

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。



**恒隆集團有限公司**  
**HANG LUNG GROUP LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00010)

**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	22
綜合財務報表附註	25
其他資料	35
詞彙	37

## 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	5,523	2	5,525	5,289	316	5,605
- 內地	3,775	-	3,775	3,607	-	3,607
- 香港	1,748	2	1,750	1,682	316	1,998
營業溢利／（虧損）	4,066	(32)	4,034	3,796	133	3,929
- 內地	2,640	(20)	2,620	2,441	(19)	2,422
- 香港	1,426	(12)	1,414	1,355	152	1,507
股東應佔基本純利／（淨虧損）	1,571	(11)	1,560	1,537	63	1,600
股東應佔物業之公允價值 淨增加／（減少）	122	-	122	(161)	-	(161)
股東應佔純利／（淨虧損）	1,693	(11)	1,682	1,376	63	1,439
			於 2023 年 6 月 30 日			於 2022 年 12 月 31 日
股東權益			91,569			92,819
股東應佔每股資產淨值（港元）			\$67.3			\$68.2

### 盈利及股息（港元）

	2023	2022
每股盈利		
- 基於股東應佔基本純利	\$1.15	\$1.18
- 基於股東應佔純利	\$1.24	\$1.06
每股中期股息	\$0.21	\$0.21

### 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	27.1%	25.9%
債項股權比率	31.1%	29.6%

## 業務回顧

### 綜合業績

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，恒隆集團有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「本集團」）的總收入較去年同期下降 1% 至港幣 55.25 億元。我們憑藉獨特的定位和堅定的執行策略，得以令物業租賃的表現強健，但受人民幣貶值影響，加上錄得的物業銷售收入較少，因此總收入錄得跌幅。物業租賃收入增加 4% 至港幣 55.23 億元，物業銷售收入為港幣 200 萬元（2022 年：港幣 3.16 億元）。整體營業溢利上升 3% 至港幣 40.34 億元。

2023 年上半年的股東應佔基本純利較去年同期下跌 3% 至港幣 15.60 億元，相應的每股基本盈利亦下降至港幣 1.15 元。

計及股東應佔物業之淨重估收益港幣 1.22 億元（2022 年：淨重估虧損港幣 1.61 億元）後，本集團錄得股東應佔純利港幣 16.82 億元（2022 年：港幣 14.39 億元），相應的每股盈利為港幣 1.24 元（2022 年：港幣 1.06 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>5,523</b>	5,289	4%	<b>4,066</b>	3,796	7%
內地	<b>3,775</b>	3,607	5%	<b>2,640</b>	2,441	8%
香港	<b>1,748</b>	1,682	4%	<b>1,426</b>	1,355	5%
物業銷售	<b>2</b>	316	-99%	<b>(32)</b>	133	不適用
總額	<b>5,525</b>	5,605	-1%	<b>4,034</b>	3,929	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 2 角 1 仙（2022 年度：港幣 2 角 1 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 4% 至港幣 55.23 億元。與去年同期相比，我們的內地物業組合租賃收入按人民幣計值上升 12%，計及人民幣貶值的影響後，按港幣計值的租賃收入則上升 5%，香港物業組合的租賃收入則增加 4%。

內地方面，隨着去年 12 月爆發的新一波 2019 冠狀病毒病疫情漸緩，相關防疫措施於今年 1 月初撤銷，整體營商環境迅速復甦。我們旗下各物業積極展開市場營銷攻勢，推出春節和情人節等傳統節慶活動，成功把握後疫情時代經濟復甦帶來的商機。我們亦透過旗下的會員計劃「恒隆會」聯繫忠實顧客，並吸納新會員。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提升 18% 和 5%。與去年首六個月相比，2023 年的整體租戶銷售額及租賃收入則分別上升 42% 和 12%。

隨着香港與內地恢復通關，香港的整體經營環境開始好轉。我們透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」配合香港政府推出的「你好，香港！」宣傳活動和新一輪消費券計劃，進一步刺激消費意欲，成功推動租戶銷售額增長。2023 年上半年，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。因此，整體租賃收入和租戶銷售額分別提升 4% 和 21%。

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>701</b>	672	4%
住宅及服務式寓所	<b>74</b>	74	-
酒店	<b>62</b>	27	130%
<b>總額</b>	<b>3,333</b>	2,983	12%
<i>總額等值港幣 (百萬元)</i>	<b>3,775</b>	3,607	5%

