

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)

**2024 年度中期業績**

## 目錄

	頁
財務摘要	1
業務回顧	2
綜合財務報表	20
綜合財務報表附註	23
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**

截至 6 月 30 日止六個月

	2024			2023		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入	4,886	1,228	6,114	5,237	-	5,237
- 內地	3,338	25	3,363	3,554	-	3,554
- 香港	1,548	1,203	2,751	1,683	-	1,683
營業溢利／（虧損）	3,441	(11)	3,430	3,858	(34)	3,824
- 內地	2,224	(20)	2,204	2,483	(20)	2,463
- 香港	1,217	9	1,226	1,375	(14)	1,361
股東應佔基本純利／（淨虧損）	1,757	(22)	1,735	2,246	(21)	2,225
股東應佔物業之公允價值 淨（減少）／增加	(674)	-	(674)	169	-	169
股東應佔純利／（淨虧損）	1,083	(22)	1,061	2,415	(21)	2,394
			於 2024 年 6 月 30 日			於 2023 年 12 月 31 日
股東權益			131,979			132,408
股東應佔每股資產淨值（港元）			\$28.0			\$29.4

**盈利及股息（港元）**

	2024	2023
每股盈利		
- 基於股東應佔基本純利	\$0.38	\$0.49
- 基於股東應佔純利	\$0.23	\$0.53
每股中期股息	\$0.12	\$0.18

**財務比率**

	於 2024 年 6 月 30 日	於 2023 年 12 月 31 日
淨債項股權比率	32.9%	31.9%
債項股權比率	37.5%	35.7%

## 業務回顧

### 綜合業績

截至 2024 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 61.14 億元，較去年同期增加 17%，當中確認物業銷售收入港幣 12.28 億元（2023 年：無）。受內地奢侈品消費疲弱、香港零售及辦公樓市況放緩和人民幣兌港幣貶值三大因素影響，物業租賃收入下跌 7% 至港幣 48.86 億元。整體營業溢利亦下降 10% 至港幣 34.30 億元。

股東應佔基本純利下跌 22% 至港幣 17.35 億元，主要因為租賃營業溢利下降及財務費用上升。每股基本盈利相應跌至港幣 0.38 元。

計及港幣 6.74 億元的股東應佔物業淨重估虧損（2023 年：淨重估收益港幣 1.69 億元）後，恒隆地產錄得港幣 10.61 億元的股東應佔純利（2023 年：港幣 23.94 億元），相應每股盈利為港幣 0.23 元（2023 年：港幣 0.53 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）		
	2024	2023	變動	2024	2023	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元	
<b>物業租賃</b>	<b>4,886</b>	5,237	-7%	<b>3,441</b>	3,858	-11%
內地	<b>3,338</b>	3,554	-6%	<b>2,224</b>	2,483	-10%
香港	<b>1,548</b>	1,683	-8%	<b>1,217</b>	1,375	-11%
<b>物業銷售</b>	<b>1,228</b>	-	不適用	<b>(11)</b>	(34)	68%
內地	<b>25</b>	-	不適用	<b>(20)</b>	(20)	-
香港	<b>1,203</b>	-	不適用	<b>9</b>	(14)	不適用
<b>總額</b>	<b>6,114</b>	5,237	17%	<b>3,430</b>	3,824	-10%

### 股息

本公司董事會（「董事會」）宣布派發 2024 年度中期股息，每股港幣 1 角 2 仙（2023 年度：港幣 1 角 8 仙）。中期股息將派發予於 2024 年 8 月 16 日名列本公司股東名冊的股東。

董事會建議合資格股東將有權選擇以現金方式收取中期股息，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 8 月 26 日寄予合資格股東。預計以股代息安排下之中期股息單及股票將約於 2024 年 9 月 25 日發送給股東。

## 物業租賃

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月，整體租賃收入下跌 7% 至港幣 48.86 億元。計及人民幣較去年同期貶值的幅度，內地物業組合租賃收入按人民幣和港幣計值分別下降 3% 和 6%。我們的香港物業組合錄得 8% 的租賃收入跌幅。

內地自經歷 2023 年上半年的強勁反彈後，市場動力轉弱，市況放緩至 2024 年仍未見起色，奢侈品零售消費不振，上半年整體租賃收入和租戶銷售額按人民幣計分別下降 3% 和 13%。雖然我們的商場收入因銷售租金而有所下降，但整體租出率持續上升，原因是租戶對我們的商場在各地的市場領導地位具備信心。我們持續優化租戶組合，推動以客為尊的推廣方針和舉辦相關活動均為業務注入增長動力。我們旗下辦公樓面臨辦公空間供應過剩和需求疲弱的雙重挑戰，上海的情況尤甚。為吸納並聯繫潛在租戶，我們將繼續提供最高水準的客戶及物業管理服務。

香港上半年市場復甦比預期緩慢。受地緣政治及經濟環境的不明朗因素影響，部分主要租戶的租金有所下調，致使上半年的租金收入及營業溢利分別下跌 8% 和 11%。儘管收入下跌，惟租出率控制得宜，維持在高水平。為帶動客流量和刺激顧客消費，我們將持續改善我們的租戶組合，並透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」推出不同形式的推廣活動。

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)		
	2024	2023	變動
商場	<b>2,414</b>	2,496	-3%
辦公樓	<b>556</b>	580	-4%
酒店	<b>64</b>	62	3%
<b>總額</b>	<b>3,034</b>	3,138	-3%
<i>總額等值港幣 (百萬元)</i>	<b>3,338</b>	3,554	-6%

