



恒隆集團
HANG LUNG GROUP

恒隆集團有限公司

股份代號：00010

年報

2020

只選好的 只做對的



承傳60載 同心創未來

2020年標誌着恒隆集團成立60周年。在過去60載，我們一直力求「以客為尊」的建築設計和卓越服務，不但建構了國際一流的物業組合，更培育了恪守恒隆核心價值的優秀人才，將永續、卓越、開明及誠信的價值發揚光大。

今年，恒隆集團和恒隆地產年報的主題為「承傳60載，同心創未來」，以恒隆淵遠流長的歷史為靈感，貫穿整份報告的設計。

恒隆集團及恒隆地產的年報封面上分別印有「60」和「∞」符號，兩者皆由突顯恒隆在香港和內地物業的獨特設計美學的線條組成。前者象徵恒隆集團成立60周年的重要里程碑，後者則象徵恒隆在下一個60年裏可創造的無數個可能，而恒隆集團年報封面上緊密相連的「6」和「0」字背後亦有相同寓意。

恒隆過去60年的發展和成就有賴卓越的物業和優秀人才，因此，兩份年報的內頁均巧妙地呈現恒隆的世界級物業和優秀員工的照片。不同章節之間由代表我們的核心價值的章節分頁連貫起來，各設有一個圖示，象徵個別核心價值及恒隆物業的設計特色。





公司簡介



恒隆集團有限公司（股份代號：00010）是香港最具資歷的上市公司之一，在物業發展市場擁有60年經驗。

透過恒隆地產有限公司（股份代號：00101），我們在香港和內地享有尊崇地位，被公認為一家「以客為尊」及重視質量的頂級地產發展商。我們在香港擁有龐大的物業組合，涵蓋大型商場、辦公樓與供銷售和租賃的住宅物業，全部均以精心策劃及地點優越而著稱。早於90年代初，我們便在內地作出首項投資，為日後發展內地業務邁出第一步。

我們在內地的業務策略是於主要城市的黃金地段發展最優質的物業。時至今日，集團內地的物業組合涵蓋上海兩項大型投資物業，包括集商場、辦公樓和住宅於一身的上海港匯恒隆廣場，以及結合商場和辦公樓功能的上海恒隆廣場，另外在瀋陽建有皇城恒隆廣場與市府恒隆廣場，以及分別坐落於濟南、無錫、天津、大連、昆明及武漢的恒隆廣場。我們正以此等項目的成功為基礎於杭州發展同類的物業項目。

隨着我們的業務基礎和網絡日益壯大，我們清楚集團對營運所在的環境及社區有着舉足輕重的影響，亦需為下一代肩負更大的責任和義務。有見及此，我們制定了一系列將於2030年或之前達到的可持續發展目標及指標，以期在未來十年聚焦於達至可持續發展的領導地位。

於2020年，我們昂首慶祝集團的60周年誌慶。在踏上新里程之際，我們把握機會以更清晰的形式表達公司的願景、使命及核心價值——此為我們的營運方針，並將引領我們在未來60年推動可持續增長及致力優化我們社區的生活。

我們將與附屬公司恒隆地產攜手，秉承「只選好的 只做對的」的品牌理念。

我們的願景

締造優享生活空間

我們的使命

聯繫顧客、社群、夥伴，
實現可持續增長

我們的核心價值

恪守恒隆下列核心價值以
實踐「只選好的 只做對的」
的品牌理念：

誠信
永續
卓越
開明



目錄

- | | | | |
|-----|----------|-----|---------|
| 6 | 財務摘要 | 126 | 董事會報告 |
| 10 | 董事長致股東函 | 133 | 獨立核數師報告 |
| 22 | 副董事長簡函 | 138 | 財務報表 |
| 28 | 業務回顧 | 202 | 十年財務概覽 |
| 67 | 財務回顧 | 204 | 詞彙 |
| 80 | 可持續發展 | 206 | 公司資料 |
| 90 | 企業管治報告 | 207 | 財務日誌 |
| 119 | 董事簡介 | 208 | 上市資料 |
| 125 | 主要行政人員簡介 | | |

財務摘要

業績

以港幣百萬元計算(除另有註明)

	2020			2019		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入	9,464	62	9,526	9,139	296	9,435
– 內地	5,694	–	5,694	4,975	–	4,975
– 香港	3,770	62	3,832	4,164	296	4,460
營業溢利	6,836	44	6,880	6,736	162	6,898
– 內地	3,757	(8)	3,749	3,226	(2)	3,224
– 香港	3,079	52	3,131	3,510	164	3,674
出售投資物業之收益	–	2	2	–	869	869
股東應佔基本純利	2,812	22	2,834	2,849	947	3,796
股東應佔物業之公允價值淨 (減少)/增加	(4,375)	–	(4,375)	3,020	–	3,020
股東應佔淨(虧損)/純利	(1,563)	22	(1,541)	5,869	947	6,816
				2020年 12月31日		2019年 12月31日
股東權益				92,105		91,294
股東應佔每股資產淨值(港元)				\$67.6		\$67.0

盈利及股息(港元)

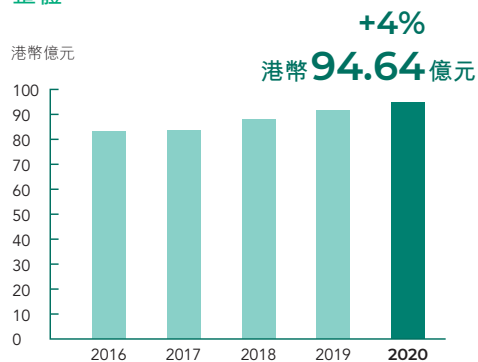
	2020	2019
每股(虧損)/盈利		
– 基於股東應佔基本純利	\$2.08	\$2.79
– 基於股東應佔淨(虧損)/純利	(\$1.13)	\$5.01
每股股息	\$0.82	\$1.08
– 中期	\$0.19	\$0.19
– 特別	無	\$0.26
– 末期	\$0.63	\$0.63

財務比率

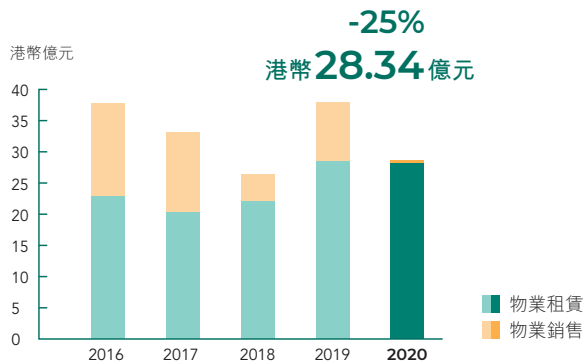
	2020	2019
派息比率(基於股東應佔純利)		
– 總額	不適用	22%
– 物業租賃	不適用	25%
– 物業租賃(扣除已資本化利息)	不適用	29%
派息比率(基於股東應佔基本純利)		
– 總額	39%	39%
– 物業租賃	40%	52%
– 物業租賃(扣除已資本化利息)	52%	71%
	2020年 12月31日	2019年 12月31日
淨債項股權比率	20.1%	17.3%
債項股權比率	24.3%	19.7%

物業租賃收入

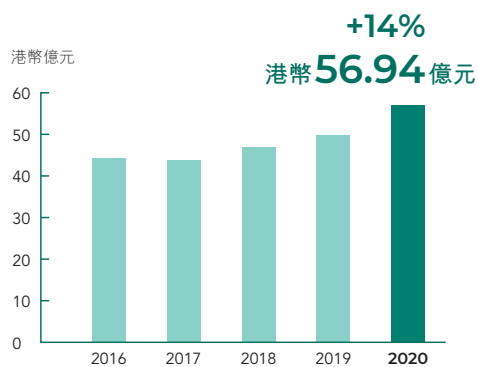
整體



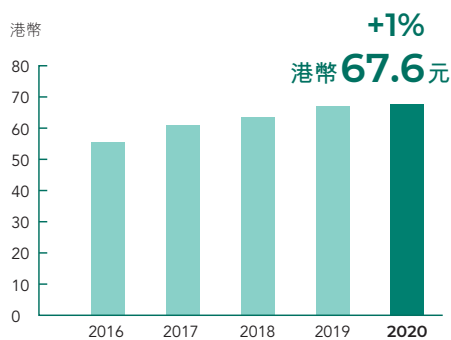
基本純利



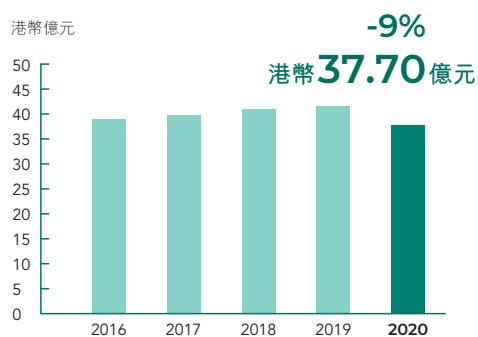
內地



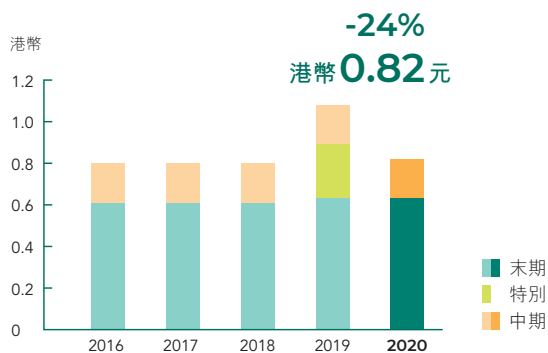
股東應佔每股資產淨值



香港



每股股息







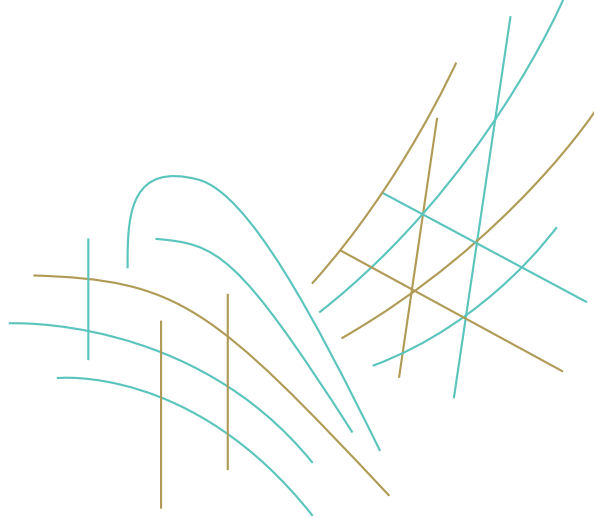
香港山頂廣場



永續

我們與擁有相同抱負的持份者攜手，
推動公司以至社區的可持續發展

董事長 致股東函



業績及股息

儘管受2019冠狀病毒病疫情影響，截至2020年12月31日止年度內，收入仍升1%至港幣95.26億元。純粹出於物業重估虧損的影響，股東應佔淨虧損為港幣15.41億元。每股虧損為港幣1.13元。

倘扣除物業重估的所有影響，股東應佔基本純利下降25%至港幣28.34億元。每股基本盈利相應下降至港幣2.08元。

董事會建議派發末期股息每股港幣6角3仙，於2021年5月20日派發予於2021年5月6日名列股東名冊的股東。如獲股東批准，截至2020年12月31日止年度的每股股息總額為港幣8角2仙。

業務回顧

恒隆有限公司由已故陳曾熙先生於1960年9月13日創立，於2001年易名為恒隆集團有限公司，並一直沿用至今。因此，六個月前的《致股東函》刊發後，集團慶祝其成立60周年。

當天，執行董事陳文博先生獲委任為本公司及集團主要上市附屬公司恒隆地產有限公司（恒隆地產）的副董事長。這是十年前開展的繼任規劃的一部分，而董事會也積極參與其中。就此本人特別向提名及薪酬委員會的成員，以及數位長期服務本公司及恒隆地產的獨立非執行董事表示謝意。

文博加入本公司僅逾十年，親身參與了我們業務所有的主要範疇，並帶領過不少重要的部門。此外，他還與許多外界持份者聯繫，包括主要租戶的董事長及行政總裁、服務供應商、投資者和相關公營界別的領袖。最近，本人邀請他撰寫《副董事長簡函》，與此半年度《致股東函》相輔相成，一同履行與股東溝通的責任。每次他會選取一至三個對本公司至關重要的範疇。他的首份簡函會談論三個議題：(1) 管理層重塑自身「定義」，即我們的願景、使命和核心價值，(2) 可持續發展，及(3) 科技。換言之，本函的篇幅或許也應可縮減一點。

本公司60年的歷史大致可平均分為兩個階段。首31年，我們僅在香港發展。我們首十年以住宅地產發展商起家，到1971年左右，開始持有商業物業，這種發展模式一直沿用至本人在1991年1月接任董事長為止。本人上任後的首要工作之一，便是研究內地市場。坦白說，本人此前對國家所知甚少。1992年，我們決定進軍內地市場，此後我們的內地業務一直蓬勃發展。

董事長
致股東函



陳啟宗
董事長

我們的前景會怎樣呢？作為商人，我們改變不了周遭的社會環境，只能順勢而行——若要生存，就必須這樣做。回頭看，我們的創辦人選擇在香港發展房地產是非常明智的決定，其後我們在1992年進軍內地市場亦然。更具體的說，我們聚焦發展高端商業租賃市場無疑是再正確不過。本人相信在可見的將來，對我們這樣的公司來說，這仍會是房地產業中的最佳細分市場。本人已在過去的《致股東函》中講述其根本吸引力，就不在此贅了。可以說，過去的社會經濟發展極有利於這種業務，看來同樣情況在可見將來肯定仍會持續下去。我們對此的倚重會與日俱增。

若說我們30年前已對這行業的細分市場充滿信心，有點言過其實。我們經過兩至三年的研究和試驗，知道哪些範疇我們不應涉足。對我們而言，普羅住宅項目、工業大廈、低端商業物業都沒有吸引力，餘下的就只剩奢侈品零售購物商場及高端辦公樓。

然而，這市場利潤之豐厚卻是我們當時意料之外。1992年12月，我們購入上海的地塊，即今天上海港匯恒隆廣場的所在地時，中國還很貧窮。即使上海是歷史上內地最現代化的城市，其民眾也從未見過購物商場，更遑論真正的高端購物商場。路易威登（Louis Vuitton）、香奈兒（Chanel）、古馳（Gucci）等品牌在當時來說都是陌生的名字。他們會接受這些外國品牌嗎？更重要的是，即使想購買這些商品，他們能負擔嗎？

事實上，早於1990年代初，我們甚至不肯定中國政府的改革開放實驗會否成功。畢竟，在此前數年，社會動盪席捲內地77個城市。表面上，一場意識形態之爭仍在拉扯其人民的心——他們會選擇發展經濟，還是糾纏在無休止的政治鬥爭中？當時看來一點也不清晰。

1992年春，鄧小平先生南巡，無疑是恢復了其改革的力度，我們因而感到一點寬慰。一位老先生的決心扭轉了整個局面，他重用能幹的官員，如時任總理朱鎔基等，令人更有信心。1990年代發生的變革幅度之大，令人難以想像。政治鬥爭被強力壓下，以至沒有浮面，改革也因而得以和平推進。這不僅是中國歷史上，更是人類歷史上令人驚歎的一頁。回看人類歷史，突如其來的壞事多不勝數，但在短期內出現多宗美事卻鮮有發生。一個社會經濟奇蹟就此誕生。

回頭看，當中涉及一些文化與歷史因素；沒有這些因素，造就不了這個奇蹟（因此，其他地方因沒有足夠的適當因素組合而難以仿效）。首先，儒家的倫理是關鍵——勤奮刻苦、重視家庭、注重教育。從而衍生的是人民儲蓄率高並願意延後享樂，這都是不可或缺的因素。此外，長達十年的文化大革命中，人民在肉體和精神上都承受了難以想像的苦痛，因此一般民眾心中非常渴望一個穩定甚至繁榮的社會。香港的角色也值得一提。即使沒有這個前殖民地（當時香港是殖民地，直至1997年），內地的改革開放也會照樣推行，但香港的角色加快了其進程。

在涉足內地市場的首十年，我們開始觀察到數個現象，後來發現這些現象對國家的成功至關重要：政府和社會相對穩定安寧、各級公共管治都在改善、出口快速增長、平均工資急升，以及受過教育的人思想更國際化，這些徵象對我們的成功都極其重要。同時，我們更確信奢侈品市場不僅在快速增長，且有巨大潛力。這些內外利好因素結合起來，對我們的業務大有裨益。

想想以下這個鮮有人提及卻十分重要的發展：一般民眾在各方面的質素都大幅提升。人人似乎都在短時間內學到大量新知識。本人試舉一個看似微不足道，卻對我們十分重要的觀察。在10至15年間，中國消費者從不懂如何唸頂級時裝品牌的名字，蛻變成這些品牌的顧客中眼光最敏銳、品味最講究的一群。此外，這個顧客群現今已非常龐大，可能是世界上任何國家中最龐大的一群，而這些品牌把最新、最齊全的產品系列全線放在中國的分店裏銷售，不亞於全球任何分店。

現時，時尚品牌都忙於在中國各地開設門店。許多品牌在2011至2017年間的熊市前過度擴張，唯有迅速關閉大量店舖。品牌在海外的總部擱置所有租賃的決定，其區域辦事處唯一可以做的決定便是退租。然而經濟復甦第二年（即2019年），這些品牌醒覺到中國市場已經重拾動力，便開始再度迅速加開分店。因着我們的購物商場組合，我們成為受惠者之一。我們已是許多頂級國際品牌在中國的最大業主。

來年將會是我們進軍內地市場的第30個年頭。我們慶幸當年作出決定，成為首批進入內地市場的公司之一。今天，我們會在內地加倍努力，為股東進一步創優增值。我們相信未來最少10至20年，內地應會是我們業務中維持相對穩健並平穩增長的市場。對地產界同業來說，本人難以想到比內地更好的投資市場。內地經濟龐大，發展迅速，尤其是其個人消費市場，非常適合我們。

2020年代很可能會是我們的收成期。興建中的項目會確保我們未來七至八年有可觀增長。我們正在尋找更多機會，把這良好發展勢頭再延長五至六年。

中美關係紛爭實際上可能幫了我們一把，因為這促使中國加快步伐發展國內經濟。如同本人過往所述，2019冠狀病毒病和2019年香港街頭的騷亂同樣有助奢侈品消費回流內地。因此，各項因素都彷彿對我們的內地業務有利。

我們不介意如此倚重這個市場，因為中國已是世界第二大經濟體，而且十年內很可能會成為全球最大經濟體，如按購買力平價計已是全球最大。錯過這次機會，就是錯過人類數十年來的最大機遇，我們不應錯失良機。近30年來，公司已累積了豐富的專業知識，並建立了精幹的團隊、卓越的聲譽、有價值的品牌，以及一流的物業組合。只要市場表現符合預期，我們的前景應該一片光明。添加新發展項目不僅令我們收入增加；從我們的往績可以看到，我們也有能力把其轉化為溢利。本人對公司的前景感到相當興奮。

儘管我們對內地市場的前景頗為樂觀，但香港的租賃業務卻並非如此。可以預見，香港的業務會拖累我們的整體表現。更糟的是，這不是我們能補救的。現在，香港的經濟已遭反政府的政客破壞。坦白說，本人懷疑大部分香港市民仍未意識到這個事實，這其實在世界各地很常見，大多數人只有在事情已壞至無可挽救時才會醒覺。此外，如果問題的本質是政治，許多人都不願正視問題的真正原因，而這正是我們現在的情況。錯必在他人。人類歷史上經濟級級下滑的慘況屢見不鮮。過去20多年的台灣便是一個最好例子，現在香港正經歷「台灣化」。說實話，我們已朝着這個方向走了十多年。

這下滑趨勢可逆轉嗎？本人抱有懷疑。不管怎樣，任何對香港經濟有利的轉向，都必須北京擔當重要角色。但他們會嗎？這主要取決於香港人。如果我們在政治上仍是北京眼中的一根刺，那他們為何要急於伸出援手？我們作為一個地方城市，對國家仍有些用處，但其價值正在遞減。相反，我們卻在加重國家的負擔，這都拜受外部勢力煽動的本土情緒所賜。除非香港社會願意正視這一事實，否則經濟會繼續受累。

作為商人，面對遠高於個人層面的事，我們只能去應對。公司管理層必須客觀、沉着、冷靜地作出決策。在市況好時，我們會考慮並平衡所有持份者的利益。多年來我們囊括多個甚至大多數的企業管治獎項，包括環境、社會和管治方面的行業獎項，就是明證。往績說明我們是香港最具社會責任感的房地產公司之一。但在非常時期，我們必須以維護股東的利益為首要任務。

2020年，我們在香港的租金收入下降了9%。2019冠狀病毒病是直接原因，倘若這是唯一原因，那我們有信心業務終會回復。歷史大多顯示當業務回升時，往往是報復式反彈。然而，是次疫情來襲是緊隨2019年七個月的騷亂，動亂已把我們的租金推低。因此，我們要面對經濟可能從此一蹶不振的事實。現在的問題是如何應對。由於房地產是非流動資產，短期內可做的不多。公司管理層定會研判情況，並會在我們認為最合適的時候採取適當措施。

由於疫情關係，我們未能售出藍塘道的大宅。不過我們正與一些潛在買家跟進。要售出如此高價的物業，是需要耐性的。

本人六個月前撰寫《致股東函》時，已察覺到一個正在內地醞釀的趨勢，現在我們非常肯定。2020年，我們所有購物商場的零售額都有所改善，但高端與次高端購物商場的表現差異很大。2至3月期間，2019冠狀病毒病肆虐，各購物商場都受影響，但情況很快受控，高端時尚市場隨即起飛。租戶的零售額在第二季大幅回升，而我們所有高端購物商場上半年的總零售額比2019年同期增長21%。（我們在上海的兩座購物商場增長了15%。）同期，次高端購物商場的零售額則下降34%。下半年，我們五星級購物商場的零售額比前一年同期幾乎翻了一倍——升幅達98%。我們四星級物業的表現也大有改善，但零售額仍比2019年下降4%。



瀋陽市府恒隆廣場

在上述討論中，高端購物商場包括上海兩座購物商場、無錫恒隆廣場和瀋陽市府恒隆廣場。屬次高端類別的是瀋陽皇城恒隆廣場、濟南恒隆廣場、天津恒隆廣場，以及大連恒隆廣場。大連恒隆廣場正邁向高端檔次購物商場，但今年年底才會完成轉型，因此去年仍作次高端計。昆明恒隆廣場在2019年8月才啟用，所以沒有計算在內。

由於2019冠狀病毒病在去年年初來襲，比較2020年下半年和2019年下半年較能看出我們的實際表現。大連恒隆廣場在我們的次高端物業之中表現最差，

銷售額少了11%，但部分原因是頂級時裝品牌正陸續取代原有租戶。因此，真正表現最弱的是天津恒隆廣場，零售額下降了7%。濟南恒隆廣場的降幅為2%，而瀋陽皇城恒隆廣場則上升了2%。相比之下，我們的高端購物商場銷售額飆升。無錫恒隆廣場的零售額攀升了125%，上海恒隆廣場的漲幅為97%，而上海港匯恒隆廣場則為71%。上海港匯恒隆廣場在去年9月才完成資產優化計劃，但業務已迅速增長。瀋陽市府恒隆廣場的零售額增加了31%，而昆明恒隆廣場開業不足兩年，因此無法比較，但零售額亦見躍進。



「恒隆會」現在十分成功，也備受租戶和顧客讚賞

從這些業績可見，我們在上海以外地區的五星級購物商場確實能與上海兩座購物商場平分秋色。業績差別不在上海與非上海，而在高端與次高端之間。不論何地，高端物業的表現均差異不大。不過即使如此，物業可收取多少平均租金卻取決於其零售額。因此，成為上海第一（上海恒隆廣場）遠勝於成為無錫第一（無錫恒隆廣場）。市場大小與我們在其中的佔有率同樣關鍵。

就此而言，不到兩個月後便開業的武漢恒隆廣場，應該很快會在武漢這個繁榮的城市裏，主導其高端時尚市場，成為我們十個物業中第七個高端購物商場。

在某種意義上，我們並非為自己賺取最多租金收入，而是為我們的租戶帶來最多營業額。只有當

租戶的銷售額增加，才有能力支付更高租金。我們與租戶的利益非常一致。因此，我們近年一直致力建立跨物業的會員計劃「恒隆會」。「恒隆會」現在十分成功，也備受租戶和顧客讚賞。

有一個數字很能反映我們的業務狀況。單是上海恒隆廣場，去年的零售額已近人民幣110億元（即港幣120億元左右），幾乎是我們所有香港的購物商場總零售額的兩倍。若只比較下半年的數字，上海恒隆廣場零售額是香港的2.4倍。再過數年，上海港匯恒隆廣場的零售額也可能會接近香港的總額。內地個人消費力之強可見一斑。因此，一如過去近20年，未來我們的主力會集中於內地市場，但這並不表示我們會放棄香港市場；我們將一如既往，嚴選發展機會。



上海恒隆廣場

這樣的機會就在去年下半年出現了。常閱本函的讀者都知道，我們在香港只看重豪宅市場。雖然這個市場規模不大，但利潤可以頗為豐厚。由於地價佔總成本的百分比很高，買得正確是未來盈利能力的關鍵。考慮到香港近期的惡劣經濟環境，這時無疑是出擊的大好時機。市場氣氛低迷時，本地發展商通常會卻步不前，所以我們預期競爭不會那麼激烈，結果證實我們是對的。

在過去30年來，當別人卻步時我們便入市，這已成為我們的標誌。因此，我們在港島南區壽臣山豪宅地塊招標中報捷時，應該沒人會感到意外。其實，我們經常在港投地，但總是要到熊市來臨才會中標。坦白說，很難找到比熊市更好的購置土地時機。我們的中標價較隔壁一幅約於18個月前賣出的地塊幾乎便宜40%。跟那幅比較，我們的地塊更優越，坐擁無敵全海景，發展條款也明確簡單。土地面積約為8,800平方米，我們可建略多於4,400平方米的多間豪華大宅。樓面地價為每平方米港幣58.3萬元。

然而，我們中標後出現了某些複雜情況。我們收到通知，賣方作為外國主權國並未在出售前完成所有必要的外交義務。雖然這需要一些時間處理，但我們有信心問題不難解決。考慮到有關地塊的相宜價格及現時的低息環境，我們可以等待，因為這項資產幾近無可比擬。

在撰寫此半年度信函時，有一事常常讓本人感到糾結：以往曾在《致股東函》詳述過的那些有關公司

的重要事項，本人應該覆述多少才算恰當。這平台總有不認識我們歷史的新讀者，而其中部分內容對了解我們公司至關重要。上文提到我們每每看準時機才購置土地就是一例。地產發展商可部署多項策略，不少也卓有成效。我們有一項策略在香港或許是獨一無二的。讓本人簡要地闡述。

1970年代，部分由於沒有充足及正確考慮購置土地的時機，我們錯過了許多難得的機遇。更糟的是，我們在1980年代初由於相同原因陷入嚴重財困。1990年代起，我們無論在香港和內地購置土地的策略都改變了。這個新方針自此讓我們受益良多。

在此試舉數個值得注意的例子。1992年年底，我們購入現為我們總部大樓的渣打銀行大廈。賣方當時陷入嚴重財困，交易極其複雜，顯然沒人敢洽商，於是我們以極低價錢購入。與大樓今天的市值相比，當年所付的只是小數目而已。

大概同期，我們以相宜的價格購入數項投資物業，有些已高價售出，獲得了可觀的利潤，有些則持貨至今。

1990年代中期，我們反其道而行，在本地主要發展商之中，只有我們出售投資物業而非購入土地；在我們看來，當時的售價坦白說簡直高得誇張。適當策略加上理財得宜，在1997年7月亞洲金融危機來襲時，我們現金充裕。在靜候20個月後，危機仍猛之際，我們在土地市場出擊。當時我們在幾乎沒有競爭者的情況下，購入數幅極好的地塊。這些發展項目後來為我們賺取了近港幣250億元的利潤。

