

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)

2021年度全年業績

目錄

	頁
財務摘要	1
業務回顧	2
綜合財務報表	20
綜合財務報表附註	23
其他資料	32
詞彙	34

財務摘要

以港幣百萬元計算（除另有註明）

業績

	2021			2020		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入	10,321	-	10,321	8,911	62	8,973
- 內地	6,939	-	6,939	5,277	-	5,277
- 香港	3,382	-	3,382	3,634	62	3,696
營業溢利／（虧損）	7,462	(91)	7,371	6,437	44	6,481
- 內地	4,693	(38)	4,655	3,468	(8)	3,460
- 香港	2,769	(53)	2,716	2,969	52	3,021
股東應佔基本純利／（淨虧損）	4,430	(65)	4,365	4,164	37	4,201
股東應佔物業之公允價值淨減少	(497)	-	(497)	(6,772)	-	(6,772)
股東應佔純利／（淨虧損）	3,933	(65)	3,868	(2,608)	37	(2,571)
			2021年 12月31日			2020年 12月31日
股東權益			141,719			138,295
股東應佔每股資產淨值（港元）			\$31.5			\$30.7
盈利及股息（港元）						
			2021			2020
每股盈利／（虧損）						
- 基於股東應佔基本純利			\$0.97			\$0.93
- 基於股東應佔純利／（淨虧損）			\$0.86			(\$0.57)
每股股息			\$0.78			\$0.76
- 中期			\$0.18			\$0.17
- 末期			\$0.60			\$0.59
財務比率						
			2021			2020
派息比率（基於股東應佔純利）						
- 總額			91%			不適用
- 物業租賃			89%			不適用
- 物業租賃（扣除已資本化利息）			108%			不適用
派息比率（基於股東應佔基本純利）						
- 總額			80%			81%
- 物業租賃			79%			82%
- 物業租賃（扣除已資本化利息）			94%			114%
			2021年 12月31日			2020年 12月31日
淨債項股權比率			24.4%			21.3%
債項股權比率			30.0%			25.6%

業務回顧

綜合業績

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，恒隆地產有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）的總收入和營業溢利分別上升 15% 至港幣 103.21 億元和上升 14% 至港幣 73.71 億元。年內並無物業銷售收入入賬。

股東應佔基本純利上升 4% 至港幣 43.65 億元。每股基本盈利相應增加至港幣 0.97 元。

計及港幣 4.97 億元（2020 年：淨重估虧損港幣 67.72 億元）的股東應佔物業之淨重估虧損後，恒隆地產錄得的股東應佔純利為港幣 38.68 億元（2020 年：淨虧損港幣 25.71 億元），相應的每股盈利為港幣 0.86 元（2020 年：每股虧損港幣 0.57 元）。

收入及營業溢利

	收入			營業溢利		
	2021	2020	變幅	2021	2020	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元	
物業租賃	10,321	8,911	16%	7,462	6,437	16%
內地	6,939	5,277	31%	4,693	3,468	35%
香港	3,382	3,634	-7%	2,769	2,969	-7%
物業銷售	-	62	-100%	(91)	44	不適用
總額	10,321	8,973	15%	7,371	6,481	14%

股息

董事會建議以現金方式派發 2021 年度末期股息，每股港幣 6 角（2020 年度：港幣 5 角 9 仙）。末期股息將於 2022 年 5 月 19 日派發予於 2022 年 5 月 4 日名列本公司股東名冊的股東。連同中期股息每股港幣 1 角 8 仙（2020 年度：港幣 1 角 7 仙），2021 年度的全年股息為每股港幣 7 角 8 仙（2020 年度：港幣 7 角 6 仙）。

物業租賃

恒隆地產於年內的整體租賃收入增加 16% 至港幣 103.21 億元。我們的內地物業組合的租賃收入按人民幣及港幣計值分別錄得 23% 和 31% 的升幅，足以抵銷香港物業組合 7% 的跌幅。

內地方面，雖然 2019 冠狀病毒病疫情反覆，部份省份於年內重現零星確診個案，但零售市況持續回暖。受我們內地高端商場的強勁表現帶動，內地商場的租賃收入以人民幣計值按年躍升 25%。

香港的經濟復甦仍然受疫情的陰霾籠罩，旅遊限制和社交距離措施於報告年內持續生效。在未受變異病毒株 Omicron 威脅之前，零售市場從 2021 年 5 月開始漸見好轉。我們的租戶銷售額於 2021 年上升 9%，而所需的租金寬減亦大幅減少。

內地¹

物業租賃 — 內地組合

	收入		
	(人民幣百萬元)		
	2021	2020	變幅
商場	4,662	3,731	25%
辦公樓	1,001	864	16%
酒店	94	80	18%
總額	5,757	4,675	23%
<i>總額等值港幣 (百萬元)</i>	6,939	5,277	31%

整體租賃收入和營業溢利按人民幣計值分別急增 23% 和 27%，按港幣計值的升幅分別為 31% 和 35%。所有業務的收入均按年錄得雙位數增長，整體租賃邊際利潤率達 68%。

武漢恒隆廣場的辦公樓和商場分別於 2020 年 11 月和 2021 年 3 月開業。倘撇除上述兩項物業所帶來的租賃收入，2021 年的全年收入較去年上升 19%，下半年收入亦較上半年上升 6%。