整體租金收入和營業溢利按人民幣計值分別下跌 3% 和 8%，受人民幣於報告期內貶值影響，跌幅換算成港幣後分別擴大至 6% 和 10%。我們旗下的商場收入下跌 3%，主要原因包括當地奢侈品消費市道轉弱，以及外遊購買奢侈品的旅客人數上升。我們的高級辦公樓組合收入下降 4%，主要由於辦公空間需求放緩和市場競爭激烈。隨着商務及休閒旅遊數目持續回升，我們的酒店營運收入較去年同期錄得 3% 的輕微增長。

- **商場**

2024 年上半年，奢侈品消費市道持續疲弱。隨着內地解除新冠病毒的防疫措施，消費市道於 2023 年 1 月迅速反彈，提高了去年上半年的收入基數。因此，我們的商場組合與去年同期相比錄得 3% 的收入跌幅，當中高端商場的收入下降 4%，但整體租出率截至 2024 年 6 月仍然高企。次高端商場則受惠於租出率持續上行的趨勢，繼續錄得不同程度的增長，升幅由濟南恒隆廣場的 1% 至天津恒隆廣場的 15% 不等。

<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)**

所在城市商場名稱	收入			期末租出率		
	(人民幣百萬元)			2024 年	2023 年	2023 年
	2024	2023	變動	6 月	12 月	6 月
<i>高端商場</i>						
上海恒隆廣場	<b>819</b>	891	-8%	<b>100%</b>	100%	100%
上海港匯恒隆廣場	<b>589</b>	613	-4%	<b>97%</b>	99%	98%
瀋陽市府恒隆廣場	<b>43</b>	50	-14%	<b>82%</b>	81%	84%
無錫恒隆廣場	<b>226</b>	226	-	<b>99%</b>	98%	99%
大連恒隆廣場	<b>144</b>	133	8%	<b>93%</b>	90%	89%
昆明恒隆廣場	<b>152</b>	154	-1%	<b>98%</b>	98%	97%
武漢恒隆廣場	<b>119</b>	122	-2%	<b>83%</b>	82%	81%
	<b>2,092</b>	2,189	-4%			
<i>次高端商場</i>						
瀋陽皇城恒隆廣場	<b>80</b>	78	3%	<b>92%</b>	90%	86%
濟南恒隆廣場	<b>158</b>	156	1%	<b>92%</b>	93%	89%
天津恒隆廣場	<b>84</b>	73	15%	<b>94%</b>	90%	80%
	<b>322</b>	307	5%			
<b>總額</b>	<b>2,414</b>	2,496	-3%			

2024 年上半年，奢侈品消費市道走弱，在上海尤其明顯，儘管大連恒隆廣場的收益增長抵銷了部份影響，高端商場的整體收入仍然下挫 4%。相反，次高端商場透過積極的宣傳推廣攻勢和優化租戶組合以增強零售選擇和客戶體驗，收入同比上升 5%，租出率和客流量亦維持增長。

### 高端商場

旗艦商場上海恒隆廣場繼續在奢侈品市場獨佔鰲頭。我們的頂級客戶仍然追捧商場提供的獨家和奢華產品。收入和租戶銷售額分別下滑 8% 和 23%，主要由於消費力稍遜的客戶對奢侈品消費更加謹慎，並傾向於在海外旅遊中尋找更優惠商品。商場截至結算日維持悉數租出。我們持續利用會員計劃「恒隆會」加強與忠實顧客之間的聯繫，並吸納新會員，以鞏固我們的市場地位。我們於 4 月與多家國際奢侈品牌合辦「Spring Wonderland」春季慶典，為顧客帶來別開生面的購物體驗。

作為上海恒隆廣場的姊妹商場，**上海港匯恒隆廣場**提供更豐富的時尚生活種類選擇，其 2024 年上半年的收入和租戶銷售額分別下降 4% 和 14%。商場於春節及其他節日期間舉辦各項市場營銷活動，以加強與顧客的聯繫。我們亦在商場舉辦「愛神夏至」獨家主題活動，不但吸引紛至沓來的客流，更在社交媒體上成為城中熱話。截至報告期末，租出率保持於 97% 的高位。

由於市場狀況仍然充滿挑戰，**瀋陽市府恒隆廣場**的收入和租戶銷售額分別下降 14% 和 20%。商場持續與瀋陽皇城恒隆廣場合辦市場營銷活動，繼續發揮協同效應，提升顧客體驗。於 2024 年 6 月，租出率為 82%。

作為市內首屈一指的高端零售商場，**無錫恒隆廣場**維持穩定的收入和租戶銷售額。隨着多家一線高端品牌於 2023 年底加盟，商場在奢侈品市場的龍頭地位進一步突顯。於報告期末，商場接近悉數租出。

**大連恒隆廣場**自轉型為地區性高端零售地標後，陸續吸引更多高端品牌進駐，特別是美妝品牌，帶動收入和租戶銷售額分別增長 8% 和 2%。我們還提升了零售商品種類，如餐飲、運動休閒服飾、時尚服飾和配飾等，從而豐富了我們的一站式購物體驗。商場亦推出一系列成效卓著的市場營銷活動，例如 4 月舉辦的「繁花夢旅」主題盛會，進一步提振消費情緒。租出率較去年同期上升 4 個百分點至 93%。

**昆明恒隆廣場**受市內消費意欲趨緩影響，收入和租戶銷售額分別下跌 1% 和 6%。我們推出多項口碑載道的活動，例如 5 月舉辦的「甜酷熱戀」520 盛典，以加強與消費者的聯繫並刺激客流量。商場開業至今踏入第五年，租出率維持於 98% 的理想水平，基本租金和管理費亦有所提升。



