



2024
中期報告

恒隆集團有限公司
股份代號：00010

只選好的 只做對的

目錄

2	公司資料
3	董事長致股東函
8	財務摘要
9	業務回顧
28	其他資料
39	獨立核數師審閱報告
41	財務報表
65	詞彙
66	投資者參考資料

公司資料

榮譽董事長

陳啟宗 大紫荊勳賢

董事

陳文博 (董事長)

盧韋柏 (行政總裁)

陳樂宗 #

葉錫安 金紫荊星章、CBE、太平紳士*

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士*

徐立之 OC、大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士*

廖長江 大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士*

張家騏 #

陳仰宗 #

陳秀梅* (於2024年3月20日獲委任為獨立非執行董事)

趙家駒 (首席財務總監)

非執行董事

* 獨立非執行董事

審核委員會

葉錫安 金紫荊星章、CBE、太平紳士(主席)

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士

張家騏

陳秀梅

提名及薪酬委員會

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士(主席)

葉錫安 金紫荊星章、CBE、太平紳士

廖長江 大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士

授權代表

盧韋柏

馬婉華

公司秘書

馬婉華

註冊辦事處

香港中環德輔道中4號

渣打銀行大廈28樓

電話：2879 0111

傳真：2868 6086

網址：<http://www.hanglunggroup.com>

電郵：HLGroup@hanglung.com

核數師

畢馬威會計師事務所

於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

董事長致股東函

各位持份者：

過去六個月，我們遇上了近年來最嚴峻的經營環境。期內物業銷售達港幣12億元，帶動總收入增加15%至港幣64億元。然而，我們的核心業務(即經常性租賃收入)下降7%至港幣52億元，而股東應佔基本租賃純利則減少18%至港幣13億元。我們亦錄得估值虧損港幣7億元。

雖然租賃收入減少是基本純利下降的主因，但利息支出較2023年同期增加46%(不計及資本化利息)，對基本純利也有重大影響。若計及資本化利息，總財務費用則會增加19%。上述數字已計及人民幣兌港幣貶值2.8%。

鑑於2023年上半年的租賃收入創下新高，在踏入2024年前，我們已預計今年上半年將面臨挑戰。因此，管理層盡職盡責，竭力收窄業績差距，惟市況較預期差，恒隆位於上海的購物商場租戶銷售額下降了超過20%，而上海以外的購物商場則錄得低單位數跌幅。由於上海兩座購物商場的表現尤為重要，足以令我們整個內地物業組合的租戶銷售額下降13%。

2024年初數個月，我們和許多奢侈品租戶都盼望，租戶銷售額在緊接下來的數月能回復增長。可惜到了第二季，6月的銷售額仍然不振，我們的期望日漸渺茫。市場有說奢侈品牌下調其2024年全年預測，並宣布延遲或取消新店開業計劃。幸好，我們暫時並未受影響。

基本純利下降有兩個明顯主因：租戶銷售額下跌(以致租賃收入減少)，以及利息支出增加。

租賃收入減少有數個原因。過去六個月，影響我們奢侈品銷售額的最大因素是日圓貶值，這促使奢侈品租戶銷售額外流至日本。2024年上半年，日圓兌人民幣較2023年同期貶值了15%至20%，在日本購物因而較在中國內地便宜得多；若計及退稅，兩地價格差異更擴大至約30%。這是引致在2024年5月，中國赴日遊客人數較2023年5月增長超過300%的部分原因。赴日遊客人數顯著攀升的同時，中國遊客整體出境人數同樣大幅上升，截至第一季末，已達到2023年水平的近400%。按目前趨勢，我預計這種出境旅遊的意欲在夏季結束前都不會減弱。

銷售額下降的另一主要原因，是消費者普遍對市場缺乏信心，這或許是我們上海以外的購物商場（包括高端和次高端購物商場）租戶銷售額下降4%的主因。經濟不明朗加上預算緊縮，家庭的可支配開支持續減少。然而，影響我們購物商場的，更多是顧客到訪次數或購買量的減少，而非所買產品的質素「降級」。這種全國現象可能會因消費情緒或宏觀環境改變而逆轉，而大多數人都指望政府向市場釋出訊號。可是，截至撰寫本文時，仍未見明確的訊號。

最後，我想談談在疫情期間曾與投資者和媒體論及的一個觀點，即中國消費者於內地在岸購買與在境外離岸購買奢侈品的比例。近期離岸消費增加的現象可以視為回歸均值。我們暫且不談整體銷售規模，疫情前中國消費者在內地購買奢侈品的佔比為35%，其餘65%為離岸消費，例如在香港、歐洲或日本。疫情期間，由於無法外遊，在岸消費的佔比增至100%。現在外遊已恢復，合理的預測是在岸的奢侈品消費佔比將回復到一個正常化的新數值，即大概35%至100%之間。目前的佔比約為60%，較疫情期間的水平下降40%，這也是導致我們銷售額下降的主因。然而，值得注意的是，目前在岸奢侈品消費佔比仍較疫情前高出逾70%。儘管難以估計怎樣的佔比才是常態，但我認為最壞的情況很快便會過去，因為之前無法外遊的中國消費者，隨着他們享受外遊購物的第二個夏天快將完結，我希望已足夠讓他們擺脫「旅行心癮」。

拖累股東應佔基本純利的另一因素是較高的利息支出，無奈現時利率仍較我們預期中高。縱使我們在如此市況下不想增加負債率或利息成本，但參照我們定期發布的資本支出計劃，數年前我們已意識到公司的負債將達至現時水平。

我們近年的額外貸款主要與昆明、武漢和無錫餘下期數的發展，以及杭州恒隆廣場的建築工程有關。自從武漢「恒隆府」、皓日(The Aperture)和228電氣道項目竣工後，我們不再把相關建築貸款的利息資本化，這些利息支出現時在損益表入賬。這些因素加上香港利率上升，拉高我們的利息成本。根據最新預測，我們預期公司的債務和利息水平將在兩年後見頂，約35%左右，對公司而言可以接受。

考慮到利息成本增加，管理層已審視多個減輕債務負擔的方案，包括積極控制資本支出和營運開支。我們在今年1月曾表示，公司若有額外現金，將首先用作償還債務，其次是支付股息，然後是新投資。管理層預期上述優次順序將繼續維持，直至債務和利息支出情況好轉。

儘管這些宏觀阻力難以即時得到解決，但公司並未因此鬆懈。我欣然報告，恒隆在管治、管理、營運和可持續發展方面都有長足進步，助我們抵禦外來衝擊、抓緊未來機遇。有些股東應該已留意到，我們在今年3月委任了陳秀梅女士為董事會成員。陳女士為資深財務行政人員，擁有多年行政及董事的經驗，曾出任渣打銀行(香港)的行政總裁，亦曾分別出任地產、公用事業及金融服務等企業的董事。

從營運角度看，零售領域的兩大重要因素是租出率和客流量。在這兩項指標上，我們大致整體提升。我們的零售租出率和客流量一如既往表現理想，購物商場的總租出率較去年同期上升四個百分點，其中奢侈品租戶的數目增加2%。同樣，內地物業組合的平均客流量也錄得增長。雖然銷售額稍遜，但從上述基礎數據可見，我們的業務仍然穩健。此外，即使期內銷售租金下降，但我們的固定租賃收入的比例和金額均有所增加。

此外，我懷着興奮的心情宣布，2024年上半年，上海以外地區的表現持續強勁，擴大了我們的收入基礎，猶如為公司的商業模式加上有力的第四條支柱。固有的三大支柱分別是香港業務、上海的購物商場，以及內地的辦公樓，現在增添了上海以外的購物商場。每條支柱所屬的市場生態都略有不同，所以雖然它們不能完全互相對沖，但已奠下更廣闊的基礎，確保未來收入穩定。