整體租賃收入和營業溢利分別增長 12% 和 15%，但由於人民幣兌港幣貶值，按港幣計值的升幅分別收窄至 5% 和 8%。我們的商場物業組合受到多項因疫情所致的業務中斷及停業措施影響，2022 年業績相對持平，現時已重拾增長勢頭，整體商場收入上升 13%。我們的高級辦公樓組合持續為業務增長奠定穩健基礎，收入提升 4%，升幅主要受近年在昆明和武漢落成的辦公樓租出率上升帶動。受惠於旅遊限制鬆綁，我們的酒店營運收入比去年同期高出超過一倍。

- 商場

我們的商場組合錄得 13% 的收入增長，當中高端商場的收入上升 16%，次高端商場則輕微下跌 3%。我們於上海的兩座高端商場曾在去年 4 月和 5 月停業，於期內錄得 18% 的收入增長。受惠於租戶銷售額上升，上海以外的高端商場整體租賃收入增長 11%。次高端商場收入錄得輕微跌幅主要與租出率下跌有關。

<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%			

我們的高端商場的整體收入增長 16%。除武漢恒隆廣場，其餘的高端商場收入較去年同期增長 6% 至 23% 不等。武漢恒隆廣場正進行租戶組合重整，商場收入維持於 2022 的水平。我們的高端商場經歷 2022 年不同的停業及防疫措施後，表現受惠於市況回暖和租戶銷售額回升，當中在春節和情人節假期間的表現尤其突出。我們的次高端商場則受租出率下跌影響，收入下跌 3%。濟南恒隆廣場在完成首階段資產優化計劃後，多家美妝品牌及首度落戶濟南的商戶於 2022 年下半年相繼開業，帶動收入上升 3%。

**高端商場**

我們的旗艦商場**上海恒隆廣場**的收入和租戶銷售額與去年同期相比分別錄得 23% 和 62% 的增長。隨着消費意欲漸趨回暖，商場積極推出各項會員計劃和別開生面的市場營銷活動，包括於今年 4 月舉行的「Game of Wonder」，為銷售增長注入新動力。活動成效令人鼓舞，尤其於春節和情人節期間的租戶銷售額更超越 2022 年的水平。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**提供更豐富的時尚生活種類選擇，收入較去年同期上升 11%，租戶銷售額亦增長 68%。於春節和情人節假期間，商場的業務表現與上海恒隆廣場同樣超越 2022 年水平。我們亦配合音樂劇《劇院魅影》在 5 月的中文版首演，在商場舉辦獨家宣傳活動，在社交平台上引起廣泛關注並吸引了絡繹不絕的客流。於報告期末，商場的租出率維持於 98% 的高位。

**瀋陽市府恒隆廣場**的收入和租戶銷售額分別上升 6% 和 16%。商場與租戶和我們旗下的瀋陽康萊德酒店及瀋陽皇城恒隆廣場合辦一系列具針對性的市場營銷活動，發揮協同效應，提升顧客體驗。截至 2023 年 6 月，商場的租出率為 84%。

**無錫恒隆廣場**是市內傲視同群的高端零售商場，期內業績維持強勁，收入和租戶銷售額分別上升 16% 和 24%。商場以「錢買不到的體驗」為概念與租戶展開合作，成功吸納高端客戶，並協助奠定其領導地位。於報告期末，租出率保持於 99% 的高位。

**大連恒隆廣場**自成功轉型後持續受惠於其高端定位，收入和租戶銷售額較去年同期分別錄得 19% 和 26% 的增長。商場於 4 月舉辦口碑載道的「姿彩世界，繽紛大連」慶典活動，令消費意欲和客流量進一步提升。於報告期末，商場的租出率維持平穩。

**昆明恒隆廣場**作為市內首屈一指的奢侈品牌集中地，受惠於旅遊市場的持續擴張，分別錄得 9% 和 8% 的收入和租戶銷售額升幅。在租金上調的帶動下，商場在開業的第四年依然維持較高的基本租金，租出率亦持續高企。截至 2023 年 6 月，租出率位於 97% 的高位。

**武漢恒隆廣場**是我們在內地華中地區首個大型商業發展項目，為進一步提升業務競爭力，商場正就其租戶組合進行重組，導致報告期末租出率下跌至 81%。即使租出率下跌，商場收入仍與 2022 年持平，租戶銷售額更上升 25%。適逢商場開業兩周年，我們於 3 月與租戶合辦慶祝活動，並邀請太陽馬戲呈獻在武漢的首場演出，顧客反應正面。



