

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)

**2022 年度中期業績**

## 目錄

	頁
財務摘要	1
業務回顧	2
綜合財務報表	20
綜合財務報表附註	23
其他資料	33
詞彙	35

**財務摘要**

以港幣百萬元計算（除另有註明）

**業績**

截至6月30日止六個月

	2022			2021		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入	4,986	316	5,302	4,975	-	4,975
- 內地	3,367	-	3,367	3,295	-	3,295
- 香港	1,619	316	1,935	1,680	-	1,680
營業溢利／（虧損）	3,575	133	3,708	3,652	(22)	3,630
- 內地	2,269	(19)	2,250	2,257	(9)	2,248
- 香港	1,306	152	1,458	1,395	(13)	1,382
股東應佔基本純利／（淨虧損）	2,109	108	2,217	2,220	(20)	2,200
股東應佔物業之公允價值 淨（減少）／增加	(269)	-	(269)	35	-	35
股東應佔純利／（淨虧損）	1,840	108	1,948	2,255	(20)	2,235

	於 2022 年 6 月 30 日	於 2021 年 12 月 31 日
股東權益	136,548	141,719
股東應佔每股資產淨值（港元）	\$30.3	\$31.5

**盈利及股息（港元）**

	2022	2021
每股盈利		
- 基於股東應佔基本純利	\$0.49	\$0.49
- 基於股東應佔純利	\$0.43	\$0.50
每股中期股息	\$0.18	\$0.18

**財務比率**

	於 2022 年 6 月 30 日	於 2021 年 12 月 31 日
淨債項股權比率	26.9%	24.4%
債項股權比率	30.2%	30.0%

## 業務回顧

### 綜合業績

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，恒隆地產有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）的總收入上升 7% 至港幣 53.02 億元，營業溢利微升 2% 至港幣 37.08 億元，物業租賃收入維持於港幣 49.86 億元，期內錄得物業銷售收入港幣 3.16 億元（2021 年：無）。

股東應佔基本純利增長 1% 至港幣 22.17 億元，相應的每股基本盈利保持於港幣 0.49 元。

計及港幣 2.69 億元的股東應佔物業之淨重估虧損（2021 年：淨重估收益港幣 3,500 萬元）後，恒隆地產錄得港幣 19.48 億元的股東應佔純利（2021 年：港幣 22.35 億元），相應的每股盈利為港幣 0.43 元（2021 年：港幣 0.50 元）。

### 收入及營業溢利（截至 6 月 30 日止六個月）

	收入			營業溢利		
	2022	2021	變動	2022	2021	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元	
物業租賃	<b>4,986</b>	4,975	-	<b>3,575</b>	3,652	-2%
內地	<b>3,367</b>	3,295	2%	<b>2,269</b>	2,257	1%
香港	<b>1,619</b>	1,680	-4%	<b>1,306</b>	1,395	-6%
物業銷售	<b>316</b>	-	不適用	<b>133</b>	(22)	不適用
總額	<b>5,302</b>	4,975	7%	<b>3,708</b>	3,630	2%

### 股息

董事會宣布以現金方式派發 2022 年度中期股息，每股港幣 1 角 8 仙（2021 年度：港幣 1 角 8 仙）。中期股息將於 2022 年 9 月 29 日派發予於 2022 年 9 月 15 日名列股東名冊的股東。

## 物業租賃

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月內，恒隆地產的整體租賃收入保持平穩於港幣 49.86 億元。內地物業組合的租賃收入按人民幣計值增加 1%，或按港幣計值增加 2%，抵銷了香港物業組合 4% 的跌幅。

內地方面，租賃收入的增長勢頭延續至 2022 年初。我們在內地的物業推出一系列推廣活動，優化租戶組合，並配合會員計劃「恒隆會」的豐富禮遇，成功刺激消費。惟受於 2022 年 3 月中爆發傳染力極強的 2019 冠狀病毒病變異病毒株 Omicron 疫情影響，促使個別城市的地方政府再度收緊防疫措施，中斷了增長勢頭。於 4 月和 5 月，上海實施疫情防控措施，令零售表現大受打擊，但由於我們的內地物業分布各地，整體業務表現得以保持強韌。部分上海以外的購物商場之增長，把上海疫情防控措施所帶來的影響減到最低。隨着上海恒隆廣場和上海港匯恒隆廣場於 6 月 1 日重開，我們透過不同措施主動支援租戶，包括為「恒隆會」會員提供多重禮遇，並有策略地重新分配資源，推動銷售額和促使客流量迅速反彈。6 月零售表現顯著改善。按人民幣計值，內地商場於 2022 年上半年的收入下滑 1%，整體租賃收入則較去年同期上升 1%。

香港方面，疫情持續拖累我們的租賃表現。為應對 2019 冠狀病毒病第五波疫情，香港特區政府收緊社交距離措施。客流量的減少令 2022 年上半年的零售表現受挫。我們持續與租戶密切溝通，並採取各種援助措施，包括但不限於按個別情況酌情提供租金寬減等，與租戶共渡時艱。租賃收入雖與 2021 年上半年相比減少 4%，但租戶銷售額上升 1%。

內地<sup>1</sup>
**物業租賃 — 內地組合 (截至 6 月 30 日止六個月)**

	收入		
	(人民幣百萬元)		
	2022	2021	變動
商場	2,210	2,232	-1%
辦公樓	547	473	16%
酒店	27	41	-34%
<b>總額</b>	<b>2,784</b>	<b>2,746</b>	<b>1%</b>
<i>總額等值港幣 (百萬元)</i>	<b>3,367</b>	<b>3,295</b>	<b>2%</b>

2022 年首六個月的整體租賃收入按人民幣計值上升 1%，營業溢利則保持平穩。按港幣計值，整體租賃收入和營業溢利分別上升 2% 和 1%。內地多個城市收緊防疫措施，為我們旗下的商場帶來不利影響，尤其於 3 月至 5 月期間。隨着上海於 6 月 1 日解除疫情防控措施，消費市道有所回暖，商場的租賃表現亦漸見好轉。於報告期內，辦公樓組合持續為我們帶來強韌穩定的收入。

