



2023  
中期報告

恒隆地產有限公司  
股份代號：00101

只選好的 只做對的

## 目錄

2	公司資料
3	董事長致股東函
15	副董事長簡函
18	財務摘要
19	業務回顧
38	其他資料
48	獨立核數師審閱報告
50	財務報表
73	詞彙
74	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)  
袁偉良\*  
何潮輝\*  
陳南祿\*  
陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士\*  
馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士\*  
趙家駒 (首席財務總監)

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

何潮輝 (主席)  
陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士  
馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士

## 提名及薪酬委員會

袁偉良 (主席)  
何潮輝  
馮婉眉 銅紫荊星章、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.hanglung.com>  
電郵：HLProperties@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

## 業績及股息

截至2023年6月30日止六個月，整體收入較去年同期微降1%至港幣52.37億元。我們穩健的租賃表現被人民幣貶值所抵銷，期內亦沒有來自物業銷售的收入。至於我們的核心業務，租賃收入以港幣計算增長5%至港幣52.37億元。

倘扣除物業重估的所有影響，股東應佔基本純利與去年持平，達港幣22.25億元。每股基本盈利維持港幣4角9仙。

計及物業重估的所有影響後，股東應佔純利增加23%至港幣23.94億元，每股盈利相應上升至港幣5角3仙。

董事會宣布派發中期股息每股港幣1角8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

自1999年在上海的首座購物商場開業以來，我們在內地的租賃收入以人民幣計算持續增長，每年都創新高。值得注意的是，即使過去三年疫情期間，升勢亦從未間斷。2022年零售租賃收入(與2021年相比)下降了1%，但辦公樓租賃收入的增長把其抵銷有餘。從上半年業績可見，內地租賃收入過去六個月再創新高。我們正奮力在下半年延續這個良好的勢頭，只要市場配合，很可能再創佳績。

誠然，任誰也難以想像可在內地商業租賃市場取得這樣的成績，這有賴我們的市場定位和營運上的努力。目前宏觀環境如此嚴峻，投資者對中國市場正持觀望態度，對我們這些零售相關行業尤其避諱。因此，股價在疫情前、疫情時，還是疫情後都未能反映我們認為亮麗的業績。但就如本人始終堅信：一直做對的事，市場遲早會予以肯定。正如公司的理念：「只選好的 只做對的」。

今年年初本人撰寫上一封《致股東函》時，中國才剛從種種前所未有的不尋常事件中走出來。去年12月初，中國突然解除實行了近三年的嚴格疫情防控措施，僅六周左右便迅速達至群體免疫。所有人都期盼北京會推出大力刺激經濟的措施。措施確實出台了，但反應可能未如預期。

正如本人之前闡釋過，中國經濟有至少四大挑戰：2019冠狀病毒病疫情的餘波、整頓網絡平台公司和私人教育機構的後果、樓市泡沫爆破，以及中美關係惡化。每個挑戰都在不同方面造成了今天經濟萎靡不振的局面，同時也帶來財政和社會心理上的影響，本人會在下一節再作闡述。

在此大環境下，像我們這些房地產公司要提升租戶銷售額和租賃收入便困難重重，唯一或可突圍而出的就只有頂級奢侈品零售。即便如此，這也絕非易事。因此，我們的商業租賃收入在過去23年，包括最近三年疫情期間，仍年年破紀錄，表現可說是相當令人滿意。

鑑於疫情的情況特殊，我們亦應比較2023年與2019年的表現，該年表現已是當時的新高。為撇除貨幣換算的影響，本人會以人民幣計算作說明，以更好反映實際表現。

對比報告期內六個月和2022年同期的表現，我們七座高端購物商場的租賃收入全部錄得增幅。表現最亮麗的是上海恒隆廣場，租賃收入升幅23%，緊接有大連恒隆廣場19%，無錫恒隆廣場16%，上海港匯恒隆廣場11%，昆明恒隆廣場9%，以及瀋陽市府恒隆廣場6%。租出率基本上維持平穩，而租戶銷售額亦幾乎全部表現強勁。

與疫情前的2019年上半年相比，今年上半年的租賃收入增幅驚人(昆明恒隆廣場和武漢恒隆廣場分別在2019年8月和2021年3月開業，所以不計算在內)。無錫恒隆廣場的租賃收入飆升126%，大連恒隆廣場上漲80%，而上海恒隆廣場和上海港匯恒隆廣場則分別上漲73%和56%。事實上，租出率除瀋陽市府恒隆廣場外，其餘全部都有增長。一如以往，瀋陽市府恒隆廣場的表現不及我們其他高端購物商場。

租戶銷售額顯然是評估我們業務的重要關鍵績效指標。對比2022年同期，我們幾乎所有購物商場都錄得雙位數升幅，只有一座例外。我們七座高端購物商場的銷售額平均增加42%，而三座次高端購物商場則增加36%。由於去年上海強制停業兩個月以致基數較低，上海港匯恒隆廣場和上海恒隆廣場今年錄得異常的增幅，分別為68%和62%。大連恒隆廣場、武漢恒隆廣場和無錫恒隆廣場的增長則在24%至26%之間。瀋陽市府恒隆廣場的租戶銷售額增加16%，昆明恒隆廣場則增加8%。全部購物商場的租戶銷售額都比去年下半年表現更佳。

對比疫情前2019年同期的租戶銷售額，更有意義也更有意思。我們七座高端購物商場的租戶今年的銷售額平均為2019年上半年的三倍多，漲幅達217%；無錫恒隆廣場更逾四倍。大連恒隆廣場的租戶銷售額增加257%，上海港匯恒隆廣場增幅達156%，上海恒隆廣場則增加136%。甚至瀋陽市府恒隆廣場也有40%的升幅。三座次高端購物商場的租戶銷售額則較2019年疫情前微升。這些成績令人鼓舞，為我們旗下購物商場的租金增長提供有力支持。

上述數據證明，只要像我們這樣做得好，疫情對我們的業務絲毫無損。當公開資訊清晰顯示市場空置率趨升、單位租金趨跌之際，我們的表現似乎違反常理，但實情並非如此。我們幸好能在時尚奢侈品這一正確的業務領域佔據有利位置，而且策略執行得相當理想。

近年，我們旗下內地辦公樓的物業組合有良好增長。辦公樓的表現一般比購物商場穩定，將其表現與2022年同期相比會較為合理。由於整體經濟疲弱，辦公樓的租賃收入增長以人民幣計算放緩至6%。若換算成以我們的報告貨幣港幣計算（期內兌人民幣升值6.3%），辦公樓的總租賃收入則減少1%。有幾處的辦公樓表現稍遜，但上海恒隆廣場兩幢辦公樓的租賃收入均錄得令人可喜的升幅。增幅更亮麗的是兩幢較新的辦公樓，分別位於昆明恒隆廣場和武漢恒隆廣場。