武漢恒隆廣場的收入和租戶銷售額較 2023 年上半年分別減少 2% 和 15%。商場於 4 月迎來開業三周年，我們籌辦了一連串銷售主導的推廣活動，以鼓勵消費和帶動客流量。商場專為「恒隆會」會員而設的會員專屬貴賓室（The Lounge）於 5 月正式揭幕，為會員締造優越購物體驗。於 2024 年 6 月，租出率為 83%。

### 次高端商場

報告期內，瀋陽皇城恒隆廣場舉辦了一系列具吸引力的市場營銷活動，包括春節推廣和音樂演出等，帶動收入和租戶銷售額分別上升 3% 和 2%。我們持續打造更多元化的品牌組合，以擴闊目標客群。租出率較去年同期增加 6 個百分點至 92%。我們計劃翻新美食廣場，可望進一步加強商場的餐飲選擇，迎合不同顧客的口味和提升客流量。

濟南恒隆廣場的收入較去年同期微升 1%。隨着商場完成首階段資產優化計劃，多家美妝商戶及品牌在此開設獨家門店。資產優化計劃的剩餘階段預期於 2024 年底至 2025 年初期間竣工，屆時可望進一步加強商場對顧客的吸引力和長遠獲利能力。租出率較去年同期提升 3 個百分點至 92%。

天津恒隆廣場的收入和租戶銷售額較去年同期分別上升 15% 和 9%，租出率亦躍升 14 個百分點至 94%。商場採取密集的營銷推廣攻勢，並與地方政府合辦多項活動，包括除夕跨年倒數活動、於 4 月設立以海棠為題的花漾百年牆，以及於 5 月策劃青年藝術節等。商場亦引入珠寶花園和親子遊樂空間等社區營造設施，吸引更多訪客前往不同區域，帶動客流量和銷售額。

### ● 辦公樓

辦公樓組合佔我們內地租金收入總額的 18%，持續貢獻穩定收入。辦公樓總收入較去年同期下跌 4% 至人民幣 5.56 億元，主要由上海和瀋陽辦公樓租賃市場的激烈競爭所致。儘管辦公樓需求疲弱，我們位於無錫的辦公樓租出率持續上升，錄得溫和增長。

**物業租賃 — 內地辦公樓組合 (截至 6 月 30 日止六個月)**

所在城市辦公樓名稱	收入			期末租出率		
	(人民幣百萬元)			2024 年	2023 年	2023 年
	2024	2023	變動	6 月	12 月	6 月
上海恒隆廣場	312	335	-7%	88%	96%	98%
瀋陽市府恒隆廣場	61	64	-5%	90%	89%	86%
無錫恒隆廣場	60	59	2%	89%	85%	83%
昆明恒隆廣場	70	70	-	87%	88%	87%
武漢恒隆廣場	53	52	2%	68%	76%	72%
<b>總額</b>	<b>556</b>	<b>580</b>	<b>-4%</b>			

由於有少量主要租戶租約期滿，上海恒隆廣場兩座甲級辦公樓的租出率較去年同期下降 10 個百分點至 88%，收入亦下跌 7%。上海市的辦公樓租賃需求放緩，加上辦公空間供應不斷增加，令辦公樓租賃市場充滿挑戰。

雖然瀋陽市府恒隆廣場辦公樓的租出率較 2023 年 6 月底上升 4 個百分點至 90%，但收入下滑 5%。當地辦公空間供應有增無減，惟需求持續疲弱，市場挑戰依然存在。

受惠於租出率較去年同期增加 6 個百分點至 89%，無錫恒隆廣場兩座辦公樓的總收入上升 2%。報告期內，我們透過提供優質配套和卓越服務，令單位租金水平維持平穩。

昆明恒隆廣場的辦公樓服務和設施高端超卓，收入與去年同期持平，租出率於上半年亦維持穩定於 87%。

武漢恒隆廣場方面，收入增加 2% 但辦公樓租出率於報告期末同比下跌 4 個百分點至 68%。面對競爭激烈的武漢市場，我們憑藉領先的建築規格和四通八達的交通網絡，在區內傲視同群。我們自營的多功能辦公空間「恒聚」於 2023 年 3 月開幕，至今已吸引不少舉足輕重的企業進駐，包括多家名列《財富》世界 500 強的製藥廠和入選中國 500 強企業的保險公司，使我們的租戶群更多元化。

- 酒店

2024 年上半年的酒店收入上升 3%。受惠於地方政府為振興區內商務及休閒旅遊所作出的努力，客房收入錄得 9% 的增長，惟部分增幅被餐飲業務收入微跌所抵銷。

## 香港

2024 年上半年對香港而言別具挑戰。一方面，消費和旅遊模式轉變令零售市場受衝擊；另一方面，辦公樓市場供求失衡為租金帶來下行壓力。

收入下跌 8% 至港幣 15.48 億元，營業溢利則減少 11% 至港幣 12.17 億元，租賃邊際利潤率為 79%。

我們致力優化租戶及品牌組合，以迎合本地顧客和外地旅客的喜好和行為模式，成功令租出率維持於高位。

### 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)			2024 年	2023 年	2023 年
	2024	2023	變動	6 月	12 月	6 月
零售	940	1,009	-7%	97%	95%	97%
辦公樓	507	552	-8%	89%	89%	88%
住宅及服務式寓所	101	122	-17%	73%	77%	66%
<b>總額</b>	<b>1,548</b>	<b>1,683</b>	<b>-8%</b>			

