

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。



恒隆集團有限公司
HANG LUNG GROUP LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00010)

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	31
詞彙	33

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	10,919	-	10,919	9,464	62	9,526
- 內地	7,402	-	7,402	5,694	-	5,694
- 香港	3,517	-	3,517	3,770	62	3,832
營業溢利／（虧損）	7,898	(91)	7,807	6,836	44	6,880
- 內地	5,020	(38)	4,982	3,757	(8)	3,749
- 香港	2,878	(53)	2,825	3,079	52	3,131
股東應佔基本純利／（淨虧損）	3,029	(38)	2,991	2,812	22	2,834
股東應佔物業之公允價值淨減少	(402)	-	(402)	(4,375)	-	(4,375)
股東應佔純利／（淨虧損）	2,627	(38)	2,589	(1,563)	22	(1,541)
			2021年			2020年
			12月31日			12月31日
股東權益			95,842			92,105
股東應佔每股資產淨值（港元）			\$70.4			\$67.6

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	\$2.20	\$2.08
- 基於股東應佔純利／（淨虧損）	\$1.90	(\$1.13)
每股股息	\$0.86	\$0.82
- 中期	\$0.21	\$0.19
- 末期	\$0.65	\$0.63

財務比率

	2021	2020
派息比率（基於股東應佔純利）		
- 總額	45%	不適用
- 物業租賃	45%	不適用
- 物業租賃（扣除已資本化利息）	53%	不適用
派息比率（基於股東應佔基本純利）		
- 總額	39%	39%
- 物業租賃	39%	40%
- 物業租賃（扣除已資本化利息）	45%	52%
	2021年	2020年
	12月31日	12月31日
淨債項股權比率	22.3%	20.1%
債項股權比率	27.9%	24.3%

業務回顧

綜合業績

截至 2021 年 12 月 31 日止財政年度，恒隆集團有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「本集團」）的總收入上升 15% 至港幣 109.19 億元，營業溢利亦增加 13% 至港幣 78.07 億元。年內並無物業銷售收入入賬。

股東應佔基本純利上升 6% 至港幣 29.91 億元。每股基本盈利相應增加至港幣 2.20 元。

計及港幣 4.02 億元（2020 年：淨重估虧損港幣 43.75 億元）的股東應佔物業之淨重估虧損後，本集團錄得的股東應佔純利為港幣 25.89 億元（2020 年：淨虧損港幣 15.41 億元），每股盈利為港幣 1.90 元（2020 年：每股虧損港幣 1.13 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	10,919	9,464	15%	7,898	6,836	16%
內地	7,402	5,694	30%	5,020	3,757	34%
香港	3,517	3,770	-7%	2,878	3,079	-7%
物業銷售	-	62	-100%	(91)	44	不適用
總額	10,919	9,526	15%	7,807	6,880	13%

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 5 仙（2020 年度：港幣 6 角 3 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 2 角 1 仙（2020 年度：港幣 1 角 9 仙），2021 年度的全年股息為每股港幣 8 角 6 仙（2020 年度：港幣 8 角 2 仙）。

物業租賃

年內，本集團的總租賃收入急增 15% 至港幣 109.19 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 22% 和 30% 的升幅，抵銷香港物業組合 7% 的跌幅。

內地方面，縱使 2019 冠狀病毒病疫情反覆，一些城市於年內重現零星確診個案，但零售市況持續向好。受惠於我們內地高端商場尤其強勁的表現，商場的租賃收入以人民幣計值按年攀升 25%。

香港方面，疫情導致旅遊限制和社交距離措施於報告年內持續生效，令經濟復甦的步伐受阻。然而，在未受變異病毒株 Omicron 威脅之前，香港零售市場從 2021 年 5 月開始浮現復甦跡象。我們的租戶銷售額於 2021 年整體上升 8%，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	1,248	1,107	13%
住宅及服務式寓所	137	127	8%
酒店	94	80	18%
總額	6,141	5,045	22%
<i>總額等值港幣 (百萬元)</i>	<i>7,402</i>	<i>5,694</i>	<i>30%</i>

