



2023  
中期報告

恒隆集團有限公司  
股份代號：00010

只選好的 只做對的

## 目錄

2	公司資料
3	董事長致股東函
14	副董事長簡函
17	財務摘要
18	業務回顧
38	其他資料
48	獨立核數師審閱報告
50	財務報表
75	詞彙
76	投資者參考資料

## 董事

陳啟宗 大紫荊勳賢 (董事長)  
陳文博 (副董事長)  
盧韋柏 (行政總裁)  
陳樂宗 #  
葉錫安 金紫荊星章、CBE、太平紳士\*  
廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士\*  
徐立之 OC、大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士\*  
廖長江 金紫荊星章、太平紳士\*  
張家騏 #  
陳仰宗 #  
趙家駒 (首席財務總監)

# 非執行董事

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

葉錫安 金紫荊星章、CBE、太平紳士 (主席)  
廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士  
徐立之 OC、大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士  
張家騏

## 提名及薪酬委員會

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士 (主席)  
葉錫安 金紫荊星章、CBE、太平紳士  
廖長江 金紫荊星章、太平紳士

## 授權代表

盧韋柏  
馬婉華

## 公司秘書

馬婉華

## 註冊辦事處

香港中環德輔道中4號  
渣打銀行大廈28樓  
電話：2879 0111  
傳真：2868 6086  
網址：<http://www.hanglunggroup.com>  
電郵：HLGroup@hanglung.com

## 核數師

畢馬威會計師事務所  
於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

# 董事長致股東函

---

## 業績及股息

截至2023年6月30日止六個月，整體收入微降1%至港幣55.25億元。期內人民幣貶值加上物業銷售收入減少，改善了的租賃表現因而受到影響。租賃收入增加4%至港幣55.23億元。

倘扣除物業重估的所有影響，股東應佔基本純利減少3%至港幣15.60億元。每股基本盈利相應下降至港幣1.15元。

計及物業重估的所有影響後，股東應佔純利增加17%至港幣16.82億元。每股盈利相應上升至港幣1.24元。

董事會宣布派發中期股息每股港幣2角1仙，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。

## 業務回顧

1960年，先父陳曾熙先生創立恒隆。恒隆一路走來的發展，與香港、整個地區乃至全球的整體發展相似。東亞大部分地區，包括日本和亞洲四小龍(南韓、台灣、新加坡和香港)等地經濟騰飛，成就非凡。歷史證明，香港各行各業中房地產業的利潤尤其豐厚，當時的機遇確是千載難逢。

以上現象由多個因素造成。第二次世界大戰(二戰)結束後，當時所謂自由世界內很多經濟體都高速起飛，香港就是其一，並獲益甚豐。眾所周知，外來移民工作勤奮，且富創業精神，而香港不乏這類人。當時世界漸趨全球化，加上香港政府大抵奉行自由不干預政策，香港與房地產業都得以蓬勃發展。

二戰結束後首30多年，中國幾乎與世隔絕，香港成為進出國家寥寥可數的窗口之一，我們因而百業興旺。臨近1980年代，中國對外開放後，香港扮演更多角色，迎來更多經濟機遇，香港必定是中國改革開放最大受惠者之一。加上當時殖民宗主國實行高地價政策，限制土地供應，而北京在中英兩國就香港九七回歸祖國談判期間的取態亦幫了一把，以致香港的房地產價格冠絕全球。儘管住宅單位和商業空間面積的總量不足，但極高的呎價把其抵銷有餘。某些發展商比同行更懂得把握機遇，不過其他的表現也不俗。

恒隆無疑從中受益。雖然30多年前，公司開始轉而專注內地高端商業地產市場，但正是我們在香港累積的財務資源、行業專業知識和聲譽，為我們其後在內地得以成功奠定基礎。儘管恒隆的未來不再依賴香港的物業市場，但公司總部依然在此，而且約30%的經常性租賃收入來自香港市場。這一切都不影響我們對香港的評價。

基於數個原因，本人認為香港正經歷系統性轉變。數十年來，香港是日益全球化的世界中不可或缺的一部分，期間全球經濟增長幾乎從未間斷。但中美鬥法，香港首當其衝，全球經濟會嚴重分化。香港曾為全球市場穿針引線，人人受惠，如今全球市場已經萎縮，而且會繼續萎縮。商業活動已在放緩。敏感或戰略物品(怎樣定義也好)都不再流經香港。人員流動和資金流動都明顯受到美國遏制。上述種種，在未來的日子只會惡化。

這不代表香港經濟會沒落，但香港確實必須迅速調整和適應以保一席之地。這個過程無疑充滿挑戰和痛苦。改變是必要的，察覺不到或不願承認都會帶來禍患。

香港的房地產行業會變得疲弱還有其他原因。2019年社會騷亂趕走了許多本地居民和外籍人士。香港應對三年疫情的方式也令更多人離港，所有這些都意味着需求下降。諷刺的是，那些反政府（也引發2019年騷亂）的人正是令樓價高企的一群。在香港回歸祖國後，他們不分皂白地反對政府所有舉措，包括增加土地供應，因而延長了十年牛市，令住宅樓價居高不下。這些反政府人士明明也討厭本地發展商，但這樣做卻是把錢塞進他們的口袋裏。

現在反對者不再興風作浪，政府終於可向市場釋放更多土地。與此同時，經濟由於上述原因轉弱，地價和住宅樓價均會受壓。隨着土地供應增加，樓價便會放緩。事實上，這種趨勢經已開始。本人預計這不僅僅是週期性的轉變，而會是系統性的轉變。長遠來說，這個轉變會令香港更具競爭力，只是轉變出現得不太合時。樓價持續下跌，或令我們的經濟雪上加霜。

香港歷來有兩個自明之理，數十年來皆是金科玉律，但現在已不合時宜。第一個是：內地不景氣，則香港受惠；內地繁榮，則香港更繁榮。由於美國現時否認一國兩制框架的存在，內地受苦，則香港與之風雨同舟。第二個是：購置房地產總錯不了；只要看長線便不會虧本。當外部環境轉變，香港人的思維模式必須隨之而變。

在這方面，我們可算幸運。約30年前，公司開拓內地商業地產市場，因而不太受香港當前局面影響。正如本人在之前的《致股東函》中闡釋過，本人相信儘管現時市道疲弱，只要社會維持相對安寧，未來數年內地的經濟表現應會尚算不錯。

改革開放40多年來，中國社會累積了巨大財富，同時也在國內和國際市場上積累了豐富的專業知識和經驗。這些通達價值鏈的上下游，覆蓋多個行業，並有水平相當不錯的高等院校配合。因此，經濟應能長期持續發展。

然而，所有經濟體系都有週期性的波動，就如人性不會固定不變。每次波動的原因或許不一，但起伏則難以避免。正如本人六個月前在我們的主要附屬公司恒隆地產的《致股東函》中闡釋，中國目前面臨的局面相當困難。當前困境由多個原因組成，包括中國式抗疫的成本、加強管控網絡平台公司和私人教育機構的後果、樓市泡沫爆破，以及美國近乎動武的全方位攻擊。以上四個因素同時出現，令目前的經濟挑戰尤為嚴峻。

出於種種原因，上述因素都是中國領導人從未面對過的。前三個因素加在一起，影響了市民的個人消費意願和企業的投資意欲，要時間去改善。但也許最令人憂心的是第四個也是最後一個因素，因為這根本是個政治問題。走錯一步便可能嚴重影響國家未來數十年的發展。坦白說，可迴旋的餘地有限，因此必須格外謹慎。數十年來，真正的危機往往源自國內；但這次，國內外的挑戰卻同時出現。

