視資金需求，以確保我們擁有適當的財務靈活性和流動性，同時盡可能降低財務成本。我們亦會保持多元化的債務融資渠道，以降低集中風險。

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

● 現金管理

於報告日按貨幣種類劃分的現金及銀行存款結餘總額如下：

	於 2024 年 12 月 31 日		於 2023 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
貨幣種類：				
港幣	8,367	<i>81%</i>	3,311	<i>62%</i>
人民幣	1,934	<i>19%</i>	1,877	<i>35%</i>
美元	2	<i>-</i>	164	<i>3%</i>
現金及銀行存款結餘總額	10,303	<i>100%</i>	5,352	<i>100%</i>

所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，並定期監控相關存放風險。

● 債務組合

於結算日，借貸總額為港幣 573.76 億元（2023 年 12 月 31 日：港幣 507.04 億元），其中 36% 以人民幣計值，作為對內地淨投資的自然對沖。

我們的定息債項主要包括債券、定息銀行貸款及透過利率掉期轉換為定息貸款的浮息銀行貸款。定息債項佔債項總額的比率於 2024 年 12 月 31 日為 41%。撇除在岸浮息債項後，定息債項佔離岸債項總額的比率於 2024 年 12 月 31 日為 56%（2023 年 12 月 31 日：50%）。

我們的債務組合構成可分類如下：

(i) 按貨幣（在貨幣掉期合約後）：

	於 2024 年 12 月 31 日		於 2023 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
貨幣種類：				
港幣	36,705	64%	35,920	71%
人民幣	20,671	36%	14,784	29%
借貸總額	57,376	100%	50,704	100%

(ii) 按定息或浮息（在利率掉期合約後）：

	於 2024 年 12 月 31 日		於 2023 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
定息	23,725	41%	18,576	37%
浮息	33,651	59%	32,128	63%
借貸總額	57,376	100%	50,704	100%

● 負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣 470.73 億元（2023 年 12 月 31 日：港幣 453.52 億元）。淨債項股權比率為 33.4%（2023 年 12 月 31 日：31.9%），債項股權比率為 40.7%（2023 年 12 月 31 日：35.7%）。淨債項股權比率上升主要源於用在內地及香港的資本支出的債項增加。

● 還款期組合及再融資

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

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

	於 2024 年 12 月 31 日		於 2023 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
償還期：				
1 年內	9,340	16%	4,434	9%
1 年後但 2 年內	10,859	19%	14,091	28%
2 年後但 5 年內	33,295	58%	27,779	55%
5 年後	3,882	7%	4,400	8%
借貸總額	57,376	100%	50,704	100%

截至 2024 年 12 月 31 日，我們的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 125.35 億元（2023 年 12 月 31 日：港幣 157.17 億元）。40 億美元（2023 年 12 月 31 日：40 億美元）中期票據的未提取結餘為 20.78 億美元，等值港幣 161.34 億元（2023 年 12 月 31 日：港幣 175.84 億元）。

- 淨財務費用及利息保障倍數

截至 2024 年 12 月 31 日止年度，平均有效借貸利率維持在 4.3%（2023 年：4.3%），加上用作資本支出的債項增加，導致總財務費用增加 8% 至港幣 21.09 億元。

計入損益表的淨額（撇除資本化金額後）相應增加至港幣 8.84 億元。

2024 年的利息保障倍數為 2.8 倍（2023 年：3.6 倍）。

- 外匯管理

我們業務所面對的最大匯率風險來自人民幣匯率波動，此等外匯風險主要來自內地附屬公司的資產淨值所產生的貨幣換算風險。

我們嚴格遵守紀律約束，不會就人民幣兌港幣的走勢採取任何投機行為，並透過內地營運所得的現金流及人民幣借貸維持適量的人民幣資源，以滿足我們在內地的資本需求。我們會考慮法規動態、項目發展進度及宏觀經濟環境等多項因素，定期檢討業務，以評估內地項目的資金需求，並在必要時對融資規劃作出適當調整。

於 2024 年 12 月 31 日，以人民幣計值的資產淨值佔我們資產淨值總額約 70%。由於人民幣兌港幣較 2023 年 12 月 31 日貶值 2.1%，按報告日匯率將該等資產淨值由人民幣換算為港幣而產生的換算虧損為港幣 21.47 億元（2023 年：港幣 16.05 億元虧損），並已於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

