

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 年度全年業績**

## 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	34
詞彙	36

## 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	10,879	2	10,881	10,625	316	10,941
- 內地	7,399	-	7,399	7,218	-	7,218
- 香港	3,480	2	3,482	3,407	316	3,723
營業溢利／（虧損）	7,844	(50)	7,794	7,596	87	7,683
- 內地	5,051	(44)	5,007	4,886	(51)	4,835
- 香港	2,793	(6)	2,787	2,710	138	2,848
股東應佔基本純利／（淨虧損）	2,953	(22)	2,931	2,964	38	3,002
股東應佔物業之公允價值淨減少	(120)	-	(120)	(284)	-	(284)
股東應佔純利／（淨虧損）	2,833	(22)	2,811	2,680	38	2,718
			於 2023 年 12 月 31 日			於 2022 年 12 月 31 日
股東權益			94,360			92,819
股東應佔每股資產淨值（港元）			\$69.3			\$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	\$2.15	\$2.20
- 基於股東應佔純利	\$2.06	\$2.00
每股股息	\$0.86	\$0.86
- 中期	\$0.21	\$0.21
- 末期	\$0.65	\$0.65

### 財務比率

	2023	2022
派息比率（基於股東應佔純利）		
- 總額	42%	43%
- 物業租賃	41%	44%
- 物業租賃（扣除已資本化利息）	51%	52%
派息比率（基於股東應佔基本純利）		
- 總額	40%	39%
- 物業租賃	40%	40%
- 物業租賃（扣除已資本化利息）	48%	46%
	於 2023 年 12 月 31 日	於 2022 年 12 月 31 日
淨債項股權比率	28.6%	25.9%
債項股權比率	32.7%	29.6%

## 業務回顧

### 綜合業績

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，恒隆集團有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「本集團」）憑藉獨特的業務定位、以客為尊的堅定方針及持之以恆的執行策略，錄得穩健的租賃表現，惟總收入受人民幣貶值和物業銷售收入下降影響，按年下跌 1% 至港幣 108.81 億元。物業租賃收入上升 2% 至港幣 108.79 億元，物業銷售收入為港幣 200 萬元（2022 年：港幣 3.16 億元）。整體營業溢利增加 1% 至港幣 77.94 億元。

由於利息支出淨額上升，股東應佔基本純利下跌 2% 至港幣 29.31 億元，每股基本盈利亦相應跌至港幣 2.15 元。

計及港幣 1.20 億元的股東應佔物業之淨重估虧損（2022 年：港幣 2.84 億元淨重估虧損）後，本集團錄得的股東應佔純利為港幣 28.11 億元（2022 年：港幣 27.18 億元），相應的每股盈利為港幣 2.06 元（2022 年：港幣 2.00 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	<b>10,879</b>	10,625	2%	<b>7,844</b>	7,596	3%
內地	<b>7,399</b>	7,218	3%	<b>5,051</b>	4,886	3%
香港	<b>3,480</b>	3,407	2%	<b>2,793</b>	2,710	3%
物業銷售	<b>2</b>	316	-99%	<b>(50)</b>	87	不適用
總額	<b>10,881</b>	10,941	-1%	<b>7,794</b>	7,683	1%

### 股息

董事會建議以現金方式派發 2023 年度末期股息，每股港幣 6 角 5 仙（2022 年度：港幣 6 角 5 仙）。末期股息將於 2024 年 6 月 14 日派發予於 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 2 角 1 仙（2022 年度：港幣 2 角 1 仙），2023 年度的全年股息為每股港幣 8 角 6 仙（2022 年度：港幣 8 角 6 仙）。

## 物業租賃

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，整體租賃收入增加 2% 至港幣 108.79 億元。計及人民幣兌港幣較去年貶值的影響後，內地物業組合的租賃收入按人民幣和港幣計值分別上升 7% 和 3%。香港物業組合則錄得 2% 的租賃收入增長。

內地方面，隨着業務從低位回升，上半年整體的租戶銷售額和租賃收入分別提升 42% 和 12%。市場正持續重回正軌，全年租戶銷售額和租賃收入按人民幣計值分別較去年上升 23% 和 7%。年內，我們借助 2023 年第一季度經濟復甦的勢頭以及會員計劃「恒隆會」的網絡，陸續推出多項推廣活動及市場營銷計劃，以鞏固市場地位，並聯繫忠實顧客和吸納新會員。