總租賃收入和營業溢利按人民幣計值分別躍升 22% 和 25%，按港幣計值則分別上升 30% 和 34%。整體租賃邊際利潤率為 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。倘撇除該兩項物業所帶來的租賃收入，收入較去年上升 18%，而 2021 年下半年的收入則較上半年上升 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

商場組合的租賃收入按年上升 25%，當中高端商場的收入大幅增長 30%，次高端商場的收入則錄得 2% 的溫和增長。

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

由於高端產品零售市場全年維持穩健表現，我們旗下所有高端商場均錄得雙位數的收入增長，租戶銷售額亦按年增長 33% 至 89% 不等。當中，大連恒隆廣場最近轉型為雲集奢侈品牌的商場，2021 年下半年收入較上半年增加 45%。雖然去年同期基數偏高，但相比之下高端商場於 2021 年下半年的整體租戶銷售額仍然錄得 21% 的升幅。

我們的次高端商場表現因各城市的確診個案再現而受到影響，租賃收入按年錄得 2% 的溫和增長，反映疫情對不同市場業務的影響程度不一。

高端商場

上海恒隆廣場今年再錄得穩健增長，收入較去年上升 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。租戶銷售額上升 37%，商場年內亦推出了一連串精彩優惠和活動，當中包括於 2021 年 11 月舉辦的「Home to Luxury」派對。我們的忠實顧客透過我們的會員計劃「恒隆會」享受到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可比擬的顧客體驗，並成功把握奢侈品銷售升勢所帶來的機遇，帶動了租戶銷售額、租賃收入和溢利方面的穩健增長。

受惠於在 2020 年竣工的資產優化計劃，**上海港匯恒隆廣場**錄得 18% 的收入增長和 56% 的租戶銷售額升幅。商場引入多家高級品牌以加強其奢侈品牌組合，奠定其作為上海地區生活時尚據點的定位。

儘管瀋陽市年內疫情反覆，**瀋陽市府恒隆廣場**的收入和租戶銷售額仍然分別錄得 12% 和 33% 的升幅。商場在年內舉辦了多項深受歡迎的市場營銷活動，包括「恒隆會」促銷活動和忠實顧客獎賞計劃。我們亦推出了瀋陽市府恒隆廣場、瀋陽皇城恒隆廣場和瀋陽康萊德酒店的跨界合作推廣活動，以提升恒隆的品牌知名度。

隨着多家奢侈品牌陸續從市內其他購物中心遷入，**無錫恒隆廣場**的商場收入和租戶銷售額分別錄得 40% 和 77% 的按年升幅。我們推出了一系列備受矚目的推廣活動，並完善了商場的租戶組合，以實現收入和溢利方面的可持續增長。藉著提供種類繁多的高級品牌和創新選擇，商場進一步鞏固了其高端形象和地標定位。

報告年內，**大連恒隆廣場**成功轉型為奢侈品牌雲集的商場，2021 年下半年更有多家頂尖品牌陸續開業。商場透過策略性調整租戶組合，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，吸引了重視生活時尚和品牌觸覺敏銳的顧客。商場收入和租戶銷售額分別比去年高出 21% 和 89%。連接商場和 2 號線地鐵站的地下行人通道於 2021 年 4 月正式開通，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。商場的地理位置、建築設計和施工質素，配合多項成效卓著的市場營銷活動和「恒隆會」會員計劃方面的努力，吸引了更多品牌進駐。多家國際品牌，當中包括一些首次落戶昆明的奢侈品牌，亦陸續於商場內開設旗艦店或期間限定店。截至年底，商場舖位接近悉數租出。