- 資產抵押

於 2024 年 12 月 31 日，恒隆地產的資產均無抵押予第三方。

- 或然負債

於 2024 年 12 月 31 日，恒隆地產並無任何重大的或然負債。

可持續發展

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

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

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

擴大內地可再生能源組合

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

採用低碳排放鋼以推進房地產脫碳進程

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

透過創新夥伴關係促進與租戶的可持續發展協作

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

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

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

締造着重可持續發展和福祉的工作環境

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

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

與青少年攜手促進社會福祉

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

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

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

聯動餐飲租戶紓緩照顧者壓力

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

可持續金融

截至 2024 年 12 月 31 日，恒隆的綠色債券、綠色貸款和可持續發展表現掛鉤貸款融資額度佔我們的債項及可用信貸額度總額的 60%。綠色債券和綠色貸款用於可持續金融框架定義中的合資格綠色項目，可持續發展表現掛鉤貸款融資則用作支持各項企業舉措和一般企業融資。

展望

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

在內地，縱使面對經濟挑戰，富裕顧客仍然對奢侈品感興趣，同時越來越注重獨特的購物體驗。我們繼續推出頂尖市場推廣活動，並透過會員計劃「恒隆會」來加強我們與忠實顧客的聯繫，同時吸納新顧客。於次高端商場，我們將把握優化租戶組合帶動租出率上升的正面趨勢。最新的項目杭州恒隆廣場將有多幢辦公樓於 2025 年起分階段落成，商場也將於 2025 年起開業。該項目預租反應理想，多家大型跨國企業和領先品牌，包括來自「恒隆廣場」現有租戶，均對這個項目表達濃厚興趣。隨着昆明君悅酒店於 2024 年 8 月開業，我們的酒店組合持續擴大。無錫希爾頓格芮精選酒店及杭州文華東方酒店預計將於未來數年落成，將會提供更多場地供舉辦商業、時尚及社交活動，從而增加商場人流，吸引更多優質租戶進駐商場及辦公樓。在辦公樓市場方面，由於租戶繼續實施成本控制措施以提高效率，他們對業務擴張持謹慎態度。我們繼續致力維持高水平的服務，以留住優質租戶。

香港方面，消費者情緒仍然疲弱，而北上旅遊模式趨勢持續。隨著政府推出措施，旅客人數和零售銷售出現初步復甦跡象。由於目前經濟環境低迷，預期辦公空間需求將維持平緩，我們會積極留意和應對不斷變化的企業需求。憑藉在內地「恒聚」的成功經驗，我們最近在中環渣打銀行大廈推出首個優質共享辦公空間項目「Net-Work by Hang Lung」，為不同規模的企業提供各種解決方案，豐富恒隆地產在香港的產品種類。

我們期待物業發展業務在 2025 年取得重要里程碑。「恒隆府」在內地的另一個項目無錫「恒隆府」將於 2025 年下半年開始預售。與其他「恒隆府」項目（武漢「恒隆府」和昆明君悅居）一樣，無錫「恒隆府」位於市中心黃金地段，擁有高端客流，毗鄰由恒隆地產發展、結合零售商場及辦公樓的優質綜合項目。我們提供獨特的產品和卓越的管理服務，將吸引追求優質生活標準的住客，以及因著商業便利自其他城市慕名而來的的富裕買家。香港方面，我們欣然宣布於 2025 年 1 月完成收購衛信道 8-12A 號所有單位，項目位處清幽靜謐、超高淨值人士聚集的香港島渣甸山核心地段。此項重建項目為我們在香港高尚地段多元化豪華住宅系列新增亮點。

綜合損益表
截至 2024 年 12 月 31 日止年度 (經審核)

	附註	2024		2023	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<i>資料僅供參考</i>					
收入	2(a)	11,242	10,316	10,314	9,295
直接成本及營業費用		(4,787)	(2,927)	(4,403)	(2,638)
		6,455	7,389	5,911	6,657
其他收入淨額	3	35	24	32	21
行政費用		(650)	(651)	(599)	(589)
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		5,840	6,762	5,344	6,089
物業之公允價值減少		(937)	(9)	(866)	(9)
已計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		4,903	6,753	4,478	6,080
利息收入		42	71	38	65
財務費用		(926)	(692)	(853)	(628)
利息支出淨額	4	(884)	(621)	(815)	(563)
應佔合營企業溢利		26	36	24	32
除稅前溢利	5	4,045	6,168	3,687	5,549
稅項	6	(1,388)	(1,572)	(1,270)	(1,416)
本年溢利	2(b)	2,657	4,596	2,417	4,133
應佔本年溢利：					
股東		2,153	3,970	1,959	3,570
非控股權益		504	626	458	563
本年溢利		2,657	4,596	2,417	4,133
每股盈利	8(a)				
基本		港幣0.46元	港幣0.88元	人民幣0.42元	人民幣0.79元
攤薄		港幣0.46元	港幣0.88元	人民幣0.42元	人民幣0.79元

