

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 年度全年業績**

## 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	33
詞彙	35

## 財務摘要

以港幣百萬元計算（除另有註明）

### 業績

	2023			2022		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入	10,316	-	10,316	10,031	316	10,347
- 內地	6,967	-	6,967	6,752	-	6,752
- 香港	3,349	-	3,349	3,279	316	3,595
營業溢利／（虧損）	7,441	(52)	7,389	7,166	87	7,253
- 內地	4,749	(44)	4,705	4,554	(51)	4,503
- 香港	2,692	(8)	2,684	2,612	138	2,750
股東應佔基本純利／（淨虧損）	4,177	(40)	4,137	4,135	64	4,199
股東應佔物業之公允價值淨減少	(167)	-	(167)	(363)	-	(363)
股東應佔純利／（淨虧損）	4,010	(40)	3,970	3,772	64	3,836
			於 2023 年 12 月 31 日			於 2022 年 12 月 31 日
股東權益			132,408			133,381
股東應佔每股資產淨值（港元）			\$29.4			\$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	\$0.92	\$0.93
- 基於股東應佔純利	\$0.88	\$0.85
每股股息	\$0.78	\$0.78
- 中期	\$0.18	\$0.18
- 末期	\$0.60	\$0.60

### 財務比率

	2023	2022
派息比率（基於股東應佔純利）		
- 總額	88%	91%
- 物業租賃	88%	93%
- 物業租賃（扣除已資本化利息）	111%	114%
派息比率（基於股東應佔基本純利）		
- 總額	85%	84%
- 物業租賃	84%	85%
- 物業租賃（扣除已資本化利息）	106%	102%
	於 2023 年 12 月 31 日	於 2022 年 12 月 31 日
淨債項股權比率	31.9%	28.1%
債項股權比率	35.7%	31.8%

## 業務回顧

### 綜合業績

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，恒隆地產有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）雖然受人民幣兌港幣貶值影響，而且年內未有錄得物業銷售收入（2022 年：港幣 3.16 億元），但總收入大致與去年持平，為港幣 103.16 億元。受惠於我們的獨特定位、以客為尊的堅定方針及執行策略，物業租賃收入上升 3% 至港幣 103.16 億元。整體營業溢利亦上升 2% 至港幣 73.89 億元。

隨着利息支出淨額上升，股東應佔基本純利下跌 1% 至港幣 41.37 億元，每股基本盈利亦相應跌至港幣 0.92 元。

計及港幣 1.67 億元的股東應佔物業之淨重估虧損（2022 年：港幣 3.63 億元淨重估虧損）後，恒隆地產錄得的股東應佔純利為港幣 39.70 億元（2022 年：港幣 38.36 億元），相應的每股盈利為港幣 0.88 元（2022 年：港幣 0.85 元）。

### 收入及營業溢利

	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	10,316	10,031	3%	7,441	7,166	4%
內地	6,967	6,752	3%	4,749	4,554	4%
香港	3,349	3,279	2%	2,692	2,612	3%
物業銷售	-	316	-100%	(52)	87	不適用
總額	10,316	10,347	-	7,389	7,253	2%

### 股息

董事會建議派發 2023 年度末期股息，每股港幣 6 角（2022 年度：港幣 6 角）。末期股息將派發予於 2024 年 5 月 10 日名列本公司股東名冊的股東。連同中期股息每股港幣 1 角 8 仙（2022 年度：港幣 1 角 8 仙），2023 年度的全年股息為每股港幣 7 角 8 仙（2022 年度：港幣 7 角 8 仙）。

董事會建議合資格股東將有權選擇以現金方式收取末期股息，或以新發行之股份取代現金方式收取部分或全部該股息（以股代息安排）。以股代息安排須待：（1）公司股東授予董事會一般授權以配發、發行及處理於 2024 年 4 月 26 日召開之股東周年大會（股東周年大會）通過該決議案當日已發行股份數目 20%之額外股份；（2）擬末期股息於股東周年大會上獲得批准；及（3）香港聯合交易所有限公司批准依據以股代息安排所發行之新股上市及買賣後，方可作實。

載有關於以股代息安排詳情之通函及以股代息之選擇表格，預計將約於 2024 年 5 月 17 日寄予股東。預計以股代息安排下之末期股息單及股票將約於 2024 年 6 月 14 日發送給股東。

## 物業租賃

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，整體租賃收入上升 3%至港幣 103.16 億元。內地物業組合的租賃收入按人民幣計值上升 8%；按港幣計值，計及人民幣兌港幣較去年貶值的影響後，則上升 3%。我們的香港物業組合錄得 2%的租賃收入增長。

內地方面，市場於年初反彈，上半年我們整體租戶的銷售額和租賃收入分別提升 42%和 13%，隨着市場持續重回正軌，全年租戶銷售額和租賃收入按人民幣計值則分別較去年上升 23%和 8%。我們憑藉有效的市場營銷攻勢，成功搶佔 2023 年第一季度經濟復甦帶來的商機。我們全年持續推出一系列推廣活動和創新的市場營銷計劃，並透過我們的會員計劃「恒隆會」鞏固自身市場地位，加強與忠實顧客的聯繫和吸納新會員。

隨着香港與內地恢復通關，香港的營商環境漸趨回穩，但來自周邊城市和地區的競爭日漸增加。面對不斷演變的市況，我們持續採取積極措施優化租戶組合，並進一步推廣「hello 恒隆商場獎賞計劃」，以刺激客流量和提升顧客忠誠度。憑藉多管齊下的努力，我們錄得 2%的整體租賃收入升幅，租戶銷售額亦錄得 14%的按年增長。