在這大環境下，整體經濟和我們行業的前景都非常難料，我們不能忽視這眾多風險，而當中幾乎所有都非我們所能控制。因此，現在不宜冒進擴充；相反，應要謹慎行事。

上述三個國內因素都出現在過去三年疫情期間，這令奢侈品零售行業和我們的表現更突出。雖然一般消費疲弱，但高端消費的增長從未間斷。歐洲頂級時尚品牌的業績就是明證，這與我們經驗相符。事實上，若進一步了解過去，會發現我們表現頗出色。

1999年的最後三天，隨着上海港匯恒隆廣場的購物商場開業，我們從內地收取了第一筆租金。其時至今，以人民幣計算，我們在內地的商業物業租賃收入從未停止增長。2011年底至2018年間，奢侈品零售業經歷了長達六至七年的熊市。事實上，早在2011年7月，本人就曾撰文，提及上海的兩座購物商場感受到市場寒意。當時，我們在內地其他城市僅有一座物業，就是2010年開業的次高端購物商場瀋陽皇城恒隆廣場（濟南恒隆廣場於2011年8月開業）。即使三年疫情期間，我們的租賃收入也能年復年保持增長。從2000年（我們首座物業錄得全年業績）到2022年，我們的租賃收入增長超過42倍，年均複合增長率為18%。

要找到另一家連續23年收入無間斷增長的企業並不容易。誠然，期間我們也不時增添新的物業項目，但項目本身的內部增長相當穩定。

例如，上海的兩座購物商場，即港匯恒隆廣場在開業的23年來，和上海恒隆廣場（2001年開業）開業的22年來，只出現過兩次租賃收入下降。去年上海實施疫情防控措施兩個月，其餘時間則間歇靜態管理，因此租賃收入與2021年相比不可能上升。兩座購物商場另一次錄得租賃收入下降是在各自進行資產優化計劃的初期，當時我們主動關閉了部分購物商場。事實證明，若市場力量不受干預，這兩座物業有能力維持租賃收入持續上升。

上海港匯恒隆廣場從開業到2021年（以排除2022年的異常情況），其租賃收入增加9.4倍，換言之年均複合增長率超過11%。至於上海恒隆廣場，從2002年全年業績算起至2021年，收入增長超過20倍，年均複合增長率超過17%。

上海以外的高端購物商場表現也不俗。無錫恒隆廣場2013年開業時正值長期熊市，我們無奈只能吸納次高端品牌。市場回復正常後，我們馬上把其升級為高端購物商場，引入頂級時尚品牌。此後五年間，租賃收入上升1.8倍，年均複合增長率約為23%。



大連恒隆廣場在2016年開業，其發展軌跡與無錫恒隆廣場相似，約在2019年開始升級至高端購物商場，唯一一次租賃收入下降是2020年疫情爆發初期。在過去整整六年的營運中，收入增長1.6倍，年均複合增長率為17%。

必須指出的是，不論是無錫恒隆廣場還是大連恒隆廣場，租賃收入增長依然非常強勁。換言之，兩座購物商場仍在趨向成熟的階段。除非出現外部的重大不利事件，本人預計兩座購物商場在未來數年繼續有可觀的增長。

昆明恒隆廣場和武漢恒隆廣場分別於2019年和2021年開業，營運年期尚短。這兩座購物商場的租賃收入均見上升，且升勢應會持續。

正如本人在過去數年所闡釋，持有和管理次高端購物商場對我們的吸引力不大。次高端購物商場的競爭態勢與高端購物商場截然不同。在電子商貿非常強勁且盛行的經濟環境中，這類業務很容易被網購取代。

辦公樓租賃業務是我們另一個表現出眾的領域。2001年，我們從內地收取了首筆辦公樓租金，那是上海恒隆廣場的第一幢辦公樓。其後21年間，我們僅在2010年和2017年兩次錄得租賃收入下降。我們現時共有八幢辦公樓——上海恒隆廣場和無錫恒隆廣場各兩幢，上海港匯恒隆廣場、瀋陽市府恒隆廣場、昆明恒隆廣場和武漢恒隆廣場各一幢。八幢加起來佔我們內地總租賃收入21%。在上海，租賃收入下降主要與資產優化計劃有關。就整體辦公樓組合而言，無論全年租賃收入下降是否與資產優化計劃相關，年度降幅都很輕微，通常少於4%。

鑑於上述往績，我們在報告期內的六個月表現出色，也許不足為奇。今年首數個月，我們大家都預期市場將迅速復甦。市場確實復甦了，但並不持久，復甦勢頭在5月中或更早開始放緩。然而，與去年相比，租戶銷售額仍然強勁，我們的收入增長亦然。這種情況頗有可能會持續至年底，使我們的全年業績延續過去23年的佳績，即內地租賃收入以人民幣計算錄得從未間斷的增長。

以人民幣計算，內地租賃收入在過去六個月增加了12%，但由於人民幣兌我們的報告貨幣港幣貶值了6.3%，換算後只錄得5%增幅。令人鼓舞的是租賃邊際利潤率有所改善。我們的零售組合提高了三個百分點至72%，其中高端購物商場增長了兩個百分點至76%，次高端購物商場增長了五個百分點至44%。內地辦公樓的租賃邊際利潤率維持在69%不變。相比之下，香港的零售組合上升了兩個百分點至84%，而辦公樓則維持在83%不變。

租出率基本保持平穩，除了數座次高端物業，其餘所有物業的平均單位租金和租金上調均錄得上升。我們在上海以外的高端購物商場的租金上調尤為強勁。鑑於高端物業內按租戶銷售額計算的租金佔總租賃收入的比例維持在歷史高位，意味下一次續租時似乎可以上調租金。與過去相比，現時租用成本相對較低，由此更確認了上調租金的可能。

過去六個月，香港的零售銷售額持續上升，我們的租賃收入亦然，只是升幅較小。我們的辦公樓租賃收入亦稍有增長，但頗為乏力。

將不同檔次物業在報告期內的表現與疫情前(即2019年首六個月)的表現相比，饒富意思。

我們旗下的高端購物商場，除一座外，其餘的租戶銷售額全都錄得一倍以上的增長，有兩座的銷售額更多了2.5至3倍，另有兩座翻了一倍多。因此，我們收取了更多的租金。我們的次高端購物商場則完全是另一番景象。雖然租戶銷售額有所恢復，但租賃收入只有疫情前約90%。香港的零售業務表現相若，甚至更疲弱一些。

租賃收入方面，內地現時佔總收入的68%，香港則佔32%。若論營業溢利，內地佔65%，香港則佔35%。與過去數年比較，內地物業的營運效率正逐步趕上。

與去年不同，我們上半年物業銷售方面的進賬比去年同期少了很多。因此，股東應佔基本純利下降3%。僅就物業租賃而言，該數字上升2%至港幣15.71億元。計及今年輕微的淨重估收益(2022年為淨重估虧損)，股東應佔純利上升了17%至港幣16.82億元。股東應佔物業租賃純利上升了23%至港幣16.93億元。

## 展望

無可諱言，內地經濟正經歷嚴峻挑戰。上一節所談及的四個因素同時出現，要解決尤其困難。中國改革開放約45年以來，多是荊棘滿途。1989至1991年，整個開放政策幾乎前功盡廢，原因是國內政治形勢和意識形態引致經濟萎靡不振。這次本質上是經濟問題，卻因國際政治形勢而雪上加霜。外來政治攻擊引致嚴重經濟後果，這是前所未見的新現象。

即使沒有外部因素，僅是內部問題已需時解決，能否解決尚屬未知。現在加上外部因素，經濟復甦會難上加難。經濟發展方向必須重新調整，北京當局明白箇中道理，數年前便已推出相應措施，例如把原本的外向型經濟重新定向，轉為重視內循環，如家庭消費。

正如本人之前撰述過，香港有其自身挑戰。香港經濟雖然不會沒落，但隨着內地經濟變差而必受影響。尤其房地產業正經歷結構性變革，形勢已截然不同。土地供應會增加，暴利的日子會一去不復返。唯一的亮點可能是豪宅市場，因為內地許多富人都渴望移居此地。