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

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	資料僅供參考	
			2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
本年溢利	2,657	4,596	2,417	4,133
其他全面收入				
已經或其後可被重新分類至 損益之項目：				
匯兌儲備之變動：				
換算至列報貨幣產生之 匯兌差異	(2,295)	(1,596)	1,250	546
淨投資對沖收益／(虧損)	148	(9)	-	(8)
對沖儲備之變動：				
公允價值變動之有效部分	120	2	110	2
轉出至損益淨額	(60)	(86)	(55)	(78)
遞延稅項	(9)	11	(8)	10
不會被重新分類至損益之項目：				
權益投資之公允價值變動淨額	-	(1)	-	(1)
除稅後本年其他全面收入	(2,096)	(1,679)	1,297	471
本年全面收入總額	561	2,917	3,714	4,604
應佔本年全面收入總額：				
股東	269	2,453	3,262	4,051
非控股權益	292	464	452	553
本年全面收入總額	561	2,917	3,714	4,604

綜合財務狀況表
於 2024 年 12 月 31 日 (經審核)

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

綜合財務報表附註

1. 編製基準

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

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

1. 編製基準（續）

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

本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效之新準則或詮釋。

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

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

2. 收入及分部資料

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

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

(a) 收入分項
截至2024年12月31日止年度

	來自與客戶合約之收入			租賃	總額
	於某一時點	隨時間逐步	合計		
	確認收入	確認收入			
租賃收入	-	-	-	8,371	8,371
已建成物業之銷售	1,538	-	1,538	-	1,538
酒店收入	77	112	189	-	189
物業管理費和物業租賃 其他收入	-	1,144	1,144	-	1,144
	1,615	1,256	2,871	8,371	11,242

截至2023年12月31日止年度

	來自與客戶合約之收入			租賃	總額
	於某一時點	隨時間逐步	合計		
	確認收入	確認收入			
租賃收入	-	-	-	8,997	8,997
酒店收入	65	89	154	-	154
物業管理費和物業租賃 其他收入	-	1,165	1,165	-	1,165
	65	1,254	1,319	8,997	10,316

2. 收入及分部資料 (續)
(b) 分部收入及業績

港幣百萬元	2024				2023			
	物業 租賃	物業 銷售	酒店	總額	物業 租賃	物業 銷售	酒店	總額
收入								
- 內地	6,466	56	189	6,711	6,813	-	154	6,967
- 香港	3,049	1,482	-	4,531	3,349	-	-	3,349
	9,515	1,538	189	11,242	10,162	-	154	10,316
未計入物業之公允價值 變動來自營業的 溢利／(虧損)								
- 內地	3,990	(197)	(63)	3,730	4,337	(44)	1	4,294
- 香港	2,158	(48)	-	2,110	2,465	3	-	2,468
	6,148	(245)	(63)	5,840	6,802	(41)	1	6,762
物業之公允價值(減少) ／增加	(937)	-	-	(937)	(9)	-	-	(9)
- 內地	(587)	-	-	(587)	295	-	-	295
- 香港	(350)	-	-	(350)	(304)	-	-	(304)
利息支出淨額	(884)	-	-	(884)	(621)	-	-	(621)
- 利息收入	42	-	-	42	71	-	-	71
- 財務費用	(926)	-	-	(926)	(692)	-	-	(692)
應佔合營企業溢利	26	-	-	26	36	-	-	36
除稅前溢利／(虧損)	4,353	(245)	(63)	4,045	6,208	(41)	1	6,168
稅項	(1,369)	(19)	-	(1,388)	(1,573)	1	-	(1,572)
本年溢利／(虧損)	2,984	(264)	(63)	2,657	4,635	(40)	1	4,596
股東應佔純利 ／(淨虧損)	2,480	(264)	(63)	2,153	4,009	(40)	1	3,970

為符合向本集團最高管理層所提供的資訊，酒店業務已作為經營分部單獨呈列。

2. 收入及分部資料（續）

(c) 分部資產總值

港幣百萬元	2024				2023			
	物業 租賃	物業 銷售	酒店	總額	物業 租賃	物業 銷售	酒店	總額
內地	130,171	6,636	2,544	139,351	130,768	6,447	2,151	139,366
香港	62,774	7,900	-	70,674	62,516	8,734	-	71,250
	192,945	14,536	2,544	210,025	193,284	15,181	2,151	210,616
合營企業權益				1,104				1,116
其他資產				76				76
遞延稅項資產				140				142
現金及銀行存款				10,303				5,352
				221,648				217,302

