
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的恒隆地產有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附的選擇表格(如有)送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

在香港境外任何地區收到本通函及／或選擇表格的海外股東，不得將其視為參與以股代息安排的邀約，除非本公司可毋須遵照相關司法權區任何登記或其他要求或手續，合法地向股東作出有關邀約。任何海外股東如欲收取以股代息股份，須自行承擔責任，遵守一切任何有關司法權區之法律規定，包括獲得任何政府或其他同意或遵守任何規定及辦理所需手續。因海外股東違反任何相關司法管轄區的法律而導致或產生與根據以股代息安排收取中期股息及／或以股代息股份有關的任何後果，將由相關海外股東獨自承擔。



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)

有關截至 2025 年 6 月 30 日止六個月
中期股息的
以股代息安排

2025 年 8 月 25 日

目 錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	4
董事會函件	5

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「平均收市價」	指	具有本通函「董事會函件－以股代息股份的配發基準」一節所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及管理的中央結算及交收系統；
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司；
「2018年CMP條例」	指	新加坡2018年證券及期貨(資本市場產品)條例；
「本公司」	指	恒隆地產有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00101)；
「董事」	指	本公司的董事；
「選擇表格」	指	有關以股代息安排的選擇表格；
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊的股東；
「Financial Markets Conduct Act」	指	紐西蘭2013年Financial Markets Conduct Act；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「中期股息」	指	截至2025年6月30日止六個月之中期股息每股0.12港元，將於2025年9月24日(星期三)或前後派發予記錄日期名列本公司股東名冊的股東；

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2025年8月19日(星期二)，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；
「新加坡金管局」	指	新加坡金融管理局；
「海外股東」	指	於記錄日期下午4時30分名列本公司股東名冊，而該名冊上所示地址位於香港境外的股東；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣；
「中國港股通投資者」	指	具有本通函「董事會函件－海外股東」一節所賦予之涵義；
「記錄日期」	指	2025年8月15日(星期五)，即確定股東各自收取中期股息權利之日期；
「相關人士」	指	具有本通函「董事會函件－海外股東」一節所賦予之涵義；
「以股代息安排」	指	與中期股息有關的安排，為合資格股東提供以現金或以新股的形式代替現金收取部分或全部中期股息的選擇之安排；
「以股代息股份」	指	以股代息安排項下將予發行的新股份；
「證券規例守則」	指	菲律賓證券規例守則；
「《證券及期貨法》」	指	新加坡法例2001年《證券及期貨法》；
「股份」	指	本公司股本中的普通股；

釋 義

「股票過戶及登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17M 樓；
「股東」	指	股份持有人；
「新加坡股東」	指	於記錄日期營業時間結束時註冊地址位於新加坡的股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

倘本通函的中英文版本出現歧義，概以英文版本為準。

預期時間表

以下為以時間表形式列示的有關以股代息安排的事件概要：

股份除淨股息報價 2025年8月13日(星期三)

為有權收取中期股息而向股票過戶
及登記處送達股份過戶文件

以作登記的最後時限 2025年8月14日(星期四)
下午4時30分

暫停辦理本公司股份過戶登記手續

以釐定股東享有中期股息之權利 2025年8月15日(星期五)

記錄日期 2025年8月15日(星期五)

向股票過戶及登記處交回選擇表格

的最後時限(附註2)..... 2025年9月10日(星期三)
下午4時30分

預計寄發現金股息單及

以股代息股份股票日期 2025年9月24日(星期三)

預計開始買賣以股代息股份日期 2025年9月24日(星期三)

(惟須待有關合資格股東收妥
以股代息股份之確實股票)

附註：

1. 本通函所有日期及時間均指香港日期及時間。
2. 倘於2025年9月10日(星期三)下午4時30分前任何時間，香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，出現「極端情況」或「黑色」暴雨警告信號，則提交選擇表格的最後時限將會更改。進一步資料載於「董事會函件－選擇表格」。



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)

執行董事：

陳文博(董事長)

盧韋柏(行政總裁)

趙家駒(首席財務總監)