我們在可持續發展方面的工作和成就更上一層樓，與LVMH的合作已步入第二個年頭，雙方團隊依然充滿活力。除了這項前所未有的計劃外，我們還擴展了「Changemakers：租戶可持續發展合作計劃」(「Changemakers計劃」)。Changemakers計劃涵蓋七個城市14項物業的16家租戶(包括零售及辦公樓)，涉及總租出面積逾78,000平方米。這標誌着我們與租戶和持份者攜手合作的新里程碑，為市場提供最符合可持續發展原則的營商空間。

最後，我將打破常規，就公司的股價談一些觀察所得；我們以往很少以書面形式談論此話題，在本函中就更少了(其中自有充分理由)。深入探究股價的細微變動並無意義，因此我集中討論較高層次的因素。

許多投資者(包括我們的主要股東)都問及為何恒隆集團股價在這15年來表現都不好。我們的股價表現遜於恒生指數及大部分同業，但這肯定不反映我們的營運表現。按其影響程度排序，我認為有三個主要原因：

- 地緣 — 主要是資金從中國以及與中國相關的企業流出
- 行業 — 整個地產行業的股價表現不佳
- 可比對象 — 缺乏易於比較的公司／競爭對手。

從事環球業務的人都知道，資金流出中國(包括香港)主要因為地緣政治。當然，監管措施變化難料，改變有時來得不合時宜，的確對形勢幫助不大，但據分析師和投資者的反饋指出，地緣政治還是主因。部分受市場因素及監管變化影響，內地住宅房地產市場目前萎靡不振。儘管我們沒有踏足該市場，但股市各大指數和各種股票分類都把我們與該等表現遠遜市場的發展商混為一談。雖然大家是不同類型的公司，但我們的股價難免受牽連。

由此可帶出我的第三點：雖然我們的業務並非獨一無二（在中國有很多公司持有高端購物商場組合，也有不少擁有高端辦公樓），但沒有其他公司像我們這般倚重這些業務板塊，這是我們獨特之處。與我們最近似的競爭對手，要麼除了高端購物商場外還持有大量中型和大眾化的購物商場，以及住宅房地產物業，又或是在收入來源方面更依賴香港市場。由於市場上沒有真正可比對象，很難把我們與同業作比較分析。

我們的商業模式頗為獨特，且我深信其根本上是穩健的。儘管近期中國的消費市場有所放緩，但我不認為消費者會毫無緣故突然不購買奢侈品或停止光顧我們的購物商場。事實上，若要預測未來趨勢，中國消費者將會繼續追求更好的生活品質，其中一個途徑就是購買更優質的產品和服務，而這正正是我們業務所長。

歸根究底，上述原因皆是市場實況，對此管理層定當竭盡所能，減輕相關影響。

這是我就任董事長以來的首封《致股東函》，謹此感謝各位股東多年來對恒隆的不懈支持。請大家放心，我們將一如既往盡心盡力成為業內最好的營運者，讓各位信賴、信任並持續支持恒隆。我也在此衷心感謝各位同事，他們持續悉心畢力，兌現我們「只選好的 只做對的」的承諾，為客戶締造優享生活空間。

董事長

陳文博

香港，2024年7月30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					
	2024			2023		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入	5,151	1,228	6,379	5,523	2	5,525
– 內地	3,537	25	3,562	3,775	–	3,775
– 香港	1,614	1,203	2,817	1,748	2	1,750
營業溢利/(虧損)	3,624	(11)	3,613	4,066	(32)	4,034
– 內地	2,355	(20)	2,335	2,640	(20)	2,620
– 香港	1,269	9	1,278	1,426	(12)	1,414
股東應佔基本純利/(淨虧損)	1,294	(13)	1,281	1,571	(11)	1,560
股東應佔物業之公允價值 淨(減少)/增加	(393)	–	(393)	122	–	122
股東應佔純利/(淨虧損)	901	(13)	888	1,693	(11)	1,682

	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
股東權益	95,830	94,360
股東應佔每股資產淨值(港元)	\$70.4	\$69.3

盈利及股息(港元)

	2024	2023
每股盈利		
– 基於股東應佔基本純利	\$0.94	\$1.15
– 基於股東應佔純利	\$0.65	\$1.24
每股中期股息	\$0.21	\$0.21

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	30.2%	28.6%
債項股權比率	34.9%	32.7%

業務回顧

綜合業績

截至2024年6月30日止六個月，恒隆集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的總收入較去年同期增加15%至港幣63.79億元，當中確認物業銷售收入港幣12.28億元(2023年：港幣200萬元)。受內地奢侈品消費下行、香港零售及辦公樓市況疲弱和人民幣兌港幣貶值影響，物業租賃收入下降7%至港幣51.51億元。整體營業溢利亦下跌10%至港幣36.13億元。

股東應佔基本純利下跌18%至港幣12.81億元，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0.94元。

計及股東應佔物業淨重估虧損港幣3.93億元(2023年：淨重估收益港幣1.22億元)後，本集團錄得股東應佔純利港幣8.88億元(2023年：港幣16.82億元)，相應每股盈利為港幣0.65元(2023年：港幣1.24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 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	變動	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	變動
物業租賃	5,151	5,523	-7%	3,624	4,066	-11%
內地	3,537	3,775	-6%	2,355	2,640	-11%
香港	1,614	1,748	-8%	1,269	1,426	-11%
物業銷售	1,228	2	不適用	(11)	(32)	66%
內地	25	-	不適用	(20)	(20)	-
香港	1,203	2	不適用	9	(12)	不適用
總額	6,379	5,525	15%	3,613	4,034	-10%

股息

本公司董事會（「董事會」）宣布以現金方式派發2024年度中期股息，每股港幣2角1仙（2023年度：港幣2角1仙）。中期股息將於2024年9月25日派發予於2024年8月16日名列股東名冊的股東。

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51.51億元。計及人民幣較去年同期貶值的影響後，內地物業組合租賃收入按人民幣及港幣計值分別下降4%和6%。香港物業組合的租賃收入則下跌8%。

內地上半年整體租賃收入和租戶銷售額按人民幣計分別下降4%和13%。奢侈品零售消費自2023年上半年強勁反彈後，後勢開始放緩，市況低迷疲弱，至2024年仍未見起色。儘管如此，租戶對我們旗下商場的市場領導地位信心無減，縱使商場銷售租金下跌，整體租出率仍然維持升勢。持續的租戶組合優化、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。我們旗下辦公樓仍然面臨市場供應過剩和需求疲弱的雙重挑戰，上海業務首當其衝。我們將繼續提供最高水準的客戶及物業管理服務，以吸納並聯繫潛在租戶。

香港上半年市場復甦較預期緩慢，導致我們的租金收入和營業溢利表現分別下跌8%和11%。上半年受地緣政治及經濟環境不明朗因素影響，我們下調部分主要租戶的租金。儘管收入有所下跌，租出率仍然維持高水平。我們將繼續改善租戶組合，並透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」推出各項獎勵活動，以帶動客流量和刺激顧客消費。

內地¹

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	2,414	2,496	-3%
辦公樓	668	701	-5%
住宅及服務式寓所	68	74	-8%
酒店	64	62	3%
總額	3,214	3,333	-4%
總額等值港幣(百萬元)	3,537	3,775	-6%

整體租金收入和營業溢利按人民幣計值分別下跌4%和8%。由於人民幣貶值，整體租金收入和營業溢利跌幅換算成港幣後分別擴大至6%和11%。當地奢侈品消費市道淡靜，加上外遊購買奢侈品的人數上升，成為影響我們商場收入下跌3%的兩大主因。我們的高級辦公樓組合收入亦下跌5%，主要由於辦公空間需求萎縮和市場競爭激烈。國內商務和休閒旅遊持續復甦，我們的酒店營運收入較去年同期錄得3%的溫和增長。