¹ 除另有註明，內地組合的百分比變動均按人民幣計值。

● 商場

商場組合按年錄得 25% 的租賃收入增長，當中高端商場的收入劇增 30%，次高端商場的收入則上升 2%。

物業租賃 — 內地商場組合

商場名稱及所在城市	收入 (人民幣百萬元)			年末租出率	
	2021	2020	變幅	2021	2020
<i>高端商場</i>					
上海恒隆廣場	1,782	1,426	25%	100%	99%
上海港匯恒隆廣場	1,163	984	18%	100%	98%
瀋陽市府恒隆廣場	106	95	12%	90%	89%
無錫恒隆廣場	373	267	40%	98%	96%
大連恒隆廣場	164	136	21%	87%	77%
昆明恒隆廣場	269	183	47%	97%	91%
武漢恒隆廣場 #	153	-	不適用	84%	不適用
	4,010	3,091	30%		
<i>次高端商場</i>					
瀋陽皇城恒隆廣場	179	175	2%	90%	88%
濟南恒隆廣場	305	297	3%	93%	94%
天津恒隆廣場	168	168	-	86%	76%
	652	640	2%		
總額	4,662	3,731	25%		

於 2021 年 3 月開幕

高端產品零售市場維持穩健樂觀的表現。我們的所有高端商場均錄得雙位數的收入增長，租戶銷售額按年增長 33% 至 89% 不等，當中大連恒隆廣場轉型為雲集奢侈品牌的購物商場後，2021 年下半年收入較上半年增加 45%。縱使去年同期基數偏高，高端商場於 2021 年下半年的租戶銷售總額在相比之下仍錄得 21% 的升幅。

我們的次高端商場表現相對持平，按年錄得 2% 的收入增長，反映疫情對不同市場業務的影響不一。商場表現同時亦受當地確診個案再現影響。

高端商場

上海恒隆廣場今年再創佳績，收入按年上升 25%，升幅主要受按租戶營業額計算的租金上升和租金上調帶動。租戶銷售額按年錄得 37% 升幅，期間為了刺激增長，我們推出了一連串精彩的推廣活動，當中包括 2021 年 11 月舉行的「Home to Luxury」派對。我們的會員計劃「恒隆會」亦持續為忠誠顧客提供多元化和個人化的服務及優越禮遇。此等努力為顧客提供了無與倫比的顧客體驗，並成功把握奢侈品銷售的增長，將其轉化成租戶銷售額，租賃收入和溢利方面的穩健增長。

自從**上海港匯恒隆廣場**的資產優化計劃於 2020 年竣工後，商場一直受惠至今，我們強勢引入多家高級品牌以加強其奢侈品牌組合，使其成為上海地區的生活時尚據點。商場收入按年上升 18%，租戶銷售額亦大幅提升 56%。

儘管瀋陽市去年疫情反覆，**瀋陽市府恒隆廣場**的收入和租戶銷售額對比去年仍然分別錄得 12% 和 33% 的增幅。年內，商場推出了多項成效顯著的市場營銷活動，包括由「恒隆會」舉辦深受歡迎的促銷活動和為忠誠顧客而設的獎賞計劃。商場亦與瀋陽皇城恒隆廣場和瀋陽康萊德酒店聯手推出跨界合作推廣活動，以提升恒隆的品牌知名度。

受惠於奢侈品牌持續從市內其他購物中心遷入**無錫恒隆廣場**，商場的收入較去年上升 40%，租戶銷售額更飆升 77%。商場藉着提供種類繁多的高端品牌和獨特購物體驗，進一步鞏固其地標地位和高端定位。商場計劃在未來舉辦更多創新精彩的推廣活動，並優化租戶組合，以實現可持續的收入和溢利增長。

大連恒隆廣場於報告年內成功轉型為奢侈品牌雲集的商場，並策略性地調整租戶組合，為各大高端奢侈品牌、潮流生活時尚、運動服飾及餐飲租戶明確地劃出多個專屬區域。2021 年下半年，商場內有多家頂尖品牌陸續開業。商場精心打造的購物體驗吸引了重視生活時尚和品牌觸覺敏銳的顧客，收入和租戶銷售額按年分別上升 21% 和 89%。2021 年 4 月，連接商場和 2 號線地鐵站的地下行人通道正式開通，令出入更加方便，並帶來額外客流量。

昆明恒隆廣場從強勁的租戶銷售及租金上調中獲得更高的按租戶營業額計算租金，因而錄得 47% 的收入增長。多項市場營銷活動和「恒隆會」的成功亦吸引了更多品牌於年內進駐商場。年內，多家國際品牌於我們的商場開設旗艦店或期間限定店，當中包括一些首次落戶昆明的奢侈品牌。截至年底，商場舖位近乎悉數租出。

於 2021 年 3 月開業的武漢恒隆廣場，是我們在內地的第十座商場。商場坐落於繁榮的礄口區京漢大道，為武漢市的商貿樞紐，鄰近地鐵網絡，佔盡地利，不但四通八達，客流更是駱驛不絕。在不足十個月的營運期內，商場收入達到人民幣 1.53 億元，租戶銷售額接近人民幣 10 億元，表現超出預期。商場吸納了超過 250 家品牌，當中不乏一系列頂尖品牌和租戶，有些更是首次於武漢亮相的知名品牌。截至年底，商場的租出率達 84%。

次高端商場

雖然華北地區的確診個案浮現令社交距離措施收緊，導致零售市道疲弱，但瀋陽皇城恒隆廣場的收入和租戶銷售額仍然分別錄得 2% 和 11% 的可觀增長，租出率亦上升兩個百分點至 90%。我們把握機會引入更具競爭力 and 特色的品牌，以取代表現未如理想的租戶，為瀋陽皇城恒隆廣場帶來更新、更完善的租戶組合。

濟南恒隆廣場錄得 3% 的溫和收入增長。在慶祝開業十周年之際，商場於 2021 年 6 月展開了為期三年的資產優化計劃，以提升商場定位，並引入更多元化的奢侈品牌，旨在令人耳目一新。商場雖然正進行資產優化計劃，但由於奢侈品需求強勁，加上翻新工程於非營業時間分階段進行，因此租戶銷售額仍然錄得 20% 的升幅。部分受影響區域將於 2022 年中起分階段重開。濟南恒隆廣場的資產優化計劃經過周全規劃，並結合我們過去在上海推行大規模資產優化計劃的經驗，勢將加強商場的長遠競爭力和盈利能力。