撇除於 2021 年 3 月開業的武漢恒隆廣場所帶來的租賃收入，總租賃收入按人民幣計值較去年同期微跌 2%。

- 商場

商場組合的收入下跌 1%。因防疫措施收緊，次高端商場的收入減少 2%，而高端商場則錄得 1% 的收入跌幅。

<sup>1</sup> 除另有註明，內地組合的百分比變動均按人民幣計值。

**物業租賃 — 內地商場組合 (截至 6 月 30 日止六個月)**

商場名稱及所在城市	收入			期末租出率		
	(人民幣百萬元)			2022 年	2021 年	2021 年
	2022	2021	變動	6 月	12 月	6 月
<i>高端商場</i>						
上海恒隆廣場	<b>724</b>	874	-17%	<b>98%</b>	100%	99%
上海港匯恒隆廣場	<b>553</b>	565	-2%	<b>99%</b>	100%	99%
瀋陽市府恒隆廣場	<b>47</b>	51	-8%	<b>90%</b>	90%	88%
無錫恒隆廣場	<b>195</b>	183	7%	<b>98%</b>	98%	95%
大連恒隆廣場	<b>112</b>	67	67%	<b>89%</b>	87%	82%
昆明恒隆廣場	<b>141</b>	127	11%	<b>94%</b>	97%	95%
武漢恒隆廣場 <sup>#</sup>	<b>122</b>	43	184%	<b>84%</b>	84%	71%
	<b>1,894</b>	1,910	-1%			
<i>次高端商場</i>						
瀋陽皇城恒隆廣場	<b>82</b>	90	-9%	<b>86%</b>	90%	92%
濟南恒隆廣場	<b>151</b>	150	1%	<b>92%</b>	93%	94%
天津恒隆廣場	<b>83</b>	82	1%	<b>83%</b>	86%	76%
	<b>316</b>	322	-2%			
<b>總額</b>	<b>2,210</b>	2,232	-1%			

<sup>#</sup> 於 2021 年 3 月開業

2022 年上半年，上海的商場（上海恒隆廣場及上海港匯恒隆廣場）和瀋陽的商場（瀋陽市府恒隆廣場及瀋陽皇城恒隆廣場）的租賃表現因當地實施疫情防控措施和收緊其他防疫措施而受到負面影響。上海和瀋陽兩地以外的高端商場業績理想，收入較去年同期增加 7% 至 184% 不等，升幅主要受惠於 2021 年 3 月開業的武漢恒隆廣場錄得的顯著收入增長，以及其他高端商場的持續租戶組合的優化。於報告期內，次高端商場的收入減少 2%。

### 高端商場

我們的旗艦商場，上海恒隆廣場於 2022 年初推出了多項農曆新年及情人節相關的市場營銷活動，成功刺激顧客消費意欲，因此租賃收入表現理想。惟於 4 月和 5 月，上海實施疫情防控措施，商場需暫時停業，導致 2022 年上半年的收入和租戶銷售額分別下跌 17% 和 38%。

上海恒隆廣場於 6 月 1 日重新開業，6 月的租賃收入和租戶銷售額均錄得穩健復甦。6 月初，當地政府推出了一連串惠及各行各業和普羅大眾的援助措施，令市場氣氛溫和回暖。更多具吸引力的市場營銷及推廣活動將會陸續推出，以期加快復甦步伐。

2022 年上半年，上海港匯恒隆廣場雖然錄得 32% 的租戶銷售額的跌幅，但收入僅微跌 2%。商場的資產優化計劃於 2020 年底完成後，租戶組合有所改善，吸納更多的優質租戶帶來更高的基本租金，使商場更能抵禦於 4 月及 5 月上海實施疫情防控措施對租戶銷售額所造成的負面影響。

為配合瀋陽市政府實施的防控措施，瀋陽市府恒隆廣場自 3 月中起歇業近一個月。受業務短暫中斷影響，收入和租戶銷售額分別較去年同期減少 8% 和 16%。值得一提的是，自商場於 4 月中重開後，其收入和租戶銷售額均穩健回升。適逢 2022 年為瀋陽市府恒隆廣場開業十周年，商場正籌備一系列線上及線下市場營銷活動，務求帶動市場情緒和消費。

無錫恒隆廣場在無錫市的高端零售市場獨佔鰲頭，在充滿挑戰的環境下，仍然維持相對穩健的表現。為遏制疫情擴散，當地政府勒令所有於市內的商場，包括無錫恒隆廣場於 3 月底至 4 月初期間停業超過一星期。隨着防疫措施逐步放寬，商場推出了更多廣受歡迎的市場營銷活動，以帶動客流量和消費。雖然租戶銷售額微跌 1%，但受惠於租金上調，加上租出率提升三個百分點至 98%，因此商場收入較去年同期增加 7%。

大連恒隆廣場成功穩佔市內首選的高級購物及消閒據點，於報告期內表現突出。受租戶組合優化計劃和獨特的市場營銷活動帶動，收入較去年同期上升 67% 至人民幣 1.12 億元，租戶銷售額亦躍升 1.2 倍。期內，多家奢侈品牌租戶於商場內開設店舖，帶動租出率上升七個百分點至 89%。

昆明恒隆廣場作為市內奢華品牌的集中地，租賃收入上升 11%，升幅主要受租金上調帶動。2022 年上半年，商場吸納了多家國際品牌進駐，當中既有首度進軍昆明的租戶，亦有最新於市內開業的旗艦店，務求為消費者帶來耳目一新、引人入勝的體驗。即使為遏制疫情反彈，當地政府收緊社交距離措施，租戶銷售額仍較去年同期上升 1%。