- 商場

隨着內地針對2019冠狀病毒病所採取的防疫措施鬆綁，消費市道於2023年1月迅速反彈，大幅提高上半年的商場收入基數。相比之下，我們的商場組合收入於2024年上半年下跌3%，當中高端商場的收入跌幅為4%。儘管奢侈品消費市道至2024年上半年仍未見起色，但整體租出率截至2024年6月維持高企。次高端商場租出率持續改善，收入各有增長，升幅由濟南恒隆廣場的1%至天津恒隆廣場的15%不等。

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

2024年上半年，奢侈品消費市道轉弱，上海業務尤其受影響。儘管大連恒隆廣場錄得的增長抵銷了部分影響，高端商場收入仍然下跌4%。次高端商場收入上升5%，各商場積極推出宣傳推廣活動，並優化了租戶組合，以增強零售選擇和客戶體驗，令租出率和客流量得以持續增長。

高端商場

旗艦商場**上海恒隆廣場**在奢侈品市場繼續領先，商場截至報告期末維持悉數租出。其高端客群仍然追捧商場內提供的限量及奢侈商品，但因消費力稍遜的顧客在奢侈品消費上轉趨謹慎，並傾向外遊時購買更優惠商品，導致商場的收入和租戶銷售額分別下跌8%和23%。為鞏固其市場地位，商場持續推行會員計劃「恒隆會」，以加強與忠實顧客之間的聯繫，並吸納新會員。我們於4月與多家國際奢侈品牌合辦「Spring Wonderland」慶典活動，為顧客帶來精彩絕倫的購物體驗。

上海的另一項目 — **上海港匯恒隆廣場** — 相比其姐妹旗艦商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跌4%和14%。為加深與消費者的聯繫，我們於節慶期間推出新春賀年活動及其他應節市場營銷活動。我們亦在商場籌辦「愛神夏至」獨家主題活動，成功在社交媒體上引起全城關注和熱議，吸引絡繹不絕的客流。截至報告期末，租出率維持於97%的高位。

在充滿挑戰的市場狀況下，**瀋陽市府恒隆廣場**的收入和租戶銷售額分別減少14%和20%。商場與瀋陽皇城恒隆廣場合辦多項市場營銷活動，發揮協同效應，令顧客體驗更上一層樓。截至2024年6月止，租出率為82%。

無錫恒隆廣場是市內首屈一指的高端零售商場，期內收入和租戶銷售額均維持穩定。2023年底，多家頂尖高端品牌相繼開業，進一步鞏固商場作為頂級奢華據點的地位。截至結算日，商場接近全數租出。

大連恒隆廣場自成功轉型為地區高端零售地標後，吸引了多家高級品牌進駐，尤其是美妝品牌，帶動收入和租戶銷售額分別上升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。商場亦推出了一系列成效卓越的市場營銷活動，例如於4月舉辦「繁花夢旅」主題盛會，持續振興消費市道。租出率較去年同期增長四個百分點至93%。

受市內消費市道低迷影響，**昆明恒隆廣場**的收入和租戶銷售額分別下降1%和6%。我們推出多項口碑載道的活動，例如於5月舉辦「甜酷熱戀」520盛典，以加強與消費者的聯繫，並推高客流量。商場踏入第五年營運，基本租金和管理費進一步提升，租出率亦維持於98%的高位。

與2023年上半年相比，**武漢恒隆廣場**的收入和租戶銷售額分別下跌2%和15%。為慶祝商場開業三周年，我們於4月舉辦一系列以銷售為主導的推廣活動，務求刺激消費和帶動客流量。商場專為「恒隆會」會員而設的會員專屬貴賓室(The Lounge)於5月正式面世，旨在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

瀋陽皇城恒隆廣場於報告期內舉辦一系列具吸引力的市場營銷活動，包括春節推廣和音樂表演等，帶動收入和租戶銷售額分別上升3%和2%。我們持續提升品牌組合，務求擴大目標客群。租出率增加六個百分點至92%。商場即將翻新美食廣場，完成後可望拓展餐飲食肆陣容，滿足更廣泛的顧客口味，並提升客流量。

濟南恒隆廣場收入較去年同期微升1%。隨着首階段資產優化計劃圓滿結束，多家美妝商戶及品牌相繼於商場開設獨家門店。資產優化計劃餘下的階段預期於2024年底至2025年初期間完工，可望為商場注入嶄新活力，推動其長遠競爭力和盈利能力。租出率較去年同期增加三個百分點至92%。

天津恒隆廣場收入和租戶銷售額較去年同期分別增長15%和9%，租出率則增加14個百分點至94%。商場接連推出多項宣傳活動和社區營造舉措，例如除夕跨年倒數、於4月揭幕的海棠花漾百年牆主題裝飾、於5月舉行的青年藝術節，以及最新增設的珠寶花園和親子遊樂空間，成功吸引顧客到訪該區，帶動客流量和銷售額提升。

- 辦公樓

辦公樓組合持續為我們帶來穩定收入，佔內地租金收入總額約21%。由於上海和瀋陽辦公樓租賃市場的競爭持續激烈，辦公樓總收入較去年同期下跌5%至人民幣6.68億元。儘管辦公空間的需求偏低，我們在無錫的辦公樓租出率仍維持上行趨勢，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 (人民幣百萬元)			期末租出率		
	2024	2023	變動	2024年 6月	2023年 12月	2023年 6月
上海恒隆廣場	312	335	-7%	88%	96%	98%
上海港匯恒隆廣場	112	121	-7%	87%	86%	85%
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%
總額	668	701	-5%			

上海市辦公空間供應增加和需求低迷，令辦公樓租賃市場挑戰重重。由於有少量主要租戶租約到期，上海恒隆廣場兩座甲級辦公樓收入較去年同期下跌7%，租出率亦下降十個百分點至88%。

受市內新辦公樓供過於求和市況疲弱影響，**上海港匯恒隆廣場**的辦公樓收入下跌7%。截至2024年6月，出租率已逐步回升至87%，較去年同期上升兩個百分點。

儘管**瀋陽市府恒隆廣場**辦公樓的租出率較去年同期上升四個百分點至90%，收入仍然錄得5%的跌幅。瀋陽市辦公空間供應不斷增加，加上需求持續疲弱，令當地市況仍具挑戰。

無錫恒隆廣場兩座辦公樓的租出率較2023年6月底高出六個百分點至89%，帶動總收入上升2%。報告期內，我們憑藉優質的配套和卓越服務，令單位租金水平得以維持平穩。

昆明恒隆廣場辦公樓憑藉卓越服務和設施，於2024年上半年保持穩定收入，租出率於上半年亦維持平穩於87%。

武漢恒隆廣場辦公樓收入較去年同期上升2%，惟租出率於報告期末下跌四個百分點至68%。儘管武漢市內競爭激烈，我們仍然憑藉領先的建築規格和便利的交通網絡，在區內突圍而出。由我們營運的多功能辦公空間「恒聚」自2023年3月開業以來，已大大拓展辦公樓的租戶群，並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。

- 住宅及服務式寓所

受市內外藉人士離開影響，上海港匯恒隆廣場住宅及服務式寓所的租出率下降，抵銷了平均房租上漲帶來的收入升幅，導致收入下跌8%。

- 酒店

2024年上半年，酒店收入上升3%。客房收入受到地方政府為振興區內商務及休閒旅遊所推行的措施所帶動而增長9%，惟部分增幅被餐飲業務收入微跌所抵銷。

香港

2024年上半年消費和旅遊模式轉變帶來的影響，令香港零售業再度面臨挑戰。辦公樓市場供求失衡，亦為租金帶來下行壓力。

收入下跌8%至港幣16.14億元，營業溢利則減少11%至港幣12.69億元，租賃邊際利潤率為79%。

我們持續緊貼本地顧客和外地旅客的喜好和行為模式，優化租戶及品牌組合，成功維持租出率高位。

物業租賃 – 香港組合 (截至 6 月 30 日止六個月)

