



2022  
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
9	副董事長簡函
14	財務摘要
15	業務回顧
35	其他資料
44	獨立核數師審閱報告
46	財務報表
71	詞彙
72	投資者參考資料

## 董事

陳啟宗 大紫荊勳賢(董事長)  
陳文博 (副董事長)  
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 金紫荊星章、太平紳士\*  
張家騏#  
陳仰宗#  
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  
徐立之 OC、大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士  
張家騏

## 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 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《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

## 業績及股息

在內地和香港再次爆發2019冠狀病毒病疫情的背景下，截至2022年6月30日止六個月，收入增加6%至港幣56.05億元。整體租賃收入持平，達港幣52.89億元。

股東應佔純利減少5%至港幣14.39億元。每股盈利相應下降至港幣1.06元。

倘扣除物業重估的所有影響，股東應佔基本純利上升7%至港幣16.00億元。每股基本盈利相應增加至港幣1.18元。

董事會宣布派發中期股息每股港幣2角1仙，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。

## 業務回顧

歷史上總有些時期特別關鍵，危機處處。數起關鍵事件接踵而至，永久改變了世界。在近代，這種現象每隔數十年就會發生一次。本人相信，我們正處於這樣一個時刻。雖然這次中國或許並非處於事態的核心，但難免會受影響，幾乎所有大企業都會受影響，我們也不例外。現在是審慎行事的時候了。

過去30年，美國對中國的崛起日益感到憂慮，而大約十年前，美國此等行徑更越發明目張膽。她開始煞費周章去阻礙中國的發展。中國對世界沒有威脅，充其量是威脅到美國的霸權地位。特朗普2017年當選總統時，情況變得更糟。拜登總統只是在延續美國政治體說服自己採用的策略，局勢每況愈下。

其後，2020年初新型冠狀病毒病疫情來襲，撼動全球。本人記憶中，歷史上沒有一次疫情傳播得如此之廣、如此之快，這很大程度上是科技促成的全球一體化所致。

接着，今年初爆發俄烏戰爭。近數十年世界戰事頻仍，猶記得爆發過戰爭的有韓國、越南、伊朗、伊拉克、阿富汗、也門等等，因此也不應感到意外。這次特別重要的是西方國家的反應，這些反應的影響比俄烏戰爭帶來的更深遠。今後許多年，世界將不再一樣。

這已經不是美國第一次隨意凍結他國或他人的資產。不久前，阿富汗也遭受同樣命運，但凍結俄羅斯資產的影響則要大得多，主要因其能源資源。如果美國可以隨時禁止銀行通過SWIFT進行交易，那麼包括其盟友在內的所有人還會相信華府嗎？美國此等行徑很可能會改變未來數十年的全球資本流動。

全球能源政治的面貌也會變了樣。俄羅斯是西歐的主要天然氣供應國。現在，西歐能從哪裏購買天然氣，而俄羅斯又會把天然氣賣給誰？這些巨變會改變經濟體和企業。由於中國是全球貿易體系不可或缺的重要部分，也是我們的主要市場，不管結果怎樣，中國都得作出調整。

當特朗普初入主白宮時，他或許曾想聯合俄羅斯抗衡中國，但現在拜登總統已經將莫斯科推入北京的懷抱。這一切不過在短短數年間發生，中國現在把北方的舊敵轉為一個日益依賴她的朋友。

俄烏戰爭令能源和糧食價格飆升，加劇了全球通脹，幾乎所有國家都會陷入苦況。有些地區會出現饑荒，引發政治不穩和難民遷移，這將會是某些較貧窮國家的命運。較富裕的國家也會受苦，只是受影響的方式不一樣。各國為了壓抑通脹而加息，不僅會令負債累累的發達經濟體受創，也會打擊發展中的經濟體。美國和美元會怎樣？這些都是棘手問題，會影響所有人。

中國能倖免嗎？不論結果好壞，都避不過。長遠來說影響其實可能是正面的，因為一個被削弱和孤立的莫斯科，會比過去任何時候都更需要北京。中國將更容易購買到需求甚大的能源、糧食和礦物，因為俄羅斯擁有大量這些資源。兩國之間的經濟可互利互惠。

要密切關注的當然是台海局勢。華府似乎執意挑釁北京，迫使她出手，好讓全世界對抗中國。這與美國在俄烏戰爭期間對抗俄羅斯的手法相似，旨在削弱其實力。目前為止，中國仍能保持冷靜，但美國的煽風點火無疑令北京推前了收回台灣的時間表。無論結果如何，都會是個複雜局面。

近期來說，內地的經濟是北京和我們業務關心的問題。最近的政府政策令國內外企業對前景均感到迷惘。遇有這種情況，商人往往會按兵不動。因此，沒有人會急於做投資決定。有些近期的政府行動也推高了失業率。更糟的是，上海為應對疫情而實行的防控措施，而其他數個城市則經歷了部分停業，所引致的影響加起來令人對經濟前景猶豫。

儘管如此，本人相信只要北京想刺激經濟，便有能力做到。西方國家正在加息，中國則在減息。中國與其他的許多主要國家不同，其國債率相對較低。再者，中國出口表現仍然良好。

然而，內地另一個令人擔憂的問題是住宅市場。鑑於我們的業務基本上不在這個範疇，所以不是我們最關切的問題。不過，住宅市場在內地經濟舉足輕重，興旺與否會影響廣泛。

正如本人多次公開表示，中國的住房房地產業是一個醞釀已久的危機。幾乎所有民營的住宅發展商都採用了不可持續的業務模式。他們似乎只關心土地儲備的規模和總體收入，他們為了在這兩方面做出成績並擊敗競爭對手，於是過度借貸。他們又怎能不陷入困境？！本人無法理解為何中央政府不及早行動，加以控制。

有意思的是，目前的問題並非影響整個業界，只牽涉民營發展商，而非國有企業（國企）。後者的負債水平受政府部門嚴格控制，這類限制以往沒有施加在民營房地產發展商身上。因此，當政府引入新的緊縮政策，他們的資產負債表便嚴重受壓，很多發展商現在要掙扎求存。如今，購置土地的主要是國企。

當城市化持續下去，便會有住宅市場。儘管如此，待一切塵埃落定時，相對的市場份額可能會發生重大變化。過去，國企只佔全國住宅市場約30%，可能很快有一天會達到70%。最終比例會視乎是否有進一步政策出台。

我們在內地銷售的住宅單位全都是豪華服務式寓所。它們均屬於規模大得多的商業發展項目的一部分，這些項目包括購物商場和供出租的辦公樓。儘管如此，如今低迷的市況確實影響了我們服務式寓所的銷情。我們首個包含供銷售住宅的項目是武漢恒隆廣場，這些單位要到2023年下半年才能入伙。因此，我們仍有時間等待市場復甦。

在香港，第五波疫情在年初後不久來襲。政府的防疫措施繼續令香港經濟與外隔絕。我們不能自由前往內地或世界其他地方。至今，我們仍然被困。這肯定不利營商，包括我們的物業租賃業務。

由於上述情況，本人認為本公司過去六個月的業績頗為理想。內地的租賃收入比一年前上升了2%，而香港則下降了4%。兩地相加的總租賃收入與去年同期相若。我們的本地市場目前佔租賃收入的32%，內地則佔68%。內地的租賃邊際利潤率回落一個百分點至68%，香港則回落兩個百分點至81%。

我們售出了香港藍塘道的一間豪華大宅，為總收入帶來6%的增長。

## 展望

從上述情況可見，現時環境對營商不利。無論是國際上還是中國，都存在太多不明朗因素。因此，管理層確信現時應非常謹慎。長期關注我們集團動態的人會知道，我們過往一直能把握熊市的時機——我們總在其他人沒有膽量或財力時購置土地。過去30年，這個遊戲很有意思，為股東賺取了可觀的利潤。猶記得1994年、2000至2001年在香港，以及2005至2007年、2013年在內地，我們都是這樣趁機購置土地的。但這次不一樣。正如本人在一個內地房地產會議上所說，當前的市況有別，前所未見。此「熊」不是過去的那些「熊」。

我們理財一向保守，現在更不應改變策略。事實上，我們必須加倍謹慎，若涉資本投資尤然。除非有十分吸引的機遇，否則我們將靜候時機再作新投資。至於重大資本項目，可暫緩的都應暫緩。

只要遵循上述原則，我們應能保持安穩。我們的資產負債率低，並已安排好多個額外的融資來源。不過，我們並不預期在常規業務以外動用這些資金。現時我們只有一個新的大型商業綜合項目仍在施工，就是杭州恒隆廣場，該項目需要大量資本支出。我們計劃從2024年起分階段完成項目。如有必要，其他項目大多可以暫候。到目前為止，我們還沒有需要作出這樣的決定。

此外，我們已經在上海恒隆廣場和上海港匯恒隆廣場完成兩項大型資產優化計劃。因此，這些較早期的物業可說已煥然一新，而其他物業則是後起之秀，無需急於進行進一步的大型改善工程。最後，我們的業務模式也頗具防禦能力：我們依靠租賃收入，而我們的租戶都是國內外最穩健的公司。有別於完全或大部分依賴物業銷售的房地產公司，我們的收入一夜間消失的可能性微乎其微。