內地<sup>1</sup>
**物業租賃 – 內地組合**

	收入		
	(人民幣百萬元)		
	2023	2022	變動
商場	<b>4,963</b>	4,607	8%
辦公樓	<b>1,161</b>	1,110	5%
酒店	<b>139</b>	73	90%
<b>總額</b>	<b>6,263</b>	5,790	8%
<i>總額等值港幣 (百萬元)</i>	<b>6,967</b>	6,752	3%

整體租賃收入和營業溢利分別上升 8% 和 9%。按港幣計值，因受人民幣貶值影響，升幅則分別收窄至 3% 和 4%。受惠於消費意欲和租戶銷售額好轉，我們旗下的商場擺脫 2022 年疫情下多項業務中斷和停業措施帶來的影響，收入上升 8%。我們的高級辦公樓組合維持穩健的增長基礎，收入提升 5%，升幅主要由上海恒隆廣場辦公樓租金上漲，以及近年在昆明和武漢落成的辦公樓租出率上升所帶動。隨着旅遊限制鬆綁，我們的酒店營運顯著復甦，收入按年錄得 90% 的可觀升幅。

- **商場**

我們的商場組合收入增長 8%，當中高端商場的收入上升 9%，次高端商場的收入則與 2022 年持平。除面對激烈市場競爭的瀋陽市府恒隆廣場外，我們其餘的高端商場均錄得不同程度的升幅，由上海港匯恒隆廣場的 6% 至成為市內奢侈品旗艦商場的大連恒隆廣場的 19% 不等。隨着租出率改善，我們的次高端商場收入持續提升。

<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**

商場名稱及所在城市	收入			年末租出率	
	(人民幣百萬元)			2023	2022
	2023	2022	變動	2023	2022
<i>高端商場</i>					
上海恒隆廣場	<b>1,755</b>	1,595	10%	<b>100%</b>	100%
上海港匯恒隆廣場	<b>1,213</b>	1,146	6%	<b>99%</b>	99%
瀋陽市府恒隆廣場	<b>96</b>	97	-1%	<b>81%</b>	87%
無錫恒隆廣場	<b>446</b>	398	12%	<b>98%</b>	99%
大連恒隆廣場	<b>272</b>	229	19%	<b>90%</b>	89%
昆明恒隆廣場	<b>305</b>	285	7%	<b>98%</b>	95%
武漢恒隆廣場	<b>251</b>	232	8%	<b>82%</b>	86%
	<b>4,338</b>	3,982	9%		
<i>次高端商場</i>					
瀋陽皇城恒隆廣場	<b>158</b>	161	-2%	<b>90%</b>	81%
濟南恒隆廣場	<b>315</b>	304	4%	<b>93%</b>	90%
天津恒隆廣場	<b>152</b>	160	-5%	<b>90%</b>	80%
	<b>625</b>	625	-		
<b>總額</b>	<b>4,963</b>	4,607	8%		

報告年內，高端商場的收入上升 9%。瀋陽市府恒隆廣場的收入因市場競爭激烈而下跌 1%，其餘的高端商場則按年錄得 6%至 19%的收入增長。次高端商場的租出率逐步回升，收入維持於去年的水平。濟南恒隆廣場的首階段資產優化計劃完成後，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，商場收入增長 4%。

**高端商場**

我們的旗艦商場**上海恒隆廣場**延續去年的亮眼表現，收入和租戶銷售額按年分別錄得 10% 和 24%的穩健增長。商場透過積極的會員計劃和細緻服務，加深與顧客之間的聯繫，並為其提供無與倫比的購物體驗。我們於 11 月舉行口碑載道的年度活動「HOME TO LUXURY」盛裝派對，成功帶動租戶銷售額，並提升顧客忠誠度。與此同時，我們推出了各項別開生面的市場營銷活動，其中包括 4 月的「Game of Wonder」，充分把握消費意欲回暖帶來的商機，同時加強商場的高端地位。商場於年底維持悉數租出。為了在此優越地段提供更豐富的購物選擇，我們最近獲得當地政府批准，利用現有的園景區域興建一座總樓面面積約 3,000 平方米的零售建築。該發展項目將為顧客提供更臻全面的購物體驗，進一步鞏固我們在市內的領導位置。

我們同樣位於上海的**上海港匯恒隆廣場**，相對其姊妹商場上海恒隆廣場，提供更豐富的時尚生活種類選擇，收入按年增長 6%，租戶銷售額亦上升 30%。商場於 10 月舉辦「Gateway to Inspiration——靈感炙熱」周年活動，成功確立其地區時尚生活及零售體驗地標的定位。我們亦配合音樂劇《劇院魅影》在 5 月的中文版首演，在商場舉辦矚目的獨家宣傳活動，不但在社交媒體上引起廣泛關注，更帶來了絡繹不絕的客流。商場於年底的租出率維持於 99% 的高位。

面對激烈的市場競爭，**瀋陽市府恒隆廣場**的收入下跌 1%。商場持續與瀋陽康萊德酒店和瀋陽皇城恒隆廣場合辦多項市場營銷活動，以發揮協同效應及提升顧客體驗。為慶祝周年慶，商場請來世界知名的太陽馬戲呈獻令人眼界大開的表演，吸引了大量客流和廣泛傳媒報道。截至 2023 年 12 月，商場租出率下降 6 個百分點至 81%。