疫情過後，旅客人數上升，所以我們的酒店業務顯著改善，但由於業務佔比不大，對我們整體業績沒有實質影響。期內我們沒有銷售位於武漢恒隆廣場的寓所單位。

香港購物商場的租戶銷售額及租賃收入都有增長，分別較去年同期上升22%和6%。但若與2019年同期(即疫情前)相比，仍分別下降了7%和16%。

香港辦公樓的租賃收入較去年同期微升1%，我們的住宅及服務式寓所租賃收入則微降1%。

總括來說，與2022年相比，我們在內地的租賃收入以人民幣計算增加了13%。購物商場的租賃收入增加13%——高端購物商場上升16%，而次高端購物商場則下降3%。辦公樓租賃收入上升6%，酒店上漲130%。由於人民幣貶值，內地的租賃收入換算成港幣後升幅為6%，加上香港租賃收入上升4%，總租賃收入增長5%。過去六個月，我們沒有出售任何住宅物業。

為了讓讀者了解我們的表現，將今年上半年業績與2019年疫情前相比，我們內地物業組合的租賃收入增幅以人民幣計算為66%。購物商場的租賃收入增長69%——高端購物商場上漲93%，次高端購物商場則下降11%，而辦公樓租賃收入增加40%。香港的總租賃收入較疫情前仍低了16%，這也是購物商場和辦公樓收入的跌幅，而住宅及服務式寓所的租賃收入則低了24%。

上半年租賃營業溢利較去年同期上升8%，股東應佔基本純利上升6%至港幣22.46億元。計及些微物業淨重估收益後，股東應佔純利攀升31%至港幣24.15億元。與去年同期相比，邊際利潤率上升兩個百分點至74%——其中內地上升三個百分點至70%，香港上升一個百分點至82%。

內地租賃收入目前佔總租賃收入的68%，香港則佔32%。淨債項股權比率微升至30.4%。

現在且讓本人回顧一下過去，或許可資借鑑，啟示未來。我們的策略並非獨一無二，許多公司都在內地發展、管理並持有商業地產項目。但若窺探表象下的本質，或許會發現我們有別於所有或大多數行內企業。

例如，我們的項目都一律以購物商場為中心，而且市場定位往往是頂級奢侈品。我們屬意長線投資，可見於我們對選址、設計和施工的堅持，以及我們推行的資產優化計劃。2012至2017年熊市期間，我們開始全面升級上海兩座旗艦物業，共耗資超過人民幣15億元。我們的購物商場往往大大得益於我們的辦公樓。這些辦公樓租出率高、租金高，屬全國首屈一指的辦公樓。

我們的策略好嗎？業績就是明證。請參考下列的歷史數據：自1999年12月我們第一座購物商場開業起至2022年的23年裏，我們商業租賃物業組合的總租賃收入從沒錄得下跌。這段時期還要是頗為動盪的。

雖然2000至2010年算是相對順遂，但2011年下半年漫長的熊市開始，2012年起政府實施的反腐肅貪政策更大大加劇了這陣跌浪。奢侈品零售業所受的打擊最大。直到2018年初，市場才開始復甦。

這六至七年的艱難歲月裏，我們有五座購物商場和兩幢辦公樓相繼開業。好日子才過了不夠兩年，2020年初我們又面對長達三年的疫情。從2019年下半年到2021年，我們有兩座大型購物商場和三幢辦公樓開業。因此，過去23年裏有近半日子都是艱難的。

連續23年錄得租金增長的主因並非新增物業，因為物業開業後需要經過一至兩個三年租賃週期才成熟。關鍵在於確保業務的內部增長。我們所有高端購物商場的成功都充分顯示這一點，只有一座例外。

我們上海的兩座購物商場去年有兩個月全面停業，其餘時間購物商場亦處於半關狀態，租賃收入自然下降。上海港匯恒隆廣場跌幅少於1%，上海恒隆廣場則下降10%。此前，除了我們因為資產優化計劃而關閉部分設施外，兩座購物商場的租賃收入從沒有一年下跌，其他上海以外的高端購物商場情況亦相若。



在六至七年熊市的最後兩年(即2016年及2017年)，當時還未位屬高端購物商場的無錫恒隆廣場錄得租金下跌。到2018年，無錫恒隆廣場才開始升級至高端購物商場，租賃收入自此逐年躍升。2018至2021年這四年間快速增長，年均增長率接近28%，即使在2022年的異常日子也阻擋不了其升勢。該年租金上升7%。

大連恒隆廣場亦如是，而且比無錫恒隆廣場更快轉型成為高端購物商場。除了2020年疫情首年業務大受打擊外，其租金漲幅可謂驚人。過去兩年的租賃收入年均增長率為30%，升勢還可能會持續多數年。

昆明恒隆廣場和武漢恒隆廣場是在疫情剛開始前和疫情期間開業的，租金一直穩步向上。除非市場出現重大調整，否則兩座購物商場應該會繼續保持良好增長。

辦公樓租金的波動比購物商場小得多，所以較少出現租金下調。即使疫情期間，我們的收入也幾乎沒有下跌。如上文提到，過去23年，除了受資產優化計劃影響外，只有兩年租賃收入下跌，而且兩次的跌幅都很輕微，只是低個位數。

上海恒隆廣場的兩幢辦公樓在進行資產優化計劃的三年裏，租賃收入按年平均下降3%。這是因為我們有意不續簽某些租約。除此之外，在項目的多年營運史裏，租賃收入幾乎沒有下跌過(母公司恒隆集團持有的上海港匯恒隆廣場的辦公樓亦然)。瀋陽市府恒隆廣場的辦公樓在三年疫情中，有兩年按年錄得僅2%的跌幅，此前從沒下跌。無錫恒隆廣場的兩幢辦公樓自開業以來，整體租金持續上升。

細看我們整個辦公樓組合在這22年來的表現(我們第一幢辦公樓，即上海恒隆廣場的辦公樓於2001年開業)，僅有兩年租賃收入錄得下跌，跌幅均約為3.5%。(把恒隆集團的上海港匯恒隆廣場那幢辦公樓加進組合裏，情況依然如此。)昆明恒隆廣場和武漢恒隆廣場各有一幢辦公樓，租賃收入都穩步上升。不過兩幢辦公樓都較新，分別於2019年和2020年開業。