2000年代，我們轉而聚焦上海以外的內地商業用地。2005至2009年間，我們在優秀的二線城市悄悄購置七幅位置最佳的地塊，價格在今天看來無疑極為相宜，至今全都已升值多倍。2010年代，我們繼續尋找機遇，在昆明、武漢、杭州購置三幅地塊，這些地塊現都已升值。這看準時機購置土地的策略使我們受益良多，我們希望能多加採用。

展望

無論有沒有2019冠狀病毒病出現，中國經濟的發展路向似乎已十分明確。北京會一如既往，儘量聚焦於內部事務，其中最重要的是提升經濟質量。中國必須逐漸擺脫對外國的依賴，在科技方面尤然。並非中國選擇如此，但考慮到美國對華的策略，中國別無選擇。雖然短期內會痛苦，但長遠而言其實是中國之福。美國絕對是在幫助（或應說是強迫）中國改善其經濟質量。本來旨在拖慢中國的發展，最終卻會加速其崛起。

改善經濟質量的好處無法估量。試想想，中國已是全球第一個成為無現金社會的大國。本人在香港生活，但每當到內地，仍笨手笨腳地用現金支付計程車車費、買星巴克咖啡，甚至購買任何商品或為各種服務付款時，就覺得香港十分落後。中國每年產生的工程師數量遠比世界任何國家的都要多，而且還有一大批渴望成功的年輕企業家，時刻留意新科技、新想法，將其變成有利可圖的企業，因此中國未來的發展似乎勢不可擋。近年在北京或上海住過一段時間的外國人都會明白本人在說甚麼。大家已經可以嗅到，甚至感受到興奮的氣息。

所有這些因素都足以令中國經濟保持強勢，創造新的就業機會，而薪酬也會持續上漲，雖然上升速度可能會比以往稍遜。科技和經濟方面已有足夠的進步勢頭。只要社會維持相對安寧，中國應能站穩陣腳。其實，外部的壓力只會令人民更加團結擁戴領導人，從而有助於維持社會穩定。

有人斷言，很多拉丁美洲國家陷入的中等收入陷阱一定會在中國出現，本人對此一直心存懷疑。只要對中國的教育和科技現況有點了解，便可能與本人看法一致。貪腐在世界上任何地方都不可能徹底剷除，只是在不同地方以不同形式出現。它在先進民主國家比較收斂，是因為用了別的叫法。關鍵是貪腐是否損害到政府或經濟體系。平心而論，中國過去數十年在這方面進步很多，尤以這數年為然。那何來中等收入陷阱呢？那可會是西方的另一幻覺衍生出來的妄想？

如果以上分析接近事實，那麼經濟會有不俗的表現，而個人消費亦應會穩步上揚。我們的營運據點的確極有優勢，那就是高端消費。正如本人過往所述，在國家改革開放（自1980年左右開始）的首30年，人民從「無」走向「有」；在過去十年以及未來數十年，將改為「我擁有的是甚麼」或者「我擁有的東西有多棒」。二戰之後，亞洲所有已發展的經濟體都走同一路線，中國也不例外，而且已經穩步向前了。

我們在上海以外地區營運商業物業，至今已近十年，其中三分之二時間（即2011年年中至2018年年初）都是逆風前行，餘下至今的三分之一時間則一帆風順。奇怪的是，連疫症和惡劣的中美關係原來都對我們有利。那麼，我們的未來大概會怎樣呢？

本人預期，我們現有的全部內地項目的盈利能力在未來數年都會大幅提升。唯一例外可能是濟南恒隆廣場，因其資產優化計劃將於今年展開。在上海，我們兩個綜合項目的租金收入今年應會持續增長。本人特別看好上海港匯恒隆廣場。過去三年半，其購物商場及辦公樓的不同部分都在進行資產優化計劃。雖然我們已儘量減少妨礙零售租戶，但影響在所難免。我們在去年9月才竣工，所以2021年將會是真正晉身高端物業行列後首個完整年度。很多租戶已轉為頂級時尚品牌，租金收入隨之上漲。新舊租戶對我們的改善工程都大致滿意。

我們在上海以外的其他高端購物商場可能會有更好的表現。無錫恒隆廣場與瀋陽市府恒隆廣場一樣，應會維持良好的租金增長。表現最好的可能是大連恒隆廣場和昆明恒隆廣場，後者尤甚。次高端購物商場預計今年亦會有不俗的表現。

我們預期內地的辦公樓會陸續滿租。租金水平有望持平。

香港經濟仍未擺脫困境。本人預計失業率會超過7%，這高位在香港實屬少見。坦白說，如果疫情不迅速受控的話，失業率可能還會再稍微上升，旅遊業不會那麼容易復甦，零售市道會持續低迷。因此，本人預計隨着空置率稍升，零售舖位和辦公室的租金收入會難有起色。



上海港匯恒隆廣場

董事長 致股東函

可資借鑑的是上次1997至2002年亞洲金融危機後的大衰退情形。當時市場最終復甦了，這次我們可能沒那麼幸運。2001年，中國加入世界貿易組織。這對中國經濟有莫大裨益，其數碼經濟亦見起飛，對香港更是大有幫助。2003年，主要為了幫助香港，北京開始允許更多內地旅客訪港，成為我們經濟15年多以來蓬勃發展的主因。可惜由於2019年的本地騷亂，香港與北京的關係起了根本性的變化。這種新政治現實對香港經濟的影響有多大尚未完全顯現。

無論如何，在亞洲金融危機期間，我們的總租金收入連續四年下降，之後兩年持平。到了2002年，整體經濟已全面復甦，但我們的租金收入仍在谷底徘徊。總共歷時10至11年，直到2008年總租金收入才回復到1997年的水平。在2000至2004年這五年內，我們每年的租金收入大概只等於1997年的四分之一。換言之，總租金收入從亞洲金融危機前的水平下降了約25%，並維持了五年。本人擔心今次的情況會更差。

話雖如此，我們會繼續銷售藍塘道的大宅。目前，豪宅市道放緩。本地富豪對於外出十分謹慎，而潛在的內地買家來港又必須接受14天隔離檢疫。有了疫苗後，這些情況今年稍後有望改變，不過沒人說得準何時會發生。

今年香港的總租金收入很可能會再下降一點，而內地的預期增長應該很容易彌補這一損失。總括而言，我們應該能看到租賃溢利有整體穩健的增長，而總溢利則取決於可售出的住宅單位數量。

我們這60年來還不錯，但本人預計未來五至十年的日子會更好。

董事長

陳啟宗

香港，2021年1月28日



董事長致股東函之補充資料

2月9日，我們去年9月從招標投得的壽臣山地塊的所有外交障礙都得到了圓滿解決。通過與賣方合作，交易於今天中午完成。這是一項可喜的發展。

董事長

陳啟宗

香港，2021年2月25日

副董事長
簡函



陳文博
副董事長

我在寫這首份《副董事長簡函》時，正身處生活大致恢復正常的上海，感到出奇地合適。在香港遙距觀察一年後，我1月中來到這裏，為了能親身感受中國內地的現況，並視察我們的營運和施工項目。

過往我每年到內地約20次，每次都走訪幾個城市，每趟出差三至四天。2020年，我只出差一次——在上海僅逗留了六天。這次回到上海，有幾個方面都讓我感到驚訝，當中最深刻的是這裏暢旺、活躍的零售市場。雖然平日讀到的報告都顯示內地零售業強勁，但耳聞目睹卻完全是另一回事。上海港匯恒隆廣場及上海恒隆廣場各處都人頭湧湧，店外排隊者眾，與歐洲及北美地區店舖大開緊閉和街道空無一人的情景形成強烈對比。幸好，香港的市況介乎這兩種極端之間，但較接近內地的情況。我對內地零售市場的演變雖有一些見解，但這些看法不算獨特，暫且擱下不談，在此轉而談談一些讀者可能想知道的、更根本的問題——我希望引領恒隆邁向的未來。

自創立以來，恒隆一直恪守一套堅實的價值觀。這套價值觀源自本公司創辦人陳曾熙先生，現任董事長承先啟後，並將由我延續下去。記得我在2010年加入恒隆集團時，公司以「SAIL」來概括我們的價值觀——昭明 (Simplicity)、權操 (Authority)、誠信 (Integrity)、忠貞 (Loyalty)。2012年，我們把其更新為「只選好的 只做對的」(We Do it Right)，此理念不僅體現了前者的原意，還涵蓋了我們價值

觀更廣義的精神。時至今日，我們把這套價值觀以更貼近現況、更詳盡的方式呈現，即願景 (Vision)、使命 (Mission)、核心價值 (Values)，簡稱「VMV」。

我認為其字面本身已簡明扼要且充分表達其精髓，所以只在這裏簡單解釋一下VMV每個部分背後的理念。

我們的願景：締造優享生活空間

我們是一家目標清晰的地產發展商，在業務上有明確的優次與專長。我們只專注於自身的核心業務——空間，即存在於某空間（及時間）的個別地點。我們不是一家綜合企業，亦非科技公司，而是房地產公司。我們的優勢在於如何締造最優越尊享空間，豐富持份者的生活質素及環境。我們無意把業務擴展至不相關的範疇，也無意盲目追隨所謂的「科技」潮流。我們必須探索和擁抱科技為我們提供的許多新工具和激發的新思維方式。不過科技只是一種途徑，而非最終目的。

我們的使命：聯繫顧客、社群、夥伴，實現可持續增長

人人都在談可持續發展和可持續增長，但要真正有意義，我們必須進一步確立其定義。恒隆要實現這個範疇的目標，不會只自顧自埋首苦幹，而是會聯繫客戶及社群，讓他們一起參與。

過去11年來，我一直對投資者、分析師，以及同事說，我們必須反覆更新我們的模式。地產業過往不斷重複的模式基本上是：建造一個盒子，加添照明和空調，然後把這空間以高於成本的租金租出。以往，在內地這是個可行的模式，直至近來已有點勉強，但今時今日肯定是行不通了。為了保持公司的優勢以至行業地位，我們必須為這個盒子添上優質的服務，用「以客為尊」的思維經營業務，並運用一切可掌握的工具。這就是我們使命裏所提到的「聯繫顧客與社群」的涵義。業主、租戶與顧客之間的關係不再是單向或單方面的，要成功我們便要坐言起行，利用我們的空間為場所和媒介與他們互動。

我們的核心價值：誠信、永續、卓越、開明

雖然「誠信」是我們60年來的核心所在，但我仍認為應該再三強調。對業務的誠信、對持份者的誠信、對環境的誠信——這些都是公司存在的先決條件，也是我們社會契約的一部分。

「永續」是我從小養成的價值觀。大衛·艾登堡（David Attenborough）的電視節目和《國家地理雜誌》伴隨我成長，這些都有助建立我的世界觀。香港鬱鬱蔥蔥的自然環境令我熱愛大自然，而香港的稠密和不均則令我成為一個關注社會的公民。

我們在各項工作中都應追求「卓越」：不論「台前」——物業的設計、施工、租賃、營運和營銷——還是「幕後」工作，都要同樣優秀。我們必須繼續力求卓越，以免自滿。當工作達到我們所追求的卓越水平時，尊重和自豪感就會油然而生，這一點我們的客戶怎會察覺不到。換言之我們要不斷改進、反省。

「開明」聽起來可能很空泛，但這正是我經常與同事討論的另一議題。營運一家公司就如做人一樣，我們必須對事物抱持開放態度。樂於接受批評，樂於接受更好的做事方式，樂於接受新潮流和新市場。我不斷提醒同事要接觸新事物，讓自己有新靈感，進而為客戶帶來新主意。

「開明」的另一個含意，是我們還必須以開明的態度對待顧客——誠懇真摯，殷勤周到。

綜合起來，我們的VMV其實並非新事，但能更清晰地向持份者傳達我們營運的指導方針，並「證明」我們的存在價值。

希望以上的闡述能有助你們了解董事長陳啟宗先生、行政總裁盧韋柏先生和本人的理念。

我想在此略改話題，談談對我們業務至關重要的兩個領域，尤其在2019冠狀病毒病疫情下：可持續發展與科技。

可持續發展

從我們的VMV，大家應能看出可持續發展是我們的營商要則。我鼓勵大家檢視我們的表現，因為我堅信成績會說明一切，在此也就不探討具體的目標和指標了。這些都已於我們獨立的可持續發展報告（即將發布）、新聞稿，以及分析員簡報會中公開披露。我想集中探討我們重新強調可持續發展的原因。

陳啟宗先生曾對本人說，他對現今世界某些方面感到非常陌生，現在發生的事情他已無法完全理解或解釋。雖然本人的經歷與見識均比陳啟宗先生少，但對他所言亦有同感。不過，對這些變化經過一番深思後，我領會到的是企業必須多與社群及持份者互動，而這些互動必須平易通達。

企業若僅透過日常業務營運及/或提供股息以達至財務上的可持續回報，已難以滿足持份者。企業需要證明自己對環境、社會和管治的相關範疇作出重要且適切的貢獻，以免被消費者、投資者、員工或政府摒棄。

此外，既然現有體系和架構難以甚至不能應付現代的生活方式（從科技的影響到我們對環境的負荷），大家便漸漸用自己的方式解決問題：透過直接行動（如當義工清潔海灘）、利用消費影響力（如選擇環保產品），以及利用社交媒體的力量宣揚主張或討論議題（如在臉書或Clubhouse上分享環保點子）。

對那些從來只在乎是否已滿足最低法規要求的公司而言，這是企業責任轉為市場主導模式的範式轉移。不過，對我們而言，箇中意義就是更大力宣揚我們一向奉行的價值觀，更緊密地與持份者聯繫，重新審視和完善我們的營運，並確保我們好好付諸實行。

科技

至少從我2010年加入公司以來，我們便一直以嚴謹的態度審視科技，或我們現在稱為「科技」的事物。當年至今的發展教我既喜亦憂。一方面，我們的業務蒸蒸日上，而且市場上一直沒有顛覆業界的科技出現。另一方面，我禁不住擔心我們會像「柯達」一樣因追不上科技的發展而被淘汰。

科技正促使零售地產業市場兩極化。大致來說，頂級的購物商場會越做越好，其他的會越做越差。這並不是五五之比，即一半變差而另一半變好，較可能的是八二之比，甚或會更加極端。這種情況會出現，是因為最差勁的零售商和毫無吸引力的購物商場會遭顧客離棄，獲追捧的會是一流的購物商場

及零售商、電子商務，以及另類娛樂（我們主要的零售顧客對娛樂的需求跟消費一樣大！）對我們更有利的是，高端零售業和很多與之相關的體驗並不能在網上複製——至少目前還不能。這種市場生態形成自我延續的循環：對業界巨擘是良性循環，但對弱者卻是惡性循環。

陳啟宗先生與本人都曾詳盡剖析，我們的業務與中國以至國際上絕大多數購物商場經營者之間最關鍵的區別。簡而言之，就是我們項目的頂級選址，加上硬件和軟件的優勢，使我們旗下物業的租戶和顧客數量都穩步上揚。這樣我們就成為了少數受益者之一。熟悉房地產及其營運的人會留意到，我們所有優勢都是別人難以仿效的。有意思的是，互聯網在很多行業中促成了贏者通贏（或大贏）的市場生態。我意識到情況未必會持續，因此我們必須留意這種生態在未來會如何轉變。我常常與租戶、網上競爭對手、最終消費者和其他持份者討論零售業的未來，從中獲益良多，對我們的內部討論大有助益，使之更為充實。

這些複雜議題討論起來可以洋洋灑灑，但為求簡明，我還是暫且在此擱筆。在反覆檢視過上文的論點後，我堅信公司前景一片光明，希望您也同意我的觀點。如閣下希望討論以上任何事項，我十分樂意在我們與分析員的定期會面或在非交易路演上進行討論，又或是在我們的周年大會上則更佳。

副董事長

陳文博

上海，2021年1月28日



卓越

我們竭力為顧客、租戶及社群提供最高水平的
服務及超出期望的生活體驗



上海港匯恒隆廣場



無錫恒隆廣場

業務回顧

穩健的 物業組合

30 項目摘要

39 內地物業租賃

52 香港物業租賃

57 香港物業銷售

58 展望

59 發展中的新項目

63 集團主要物業



Fashion Walk



恒隆中心



山頂廣場



康怡廣場



渣打銀行大廈



雅蘭中心



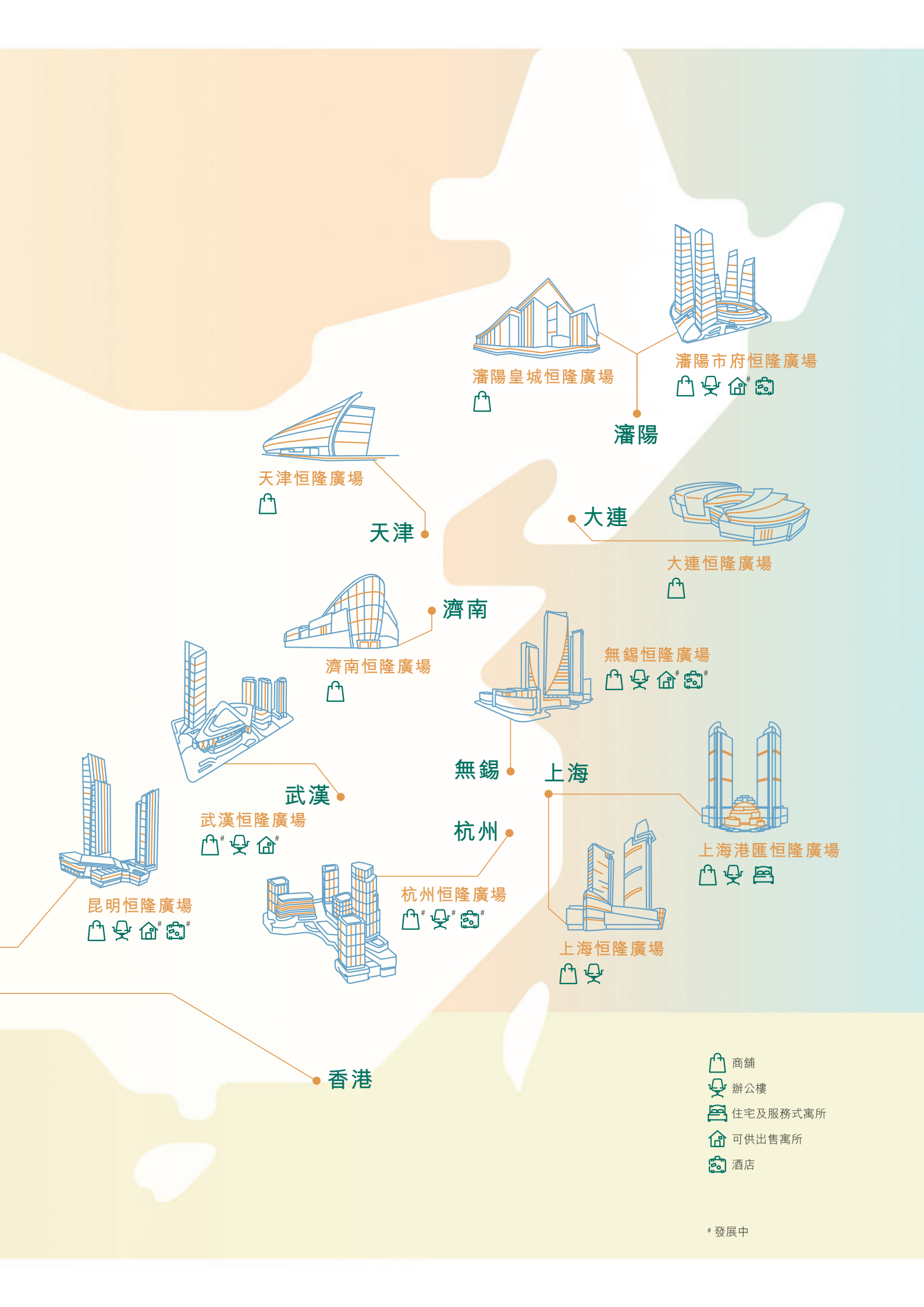
家樂坊



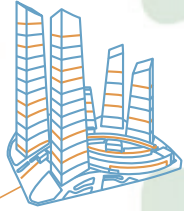
淘大商場



昆明



瀋陽皇城恒隆廣場
🛍️



瀋陽市府恒隆廣場
🛍️ 🏢 🏠 🏨

瀋陽



天津恒隆廣場
🛍️

天津



大連恒隆廣場
🛍️

大連



濟南恒隆廣場
🛍️

濟南



無錫恒隆廣場
🛍️ 🏢 🏠 🏨

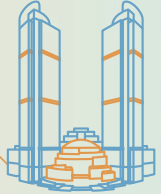
無錫



武漢恒隆廣場
🛍️ 🏢 🏠

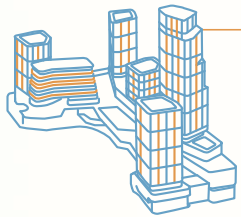
武漢

上海



上海港匯恒隆廣場
🛍️ 🏢 🏠

杭州



杭州恒隆廣場
🛍️ 🏢 🏠



上海恒隆廣場
🛍️ 🏢



昆明恒隆廣場
🛍️ 🏢 🏠 🏨

香港

- 🛍️ 商舖
- 🏢 辦公樓
- 🏠 住宅及服務式寓所
- 🏠 可供出售寓所
- 🏨 酒店

發展中

內地物業

主要物業簡介



上海恒隆廣場

以「Home to Luxury」為定位，這座五層高的購物商場雲集了全球100多家知名奢華時尚品牌及餐飲食肆，租戶包括路易威登 (Louis Vuitton)、愛瑪仕 (Hermès)、香奈兒 (Chanel)、迪奧 (Dior)、卡地亞 (Cartier) 等，其中思琳 (CELINE) 男士及 Pronovias 等眾多品牌更是首次進軍內地或於亞洲開設門店。

上海恒隆廣場兩座甲級辦公樓坐落於黃金地段，採用頂級設計及配備先進設施，深受金融服務、零售和專業服務等行業的知名跨國公司及本地領先企業歡迎。



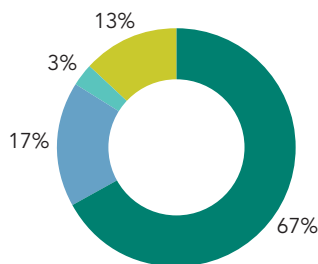
上海港匯恒隆廣場

上海港匯恒隆廣場坐落於上海最大的徐家匯地鐵站上蓋，盡佔地利。繼為期三年的大型資產優化計劃竣工後，上海港匯恒隆廣場已煥新成「Gateway to Inspiration」概念隆重登場，匯集各大小國際奢華時尚品牌，包括葆蝶家 (Bottega Veneta)、博柏利 (Burberry)、卡地亞 (Cartier)、芬迪 (Fendi)、古馳 (Gucci)、路易威登 (Louis Vuitton)、蒂芙尼 (Tiffany & Co.) 及梵克雅寶 (Van Cleef & Arpels) 等，更設有涵蓋時尚服飾、美妝、珠寶鐘錶、運動健身、數碼家電及兒童用品等範疇的特色專賣店，成功鞏固其雲集奢華時尚品牌的地區時尚生活中心地位。

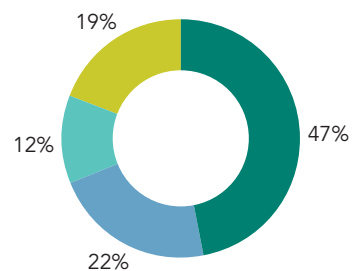
上海港匯恒隆廣場的甲級辦公樓獲多家名列《財富》世界500強的世界級企業進駐，而高端服務式寓所提供逾600多個單位可供出租，配備各項豪華私家會所設施，一直是國際企業海外高級行政人員留居上海的住宿首選。

商舖的行業性質分布 (按已出租樓面面積)

- 服裝飾品
- 餐飲
- 消閒及娛樂 (包括生活品味)
- 其他



商舖的行業性質分布 (按已出租樓面面積)



主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	53,700
	159,555
	不適用
	不適用
車位數目	804
租出率 (於年底)	99%
	93%
	不適用
購物商場租戶數目 (於年底)	130

總樓面面積 (平方米)	122,262
	67,223
	83,942
	不適用
車位數目	752
租出率 (於年底)	98%
	99%
	86%
購物商場租戶數目 (於年底)	375

商舖 辦公樓 住宅及服務式寓所 酒店



瀋陽皇城恒隆廣場

瀋陽皇城恒隆廣場位於瀋陽市的金融中心，網羅超過220家人氣品牌，租戶包括 Air Jordan、adidas、斐樂 (FILA)、優衣庫 (UNIQLO) 及奈雪酒屋「BlaBlaBar」等，匯聚時尚服飾、休閒娛樂、美容及化妝品和優質食府等類別，是年輕消費者追求時尚潮流的必到熱點。



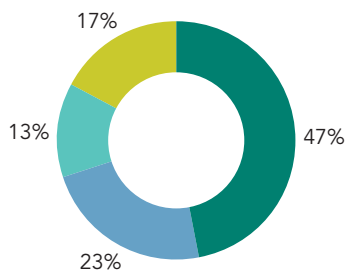
瀋陽市府恒隆廣場

瀋陽市府恒隆廣場坐落於瀋陽核心商業區，搜羅全球各地備受追捧的奢侈品牌，例如香奈兒 (Chanel)、卡地亞 (Cartier)、Christian Louboutin、華倫天奴 (Valentino)、浪凡 (Lanvin) 及伯爵 (Piaget)，還設有精品超市、豪華影院、環球美食及生活時尚配套。

瀋陽市府恒隆廣場的甲級辦公樓是市場上最享譽盛名的首選辦公樓宇，吸引多家跨國企業進駐。瀋陽康萊德五星級酒店是本公司在內地的首個酒店項目，位於辦公樓頂部19層，設有315間豪華客房。

為配合此商業綜合項目的現有部分，我們計劃興建零售商場、寓所及辦公樓。

商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



109,307

不適用

不適用

不適用

844

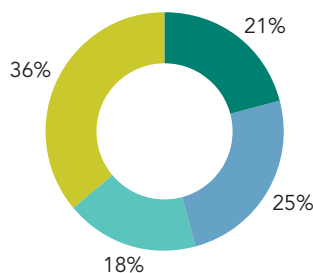
88%

不適用

不適用

221

商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



101,960

131,723

不適用

60,222

2,001

89%

90%

不適用

132

內地物業

主要物業簡介



濟南恒隆廣場

濟南恒隆廣場位於濟南市核心商業區，是當地最大型和最著名的購物商場之一，以生活時尚潮流樞紐為定位，坐擁350多家品牌店鋪，集國際名牌、潮流服飾、兒童教育及遊樂、豪華影院、精品超市及環球餐飲等多種配套於一身。

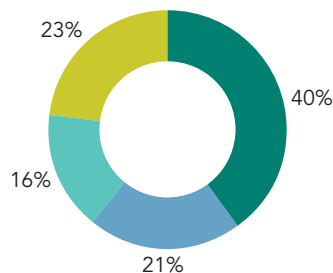


無錫恒隆廣場

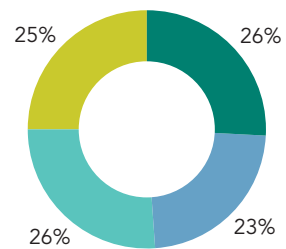
無錫恒隆廣場坐落於市中心最繁榮的商圈，匯聚接近200家優質零售店鋪，當中不乏多家國際奢侈品牌，包括寶格麗 (BVLGARI)、思琳 (CELINE)、聖羅蘭 (Saint Laurent)、路易威登 (Louis Vuitton)、伯爵 (Piaget) 及卡地亞 (Cartier) 等，堪稱奢侈品的核心地域；而位於此項目的兩座辦公樓提供一流設施且設計精湛，吸引多家跨國企業和內地領先企業進駐。

兩座可供出售的豪華寓所及一座酒店大樓現正施工。

商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



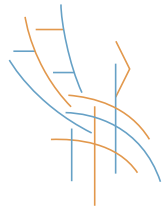
- 服裝飾品
- 餐飲
- 消閒及娛樂 (包括生活品味)
- 其他

主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	171,074
	不適用
	不適用
	不適用
車位數目	785
租出率 (於年底)	94%
	不適用
	不適用
購物商場租戶數目 (於年底)	351

總樓面面積 (平方米)	118,066
	137,699
	不適用
	不適用
車位數目	1,292
租出率 (於年底)	96%
	72%
	不適用
購物商場租戶數目 (於年底)	199