- 零售

香港零售物業組合的收入下降 7% 至港幣 9.40 億元。為應對消費模式轉變，我們持續完善和擴闊租戶及品牌組合，以吸引本地和外地訪客。截至結算日，整體租出率維持於 97% 的高位。

受市況疲弱影響，租戶銷售額微跌 3%。為刺激消費意欲，我們會持續透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」推出針對性的市場營銷活動。

由於部分主要租戶的租金下調，位於**主要商業及旅遊區**的零售物業組合收入下滑 10%。截至結算日止，整體租出率維持於 96% 的高位。

我們旗下的**社區購物商場組合**表現相對強韌，整體收入較去年同期微跌 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分別維持於 98% 及 95% 的高位。

- **辦公樓**

面對港島辦公樓需求不振和供應過剩導致租金下調，我們的收入減少 8% 至港幣 5.07 億元。截至結算日，我們已積極採取應對措施，把租出率維持於 89% 的較高水平。

主要集中於中環一帶的租戶租金有所下調，導致我們的**香港島辦公樓組合**錄得 14% 的收入跌幅。儘管市況困難，租出率仍達到 83%。

雅蘭中心和家樂坊採取半零售定位，表現相對強韌，加上格蘭中心以吸納醫療行業租戶為策略重心，我們的**九龍辦公樓組合**收入增加 2%，租出率亦上升至 96%。

- **住宅及服務式寓所**

住宅及服務式寓所業務收入較去年同期下跌 17%，主要原因是位於半山區御峯的租戶須要遷出，以便翻新工程於 2023 年 9 月展開。由於淺水灣濱景園的租出率有所改善，撇除御峯收入下跌的影響，整體收入較去年同期增加 1%。

## 物業銷售

2024 年上半年，我們售出位於香港之皓日（The Aperture）的 114 個住宅單位及藍塘道的 1 間大宅，和武漢「恒隆府」的 4 個單位，合共進賬港幣 12.28 億元收入（2023 年：無）。計及內地和香港的物業銷售溢利及相關銷售開支、昆明君悅居和無錫「恒隆府」的營銷開支，以及其他營業開支，物業銷售業務於報告期內錄得港幣 1,100 萬元的營業虧損。

截至 2024 年 6 月 30 日止，已簽約的物業銷售共港幣 3.85 億元，包括預售皓日（The Aperture）的 12 個住宅單位，藍塘道的 1 間大宅，武漢「恒隆府」的 1 個單位和昆明君悅居的 5 個單位。有關收入將於完成銷售交易後入賬。

## 物業重估

截至 2024 年 6 月 30 日，我們的投資物業及發展中投資物業總值為港 1,930.07 億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣 1,307.65 億元及港幣 622.42 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 2024 年 6 月 30 日止的估值。

我們錄得港幣 6.34 億元的物業重估虧損（2023 年：港幣 2.51 億元收益）。

內地物業組合錄得港幣 3.51 億元的重估虧損（2023 年：港幣 2.16 億元收益），佔物業組合價值不足 1%。

香港物業組合錄得港幣 2.83 億元的重估虧損（2023 年：港幣 3,500 萬元收益），較 2023 年 12 月 31 日的估值下降不足 1%。

計及稅項及非控股權益後，錄得淨重估虧損港幣 6.74 億元（2023 年：港幣 1.69 億元淨重估收益）。

## 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 244.30 億元和港幣 78.25 億元，當中包括位於昆明、無錫、杭州、上海及瀋陽的內地項目，以及香港的重建項目。截至報告日，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

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 331 間客房及套房。昆明君悅居於 2023 年底開始發售。兩座物業均已於 2024 年 4 月獲發竣工證明書。昆明君悅酒店計劃於 2024 年第三季度開業。

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，前者由兩座寓所高樓組成，合共提供 573 個單位，後者則為一家時尚精品酒店。項目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 105 間酒店客房。項目於 2023 年 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 年下半年開業。

杭州恒隆廣場為高端商業綜合項目，當中包括一座購物中心、五幢甲級辦公樓及豪華的杭州文華東方酒店。杭州文華東方酒店預計於 2026 年下半年開業，屆時將提供超過 190 間高級客房及套房。項目其餘部分則計劃於 2025 年起分階段落成。項目巧妙融合杭州城市文化遺產及現代建築精巧工藝和美學，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。

為了提供更豐富的購物選擇，上海恒隆廣場獲得當地政府批准，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，預期於 2026 年完工。該發展項目將為顧客提供更臻全面的購物體驗，進一步鞏固商場在上海市內的領導地位。

瀋陽市府恒隆廣場餘下的綜合發展項目仍在設計及規劃階段。

## 香港

皓日（The Aperture）的建築工程於 2024 年上半年完工，當中的住宅及零售單位分別分類為待出售之已建成物業和投資物業。

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。清拆工程預計於 2024 年下半年正式展開。

## 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企業拓展。我們亦一直保持充足備用銀行信貸金額，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 2024 年上半年發行價值人民幣 8 億元的綠色債券，並取得人民幣 19 億元的綠色貸款信貸額度及港幣 32 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，其於 2024 年 6 月 30 日佔我們的債項及可用信貸額度總額的 60%。