作為市內傲視同群的高端零售商場，**無錫恒隆廣場**今年業績再創新高，收入和租戶銷售額分別提升 12% 和 19%。年內，多家一線高端品牌於商場開業，進一步彰顯商場在奢侈品市場的領導地位。我們於 9 月舉辦為期 3 天的「Take Center Stage」年度活動，配合以特定客群為對象的推廣活動，連續第三年帶動消費及客流量大幅攀升。截至 2023 年 12 月，商場租出率保持於 98% 的高位。

**大連恒隆廣場**自轉型成為地區高端零售地標後，收入和租戶銷售額按年分別上升 19% 和 29%。商場推出了一系列成效卓著的市場營銷活動，例如於 4 月舉行「Shining Olympia」觸目慶典活動，令消費意欲和客流量進一步提升。截至 2023 年 12 月，商場租出率增加 1 個百分點至 90%。

**昆明恒隆廣場**的收入和租戶銷售額分別上升 7% 和 8%，商場推出了各項成效顯著的市場營銷活動，包括於 11 月舉行的「Spring Into Life」周年慶典，旨在把握旅客人數回升帶來的商機，並與顧客建立更緊密關係。商場在開業第四年的基本租金水平持續增長，租出率亦持續高企，於年底維持於 98% 的水平。

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。為進一步增強業務競爭力，商場自 2023 年初開始持續優化其租戶組合。儘管租出率於年底下降 4 個百分點至 82%，但整體呈復甦走勢，收入和租戶銷售額亦分別上升 8%和 20%。商場推出了一系列具針對性的市場營銷活動，例如於 3 月邀請太陽馬戲到訪武漢呈獻首場演出，以慶祝開業兩周年，並於 9 月舉辦「Be My Heartland」主題慶典，成功提升租戶銷售額並加強顧客忠誠度。

### 次高端商場

由於疫情的影響導致今年初租出率偏低，導致瀋陽皇城恒隆廣場的收入減少 2%。報告年內，我們致力打造更豐富的品牌組合以擴闊目標客群，並提供更多元化的餐飲選擇以迎合不同食客的口味。有鑒於地方政府致力發揮中街地區的歷史文化特色，並將其改造成社區營造據點，我們籌辦了形形色色的周末活動和音樂表演，吸引瀋陽和其他地區的顧客。與 2022 年 12 月底相比，租戶銷售額急增 44%，租出率亦回升 9 個百分點至 90%。

濟南恒隆廣場的收入和租戶銷售額分別增加 4%和 25%。隨着商場完成首階段資產優化計劃，多家美妝商戶及品牌於 2022 年下半年開設市內獨家門店。資產優化計劃餘下的階段預期於 2024 年底至 2025 年初期間竣工，將為商場注入全新活力，屆時商場將更進一步加強對顧客的吸引力和長遠盈利能力。截至 2023 年 12 月底，租出率上升 3 個百分點至 93%。

2022 年疫情令天津恒隆廣場的租出率受壓，租出率低迷的情況延續至今年初，導致商場收入下跌 5%。我們透過密集的推廣和市場營銷攻勢，並引入室內遊樂區及其他娛樂設施，成功令下半年的收入較上半年好轉。報告年內，租戶銷售額大幅增加 41%，截至 2023 年 12 月底的租出率亦躍升 10 個百分點至 90%。

● 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 19%。辦公樓總收入按年上升 5% 至人民幣 11.61 億元，主要受惠於上海恒隆廣場的穩健表現及較新的昆明和武漢辦公樓的業務增長。

**物業租賃 — 內地辦公樓組合**

辦公樓名稱及所在城市	收入			年末租出率	
	(人民幣百萬元)			2023	2022
	2023	2022	變動	2023	2022
上海恒隆廣場	668	639	5%	96%	96%
瀋陽市府恒隆廣場	126	130	-3%	89%	91%
無錫恒隆廣場	117	119	-2%	85%	85%
昆明恒隆廣場	140	126	11%	88%	88%
武漢恒隆廣場	110	96	15%	76%	73%
<b>總額</b>	<b>1,161</b>	<b>1,110</b>	<b>5%</b>		

上海恒隆廣場的兩座甲級辦公樓位處上海市的傳統核心商業區，於年內憑藉實力雄厚的租戶組合、專業的物業管理服務及優越地段，持續錄得令人滿意的租賃表現，相關收入上升 5%。辦公樓現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。年底租出率維持於 96% 的高位。

截至 2023 年 12 月，瀋陽市府恒隆廣場的辦公樓收入下跌 3%，租出率亦下降 2 個百分點至 89%。由於辦公樓供應不斷增加和需求疲弱，當地市況依然充滿挑戰。

無錫恒隆廣場兩座甲級辦公樓的總收入下跌 2%，主要原因是今年初的租出率持續自 2022 年底的低位徘徊。我們於年內透過提供優質的服務配套，令單位租金水平得以維持平穩。截至 2023 年 12 月，租出率保持於 85%。

昆明恒隆廣場辦公樓憑藉出類拔萃的設施及服務，錄得 11% 的收入增長，租出率維持於 88% 的穩健水平。

武漢恒隆廣場的辦公樓收入上升 15%。受惠於卓越的物業質素、高端的建築規格和四通八達的交通網絡，租出率攀升 3 個百分點至 76%。2023 年 3 月，由我們營運的多功能辦公空間「恒聚」正式開幕，為甲級辦公樓的租戶提供用途多樣的空間和設施，同時提升辦公樓的市場定位和競爭力。「恒聚」吸引了不少舉足輕重的企業進駐，包括多家名列《財富》世界 500 強的製藥廠和入選為中國 500 強企業的保險公司等。

