

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)

**2023 年度中期業績**

## 目錄

	頁
財務摘要	1
業務回顧	2
綜合財務報表	21
綜合財務報表附註	24
其他資料	34
詞彙	36

**財務摘要**

以港幣百萬元計算（除另有註明）

**業績**

截至 6 月 30 日止六個月

	2023			2022		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入	5,237	-	5,237	4,986	316	5,302
- 內地	3,554	-	3,554	3,367	-	3,367
- 香港	1,683	-	1,683	1,619	316	1,935
營業溢利／（虧損）	3,858	(34)	3,824	3,575	133	3,708
- 內地	2,483	(20)	2,463	2,269	(19)	2,250
- 香港	1,375	(14)	1,361	1,306	152	1,458
股東應佔基本純利／（淨虧損）	2,246	(21)	2,225	2,109	108	2,217
股東應佔物業之公允價值 淨增加／（減少）	169	-	169	(269)	-	(269)
股東應佔純利／（淨虧損）	2,415	(21)	2,394	1,840	108	1,948
			於 2023 年 6 月 30 日			於 2022 年 12 月 31 日
股東權益			130,073			133,381
股東應佔每股資產淨值（港元）			\$28.9			\$29.6

**盈利及股息（港元）**

	2023	2022
每股盈利		
- 基於股東應佔基本純利	\$0.49	\$0.49
- 基於股東應佔純利	\$0.53	\$0.43
每股中期股息	\$0.18	\$0.18

**財務比率**

	於 2023 年 6 月 30 日	於 2022 年 12 月 31 日
淨債項股權比率	30.4%	28.1%
債項股權比率	33.7%	31.8%

## 業務回顧

### 綜合業績

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，恒隆地產有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）的總收入為港幣 52.37 億元，較去年同期下跌 1%。我們憑藉獨特的定位和堅定的執行策略，交出穩健的租賃業績，惟受到人民幣貶值拖累，期內亦沒有物業銷售收入入賬，因此總收入錄得跌幅。整體營業溢利上升 3% 至港幣 38.24 億元，物業租賃收入增加 5% 至港幣 52.37 億元，期內並無錄得物業銷售收入（2022 年：港幣 3.16 億元）。

股東應佔基本純利維持於港幣 22.25 億元，每股基本盈利相應地保持於港幣 0.49 元。

計及港幣 1.69 億元的股東應佔物業之淨重估收益（2022 年：淨重估虧損港幣 2.69 億元）後，恒隆地產錄得港幣 23.94 億元的股東應佔純利（2022 年：港幣 19.48 億元），相應的每股盈利為港幣 0.53 元（2022 年：港幣 0.43 元）。

### 收入及營業溢利（截至 6 月 30 日止六個月）

	收入			營業溢利／（虧損）		
	2023	2022	變動	2023	2022	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	<b>5,237</b>	4,986	5%	<b>3,858</b>	3,575	8%
內地	<b>3,554</b>	3,367	6%	<b>2,483</b>	2,269	9%
香港	<b>1,683</b>	1,619	4%	<b>1,375</b>	1,306	5%
物業銷售	-	316	-100%	<b>(34)</b>	133	不適用
總額	<b>5,237</b>	5,302	-1%	<b>3,824</b>	3,708	3%

### 股息

董事會宣布以現金方式派發 2023 年度中期股息，每股港幣 1 角 8 仙（2022 年度：港幣 1 角 8 仙）。中期股息將於 2023 年 9 月 29 日派發予於 2023 年 9 月 15 日名列股東名冊的股東。

## 物業租賃

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，整體租賃收入上升 5% 至港幣 52.37 億元。計及人民幣較去年同期貶值的幅度，內地物業組合的租賃收入按人民幣和港幣計值分別增加 13% 和 6%。我們的香港物業組合錄得 4% 的租賃收入增長。

內地方面，儘管 2019 冠狀病毒病疫情於去年 12 月復燃，令整體營商市道受挫，但確診數字自 1 月初起回落，加上內地政府解除相關防疫措施，促使市況迅速反彈。為抓緊後疫情時代經濟復甦帶來的商機，我們在旗下不同物業積極展開市場營銷攻勢，籌辦一連串推廣活動及春節、情人節等傳統節慶活動。我們的會員計劃「恒隆會」成功加強與忠實顧客的聯繫和吸納新會員。與疫情影響相對輕微的 2022 年第一季度相比，整體租戶銷售額及租賃收入按人民幣計值分別增長 18% 和 5%。2023 年首六個月的整體租戶銷售額及租賃收入較去年同期分別上升 42% 和 13%。

隨着香港與內地恢復通關，香港的整體經營環境漸見起色。適逢香港政府推出「你好，香港！」宣傳活動和新一輪消費券計劃，我們透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」進一步刺激消費意欲，並推動租戶銷售額增長。我們香港物業組合的租賃收入自 2020 年疫情爆發以來首次較去年同期錄得增長，整體租賃收入和租戶銷售額較去年同期分別增加 4% 和 22%。

內地<sup>1</sup>
**物業租賃 — 內地組合 (截至 6 月 30 日止六個月)**

	收入		
	(人民幣百萬元)		
	2023	2022	變動
商場	<b>2,496</b>	2,210	13%
辦公樓	<b>580</b>	547	6%
酒店	<b>62</b>	27	130%
<b>總額</b>	<b>3,138</b>	2,784	13%
<i>總額等值港幣 (百萬元)</i>	<b>3,554</b>	3,367	6%

整體租賃收入和營業溢利分別上升 13% 和 17%，而受人民幣貶值影響，升幅換算成港幣後分別收窄至 6% 和 9%。商場組合的業務在疫情下連番受挫，甚至被迫停業，2022 年表現相對平穩，如今業務增長重拾正軌，整體收入攀升 13%。我們的高級辦公樓組合則維持穩健的增長基礎，業務錄得 6% 的增長，升幅主要由近年在昆明和武漢落成的辦公樓租出率上升所帶動。我們的酒店營運受惠於旅遊限制放寬，收入較去年同期增加超過一倍。