- 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 2024 年 6 月 30 日		於 2023 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	4,297	65%	3,311	62%
人民幣	2,275	35%	1,877	35%
美元	1	-	164	3%
<b>現金及銀行存款結餘總額</b>	<b>6,573</b>	<b>100%</b>	<b>5,352</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 532.29 億元（2023 年 12 月 31 日：港幣 507.04 億元），其中 35% 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債券、定息銀行貸款及透過利率掉期轉換為定息貸款的浮息銀行貸款。定息債項佔債項總額的比率於 2024 年 6 月 30 日為 41%。撇除在岸浮息債項後，定息債項佔離岸債項總額的比率於 2024 年 6 月 30 日為 56%（2023 年 12 月 31 日：50%）。



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 2024 年 6 月 30 日		於 2023 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	<b>34,478</b>	65%	35,920	71%
人民幣	<b>18,751</b>	35%	14,784	29%
<b>借貸總額</b>	<b>53,229</b>	<b>100%</b>	<b>50,704</b>	<b>100%</b>

(ii) 按定息或浮息（在利率掉期合約後）：

	於 2024 年 6 月 30 日		於 2023 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>21,821</b>	41%	18,576	37%
浮息	<b>31,408</b>	59%	32,128	63%
<b>借貸總額</b>	<b>53,229</b>	<b>100%</b>	<b>50,704</b>	<b>100%</b>

### ● 負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣 466.56 億元（2023 年 12 月 31 日：港幣 453.52 億元）。淨債項股權比率為 32.9%（2023 年 12 月 31 日：31.9%），債項股權比率為 37.5%（2023 年 12 月 31 日：35.7%）。淨債項股權比率上升主要源於首要用在內地及香港的資本支出的債項增加。

### ● 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（2023 年 12 月 31 日：3.0 年）。債項組合的償還期分布超過 12 年。約 65% 的貸款需於 2 年後償還。

	於 2024 年 6 月 30 日		於 2023 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
償還期：				
1 年內	<b>6,011</b>	<i>11%</i>	4,434	9%
1 年後但 2 年內	<b>12,672</b>	<i>24%</i>	14,091	28%
2 年後但 5 年內	<b>31,054</b>	<i>58%</i>	27,779	55%
5 年後	<b>3,492</b>	<i>7%</i>	4,400	8%
<b>借貸總額</b>	<b>53,229</b>	<i>100%</i>	<b>50,704</b>	<i>100%</i>

截至 2024 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 142.55 億元（2023 年 12 月 31 日：港幣 157.17 億元）。40 億美元（2023 年 12 月 31 日：40 億美元）中期票據的未提取結餘為 21.07 億美元，等值港幣 164.52 億元（2023 年 12 月 31 日：港幣 175.84 億元）。

- *財務費用淨額及利息保障倍數*

於 2024 年上半年，平均有效借貸利率在加息環境下增至 4.3%（2023 年：3.9%），加上主要用作資本支出的債項增加，導致總財務費用增加 21% 至港幣 10.63 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 4.55 億元。

2024 年首六個月的利息保障倍數為 3.0 倍（2023 年：4.2 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。我們會考慮法規動態、項目發展進度及宏觀經濟環境等多項因素，定期檢討業務，以評估內地項目的資金需求，並在必要時對融資規劃作出適當調整。

於 2024 年 6 月 30 日，以人民幣計值的資產淨值佔我們資產淨值總額約 71%。由於人民幣兌港幣較 2023 年 12 月 31 日貶值 0.7%，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 6.82 億元（2023 年：港幣 33.94 億元虧損），並已於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

- 資產抵押

於 2024 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 2024 年 6 月 30 日，恒隆地產並無任何重大的或然負債。

## 企業舉措

### *內地半數營運物業採用可再生能源*

從 2024 年 4 月 1 日起，恒隆旗下內地半數營運的物業已透過綠電採購協議使用可再生能源供電，涵蓋四個城市的五個項目，包括上海恒隆廣場、上海港匯恒隆廣場、無錫恒隆廣場、昆明恒隆廣場和濟南恒隆廣場。此舉不僅是恒隆在可持續發展進程中的重要里程碑，也標誌着恒隆將超額完成在 2025 年實現 25% 的內地物業組合電力需求由可再生能源提供的可持續發展指標。

### *透過租戶合作計劃推動可持續發展*

恒隆於 2023 年 12 月在香港和內地推出了「Changemakers：租戶可持續發展合作計劃」（「Changemakers 計劃」）。該計劃是一項業主與租戶的協作計劃，旨在應對我們物業、租戶和社區所面臨與可持續發展相關的挑戰，包括減少碳排放、減少廢棄物、促進循環經濟，並提升社區福祉。計劃歡迎各行各業的租戶參與，恒隆會對租戶在推動可持續環境和社會發展方面的努力和成果給予肯定及表揚。

合共 16 個香港和內地租戶正在參與 Changemakers 計劃的試點階段，涉及 14 個物業項目及超過 78,000 平方米總租賃面積。參與的租戶包括跨國公司及本地企業，涵蓋銀行和金融、奢侈品零售、時尚零售、餐飲和科技等多個行業。

### *支援認知障礙症患者及其照顧者*

恒隆於 2024 年 6 月開展為期三年的第二期「智愛無垠」認知友善計劃，旨在共建多元共融的社區，全方位支援認知障礙症患者及其照顧者。我們聯動香港淘大商場的餐飲商戶，提供免費長者社區暫託及照顧者休閒活動，同時為患者進行認知訓練。淘大商場是本港首個設有照顧者茶室的購物商場，並設立認知檢測及照顧者諮詢站，免費為社區人士進行認知檢測，亦為有需要人士提供轉介服務。