- 酒店

受惠於旅遊限制放寬和海外旅遊恢復，旅遊業於今年初回溫，帶動酒店收入按年增長 90%。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，客房收入錄得 1.1 倍的增長，餐飲收入亦錄得 68% 的增長。

## 香港

香港市況自恢復通關後漸見起色，各行各業均開始適應疫情後的新常態。本地經濟於 2023 年穩健復甦，於零售市場的復甦尤為明顯。

為響應「開心香港」和「香港夜繽紛」等由香港政府主辦的活動，我們於 2023 年積極籌辦一系列的營銷推廣活動，並推出「hello dollar」獎賞計劃，成功帶動銷售氣氛和本地消費的增長步伐，並進一步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 2% 至港幣 33.49 億元和 3% 至港幣 26.92 億元，租賃邊際利潤率為 80%。

**物業租賃 – 香港組合**

	收入			年末租出率	
	(港幣百萬元)			2023	2022
	2023	2022	變動		
零售	<b>2,007</b>	1,931	4%	<b>95%</b>	98%
辦公樓	<b>1,108</b>	1,096	1%	<b>89%</b>	90%
住宅及服務式寓所	<b>234</b>	252	-7%	<b>77%</b>	73%
<b>總額</b>	<b>3,349</b>	3,279	2%		

- **零售**

我們在香港的零售物業組合收入增長 4%至港幣 20.07 億元。為提供更完善和多元化的品牌選擇，我們持續不懈地改善品牌組合，整體租出率輕微下跌至 95%。

零售租賃市況維持穩健，以遊客生意為主的市場需求亦持續改善。在「hello 恒隆商場獎賞計劃」推廣活動和香港政府新一輪消費券計劃的推動下，租戶銷售總額和銷售租金分別上升 14%和 17%，升幅主要分布於餐飲、珠寶鐘錶和美妝及個人護理行業。

我們位於**主要商業及旅遊區組合**的零售物業錄得 6%的顯著增長。受惠於訪港旅客人數回升，我們在旺角、銅鑼灣和山頂的零售物業表現向好。整體租出率維持於 95%的高位。

我們旗下的**社區購物商場組合**的表現持續強勁，整體收入較去年增加 2%。截至結算日，港島東康怡廣場的租出率持續高企於 98%，而九龍東淘大商場在優化租戶組合後，租出率升至 89%。

- **辦公樓**

儘管經濟不明朗令辦公樓需求下滑，加上供應上升（主要因為港島尤其是中環的辦公樓供過於求和空置率較高）導致租賃市場疲弱，我們的辦公樓收入仍然錄得 1%的增長。我們積極採取應對措施，將租出率維持於 89%的較高水平。

面對充滿挑戰的市場環境，我們的**香港島辦公樓組合**收入仍然上升 1%，平均租出率則增至 84%。最新落成的項目 228 電氣道由 2023 年 5 月開始貢獻收入，已出租的單位已分階段交付予租戶。撇除 228 電氣道的收入，整體收入仍按年增長 1%。

由於雅蘭中心和家樂坊採取半零售定位，而格蘭中心的定位主要為醫療行業的租戶，表現因此相對強韌，**九龍辦公樓組合**的收入上升 1%，租出率亦增至 95%。

- *住宅及服務式寓所*

我們的住宅及服務式寓所業務收入按年下降 7%，主要原因是位於半山區的御峯自 2023 年 9 月起展開翻新工程，導致租賃收入減少。撇除御峯收入下跌的影響，整體收入受惠於港島東康蘭居的租出率和房租上升，按年上升 8%。

## 物業銷售

報告年內並無錄得任何物業銷售收入。2022 年，位於藍塘道的 1 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。物業銷售業務於年內錄得港幣 5,200 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 12 月 31 日止，皓日（The Aperture）自 2021 年起以港幣 11.08 億元售出合共 126 個住宅單位。有關收入預計於 2024 年上半年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。報告年內，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 12 月 31 日，我們的投資物業及發展中投資物業總值為港幣 1,926.56 億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣 1,304.77 億元及港幣 621.79 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 12 月 31 日止的估值。

我們錄得港幣 900 萬元的物業重估虧損（2022 年：港幣 3.45 億元虧損）。

內地物業組合錄得港幣 2.95 億元的重估收益（2022 年：港幣 1.17 億元虧損），佔物業組合價值不足 1%。

香港物業組合錄得港幣 3.04 億元的重估虧損（2022 年：港幣 2.28 億元虧損），較 2022 年 12 月 31 日的估值下跌不足 1%。

計及稅項及非控股權益後，錄得淨重估虧損港幣 1.67 億元（2022 年：港幣 3.63 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 236.10 億元和港幣 98.66 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 3 座寓所大樓，合共提供 492 個單位。3 座大樓均於 2023 年 10 月底前獲發完工證明書，第三座大樓已展開銷售活動。

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部分，前者位於酒店之上，提供 254 間寓所，當中包括 3 間優越頂層別墅，後者則提供 331 間客房及套房。昆明君悅居於 2023 年 10 月開始發售，預計於 2024 年起分階段落成。昆明君悅酒店則計劃於 2024 年中開業。

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，包括 1 幢 7 層高的新建大樓及 1 幢樓高 3 層的文物建築，合共提供 105 間酒店客房。項目於 12 月封頂，目前工程進度理想，預計於 2025 年起分階段落成。無錫「恒隆府」的預售日期將視乎市況而定，希爾頓格芮精選酒店則計劃於 2025 年上半年開業。