	收入 (港幣百萬元)			期末租出率		
	2024	2023	變動	2024年 6月	2023年 12月	2023年 6月
零售	950	1,019	-7%	97%	95%	97%
辦公樓及工業／辦公樓	563	607	-7%	90%	89%	88%
住宅及服務式寓所	101	122	-17%	73%	77%	66%
總額	1,614	1,748	-8%			

- 零售

香港零售物業組合的收入下跌7%至港幣9.50億元。為應付消費模式轉變帶來的挑戰，我們將持續提供更完善和多元化的租戶及品牌組合，以吸引本地顧客和外地旅客。截至結算日，整體租出率維持於97%的高位。

受市況下行影響，租戶銷售額微跌3%。為刺激消費和改善客流量，我們會進一步透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」，推出更多針對性的市場營銷活動。

位於**主要商業及旅遊區**的零售物業組合部分主要租戶的租金下調，導致收入下挫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維持理想，分別為98%和95%。

- 辦公樓及工業／辦公樓

由於港島辦公樓需求不振和供應過剩，辦公樓組合的租金下調，導致收入減少7%至港幣5.63億元。截至結算日，我們已採取積極應對措施，將租出率穩定於90%的較高水平。

面對市場不景，我們下調部分辦公樓租金，當中主要涉及中環一帶租戶，影響香港島辦公樓組合收入下跌14%。然而，租出率仍達到83%。

由於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上升2%，租出率達96%。

- 住宅及服務式寓所

我們的住宅及服務式寓所業務收入較去年同期減少17%，主要原因是位於半山區的御峯自2023年9月起展開翻新工程，租戶須要遷出。撇除御峯收入下跌的影響，整體收入較去年同期增長1%，主要由於位於淺水灣的濱景園租出率有所改善。

物業銷售

報告期內，我們透過出售位於香港之皓日(The Aperture)的114個住宅單位及藍塘道的一間大宅，和武漢「恒隆府」四個單位，合共進賬港幣12.28億元收入。我們旗下四個停車位為2023年上半年進賬港幣200萬元的銷售收入。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2024年上半年共錄得港幣1,100萬元的營業虧損。

截至2024年6月30日止，已簽約的物業銷售額達港幣3.85億元，包括預售皓日(The Aperture)的12個住宅單位、藍塘道的一間大宅、武漢「恒隆府」的一個單位及昆明君悅居的五個單位。有關收入預計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幣2,013.01億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣1,372.61億元及港幣640.40億元。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7.15億元的物業重估虧損(2023年：港幣2.41億元收益)。

內地物業組合錄得港幣4.33億元的重估虧損(2023年：港幣2.08億元收益)，佔物業組合價值不足1%。

香港物業組合錄得港幣2.82億元的重估虧損(2023年：港幣3,300萬元收益)，較2023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3.93億元(2023年：港幣1.22億元淨重估收益)。

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。兩個項目均於2024年4月取得竣工證明書。昆明君悅酒店則計劃於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，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，以緩解本集團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，本集團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：

	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
貨幣種類：				
港幣	4,340	60%	3,798	60%
人民幣	2,877	40%	2,370	37%
美元	1	—	175	3%
現金及銀行存款結餘總額	7,218	100%	6,343	100%

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537.15億元(2023年12月31日：港幣506.93億元)，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55%(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)：

	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
貨幣種類：				
港幣	34,964	65%	35,909	71%
人民幣	18,751	35%	14,784	29%
借貸總額	53,715	100%	50,693	100%

(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	21,821	41%	18,576	37%
浮息	31,894	59%	32,117	63%
借貸總額	53,715	100%	50,693	100%

- 負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣464.97億元(2023年12月31日：港幣443.50億元)。淨債項股權比率為30.2%(2023年12月31日：28.6%)，債項股權比率為34.9%(2023年12月31日：32.7%)。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。

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1.59億元(2023年12月31日：港幣10.02億元)。

- 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(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%的貸款需於兩年後償還。

	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	6,011	11%	4,434	9%
1年後但2年內	12,672	24%	14,091	28%
2年後但5年內	31,540	59%	27,768	55%
5年後	3,492	6%	4,400	8%
借貸總額	53,715	100%	50,693	100%

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156.05億元(2023年12月31日：港幣185.67億元)。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)。

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13.50億元(2023年12月31日：港幣28.50億元)。

- 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4.4%（2023年：4.0%），加上主要用作資本支出的債項增加，導致總財務費用增加19%至港幣10.69億元。

計入損益表的淨額（撇除資本化金額後）相應增加至港幣4.61億元。

2024年首六個月的利息保障倍數為3.2倍（2023年：4.4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69%。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7.25億元（2023年：港幣35.76億元虧損），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，本集團的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

於2024年6月30日，本集團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

步入2024年下半年，宏觀經濟環境的不確定性和複雜因素依然存在。高息環境將會持續，但降息已成大勢所趨，可望改善環球經濟氣氛。內地和香港政府均已展開一籃子措施刺激經濟，務求重振消費信心和營商動力，惟復甦跡象仍有待觀察。為確保業務能靈活應對經濟下行帶來的挑戰，我們將持續加強營運彈性。

內地經濟雖然面臨阻力，但富裕消費客群仍重視優越的購物體驗，並不純粹追求奢侈商品。因此，武漢恒隆廣場延續上海恒隆廣場的成功先例，於2024年5月開設我們旗下第二間會員專屬貴賓室。第三間會員專屬貴賓室預期今年年底前將於昆明恒隆廣場面世。我們將堅持提供卓越服務，藉此加強與高消費顧客之間的聯繫，並繼續積極於旗下物業推行會員計劃「恒隆會」，以鞏固顧客忠誠度。次高端商場方面，我們為優化租戶組合所作的努力開始見效，租出率和客流量均有所提升。儘管辦公樓組合在現時困難時期表現受挫，但我們的甲級辦公樓位處市內核心商業地段，相信營商信心回穩後將吸引優質租戶承租。

香港持續面臨各方面挑戰，消費氣氛續弱，鄰近地區的超大型商場帶來激烈競爭，加上旅遊消費模式轉變，令2024年下半年的零售前景趨於保守。為應對此形勢，我們將籌辦各項主題推廣活動，並透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」加強與忠實顧客的互動，提供更完善的店內購物體驗。鑑於當前市況，下半年的辦公樓租賃需求預料維持疲弱。

我們將因應市場情況，繼續推售內地的高端服務式寓所「恒隆府」，其中包括武漢「恒隆府」、昆明君悅居和無錫「恒隆府」。我們將憑藉卓越的產品及物業管理服務突圍而出，並利用經濟回暖時的契機，吸引品味非凡的客戶群。

企業管治

我們矢志維持最高水平的企業管治標準。截至2024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（「董事會」）、健全的內部監控機制，以及有效的風險管理，加強透明度和對公司持份者的問責性。我們的企業管治常規之整體架構已載於公司網頁「投資者關係」項下的「財務資料」分項下之「財務報告」內2023年報內之企業管治報告，以供瀏覽。

董事會

董事會由三名執行董事、三名非執行董事及五名獨立非執行董事組成。獨立非執行董事佔董事會45.5%，超出香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「《上市規則》」）的要求。公司及香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）之網頁提供最新的董事會成員名單，列明其角色和職能，以及註明彼等是否獨立非執行董事。董事會成員的履歷詳情已載於公司網頁「企業管治」項下的「董事會」內。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。董事會每年會面六次及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。

提名及薪酬委員會

公司之提名及薪酬委員會由獨立非執行董事組成，並由一名獨立非執行董事擔任主席。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本集團薪酬架構之重大改變及影響執行董事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，並就董事之委任、重新委任及繼任計劃等事宜向董事會提出建議。委員會之職權範圍已載於公司網頁「企業管治」項下的「提名及薪酬委員會」內及香港交易所網頁，以供瀏覽。