武漢恒隆廣場是我們在內地的第十座商場，租戶銷售額和客流量自 2021 年 3 月開幕以來一直穩步上揚。商場坐落於繁華熱鬧的礄口區，與武漢市的商貿樞紐緊密連接，憑藉租戶強勁的奢侈品銷售表現，加上最新引入的多家旗艦店和品牌，商場收入較去年同期急增超過 1.8 倍至人民幣 1.22 億元。於 2022 年 6 月，租出率增加 13 個百分點，達到 84%。

### 次高端商場

瀋陽皇城恒隆廣場同樣受疫情反彈影響，收入和租戶銷售額分別下跌 9% 和 26%。應瀋陽市政府防疫措施的要求，商場自 3 月中起短暫歇業近一個月。隨着商場於 4 月中恢復營業後，消費意欲已溫和回升。

儘管濟南市政府限制部分商業活動，包括在整個 2022 年 4 月期間禁止堂食服務，並在特定社區實施疫情防控措施，濟南恒隆廣場的收入仍然微升 1%。於 2021 年 6 月展開的全面資產優化計劃進度理想，首階段預計於 2022 年第四季度重開。翻新工程為租戶帶來的影響輕微，租出率與去年同期相比下跌兩個百分點至 92%。

天津恒隆廣場所在的和平區於 2022 年 5 月因確診個案回升而實施疫情防控措施超過一星期，但商場收入仍微升 1%。我們藉此機會引入更具競爭力和特色的品牌，以取替表現較差的租戶，從而塑造更新、更優質的租戶組合。期內，租出率上升七個百分點至 83%。

### ● 辦公樓

即使面對疲弱的市道，我們的辦公樓組合之表現仍然強韌，租出率亦持續高企，反映此等甲級辦公樓作為綜合發展項目中的一部分佔盡地利和競爭優勢，匯聚優質且多元化的租戶，並提供高水準的客戶服務及物業管理。隨着無錫、昆明和武漢三座近年開業的辦公樓的租出率不斷攀升，辦公樓組合的整體收入較去年同期上升 16% 至人民幣 5.47 億元。

**物業租賃 — 內地辦公樓組合 (截至 6 月 30 日止六個月)**

辦公樓名稱及所在城市	收入			期末租出率		
	(人民幣百萬元)			2022 年	2021 年	2021 年
	2022	2021	變動	6 月	12 月	6 月
上海恒隆廣場	317	310	2%	96%	97%	95%
瀋陽市府恒隆廣場	66	65	2%	92%	92%	97%
無錫恒隆廣場	61	53	15%	88%	88%	84%
昆明恒隆廣場	59	35	69%	79%	71%	50%
武漢恒隆廣場	44	10	340%	61%	57%	34%
<b>總額</b>	<b>547</b>	<b>473</b>	<b>16%</b>			

於報告期內，**上海恒隆廣場**兩座高級辦公樓維持令人滿意的租賃表現，收入上升 2%，租出率亦持續高企於 96%。儘管非核心地段有新的供應，核心商業區的辦公樓供應量始終有限，租金因而維持平穩。

與去年同期相比，**瀋陽市府恒隆廣場**的辦公樓收入保持平穩。縱然市場對辦公樓的需求疲弱，加上供應不斷增加，以至市內的辦公樓租金受壓，惟瀋陽市府恒隆廣場憑藉其出類拔萃的建築設計、優越的地段和卓越的物業管理服務，得以繼續穩踞市場領導地位。

**無錫恒隆廣場**兩座辦公樓的總收入上升 15%至人民幣 6,100 萬元，租出率上升四個百分點至 88%。我們旗下自營的多功能辦公空間品牌「恒聚」提升了我們在同業之間的競爭力，並持續吸引優質的小型租戶承租，進一步提升辦公樓的租出率。

**昆明恒隆廣場**辦公樓的收入增加 69%至人民幣 5,900 萬元，租出率大幅攀升 29 個百分點至 79%。面對市內的激烈競爭，我們仍然憑藉優越的設施和增值服務佔據競爭優勢，並透過提供設備高級的模塊化精裝修辦公室，進一步加快出租步伐。

武漢恒隆廣場的辦公樓於 2020 年 11 月投入營運。即使面對日益加劇的競爭，辦公樓於 2022 年上半年的收入達到人民幣 4,400 萬元，於 6 月底的租出率更上升 27 個百分點至 61%。

### ● 酒店

為吸引當地消費者，酒店積極推出形形色色的餐飲推廣及住宿套票，業務表現於 2022 年首兩個月已顯著反彈。惟升勢未能持續，歸因於瀋陽市政府自 3 月中為遏制當地疫情確診個案回升，於市內實施接近一個月的疫情防控措施，已收緊的旅遊限制於疫情防控措施鬆綁後仍然持續。2022 年上半年的酒店收入下降 34% 至人民幣 2,700 萬元。

### 香港

香港業務於 2022 年上半年仍然面臨重重挑戰。自 1 月爆發第五波疫情後，香港單日新增的確診個案屢創新高，促使政府頒布多項嚴格的社交距離措施，包括勒令食肆、戲院、教育機構、健身中心及美容院等指定處所停業或縮短營業時間，導致客流量大減，消費市道走弱。然而，我們旗下商場因應本地消費模式優化租戶組合，並透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」推出多項市場營銷活動配合政府的電子消費券計劃，故租出率控制得宜，維持在滿意水平。我們持續與租戶緊密聯繫，並以不同方式提供援助，包括但不限於按個別情況酌情提供租金寬減等，與租戶共渡時艱。

位於銅鑼灣的物業及山頂廣場較依賴遊客生意，因此表現持續受壓。2022 年第一季度，政府頒布的社交距離措施，更是直接影響戲院、健身中心及食肆等行業的租戶。

香港物業組合收入下跌 4% 至港幣 16.19 億元，營業溢利則收減 6% 至港幣 13.06 億元，租賃邊際利潤率為 81%。租戶銷售額較 2021 年上半年微升 1%。