我們的主要業務，即高端商業地產租賃業務的長遠前景如何？本人認為其實會很不錯。坦白說，論吸引力，沒有多少業務及得上我們。理由如下。

長遠來說，中國應該仍是相對穩定的投資地點。只要中美關係不惡化至爆發軍事衝突，例如因台海局勢，龐大的國內市場會依然具吸引力。未來數年，平均經濟增長或會維持在每年4%至5%，但這依然比大多數、甚至世界其他主要地區高得多。個人消費會成為愈來愈重要的經濟動力。若奢侈品消費比日常消費增長得稍快些，本人不會感到意外。目前而言，本人也不預期政府會推出不利我們行業的特定措施。若上述估計正確，那麼我們便處於相對強勁的經濟體中佔據了極有優勢的位置。



正如本人前數年所撰述，由於地產業的一些特性，使我們的核心業務，即奢侈品零售租賃業務特別吸引。若要成功，需有相當豐富的經驗和知識，而這些條件均得來不易。故此，在內地，成功興建並營運高端購物商場的公司並不多。這樣的公司全國屈指可數，不用說我們是其中一家。

每個城市通常只能容納數座這樣的購物商場，而當中表現最好的一兩座購物商場總是在營業額上佔比很大，租賃收入自然也一樣。只要躋身其中，後來者便很難動搖其地位。在我們所有的高端零售市場中，除了一個以外，我們多少都能執業界牛耳。未來數年，我們的市場領導地位很可能會進一步鞏固。一旦杭州恒隆廣場兩三年後開業，我們預期就能達到類似這一令人欣喜的地位。

由於上述原因，我們認為現在無需改變長久奉行的大方針。不過，需要不斷調整的是營運和策略方面，例如購置土地的時機和地塊的位置、每幅地塊的預算價格、計劃興建的產品，以及我們想要達到的市場地位等等。無論如何，這些都是我們必須不斷處理的事，而且我們越做越好。

對今年下半年的看法，管理層十分審慎。儘管如此，若疫情不再進一步惡化，我們期望今年下半年的業績會比剛回顧的上半年略好。

一年半前，我着陳文博先生開始撰寫《副董事長簡函》，與此函相輔相成，敬希讀者一併閱讀。

董事長

**陳啟宗**

香港，2022年7月28日

即使經歷了過去三年的非常時期，這六個月來的形勢仍然瞬變難測，實屬意料之外。投資者首先會留意到，這段時間我們的股價一直受壓，尤其是第二季。營運上，這也是一個挑戰，同時也是一個實時壓力測試、一個對我們籌劃能力和制訂財務預算能力的考驗、一場營運障礙賽，令人心倦神疲。過去算得上是黑天鵝事件的，現在幾乎司空見慣。

儘管2022年上半年外在的不利和不明朗因素接連出現，我們依然交出了強勁且有韌性的業績。雖然零售銷售額下降，但租賃收入仍有增長。壓力下仍能表現良好，原因很多，但我想強調兩個我認為最重要的原因：一是我們專心致志，而又着重多元——商業地產項目與地域和產品多元相結合；二是我們人才優秀且程序健全。

### 專心致志 着重多元

#### 地域多元

我們第一個在上海以外的發展項目是瀋陽皇城恒隆廣場，自此十多年來，我們增強並鞏固了我們每個所屬城市的市場地位。我們的物業組合現包括座落於八個城市的十座購物商場，其中八座購物商場在上海以外。

換言之，今年早些時候上海疫情防控60多天時，我們的其他購物商場發揮了支援作用，彌補了租金損失。過往，我們上海以外的物業組合收入加起來只等於上海收入的一小部分，因此即使物業組合的規模大了、銷售額升了，仍經常被一眾分析師和股東忽略。由於每個上海以外的購物商場的個別佔比都太小，對我們的綜合表現無甚影響。

然而，過去一年左右情況劇變。自2012年內地推行反腐倡廉(即漫長「寒冬」的開始)，距今恰好大概兩個租賃期，期間奢侈品牌蜂擁而至，進駐我們上海以外的大多數購物商場。以下數據可說明一二：論零售銷售額，單是無錫恒隆廣場，現在的表現已相當於五年前(2017年上半年)所有其他上海以外的購物商場的總和有餘，這代表五年內的年均複合增長率接近40%。升幅比之更急劇的是，大連恒隆廣場的零售銷售額在短短18個月內幾乎翻了兩倍。

無錫恒隆廣場、大連恒隆廣場、昆明恒隆廣場和武漢恒隆廣場的累計銷售總額增長，足以抵銷上海兩個月的損失有餘。兩三年前，這對我們很多股東來說實是難以想像，但其實從第一天我們制訂此衝出上海策略以來，這一直是我們的目標。

這就像一個歷時17年的概念驗證終於獲得證實。這概念始於2005年我們在上海以外首幅地塊的投資，即天津恒隆廣場的所在地；2010年我們在瀋陽的首座購物商場開業，之後十年經營環境嚴峻，概念受到考驗；直至18個月前開始，奢侈品牌廣泛進駐我們旗下的物業組合，形勢終於逆轉。過去六個月的挑戰是我們現階段所面對的首個考驗，而我認為這份業績已說明一切。

## 產品多元

我不得不強調業績不斷增長的辦公樓組合。辦公樓組合現時佔我們內地收入的20%左右。這歸功於2020年開業的昆明恒隆廣場新增的168,000平方米面積，和2021年開業的武漢恒隆廣場新增的152,000平方米面積。這兩座甲級辦公樓目前的租出率分別為80%和超過60%，還採用了利潤較高的模塊化精裝修辦公室。這種辦公室主要迎合那些不想處理辦公室設計和資本支出等行政和財務瑣事的租戶。

除了模塊化精裝修辦公室，我們在無錫還有「恒聚」這個靈活的辦公空間（類似「共享工作空間」），從而提高我們在無錫的辦公樓利潤。經過幾年的營運，證明了「恒聚」這個辦公室概念的確成功，我們正將其推廣至公司在全國各地的某些辦公樓。

正如董事長在過往的《致股東函》中指出，而我們也在媒體、投資者和分析員簡報會中論及：我們在中國二線城市興建真正的國際甲級辦公樓，這個獨特策略有幾個創造價值的關鍵因素。由於我們了解市場、經驗豐富和設計優秀，我們通常是每個所屬城市中唯一名副其實的國際甲級辦公樓。國際甲級辦公樓較高的建築成本也令競爭對手卻步。他們興建辦公樓幾乎每每是為了出售，而非自己營運。相信你也會想到，發展商為了銷售而建造的辦公樓，與他們打算持有的，在設計和施工上會有所不同。

因此，隨着市場逐漸欣賞到我們的產品不同凡響，我們最終幾乎「壟斷」了市場。在無錫、武漢、昆明或瀋陽等城市，根本沒有可與我們比擬的辦公樓。因此，我們那高於大多數辦公樓的建築成本，以往被視為不利因素，現在卻成了競爭優勢。

可以合理地假設，我們零售組合的增長速度會超過辦公樓的增長速度。若然這樣，那麼辦公樓在我們常態收入中的佔比很可能會比今天的20%左右低幾個百分點。可惜，由於辦公樓一般屬於收益較低的資產類別，所以會拉低整體租賃收益率。儘管如此，辦公樓的價值在於令我們本來倚重零售的物業組合變得多元，我也預期辦公樓將會繼續是租賃收入的堅實支柱。

最後，我們還有服務式寓所和酒店。內地的住宅市場經歷了一段特別動盪的時期，銷售額驟降，幾乎所有內地發展商都陷入困境，許多都面臨生死存亡的關頭。處於這種環境，大家很容易盲目看淡；不過，我認為恒隆有理由抱有希望。我們是與眾不同的發展商，且沒有內地發展商所面對的財務壓力。我們會輕鬆、安然地完成在建中供出售的寓所項目，所以我們的建造工程現在能全速推進，相對目前市場的土地銷售量創新低，而住宅興建速度之慢也前所未見。因此，兩三年後，我預計住宅供應會非常有限，而那時我們的項目便剛好可以應市。到時即使樓市還未完全復甦，由於消費者選擇較少，仍會是我們銷售的好時機。

誠然，酒店的前景比較模糊難測。情況使然，內地旅遊市場變大，但我們酒店所在的城市並非所有都是休閒熱點，而且國際旅遊在可見將來大概會比疫情前更加困難。話雖如此，我們的酒店都會是那些充滿活力的城市中首屈一指的，因此我預期其表現在每個城市都會優於其他酒店。

## 人才優秀、程序健全(和管治良好)

不論對外對內我都經常說，我衡量自己表現的最重要關鍵績效指標之一就是「人才」。(我會同時提到的關鍵績效指標是「文化」，「人才」與「文化」處於一個緊密的二元軌道上。)

這五年來，恒隆的管理團隊經歷了重大變化。首先，獲恒隆董事會支持，我請來盧韋柏先生(Weber)加盟，出任行政總裁，接替以健康為由退休的陳南祿先生(Philip)；而Philip現時仍是我們的董事會成員。Weber上任後，這幾年間有幾名高級管理人員年屆退休，其中包括首席財務總監(現由趙家駒先生繼任)、執行董事兼租務總監(現由彭兆輝先生和Mikael Jaeraas先生擔任)，以及集團傳訊總監(現由馬寶明女士和郭美嫻女士出任)。上述每次變動，我們都聘任優秀人才填補空缺，其中大多從內部擢升，而且全都比離任者年輕至少十年。