### 次高端商場

在 2022 年疫情的影響下，**瀋陽皇城恒隆廣場**於今年初的租出率持續低迷，導致商場收入減少 5%。商場的租出率較 2022 年 12 月期末上升五個百分點至 86%，惟與 2022 年 6 月期末相比，則維持平穩。有鑒於地方政府致力將中街一帶改造成國際商業中心，我們把握當中的商機，舉辦音樂節等多項市場營銷活動，促使租戶銷售額上升 40%。

**濟南恒隆廣場**的首階段資產優化計劃於 2022 年下半年竣工，帶動商場收入和租戶銷售額分別增長 3% 和 31%。隨着多家美容品牌及濟南首店相繼進駐和開業，加上資產優化計劃餘下的階段將陸續展開，商場的長遠競爭力和盈利能力可望持續提升。商場於報告期末的租出率為 89%。

2022 年疫情帶來的壓力令**天津恒隆廣場**於今年初的租出率持續低迷，導致商場收入下跌 12%。為帶動客流量，商場籌辦了一系列市場營銷活動，促使租戶銷售額提升 40%。租出率與 2022 年 12 月期末持平，與 2022 年 6 月期末相比則下跌三個百分點至 80%。

- **辦公樓**

辦公樓組合持續為我們帶來可靠的增長和收入來源，佔我們內地總租賃收入的 21%。總收入較去年同期上升 4% 至人民幣 7.01 億元，主要受惠於上海恒隆廣場的良好表現及新落成項目的業務增長，當中包括近年在昆明和武漢落成的辦公樓。

**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	335	317	6%	98%	96%	96%
上海港匯恒隆廣場	121	125	-3%	85%	97%	98%
瀋陽市府恒隆廣場	64	66	-3%	86%	91%	92%
無錫恒隆廣場	59	61	-3%	83%	85%	88%
昆明恒隆廣場	70	59	19%	87%	88%	79%
武漢恒隆廣場	52	44	18%	72%	73%	61%
<b>總額</b>	<b>701</b>	<b>672</b>	<b>4%</b>			

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% 的收入增長。辦公樓引入的創新數碼工具，預期可提供更臻完善的租戶體驗和更優質的服務。截至結算日，租出率維持於 98% 的高位。

上海港匯恒隆廣場的辦公樓收入較去年同期下降 3%。隨着辦公樓展開租戶組合優化計劃，租出率亦下跌至 85%。

瀋陽市府恒隆廣場的辦公樓收入錄得 3% 的跌幅，主要由於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錄得 3% 的跌幅，主要原因是租出率自 2022 年底起持續低迷。於上半年，我們透過提供優質的服務選擇，將單位租金維持在一致的水平。踏入下半年，我們計劃進一步加強租戶組合，並加快出租步伐。截至 2023 年 6 月，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，辦公樓將善用其優越地利和優質的設備及服務，以延續上述出租步伐。

武漢恒隆廣場的辦公樓收入較 2022 年 6 月期末上升 18%，租出率亦增加 11 個百分點至 72%。2023 年 3 月，全新辦公空間「恒聚」正式面世，為租戶提供靈活的辦公室解決方案，務求提升辦公樓的競爭力，並為租戶提供更多元的選擇。

- 住宅及服務式寓所

上海港匯恒隆廣場的住宅及服務式寓所維持平穩的收入。平均房價上漲令收入有所增長，但這被租出率下跌所抵銷。

- 酒店

受惠於旅遊限制放寬，酒店錄得 130% 的收入增長。隨着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 年上半年穩健回溫，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，以支持租戶。2023 年上半年，我們陸續推出「hello dollar」積分獎賞和一系列具吸引力的市場營銷活動，以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% 及 5% 至港幣 17.48 億元和港幣 14.26 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>1,019</b>	961	6%	<b>97%</b>	98%	97%
辦公樓及工業／辦公樓	<b>607</b>	598	2%	<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>1,748</b>	1,682	4%			

- **零售**

我們在香港的零售物業組合收入增長 6% 至港幣 10.19 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，故整體租出率維持平穩於 97%。

租戶銷售總額和銷售租金分別上升 21% 和 40%，升幅主要由餐飲、美妝及個人護理和珠寶鐘錶行業帶動。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，我們透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」展開一系列推廣活動，成功帶動有關增長。