我們不活躍於一般住宅市場已20多年，或許錯過了很多賺錢機會，但現在我們卻自覺幸運。至少，我們沒有陷入高價土地和房產的困境中。

2021年，本人在內地一次演講時，台下一名觀眾發問：眾所周知，恒隆過去數十年都把握熊市時機購置地塊，今次熊市恒隆打算何時出手？本人回應道：此熊不同彼熊！這不是週期性衰退，而是結構性或系統性轉變。當下應儲備資金，而非擴展業務。

眼下市道黯淡，還有曙光嗎？有，其一是內地的奢侈品領域，其銷售額一直強勁，儘管增長勢頭最近有點放緩。同時，頂級時尚品牌亦注意到，中國消費者的海外消費額有所增加，當中某些品牌已公布正採取措施使各地售價均等。例如，日圓疲弱吸引了許多中國消費者到日本購物，這一現象得以正視。從以上所述可知，內地的總購買力依然強勁，問題只是消費者選擇到哪裏消費。任何海外消費回流國內，都對我們的業務有利。

這種奢侈品消費增長可以持續下去嗎？可以，前提是中國的整體經濟保持穩定。這是本人的猜想，但只有時間才能證明。展望未來五至十年，中國應能因應新形勢而作出經濟轉型。若然如此，奢侈品零售業便應可持續發展。

將中國富裕階層與日本、韓國、香港、新加坡和泰國的相比，在各自經濟騰飛約40至60年後，仍可見富人在本地或國外購買高端時尚品牌商品。這些品牌在巴黎、倫敦、米蘭或紐約的店舖裏，除了普通話外，也能經常聽到日語、韓語和泰語。我們的上海恒隆廣場很可能是內地首座高端購物商場，目前僅開業22年。未來數十年，內地那些喜歡花費的富人仍會光顧頂級時尚品牌。

中國除了有亞洲人鍾情購買名牌產品此偏好外，還有龐大的人口。只要中國經濟相對穩健，未來數十年總會有一代代新的年輕消費者出現。在購買奢侈品的顧客之中，中國顧客大概是最年輕的，但肯定比歐美的顧客年輕得多。這些中國消費者不到30歲便開始購買名牌，預計持續40、50年。因此，顧客總數會隨時間累積。換言之，奢侈品市場目前只涵蓋了一小部分潛在消費者。

雖然今年我們大概不會購置地塊，但未來總有一天會有此意。儘管確實時間很難預測，但本人的團隊會一直留意，希望我們不會錯過下個良機。畢竟，我們一向頗為善於買得對。毋庸贅言，對我們來說，買得對絕不僅僅是趁低吸納，而是成功購置地段優越、政府發展大綱合理的地塊。

目前，中國必須先應付各種經濟挑戰，再加上中美關係嚴峻，出口必然疲弱。近年大量印鈔也使公共投資較難推動經濟。經濟規模還小時，這種做法尚算有效。現時，中國是世界第二大經濟體，要產生同等百分比的增長，需要的投入要多得多。有一點或許還算得上有些微鼓舞作用，就是全球只有很少地方有穩健的增長。

這樣一來，家庭消費就成了唯一可靠的推動力。但現時消費者信心薄弱，需要時間恢復。目前，奢侈品消費正是少數仍在增長的領域之一。由於地緣政治形勢紛亂，內地民眾出國旅遊的次數減少，尤其少去西方國家，這會影響全球旅遊業。基於相同原因，內地旅遊正蓬勃發展，所有旅遊景點都人山人海，酒店也生意暢旺。但即使如此，人均消費仍然比不上疫情前的水平。例外是有的，譬如我們在瀋陽的康萊德酒店表現出色，不過這可能並不代表整個行業。

經濟的另一個問題是企業缺乏信心。除非商人能比較明確掌握政府政策的走向，否則難以再投資。大多數情況下，他們都很謹慎，尤其是現在。

無論如何，中國長遠而言不得不多依賴個人消費來推動經濟。在西方或東方發達國家，個人消費佔國內生產總值的份額通常在50%至70%之間。例如，美國為68%，大多數西歐國家在50%或多一些，而跟中國同為龐大發展中經濟體的印度則為63%。然而，這個數字在中國僅約為38%，仍有很大的增長空間。

與內地相比，香港的困難可謂微不足道。香港正慢慢從疫情中恢復過來，預計不會迅猛反彈，但希望會穩定復甦。零售銷售額已有所改善，也可預期店舖租金會緩緩上升。

辦公樓租賃收入反映整體商業活動，尤其是金融業及相關專業服務。由於預計美國會進一步打擊這些行業，所以租金復甦步伐會緩慢。未來數年，核心商業區甲級辦公樓會有大量供應，從而進一步拖慢復甦速度。次級地段的租出率和租金升幅可能會稍遜。

問題的關鍵在於不清楚甚麼才能提振香港經濟。雖然旅遊業正在轉好，但人均消費仍然乏力。鑑於海外經濟疲弱和政局難料，引致國際貿易低迷，物流業及相關行業亦難見起色。因此，個人消費難有顯著增長。加上前文提及的樓市結構性轉變，目前很難對未來過度樂觀。

儘管經濟前景如此，恒隆今年的總租賃收入有機會達到歷史新高，而且機會頗大，這可能讓某些人驚訝。我們在今年上半年業績理想，下半年也大概會繼續表現出色，縱使增長速度有所放緩。但2024年形勢如何，本人仍未看清。希望到了明年1月下旬本人再撰此函時，部分不明朗因素已然消散。

董事長

陳啟宗

香港，2023年7月31日

## 副董事長簡函

---

從這份中期報告可以看到，恒隆在2023年上半年又交出一份穩健的業績。雖然整體數據良好，但仔細觀察便會發現正趨向平穩。這趨勢加上較保守的消費心態，讓我們不禁停下來多作思量，儘管我們對公司的全年表現仍然相當有信心。

考慮到上述情況，我在7月下旬走訪了昆明、瀋陽、大連和上海四個城市，嘗試更細緻地實地了解內地消費情緒。

一如預期，我從同事、朋友和顧客所聽聞的，比2012年反腐肅貪之後所聽到的更消極。總的來說，消費者對前景取態較保守，消費意欲降低。這些看法都跟我們在香港聽到的不謀而合，但與我親眼目睹的景象似乎又截然不同：商場熙來攘往、航班座位難求，以及酒店房間客滿；以上種種都反映經濟活動活躍。

在收到的意見中，我想特別提及幾個具體例子：

- 每個人都說，他們正擱置買車置房這類大額消費。但至少一人提到，部分原因是政府削減了某些一直用來刺激電動車銷量的巨額補貼，以致零售價上升。
- 在被問及服裝消費時，一名白領回應道，之前每季會買約三至四件新衣，現在則減少至兩至三件。這些服裝不是奢侈品牌，而是一般中檔品牌（似乎奢侈品牌沒有同樣的縮減現象）。
- 至於網上購物方面，另一位（跨國企業中國業務部的高級僱員）表示，已將較多的消費從價格相對較高的淘寶（阿里巴巴）和京東轉到較低端的平台，如拼多多。這現象已多次聽聞，不過箇中可能有其道理，就是拼多多在改進產品和服務上的確更勝一籌（如退貨體驗有顯著改善）。