杭州恒隆廣場為高端商業綜合項目，當中包括 1 座購物中心、5 幢甲級辦公樓及豪華的杭州文華東方酒店。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。杭州恒隆廣場預期於 2024 年起分階段落成，項目巧妙地融合杭州的城市文化遺產及現代建築的精巧工藝和美學，因此勇奪 2023 年「亞洲國際房地產大獎」（MIPIM Asia Awards）「最佳新建大型項目」類別的金獎殊榮。

瀋陽市府恒隆廣場餘下的綜合發展項目總樓面面積逾 500,000 平方米，現正處於設計及規劃階段。

## 香港

皓日（The Aperture）於 2021 年 12 月展開預售，建築工程預期於 2024 年上半年完工。

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。我們於年內發行價值港幣 4 億元的綠色債券，並取得人民幣 5 億元的綠色貸款信貸額度及港幣 52 億元的可持續發展表現掛鈎貸款融資額度。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 55%。

### ● 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 12 月 31 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	3,311	62%	2,102	40%
人民幣	1,877	35%	2,974	57%
美元	164	3%	153	3%
<b>現金及銀行存款結餘總額</b>	<b>5,352</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 507.04 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 455.24 億元），其中 29% 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 12 月 31 日下降至 37%。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 12 月 31 日為 50%（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）：

	於 2023 年 12 月 31 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>35,920</b>	71%	32,723	72%
人民幣	<b>14,784</b>	29%	12,801	28%
<b>借貸總額</b>	<b>50,704</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 12 月 31 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>18,576</b>	37%	17,376	38%
浮息	<b>32,128</b>	63%	28,148	62%
<b>借貸總額</b>	<b>50,704</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 453.52 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 402.95 億元）。淨債項股權比率為 31.9%（2022 年 12 月 31 日：28.1%），債項股權比率為 35.7%（2022 年 12 月 31 日：31.8%）。淨債項股權比率的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 3.0 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 63% 的貸款需於 2 年後償還。

	於 2023 年 12 月 31 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	4,434	9%	4,533	10%
1 年後但 2 年內	14,091	28%	8,112	18%
2 年後但 5 年內	27,779	55%	27,621	61%
5 年後	4,400	8%	5,258	11%
<b>借貸總額</b>	<b>50,704</b>	<b>100%</b>	<b>45,524</b>	<b>100%</b>

截至 2023 年 12 月 31 日，我們的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 157.17 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 22.51 億美元，等值港幣 175.84 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 183.43 億元）。

● **淨財務費用及利息保障倍數**

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，平均有效借貸利率因平均息率上升而增至 4.3%（2022 年：3.5%），加上用作資本支出的債項增加，導致總財務費用增加 30% 至港幣 19.59 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 6.92 億元。

2023 年的利息保障倍數為 3.6 倍（2022 年：4.6 倍）。

● **外匯管理**

我們業務所面對的最大匯率風險來自人民幣匯率波動，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 12 月 31 日，以人民幣計值的資產淨值佔我們資產淨值總額約 73%。由於人民幣兌港幣較 2022 年 12 月 31 日貶值 1.4%，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 16.05 億元（2022 年：港幣 97.70 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 12 月 31 日，恒隆地產的資產均無抵押予第三方。

- 或然負債

於 2023 年 12 月 31 日，恒隆地產並無任何重大的或然負債。

## 企業舉措

### **締造更優越的個人化會員計劃和品牌活動**

「恒隆會」邁入第六年，不但以煥然一新的品牌面貌示人，更為會員帶來一系列升級禮遇。為隆重其事，恒隆在內地 8 個城市的 10 座購物商場共同舉辦全國性計劃，以慶祝品牌形象煥新，同時為「恒隆會」會員提供各項獨特禮遇和專屬體驗。恒隆在內地的「恒隆 66 尊享季」年度活動亦力求進步，今年更在旗下的購物商場設立糅合藝術和時尚的體驗空間，為顧客帶來引人入勝的精緻體驗。活動在社交媒體及其他平台上引起極大迴響，令品牌知名度得以提升，同時彰顯恒隆引領城市脈動的抱負。

### **向房地產脫碳目標邁進**

2023 年，恒隆宣布與碳捕集利用與封存（「CCUS」）技術企業清捕零碳展開為期 2 年的戰略合作夥伴關係，在杭州恒隆廣場發展項目重用廢棄混凝土研發二氧化碳礦化強化低碳再生骨料（「低碳 RCA」）及使用「清潔捕獲固碳混凝土實心磚」，以減少項目的隱含碳排放量，成為內地和香港首個採用固碳混凝土實心磚的商業發展項目。建築物一般的生命周期長達 60 年，而當中的隱含碳排放量佔整個周期的總碳排放量約 75%，故恒隆深明減少隱含碳排放量，以及與戰略夥伴在該領域合作的重要性。清捕零碳開發的技術源自浙江大學清潔能源利用國家重點實驗室。

### **與環保夥伴合作推動香港循環經濟**

為了締造一個可促進員工健康、敬業度及協作文化的工作環境，恒隆於 2023 年 5 月展開香港辦公室煥新項目。我們致力將項目對環境造成的影響減至最低，同時提升員工和社區福祉。為此，我們與 Sustainable Office Solutions 和國際十字路會合作，推行全面的善用資源計劃。首階段合作以循環再用、重新分配或回收再造的方式，處理超過 3,200 件辦公室家具及設備，成功令運往堆填區的都市固體廢物減少近 140,000 公斤，並避免超過 510 噸的碳排放。首階段計劃一共將 182 件辦公室家具及設備捐贈予 14 家不同領域的本地非牟利機構，包括國際十字路會、香港樂施會及香港傷健協會等。近 90 名香港員工亦參與了首輪 Staff Take Home 計劃，將保養得宜的辦公室家具及電子設備帶回家重用。