位於**主要商業及旅遊區**的零售物業錄得 8% 的收入增長。通關和疫情防控措施放寬對我們在旺角和銅鑼灣的零售物業組合表現有正面的影響，整體租出率維持於 96% 的穩定水平。

我們旗下的**社區購物商場組合**的表現持續強勁，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的租出率持續高企，分別為 99% 和 97%。

- **辦公樓及工業／辦公樓**

市場需求不振而且供應充裕，當中尤以港島區為甚，為我們的辦公樓組合帶來了嚴峻挑戰，但業務收入仍然微升 2%。我們採取了數項措施，將租出率維持在 88% 的相對較高水平。

在困難的市場環境下，我們的香港島辦公樓組合錄得 1% 的輕微收入增長，租出率則維持於 82%。

我們的九龍辦公樓組合收入上升 2%。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，租出率升至 94%。

- 住宅及服務式寓所

我們的住宅及服務式寓所業務收入輕微下跌 1%，主要原因是御峯即將展開翻新工程，導致租出率有所下滑。然而，康蘭居的平均租出率有所改善，部分抵銷了御峯租出率下跌的影響。

## 物業銷售

於報告期內，四個分類為待售物業的停車位於 2023 年 5 月完成法定轉讓，為我們進賬港幣 200 萬元的銷售收入。位於藍塘道的一間大宅於 2022 年上半年完成銷售交易，帶來港幣 3.16 億元的銷售收入。2023 年上半年的物業銷售錄得港幣 3,200 萬元的營業虧損，其主要包括九龍灣皓日（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。

我們繼續尋求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。

## 應佔合營企業業績

於報告期內，本集團共錄得港幣 7,000 萬元的應佔合營企業溢利（2022 年：港幣 1.16 億元）。我們於 2022 年購入位於香港東涌的混合用途商業項目東薈城的額外 6.67% 權益，因此在 2022 年上半年錄得港幣 9,400 萬元的一次性收益。完成收購後，我們手持東薈城之權益增加至 26.67%。2023 年並沒有此類一次性收益。

## 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 1,966.43 億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣 1,328.67 億元及港幣 637.76 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 2.41 億元的物業重估收益（2022 年：港幣 2.17 億元虧損）。

內地物業組合錄得港幣 2.08 億元的重估收益（2022 年：港幣 1.47 億元虧損），佔物業組合價值不足 1%。

香港物業組合錄得港幣 3,300 萬元的重估收益（2022 年：港幣 7,000 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 1.22 億元（2022 年：港幣 1.61 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。項目由我們與附屬公司恒隆地產有限公司合作發展，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

為滿足經營需要及業務拓展，我們致力確保隨時備有財務資源，並維持多項融資渠道以保持適度的資本結構。我們亦一直維持充足的備用銀行信貸金額及其他債務資本資金，以保障本集團在面對突如其來的市場失調時免受壓力。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。債務融資渠道亦會維持多元化，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，本集團持續善用可持續金融。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 48%。



● 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 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
貨幣種類：				
港幣	<b>2,217</b>	37%	2,124	37%
人民幣	<b>3,633</b>	60%	3,498	60%
美元	<b>168</b>	3%	163	3%
<b>現金及銀行存款結餘總額</b>	<b>6,018</b>	<b>100%</b>	<b>5,785</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 474.53 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 459.53 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 日持平於 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：52%）。

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 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
貨幣種類：				
港幣	<b>34,330</b>	72%	33,152	72%
人民幣	<b>13,123</b>	28%	12,801	28%
<b>借貸總額</b>	<b>47,453</b>	<b>100%</b>	<b>45,953</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	<b>18,087</b>	38%	17,376	38%
浮息	<b>29,366</b>	62%	28,577	62%
<b>借貸總額</b>	<b>47,453</b>	<b>100%</b>	<b>45,953</b>	<b>100%</b>

● 負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣 414.35 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 401.68 億元）。淨債項股權比率為 27.1%（2022 年 12 月 31 日：25.9%），債項股權比率為 31.1%（2022 年 12 月 31 日：29.6%）。淨債項股權比率上升主要源於內地及香港的資本支出。

撇除恒隆地產有限公司及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）的結餘，本公司與其附屬公司的淨現金結餘為港幣 10.13 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 1.27 億元）。