商舖
 辦公樓
 住宅及服務式寓所
 酒店



天津恒隆廣場

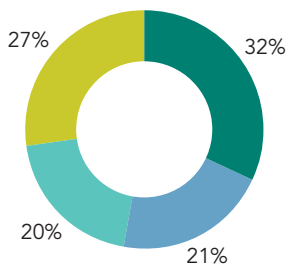
天津恒隆廣場坐落天津海河沿線商務區的中心，其策略性位置使其成為當地的潮流生活時尚熱點，雲集超過220家國際及內地品牌，涵蓋購物、餐飲、休閒、娛樂等各種流行消費體驗。天津恒隆廣場將於2021年繼續轉型，由大受家庭客戶歡迎的時尚生活商場拓展成雲集更強輕奢侈及高級時裝品牌陣容的商場。



大連恒隆廣場

大連恒隆廣場坐落大連市核心商業地段，匯聚國際及國內知名服裝及服飾、珠寶鐘錶、潮流美妝、數碼產品、目不暇給的國際美食、頂尖國際娛樂及休閒設施、動感家庭親子園地以及一系列創新的運動配套等。項目更設有溜冰場及大連首家百麗宮影城，提供全天候娛樂選擇。商場將在2021年年底前升級轉型為高端地區時尚生活商場。

商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



152,831

不適用

不適用

不適用

不適用

800

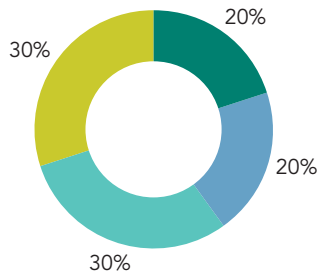
76%

不適用

不適用

221

商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



221,900

不適用

不適用

不適用

不適用

1,214

77%

不適用

不適用

285

內地物業

主要物業簡介



昆明恒隆廣場

以「昆明亮點，點亮昆明」為品牌理念的昆明恒隆廣場是本公司在內地西南地區的首個發展項目，匯聚知名國際及國內品牌如路易威登 (Louis Vuitton)、迪奧 (Dior)、思琳 (CELINE)、寶格麗 (BVLGARI) 和勞力士 (Rolex)，為顧客提供全面的購物、餐飲及娛樂等尊貴購物體驗。商場內有近30%的品牌為首次打入昆明及雲南市場。

昆明恒隆廣場的甲級辦公樓位置便利，提供一系列優質的設施及服務，為昆明確立新指標，亦是安永會計師事務所、施耐德 (Schneider) 及海通證券等跨國及當地領先企業的首選落戶之地。

五星級昆明君悅酒店將於2023年年中開幕。



武漢恒隆廣場

武漢恒隆廣場位於武漢市商貿樞紐，與地鐵相連，交通便利，是本公司在內地華中地區的首個大型商業發展項目。此項目包括一座世界級購物商場、甲級辦公樓及可供出售的寓所。

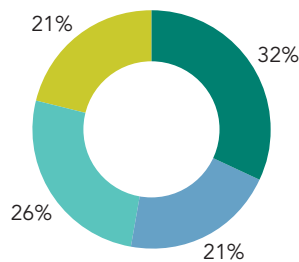
辦公樓樓高61層，是本公司在內地物業組合中第七個辦公樓項目，並已於2020年11月供租戶進駐。辦公樓已吸納了保險、銀行和證券等專業服務行業和本地龍頭企業為租戶。

購物商場則定於2021年3月開幕，網羅了服裝飾品、休閒娛樂、優質食府等奢侈及人氣品牌。








寓所部分現正施工，預計將於2022年下半年起分階段完成，並將於2021年下半年開始預售。

商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)

- 服裝飾品
- 餐飲
- 消閒及娛樂
(包括生活品味)
- 其他



主要統計數字

總樓面面積 (平方米)		166,754
		167,580
		不適用
		不適用
車位數目		1,629
租出率 (於年底)		91%
		41%
		不適用
購物商場租戶數目 (於年底)		270

		不適用
		151,472
		不適用
		不適用
		不適用
		不適用
		不適用
		15%
		不適用
		不適用

 商舖  辦公樓  住宅及服務式寓所  酒店



香港物業

主要物業簡介



Fashion Walk

銅鑼灣

Fashion Walk 雲集眾多備受追捧的國際及流行品牌，坐擁40多間旗艦店及體驗店，覆蓋三大區域包括 Paterson、Food Street (食街) 及 Kingston，匯聚時裝、美妝、美饌及生活時尚的最新潮流。



恒隆中心

銅鑼灣

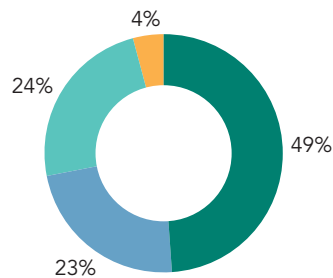
恒隆中心位處便利的銅鑼灣心臟地帶，是 Fashion Walk 的重要部分，集零售與商業設施於一身，提供旅遊、時裝批發及醫療服務。

- 服裝飾品
- 餐飲
- 消閒及娛樂 (包括生活品味)
- 銀行
- 百貨公司
- 其他

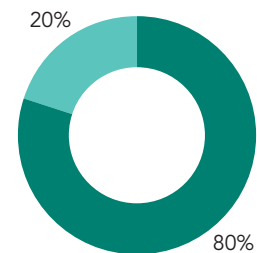
主要統計數字

總樓面面積 (平方米)		31,072
		不適用
		7,935
車位數目		不適用
租出率 (於年底)		93%
		不適用
		75%
購物商場租戶數目 (於年底)		90

商舖的行業性質分布 (按已出租樓面面積)



商舖的行業性質分布 (按已出租樓面面積)



商舖 辦公樓 住宅及服務式寓所

香港物業

主要物業簡介



山頂廣場

太平山山頂

山頂廣場位於香港的著名旅遊勝地太平山山頂，是香港的主要旅遊地標，匯聚超過40家熱門品牌，當中不乏首次在香港開設門店的品牌，包括全球首間大富翁主題館「大富翁夢想世界」、來自日本的37 Steakhouse & Bar及Mina House，及驚安之殿堂（Don Don Donki）旗下的「情熱笑店」、來自新加坡的糖果店Candylicious，以及茶飲及烘焙店「奈雪の茶」等。此外，山頂廣場增設多項寵物友善設施，成為城中其中一個最受歡迎的寵物友善商場。



康怡廣場

鯽魚涌

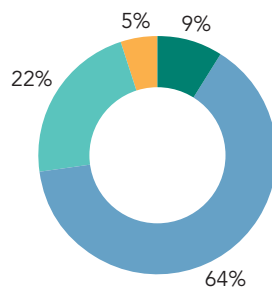
位處港島東區港鐵太古站上蓋，康怡廣場以社區購物商場為定位，主要服務附近居民和上班族，設有全港最大型日式百貨公司AEON STYLE、結合街市及超市的生活概念店「FRESH新鮮生活」、多元化餐飲選擇、4DMX戲院及一站式教育平台。

- 服裝飾品
- 餐飲
- 消閒及娛樂
(包括生活品味)
- 銀行
- 百貨公司
- 其他

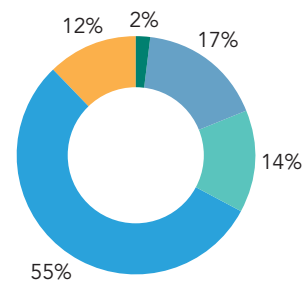
主要統計數字

總樓面面積 (平方米)		12,446
		不適用
		不適用
車位數目		493
租出率 (於年底)		95%
		不適用
		不適用
購物商場租戶數目 (於年底)		46

商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)





渣打銀行大廈

中環

渣打銀行大廈屬中環金融區的甲級辦公樓，超凡的建築設計巧妙地融合實際的地利元素，毗鄰港鐵中環站以及港島綫和機場快綫的轉乘車站。憑藉無可比擬的地利位置及維多利亞港的醉人景色，渣打銀行大廈絕對是理想的辦公地點。

渣打銀行大廈是恒隆集團及恒隆地產總部的所在地，亦是香港渣打銀行的總部。

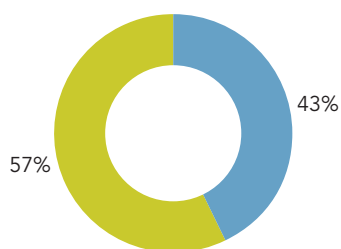


雅蘭中心

旺角

雅蘭中心坐落彌敦道，鄰近港鐵旺角站，設有兩座辦公樓及一座購物商場。商場匯聚國際鐘錶珠寶品牌、概念商店以及多間時尚服飾和運動品牌店舖。雅蘭中心「潮食點」更齊集20多間國際人氣特色食肆。雅蘭中心辦公樓一期設有旺角區著名的醫務樓層，亦進一步區分美容樓層及特色商戶，提供一站式服務消閒新體驗。

商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



4,814

23,730

不適用

16

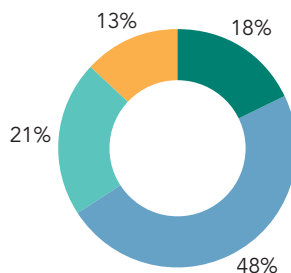
100%

100%

不適用

3

商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



20,905

31,251

不適用

40

100%

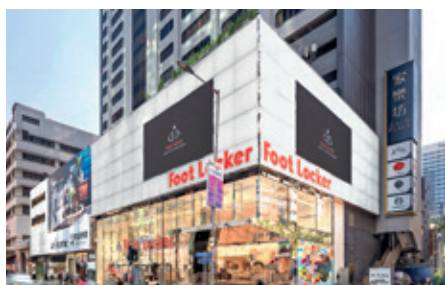
90%

不適用

26

香港物業

主要物業簡介

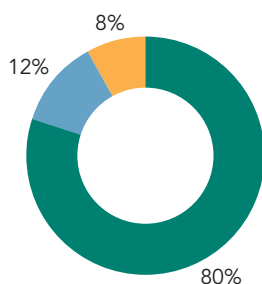


家樂坊

旺角

家樂坊位於客流暢旺的旺角登打士街與彌敦道交界，匯聚精彩商戶組合。除設有4,500平方呎的星巴克特色店以及佔地近20,000平方呎的Foot Locker Power Store旗艦店外，更雲集一眾特色概念店，包括潮流服飾、戶外用品、護膚及美妝用品、家居精品、影音及電子產品、美容服務及家居設計等；同時，新增的飲食樓層，也網羅多間主題食肆，成為旺角時尚優閒購物的新據點。家樂坊亦附設停車場，提供近500個車位，讓駕車人士購物倍添方便。

商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



- 服裝飾品
- 餐飲
- 消閒及娛樂
(包括生活品味)
- 銀行
- 百貨公司
- 其他

主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	7,454
	30,205
	不適用
車位數目	478
租出率 (於年底)	62%
	93%
	不適用
購物商場租戶數目 (於年底)	4

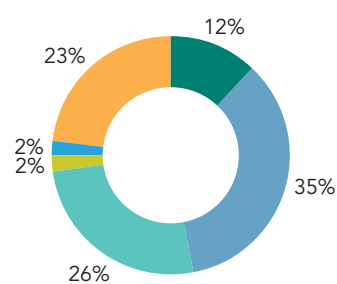


淘大商場

九龍灣

毗鄰港鐵九龍灣站，淘大商場是一座位於東九龍的社區商場，提供時尚服飾、美容及健康產品，以及最新電玩。商場雲集超過40間本地及國際食肆，為附近的上班族及淘大花園的居民提供一站式的生活享受。

商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



總樓面面積 (平方米)	49,006
	不適用
	不適用
車位數目	620
租出率 (於年底)	97%
	不適用
	不適用
購物商場租戶數目 (於年底)	257



隨着內地2019冠狀病毒病疫情受控，奢侈品消費呈V型反彈，我們的內地物業組合租賃業務的收入按年錄得可觀增長，零售額亦超越疫情爆發前水平。

市場環境

內地商舖租賃業在2020年經歷了顛簸跌宕的一年。為應對2019冠狀病毒病疫情而實施的封城措施窒礙了年初的零售額增長。隨後政府自4月起放寬防疫措施，家庭消費回升，令中國成為全球唯一一個逆勢復甦的主要經濟體系。奢侈品市場的復甦最為顯著，主要是由於進口關稅下調和水貨活動減少，加上海外旅遊限制刺激奢侈品消費回流。同時，國際奢侈品牌亦持續在內地商舖推出新產品，並致力收窄內地和海外商品之間的銷售價格差距，進一步推動奢侈品消費。根據貝恩公司（Bain & Company）與天貓在2020年12月公布的聯合研究報告，內地奢侈品市場預期於2020年有48%的增長。相比之下，中端市場收益升幅較為溫和，大連、瀋陽和天津等東北部城市亦因需要較長時間控制疫情，整體零售表現至第四季度才開始復甦。

另一方面，辦公樓租賃業在過去一年亦充滿挑戰。全球經濟衰退對業務盈利的衝擊遍及銀行、能源及旅遊等行業，內地許多一、二線城市的辦公樓空置率上升，令租賃市場競爭更趨激烈。科技、傳媒、

電訊、製藥和專業服務等行業表現較強韌，在年內業務仍有擴張。

業務概況

我們旗下內地購物商場在租賃收入方面錄得可觀的增長，零售額更超越疫情爆發前水平，當中以上海、瀋陽、無錫和昆明的高端購物商場升幅最大。次高端購物商場的復甦步伐相對緩慢，整體零售額到2020年第四季度才恢復到與去年同期相同水平，惟其下半年升幅不足以彌補上半年疫情高峰期所造成的虧損。為提升在奢侈品方面的市場佔有率，無錫恒隆廣場、大連恒隆廣場和昆明恒隆廣場將持續引入更多元化的奢侈品牌。此外，我們著重加強與租戶的交流和提升顧客忠誠度，積極舉辦市場營銷活動，並在內地所有物業組合全面推行會員計劃「恒隆會」，成功吸納優質新品牌進駐和鼓勵現有租戶擴展業務。上海港匯恒隆廣場在完成為期三年的資產優化計劃後重新開幕，反應良好，成功打造了商場作為奢侈品牌雲集的高端地區購物熱點。

業務回顧 內地物業租賃

我們的辦公樓組合亦錄得收入增長，主要受惠於在2019年下半年開業的無錫恒隆廣場第二座辦公樓和昆明恒隆廣場新辦公樓所貢獻的全年收入，加上於2020年底落成招租的武漢恒隆廣場辦公樓所帶來的少量收益。恒隆旗下的物業佔據黃金地段並配備先進設施，依然是跨國企業和內地龍頭企業的首選。無錫恒隆廣場辦公樓於2020年下半年首推彈性辦公商業模式「恒聚」，昆明恒隆廣場和武漢恒隆廣場亦分別推出設備齊全的模塊化精裝修辦公室，為辦公樓租戶提供更多元的選擇，並協助過去兩年新開業的辦公樓加快出租速度。

位於瀋陽市府恒隆廣場的瀋陽康萊德酒店是我們內地物業組合的首間酒店，其亦因疫情窒礙旅遊業發展而於年內面臨挑戰，至第四季度才漸見復甦跡象。另外，我們亦與凱悅酒店集團簽署合約，宣布將攜手開設昆明君悅酒店。該酒店將於2023年年中進駐昆明恒隆廣場現正施工的新酒店及住宅大樓。

在內地發展項目方面，儘管2019冠狀病毒病疫情的爆發令武漢恒隆廣場的建築工程曾於2020年第一季度短暫停工，但現時施工進度良好，商場預計將於2021年3月正式開業。杭州恒隆廣場的主要工程目前進度理想，項目涵蓋一座零售商場、五座甲級辦公樓及一間豪華酒店。

內地租賃收入按年增長 (以人民幣計值)



內地物業總樓面面積 (不包括停車場面積)



* 請參閱載於第66頁的「C. 主要投資物業」有關已落成物業總樓面面積的詳細列表



請參閱載於第63頁的「A. 主要發展中物業」有關發展中物業總樓面面積的詳細列表



恒隆廣場「66」品牌全面煥新



「我們繼續邁向成為引領城市脈動的全國性品牌及備受尊崇的全國性商業房地產公司。」

行政總裁
盧韋柏先生

嶄新的「66」標誌包含多重意義

「66」二字以彎曲的線條相連，並以水平66度呈現，寓意恒隆將商戶及顧客連繫起來，同時成為連接內地及世界的橋樑，亦象徵「人」於城市流動的活力所帶來無限的可能和結合，與「城市脈動」的起源互相呼應。此外，「66」及「恒隆廣場」字體亦用上別出心裁的筆劃設計，令整個標誌在簡約中盡見心思。

城市脈動

惟初太始，道立於一。如同源自心臟的第一縷脈動，恒隆廣場「66」品牌誕生於恒隆集團在上海南京西路1266號的一個項目。伴隨着66層摩天樓的拔地而起，昂然聳立於上海的天際線之中，恒隆廣場「66」品牌也應運而生。緊隨其後，上海恒隆廣場盛大開幕，並且取得空前成功。自此，恒隆廣場「66」品牌在內地市場持續深耕，不斷在高速發展的城市中開展新項目，進一步融入充滿活力的城市脈動之中。

我們深信，城市脈動由「人」匯聚而成。每個恒隆廣場「66」品牌項目的設計理念，都在於把全國乃至全世界最尖端的品牌帶入當地，與年輕、時尚、充滿活力的顧客匯聚一堂。在這裡，通過我們的精心設計，顧客可以盡情享受齊聚城市脈動最核心處所帶來的卓越體驗。



請掃瞄以觀看
恒隆廣場「66」
品牌短片



上海恒隆廣場與約90家
高端品牌合作舉辦年度
「Home to Luxury」盛裝
派對

上海恒隆廣場

購物商場

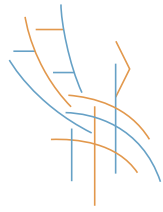
上海恒隆廣場雲集超過100家全球奢華時尚及餐飲食肆，由於各地為遏制2019冠狀病毒病疫情而實施旅遊限制，刺激奢侈品消費從香港、米蘭和巴黎等城市回流上海，令商場於2020年繼續錄得租金收入增長。商場的廣告及市場營銷活動收入亦因各大頂尖品牌逐漸將目光聚焦於內地市場而有所增加。上海恒隆廣場推出「恒隆會」並與品牌合辦獨特VIC貴賓計劃，亦有效提升顧客忠誠度和租戶營業額。年內，卡地亞（Cartier）、寶格麗（BVLGARI）和芬迪（Fendi）分別擴張並優化商場內的旗艦店，加上Herno、摩奈（Moynat）、萬寶龍（Montblanc）、Moncler Kids和寶曼蘭朵（Pomellato）等品牌新店開張，進一步鞏固了上海恒隆廣場「Home to Luxury」的定位。隨着商場持續重整租戶組合，思琳（CELINE）、高雅德（Goyard）和聖羅蘭（Saint Laurent）將於2021年上半年遷往更大的舖位，以增加其產品種類並營造更多元化的顧客體驗，愛馬仕（Hermès）亦將於今年擴充舖面。

由於與疫情相關的旅遊限制在短期內預計將繼續生效，加上奢侈品牌不斷擴充業務並加強市場營銷，上海恒隆廣場於2021年可望延續強勁的零售表現。商場將透過持續優化奢侈品牌組合及引入獨家品牌，鞏固其「Home to Luxury」的定位，同時亦藉着「恒隆會」和獨特VIC貴賓計劃促進顧客忠誠度，並透過主要品牌的擴充和升級推動業務增長。

辦公樓

儘管企業因困難的市場環境而對擴充業務持審慎態度，而周邊較偏遠地區的辦公樓業主以進取的方式吸納租戶，導致行內競爭加劇，但上海恒隆廣場兩座甲級辦公樓仍然成功吸納並留住優質租戶，當中不乏著名跨國及內地龍頭企業，遍及金融服務、零售及專業服務等行業。我們的辦公樓於年內的整體租賃表現平穩，年底租出率維持93%。

儘管市場疲軟，但靜安區新辦公樓供應有限，上海恒隆廣場辦公樓的主要租戶已確認續租，預料其於2021年的業務表現相對穩定。上海恒隆廣場將專注為客戶服務和舉辦更多惠及辦公樓和零售租戶的推廣活動，務求提升其租賃服務。



上海港匯恒隆廣場

購物商場

位於上海徐家匯的上海港匯恒隆廣場雖然於年初受疫情導致客流量減少影響，但商場自5月起表現強勢反彈。受惠於長達三年的資產優化計劃於2020年9月竣工，商場的奢侈品消費創下新高，租賃收入、零售額和租出率均大幅提升。全面煥新的上海港匯恒隆廣場已蛻變成為以「Gateway to Inspiration」為定位的矚目地標，並舉辦煥新派對。商場於報告年內更吸納了梵克雅寶（Van Cleef & Arpels）、芬迪（Fendi）和卡地亞（Cartier）加盟成為主要租戶。我們亦引入X-Large和瑪莉娜（Marionnaud Paris）等海外品牌的全國首家分店，以令商場保持新鮮感及鞏固其奢侈品雲集的地區時尚生活中心地位。

2020年，商場的零售額和租賃收入分別攀升42%和15%。由於資產優化計劃完工後騰出了可用的零售和廣告空間，年底租出率上升至98%。雖然全年客流量

下跌6%，但與去年同期相比，下半年客流量卻上升了4%，而「恒隆會」在加強顧客忠誠度方面亦取得顯著成效。

踏入2021年，隨着上海港匯恒隆廣場重新定位為上海最頂尖的奢侈品購物熱點之一，有助吸引富有客戶群，業務前景維持樂觀。此外，迪賽（Diesel）將推出其全球旗艦店，而蔻馳（Coach）、安普裡奧·阿瑪尼（Emporio Armani）和托德斯（Tod's）亦正籌備進駐。商場坐落於上海最大地鐵站上蓋，交通便利，現正積極引入高端餐廳，勢必可獲目標市場的青睞。

辦公樓

儘管疫情為本已供應過剩的上海辦公樓租賃市場需求帶來壓力，但上海港匯恒隆廣場辦公樓於2020年的表現強勁，租賃收入更創新高。雖然部分租戶因受疫情影響而選擇縮減辦公室規模或遷往租金較廉宜的地區，但辦公樓其中一層已獲新租戶全層承租，而多個主要租戶亦落實續約，因此辦公樓年底租出率上升三個百分點至99%。



上海港匯恒隆廣場由內而外全面煥新，並調整租戶組合，以進一步鞏固其高端定位

隨着企業遷往較偏遠的周邊地區，上海業主的招租態度愈趨進取，預料市場前景仍充滿挑戰。不過，憑藉我們積極配合部分現有租戶迅速擴展的需求，而多個主要租戶亦已確認續租，因此我們預計辦公樓於2021年的租出率將保持穩定。我們亦將會重點於專業服務、科技、傳媒及製藥等有較強抵禦疫情負面影響能力的行業物色新租戶。

住宅及服務式寓所

服務式寓所於2020年年底的租出率處於86%的穩健水平。儘管疫情導致外籍人士的住宿需求減少，但恒隆物業安全和整潔的住宿環境獲本地富裕客群青睞，令來自本地住客的租金收入上升。外籍人士的住宿需求亦於第四季度因旅遊限制逐步放寬而有所回升。雖然2021年的前景仍然是不明朗，但我們會秉持一貫的優質服務，一方面繼續成為外籍人士的住宿首選，另一方面亦加強吸納本地客群。

我們亦會善用整個上海港匯恒隆廣場項目的協同效應，突顯由商場、辦公樓及服務式寓所共同構建的全方位生活體驗。

瀋陽皇城恒隆廣場

瀋陽皇城恒隆廣場於2020年受到疫情的嚴重影響而令營業額下跌，部分小租戶難以為繼，陸續停業。政府於2020年第二和第三季度期間在鄰近的中街路商圈進行優化工程，令商場消費因顧客減少到訪而受挫。這項工程在9月底竣工後，隨即帶動該區人氣。商場匯聚一系列深受年輕家庭歡迎的餐飲及時裝店，憑藉接踵不斷的市場營銷和推廣活動，瀋陽皇城恒隆廣場於10月的客流量較去年同期上升20%。年內，商場更引入了多家首次在中國東北部或瀋陽開業的大熱品牌，例如奈雪酒屋「BlaBlaBar」和連城海產自助等。



為慶祝中街路商圈隆重重開而舉辦的活動成功帶動商場於2020年9月的零售額和客流量，兩者均較2019年同期顯著上升



商場於第四季度的營業額顯著上升，同時亦抓緊該地段因優化工程而帶來的機遇，吸納頂級時尚生活品牌和擴展餐飲選擇，當中包括絲芙蘭 (Sephora) 新店將於2021年開幕。商場將會透過分析「恒隆會」會員的喜好、興趣和購物行為，提供更完善的個人化服務，並與品牌合作推出會員獨家活動，以提升顧客忠誠度。

瀋陽市府恒隆廣場

購物商場

由於海外旅遊人數減少帶動了內地奢侈品消費增長，而「恒隆會」的推出亦加強了我們的高端商場與租戶的合作關係和宣傳活動的成效，令商場於2020年的零售額上升9%。年內，商場進一步強化頂尖品牌的陣容，吸納了博柏利 (Burberry)、斐登 (Fred)、Tasaki 和托德斯 (Tod's) 等大品牌進駐，巴黎世家 (Balenciaga) 的店舖面積亦擴充近一倍。雖然商場零售額上升，但其租賃收入和租出率均受疫情影響而下跌。

展望2021年，瀋陽市府恒隆廣場將致力網羅更多多元化的租戶，迎接更多新店開業，亦會舉辦更多市場營銷活動，並重新聚焦客戶服務，以刺激商舖和餐廳消費。商場亦會進一步整合「恒隆會」和貓酷系統，以提供更理想的顧客體驗。

辦公樓

於報告年內，儘管疫情構成的經濟不穩影響市場需求，令瀋陽市場供應過剩的問題加劇，但我們的甲級辦公樓的租出率仍然有增長。隨着市內整體空置率上升，企業更加關注成本，導致辦公樓的租賃收入下跌2%。由於瀋陽市府恒隆廣場辦公樓的租戶組合囊括各大跨國及優質內地企業，使其面對疲弱的市場環境仍然表現強韌。這些企業於2020年佔已出租面積的72%，超過2019年的67%。除了中國銀行 (Bank of China)、德勤 (Deloitte) 和西門子 (Siemens) 等現有租戶外，辦公樓亦已跟多個新租戶簽訂租約，當中包括滙豐 (HSBC)、恩梯梯 (NTT)、友利銀行 (Woori Bank) 和青島 (Tsingtao)。此外，中意人壽 (Generali China)、普華永道 (PricewaterhouseCoopers) 和攜程 (Ctrip) 等現有租戶亦擴展業務，鞏固了辦公樓作為地標式項目的市場地位。2021年，我們將持續加強租戶質素和組合，以實現長遠可持續發展。



2020年7月，瀋陽市府恒隆廣場舉辦了「Enjoy Summer Festival」天台派對，並由瀋陽康萊德酒店協助宣傳，成功增加零售額及客流量

酒店

五星級的瀋陽康萊德酒店位於市內最高的辦公樓頂部19層。由於2019冠狀病毒病疫情的爆發，嚴重影響2020年上半年的旅遊及休閒業，酒店首年全年營運亦因而受到衝擊。但隨着內地旅遊和經濟逐漸回暖，酒店的餐飲和活動消費由第二季起穩步復甦。根據Smith Travel Research的數據，瀋陽康萊德酒店的表現自第二季度開始復甦以來，其每間可售客房收入一直穩站瀋陽市的榜首，客房和餐飲的收入分布亦理想。踏入2021年，疫情將繼續對全球經濟和跨國旅遊構成壓力，預料市場仍具挑戰。瀋陽康萊德酒店將進一步與瀋陽市府恒隆廣場的商場和辦公樓緊密合作，提升各物業的知名度，並充分發揮整個商業綜合項目的協同效應。

濟南恒隆廣場

濟南恒隆廣場經歷了艱難的一年，客流量和消費額均受疫情衝擊，部分租戶被迫結業，多家品牌亦決定延後新店開業。於報告年內，隨着疫情在下半年放緩，購物人士和食客人數回升，零售額較去年同期顯著增加。憑藉商場持續優化品牌組合，