另一方面，也觀察到一些異於前述例子但頗有啟示作用的現象：

- 餐飲方面，多位中高產人士表示他們到餐廳進餐的習慣完全沒變。他們仍會頻繁到餐廳用餐，點同樣的酒菜。當談及飲食習慣不變但購物方式有變的箇中差異，我得到的解釋是：「反正都要吃飯，情況還未糟到我們要改變飲食模式。」這說法(勉強)給了我些許安慰，也有助於更清楚理解現時的消費心態。
- 旅遊業的復常力，我得以親身體驗。在我乘搭的四班航機中，有三班的商務艙滿座，而經濟艙不是滿座就是近乎滿座。(我知道是因為在這三班航機上我都訂不到商務艙客位！)
- 酒店也表現不俗，不單在上海和成都這些旅遊熱點，就連瀋陽和大連的酒店也有不錯的表現。正如我們董事長所提到，我們在瀋陽的康萊德酒店生意暢旺，7月有三晚入住率高達100%，其中包括總統套房，而且沒有免費客房！考慮到我們是瀋陽最昂貴的酒店，也是全國評級最高的康萊德酒店，這進一步印證了高端消費群相對強的復常能力。
- 我們的購物商場熙熙攘攘，客流量和銷售額同樣高企，場內也因此而一片興旺的氣象。很可惜，某些同行的表現就不那麼理想。尤其在二線城市，有些大眾化購物商場情況真的很慘淡。最糟的一次，我在同行的一座新購物商場內走了六層樓，只見到五位顧客。雖然由此可以反襯出我們吸引顧客的強大能力，但對全國的非高端購物商場而言，這並非好兆頭。



那麼，該如何解釋這種差異呢？整體上，大多數消費者的實質消費力並沒有下降，因此他們仍然可以隨心選擇何時何地消費，只是他們對整體經濟缺乏信心，才會在消費時多了取捨。沒有大規模裁員，收入也沒有顯著減少，而且內地大多數城市居民已經累積了不少儲蓄和賬面財富，對他們的消費力可能會受到的短期影響有望微乎其微。因此，他們調整支出的主因是信心低了，而不是消費力弱了。當然，這會對一些銷售商(主要是大眾化商品和較低端產品的零售商)造成傷害，但並非預示中國零售業末日將至，高端零售市場尤其不會太受影響。問題是，經濟會朝哪個方向走？

我相信政府仍有機會阻緩消費意欲繼續下降。然而，要重建信心，僅宣布新政策措施出台並不足夠，消費者正密切關注政府如何落實其措施。

恒隆在內地營運高端購物商場和辦公樓這一稀有且獨特的產品，而不是發展一般住宅或商品化的辦公樓，所以與同行相比，我們要面對的挑戰稍有不同。我們的顧客更富裕，價格非首要考量，他們在過去幾年遭受極大財務損失的可能性較小，在未來的日子也如是。無論情況如何，我認為可以合理地預期，恒隆將會繼續在行內表現出眾，超越同儕。

副董事長

**陳文博**

香港，2023年7月31日

# 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 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	變動	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	變動
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	2,496	2,210	13%
辦公樓	701	672	4%
住宅及服務式寓所	74	74	–
酒店	62	27	130%
<b>總額</b>	<b>3,333</b>	2,983	12%
總額等值港幣(百萬元)	3,775	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 (人民幣百萬元)			期末租出率		
	2023	2022	變動	2023年 6月	2022年 12月	2022年 6月
<b>高端商場</b>						
上海恒隆廣場	891	724	23%	100%	100%	98%
上海港匯恒隆廣場	613	553	11%	98%	99%	99%
瀋陽市府恒隆廣場	50	47	6%	84%	87%	90%
無錫恒隆廣場	226	195	16%	99%	99%	98%
大連恒隆廣場	133	112	19%	89%	89%	89%
昆明恒隆廣場	154	141	9%	97%	95%	94%
武漢恒隆廣場	122	122	–	81%	86%	84%
	<b>2,189</b>	1,894	16%			
<b>次高端商場</b>						
瀋陽皇城恒隆廣場	78	82	-5%	86%	81%	86%
濟南恒隆廣場	156	151	3%	89%	90%	92%
天津恒隆廣場	73	83	-12%	80%	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 (人民幣百萬元)			期末租出率		
	2023	2022	變動	2023年 6月	2022年 12月	2022年 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>	672	4%			

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	2,217	37%	2,124	37%
人民幣	3,633	60%	3,498	60%
美元	168	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>	100%	45,953	100%

(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>	100%	45,953	100%

- 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	4,328	9%	4,729	11%
1年後但2年內	8,837	19%	8,345	18%
2年後但5年內	29,181	61%	27,621	60%
5年後	5,107	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4.4倍（2022年：5.1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。

### 企業管治

我們矢志維持最高水平的企業管治標準。截至2023年6月30日止六個月內，本公司採納之企業管治準則強調一個能幹稱職的董事會、健全的內部監控機制，以及有效的風險管理，加強透明度和對公司持份者的問責性。我們的企業管治常規之整體架構已載於公司網頁「投資者關係」項下的「財務資料」分項下之「財務報告」內2022年報內之企業管治報告，以供瀏覽。

### 董事會

董事會現有11名成員：包括四名執行董事；三名非執行董事；以及四名獨立非執行董事。董事長及行政總裁的責任清楚區分，以確保權力和授權分布均衡。董事會經常審閱本公司及其附屬公司（「本集團」）之企業管治常規，務求不斷改進，與國際水平之最佳常規看齊。公司及香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）之網頁提供最新的董事會成員名單，列明其角色和職能，以及註明彼等是否獨立非執行董事。董事會成員的履歷詳情已載於公司網頁「企業管治」項下的「董事會」內。

### 提名及薪酬委員會

公司之提名及薪酬委員會由一名獨立非執行董事擔任主席，目前成員包括三名獨立非執行董事。委員會成員每年舉行至少一次會議。委員會之職責包括檢討有關集團薪酬架構之重大改變及影響執行董事會成員和高級管理人員之條款及條件之重大改變。委員會成員亦定期檢討董事會之架構、規模及多元化，並就董事會董事之委任、重新委任及繼任計劃等事宜向董事會提出建議。委員會之職權範圍已載於公司網頁「企業管治」項下的「提名及薪酬委員會」內及香港交易所網頁，以供瀏覽。

## 審核委員會

公司之審核委員會由一名獨立非執行董事擔任主席，目前成員包括三名獨立非執行董事及一名非執行董事。委員會成員每年舉行至少四次會議，外聘核數師及內部審計師、首席財務總監及公司秘書通常出席會議，以討論(其中包括)內部審計工作之性質及範疇，以及評核本公司之內部監控。委員會之職權範圍(當中已涵蓋企業管治職能及監察風險管理的有關職責)已載於公司網頁「企業管治」項下的「審核委員會」內及香港交易所網頁，以供瀏覽。審核委員會已審閱本中期報告，包括截至2023年6月30日止六個月之未經審核中期財務報告，並已建議董事會採納。

本中期財務報告未經審核，但已由本公司核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒布的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」作出審閱。獨立核數師審閱報告載於本中期報告第48及49頁。

## 遵守《企業管治守則》

截至2023年6月30日止六個月內，我們一直遵守《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四《企業管治守則》所載之守則條文規定。

## 遵守《上市規則》附錄十所載之《標準守則》

就董事會董事進行證券交易，我們已採納一套不低於《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)內規定標準之紀律守則(「紀律守則」)。本公司已向所有董事會董事作出特定查詢，確認於截至2023年6月30日止六個月內已遵守《標準守則》及紀律守則所規定的董事會董事進行證券交易標準。



## 董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

根據《證券及期貨條例》(「證券條例」)第XV部或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所，或根據《證券條例》第352條規定須予備存之登記冊所記錄，各董事會董事於2023年6月30日持有本公司及其相聯法團(定義見《證券條例》第XV部)之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