填補這些高層職位空缺者大多從內部擢升，可見我們管理層的後備力量已經明顯增強。(上一輪的高層職位招聘中，受聘者大多是外來人才。)至於那些外來的受聘者，我們所吸引的都是精英，由此證明我們業務素質之高、企業文化之佳和市場聲譽之隆。

Weber擅於迅速物色、吸納並提拔人才，且成績有目共睹。我相信現在這支高級管理人員團隊，比過往任何時候都要強。自2010年起，我們高級管理團隊的人事更迭，其實都經過深思熟慮並按計劃有序進行，這部分造就了上述的人才班底。

我有意延續這個勢頭，我認為這有助我們營造良好的工作環境，令員工覺得工作更有意義和更有滿足感。我也期望公司變得更多元，而團隊的平均年齡也得以降低。

大家常常只重視人才，認為人才是公司最重要的資產。由於我們的行業相對不算複雜，再加上營商環境的其他因素，程序往往得不到應有的重視。

然而，我們的現任和前任行政總裁都來自程序和系統極為健全的機構，這絕非偶然。（Weber來自銀行業；而Philip則來自航空業。）恒隆致力制定適合我們業務和環境的健全程序，以確保公司保持穩健並能抵抗逆境。這十年來，我們檢視過各級的程序、系統和架構；每次都從不退縮，勇於做出艱難甚至徹底的改變。在我撰寫這封簡函時，我們也正在進行一項大規模工作，以進一步數碼化、完善並精簡公司，這對我們在財務和非財務方面都有裨益。

若把我們所面對的眾多影響深遠的威脅，如氣候變化、俄烏戰爭的廣泛反響、新冠疫情等等加起來考慮，幾乎不論任何結果，若要渡過難關，都有一個關鍵條件，那就是恒隆必須有極強的抗逆能力。因此，我們早在十多年前就開展自我完善的漫長旅程，而且取得顯而易見的重大進展，對此我心存感激。

恒隆人才優秀、程序健全，加上管治有方且財務穩健，造就了堅實的基礎，助我們安然渡過一段預計會繼續變幻難測的日子。

副董事長

陳文博

香港，2022年7月28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					
	2022			2021		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入	5,289	316	5,605	5,275	–	5,275
– 內地	3,607	–	3,607	3,526	–	3,526
– 香港	1,682	316	1,998	1,749	–	1,749
營業溢利／(虧損)	3,796	133	3,929	3,870	(22)	3,848
– 內地	2,441	(19)	2,422	2,419	(9)	2,410
– 香港	1,355	152	1,507	1,451	(13)	1,438
股東應佔基本純利／ (淨虧損)	1,537	63	1,600	1,510	(12)	1,498
股東應佔物業之公允價 值淨(減少)／增加	(161)	–	(161)	10	–	10
股東應佔純利／ (淨虧損)	1,376	63	1,439	1,520	(12)	1,508

	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
股東權益	93,953	95,842
股東應佔每股資產淨值(港元)	\$69.0	\$70.4

## 盈利及股息(港元)

	2022	2021
每股盈利		
– 基於股東應佔基本純利	\$1.18	\$1.10
– 基於股東應佔純利	\$1.06	\$1.11
每股中期股息	\$0.21	\$0.21

## 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	24.8%	22.3%
債項股權比率	28.2%	27.9%

## 業務回顧

### 綜合業績

截至2022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」)的總收入增長6%至港幣56.05億元，營業溢利微升2%至港幣39.29億元。物業租賃業務收入維持於港幣52.89億元，期內錄得港幣3.16億元的物業銷售收入(2021年：無)。

股東應佔基本純利上升7%至港幣16.00億元，相應的每股基本盈利增加至港幣1.18元。

計及股東應佔物業之淨重估虧損港幣1.61億元(2021年：淨重估收益港幣1,000萬元)後，本集團錄得股東應佔純利港幣14.39億元(2021年：港幣15.08億元)，相應的每股盈利為港幣1.06元(2021年：港幣1.11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 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	變動	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	變動
物業租賃	<b>5,289</b>	5,275	-	<b>3,796</b>	3,870	-2%
內地	<b>3,607</b>	3,526	2%	<b>2,441</b>	2,419	1%
香港	<b>1,682</b>	1,749	-4%	<b>1,355</b>	1,451	-7%
物業銷售	<b>316</b>	-	不適用	<b>133</b>	(22)	不適用
總額	<b>5,605</b>	5,275	6%	<b>3,929</b>	3,848	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2角1仙(2021年度：港幣2角1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

2022年首六個月，本集團的整體租賃收入持平於港幣52.89億元。內地物業組合的租賃收入按人民幣及按港幣計值分別微升1%和2%，足以抵銷香港物業組合4%的跌幅。

內地方面，租賃收入的增長勢頭延續至2022年初。為了持續吸引顧客在商場消費，我們推出形形色色的推廣活動，優化租戶組合，並豐富會員計劃「恒隆會」的禮遇。惟在2022年3月中，傳染力極強的2019冠狀病毒病變異病毒株Omicron肆虐，促使受影響的城市再度收緊防疫措施，中斷了增長勢頭。上海在4月及5月實施疫情防控措施，使我們當地的零售表現大受影響。幸好我們的物業分布在各大城市，增強了整體物業組合的彈性。上海以外的購物商場整體上增長穩定，抵銷了上海實施疫情防控措施所帶來的大部分影響。隨着上海恒隆廣場和上海港匯恒隆廣場於6月1日恢復營業，我們推行策略性活動，包括向「恒隆會」的會員提供優越的禮遇，從而推動銷售額和客流量來支援租戶，並令租戶銷售額迅速反彈。6月的零售表現穩健復甦。按人民幣計值，內地商場於2022年上半年的收入僅微跌1%，整體租賃收入則較去年同期上升1%。

我們在香港的租賃表現仍然受疫情拖累。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，導致客流量大幅下滑，我們2022年首六個月的零售表現受挫。我們與租戶保持密切溝通，並為其提供援助，包括但不限於按個別情況酌情提供租金寬減，與他們共渡時艱。雖然租賃收入較去年同期減少4%，但租戶銷售額則上升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	672	599	12%
住宅及服務式寓所	74	67	10%
酒店	27	41	-34%
<b>總額</b>	<b>2,983</b>	2,939	1%
總額等值港幣(百萬元)	3,607	3,526	2%

在2022年上半年，按人民幣計值的租賃收入總額上升1%，營業溢利持平，按港幣計值則分別錄得2%和1%的升幅。內地多個城市在3月至5月期間收緊防疫措施，為我們旗下的商場帶來負面影響。隨着上海於6月1日解除疫情防控措施，消費市道逐漸回暖，商場的租賃表現亦重回正軌。於報告期內，辦公樓組合表現強韌，為我們帶來了穩定的收入。

撇除於2021年3月開業的武漢恒隆廣場所帶來的租賃收入，整體租賃收入按人民幣計值較去年同期微跌1%。

- 商場

商場組合錄得1%的收入跌幅，高端商場和次高端商場的收入因收緊防疫措施而分別下跌1%和2%。

<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 (人民幣百萬元)			期末租出率		
	2022	2021	變動	2022年 6月	2021年 12月	2021年 6月
<b>高端商場</b>						
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%			
<b>次高端商場</b>						
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，因實施疫情防控措施和收緊其他防疫措施，我們在上海的商場（上海恒隆廣場及上海港匯恒隆廣場）和瀋陽兩座商場（瀋陽市府恒隆廣場及瀋陽皇城恒隆廣場）的租賃表現受到負面的影響。另一方面，上海和瀋陽兩地以外的高端商場錄得較去年同期多7%至184%不等的收入，主要歸因於2021年3月開業的武漢恒隆廣場錄得顯著的收入增長，以及我們持續優化其他高端商場的租戶組合。於報告期內，次高端商場的收入較去年同期下跌2%。

## 高端商場

我們的旗艦商場**上海恒隆廣場**於2022年初配合農曆新年及情人節，推出多項成效顯著的市場營銷活動，刺激顧客的消費意欲，因此取得令人滿意的租賃收入。惟上海在4月及5月實施疫情防控措施，商場須要停業，導致2022年上半年的收入和租戶銷售額分別下跌17%和38%。

自上海恒隆廣場於6月1日重開，6月的收入和租戶銷售額均穩健回升。市政府在6月初推出一連串惠及各行各業和普羅大眾的援助措施，帶動市場氣氛回暖。我們將推出更多具吸引力的市場營銷及推廣活動，以期加快復甦步伐。

2022年上半年，**上海港匯恒隆廣場**的收入輕微下跌2%，租戶銷售額亦錄得32%的跌幅。商場的資產優化計劃於2020年底竣工後，租戶組合有所提升，並從優質租戶獲得更高的基本租金，有助緩解上海在4月及5月實施疫情防控措施後對租戶銷售額造成的不利影響。

由於當地政府頒布防疫措施，**瀋陽市府恒隆廣場**自3月中起歇業近一個月。業務短暫停運導致收入和租戶銷售額分別較去年同期下滑8%和16%。值得一提的是，商場自4月中重開後，收入和租戶銷售額一直平穩地攀升。2022年正值瀋陽市府恒隆廣場開業十周年，商場將舉辦一系列線上及線下市場營銷活動，以進一步推動業務增長。