**物業租賃 — 香港組合 (截至 6 月 30 日止六個月)**

	收入			期末租出率		
	(港幣百萬元)			2022 年	2021 年	2021 年
	2022	2021	變動	6 月	12 月	6 月
零售	951	980	-3%	98%	97%	97%
辦公樓	545	584	-7%	87%	87%	88%
住宅及服務式寓所	123	116	6%	70%	72%	56%
<b>總額</b>	<b>1,619</b>	<b>1,680</b>	<b>-4%</b>			

**● 零售**

受租金下調影響，我們在香港的零售物業組合收入下跌 3% 至港幣 9.51 億元。

受租金下調和為租戶提供租金寬減的影響，**銅鑼灣和中環零售組合**錄得 9% 的收入跌幅。為了應對持續的旅遊限制，我們引入了更多本地品牌和優質的餐飲租戶，以吸引本地需求。租出率下跌四個百分點至 94%。

**旺角零售組合**的租賃收入較去年同期增加 1%。即使雅蘭中心一間健身中心於 2021 年底結業，但其騰空的兩層舖位已迅速於 2022 年初由一間醫療中心承租。整體物業組合於報告日已悉數租出。

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，收入均與去年持平，表現相對強韌。

**● 辦公樓**

受租金下調影響，辦公樓收入下跌 7% 至港幣 5.45 億元。

由於中環一個主要租戶於租約期滿時決定縮減承租規模，導致**中環辦公樓組合**的收入減少 17%，租出率為 80%。為滿足資本開支緊絀的準租戶需求，我們推出經過翻新的辦公空間供企業隨租隨用，令產品及租戶組合更多元化。

**銅鑼灣辦公樓組合**的收入下跌 11%，部分半零售租戶業務受政府頒布的社交距離及邊境限制措施影響。

雅蘭中心是扎根油尖旺區多年的醫療據點，其租出率錄得升幅，帶動旺角辦公樓組合的租賃收入較去年同期增加 5%。

- 住宅及服務式寓所

住宅及服務式寓所業務的收入較去年同期增加 6%，主要原因是康蘭居自 2021 年下半年起採用較進取的定價策略，令租出率有所上升。期末租出率提升 14 個百分點至 70%。

## 物業銷售

位於藍塘道的一間大宅於 2022 年完成法定轉讓，於期內為我們帶來港幣 3.16 億元的銷售收入，相應的邊際利潤率為 52%。計及九龍灣新發展項目皓日（The Aperture）的銷售開支、武漢「恒隆府」的營銷開支及其他營運開支，物業銷售於 2022 年首六個月一共錄得港幣 1.33 億元的營業溢利。

於報告期內，皓日（The Aperture）多售出三個住宅單位。截至 2022 年 6 月 30 日，我們以合共為港幣 10.98 億元的代價預售 125 個住宅單位。有關收入預期於 2023 年完成銷售交易後入賬。

我們繼續把握機會出售非核心投資物業，以回收資金。於 2022 年 5 月，我們與第三方達成協議，出售香港荔灣花園一個舖位，該筆交易預期於 2022 年 8 月完成。上述物業已於 2022 年 6 月按銷售價格重新分類為待出售之資產，期內共有港幣 1,100 萬元的公允價值收益入賬。

## 物業重估

截至 2022 年 6 月 30 日，我們的投資物業及發展中投資物業總值港幣 1,946.07 億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣 1,332.09 億元及港幣 613.98 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 2022 年 6 月 30 日止的估值。

我們錄得物業重估虧損港幣 2.21 億元（2021 年：港幣 6.18 億元收益）。

內地物業組合錄得港幣 1.49 億元輕微的重估虧損（2021 年：港幣 13.55 億元收益），佔物業組合價值不足 1%。2022 年，變異病毒株 Omicron 於內地肆虐，但經評估後認為其影響僅屬短期，故對估值並無重大影響。

香港物業組合錄得港幣 7,200 萬元重估虧損（2021 年：港幣 7.37 億元虧損），較 2021 年 12 月 31 日的估值輕微下跌不多於 1%。

計及稅項及非控股權益後，錄得淨重估虧損港幣 2.69 億元（2021 年：港幣 3,500 萬元淨重估收益）。

## 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 222.68 億元和港幣 101.25 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 180 億元。

### 內地

2022 年上半年，內地多地實施疫情防控措施，導致人員流動受阻和建築物料供應鏈中斷，窒礙發展中項目的施工進度。隨着疫情防控措施逐漸放寬，工程預料將於下半年急起直追，趕上進度。

武漢「恒隆府」為我們內地高端服務式寓所品牌的首個項目，位置緊鄰武漢恒隆廣場，項目包括三座寓所大樓，合共提供超過 490 個單位。項目於 2022 年 4 月推出展示中心及示範單位。為預售而籌劃的市場推廣活動已於 2022 年 7 月開展，公開銷售時間須視乎市場情況評估。項目預計於 2023 年下半年分階段落成。

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，合共提供約 600 個單位。另外，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 106 間酒店客房。工程已按計劃進行，預計於 2024 年起分階段落成。無錫「恒隆府」預期於 2023 年開始預售。

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 間寓所及三間無與倫比的頂層別墅，後者則提供超過 330 間客房及套房。建築工程於 2021 年 5 月取得施工許可證後展開，酒店及寓所大樓已於 2022 年 6 月封頂，標誌着發展項目邁向另一個里程碑。昆明君悅居預期於 2023 年上半年開始預售，並於 2024 年起分階段落成，昆明君悅酒店則計劃於 2023 年底開業。

杭州恒隆廣場為我們的高端商業綜合項目，當中包括一個購物中心、五幢甲級辦公樓及豪華的杭州文華東方酒店。打樁工程進度理想，項目預期於 2024 年起分階段落成。杭州文華東方酒店預計於 2025 年開業，屆時將提供超過 190 間高級客房及套房。