武漢恒隆廣場是我們在內地的第十座商場，於2021年3月開業後，年內表現超乎預期。商場坐落於武漢市繁忙的礄口區京漢大道，為武漢市的商貿樞紐，鄰近地鐵網絡，佔盡地利，交通四通八達，客流駱驛不絕。在不足十個月的營運期內，商場的租賃收入達到人民幣1.53億元，租戶銷售額更接近人民幣10億元。商場引入了超過250家品牌，匯聚一系列頂級品牌和優質租戶，當中部分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

瀋陽皇城恒隆廣場的收入和租戶銷售額分別錄得2%和11%的增長。由於華北地區確診個案浮現，促使社交距離措施收緊，導致零售市道疲弱。我們把握時機引入更具競爭力和特色的品牌，取代表現未如理想的租戶，為商場帶來更新、更完善的租戶組合。商場的租出率上升兩個百分點至90%。

濟南恒隆廣場的收入增加3%，升幅溫和。繼慶祝開業十周年後，商場於2021年6月展開為期三年的資產優化計劃，目標是為商場注入全新動力。是次計劃經過策略性規劃，並借鑑我們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。未來預料商場將進一步加強其定位，並引入更多元化的奢侈品牌。由於本地市場對奢侈品的需求強勁，加上翻新工程於非營業時間分階段進行，將租戶所受的影響降至最低，因此，租戶銷售額上升20%。經過翻新的區域將於2022年中起分階段重開。

天津恒隆廣場的收入維持在去年的水平。租戶銷售額則上升 28%。為了加強其品牌選擇，商場引入了多家人氣品牌，當中涵蓋時裝和服飾、運動服飾及餐飲等種類齊全的產品和服務。

● 辦公樓

我們在內地的辦公樓組合持續帶來穩定收入，佔我們內地物業租賃收入總額的 20%。隨着我們於 2019 和 2020 年開業的三座新辦公樓租出率持續上升，辦公樓的總收入錄得 13% 的增長。倘撇除上述新辦公樓的影響，我們的辦公樓組合在嚴峻的市場環境下仍然錄得 3% 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%
上海港匯恒隆廣場	247	243	2%	98%	99%
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%
	1,248	1,107	13%		

(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

由於租出率高企和租金上調，上海恒隆廣場兩座世界級辦公樓即使在日益激烈的市場競爭下仍然錄得 4% 的溫和收入增長。來自科技、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，為高級辦公樓帶來了新需求。

報告年內，上海港匯恒隆廣場的辦公樓持續表現良好，收入在激烈的市場競爭下依然保持穩定。由於我們的高級辦公空間仍然是許多跨國公司和大型國內企業的首選，辦公樓的租出率維持於 98% 的高位。

瀋陽市府恒隆廣場的辦公樓收入上升 6%，租出率亦增加至 92%。儘管瀋陽市內新辦公空間的供應充裕，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。

隨着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，帶動無錫恒隆廣場兩座辦公樓的總收入攀升 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」於 2020 年面世，持續獲得租戶的正面迴響。這個靈活辦公空間提供更完善的選擇，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，收入便告飆升 119%，租出率亦躍升 30 個百分點至 71%。為了加快辦公樓的出租步伐，我們推出了高級且設備齊全的模塊化精裝修辦公室。昆明恒隆廣場佔盡地利，並提供一系列優質設施和增值服務，因此獲不少頂級租戶青睞，在市內眾多物業之間突圍而出。

武漢恒隆廣場的辦公樓於 2020 年 11 月投入營運，成為我們內地物業組合中第八座辦公樓。報告年內進賬的租賃收入達人民幣 4,600 萬元，年底租出率為 57%。開業短短一年，武漢恒隆廣場已在武漢確立地標建築的地位。

- 住宅及服務式寓所

上海港匯恒隆廣場的住宅及服務式寓所收入比去年上升 8%，而租出率亦受國內需求上漲所帶動，增加五個百分點至 91%。

- 酒店

面對各國之間實施的邊境管制，加上華北地區確診數字反覆浮現，導致封鎖措施間歇性生效，瀋陽康萊德酒店仍然表現出強勁韌力，年內收入上升 18%，總值為人民幣 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向好。