**推動社會共融並支援弱勢社群**

於 9 月舉行的全國性周年義工日活動以「關愛婦女身心健康」為主題，獲超過 1,200 名恒隆一心義工隊的義工響應，讓香港和內地 9 個城市超過 7,300 名基層婦女與子女共同參與各種藝術工作坊、健康講座、健身課堂及其他趣味盎然的活動，紓緩她們在日常工作及家庭面對的壓力。

年內，恒隆亦捐資港幣 3,000 萬元，與心光盲人院暨學校合作設立「恒隆視障人士獎學及發展金」。基金每年產生的利息將撥作獎學金和學習津貼，以支援該校優秀學生的多元發展，並資助畢業生持續進修和發展事業。

## 展望

踏入 2024 年，我們業務所在的市場仍然充滿變數和挑戰，內地地緣政治風險持續，導致經濟增長放緩及人民幣前景看淡，而香港則努力重整國際競爭力和吸引力，因此我們對來年維持審慎態度。與此同時，外圍高息環境預料仍會維持一段時間。面對不利因素，我們將發揮旗下業務的獨特定位和利用會員平台，加強與租戶之間的連繫及維持收入增長。

內地方面，我們持續加強租賃物業組合和推出多項策略性市場營銷活動，並於各物業推廣「恒隆會」會員計劃，為業務帶來增益。憑藉上海恒隆廣場及上海港匯恒隆廣場的成功經驗，我們在其他城市的高端商場之發展將越趨成熟，帶動未來增長。次高端商場的租出率和客流量亦預期提升，為增長注入動力。辦公樓組合將於 2024 年底加添新項目杭州恒隆廣場，繼續提供穩定收入來源。昆明君悅酒店將於 2024 年中開業，成為我們繼瀋陽康萊德酒店後另一個酒店項目，以捕捉疫情後商務及休閒旅遊復甦帶來的商機。

香港方面，由於整體租賃市場自 2018 年起持續受壓，全面復甦需時，預期 2024 年的市況依然嚴峻。我們將繼續集中運用「hello 恒隆商場獎賞計劃」來提升購物體驗和加強與顧客的連繫，並透過資產優化計劃和資金回收舉措，發掘機會強化香港物業組合。

物業銷售方面，我們將因應市場情況繼續推進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」）的銷售工作。武漢「恒隆府」和香港皓日（The Aperture）首批單位預期於 2024 年上半年交付，預售收入將於屆時入賬。

**綜合損益表**  
**截至 2023 年 12 月 31 日止年度 (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>10,316</b>	10,347	<b>9,295</b>	8,871
直接成本及營業費用		<b>(2,927)</b>	(3,094)	<b>(2,638)</b>	(2,651)
		<b>7,389</b>	7,253	<b>6,657</b>	6,220
其他收入淨額	3	<b>24</b>	17	<b>21</b>	15
行政費用		<b>(651)</b>	(650)	<b>(589)</b>	(560)
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		<b>6,762</b>	6,620	<b>6,089</b>	5,675
物業之公允價值減少		<b>(9)</b>	(345)	<b>(9)</b>	(299)
已計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		<b>6,753</b>	6,275	<b>6,080</b>	5,376
利息收入		<b>71</b>	63	<b>65</b>	53
財務費用		<b>(692)</b>	(512)	<b>(628)</b>	(440)
利息支出淨額	4	<b>(621)</b>	(449)	<b>(563)</b>	(387)
應佔合營企業溢利		<b>36</b>	24	<b>32</b>	20
除稅前溢利	5	<b>6,168</b>	5,850	<b>5,549</b>	5,009
稅項	6	<b>(1,572)</b>	(1,453)	<b>(1,416)</b>	(1,249)
<b>本年溢利</b>	2(b)	<b>4,596</b>	4,397	<b>4,133</b>	3,760
應佔本年溢利：					
股東		<b>3,970</b>	3,836	<b>3,570</b>	3,281
非控股權益		<b>626</b>	561	<b>563</b>	479
<b>本年溢利</b>		<b>4,596</b>	4,397	<b>4,133</b>	3,760
每股盈利	8(a)				
基本		<b>港幣0.88元</b>	港幣0.85元	<b>人民幣0.79元</b>	人民幣0.73元
攤薄		<b>港幣0.88元</b>	港幣0.85元	<b>人民幣0.79元</b>	人民幣0.73元

**綜合損益及其他全面收入表**  
**截至 2023 年 12 月 31 日止年度 (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
本年溢利	<b>4,596</b>	4,397	<b>4,133</b>	3,760
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>(1,596)</b>	(9,779)	<b>546</b>	2,929
淨投資對沖 (虧損) / 收益	<b>(9)</b>	9	<b>(8)</b>	7
對沖儲備之變動：				
公允價值變動之有效部分	<b>2</b>	121	<b>2</b>	102
轉出至損益淨額	<b>(86)</b>	(42)	<b>(78)</b>	(37)
遞延稅項	<b>11</b>	(12)	<b>10</b>	(10)
不會被重新分類至損益之項目：				
權益投資之公允價值變動淨額	<b>(1)</b>	(1)	<b>(1)</b>	(1)
除稅後本年其他全面收入	<b>(1,679)</b>	(9,704)	<b>471</b>	2,990
<b>本年全面收入總額</b>	<b>2,917</b>	<b>(5,307)</b>	<b>4,604</b>	<b>6,750</b>
應佔本年全面收入總額：				
股東	<b>2,453</b>	(4,917)	<b>4,051</b>	6,296
非控股權益	<b>464</b>	(390)	<b>553</b>	454
<b>本年全面收入總額</b>	<b>2,917</b>	<b>(5,307)</b>	<b>4,604</b>	<b>6,750</b>