隨着香港與內地恢復通關，香港的營商環境漸見起色，然而同時面臨鄰近城市和地區日漸增加的競爭。在與時俱進的新環境下，我們為振興客流量和提升顧客忠誠度，持續採取積極的租戶組合優化措施，並進一步推廣「hello 恒隆商場獎賞計劃」，成功帶動租賃收入上升 2%，租戶銷售額亦錄得 13% 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>1,401</b>	1,361	3%
住宅及服務式寓所	<b>148</b>	149	-1%
酒店	<b>139</b>	73	90%
<b>總額</b>	<b>6,651</b>	6,190	7%
<i>總額等值港幣 (百萬元)</i>	<b>7,399</b>	7,218	3%

整體租賃收入和營業溢利分別上升 7% 和 8%，但由於人民幣兌港幣貶值，按港幣計值的升幅收窄至 3%。鑑於與疫情相關的業務中斷和停業措施，我們旗下的商場於 2022 年表現相對平穩，今年則受惠於租戶銷售額回升和消費意欲回暖，錄得 8% 的收入增長。我們的高級辦公樓組合維持穩健增長，收入提升 3%，主要原因是上海恒隆廣場辦公樓租金上漲，以及昆明和武漢較新落成的辦公樓租出率有所提升。隨着旅遊限制放寬，我們的酒店營運錄得強勁復甦，收入按年大幅增長 90%。

- **商場**

我們的商場組合收入增加 8%，當中高端商場的收入提升 9%，次高端商場的收入則維持於去年的水平。除面臨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穩健增長，升幅介乎上海港匯恒隆廣場的 6%，以及穩站市內高端商場領導地位的大連恒隆廣場的 19%。次高端商場的收入則隨着租出率的提升而持續增長。

<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%		

年內，我們的高端商場收入攀升9%。瀋陽市府恒隆廣場收入下跌1%，主要由於市場競爭劇烈，而其他高端商場則錄得由6%至19%不等的收入增長。次高端商場的租出率逐步回升，收入得以保持穩定。濟南恒隆廣場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，商場收入增長4%。

**高端商場**

我們的旗艦商場**上海恒隆廣場**延續驕人成績，收入和租戶銷售額較去年分別錄得10%和24%的穩健增長。我們進取的會員計劃和貼心周到的服務成功加強與顧客之間的聯繫，為他們提供無與倫比的購物體驗。一年一度的「Home to Luxury」盛裝派對於11月圓滿舉行，成功帶動租戶銷售額，並提升顧客忠誠度。我們亦透過各項別開生面的市場營銷活動刺激消費意欲，同時強化商場的高端地位，例如於4月舉行的「Game of Wonder」。截至年底，商場維持悉數租出。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。

另一位於上海的**上海港匯恒隆廣場**提供更多元的零售選擇，收入和租戶銷售額分別按年增長 6%和 30%。商場於 10 月舉辦「Gateway to Inspiration——靈感炙熱」周年慶，成功確立其地區時尚生活及零售體驗地標的定位。此外，為配合音樂劇《劇院魅影》中文版 5 月首演，我們亦於商場籌辦獨家宣傳活動，不但在社交媒體上引起廣泛注意，更吸引大量顧客紛至沓來。商場於年底的租出率維持於 99%的高位。

面對劇烈的市場競爭，**瀋陽市府恒隆廣場**的收入下跌 1%。商場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，發揮協同效應，令顧客有更佳體驗。為慶祝周年紀念，商場邀請國際知名的太陽馬戲作出精彩表演，吸引了大量客流和傳媒廣泛報道。截至 2023 年 12 月，商場租出率下跌 6 個百分點至 81%。

**無錫恒隆廣場**是無錫市內首屈一指的高端零售商場，今年收入和租戶銷售額再創高峰，分別增長 12%和 19%。多家頂尖高端品牌相繼開業，令商場作為首選高端零售據點的形象更深入人心。商場於 9 月舉辦為期 3 天的「Take Center Stage」年度營銷活動，配合針對特定客群需求的推廣活動，帶動消費及客流量連續第三年顯著上升。商場於年底的租出率保持於 98%的高位。