● 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：3.1 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>4,328</b>	9%	4,729	11%
1 年後但 2 年內	<b>8,837</b>	19%	8,345	18%
2 年後但 5 年內	<b>29,181</b>	61%	27,621	60%
5 年後	<b>5,107</b>	11%	5,258	11%
<b>借貸總額</b>	<b>47,453</b>	<b>100%</b>	<b>45,953</b>	<b>100%</b>

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 204.30 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 247.89 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）。

撇除恒隆地產的結餘，本公司及其附屬公司的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 35.50 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 34.15 億元）。

- *財務費用淨額及利息保障倍數*

於 2023 年上半年，財務費用總額增加 21% 至港幣 8.97 億元，主要由於平均利率上升令平均有效借貸利率上升至 4.0%（2022 年：3.5%），以及增加借貸以應付資本支出。

計入損益表的淨額（撇除資本化金額後）相應增加至港幣 3.15 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*

人民幣匯率波動是我們業務所面對的最大匯率風險。我們所面對的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。

我們不會就人民幣兌港幣的走勢採取任何投機行為，我們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 71%。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 35.76 億元（2022 年：港幣 53.32 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，本集團的資產均無抵押予第三方。

- 或然負債

於 2023 年 6 月 30 日，本集團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

在可見的將來，我們的業務營運將持續受到國際及本地諸多不明朗因素的影響。疫情過後，利率上升加上各地的本地生產總值相對低迷，全球經濟體普遍萎靡不振。為應對未來的種種挑戰，我們將持續加強與租戶之間的緊密聯繫，並採取更積極的社區營造計劃。恒隆擁有定位良好的地域和業務多元化策略，以及發展成熟的會員計劃平台，我們對整體業務前景感到樂觀。

內地方面，我們的高端商場於過去數年克服重重挑戰，實力可見一斑。我們將堅定不移，推出更多成為城中熱話的市場營銷活動，並善用會員計劃「恒隆會」鞏固旗下商場的定位，與忠實顧客建立更緊密的關係。我們銳意透過挑選合適的租戶組合，改善瀋陽皇城恒隆廣場和天津恒隆廣場的租出率，以協助次高端商場重返增長軌道。同為次高端商場的濟南恒隆廣場則可望持續受惠於資產優化計劃的首階段成果。另外，由於市面上有實力的甲級辦公樓仍然供不應求，我們的辦公樓組合雖然面對複雜市況，但仍有望錄得租賃收入增長。瀋陽康萊德酒店將持續受惠於旅遊限制解除的正面影響，而昆明君悅酒店則可望於 2024 年上半年開業，成為我們旗下第二座豪華酒店。

作為香港的行業翹楚，恒隆將謹守本分，協助鞏固香港作為首選營商及旅遊目的地的定位。此外，我們心繫香港的忠實顧客所需，將透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」為他們提供更優越的購物體驗。辦公樓組合方面，在新項目 228 電氣道落成之際，我們亦會持續採取措施，維持舊有辦公樓的租出率。我們將繼續尋求機會，透過資產優化計劃和回收資本提升香港物業組合的實力。

目前，我們正籌劃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」）的公開銷售安排，具體銷售時間將視乎市況而定。我們的目標是於 2023 年底前向買家交付武漢「恒隆府」首批單位。香港方面，皓日（The Aperture）的成交日稍延至 2024 年中，預售收入將於成交後入賬。