天津恒隆廣場的收入持平而租戶銷售額上升 28%。2021 年，商場引入多家人氣品牌，涵蓋時裝和服飾、運動服飾及餐飲等包羅萬有的產品和服務，以提供更豐富的購物選擇。

● 辦公樓

我們在內地的辦公樓組合持續帶來強韌穩定的收入，佔我們內地物業租賃收入總額的 17%。我們於 2019 和 2020 年開業的三座新辦公樓租出率持續上升，令辦公樓的總收入錄得 16% 的升幅。倘撇除新辦公樓的影響，我們的辦公樓組合在嚴峻的市場環境下仍然錄得 4% 的自然收入增長。

物業租賃 — 內地辦公樓組合

辦公樓名稱及所在城市	收入			年末租出率	
	(人民幣百萬元)			2021	2020
	2021	2020	變幅	2021	2020
上海恒隆廣場	629	606	4%	97%	93%
瀋陽市府恒隆廣場	132	124	6%	92%	90%
無錫恒隆廣場 ^(a)	113	96	18%	88%	72%
昆明恒隆廣場 ^(b)	81	37	119%	71%	41%
武漢恒隆廣場 ^(c)	46	1	45倍	57%	15%
	1,001	864	16%		

(a) 無錫恒隆廣場第二座辦公樓於 2019 年 8 月開幕

(b) 昆明恒隆廣場辦公樓於 2019 年 8 月開幕

(c) 武漢恒隆廣場辦公樓於 2020 年 11 月開幕

儘管市場競爭增加，**上海恒隆廣場**兩座世界級辦公樓的收入微升 4%，升幅主要受高租出率和租金上調帶動。科技、傳媒、電訊、金融和製藥行業的租戶紛紛遷移辦公室和擴張業務，帶來了對高級辦公空間的新需求。

瀋陽市府恒隆廣場的辦公樓錄得 6% 的收入增長，租出率亦進一步攀升至 92%。儘管瀋陽市的新辦公樓供應量高企，瀋陽市府恒隆廣場仍然憑藉其出類拔萃的建築設計、施工質素、優越地段和卓越的物業管理服務，繼續穩佔市場領導地位。

由於新租戶從競爭對手持有的物業遷入，加上現有租戶增加辦公室規模的帶動，**無錫恒隆廣場**兩座辦公樓的總收入上升 18%，整體租出率亦上升 16 個百分點至 88%。我們旗下首家自營的多功能辦公空間品牌「恒聚」自 2020 年推出以來，持續獲得租戶的正面迴響。這個辦公空間提供更靈活完善的選擇，吸引了不少優質的小型租戶承租，進一步改善辦公樓的租出率。

昆明恒隆廣場的辦公樓剛落成兩年，租出率便攀升 30 個百分點至 71%，收入亦劇增 119%。我們推出了高級且設備齊全的模塊化精裝修辦公室，成功加快出租步伐。儘管昆明市的辦公樓供應充裕，昆明恒隆廣場佔盡地利，且提供一系列優質設施和增值服務，因此獲得頂級租戶的青睞。

作為我們的內地物業組合中第七座辦公樓，武漢恒隆廣場的辦公樓於 2020 年 11 月投入營運。年內租賃收入達人民幣 4,600 萬元，年底租出率為 57%。隨着辦公樓越來越受歡迎，武漢恒隆廣場正逐漸躍升為武漢的地標建築。

● 酒店

儘管各國實施邊境限制及華北地區的確診個案反覆，瀋陽康萊德酒店的表現仍然強韌，收入於年內上升 18% 至人民幣 9,400 萬元。隨着國內旅行和商務會議重回正軌，客房銷售和餐飲收入亦逐漸回升。

香港

在未受變異病毒株 Omicron 威脅前，香港的市場在 2021 年大部分時間持續向好。雖然邊境口岸尚未解封，社交距離措施亦持續生效，但政府推出的電子消費券計劃配合各大企業的市場營銷活動，當中包括我們的「Go Shopping！開心消費在恒隆」獎賞計劃，為零售市場注入了動力。在此背景下，全年收入下跌 7% 至港幣 33.82 億元，下半年的按年收入跌幅為 1%，與上半年的 12% 相比有所收窄。年內整體營業溢利減少 7% 至港幣 27.69 億元，租賃邊際利潤率則維持於 82%。

隨着市況持續好轉，我們採取以銷售為導向的措施以支援租戶。我們於 2021 年 3 月推出「hello 恒隆商場獎賞計劃」及恒隆商場手機應用程式，以加強與顧客之間的聯繫，並打造更臻完美的購物體驗。透過恒隆商場手機應用程式，我們於 2021 年下半年推出「Go Shopping！開心消費在恒隆」獎賞計劃，成功刺激租戶銷售額和客流量。為響應香港特區政府的 2019 冠狀病毒疫苗接種計劃，我們亦於同年推出總值港幣 2,700 萬元的措施，包括透過恒隆商場手機應用程式向於 2021 年 9 月底前完成接種疫苗的會員免費派發電子購物禮券。大部分租戶亦積極響應我們一系列措施，與我們一同推動全民接種疫苗。2021 年的租戶銷售額較 2020 年上升 9%，下半年則錄得 16% 的按年增長。

我們位於銅鑼灣和旺角的物業，以及山頂廣場因較受旅遊業影響，年內業務持續受壓。政府頒布社交距離措施，更令戲院、健身中心和食肆等個別行業的租戶首當其衝。

物業租賃 — 香港組合

	收入			年末租出率	
	(港幣百萬元)			2021	2020
	2021	2020	變幅		
零售	1,983	2,139	-7%	97%	97%
辦公樓	1,157	1,232	-6%	87%	88%
住宅及服務式寓所	242	263	-8%	72%	56%
總額	3,382	3,634	-7%		