- 商場

我們的商場組合收入增長 13%，當中高端商場的收入上升 16%，次高端商場則微跌 3%。我們在上海的兩座高端商場繼去年 4 月和 5 月短暫停業後，錄得 18% 的收入增長。上海以外的高端商場則受惠於租戶銷售額上升，整體租賃收入增長達 11%。次高端商場收入稍為下跌，主要是由租出率下滑所致。

<sup>1</sup> 除另有註明，內地組合的百分比變動均按人民幣計值。

**物業租賃 — 內地商場組合 (截至 6 月 30 日止六個月)**

商場名稱及所在城市	收入			期末租出率		
	(人民幣百萬元)			2023 年	2022 年	2022 年
	2023	2022	變動	6 月	12 月	6 月
<i>高端商場</i>						
上海恒隆廣場	<b>891</b>	724	23%	<b>100%</b>	100%	98%
上海港匯恒隆廣場	<b>613</b>	553	11%	<b>98%</b>	99%	99%
瀋陽市府恒隆廣場	<b>50</b>	47	6%	<b>84%</b>	87%	90%
無錫恒隆廣場	<b>226</b>	195	16%	<b>99%</b>	99%	98%
大連恒隆廣場	<b>133</b>	112	19%	<b>89%</b>	89%	89%
昆明恒隆廣場	<b>154</b>	141	9%	<b>97%</b>	95%	94%
武漢恒隆廣場	<b>122</b>	122	-	<b>81%</b>	86%	84%
	<b>2,189</b>	1,894	16%			
<i>次高端商場</i>						
瀋陽皇城恒隆廣場	<b>78</b>	82	-5%	<b>86%</b>	81%	86%
濟南恒隆廣場	<b>156</b>	151	3%	<b>89%</b>	90%	92%
天津恒隆廣場	<b>73</b>	83	-12%	<b>80%</b>	80%	83%
	<b>307</b>	316	-3%			
<b>總額</b>	<b>2,496</b>	2,210	13%			

我們的高端商場整體收入增長 16%。由於武漢恒隆廣場正在重組其租戶組合，因此其收入持平。餘下的高端商場則錄得較去年同期增長 6% 至 23% 不等的收入。經歷 2022 年不同的停業及防疫措施影響後，我們的高端商場受惠於市道回暖和租戶銷售額上升，升幅在春節和情人節假期間尤其顯著。我們的次高端商場則因租出率下降而錄得 3% 的整體收入跌幅。濟南恒隆廣場在完成首階段資產優化計劃後，多家主打美容及首次落戶濟南的品牌於 2022 年下半年陸續開業，帶動收入增長 3%。

**高端商場**

與去年同期相比，我們的旗艦商場**上海恒隆廣場**的收入和租戶銷售額分別上升 23% 和 62%。為提振銷售增長動力，並把握消費意欲回暖的機遇，商場積極推出多項會員計劃活動和創新的市場營銷企劃，例如今年 4 月舉行的「Game of Wonder」。商場的成績令人鼓舞，特別是春節和情人節期間的租戶銷售額更勝 2022 年。於報告期末，商場維持悉數租出。

作為上海恒隆廣場的姊妹商場，**上海港匯恒隆廣場**匯聚更多時尚生活品牌，收入和租戶銷售額分別較去年同期增長 11% 和 68%。就如上海恒隆廣場，其春節和情人節假期的業務表現同樣超越 2022 年的水平。上海港匯恒隆廣場亦配合 5 月在上海首演的音樂劇《劇院魅影》中文版，在商場舉辦獨家宣傳活動，不但吸引了絡繹不絕的客流，更在社交媒體上成為城中一時佳話。於報告期末，租出率保持於 98% 的高位。

**瀋陽市府恒隆廣場**的收入和租戶銷售額分別錄得 6% 和 16% 增長。商場與租戶合作推出一連串迎合特定客群的市場營銷活動，當中亦聯同瀋陽康萊德酒店和瀋陽皇城恒隆廣場合辦活動，充分發揮協同效應的同時，亦能提供更完善的顧客體驗。於 2023 年 6 月，租出率為 84%。

作為在市內獨佔鰲頭的高端零售商場，**無錫恒隆廣場**持續錄得強健業績，收入和租戶銷售額分別上升 16% 和 24%。商場與租戶攜手打造「錢買不到的體驗」，得到尊貴顧客青睞，並成功鞏固商場的領導地位。租出率維持於 99% 的高位。

**大連恒隆廣場**自轉型為高端商場後，業務表現持續向好，收入和租戶銷售額較去年同期分別攀升 19% 和 26%。商場於 4 月舉辦口碑載道的「姿彩世界，繽紛大連」慶典活動，持續帶動消費意欲和客流量。於報告期末，租出率保持平穩。

**昆明恒隆廣場**作為昆明市的高端品牌集中地，受惠於旅遊業的蓬勃發展，其收入和租戶銷售額分別錄得 9% 和 8% 的增長。商場踏入開業的第四年，其基本租金水平持續增長，租出率亦持續高企，截至 2023 年 6 月為 97%。

**武漢恒隆廣場**是恒隆在內地華中地區首個大型商業發展項目。目前，商場正就其租戶組合進行重整，以增強其競爭力，報告期末租出率因而下跌至 81%。雖然租出率下跌，但其收入仍維持於 2022 年之水平，租戶銷售額更增加 25%。為慶祝開業兩周年，商場於 3 月邀請了太陽馬戲到訪武漢呈獻首場演出，並與租戶廣泛合作，顧客反應令人鼓舞。



## 次高端商場

由於疫情的影響導致今年初租出率偏低，**瀋陽皇城恒隆廣場**收入因此錄得 5% 的跌幅。不過，商場的租出率較 2022 年 12 月期末已回升五個百分點至 86%，與 2022 年 6 月期末相比，則保持穩定。為響應地方政府將中街一帶改造成國際商業樞紐的明確目標，商場舉辦了音樂節等多項市場營銷活動，帶動租戶銷售額提升 40%。