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。雖然邊境口岸全年均處於封關狀態，社交距離措施亦持續生效，但政府推出的電子消費券計劃與各大企業的市場營銷活動互相配合，當中包括我們的「Go Shopping！開心消費在恒隆」獎賞計劃，有效地刺激零售活動。在此背景下，2021 年的總收入按年下跌 7% 至港幣 35.17 億元，下半年收入較去年同期下滑 1%，跌幅與上半年的 12% 相比有所收窄。年內的整體營業溢利減少 7% 至港幣 28.78 億元，租賃邊際利潤率則維持於 82%。

隨着市況好轉，我們轉而採取由銷售主導的措施以支援租戶，並於 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，加強與顧客之間的聯繫，令商場的購物體驗更臻完美。我們透過恒隆商場手機應用程式，於 2021 年下半年推出「Go Shopping！開心消費在恒隆」獎賞計劃，以刺激租戶銷售額和客流量增長。為響應香港特區政府的 2019 冠狀病毒病疫苗接種計劃，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推動全民接種疫苗的措施。2021 年，租戶銷售額較 2020 年提升 8%，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，更嚴重打擊了戲院、健身中心和食肆等個別行業租戶的生意。

物業租賃 — 香港組合

	收入 (港幣百萬元)			年末租出率	
	2021	2020	變幅	2021	2020
零售	2,002	2,158	-7%	97%	96%
辦公樓及工業／辦公樓	1,273	1,349	-6%	87%	87%
住宅及服務式寓所	242	263	-8%	72%	56%
總額	3,517	3,770	-7%		

- 零售

我們於香港的零售組合收入錄得 7% 的跌幅至港幣 20.02 億元。

訪港旅客絕跡，租金難免需要下調，導致銅鑼灣零售組合的收入下挫 14%。不過，由於我們採納以本地消費為重心的措施，2021 年底的租出率回升至 100%，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，收入下跌 17%。雖然家樂坊原本佔地三層的主要租戶於 2020 年底遷出，但舖位隨後由國際知名運動鞋品牌 Foot Locker、AEON STYLE 全新概念店和全新地庫潮食點的餐飲租戶承租，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，兩者收入下跌 4%。

- 辦公樓及工業／辦公樓

由於我們的辦公樓組合的平均租出率下跌三個百分點至 87%，加上一系列租金寬減配套措施，令收入下跌 6% 至港幣 12.73 億元。

我們從事時裝批發和旅行社的租戶受疫情重創，2021 年內更多公司結業，導致銅鑼灣的辦公樓收入下滑 21%。受租金下調影響，我們於旺角的辦公樓租賃收入亦微跌 1%。隨着中環一個主要租戶於 2021 年 10 月縮減承租規模，中環辦公樓組合的收入減少 4%，年底租出率為 82%。為應付日新月異的市場需求，我們推出了更多翻新單位和分租式辦公空間，令產品組合更多元化。

- 住宅及服務式寓所

受嚴格的邊境管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下跌 8% 至港幣 2.42 億元。我們於下半年採取更靈活的租賃策略，帶動租出率逐漸向好，年底時回升 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。在計及皓日（The Aperture）的銷售開支、武漢「恒隆府」的營銷開支及其他營運開支後，2021 年物業銷售業務錄得港幣 9,100 萬元的營業虧損。

我們繼續把握機會出售非核心投資物業，以回收資金。於 2021 年，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

我們的投資物業及發展中投資物業截至 2021 年 12 月 31 日止總值為港幣 2,089.81 億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣 1,458.61 億元及港幣 631.20 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 日止的估值。

我們錄得物業重估收益港幣 4.58 億元（2020 年：港幣 68.56 億元虧損）。

內地物業組合錄得港幣 17.63 億元的重估收益（2020 年：港幣 26.27 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 13.05 億元的重估虧損（2020 年：港幣 42.29 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 4.02 億元（2020 年：港幣 43.75 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。該項目為我們與旗下附屬公司恒隆地產有限公司（恒隆地產）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