瀋陽「恒隆府」為瀋陽市府恒隆廣場綜合發展項目的一部分。瀋陽市府恒隆廣場餘下發展項目的總樓面面積逾 500,000 平方米，目前正處於優化整體發展藍圖的階段。項目預期於 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，預計於 2023 年完工。

位於北角電氣道 228 號的甲級辦公樓正進行重建工程，該發展項目由我們與母公司恒隆集團有限公司（恒隆集團）合作發展，物業低層將用作零售用途。項目現正進行上蓋工程。第五波疫情的爆發影響了工程進度，項目預期於 2023 年落成。

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。該地塊將重建為豪華獨立式大宅，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 2022 年上半年發行價值港幣 12 億元的綠色債券，並取得港幣 6 億元的綠色貸款信貸額度及港幣 8 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，現時佔我們的債項及可用信貸額度總額的 33%，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：

	於 2022 年 6 月 30 日		於 2021 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	<b>1,684</b>	36%	5,484	64%
人民幣	<b>2,900</b>	61%	2,885	34%
美元	<b>146</b>	3%	146	2%
<b>現金及銀行存款結餘總額</b>	<b>4,730</b>	<b>100%</b>	<b>8,515</b>	<b>100%</b>

所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，並定期監控相關存放風險。

● 債務組合

於結算日，借貸總額為港幣 443.37 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 456.95 億元），其中 29% 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 2022 年 6 月贖回一筆價值 5 億美元的中期票據後，定息債項佔債項總額的比率於 2022 年 6 月 30 日下跌至 41%。

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 2022 年 6 月 30 日		於 2021 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	<b>31,658</b>	71%	33,196	73%
人民幣	<b>12,679</b>	29%	12,499	27%
<b>借貸總額</b>	<b>44,337</b>	<b>100%</b>	<b>45,695</b>	<b>100%</b>

(ii) 按定息或浮息（在利率掉期合約後）：

	於 2022 年 6 月 30 日		於 2021 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
定息	<b>18,007</b>	41%	21,998	48%
浮息	<b>26,330</b>	59%	23,697	52%
<b>借貸總額</b>	<b>44,337</b>	<b>100%</b>	<b>45,695</b>	<b>100%</b>

● 負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣 396.07 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 371.80 億元）。淨債項股權比率為 26.9%（2021 年 12 月 31 日：24.4%），債項股權比率為 30.2%（2021 年 12 月 31 日：30.0%）。淨債項股權比率的上升主要源於內地及香港的資本支出。

● 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 3.3 年（2021 年 12 月 31 日：3.0 年）。債項組合的償還期分布超過 10 年。約 69% 的貸款需於兩年後償還。

	於 2022 年 6 月 30 日		於 2021 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
償還期：				
1 年內	<b>3,590</b>	8%	8,079	18%
1 年後但 2 年內	<b>10,002</b>	23%	7,566	17%
2 年後但 5 年內	<b>25,711</b>	58%	23,868	52%
5 年後	<b>5,034</b>	11%	6,182	13%
<b>借貸總額</b>	<b>44,337</b>	<b>100%</b>	<b>45,695</b>	<b>100%</b>

截至 2022 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 170.74 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 146.45 億元）。40 億美元（2021 年 12 月 31 日：40 億美元）中期票據的未提取結餘為 22.82 億美元，等值港幣 179.10 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 137.22 億元）。

- 財務費用淨額及利息保障倍數

2022 年上半年，財務費用總額減少 4% 至港幣 7.33 億元，主要原因是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 3.5%（2021 年：3.9%）。

計入損益表的淨額增加至港幣 2.54 億元，主要原因是武漢恒隆廣場的商場於 2021 年 3 月落成後，就發展中項目資本化的財務費用有所減少，抵銷了部分財務費用總額的跌幅。

2022 年首六個月的利息保障倍數為 5 倍（2021 年：5 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源於內地附屬公司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。我們會考慮法規規限、項目發展進度及營商環境等多項因素，定期檢討業務，以評估內地項目的資金需求，並根據任何情況變化對融資規劃作出適當調整。

於 2022 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 74%。由於人民幣兌港幣較 2021 年 12 月 31 日貶值 4.4%，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 50.11 億元（2021 年：港幣 12.09 億元收益），並已於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

- 資產抵押

於 2022 年 6 月 30 日，恒隆地產的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

於 2022 年 6 月 30 日，恒隆地產並無任何重大的或然負債。

## 企業舉措

於報告期內，我們持續不懈地向成為可持續發展翹楚的目標進發，不但成為香港首家承諾達致 ULI Greenprint 淨零碳排放營運目標的房地產公司，更是亞洲首批加入倡議的房地產公司之一。該營運目標由城市土地學會（Urban Land Institute，簡稱 ULI）的綠色印記建築性能中心（Greenprint Center for Building Performance）提出，符合巴黎協定及政府間氣候變化專門委員會所提出將全球暖化溫度控制在攝氏 1.5 度以下的建議。恒隆承諾達致上述目標，致力在 2050 年前將營運物業組合的營運碳排放量減至淨零排放水平。

可持續業務增長與我們工作和生活所在社區的可持續發展息息相關。為應對 2019 冠狀病毒病疫情為香港和內地多個城市帶來的嚴峻考驗，本公司成立了「恒隆抗疫基金 2.0」，並撥款超過港幣 1,300 萬元，支援香港和內地多個刻不容緩的抗疫項目，並重點援助上海和瀋陽兩地的抗疫工作。抗疫基金不但為有需要的社群提供防疫及生活物資，更資助香港營運「方艙醫院」，為防止疫情擴散提供了具針對性的支援。此外，我們亦推行了各項措施，以保障員工、租戶及顧客的健康和福祉。