其年底的租出率高達94%。商場於10月展出了由藝術家James Goldcrown創作的大型藝術裝置，並舉辦了一場時裝展和街舞表演，10月最後一天的單日營業額首次突破人民幣1,000萬。「恒隆會」的推出亦卓有成效，會員帶來的營業額和收入貢獻均較去年有所增長。

濟南恒隆廣場坐落於濟南中心商業區，鄰近多個旅遊勝地，因此仍然是中高端品牌進軍濟南的首選。2020年，商場吸引了多家品牌承租新舖位，當中包括卡爾·拉格斐(Karl Lagerfeld)、特斯拉汽車(Tesla)、迪嘉雅(DEGAIA)和Acupuncture。

商場於2020年優化地面及照明系統，並將於未來兩年分階段進行室內外翻新工程，當中包括翻新中庭，以提升對顧客的吸引力。

縱使翻新工程進行期間可能對銷售額構成輕微影響，但由於當地政府正部署刺激旅遊和內地消費的措施，加上短期內海外旅遊未見解封跡象，內地消費將持續向好，預計商場於2021年的前景樂觀。我們亦會繼續透過「恒隆會」加強與顧客的聯繫，並透過市場營銷活動吸納鄰近城市的旅客。



濟南恒隆廣場聯乘 James Goldcrown 展出一系列在濟南首度亮相的藝術裝置，同場加映時裝展、街舞及饒舌表演、滑板賽事及其他時裝體驗



無錫恒隆廣場的貴賓體驗
專員團隊致力為「恒隆會」
會員提供一系列個人化服務，
以提升顧客忠誠度和奢侈品牌
的營業額

無錫恒隆廣場

購物商場

無錫恒隆廣場成功鞏固在奢侈品商場中的領導地位，而疫情令高端消費回流國內，推動商場的全年業績增長。隨着高端品牌吸納一眾海外旅遊受限的本地顧客，零售額從第一季度的疲弱表現復甦，並於全年而言錄得增長。寶格麗 (BVLGARI) 和卡地亞 (Cartier) 從無錫市內的競爭商場遷入，加上思琳 (CELINE)、路易威登 (Louis Vuitton)、伯爵 (Piaget) 及聖羅蘭 (Saint Laurent) 新店開業，商場的租賃收入和租出率均有所上升。除了開設於商場一樓的奢侈品店舖外，Chanel Beauty、% Arabica 和露露樂蒙 (Lululemon) 亦加入商場一眾時尚生活品牌的行列，開設無錫首家商店。與此同時，「恒隆會」於2020年的會員人數和消費額亦穩健上升。

展望來年，持續提升租戶組合將成商場的增長動力。商場亦會透過舉辦時裝預演和為會員而設的產品發布等「恒隆會」市場營銷活動，以加強與顧客的聯繫。

辦公樓

無錫恒隆廣場於2020年持續吸納來自金融機構、專業服務界別及科技、傳媒和電訊企業等優質租戶。租戶組合中逾半為跨國及國內領先企業，第一座辦公樓的租出率下跌，而第二座辦公樓於2019年9月交付以來出租進度理想，2020年年底兩座辦公樓的租出率合計為72%。多功能辦公空間「恒聚」亦於2020年推出，旨在透過靈活租期和世界級的會議室、培訓及娛樂設施，吸引有需要的優質小型租戶。開幕派對邀請到超過120位來賓出席，而「恒聚」內近半可用單位已在年底前租出。展望來年，市場的租金將因競爭對手的空置率高企而受壓，從而令無錫的辦公樓市場將繼續面對挑戰。無錫恒隆廣場將致力透過提供有別於競爭對手的服務及迎合現有客戶擴展業務的需求，以提升對租戶的吸引力。



天津恒隆廣場與泡泡瑪特 (POP MART) 聯乘合辦「恒星計劃Dimoo Space Journey」線下展覽，令商場客流量和零售額激增。此活動亦於我們內地其他物業同步舉行，包括瀋陽皇城恒隆廣場、無錫恒隆廣場、濟南恒隆廣場、大連恒隆廣場和昆明恒隆廣場

天津恒隆廣場

2020年對天津恒隆廣場來說是艱難的一年。2019冠狀病毒病疫情防控措施在首三個季度嚴重打擊本地經濟，商場在年初更被迫歇業超過一個月。零售額與客流量雙雙下跌，部分租戶申請提前解約或租金寬減，亦導致租賃收入和租出率下降。不過，在7月推出的「恒隆會」加深了租戶活動和商場內活動的知名度和品牌形象，抵消疫情對客流影響，令零售額有所提升。

展望2021年，天津恒隆廣場將繼續轉型，由大受家庭客戶歡迎的時尚生活商場拓展成雲集更強輕奢侈及高級時裝品牌陣容的商場，並將有一系列新品牌進駐，包括UDX、CNC和樂樂茶。隨着當地經濟復甦，商場定位和市場營銷計劃將漸見成效，2021年的營業額和租賃收入將顯著提高。另外，商場亦計劃進行一些小型翻新工程，改善從鄰近中心商業區和地鐵站前往商場的行人通道，並會採取多項措施以提升駕車顧客前來商場的體驗。



大連恒隆廣場

大連恒隆廣場的業務於2020年年初持續提升，1月營業額本來有望刷新紀錄，惟受到突如其來的疫情衝擊，而疫情更反覆蔓延至第四季度，令客流量、營業額、租賃收入和租出率受嚴重重挫。儘管有不少以餐飲業為主的租戶面對窘境選擇提前退租，大連恒隆廣場成功引入四川飯店、王妃明洞和太二等著名餐飲界租戶，以填補空缺。在奢侈品商戶方面，葆蝶家 (Bottega Veneta) 和聖羅蘭 (Saint Laurent) 於2020年夏季在商場開設獨家專門店。會員計劃「恒隆會」亦於同年6月順利推出。

自2020年9月起，商場客流量和營業額便穩步回升。2021年將延續上升趨勢，亦是商場轉型的關鍵一年。隨着寶格麗 (BVLGARI)、路易威登 (Louis Vuitton)、迪奧 (Dior)、思琳 (CELINE)、蒂芙尼 (Tiffany & Co.)、尚美巴黎 (Chaumet)、

安普裡奧·阿瑪尼 (Emporio Armani)、Moncler、博柏利 (Burberry)、古馳 (Gucci)、芬迪 (Fendi) 和巴黎世家 (Balenciaga) 等奢侈品牌於年中開始陸續開業，商場將在年底前轉型為高端地區時尚生活商場。另外，連接商場和鄰近地鐵站的主要地鐵隧道將於4月落成，而商場上半年亦會致力提升氛圍，優化並調整租戶組合，包括協助帝豪斯健身中心 (D-House) 擴展業務等。

商場將持續加強非奢侈品品牌以滿足顧客的需求，與此同時，亦引入頂尖奢侈品牌，以吸引品牌追隨者和優質顧客。地鐵隧道工程竣工將為商場帶來年輕客群，而整合「恒隆會」會籍亦有助我們分析會員特性和習慣。踏入2021年，我們深信此雙軌營銷策略將可顯著提升商場的客流量和營業額，從而利好收入和租出率表現。



在2020年10至11月期間，大連恒隆廣場與法國駐瀋陽總領事館合辦名為「後窗狸藝術展」的擴增實境展覽

昆明恒隆廣場

購物商場

昆明恒隆廣場於首年營運便穩佔了昆明市內奢侈品牌集中地的地位，除了路易威登 (Louis Vuitton)、迪奧 (Dior)、古馳 (Gucci)、勞力士 (Rolex)、思琳 (CELINE) 和寶格麗 (BVLGARI) 等顯赫國際品牌外，早前更獲卡地亞 (Cartier) 加盟，陣容更顯鼎盛。商場只受到疫情帶來的短暫影響，原因是海外旅遊禁令促進了富裕顧客留在本地消費，從而帶動奢侈品零售並令商場零售表現復甦。商場客流量回復至疫情前水平，租賃收入亦隨租出率上升。「恒隆會」與租戶合辦市場營銷活動，在提升顧客忠誠度方面成效顯著。另外，昆明恒隆廣場於年內舉辦開業一周年慶典，成為城中熱話。憑藉其在中國西南部的獨特定位，商場在2021年前景明朗。

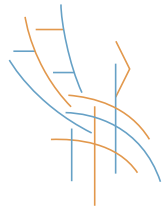
辦公樓

此座甲級辦公樓是昆明市內最高的大廈，亦是提供完善購物、餐飲、時尚生活及娛樂體驗的昆明恒隆廣場綜合發展項目的一環。辦公樓吸引了眾多跨國及優質國內企業進駐，經營首年的年底租出率達41%，增長顯著。當地甲級辦公樓市場的空置率約為40%，反映租務市場競爭激烈，加上疫情帶來的經濟不確定性冷卻需求，引致租金下跌。

未來，昆明恒隆廣場將致力滿足現有租戶擴展業務的需求，同時吸納科技、傳媒、電訊、製藥和專業服務等受經濟下行影響最小的行業為租戶，以期擴大市場佔有率。



在昆明恒隆廣場內約三分之一的品牌為首次進駐昆明或雲南省



武漢恒隆廣場

辦公樓

武漢恒隆廣場的辦公樓於2020年11月開放供租戶進駐，成為我們在內地物業組合中第七個辦公樓項目，致力成為保險、銀行和證券等專業服務行業和本地龍頭企業的首選辦公地點。儘管2019冠狀病毒病疫情導致經濟疲弱，武漢辦公樓供應持續高企令行業競爭加劇，武漢恒隆廣場仍然錄得15%的年底租出率。首批遷入辦公樓的租戶包括平安人壽保險公司、DHL、道達爾（TOTAL）、大福（Daifuku）及聯創設計（UDG Design）。

展望未來，武漢恒隆廣場將持續物色優質租戶，重點吸納在不同市況下仍有較強韌表現的行業，如科技、傳媒及電訊、製藥和專業服務等。全新「模塊化精裝修辦公室」亦將面世，以吸引中小型優質租戶承租。



武漢恒隆廣場甲級辦公樓

2020年，我們在香港的核心租賃物業受2019冠狀病毒病疫情的嚴重影響。

市場環境

本地經濟已因2019年社會動盪和中美貿易糾紛步入衰退。2019冠狀病毒病疫情帶來的衝擊更是雪上加霜，導致香港購物商場和辦公樓的租金在2020年進一步受壓。為遏止疫情擴散，政府實施一系列防疫措施，呼籲市民留在家中，而訪港旅客人數亦大幅下跌。在個人消費低迷的同時，失業率更升至16年來高位。香港2020年全年的零售業總銷貨價值按年下跌24.3%*，以消費者為主的企業要求業主減租的呼聲四起，加上商舖空置率上升令租務競爭加劇，對商舖業主構成雙重壓力。

業務概況

2020年，我們在香港的租賃收入下跌。旅遊業一片蕭條，銅鑼灣和旺角的購物商場首當其衝，服務式寓所亦深受影響。我們下調了大部分新租賃及續租的租金，並向餐廳、戲院、教育機構、健身中心和美容院等受社交距離措施重創的租戶提供租金寬減。在零售物業中，以屬社區購物商場的康怡廣場及淘大商場表現最為強韌，中環的四座辦公樓亦持續表現穩定。山頂廣場採取的優化租戶組合措施成效卓著，加上增設了多項寵物友善設施，成功提高租出率。與內地相比，香港物業組合在收入和零售額方面預計需較長時間復甦。全新會員計劃將於2021年第一季度推出，以提升顧客忠誠度並加強與顧客的聯繫。我們亦正積極優化租戶組合，務求更有效地滿足本地社區的需求。

*資料來源：政府統計處

香港租賃收入按年變動及租出率

商舖



租賃收入

↓10%

租出率#

96%

辦公樓及工業
辦公樓



租賃收入

↓7%

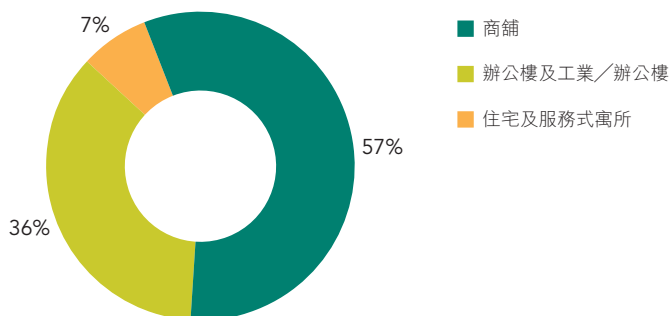
租出率#

87%

所有提及的租出率數據為截至2020年12月31日



2020年香港物業租賃組合收入分布



Fashion Walk

2020年，位處銅鑼灣心臟地帶的 Fashion Walk 雲集超過100家備受追捧的國際及流行品牌，坐擁40多間旗艦店及體驗店，進一步豐富其時裝零售、餐飲及娛樂商店陣容。年內，多家新店如紐約香水品牌 LE LABO、FANCL 旗艦店、Handsome Factory Barber Shop 和星級美髮集團 IL COLPO 的全新概念

店進駐，鞏固商場的美容品牌陣容。DURAS、DELStore、kapok、OKURA 和 Sweaty Betty 亦強勢加盟獨家時裝及時尚生活品牌行列。Fashion Walk 亦吸納了多家餐飲店進駐，包括牧羊少年咖啡館、Urban Coffee Roaster、Moo Moo Plus、日本清酒藏所 SAKE SAN 和日式甜點品牌 Pancake 專門紗織，提供更多元化的美食選擇。由於疫情嚴重打擊消費



Fashion Walk 位處銅鑼灣心臟地帶，在2020年豐富其時裝零售、餐飲及娛樂陣容



在疫情的陰霾下，我們的中環物業組合在2020年的租賃表現依然穩健

和客流量，截至2020年底，Fashion Walk的租出率下跌四個百分點至93%。未來，全新會員計劃將於2021年第一季度推出，屆時將有助吸引顧客並支援租戶業務發展。

鄰近的恒隆中心是深受一線旅遊、時裝批發及醫療商戶歡迎的據點，年內亦成功鞏固其作為銅鑼灣醫療服務樞紐的地位。

中環物業組合

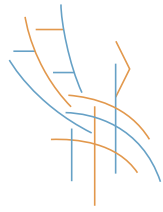
我們的中環物業組合由渣打銀行大廈、都爹利街一號、印刷行及樂成行四座辦公樓所組成，在2020年持續吸引金融及專業服務業的優質租戶進駐。儘管疫情對這些物業內的卅二公館、都爹利會館和Wolfgang's Steakhouse等知名特色食肆構成嚴重影響，整體辦公樓的租賃表現依然強韌，租出率高企。

山頂廣場持續引入全新品牌和嶄新概念，為顧客提供獨特的體驗。驚安之殿堂旗下的「情熱笑店」於2020年12月開幕，是眾多山頂廣場的租戶中，其中一家首次進軍香港的品牌



山頂廣場

雖然商場消費因海外訪港旅客人數銳減而受挫，但山頂廣場成功吸納一眾首度來港的品牌，如驚安之殿堂(Don Don Donki)旗下的「情熱笑店」，並增設多項設施和服務以便吸引本地顧客攜同寵物光臨，令租出率有所提升。經過為期兩年的大規模資產優化計劃後，山頂廣場於2019年下半年重開，全年的業務令租賃收入上升。由於訪港旅客在短期內未見回升趨勢，山頂廣場來年的重點工作包括開設期間限定店以吸引更多本地顧客，並增加主打寵物及保健市場的店舖種類。



在疫情下，康怡廣場於2020年的表現持續穩健，反映其強韌實力

Foot Locker Power Store 旗艦店於2021年2月正式登陸家樂坊



康怡廣場

購物商場

作為我們旗下的社區購物據點，康怡廣場主要服務附近居民和上班族，在疫情期間的業務表現甚為強韌，2020年的租出率和租賃收入維持在與去年相約的水平。全港最大型日式百貨公司AEON Style表現持續理想，而一家名為「FRESH新鮮生活」的全新超市概念店亦成為主要租戶之一，並於2021年初開幕。展望來年，康怡廣場將引入更多時尚生活及服務品牌，以滿足附近居民的需求，並致力改善商場的設計佈局，以提升整體競爭力和增加對顧客的吸引力。

辦公樓及服務式寓所

相比之下，康怡廣場的辦公樓及服務式寓所受疫情影響較大。由於停課安排影響教育界商戶業務，加上海外訪港旅客大跌令住宿需求疲弱，2020年的租出率錄得跌幅。展望未來，辦公樓將致力優化美容商戶的種類，以進一步滿足附近上班族的需求。

旺角物業組合

購物商場

我們的旺角商舖組合是由三座時尚生活商場包括家樂坊、雅蘭中心和荷李活商業中心組成，三者均以遊客生意為主，在2020年經歷了種種挑戰。受疫情的影響下，餐廳、健身中心和美容院等商戶被勒令停業，崇尚潮流的年輕一族和遊客在旺角的消費大減，導致一些商舖結業及租戶要求減租。為重振業務，三座商場均積極引入對內地遊客依賴度較低的餐飲食肆及運動品牌旗艦店，以期打造更多元化的租戶組合。

辦公樓

2020年，旺角辦公樓的租出率和租金受壓。旅行社生意受旅遊業寒冬重創，美容界被政府勒令暫停服務，教育機構亦因社交距離措施大受影響。部分現有租戶縮減辦公室規模，而續租的租金則有所下調，租期亦更加靈活。隨着旺角辦公樓空置率不斷上升，區內對新辦公空間的需求亦變得疲弱。



淘大商場引入了林林總總的人氣餐飲品牌，以維持商場對附近居民的吸引力

鑒於醫療服務業在經濟衰退下表現強韌，我們已採取多項措施包括翻新雅蘭中心其中兩層以從此行業吸納新租戶。2021年，我們將鎖定其他業務有較高可持續能力的行業，以開發新客源。

淘大商場

這座位於九龍灣的人氣商場在2020年租出率相對穩定，惟2019冠狀病毒病疫情令時裝、珠寶及美容產品需求疲弱，並迫使餐廳、健身中心和服務業

停業，租賃收入因而錄得適度下跌。與此同時，專售日用品和健康產品的商舖表現相對強韌。商場致力引入更多定價親民的餐飲選擇，當中不少新食肆表現更勝上一任租戶，例如九份飽、堅信號上海生煎皇、囍運冰室和南記粉麵等。東九文化中心即將於2022年開幕，預料將帶動淘大商場一帶的客流量。



我們將根據市況繼續尋找機會出售已落成的住宅物業，並透過減持香港部分非核心物業，釋放物業組合的資產價值。

市場環境

2019冠狀病毒病疫情打擊本地經濟，對內地買家來港置業構成阻礙，導致香港住宅物業市場的交易量和樓價雙雙下跌，跌幅在2020年上半年尤其嚴重。踏入下半年，雖然中美貿易糾紛和社會經濟環境的不確定性令市道氣氛維持審慎，但發展商推出的樓宇折扣和低利率令買賣活動復甦。豪宅市場則表現強韌，買家持觀望態度，資本價格大致持平。

業務概況

我們在香港的物業銷售業務主要集中於豪宅項目。2020年9月，本公司以約港幣25.66億元投得港島南區壽山村道37號一幅地皮。

於報告年內，本公司出售了浪澄灣最後一個複式單位，獲得港幣6,200萬港元的收益。浪澄灣是位於西南九龍的豪宅項目，由八座住宅大樓組成，坐擁優美海景。2020年12月，我們亦出售了香港部分非核心投資物業，包括碧海藍天和浪澄灣共44個停車位。該等交易將於2021年上半年完成。

憑藉2020年下半年的發展勢頭，我們的內地物業租賃組合預期將於2021年維持收入增長。

除了將於2021年第一季末開業的武漢恒隆廣場，以及其辦公樓的全年收入將會為下一個報告年度帶來額外收入外，現有物業組合亦將會迎來內部增長。無錫恒隆廣場、大連恒隆廣場及昆明恒隆廣場的商場將會進一步受惠於其持續發展高端路線和增加市場佔有率。我們在所有物業組合推行的會員計劃「恒隆會」預期會提高租戶的營業額及我們的租金收入。我們的新型辦公樓租賃模式，例如靈活的辦公空間「恒聚」，將可拓展我們旗下的辦公樓服務種類，並可加快新開業辦公樓的出租速度。

我們的香港租賃業務持續面臨種種挑戰。疫情受控的時間及出行限制何時獲放寬將會是市場復甦的關鍵。面對以上的未知之數，我們將會優化租戶組合，以吸引本地顧客消費。

物業銷售方面，我們將會視乎市場情況，繼續尋找機會出售香港的發展項目及非核心物業將資金回流。兩個重建項目的建築工程正如期進行。

位於內地武漢、無錫、昆明及瀋陽的寓所建築工程將會繼續按計劃進行。該等寓所將於2021年下半年開始預售，而最先進行預售的是武漢恒隆廣場的寓所。



本公司在內地的發展項目分布在五大城市的黃金地段，涵蓋高端商場、辦公樓、寓所和酒店；在香港的兩項重建項目如期進行。

內地



武漢恒隆廣場

武漢恒隆廣場是坐落於武漢心臟地帶的綜合發展項目，設有一座頂級購物商場、一座甲級辦公樓以及可供出售的寓所，以施工面積計算是我們旗下最大型的項目。在2019冠狀病毒病疫情下，工程進展仍然理想。辦公樓和商場分別於2020年11及12月獲批佔用許可證。辦公室租戶已於同年12月投入營運，而商場則定於2021年3月開幕，並已成功租出約四分之三可租賃空間。我們正積極招攬「恒隆會」會員，以建立與富裕顧客之間的聯繫。寓所部分現正施工，預計將於2022年下半年起分階段完成。

地點	總樓面面積*
武漢市礄口區京漢大道	308,528平方米
主要用途	預計落成年份
  	2020年起

*包括地面和地下的總樓面面積（不包括停車場面積）

業務回顧 發展中的新項目

內地



無錫恒隆廣場（第二期）



第二期發展項目包括三座大樓，當中兩座將發展成可供出售的豪華寓所，餘下一座則為酒店，落成後將與現有的辦公樓一座及二座和購物商場相得益彰。我們已於第三季度取得規劃許可，並於2020年11月開始進行主要工程。雖然受疫情和當局實施的嚴格環保措施所影響，但工程進度仍然理想。

地點	總樓面面積*
無錫市梁溪區健康路	108,982平方米
主要用途	預計落成年份
 	2023年起



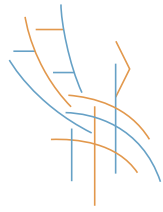
昆明恒隆廣場

昆明恒隆廣場餘下的發展項目是一座結合五星級昆明君悅酒店和本公司首個豪華品牌寓所項目的大樓。大樓位於昆明市中心，落成後將與現有的購物商場和辦公樓連接。我們已於5月獲發規劃許可，並於2020年9月正式獲批展開上蓋工程。酒店佔據新大樓地面首26層，提供332間客房，預計將於2023年年中開幕。

地點	總樓面面積*
昆明市盤龍區東風東路／北京路	98,054平方米
主要用途	預計落成年份
 	2023年起

*包括地面和地下的總樓面面積（不包括停車場面積）

 商舖  辦公樓  可供出售寓所  酒店



內地



杭州恒隆廣場




杭州恒隆廣場正在打造成高端綜合商業項目，涵蓋一座世界級商場、五座甲級辦公樓及一家豪華酒店。主要工程自2020年9月起動工，範圍涵蓋五層樓深的地下挖掘工程。受惠於地方政府的大力支持，加上我們以新科技促進與顧問和承包商之間的跨團隊協作，工程可如期進行。

地點	總樓面面積
杭州市下城區百井坊	194,100平方米 (只包括地面的總樓面面積)
主要用途	預計落成年份
  	2024年起



瀋陽市府恒隆廣場

為配合現有的高端購物商場、甲級辦公樓和瀋陽康萊德酒店，我們計劃把此項目的餘下部分興建成零售商場、寓所及辦公樓。零售商場和寓所的興建工程於2020年9月正式展開。落成後，零售空間將大幅增加可租賃面積，寓所則會作銷售用途。

地點	總樓面面積*
瀋陽市瀋河區青年大街	502,660平方米
主要用途	預計落成年份
  	2025年起



*包括地面和地下的總樓面面積(不包括停車場面積)

 商舖  辦公樓  可供出售寓所  酒店

香港



電氣道重建項目

恒隆集團與子公司恒隆地產合作，將北角電氣道226至240號重建成一座甲級辦公樓，並利用辦公樓平台作零售商舖用途。地基工程已於2020年展開。

地點	總樓面面積
北角電氣道226-240號，內地段1618號	9,754平方米
主要用途	預計落成年份
 	2022年

淘大工業村重建項目

鄰近九龍灣港鐵站及東九文化中心的淘大工業村正重建為住宅，可供出售的住宅單位共294個，而其平台將會作商舖用途。地基工程已於2020年展開。我們將根據市況，計劃於2021年下半年開始預售住宅單位。

地點	總樓面面積
九龍灣牛頭角道11號，新九龍內地段1744號	16,226平方米
主要用途	預計落成年份
 	2023年



A. 主要發展中物業

於2020年12月31日

地點	地盤面積 (平方米)	主要用途	總樓面面積 (平方米)	集團所持 權益百分比	施工階段	預計落成年份
內地						
武漢						
恒隆廣場	礄口區京漢大道	82,334		308,528	58.2%	建築上蓋 2020起
無錫						
恒隆廣場（二期）	梁溪區健康路	16,767		108,982	58.2%	地基工程 2023起
昆明						
恒隆廣場	盤龍區東風東路／北京路	56,043		98,054	58.2%	建築上蓋 2023起
杭州						
恒隆廣場	下城區百井坊	44,827		194,100	58.2%	地基工程 2024起
瀋陽						
市府恒隆廣場	瀋河區青年大街	92,065		502,660	58.2%	地基工程 2025起
香港						
北角						
電氣道重建項目	電氣道226-240號，內地段1618號	650		9,754	72.1%	地基工程 2022
九龍灣						
淘大工業村重建項目	牛頭角道11號，新九龍內地段1744號	1,923		16,226	58.2%	地基工程 2023

商舖 辦公樓 可供出售寓所 酒店

業務回顧
集團主要物業

B. 已建成待售住宅物業

於2020年12月31日

地點	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	集團所持 權益百分比	待售住宅 單位數目	待售車位數目	
香港						
藍塘道23-39	藍塘道23-39號，內地段5747號	7,850	3,835	58.2%	9	18

C. 主要投資物業

於2020年12月31日

地點	地契屆滿 年期	總樓面面積 (平方米)			住宅及 服務式寓所	車位數目
		商舖	辦公樓及 工業/ 辦公樓			
香港						
中環						
印刷行	都爹利街6號，內地段339號	2848	1,709	5,980	–	–
都爹利街1號	都爹利街1號，內地段7310號	2848	2,340	6,616	–	–
樂成行	雪廠街22號，內地段644號	2880	1,473	3,379	–	–
渣打銀行大廈	德輔道中4-4A號，海傍地段103號A段及B段	2854	4,814	23,730	–	16
銅鑼灣及灣仔						
恒隆中心	百德新街2-20號，內地段524號及749號	2864	8,777	22,131	–	126
Fashion Walk	百德新街、厚誠街、記利佐治街、加寧街、京士頓街、告士打道，海傍地段231號及52號，內地段469號及470號	2842, 2864 & 2868	31,072	–	7,935	–
瑞安中心	15至28樓，港灣道6-8號，內地段8633號	2060*	–	16,313	–	42
跑馬地						
藍塘道23-39	藍塘道23-39號，25B及35B單位，內地段5747號	2090	–	–	855	4