**濟南恒隆廣場**於 2022 年下半年完成首階段資產優化計劃後，收入和租戶銷售額分別上升 3% 和 31%。多家美妝及首次進軍濟南的品牌於商場內開設店鋪，而餘下階段的資產優化計劃亦可望持續加強其長遠競爭力和盈利能力。2023 年 6 月的租出率為 89%。

2022 年的疫情令**天津恒隆廣場**的租出率受壓，租出率低迷的情況延伸至今年初，導致商場收入下跌 12%。為提升客流量，商場推出多項市場營銷活動，成功帶動租戶銷售額提升 40%。租出率與 2022 年 12 月期末持平，惟與 2022 年 6 月相比則下降三個百分點，至 80%。

### ● 辦公樓

辦公樓組合佔恒隆內地租賃收入總額的 18%，其持續為我們帶來穩定的增長和收入。辦公樓總收入較去年同期增加 6% 至人民幣 5.80 億元，主要受惠於上海恒隆廣場的亮麗表現，以及近年在昆明和武漢等地落成的辦公樓錄得的業務增長。

**物業租賃 — 內地辦公樓組合 (截至 6 月 30 日止六個月)**

辦公樓名稱及所在城市	收入			期末租出率		
	(人民幣百萬元)			2023 年	2022 年	2022 年
	2023	2022	變動	6 月	12 月	6 月
上海恒隆廣場	<b>335</b>	317	6%	<b>98%</b>	96%	96%
瀋陽市府恒隆廣場	<b>64</b>	66	-3%	<b>86%</b>	91%	92%
無錫恒隆廣場	<b>59</b>	61	-3%	<b>83%</b>	85%	88%
昆明恒隆廣場	<b>70</b>	59	19%	<b>87%</b>	88%	79%
武漢恒隆廣場	<b>52</b>	44	18%	<b>72%</b>	73%	61%
<b>總額</b>	<b>580</b>	547	6%			

上海恒隆廣場的兩座甲級辦公樓位處靜安區的黃金地段，憑藉優越地利和優質的租戶組合，於期內錄得 6% 的租賃收入增長。辦公樓正引入創新的數碼工具，以提供更臻完善的租戶體驗和更優質的服務。於報告期末，租出率維持於 98% 的高位。

瀋陽市府恒隆廣場的辦公樓收入下跌 3%，主要由市場需求持續疲弱所致。租出率下跌至 86%。

無錫恒隆廣場兩座辦公樓的總收入下跌 3%，主要由於 2022 年底租出率低迷的情況延續至今年。我們透過提供優質的選擇，令上半年的單位租金得以維持穩定。下半年，我們計劃進一步加強租戶組合，並加快出租步伐。於報告期末，租出率為 83%。

昆明恒隆廣場辦公樓的租出率較 2022 年 6 月期末上升八個百分點至 87%，帶動收入上升 19%。2023 年下半年，辦公樓將透過其優越地利和提供優質的設備及服務，從而加快出租步伐。

武漢恒隆廣場辦公樓的收入較 2022 年 6 月期末上升 18%，租出率亦提升 11 個百分點至 72%。武漢恒隆廣場於 2023 年 3 月推出全新辦公空間「恒聚」，為租戶提供靈活的辦公室解決方案，以進一步提升辦公樓的競爭力，並為租戶提供更豐富的選擇。

- 酒店

隨着旅遊限制放寬，酒店錄得 130% 的收入增長。受惠於商務及休閒旅客人數回升，住宿和餐飲業務均表現理想。客房收入因商務旅遊人次大增而錄得 1.71 倍的增長，餐飲收入亦錄得 82% 的增長。

## 香港

隨着香港與內地恢復通關，香港經濟於 2023 年上半年穩步回暖，零售市場的復甦尤為明顯。

為把握市況逐步回暖帶來的機遇，我們採取以銷售為導向的方針支持租戶。2023 年上半年，我們推出「hello dollar」積分獎賞和一系列具吸引力的市場營銷活動，以協助提升顧客的購物體驗。

香港物業組合的收入和營業溢利分別上升 4% 至港幣 16.83 億元和 5% 至 13.75 億元，租賃邊際利潤率為 82%。

### 物業租賃 — 香港組合 (截至 6 月 30 日止六個月)

	收入			期末租出率		
	(港幣百萬元)			2023 年	2022 年	2022 年
	2023	2022	變動	6 月	12 月	6 月
零售	<b>1,009</b>	951	6%	<b>97%</b>	98%	98%
辦公樓	<b>552</b>	545	1%	<b>88%</b>	90%	87%
住宅及服務式寓所	<b>122</b>	123	-1%	<b>66%</b>	73%	70%
<b>總額</b>	<b>1,683</b>	1,619	4%			

- 零售

我們在香港的零售物業組合收入上升 6% 至港幣 10.09 億元。由於我們引入多家迎合本地消費者的品牌，令租戶組合更為完善，故整體租出率只輕微下跌至 97%。

我們透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」展開一系列推廣活動，在訪港旅客人數回升和香港政府新一輪消費券計劃的推動下，成功帶動租戶銷售總額和銷售租金分別上升 22% 和 40%。升幅主要集中於餐飲、美妝及個人護理和珠寶鐘錶行業。

位於**主要商業及旅遊區**的零售物業組合錄得 8% 的整體租賃收入增長。受惠於通關和疫情防控措施放寬，我們在旺角和銅鑼灣的零售物業表現向好，整體租出率維持於 96%。

我們旗下的**社區購物商場組合**表現持續強勁，整體收入較去年同期增加 4%。截至結算日，位於港島東的康怡廣場及九龍東的淘大商場租出率持續高企，分別為 99% 和 97%。

- **辦公樓**

市場上的辦公樓項目供應充裕，尤其以香港島為甚，加上市場需求疲弱，為我們的業務帶來挑戰，但辦公樓收入仍然微升 1%。我們採取了多項措施，將租出率維持在 88% 的理想水平。