● 零售

來自香港零售組合的收入減少 7% 至港幣 19.83 億元。

訪港旅客絕跡，令租金下調在所難免，促使銅鑼灣零售組合收入下跌 14%。但是，透過引入主打本地消費的租戶，商舖組合於 2021 年底錄得 100% 的租出率，為未來的租賃收入增長奠定了穩健基礎。

我們的旺角零售組合受租金下調影響，租賃收入下跌 17%。家樂坊原本佔地三層的主要租戶於 2020 年底遷出後，國際知名運動鞋品牌 Foot Locker、AEON STYLE 全新概念店和位於地庫的全新潮食點開業，成功令家樂坊維持悉數租出。

位於港島東的康怡廣場及九龍東的淘大商場為我們旗下的社區購物商場，表現相對強韌，租賃收入均錄得 4% 的跌幅。

- 辦公樓

由於平均租出率下降三個百分點至 87%，加上受租金寬減配套措施所影響，辦公樓收入下跌 6% 至港幣 11.57 億元。

我們的租戶組合以時裝批發和旅行社業務為主。這兩個行業受疫情打擊，大量公司結業，導致我們在銅鑼灣的辦公樓收入於 2021 年下跌 21%。受租金下調影響，旺角辦公樓的租賃收入亦微跌 1%。由於中環一個主要租戶於 2021 年 10 月續租時縮減辦公室規模，導致中環辦公樓組合的收入減少 4%，年底租出率為 82%。為滿足日新月異的市場需求，我們已推出更多翻新單位和分租式辦公空間，令產品及租戶組合更多元化。

- 住宅及服務式寓所

受嚴格的邊境限制措施和派駐香港人員的住宿需求萎縮所影響，我們的住宅及服務式寓所業務收入較去年減少 8% 至港幣 2.42 億元。隨着我們於下半年採取更靈活的租賃策略，年底租出率逐漸回升 16 個百分點至 72%。

物業銷售

於 2021 年 6 月，我們出售了一間位於藍塘道的大宅。本次交易的銷售收入和溢利將於 2022 年第一季度完成法定轉讓後入賬。

皓日 (The Aperture) 於 2021 年 12 月展開預售，該發展項目位於九龍灣，鄰近港鐵九龍灣站以及將落成的東九文化中心。項目包括 294 個住宅單位，並於平台設有商舖。截至 2021 年 12 月 31 日，我們已預售 123 個住宅單位，合共為港幣 10.83 億元。有關收入預期於 2023 年在完成銷售交易後入賬。

因此，於報告年內我們並無錄得任何物業銷售收入。2021 年物業銷售業務錄得港幣 9,100 萬元的營業虧損，主要來自皓日 (The Aperture) 的銷售開支、武漢「恒隆府」的營銷開支及其他營運開支。

我們繼續把握機會出售非核心投資物業，以回收資金。年內，我們出售 34 個停車位，錄得出售收益合共港幣 1,700 萬元，並確認為其他收入淨額。

物業重估

截至 2021 年 12 月 31 日，我們的投資物業及發展中投資物業總值為港幣 1,998.55 億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣 1,385.48 億元及港幣 613.07 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 2021 年 12 月 31 日的估值。

我們錄得物業重估收益港幣 4.60 億元（2020 年：港幣 66.64 億元虧損）。

內地物業組合錄得港幣 17.50 億元的重估收益（2020 年：港幣 25.29 億元虧損），較 2020 年年底錄得的估值增加 1%，很大程度上是反映高端購物商場的預期增長。辦公樓的估值相對持平。

香港物業組合錄得港幣 12.90 億元的重估虧損（2020 年：港幣 41.35 億元虧損），較 2020 年 12 月 31 日錄得的估值下跌 2%，相對 2020 年的 6% 跌幅為少。

計及相關的遞延稅項及非控股權益後，錄得股東應佔淨重估虧損港幣 4.97 億元（2020 年：港幣 67.72 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 223.99 億元和港幣 97.65 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 190 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，其位置緊鄰武漢恒隆廣場，項目包括三座寓所大樓，提供合共超過 490 個單位。項目預計於 2023 年下半年起分階段落成。首批單位預期於 2022 年上半年開始預售。

無錫恒隆廣場第二期發展項目包括無錫「恒隆府」及毗鄰的一家精品酒店，無錫「恒隆府」為兩座提供約 600 個單位的高樓寓所大樓。此外，項目亦將有七層高的新建大樓及一幢樓高三層的文物建築，提供合共 106 間酒店客房。開挖和打樁工程進度理想，項目預計於 2024 年起分階段落成。無錫「恒隆府」預期由 2022 年年底開始預售。

昆明君悅居及昆明君悅酒店為昆明恒隆廣場剩餘發展項目中的重要部分。昆明君悅居位於酒店之上，提供 254 個寓所及三間無與倫比的頂層別墅，昆明君悅酒店則提供超過 330 間客房及套房。建築工程於 2021 年 5 月取得施工許可證後開始進行發展。昆明君悅居預期於 2023 年上半年預售及於 2024 年起分階段落成，昆明君悅酒店則計劃於 2023 年年底開業。

杭州恒隆廣場為一個高端商業綜合體，當中包括一個購物中心、五幢甲級辦公樓及一間豪華酒店—杭州文華東方酒店。打樁工程目前進度理想。項目預期於 2024 年起分階段落成。杭州文華東方酒店提供超過 190 間頂尖的客房及套房，預計於 2025 年開業。

瀋陽「恒隆府」為瀋陽市府恒隆廣場綜合發展項目的一部分。瀋陽市府恒隆廣場剩餘發展項目的總樓面面積逾 500,000 平方米。我們正在優化整體發展藍圖。項目預期由 2024 年開始預售並於 2027 年起分階段落成。