## 展望

踏入 2024 年下半年，我們繼續在複雜且充滿變數的宏觀經濟環境下砥礪前行。高息環境將會持續，但預料將轉向減息，可望帶動環球經濟氣氛回暖。為提振消費信心並加強營商動力，內地和香港政府均已展開一籃子經濟刺激措施，惟復甦跡象仍有待觀察。我們將不斷加強營運彈性，以確保業務能靈活應對經濟下行帶來的挑戰。

內地經濟受種種不利因素影響，但富裕消費者在購買奢侈品的同時，亦追求獨特購物體驗。因此，繼上海恒隆廣場成功開設首間會員專屬貴賓室後，我們欣然宣布，武漢恒隆廣場於 2024 年 5 月開設我們旗下第二間會員專屬貴賓室，昆明恒隆廣場亦計劃於年底前啟用第三間會員專屬貴賓室。我們將繼續於旗下物業推行會員計劃「恒隆會」，以加強與高消費顧客之間的聯繫，並提升顧客忠誠度。次高端商場早前採取的租戶組合優化措施開始奏效，租出率和客流量均拾級而上。儘管我們的辦公樓組合在困難時期表現受挫，但其甲級物業質素及位處市中心核心商業區的優勢，將有利我們在營商信心復甦時，吸引優質租戶承租。

香港市況依然充滿挑戰，消費市道持續下行，同時面對鄰近地區超大型商場的激烈競爭，旅遊消費模式亦不斷轉變。為應對 2024 年下半年保守的零售業務前景，我們將繼續舉辦主題推廣活動，並繼續透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」提升購物體驗，加強與忠實顧客的聯繫。鑑於當前市況乏力，我們預料下半年的辦公樓租賃需求將維持疲弱。

我們將視乎市場情況，繼續推售內地的高端服務式寓所「恒隆府」，當中包括武漢「恒隆府」、昆明君悅居和無錫「恒隆府」。我們將憑藉卓越的物業管理服務及產品質素突圍而出，並利用經濟回暖時的契機，吸引品味出眾的客戶群。

**綜合損益表**
**截至 2024 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）**

	附註	2024		2023	
		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>6,114</b>	5,237	<b>5,606</b>	4,626
直接成本及營業費用		<b>(2,684)</b>	(1,413)	<b>(2,471)</b>	(1,247)
		<b>3,430</b>	3,824	<b>3,135</b>	3,379
其他收入淨額	3	<b>23</b>	20	<b>21</b>	18
行政費用		<b>(341)</b>	(325)	<b>(314)</b>	(287)
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		<b>3,112</b>	3,519	<b>2,842</b>	3,110
物業之公允價值（減少）／增加		<b>(634)</b>	251	<b>(584)</b>	229
已計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		<b>2,478</b>	3,770	<b>2,258</b>	3,339
利息收入		<b>26</b>	39	<b>24</b>	35
財務費用		<b>(455)</b>	(299)	<b>(419)</b>	(265)
利息支出淨額	4	<b>(429)</b>	(260)	<b>(395)</b>	(230)
應佔合營企業溢利		<b>19</b>	20	<b>17</b>	18
除稅前溢利	5	<b>2,068</b>	3,530	<b>1,880</b>	3,127
稅項	6	<b>(729)</b>	(798)	<b>(663)</b>	(707)
<b>本期溢利</b>	2(b)	<b>1,339</b>	2,732	<b>1,217</b>	2,420
應佔本期溢利：					
股東		<b>1,061</b>	2,394	<b>964</b>	2,120
非控股權益		<b>278</b>	338	<b>253</b>	300
<b>本期溢利</b>		<b>1,339</b>	2,732	<b>1,217</b>	2,420
每股盈利	8(a)				
基本		<b>港幣 0.23 元</b>	港幣 0.53 元	<b>人民幣 0.21 元</b>	人民幣 0.47 元
攤薄		<b>港幣 0.23 元</b>	港幣 0.53 元	<b>人民幣 0.21 元</b>	人民幣 0.47 元

**綜合損益及其他全面收入表**  
**截至 2024 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）**

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	資料僅供參考	
			2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
本期溢利	<b>1,339</b>	2,732	<b>1,217</b>	2,420
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>(765)</b>	(3,398)	<b>824</b>	1,126
淨投資對沖收益	<b>83</b>	4	<b>76</b>	4
對沖儲備之變動：				
公允價值變動之有效部分	<b>114</b>	77	<b>106</b>	69
轉出至損益淨額	<b>(34)</b>	(48)	<b>(32)</b>	(42)
遞延稅項	<b>(12)</b>	(7)	<b>(11)</b>	(6)
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>(613)</b>	(3,371)	<b>964</b>	1,152
<b>本期全面收入總額</b>	<b>726</b>	(639)	<b>2,181</b>	3,572
應佔本期全面收入總額：				
股東	<b>520</b>	(649)	<b>1,934</b>	3,283
非控股權益	<b>206</b>	10	<b>247</b>	289
<b>本期全面收入總額</b>	<b>726</b>	(639)	<b>2,181</b>	3,572