我們的**香港島辦公樓組合**在困難的市場環境下，收入仍輕微增加 1%，租出率則持平於 82%。

我們的**九龍辦公樓組合**受惠於雅蘭中心、格蘭中心和家樂坊的半零售定位，表現相對強韌，收入上升 1%，租出率升至 95%。

- **住宅及服務式寓所**

我們的住宅及服務式寓所業務收入微跌 1%，主要原因是御峯正準備展開翻新工程，導致租出率有所下滑。然而，康蘭居的平均租出率有所提升，抵銷了御峯租出率下跌的部分影響。

## 物業銷售

報告期內並無錄得任何物業銷售收入。2022 年上半年，位於藍塘道的一間大宅完成法定轉讓，為我們進賬港幣 3.16 億元的銷售收入。報告期內，物業銷售業務錄得港幣 3,400 萬元的營業虧損，主要來自九龍灣皓日（The Aperture）的銷售開支，以及昆明君悅居、無錫「恒隆府」和武漢「恒隆府」的營銷開支。

截至 2023 年 6 月 30 日止，皓日（The Aperture）以港幣 11.08 億元售出合共 126 個住宅單位。有關收入預計於 2024 年中完成銷售交易後入賬。

我們繼續把握機會出售非核心投資物業，以回收資金。於報告期內，我們售出 11 個持有用作投資物業的停車位。出售所產生的淨收益總額為港幣 1,100 萬元，並確認為其他收入淨額。

## 物業重估

截至 2023 年 6 月 30 日，我們的投資物業及發展中投資物業總值為港幣 1,883.20 億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣 1,263.52 億元及港幣 619.68 億元。以上物業一概由獨立估值師第一太平戴維斯進行截至 2023 年 6 月 30 日止的估值。

我們錄得港幣 2.51 億元的物業重估收益（2022 年：港幣 2.21 億元虧損）。

內地物業組合錄得港幣 2.16 億元的重估收益（2022 年：港幣 1.49 億元虧損），佔物業組合價值不足 1%。

香港物業組合錄得港幣 3,500 萬元的重估收益（2022 年：港幣 7,200 萬元虧損），較 2022 年 12 月 31 日的估值上升不足 1%。

計及稅項及非控股權益後，錄得淨重估收益港幣 1.69 億元（2022 年：港幣 2.69 億元淨重估虧損）。

## 物業發展及資本承擔

供出租及待售的物業發展項目總值分別為港幣 214.94 億元和港幣 112.22 億元，當中包括位於武漢、無錫、昆明、杭州及瀋陽的內地項目，以及香港的重建項目。於報告日，我們對投資物業的發展項目資本承擔總額為港幣 150 億元。

## 內地

武漢「恒隆府」為我們內地高端服務式寓所品牌的首個項目，位置緊鄰武漢恒隆廣場，項目包括三座寓所大樓，合共提供 492 個單位，並於 2022 年 4 月推出展示中心及示範單位，其他銷售及營銷工作將繼續進行。項目預計於 2023 年底起分階段落成。

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 332 間客房及套房。酒店及寓所大樓已於 2022 年 6 月封頂，昆明君悅居已於 2023 年 7 月展開為預售而籌劃的市場推廣活動，預計於 2024 年起分階段落成。昆明君悅酒店則計劃於 2024 年上半年開業。

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，前者由兩座高樓寓所大樓組成，合共提供 573 個單位，後者則為一家時尚精品酒店。另外，項目亦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 106 間酒店客房。工程進度符合預期，預計於 2024 年起分階段落成。視乎市場情況，無錫「恒隆府」預計於 2024 年開始預售，希爾頓格芮精選酒店則計劃於 2024 年底開業。

杭州恒隆廣場為一個高端商業綜合項目，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。目前樁基工程進度理想，項目預期於 2024 年起分階段落成。杭州文華東方酒店預計於 2025 年底開業，屆時將提供超過 190 間高級客房及套房。

瀋陽市府恒隆廣場剩餘綜合發展項目的總樓面面積逾 500,000 平方米，當中包括瀋陽「恒隆府」。設計及規劃工作正在進行中。

## 香港

位於北角電氣道 228 號的甲級辦公樓已於 2023 年上半年正式完工，因此，有關物業的價值於報告期內從發展中投資物業轉列為投資物業計算。項目由我們與母公司恒隆集團有限公司（恒隆集團）合作發展，低層用作零售用途。

皓日（The Aperture）於 2021 年 12 月展開預售，建築工程預期於 2024 年第一季度完工。

位於香港島南區壽山村道 37 號的地塊已於 2021 年 2 月完成收購。該地塊將重建為豪華獨立式大宅，建築圖則已於 2022 年 8 月獲通過審批。

## 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業務拓展。我們亦一直保持充足的備用銀行信貸金額及其他債務資本資金，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。

我們密切監察及定期檢視資金需求，以確保我們擁有高度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，我們透過維持合適的港幣／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。

作為我們環境、社會和管治計劃的一部分，恒隆地產持續增加可持續金融的比例。我們於 2023 年上半年發行價值港幣 4 億元的綠色債券，並取得港幣 5 億元的綠色貸款信貸額度。此等統稱為可持續金融，現時佔我們的債項及可用信貸額度總額的 49%。

- 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：

貨幣種類：	於 2023 年 6 月 30 日		於 2022 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
港幣	1,527	33%	2,102	40%
人民幣	3,028	64%	2,974	57%
美元	157	3%	153	3%
<b>現金及銀行存款結餘總額</b>	<b>4,712</b>	<b>100%</b>	<b>5,229</b>	<b>100%</b>

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 471.60 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 455.24 億元），其中 28% 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中期票據及銀行貸款，而後者乃透過利率掉期轉換為定息貸款。定息債項佔債項總額的比率於 2023 年 6 月 30 日維持於 38%。撇除在岸浮息債項後，定息債項佔離岸債項總額的比率於 2023 年 6 月 30 日為 52%（2022 年 12 月 31 日：53%）。



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）：

貨幣種類：	於 2023 年 6 月 30 日		於 2022 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
港幣	34,037	72%	32,723	72%
人民幣	13,123	28%	12,801	28%
<b>借貸總額</b>	<b>47,160</b>	<b>100%</b>	<b>45,524</b>	<b>100%</b>