審核委員會

公司之審核委員會由一名獨立非執行董事擔任主席，目前成員包括三名獨立非執行董事及一名非執行董事。委員會成員每年舉行至少四次會議，外聘核數師及內部審計師、行政總裁、首席財務總監及公司秘書出席會議，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2024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。

本未經審核中期財務報告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39及40頁。

遵守《上市規則》附錄C1所載之《企業管治守則》

截至2024年6月30日止六個月內，我們一直遵守上市規則附錄C1《企業管治守則》所載之守則條文規定。

遵守《上市規則》附錄C3所載之《標準守則》

就董事進行證券交易，我們已採納一套不低於《上市規則》附錄C3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作出特定查詢，確認於截至2024年6月30日止六個月內已遵守《標準守則》及《紀律守則》。

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，各董事於2024年6月30日持有本公司及其相聯法團（定義見《證券條例》第XV部）之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

姓名	身份	本公司 (好倉)		恒隆地產有限公司 (好倉)		
		股份數目	佔已發行 股份總數 之百分比	股份數目	佔已發行 股份總數 之百分比	股份期權 數目 (附註3)
陳文博	個人及其他	551,502,580 (附註1及2)	40.50	3,008,793,632 (附註2)	63.85	13,200,000
盧韋柏	個人	460,000	0.03	1,037,266	0.02	21,750,000
陳樂宗	-	-	-	-	-	-
葉錫安	-	-	-	-	-	-
廖柏偉	個人及家屬	-	-	100,000	-	-
徐立之	-	-	-	-	-	-
廖長江	-	-	-	-	-	-
張家騏	-	-	-	-	-	-
陳仰宗	-	-	-	-	-	-
陳秀梅	-	-	-	-	-	-
趙家駒	個人	-	-	-	-	6,200,000

附註：

1. 其他權益包括由一項信託基金（陳文博先生為財產授予人及酌情受益人）持有之本公司28,579,500股股份。據此，根據《證券條例》，陳文博先生被視為於該等股份中擁有權益。
2. 其他權益包括由另一項信託基金（陳文博先生為酌情受益人）持有或被視為持有之另一批本公司522,423,080股股份及恒隆地產有限公司（「恒隆地產」）3,008,256,189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。陳文博先生亦分別於本公司500,000股股份及恒隆地產537,443股股份中擁有個人權益。
3. 恒隆地產於2012年4月18日採納之股份期權計劃（「2012年股份期權計劃」）及於2022年4月27日採納之另一項股份期權計劃（「2022年股份期權計劃」）下的董事期權變動載於下文「股份期權計劃」項下內。

除以上所披露外，董事並無於2024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2024年6月30日止六個月內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無作出任何安排使董事可藉購入本公司或任何其他機構之股份或債權證而獲益。

股份期權計劃

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

根據股份期權計劃，恒隆地產董事會獲授權向經揀選參與者(包括恒隆地產集團旗下任何成員公司之僱員及董事)授出股份期權，惟須遵照相關條款及條件，如恒隆地產董事會或會整體或逐個訂明。股份期權計劃均無規定任何最短歸屬期。股份期權計劃項下的歸屬期、可接納期權之期間及其應付之款項、行使期及每份期權可認購恒隆地產股份之數目均由恒隆地產董事會於授出時予以釐定。股份期權之行使價由恒隆地產董事會於授出時釐定，並必須不低於恒隆地產股份之面值、於授出日期之恒隆地產股份之收市價及於緊接授出前五個營業日之恒隆地產股份平均收市價三者中之較高價。

根據本公司及恒隆地產各自於2022年4月27日舉行的股東周年大會上通過的決議案，2022年股份期權計劃已於同日獲採納並且於十年內有效。當2022年股份期權計劃獲採納，2012年股份期權計劃已於期滿後終止。

於2024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282,875,550股。

截至2024年6月30日止六個月期間，概無任何股份期權根據2022年股份期權計劃授出。於2024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200,893,200股及49,544,000股，即佔恒隆地產已發行股份總數約4.3%及1.1%。於本中期報告日期，就根據2022年股份期權計劃可授出之股份而可予發行的股份總數為282,875,550股，即佔恒隆地產已發行股份總數約6.0%。

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

截至2024年6月30日止六個月期間，可就所有股份期權計劃授出的期權而發行的恒隆地產股份數目除以恒隆地產截至2024年6月30日止六個月期間已發行普通股的加權平均股數為0.02。

2012年股份期權計劃項下之股份期權於截至2024年6月30日止六個月內的變動如下：

授出日期	參與者類別 (附註1)	股份期權數目				於2024年 6月30日 尚未被行使	每股 行使價 港幣	歸屬日期 (附註2)	到期日 (附註2)
		於2024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				
2014年12月5日	榮譽董事長： 陳啟宗 (附註3)	2,750,000	-	-	-	2,750,000	22.60	2016年12月5日：10% 2017年12月5日：20% 2018年12月5日：30% 2019年12月5日：40%	2024年12月4日
	董事： 陳文博	150,000	-	-	-	150,000			
	恒隆地產董事	2,500,000	-	-	-	2,500,000			
	僱員	13,350,000	-	-	(530,000)	12,820,000			
		18,750,000	-	-	(530,000)	18,220,000			
2017年8月10日	榮譽董事長： 陳啟宗 (附註3)	1,925,000	-	-	-	1,925,000	19.98	2019年8月10日：10% 2020年8月10日：20% 2021年8月10日：30% 2022年8月10日：40%	2027年8月9日
	董事： 陳文博	1,850,000	-	-	-	1,850,000			
	恒隆地產董事	2,500,000	-	-	-	2,500,000			
	僱員	21,380,000	-	-	(580,000)	20,800,000			
		27,655,000	-	-	(580,000)	27,075,000			
2018年5月16日	董事： 盧韋柏	10,000,000	-	-	-	10,000,000	18.98	2020年5月16日：10% 2021年5月16日：20% 2022年5月16日：30% 2023年5月16日：40%	2028年5月15日
		10,000,000	-	-	-	10,000,000			
2019年6月28日	榮譽董事長： 陳啟宗 (附註3)	3,025,000	-	-	-	3,025,000	18.58	2021年6月28日：10% 2022年6月28日：20% 2023年6月28日：30% 2024年6月28日：40%	2029年6月27日
	董事： 陳文博	2,200,000	-	-	-	2,200,000			
	盧韋柏	2,750,000	-	-	-	2,750,000			
	僱員	31,716,100	-	-	(1,573,000)	30,143,100			
		39,691,100	-	-	(1,573,000)	38,118,100			

2012年股份期權計劃項下之股份期權於截至2024年6月30日止六個月內的變動如下：

授出日期	參與者類別 (附註1)	股份期權數目				於2024年 6月30日 尚未被行使	每股 行使價 港幣	歸屬日期 (附註2)	到期日 (附註2)
		於2024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				
2021年5月12日	榮譽董事長： 陳啟宗 (附註3)	3,300,000	-	-	-	3,300,000	19.95	2023年5月12日：10% 2024年5月12日：20% 2025年5月12日：30% 2026年5月12日：40%	2031年5月11日
	董事：								
	陳文博	3,000,000	-	-	-	3,000,000			
	盧韋柏	3,000,000	-	-	-	3,000,000			
	僱員	45,221,000	-	-	(3,130,500)	42,090,500			
		54,521,000	-	-	(3,130,500)	51,390,500			
2021年10月6日	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	榮譽董事長： 陳啟宗 (附註3)	3,300,000	-	-	-	3,300,000	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
	董事：								
	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	47,740,000	-	-	(4,087,000)	43,653,000			
		59,140,000	-	-	(4,087,000)	55,053,000			
	榮譽董事長	14,300,000	-	-	-	14,300,000			
	董事	33,050,000	-	-	-	33,050,000			
	恒隆地產董事	5,000,000	-	-	-	5,000,000			
	僱員	159,407,100	-	-	(9,900,500)	149,506,600			
總計		211,757,100	-	-	(9,900,500)	201,856,600			