**無錫恒隆廣場**在無錫市的高端零售市場獨佔鰲頭，儘管形勢嚴峻，仍能保持相對穩健的表現。為遏止疫情擴散，當地政府勒令市內包括無錫恒隆廣場在內的所有商場於3月底至4月初期間停業。隨着防疫措施逐步放寬，我們推出一系列受歡迎的推廣活動，以帶動客流量和刺激消費。雖然租戶銷售額輕微下跌1%，但受惠於租金上調，加上租出率提升三個百分點至98%，收入較去年同期上升7%。

**大連恒隆廣場**透過重新調整租戶組合和推出獨有的市場營銷活動，鞏固其作為市內首選的高端購物及消閒據點，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新店，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，收入增加11%，主要受惠於租金上調。商場於2022年上半年引入多家國際品牌進駐，當中既有首度進軍昆明的租戶，亦有新開業的城市旗艦店，務求時刻為消費者帶來耳目一新、引人入勝的體驗。縱然當地為了阻止疫情反彈而收緊社交距離措施，租戶銷售額仍較去年同期上升1%。

作為我們在內地的第十座商場，**武漢恒隆廣場**自2021年3月開幕以來一直在租戶銷售額和客流量兩方面錄得穩步增長。商場位於繁華的礄口區，緊密連接武漢市的商貿樞紐。憑藉租戶強勁的奢侈品銷售表現以及引入旗艦店和品牌，商場的收入較去年同期攀升超過1.8倍，達人民幣1.22億元。截至2022年6月底，商場租出率增加13個百分點至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減少9%和26%。在瀋陽市政府的防疫措施下，商場從3月中開始暫停營業近一個月。商場在4月中恢復營業，消費意欲亦輕微回升。

儘管**濟南恒隆廣場**租戶的業務受制於當地政府所頒布的限制措施，包括在多個小區實施防控措施，並在整個2022年4月期間禁止堂食服務，商場仍然錄得1%的溫和升幅。於2021年6月展開的全面資產優化計劃進度良好，首階段可望於2022年第四季度重開。翻新期間，工程為租戶帶來輕微影響，租出率較去年同期下跌兩個百分點至92%。

於2022年5月，雖然天津恒隆廣場所在的和平區因確診個案回升而實施疫情防控措施超過一個星期，但商場之收入仍然微升1%。我們把握機會重組和優化租戶組合，為商場引入更具競爭力和特色的品牌，以取替表現較差的租戶。租出率上升七個百分點至83%。

- 辦公樓

憑藉優質且多元化的租戶組合，我們的辦公樓組合在疲弱的市道下仍表現強韌，租出率持續高企。整體收入較去年同期上升12%至人民幣6.72億元，而位於無錫、昆明和武漢三座近年開業的辦公樓的租出率亦持續上行。作為綜合發展項目的一部分，我們的甲級辦公樓具備優越的地理條件和競爭優勢，提供高水平的客戶服務及物業管理，因而備受租戶的青睞。

#### 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 (人民幣百萬元)			期末租出率		
	2022	2021	變動	2022年 6月	2021年 12月	2021年 6月
上海恒隆廣場	317	310	2%	96%	97%	95%
上海港匯恒隆廣場	125	126	-1%	98%	98%	98%
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>672</b>	<b>599</b>	<b>12%</b>			

於報告期內，上海恒隆廣場的兩座世界級辦公樓依舊交出不俗的租賃業績。儘管面對非核心地段的新供應，但核心商業區的辦公樓供不應求，租金得以維持平穩，帶動收入溫和上升2%，租出率維持於96%的高位。

上海港匯恒隆廣場的辦公樓收入於期內仍然保持穩定，租出率維持在98%的高位。

與去年同期相比，**瀋陽市府恒隆廣場**的辦公樓收入和租出率均維持平穩。面對供應量不斷上升和需求疲弱，市內的辦公樓租金受壓，惟瀋陽市府恒隆廣場仍能憑藉其優越的地段、頂尖的建築設計和卓越的物業管理服務，繼續穩佔市場領導地位。

**無錫恒隆廣場**兩座辦公樓的整體收入上升15%至人民幣6,100萬元，截至結算日的租出率亦增加四個百分點至88%。我們旗下自營的多功能辦公空間品牌「恒聚」成功吸引優質的小型租戶承租，進一步帶動租出率上升，提升我們在行內的競爭力。

**昆明恒隆廣場**辦公樓的收入增加69%至人民幣5,900萬元，租出率亦躍升29個百分點至79%。為應對昆明市內激烈的競爭，我們提供高級且設備齊全的模塊化精裝修辦公室，以及優越的設施和增值服務，成功加快出租步伐。

**武漢恒隆廣場**的辦公樓於2020年11月投入營運。即使面對競爭日益加劇的市場環境，辦公樓於2022年上半年的收入升至人民幣4,400萬元，6月底的租出率亦攀升27個百分點至61%。

- *住宅及服務式寓所*

與去年同期相比，上海港匯恒隆廣場的住宅及服務式寓所錄得10%的收入升幅。截至結算日為止，租出率增加四個百分點至91%。

- *酒店*

為吸引當地消費者，我們在2022年首兩個月推出了一連串餐飲推廣及住宿套票，業務顯著反彈。惟瀋陽市政府為遏制2019冠狀病毒病的確診數字回升，由3月中開始實施疫情防控措施接近一個月，已收緊的旅遊限制於疫情防控措施鬆綁後仍然持續，令年初的反彈難以持續，2022年上半年的收入下跌34%至人民幣2,700萬元。

## 香港

自1月爆發第五波疫情後，香港的業務於2022年上半年面臨艱辛的局面。單日新增的確診個案屢創新高，促使政府實施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，消費意欲相對疲弱。然而，我們按本地的消費模式去優化旗下商場的租戶組合，並透過「hello恒隆商場獎賞計劃」推出多項營銷活動以響應政府的電子消費券計劃，成功維持租出率於令人滿意的水平。我們亦與租戶保持緊密聯繫，並提供援助，包括但不限於按個別情況酌情提供租金寬減。

位於銅鑼灣的物業及山頂廣場較依賴旅遊業，故業務持續受壓。政府於2022年第一季度頒布的社交距離措施，更直接衝擊戲院、健身中心及食肆等行業的租戶。

收入及營業溢利分別下降4%至港幣16.82億元及7%至港幣13.55億元，租賃邊際利潤率為81%。租戶銷售額與去年同期相比上升1%。

### 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		
	2022	2021	變動	2022年 6月	2021年 12月	2021年 6月
零售	961	990	-3%	97%	97%	97%
辦公樓及工業／辦公樓	598	643	-7%	87%	87%	88%
住宅及服務式寓所	123	116	6%	70%	72%	56%
<b>總額</b>	<b>1,682</b>	<b>1,749</b>	<b>-4%</b>			



- 零售

受租金下調影響，來自香港零售組合的收入下跌3%至港幣9.61億元。

受租金下調和為租戶提供租金寬減所拖累，**銅鑼灣和中環零售組合**錄得9%的收入跌幅。為吸引本地需求，我們引入更多本地品牌和優質的餐飲租戶，以減輕邊境管制措施所帶來的影響，從而保持租出率在94%的水平。

即使雅蘭中心的一間健身中心於2021年底結業，**旺角零售組合**的租賃收入依然錄得1%增長。騰出的兩層舖位已於2022年初由一間醫療中心承租。截至2022年6月30日，舖位已悉數租出。

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，收入均維持在去年的水平，表現相對強韌。

- 辦公樓及工業／辦公樓

受租金下調影響，來自辦公樓及工業／辦公樓的收入下滑7%至港幣5.98億元。

由於一位主要租戶於租約期滿後縮減承租規模，**中環辦公樓組合**錄得17%的收入跌幅，租出率為80%。我們推出經過翻新、可隨租隨用的辦公空間以滿足資本開支緊絀的潛在租戶之需求，務求令我們的產品及租戶組合更多元化。

政府頒布的社交距離及邊境管制措施對部分位於銅鑼灣的半零售租戶造成影響，導致**銅鑼灣辦公樓組合**的收入下跌11%。

作為扎根油尖旺區多年的醫療據點，雅蘭中心的租出率上升，帶動**旺角辦公樓組合**的租賃收入較去年同期上升5%。

- 住宅及服務式寓所

與去年同期相比，我們的住宅及服務式寓所業務錄得6%的收入增長，期末租出率上升14個百分點至70%，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，令租出率有所提升。

## 物業銷售

一間位於藍塘道的大宅於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，2022年首六個月的物業銷售共錄得港幣1.33億元的營業溢利。

於報告期內，本集團多售出三個皓日(The Aperture)的住宅單位。截至2022年6月30日，本集團已預售125個住宅單位，總代價為港幣10.98億元。相關收入預期於2023年完成銷售交易後入賬。

我們持續尋求機會出售非核心投資物業，以回收資金。於2022年5月，我們與第三方就出售一個位於香港荔灣花園的舖位簽訂協議，相關交易預期於2022年8月完成。上述物業已於2022年6月參照銷售價格重新分類為待出售之資產，港幣1,100萬元的公允價值收益已於期內入賬。

## 應佔合營企業業績

於報告期內，本集團錄得港幣1.16億元的應佔合營企業溢利，較2021年上半年的港幣3,100萬元虧損有所改善。除合營企業之投資物業的重估虧損較去年同期收窄外，我們亦於2022年購入位於香港東涌的混合用途商業項目東薈城的額外6.67%權益，因此錄得港幣9,400萬元的一次性收益。完成收購後，我們手持東薈城之權益增加至26.67%。