**大連恒隆廣場**成功轉型後，受惠於地區奢華地標的新定位，收入和租戶銷售額按年分別增長 19%和 29%。多項成效卓著的市場營銷活動令消費意欲和客流量持續改善，當中包括於 4 月舉行的「Shining Olympia」矚目慶典活動。截至 2023 年 12 月，商場租出率上升 1 個百分點至 90%。

**昆明恒隆廣場**的收入和租戶銷售額分別增長 7%和 8%，商場推出了多項市場營銷活動，成功加深與顧客之間的聯繫，並充分把握旅客人數回升帶來的商機，於 11 月舉行的「Spring Into Life」周年慶典活動便是例子之一。商場踏入開業第四年，在租金上調和租出率高企的帶動下維持穩健的基本租金收入，年底租出率達 98%。



**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，自 2023 年初起持續改善租戶組合，以提升業務競爭力。商場租出率於年下跌 4 個百分點至 82%，但整體趨向復甦。收入和租戶銷售額分別錄得 8%和 20%的增長。商場針對特定客群籌劃了一系列市場營銷活動，例如於 3 月邀請太陽馬戲呈獻武漢首場演出，以慶祝開業兩周年，並於 9 月舉辦「Be My Heartland」慶典，成功提升租戶銷售額和顧客忠誠度。

### 次高端商場

**瀋陽皇城恒隆廣場**在年初受到疫情導致停業的影響，故租出率偏低及收入減少 2%。報告年內，我們着力拓展商場的餐飲食肆，以迎合更多食客的口味，並完善品牌組合以擴大目標客群。由於瀋陽政府有意將具歷史價值的中街古城區改造成社區營造據點，我們趁機舉辦各式各樣的周末活動和音樂表演，吸引來自不同地區的顧客。與 2022 年 12 月底相比，租戶銷售額大增 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提升 4%和 25%。首階段資產優化計劃完成後，多家美容商戶及品牌於 2022 年下半年相繼進駐商場，當中不乏市內獨家門市。資產優化計劃餘下的階段預期於 2024 年底至 2025 年初完工，屆時將為商場注入嶄新活力，推動其長遠競爭力和盈利能力持續提升。截至 2023 年 12 月底，租出率增長 3 個百分點至 93%。

受 2022 年疫情帶來的壓力拖累，**天津恒隆廣場**於今年初的租出率偏低，導致收入下滑 5%。不過，由於商場連續舉辦多項營銷推廣活動，並引入室內遊樂區及其他娛樂設施，下半年收入成功突破上半年水平。報告年內，租戶銷售額大升 41%，租出率截至 2023 年 12 月底則急增 10 個百分點至 90%。

● 辦公樓

我們的辦公樓組合佔內地總租賃收入約 21%，繼續為我們帶來穩健可靠的增長和收入來源。總收入按年上升 3% 至人民幣 14.01 億元，升幅主要來自上海恒隆廣場的強勁表現及昆明和武漢較新的辦公樓的業務增長。

**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%
上海港匯恒隆廣場	240	251	-4%	86%	97%
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>1,401</b>	<b>1,361</b>	<b>3%</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，年內繼續錄得令人滿意的租賃表現，收入升幅達 5%，可歸因於辦公樓實力雄厚的租戶組合、專業的物業管理服務及優越地段。為提供更完善的租戶體驗和更優質的服務，辦公樓目前正引入創新的數碼工具。截至年底，租出率維持於 96% 的高位。

上海港匯恒隆廣場的辦公樓收入下跌 4%。受整體市場情緒疲弱影響，租出率下跌至 86%。

瀋陽市府恒隆廣場的辦公樓收入錄得 3% 的跌幅。由於辦公樓供應與日俱增而需求持續疲弱，當地市況依然充滿挑戰。截止 2023 年 12 月，租出率下跌 2 個百分點至 89%。

無錫恒隆廣場兩座辦公樓的總收入下跌 2%，主要由於今年初的租出率未能走出去年的低位。不過，我們全年持續提供優質的服務選擇，令單位租金得以維持平穩。截至年底，租出率維持於 85%。

憑藉卓越優質的設施及服務，昆明恒隆廣場的辦公樓錄得 11% 的收入增長，租出率亦穩守 88% 的水平。

武漢恒隆廣場的甲級辦公樓錄得 15% 的收入增長。受惠於辦公樓的優秀建築水平、高級規格和便利交通網絡，租出率上升 3 個百分點至 76%。我們旗下自營的多功能辦公空間「恒聚」於 2023 年 3 月開幕，為租戶帶來靈活彈性的空間和設施，令辦公樓的競爭力和市場定位得以提升。「恒聚」已吸引不少舉足輕重的跨國企業進駐，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。