2022年股份期權計劃項下之股份期權於截至2024年6月30日止六個月內的變動如下：

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2024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2024年 6月30日 尚未被行使
2023年6月28日	榮譽董事長： 陳啟宗 (附註3)	3,300,000	-	-	-	3,300,000	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
	董事：								
	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	41,578,000	-	-	(3,284,000)	38,294,000			
		52,978,000	-	-	(3,284,000)	49,694,000			
	榮譽董事長	3,300,000	-	-	-	3,300,000			
	董事	8,100,000	-	-	-	8,100,000			
	僱員	41,578,000	-	-	(3,284,000)	38,294,000			
總計		52,978,000	-	-	(3,284,000)	49,694,000			

附註：

- 「僱員」包括恒隆地產集團的現任及前任僱員以及包括獲授股份期權以作為與恒隆地產及／或其任何附屬公司訂立僱傭合約之人士。
- 股份期權之行使期由各歸屬日期起開始及於各自的到期日終止。
- 陳啟宗先生已於2024年4月26日退任董事長及執行董事，以及董事會同意於當日賦予彼「榮譽董事長」之職銜。

有關恒隆地產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

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2024年6月30日持有本公司之股份及相關股份之權益以及淡倉之詳情如下：

名稱	附註	持有股份或 相關股份數目 (好倉)	佔已發行股份 總數之百分比 (好倉) (附註5)
陳文博	1	551,502,580	40.50
陳譚慶芬	2	522,423,080	38.37
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	2	522,423,080	38.37
Merssion Limited	2	522,423,080	38.37
Kingswick Investment Limited	3	103,609,000	7.61
Silchester International Investors LLP	4	110,342,000	8.10
Dodge & Cox	4	105,320,900	7.73

附註：

- 此等股份與兩項信託基金所持有之股份為同一批股份，其中522,423,080股股份由一項信託基金透過Merssion Limited持有及28,579,500股股份由另一項信託基金持有；以及於500,000股股份中擁有個人權益。由於陳文博先生為一項信託基金之酌情受益人(522,423,080股股份)及另一項信託基金之財產授予人及酌情受益人(28,579,500股股份)，故根據《證券條例》彼被視為於此等股份中擁有權益。
- 此等股份與一項信託基金透過Merssion Limited持有之股份為同一批股份。由於陳譚慶芬女士為該信託基金之成立人及Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited為該信託基金之受託人，故根據《證券條例》彼等均被視為於此等股份中擁有權益。
此等股份已包括在陳文博先生被視為擁有權益的551,002,580股股份之數目內。
- 此公司為Merssion Limited之全資附屬公司，其持有之權益已包括由Merssion Limited所持有之522,423,080股股份之數目內。
- 此等股份乃以投資經理身份持有。
- 持股權百分比乃按本公司於2024年6月30日之已發行股份總數(即1,361,618,242股股份)計算。

除以上所披露外，於2024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》第13.51B(1)條有關董事資料變動

除以下所披露外，自本公司2023年報日期起，概無其他資料須根據《上市規則》第13.51B(1)條作出披露。

陳啟宗先生於2024年4月26日退任本公司及恒隆地產董事長及執行董事，以及董事會同意於當日賦予彼「榮譽董事長」之職銜。

陳文博先生於2024年4月26日獲委任為本公司及恒隆地產董事長。

盧韋柏先生於2024年2月29日不再擔任香港特別行政區政府稅務委員會委員。

廖柏偉教授於2024年6月30日不再擔任司法人員推薦委員會委員。

徐立之教授於2024年7月1日不再擔任本公司審核委員會成員。

廖長江先生於2024年獲授勳大紫荊勳賢。

陳秀梅女士於2024年7月1日獲委任為本公司審核委員會成員及於2024年6月1日獲委任為宏利金融有限公司公司治理及提名委員會之主席。

購回、出售或贖回上市證券

截至2024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2024年6月30日，僱員人數為4,141人（包括香港僱員936人及內地僱員3,205人）。截至2024年6月30日止六個月，僱員費用總額為港幣9.36億元。我們為所有僱員提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括按僱員的個人表現酌情發放花紅。我們定期審視僱員的薪酬待遇，以確保其符合相關條例規定及市場環境。本集團設有股份期權計劃，並為僱員提供專業的優質培訓。



審閱報告致恒隆集團有限公司董事會

(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第 42 至 64 頁恒隆集團有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於 2024 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2024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

2024年7月30日

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

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	資料僅供參考	
		港幣百萬元	港幣百萬元	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
收入	2(a)	6,379	5,525	5,846	4,881
直接成本及營業費用		(2,766)	(1,491)	(2,544)	(1,317)
其他收入淨額	3	3,613	4,034	3,302	3,564
行政費用		19	15	17	13
未計入物業之公允價值變動		(346)	(339)	(319)	(299)
來自營業的溢利		3,286	3,710	3,000	3,278
物業之公允價值(減少)/增加		(715)	241	(657)	220
已計入物業之公允價值變動		2,571	3,951	2,343	3,498
來自營業的溢利		40	50	36	44
利息收入		(461)	(315)	(424)	(279)
財務費用		(421)	(265)	(388)	(235)
利息支出淨額	4	132	70	122	62
應佔合營企業溢利		2,282	3,756	2,077	3,325
除稅前溢利	5	(756)	(847)	(688)	(749)
稅項	6	1,526	2,909	1,389	2,576
本期溢利	2(b)	1,526	2,909	1,389	2,576
應佔本期溢利：					
股東		888	1,682	807	1,490
非控股權益		638	1,227	582	1,086
本期溢利		1,526	2,909	1,389	2,576
每股盈利	8(a)				
基本		港幣0.65元	港幣1.24元	人民幣0.59元	人民幣1.09元
攤薄		港幣0.65元	港幣1.24元	人民幣0.59元	人民幣1.09元

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

綜合損益及其他全面收入表

截至2024年6月30日止六個月(未經審核)

	2024		2023	
	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	1,526	2,909	1,389	2,576
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	(808)	(3,580)	992	1,364
淨投資對沖收益	83	4	76	4
對沖儲備之變動：				
公允價值變動之有效部分	114	77	106	69
轉出至損益淨額	(34)	(48)	(32)	(42)
遞延稅項	(12)	(7)	(11)	(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	1	1	1	1
除稅後本期其他全面收入	(656)	(3,553)	1,132	1,390
本期全面收入總額	870	(644)	2,521	3,966
應佔本期全面收入總額：				
股東	502	(390)	1,509	2,388
非控股權益	368	(254)	1,012	1,578
本期全面收入總額	870	(644)	2,521	3,966

資料僅供參考

綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2024年 6月30日 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
非流動資產					
物業、廠房及設備					
投資物業	9	176,871	177,458	162,869	161,144
發展中投資物業	9	24,430	23,610	22,297	21,398
其他物業、廠房及設備		324	328	298	298
		201,625	201,396	185,464	182,840
合營企業權益		4,511	4,450	4,219	4,056
其他資產		1,434	1,433	1,341	1,306
遞延稅項資產		142	145	133	132
		207,712	207,424	191,157	188,334
流動資產					
現金及銀行存款		7,218	6,343	6,686	5,768
應收賬款及其他應收款	10	3,939	3,441	3,638	3,125
待售物業		13,822	14,244	12,774	12,948
		24,979	24,028	23,098	21,841
流動負債					
銀行貸款及其他借貸		6,011	4,434	5,576	4,029
應付賬款及其他應付款	11	9,456	10,136	8,691	9,200
租賃負債		27	30	25	27
應付稅項		436	479	402	435
		15,930	15,079	14,694	13,691
流動資產淨值		9,049	8,949	8,404	8,150
資產總值減流動負債		216,761	216,373	199,561	196,484
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸		47,704	46,259	44,342	42,100
租賃負債		241	248	220	225
遞延稅項負債		14,990	14,950	13,695	13,551
		62,935	61,457	58,257	55,876
資產淨值		153,826	154,916	141,304	140,608
資本及儲備					
股本	12	4,065	4,065	3,164	3,164
儲備		91,765	90,295	84,927	82,497
股東權益		95,830	94,360	88,091	85,661
非控股權益		57,996	60,556	53,213	54,947
總權益		153,826	154,916	141,304	140,608