* 可續期75年



C. 主要投資物業

於2020年12月31日

地點	地契屆滿 年期	總樓面面積 (平方米)			車位數目	
		商舖	辦公樓及 工業/ 辦公樓	住宅及 服務式寓所		
香港						
康怡 (鯪魚涌)						
康怡廣場	康山道1-2號，內地段8566號	2059*	53,080	10,577	–	1,069
康蘭居	康山道2號，內地段8566號	2059*	–	–	35,275	–
山頂及半山區						
山頂廣場	山頂道118號，市郊地段3號	2047	12,446	–	–	493
御峯	司徒拔道41C號，內地段8870號	2047	–	–	15,225	54
港島南區						
濱景園	南灣道9號，市郊地段994號	2072	–	–	9,212	89
旺角						
雅蘭中心	彌敦道625號及639號， 九龍內地段10234號及10246號	2060	20,905	31,251	–	40
恒通大廈	廣東道1112-1120號， 九龍內地段9708號	2045*	–	–	–	1,000
家樂坊	登打士街56號，九龍內地段9590號	2044*	7,454	30,205	–	478
尖沙咀及西九龍						
格蘭中心	堪富利士道8號，九龍內地段7725號 及8026號	2038	3,688	7,198	–	–
恒福商業中心	彌敦道221B-E號，九龍內地段 10619號及8132號	2037	1,444	4,891	–	–
碧海藍天	深盛路8號，新九龍內地段6338號	2050	22,350	–	–	372
浪澄灣	海輝道8號，九龍內地段11152號	2050	20,174	–	–	90
九龍灣						
淘大商場	牛頭角道77號，新九龍內地段53號、 1482號、2660號及3947號	2047	49,006	–	–	620
長沙灣及葵涌						
永康街9號	永康街9號，新九龍內地段6229號	2047	–	35,223	–	95
荔灣花園	荔景山道1A1、1A2、5A、6A及6B號 商舖，測量約分4號地段3336號	2047	2,973	–	–	–
屯門						
大興花園	屯門震寰路11號及河興街10號A， 屯門市地段312號	2047	10,970	–	–	387
聯昌中心	屯門業旺路8號，丈量約分131號 地段1169號	2047	–	7,856	–	37

* 可續期75年

業務回顧
集團主要物業

C. 主要投資物業

於2020年12月31日

地點	地契屆滿 年期	總樓面面積 (平方米) [#]					車位數目
		商舖	辦公樓及 工業/ 辦公樓	酒店	住宅及 服務式寓所		
內地							
上海							
港匯花園第一期 及第二期	徐匯區華山路2118號	2063	–	–	–	65,587	–
港匯恒隆廣場	徐匯區虹橋路1號	2043	122,262	67,223	–	18,355	752
恒隆廣場	靜安區南京西路1266號	2044	53,700	159,555	–	–	804
瀋陽							
皇城恒隆廣場	瀋河區中街路128號	2057	109,307	–	–	–	844
市府恒隆廣場	瀋河區青年大街1號	2058	101,960	131,723	60,222	–	2,001
濟南							
恒隆廣場	歷下區泉城路188號	2059	171,074	–	–	–	785
無錫							
恒隆廣場（一期）	梁溪區人民中路139號	2059	118,066	137,699	–	–	1,292
天津							
恒隆廣場	和平區興安路166號	2061	152,831	–	–	–	800
大連							
恒隆廣場	西崗區五四路66號	2050	221,900	–	–	–	1,214
昆明							
恒隆廣場	盤龍區東風東路21-23號/ 北京路433號	2051	166,754	167,580	–	–	1,629
武漢							
恒隆廣場（辦公樓）	礄口區京漢大道688號	2053	–	151,472	–	–	–

[#] 中國內地投資物業總樓面面積包括地面及地底之樓面面積

財務回顧



綜合業績

截至2020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」）的總收入比去年微升1%至港幣95.26億元，營業溢利則持平於港幣68.80億元。

儘管受到2019冠狀病毒病疫情的負面影響，我們的物業租賃業務收入因受惠於內地物業組合的可觀增長，而錄得4%的升幅。物業銷售收入則下跌79%至港幣6,200萬元。

收入及營業溢利

	收入			營業溢利		
	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	變幅	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	變幅
物業租賃	9,464	9,139	4%	6,836	6,736	1%
內地	5,694	4,975	14%	3,757	3,226	16%
香港	3,770	4,164	-9%	3,079	3,510	-12%
物業銷售	62	296	-79%	44	162	-73%
總計	9,526	9,435	1%	6,880	6,898	-

股息

董事會建議以現金方式派發2020年度末期股息，每股港幣6角3仙（2019年度：港幣6角3仙）。末期股息將於2021年5月20日派發予於2021年5月6日名列本公司股東名冊的股東。連同中期股息每股港幣1角9仙（2019年度：港幣1角9仙），2020年度的全年股息為每股港幣8角2仙（2019年度：港幣1元8仙，包括特別股息每股港幣2角6仙）。

由於集團於2019年就出售一項非核心物業錄得一次性出售收益，股東應佔基本純利下跌25%至港幣28.34億元。每股基本盈利相應減少至港幣2.08元。

計及港幣43.75億元的股東應佔物業重估淨虧損後，本集團錄得股東應佔淨虧損港幣15.41億元（2019年：純利港幣68.16億元），每股虧損為港幣1.13元（2019年：每股盈利港幣5.01元）。

物業租賃

本集團於2020年的整體租賃收入增加4%至港幣94.64億元。隨着2019冠狀病毒病疫情自年初擴散，內地和香港物業租賃組合的業務均受到負面影響。惟兩地的全年業績表現卻顯著不同，內地物業組合以人民幣及港幣計值的收入按年分別錄得15%及14%的強勁增長，香港物業組合的收入則下跌9%。

內地採取了史無前例的大規模公共衛生措施，有效遏制疫情擴散。消費者信心自2020年4月開始逐步恢復，令業務出現V型反彈。奢侈品消費上升，全年整體零售額更超越去年。反觀香港，自疫情爆發以來，年內出現反覆爆發，11月底的第四波疫情促使社交距離措施再度收緊，進一步影響零售行業。

年內，我們採取措施紓緩租戶的壓力，包括提供租金寬減及其他支援措施。我們已撥款人民幣1,000萬元成立「恒隆抗疫基金」，以支援內地及香港的抗疫工作。

內地

內地物業租賃組合的收入上升15%至人民幣50.45億元，總營業溢利上升17%，平均租賃邊際利潤率為66%。撇除多個新物業的租賃收入，包括於2019年第三季度開業的昆明恒隆廣場、無錫恒隆廣場第二座辦公樓、瀋陽市府恒隆廣場的瀋陽康萊德酒店，以及於2020年11月開始供租戶入駐的武漢恒隆廣場新辦公樓，租賃收入按可比較的基礎上增長達10%。

在內地方面，隨着疫情逐漸緩和，奢侈品市場自2020年4月起出現大幅增長。海外旅遊限制導致奢侈品消費回流。設有較多奢侈品牌的商場的零售額在2020年下半年上升，而該升幅足以抵銷疫情爆發初期的跌幅。因此，上海恒隆廣場、上海港匯恒隆廣場、瀋陽市府恒隆廣場及無錫恒隆廣場的零售額較去年上升9%至72%不等。

然而，由於非奢侈品市場消費相對疲弱，瀋陽皇城恒隆廣場、濟南恒隆廣場、天津恒隆廣場及大連恒隆廣場的復甦較為緩慢。雖然這些零售物業錄得全年負增長，但與2019年同期相比，2020年第四季度的整體零售額已回升至同一水平，可見有復甦跡象。

整體內地商場業務組合的收入上升19%至人民幣37.31億元。撇除於2019年8月開業的昆明恒隆廣場，我們其餘八個內地商場的整體租賃收入按年上升15%。

計及無錫恒隆廣場第二座辦公樓和昆明恒隆廣場新辦公樓所帶來的全年收入，加上於2020年11月開業的武漢恒隆廣場辦公樓所帶來的一些收益，辦公樓物業組合全年共錄得2%的收入增長。原有的五座辦公樓收入較去年下跌3%，反映行內競爭激烈。

內地物業租賃組合

物業名稱及所在城市	收入			租出率*	
	2020 人民幣百萬元	2019 人民幣百萬元	變幅	商場	辦公樓
上海恒隆廣場	2,032	1,696	20%	99%	93%
上海港匯恒隆廣場	1,354	1,232	10%	98%	99%
瀋陽皇城恒隆廣場	175	194	-10%	88%	不適用
瀋陽市府恒隆廣場 [#]	299	257	16%	89%	90%
濟南恒隆廣場	297	322	-8%	94%	不適用
無錫恒隆廣場 [#]	363	289	26%	96%	72%
天津恒隆廣場	168	186	-10%	76%	不適用
大連恒隆廣場	136	152	-11%	77%	不適用
昆明恒隆廣場 [#]	220	54	307%	91%	41%
武漢恒隆廣場 [^]	1	-	不適用	不適用	15%
總計	5,045	4,382	15%		
總計等值港幣（百萬元）	5,694	4,975	14%		

* 租出率皆為於2020年12月31日之數字。

[#] 2019年下半年新開幕的物業：瀋陽市府恒隆廣場的瀋陽康萊德酒店、無錫恒隆廣場的第二座辦公樓，以及昆明恒隆廣場的商場與辦公樓。

[^] 2020年11月新開幕的物業：武漢恒隆廣場的辦公樓。

上海恒隆廣場

上海恒隆廣場的總收入大幅增長20%至人民幣20.32億元，升幅主要受惠於商場收入增加。

商場的租金收入較2019年相比躍升34%，零售額亦增加60%。上海恒隆廣場已成功奠定其「Home to Luxury」的定位，與持續發展的全國性會員計劃「恒隆會」發揮協同效益。未來我們將推出更多會員專享禮遇，並與租戶更緊密地合作，以持續加強顧客忠誠度。

由於疫情導致部分辦公室出現空置，上海恒隆廣場兩座辦公樓的收入按年下跌4%。我們藉此機會吸納正在積極擴張業務的大型國際集團，以提升租戶組合的整體質素。儘管在非核心地段新開幕的辦公樓令競爭加劇，但上海恒隆廣場憑藉優質的租戶顧客互動計劃與客戶服務及頂尖的硬件設備，成功維持其長遠市場競爭力，2020年年底租出率維持於93%。

上海港匯恒隆廣場

上海港匯恒隆廣場的租金收入增長為10%，達人民幣13.54億元。

隨着為期三年的資產優化計劃於2020年第三季度圓滿竣工，商場收入躍升15%至人民幣9.84億元，零售額亦增加42%。商場將於2021年起全面正常營運，預期將帶來豐碩成果。

上海港匯恒隆廣場以「Gateway to Inspiration」的概念重新開幕，並於2020年11月底舉行盛大派對，邀請了各界知名人士參與且與廣泛租戶合作推出多項娛樂及銷售活動。資產優化計劃成功將上海港匯恒隆廣場重新定位為融合奢侈元素的地區生活時尚中心，匯聚多家國際頂級奢侈品牌、一系列優越的潮流時裝及美容品牌，以及多元化餐飲及娛樂選擇，為今後租金持續增長奠定穩健基礎。

辦公樓的收入上升1%至人民幣2.43億元，租出率則於2020年年底增加三個百分點至99%。隨着商場完成其大規模升級工程和資產優化計劃後，預計將為辦公樓帶來協同效益。

受外籍人士住宿需求疲軟所影響，住宅及服務式寓所的收入下跌8%，租出率減少兩個百分點至86%。

瀋陽皇城恒隆廣場

受疫情打擊加上商場外步行街沿途實施大範圍道路工程，瀋陽皇城恒隆廣場的收入下跌10%至人民幣1.75億元，零售額則按年減少15%。隨着道路工程竣工，我們觀察到客流量和購物氣氛均於2020年第四季度回升。儘管面臨重重挑戰，我們把握機會引入更具競爭力和特色的品牌，以鞏固其作為城中潮流據點的領導地位。截至2020年12月31日為止，租出率下跌七個百分點至88%。

瀋陽市府恒隆廣場

瀋陽市府恒隆廣場的整體物業組合收入增加16%至人民幣2.99億元，升幅顯著，主要受惠於在2019年9月開業的瀋陽康萊德酒店所帶來的新收入來源。

受2019冠狀病毒病疫情於2020年上半年爆發和瀋陽市奢侈品市場的激烈競爭所影響，瀋陽市府恒隆廣場的商場收入按年減少7%，租出率下跌五個百分點至89%。零售額則增加9%。奢侈品銷售額自同年5月開始顯著反彈，按年收入跌幅收窄。於同年8月推出的全國性會員計劃「恒隆會」亦有效提升顧客體驗和忠誠度，同時帶動租戶銷售額。

瀋陽市府恒隆廣場的辦公樓收入微跌2%，但由於我們在市內競爭激烈的辦公樓市場擁有穩健定位，其租出率較去年上升三個百分點至90%。

於截至2020年12月31日止的財政年度，瀋陽康萊德酒店貢獻了人民幣8,000萬元收入。因疫情而推行的旅遊限制導致2020年上半年酒店客房和餐飲服務需求下滑，但隨着商務和國內旅遊於同年5月重啟，酒店收入已逐步回升。

濟南恒隆廣場

受疫情影響，濟南恒隆廣場的收入減少8%至人民幣2.97億元，零售額亦下跌18%。然而，零售額於2020年第四季度有復甦跡象，與去年同期相比錄得2%的升幅。儘管面臨不利的營商條件，年底租出率高達94%，反映了我們在品牌提升方面的努力。濟南恒隆廣場計劃於2021年展開大規模的資產優化計劃，致力吸納更強大的品牌組合。翻新工程預期將於2022年起分階段完成。



無錫恒隆廣場

無錫恒隆廣場物業組合的總收入較2019年增加26%至人民幣3.63億元。

隨着市內多家頂尖奢侈品牌紛紛遷入，無錫恒隆廣場成為了城中奢侈品的集中地，促使其收入和零售額分別上升30%及72%。此強勁的增長勢頭於2020年下半年持續，零售額較去年同期大幅增加125%。無錫恒隆廣場將透過「恒隆會」計劃，繼續推動奢侈品銷售額，以達致穩健及可持續的銷售增長。

兩座辦公樓的總收入上升16%至人民幣9,600萬元。第二座辦公樓的新租賃收入足以彌補來自第一座辦公樓的輕微下跌，兩座辦公樓於2020年年底租出率合計為72%。業務增長主要受來自保險、科技及新經濟行業等業界的新租賃所帶動，當中包括從其他甲級物業遷入的新租戶。此外，我們首個多功能辦公空間「恒聚」亦於同年9月推出，進一步拓展市場，吸納有意租用頂級及具靈活辦公空間的潛在租戶。

天津恒隆廣場

天津恒隆廣場的商場收入下跌10%至人民幣1.68億元，零售額亦減少23%。為應對疫情，商場遵從當地政府指示歇業五個星期，至2020年3月重新開業。我們一直努力與租戶合作，致力吸引顧客回流及提升零售額。為加強其時尚生活品牌組合，商場一直積極引入人氣運動品牌、服裝和服飾，以及提供優質餐飲服務，更於2020年7月推出「恒隆會」，以進一步提升顧客忠誠度。

大連恒隆廣場

大連恒隆廣場受疫情帶來的負面衝擊下，收入下跌11%至人民幣1.36億元。年內零售額減少18%。大連恒隆廣場在第三季度起引入高端奢侈品牌之際，「恒隆會」亦於同年6月成功推出。2021年，商場的定位將會繼續提升，一系列陣容鼎盛的世界頂尖品牌亦將陸續進駐並開業。

昆明恒隆廣場

昆明恒隆廣場於2019年8月開業，首年營業的租金收入達人民幣2.20億元。

由於預租計劃成功，商場剛起步便穩佔昆明市內奢華據點的地位，租金收入達人民幣1.83億元。縱使2019冠狀病毒病疫情於2020年初爆發令表現輕微受挫，但業務於下半年大幅增長，年底的租出率為91%。

辦公樓於2020年的收入達人民幣3,700萬元，年底的租出率為41%。憑藉優越地段和頂級設施，辦公樓成功吸納來自中國西南部高增長行業的優質租戶。

武漢恒隆廣場

武漢恒隆廣場的辦公樓為我們內地物業組合中第八座辦公樓，於2020年11月開放供租戶進駐。辦公樓啟用後首兩個月的租金收入錄得人民幣100萬元，年底的租出率亦達15%。

香港

2020年，香港經濟仍未走出2019冠狀病毒病疫情的負面影響，年內收入下跌9%至港幣37.70億元，營業溢利亦減少12%至港幣30.79億元，租賃邊際利潤率則為82%。

香港的物業租賃業務受疫情影響亦無法倖免。由於訪港旅客人數大幅下跌，銅鑼灣和旺角的租賃物業及服務式寓所業務均受到嚴重影響。政府頒布食肆堂食限制、停業及人數限制等社交距離措施，直接影響到食肆、戲院、教育機構、健身中心和美容院，帶來不同程度的衝擊。雖然康怡廣場和淘大商

場等社區購物商場表現較為強韌，但商場內的戲院、健身中心和教育機構仍難免受此等措施的打擊。

我們因應個別租戶的經營情況提供租金寬減。於報告年內，新租賃及續租的租金大多為向下調整。與內地物業租賃組合的表現不同，香港物業租賃業務的收入和零售額均未見復甦跡象。有見疫情的發展，香港經濟將需要更長時間才能復甦。

我們藉此艱難時期積極吸納較受歡迎的租戶和品牌以改善租戶組合，並迎合本地社區的日常需要。

香港物業租賃組合

	收入			租出率*
	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	變幅	
商舖	2,158	2,392	-10%	96%
辦公樓及工業／辦公樓	1,349	1,449	-7%	87%
住宅及服務式寓所	263	323	-19%	56%
總計	3,770	4,164	-9%	

* 租出率皆為於2020年12月31日之數字。

商舖

香港商舖組合的收入減少10%至港幣21.58億元，整體租出率則下跌兩個百分點至96%。

銅鑼灣商舖組合最為受到訪港遊客人數銳減的影響。加上租金寬減和下調的影響，來自該組合的收入下跌16%，租出率亦下跌兩個百分點至95%。

我們的旺角商舖組合有較多以遊客為主的租戶，因此在疫情期間同樣受挫。於報告年內，旺角雅蘭中心和家樂坊的收入減少16%，前者於報告日維持悉數租出。至於家樂坊，原本佔地三層的主要租戶於

2020年10月遷出，原址部分位置已重新出租。

同時，我們亦正就餘下面積與一家知名時尚生活品牌進行磋商。於過渡期間，家樂坊的租出率下降至62%。

位於港島東的康怡廣場及九龍東的淘大商場為本集團旗下的社區購物商場，兩者所受的影響較輕微。康怡廣場的收入持平，而淘大商場的收入則下跌8%。康怡廣場的大型百貨公司在不利市場環境下仍然表現良好。為滿足人口稠密社區的龐大需求，我們持續改善社區購物商場的租戶組合，提供更豐富的購物體驗和選擇。



山頂廣場完成為期兩年的大規模資產優化計劃後，於2019年下半年重新開業。受惠於重開後的整年業務收入，商場的全年總收入較去年上升9%，報告年內，年底租出率為95%。於2020年12月，一家人氣日本雜貨店於山頂廣場開設全新概念店，為所有訪客帶來驚喜和獨特體驗。

辦公樓

受地緣政治緊張局勢和2019冠狀病毒病疫情持續所造成的經濟不確定性因素所拖累，辦公樓租賃業務不振。在疲弱的經濟環境下，縮減辦公室規模是為常見。在疫情期間，我們的半零售業租戶，例如美容院、健身中心及教育機構等無法維持正常服務。香港辦公樓組合的收入下跌7%至港幣13.49億元，整體租出率則下跌六個百分點至87%。

位於中環的辦公樓組合本年度租金收入上升2%。由於旺角和銅鑼灣的辦公樓組合的半零售業務佔比較高，其收入分別下跌6%及21%。辦公樓租金收入佔本集團香港總租金收入36%。

住宅及服務式寓所

來自寓所的收入減少19%至港幣2.63億元，主要由於康蘭居及御峯的租出率下跌所致。長期的旅遊限制導致外籍人士住宿需求萎縮，令我們的服務式寓所業務表現疲弱。

物業銷售

我們於2020年售出浪澄灣最後一個複式住宅單位（2019年：一間位於藍塘道23-39號的大宅）。物業銷售收入減少79%至港幣6,200萬元，計及於2021年推出的項目的前期銷售費用，物業銷售的營業溢利為港幣4,400萬元，而相應的邊際利潤率為71%。

於2020年12月，合共出售了44個位於碧海藍天及浪澄灣持有作為投資物業的停車位，該等交易將於2021年上半年完成。有關物業已於2020年12月31日重新分類為待出售之資產，並經參考銷售價格進行計值。出售收益為港幣4,500萬元，已包含在年內物業之公允價值變動內。

物業重估

截至2020年12月31日止，我們的投資物業及發展中投資物業總值為港幣2,007.79億元。內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣1,378.54億元及港幣629.25億元。該等物業組合截至2020年12月31日止的價值由獨立估值師第一太平戴維斯進行估值。

我們錄得物業重估虧損港幣68.56億元（2019年：收益港幣106.20億元），較2019年12月31日錄得的估值減少4%。我們持有的投資物業乃長期投資，以獲取經常性租賃收入，而物業重估虧損屬非現金性質，因此對現金流及股息派發能力不會構成實質影響。

內地物業組合錄得虧損港幣26.27億元（2019年：收益港幣105.45億元），較2019年年底錄得的估值減少2%及與2020年6月30日的估值持平，很大程度上反映疫情對非高端路線商場和辦公樓市況造成的負面影響。

香港物業組合錄得物業重估虧損港幣42.29億元（2019年：收益港幣7,500萬元），較2019年年底及2020年6月30日分別減少6%及3%。我們的香港投資物業評估價值下跌，顯示疫情抑制消費力以及隨後的經濟復甦仍然充滿不確定性。

物業發展及資本承擔

供出租的投資物業及待售物業的物業發展項目總值分別為港幣275.44億元和港幣70.22億元，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，我們在發展投資物業方面的資本承擔總額為港幣190億元。

內地

儘管受到2019冠狀病毒病疫情影響，導致**武漢恒隆廣場**的建築工程曾於2020年第一季度短暫停工，但該項目現時進度良好。辦公樓於2020年11月正式落成，而商場則預期於2021年3月底投入營運。三幢寓所的建築工程經已展開，並預期於2022年下半年起分階段完成。寓所將於2021年下半年開始預售。

無錫恒隆廣場第二期包括豪華寓所及一間精品酒店，其總樓面面積達108,982平方米。該項目的整體發展藍圖已獲得批核，打樁工程亦正在進行。項目預期將於2023年起完成。

昆明恒隆廣場發展項目的剩餘部分包括一座五星級的昆明君悅酒店以及豪華寓所。建築工程已經展開，並預期於2023年完成。酒店則預期於2023年年中開幕。

杭州恒隆廣場的打樁工程目前進度理想。項目的地面總樓面面積達194,100平方米，將發展成為一個高端商業綜合體，當中包括一個總樓面面積達99,000

平方米的購物商場、五幢甲級辦公樓及一間豪華酒店。項目預期於2024年起分階段落成。

瀋陽市府恒隆廣場剩餘階段包括辦公樓、寓所以及一個購物中心，總樓面面積502,660平方米。建築工程已於2020年9月展開。

香港

位於北角電氣道226-240號甲級辦公樓重建項目的建築工程正按計劃進行，該項目為我們與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，總樓面面積約為105,000平方尺，當中低層會作零售用途，項目計劃於2022年完成。

前淘大工業村將重建為供出售的住宅單位，其地點鄰近港鐵九龍灣站以及將來落成的東九文化中心，項目的總樓面面積約為155,000平方尺，並於平台設有商舖。建築工程進度良好，項目計劃於2023年落成。住宅單位預售計劃預期於2021年下半年展開。

於2020年9月9日，本集團以港幣25.66億元投得一塊位於香港島南區壽山村道37號的地塊以作重建。此交易並未能夠按照於2020年12月30日的原定時間完成，因為此涉及中國與美國兩個主權國家之間的外交事務，並非我們所能控制，我們正評估可作出的適當行動。詳情請參閱本集團及恒隆地產於2020年12月30日的聯合公告。



財務管理

我們財務管理策略的主要目標是保持適度的資本結構及高度的靈活性，以確保我們將有充足的財務資源，滿足經營需要及業務拓展，以及緩解本集團在面對突如其來的外部金融衝擊時所承受的壓力。我們於企業層面集中統籌管理和監控所有財務風險管理，包括債務再融資、外匯風險及利率波動等。

我們密切監察及定期重新檢視資金需求，以確保我們擁有良好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，以降低集中融資風險。

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。

現金及銀行存款結餘於報告日包括以下貨幣種類：

	2020年12月31日		2019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	2,631	39%	2,102	57%
人民幣	4,021	59%	1,449	40%
美元	141	2%	109	3%
現金及銀行存款結餘總額	6,793	100%	3,660	100%

債務組合

截至2020年12月31日，我們的借貸總額為港幣387.70億元（2019年12月31日：港幣311.13億元），其中33%以人民幣計值，作為我們在內地淨投資的經濟對沖。債項結餘較2019年增加，主要由於支付內地與香港的建築工程款項所致。

作為我們環境、社會和管治計劃的一部分，本集團於年內在可持續金融方面繼續取得良好進展。根據2019年推出的綠色金融框架，我們於2020年發行價值港幣20億元的綠色債券，並取得港幣等值19億元的綠色貸款信貸額度。我們亦於年內取得兩筆總額為港幣15億元的可持續發展表現掛鉤貸款融資額度，藉此推動我們長遠在可持續發展方面的表現。可持續融資現時佔我們的債項及可用信貸額度總額的11%，我們致力於提高此比例。

現金管理

截至2020年12月31日，我們的現金及銀行存款結餘總額為港幣67.93億元（2019年12月31日：港幣36.60億元）。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。

按照我們的利率管理策略，本集團於2020年訂立了數份利率掉期合約，將港幣45億元的浮息借貸轉換為定息借貸。此外，我們已於年內新發行中期票據港幣61億元。因此，截至2020年12月31日止，定息借貸佔我們借貸總額的61%。

財務回顧

構成我們債務組合的分類如下：

i) 按貨幣（在貨幣掉期合約後）：

	2020年12月31日		2019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	25,860	67%	19,556	63%
人民幣	12,910	33%	11,557	37%
借貸總額	38,770	100%	31,113	100%

ii) 按定息或浮息（在利率掉期合約後）：

	2020年12月31日		2019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	23,772	61%	13,466	43%
浮息	14,998	39%	17,647	57%
借貸總額	38,770	100%	31,113	100%

負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣319.77億元（2019年12月31日：港幣274.53億元）。淨債項股權比率為20.1%（2019年12月31日：17.3%），債項股權比率為24.3%（2019年12月31日：19.7%）。增幅主要由於內地及香港的資本支出所致。

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債項結餘為港幣3.79億元（2019年12月31日：港幣10.86億元）。相應的淨債項股東權益比率（以歸屬於資產淨值為基礎）為0.4%（2019年12月31日：1.2%）。

還款期組合及再融資

於報告日，整體債項組合的平均償還年期為2.8年（2019年12月31日：2.9年）。債項組合的償還期分開於超過10年償還。約58%的貸款於兩年後償還。

	2020年12月31日		2019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	7,863	20%	3,241	10%
1年後但2年內	8,582	22%	7,632	25%
2年後但5年內	19,102	50%	18,668	60%
5年後	3,223	8%	1,572	5%
借貸總額	38,770	100%	31,113	100%



截至2020年12月31日，我們的銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣165.38億元（2019年12月31日：港幣146.27億元）。40億美元（2019年12月31日：30億美元）中期票據計劃的可發行結餘為16.70億美元，等值港幣129.45億元（2019年12月31日：港幣109.65億元）。

撇除恒隆地產集團的結餘，本公司及其附屬公司的銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣39.75億元（2019年12月31日：港幣52.28億元）。

淨財務費用及利息保障倍數

截至2020年12月31日止年度，總財務費用減少3%至港幣15.18億元，市場利率的下降抵銷借貸總額的增幅。多個新物業於2019年及2020年落成及開業，因此扣除發展中項目的資本化金額後，年內計入損益表的淨額增加至港幣2.22億元。

年內利息收入減56%至港幣7,000萬元，主要由於我們致力善用現金餘額支付建築款項所致。

2020年財務費用高於利息收入的部分（即利息支出淨額）為港幣1.52億元（2019年：利息收入淨額港幣1,600萬元）。年內平均借貸利率下降至4.4%（2019年：4.7%），此乃受惠於銀行貸款及2020年發行的中期票據之財務成本下降。