## 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2,034.17億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣1,402.03億元及港幣632.14億元。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2.17億元(2021年：港幣6.06億元收益)。

內地物業組合錄得港幣1.47億元輕微的重估虧損(2021年：港幣13.60億元收益)，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7,000萬元重的重估虧損(2021年：港幣7.54億元虧損)，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1.61億元(2021年：港幣1,000萬元淨重估收益)。

## 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，內地多個城市實施疫情防控措施，導致建築物料供應鏈中斷和人手短缺，影響施工進度。隨着疫情防控措施逐漸放寬，預料工程將於下半年趕上進度。

**武漢「恒隆府」**為我們首個內地高端服務式寓所品牌項目，毗鄰武漢恒隆廣場，項目包括三座寓所大樓，合共提供超過490個單位。展示中心及示範單位於2022年4月揭幕，項目預計於2023年下半年起分階段落成。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。

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。後者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年起開始預售，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附屬公司恒隆地產有限公司合作發展，物業低層將作零售用途。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31%，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>1,733</b>	32%	5,617	61%
人民幣	<b>3,512</b>	65%	3,367	37%
美元	<b>156</b>	3%	156	2%
<b>現金及銀行存款結餘總額</b>	<b>5,401</b>	<b>100%</b>	<b>9,140</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448.98億元（2021年12月31日：港幣458.83億元），其中28%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40%。

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>32,219</b>	72%	33,384	73%
人民幣	<b>12,679</b>	28%	12,499	27%
<b>借貸總額</b>	<b>44,898</b>	<b>100%</b>	<b>45,883</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	18,007	40%	21,998	48%
浮息	26,891	60%	23,885	52%
<b>借貸總額</b>	<b>44,898</b>	<b>100%</b>	<b>45,883</b>	<b>100%</b>

- 負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣394.97億元(2021年12月31日：港幣367.43億元)。淨債項股權比率為24.8%(2021年12月31日：22.3%)，債項股權比率為28.2%(2021年12月31日：27.9%)。淨債項股權比率上升主要源於內地及香港的資本支出。

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1.10億元(2021年12月31日：淨現金結餘港幣4.37億元)。

- 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3.2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68%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	3,590	8%	8,079	18%
1年後但2年內	10,564	24%	7,753	17%
2年後但5年內	25,710	57%	23,869	52%
5年後	5,034	11%	6,182	13%
<b>借貸總額</b>	<b>44,898</b>	<b>100%</b>	<b>45,883</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203.54億元（2021年12月31日：港幣182.95億元）。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）。

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32.80億元（2021年12月31日：港幣36.50億元）。

- *財務費用淨額及利息保障倍數*

於2022年上半年，財務費用總額減少4%至港幣7.44億元，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%）。

雖然財務費用總額下跌，但由於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減少，因此計入損益表的淨額增加至港幣2.65億元。

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。

我們不會就人民幣兌港幣的走勢採取任何投機行為，我們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72%。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53.32億元（2021年：港幣12.79億元收益），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，本集團的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

於2022年6月30日，本集團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。毫無疑問，2019冠狀病毒病疫情的持續令香港和內地的市場狀況產生一定程度的不確定性。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的實力強韌可見一斑，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。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引擎。我們將會推出更多以客為尊的營銷推廣措施，包括利用「恒隆會」進一步鞏固顧客忠誠度，以持續推動商場的客流量和刺激顧客消費。同時，我們強韌的辦公樓組合將繼續貢獻穩定的收入，歸因於市場對位置優越、高品質及具可持續元素的辦公樓需求仍然旺盛。

香港方面，整體市場氣氛自2022年4月中旬第五波疫情減退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，為與內地通關後進一步提升消費額，我們將繼續優化和提升旗下商場的租戶組合。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。

### 企業管治

我們矢志維持最高水平的企業管治標準。截至2022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、健全的內部監控機制，以及有效的風險管理，以提高透明度和對本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本公司網頁「投資者關係」項下的「財務資料」分項下之「財務報告」內2021年報內之企業管治報告，以供瀏覽。

### 董事會

董事會現有11名成員：包括四名執行董事、三名非執行董事，以及四名獨立非執行董事。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。本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本公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」分項下之「董事會」內。

### 提名及薪酬委員會

本公司之提名及薪酬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。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集團薪酬架構之重大改變及影響執行董事會成員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，並就董事會董事之委任、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本公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」分項下之「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

本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、首席財務總監及公司秘書通常出席會議，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)已載於本公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」分項下之「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2022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。

本中期財務報告未經審核，但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44及45頁。

## 遵守《企業管治守則》

截至2022年6月30日止六個月內，我們一直遵守《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四《企業管治守則》所載之守則條文規定。

## 遵守《上市規則》附錄十所載之《標準守則》

就董事會董事進行證券交易，我們已採納一套不低於《上市規則》附錄十所載之《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會董事作出特定查詢，確認於截至2022年6月30日止六個月內已遵守《標準守則》及《紀律守則》所規定的董事會董事進行證券交易標準。

## 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，各董事會董事於2022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)
陳啟宗	個人及其他	35,675,500 (附註1)	2.62	17,155,000	0.38	18,800,000
陳文博	個人及其他	546,308,580 (附註1及2)	40.12	2,699,591,340 (附註2)	60.00	10,400,000
盧韋柏	個人	200,000	0.01	600,000	0.01	18,750,000
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	-	-	-	-	-	-
趙家駒	個人	-	-	-	-	4,100,000

附註：

1. 其他權益包括由一項信託基金(陳啟宗先生為酌情受益人，以及陳文博先生為財產授予人及酌情受益人)持有之本公司23,885,500股股份。據此，根據《證券條例》，陳啟宗先生及陳文博先生均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」，本公司之上市附屬公司)2,699,591,340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。
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」)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，董事會董事並無於2022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2022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會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

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，2012年股份期權計劃已終止，及恒隆地產一項新的股份期權計劃（「2022年股份期權計劃」）已於同日獲採納。自2022年股份期權計劃採納日期起至2022年6月30日止期間，並無根據2022年股份期權計劃授出任何股份期權，及2012年股份期權計劃項下之股份期權變動如下：

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2022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			
2013年6月4日	現任董事：					28.20	2015年6月4日：10%	2023年6月3日
	陳啟宗	4,500,000	-	-	-	4,500,000	2016年6月4日：20%	
	陳文博	200,000	-	-	-	200,000	2017年6月4日：30%	
							2018年6月4日：40%	
	前任董事：							
	何孝昌(附註3)	3,000,000	-	-	-	3,000,000		
	僱員	15,140,000	-	-	(440,000)	14,700,000		
		22,840,000	-	-	(440,000)	22,400,000		
2014年12月5日	現任董事：					22.60	2016年12月5日：10%	2024年12月4日
	陳啟宗	2,750,000	-	-	-	2,750,000	2017年12月5日：20%	
	陳文博	150,000	-	-	-	150,000	2018年12月5日：30%	
							2019年12月5日：40%	
	前任董事：							
	何孝昌(附註3)	1,850,000	-	-	-	1,850,000		
	僱員	15,070,000	-	-	(350,000)	14,720,000		
		19,820,000	-	-	(350,000)	19,470,000		

授出日期	參與者類別 (附註1)	股份期權數目				於2022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2022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				
2017年8月10日	現任董事：					19.98	2019年8月10日：10%	2027年8月9日	
	陳啟宗	1,925,000	-	-	-	1,925,000	2020年8月10日：20%		
	陳文博	1,850,000	-	-	-	1,850,000	2021年8月10日：30%		
							2022年8月10日：40%		
	前任董事：								
	何孝昌(附註3)	1,850,000	-	-	-	1,850,000			
	僱員	24,558,000	-	-	(1,113,000)	23,445,000			
		30,183,000	-	-	(1,113,000)	29,070,000			
2018年5月16日	現任董事：					18.98	2020年5月16日：10%	2028年5月15日	
	盧韋柏	10,000,000	-	-	-	10,000,000	2021年5月16日：20%		
		10,000,000	-	-	-	10,000,000	2022年5月16日：30%		
							2023年5月16日：40%		
2019年6月28日	現任董事：					18.58	2021年6月28日：10%	2029年6月27日	
	陳啟宗	3,025,000	-	-	-	3,025,000	2022年6月28日：20%		
	陳文博	2,200,000	-	-	-	2,200,000	2023年6月28日：30%		
	盧韋柏	2,750,000	-	-	-	2,750,000	2024年6月28日：40%		
	前任董事：								
	何孝昌(附註3)	1,900,000	-	-	-	1,900,000			
	僱員	35,086,900	-	-	(2,526,600)	32,560,300			
		44,961,900	-	-	(2,526,600)	42,435,300			
2021年5月12日	現任董事：					19.95	2023年5月12日：10%	2031年5月11日	
	陳啟宗	3,300,000	-	-	-	3,300,000	2024年5月12日：20%		
	陳文博	3,000,000	-	-	-	3,000,000	2025年5月12日：30%		
	盧韋柏	3,000,000	-	-	-	3,000,000	2026年5月12日：40%		
	前任董事：								
	何孝昌(附註3)	2,100,000	-	-	-	2,100,000			
	僱員	51,705,000	-	-	(3,595,000)	48,110,000			
		63,105,000	-	-	(3,595,000)	59,510,000			
2021年10月6日	現任董事：					17.65	2023年10月6日：10%	2031年10月5日	
	趙家駒	2,000,000	-	-	-	2,000,000	2024年10月6日：20%		
		2,000,000	-	-	-	2,000,000	2025年10月6日：30%		
							2026年10月6日：40%		