註冊辦事處：

香港

德輔道中4號

28樓

獨立非執行董事：

袁偉良

陳南祿

陳嘉正

馮婉眉

李天芳

敬啟者：

有關截至2025年6月30日止六個月
中期股息的以股代息安排

緒言

於2025年7月30日，本公司宣布董事會建議向於記錄日期(即2025年8月15日(星期五))名列本公司股東名冊的股東派發中期股息。同時亦已宣布，合資格股東可選擇以現金收取中期股息，或根據以股代息安排以以股代息股份代替現金的形式收取部分或全部中期股息。為釐定收取中期股息之權利，本公司於2025年8月15日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續，所有股份過戶文件連同相關股票須於2025年8月14日(星期四)下午4時30分前交回股票過戶及登記處以作登記。

董事會函件

本通函旨在 (i) 提供有關以股代息安排之資料，及 (ii) 載列有關條款、程序及條件以及合資格股東如欲參與以股代息安排須採取之行動。

以股代息安排將使選擇以股代息股份的合資格股東增加其於本公司的投資，而且不會產生經紀費、印花稅及相關交易成本。本公司亦將因保留本應以現金股息方式支付予該等合資格股東的現金而受惠。

以股代息安排的詳情

根據以股代息安排，中期股息將以現金支付予於記錄日期（即 2025 年 8 月 15 日（星期五））營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東，合資格股東可選擇以股代息。接受辦理股份過戶登記以享有收取中期股息之相關權利的最後時限為 2025 年 8 月 14 日（星期四）下午 4 時 30 分。

合資格股東可選擇以下列其中一種方式收取中期股息：

- (a) 全數收取現金每股股份 0.12 港元；或
- (b) 全數收取透過配發入賬列作繳足而其總市值（按下述方式計算）相等於該合資格股東可選擇以現金收取的中期股息總額（就零碎股份作出的調整除外）的以股代息股份；或
- (c) 部分以以股代息股份收取及部分以現金收取。

以股代息股份將透過資本化溢利的方式配發予選擇收取新股份代替現金股息的合資格股東，於以股代息股份配發及發行當日，以股代息股份將在所有方面與現有已發行股份享有同等地位，並彼此之間享有同等地位，且將全數享有日後所有可能宣派、作出或派付的股息及分派（中期股息除外）。以股代息股份一經配發則不可棄權。概不會根據以股代息安排發行新類別股份。

以股代息股份的配發基準

就計算將予配發的以股代息股份數目而言，以股代息股份的市值定為每股股份8.04港元，相當於股份由2025年8月13日(星期三)(即股份於除息後首個報價日)至2025年8月19日(星期二)(包括首尾兩天)連續五個交易日在聯交所所報的每股平均收市價(「平均收市價」)。因此，合資格股東就於記錄日期以其名義登記的現有股份將有權按其比例配額收取的以股代息股份數目，將會按以下方式計算：

$$\begin{array}{rcccl} \text{將收取的以股代息} & & & & 0.12 \text{ 港元} \\ \text{股份數目 (調低至最} & & \text{於記錄日期所持選擇以} & & \text{(每股中期股息)} \\ \text{接近的整數)} & = & \text{股代息股份的股份數目} & \times & \frac{\phantom{0.12 \text{ 港元}}}{8.04 \text{ 港元}} \\ & & & & \text{(平均收市價)} \end{array}$$

合資格股東將有權選擇其股息形式的最後日期為**2025年9月10日(星期三)**。各合資格股東根據其選擇將予收取之以股代息股份數目將向下約整至最接近之以股代息股份整數。就上述(b)及(c)選項之以股代息股份的零碎配額將不獲發行，但剩餘股息權利(如有)將以現金(向下約整至最接近的仙位數)派付予相關合資格股東。

以股代息安排的條件

以股代息安排須待聯交所上市委員會批准就中期股息發行的以股代息股份上市及買賣後，方可作實。倘上述條件未獲達成，以股代息安排將不會生效，而選擇表格將無效，屆時中期股息將全部以現金派付。

以股代息安排的影響

於記錄日期營業時間結束時，本公司已發行股份數目為5,002,011,935股。倘並無接獲任何以股代息股份的選擇，則本公司應付的現金股息總額將約為600,241,432港元。倘全體合資格股東選擇以以股代息股份收取其有權獲得的股息，則根據以股代息安排將發行不超過74,656,894股以股代息股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股份總數約1.49%及經發行以股代息股份擴大的已發行股份總數約1.47%。

董事會函件

股東應注意，收取以股代息股份可產生香港法例第571章證券及期貨條例第XV部項下的通知責任。股東如對該等條文可能對其造成的影響有任何疑問，建議自行尋求專業意見。股東如對其稅務狀況有任何疑問，亦建議自行尋求專業意見。