香港

皓日 (The Aperture) 於 2021 年 12 月展開預售。建築工程正如期進行，預期於 2023 年竣工。

位於北角電氣道 228 號的甲級辦公樓重建工程現正進行。該項目為我們與母公司恒隆集團有限公司 (恒隆集團) 聯手進行的發展項目，物業低層將會作零售用途。上蓋工程正在進行，項目預期於 2022 年年底落成。

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。該地塊將被重建為豪華獨立式洋房，現正處於規劃階段。

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人民幣／港幣／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。我們於年內發行價值港幣 32 億元的綠色債券，並取得港幣 15 億元的綠色貸款信貸額度及港幣 70 億元的可持續發展表現掛鈎貸款融資額度。此等信貸額度統稱為可持續金融，現時佔我們的債項及可用信貸額度總額的 30%，我們計劃進一步提高此比例。

- 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：

	2021 年 12 月 31 日		2020 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	5,484	64%	2,584	41%
人民幣	2,885	34%	3,602	57%
美元	146	2%	133	2%
現金及銀行存款結餘總額	8,515	100%	6,319	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 456.95 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 379.17 億元），其中 27% 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。在(a)分別於 2021 年 4 月及 2021 年 7 月贖回一筆價值 5 億美元的中期票據及一筆價值人民幣 10 億元的熊貓債券，以及(b)於年內發行部分以港幣及美元計值總額等值於港幣 38 億元的中期票據後，定息債項佔債項總額的比率於 2021 年 12 月 31 日下跌至 48%。

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：	2021 年 12 月 31 日		2020 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	33,196	73%	25,007	66%
人民幣	12,499	27%	12,910	34%
借貸總額	45,695	100%	37,917	100%

(ii) 按定息或浮息（在利率掉期合約後）：

	2021 年 12 月 31 日		2020 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	21,998	48%	23,772	63%
浮息	23,697	52%	14,145	37%
借貸總額	45,695	100%	37,917	100%

● 負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣 371.80 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 315.98 億元）。淨債項股權比率為 24.4%（2020 年 12 月 31 日：21.3%），債項股權比率為 30.0%（2020 年 12 月 31 日：25.6%）。此兩項比率均告上升，主要源於內地及香港的資本支出，以及支付收購香港壽山村道 37 號的餘款。

● 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（2020 年 12 月 31 日：2.9 年）。債項組合的償還期分佈超過 10 年。約 65% 的貸款需於兩年後償還。

	2021 年 12 月 31 日		2020 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	8,079	18%	7,464	20%
1 年後但 2 年內	7,566	17%	8,585	23%
2 年後但 5 年內	23,868	52%	18,645	49%
5 年後	6,182	13%	3,223	8%
借貸總額	45,695	100%	37,917	100%

截至 2021 年 12 月 31 日，我們的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 146.45 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 125.63 億元）。40 億美元（2020 年 12 月 31 日：40 億美元）中期票據的未提取結餘為 17.60 億美元，等值港幣 137.22 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 129.45 億元）。

- *財務費用淨額及利息保障倍數*

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，財務費用總額增加 1% 至港幣 14.87 億元。平均有效借貸利率受惠於到期債項再融資的較低息率而降至 3.7%（2020 年：4.4%），部分抵銷了借貸總額增加所產生的影響。

計入損益表的淨額增加至港幣 4.87 億元，部分乃由於財務費用總額增加，以及武漢恒隆廣場的商場及辦公樓落成後，就發展中項目資本化的財務費用減少所致。

2021 年的利息保障倍數為 5 倍（2020 年：4 倍）。

- *外匯管理*

內地正常營運及以美元計值的中期票據使我們的業務承受外匯波動。我們已採取適當的措施以減低有關風險。

(a) 人民幣外匯風險

我們的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。

於 2021 年 12 月 31 日，以人民幣計值的資產淨值佔我們資產淨值總額約 74%。由於人民幣兌港幣較 2020 年 12 月 31 日升值 2.9%，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收益為港幣 31.73 億元（2020 年：港幣 62.33 億元），並已於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

我們以內地營運所得的現金流、人民幣借貸以及來自香港的注資，提供資金予內地的業務及發展中項目。我們已採取系統性方針以降低貨幣風險，並嚴格遵守紀律約束，不會就人民幣兌港幣之走勢採取任何投機行為。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，定期進行業務檢討以評估內地項目的資金需求，並根據情況變化對融資規劃作出適當的調整。

(b) 美元外匯風險

於報告日，我們的美元外匯風險來自已發行的 5.50 億美元固定利率債券（等值港幣 42.89 億元）。相關的外匯風險以同等值的美元／港幣貨幣掉期合約對沖。

- 資產抵押

於 2021 年 12 月 31 日，恒隆地產的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

於 2021 年 12 月 31 日，恒隆地產並無任何重大的或然負債。

企業舉措

繼去年慶祝恒隆集團成立 60 周年後，我們陸續落實了多項措施，為未來數十年的持續成功鋪設康莊大道。透過重新闡釋公司的願景、使命和核心價值，我們以可持續發展為業務核心，將其植根至整個業務周期之中，並為此規劃周全的長遠策略。與此同時，我們將公司理念的英文版本更新為 **We Do It Well**，加強對「只選好的 只做對的」的承諾。以「城市脈動」為設計概念的恒隆廣場「66」品牌亦煥新登場，應用於內地各大型綜合項目和資產。另外，香港和內地的前線及主管職級員工亦換上全新的員工制服，期望透過清晰的企業目標和卓越的恒隆品牌客戶體驗，體現業務發展目標的精髓。