姓名	身份	本公司 (好倉)		恒隆地產有限公司 (好倉)		
		股份數目	佔已發行 股份總數 之百分比	股份數目	佔已發行 股份總數 之百分比	股份期權 數目 (附註3)
陳啟宗	個人及其他	40,369,500 (附註1)	2.96	17,155,000	0.38	17,600,000
陳文博	個人及其他	551,002,580 (附註1及2)	40.47	2,733,898,340 (附註2)	60.76	13,200,000
盧韋柏	個人	290,000	0.02	790,000	0.02	21,750,000
陳樂宗	-	-	-	-	-	-
葉錫安	-	-	-	-	-	-
廖柏偉	個人及家屬	-	-	100,000	-	-
徐立之	-	-	-	-	-	-
廖長江	-	-	-	-	-	-
張家騏	-	-	-	-	-	-
陳仰宗	-	-	-	-	-	-
趙家駒	個人	-	-	-	-	6,200,000

附註：

1. 其他權益包括由一項信託基金(陳啟宗先生為酌情受益人，以及陳文博先生為財產授予人及酌情受益人)持有之本公司28,579,500股股份。據此，根據《證券條例》，陳啟宗先生及陳文博先生均被視為於該等股份中擁有權益。

2. 其他權益包括由另一項信託基金(陳文博先生為酌情受益人)持有或被視為持有之另一批本公司522,423,080股股份及恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)2,733,898,340股股份。據此，根據《證券條例》，陳文博先生被視為於該等股份中擁有權益。
3. 恒隆地產於2012年4月18日採納之股份期權計劃(「2012年股份期權計劃」)及於2022年4月27日採納之另一股份期權計劃(「2022年股份期權計劃」)下的董事期權變動載於下文「股份期權計劃」項下內。

除以上所披露外，董事會董事並無於2023年6月30日持有本公司或任何相聯法團(定義見《證券條例》第XV部)之股份、相關股份或債權證之權益或淡倉。

除以上所述外，於截至2023年6月30日止六個月內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無作出任何安排使董事會董事可藉購入本公司或任何其他機構之股份或債權證而獲益。

## 股份期權計劃

2012年股份期權計劃及2022年股份期權計劃(統稱「股份期權計劃」)旨在令恒隆地產可向經揀選參與者授出股份期權，激勵或獎勵彼等為恒隆地產及其附屬公司(「恒隆地產集團」)所作出的貢獻。透過向其提供機會購買恒隆地產之股權方式，以吸引具備專業技術及經驗豐富之人才，鼓勵彼等留任恒隆地產集團，並激勵彼等為恒隆地產集團之未來發展及擴充作出努力。

根據股份期權計劃，恒隆地產董事會獲授權向經揀選參與者(包括恒隆地產集團旗下任何成員公司之僱員及董事)授出股份期權，惟須遵照相關條款及條件，如恒隆地產董事會或會逐個或整體指定表現目標。

根據本公司及恒隆地產各自於2022年4月27日舉行的股東周年大會上通過的決議案，2022年股份期權計劃已於同日獲採納。當2022年股份期權計劃獲採納，2012年股份期權計劃已終止。於2023年1月1日，概無任何股份期權可根據2012年股份期權計劃進一步授出，而根據2022年股份期權計劃下可授出之股份總數為337,444,550股。

截至2023年6月30日止六個月期間，根據2022年股份期權計劃已授出54,569,000股期權。於2023年6月30日，根據2022年股份期權計劃下可授出之股份總數為282,875,550股。於本中期報告日期，根據2012年股份期權計劃及2022年股份期權計劃而可授出之股份總數分別為215,978,600股及54,147,000股，即佔恒隆地產已發行股份總數約4.8%及1.2%。於本中期報告日期，就根據2022年股份期權計劃可授出之股份而可予發行的股份總數為282,875,550股，即佔恒隆地產已發行股份總數約6.29%。

2012年股份期權計劃及2022年股份期權計劃下的每名參與者在任何12個月內獲授的期權（包括已行使或未行使）予以行使時所發行及將發行之股份總數將不超過恒隆地產發行股份之1%。

截至2023年6月30日止六個月期間，可就股份期權計劃授出的期權而發行的恒隆地產股份數目除以恒隆地產截至2023年6月30日止六個月期間已發行普通股的加權平均數為0.02。股份期權計劃均無規定任何最短歸屬期。股份期權計劃下的歸屬期、可接納期權之期間及其應付之款項、行使期及每份期權可認購恒隆地產股份之數目均由恒隆地產董事會於授出時予以釐定。

2012年股份期權計劃項下之股份期權變動如下：

授出日期	參與者類別 (附註1)	股份期權數目				於2023年 6月30日 尚未被行使	每股 行使價 港幣	歸屬日期 (附註2)	到期日 (附註2)
		於2023年 1月1日 尚未被行使	於期內 已授出	於期內 已行使	於期內 已失效/ 已沒收				
2013年6月4日	現任董事：					28.20	2015年6月4日：10%	2023年6月3日	
	陳啟宗	4,500,000	-	-	(4,500,000)	-	2016年6月4日：20%		
	陳文博	200,000	-	-	(200,000)	-	2017年6月4日：30%		
							2018年6月4日：40%		
	僱員	17,560,000	-	-	(17,560,000)	-			
		22,260,000	-	-	(22,260,000)	-			
2014年12月5日	現任董事：					22.60	2016年12月5日：10%	2024年12月4日	
	陳啟宗	2,750,000	-	-	-	2,750,000	2017年12月5日：20%		
	陳文博	150,000	-	-	-	150,000	2018年12月5日：30%		
							2019年12月5日：40%		
	僱員	16,390,000	-	-	(450,000)	15,940,000			
		19,290,000	-	-	(450,000)	18,840,000			
2017年8月10日	現任董事：					19.98	2019年8月10日：10%	2027年8月9日	
	陳啟宗	1,925,000	-	-	-	1,925,000	2020年8月10日：20%		
	陳文博	1,850,000	-	-	-	1,850,000	2021年8月10日：30%		
							2022年8月10日：40%		
	僱員	24,880,000	-	-	(860,000)	24,020,000			
		28,655,000	-	-	(860,000)	27,795,000			
2018年5月16日	現任董事：					18.98	2020年5月16日：10%	2028年5月15日	
	盧韋柏	10,000,000	-	-	-	10,000,000	2021年5月16日：20%		
		10,000,000	-	-	-	10,000,000	2022年5月16日：30%		
							2023年5月16日：40%		
2019年6月28日	現任董事：					18.58	2021年6月28日：10%	2029年6月27日	
	陳啟宗	3,025,000	-	-	-	3,025,000	2022年6月28日：20%		
	陳文博	2,200,000	-	-	-	2,200,000	2023年6月28日：30%		
	盧韋柏	2,750,000	-	-	-	2,750,000	2024年6月28日：40%		
	僱員	33,891,700	-	-	(1,629,600)	32,262,100			
		41,866,700	-	-	(1,629,600)	40,237,100			
2021年5月12日	現任董事：					19.95	2023年5月12日：10%	2031年5月11日	
	陳啟宗	3,300,000	-	-	-	3,300,000	2024年5月12日：20%		
	陳文博	3,000,000	-	-	-	3,000,000	2025年5月12日：30%		
	盧韋柏	3,000,000	-	-	-	3,000,000	2026年5月12日：40%		
	員工	49,095,000	-	-	(2,128,000)	46,967,000			
		58,395,000	-	-	(2,128,000)	56,267,000			
2021年10月6日	現任董事：					17.65	2023年10月6日：10%	2031年10月5日	
	趙家駒	2,000,000	-	-	-	2,000,000	2024年10月6日：20%		
		2,000,000	-	-	-	2,000,000	2025年10月6日：30%		
							2026年10月6日：40%		