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2022年 1月1日	於期內 已授出	於期內 已行使	於期內 已失效/ 已沒收			
		尚未被行使			於2022年 6月30日 尚未被行使			
2022年2月21日	現任董事：					16.38	2024年2月21日：10%	2032年2月20日
	陳啟宗	-	3,300,000	-	-	3,300,000	2025年2月21日：20%	
	陳文博	-	3,000,000	-	-	3,000,000	2026年2月21日：30%	
	盧韋柏	-	3,000,000	-	-	3,000,000	2027年2月21日：40%	
	趙家駒	-	2,100,000	-	-	2,100,000		
	前任董事：							
	何孝昌(附註3)	-	2,100,000	-	-	2,100,000		
	僱員	-	53,570,000	-	(1,330,000)	52,240,000		
		-	67,070,000	-	(1,330,000)	65,740,000		
	現任董事	40,650,000	11,400,000	-	-	52,050,000		
	前任董事	10,700,000	2,100,000	-	-	12,800,000		
	僱員	141,559,900	53,570,000	-	(9,354,600)	185,775,300		
<b>總計</b>		<b>192,909,900</b>	<b>67,070,000</b>	<b>-</b>	<b>(9,354,600)</b>	<b>250,625,300</b>		

附註：

1. 就參與者類別而言，「僱員」包括恒隆地產及其附屬公司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。
2. 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。
3. 何孝昌先生已於2022年3月1日退任為執行董事。

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14。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

據董事會董事所知，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2022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	546,308,580	40.12
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
Dodge & Cox	4	122,545,600	8.99
Silchester International Investors LLP	4	110,342,000	8.10
Schroders Plc	4	68,315,500	5.02

附註：

1. 該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23,885,500股股份由另一項信託基金持有。由於陳文博先生為一項信託基金之酌情受益人（就522,423,080股股份而言）及另一項信託基金之財產授予人及酌情受益人（就23,885,500股股份而言），故根據《證券條例》彼等均被視為於該等股份中擁有權益。

2. 該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》彼等均被視為於該等股份中擁有權益。

該等股份已包括在陳文博先生被視為擁有權益的546,308,580股股份內。

3. 該公司為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股股份內。

4. 該等股份乃以投資經理身份持有。

5. 持股權百分比乃按本公司於2022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2022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》有關董事資料變動**

以下載列有關董事會董事資料之變動：

陳樂宗先生

- 獲委任為LumiraDx Limited董事

廖柏偉教授

- 辭任浙商銀行股份有限公司獨立非執行董事

除以上所披露外，自本公司2021年報日期起，並無其他資料須根據《上市規則》第13.51B(1)條規定作出披露。

### **購回、出售或贖回上市證券**

於2022年6月25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）。

除以上所披露外，截至2022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2022年6月30日，僱員人數為4,199人（包括香港僱員1,028人及內地僱員3,171人）。截至2022年6月30日止六個月，僱員費用總額為港幣9.47億元。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47至70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2022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2022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

2022年7月28日

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

# 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
收入	2(a)	<b>5,605</b>	5,275	<b>4,634</b>	4,396
直接成本及營業費用		<b>(1,676)</b>	(1,427)	<b>(1,385)</b>	(1,189)
其他收入淨額	3	<b>3,929</b>	3,848	<b>3,249</b>	3,207
行政費用		<b>12</b>	33	<b>11</b>	28
未計入物業之公允價值變動		<b>(320)</b>	(286)	<b>(265)</b>	(238)
來自營業的溢利		<b>3,621</b>	3,595	<b>2,995</b>	2,997
物業之公允價值淨(減少)/增加		<b>(217)</b>	606	<b>(185)</b>	502
已計入物業之公允價值變動		<b>3,404</b>	4,201	<b>2,810</b>	3,499
來自營業的溢利		<b>3,404</b>	4,201	<b>2,810</b>	3,499
利息收入		<b>35</b>	48	<b>29</b>	40
財務費用		<b>(265)</b>	(238)	<b>(219)</b>	(199)
利息支出淨額	4	<b>(230)</b>	(190)	<b>(190)</b>	(159)
應佔合營企業溢利/(虧損)	16	<b>116</b>	(31)	<b>97</b>	(26)
除稅前溢利	5	<b>3,290</b>	3,980	<b>2,717</b>	3,314
稅項	6	<b>(783)</b>	(1,108)	<b>(649)</b>	(922)
<b>本期溢利</b>	2(b)	<b>2,507</b>	2,872	<b>2,068</b>	2,392
應佔本期溢利：					
股東		<b>1,439</b>	1,508	<b>1,188</b>	1,257
非控股權益		<b>1,068</b>	1,364	<b>880</b>	1,135
<b>本期溢利</b>		<b>2,507</b>	2,872	<b>2,068</b>	2,392
每股盈利	8(a)				
基本		<b>港幣1.06元</b>	港幣1.11元	<b>人民幣0.87元</b>	人民幣0.92元
攤薄		<b>港幣1.06元</b>	港幣1.11元	<b>人民幣0.87元</b>	人民幣0.92元

資料僅供參考

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2022年6月30日止六個月(未經審核)

	2022		2021	
	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	<b>2,507</b>	2,872	<b>2,068</b>	2,392
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>(5,336)</b>	1,289	<b>1,691</b>	(318)
淨投資對沖收益／(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>(5,262)</b>	1,291	<b>1,753</b>	(317)
<b>本期全面收入總額</b>	<b>(2,755)</b>	4,163	<b>3,821</b>	2,075
應佔本期全面收入總額：				
股東	<b>(1,537)</b>	2,227	<b>2,305</b>	1,057
非控股權益	<b>(1,218)</b>	1,936	<b>1,516</b>	1,018
<b>本期全面收入總額</b>	<b>(2,755)</b>	4,163	<b>3,821</b>	2,075

資料僅供參考

# 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>181,149</b>	186,582	<b>154,895</b>	152,549
發展中投資物業	9	<b>22,268</b>	22,399	<b>19,043</b>	18,314
其他物業、廠房及設備		<b>270</b>	286	<b>231</b>	234
		<b>203,687</b>	209,267	<b>174,169</b>	171,097
合營企業權益	16	<b>4,553</b>	3,729	<b>3,892</b>	3,049
其他資產		<b>1,434</b>	1,435	<b>1,226</b>	1,173
遞延稅項資產		<b>78</b>	84	<b>67</b>	69
		<b>209,752</b>	214,515	<b>179,354</b>	175,388
<b>流動資產</b>					
現金及銀行存款		<b>5,401</b>	9,140	<b>4,618</b>	7,472
應收賬款及其他應收款	10	<b>3,818</b>	3,555	<b>3,265</b>	2,906
待售物業		<b>11,040</b>	10,811	<b>9,439</b>	8,839
待出售之資產	11	<b>15</b>	–	<b>13</b>	–
		<b>20,274</b>	23,506	<b>17,335</b>	19,217
<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>9,528</b>	10,790	<b>8,147</b>	8,822
租賃負債		<b>29</b>	31	<b>25</b>	25
應付稅項		<b>480</b>	551	<b>410</b>	451
		<b>13,627</b>	19,451	<b>11,652</b>	15,903
<b>流動資產淨值</b>		<b>6,647</b>	4,055	<b>5,683</b>	3,314
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>216,399</b>	218,570	<b>185,037</b>	178,702
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		<b>41,308</b>	37,804	<b>35,316</b>	30,909
租賃負債		<b>285</b>	305	<b>244</b>	249
遞延稅項負債		<b>15,460</b>	15,974	<b>13,221</b>	13,060
		<b>57,053</b>	54,083	<b>48,781</b>	44,218
<b>資產淨值</b>		<b>159,346</b>	164,487	<b>136,256</b>	134,484
<b>資本及儲備</b>					
股本	13	<b>4,065</b>	4,065	<b>3,164</b>	3,164
儲備		<b>89,888</b>	91,777	<b>77,174</b>	75,196
股東權益		<b>93,953</b>	95,842	<b>80,338</b>	78,360
非控股權益		<b>65,393</b>	68,645	<b>55,918</b>	56,124
<b>總權益</b>		<b>159,346</b>	164,487	<b>136,256</b>	134,484

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2022年6月30日止六個月(未經審核)