(ii) 按定息或浮息（在利率掉期合約後）：

	於 2023 年 6 月 30 日		於 2022 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	18,087	38%	17,376	38%
浮息	29,073	62%	28,148	62%
<b>借貸總額</b>	<b>47,160</b>	<b>100%</b>	<b>45,524</b>	<b>100%</b>

### ● 負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣 424.48 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 402.95 億元）。淨債項股權比率為 30.4%（2022 年 12 月 31 日：28.1%），債項股權比率為 33.7%（2022 年 12 月 31 日：31.8%）。淨債項股權比率上升主要源於內地及香港的資本支出。

### ● 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 3.2 年（2022 年 12 月 31 日：3.2 年）。債項組合的償還期分布超過 10 年。約 72% 的貸款需於兩年後償還。

	於 2023 年 6 月 30 日		於 2022 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	<b>4,130</b>	<b>9%</b>	4,533	10%
1 年後但 2 年內	<b>8,837</b>	<b>19%</b>	8,112	18%
2 年後但 5 年內	<b>29,086</b>	<b>61%</b>	27,621	61%
5 年後	<b>5,107</b>	<b>11%</b>	5,258	11%
<b>借貸總額</b>	<b>47,160</b>	<b>100%</b>	45,524	100%

截至 2023 年 6 月 30 日，我們的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 168.80 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 213.74 億元）。40 億美元（2022 年 12 月 31 日：40 億美元）中期票據的未提取結餘為 22.55 億美元，等值港幣 176.77 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 183.43 億元）。

- **財務費用淨額及利息保障倍數**

於 2023 年上半年，由於平均利率上升令平均有效借貸利率升至 3.9%（2022 年：3.5%），以及增加借貸以應付資本支出，導致財務費用總額增加 20% 至港幣 8.81 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 2.99 億元。

2023 年首六個月的利息保障倍數為 4 倍（2022 年：5 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，該等人民幣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。我們會考慮法規規限、項目發展進度及營商環境等多項因素，定期檢討業務，以評估內地項目的資金需求，並根據任何情況變化對融資規劃作出適當調整。

於 2023 年 6 月 30 日，以人民幣計值的資產淨值佔我們資產淨值總額約 74%。由於人民幣兌港幣較 2022 年 12 月 31 日貶值 3.1%，故按報告日的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 33.94 億元（2022 年：港幣 50.11 億元虧損），並已於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

- 資產抵押

於 2023 年 6 月 30 日，恒隆地產的資產均無抵押予第三方。

- 或然負債

於 2023 年 6 月 30 日，恒隆地產並無任何重大的或然負債。

## 企業舉措

### **與合作夥伴共同推動可持續發展進程**

恒隆明白，要加快推動可持續發展的進程，就必須與志同道合的夥伴合作應對重大挑戰，並發揮更大的影響力。2022 年 10 月，我們與 LVMH 宣布達成開創性的可持續發展合作協議，隨後更共同制定了高瞻遠矚的可持續發展行動議程，標誌雙方合作的下一個重要篇章。「《共同憲章》：攜手合作，加速變革」概述了合作雙方將於 2023 年開始推行的 20 項創新行動，當中涵蓋應對氣候變化、資源管理、人與福祉和可持續管治四大範疇。這是繼雙方於 2022 年 11 月合辦首屆地產與氣候論壇，請來數百位思想領袖和持份者聚首一堂，萌發超過 200 個構想以後，另一個里程碑。《憲章》會在 2024 年 3 月及 2025 年 3 月更新，涵蓋雙方早前協議行動的進度，以及新識別的行動。

為加深與清華大學之間的合作，我們於大學校園成立恒隆房地產研究中心，以專注投入可持續發展領域的產學研工作、地產科技的創新應用及傑出人才的培養。我們亦專程為清華大學教師及研究生籌辦「房地產可持續發展」研究倡議及畢業論文支持計劃，資助綠色建築、健康建築、低碳發展及數碼化發展等範疇的創新學術研究項目，並協助將研究成果融入至日常生活中。

### **推動青年發展及多元共融**

首屆恒隆「她領航」全國性計劃（下稱「計劃」）於 2023 年 6 月圓滿結束。計劃自推行以來吸引全國約 180 位女大學生參與，當中 75% 是家庭三代人中第一代大學生，累積培訓及師友指導時數超過 6,300 小時。計劃過程中，學員響應聯合國可持續發展目標，籌備並執行了 31 個可持續發展社區項目，令 4,500 人受惠。計劃提倡建設多元共融的社會，並鼓勵學員日後在各自的崗位上繼續發揮領導力和影響力，將多元共融的精神傳承下去，為推動未來的可持續發展出一分力。計劃亦透過舉辦滬港對話，聯繫香港和內地的女性領袖，促進香港與內地之間的交流和合作。表現最優秀的三名香港學員，更獲得機會參觀恒隆於上海的業務，並與上海學生進行交流。另外，恒隆亦與導師夥伴合作，為表現傑出的學員提供超過 20 個實習機會。

**超過 80% 的總建築面積榮獲《WELL 健康—安全評價》**

恒隆致力為員工、客戶和社區締造健康、包容和安全的環境。2023 年 1 月，我們的 19 座物業，包括香港一座辦公樓和內地八個城市所有購物商場及辦公樓榮獲國際 WELL 建築研究院（International WELL Building Institute，簡稱 IWBI）的《WELL 健康—安全評價》（WELL Health-Safety Rating，簡稱 WELL HSR）。WELL HSR 是為應對 2019 冠狀病毒病疫情而制定的準則，涵蓋一系列有效減低病毒及同類疾病傳播的營運管理措施。隨着全球逐漸走出疫情的陰霾，恒隆旗下物業能夠獲得 WELL HSR 第三方的獨立驗證，充分彰顯了公司為保障物業訪客的健康與安全採取了切實有力的措施。截至 2023 年 6 月 30 日，超過 80% 的總建築面積已通過 WELL HSR 認證。