- 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在收入方面維持平穩。平均房價上漲令收入有所提升，惟升幅被租出率的輕微下跌抵銷。

- 酒店

隨着今年初旅遊限制放寬和海外旅遊恢復，旅遊市場逐漸回暖，帶動酒店收入按年攀升 90%。由於商務及休閒旅客人數雙雙回升，我們的住宿和餐飲業務表現理想，客房收入錄得 1.1 倍的可觀增長，餐飲收入亦上升 68%。

## 香港

自恢復通關以來，香港的整體市況一直穩步復甦，各行各業逐漸適應疫情後的新常態。2023 年，本地經濟穩健復甦，於零售市場的表現尤為明顯。

我們於 2023 年積極推出多項營銷推廣項目及「hello dollar」獎賞計劃，配合「開心香港」和「香港夜繽紛」等由香港政府主辦的計劃，為銷售增長注入全新動力，同時振興本地消費，為顧客帶來更上一層樓的購物體驗。

收入和營業溢利分別上升 2%和 3%，達港幣 34.80 億元和港幣 27.93 億元，租賃邊際利潤率則為 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>2,027</b>	1,950	4%	<b>95%</b>	98%
辦公樓及工業／辦公樓	<b>1,219</b>	1,205	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>3,480</b>	3,407	2%		

#### ● 零售

我們在香港的零售物業組合收入增長 4%至港幣 20.27 億元。為提供更完善和多元化的品牌選擇，我們持續優化品牌組合，整體租出率輕微下跌至 95%。

零售租賃市況維持樂觀，主打遊客生意的租賃需求亦不斷增加。在「hello 恒隆商場獎賞計劃」、香港政府新一輪消費券計劃和多項推廣活動的輔助下，租戶銷售總額和銷售租金分別上升 13%和 17%，當中以餐飲、珠寶鐘錶和美妝及個人護理行業的升幅最為顯著。

在整體租賃收入方面，位於**主要商業及旅遊區**的零售物業達到 6%的可觀增長。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良好。整體租出率維持於 95%的高位。

我們的**社區購物商場組合**維持強韌表現，整體收入按年上升 2%。截至結算日，位於港島東的康怡廣場租出率維持於 98%的高位，而九龍東淘大商場在優化租戶組合後，租出率升至 89%。

- 辦公樓及工業／辦公樓

儘管辦公樓租賃市況疲弱，反映經濟前景不明朗、需求低迷和可出租空間趨升（由港島區辦公樓供過於求和尤其是中環的空置率高企所致），我們的辦公樓收入仍然錄得 1% 的增長。我們已採取多項積極的應對措施，把租出率維持於 89% 的較高水平。

面對具挑戰的環境，我們的**香港島辦公樓組合**收入依然上升 1%，平均租出率亦增至 84%。最新落成的 228 電氣道辦公樓項目已開始分階段交付單位予租戶，並從 2023 年 5 月開始錄得收入。撇除 228 電氣道項目的收入，整體收入按年增長 1%。

由於採取半零售定位的雅蘭中心和家樂坊表現相對強韌，加上格蘭中心以服務醫療行業租戶為主，**九龍辦公樓組合**的收入上升 2%，租出率亦增加至 94%。

- 住宅及服務式寓所

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

## 物業銷售

報告年內，4 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。2022 年，位於藍塘道的 1 間大宅完成銷售交易，帶來港幣 3.16 億元的銷售收入。物業銷售業務於報告年內錄得港幣 5,000 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 12 月 31 日，皓日（The Aperture）自 2021 年起合計售出 126 個住宅單位，總銷售額為港幣 11.08 億元。有關收入預計於 2024 年上半年完成交易後入賬。

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。

## 應佔合營企業業績

報告年內，本集團共錄得港幣 1.27 億元的應佔合營企業溢利（2022 年：港幣 1.53 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 年並無錄得同類的一次性收益。

## 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 2,010.68 億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣 1,370.93 億元及港幣 639.75 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 6,200 萬元的物業重估虧損（2022 年：港幣 3.52 億元虧損）。