選擇表格

本通函隨附合資格股東選擇以以股代息股份代替現金股息收取全部或部分中期股息所用的選擇表格。

倘閣下選擇全數以現金收取中期股息，則毋須採取任何行動。

倘閣下選擇收取以股代息股份，或部分以現金收取及部分以以股代息股份收取，則閣下應使用隨附的選擇表格。倘閣下已簽署選擇表格，但並無註明就閣下擬收取以股代息股份的股份數目，或倘閣下選擇收取以股代息股份而股份數目多於閣下於記錄日期所持登記股份的數目，則閣下將視為已行使閣下就閣下於記錄日期登記為持有人所持所有股份收取以股代息股份的選擇權。

任何就中期股息配額擬選擇全數或部分收取以股代息股份代替現金的合資格股東，必須按照選擇表格上印備的指示填妥該表格，並於不遲於**2025年9月10日（星期三）下午4時30分**前交回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17M樓。

倘於下列時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號，香港政府宣布「極端情況」或黑色暴雨警告，則上述提交選擇表格的最後時限將有所變動：

- (a) 2025年9月10日（星期三）中午12時正前任何本地時間在香港生效，並於中午12時正後不再生效，則遞交選擇表格的截止日期改為同一營業日下午5時正；
- (b) 2025年9月10日（星期三）中午12時正至下午4時30分期間任何本地時間在香港生效，則遞交選擇表格的截止日期改為下一個於上午9時正至下午4時30分任何時間並無該等警告生效的營業日下午4時30分。

董事會函件

未能按照選擇表格上印列的指示填妥並交回選擇表格，將導致合資格股東的中期股息全數以現金方式支付。如有任何有關選擇表格是否已根據本通函所指示填妥的爭議，本公司保留最終決定權，並全權酌情決定有關事宜。

本公司將不會對已交回之選擇表格另發收據。有關選擇表格經簽署並交回股票過戶及登記處後，就中期股息作出的選擇一概不得以任何方式撤回、撤銷、取代或更改。

海外股東

本通函、選擇表格及以股代息股份不會根據香港以外任何司法權區的證券法例登記。

根據本公司股東名冊，於記錄日期，合共 7,439,884 股股份（佔已發行股份總數約 0.15%）由註冊地址位於澳洲、加拿大、中國、日本、澳門、馬來西亞、新西蘭、菲律賓、新加坡、南非、台灣、特立尼達及多巴哥、英國、美國及越南的海外股東持有。本公司已就本公司向該等海外股東提供以股代息安排，對該等地區有關地方法律的法律限制及有關監管機構或證券交易所的規定作出查詢。根據取得的相關法律意見，在滿足相關司法管轄區法律下適用於海外股東的監管條件（如有）後，該等海外股東合資格參與以股代息安排。

儘管如此，所有居於香港境外的股東應就彼等是否獲准參與以股代息安排或是否須取得任何政府或其他同意或須遵守其他手續，諮詢其經紀或其他專業顧問。任何在香港境外收到本通函及／或選擇表格的股東不得將其視為參與以股代息安排的邀約，除非本公司可毋須遵照相關地區的任何登記或法例規定、政府或監管程序或手續的情況下即可合法向該股東作出該邀約。倘股東居於本公司發出有關邀約屬違法的司法權區，則被視為僅收取本通函供參考之用。因海外股東違反任何相關司法管轄區的法律而導致或產生與根據以股代息安排收取中期股息及／或以股代息股份有關的任何後果，將由相關海外股東獨自承擔。

董事會函件

收取以股代息股份代替現金股息的股東亦須遵守可能適用於香港境外的任何股份轉售限制。本次以股代息安排項下的以股代息股份要約條款規定，本次要約乃遵照香港法例及與要約有關並且適用於香港的所有其他相關守則、規則及其他規定而作出。