辦公樓的總租賃收入現已接近我們盈利能力(按總收入計算)第二高的購物商場，即上海港匯恒隆廣場。辦公樓佔我們內地業務近20%，不再無足輕重。

儘管多年來我們都能在高端零售租賃業務中持續增長，期間波動不大，但穩定的辦公樓組合的確有助於我們保持收入的增長勢頭。例如，在嚴厲的防疫政策下，2022年尤其艱難，上海所受衝擊最大，但我們在內地的總租賃收入並沒有下跌。這是由於辦公樓的表現強勁，以及內地其他城市的高端購物商場的租賃收入增長迅猛。

本人不肯定是否還有其他商業物業業主也同樣幸運。即使有，大概也為數不多。如此說來，我們實頗為獨特。多年來，我們犯錯是有的，但做對的也很多。顯然，後者遠遠大於前者。

本人想與股東一起回顧一個較為近期的市場發展。過去數年，本人都認為當疫情消散和國際旅遊復甦後，奢侈品銷售應該不會嚴重外流。那是根據當時形勢所下的判斷。當時，商品在國內外的售價大幅拉近，是多年未見的現象。當國內相同產品價格遠高於海外時，中國消費者理所當然會想到海外購買。此現象除受人民幣兌換目標國家或經濟體(包括香港)貨幣匯率影響外，也要視乎中國海關在入境口岸的執法情況。當寬鬆時，精明的中國消費者便會察覺，只要差價夠吸引，他們便會開始到海外購物。

在這方面，有件事值得注意：上周有一家頂級歐洲時尚品牌公布業績，並公開表示為收窄中日市場的巨大價格差距，會提高在日本的產品價格；原因之一是日圓最近非常疲弱。若其他主要品牌作類似舉動，本人也不會感意外。這對我們是好事。

以外部情況來驗證我們的經驗和觀察所得總有助益。因此，我們經常拿自己的業績與主要時尚品牌對比。上周幾家頂級時尚品牌公布業績，確認了中國始終是他們最重要的市場，而且增長仍然強勁。

此外，比較他們店舖在中國的增長率和他們在恒隆旗下購物商場的增長率，似乎顯示店舖在我們的購物商場有更好效益。對此我們一點也不意外，因為公司致力成為業界翹楚。這有利於我們與這些品牌的管理層維持良好的合作關係，對我們的未來非常重要。當下要務是如何保持優勢。本人和團隊定會竭盡所能。

且讓本人為本回顧作最後評論。本人在《致股東函》中一直表示，大眾零售，甚至本人所稱之為四星級購物商場，都不是我們的目標，因為這類店舖邊際利潤太低，難以承擔高昂的租金，而網上購物對他們的衝擊也大得多。此外，由於建造和經營這類購物商場所需的專業知識遠低於高端購物商場，很多發展商可以建造和持有這類購物商場。從各方面而言，高端購物商場則剛好相反，而這是我們為之努力並擅長經營的。

最近的疫情印證了這一切。過去三年人員缺乏往來，促進了網上購物。新冠疫情對電子商貿是福，於實體零售租賃則是禍。唯一倖免的就是真正的五星級購物商場，我們的經驗就是明證。今天，大家普遍看淡零售店舖業主的前景。這不無道理，因為像我們這種真正的高端購物商場不多。我們七座高端購物商場和三座次高端購物商場的業績差距便是佐證。本人看不出形勢在短期內會有任何可能逆轉。

## 展望

在上一節，本人綜合了造成中國經濟疲弱的重要原因，主要有四。

第一個是中國式抗疫的成本，即遏制病毒擴散的直接成本，以及把有限資源從有效益的經濟活動中抽調出來的間接成本，兩者加起來造成嚴重的財務後果。同樣嚴峻的還有民眾的失望情緒。疫情防控政策急轉，讓許多人大惑不解，雖然正如本人六個月前所述，此舉完全可以理解。無論如何，當人們覺得前景不明，往往會減少消費，認為有必要未雨綢繆，以備不時之需。隨着疫情僅六個月前才基本結束，社會需要時間適應。

與疫情同時發生的，是政府加強管控網絡平台公司和私人教育機構的政策。正如本人過去撰述，這些政策的理據絕對合理，但執行的方式和時機卻存在問題，更糟糕的大概是予人政策突變的錯覺。要猜測官員的下一步，會產生很多焦慮，在中國這種自上而下管治的社會尤甚。商人無所適從，對將會遇上甚麼事茫無頭緒。大家感到當下風高浪急，最安全且明智之舉就是按兵不動。現時經濟萎靡不振，關鍵原因是缺乏信心。

困擾經濟的第三個因素是樓市泡沫爆破。可以肯定，這問題早見端倪。世界主要國家實行的經濟模式，全都由兩個要素組成：市場力量和政府政策。重點在於兩者之間的比重，而這個比重會隨時間而變化。總體而言，美國經濟的市場導向程度較高，而歐洲則略低。至於中國，市場較為受有形之手引導。若引導得當，經濟就能強勁增長；但若出現差池，經濟就會受損。然而，相關官員也有能力採取糾正措施，中國以前就發生過。

就內地樓市而言，政府政策和措施至關重要。導致今天市場形勢的一個重要原因，是過去30多年來，政策基本上不容發展商破產，因而存在道德風險——市場參與者可以肆無忌憚且不必承擔後果；以往如是，現在不能了。形勢已岌岌可危，所造成的財務壓力快要壓垮所有人。本人曾從技術層面闡述這種商業模式不可持續，在此不贅。簡而言之，房地產業佔整體經濟比重很大，社會影響面很廣，一旦出現問題，會成為經濟和社會的難題。更糟的是，泡沫既已爆破，問題不能輕易解決了。

四項挑戰中的最後一項是中美關係惡化的影響。一切肇始於至少30年前，當時柏林圍牆倒塌，令從尼克遜時代起保持中美友好關係的理由灰飛煙滅。隨着時間的推移，兩國關係日趨惡劣，只是大多數人直到最近才有所察覺。其後，特朗普執政期間的瘋狂行徑令中美關係雪上加霜，激起幾乎全美的反華情緒，兩黨也變得立場一致。不過最差的可能還是拜登政府，以國家安全為由，加大制華力度，使中美關係極難回轉。

雙邊貿易本質上是理性的計算，但現時貿易以外還涉及政治和情緒，兩者都可以是不可理喻的。事實不再重要，常理可以拋諸腦後。美國是人類史上最強大的國家，正在逼迫所有人都選邊站。唯一可遏阻其行徑的就只有她的自身利益，例如確保其關鍵的經濟需求，以維護美元的國際主導地位。即使這樣，美國似乎偶然還是會為了較小的短期利益而置之不顧。這實在瘋狂至極，但我們今天所處的世界就是如此。