內地物業組合錄得港幣 2.60 億元的重估收益（2022 年：港幣 1.08 億元虧損），佔物業組合價值不足 1%。

香港物業組合錄得港幣 3.22 億元的重估虧損（2022 年：港幣 2.44 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 1.20 億元（2022 年：港幣 2.84 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

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 63 億元的可持續發展表現掛鉤貸款融資額度。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：

貨幣種類：	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
港幣	3,798	60%	2,124	37%
人民幣	2,370	37%	3,498	60%
美元	175	3%	163	3%
<b>現金及銀行存款結餘總額</b>	<b>6,343</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 506.93 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 459.53 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：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）：

貨幣種類：	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
港幣	35,909	71%	33,152	72%
人民幣	14,784	29%	12,801	28%
<b>借貸總額</b>	<b>50,693</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 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	18,576	37%	17,376	38%
浮息	32,117	63%	28,577	62%
<b>借貸總額</b>	<b>50,693</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 443.50 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 401.68 億元）。淨債項股權比率為 28.6%（2022 年 12 月 31 日：25.9%），債項股權比率為 32.7%（2022 年 12 月 31 日：29.6%）。淨債項股權比率的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 10.02 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 3.0 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 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%	4,729	11%
1 年後但 2 年內	14,091	28%	8,345	18%
2 年後但 5 年內	27,768	55%	27,621	60%
5 年後	4,400	8%	5,258	11%
<b>借貸總額</b>	<b>50,693</b>	<b>100%</b>	<b>45,953</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 185.67 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 22.51 億美元，等值港幣 175.84 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 28.50 億元（2022 年 12 月 31 日：港幣 34.15 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 29%至港幣 19.87 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 7.20 億元。

2023 年的利息保障倍數為 3.8 倍（2022 年：4.8 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 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 71%。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 16.93 億元（2022 年：港幣 103.20 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，本集團的資產均無抵押予第三方。

- 或然負債

於 2023 年 12 月 31 日，本集團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持續存在不確定性和考驗，因此我們保持謹慎態度。在香港努力重塑其國際競爭力和吸引力之際，內地的地緣政治風險導致經濟增長緩慢和貨幣前景看淡。與此同時，我們預料外圍高息環境仍會維持一段時間。為應對這些挑戰，我們將善用旗下業務的獨特定位和會員計劃，提升與租戶之間的連繫並維持收入增長勢頭。

內地方面，我們不斷強化租賃物業組合，並推出具針對性的市場營銷活動，同時於旗下物業推廣會員計劃「恒隆會」，推動業務增長。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更成熟，為未來的增長作出貢獻。此外，我們預期次高端商場的租出率和客流量將會穩步上揚。辦公樓組合方面，我們將於 2024 年底迎來新項目杭州恒隆廣場，開拓穩定的收入來源。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，正好捕捉疫情後商務及休閒旅遊復甦所帶來的商機。

香港自 2018 年以來一直面對重重挑戰，完全復甦需時，故整體租賃市場前景在 2024 年仍然嚴峻。我們將繼續透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」，專注加強與顧客互動和提升其購物體驗。我們亦會透過資產優化計劃和資金回收舉措強化香港物業組合。