授出日期	參與者類別 (附註1)	股份期權數目				於2023年 6月30日 尚未被行使	每股 行使價 港幣	歸屬日期 (附註2)	到期日 (附註2)
		於2023年 1月1日 尚未被行使	於期內 已授出	於期內 已行使	於期內 已失效/ 已沒收				
2022年2月21日	現任董事：					16.38	2024年2月21日：10%	2032年2月20日	
	陳啟宗	3,300,000	-	-	-	3,300,000	2025年2月21日：20%		
	陳文博	3,000,000	-	-	-	3,000,000	2026年2月21日：30%		
	盧韋柏	3,000,000	-	-	-	3,000,000	2027年2月21日：40%		
	趙家駒	2,100,000	-	-	-	2,100,000			
	僱員	52,830,000	-	-	(2,630,000)	50,200,000			
		64,230,000	-	-	(2,630,000)	61,600,000			
	現任董事	52,050,000	-	-	(4,700,000)	47,350,000			
	僱員	194,646,700	-	-	(25,257,600)	169,389,100			
<b>總計</b>		<b>246,696,700</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(29,957,600)</b>	<b>216,739,100</b>			

2022年股份期權計劃項下之股份期權變動如下：

授出日期	參與者類別 (附註1)	股份期權數目				於2023年 6月30日 尚未被行使	每股 行使價 港幣	歸屬日期 (附註2)	到期日 (附註2)
		於2023年 1月1日 尚未被行使	於期內 已授出	於期內 已行使	於期內 已失效/ 已沒收				
2023年6月28日	現任董事：					12.49	2025年6月28日：20%	2033年6月27日	
	陳啟宗	-	3,300,000	-	-	3,300,000	2026年6月28日：30%		
	陳文博	-	3,000,000	-	-	3,000,000	2027年6月28日：50%		
	盧韋柏	-	3,000,000	-	-	3,000,000			
	趙家駒	-	2,100,000	-	-	2,100,000			
	僱員	-	43,169,000	-	-	43,169,000			
		-	54,569,000	-	-	54,569,000			
	現任董事	-	11,400,000	-	-	11,400,000			
	僱員	-	43,169,000	-	-	43,169,000			
<b>總計</b>		<b>-</b>	<b>54,569,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54,569,000</b>			

附註：

- 就參與者類別而言，「僱員」包括恒隆地產及其附屬公司的現任及前任僱員以及包括獲授股份期權以作為與恒隆地產及／或其任何附屬公司訂立僱傭合約之人士。
- 股份期權之行使期由各歸屬日期起開始及於各自的到期日終止。

有關股份期權計劃的進一步資料，請參閱綜合財務報表附註13。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

據董事會董事所知，根據《證券條例》第336條規定須予備存之登記冊所記錄，主要股東及根據《證券條例》第XV部須披露其權益之其他人士於2023年6月30日持有本公司之股份及相關股份之權益以及淡倉之詳情如下：

名稱	附註	持有股份或 相關股份數目 (好倉)	佔已發行股份 總數之百分比 (好倉) (附註5)
陳文博	1	551,002,580	40.47
陳譚慶芬	2	522,423,080	38.37
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	2	522,423,080	38.37
Merssion Limited	2	522,423,080	38.37
Kingswick Investment Limited	3	103,609,000	7.61
Silchester International Investors LLP	4	110,342,000	8.10
Dodge & Cox	4	105,320,900	7.73
Schroders Plc	4	68,315,500	5.02

附註：

- 該等股份與兩項信託基金所持有之股份為同一批股份，其中522,423,080股股份由一項信託基金透過Merssion Limited持有及28,579,500股股份由另一項信託基金持有。由於陳文博先生為一項信託基金之酌情受益人(就522,423,080股股份而言)及另一項信託基金之財產授予人及酌情受益人(就28,579,500股股份而言)，故根據《證券條例》彼被視為於該等股份中擁有權益。
- 該等股份與一項信託基金透過Merssion Limited持有之股份為同一批股份。由於陳譚慶芬女士為該信託基金之成立人及Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited為該信託基金之受託人，故根據《證券條例》彼等均被視為於該等股份中擁有權益。  
該等股份已包括在陳文博先生被視為擁有權益的551,002,580股股份內。
- 該公司為Merssion Limited之全資附屬公司，其持有之權益已包括由Merssion Limited所持有之522,423,080股股份之數目內。
- 該等股份乃以投資經理身份持有。
- 持股權百分比乃按本公司於2023年6月30日之已發行股份總數(即1,361,618,242股股份)計算。

除以上所披露外，於2023年6月30日，本公司並無獲知會任何其他本公司之股份或相關股份之權益或淡倉，而須記錄於根據《證券條例》第336條規定須予備存之登記冊內。

## 根據《上市規則》有關董事資料變動

以下載列有關董事會董事資料之變動：

陳啟宗先生

- 不再擔任美國彼得森國際經濟研究所董事會成員

葉錫安先生

- 獲委任為前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會主席

廖長江先生

- 獲選為香港賽馬會副主席

廖柏偉教授

- 不再擔任前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會主席

除以上所披露外，自本公司2022年報日期起，概無其他資料須根據《上市規則》第13.51B(1)條作出披露。

## 購回、出售或贖回上市證券

截至2023年6月30日止六個月內，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。

## 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。





審閱報告致恒隆集團有限公司董事會

(於香港註冊成立的有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第51至74頁恒隆集團有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於2023年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責按照《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務和會計事項的人員作出查詢，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表任何審核意見。

## 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2023年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師  
香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

2023年7月31日

51	綜合損益表
52	綜合損益及其他全面收入表
53	綜合財務狀況表
54	綜合權益變動表
56	簡明綜合現金流量表
57	綜合財務報表附註
57	1. 編製基準
59	2. 收入及分部資料
61	3. 其他收入淨額
61	4. 利息支出淨額
62	5. 除稅前溢利
62	6. 綜合損益表內之稅項
63	7. 股息
63	8. 每股盈利
65	9. 投資物業與發展中投資物業
65	10. 應收賬款及其他應收款
66	11. 應付賬款及其他應付款
67	12. 股本
67	13. 股份期權計劃
70	14. 儲備
71	15. 收購合營企業之額外權益
71	16. 金融工具公允價值之計量
74	17. 承擔
74	18. 審閱及核准中期財務報告

# 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	資料僅供參考	
		港幣百萬元	港幣百萬元	2023 人民幣百萬元	2022 人民幣百萬元
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	15	<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

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

# 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		2022	
	港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	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

資料僅供參考

# 綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2023年 6月30日 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	15	<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	12	<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

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

# 綜合權益變動表

截至2023年6月30日止六個月(未經審核)

港幣百萬元

	股東權益			總額	非控股權益	總權益
	股本 (附註12)	其他儲備 (附註14)	保留溢利 (附註14)			
於2023年1月1日	4,065	4,590	84,164	92,819	62,394	155,213
本期溢利	-	-	1,682	1,682	1,227	2,909
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(2,088)	-	(2,088)	(1,492)	(3,580)
淨投資對沖收益	-	2	-	2	2	4
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	13	-	13	9	22
權益投資之公允價值變動淨額	-	1	-	1	-	1
本期全面收入總額	-	(2,072)	1,682	(390)	(254)	(644)
上年度末期股息	-	-	(885)	(885)	-	(885)
僱員股權費用	-	(88)	113	25	15	40
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,076)	(1,076)
<b>於2023年6月30日</b>	<b>4,065</b>	<b>2,430</b>	<b>85,074</b>	<b>91,569</b>	<b>61,079</b>	<b>152,648</b>
於2022年1月1日	4,065	9,167	82,610	95,842	68,645	164,487
本期溢利	-	-	1,439	1,439	1,068	2,507
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(3,019)	-	(3,019)	(2,317)	(5,336)
淨投資對沖收益	-	2	-	2	2	4
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	42	-	42	29	71
權益投資之公允價值變動淨額	-	(1)	-	(1)	-	(1)
本期全面收入總額	-	(2,976)	1,439	(1,537)	(1,218)	(2,755)
上年度末期股息	-	-	(885)	(885)	-	(885)
僱員股權費用	-	25	5	30	15	45
因本集團在一間附屬公司之股權 增加而產生非控股權益變動	-	503	-	503	(942)	(439)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,107)	(1,107)
<b>於2022年6月30日</b>	<b>4,065</b>	<b>6,719</b>	<b>83,169</b>	<b>93,953</b>	<b>65,393</b>	<b>159,346</b>