## 展望

展望未來，國際與本地環境的不確定因素對我們的業務營運產生重大影響。全球各地之經濟體普遍仍在緩慢地走出疫情陰霾，其本地生產總值相對低迷，且利率不斷上升。我們將繼續加倍努力，透過積極的社區營造計劃和與租戶之間的緊密聯繫，克服未來的這些挑戰。通過這些努力，並憑藉恒隆優良的地域及業務多元化策略，以及行之有效的會員計劃，我們仍然對整體業務的前景感到樂觀。

內地方面，我們的高端商場多年來飽經風霜仍屹立不倒，實力有目共睹。我們將繼續專注籌備引人矚目的市場營銷活動，並善用會員計劃「恒隆會」鞏固商場定位，與忠實顧客建立更緊密的關係。至於次高端商場，我們銳意透過挑選合適的租戶組合，協助瀋陽皇城恒隆廣場和天津恒隆廣場在租出率方面重回增長軌道。同為次高端商場的濟南恒隆廣場將會持續受惠於資產優化計劃的首階段成果。由於市面上有實力的甲級辦公樓仍然供不應求，我們的辦公樓組合在複雜的市況下仍然可望維持租賃收入增長。旅遊限制解除，亦將持續帶動瀋陽康萊德酒店的業務。我們展望於 2024 上半年，為旗下第二座豪華酒店昆明君悅酒店揭幕。

作為植根香港的行業翹楚，恒隆準備好為鞏固香港作為營商及旅遊首選地的定位作出貢獻。與此同時，我們亦透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」，為香港的忠實顧客提供更上一層樓的購物體驗。辦公樓組合方面，在我們迎接新項目 228 電氣道落成之際，我們亦會持續採取不同措施，維持現有物業的租出率。另外，我們將繼續尋求機會，透過資產優化計劃和回收資本，以強化香港的物業組合。

目前，我們正密鑼緊鼓地籌備內地高端服務式寓所品牌「恒隆府」（包括武漢「恒隆府」、昆明君悅居及無錫「恒隆府」）的公開銷售細節，具體銷售時間將視乎市況而定。武漢「恒隆府」首批單位預期於 2023 年底交付。香港方面，皓日（The Aperture）將稍延至 2024 年中完成交易，預售收入將於屆時入賬。

**綜合損益表**
**截至 2023 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）**

	附註	2023		2022	
		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)	<b>5,237</b>	5,302	<b>4,626</b>	4,383
直接成本及營業費用		<b>(1,413)</b>	(1,594)	<b>(1,247)</b>	(1,316)
		<b>3,824</b>	3,708	<b>3,379</b>	3,067
其他收入淨額	3	<b>20</b>	12	<b>18</b>	10
行政費用		<b>(325)</b>	(306)	<b>(287)</b>	(253)
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		<b>3,519</b>	3,414	<b>3,110</b>	2,824
物業之公允價值增加／（減少）		<b>251</b>	(221)	<b>229</b>	(189)
已計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		<b>3,770</b>	3,193	<b>3,339</b>	2,635
利息收入		<b>39</b>	30	<b>35</b>	25
財務費用		<b>(299)</b>	(254)	<b>(265)</b>	(211)
利息支出淨額	4	<b>(260)</b>	(224)	<b>(230)</b>	(186)
應佔合營企業溢利		<b>20</b>	11	<b>18</b>	9
除稅前溢利	5	<b>3,530</b>	2,980	<b>3,127</b>	2,458
稅項	6	<b>(798)</b>	(723)	<b>(707)</b>	(599)
<b>本期溢利</b>	2(b)	<b>2,732</b>	2,257	<b>2,420</b>	1,859
應佔本期溢利：					
股東		<b>2,394</b>	1,948	<b>2,120</b>	1,603
非控股權益		<b>338</b>	309	<b>300</b>	256
<b>本期溢利</b>		<b>2,732</b>	2,257	<b>2,420</b>	1,859
每股盈利	8(a)				
基本		<b>港幣0.53元</b>	港幣0.43元	<b>人民幣0.47元</b>	人民幣0.36元
攤薄		<b>港幣0.53元</b>	港幣0.43元	<b>人民幣0.47元</b>	人民幣0.36元

**綜合損益及其他全面收入表**  
**截至 2023 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）**

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	資料僅供參考	
			2023 人民幣百萬元	2022 人民幣百萬元
本期溢利	<b>2,732</b>	2,257	<b>2,420</b>	1,859
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	<b>(3,398)</b>	(5,015)	<b>1,126</b>	1,499
淨投資對沖收益	<b>4</b>	4	<b>4</b>	4
對沖儲備之變動：				
公允價值變動之有效部分	<b>77</b>	95	<b>69</b>	79
轉出至損益淨額	<b>(48)</b>	(11)	<b>(42)</b>	(9)
遞延稅項	<b>(7)</b>	(13)	<b>(6)</b>	(11)
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	<b>1</b>	(1)	<b>1</b>	(1)
除稅後本期其他全面收入	<b>(3,371)</b>	(4,941)	<b>1,152</b>	1,561
<b>本期全面收入總額</b>	<b>(639)</b>	(2,684)	<b>3,572</b>	3,420
應佔本期全面收入總額：				
股東	<b>(649)</b>	(2,517)	<b>3,283</b>	3,163
非控股權益	<b>10</b>	(167)	<b>289</b>	257
<b>本期全面收入總額</b>	<b>(639)</b>	(2,684)	<b>3,572</b>	3,420