我們矢志成為全球領先的可持續發展房地產公司，因此我們持續以 2030 年可持續發展目標和指標為業務的優先考量。我們於 2021 年 12 月公布 25 個將於 2025 年年底前實現的指標（「**25 x 25 可持續發展指標**」），向可持續發展邁出另一大步。**25 x 25 可持續發展指標**涵蓋我們在應對氣候變化、資源管理、福祉和可持續交易四大優先議題，為全體員工未來四年的工作釐定清晰目標。指標亦會涵蓋我們未來將會採取的一系列具體措施，以應對在可持續發展路上所面臨的種種挑戰，並確保恒隆正朝着長遠目標躊躇滿志地前行。

報告年內另一個令人鼓舞的里程碑，就是昆明恒隆廣場由 2021 年 12 月起採用 100% 可再生能源供電，成為恒隆首個發展項目及雲南省首個綜合商業項目實現業主和租戶營運的年度耗電量均為淨零碳排放。是次採購的可再生能源將透過太陽能及風能每年提供近 57,800 兆瓦時電力，每年可減少約 46,471 噸由物業產生的碳排放量，並把恒隆在內地發展項目的可再生能源使用量提升至逾 14%。與此同時，我們亦於報告年內展開了首次員工敬業度調查，從而更深入了解員工的需要和抱負。各部門正根據調查結果，落實提升員工敬業度的規劃措施。

在未來 12 個月，我們計劃將超過港幣 3 億元的支出優先投放在環境、社會及管治方面。這項額外支出主要會用作落實能源效益措施，藉此減少碳排放。此外，我們亦致力投放更多資源在員工和社區的健康和福祉上，並加強對各項資源管理措施的投資。

展望

2022 年，我們的內地物業組合有望繼續成為業務的增長動力，延續穩健表現。我們將繼續在各大商場引入更多奢侈品牌，並透過「恒隆會」與他們合作進行市場營銷策劃。我們新落成的辦公樓亦有望延續平穩的出租步伐至 2022 年，從而帶動整體租出率，為我們的辦公樓組合帶來更可觀的收入。

香港物業組合的表現將取決於 2019 冠狀病毒病疫情和各項防疫限制措施的發展。我們將持續完善租戶組合，致力留住優質租戶，同時加強與顧客的聯繫，以吸納本地消費者，並跨越往後的挑戰。

物業銷售方面，我們期望內地對高端住宅物業的需求持續強勁。我們位於武漢、無錫和瀋陽的高端服務式寓所品牌「恒隆府」和昆明的酒店品牌寓所，致力與我們所服務的社區共建可持續未來，藉此體現恒隆締造優享生活空間的承諾。我們將進一步拓展全面服務及鞏固旗下整體物業組合的高端地位。於 2022 年上半年，我們將會開始預售武漢「恒隆府」，緊隨於同年下半年末亦會預售無錫「恒隆府」。

我們在香港的重建項目進展理想。皓日（The Aperture）自 2021 年 12 月展開的預售反應正面。我們將繼續尋找機會出售發展物業，並出售香港的非核心資產，以回收資金，發展回報更高的新項目。

綜合損益表
截至2021年12月31日止年度（經審核）

	附註	2021		2020	
		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)	10,321	8,973	8,563	7,970
直接成本及營業費用		(2,950)	(2,492)	(2,447)	(2,210)
		7,371	6,481	6,116	5,760
其他收入淨額	3	55	50	46	44
行政費用		(592)	(531)	(491)	(476)
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		6,834	6,000	5,671	5,328
物業之公允價值 淨增加／（減少）	2(b)	460	(6,664)	382	(5,947)
已計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利／（虧損）		7,294	(664)	6,053	(619)
利息收入		73	63	61	55
財務費用		(487)	(174)	(404)	(152)
利息支出淨額	4	(414)	(111)	(343)	(97)
應佔合營企業溢利／（虧損）		8	(88)	7	(76)
除稅前溢利／（虧損）	5	6,888	(863)	5,717	(792)
稅項	6	(2,083)	(1,193)	(1,723)	(1,050)
本年溢利／（虧損）	2(b)	4,805	(2,056)	3,994	(1,842)
應佔本年溢利／（虧損）：					
股東		3,868	(2,571)	3,217	(2,297)
非控股權益		937	515	777	455
本年溢利／（虧損）		4,805	(2,056)	3,994	(1,842)
每股盈利／（虧損）	8(a)				
基本		港幣 0.86 元	(港幣 0.57 元)	人民幣 0.72 元	(人民幣 0.51 元)
攤薄		港幣 0.86 元	(港幣 0.57 元)	人民幣 0.72 元	(人民幣 0.51 元)

綜合損益及其他全面收入表
截至2021年12月31日止年度（經審核）

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	資料僅供參考	
			2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
本年溢利／（虧損）	4,805	(2,056)	3,994	(1,842)
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	3,182	6,313	(879)	(2,469)
淨投資對沖 – 虧損淨額	(9)	(80)	(8)	(69)
對沖儲備之變動：				
公允價值變動之有效部分	51	(132)	42	(117)
轉出至損益淨額	6	62	5	55
遞延稅項	(7)	10	(6)	9
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	(10)	1	(8)
除稅後本年其他全面收入	3,224	6,163	(845)	(2,599)
本年全面收入總額	8,029	4,107	3,149	(4,441)
應佔本年全面收入總額：				
股東	6,792	2,988	2,368	(4,899)
非控股權益	1,237	1,119	781	458
本年全面收入總額	8,029	4,107	3,149	(4,441)