2020年的利息保障倍數為4倍（2019年：5倍）。

外匯管理

日常內地業務以及兩筆已發行各5億美元的債券使我們的業務承受外匯波動風險。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2020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69%。由於人民幣兌港幣較2019年12月31日升值6.4%，故按報告日的匯率將該等資產淨值由人民幣重新換算為港幣而產生的重新換算收益為港幣66.04億元（2019年：虧損港幣21.30億元）。重新換算收益已於其他全面收入/匯兌儲備入賬。

我們以內部產生的現金流、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，美元外匯風險為兩筆已發行各5億美元的固定利率債券（等值港幣77.53億元）。相關的外匯風險以兩份同等值的美元/港幣貨幣掉期合約對沖。

資產抵押

於2020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2020年12月31日，本集團並無任何重大的或然負債。

杭州恒隆廣場



濟南恒隆廣場

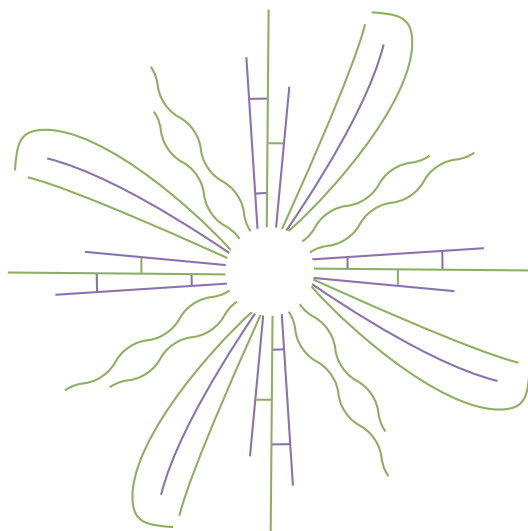




開明

我們本着開放及包容的態度，接納不同意見，
並秉承好客之道，真誠接待每一位顧客

可持續發展



恒隆一直致力將可持續發展的文化融入其業務營運及價值鏈中。2020年，我們不分疆界攜手合作，共同遏制2019冠狀病毒病疫情對我們珍視的員工、顧客和社區造成的影響。我們亦制定了一系列將於2030年或之前達到的長期可持續發展目標及指標。我們的關鍵優先事項是在未來十年及往後成為領先的可持續發展房地產公司。

報告方針及標準

本年報的「可持續發展」章節概述了本公司在2020年全新的可持續發展框架、目標、指標及表現。我們的獨立《2020年度可持續發展報告》將更詳盡地披露我們的可持續發展政策、指標及表現。該可持續

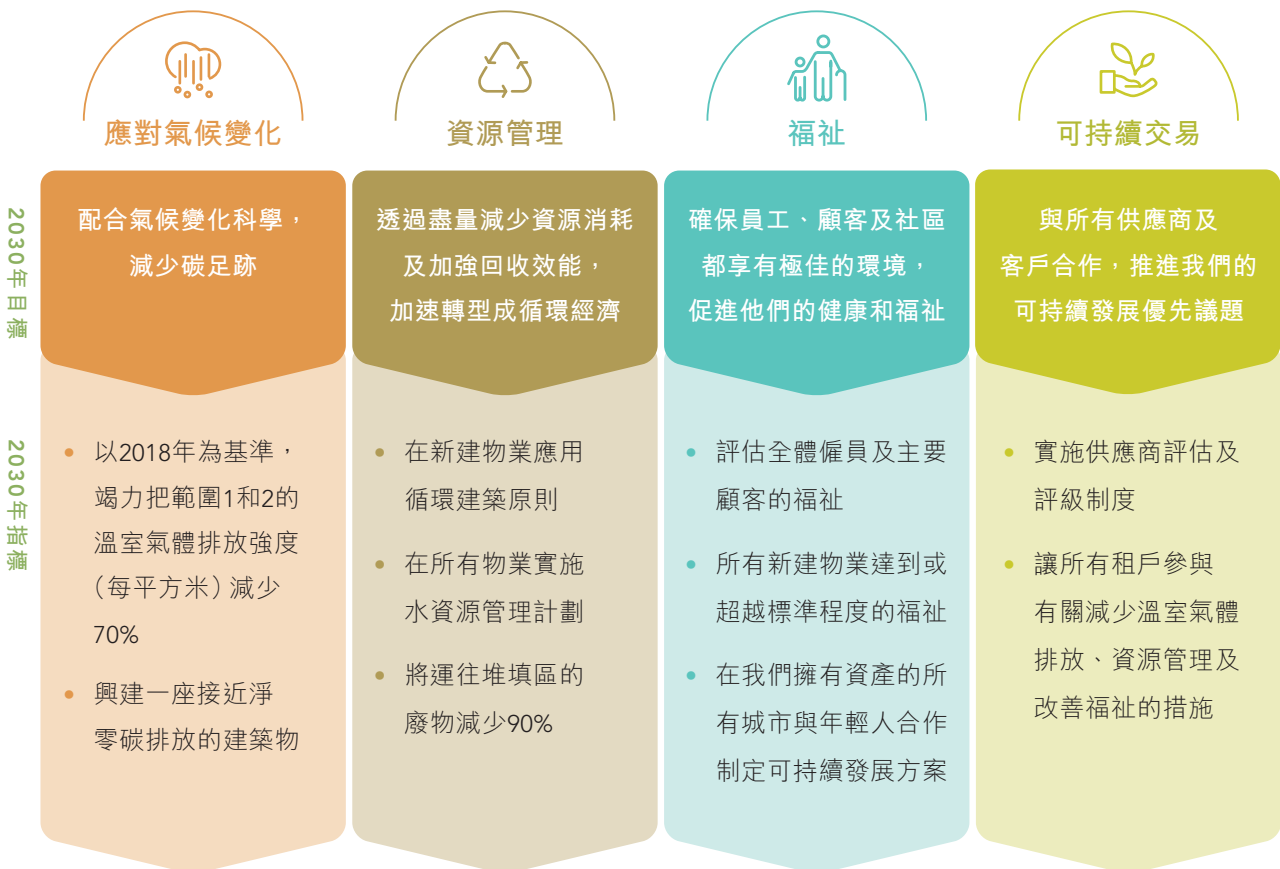
發展報告將遵循「全球報告倡議組織」(GRI準則)的指引，以及《上市規則》附錄27《環境、社會和管治報告指引》中的「強制披露規定」及「不遵守就解釋」條文撰寫。



可持續發展優先議題、目標及指標

經與我們的持份者進行諮詢及與全球同業作基準比較後，我們於2019年更新了可持續發展框架，以作出多項改進。2020年1月，恒隆集團及恒隆地產的董事會亦正式認可包含四個優先議題的全新

框架。董事會於2020年11月批准該框架所涵蓋截至2030年底的四個目標及十項指標。全新的目標及指標將會提升並改善我們在未來十年推動可持續發展的工作。相關的優先議題、目標及指標於下表概述。



為確立董事會對可持續發展議題及實現可持續發展目標和指標進度的監察，恒隆集團及恒隆地產的董事會在2020年11月批准遵照《上市規則》所編製的

《關於環境、社會和管治問題的監督和管理聯合聲明》。



公司管理層親自包裝及送上抗疫包子所有員工，以支持及答謝他們在疫情期間仍然盡忠職守



我們在內地多個城市的辦公樓設立攤位，提供免費小食和熱飲，藉此感謝外賣員、快遞員和保安員的付出

對抗2019冠狀病毒病

在2019冠狀病毒病疫情期間，員工、顧客和社區的福祉一直是我們最優先的考慮。

我們提供外科口罩、面罩和手套等個人防護設備，以保障上班的員工。自2020年2月起，我們採用靈活高效的工作安排，以及嚴謹的申報和自我隔離規定，以減低社交接觸及散播病毒的潛在風險。

我們在香港及內地的所有物業實施廣泛預防措施，以保障顧客和租戶的安全。相關措施包括在旗下商場、辦公樓和公眾地方加強徹底清潔和以新技術消毒。我們亦加強清潔通風系統，透過輸入新鮮空氣提升室內空氣質素，並在商場提供消毒搓手液和體溫計。

我們亦於2020年2月撥款人民幣1,000萬元成立「恒隆抗疫基金」，在疫情期間為社區提供協助。武漢雷神山醫院獲撥款人民幣600萬元，作為2019冠狀病毒病預防措施的資金。餘下款項人民幣400萬元則用於

支援一系列社區計劃，包括分發抗疫防護用品、新鮮食品包、生活必需品及餐券等，全年讓香港及內地超過14,000人受惠。

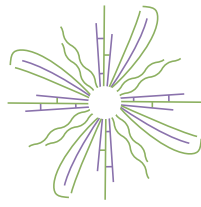
我們還在上海港匯恒隆廣場、大連恒隆廣場和瀋陽皇城恒隆廣場設立攤位，提供免費小食和熱飲，藉此感謝在疫情期間外送人員和快遞員的付出，以及我們保安人員秉持專業精神的不懈貢獻。

為慶祝恒隆集團成立60周年，本公司約1,000名來自香港及內地九個城市的義工參與我們在2020年9月首次舉辦的大型社區服務活動，一同為4,500名基層人士提供支援，加強他們對健康與安全措施的意識。

應對氣候變化

減少碳排放

為加強緩和氣候變化，我們為所有物業組合在範圍1和範圍2的排放量訂立2030年的減碳強度目標，有關目標以科學基礎減量目標計劃的方法計算得出。



為慶祝恒隆集團成立60周年，我們首次舉辦大型社區服務活動，惠及4,500名基層人士

我們亦已在2020年完成所有營運中物業的首個減少溫室氣體排放計劃。有關計劃將於2021年推出，由於物業的能源消耗佔我們範圍1和範圍2的排放量超過90%，故計劃主要集中於提升能源效益。我們定期監察我們的碳排放量，確保我們繼續穩步實現減碳目標。我們亦於2020年把碳排放量的數據移至網上平台，提高數據的可追溯性和可靠程度。

適應實體氣候風險

恒隆深明我們需要使旗下物業適應氣候模式平均值和極端值變化所帶來的實體風險。在外聘氣候模擬專家的協助下，我們在2020年底開始為旗下所有物業進行不同氣候環境的實體氣候風險分析。我們的第一版氣候適應計劃將於2021年底或之前完成。有關計劃將會識別我們資產和業務面對的實體風險、現行的控制措施、剩餘風險以及建議的適應措施。氣候適應計劃是我們氣候風險管理策略的核心一環，故會定期作出更新。

資源管理

節約能源

作為減少溫室氣體排放計劃的一部分，我們旗下各物業已根據四大範疇識別能源效益及節能措施：

- 1) 翻新或更換低能源效益設備的資本措施；
- 2) 改善物業運作實務；
- 3) 測試、調整及優化物業設施；及
- 4) 改變行為措施（例如關掉電燈）。所有計劃中的措施將於2021年實行，有關過程將會每年重複進行。

節約用水

我們大多數營運所在的城市正受水資源短缺所影響。因此，我們實施了一系列措施以減少旗下物業的耗水量，包括安裝節水設備，以及提高員工、顧客和租戶的節水意識。

廢物管理

廢物管理一直是香港和內地的主要環境挑戰。於2020年推出的新措施旨在加強我們在減廢方面的力度。

香港方面，我們與 Mastercard 及 KeyChain Pay 合作，把旗下部分服務式寓所的租賃手續精簡及電子化，減少消耗紙張。我們發現由於疫情關係，年內餐飲租戶的外賣銷售額大幅上升。為使顧客減廢，我們鼓勵顧客帶同可重用的容器購買外賣，以此換取購物禮券。

我們在內地的物業不斷提升廢物管理的配套，以配合新訂立的都市固體廢物分類規例。舉例而言，天津恒隆廣場已提供附有清晰指示牌的分類廢物箱，協助顧客和租戶妥善處理廢物。我們的清潔人員在收集廢物時會核實廢物分類，而且我們與所有租戶維持緊密溝通，確保他們遵守新的分類和處理安排。

最後，我們正在將香港和內地辦公室營運所需的內部表格電子化，以提升效率、節省紙張及減少打印。

建築設計及施工

作為香港和內地領先的地產發展商，我們致力提升物業營運、設計與施工過程的可持續建築行業標準。我們盡可能按照國際最佳常規設計及建造建築物。在2020年，我們旗下昆明恒隆廣場的商場和辦公樓獲得能源及環境設計先鋒——核心及外殼組別金獎認證。杭州恒隆廣場的兩座辦公樓亦獲得我們首批能源及環境設計先鋒鉑金獎預認證。

我們亦已更新新建物業廢物管理配套的設計指引，促進更有效的廢物處理和回收。

福祉

員工福祉

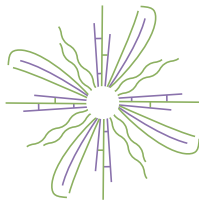
吸納及挽留人才

恒隆提供具競爭力的薪酬及福利待遇，並定期與業內薪酬基準作比較，以確保公平及互相尊重的工作環境。我們亦致力確保所有員工及求職者得到公平且平等的待遇。恒隆的《僱傭平等機會政策》訂明，嚴禁以性別、年齡、婚姻狀況、家庭狀況、懷孕、殘疾、種族、族裔或宗教為理由，歧視員工或求職者。我們亦遵循國際準則，維護及尊重所有員工及求職者的權利，嚴禁包括僱用童工及強迫勞動等不合法的勞動方式。

為慶祝恒隆集團成立60周年，我們的員工自2020年起獲得額外一天有薪年假——集團成立紀念日假期，藉此表揚他們的辛勤工作和貢獻。於報告年度內，我們舉辦了多個視像培訓活動，包括有關領導才能、科技應用以及最新規例的網上研討會，使員工在疫情期間，仍能掌握所需的知識及技能。

職業健康與安全

我們的《職業健康與安全政策》詳述公司和員工在維持工作環境的健康和安全方面所扮演的角色。我們會為各級員工安排定期培訓，鞏固公司的安全文化。我們於2020年完成加強香港物業管理業務的安全管理系統，包括安全組織架構、全面的指引，以及符合 ISO 45001 國際標準的管理流程。根據在香港獲得的經驗和成果，我們會把內地物業的安全管理系統標準化，有關計劃正如期進行，並預計在2021年底或之前完成。



健康

我們以多管齊下的方式促進員工健康。我們於2020年3月為香港和內地的員工制定彈性工作安排，協助員工履行工作和家庭責任，達致更佳的工作與生活平衡。辦公室員工可申請在標準辦公時間外，提早或延遲上下班一小時。他們亦可在疫情期間或之後，申請暫時在家工作。我們亦於2020年為香港和內地的同事舉辦一系列網上活動，包括預防背痛的網上研討會及健身課程，進一步提高員工健康意識與福祉。



儘管受到疫情的影響，我們透過視像或結合網上及實體活動等安全的方式繼續服務社區

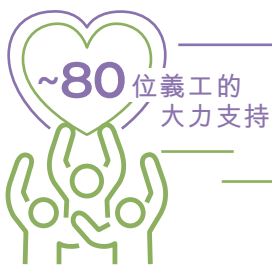
社區福祉

「恒隆一心」義工隊

「恒隆一心」義工隊致力改善我們營運所在社區的福祉。於2020年，我們的義工活動聚焦三大範疇：青少年發展和教育、環境保護及長者服務。受到疫情影響，我們以視像形式服務社區，或透過結合網上及安全的實體活動，克服社交距離的限制。

在香港，我們與香港青年協會合辦「動起來」運動助人計劃，幫助基層青少年。義工隊成員只要累積運動達18小時，公司便會資助一名青少年接受為期三個月的免費體育訓練，包括足球、花式跳繩、滾軸溜冰及體操等。

「動起來」運動 助人計劃



1,766

小時累積
運動時數



100+名
基層青少年
受惠



參加了「恒隆·築跡——年輕建築師計劃」的學生以隊際形式提交一個以社區學習空間為題的設計方案，以促進知識創造和傳播，推動社區的可持續發展

我們的義工隊成員亦參與了由綠惜地球舉辦的「撐綠惜慈善夜行」，為環保工作籌款，推動減廢行動。我們與樂群社會服務處合作，通過配對方式，每星期由義工親自致電關心獨居長者，與他們分享最新健康資訊。我們亦和香港基督教女青年會攜手，教導我們的義工隊成員有關認知障礙症的知識，並指導他們製作簡單的訓練工具，以禮品包的形式送給150個有認知障礙症患者的家庭，讓他們在疫情期間恢復在家進行的康復活動。

在內地，我們增加了投放在青少年發展的資源。舉例而言，濟南恒隆廣場的義工與租戶合作，為兒童和他們的父母舉辦製作糰子的活動，讓他們了解端午節和中國文化。

為協助保護環境，來自瀋陽市府恒隆廣場和瀋陽皇城恒隆廣場的義工與瀋陽康萊德酒店安排了一場植樹活動。此外，為進一步加強長者服務，上海港匯恒隆廣場的義工為附近敬老院的長者送上中草藥香囊，昆明恒隆廣場的義工則為當地長者清潔家居。

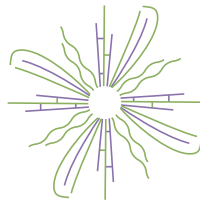
恒隆·築跡——年輕建築師計劃

我們與社會企業活現香港聯合舉辦的「恒隆·築跡——年輕建築師計劃」於2020年載譽歸來。第二屆為期十個月的計劃吸引來自66間中學的330名學生參與，他們透過工作坊、講座和導賞團等一系列線上及線下活動，了解社區內的建築。參加者在疫情期間接受超過11,000小時的培訓，不斷學習及與彼此互動，拓展視野。參加者被分成不同隊伍，他們須物色一塊土地，並學以致用，設計一個社區學習空間，促進知識創造和傳播，以及社區的可持續發展。評審最終為「敢築我城」設計比賽選出三隊優勝隊伍，以表揚他們的出色規劃。

可持續交易

可持續金融

為進一步透過可持續金融提升我們的可持續發展表現，我們分別與東方匯理銀行及星展香港（星展銀行）簽訂兩份可持續發展表現掛鉤貸款協議，總額為



可持續發展

港幣15億元。儘管可持續發展表現掛鉤貸款所得的款項可用作一般企業融資用途，但我們將把款項優先投放在可推動長遠可持續發展表現的措施。

我們與東方匯理銀行達成的協議是把現有五年期的港幣5億元信貸融資轉換為可持續發展表現掛鉤貸款，而與星展銀行的協議則屬新訂立的五年期10億港元可持續發展表現掛鉤貸款。我們將致力實現分別與兩家銀行預先訂立的可持續發展表現目標，當中包括繼續獲納入道瓊斯可持續發展亞太指數的成份股，以及達至每年減低部分項目組合的耗電強度。

除了簽訂上述可持續發展表現掛鉤貸款協議外，恒隆亦按照其於2019年推出的《綠色金融框架》，透過籌集資金及為綠色項目提供資金，進一步落實其達致可持續發展領導地位的目標。在該框架下，本公司已於2020年發行價值港幣20億元的綠色債券，並取得港幣等值19億元的綠色貸款。

於2020年，我們已取得港幣54億元的可持續融資，較2019年上升440%。

供應鏈管理

我們與供應商及服務供應商緊密合作，以將可持續發展納入我們的價值鏈中。在2020年，我們以《承包商紀律守則》取代《供應商守則》。新增的主要

條款訂明公平競爭、反洗錢、保密和數據保護，以及禁止內幕交易的準則。所有供應商及承包商必須遵循我們的《承包商紀律守則》，並定期接受評估，確保彼等遵守有關守則。我們亦已採納更為全面的《產品和服務可持續採購政策》，以取代《中央環保採購政策》。

指定的安全顧問會持續在建築工地執行嚴謹的安全管理系統，確保承包商遵守安全工作的實務守則。

可持續發展認可

我們的可持續發展表現及披露均獲得本地及國際認可。香港方面，恒隆集團的《2019年度可持續發展報告》在香港會計師公會主辦的第20屆「年度最佳企業管治大獎」上獲得嘉許。參與評選的公司共500家，作為僅有的30名得獎者之一，本集團贏得非恒指成份股公司（中市值）組別的「可持續發展及社會責任報告獎」。

恒隆地產亦獲納入下列指數的成份股，並在香港及海外的行業標準中取得良好評級。



恒生可持續發展企業
指數系列 2020 - 2021成份股

恒隆可持續發展企業指數以及恒隆（內地及香港）可持續發展企業指數的成份股，連續11年獲得「AA-」或以上評級。

Member of
**Dow Jones
Sustainability Indices**
Powered by the S&P Global CSA

連續四年獲納入為道瓊斯可持續發展亞太指數的成份股。



G R E S B
★ ★ ★ ★ ★ 2020

連續三年在全球房地產可持續發展基準獲得「三星」表現評級及資料披露「A」評級。



誠信

我們秉持最高的誠信標準，以誠信經營業務、堅守公平公正
和互相尊重的原則，並恪守商業道德



企業管治 報告



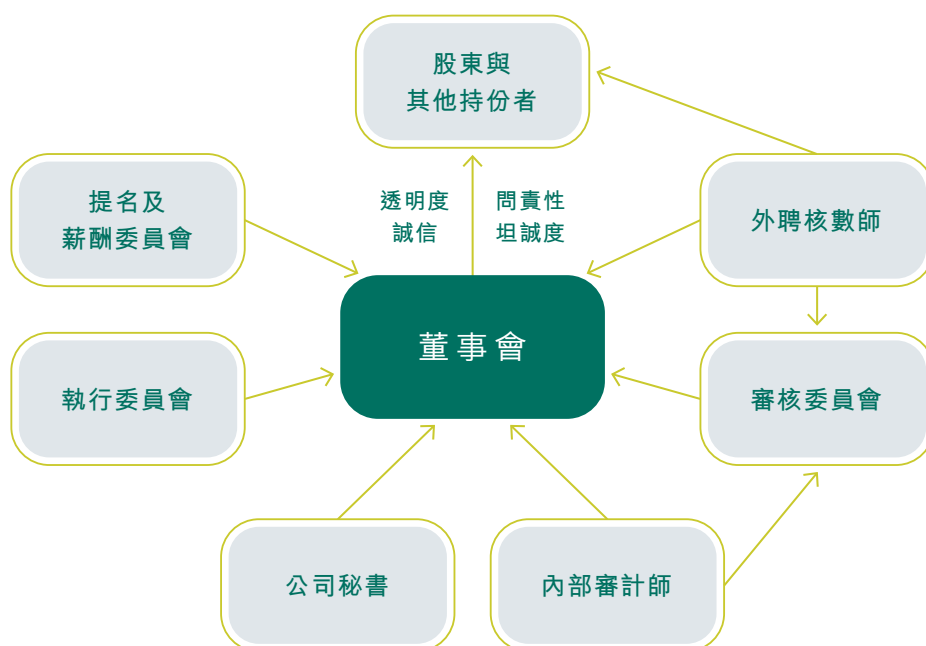
2020年是前所未有的一年，即使最穩健和充滿活力的公司亦受到各種事件和情況的挑戰。儘管在這些情況下，恒隆不僅表現穩健，甚至蓬勃發展。這必須歸功於我們經驗豐富和專業的董事會強而有力的領導，而董事會是我們管治架構的核心。

今年的許多挑戰都突顯了可持續發展的重要性。我們深信，良好的企業管治為我們提供可持續業務增長的基石，亦是達致長遠成功的關鍵之一。

堅持良好的管治信念

恒隆堅信，全面的管治能為我們奠定基石，使我們可達成企業目標，為持份者提供最大的長期回報。能幹稱職的董事會，是我們管治架構裏的核心。董事會致力維持最高水平的企業管治標準、促進健全的內部監控機制和有效的風險管理，並積極提高透明度和問責性，以及擔任誠信和坦誠度的倡導者，以獲得股東和其他持份者的信心。

企業管治架構



卓越企業文化

良好的管治是企業成功之本，卓越的管治文化必須達至組織各個層面。我們意識到每位員工在每一個程序中都必須秉持最高的誠信和誠實標準，集團營運理念——「只選好的 只做對的」透過專業的管理層從董事會延伸至我們所有的員工，努力讓誠信融入於各個業務領域。

專業負責的董事會

董事會由來自社會多個範疇的專業人士組成，他們為董事會帶來豐富的商務和財務經驗及專才。董事會中比重均衡，擁有強大的獨立元素，提供了寶貴的觀點並有助於作出公正的判斷。為強化董事會功能，董事會成立了三個董事會委員會，包括執行委員會、審核委員會和提名及薪酬委員會，擔當不同的職責。

審慎的風險管理和有效的內部監控

本公司明白旗下業務面對各類風險因素，並以謹慎的態度處理。我們建立有效的內部監控環境，並持續調整策略和改善流程，以應對不斷變化的外部環境和營運需要。詳情於本報告內作進一步披露。

遵守《企業管治守則》

作為良好的企業公民，我們已採納及完全遵守《企業管治守則》，並在許多情況下超越《企業管治守則》之守則條文及建議最佳常規。

主要範圍如下：

董事會與董事會委員會

- 於2020年共舉行七次董事會會議，包括六次定期董事會會議
- 於2020年共舉行四次審核委員會會議
- 提名及薪酬委員會全體成員均為獨立非執行董事
- 於2020年，審核委員會成員在管理層不在場的情況下，與外聘核數師舉行四次會議

可持續發展

- 自2012年起制定可持續發展框架，並設立可持續發展督導委員會
- 在2020年最新制定的可持續發展框架下推出2030年可持續發展目標和指標
- 企業風險管理工作小組為風險管理提供一個穩健的平台
- 為應對危機管理制定完善的框架
- 刊發獨立的可持續發展報告2017、2018及2019，該等報告超越《環境、社會及管治報告指引》的要求，並獲得獨立第三方保證

問責性

- 於會計期結束後一個月內刊發業績公布
- 自1994年起採納紀律守則
- 明確清晰的舉報政策
- 每半年向審核委員會匯報舉報情況
- 全體行政人員每半年確認符合紀律守則內所載之「公司股票交易」的規定
- 全體行政人員每半年申報與本公司、子公司或聯營公司的利益
- 每半年向全體員工提示有關處理利益衝突情況的政策

溝通

- 董事長在致股東函中，詳細闡述集團的業務策略及展望
- 董事長於周年大會上與股東公開直接對話
- 發出超過20個營業日的周年大會通告

(一) 能幹稱職的董事會

1. 組成、董事會成員多元化、職能和董事會議事程序及獲取資料

組成

董事會現有11名成員：

- 四名執行董事會成員，分別為
陳啟宗先生（董事長）
陳文博先生（副董事長）
盧韋柏先生（行政總裁）
何孝昌先生（首席財務總監）
- 三名非執行董事，分別為
陳樂宗先生
張家騏先生
陳仰宗先生
- 四名獨立非執行董事，分別為
葉錫安先生
廖柏偉教授
徐立之教授
廖長江先生

我們的非執行董事及獨立非執行董事均具備多元化之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事會作出貢獻。

陳文博先生於2020年9月13日獲委任為副董事長，向董事長提供支援。

陳啟宗先生為陳樂宗先生之胞兄、陳仰宗先生之親屬及陳文博先生之父親。張家騏先生為晨興集團之僱員，晨興集團乃由陳啟宗先生及陳樂宗先生共同創辦，現由陳樂宗先生出任主席。

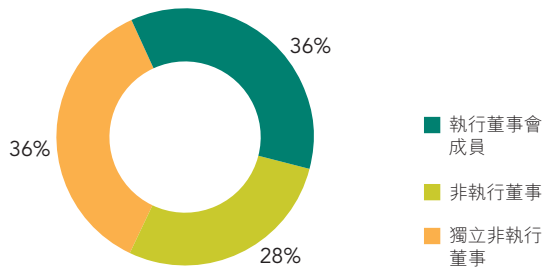
董事會成員多元化

董事會已訂立了政策以落實董事會多元化之方針（「董事會成員多元化政策」），目的為提升董事會效率及企業管治水平，以及可持續地實現集團業務目標。公司會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、所需專才、技能、知識及服務任期。最終的董事會成員人選將根據該選定候選人能為董事會帶來的長處及貢獻而定。

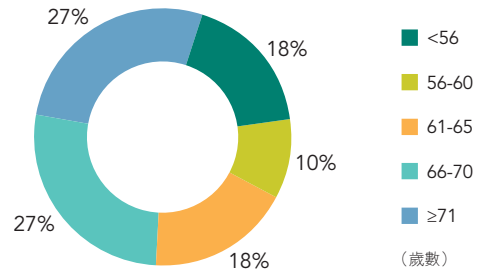
該董事會成員多元化政策載於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」分項下之「董事會」內以供瀏覽。