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

資料僅供參考

人民幣百萬元

	股東權益				非控股權益	總權益
	股本	其他儲備	保留溢利	總額		
於2023年1月1日	<b>3,164</b>	<b>9,601</b>	<b>70,194</b>	<b>82,959</b>	<b>55,759</b>	<b>138,718</b>
本期溢利	-	-	1,490	1,490	1,086	2,576
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	883	-	883	481	1,364
淨投資對沖收益	-	2	-	2	2	4
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	12	-	12	9	21
權益投資之公允價值變動淨額	-	1	-	1	-	1
本期全面收入總額	-	898	1,490	2,388	1,578	3,966
上年度末期股息	-	-	(790)	(790)	-	(790)
僱員股權費用	-	(82)	103	21	14	35
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(960)	(960)
<b>於2023年6月30日</b>	<b>3,164</b>	<b>10,417</b>	<b>70,997</b>	<b>84,578</b>	<b>56,391</b>	<b>140,969</b>
於2022年1月1日	3,164	6,318	68,878	78,360	56,124	134,484
本期溢利	-	-	1,188	1,188	880	2,068
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	1,081	-	1,081	610	1,691
淨投資對沖收益	-	2	-	2	2	4
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	35	-	35	24	59
權益投資之公允價值變動淨額	-	(1)	-	(1)	-	(1)
本期全面收入總額	-	1,117	1,188	2,305	1,516	3,821
上年度末期股息	-	-	(756)	(756)	-	(756)
僱員股權費用	-	21	4	25	13	38
因本集團在一間附屬公司之股權 增加而產生非控股權益變動	-	404	-	404	(789)	(385)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(946)	(946)
於2022年6月30日	3,164	7,860	69,314	80,338	55,918	136,256



# 簡明綜合現金流量表

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
資料僅供參考					
		2023	2022	2023	2022
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>經營活動</b>					
來自經營業務之現金		<b>2,968</b>	2,765	<b>2,628</b>	2,286
已付稅項		<b>(571)</b>	(691)	<b>(498)</b>	(574)
<b>來自經營活動之現金淨額</b>		<b>2,397</b>	2,074	<b>2,130</b>	1,712
<b>投資活動</b>					
購買物業、廠房及設備款項		<b>(1,262)</b>	(1,389)	<b>(1,114)</b>	(1,158)
收購合營企業的額外權益	15	<b>-</b>	(879)	<b>-</b>	(729)
合營企業還款		<b>80</b>	162	<b>71</b>	134
存款期大於三個月的銀行存款 之(增加)/減少		<b>(193)</b>	30	<b>(170)</b>	25
來自其他投資活動之現金		<b>95</b>	47	<b>84</b>	38
<b>用於投資活動之現金淨額</b>		<b>(1,280)</b>	(2,029)	<b>(1,129)</b>	(1,690)
<b>融資活動</b>					
新增銀行貸款及其他借貸所得 款項		<b>23,736</b>	17,649	<b>20,975</b>	14,656
償還銀行貸款及其他借貸		<b>(21,851)</b>	(18,072)	<b>(19,314)</b>	(14,979)
已付利息及其他借貸費用		<b>(859)</b>	(716)	<b>(757)</b>	(592)
已付股息		<b>(885)</b>	(885)	<b>(790)</b>	(756)
已付非控股權益股息		<b>(1,076)</b>	(1,107)	<b>(960)</b>	(946)
附屬公司非控股權益之減少		<b>-</b>	(451)	<b>-</b>	(395)
用於其他投資活動之現金		<b>(14)</b>	(15)	<b>(13)</b>	(13)
<b>用於融資活動之現金淨額</b>		<b>(949)</b>	(3,597)	<b>(859)</b>	(3,025)
<b>現金及現金等價物之 增加/(減少)</b>		<b>168</b>	(3,552)	<b>142</b>	(3,003)
<b>匯率變動之影響</b>		<b>(120)</b>	(156)	<b>77</b>	171
<b>於1月1日之現金及現金等價物</b>		<b>5,704</b>	9,016	<b>5,100</b>	7,370
<b>於6月30日之現金及現金等價物</b>		<b>5,752</b>	5,308	<b>5,319</b>	4,538
<b>現金及現金等價物結餘之分析</b>					
現金及銀行存款		<b>6,018</b>	5,401	<b>5,564</b>	4,618
減：存款期大於三個月的銀行 存款		<b>(266)</b>	(93)	<b>(245)</b>	(80)
<b>於6月30日之現金及現金等價物</b>		<b>5,752</b>	5,308	<b>5,319</b>	4,538

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

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。

本中期財務報告乃未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所按照HKICPA頒布之《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第48至49頁。

HKICPA頒布了多項《香港財務報告準則》(HKFRSs)的修訂，並於本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)當前之會計期間開始生效。此等發展對本集團於本中期財務報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。

## 1. 編製基準(續)

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。

本中期財務報告中載有有關截至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
在HKFRS 16「租賃」的範疇：		
租賃收入	4,766	4,624
在HKFRS 15「來自與客戶合約之收入」的範疇：		
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
	759	981
	5,525	5,605

## 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>	5,289	316	5,605
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>	3,488	133	3,621
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>	2,399	108	2,507
股東應佔純利/(淨虧損)	<b>1,693</b>	<b>(11)</b>	<b>1,682</b>	1,376	63	1,439

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

## 3. 其他收入淨額

港幣百萬元	2023	2022
政府補助	5	11
出售投資物業收益	11	–
其他	(1)	1
	15	12

## 4. 利息支出淨額

港幣百萬元	2023	2022
銀行存款利息收入	50	35
銀行貸款及其他借貸利息支出	843	692
租賃負債之利息	7	8
其他借貸成本	47	44
借貸成本總額	897	744
減：借貸成本資本化	(582)	(479)
財務費用	315	265
利息支出淨額	(265)	(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)	286	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)	885	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	1,682	1,439

  

	股份數目	
	2023	2022
用以計算每股基本及攤薄盈利之股份 加權平均數(附註)	1,361,618,242	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 6月30日	2022年 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
	134	149

## 10. 應收賬款及其他應收款(續)

- (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 6月30日	2022年 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>	4,129

## 12. 股本

	於2023年1月1日及 2023年6月30日		於2022年1月1日及 2022年12月31日	
	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元
普通股，已發行及繳足：	1,362	4,065	1,362	4,065

截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月，本公司之股本沒有變動。

## 13. 股份期權計劃

本公司附屬公司恒隆地產於2012年4月18日所採納之股份期權計劃(2012年股份期權計劃)已於2022年4月27日採納新股份期權計劃(「2022年股份期權計劃」，連同2012年股份期權計劃統稱為「計劃」)後終止。2022年股份期權計劃將會於其採納日起計十年內有效。並無任何股份期權可根據2012年股份期權計劃進一步授出，惟2012年股份期權計劃之條文於所有其他方面將繼續具十足效力及作用，且於終止日期前授出及於終止日期尚未被行使、沒收/失效之所有股份期權將會繼續有效。