新西蘭

本通函並非新西蘭產品披露聲明或其他披露文件，且並未根據 Financial Markets Conduct Act 或 Financial Markets Conduct Regulations 2014 (或任何其他相關新西蘭法律) 向任何新西蘭監管機構登記或備案，或由有關監管機構審批。此以股代息股份要約乃根據 Financial Markets Conduct Act 附表 1 第 10 條項下可豁免的股息再投資計劃而於新西蘭作出。因此，本通函未必載列新西蘭法律所規定需於產品披露聲明或其他披露聲明載列、或為就以股代息安排或本公司作出知情投資決定而言可能需要的一切資料。股東可於本公司網站 (www.hanglung.com) 及聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 免費獲取本公司截至 2024 年 12 月 31 日止財政年度的年報以及／或本公司截至 2025 年 6 月 30 日止六個月之中期財務業績的電子版。此外，股東亦可透過郵寄方式或電郵至 hlp.ecom@computershare.com.hk 向本公司的股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司提出書面要求。而於接獲閣下的書面要求後，所要求的截至 2024 年 12 月 31 日止財政年度的年報以及／或本公司截至 2025 年 6 月 30 日止六個月的中期財務業績的印刷版將盡快免費寄發予閣下。本公司的最新年報載有本公司截至 2024 年 12 月 31 日止財政年度的綜合及已審核財務報表，以及有關該等已審核財務報表的本公司獨立核數師報告。

於釐定以股代息股份的市值時，本公司並無非公開可得的資料，而倘該資料為公開可得則會或可能會對以股代息股份的可變現價格產生重大不利影響。此外，以股代息股份將按本通函所載條款發行或轉讓予閣下。自發行或轉讓予閣下之日起，以股代息股份將與於該日已發行的所有其他股份享有同等權利，並在所有方面享有同等地位。

菲律賓

登記地址位於菲律賓的股東務請注意，根據以股代息安排於菲律賓境外發行的以股代息股份，根據證券規例守則第 10.1(d) 分條可獲豁免登記。

本次提呈要約或出售的證券並無根據證券規例守則向菲律賓證券交易委員會登記。日後據此進行的任何要約或出售均須遵守證券規例守則下的登記規定，除非該要約或出售符合豁免交易的資格。

新加坡

本通函並未且不會根據《證券及期貨法》在新加坡向新加坡金管局提交或登記為招股章程。因此，在新加坡，本通函和選擇表格僅會寄送予新加坡股東，並僅供其使用。除新加坡股東外，這些文件不應發佈、傳閱、分發或提供予新加坡的任何人士。在新加坡作出的任何有關以股代息股份的要約或邀請，僅可由新加坡股東接受，且不可轉讓。向新加坡股東提呈的以股代息股份要約並非旨在於新加坡出售，且本公司或代表本公司刊發之任何文件（包括本通函及選擇表格）不得用於由新加坡股東隨後作出之任何出售。新加坡股東必須就是否選擇按以股代息股份方式收取中期股息自行尋求專業意見，倘彼等選擇按以股代息股份方式收取中期股息，則彼等務必就日後出售就此獲得之任何股份，向其專業顧問諮詢有關的法例規定。

根據《證券及期貨法》（經不時修訂或修訂）第 309B 條及 2018 年 CMP 條例的規定，本公司已確定並謹此通知所有相關人士（定義見《證券及期貨法》第 309A 條），股份是「指定資本市場產品」（定義見 2018 年 CMP 條例）及豁免投資產品（定義見新加坡金管局通知 SFA 04-N12 號：投資產品銷售的通知及新加坡金管局通知 FAA-N16 號：投資產品建議的通知）。

英國

本通函並非英國版本《歐盟條例 (EU)2017/1129》（其根據《歐洲聯盟（退出）法案 2018》成為英國法律的一部分）（「英國招股章程規例」）所指的招股章程，且並無或將就以股代息股份編製或呈交要約文件、招股章程或上市文件以供英國金融行為監管局（或任何其他機構）批准。根據以股代息安排作出以股代息股份要約乃根據英國招股章程規例第 1(4)(h) 條豁免刊發招股章程的規定於英國進行。

本公司有關以股代息股份安排之通訊、本通函及選擇表格並非就英國 2000 年金融服務及市場法令第 21 條而作出，而該等文件／資料亦並未就英國 2000 年金融服務及市場法令第 21 條而獲得獲授權人士批准。於英國，本通函及選擇表格僅派發予

以下人士，而其後作出的任何要約亦僅會以下列人士為對象：(i)屬於2000年金融服務及市場法(金融推廣)2005年法令第43條(經修訂)範圍內的人士；及(ii)本通函及相關文件及／或資料可能以其他方式合法傳達的人士(所有該等人士統稱為「**相關人士**」)。在英國，非相關人士不得依據或依賴本通函及選擇表格行事。在英國，與本通函有關的任何投資或投資活動僅適用於相關人士，且僅可與相關人士進行。