員工福祉是我們業務的成功之本，對恒隆成為全球領先的可持續發展房地產公司這一目標至關重要。於報告期內，我們持續跟進同事去年在員工敬業度調查中提出的行動項目。為爭取員工支持公司的可持續發展進程，我們在公司內部舉辦可持續發展宣傳活動，並推出「恒隆可持續發展約章」。超過九成員工已承諾齊心協力，與恒隆共建可持續未來。

最後，我們於 5 月發表了本公司的第十份《可持續發展報告》，詳細闡述我們根據氣候相關財務披露工作組的建議在應對氣候相關議題方面所採取的方針，並竭力按照地產業界可持續發展會計準則委員會（SASB）所要求的指標撰寫報告。

## 展望

展望未來，我們繼續保持審慎樂觀的態度。2019 冠狀病毒病疫情的持續無疑令人對香港和內地的市場狀況產生一定程度的憂慮。然而，我們的策略定位及市場營銷舉措在逆境中展示出強韌實力。

上海恒隆廣場及上海港匯恒隆廣場在上海經歷兩個月的疫情防控措施後，表現迅速恢復到接近 2021 年的水平，實力強韌可見一斑。旗下較新的高端定位商場昆明恒隆廣場、武漢恒隆廣場以及最近重新定位以開拓高端市場的大連恒隆廣場，在疫情下仍然迅速增長，取得前所未有的強勁業績。

因此，我們預期內地物業組合將繼續成為強勁的增長動力。為持續推動商場的客流量和刺激顧客消費，更多以客為尊的營銷推廣措施將會推出，包括利用「恒隆會」進一步鞏固顧客忠誠度。同時，由於市場對位置優越、高品質及具可持續元素的辦公樓需求仍然旺盛，我們強韌的辦公樓組合將繼續貢獻穩定的收入。

香港方面，整體市場氣氛自 2022 年 4 月中旬第五波疫情受控及政府推出針對性措施刺激本地消費之後穩定復甦。在目前的市場氣氛下，我們將繼續優化和提升旗下商場的租戶組合，以便與內地通關後進一步提升消費額。此外，我們繼續物色機會，通過資產優化計劃及資金回收舉措來提高香港物業組合的財務表現。

隨着我們的高端服務式寓所品牌「恒隆府」在內地正式面世，物業銷售收入的貢獻亦將增加。品牌首個項目武漢「恒隆府」的預售推廣活動已於 2022 年 7 月展開，公開銷售時間須視乎市場情況評估。香港物業銷售方面，皓日（The Aperture）自 2021 年 12 月推出以來已售出超過 40% 的可銷售單位，其收入預期將於 2023 年交易完成後確認入賬。

## 綜合損益表

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）

	附註	2022		2021	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<i>資料僅供參考</i>					
收入	2(a)	<b>5,302</b>	4,975	<b>4,383</b>	4,146
直接成本及營業費用		<b>(1,594)</b>	(1,345)	<b>(1,316)</b>	(1,121)
		<b>3,708</b>	3,630	<b>3,067</b>	3,025
其他收入淨額	3	<b>12</b>	31	<b>10</b>	26
行政費用		<b>(306)</b>	(273)	<b>(253)</b>	(228)
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		<b>3,414</b>	3,388	<b>2,824</b>	2,823
物業之公允價值 淨（減少）／增加		<b>(221)</b>	618	<b>(189)</b>	511
已計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		<b>3,193</b>	4,006	<b>2,635</b>	3,334
利息收入		<b>30</b>	44	<b>25</b>	37
財務費用		<b>(254)</b>	(226)	<b>(211)</b>	(188)
利息支出淨額	4	<b>(224)</b>	(182)	<b>(186)</b>	(151)
應佔合營企業溢利		<b>11</b>	-	<b>9</b>	-
除稅前溢利	5	<b>2,980</b>	3,824	<b>2,458</b>	3,183
稅項	6	<b>(723)</b>	(1,053)	<b>(599)</b>	(875)
<b>本期溢利</b>	2(b)	<b>2,257</b>	2,771	<b>1,859</b>	2,308
應佔本期溢利：					
股東		<b>1,948</b>	2,235	<b>1,603</b>	1,862
非控股權益		<b>309</b>	536	<b>256</b>	446
<b>本期溢利</b>		<b>2,257</b>	2,771	<b>1,859</b>	2,308
每股盈利	8(a)				
基本		<b>港幣 0.43 元</b>	港幣 0.50 元	<b>人民幣 0.36 元</b>	人民幣 0.41 元
攤薄		<b>港幣 0.43 元</b>	港幣 0.50 元	<b>人民幣 0.36 元</b>	人民幣 0.41 元

**綜合損益及其他全面收入表**  
**截至 2022 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）**

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	資料僅供參考	
			2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
本期溢利	<b>2,257</b>	2,771	<b>1,859</b>	2,308
其他全面收入				
已經或其後可被重新分類至損益之項目：				
匯兌儲備之變動：				
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	<b>(5,015)</b>	1,219	<b>1,499</b>	(292)
淨投資對沖的收益／（虧損）	<b>4</b>	(10)	<b>4</b>	(9)
對沖儲備之變動：				
公允價值變動之有效部分	<b>95</b>	7	<b>79</b>	6
轉出至損益淨額	<b>(11)</b>	7	<b>(9)</b>	6
遞延稅項	<b>(13)</b>	(1)	<b>(11)</b>	(1)
不會被重新分類至損益之項目：				
權益投資之公允價值變動淨額	<b>(1)</b>	1	<b>(1)</b>	1
除稅後本期其他全面收入	<b>(4,941)</b>	1,223	<b>1,561</b>	(289)
<b>本期全面收入總額</b>	<b>(2,684)</b>	3,994	<b>3,420</b>	2,019
應佔本期全面收入總額：				
股東	<b>(2,517)</b>	3,341	<b>3,163</b>	1,570
非控股權益	<b>(167)</b>	653	<b>257</b>	449
<b>本期全面收入總額</b>	<b>(2,684)</b>	3,994	<b>3,420</b>	2,019