**綜合財務狀況表**  
**於 2024 年 6 月 30 日**

		(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2024 年 6 月 30 日 附註 港幣百萬元	2023 年 12 月 31 日 港幣百萬元	2024 年 6 月 30 日 人民幣百萬元	2023 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>168,577</b>	169,046	<b>155,258</b>	153,511
發展中投資物業	9	<b>24,430</b>	23,610	<b>22,297</b>	21,398
其他物業、廠房及設備		<b>327</b>	331	<b>301</b>	300
		<b>193,334</b>	192,987	<b>177,856</b>	175,209
合營企業權益		<b>1,113</b>	1,116	<b>1,041</b>	1,017
其他資產		<b>76</b>	76	<b>71</b>	68
遞延稅項資產		<b>140</b>	142	<b>131</b>	129
		<b>194,663</b>	194,321	<b>179,099</b>	176,423
<b>流動資產</b>					
現金及銀行存款		<b>6,573</b>	5,352	<b>6,094</b>	4,868
應收賬款及其他應收款	10	<b>3,902</b>	3,406	<b>3,603</b>	3,093
待售物業		<b>13,801</b>	14,223	<b>12,754</b>	12,929
		<b>24,276</b>	22,981	<b>22,451</b>	20,890
<b>流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		<b>6,011</b>	4,434	<b>5,576</b>	4,030
應付賬款及其他應付款	11	<b>9,544</b>	10,216	<b>8,779</b>	9,275
租賃負債		<b>27</b>	30	<b>25</b>	27
應付稅項		<b>416</b>	457	<b>384</b>	415
		<b>15,998</b>	15,137	<b>14,764</b>	13,747
<b>流動資產淨值</b>		<b>8,278</b>	7,844	<b>7,687</b>	7,143
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>202,941</b>	202,165	<b>186,786</b>	183,566
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		<b>47,218</b>	46,270	<b>43,889</b>	42,110
租賃負債		<b>241</b>	248	<b>220</b>	225
遞延稅項負債		<b>13,582</b>	13,524	<b>12,409</b>	12,259
		<b>61,041</b>	60,042	<b>56,518</b>	54,594
<b>資產淨值</b>		<b>141,900</b>	142,123	<b>130,268</b>	128,972
<b>資本及儲備</b>					
股本		<b>41,658</b>	39,950	<b>39,052</b>	37,462
儲備		<b>90,321</b>	92,458	<b>82,166</b>	82,707
股東權益		<b>131,979</b>	132,408	<b>121,218</b>	120,169
非控股權益		<b>9,921</b>	9,715	<b>9,050</b>	8,803
<b>總權益</b>		<b>141,900</b>	142,123	<b>130,268</b>	128,972



## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

公布中載有截至 2024 年 6 月 30 日止六個月之中期業績並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」）於本期的中期報告，惟此中期業績源自該中期報告。

本中期財務報告（未經審核）已按照由香港會計師公會（HKICPA）所頒布之《香港會計準則》（HKAS）第 34 號「中期財務報告」編製而成及根據香港聯合交易所有限公司的證券上市規則作出適當披露。

遵照 HKAS 34 的規定，編製中期賬目時管理層可作出判斷、估算和假設。這或會影響會計政策的應用及截至結算日資產、負債和收支的列賬金額，實際結果可能有別於估計。

HKICPA 頒佈了多項《香港財務報告準則》（HKFRSs）的修訂，並於本集團當前之會計期間開始生效。此等發展對本集團於本公告中編製或呈列於目前的會計期間或過往期間的業績及財務狀況時沒有重大影響。本集團尚未應用任何在目前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

編製本中期財務報告所採用之會計政策與 2023 年度之財務報表所採用的保持一致。

此綜合財務報表以港幣列報。由於本集團在內地有重大業務經營，因此管理層在本綜合財務報表另以人民幣列報附加的財務資料。此附加資料以人民幣為列報貨幣，並按照 2023 年的相同基準編製。

1. 編製基準（續）

公布中載有有關截至 2023 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 2023 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 2024 年 6 月 30 日止六個月的收入分析如下：

港幣百萬元	2024	2023
<b>在HKFRS 16「租賃」的範疇：</b>		
租賃收入	4,243	4,582
<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	1,228	-
物業管理費和物業租賃其他收入	643	655
	<b>1,871</b>	<b>655</b>
	<b>6,114</b>	<b>5,237</b>

**2. 收入及分部資料 (續)**
**(b) 分部收入及業績**

港幣百萬元	2024			2023		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入						
- 內地	3,338	25	3,363	3,554	-	3,554
- 香港	1,548	1,203	2,751	1,683	-	1,683
	<b>4,886</b>	<b>1,228</b>	<b>6,114</b>	<b>5,237</b>	<b>-</b>	<b>5,237</b>
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利／(虧損)						
- 內地	2,023	(20)	2,003	2,278	(20)	2,258
- 香港	1,100	9	1,109	1,264	(3)	1,261
	<b>3,123</b>	<b>(11)</b>	<b>3,112</b>	<b>3,542</b>	<b>(23)</b>	<b>3,519</b>
物業之公允價值(減少)／增加	(634)	-	(634)	251	-	251
- 內地	(351)	-	(351)	216	-	216
- 香港	(283)	-	(283)	35	-	35
利息支出淨額	(429)	-	(429)	(260)	-	(260)
- 利息收入	26	-	26	39	-	39
- 財務費用	(455)	-	(455)	(299)	-	(299)
應佔合營企業溢利	19	-	19	20	-	20
除稅前溢利／(虧損)	2,079	(11)	2,068	3,553	(23)	3,530
稅項	(718)	(11)	(729)	(800)	2	(798)
本期溢利／(虧損)	<b>1,361</b>	<b>(22)</b>	<b>1,339</b>	<b>2,753</b>	<b>(21)</b>	<b>2,732</b>
股東應佔純利／(淨虧損)	<b>1,083</b>	<b>(22)</b>	<b>1,061</b>	<b>2,415</b>	<b>(21)</b>	<b>2,394</b>