美國正以維護「國家利益」為名，全力打擊中國，首先是科技競爭，隨之而來的是限制人員和資金的流動。就本人看來，這只是個開端。美國會不斷出招，令世界進一步分化，從關鍵範疇到日常事務都會有不同的標準。所有這些都會造成既深且廣的實際影響。

貿易流動會改變，人員流動和資金流動亦然。商家要應付多重標準和系統，會大大加劇通脹壓力。短期內，上述改變會激發從實體領域到數碼領域的大量建設需求，但由此引致的原材料價格和勞動力成本上漲會進而刺激通脹。這場競賽不會有贏家。誠然，這是我們這個時代的最強戲碼：全球第一大國(美國)極力壓制第二大國(中國)，後者別無選擇，只能反擊。開始動真格了！

這段重要的國際關係越趨惡化，正是拖累中國經濟的第四個因素。若說前三個是自身造成的，那這個則是無妄之災。說到底，最困擾北京的也許是出現的時間。這四個問題每個本身已經很棘手，因為都牽涉經濟、社會和心理的層面。四者同時出現實屬不幸，對國家領導人的智慧和社會的凝聚力都是個考驗。

可以肯定，這場世紀之爭不可能有贏家。上次冷戰時美蘇幾乎沒有任何商業往來，現時形勢要複雜而危險得多，因為這次中美在經濟上緊密相連。60、70年前，美蘇衝突大致上不會對一般民眾造成切身影響，但這次大家天天都感受到。

中國會首當其衝，但不會獨自承受。儘管少數國家可能從中受益，但難有國家可以倖免。除中國外，最終的大輸家很大可能還有美國。今時今日的中國並非無力反擊，而美國和其他國家一樣，也有其致命弱點，例如美元。這完全是兩敗俱傷之局。

我們的業務在中國，因此最關注中國。據本人估計，中國政府可能仍需數年方能重振經濟。西方有些人誤以為中國領導人不再關注經濟，這與事實完全不符。這非關有意與否，而是可行與否。本人相信，中國經濟要回復生氣，尚需一段時間。

對我們這些商業企業而言，現時的大環境變幻莫測且充滿風險，風險回報率令人不安。正因為此，本人在最近幾封《致股東函》中一再主張謹慎，有備無患為上策。

接下來的財政期內，我們會專注於提高營運效率和韌性。我們會一如既往，致力成為同業中的佼佼者；在我們的行業裏，在其他條件相同的情況下，龍頭企業能以相同的資金賺取超乎比例的高利潤。畢竟，有待改進之處仍有很多。

我們還會把現有項目完成，其中最主要的是杭州恒隆廣場。購物商場和兩幢辦公樓計劃於2024年底竣工，其餘三幢中層辦公樓和酒店預計於之後一年竣工。世界知名的酒店集團文華東方酒店集團已跟我們簽約，令整個項目的高端定位得以更顯輝煌。

目前為止，我們只有一家在內地經營的酒店，即瀋陽市府恒隆廣場的康萊德酒店。疫情過後，生意明顯好轉。公司現正規劃數家酒店，按預期竣工順序分列如下：位於昆明恒隆廣場的昆明君悅酒店（2024年開業）；無錫恒隆廣場的希爾頓格芮精選酒店（也是2024年開業）；以及杭州恒隆廣場的文華東方酒店（2025年開業）。第四家酒店正在籌劃，尚待公布。

未來數年，我們還有四個住宅項目待售。它們分別是武漢「恒隆府」、無錫「恒隆府」、昆明君悅居，以及其後的瀋陽「恒隆府」。除最後一個項目外，其他項目均計劃於2025年或之前竣工。這麼多大規模的酒店和住宅項目正在施工，我們的團隊會繼續忙得不可開交。至於公司會否購置更多地塊，則取決於政治和經濟局勢日後如何演變。



最後，讓本人再談談目前的情況以作總結。疫情和社交距離措施放寬後，我們今年開局勢如破竹。大家對前景頗為樂觀，公司首數個月的業績也大致與此相符。但到了5月中旬，我們開始注意到有放緩跡象。我們的業務增長勢頭仍然不俗，不過速度稍為放緩。

從不同角度審視，都很難斷定內地經濟短期內會有強勢反彈。奢侈品領域是少數仍能保持強韌的領域之一。若公司業務在今年接下來的時間內能保持一定程度的增長，本人不會感到意外。這似乎與頂級時尚品牌的預測一致。若本人所料不差，今年公司業績仍會再創新高。在此之後，前景未明，本人不敢貿然預測。但是只要我們能提高營運效率並審慎理財，應能應付任何不測。

至於香港，零售銷售表現有所改善，租金也應隨之而逐步上調。然而，上調步伐預計不會很快。辦公樓租賃收入會持續疲弱，主因有二。首先，整體經濟尤其金融服務業，預計將會持續放緩。如果美國處心積慮進一步制華，金融服務業有可能成為打擊目標。其次，預計未來辦公樓空間供應充足。因此，大幅加租是不切實際的想法。

最後談談企業管治：在本人心目中，我們與同業相比，多年來一直在企業管治的多方面都保持着極高水平。恒隆地產是對股東和投資大眾透明度最高的公司之一。話雖如此，我們在多元等方面仍有很大的改進空間。管理層一直致力促進工作團隊更多元化，我們最近非常成功的「她領航」計劃即為明證。然而，董事會多元化方面仍需加強，我們已在這方面開展了許多工作，希望很快便有好消息向大家匯報。

董事長

陳啟宗

香港，2023年7月31日

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	<b>5,237</b>	–	<b>5,237</b>	4,986	316	5,302
– 內地	<b>3,554</b>	–	<b>3,554</b>	3,367	–	3,367
– 香港	<b>1,683</b>	–	<b>1,683</b>	1,619	316	1,935
營業溢利/(虧損)	<b>3,858</b>	<b>(34)</b>	<b>3,824</b>	3,575	133	3,708
– 內地	<b>2,483</b>	<b>(20)</b>	<b>2,463</b>	2,269	(19)	2,250
– 香港	<b>1,375</b>	<b>(14)</b>	<b>1,361</b>	1,306	152	1,458
股東應佔基本純利/(淨虧損)	<b>2,246</b>	<b>(21)</b>	<b>2,225</b>	2,109	108	2,217
股東應佔物業之公允價值 淨增加/(減少)	<b>169</b>	–	<b>169</b>	(269)	–	(269)
股東應佔純利/(淨虧損)	<b>2,415</b>	<b>(21)</b>	<b>2,394</b>	1,840	108	1,948

	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日
股東權益	<b>130,073</b>	133,381
股東應佔每股資產淨值(港元)	<b>\$28.9</b>	\$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	<b>\$0.49</b>	\$0.49
– 基於股東應佔純利	<b>\$0.53</b>	\$0.43
每股中期股息	<b>\$0.18</b>	\$0.18