**綜合財務狀況表**  
**於 2023 年 6 月 30 日**

		(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2023 年 6 月 30 日 附註 港幣百萬元	2022 年 12 月 31 日 港幣百萬元	2023 年 6 月 30 日 人民幣百萬元	2022 年 12 月 31 日 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備					
投資物業	9	<b>166,826</b>	167,861	<b>154,148</b>	150,043
發展中投資物業	9	<b>21,494</b>	22,703	<b>19,817</b>	20,283
其他物業、廠房及設備		<b>336</b>	320	<b>310</b>	286
		<b>188,656</b>	190,884	<b>174,275</b>	170,612
合營企業權益		<b>1,119</b>	1,130	<b>1,038</b>	1,011
其他資產		<b>78</b>	77	<b>72</b>	69
遞延稅項資產		<b>140</b>	140	<b>130</b>	125
		<b>189,993</b>	192,231	<b>175,515</b>	171,817
<b>流動資產</b>					
現金及銀行存款		<b>4,712</b>	5,229	<b>4,356</b>	4,677
應收賬款及其他應收款	10	<b>3,714</b>	3,560	<b>3,433</b>	3,182
待售物業		<b>12,189</b>	11,668	<b>11,273</b>	10,433
		<b>20,615</b>	20,457	<b>19,062</b>	18,292
<b>流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		<b>4,130</b>	4,533	<b>3,818</b>	4,053
應付賬款及其他應付款	11	<b>9,552</b>	9,829	<b>8,824</b>	8,785
租賃負債		<b>28</b>	27	<b>26</b>	24
應付稅項		<b>502</b>	434	<b>464</b>	388
		<b>14,212</b>	14,823	<b>13,132</b>	13,250
<b>流動資產淨值</b>		<b>6,403</b>	5,634	<b>5,930</b>	5,042
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>196,396</b>	197,865	<b>181,445</b>	176,859
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		<b>43,030</b>	40,991	<b>39,851</b>	36,666
租賃負債		<b>253</b>	266	<b>233</b>	238
遞延稅項負債		<b>13,265</b>	13,462	<b>12,233</b>	12,026
		<b>56,548</b>	54,719	<b>52,317</b>	48,930
<b>資產淨值</b>		<b>139,848</b>	143,146	<b>129,128</b>	127,929
<b>資本及儲備</b>					
股本		<b>39,950</b>	39,950	<b>37,462</b>	37,462
儲備		<b>90,123</b>	93,431	<b>82,655</b>	81,745
股東權益		<b>130,073</b>	133,381	<b>120,117</b>	119,207
非控股權益		<b>9,775</b>	9,765	<b>9,011</b>	8,722
<b>總權益</b>		<b>139,848</b>	143,146	<b>129,128</b>	127,929

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

公布中載有截至 2023 年 6 月 30 日止六個月之中期業績並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」）於本期的中期報告，惟此中期業績源自該中期報告。

本中期財務報告（未經審核）已按照由香港會計師公會（HKICPA）所頒布之《香港會計準則》（HKAS）第 34 號「中期財務報告」編製而成及根據香港聯合交易所有限公司的證券上市規則作出適當披露。

遵照 HKAS 34 的規定，編製中期賬目時管理層可作出判斷、估算和假設。這或會影響會計政策的應用及截至結算日資產、負債和收支的列賬金額，實際結果可能有別於估計。

HKICPA 頒佈了多項《香港財務報告準則》（HKFRSs）的修訂，並於本集團當前之會計期間開始生效。此等發展對本集團於本公告中編製或呈列於目前的會計期間或過往期間的業績及財務狀況時沒有重大影響。本集團尚未應用任何在目前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

編製本中期財務報告所採用之會計政策與 2022 年度之財務報表所採用的保持一致。

此綜合財務報表以港幣列報。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 2022 年的相同基準編製。

1. 編製基準（續）

公布中載有有關截至 2022 年 12 月 31 日止年度之財務資料。雖此比較數據不構成本公司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財務報表。更多關於此按照香港公司條例（第 622 章）第 436 節披露之法定財務報表的資料如下：

本公司已按照香港公司條例第 662（3）條及附表 6 第 3 部之規定遞交截至 2022 年 12 月 31 日止年度之財務報表予公司註冊處。

本公司之核數師已就該年度之財務報表發出報告書。該核數師報告書並無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例第 406（2）、407（2）或 407（3）條作出的聲明。

## 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及物業銷售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 2023 年 6 月 30 日止六個月的收入分析如下：

港幣百萬元	2023	2022
<b>在HKFRS 16「租賃」的範疇：</b>		
租賃收入	<b>4,625</b>	4,409
<b>在HKFRS 15「來自與客戶合約之收入」的範疇：</b>		
已建成物業之銷售	-	316
物業管理費和物業租賃其他收入	<b>612</b>	577
	<b>612</b>	893
	<b>5,237</b>	5,302

**2. 收入及分部資料 (續)**
**(b) 分部收入及業績**

港幣百萬元	2023			2022		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入						
- 內地	<b>3,554</b>	-	<b>3,554</b>	3,367	-	3,367
- 香港	<b>1,683</b>	-	<b>1,683</b>	1,619	316	1,935
	<b>5,237</b>	-	<b>5,237</b>	4,986	316	5,302
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利／(虧損)						
- 內地	<b>2,278</b>	(20)	<b>2,258</b>	2,085	(19)	2,066
- 香港	<b>1,264</b>	(3)	<b>1,261</b>	1,196	152	1,348
	<b>3,542</b>	(23)	<b>3,519</b>	3,281	133	3,414
物業之公允價值增加／(減少)	<b>251</b>	-	<b>251</b>	(221)	-	(221)
- 內地	<b>216</b>	-	<b>216</b>	(149)	-	(149)
- 香港	<b>35</b>	-	<b>35</b>	(72)	-	(72)
利息支出淨額	(260)	-	(260)	(224)	-	(224)
- 利息收入	<b>39</b>	-	<b>39</b>	30	-	30
- 財務費用	(299)	-	(299)	(254)	-	(254)
應佔合營企業溢利	<b>20</b>	-	<b>20</b>	11	-	11
除稅前溢利／(虧損)	<b>3,553</b>	(23)	<b>3,530</b>	2,847	133	2,980
稅項	(800)	2	(798)	(698)	(25)	(723)
本期溢利／(虧損)	<b>2,753</b>	(21)	<b>2,732</b>	2,149	108	2,257
股東應佔純利／(淨虧損)	<b>2,415</b>	(21)	<b>2,394</b>	1,840	108	1,948