**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>5,525</b>	5,605	<b>4,881</b>	4,634
直接成本及營業費用		<b>(1,491)</b>	(1,676)	<b>(1,317)</b>	(1,385)
		<b>4,034</b>	3,929	<b>3,564</b>	3,249
其他收入淨額	3	<b>15</b>	12	<b>13</b>	11
行政費用		<b>(339)</b>	(320)	<b>(299)</b>	(265)
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		<b>3,710</b>	3,621	<b>3,278</b>	2,995
物業之公允價值增加／（減少）		<b>241</b>	(217)	<b>220</b>	(185)
已計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		<b>3,951</b>	3,404	<b>3,498</b>	2,810
利息收入		<b>50</b>	35	<b>44</b>	29
財務費用		<b>(315)</b>	(265)	<b>(279)</b>	(219)
利息支出淨額	4	<b>(265)</b>	(230)	<b>(235)</b>	(190)
應佔合營企業溢利		<b>70</b>	116	<b>62</b>	97
除稅前溢利	5	<b>3,756</b>	3,290	<b>3,325</b>	2,717
稅項	6	<b>(847)</b>	(783)	<b>(749)</b>	(649)
<b>本期溢利</b>	2(b)	<b>2,909</b>	2,507	<b>2,576</b>	2,068
應佔本期溢利：					
股東		<b>1,682</b>	1,439	<b>1,490</b>	1,188
非控股權益		<b>1,227</b>	1,068	<b>1,086</b>	880
<b>本期溢利</b>		<b>2,909</b>	2,507	<b>2,576</b>	2,068
每股盈利	8(a)				
基本		<b>港幣1.24元</b>	港幣1.06元	<b>人民幣1.09元</b>	人民幣0.87元
攤薄		<b>港幣1.24元</b>	港幣1.06元	<b>人民幣1.09元</b>	人民幣0.87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>2,909</b>	2,507	<b>2,576</b>	2,068
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>(3,580)</b>	(5,336)	<b>1,364</b>	1,691
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>(3,553)</b>	(5,262)	<b>1,390</b>	1,753
<b>本期全面收入總額</b>	<b>(644)</b>	(2,755)	<b>3,966</b>	3,821
應佔本期全面收入總額：				
股東	<b>(390)</b>	(1,537)	<b>2,388</b>	2,305
非控股權益	<b>(254)</b>	(1,218)	<b>1,578</b>	1,516
<b>本期全面收入總額</b>	<b>(644)</b>	(2,755)	<b>3,966</b>	3,821

**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>175,149</b>	176,381	<b>161,832</b>	157,657
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>332</b>	317	<b>307</b>	283
		<b>196,975</b>	199,401	<b>181,956</b>	178,223
合營企業權益		<b>4,451</b>	4,492	<b>4,128</b>	4,020
其他資產		<b>1,435</b>	1,434	<b>1,331</b>	1,283
遞延稅項資產		<b>143</b>	144	<b>133</b>	129
		<b>203,004</b>	205,471	<b>187,548</b>	183,655
<b>流動資產</b>					
現金及銀行存款		<b>6,018</b>	5,785	<b>5,564</b>	5,173
應收賬款及其他應收款	10	<b>3,751</b>	3,589	<b>3,467</b>	3,208
待售物業		<b>12,210</b>	11,689	<b>11,292</b>	10,451
		<b>21,979</b>	21,063	<b>20,323</b>	18,832
<b>流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		<b>4,328</b>	4,729	<b>4,002</b>	4,229
應付賬款及其他應付款	11	<b>9,404</b>	9,712	<b>8,685</b>	8,680
租賃負債		<b>28</b>	27	<b>26</b>	24
應付稅項		<b>522</b>	457	<b>483</b>	408
		<b>14,282</b>	14,925	<b>13,196</b>	13,341
<b>流動資產淨值</b>		<b>7,697</b>	6,138	<b>7,127</b>	5,491
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>210,701</b>	211,609	<b>194,675</b>	189,146
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		<b>43,125</b>	41,224	<b>39,939</b>	36,875
租賃負債		<b>253</b>	266	<b>233</b>	238
遞延稅項負債		<b>14,675</b>	14,906	<b>13,534</b>	13,315
		<b>58,053</b>	56,396	<b>53,706</b>	50,428
<b>資產淨值</b>		<b>152,648</b>	155,213	<b>140,969</b>	138,718
<b>資本及儲備</b>					
股本		<b>4,065</b>	4,065	<b>3,164</b>	3,164
儲備		<b>87,504</b>	88,754	<b>81,414</b>	79,795
股東權益		<b>91,569</b>	92,819	<b>84,578</b>	82,959
非控股權益		<b>61,079</b>	62,394	<b>56,391</b>	55,759
<b>總權益</b>		<b>152,648</b>	155,213	<b>140,969</b>	138,718

## 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集團有限公司（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	4,766	4,624
<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	2	316
物業管理費和物業租賃其他收入	757	665
	<b>759</b>	<b>981</b>
	<b>5,525</b>	<b>5,605</b>