為保持適度的資本結構，我們維持多項融資渠道，並致力確保隨時有財務資源來滿足經營需要及業務拓展。我們亦一直維持充足的備用銀行信貸金額及其他債務資本資金，以緩解本集團在面對突如其來的市場失調時所承受的壓力。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。債務融資渠道亦會維持多元化，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，本集團持續善用可持續金融。我們已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 28%，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：

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	5,617	61%	2,631	39%
人民幣	3,367	37%	4,021	59%
美元	156	2%	141	2%
現金及銀行存款結餘總額	9,140	100%	6,793	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 458.83 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 387.70 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	33,384	73%	25,860	67%
人民幣	12,499	27%	12,910	33%
借貸總額	45,883	100%	38,770	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	61%
浮息	23,885	52%	14,998	39%
借貸總額	45,883	100%	38,770	100%

● 負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣 367.43 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 319.77 億元）。淨債項股權比率為 22.3%（2020 年 12 月 31 日：20.1%），債項股權比率為 27.9%（2020 年 12 月 31 日：24.3%）。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。

撇除恒隆地產及其附屬公司（恒隆地產集團）的結餘，本公司與其附屬公司的淨現金結餘為港幣 4.37 億元（2020 年 12 月 31 日：淨債項結餘港幣 3.79 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（2020 年 12 月 31 日：2.8 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%	7,863	20%
1 年後但 2 年內	7,753	17%	8,582	22%
2 年後但 5 年內	23,869	52%	19,102	50%
5 年後	6,182	13%	3,223	8%
借貸總額	45,883	100%	38,770	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 182.95 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 165.38 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）。

撇除恒隆地產集團的結餘，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 36.50 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 39.75 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，財務費用總額減少 1% 至港幣 15.09 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%），其所產生的影響被借貸總額增加而部分抵銷。

計入損益表的淨額增加至港幣 5.09 億元，主要由於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 72%。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 33.42 億元（2020 年：港幣 66.04 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，我們美元外匯風險為來自己發行的 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，本集團的資產均無抵押予任何第三方。

● 或然負債

於 2021 年 12 月 31 日，本集團並無任何重大的或然負債。

企業舉措

繼去年慶祝成立 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

除非出現不可預見的情況，否則我們的內地物業組合有望在 2022 年持續增長，繼續錄得穩健表現。我們將堅持不懈地為各大商場引入更多奢侈品牌，並透過「恒隆會」進行市場營銷策劃，充分把握市道暢旺所帶來的機遇。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。

香港方面，我們預料復甦之路將波折重重，前景好壞將取決於各項防疫限制措施的發展。我們將繼續完善租戶組合，致力留住優質租戶，並加強與顧客的聯繫，以吸納本地消費者，跨越往後的難關。

物業銷售業務方面，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，藉此體現本集團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>	
				2021	2020
				人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	2(a)	10,919	9,526	9,059	8,461
直接成本及營業費用		(3,112)	(2,646)	(2,581)	(2,346)
		7,807	6,880	6,478	6,115
其他收入淨額	3	60	54	50	47
行政費用		(618)	(559)	(512)	(500)
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		7,249	6,375	6,016	5,662
物業之公允價值 淨增加／（減少）	2(b)	458	(6,856)	380	(6,121)
已計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利／（虧損）		7,707	(481)	6,396	(459)
利息收入		82	70	68	62
財務費用		(509)	(222)	(422)	(195)
利息支出淨額	4	(427)	(152)	(354)	(133)
應佔合營企業虧損		(14)	(291)	(11)	(255)
除稅前溢利／（虧損）	5	7,266	(924)	6,031	(847)
稅項	6	(2,191)	(1,261)	(1,814)	(1,110)
本年溢利／（虧損）	2(b)	5,075	(2,185)	4,217	(1,957)
應佔本年溢利／（虧損）：					
股東		2,589	(1,541)	2,154	(1,376)
非控股權益		2,486	(644)	2,063	(581)
本年溢利／（虧損）		5,075	(2,185)	4,217	(1,957)
每股盈利／（虧損）	8(a)				
基本		港幣 1.90 元 (港幣 1.13 元)		人民幣 1.58 元 (人民幣 1.01 元)	
攤薄		港幣 1.90 元 (港幣 1.13 元)		人民幣 1.58 元 (人民幣 1.01 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）	5,075	(2,185)	4,217	(1,957)
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	3,351	6,684	(1,007)	(2,777)
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	(2)	(9)	(2)	(7)
除稅後本年其他全面收入	3,390	6,535	(976)	(2,906)
本年全面收入總額	8,465	4,350	3,241	(4,863)
應佔本年全面收入總額：				
股東	4,477	2,090	1,531	(3,206)
非控股權益	3,988	2,260	1,710	(1,657)
本年全面收入總額	8,465	4,350	3,241	(4,863)