3. 其他收入淨額

港幣百萬元	2024	2023
政府補助	7	5
出售物業、廠房及設備收益／（虧損）	17	(12)
匯兌（虧損）／收益淨額	(2)	5
指定為在其他全面收入中呈列公允價值變動之 權益投資的股息收入	2	2
出售投資物業收益	-	11
其他	11	13
	35	24

4. 利息支出淨額

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

5. 除稅前溢利

港幣百萬元	2024	2023
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	1,225	-
待售物業撥備	384	-
職工成本（附註）	1,520	1,523
折舊	117	88

附註：職工成本包括僱員股權費用港幣 7,400 萬元（2023 年：港幣 8,300 萬元）。假若計入於損益表內並未確認的金額，包括資本化的金額，職工成本則為港幣 18.44 億元（2023 年：港幣 18.56 億元）。

6. 綜合損益表內之稅項

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

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

7. 股息

(a) 年度股息

港幣百萬元	2024	2023
已宣布及派發中期股息每股港幣 1 角 2 仙 (2023 年：港幣 1 角 8 仙)	566	810
於結算日後擬派發末期股息每股港幣 4 角 (2023 年：港幣 6 角)	1,913	2,699
	2,479	3,509

於結算日後擬派發之股息，並無確認為結算日之負債。

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

- (b) 截至 2023 年 12 月 31 日止年度之末期股息港幣 26.99 億元（根據每股末期股息港幣 6 角並按派息日之已發行股份總數計算），於截至 2024 年 12 月 31 日止年度批准及派發（2023 年：港幣 26.99 億元），當中港幣 17.08 億元乃根據本公司於 2024 年 1 月 30 日公布的以股代息安排透過以股代息方式支付。

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

8. 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

港幣百萬元	2024	2023
股東應佔純利	2,153	3,970
	股份數目	
	2024	2023
用以計算每股基本及攤薄盈利之 股份加權平均數 (附註)	4,635,426,372	4,499,260,670

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

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

港幣百萬元	2024	2023
股東應佔純利	2,153	3,970
物業之公允價值變動之影響	937	9
物業之公允價值變動相關所得稅之影響	20	103
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	11	4
	968	116
非控股權益	(26)	51
	942	167
股東應佔基本純利	3,095	4,137

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

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

9. 投資物業與發展中投資物業

(a) 添置

年內，投資物業及發展中投資物業之添置額為港幣 37.44 億元（2023 年：港幣 36.13 億元）。

(b) 估值

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

10. 應收賬款及其他應收款

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

港幣百萬元	2024	2023
未逾期或逾期少於一個月	166	138
逾期一至三個月	16	9
逾期三個月以上	2	1
	184	148

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

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

11. 應付賬款及其他應付款

(a) 已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下：

港幣百萬元	2024	2023
三個月內到期	1,368	2,053
三個月後到期	2,647	2,289
	4,015	4,342

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

其他資料

僱員

於 2024 年 12 月 31 日，僱員人數為 3,930 人（包括香港僱員 927 人及內地僱員 3,003 人）。截至 2024 年 12 月 31 日止年度，僱員費用總額為港幣 18.44 億元。我們為所有僱員提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括按僱員的個人表現酌情發放花紅。我們定期審視僱員的薪酬待遇，以確保其符合相關條例規定及市場環境。本公司設有股份期權計劃，並為僱員提供專業的優質培訓。

購回、出售或贖回上市證券

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

遵守企業管治守則

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

審核委員會

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

暫停辦理股份過戶登記日期

以確定股東有權出席股東周年大會並於會上投票

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

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

以確定股東享有建議之末期股息

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

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

董事會代表

董事長

陳文博

香港，2025 年 1 月 24 日

於本公布日期，本公司董事會包括：

執行董事：陳文博先生、盧韋柏先生及趙家駒先生

獨立非執行董事：袁偉良先生、陳南祿先生、陳嘉正博士、馮婉眉女士及李天芳女士

詞彙

財務術語

財務費用： 借貸總額利息支出及其他借貸成本總額，扣除已資本化的金額

借貸總額： 銀行貸款及其他借貸總額，扣除尚未攤銷之其他借貸成本

淨債項： 借貸總額扣除現金及銀行存款

股東應佔純利： 本年溢利（稅後）扣除非控股權益所佔部分

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

財務比率

每股基本盈利	=	$\frac{\text{股東應佔純利}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$	債項 股權比率	=	$\frac{\text{借貸總額}}{\text{總權益}}$
股東應佔 每股資產淨值	=	$\frac{\text{股東權益}}{\text{於結算日已發行股數}}$	淨債項 股權比率	=	$\frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$
利息保障倍數	=	$\frac{\text{未計入物業之公允價值變動來自營業的溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$	派息比率	=	$\frac{\text{年度股息}}{\text{股東應佔純利}}$