港幣百萬元

	股東權益					總權益
	股本 (附註13)	其他儲備 (附註15)	保留溢利 (附註15)	總額	非控股權益	
於2022年1月1日	<b>4,065</b>	<b>9,167</b>	<b>82,610</b>	<b>95,842</b>	<b>68,645</b>	<b>164,487</b>
本期溢利	-	-	<b>1,439</b>	<b>1,439</b>	<b>1,068</b>	<b>2,507</b>
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	<b>(3,019)</b>	-	<b>(3,019)</b>	<b>(2,317)</b>	<b>(5,336)</b>
淨投資對沖收益	-	<b>2</b>	-	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	<b>42</b>	-	<b>42</b>	<b>29</b>	<b>71</b>
權益投資之公允價值變動淨額	-	<b>(1)</b>	-	<b>(1)</b>	-	<b>(1)</b>
本期全面收入總額	-	<b>(2,976)</b>	<b>1,439</b>	<b>(1,537)</b>	<b>(1,218)</b>	<b>(2,755)</b>
上年度末期股息	-	-	<b>(885)</b>	<b>(885)</b>	-	<b>(885)</b>
僱員股權費用	-	<b>25</b>	<b>5</b>	<b>30</b>	<b>15</b>	<b>45</b>
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	-	<b>503</b>	-	<b>503</b>	<b>(942)</b>	<b>(439)</b>
已付非控股權益股息	-	-	-	-	<b>(1,107)</b>	<b>(1,107)</b>
<b>於2022年6月30日</b>	<b>4,065</b>	<b>6,719</b>	<b>83,169</b>	<b>93,953</b>	<b>65,393</b>	<b>159,346</b>
於2021年1月1日	4,065	6,992	81,048	92,105	67,234	159,339
本期溢利	-	-	<b>1,508</b>	<b>1,508</b>	<b>1,364</b>	<b>2,872</b>
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	<b>718</b>	-	<b>718</b>	<b>571</b>	<b>1,289</b>
淨投資對沖虧損	-	<b>(6)</b>	-	<b>(6)</b>	<b>(4)</b>	<b>(10)</b>
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	<b>8</b>	-	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>13</b>
權益投資之公允價值變動淨額	-	<b>(1)</b>	-	<b>(1)</b>	-	<b>(1)</b>
本期全面收入總額	-	<b>719</b>	<b>1,508</b>	<b>2,227</b>	<b>1,936</b>	<b>4,163</b>
上年度末期股息	-	-	<b>(858)</b>	<b>(858)</b>	-	<b>(858)</b>
僱員股權費用	-	<b>(96)</b>	<b>110</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>29</b>
因本集團在一間附屬公司之股權 減少而產生非控股權益變動	-	<b>(13)</b>	-	<b>(13)</b>	<b>39</b>	<b>26</b>
已付非控股權益股息	-	-	-	-	<b>(1,110)</b>	<b>(1,110)</b>
<b>於2021年6月30日</b>	<b>4,065</b>	<b>7,602</b>	<b>81,808</b>	<b>93,475</b>	<b>68,114</b>	<b>161,589</b>

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				非控股權益	總權益
	股本	其他儲備	保留溢利	總額		
於2022年1月1日	<b>3,164</b>	<b>6,318</b>	<b>68,878</b>	<b>78,360</b>	<b>56,124</b>	<b>134,484</b>
本期溢利	-	-	<b>1,188</b>	<b>1,188</b>	<b>880</b>	<b>2,068</b>
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	<b>1,081</b>	-	<b>1,081</b>	<b>610</b>	<b>1,691</b>
淨投資對沖收益	-	<b>2</b>	-	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	<b>35</b>	-	<b>35</b>	<b>24</b>	<b>59</b>
權益投資之公允價值變動淨額	-	<b>(1)</b>	-	<b>(1)</b>	-	<b>(1)</b>
本期全面收入總額	-	<b>1,117</b>	<b>1,188</b>	<b>2,305</b>	<b>1,516</b>	<b>3,821</b>
上年度末期股息	-	-	<b>(756)</b>	<b>(756)</b>	-	<b>(756)</b>
僱員股權費用	-	<b>21</b>	<b>4</b>	<b>25</b>	<b>13</b>	<b>38</b>
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	-	<b>404</b>	-	<b>404</b>	<b>(789)</b>	<b>(385)</b>
已付非控股權益股息	-	-	-	-	<b>(946)</b>	<b>(946)</b>
<b>於2022年6月30日</b>	<b>3,164</b>	<b>7,860</b>	<b>69,314</b>	<b>80,338</b>	<b>55,918</b>	<b>136,256</b>
於2021年1月1日	3,164	6,707	67,576	77,447	56,544	133,991
本期溢利	-	-	1,257	1,257	1,135	2,392
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(201)	-	(201)	(117)	(318)
淨投資對沖虧損	-	(5)	-	(5)	(4)	(9)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	7	-	7	4	11
權益投資之公允價值變動淨額	-	(1)	-	(1)	-	(1)
本期全面收入總額	-	(200)	1,257	1,057	1,018	2,075
上年度末期股息	-	-	(711)	(711)	-	(711)
僱員股權費用	-	(79)	91	12	12	24
因本集團在一間附屬公司之股權 減少而產生非控股權益變動	-	(10)	-	(10)	32	22
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(920)	(920)
於2021年6月30日	3,164	6,418	68,213	77,795	56,686	134,481

# 簡明綜合現金流量表

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
資料僅供參考					
		2022	2021	2022	2021
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>經營活動</b>					
營運資金變動前之經營業務現金流量		<b>3,716</b>	3,658	<b>3,063</b>	3,049
待售物業之增加		<b>(422)</b>	(2,674)	<b>(339)</b>	(2,230)
其他營運資金變動		<b>(529)</b>	59	<b>(438)</b>	40
已付稅項		<b>(691)</b>	(813)	<b>(574)</b>	(678)
<b>來自經營活動之現金淨額</b>		<b>2,074</b>	230	<b>1,712</b>	181
<b>投資活動</b>					
購買物業、廠房及設備款項		<b>(1,389)</b>	(1,979)	<b>(1,158)</b>	(1,661)
收購合營企業的額外權益	16	<b>(879)</b>	–	<b>(729)</b>	–
合營企業還款		<b>162</b>	–	<b>134</b>	–
存款期大於三個月的銀行存款之減少		<b>30</b>	12	<b>25</b>	10
來自其他投資活動之現金		<b>47</b>	147	<b>38</b>	124
<b>用於投資活動之現金淨額</b>		<b>(2,029)</b>	(1,820)	<b>(1,690)</b>	(1,527)
<b>融資活動</b>					
新增銀行貸款及其他借貸所得款項		<b>17,649</b>	12,592	<b>14,656</b>	10,493
償還銀行貸款及其他借貸		<b>(18,072)</b>	(10,290)	<b>(14,979)</b>	(8,575)
已付利息及其他借貸費用		<b>(716)</b>	(732)	<b>(592)</b>	(609)
已付股息		<b>(885)</b>	(858)	<b>(756)</b>	(711)
已付非控股權益股息		<b>(1,107)</b>	(1,110)	<b>(946)</b>	(920)
附屬公司非控股權益之(減少)/增加		<b>(451)</b>	26	<b>(395)</b>	22
用於其他投資活動之現金		<b>(15)</b>	(13)	<b>(13)</b>	(11)
<b>用於融資活動之現金淨額</b>		<b>(3,597)</b>	(385)	<b>(3,025)</b>	(311)
<b>現金及現金等價物之減少</b>		<b>(3,552)</b>	(1,975)	<b>(3,003)</b>	(1,657)
<b>匯率變動之影響</b>		<b>(156)</b>	29	<b>171</b>	(5)
<b>於1月1日之現金及現金等價物</b>		<b>9,016</b>	5,508	<b>7,370</b>	4,627
<b>於6月30日之現金及現金等價物</b>		<b>5,308</b>	3,562	<b>4,538</b>	2,965
<b>現金及現金等價物結餘之分析</b>					
現金及銀行存款		<b>5,401</b>	4,845	<b>4,618</b>	4,033
減：存款期大於三個月的銀行存款		<b>(93)</b>	(1,283)	<b>(80)</b>	(1,068)
<b>於6月30日之現金及現金等價物</b>		<b>5,308</b>	3,562	<b>4,538</b>	2,965

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44至45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2021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2021年的相同基準編製。

本中期財務報告中載有有關截至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>4,624</b>	4,673
<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>665</b>	602
	<b>981</b>	602
	<b>5,605</b>	5,275



## 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>3,607</b>	—	<b>3,607</b>	3,526	—	3,526
— 香港	<b>1,682</b>	<b>316</b>	<b>1,998</b>	1,749	—	1,749
	<b>5,289</b>	<b>316</b>	<b>5,605</b>	5,275	—	5,275
未計入物業之 公允價值變動 來自營業的 溢利／(虧損)						
— 內地	<b>2,246</b>	<b>(19)</b>	<b>2,227</b>	2,269	(9)	2,260
— 香港	<b>1,242</b>	<b>152</b>	<b>1,394</b>	1,348	(13)	1,335
	<b>3,488</b>	<b>133</b>	<b>3,621</b>	3,617	(22)	3,595
物業之公允價值 淨(減少)／ 增加	<b>(217)</b>	—	<b>(217)</b>	606	—	606
— 內地	<b>(147)</b>	—	<b>(147)</b>	1,360	—	1,360
— 香港	<b>(70)</b>	—	<b>(70)</b>	(754)	—	(754)
利息支出淨額	<b>(230)</b>	—	<b>(230)</b>	(190)	—	(190)
— 利息收入	<b>35</b>	—	<b>35</b>	48	—	48
— 財務費用	<b>(265)</b>	—	<b>(265)</b>	(238)	—	(238)
應佔合營企業 溢利／(虧損)	<b>116</b>	—	<b>116</b>	(31)	—	(31)
除稅前溢利／ (虧損)	<b>3,157</b>	<b>133</b>	<b>3,290</b>	4,002	(22)	3,980
稅項	<b>(758)</b>	<b>(25)</b>	<b>(783)</b>	(1,110)	2	(1,108)
本期溢利／ (虧損)	<b>2,399</b>	<b>108</b>	<b>2,507</b>	2,892	(20)	2,872
股東應佔純利／ (淨虧損)	<b>1,376</b>	<b>63</b>	<b>1,439</b>	1,520	(12)	1,508