**綜合財務狀況表**  
 於 2023 年 12 月 31 日 (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>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備					
投資物業	9	169,046	167,861	153,511	150,043
發展中投資物業	9	23,610	22,703	21,398	20,283
其他物業、廠房及設備		331	320	300	286
		<b>192,987</b>	190,884	<b>175,209</b>	170,612
合營企業權益		1,116	1,130	1,017	1,011
其他資產		76	77	68	69
遞延稅項資產		142	140	129	125
		<b>194,321</b>	192,231	<b>176,423</b>	171,817
<b>流動資產</b>					
現金及銀行存款		5,352	5,229	4,868	4,677
應收賬款及其他應收款	10	3,406	3,560	3,093	3,182
待售物業		14,223	11,668	12,929	10,433
		<b>22,981</b>	20,457	<b>20,890</b>	18,292
<b>流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		4,434	4,533	4,030	4,053
應付賬款及其他應付款	11	10,216	9,829	9,275	8,785
租賃負債		30	27	27	24
應付稅項		457	434	415	388
		<b>15,137</b>	14,823	<b>13,747</b>	13,250
<b>流動資產淨值</b>		<b>7,844</b>	5,634	<b>7,143</b>	5,042
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>202,165</b>	197,865	<b>183,566</b>	176,859
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		46,270	40,991	42,110	36,666
租賃負債		248	266	225	238
遞延稅項負債		13,524	13,462	12,259	12,026
		<b>60,042</b>	54,719	<b>54,594</b>	48,930
<b>資產淨值</b>		<b>142,123</b>	143,146	<b>128,972</b>	127,929
<b>資本及儲備</b>					
股本		39,950	39,950	37,462	37,462
儲備		92,458	93,431	82,707	81,745
股東權益		<b>132,408</b>	133,381	<b>120,169</b>	119,207
非控股權益		9,715	9,765	8,803	8,722
<b>總權益</b>		<b>142,123</b>	143,146	<b>128,972</b>	127,929

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

公布中載有有關截至 2023 年及 2022 年 12 月 31 日止兩個年度之財務資料。按照香港公司條例（第 622 章）第 436 節，此財務資料雖不構成恒隆地產有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「本集團」）於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已按照香港公司條例第 662（3）節及附表 6 的第 3 部遞交截至 2022 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將於適當時間遞交截至 2023 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，或提出重點事項，亦未有就香港公司條例第 406（2），407（2）及（3）節提出其他聲明。

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

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

本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效之新準則或詮釋。

## 1. 編製基準 (續)

本年度財務報表所採用之會計政策與截至 2022 年 12 月 31 日止年度之本集團年度財務報表所採用的保持一致。

此綜合財務報表乃以港幣列報。由於本集團在內地有重大業務經營，因此管理層在本綜合財務報表另以人民幣列報附加的財務資料。此附加資料以人民幣為列報貨幣，並按照 2022 年的相同基準編製。

## 2. 收入及分部資料

本集團按所提供之服務及產品的性質來管理其業務。管理層已確定物業租賃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

本年的收入分析如下：

港幣百萬元	2023	2022
<b>在HKFRS 16「租賃」的範疇：</b>		
租賃收入	<b>8,997</b>	8,783
<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>1,319</b>	1,248
	<b>1,319</b>	1,564
	<b>10,316</b>	10,347

**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	6,967	-	6,967	6,752	-	6,752
- 香港	3,349	-	3,349	3,279	316	3,595
	<b>10,316</b>	<b>-</b>	<b>10,316</b>	<b>10,031</b>	<b>316</b>	<b>10,347</b>
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利／(虧損)						
- 內地	4,338	(44)	4,294	4,147	(51)	4,096
- 香港	2,465	3	2,468	2,386	138	2,524
	<b>6,803</b>	<b>(41)</b>	<b>6,762</b>	<b>6,533</b>	<b>87</b>	<b>6,620</b>
物業之公允價值(減少)／增加	(9)	-	(9)	(345)	-	(345)
- 內地	295	-	295	(117)	-	(117)
- 香港	(304)	-	(304)	(228)	-	(228)
利息支出淨額	(621)	-	(621)	(449)	-	(449)
- 利息收入	71	-	71	63	-	63
- 財務費用	(692)	-	(692)	(512)	-	(512)
應佔合營企業溢利	36	-	36	24	-	24
除稅前溢利／(虧損)	6,209	(41)	6,168	5,763	87	5,850
稅項	(1,573)	1	(1,572)	(1,430)	(23)	(1,453)
本年溢利／(虧損)	<b>4,636</b>	<b>(40)</b>	<b>4,596</b>	<b>4,333</b>	<b>64</b>	<b>4,397</b>
股東應佔純利／(淨虧損)	<b>4,010</b>	<b>(40)</b>	<b>3,970</b>	<b>3,772</b>	<b>64</b>	<b>3,836</b>

**2. 收入及分部資料 (續)**
**(c) 分部資產總值**

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
內地	132,919	6,447	139,366	131,472	5,494	136,966
香港	62,516	8,734	71,250	62,766	6,380	69,146
	<b>195,435</b>	<b>15,181</b>	<b>210,616</b>	194,238	11,874	206,112
合營企業權益			1,116			1,130
其他資產			76			77
遞延稅項資產			142			140
現金及銀行存款			5,352			5,229
			<b>217,302</b>			<b>212,688</b>