根據計劃授予恒隆地產及其附屬公司之董事及僱員之股份期權乃按象徵式代價授出，及每份股份期權給予持有人權利認購一股恒隆地產股份。

### 13. 股份期權計劃(續)

截至2023年6月30日止六個月，股份期權之變動如下：

#### (a) 2012年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目		於2023年 6月30日 尚未被行使	股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於2023年 1月1日 尚未被行使	已沒收/已失效			
2013年6月4日	22,260,000	(22,260,000)	-	2015年6月4日至 2023年6月3日	28.20
2014年12月5日	19,290,000	(450,000)	<b>18,840,000</b>	2016年12月5日至 2024年12月4日	22.60
2017年8月10日	28,655,000	(860,000)	<b>27,795,000</b>	2019年8月10日至 2027年8月9日	19.98
2018年5月16日	10,000,000	-	<b>10,000,000</b>	2020年5月16日至 2028年5月15日	18.98
2019年6月28日	41,866,700	(1,629,600)	<b>40,237,100</b>	2021年6月28日至 2029年6月27日	18.58
2021年5月12日	58,395,000	(2,128,000)	<b>56,267,000</b>	2023年5月12日至 2031年5月11日	19.95
2021年10月6日	2,000,000	-	<b>2,000,000</b>	2023年10月6日至 2031年10月5日	17.65
2022年2月21日	64,230,000	(2,630,000)	<b>61,600,000</b>	2024年2月21日至 2032年2月20日	16.38
<b>總計</b>	<b>246,696,700</b>	<b>(29,957,600)</b>	<b>216,739,100</b>		

上述所有股份期權可於授出日期起計兩至五年後歸屬，並可於授出日期十周年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。截至2023年6月30日止六個月，並無股份期權被行使或被註銷。

截至2023年6月30日止六個月，8,047,600份股份期權(2022年：9,354,600份股份期權)因終止承授人的僱傭而被沒收及21,910,000份股份期權(2022年：無)因行使期限屆滿而失效。

### 13. 股份期權計劃(續)

#### (b) 2022年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目		於2023年 6月30日 尚未被行使	股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於2023年 1月1日 尚未被行使	已授出			
2023年6月28日	-	54,569,000	<b>54,569,000</b>	2025年6月28日至 2033年6月27日	12.49
總計	-	54,569,000	<b>54,569,000</b>		

上述所有股份期權可於授出日期起計兩至四年後歸屬，並可於授出日期十周年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。截至2023年6月30日止六個月，並無股份期權被行使或被註銷。

截至2023年6月30日止六個月授出的股份期權，恒隆地產股份在緊接股份期權授出日期之前的收市價為港幣12.40元。

授出之股份期權於授出日期採用「柏力克-舒爾斯」定價模式，經考慮授出股份期權之條款及條件而估計其公允價值。截至2023年6月30日止六個月，授出之股份期權的公允價值、條款及條件以及所採用假設如下：

授出日期之公允價值	港幣1.64元
授出日期之股價	港幣12.34元
行使價	港幣12.49元
無風險利率	3.44%
預期使用年期(年)	6
預期波幅	27.02%
預期每股股息	港幣0.78元

預期波幅根據過往波幅而釐定，而預期每股股息根據過往股息而釐定。更改上述假設可能對公允價值估計造成重大影響。

## 14. 儲備

港幣百萬元

	其他儲備							總額	保留溢利	總儲備
	匯兌儲備	對沖儲備	投資重估儲備	僱員股份補償儲備	普通儲備金	其他資本儲備				
於2023年1月1日	(2,246)	33	61	343	275	6,124	4,590	84,164	88,754	
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,682	1,682	
換算至列報貨幣產生之 匯兌差異	(2,088)	-	-	-	-	-	(2,088)	-	(2,088)	
淨投資對沖收益	2	-	-	-	-	-	2	-	2	
現金流量對沖：對沖儲備 變動淨額	-	13	-	-	-	-	13	-	13	
權益投資之公允價值 變動淨額	-	-	1	-	-	-	1	-	1	
本期全面收入總額	(2,086)	13	1	-	-	-	(2,072)	1,682	(390)	
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(885)	(885)	
僱員股權費用	-	-	-	(88)	-	-	(88)	113	25	
於2023年6月30日	(4,332)	46	62	255	275	6,124	2,430	85,074	87,504	
於2022年1月1日	3,554	(7)	61	290	275	4,994	9,167	82,610	91,777	
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,439	1,439	
換算至列報貨幣產生之 匯兌差異	(3,019)	-	-	-	-	-	(3,019)	-	(3,019)	
淨投資對沖收益	2	-	-	-	-	-	2	-	2	
現金流量對沖：對沖儲備 變動淨額	-	42	-	-	-	-	42	-	42	
權益投資之公允價值 變動淨額	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-	(1)	
本期全面收入總額	(3,017)	42	(1)	-	-	-	(2,976)	1,439	(1,537)	
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(885)	(885)	
僱員股權費用	-	-	-	25	-	-	25	5	30	
因本集團在一間附屬公司 之股權增加而產生 非控股權益變動	-	-	-	-	-	503	503	-	503	
於2022年6月30日	537	35	60	315	275	5,497	6,719	83,169	89,888	

## 15. 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。

## 16. 金融工具公允價值之計量

本集團經常性地於結算日按公允價值計量金融工具的價值，並根據HKFRS 13「公允價值之量計」所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性，說明如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價
- 第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公允價值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值



## 16. 金融工具公允價值之計量(續)

### (a) 按公允價值計量的金融資產及負債

#### (i) 公允價值計量於公允價值層級中的級別分類及分析如下：

港幣百萬元	公允價值		公允價值 計量分類為
	2023年 6月30日	2022年 12月31日	
<b>金融資產</b>			
應收賬款及其他應收款			
貨幣掉期合約 (現金流量對沖)	—	3	第二級
利率掉期合約 (現金流量對沖)	101	59	第二級
其他資產			
權益工具之投資	94	93	第三級
<b>金融負債</b>			
應付賬款及其他應付款			
貨幣掉期合約 (現金流量對沖)	(8)	—	第二級

貨幣掉期合約及利率掉期合約的公允價值是根據本集團於結算日終止掉期合約時將會收到或支付的金額而釐定，同時考慮到當前利率和掉期交易對手的當前信用度。

非公開買賣的權益投資之公允價值乃按照此等投資的資產淨值而釐定。

## 16. 金融工具公允價值之計量(續)

### (a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

#### (ii) 於公允價值層級之間的工具轉移

截至2023年6月30日止六個月，在第一與第二級之間並無出現任何工具轉移，亦無任何工具轉入第三級或自第三級轉出。按本集團之政策，當公允價值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

### (b) 按公允價值以外列賬的金融工具的公允價值

於2022年12月31日及2023年6月30日，本集團之金融工具(以攤銷成本列賬)的賬面價值與其公允價值並無重大差異。

## 17. 承擔

於結算日尚未於財務報表計提之資本承擔如下：

港幣百萬元	2023年 6月30日	2022年 12月31日
已簽約	6,145	1,836
已授權但尚未簽約	9,105	14,168
	<b>15,250</b>	16,004

上述承擔主要包括就本集團於內地多個城市發展之投資物業將產生之建築相關成本。

## 18. 審閱及核准中期財務報告

本中期財務報告為未經審核，但已經由審核委員會審閱。董事會於2023年7月31日許可刊發中期財務報告。

## 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

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

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

## 財務日誌

財政期	2023年1月1日至2023年6月30日
中期業績公布	2023年7月31日
截止辦理股份過戶	2023年9月13日下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記	2023年9月14日至15日(首尾兩天包括在內)
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

## 股份上市

於2023年6月30日，1,361,618,242股股份在香港聯合交易所有限公司上市，本公司並以美國預託證券形式在紐約股票市場進行直接買賣交易。

## 股份代號

香港聯合交易所：00010

路透社：0010.HK

彭博：10 HK

證券識別統一號碼／美國預託證券票據代號：41043E102/HNLGY

## 股份資料

於2023年6月30日之股價：港幣11.88元

於2023年6月30日之市值：港幣161.8億元

## 股票過戶及登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716號舖

電話：2862 8555

傳真：2865 0990

## 投資者關係聯絡

郭美嫻

電郵：ir@hanglung.com