**綜合財務狀況表**  
**於 2022 年 6 月 30 日**

	附註	(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2022 年 6 月 30 日 港幣百萬元	2021 年 12 月 31 日 港幣百萬元	2022 年 6 月 30 日 人民幣百萬元	2021 年 12 月 31 日 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備					
投資物業	9	<b>172,339</b>	177,456	<b>147,362</b>	145,088
發展中投資物業	9	<b>22,268</b>	22,399	<b>19,043</b>	18,313
其他物業、廠房及設備		<b>273</b>	290	<b>233</b>	237
		<b>194,880</b>	200,145	<b>166,638</b>	163,638
合營企業權益		<b>1,135</b>	1,131	<b>970</b>	925
其他資產		<b>77</b>	78	<b>66</b>	64
遞延稅項資產		<b>75</b>	77	<b>64</b>	63
		<b>196,167</b>	201,431	<b>167,738</b>	164,690
<b>流動資產</b>					
現金及銀行存款		<b>4,730</b>	8,515	<b>4,044</b>	6,962
應收賬款及其他應收款	10	<b>3,800</b>	3,499	<b>3,249</b>	2,861
待售物業		<b>11,019</b>	10,790	<b>9,421</b>	8,822
待出售之資產	11	<b>15</b>	-	<b>13</b>	-
		<b>19,564</b>	22,804	<b>16,727</b>	18,645
<b>流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		<b>3,590</b>	8,079	<b>3,070</b>	6,605
應付賬款及其他應付款	12	<b>9,630</b>	10,895	<b>8,234</b>	8,908
租賃負債		<b>29</b>	31	<b>25</b>	25
應付稅項		<b>440</b>	497	<b>376</b>	406
		<b>13,689</b>	19,502	<b>11,705</b>	15,944
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,875</b>	3,302	<b>5,022</b>	2,701
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>202,042</b>	204,733	<b>172,760</b>	167,391
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		<b>40,747</b>	37,616	<b>34,836</b>	30,755
租賃負債		<b>285</b>	305	<b>244</b>	249
遞延稅項負債		<b>13,964</b>	14,428	<b>11,942</b>	11,796
		<b>54,996</b>	52,349	<b>47,022</b>	42,800
<b>資產淨值</b>		<b>147,046</b>	152,384	<b>125,738</b>	124,591
<b>資本及儲備</b>					
股本		<b>39,950</b>	39,950	<b>37,462</b>	37,462
儲備		<b>96,598</b>	101,769	<b>79,299</b>	78,409
股東權益		<b>136,548</b>	141,719	<b>116,761</b>	115,871
非控股權益		<b>10,498</b>	10,665	<b>8,977</b>	8,720
<b>總權益</b>		<b>147,046</b>	152,384	<b>125,738</b>	124,591

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

公布中載有截至 2022 年 6 月 30 日止六個月之中期業績並不構成恒隆地產有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「本集團」）於本期的中期報告，惟此中期業績源自該中期報告。

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

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

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

編製本中期財務報告所採用之會計政策與 2021 年度之財務報表所採用的保持一致。

此綜合財務報表以港幣列報。由於本集團在內地有重大業務經營，因此管理層在本綜合財務報表另以人民幣列報附加的財務資料。此附加資料以人民幣為列報貨幣，並按照 2021 年的相同基準編製。

1. 編製基準（續）

公布中載有有關截至 2021 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 2021 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 2022 年 6 月 30 日止六個月的收入分析如下：

港幣百萬元	2022	2021
<b>在 HKFRS 16「租賃」的範疇：</b>		
租賃收入	<b>4,409</b>	4,462
<b>在 HKFRS 15「來自與客戶合約之收入」的範疇：</b>		
已建成物業之銷售	<b>316</b>	-
物業管理費和物業租賃其他收入	<b>577</b>	513
	<b>893</b>	513
	<b>5,302</b>	4,975

**2. 收入及分部資料 (續)**
**(b) 分部收入及業績**

港幣百萬元	2022			2021		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入						
- 內地	<b>3,367</b>	-	<b>3,367</b>	3,295	-	3,295
- 香港	<b>1,619</b>	<b>316</b>	<b>1,935</b>	1,680	-	1,680
	<b>4,986</b>	<b>316</b>	<b>5,302</b>	4,975	-	4,975
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利／(虧損)						
- 內地	<b>2,085</b>	(19)	<b>2,066</b>	2,116	(9)	2,107
- 香港	<b>1,196</b>	<b>152</b>	<b>1,348</b>	1,294	(13)	1,281
	<b>3,281</b>	<b>133</b>	<b>3,414</b>	3,410	(22)	3,388
物業之公允價值淨(減少)／增加	(221)	-	(221)	618	-	618
- 內地	(149)	-	(149)	1,355	-	1,355
- 香港	(72)	-	(72)	(737)	-	(737)
利息支出淨額	(224)	-	(224)	(182)	-	(182)
- 利息收入	30	-	30	44	-	44
- 財務費用	(254)	-	(254)	(226)	-	(226)
應佔合營企業溢利	11	-	11	-	-	-
除稅前溢利／(虧損)	<b>2,847</b>	<b>133</b>	<b>2,980</b>	3,846	(22)	3,824
稅項	(698)	(25)	(723)	(1,055)	2	(1,053)
本期溢利／(虧損)	<b>2,149</b>	<b>108</b>	<b>2,257</b>	2,791	(20)	2,771
股東應佔純利／(淨虧損)	<b>1,840</b>	<b>108</b>	<b>1,948</b>	2,255	(20)	2,235