## 財務比率

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

# 業務回顧

## 綜合業績

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

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

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

### 收入及營業溢利(截至6月30日止六個月)

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

## 股息

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

## 物業租賃

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

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

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

## 內地<sup>1</sup>

### 物業租賃 – 內地組合 (截至6月30日止六個月)

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

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

- 商場

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

<sup>1</sup> 除另有註明，內地組合的百分比變動均按人民幣計值。

物業租賃 – 內地商場組合 (截至 6 月 30 日止六個月)

商場名稱及所在城市	收入 (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%			

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

## 高端商場

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

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

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

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

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

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



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

#### 次高端商場

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

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

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

- **辦公樓**

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

## 物業租賃 – 內地辦公樓組合(截至6月30日止六個月)

辦公樓名稱及所在城市	收入 (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%
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>580</b>	547	6%			

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

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

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

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

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

- 酒店

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

## 香港

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

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

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

### 物業租賃 – 香港組合(截至6月30日止六個月)

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

- 零售

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

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

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

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

- **辦公樓**

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

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

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

- **住宅及服務式寓所**

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

## 物業銷售

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

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

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

## 物業重估

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

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

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

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

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

## 物業發展及資本承擔

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

### 內地

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

**昆明君悅居及昆明君悅酒店**為昆明恒隆廣場餘下發展項目的重要組成部分，前者位於酒店之上，提供 254 間寓所，當中包括三間無與倫比的頂層別墅，後者則提供 332 間客房及套房。酒店及寓所大樓已於 2022 年 6 月封頂，昆明君悅居已於 2023 年 7 月展開為預售而籌劃的市場推廣活動，預計於 2024 年起分階段落成。昆明君悅酒店則計劃於 2024 年上半年開業。

無錫恒隆廣場第二期發展項目包括**無錫「恒隆府」**及**希爾頓格芮精選酒店**，前者由兩座高樓寓所大樓組成，合共提供 573 個單位，後者則為一家時尚精品酒店。另外，項目亦包括一幢七層高的新建大樓及一幢樓高三層的文物建築，合共提供 106 間酒店客房。工程進度符合預期，預計於 2024 年起分階段落成。視乎市場情況，無錫「恒隆府」預計於 2024 年開始預售，希爾頓格芮精選酒店則計劃於 2024 年底開業。

**杭州恒隆廣場**為一個高端商業綜合項目，當中包括一座購物中心、五幢甲級辦公樓及一家豪華的**杭州文華東方酒店**。目前樁基工程進度理想，項目預期於 2024 年起分階段落成。杭州文華東方酒店預計於 2025 年底開業，屆時將提供超過 190 間高級客房及套房。

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

## 香港

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

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

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

## 財務管理

我們一直透過多項融資渠道保持適度的資本結構，以確保隨時備有財務資源來滿足經營需要及業務拓展。我們亦一直保持充足的備用銀行信貸金額及其他債務資本資金，以緩解恒隆地產在面對突如其來的外部經濟衝擊時所承受的壓力。所有財務風險管理，包括債務再融資、外匯風險及利率波動等，均於企業層面集中統籌管理和監控。

我們密切監察及定期檢視資金需求，以確保我們擁有高度的財務靈活性和流動性，同時盡可能降低財務成本。我們亦會保持多元化的債務融資渠道，以降低集中風險。

債務組合管理方面，我們透過維持合適的港幣／人民幣／美元借款組合、定息／浮息債項組合、償還期分布以及多元化的融資渠道，致力降低外匯風險、利率風險及再融資風險。

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

- 現金管理

於報告日按貨幣種類劃分的現金及銀行存款結餘總額如下：

	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	1,527	33%	2,102	40%
人民幣	3,028	64%	2,974	57%
美元	157	3%	153	3%
<b>現金及銀行存款結餘總額</b>	<b>4,712</b>	<b>100%</b>	<b>5,229</b>	<b>100%</b>

所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，並定期監控相關存放風險。

- 債務組合

於結算日，借貸總額為港幣471.60億元(2022年12月31日：港幣455.24億元)，其中28%以人民幣計值，作為對內地淨投資的自然對沖。

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



我們的債務組合構成可分類如下：

(i) 按貨幣(在貨幣掉期合約後)：

	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>34,037</b>	72%	32,723	72%
人民幣	<b>13,123</b>	28%	12,801	28%
<b>借貸總額</b>	<b>47,160</b>	100%	45,524	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>29,073</b>	62%	28,148	62%
<b>借貸總額</b>	<b>47,160</b>	100%	45,524	100%

- 負債率

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

- 還款期組合及再融資

於結算日，整體債項組合的平均償還年期為3.2年(2022年12月31日：3.2年)。債項組合的償還期分布超過10年。約72%的貸款需於兩年後償還。

	於2023年6月30日		於2022年12月31日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
償還期：				
1年內	4,130	9%	4,533	10%
1年後但2年內	8,837	19%	8,112	18%
2年後但5年內	29,086	61%	27,621	61%
5年後	5,107	11%	5,258	11%
<b>借貸總額</b>	<b>47,160</b>	<b>100%</b>	45,524	100%

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

- 財務費用淨額及利息保障倍數

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

計入損益表的淨額(撇除資本化金額後)相應增加至港幣2.99億元。

2023年首六個月的利息保障倍數為4.2倍(2022年：4.9倍)。

- 外匯管理

我們業務所面對的最大匯率風險來自人民幣匯率波動，該等人民幣外匯風險主要來自內地附屬公司的資產淨值所產生的貨幣換算風險。

我們嚴格遵守紀律約束，不會就人民幣兌港幣的走勢採取任何投機行為，並透過內地營運所得的現金流及人民幣借貸維持適量的人民幣資源，以滿足我們在內地的資本需求。我們會考慮法規規限、項目發展進度及營商環境等多項因素，定期檢討業務，以評估內地項目的資金需求，並根據任何情況變化對融資規劃作出適當調整。

於2023年6月30日，以人民幣計值的資產淨值佔我們資產淨值總額約74%。由於人民幣兌港幣較2022年12月31日貶值3.1%，故按報告日的匯率將該等資產淨值由人民幣換算為港幣而產生的換算虧損為港幣33.94億元(2022年：港幣50.11億元虧損)，並已於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