綜合財務狀況表
於2021年12月31日（經審核）

	附註	2021	2020	資料僅供參考	
		港幣百萬元	港幣百萬元	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
非流動資產					
物業、廠房及設備					
投資物業	9	186,582	173,235	152,549	145,654
發展中投資物業	9	22,399	27,544	18,314	23,181
其他物業、廠房及設備		286	250	234	210
		209,267	201,029	171,097	169,045
合營企業權益		3,729	3,781	3,049	3,173
其他資產		1,435	1,436	1,173	1,205
遞延稅項資產		84	91	69	76
		214,515	206,337	175,388	173,499
流動資產					
現金及銀行存款		9,140	6,793	7,472	5,706
應收賬款及其他應收款	10	3,555	3,531	2,906	2,969
待售物業		10,811	8,009	8,839	6,731
待出售之資產	11	-	69	-	58
		23,506	18,402	19,217	15,464
流動負債					
銀行貸款及其他借貸		8,079	7,863	6,605	6,604
應付賬款及其他應付款	12	10,790	10,853	8,822	9,129
租賃負債		31	26	25	22
應付稅項		551	659	451	554
		19,451	19,401	15,903	16,309
流動資產／（負債）淨值		4,055	(999)	3,314	(845)
資產總值減流動負債		218,570	205,338	178,702	172,654
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸		37,804	30,907	30,909	25,962
租賃負債		305	302	249	254
遞延稅項負債		15,974	14,790	13,060	12,447
		54,083	45,999	44,218	38,663
資產淨值		164,487	159,339	134,484	133,991
資本及儲備					
股本		4,065	4,065	3,164	3,164
儲備		91,777	88,040	75,196	74,283
股東權益		95,842	92,105	78,360	77,447
非控股權益		68,645	67,234	56,124	56,544
總權益		164,487	159,339	134,484	133,991

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集團有限公司（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	9,637	8,386
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	1,282	1,078
	1,282	1,140
	10,919	9,526

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	7,402	-	7,402	5,694	-	5,694
- 香港	3,517	-	3,517	3,770	62	3,832
	10,919	-	10,919	9,464	62	9,526
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利／(虧損)						
- 內地	4,655	(38)	4,617	3,471	(8)	3,463
- 香港	2,668	(36)	2,632	2,858	54	2,912
	7,323	(74)	7,249	6,329	46	6,375
物業之公允價值淨增加／(減少)	458	-	458	(6,856)	-	(6,856)
- 內地	1,763	-	1,763	(2,627)	-	(2,627)
- 香港	(1,305)	-	(1,305)	(4,229)	-	(4,229)
利息支出淨額	(427)	-	(427)	(152)	-	(152)
- 利息收入	82	-	82	70	-	70
- 財務費用	(509)	-	(509)	(222)	-	(222)
應佔合營企業虧損	(14)	-	(14)	(291)	-	(291)
除稅前溢利／(虧損)	7,340	(74)	7,266	(970)	46	(924)
稅項	(2,200)	9	(2,191)	(1,252)	(9)	(1,261)
本年溢利／(虧損)	5,140	(65)	5,075	(2,222)	37	(2,185)
股東應佔純利／(淨虧損)	2,627	(38)	2,589	(1,563)	22	(1,541)