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2024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2024年1月1日	4,065	4,373	85,922	94,360	60,556	154,916
本期溢利	-	-	888	888	638	1,526
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(480)	-	(480)	(328)	(808)
淨投資對沖收益	-	52	-	52	31	83
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	41	-	41	27	68
權益投資之公允價值變動淨額	-	1	-	1	-	1
本期全面收入總額	-	(386)	888	502	368	870
上年度末期股息	-	-	(885)	(885)	-	(885)
僱員股權費用	-	21	5	26	16	42
因本集團在一間附屬公司之股權 增加而產生非控股權益變動	-	1,827	-	1,827	(1,898)	(71)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,046)	(1,046)
於2024年6月30日	4,065	5,835	85,930	95,830	57,996	153,826
於2023年1月1日	4,065	4,590	84,164	92,819	62,394	155,213
本期溢利	-	-	1,682	1,682	1,227	2,909
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(2,088)	-	(2,088)	(1,492)	(3,580)
淨投資對沖收益	-	2	-	2	2	4
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	13	-	13	9	22
權益投資之公允價值變動淨額	-	1	-	1	-	1
本期全面收入總額	-	(2,072)	1,682	(390)	(254)	(644)
上年度末期股息	-	-	(885)	(885)	-	(885)
僱員股權費用	-	(88)	113	25	15	40
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,076)	(1,076)
於2023年6月30日	4,065	2,430	85,074	91,569	61,079	152,648

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

	股本	其他儲備	保留溢利	總額	非控股權益	總權益
於2024年1月1日	3,164	10,725	71,772	85,661	54,947	140,608
本期溢利	-	-	807	807	582	1,389
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	614	-	614	378	992
淨投資對沖收益	-	49	-	49	27	76
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	38	-	38	25	63
權益投資之公允價值變動淨額	-	1	-	1	-	1
本期全面收入總額	-	702	807	1,509	1,012	2,521
上年度末期股息	-	-	(824)	(824)	-	(824)
僱員股權費用	-	19	5	24	15	39
因本集團在一間附屬公司之股權 增加而產生非控股權益變動	-	1,721	-	1,721	(1,787)	(66)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(974)	(974)
於2024年6月30日	3,164	13,167	71,760	88,091	53,213	141,304
於2023年1月1日	3,164	9,601	70,194	82,959	55,759	138,718
本期溢利	-	-	1,490	1,490	1,086	2,576
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	883	-	883	481	1,364
淨投資對沖收益	-	2	-	2	2	4
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	12	-	12	9	21
權益投資之公允價值變動淨額	-	1	-	1	-	1
本期全面收入總額	-	898	1,490	2,388	1,578	3,966
上年度末期股息	-	-	(790)	(790)	-	(790)
僱員股權費用	-	(82)	103	21	14	35
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(960)	(960)
於2023年6月30日	3,164	10,417	70,997	84,578	56,391	140,969

簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月(未經審核)

			資料僅供參考	
	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
經營活動				
來自經營業務之現金	2,855	2,968	2,608	2,628
已付稅項	(666)	(571)	(606)	(498)
來自經營活動之現金淨額	2,189	2,397	2,002	2,130
投資活動				
購買物業、廠房及設備款項	(1,504)	(1,262)	(1,376)	(1,114)
合營企業還款	48	80	44	71
存款期大於三個月的銀行存款之增加	(33)	(193)	(30)	(170)
來自其他投資活動之現金	86	95	77	84
用於投資活動之現金淨額	(1,403)	(1,280)	(1,285)	(1,129)
融資活動				
新增銀行貸款及其他借貸所得款項	22,595	23,736	20,863	20,975
償還銀行貸款及其他借貸	(19,483)	(21,851)	(17,991)	(19,314)
已付利息及其他借貸費用	(1,011)	(859)	(925)	(757)
已付股息	(885)	(885)	(824)	(790)
已付非控股權益股息	(991)	(1,076)	(924)	(960)
附屬公司非控股權益之減少	(134)	–	(121)	–
用於其他投資活動之現金	(15)	(14)	(13)	(13)
來自／(用於)融資活動之現金淨額	76	(949)	65	(859)
現金及現金等價物之增加	862	168	782	142
匯率變動之影響	(20)	(120)	106	77
於1月1日之現金及現金等價物	6,262	5,704	5,694	5,100
於6月30日之現金及現金等價物	7,104	5,752	6,582	5,319
現金及現金等價物結餘之分析				
現金及銀行存款	7,218	6,018	6,686	5,564
減：存款期大於三個月的銀行存款	(114)	(266)	(104)	(245)
於6月30日之現金及現金等價物	7,104	5,752	6,582	5,319

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

綜合財務報表附註

1. 編製基準

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

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

本中期財務報告乃未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所按照HKICPA頒布之《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第39至40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2023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2023年的相同基準編製。

本中期財務報告中載有有關截至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
在HKFRS 16「租賃」的範疇：		
租賃收入	4,464	4,824
在HKFRS 15「來自與客戶合約之收入」的範疇：		
已建成物業之銷售	1,228	2
物業管理費和物業租賃其他收入	687	699
	1,915	701
	6,379	5,525

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	3,537	25	3,562	3,775	–	3,775
– 香港	1,614	1,203	2,817	1,748	2	1,750
	5,151	1,228	6,379	5,523	2	5,525
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利／(虧損)						
– 內地	2,150	(20)	2,130	2,424	(20)	2,404
– 香港	1,147	9	1,156	1,307	(1)	1,306
	3,297	(11)	3,286	3,731	(21)	3,710
物業之公允價值(減少)／增加	(715)	–	(715)	241	–	241
– 內地	(433)	–	(433)	208	–	208
– 香港	(282)	–	(282)	33	–	33
利息支出淨額	(421)	–	(421)	(265)	–	(265)
– 利息收入	40	–	40	50	–	50
– 財務費用	(461)	–	(461)	(315)	–	(315)
應佔合營企業溢利	132	–	132	70	–	70
除稅前溢利／(虧損)	2,293	(11)	2,282	3,777	(21)	3,756
稅項	(745)	(11)	(756)	(849)	2	(847)
本期溢利／(虧損)	1,548	(22)	1,526	2,928	(19)	2,909
股東應佔純利／(淨虧損)	901	(13)	888	1,693	(11)	1,682

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	139,553	6,769	146,322	139,913	6,452	146,365
香港	64,426	8,638	73,064	63,965	8,751	72,716
	203,979	15,407	219,386	203,878	15,203	219,081
合營企業權益			4,511			4,450
其他資產			1,434			1,433
遞延稅項資產			142			145
現金及銀行存款			7,218			6,343
			232,691			231,452

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)	9
出售投資物業收益	—	11
其他	1	1
	19	15

4. 利息支出淨額

港幣百萬元	2024	2023
銀行存款利息收入	40	50
銀行貸款及其他借貸利息支出	1,012	843
租賃負債之利息	7	7
其他借貸成本	50	47
借貸成本總額	1,069	897
減：借貸成本資本化	(608)	(582)
財務費用	461	315
利息支出淨額	(421)	(265)