綜合財務狀況表
於2021年12月31日（經審核）

	附註	2021		2020	
		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>					
				2021	2020
				人民幣百萬元	人民幣百萬元
非流動資產					
物業、廠房及設備					
投資物業	9	177,456	164,322	145,088	138,157
發展中投資物業	9	22,399	27,544	18,313	23,181
其他物業、廠房及設備		290	253	237	213
		200,145	192,119	163,638	161,551
合營企業權益		1,131	1,161	925	974
其他資產		78	77	64	65
遞延稅項資產		77	84	63	70
		201,431	193,441	164,690	162,660
流動資產					
現金及銀行存款		8,515	6,319	6,962	5,307
應收賬款及其他應收款	10	3,499	3,499	2,861	2,942
待售物業		10,790	7,988	8,822	6,713
待出售之資產	11	-	69	-	58
		22,804	17,875	18,645	15,020
流動負債					
銀行貸款及其他借貸		8,079	7,464	6,605	6,269
應付賬款及其他應付款	12	10,895	10,978	8,908	9,233
租賃負債		31	26	25	22
應付稅項		497	606	406	510
		19,502	19,074	15,944	16,034
流動資產／（負債）淨值		3,302	(1,199)	2,701	(1,014)
資產總值減流動負債		204,733	192,242	167,391	161,646
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸		37,616	30,453	30,755	25,582
租賃負債		305	302	249	254
遞延稅項負債		14,428	13,299	11,796	11,192
		52,349	44,054	42,800	37,028
資產淨值		152,384	148,188	124,591	124,618
資本及儲備					
股本		39,950	39,916	37,462	37,434
儲備		101,769	98,379	78,409	78,858
股東權益		141,719	138,295	115,871	116,292
非控股權益		10,665	9,893	8,720	8,326
總權益		152,384	148,188	124,591	124,618

綜合財務報表附註

1. 編製基準

公布中載有有關截至 2021 年及 2020 年 12 月 31 日止兩個年度之財務資料。按照香港公司條例（第 622 章）第 436 節，此財務資料雖不構成恒隆地產有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「本集團」）於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已按照香港公司條例第 662（3）節及附表 6 的第 3 部遞交截至 2020 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將於適當時間遞交截至 2021 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，或提出重點事項，亦未有就香港公司條例第 406（2），407（2）及（3）節提出其他聲明。

本財務報表乃根據所有適用之《香港財務報告準則》（HKFRSs）編製，而該統稱涵蓋香港會計師公會頒布之所有適用於個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（HKASs）及詮釋，以及根據香港公認會計原則和香港《公司條例》之規定編製，本財務報表亦符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之適用披露。

香港會計師公會頒布了多項 HKFRSs 之修訂。此等修訂在本集團當前之會計期間開始生效或可供提前採用。該等發展對本集團於編製或呈列本期間或過往期間之業績及財務狀況並無重大影響。

本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效之新準則或詮釋。

1. 編製基準 (續)

本年度財務報表所採用之會計政策與截至 2020 年 12 月 31 日止年度之本集團年度財務報表所採用的保持一致。

此綜合財務報表乃以港幣列報。由於本集團在內地有重大業務經營，因此管理層在本綜合財務報表另以人民幣列報附加的財務資料。此附加資料以人民幣為列報貨幣，並按照 2020 年的相同基準編製。

2. 收入及分部資料

本集團按所提供之服務及產品的性質來管理其業務。管理層已確定物業租賃及物業銷售為應列報的經營分部，用以計量表現及分配資源。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部非流動資產及流動資產，惟合營企業權益、其他資產、遞延稅項資產和現金及銀行存款除外。

(a) 收入分項

本年的收入分析如下：

港幣百萬元	2021	2020
在HKFRS 16「租賃」的範疇：		
租賃收入	9,217	7,990
在HKFRS 15「來自與客戶合約之收入」的範疇：		
已建成物業之銷售	-	62
物業管理費和物業租賃其他收入	1,104	921
	1,104	983
	10,321	8,973

2 收入及分部資料 (續)
(b) 分部收入及業績

港幣百萬元	2021			2020		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入						
- 內地	6,939	-	6,939	5,277	-	5,277
- 香港	3,382	-	3,382	3,634	62	3,696
	10,321	-	10,321	8,911	62	8,973
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利／(虧損)						
- 內地	4,349	(38)	4,311	3,202	(8)	3,194
- 香港	2,559	(36)	2,523	2,752	54	2,806
	6,908	(74)	6,834	5,954	46	6,000
物業之公允價值淨增加／(減少)	460	-	460	(6,664)	-	(6,664)
- 內地	1,750	-	1,750	(2,529)	-	(2,529)
- 香港	(1,290)	-	(1,290)	(4,135)	-	(4,135)
利息支出淨額	(414)	-	(414)	(111)	-	(111)
- 利息收入	73	-	73	63	-	63
- 財務費用	(487)	-	(487)	(174)	-	(174)
應佔合營企業溢利／(虧損)	8	-	8	(88)	-	(88)
除稅前溢利／(虧損)	6,962	(74)	6,888	(909)	46	(863)
稅項	(2,092)	9	(2,083)	(1,184)	(9)	(1,193)
本年溢利／(虧損)	4,870	(65)	4,805	(2,093)	37	(2,056)
股東應佔純利／(淨虧損)	3,933	(65)	3,868	(2,608)	37	(2,571)

2 收入及分部資料 (續)

(c) 分部資產總值

港幣百萬元	2021			2020		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
內地	141,263	4,883	146,146	133,028	3,735	136,763
香港	62,351	5,937	68,288	62,589	4,323	66,912
	203,614	10,820	214,434	195,617	8,058	203,675
合營企業權益			1,131			1,161
其他資產			78			77
遞延稅項資產			77			84
現金及銀行存款			8,515			6,319
			224,235			211,316

3. 其他收入淨額

港幣百萬元	2021	2020
政府補助	29	21
出售投資物業收益	17	2
現金流量對沖的無效部分	-	1
指定為FVTOCI的權益投資股息收入	1	-
其他	8	26
	55	50

4. 利息支出淨額

港幣百萬元	2021	2020
銀行存款利息收入	73	63
銀行貸款及其他借貸利息支出	1,410	1,403
租賃負債之利息	16	15
其他借貸成本	61	52
借貸成本總額	1,487	1,470
減：借貸成本資本化	(1,000)	(1,296)
財務費用	487	174
利息支出淨額	(414)	(111)