**2. 收入及分部資料 (續)**

## (c) 分部資產總值

港幣百萬元	2023 年 6 月 30 日			2022 年 12 月 31 日		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
內地	<b>128,763</b>	<b>5,745</b>	<b>134,508</b>	131,472	5,494	136,966
香港	<b>63,530</b>	<b>6,521</b>	<b>70,051</b>	62,766	6,380	69,146
	<b>192,293</b>	<b>12,266</b>	<b>204,559</b>	194,238	11,874	206,112
合營企業權益			<b>1,119</b>			1,130
其他資產			<b>78</b>			77
遞延稅項資產			<b>140</b>			140
現金及銀行存款			<b>4,712</b>			5,229
			<b>210,608</b>			212,688

**3. 其他收入淨額**

港幣百萬元	2023	2022
政府補助	<b>5</b>	11
出售投資物業收益	<b>11</b>	-
其他	<b>4</b>	1
	<b>20</b>	12

**4. 利息支出淨額**

港幣百萬元	2023	2022
銀行存款利息收入	<b>39</b>	30
銀行貸款及其他借貸利息支出	<b>835</b>	689
租賃負債之利息	<b>7</b>	8
其他借貸成本	<b>39</b>	36
借貸成本總額	<b>881</b>	733
減：借貸成本資本化	<b>(582)</b>	(479)
財務費用	<b>299</b>	254
利息支出淨額	<b>(260)</b>	(224)

**5. 除稅前溢利**

港幣百萬元	2023	2022
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	-	135
職工成本（附註）	779	779
折舊	46	49

附註：職工成本包括僱員股權費用港幣 4,000 萬元（2022 年：港幣 4,500 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 9.42 億元（2022 年：港幣 9.37 億元）。

**6. 綜合損益表內之稅項**

香港利得稅稅項撥備乃按期內之估計應課稅溢利以 16.5%（2022 年：16.5%）計算。  
 內地所得稅為內地企業所得稅按 25%（2022 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%（2022 年：5%）。

港幣百萬元	2023	2022
本期稅項		
香港利得稅	159	154
內地所得稅	447	448
本期稅項合計	606	602
遞延稅項		
物業之公允價值變動	43	18
其他源自及撥回暫時性差額	149	103
遞延稅項合計	192	121
稅項支出總額	798	723

**7. 股息**
**(a) 中期股息**

港幣百萬元	2023	2022
於結算日後擬派發股息：		
每股港幣 1 角 8 仙（2022 年：港幣 1 角 8 仙）	<b>810</b>	810

於結算日後擬派發之股息，並無確認為結算日之負債。

**(b) 末期股息於截至 2023 年 6 月 30 日止六個月批准及派發**

港幣百萬元	2023	2022
2022 年度末期股息每股港幣 6 角 （2021 年度：港幣 6 角）	<b>2,699</b>	2,699

**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	2023	2022
股東應佔純利	<b>2,394</b>	1,948
	<b>股份數目</b>	
	<b>2023</b>	2022
用以計算每股基本及攤薄盈利之 股份加權平均數（附註）	<b>4,499,260,670</b>	4,499,260,670

附註：由於該兩期內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。



**8. 每股盈利（續）**

(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	2023	2022
股東應佔純利	<b>2,394</b>	1,948
物業之公允價值變動之影響	<b>(251)</b>	221
物業之公允價值變動相關所得稅之影響	<b>43</b>	18
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	-	7
	<b>(208)</b>	246
非控股權益	<b>39</b>	23
	<b>(169)</b>	269
股東應佔基本純利	<b>2,225</b>	2,217

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2023	2022
基本	<b>港幣0.49元</b>	港幣0.49元
攤薄	<b>港幣0.49元</b>	港幣0.49元

**9. 投資物業與發展中投資物業**

(a) 添置

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，投資物業及發展中投資物業之添置額為港幣 15.69 億元（2022 年：港幣 11.00 億元）。

(b) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之註冊專業測量師（產業測量）陳超國先生按市值基準進行截至 2023 年 6 月 30 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	2023 年	2022 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
未逾期或逾期少於一個月	121	116
逾期一至三個月	9	27
逾期三個月以上	2	4
	<b>132</b>	<b>147</b>

(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。

(c) 本集團之「其他應收款」包括港幣 2.71 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 2.80 億元）於內地購買土地之押金。

**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	2023 年	2022 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
三個月內到期	1,487	1,318
三個月後到期	2,410	2,726
	<b>3,897</b>	<b>4,044</b>

11. 應付賬款及其他應付款（續）

- (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（2022 年 12 月 31 日：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 2023 年 6 月 30 日，僱員人數為 4,115 人（包括香港僱員 988 人及內地僱員 3,127 人）。截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，僱員費用總額為港幣 9.42 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 2023 年 6 月 30 日止六個月期間，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 2023 年 6 月 30 日止六個月期間，本公司一直遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四之《企業管治守則》所載之守則條文規定。

### 中期業績之審閱

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月的中期業績已經由本公司的審核委員會及核數師畢馬威會計師事務所審閱。

## 暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期（首尾兩天包括在內）	2023 年 9 月 14 日至 15 日
截止辦理股份過戶	2023 年 9 月 13 日下午 4 時 30 分
中期股息記錄日期	2023 年 9 月 15 日
中期股息派發日期	2023 年 9 月 29 日

董事會代表

董事長

**陳啟宗**

香港，2023 年 7 月 31 日

於本公布日期，董事會包括以下成員：

執行董事：陳啟宗先生、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、何潮輝先生、陳南祿先生、陳嘉正博士及馮婉眉女士

## 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：** 本期溢利（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

$$\text{每股基本盈利} = \frac{\text{股東應佔純利}}{\text{期內已發行股份加權平均數}} \quad \text{債項股權比率} = \frac{\text{借貸總額}}{\text{總權益}}$$

$$\text{股東應佔每股資產淨值} = \frac{\text{股東權益}}{\text{期內已發行股份加權平均數}} \quad \text{淨債項股權比率} = \frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$$

$$\text{利息保障倍數} = \frac{\text{未計入物業之公允價值變動來自營業的溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$$