於2020年12月31日的董事會組成及多元化如下：

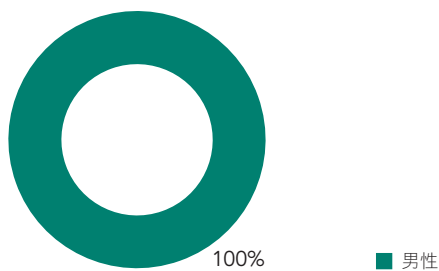
職銜



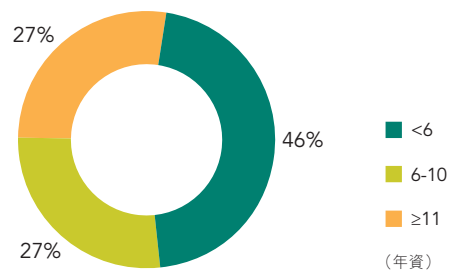
年齡



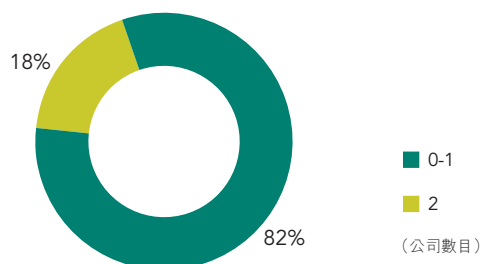
性別



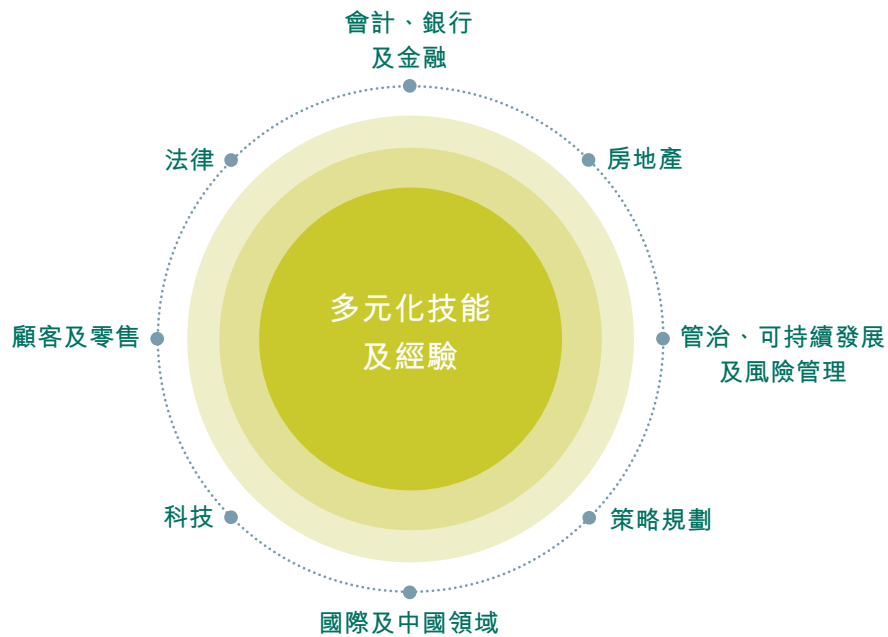
擔任本公司董事會成員



擔任其他公眾公司董事



現時董事會由多元化董事會成員組成，他們具備適當之技能及經驗以領導和監察本公司的業務。根據我們不斷增長的業務需求和符合該等需求的合資格人選之供求情況，於未來考慮選出適當合資格人士為董事會成員。



職能

本公司及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。董事的履歷詳情於本年報第119至第124頁內披露，並載列於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」分項下之「董事會」內。

董事會負責（當中包括）：

- 確保領導層之延續性；
- 設定卓越之業務策略；
- 部署充足的資金和管理資源以推行所採納的業務策略；及
- 確保財務及內部監控和風險管理系統健全，以及業務運作符合適用之法律及規例。

非執行董事及獨立非執行董事透過提供獨立、富建設性及有根據的意見對本公司制定策略及政策作出正面貢獻。彼等亦定期出席董事會會議及其同時出任委員會成員的委員會會議，並積極參與會務，以其技能、專才及不同的背景及資格作出貢獻。執行董事會成員與非執行董事（包括獨立非執行董事）的組合平均，充分發揮良好的制衡作用以確保增長和保障股東之利益。

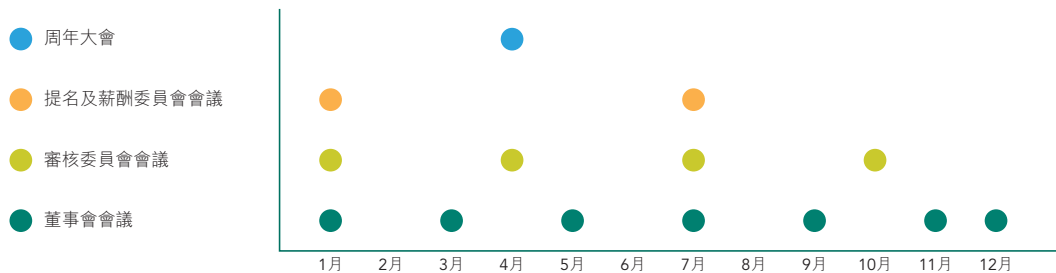
所有董事會成員必須向本公司披露其於公眾公司或組織擔任的任何職位及其他重大承擔。每位董事會成員均須確保其於本公司事務上給與足夠的時間和關注。

於2020年，董事會舉行七次董事會會議（包括六次定期董事會會議）。

2020年的疫情加劇了全球市場的不確定性，管理層已及時採取適當行動以應對各種情況。執行董事會成員在董事會的定期會議上向董事會成員報告疫情如何影響業務運作、各項建築工程的進展、預算目標和企業策略，以及為緩解這些問題而採取的行動。我們負責租務及物業管理部的高級管理人員也出席這些會議，報告租務策略和營運的最新情況。

董事會成員之間的溝通也十分緊密。他們從整體的角度及考慮所有持份者（包括投資者、租戶、顧客、僱員和整個社會）的利益，討論在疫情下相關的問題。此外，在年內舉行的至少三次定期董事會會議和工作坊中，董事會亦討論並批准了可持續發展框架、董事會對環境、社會及管治事宜的董事會聲明以及2030年的可持續發展目標和指標。

於2020年舉行的董事會會議，委員會會議及周年大會的時間表如下：



於2020年，董事會成員於董事會會議的整體平均出席率為94%。為確保在疫情下能夠出席及積極參與會議，管理層因應旅遊限制和社交距離措施而無法親自出席董事會會議的董事會成員安排參加視像會議。

董事會成員於2020年出席各類會議的記錄詳情如下：

董事會成員	出席／舉行會議			
	董事會	審核委員會	提名及 薪酬委員會	2020年 周年大會
獨立非執行董事				
葉錫安	7/7	4/4	2/2	1/1
廖柏偉	7/7	4/4	2/2	1/1
徐立之	7/7	4/4	不適用	1/1
廖長江	6/7	不適用	2/2	1/1
非執行董事				
陳樂宗	3/7	不適用	不適用	1/1
張家騏	7/7	4/4	不適用	1/1
陳仰宗	7/7	不適用	不適用	1/1
執行董事				
陳啟宗	7/7	不適用	不適用	1/1
陳文博	7/7	不適用	不適用	1/1
盧韋柏	7/7	不適用	不適用	1/1
何孝昌	7/7	不適用	不適用	1/1

為推動出席和積極參與定期董事會會議和各董事會委員會會議以及周年大會，有關2020年全年會議日期至少於2020年開始的三個月前確定。

董事會議事程序及獲取資料

任何董事會成員均可向董事長或公司秘書提出在董事會會議之議程內列入商討事項。

董事會或各委員會的會議文件，至少於計劃舉行會議日期的三天前分別交予所有董事會成員或委員會成員。於2018年，董事會和董事會委員會會議採用了數碼會議方案。此方案不僅有助於本公司的可持續發展成效（因為這是無紙化和減少差旅），尤其在疫情期間，使董事會成員能夠及時、安全、有效和方便地獲取會議材料。

管理層為董事會及各委員會提供了充分資料和分析，讓董事會及各委員會於作出討論前能充分掌握有關財務及其他資料。在適當情況下，管理層亦會獲邀出席董事會會議。董事會會議和委員會會議之會議記錄、以及相關的董事會或委員會之文件和材料均由公司秘書存檔，以供董事會成員查閱。



此外，管理層每月均向所有董事會成員提供最新資料，載列有關本公司的表現、狀況及前景的公正及最新的評估，內容足以讓整個董事會及每位董事會成員履行《上市規則》所規定的職責。

所有董事會成員均有權取得有關本公司業務的適時資料，於有需要時作出進一步查詢，並可個別地聯絡管理層。

此外，公司秘書為本公司的全職僱員，負責確保董事會依循程序及遵守適用法律、規則及規例；所有董事會成員均可獲得公司秘書之意見及服務。公司秘書確保董事會成員之間有良好的資訊交流，亦就企業管治情況及《企業管治守則》之施行事宜，向董事長及董事會提供意見。公司秘書確認，於2020年已參加超越15小時的相關專業培訓，以更新彼的技能和知識。

董事會亦已同意董事會成員尋求獨立專業意見之程序，其所需費用由本公司支付。

根據組織章程細則，除另有所指外任何涉及董事會成員或其任何聯繫人之重大利益的任何交易、合約或安排時，有關董事會成員不得參加表決或計算在會議法定人數以內。

本公司已為董事和高級人員購買適當保險，保障彼等因履行職務有可能承擔之法律訴訟責任。公司就每年購買之保險進行檢討，以確保提供合理及足夠保障。

2. 董事長及行政總裁的職責清楚區分

董事長及行政總裁的職責清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡。

董事長

董事長陳啟宗先生為董事會之領導人。彼負責確保所有董事會成員均可適時獲得充分、準確清晰及完備可靠之資料，以及確保在董事會會議上董事會成員均適當知悉當前的事項。彼亦確保：

- 董事會有效地運作及履行責任；
- 董事會及時就所有重要及適當事項進行討論；
- 公司建立良好之企業管治常規和程序；及
- 公司採取適當步驟與股東有效地溝通，而股東之意見可傳達到整個董事會。

董事長最少每年與獨立非執行董事會面一次，其他非執行董事和執行董事會成員不會列席。

董事長主要負責釐定並批准每次董事會會議議程，並在適當情況下考慮把其他董事會成員提出之任何事宜列入議程。彼亦可把此項責任交由公司秘書執行。

董事長鼓勵所有董事會成員積極地為董事會之事務作出貢獻，並以身作則，確保董事會之行事符合本公司之最佳利益。彼亦鼓勵持不同意見的董事會成員均表達其本身關注的事宜，並確保董事會有充足時間討論，以便慎重考慮並作出決定。

董事長亦提倡公開、積極討論的文化，促進非執行董事及獨立非執行董事對董事會作出有效之貢獻，並確保執行董事會成員、非執行董事及獨立非執行董事保持有建設性之關係。

董事長亦為董事會成員安排合適的培訓以更新彼等之知識及技能。

行政總裁

身為本公司執行委員會的成員，行政總裁盧韋柏先生負責：

- 帶領管理團隊處理業務運作，並執行董事會所採納之政策和策略；
- 按董事會的指示管理本公司之日常業務；
- 就董事會所設定之目標和優先次序制定策略性業務計劃，並致力維持本公司之業務表現；及
- 確保本公司有足夠的風險管理、財務和內部監控系統以及業務運作均充分符合適用法律及規例。

行政總裁主持本公司每月舉行之業務檢討會議。彼亦主持本公司每兩星期舉行之主要行政人員「晨禱會議」，討論有關本公司日常運作的事項。彼不時向董事會匯報重大事宜。

為配合集團發展迅速和不斷變化的經營環境，管理層在行政總裁的領導下努力提高我們的營運系統，以及透過定期為僱員安排誠信計劃豐富我們的企業文化。這些都反映恒隆經營之道——「只選好的 只做對的」。

要成為香港及內地備受尊崇的商業地產發展商，行政總裁亦制定並領導管理團隊執行恒隆五大策略——「以客為尊」、「建立恒隆的品牌體驗」、「加強科技應用」、「堅定執行策略」和「堅守恒隆核心價值」，以實現可持續增長。

3. 獨立非執行董事之獨立性

我們已接獲每位獨立非執行董事所提交有關其獨立性之年度確認書，並認為每位獨立非執行董事均保持其獨立性。

為進一步提高問責性，凡服務董事會超過九年之獨立非執行董事，須獲股東以獨立決議案批准方可連任。我們會在周年大會通告中列明我們認為該獨立非執行董事仍屬獨立人士的原因，以及向股東提議就獨立非執行董事之重選投贊成票。

4. 委任、重選和罷免

遵照組織章程細則，董事會成員人數三分之一須於周年大會上輪值告退後再獲股東重選方可連任，而新委任之董事會成員須於緊接其委任後召開之股東大會獲股東重新選任。此外，每位董事會成員須最少每三年輪值告退一次。



所有該等合資格重選及願參與候選連任之董事會成員姓名連同其個人詳細履歷，均會載於股東大會通告內。有關獨立非執行董事的委任或重選，我們將在股東大會通告中列明物色流程、我們認為該名獨立非執行董事屬獨立人士的原因、該名獨立非執行董事可為董事會帶來的觀點與角度、技能和經驗，及該名獨立非執行董事如何促進董事會成員多元化。

非執行董事及獨立非執行董事之委任有指定任期，彼等之任職屆滿日期與彼等之預期輪值告退日期（最少每三年一次）一致。

5. 持續專業發展

每位新委任之董事會成員在首次接受委任時均會獲安排與其他董事會成員和主要行政人員會面，並會獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知。其後，董事會成員亦會獲得所需的簡報及專業發展，以確保他們妥善理解本公司之業務運作，以及完全清楚其按照法規及普通法、《上市規則》、法律及其他監管規定，以及本公司的業務及管治政策下的職責。公司秘書協助董事會成員就任須知及專業發展之事宜。

本公司鼓勵所有董事會成員參與持續專業發展，以拓展並更新其知識及技能，以確保彼等繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。董事長亦不時為董事會成員安排合適的培訓。於2020年，本公司舉辦了兩天的工作坊，邀請外部專家就中國外圍市場、中美關係和可持續發展等議題進行介紹和討論。

每位董事會成員於2020年所接受的培訓簡要如下：

董事會成員	培訓類型
陳啟宗	A, B
陳文博	A, B
盧韋柏	A, B
陳樂宗	A, B
葉錫安	A, B
廖柏偉	A, B
徐立之	A, B
廖長江	A, B
張家騏	A, B
陳仰宗	A, B
何孝昌	A, B

- A 就有關業務或董事職責之議題出席研討會／論壇及／或致辭
B 閱讀有關業務或董事職責之資料

(二) 董事會權力的轉授

執行委員會、審核委員會和提名及薪酬委員會分別於1989年、1999年及2003年成立。

1. 執行委員會

董事會之執行委員會乃於1989年成立，現有成員包括全體執行董事會成員，彼等定期舉行會議，藉以制定本公司之策略性方向及監察管理層之表現。董事會已採納清晰的職權範圍，並已就若干須交由董事會決定的事項制訂指引。每位委員會成員均完全清楚須交由董事會全體決定之事項及由董事會可能轉授予委員會或管理層負責之事項。

2. 審核委員會

審核委員會乃於1999年由董事會設立，目前成員包括三位獨立非執行董事及一位非執行董事，分別為葉錫安先生（委員會主席）、廖柏偉教授、徐立之教授及張家騏先生。彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才。

根據《企業管治守則》，審核委員會須每年與外聘核數師舉行最少兩次會議。審核委員會亦於有需要時會與外聘核數師另行開會（管理層並不列席）。於2020年，審核委員會超越《企業管治守則》的要求，舉行四次會議，包括討論內部審計工作之性質和範疇，以及評核本公司之內部監控。此外，委員會於2020年與外聘核數師在管理層不在場的情況下會面四次。

闡明審核委員會角色及職責（當中已涵蓋企業管治職能及監察風險管理的有關職責）的職權範圍已載於公司網頁「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。

委員會獲董事會授權，可調查其職權範圍內之任何事項；向任何僱員索取任何所需資料，而所有僱員均須就委員會之要求作出通力合作；向外界法律人士或其他獨立專業人士尋求意見；及於有需要時邀請具有相關經驗和專才之外界人士參與會議。委員會獲提供足夠資源以履行其職責。

於2020年，審核委員會已履行（其中包括）以下職責：

與外聘核數師的關係、審閱財務資料與監管財務申報制度、風險管理及內部監控系統

- 檢討並向管理層和外聘核數師取得有關中期和全年業績之解釋，包括與以往會計期有改變之原因、採用新會計政策之影響、對《上市規則》和有關法規之遵例情況、以及任何核數事宜，然後建議董事會採納有關業績；
- 考慮及向董事會建議再度委任畢馬威會計師事務所為本公司之外聘核數師及審批其聘用條款；
- 檢討僱用外聘核數師為本公司提供非核數服務之程序和指引，並審批非核數服務之範圍及費用；
- 省覽及檢討內部審計師之內部審計報告；
- 與外聘核數師開會（管理層並不列席）以商討任何重大核數事宜；
- 與內部審計師另行開會以商討重大內部審計事宜；
- 審批2021年之內部審計計劃；
- 檢討本公司的風險管理及內部監控系統的有效性，包括稅務策略、高級管理人員架構、資源、員工資歷及經驗，以及財務匯報與內部審計的培訓是否足夠；及



- 省覽財務更新和企業風險管理報告，檢視相關風險（財務和非財務風險），並就減低風險提出建議，包括檢視集團針對社會動盪的保險保障範圍、管理各種金融風險的財務管理策略（包括外匯風險、利率波動和債務再融資），以及管理層針對疫情所採取的行動。

企業管治職能

- 檢討本公司企業管治的政策和常規、遵守法律及監管規定，以及紀律守則，並就此向董事會提出建議；
- 檢討及監察董事會成員的培訓及持續專業發展；及
- 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及年報內的企業管治及可持續發展的披露。

審核委員會亦檢討環境、社會及管治相關的風險，並確認2020年內環境、社會及管治風險管理及內部監控系統已到位及持續有效。

由於我們在中國內地發展迅速，審核委員會亦每季舉行會議檢討及監察內地發展項目及主要的優化工程之進度及建築費用。成本及監控部定期於該等審核委員會會議上作出報告，並就控制我們龐大的資本支出費用和投資，以及項目的質量和安全方面提供有效的制衡作用。

3. 提名及薪酬委員會

提名及薪酬委員會於2003年設立。全體成員均為獨立非執行董事，分別為廖柏偉教授（委員會主席）、葉錫安先生及廖長江先生。該委員會定期檢討

有關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。於2020年，委員會舉行兩次會議，以檢討（其中包括）董事會成員之組成及董事會成員薪酬。

委員會之職權範圍已載有提名董事會成員的標準及原則。該等標準及原則正式作為董事會成員的提名政策。委員會之最新職權範圍載於公司網頁「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。

於2020年，委員會已履行的主要職責如下：

- 檢討董事會成員多元化政策及其執行情況；
- 檢討董事會之架構、規模及多元化；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 向董事會就任命陳文博先生為副董事長提出建議；
- 向董事會就挑選提名有關人士按資歷及相關專才出任董事會成員提出建議；
- 向董事會就於周年大會上重選退任之董事會成員提出建議；
- 向董事會就本公司全體董事會成員和高級管理人員之薪酬政策及架構提出建議；
- 釐定個別執行董事會成員和高級管理人員之薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額；
- 向董事會就非執行董事及獨立非執行董事之薪酬提出建議；及
- 檢討本集團之股份期權計劃和股份期權之授出。

按照提名政策，委員會將會：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及成員多元化，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人選，並挑選或就此向董事會提出建議。委員會物色合適人選時，應考慮有關人選的長處，並以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益；及
- 因應本公司的企業策略及日後需要的技能、知識、經驗及多元化組合，就委任或重新委任董事會成員，以及董事會成員（尤其是董事長及行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議。

執行董事會成員和高級管理人員之薪酬待遇（包括酌定花紅及股份期權），乃基於以下準則：

- 個人表現；
- 技能和知識；
- 對本集團事務之參與程度；
- 達成之業務目標；及
- 本集團之表現及盈利。

委員會並考慮各項因素，包括可供比較之公司所支付之薪金、董事會成員所投入之時間及承擔之責任、以及集團其他職位之僱用條件。

委員會取得指標報告以評估董事會成員和高級管理人員薪酬之有關市場趨勢及競爭水平。委員會獲提供足夠資源以履行其職責。委員會可就其他執行董事會成員的薪酬建議諮詢董事長及行政總裁，並可在有需要時徵詢獨立專業意見。

高級管理人員（只包括執行董事會成員）的薪酬詳情，於財務報表附註第6項內披露。

4. 管理職能

「高級管理人員」指我們的執行董事會成員，彼等之職責已闡述於上述標題為「執行委員會」之段落。主要行政人員在執行董事會成員領導下負責本集團之日常運作及行政管理。董事會已給予管理層清晰指引，明確界定須先獲董事會審批之事項，方可代表本公司作出決定。董事會授權管理層可作出決定之事項包括：執行董事會決定之策略和方針、本集團之業務運作、編製財務報表及營運預算案、以及遵守適用之法律和規例。本公司定期檢討此等安排，確保其繼續適合本公司之需要。

（三）證券交易及股份權益

1. 證券交易

本公司之紀律守則內「有關公司股票交易之指引」，載有本公司已採納根據《標準守則》所規定的董事會成員進行證券交易標準的行為守則。本公司已向所有董事會成員作出特定查詢，確認已遵守《標準守則》及紀律守則所規定的董事會成員進行證券交易標準。

本公司亦已就公司或其附屬公司工作的僱員因彼等的職務而可能管有內幕消息而制定有關僱員進行證券交易的指引。有關僱員亦須遵守《標準守則》內所訂之標準。我們每六個月就遵守該指引的合規必要性向所有有關僱員發出提示。

2. 股份權益

於2020年12月31日，董事會成員持有本公司及恒隆地產之股份權益之詳情如下：

董事會成員	本公司	恒隆地產有限公司	
	股份數目	股份數目	根據期權可認購之股份數目
陳啟宗	18,009,500 (附註1)	16,330,000	17,525,000
陳文博	528,641,080 (附註1及2)	2,644,956,340 (附註2)	4,400,000
盧韋柏	—	—	12,750,000
陳樂宗	—	—	—
葉錫安	—	—	—
廖柏偉	—	100,000	—
徐立之	—	—	—
廖長江	—	—	—
張家騏	—	—	—
陳仰宗	—	—	—
何孝昌	—	—	11,600,000

附註

1. 此等權益包括由一項信託基金（陳啟宗先生及陳文博先生為酌情受益人）持有之本公司6,219,500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. 此等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522,421,580股股份及恒隆地產2,644,956,340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。

（四）問責及核數

1. 財務匯報

董事會成員對本公司以持續營運為基準所編製的財務報表承擔責任，並於有需要時為財務報表作出合理的假設和保留意見。本公司之財務報表乃按照《上市規則》、《公司條例》及香港公認會計原則及守則之規定而編製，並貫徹採用合適之會計政策及作出審慎及合理之判斷和估計。外聘核數師畢馬威會計師事務所已在本公司綜合財務報表的獨立核數師報告中就其匯報責任作出聲明。

董事會成員於年報、中期報告、內幕消息公布及按《上市規則》和法規要求的其他披露文件內，致力確保就本公司之狀況和前景作出平衡、清晰及連貫之評審。

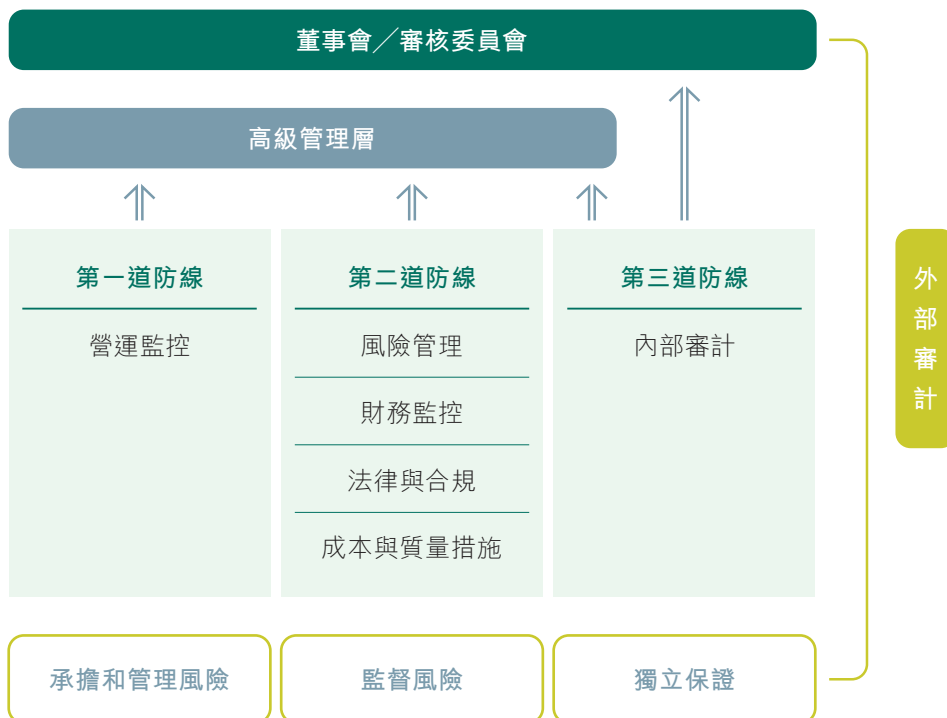
2. 風險管理及內部監控

風險管理框架

董事會負責整體的風險管理，評估及釐定本公司為達成策略性目標而所願意承擔的風險性質和程度。審核委員會獲董事會授權，負責持續監察風險管理的成效。管理層負責設計、實施和維持有效的風險管理框架，並參考 COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 的原則，作為實現企業策略和確保業務可持續發展的重要考慮因素。

各個業務範疇必然存在風險，因此我們必須在企業內建立風險意識文化及有系統的管治方針，以識別和評估有關風險，從而緩減、轉移、避免或了解相關風險。我們致力改善風險管理框架，並配合企業策略，將其融入於日常營運及決策過程當中。我們的風險管治架構是以「三道防線」模型為指引，如下圖所示：

三道防線



作為第一道防線，公司各部門及業務單位的風險負責人定期進行風險和監控評估，從而評估已識別風險所帶來的影響，以及緩減這些風險的現行措施是否足夠和有效。

作為第二道防線，我們建立了特定職能以執行風險管理及確保第一道防線正常運作。這些職能包括但不限於風險管理、財務監控、法律與合規及成本與質量等職責。企業風險管理工作小組（由行政總裁擔任主席，並由公司所有業務單位和支援部門的主管組成）根據已獲批准的職權範圍，負責監督各部門的風險管理活動，並為本公司所面對的主要風險和不明朗因素作出充足的評估。該小組於2020年舉行了四次會議，並執行以下措施：

- 檢討本公司企業風險管理框架的成效；
- 就本公司業務及過往風險對風險評估準則進行檢討，確保準則確切適當，並持續因時制宜；
- 為管理層及營運員工舉辦多個工作坊，以加強他們對企業風險管理框架的理解及在本公司內培育監管及匯報風險的管理文化；
- 識別和評估本公司的主要及關鍵的新興風險；
- 在營運層面評估已識別風險的全面性；