**2. 收入及分部資料 (續)**

## (c) 分部資產總值

港幣百萬元	2022 年 6 月 30 日			2021 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	<b>135,766</b>	<b>5,119</b>	<b>140,885</b>	141,263	4,883	146,146
香港	<b>62,625</b>	<b>6,204</b>	<b>68,829</b>	62,351	5,937	68,288
	<b>198,391</b>	<b>11,323</b>	<b>209,714</b>	203,614	10,820	214,434
合營企業權益			<b>1,135</b>			1,131
其他資產			<b>77</b>			78
遞延稅項資產			<b>75</b>			77
現金及銀行存款			<b>4,730</b>			8,515
			<b>215,731</b>			224,235

**3. 其他收入淨額**

港幣百萬元	2022	2021
政府補助	<b>11</b>	29
其他	<b>1</b>	2
	<b>12</b>	31

**4. 利息支出淨額**

港幣百萬元	2022	2021
銀行存款利息收入	<b>30</b>	44
銀行貸款及其他借貸利息支出	<b>689</b>	726
租賃負債之利息	<b>8</b>	8
其他借貸成本	<b>36</b>	29
借貸成本總額	<b>733</b>	763
減：借貸成本資本化	<b>(479)</b>	(537)
財務費用	<b>254</b>	226
利息支出淨額	<b>(224)</b>	(182)

**5. 除稅前溢利**

港幣百萬元	2022	2021
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	135	-
職工成本（附註）	779	737
折舊	49	33

附註：職工成本包括僱員股權費用港幣 4,500 萬元（2021 年：港幣 2,900 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 9.37 億元（2021 年：港幣 8.83 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%（2021 年：16.5%）計算。  
 內地所得稅為內地企業所得稅按 25%（2021 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%（2021 年：5%）。

港幣百萬元	2022	2021
本期稅項		
香港利得稅	154	151
內地所得稅	448	449
本期稅項合計	602	600
遞延稅項		
物業之公允價值變動	18	339
其他源自及撥回暫時性差額	103	114
遞延稅項合計	121	453
稅項支出總額	723	1,053

**7. 股息**

## (a) 中期股息

港幣百萬元	2022	2021
於結算日後擬派發股息：		
每股港幣 1 角 8 仙（2021 年：港幣 1 角 8 仙）	<b>810</b>	810

於結算日後擬派發之股息，並無確認為結算日之負債。

## (b) 末期股息於截至 2022 年 6 月 30 日止六個月批准及派發

港幣百萬元	2022	2021
2021 年度末期股息每股港幣 6 角 （2020 年度：港幣 5 角 9 仙）	<b>2,699</b>	2,653

**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	2022	2021
股東應佔純利	<b>1,948</b>	2,235

  

	股份數目	
	2022	2021
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	<b>4,499,260,670</b>	4,498,255,129
具攤薄作用之潛在股份之影響 — 股份期權	-	5,023,613
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<b>4,499,260,670</b>	4,503,278,742

**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	2022	2021
股東應佔純利	<b>1,948</b>	2,235
物業之公允價值變動之影響	<b>221</b>	(618)
相關所得稅之影響	<b>18</b>	339
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	<b>7</b>	19
	<b>246</b>	(260)
非控股權益	<b>23</b>	225
	<b>269</b>	(35)
股東應佔基本純利	<b>2,217</b>	2,200

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2022	2021
基本	<b>港幣 0.49 元</b>	港幣 0.49 元
攤薄	<b>港幣 0.49 元</b>	港幣 0.49 元

**9. 投資物業與發展中投資物業**

(a) 添置

截至 2022 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 11.00 億元（2021 年：港幣 11.16 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 2022 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	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
未逾期或逾期少於一個月	137	117
逾期一至三個月	53	7
逾期三個月以上	4	4
	<b>194</b>	<b>128</b>

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

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

(c) 本集團之「其他應收款」包括港幣 2.92 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 3.06 億元）於內地購買土地之押金。

## 11. 待出售之資產

於 2022 年 5 月，本集團與獨立第三方就出售一個位於香港荔灣花園的鋪位達成出售協議。因此，相關的資產呈列為待出售之資產。交易預期於 2022 年 8 月完成。

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	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
三個月內到期	<b>1,032</b>	1,666
三個月後到期	<b>2,888</b>	3,141
	<b>3,920</b>	4,807

(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（2021 年 12 月 31 日：港幣 6.01 億元），該同系附屬公司為一個項目的聯營開發商，本集團與該同系附屬公司分別佔該項目 66.67% 及 33.33% 權益。該項金額代表同系附屬公司對該項目按比例作出的融資貢獻，並為無抵押、不計息及無固定還款期。

## 其他資料

### 僱員

於 2022 年 6 月 30 日，僱員人數為 4,104 人（包括香港僱員 1,028 人及內地僱員 3,076 人）。截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，僱員費用總額為港幣 9.37 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 2022 年 6 月 25 日，本公司的全資附屬公司 HLP Finance Limited 按本金金額全數贖回於 2022 年到期年息率為 4.75% 的 5 億美元有擔保票據（股份代號：4558）。

除上文所披露外，截至 2022 年 6 月 30 日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

### 遵守企業管治守則

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月期間，本公司一直遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四之《企業管治守則》所載之守則條文規定。

### 中期業績之審閱

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月的中期業績已經由本公司的審核委員會及核數師畢馬威會計師事務所審閱。

## 暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期（首尾兩天包括在內）	2022 年 9 月 14 日至 15 日
截止辦理股份過戶	2022 年 9 月 13 日下午 4 時 30 分
中期股息記錄日期	2022 年 9 月 15 日
中期股息派發日期	2022 年 9 月 29 日

董事會代表

董事長

陳啟宗

香港，2022 年 7 月 28 日

於本公布日期，本公司之董事會包括以下董事：

執行董事：陳啟宗先生、陳文博先生、盧韋柏先生及趙家駒先生

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：** 本期溢利（稅後）扣除非控股權益所佔部分

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

### 財務比率

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

$$\text{股東應佔每股資產淨值} = \frac{\text{股東權益}}{\text{期內已發行股份加權平均數}} \quad \text{淨債項股權比率} = \frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$$

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