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	148,623	4,887	153,510	140,137	3,739	143,876
香港	64,169	5,954	70,123	64,422	4,340	68,762
	212,792	10,841	223,633	204,559	8,079	212,638
合營企業權益			3,729			3,781
其他資產			1,435			1,436
遞延稅項資產			84			91
現金及銀行存款			9,140			6,793
			238,021			224,739

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	2	-
其他	12	30
	60	54

4. 利息支出淨額

港幣百萬元	2021	2020
銀行存款利息收入	82	70
銀行貸款及其他借貸利息支出	1,414	1,429
租賃負債之利息	16	15
其他借貸成本	79	74
借貸成本總額	1,509	1,518
減：借貸成本資本化	(1,000)	(1,296)
財務費用	509	222
利息支出淨額	(427)	(152)

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）	1,527	1,313
折舊	62	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 18.12 億元（2020 年：港幣 15.75 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	311	399
過往年度少提撥備	2	2
	313	401
內地所得稅	1,114	870
本年稅項合計	1,427	1,271
遞延稅項		
物業之公允價值變動	624	(66)
其他源自及撥回暫時性差額	140	56
遞延稅項合計	764	(10)
稅項支出總額	2,191	1,261

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2角1仙 (2020年：港幣1角9仙)	286	258
於結算日後擬派發末期股息每股港幣6角5仙 (2020年：港幣6角3仙)	885	858
	1,171	1,116

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 8.58 億元（根據每股末期股息港幣 6 角 3 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 8.58 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）	2,589	(1,541)
	股份數目	
	2021	2020
用以計算每股基本及攤薄盈利／（虧損）之 股份加權平均數（附註）	1,361,618,242	1,361,618,242

附註：由於該兩個年度並無具攤薄作用之潛在普通股，因此每股攤薄盈利／（虧損）與每股基本盈利／（虧損）相同。

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）	2,589	(1,541)
物業之公允價值變動之影響	(458)	6,856
相關所得稅之影響	624	(66)
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	116	422
	282	7,212
非控股權益	120	(2,837)
	402	4,375
股東應佔基本純利	2,991	2,834

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2021	2020
基本	港幣2.20元	港幣2.08元
攤薄	港幣2.20元	港幣2.08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 22.61 億元（2020 年：港幣 52.31 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	116
逾期一至三個月	7	26
逾期三個月以上	4	11
	128	153

(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

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	1,751	4,424
三個月後到期	3,155	2,040
	4,906	6,464

其他資料

僱員

於 2021 年 12 月 31 日，僱員人數為 4,262 人（包括香港僱員 1,052 人及內地僱員 3,210 人）。截至 2021 年 12 月 31 日止年度，僱員費用總額為港幣 18.12 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。

購回、出售或贖回上市證券

於 2021 年 4 月 16 日，本公司的非全資附屬公司 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，已審核本集團的綜合財務報表，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：陳樂宗先生、張家騏先生及陳仰宗先生

獨立非執行董事：葉錫安先生、廖柏偉教授、徐立之教授及廖長江先生

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

$$\text{每股基本盈利} \\ \text{／（虧損）} = \frac{\text{股東應佔純利／（淨虧損）}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$$

$$\text{債項} \\ \text{股權比率} = \frac{\text{借貸總額}}{\text{總權益}}$$

$$\text{股東應佔} \\ \text{每股資產淨值} = \frac{\text{股東權益}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$$

$$\text{淨債項} \\ \text{股權比率} = \frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$$

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

$$\text{派息比率} = \frac{\text{年度股息}}{\text{股東應佔純利}}$$