## 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>142,764</b>	<b>5,123</b>	<b>147,887</b>	148,623	4,887	153,510
香港	<b>64,452</b>	<b>6,221</b>	<b>70,673</b>	64,169	5,954	70,123
	<b>207,216</b>	<b>11,344</b>	<b>218,560</b>	212,792	10,841	223,633
合營企業權益			<b>4,553</b>			3,729
其他資產			<b>1,434</b>			1,435
遞延稅項資產			<b>78</b>			84
現金及銀行存款			<b>5,401</b>			9,140
			<b>230,026</b>			238,021

## 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>	4
	<b>12</b>	33

#### 4. 利息支出淨額

港幣百萬元	2022	2021
銀行存款利息收入	35	48
銀行貸款及其他借貸利息支出	692	729
租賃負債之利息	8	8
其他借貸成本	44	38
借貸成本總額	744	775
減：借貸成本資本化	(479)	(537)
財務費用	265	238
利息支出淨額	(230)	(190)

#### 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)	801	760
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9.47億元(2021年：港幣8.93億元)。

## 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	158	155
內地所得稅	479	484
本期稅項合計	637	639
遞延稅項		
物業之公允價值變動	18	340
其他源自及撥回暫時性差額	128	129
遞延稅項合計	146	469
稅項支出總額	783	1,108

## 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2角1仙(2021年：港幣2角1仙)	286	286

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5仙 (2020年度：港幣6角3仙)	885	858

## 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	1,439	1,508

  

	股份數目	
	2022	2021
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	2022	2021
股東應佔純利	1,439	1,508
物業之公允價值變動之影響	217	(606)
相關所得稅之影響	18	340
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	20	79
	255	(187)
非控股權益	(94)	177
	161	(10)
股東應佔基本純利	1,600	1,498

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為:

	2022	2021
基本	港幣1.18元	港幣1.10元
攤薄	港幣1.18元	港幣1.10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11.01億元(2021年：港幣11.18億元)。

### (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	141	117
逾期一至三個月	60	7
逾期三個月以上	4	4
	<b>205</b>	128

## 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2.92億元(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舖位達成出售協議。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

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	1,093	1,751
三個月後到期	2,908	3,155
	<b>4,001</b>	4,906

## 13. 股本

	於2022年1月1日及 2022年6月30日		於2021年1月1日及 2021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2021年12月31日止年度及截至2022年6月30日止六個月，本公司之股本沒有變動。

## 14. 股份期權計劃

本公司附屬公司恒隆地產有限公司(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)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。並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將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。未有股份期權於2022年股份期權計劃獲採納後授出。根據2012年股份期權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。

## 14. 股份期權計劃(續)

截至2022年6月30日止六個月，2012年股份期權計劃的股份期權之變動如下：

授出日期	股份期權數目			於2022年 6月30日 尚未被行使	股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於2022年 1月1日 尚未被行使	已授出	已沒收／ 已失效			
2013年6月4日	22,840,000	-	(440,000)	<b>22,400,000</b>	2015年6月4日至 2023年6月3日	28.20
2014年12月5日	19,820,000	-	(350,000)	<b>19,470,000</b>	2016年12月5日至 2024年12月4日	22.60
2017年8月10日	30,183,000	-	(1,113,000)	<b>29,070,000</b>	2019年8月10日至 2027年8月9日	19.98
2018年5月16日	10,000,000	-	-	<b>10,000,000</b>	2020年5月16日至 2028年5月15日	18.98
2019年6月28日	44,961,900	-	(2,526,600)	<b>42,435,300</b>	2021年6月28日至 2029年6月27日	18.58
2021年5月12日	63,105,000	-	(3,595,000)	<b>59,510,000</b>	2023年5月12日至 2031年5月11日	19.95
2021年10月6日	2,000,000	-	-	<b>2,000,000</b>	2023年10月6日至 2031年10月5日	17.65
2022年2月21日	-	67,070,000	(1,330,000)	<b>65,740,000</b>	2024年2月21日至 2032年2月20日	16.38
總計	192,909,900	67,070,000	(9,354,600)	<b>250,625,300</b>		

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2022年6月30日止六個月，並無股份期權被行使或被註銷。

截至2022年6月30日止六個月授出的股份期權，恒隆地產股份在緊接股份期權授出日期之前的收市價為港幣16.32元。

截至2022年6月30日止六個月，9,354,600份股份期權(2021年：4,999,000份股份期權)因終止承授人的僱傭而被沒收。

## 14. 股份期權計劃(續)

授出之股份期權於授出日期採用「柏力克－舒爾斯」定價模式，經考慮授出股份期權之條款及條件而估計其公允價值。截至2022年6月30日止六個月，授出之股份期權的公允價值、條款及條件以及所採用假設如下：

授出日期之公允價值	港幣2.07元
授出日期之股價	港幣16.32元
行使價	港幣16.38元
無風險利率	1.55%
預期使用年期(年)	6
預期波幅	24.79%
預期每股股息	港幣0.78元

預期波幅根據過往波幅而釐定，而預期每股股息根據過往股息而釐定。更改上述假設可能對公允價值估計造成重大影響。

## 15. 儲備

港幣百萬元

	其他儲備							總額	保留溢利	總儲備
	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				
於2022年1月1日	3,554	(7)	61	290	275	4,994	9,167	82,610	91,777	
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,439	1,439	
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	(3,019)	-	-	-	-	-	(3,019)	-	(3,019)	
淨投資對沖收益	2	-	-	-	-	-	2	-	2	
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	42	-	-	-	-	42	-	42	
權益投資之公允價值變動淨額	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-	(1)	
本期全面收入總額	(3,017)	42	(1)	-	-	-	(2,976)	1,439	(1,537)	
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(885)	(885)	
僱員股權費用	-	-	-	25	-	-	25	5	30	
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	-	-	-	-	-	503	503	-	503	
<b>於2022年6月30日</b>	<b>537</b>	<b>35</b>	<b>60</b>	<b>315</b>	<b>275</b>	<b>5,497</b>	<b>6,719</b>	<b>83,169</b>	<b>89,888</b>	
於2021年1月1日	1,693	(36)	63	367	275	4,630	6,992	81,048	88,040	
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,508	1,508	
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	718	-	-	-	-	-	718	-	718	
淨投資對沖虧損	(6)	-	-	-	-	-	(6)	-	(6)	
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	8	-	-	-	-	8	-	8	
權益投資之公允價值變動淨額	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-	(1)	
本期全面收入總額	712	8	(1)	-	-	-	719	1,508	2,227	
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(858)	(858)	
僱員股權費用	-	-	-	(96)	-	-	(96)	110	14	
因本集團在一間附屬公司之股權減少而產生非控股權益變動	-	-	-	-	-	(13)	(13)	-	(13)	
<b>於2021年6月30日</b>	<b>2,405</b>	<b>(28)</b>	<b>62</b>	<b>271</b>	<b>275</b>	<b>4,617</b>	<b>7,602</b>	<b>81,808</b>	<b>89,410</b>	

## 16. 收購合營企業之額外權益

於2022年3月31日，本集團以港幣8.79億元的代價，購入Newfoundworld Investment Holdings Limited, Newfoundworld Holdings Limited和Newfoundworld Finance Limited的額外6.67%權益以及其各自的股東貸款，此為香港東薈城的商業物業之項目公司。本集團於這些合營企業之權益由20%增加至26.67%。

購入之可識別資產淨值及股東貸款的公允價值為港幣9.73億元。超出已付代價的港幣9,400萬元被確認為「應佔合營企業溢利」下的收益。

## 17. 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

## 17. 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

(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
	2022年 6月30日	2021年 12月31日	
<b>金融資產</b>			
應收賬款及其他應收款			
貨幣掉期合約 (現金流量對沖)	6	26	第二級
利率掉期合約 (現金流量對沖)	63	—	第二級
其他資產			
權益工具之投資	93	94	第三級
<b>金融負債</b>			
應付賬款及其他應付款			
利率掉期合約 (現金流量對沖)	—	(15)	第二級

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。

## 17. 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)

#### (ii) 於公允價值層級之間的工具轉移

截至2022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2021年12月31日及2022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。

## 18. 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	2022年 6月30日	2021年 12月31日
已簽約	5,177	5,983
已授權但尚未簽約	12,783	13,195
	<b>17,960</b>	19,178

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。

## 19. 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2022年7月28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	=	$\frac{\text{股東權益}}{\text{期內已發行股份加權平均數}}$	淨債項 股權比率	=	$\frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$
利息保障倍數	=	$\frac{\text{未計入物業之公允價值變動來自營業的溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$			



## 財務日誌

財政期	2022年1月1日至2022年6月30日
中期業績公布	2022年7月28日
截止辦理股份過戶	2022年9月13日下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記	2022年9月14日至15日(首尾兩天包括在內)
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

## 股份上市

於2022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：10HK

證券識別統一號碼／美國預託證券票據代號：41043E102/HNLGY

## 股份資料

於2022年6月30日之股價：港幣14.80元

於2022年6月30日之市值：港幣201.5億元

## 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