- 資產抵押

於2023年6月30日，恒隆地產的資產均無抵押予第三方。

- 或然負債

於2023年6月30日，恒隆地產並無任何重大的或然負債。

## 企業舉措

### 與合作夥伴共同推動可持續發展進程

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

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

## 推動青年發展及多元共融

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

## 超過80%的總建築面積榮獲《WELL 健康 — 安全評價》

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

## 展望

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

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

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

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

### 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，以提高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9名成員：包括四名執行董事以及五名獨立非執行董事。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。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)			恒隆集團有限公司 (好倉)	
		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)	股份數目	佔已發行 股份總數 之百分比
陳啟宗	個人及其他	17,155,000	0.38	17,600,000	40,369,500 (附註1)	2.96
陳文博	個人及其他	2,733,898,340 (附註2)	60.76	13,200,000	551,002,580 (附註1及2)	40.47
盧韋柏	個人	790,000	0.02	21,750,000	290,000	0.02
袁偉良	個人	8,000,000	0.18	-	-	-
何潮輝	-	-	-	-	-	-
陳南祿	個人	-	-	5,000,000	-	-
陳嘉正	-	-	-	-	-	-
馮婉眉	-	-	-	-	-	-
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)持有之恒隆集團有限公司(「恒隆集團」，本公司之控股公司)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本公司2,733,898,340股股份及另一批恒隆集團522,423,080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. 本公司於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」)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、其控股公司或彼等各自之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」)旨在令本公司可向經揀選參與者授出股份期權，激勵或獎勵彼等為本集團所作出的貢獻。透過向其提供機會購買本公司之股權方式，以吸引具備專業技術及經驗豐富之人才，鼓勵彼等留任本集團，並激勵彼等為本集團之未來發展及擴充作出努力。

根據股份期權計劃，董事會獲授權向經揀選參與者(包括本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，如董事會或會逐個或整體指定表現目標。

根據恒隆集團及本公司各自於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，即佔本公司已發行股份總數約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，即佔本公司已發行股份總數約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本公司發行股份之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股份數目除以截至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股份之數目均由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				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%	
	陳南祿	4,500,000	-	-	(4,500,000)	-	2018年6月4日：40%	
	僱員	13,060,000	-	-	(13,060,000)	-		
		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%	
	陳南祿	2,500,000	-	-	-	2,500,000	2019年12月5日：40%	
	僱員	13,890,000	-	-	(450,000)	13,440,000		
		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%	
	陳南祿	2,500,000	-	-	-	2,500,000	2022年8月10日：40%	
	僱員	22,380,000	-	-	(860,000)	21,520,000		
		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
	盧章柏	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%	
	盧章柏	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%	
	盧章柏	3,000,000	-	-	-	3,000,000	2026年5月12日：40%	
	僱員	49,095,000	-	-	(2,128,000)	46,967,000		
		58,395,000	-	-	(2,128,000)	56,267,000		

授出日期	參與者類別 (附註1)	股份期權數目				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				於2023年 6月30日 尚未被行使
2021年10月6日	現任董事： 趙家駒	2,000,000	-	-	-	2,000,000	17.65	2023年10月6日：10% 2024年10月6日：20% 2025年10月6日：30% 2026年10月6日：40%	2031年10月5日
		2,000,000	-	-	-	2,000,000			
2022年2月21日	現任董事：						16.38	2024年2月21日：10% 2025年2月21日：20% 2026年2月21日：30% 2027年2月21日：40%	2032年2月20日
	陳啟宗	3,300,000	-	-	-	3,300,000			
	陳文博	3,000,000	-	-	-	3,000,000			
	盧韋柏	3,000,000	-	-	-	3,000,000			
	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	61,550,000	-	-	(9,200,000)	52,350,000			
	僱員	185,146,700	-	-	(20,757,600)	164,389,100			
<b>總數</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				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				於2023年 6月30日 尚未被行使
2023年6月28日	現任董事：						12.49	2025年6月28日：20% 2026年6月28日：30% 2027年6月28日：50%	2033年6月27日
	陳啟宗	-	3,300,000	-	-	3,300,000			
	陳文博	-	3,000,000	-	-	3,000,000			
	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：

1. 就參與者類別而言，「僱員」包括本集團現任及前任僱員以及包括獲授股份期權以作為與本公司及／或其任何附屬公司訂立僱傭合約之人士。
2. 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4)
陳譚慶芬	1	2,733,898,340	60.76
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	1	2,733,898,340	60.76
Merssion Limited	1	2,733,898,340	60.76
陳文博	1	2,733,898,340	60.76
恒隆集團	2	2,705,565,240	60.13
恒旺有限公司	3	1,267,523,511	28.17
Purotat Limited	3	354,227,500	7.87

附註：

1. 該等股份與一項信託基金透過 Merssion Limited 的受控法團所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、Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited 為該信託基金之受託人，以及陳文博先生為該信託基金之酌情受益人，故根據《證券條例》彼等均被視為於該等股份中擁有權益。

Merssion Limited 持有受控法團中包括恒隆集團 38.37% 之權益。據此，恒隆集團透過其附屬公司所持有之 2,705,565,240 股股份已包括在 2,733,898,340 股股份內。

2. 該等股份由恒隆集團之全資附屬公司持有。
3. 該等公司為恒隆集團之全資附屬公司，彼等之權益已包括由恒隆集團所持有之 2,705,565,240 股股份內。
4. 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 4,499,260,670 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

何潮輝先生

- 退任為星展銀行(中國)有限公司之非執行董事長

馮婉眉女士

- 不再擔任為司法人員推薦委員會委員

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

## 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4,115人(包括香港僱員988人及內地僱員3,127人)。截至2023年6月30日止六個月，僱員費用總額為港幣9.42億元。我們為所有僱員提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括按僱員的個人表現酌情發放花紅。我們定期審視僱員的薪酬待遇，以確保其符合相關條例規定及市場環境。本公司設有股份期權計劃，並為僱員提供專業的優質培訓。