中國港股通投資者

根據聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)提供的「滬港通及深港通持股紀錄查詢服務」，於記錄日期，合共391,672,600股股份乃透過中國結算作為滬港通及深港通(「**中國港股通投資者**」)代名人而持有，佔已發行股份總數約7.83%。

根據聯交所為詮釋上市規則而於2014年11月發出及於2024年6月最後更新之常問問題常問問題18.4編號1-4，來自中國的中國港股通投資者可透過中國結算參與以股代息安排。中國結算將根據相關法例及法規就中國港股通投資者持有之全部或部份股份提供代名人服務，以供其選擇收取以股代息股份。

中國港股通投資者應就中國結算要求之後勤安排詳情向其中介人(包括經紀、託管人、代名人或中國結算參與者)及／或其他專業顧問尋求意見，並就其選擇向有關中介人作出指示。

以股代息安排供全體合資格股東參與。為免存疑，並無就以股代息股份向公眾人士(合資格股東除外)作出要約，而選擇表格乃不可轉讓。因此，除非在符合有關國家或司法權區所有適用規則和法規的情況下，本公司不會直接或間接提呈以股代息安排，且本通函或與以股代息安排有關的任何其他要約材料或廣告均不得在任何國家或司法權區或從任何國家或司法權區派發或出版。擬參與以股代息安排的任何人士均有責任促使彼等全面遵守有關地區或司法權區的法例，包括取得任何可能需要的政府或其他同意、符合任何其他所需正式手續及支付就有關司法權區應付的任何發行、轉讓或其他稅項。海外股東如對彼等的情況有疑問，應即時徵詢彼等的專業顧問。

上市及買賣及寄發股票

以股代息安排須待根據該安排將予發行的以股代息股份獲聯交所批准上市後，方可作實。本公司將向聯交所上市委員會申請批准根據以股代息安排的以股代息股份上市及買賣。

預期有關以股代息股份的股票及領取現金的股息單將於2025年9月24日(星期三)或前後以平郵方式寄發予各合資格股東，郵誤風險概由彼等承擔。預期以股代息股份將於2025年9月24日(星期三)或前後於聯交所開始買賣，惟須待相關合資格股東收到以股代息股份的確實股票後，方可作實。

待將根據以股代息安排分配及發行的以股代息股份獲准於聯交所上市及買賣後，該等以股代息股份將獲香港中央結算有限公司接納為合資格證券，可於中央結算系統作寄存、結算及交收，自以股代息股份於聯交所開始買賣當日或香港中央結算有限公司指定之其他有關日期起生效。聯交所參與者之間的交易須於交易日後第二個交收日於中央結算系統進行交收。中央結算系統之所有活動均受限於不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。股東應就交收安排之詳情及該安排對其權利及權益之影響諮詢其持牌證券交易商或其他專業顧問之意見。

股份均於聯交所上市及買賣。概無本公司股份或債務證券在任何其他證券交易所上市或買賣，本公司現在並無尋求亦無意尋求於任何其他證券交易所申請上市或買賣。

按照以收取以股代息股份方式收取部分或全部中期股息之選擇，發行予合資格股東之以股代息股份可能以碎股(少於一手1,000股股份)形式分配。本公司將不會作出任何特別買賣安排以便買賣或處置以碎股形式發行的以股代息股份。務請合資格股東注意，碎股之買賣價與整手股份之價格相比通常會有所折讓。

一 般 事 項

選擇收取現金或以股代息股份或同時收取兩者對閣下是否有利，視乎閣下本身個別情況而定，就此所作決定及其所導致一切影響及後果完全屬閣下的責任。本通函(或任何其他材料)並無提供有關以股代息安排的財務意見，故本通函(或任何其他材料)的內容不應被視作構成有意影響任何股東作出參與以股代息安排決定的推薦建議或意見。

閣下如對應採取的行動有任何疑問，務請就閣下是否獲准以股份形式收取中期股息或是否需要取得任何政府或其他同意，諮詢閣下的專業顧問。作為受託人的股東，務請就選擇收取以股代息股份是否屬於彼等權力範圍及根據相關信託文據條款作出該選擇的影響尋求專業意見。

此致

列位股東 台照

承董事會命
公司秘書
馬婉華
謹啟

2025年8月25日