**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	-
指定為在其他全面收入中呈列公允價值變動之 權益投資的股息收入	2	-
其他	6	6
	<b>24</b>	<b>17</b>

**4. 利息支出淨額**

港幣百萬元	2023	2022
銀行存款利息收入	71	63
銀行貸款及其他借貸利息支出	1,862	1,424
租賃負債之利息	14	15
其他借貸成本	83	73
借貸成本總額	1,959	1,512
減：借貸成本資本化	(1,267)	(1,000)
財務費用	692	512
利息支出淨額	<b>(621)</b>	<b>(449)</b>

**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）	<b>1,523</b>	1,548
折舊	<b>88</b>	78

附註：職工成本包括僱員股權費用港幣 8,300 萬元（2022 年：港幣 8,800 萬元）。假若計入於損益表內並未確認的金額，包括資本化的金額，職工成本則為港幣 18.56 億元（2022 年：港幣 18.55 億元）。

**6. 綜合損益表內之稅項**

香港利得稅稅項撥備乃按年度之估計應課稅溢利以 16.5%（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
本年稅項		
香港利得稅	<b>288</b>	351
過往年度少提／（多提）撥備	<b>5</b>	(2)
	<b>293</b>	349
內地所得稅	<b>1,026</b>	986
本年稅項合計	<b>1,319</b>	1,335
遞延稅項		
物業之公允價值變動	<b>103</b>	20
其他源自及撥回暫時性差額	<b>150</b>	98
遞延稅項合計	<b>253</b>	118
稅項支出總額	<b>1,572</b>	1,453

## 7. 股息

### (a) 年度股息

港幣百萬元	2023	2022
已宣布及派發中期股息每股港幣 1 角 8 仙 (2022 年：港幣 1 角 8 仙)	810	810
於結算日後擬派發末期股息每股港幣 6 角 (2022 年：港幣 6 角)	2,699	2,699
	<b>3,509</b>	<b>3,509</b>

於結算日後擬派發之股息，並無確認為結算日之負債。

董事會建議合資格股東將有權選擇以現金方式收取末期股息，或以新發行之股份取代現金方式收取部分或全部該股息（以股代息安排）。以股代息安排須待：（1）公司股東授予董事會一般授權以配發、發行及處理於 2024 年 4 月 26 日召開之股東周年大會（股東周年大會）通過該決議案當日已發行股份數目 20% 之額外股份；（2）擬末期股息於股東周年大會上獲得批准；及（3）香港聯合交易所有限公司批准依據以股代息安排所發行之新股上市及買賣後，方可作實。

- (b) 截至 2022 年 12 月 31 日止年度之末期股息港幣 26.99 億元（根據每股末期股息港幣 6 角並按派息日之已發行股份總數計算），於截至 2023 年 12 月 31 日止年度批准及派發（2022 年：港幣 26.99 億元）。

## 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	3,970	3,836

**8. 每股盈利（續）**

	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）	<b>4,499,260,670</b>	4,499,260,670

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

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

港幣百萬元	2023	2022
股東應佔純利	<b>3,970</b>	3,836
物業之公允價值變動之影響	<b>9</b>	345
物業之公允價值變動相關所得稅之影響	<b>103</b>	20
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	<b>4</b>	14
	<b>116</b>	379
非控股權益	<b>51</b>	(16)
	<b>167</b>	363
股東應佔基本純利	<b>4,137</b>	4,199

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0.92元</b>	港幣0.93元
攤薄	<b>港幣0.92元</b>	港幣0.93元

## 9. 投資物業與發展中投資物業

### (a) 添置

年內，投資物業及發展中投資物業之添置額為港幣 36.13 億元（2022 年：港幣 28.84 億元）。

### (b) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業由獨立合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按市值基準進行截至 2023 年 12 月 31 日的估值。

## 10. 應收賬款及其他應收款

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

港幣百萬元	2023	2022
未逾期或逾期少於一個月	138	116
逾期一至三個月	9	27
逾期三個月以上	1	4
	<b>148</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 2.76 億元（2022 年：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	2022
三個月內到期	<b>2,053</b>	1,318
三個月後到期	<b>2,289</b>	2,726
	<b>4,342</b>	4,044

(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：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 12 月 31 日，僱員人數為 4,126 人（包括香港僱員 968 人及內地僱員 3,158 人）。截至 2023 年 12 月 31 日止年度，僱員費用總額為港幣 18.56 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

年內，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。

### 遵守企業管治守則

年內，本公司一直遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄 C1 之《企業管治守則》所載之守則條文規定。

### 審核委員會

截至 2023 年 12 月 31 日止年度的全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。本公司之核數師畢馬威會計師事務所，已審核恒隆地產的綜合財務報表，並無保留意見。

## 暫停辦理股份過戶登記日期

### 以確定股東有權出席股東周年大會並於會上投票

暫停辦理股份過戶登記日期（首尾兩天包括在內）	2024年4月23日至26日
截止辦理股份過戶	2024年4月22日下午4時30分
記錄日期	2024年4月26日
股東周年大會	2024年4月26日

### 以確定股東享有建議之末期股息

暫停辦理股份過戶登記日期	2024年5月10日
截止辦理股份過戶	2024年5月9日下午4時30分
記錄日期	2024年5月10日
末期股息派發日期	2024年6月14日

董事會代表  
董事長  
陳啟宗

香港，2024年1月30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：** 本年溢利（稅後）扣除非控股權益所佔部分

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

### 財務比率

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