**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	3,775	-	3,775	3,607	-	3,607
- 香港	1,748	2	1,750	1,682	316	1,998
	<b>5,523</b>	<b>2</b>	<b>5,525</b>	<b>5,289</b>	<b>316</b>	<b>5,605</b>
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利／(虧損)						
- 內地	2,424	(20)	2,404	2,246	(19)	2,227
- 香港	1,307	(1)	1,306	1,242	152	1,394
	<b>3,731</b>	<b>(21)</b>	<b>3,710</b>	<b>3,488</b>	<b>133</b>	<b>3,621</b>
物業之公允價值增加／(減少)	241	-	241	(217)	-	(217)
- 內地	208	-	208	(147)	-	(147)
- 香港	33	-	33	(70)	-	(70)
利息支出淨額	(265)	-	(265)	(230)	-	(230)
- 利息收入	50	-	50	35	-	35
- 財務費用	(315)	-	(315)	(265)	-	(265)
應佔合營企業溢利	70	-	70	116	-	116
除稅前溢利／(虧損)	3,777	(21)	3,756	3,157	133	3,290
稅項	(849)	2	(847)	(758)	(25)	(783)
本期溢利／(虧損)	<b>2,928</b>	<b>(19)</b>	<b>2,909</b>	<b>2,399</b>	<b>108</b>	<b>2,507</b>
股東應佔純利／(淨虧損)	<b>1,693</b>	<b>(11)</b>	<b>1,682</b>	<b>1,376</b>	<b>63</b>	<b>1,439</b>

**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>135,299</b>	<b>5,749</b>	<b>141,048</b>	138,208	5,498	143,706
香港	<b>65,350</b>	<b>6,538</b>	<b>71,888</b>	64,576	6,397	70,973
	<b>200,649</b>	<b>12,287</b>	<b>212,936</b>	202,784	11,895	214,679
合營企業權益			<b>4,451</b>			4,492
其他資產			<b>1,435</b>			1,434
遞延稅項資產			<b>143</b>			144
現金及銀行存款			<b>6,018</b>			5,785
			<b>224,983</b>			226,534

**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>(1)</b>	1
	<b>15</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>50</b>	35
銀行貸款及其他借貸利息支出	<b>843</b>	692
租賃負債之利息	<b>7</b>	8
其他借貸成本	<b>47</b>	44
借貸成本總額	<b>897</b>	744
減：借貸成本資本化	<b>(582)</b>	(479)
財務費用	<b>315</b>	265
利息支出淨額	<b>(265)</b>	(230)

**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）	797	801
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 9.50 億元（2022 年：港幣 9.47 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	160	158
內地所得稅	481	479
本期稅項合計	641	637
遞延稅項		
物業之公允價值變動	41	18
其他源自及撥回暫時性差額	165	128
遞延稅項合計	206	146
稅項支出總額	847	783



## 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 2 角 1 仙（2022 年：港幣 2 角 1 仙）	<b>286</b>	286

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 5 仙 （2021 年度：港幣 6 角 5 仙）	<b>885</b>	885

## 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>1,682</b>	1,439
	股份數目	
	<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>1,361,618,242</b>	1,361,618,242

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	1,682	1,439
物業之公允價值變動之影響	(241)	217
物業之公允價值變動相關所得稅之影響	41	18
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	(2)	20
	(202)	255
非控股權益	80	(94)
	(122)	161
股東應佔基本純利	1,560	1,600

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2023	2022
基本	港幣1.15元	港幣1.18元
攤薄	港幣1.15元	港幣1.18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 15.91 億元（2022 年：港幣 11.01 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	122	118
逾期一至三個月	9	27
逾期三個月以上	3	4
	<b>134</b>	<b>149</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**

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	1,543	1,384
三個月後到期	2,427	2,745
	<b>3,970</b>	<b>4,129</b>

## 12. 收購合營企業之額外權益

於 2022 年 3 月 31 日，本集團以港幣 8.79 億元的代價，購入 Newfoundworld Investment Holdings Limited, Newfoundworld Holdings Limited 和 Newfoundworld Finance Limited 的額外 6.67% 權益以及其各自的股東貸款，此為香港東薈城的商業物業之項目公司。本集團於這些合營企業之權益由 20% 增加至 26.67%。

購入之可識別資產淨值及股東貸款的公允價值為港幣 9.73 億元。超出已付代價的港幣 9,400 萬元於 2022 年被確認為“應佔合營企業溢利”下的收益。

## 其他資料

### 僱員

於 2023 年 6 月 30 日，僱員人數為 4,204 人（包括香港僱員 988 人及內地僱員 3,216 人）。截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，僱員費用總額為港幣 9.50 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。本集團設有股份期權計劃，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

非執行董事：陳樂宗先生、張家騏先生及陳仰宗先生

獨立非執行董事：葉錫安先生、廖柏偉教授、徐立之教授及廖長江先生

## 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

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

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

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