**2. 收入及分部資料 (續)**

## (c) 分部資產總值

港幣百萬元	2024 年 6 月 30 日			2023 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	133,033	6,764	139,797	132,919	6,447	139,366
香港	62,618	8,622	71,240	62,516	8,734	71,250
	<b>195,651</b>	<b>15,386</b>	<b>211,037</b>	195,435	15,181	210,616
合營企業權益			1,113			1,116
其他資產			76			76
遞延稅項資產			140			142
現金及銀行存款			6,573			5,352
			<b>218,939</b>			217,302

**3. 其他收入淨額**

港幣百萬元	2024	2023
政府補助	6	5
出售其他物業、廠房及設備收益／(虧損)	14	(11)
匯兌(虧損)／收益淨額	(2)	8
出售投資物業收益	-	11
其他	5	7
	<b>23</b>	<b>20</b>

**4. 利息支出淨額**

港幣百萬元	2024	2023
銀行存款利息收入	26	39
銀行貸款及其他借貸利息支出	1,011	835
租賃負債之利息	7	7
其他借貸成本	45	39
借貸成本總額	1,063	881
減：借貸成本資本化	(608)	(582)
財務費用	455	299
利息支出淨額	<b>(429)</b>	<b>(260)</b>

**5. 除稅前溢利**

港幣百萬元	2024	2023
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	<b>1,012</b>	-
職工成本（附註）	<b>765</b>	779
折舊	<b>46</b>	46

附註：職工成本包括僱員股權費用港幣 4,200 萬元（2023 年：港幣 4,000 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 9.28 億元（2023 年：港幣 9.42 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%（2023 年：16.5%）計算。  
 內地所得稅為內地企業所得稅按 25%（2023 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%（2023 年：5%）。

港幣百萬元	2024	2023
本期稅項		
香港利得稅	<b>134</b>	159
內地所得稅	<b>456</b>	447
本期稅項合計	<b>590</b>	606
遞延稅項		
物業之公允價值變動	<b>31</b>	43
其他源自及撥回暫時性差額	<b>108</b>	149
遞延稅項合計	<b>139</b>	192
稅項支出總額	<b>729</b>	798

**7. 股息**
**(a) 中期股息**

港幣百萬元	2024	2023
於結算日後宣布派發股息：		
每股港幣 1 角 2 仙（2023 年：港幣 1 角 8 仙）	<b>566</b>	810

於結算日後宣布派發之股息，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中期股息，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) 末期股息於截至 2024 年 6 月 30 日止六個月批准及派發**

港幣百萬元	2024	2023
2023 年度末期股息每股港幣 6 角		
（2022 年度：港幣 6 角）	<b>2,699</b>	2,699

期內，計入 2023 年度已派發之末期股息中，港幣 17.08 億元乃根據本公司於 2024 年 1 月 30 日公佈的以股代息安排透過以股代息方式支付。

**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	2024	2023
股東應佔純利	<b>1,061</b>	2,394
	<b>股份數目</b>	
	<b>2024</b>	2023
用以計算每股基本及攤薄盈利之 股份加權平均數（附註）	<b>4,519,178,404</b>	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。

(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	2024	2023
股東應佔純利	<b>1,061</b>	2,394
物業之公允價值變動之影響	<b>634</b>	(251)
物業之公允價值變動相關所得稅之影響	<b>31</b>	43
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	<b>1</b>	-
	<b>666</b>	(208)
非控股權益	<b>8</b>	39
	<b>674</b>	(169)
股東應佔基本純利	<b>1,735</b>	2,225

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2024	2023
基本	<b>港幣0.38元</b>	港幣0.49元
攤薄	<b>港幣0.38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 2024 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 19.15 億元（2023 年：港幣 15.69 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按市值基準進行截至 2024 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	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
未逾期或逾期少於一個月	726	138
逾期一至三個月	17	9
逾期三個月以上	3	1
	<b>746</b>	<b>148</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 2.74 億元（2023 年 12 月 31 日：港幣 2.76 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	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
三個月內到期	1,353	2,053
三個月後到期	2,844	2,289
	<b>4,197</b>	<b>4,342</b>

(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（2023 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。

## 其他資料

### 僱員

於 2024 年 6 月 30 日，僱員人數為 4,059 人（包括香港僱員 936 人及內地僱員 3,123 人）。截至 2024 年 6 月 30 日止六個月，僱員費用總額為港幣 9.28 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

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

### 遵守企業管治守則

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月期間，本公司一直遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄 C1 之《企業管治守則》所載之守則條文規定。

### 中期業績之審閱

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的中期業績已經由本公司之審核委員會及核數師畢馬威會計師事務所審閱。

## 暫停辦理股份過戶登記日期

### 以確定股東享有中期股息

暫停辦理股份過戶登記日期	2024 年 8 月 16 日
截止辦理股份過戶	2024 年 8 月 15 日下午 4 時 30 分
記錄日期	2024 年 8 月 16 日
中期股息派發日期	2024 年 9 月 25 日

為確定有權享有中期股息之股東身份，本公司將於 2024 年 8 月 16 日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續。如欲享有中期股息，所有過戶文件連同有關股票須於 2024 年 8 月 15 日（星期四）下午 4 時 30 分前送交本公司之股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖）辦理過戶手續。

董事會代表

董事長

**陳文博**

香港，2024 年 7 月 30 日

於本公布日期，本公司董事會包括：

執行董事：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、陳南祿先生、陳嘉正博士、馮婉眉女士及李天芳女士

## 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：** 本期溢利（稅後）扣除非控股權益所佔部分

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

### 財務比率

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

$$\text{股東應佔每股資產淨值} = \frac{\text{股東權益}}{\text{於結算日已發行股數}} \quad \text{淨債項股權比率} = \frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$$

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