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。我們計劃於 2024 年上半年交付武漢「恒隆府」和香港皓日（The Aperture）首批單位，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>10,881</b>	10,941	<b>9,803</b>	9,380
直接成本及營業費用		<b>(3,087)</b>	(3,258)	<b>(2,781)</b>	(2,791)
		<b>7,794</b>	7,683	<b>7,022</b>	6,589
其他收入淨額	3	<b>13</b>	5	<b>11</b>	4
行政費用		<b>(680)</b>	(673)	<b>(615)</b>	(581)
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		<b>7,127</b>	7,015	<b>6,418</b>	6,012
物業之公允價值減少		<b>(62)</b>	(352)	<b>(57)</b>	(307)
已計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		<b>7,065</b>	6,663	<b>6,361</b>	5,705
利息收入		<b>102</b>	73	<b>92</b>	63
財務費用		<b>(720)</b>	(537)	<b>(653)</b>	(463)
利息支出淨額	4	<b>(618)</b>	(464)	<b>(561)</b>	(400)
應佔合營企業溢利		<b>127</b>	153	<b>115</b>	131
除稅前溢利	5	<b>6,574</b>	6,352	<b>5,915</b>	5,436
稅項	6	<b>(1,659)</b>	(1,557)	<b>(1,494)</b>	(1,336)
<b>本年溢利</b>	2(b)	<b>4,915</b>	4,795	<b>4,421</b>	4,100
應佔本年溢利：					
股東		<b>2,811</b>	2,718	<b>2,529</b>	2,324
非控股權益		<b>2,104</b>	2,077	<b>1,892</b>	1,776
<b>本年溢利</b>		<b>4,915</b>	4,795	<b>4,421</b>	4,100
每股盈利	8(a)				
基本		<b>港幣2.06元</b>	港幣2.00元	<b>人民幣1.86元</b>	人民幣1.71元
攤薄		<b>港幣2.06元</b>	港幣2.00元	<b>人民幣1.86元</b>	人民幣1.71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	4,915	4,795	4,421	4,100
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	(1,684)	(10,329)	669	3,382
淨投資對沖 (虧損) / 收益	(9)	9	(8)	7
對沖儲備之變動：				
公允價值變動之有效部分	2	121	2	102
轉出至損益淨額	(86)	(42)	(78)	(37)
遞延稅項	11	(12)	10	(10)
不會被重新分類至損益之項目：				
權益投資之公允價值變動淨額	(1)	(1)	(1)	(1)
除稅後本年其他全面收入	(1,767)	(10,254)	594	3,443
<b>本年全面收入總額</b>	<b>3,148</b>	<b>(5,459)</b>	<b>5,015</b>	<b>7,543</b>
應佔本年全面收入總額：				
股東	1,765	(3,042)	2,883	4,572
非控股權益	1,383	(2,417)	2,132	2,971
<b>本年全面收入總額</b>	<b>3,148</b>	<b>(5,459)</b>	<b>5,015</b>	<b>7,543</b>

**綜合財務狀況表**  
 於 2023 年 12 月 31 日 (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
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備					
投資物業	9	177,458	176,381	161,144	157,657
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		328	317	298	283
		<b>201,396</b>	199,401	<b>182,840</b>	178,223
合營企業權益		4,450	4,492	4,056	4,020
其他資產		1,433	1,434	1,306	1,283
遞延稅項資產		145	144	132	129
		<b>207,424</b>	205,471	<b>188,334</b>	183,655
<b>流動資產</b>					
現金及銀行存款		6,343	5,785	5,768	5,173
應收賬款及其他應收款	10	3,441	3,589	3,125	3,208
待售物業		14,244	11,689	12,948	10,451
		<b>24,028</b>	21,063	<b>21,841</b>	18,832
<b>流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		4,434	4,729	4,029	4,229
應付賬款及其他應付款	11	10,136	9,712	9,200	8,680
租賃負債		30	27	27	24
應付稅項		479	457	435	408
		<b>15,079</b>	14,925	<b>13,691</b>	13,341
<b>流動資產淨值</b>		<b>8,949</b>	6,138	<b>8,150</b>	5,491
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>216,373</b>	211,609	<b>196,484</b>	189,146
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		46,259	41,224	42,100	36,875
租賃負債		248	266	225	238
遞延稅項負債		14,950	14,906	13,551	13,315
		<b>61,457</b>	56,396	<b>55,876</b>	50,428
<b>資產淨值</b>		<b>154,916</b>	155,213	<b>140,608</b>	138,718
<b>資本及儲備</b>					
股本		4,065	4,065	3,164	3,164
儲備		90,295	88,754	82,497	79,795
股東權益		<b>94,360</b>	92,819	<b>85,661</b>	82,959
非控股權益		60,556	62,394	54,947	55,759
<b>總權益</b>		<b>154,916</b>	155,213	<b>140,608</b>	138,718