5. 除稅前溢利／（虧損）

港幣百萬元	2021	2020
除稅前溢利／（虧損）已扣除下列各項：		
已出售物業成本	-	5
職工成本（附註）	1,485	1,272
折舊	61	48

附註：職工成本包括僱員股權費用港幣 6,600 萬元（2020 年：港幣 5,500 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 17.93 億元（2020 年：港幣 15.59 億元）。

6. 綜合損益表內之稅項

香港利得稅稅項撥備乃按年度之估計應課稅溢利以 16.5%（2020 年：16.5%）計算。內地所得稅為內地企業所得稅按 25%（2020 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%（2020 年：5%）。

港幣百萬元	2021	2020
本年稅項		
香港利得稅	303	394
過往年度少提撥備	2	2
	305	396
內地所得稅	1,041	797
本年稅項合計	1,346	1,193
遞延稅項		
物業之公允價值變動	621	(42)
其他源自及撥回暫時性差額	116	42
遞延稅項合計	737	-
稅項支出總額	2,083	1,193

7. 股息
(a) 年度股息

港幣百萬元	2021	2020
已宣布及派發中期股息每股港幣 1 角 8 仙 (2020 年：港幣 1 角 7 仙)	810	765
於結算日後擬派發末期股息每股港幣 6 角 (2020 年：港幣 5 角 9 仙)	2,699	2,653
	3,509	3,418

於結算日後擬派發之股息，並無確認為結算日之負債。

- (b) 截至 2020 年 12 月 31 日止年度之末期股息港幣 26.53 億元（根據每股末期股息港幣 5 角 9 仙並按派息日之已發行股份總數計算），於截至 2021 年 12 月 31 日止年度批准及派發（2020 年：港幣 26.53 億元）。

8. 每股盈利／（虧損）

- (a) 每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃按以下數據計算：

港幣百萬元	2021	2020
股東應佔純利／（淨虧損）	3,868	(2,571)
	股份數目	
	2021	2020
用以計算每股基本盈利／（虧損）之股份 加權平均數	4,498,743,158	4,497,730,513
具攤薄作用之潛在股份之影響 — 股份期權	59,576	-
用以計算每股攤薄盈利／（虧損）之股份 加權平均數	4,498,802,734	4,497,730,513

8. 每股盈利／（虧損）（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	2021	2020
股東應佔純利／（淨虧損）	3,868	(2,571)
物業之公允價值變動之影響	(460)	6,664
相關所得稅之影響	621	(42)
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	28	129
	189	6,751
非控股權益	308	21
	497	6,772
股東應佔基本純利	4,365	4,201

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2021	2020
基本	港幣0.97元	港幣0.93元
攤薄	港幣0.97元	港幣0.93元

9. 投資物業與發展中投資物業

- (a) 添置

年內，投資物業及發展中投資物業之添置額為港幣 22.54 億元（2020 年：港幣 52.35 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 2021 年 12 月 31 日的估值。

10. 應收賬款及其他應收款

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

港幣百萬元	2021	2020
未逾期或逾期少於一個月	117	115
逾期一至三個月	7	25
逾期三個月以上	4	11
	128	151

(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 3.06 億元（2020 年：港幣 2.97 億元）於內地購買土地之押金。

11. 待出售之資產

於 2020 年 12 月 31 日之結餘為位於香港碧海藍天和浪澄灣的 44 個停車位，已於 2021 年上半年出售。

12. 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	2021	2020
三個月內到期	1,666	4,339
三個月後到期	3,141	2,021
	4,807	6,360

(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（2020 年：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 2021 年 12 月 31 日，僱員人數為 4,165 人（包括香港僱員 1,052 人及內地僱員 3,113 人）。截至 2021 年 12 月 31 日止年度，僱員費用總額為港幣 17.93 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

於 2021 年 4 月 16 日，本公司的全資附屬公司 HLP Finance Limited 按本金金額全數贖回於 2021 年到期年息率為 4.45% 的 5 億美元有擔保票據（股份代號：5726）。

除上文所披露外，本公司或其任何附屬公司於年內並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

遵守企業管治守則

年內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四之《企業管治守則》所載之守則條文規定。

審核委員會

截至 2021 年 12 月 31 日止年度的全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。本公司之核數師畢馬威會計師事務所，已審核恒隆地產的綜合財務報表，並無保留意見。

暫停辦理股份過戶登記日期

以確定股東有權出席股東周年大會並於會上投票

暫停辦理股份過戶登記日期（首尾兩天包括在內）	2022年4月22日至27日
截止辦理股份過戶	2022年4月21日下午4時30分
記錄日期	2022年4月27日
股東周年大會	2022年4月27日

以確定股東享有建議之末期股息

暫停辦理股份過戶登記日期	2022年5月4日
截止辦理股份過戶	2022年5月3日下午4時30分
記錄日期	2022年5月4日
末期股息派發日期	2022年5月19日

董事會代表

董事長

陳啟宗

香港，2022年1月27日

於本公布日期，本公司之董事會包括：

執行董事：陳啟宗先生、陳文博先生、盧韋柏先生、何孝昌先生及趙家駒先生

非執行董事：陳南祿先生

獨立非執行董事：袁偉良先生、何潮輝先生、陳嘉正博士、張信剛教授及馮婉眉女士

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／（淨虧損）： 本年溢利／（虧損）（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／（淨虧損）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 ／（虧損）	=	$\frac{\text{股東應佔純利／（淨虧損）}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$	債項 股權比率	=	$\frac{\text{借貸總額}}{\text{總權益}}$
股東應佔 每股資產淨值	=	$\frac{\text{股東權益}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$	淨債項 股權比率	=	$\frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$
利息 保障倍數	=	$\frac{\text{未計入物業之公允價值變動來自營業的溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$	派息比率	=	$\frac{\text{年度股息}}{\text{股東應佔純利}}$