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	1,012	—
職工成本(附註)	783	797
折舊	46	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9.36億元(2023年：港幣9.50億元)。

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	139	160
內地所得稅	486	481
本期稅項合計	625	641
遞延稅項		
物業之公允價值變動	12	41
其他源自及撥回暫時性差額	119	165
遞延稅項合計	131	206
稅項支出總額	756	847

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2角1仙(2023年：港幣2角1仙)	286	286

於結算日後宣布派發之股息，並無確認為結算日之負債。

(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5仙 (2022年度：港幣6角5仙)	885	885

8. 每股盈利

(a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

港幣百萬元	2024	2023
股東應佔純利	888	1,682

	股份數目	
	2024	2023
用以計算每股基本及攤薄盈利之股份 加權平均數(附註)	1,361,618,242	1,361,618,242

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

8. 每股盈利(續)

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

港幣百萬元	2024	2023
股東應佔純利	888	1,682
物業之公允價值變動之影響	715	(241)
物業之公允價值變動相關所得稅之影響	12	41
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	(71)	(2)
	656	(202)
非控股權益	(263)	80
	393	(122)
股東應佔基本純利	1,281	1,560

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2024	2023
基本	港幣 0.94 元	港幣 1.15 元
攤薄	港幣 0.94 元	港幣 1.15 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19.25億元(2023年：港幣15.91億元)。

(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	727	139
逾期一至三個月	18	9
逾期三個月以上	3	2
	748	150

10. 應收賬款及其他應收款(續)

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

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

- (c) 本集團之「其他應收款」包括港幣2.74億元(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

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	1,408	2,123
三個月後到期	2,859	2,305
	4,267	4,428

12. 股本

	於2024年1月1日及 2024年6月30日		於2023年1月1日及 2023年12月31日	
	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元
普通股，已發行及繳足：	1,362	4,065	1,362	4,065

截至2023年12月31日止年度及截至2024年6月30日止六個月，本公司之股本沒有變動。

13. 股份期權計劃

本公司附屬公司恒隆地產於2012年4月18日所採納之股份期權計劃(2012年股份期權計劃)已於2022年4月27日採納新股份期權計劃(「2022年股份期權計劃」，連同2012年股份期權計劃統稱為「計劃」)後終止。2022年股份期權計劃將會於其採納日起計十年內有效。2012年股份期權計劃終止後，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繼續具十足效力及作用，且於終止日期前授出及於終止日期尚未被行使、沒收/失效之所有股份期權將會繼續有效。

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

13. 股份期權計劃(續)

截至2024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			股份期權 之行使期 (受不同的 歸屬期約束)	行使價 (港幣)
	於2024年 1月1日 尚未被行使	已沒收/已失效	於2024年 6月30日 尚未被行使		
2014年12月5日	18,750,000	(530,000)	18,220,000	2016年12月5日至 2024年12月4日	22.60
2017年8月10日	27,655,000	(580,000)	27,075,000	2019年8月10日至 2027年8月9日	19.98
2018年5月16日	10,000,000	-	10,000,000	2020年5月16日至 2028年5月15日	18.98
2019年6月28日	39,691,100	(1,573,000)	38,118,100	2021年6月28日至 2029年6月27日	18.58
2021年5月12日	54,521,000	(3,130,500)	51,390,500	2023年5月12日至 2031年5月11日	19.95
2021年10月6日	2,000,000	-	2,000,000	2023年10月6日至 2031年10月5日	17.65
2022年2月21日	59,140,000	(4,087,000)	55,053,000	2024年2月21日至 2032年2月20日	16.38
總計	211,757,100	(9,900,500)	201,856,600		

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2024年6月30日止六個月，並無股份期權被行使或被註銷。

截至2024年6月30日止六個月，9,900,500份股份期權(2023年：8,047,600份股份期權)因終止承授人的僱傭而被沒收及無股份期權(2023年：21,910,000份股份期權)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			股份期權 之行使期 (受不同的 歸屬期約束)	行使價 (港幣)
	於2024年 1月1日 尚未被行使	已沒收/已失效	於2024年 6月30日 尚未被行使		
2023年6月28日	52,978,000	(3,284,000)	49,694,000	2025年6月28日至 2033年6月27日	12.49
總計	52,978,000	(3,284,000)	49,694,000		

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2024年6月30日止六個月，並無股份期權被行使或被註銷。

截至2024年6月30日止六個月，3,284,000份股份期權(2023年：無)因終止承授人的僱傭而被沒收及無股份期權(2023年：無)因行使期限屆滿而失效。

14. 儲備

港幣百萬元

	其他儲備								
	匯兌儲備	對沖儲備	投資重估儲備	僱員股份補償儲備	普通儲備金	其他資本儲備	總額	保留溢利	總儲備
於2024年1月1日	(3,247)	(12)	61	285	275	7,011	4,373	85,922	90,295
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	888	888
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	(480)	-	-	-	-	-	(480)	-	(480)
淨投資對沖收益	52	-	-	-	-	-	52	-	52
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	41	-	-	-	-	41	-	41
權益投資之公允價值變動淨額	-	-	1	-	-	-	1	-	1
本期全面收入總額	(428)	41	1	-	-	-	(386)	888	502
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(885)	(885)
僱員股權費用	-	-	-	21	-	-	21	5	26
因本集團在一間附屬公司之股權增加而產生非控股權益變動(附註)	-	-	2	10	-	1,815	1,827	-	1,827
於2024年6月30日	(3,675)	29	64	316	275	8,826	5,835	85,930	91,765
於2023年1月1日	(2,246)	33	61	343	275	6,124	4,590	84,164	88,754
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,682	1,682
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	(2,088)	-	-	-	-	-	(2,088)	-	(2,088)
淨投資對沖收益	2	-	-	-	-	-	2	-	2
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	13	-	-	-	-	13	-	13
權益投資之公允價值變動淨額	-	-	1	-	-	-	1	-	1
本期全面收入總額	(2,086)	13	1	-	-	-	(2,072)	1,682	(390)
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(885)	(885)
僱員股權費用	-	-	-	(88)	-	-	(88)	113	25
於2023年6月30日	(4,332)	46	62	255	275	6,124	2,430	85,074	87,504

附註：截至2024年6月30日止六個月，本集團透過向第三方購買其子公司恒隆地產之股份及收取恒隆地產以股代息而發行之股份，使其於恒隆地產的股權從61.2%增加至63.2%。

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
	2024年 6月30日	2023年 12月31日	
金融資產			
應收賬款及其他應收款			
利率掉期合約 (現金流量對沖)	65	5	第二級
其他資產			
權益工具之投資	93	92	第三級
金融負債			
應付賬款及其他應付款			
貨幣掉期合約 (現金流量對沖)	(7)	(13)	第二級
利率掉期合約 (現金流量對沖)	–	(14)	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)

(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:(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2024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2023年12月31日及2024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	2024年 6月30日	2023年 12月31日
已簽約	6,229	6,292
已授權但尚未簽約	8,957	9,150
	15,186	15,442

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2024年7月30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 = $\frac{\text{股東權益}}{\text{於結算日已發行股數}}$ 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	2024年1月1日至2024年6月30日
中期業績公布	2024年7月30日
截止辦理股份過戶	2024年8月15日下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記	2024年8月16日
中期股息記錄日期	2024年8月16日
中期股息派發日期	2024年9月25日

股份上市

於2024年6月30日，1,361,618,242股股份在香港聯合交易所有限公司上市，並以美國預託證券形式在紐約股票市場進行直接買賣交易。

股份代號

香港聯合交易所：00010

路透社：0010.HK

彭博：10 HK

美國預託證券證券識別統一號碼／票據代號：41043E102/HNLGY

股份資料

於2024年6月30日之股價：每股港幣8.5元

於2024年6月30日之市值：港幣115.7億元

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