## 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集團有限公司（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	9,472	9,293
<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	1,407	1,332
	<b>1,409</b>	<b>1,648</b>
	<b>10,881</b>	<b>10,941</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	7,399	-	7,399	7,218	-	7,218
- 香港	3,480	2	3,482	3,407	316	3,723
	<b>10,879</b>	<b>2</b>	<b>10,881</b>	<b>10,625</b>	<b>316</b>	<b>10,941</b>
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利／(虧損)						
- 內地	4,618	(44)	4,574	4,461	(51)	4,410
- 香港	2,548	5	2,553	2,467	138	2,605
	<b>7,166</b>	<b>(39)</b>	<b>7,127</b>	<b>6,928</b>	<b>87</b>	<b>7,015</b>
物業之公允價值(減少)／增加	(62)	-	(62)	(352)	-	(352)
- 內地	260	-	260	(108)	-	(108)
- 香港	(322)	-	(322)	(244)	-	(244)
利息支出淨額	(618)	-	(618)	(464)	-	(464)
- 利息收入	102	-	102	73	-	73
- 財務費用	(720)	-	(720)	(537)	-	(537)
應佔合營企業溢利	127	-	127	153	-	153
除稅前溢利／(虧損)	6,613	(39)	6,574	6,265	87	6,352
稅項	(1,660)	1	(1,659)	(1,534)	(23)	(1,557)
本年溢利／(虧損)	<b>4,953</b>	<b>(38)</b>	<b>4,915</b>	<b>4,731</b>	<b>64</b>	<b>4,795</b>
股東應佔純利／(淨虧損)	<b>2,833</b>	<b>(22)</b>	<b>2,811</b>	<b>2,680</b>	<b>38</b>	<b>2,718</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	139,913	6,452	146,365	138,208	5,498	143,706
香港	63,965	8,751	72,716	64,576	6,397	70,973
	<b>203,878</b>	<b>15,203</b>	<b>219,081</b>	202,784	11,895	214,679
合營企業權益			4,450			4,492
其他資產			1,433			1,434
遞延稅項資產			145			144
現金及銀行存款			6,343			5,785
			<b>231,452</b>			<b>226,534</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	(5)	(6)
	<b>13</b>	<b>5</b>

**4. 利息支出淨額**

港幣百萬元	2023	2022
銀行存款利息收入	102	73
銀行貸款及其他借貸利息支出	1,876	1,434
租賃負債之利息	14	15
其他借貸成本	97	88
借貸成本總額	1,987	1,537
減：借貸成本資本化	(1,267)	(1,000)
財務費用	720	537
利息支出淨額	<b>(618)</b>	<b>(464)</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>1,560</b>	1,590
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 18.73 億元（2022 年：港幣 18.73 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>293</b>	357
過往年度少提／（多提）撥備	<b>5</b>	(16)
	<b>298</b>	341
內地所得稅	<b>1,104</b>	1,063
本年稅項合計	<b>1,402</b>	1,404
遞延稅項		
物業之公允價值變動	<b>94</b>	22
其他源自及撥回暫時性差額	<b>163</b>	131
遞延稅項合計	<b>257</b>	153
稅項支出總額	<b>1,659</b>	1,557

## 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 2 角 1 仙 (2022 年：港幣 2 角 1 仙)	286	286
於結算日後擬派發末期股息每股港幣 6 角 5 仙 (2022 年：港幣 6 角 5 仙)	885	885
	<b>1,171</b>	<b>1,171</b>

於結算日後擬派發之股息，並無確認為結算日之負債。

- (b) 截至 2022 年 12 月 31 日止年度之末期股息港幣 8.85 億元（根據每股末期股息港幣 6 角 5 仙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 8.85 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	2,811	2,718
	<b>股份數目</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
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>	<b>1,361,618,242</b>

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。



**8. 每股盈利（續）**

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

港幣百萬元	2023	2022
股東應佔純利	<b>2,811</b>	2,718
物業之公允價值變動之影響	<b>62</b>	352
物業之公允價值變動相關所得稅之影響	<b>94</b>	22
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	<b>(5)</b>	43
	<b>151</b>	417
非控股權益	<b>(31)</b>	(133)
	<b>120</b>	284
股東應佔基本純利	<b>2,931</b>	3,002

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2.15元</b>	港幣2.20元
攤薄	<b>港幣2.15元</b>	港幣2.20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 36.53 億元（2022 年：港幣 29.06 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	139	118
逾期一至三個月	9	27
逾期三個月以上	2	4
	<b>150</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 2.76 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**

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	2,123	1,384
三個月後到期	2,305	2,745
	<b>4,428</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 12 月 31 日，僱員人數為 4,213 人（包括香港僱員 968 人及內地僱員 3,245 人）。截至 2023 年 12 月 31 日止年度，僱員費用總額為港幣 18.73 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

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，已審核本集團的綜合財務報表，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

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	=	$\frac{\text{年度股息}}{\text{股東應佔純利}}$