審閱報告致恒隆地產有限公司董事會

(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72頁恒隆地產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
64	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
65	11. 應付賬款及其他應付款
66	12. 股本
66	13. 股份期權計劃
69	14. 儲備
70	15. 金融工具公允價值之計量
72	16. 承擔
72	17. 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	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	2(a)	<b>5,237</b>	5,302	<b>4,626</b>	4,383
直接成本及營業費用		<b>(1,413)</b>	(1,594)	<b>(1,247)</b>	(1,316)
		<b>3,824</b>	3,708	<b>3,379</b>	3,067
其他收入淨額	3	<b>20</b>	12	<b>18</b>	10
行政費用		<b>(325)</b>	(306)	<b>(287)</b>	(253)
未計入物業之公允價值變動					
來自營業的溢利		<b>3,519</b>	3,414	<b>3,110</b>	2,824
物業之公允價值增加/(減少)		<b>251</b>	(221)	<b>229</b>	(189)
已計入物業之公允價值變動					
來自營業的溢利		<b>3,770</b>	3,193	<b>3,339</b>	2,635
利息收入		<b>39</b>	30	<b>35</b>	25
財務費用		<b>(299)</b>	(254)	<b>(265)</b>	(211)
利息支出淨額	4	<b>(260)</b>	(224)	<b>(230)</b>	(186)
應佔合營企業溢利		<b>20</b>	11	<b>18</b>	9
除稅前溢利	5	<b>3,530</b>	2,980	<b>3,127</b>	2,458
稅項	6	<b>(798)</b>	(723)	<b>(707)</b>	(599)
<b>本期溢利</b>	2(b)	<b>2,732</b>	2,257	<b>2,420</b>	1,859
應佔本期溢利：					
股東		<b>2,394</b>	1,948	<b>2,120</b>	1,603
非控股權益		<b>338</b>	309	<b>300</b>	256
<b>本期溢利</b>		<b>2,732</b>	2,257	<b>2,420</b>	1,859
每股盈利	8(a)				
基本		<b>港幣0.53元</b>	港幣0.43元	<b>人民幣0.47元</b>	人民幣0.36元
攤薄		<b>港幣0.53元</b>	港幣0.43元	<b>人民幣0.47元</b>	人民幣0.36元

資料僅供參考

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>2,732</b>	2,257	<b>2,420</b>	1,859
其他全面收入				
已經或其後可被重新分類至損益之項目：				
匯兌儲備之變動：				
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	<b>(3,398)</b>	(5,015)	<b>1,126</b>	1,499
淨投資對沖收益	<b>4</b>	4	<b>4</b>	4
對沖儲備之變動：				
公允價值變動之有效部分	<b>77</b>	95	<b>69</b>	79
轉出至損益淨額	<b>(48)</b>	(11)	<b>(42)</b>	(9)
遞延稅項	<b>(7)</b>	(13)	<b>(6)</b>	(11)
不會被重新分類至損益之項目：				
權益投資之公允價值變動淨額	<b>1</b>	(1)	<b>1</b>	(1)
除稅後本期其他全面收入	<b>(3,371)</b>	(4,941)	<b>1,152</b>	1,561
<b>本期全面收入總額</b>	<b>(639)</b>	(2,684)	<b>3,572</b>	3,420
應佔本期全面收入總額：				
股東	<b>(649)</b>	(2,517)	<b>3,283</b>	3,163
非控股權益	<b>10</b>	(167)	<b>289</b>	257
<b>本期全面收入總額</b>	<b>(639)</b>	(2,684)	<b>3,572</b>	3,420

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

綜合財務報表附註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	<b>39,950</b>	<b>(3,308)</b>	<b>96,739</b>	<b>133,381</b>	<b>9,765</b>	<b>143,146</b>
本期溢利	-	-	<b>2,394</b>	<b>2,394</b>	<b>338</b>	<b>2,732</b>
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	<b>(3,070)</b>	-	<b>(3,070)</b>	<b>(328)</b>	<b>(3,398)</b>
淨投資對沖收益	-	<b>4</b>	-	<b>4</b>	-	<b>4</b>
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	<b>22</b>	-	<b>22</b>	-	<b>22</b>
權益投資之公允價值變動淨額	-	<b>1</b>	-	<b>1</b>	-	<b>1</b>
本期全面收入總額	-	<b>(3,043)</b>	<b>2,394</b>	<b>(649)</b>	<b>10</b>	<b>(639)</b>
上年度末期股息	-	-	<b>(2,699)</b>	<b>(2,699)</b>	-	<b>(2,699)</b>
僱員股權費用	-	<b>(144)</b>	<b>184</b>	<b>40</b>	-	<b>40</b>
<b>於2023年6月30日</b>	<b>39,950</b>	<b>(6,495)</b>	<b>96,618</b>	<b>130,073</b>	<b>9,775</b>	<b>139,848</b>
於2022年1月1日	39,950	5,368	96,401	141,719	10,665	152,384
本期溢利	-	-	1,948	1,948	309	2,257
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(4,539)	-	(4,539)	(476)	(5,015)
淨投資對沖收益	-	4	-	4	-	4
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	71	-	71	-	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	-	(4,465)	1,948	(2,517)	(167)	(2,684)
上年度末期股息	-	-	(2,699)	(2,699)	-	(2,699)
僱員股權費用	-	37	8	45	-	45
於2022年6月30日	39,950	940	95,658	136,548	10,498	147,046

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>37,462</b>	<b>995</b>	<b>80,750</b>	<b>119,207</b>	<b>8,722</b>	<b>127,929</b>
本期溢利	-	-	2,120	2,120	300	2,420
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	1,137	-	1,137	(11)	1,126
淨投資對沖收益	-	4	-	4	-	4
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	21	-	21	-	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	-	1,163	2,120	3,283	289	3,572
上年度末期股息	-	-	(2,408)	(2,408)	-	(2,408)
僱員股權費用	-	(134)	169	35	-	35
<b>於2023年6月30日</b>	<b>37,462</b>	<b>2,024</b>	<b>80,631</b>	<b>120,117</b>	<b>9,011</b>	<b>129,128</b>
於2022年1月1日	37,462	(2,086)	80,495	115,871	8,720	124,591
本期溢利	-	-	1,603	1,603	256	1,859
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	1,498	-	1,498	1	1,499
淨投資對沖收益	-	4	-	4	-	4
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	59	-	59	-	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	-	1,560	1,603	3,163	257	3,420
上年度末期股息	-	-	(2,311)	(2,311)	-	(2,311)
僱員股權費用	-	31	7	38	-	38
於2022年6月30日	37,462	(495)	79,794	116,761	8,977	125,738



# 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)

			資料僅供參考	
	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 人民幣百萬元	2022 人民幣百萬元
<b>經營活動</b>				
來自經營業務之現金	2,802	2,500	2,484	2,072
已付稅項	(532)	(637)	(468)	(535)
<b>來自經營活動之現金淨額</b>	<b>2,270</b>	1,863	<b>2,016</b>	1,537
<b>投資活動</b>				
購買物業、廠房及設備款項	(1,240)	(1,387)	(1,104)	(1,156)
存款期大於三個月的銀行存款之 (增加)／減少	(193)	30	(170)	25
來自其他投資活動之現金	86	40	76	33
<b>用於投資活動之現金淨額</b>	<b>(1,347)</b>	(1,317)	<b>(1,198)</b>	(1,098)
<b>融資活動</b>				
新增銀行貸款及其他借貸所得款項	23,387	16,323	20,671	13,565
償還銀行貸款及其他借貸	(21,373)	(17,069)	(18,891)	(14,147)
已付利息及其他借貸費用	(833)	(709)	(736)	(588)
已付股息	(2,699)	(2,699)	(2,408)	(2,311)
用於其他投資活動之現金	(14)	(15)	(13)	(13)
<b>用於融資活動之現金淨額</b>	<b>(1,532)</b>	(4,169)	<b>(1,377)</b>	(3,494)
<b>現金及現金等價物之減少</b>	<b>(609)</b>	(3,623)	<b>(559)</b>	(3,055)
<b>匯率變動之影響</b>	<b>(93)</b>	(131)	<b>66</b>	159
<b>於1月1日之現金及現金等價物</b>	<b>5,148</b>	8,391	<b>4,604</b>	6,860
<b>於6月30日之現金及現金等價物</b>	<b>4,446</b>	4,637	<b>4,111</b>	3,964
<b>現金及現金等價物結餘之分析</b>				
現金及銀行存款	4,712	4,730	4,356	4,044
減：存款期大於三個月的銀行存款	(266)	(93)	(245)	(80)
<b>於6月30日之現金及現金等價物</b>	<b>4,446</b>	4,637	<b>4,111</b>	3,964

## 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	4,625	4,409
在HKFRS 15「來自與客戶合約之收入」的範疇：		
已建成物業之銷售	—	316
物業管理費和物業租賃其他收入	612	577
	612	893
	5,237	5,302

## 2. 收入及分部資料(續)

### (b) 分部收入及業績

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

## 2. 收入及分部資料(續)

### (c) 分部資產總值

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

## 3. 其他收入淨額

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

## 4. 利息支出淨額

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

## 5. 除稅前溢利

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

附註：職工成本包括僱員股權費用港幣4,000萬元(2022年：港幣4,500萬元)。假若計入於損益表內並未確認的金額，包括資本化的金額，職工成本則為港幣9.42億元(2022年：港幣9.37億元)。

## 6. 綜合損益表內之稅項

香港利得稅稅項撥備乃按期內之估計應課稅溢利以16.5%(2022年：16.5%)計算。內地所得稅為內地企業所得稅按25%(2022年：25%)計算及內地預提所得稅按適用稅率計算。就香港公司從內地之外商投資企業之股息派發適用稅率為5%(2022年：5%)。

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

## 7. 股息

### (a) 中期股息

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

於結算日後擬派發之股息，並無確認為結算日之負債。

### (b) 末期股息於截至2023年6月30日止六個月批准及派發

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

## 8. 每股盈利

### (a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

港幣百萬元	2023	2022
股東應佔純利	2,394	1,948

  

	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)	4,499,260,670	4,499,260,670

附註：由於該兩期內並無具攤薄作用之潛在普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。



## 8. 每股盈利(續)

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

港幣百萬元	2023	2022
股東應佔純利	<b>2,394</b>	1,948
物業之公允價值變動之影響	<b>(251)</b>	221
物業之公允價值變動相關所得稅之影響	<b>43</b>	18
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	<b>-</b>	7
	<b>(208)</b>	246
非控股權益	<b>39</b>	23
	<b>(169)</b>	269
股東應佔基本純利	<b>2,225</b>	2,217

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

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

## 9. 投資物業與發展中投資物業

- (a) 添置

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

- (b) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之註冊專業測量師(產業測量)陳超國先生按市值基準進行截至2023年6月30日的估值。

## 10. 應收賬款及其他應收款

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

港幣百萬元	2023年 6月30日	2022年 12月31日
未逾期或逾期少於一個月	121	116
逾期一至三個月	9	27
逾期三個月以上	2	4
	<b>132</b>	147

(b) 本集團推行明確之信貸政策，其中涵蓋對租戶之嚴謹信貸評估及需支付租賃按金的規定。租客除支付租賃按金外亦需預繳有關租賃物業的月租。本集團定期檢閱其應收款，並嚴格監控，藉以將任何相關之信貸風險減至最低。

根據過往的違約經驗及可能影響租客償還未清餘額能力的前瞻性資料，本集團按每個租戶的情況以評估及計提充足的預期信用損失撥備。

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

## 11. 應付賬款及其他應付款

(a) 已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下：

港幣百萬元	2023年 6月30日	2022年 12月31日
三個月內到期	1,487	1,318
三個月後到期	2,410	2,726
	<b>3,897</b>	4,044

## 11. 應付賬款及其他應付款(續)

- (b) 應付賬款及其他應付款包括一項應付同系附屬公司港幣6.01億元(2022年12月31日：港幣6.01億元)，該同系附屬公司為一個項目的聯營開發商，本集團與該同系附屬公司分別佔該項目66.67%及33.33%權益。該項金額代表同系附屬公司對該項目按比例作出的融資貢獻，並為無抵押、不計息及無固定還款期。

## 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：	4,499	39,950	4,499	39,950

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本公司股份。

### 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
總計	246,696,700	(29,957,600)	<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，本公司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			
於2023年1月1日	(4,005)	50	77	570	(3,308)	96,739	93,431
本期溢利	-	-	-	-	-	2,394	2,394
換算至列報貨幣產生之 匯兌差異	(3,070)	-	-	-	(3,070)	-	(3,070)
淨投資對沖收益	4	-	-	-	4	-	4
現金流量對沖：對沖儲備 變動淨額	-	22	-	-	22	-	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	(3,066)	22	1	-	(3,043)	2,394	(649)
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,699)	(2,699)
僱員股權費用	-	-	-	(144)	(144)	184	40
於2023年6月30日	(7,071)	72	78	426	(6,495)	96,618	90,123
於2022年1月1日	4,814	(17)	78	493	5,368	96,401	101,769
本期溢利	-	-	-	-	-	1,948	1,948
換算至列報貨幣產生之 匯兌差異	(4,539)	-	-	-	(4,539)	-	(4,539)
淨投資對沖收益	4	-	-	-	4	-	4
現金流量對沖：對沖儲備 變動淨額	-	71	-	-	71	-	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	(4,535)	71	(1)	-	(4,465)	1,948	(2,517)
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,699)	(2,699)
僱員股權費用	-	-	-	37	37	8	45
於2022年6月30日	279	54	77	530	940	95,658	96,598

## 15. 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

### (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	78	77	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

## 15. 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)

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。

### (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。



## 16. 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	6,142	1,830
已授權但尚未簽約	9,066	14,135
	<b>15,208</b>	15,965

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。

## 17. 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，4,499,260,670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：00101

路透社：0101.HK

彭博：101HK

證券識別統一號碼／美國預託證券票據代號：41043M104/HLPPY

## 股份資料

於2023年6月30日之股價：港幣12.1元

於2023年6月30日之市值：港幣544.4億元

## 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