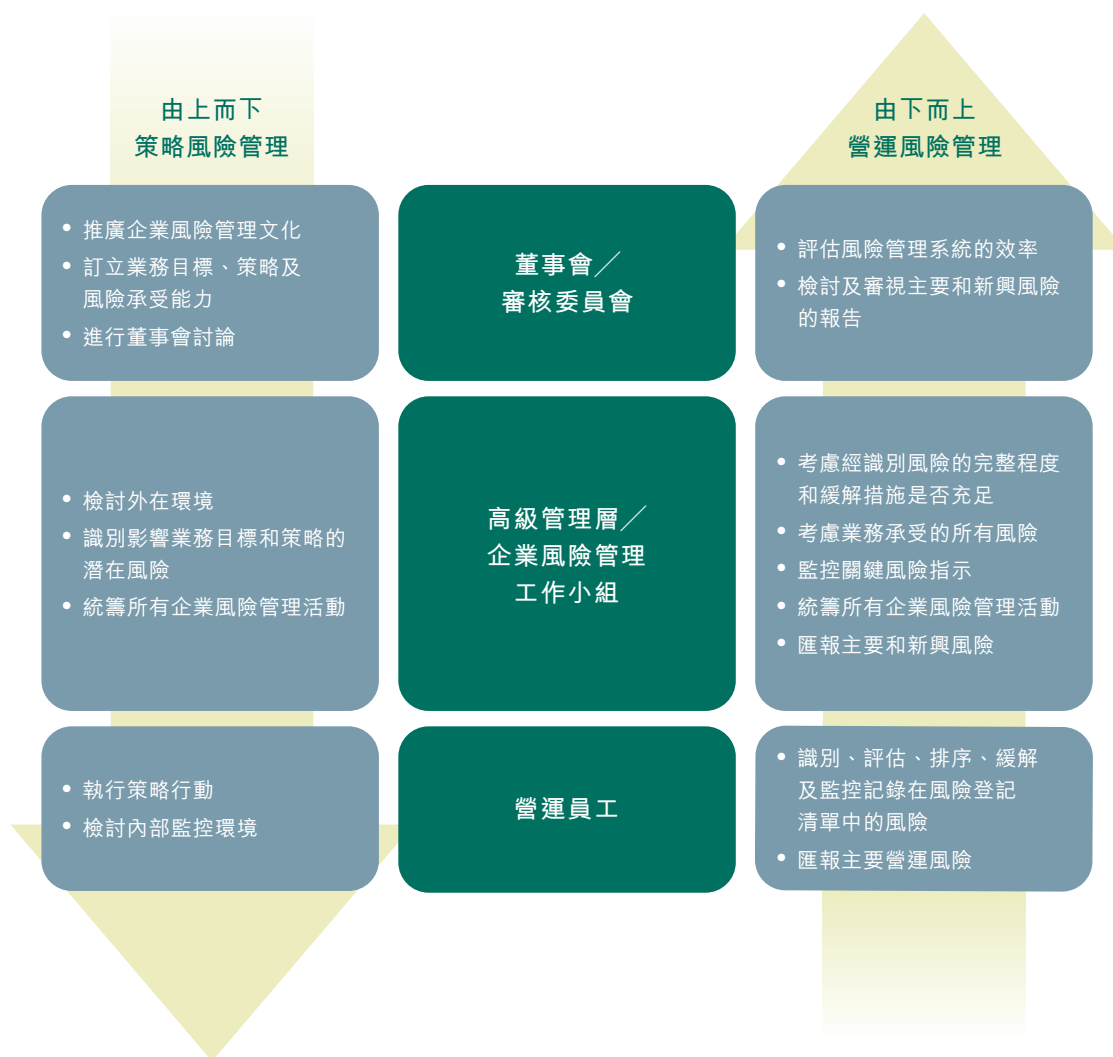
- 審視風險負責人的緩解措施及其成效；
- 分析風險根源，確保在以往監控不足或缺失監控成效的主要範圍內執行風險管理；
- 檢視在處理大型突發營運危機的危機管理能力；及
- 向董事會及審核委員會提交相關及適時（包括一系列更深入的檢討）的風險報告。

內部審計部作為第三道防線，在評估風險管理成效方面扮演重要角色，並定期向審核委員會匯報主要發現、提供改善建議及追蹤實施情況。

董事會及審核委員會負責審閱本公司的首要及新興風險，並每年檢討企業風險管理框架的成效。經考慮各主要風險及緩解措施後，董事會相信本公司有足夠能力應對其經營環境及外在環境所產生的變化。

風險管理過程

本公司採取積極措施，以識別、評估和管理來自業務營運及公司各個層面於持續改變的營商環境下所面對的重大風險。這個綜合方案結合了「由上而下」的策略風險分析與「由下而上」的營運風險檢討過程，如下圖所示：



我們透過風險評估過程識別策略性及營運風險，並按這些風險的剩餘風險影響及可能性（已考慮了緩解措施及監控）制定了主要風險清單，而每項主要風險均設有行動計劃及風險負責人。風險負責人負責統籌緩解措施，以確保各項行動計劃得以妥善落實。他們亦必須持續監控、評估及匯報所負責範疇的風險。緩解監控須經由內部審計檢討和測試。



本公司繼續訂立和微調營運項目和在建項目的風險管理系統。公司為當地管理團隊舉辦了多個風險管理工作坊，這不僅可於公司各階層進一步推廣風險意識，還可讓他們全程參與風險評估過程。在制定風險登記清單時，各項目識別主要風險及緩解措施，並根據項目層面的可能性及影響對剩餘風險進行評分（從企業層面遞減）。營運層面的首要風險是從項目的詳盡風險登記清單中摘錄，並向審核委員會匯報。

透過綜合「由上而下」和「由下而上」的風險評估過程，便可識別和排序對本公司的風險，使溝通更有效率，確保及時匯報潛在風險，並實行緩解措施管理有關風險。

內部監控框架

董事會負責維持有效的內部監控系統。此系統是為了管理而非杜絕業務未能達標的風險而設，並只能對重大的錯報或損失提供合理而非絕對的保障。

具體而言，我們的內部監控系統旨在監察本公司的整體財務狀況，及確保其在財務及管理報告中得到準確反映；防止資產受損或被挪用；就重大欺詐及錯誤作出合理的預防措施；以及有效地識別及矯正違規行為。

為使各個持續發展的營運部門能有效運作並發揮其功能，相關的內部監控政策及程序已制定，委員會及工作小組亦已成立，從而實現、監督及執行內部監控。我們會不定時按需要檢討和修訂該等政策及程序。所有僱員清楚現行政策及程序，並透過廣泛的員工溝通及培訓，增進有關知識。

審核委員會獲授權監察內部監控的成效，管理層參考 COSO 的原則，負責設計、落實和維持有效的內部監控機制，尤其是確保執行委員會、董事會成員、行政人員和高層職員的行為，例如權力轉授、年度和中期預算案的所有資本、收入及支出項目審批等，均有正確的規管政策和程序可循。管理層亦會持續檢討，更新及改善內部監控以應對未來的挑戰。

內部審計部獨立於本公司的日常運作及會計職務。副董事（集團審計總監）直接向審核委員會匯報。

內部審計程序是根據風險評估方法來設計，並由審核委員會每年作出批核。內部審計師根據審計程序，對本公司所有業務和支援單位的風險監控進行評估和測試，以便合理地確保有足夠的監控和管治。堅守本公司對欺詐和賄賂的零容忍政策，內部審計師倘發現或懷疑有欺詐或不當行為時，便會採取適當的進一步調查。

2020年度內，審核委員會每季度與內部審計師舉行一次會議，商討內部審計事宜，並與外聘核數師討論其對本公司財務及內部監控事宜的意見。審核委員會亦在管理層不列席的情況下，與外聘核數師舉行了四次直接討論，並向董事會匯報會議上提出的主要事項。

本公司於2020年並無尚未修正的重大監控失誤或弱項，內部監控職能持續有效運作。

年度評估

截至2020年12月31日止財政年度內，審核委員會檢討了本公司及其附屬公司的所有主要監控機制，範圍涵蓋財務、營運及合規監控，以及風險管理功能。根據管理層所作的確認以及上述的檢討，董事會認為內部監控及風險管理機制均屬足夠並有效地運作。

董事會亦評核了本公司在內部審計、會計及財務匯報職能方面的資源水平，員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程和相關預算，並認為各方面均充足無關。


本公司的主要風險

本公司每年所面對的主要風險可能沒有重大的變化，然而這些風險的程度和重要性會隨着情況而改變。我們會持續檢討主要風險，集中探討公司在營運環境和組織架構改變下，變化如何可能產生，以及如何調整可行措施。本公司於2020年的主要風險如下：


業務和市場風險

數碼技術的出現以及持續改變的消費者行為，時刻為我們的業務帶來新的挑戰。社會動盪事件以及疫情的影響使2020年的情況變得更加複雜，為我們在香港的業務經營帶來嚴重的影響。




本公司能否取得持續增長及理想投資收益，關鍵在於我們購置適合土地以供發展的能力。項目設計的複雜性和緊迫的建築期限，均會為項目能否做到控制預算、按時按質、安全地完成帶來挑戰。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
日新月異的科技創新如電子商務和人工智能，以及急速改變的消費者行為和品味，可能會為公司的商業模式或策略帶來影響	 科技進步與消費者品味變化削弱競爭力	<ul style="list-style-type: none">• 利用數據分析、智能零售解決方案以及人臉識別等最新的相關技術，以加強對顧客需求與喜好的了解• 探索及採用適用的最新科技，例如虛擬實境／擴增實境、立體影像及創新的數碼平台解決方案，創造刺激的新體驗• 確保資訊科技基礎架構足以應對預期的資訊科技發展，如大數據及雲端技術• 進行全方位的顧客調查，了解顧客的喜好及痛點，從而提升顧客滿意度和忠誠度• 創建具針對性的顧客關係管理計劃以了解顧客需要及帶動銷售額

符號 — 風險趨勢變化（與去年比較）

 風險趨勢上升／增加




 風險趨勢相若

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
香港項目在動盪的市場環境下，其租賃策略面臨重新定位或重新定義的挑戰	 <p>全球疫情於年內帶來持久影響以及社會動盪事件持續發生</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 加強香港各項目的衛生預防措施，以應對2019冠狀病毒病疫情 • 加強對有醫療租戶的辦公樓以及有從海外返港住客的服務式寓所的防疫措施，並定期進行深度清潔 • 按租戶的個別情況提供租金寬減，並挽留優質租戶 • 因應這些特殊情況來評估我們現有的租賃策略，並通過改變關注點或改善租戶組合為有風險的商場重新定位 • 針對社會動盪事件進行定期的營運審查，並實施應對措施，盡可能減少對業務構成的影響
龐大的資本投資、長投資期及市場周期，為土地購置帶來機遇和挑戰		<ul style="list-style-type: none"> • 在購置土地前釐訂投資策略、準則及風險承受能力 • 整合當地市場資訊 • 進行適當的盡職調查，包括第三方專家審核 • 確定所需資金或人力方面等關鍵資源的限制，以進行適當的計劃 • 展開業務機遇的系統性分析 • 審慎理財及持續監察投資回報
設計複雜、建築期限緊迫，以及建築材料成本在批出標書後出現波動等因素，為達成控制預算、按時按質及安全地完成項目的目標帶來挑戰		<ul style="list-style-type: none"> • 在項目的各個發展階段，發展及設計部、項目管理部、成本及監控部，以及租務及物業管理部之間均有清晰明確的職責分配 • 密切監控項目進度，審核發展項目的規劃及施工等各方面進度 • 密切監控成本和建材供應的情況，收緊價格調整的要求，以及界定投標者和合約的條款，並進行詳細的投標分析，以核實回標價格 • 進行工廠實地檢測以保證原材料的出廠品質，並且在正式開工前製作工藝模型 • 由指定的安全經理及外部安全顧問識別並糾正所有不合規的安全隱患 • 建立清晰全面的政策及程序，定期改進以收緊監控措施 • 加強管理層監察，並定期向董事會和審核委員會提交全面的報告

社會和政治風險

我們密切監察不斷變化的商業環境和市場趨勢且作出迅速反應，以確保我們的物業保持高度競爭力。然而，我們的項目發展和租賃策略亦因社會政治環境的變化以及內地政府政策或監管環境的改變而面臨挑戰。

2020年上半年，疫情嚴重地影響了我們在內地和香港的客流量和租賃收入。縱使我們大部份位於內地的商場已於2020年年中開始逐漸復甦，但香港持續的防疫措施對香港商場全年客流量及租賃收入均有不同程度的影響。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
在諮詢及指引不足的情況下，政府新法規出台或突如其來的政策改變會對項目發展及／或我們的業務營運構成不利影響		<ul style="list-style-type: none"> 密切監察監管環境的發展以及市場氣氛／公眾反應 積極與監管機構及專業服務公司合作，了解最新法例及法規 分配足夠的內部資源以確保能迅速應對和遵守法規的改變 監察嚴重違反或未遵守法規規定的影響，評估潛在訴訟或索賠的風險，以及其重要程度（如有） 持續監察和評估法規改變所帶來的實際意義及影響，按季擬備最新法例，並分析法例趨勢 盡可能保持文件記錄的恰當和充足性
重大災害或危機，如流行病爆發、水災、地震及網絡罪案等，均會影響我們的資產或業務可持續發展	 <p>2019冠狀病毒病導致的負面影響，特別是在香港引發了租金協商／修訂，和客流減少</p>	<ul style="list-style-type: none"> 檢視、更新及測試各關鍵部門的業務持續計劃，例如遙距辦公或靈活工作安排 持續追蹤有確診個案的場所，並與租戶、顧客、員工、媒體及其他持份者及時溝通 積極與租戶就租賃安排進行對話和討論 繼續加強資訊科技安全政策和指引，例如進行資訊科技災難復原演習，網絡安全意識教育和滲透測試 進行危機管理培訓和演習，內容涵蓋網絡攻擊事例和媒體應對 確保物業及業務獲得適當的保險保障
香港社會動盪削弱了持續經營的業務以及整體營商環境		<ul style="list-style-type: none"> 全天候監測社會動盪事件的發展並適時發出戒備訊號 加強安全措施和規程，提升危機準備，並更新業務可持續計劃 記錄物業、設施及系統的任何損壞，及時跟進維修及維護需要 及時與租戶溝通，監察其佔用成本，並按其所承受的實際影響提供適切的援助 通過員工激勵和獎賞，提升士氣及挽留現有員工






人力資源風險

內地二線城市缺乏優質及合資格的人才，特別是行政及管理級別的人才，為我們的新項目帶來持續影響。此外，在整個物業管理行業裏，有能力和經驗豐富的人才競爭激烈，為我們香港商場保持優質服務的前線營運帶來了挑戰。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
未能招聘、發展或保留擁有適合才能的員工以支持本公司的發展計劃	 在內地招聘人才的挑戰  在香港	<ul style="list-style-type: none"> • 由職能部門主管根據業務策略而制定人力資源計劃，以配合現有及未來人力資源的需求 • 充分利用香港總部在內地的分支 (China Management Office) 促進人才發展及吸引內地人才 • 推廣公司良好僱主的形象，吸引及保留人才 • 定期檢討員工薪酬及提升員工福利 • 在內部職位發布平台「CareerConnect」上推進員工的內部崗位轉換並促進員工的職業發展 • 通過人才審核會來識別並留住具有發展潛力的優秀員工 • 開展員工培訓，確保員工具備專業知識和技能，以支持業務增長。為修讀認可專業課程的員工提供財政資助 • 繼續優化管理培訓生項目，制定行政人員發展培訓課程、管理人員發展培訓課程，以及個人發展培訓課程 • 申訴系統有效地運作
欺詐及貪污行為導致本公司蒙受重大財政損失及／或嚴重影響業務聲譽		<ul style="list-style-type: none"> • 加強承諾達致誠信及問責的最高標準 • 提供持續培訓員工，並互相交流，以培養誠信、無私和誠實的品德 • 舉報機制有效地運作 • 定期審核並更新員工手冊和行為準則，強調對不道德行為的零容忍

財務風險

在審慎理財的原則下，我們已制定了程序以識別和管理與業務營運相關的財務風險。主要財務風險包括利率及匯率、融資及流動性、信貸／交易對手風險，以及物業估值風險。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
持續經濟不景及不利的市場因素影響了物業估值和本公司的借貸能力	 <p>2019冠狀病毒病疫情進一步損害了香港經已疲弱的零售市場，亦影響到我們的物業估值</p>	<ul style="list-style-type: none"> 了解我們物業資產估值模型的基礎，並與我們的獨立估價師審查資本化率 定期檢視我們所面臨的物業估值下降的潛在風險，並就此進行壓力測試 根據貸款合同條款評估財務風險 通過合理的假設預測負債率，並將未來的財務承諾納入考慮因素
本公司部分借貸為浮息銀行貸款，故須面對利率上升的風險		<ul style="list-style-type: none"> 利用廣泛的融資工具，例如發行固定利率債券和貸款，以及使用衍生工具如進行利率掉期，以實現適當的定息／浮息債務組合 維持相對保守的負債率
我們在內地的業務，因其資本投資的性質使然而有兌換性貨幣風險，以及因收入及債務間的貨幣錯配而產生的外匯風險		<ul style="list-style-type: none"> 持有適量的人民幣資源，以滿足本公司在內地的資本需求 監測貨幣風險，定期進行敏感度分析 如有需要會調整貨幣對沖策略
市場資金的流動性時有改變，因而可能限制了我們獲得足夠而具成本效益的資金之能力		<ul style="list-style-type: none"> 由財資團隊從企業層面集中管理現金和融資 與銀行及中介保持密切關係 管理存款及貸款的還款期組合，將再融資的風險減至最低 建立和保持多元化的債務融資渠道
信貸／交易對手風險主要涉及應收租金以及存放在銀行的存款		<ul style="list-style-type: none"> 對準租戶全面地作出信用評估 要求收取租金按金、預付租金，同時密切監察租金的拖欠情況，以減輕應收租金的風險 對每間銀行的存款均設有限額，避免過度集中存款而造成的風險 銀行存款只存放在財力雄厚及／或擁有高信貸評級的銀行

除了面對上述的主要風險類別外，本公司還確認及監察了特定的新興風險，例如中美貿易糾紛有可能導致跨國公司把業務遷出其位於內地和香港的辦事處。本公司明白此等新興風險在未來或有可能產生較重大的潛在影響，因此我們已在本年度進行了定期的風險評估，並為風險和相應的緩解措施進行審查。



3. 紀律守則

本公司自1994年起採納企業紀律守則，並定期檢討及於需要時作出更新。最新的更新是在2020年8月。紀律守則已上載於我們的內聯網和公司網站上，以使所有員工和公眾都可以容易存取。

紀律守則清楚列出本公司的政策；法律規定；處理利益衝突的方式；處理機密資料和公司財產；使用資訊和通訊系統；個人社交媒體活動；舉報政策；與供應商和承辦商的關係；對股東和投資者的責任；與顧客和消費者的關係；僱傭守則；以及對社區的責任等。事實上，守則詳述了本集團的業務經營理念，作為所有員工和供應商的依從標準。

為監察及貫徹紀律守則之遵從，各部門經理負責確保其下屬充分了解及遵守該等守則和規定。違規行為會導致處分，包括被勒令離職，或如需要，向有關機構舉報。倘董事會成員接獲查詢關於股東、潛在股東、顧客、消費者、供應商、承辦商及本公司之僱員所作出之投訴，執行董事會成員須直接向董事會作出回答，以確保有關投訴獲公正及有效率之處理。我們堅持良好的企業管治，規定所有行政人員每半年提交申報書，確認彼等遵守紀律守則內有關公司股票交易的規範。

我們為僱員及其他有關的第三者例如承辦商及租客設有清晰的舉報機制，旨在鼓勵他們在機密情況下報告本集團任何失當行為、欺詐活動或舞弊行為，向本公司提出其嚴肅關注。我們為此設立了電郵戶口(whistleblowing@hanglung.com)。所有舉報直接送交副董事（集團審計總監），並由內部審計部在絕對保密的情況下調查。內部審計部會監察舉報情況並每半年向審核委員會匯報。

我們透過紀律守則以及不時發布的政策及程序，讓組織內各級員工清楚有關誠信的事宜和本公司的失當行為零容忍政策的重要性。此外，集團自2013年開始推行「誠信·從生活起步」計劃，旨在確保公司的所有程序在香港及內地的營運中，讓每位員工提升誠信至最高標準。該計劃以道德操守為中心，為所有僱員提供網路研討會和網上多媒體課程。於2020年，員工接受的培訓時數約100,200小時，當中約1,100小時為通過此計劃的培訓時數。

此外，為確保所有業務管理均按照我們高水平的專業實務準則及企業管治準則進行，我們會每六個月向所有僱員就處理利益衝突情況的政策發出提示。而所有行政人員均須每六個月填寫並簽署電子申報表格，披露其直接或間接在本公司、其附屬公司或聯營公司持有之利益（如有）。

4. 內幕消息

本公司自2013年起已採納內幕消息披露政策，制定按《證券條例》及《上市規則》的規定處理及發放內幕消息的程序及監控，包括：

- 根據適用的法律及規例在合理切實可行的範圍內盡快披露內幕消息；
- 於會計期結束後一個月內刊發中期及全年業績公布，以減低洩露風險；
- 處理事務時嚴格遵循證券及期貨事務監察委員會所刊發的《內幕消息披露指引》；
- 授權指定人士作為發言人與持份者溝通；
- 其紀律守則嚴格禁止未經授權的披露和利用內幕消息；及
- 每六個月就政策的合規的必要性向董事會成員及透過主要行政人員向僱員發出提示。

本公司及其上市附屬公司恒隆地產於2020年12月30日發布了聯合公告，根據《證券條例》及《上市規則》的要求，向市場公布有關香港壽山村道37號的擬收購狀況的內幕消息。

5. 外聘核數師的獨立性

畢馬威會計師事務所對本公司全年綜合財務報表進行審核，並每年確認其獨立性及客觀性。為確保畢馬威會計師事務所的獨立性，

- 審核委員會定期檢討及監察畢馬威會計師事務所的獨立性；

- 審核委員會對審計範圍以及非核數服務進行檢討，並審批有關費用；
- 已訂立聘用外聘核數師進行非核數服務之政策，並由審核委員會定期檢討。畢馬威會計師事務所在接受聘用非核數服務前將確認其獨立性；及
- 審核委員會每年考慮及向董事會建議重聘畢馬威會計師事務所為核數師。

畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》就核數師的獨立性確認其獨立性。

就畢馬威會計師事務所提供服務之總酬金如下：

	截至2020年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2019年 12月31日止年度 港幣百萬元
法定核數服務	13	13
非核數服務	2	3

(五) 與持份者的溝通

1. 股東

董事會設有股東通訊政策，載列有關促進與股東之間有效溝通之策略，以確保股東獲提供足夠的資訊，及促使股東能夠積極參與公司活動，並在知情的情況下行使股東的權利。我們會定期檢討此政策以確定其有效運作。

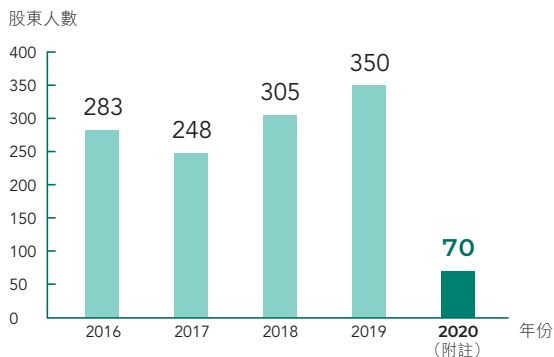


致股東函及周年大會

我們的致股東函印證了我們與股東溝通的透明度及明確性的承諾。該等函件由我們的董事長親自撰寫，並隨附每份年報和中期報告，當中就本集團的業務、我們經營的市場以及影響我們市場的區域和全球社會經濟發展進行深入的討論和分析。

本公司之周年大會亦為董事會與股東提供一個極好的溝通平台。董事長及各委員會之主席經常出席以解答股東提出之問題，外聘核數師每年也會出席周年大會向股東作出報告。周年大會通告及有關文件於大會舉行日期前最少20個營業日寄予股東。董事長就每項獨立的事宜個別提出決議案。周年大會獲股東踴躍出席。

參與周年大會的股東人數闡明如下：



附註

根據本公司建議，2020年周年大會的股東人數因疫情關係而大幅減少。作為防疫措施的一部分，本公司建議股東委任周年大會主席作為其代表，在2020年周年大會上投票，以行使其投票權，代替其親身出席。

除透過致股東函，董事長藉着周年大會與股東溝通對話，並闡述集團的展望及其業務策略。

2020年周年大會

本公司上屆周年大會於2020年4月29日在香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店大堂低座港麗大禮堂舉行，合共有70位股東親身或委派代表出席大會。會上，董事長要求以投票方式表決每項決議案，及已向股東提供以投票方式進行表決的詳細程序。

於2020年周年大會上提呈的決議案包括：

- 採納財務報表；
- 宣布派發末期股息；
- 重選董事會成員；
- 重聘核數師；及
- 續延給予一般性授權。

所有決議案均以投票方式表決，投票表決結果於同日傍晚在本公司及香港交易所之網頁刊登。

於2020年，組織章程細則並無任何修改，並已上載於本公司及香港交易所之網頁以供瀏覽。

董事會確認毋須於2021年4月30日舉行之應屆周年大會動議修訂組織章程細則。下個財政年度與股東相關的重要日期，包括就考慮派發截至2021年12月31日止年度之中期及末期股息而舉行的董事會會議的日期，以及周年大會日期，分別約於2021年7月底、2022年1月底，以及2022年4月舉行。

召開股東大會程序

根據《公司條例》，佔本公司全體股東總表決權最少5%的股東，可提出要求召開股東大會。要求須列明該大會上處理的事務，並由有關股東簽署及存放於本公司的註冊辦事處註明公司秘書收。以上經提出該要求者認證之要求亦可採用電子形式送交本公司，電郵為 ir@hanglung.com。

股東在股東大會上提呈建議的程序

此外，根據《公司條例》，(i) 佔本公司全體股東總表決權最少2.5%的股東；或(ii) 最少50名有權投票的股東，可將要求在本公司股東大會上考慮其建議的書面要求，送交本公司的註冊辦事處註明公司秘書收。以上經提出該要求者認證之要求亦可採用電子形式送交本公司，電郵為 ir@hanglung.com。

股東建議董事會成員候選人的程序

根據組織章程細則，任何持有代表不少於全體股東總表決權10%的股東，如欲提名一名人士（卸任董事會成員除外）於本公司股東大會上參選董事會成員一職（「候選人」），彼須將下列文件遞交至本公司的註冊辦事處：

- (i) 一份就有關建議由該股東妥為簽署的書面通知；及
- (ii) 一份由候選人妥為簽署的同意書，表示其願意參選。

遞交上述文件的期限（為期最少七天）須由不早於寄發指定舉行有關該選舉的股東大會通告後之日起至不遲於該股東大會舉行日期前七天為止。

股東查詢

倘股東有特別查詢或建議，可書面致函本公司的註冊地址予董事會或公司秘書或電郵至本公司，電郵為 ir@hanglung.com。此外，股東如有任何有關其股份及股息之查詢，可以聯絡本公司的股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司，其聯絡詳情已載於本年報之「上市資料」內。

2. 投資者

於2020年12月31日之股東所屬地詳情如下：

所屬地	股東		持股量	
	人數	百分比	股份數目	百分比
香港	1,864	97.90	994,295,234	73.02
中國內地	8	0.42	139,375	0.01
澳門	3	0.16	112,700	0.01
台灣	2	0.10	2,874	0.00
澳洲及新西蘭	4	0.21	16,800	0.00
加拿大及美國	14	0.74	97,923	0.01
東南亞	1	0.05	33,000	0.00
英國	2	0.10	508	0.00
其他	6	0.32	366,919,828	26.95
總計	1,904	100.00	1,361,618,242	100.00

於2020年12月31日之股東持股量組別詳情如下：

持股量組別	股東*		持股量*	
	人數	百分比	股份數目	百分比
1 - 1,000 股	486	25.53	219,802	0.02
1,001 - 5,000股	639	33.56	1,934,469	0.14
5,001 - 10,000股	294	15.44	2,428,500	0.18
10,001 - 100,000股	439	23.06	12,044,097	0.88
100,000股以上	46	2.41	1,344,991,374	98.78
總計	1,904	100.00	1,361,618,242	100.00

* 包括264名參與中央結算及交收系統之人士，彼等在所屬之持股量組別內，以香港中央結算代理人有限公司名義登記持有合共815,321,238股股份

截至本年報日期，根據本公司可以得悉而董事會成員亦知悉之公開資料，本公司已維持《上市規則》訂明之公眾持股量。

投資者參與

為了有效地與投資者互動，管理層透過分析員簡報會、參與投資者會議、電話會議及海外路演，與機構投資者及分析員定期保持對話。

本公司致力向股東和投資者披露其業務之相關資料，除透過本公司之年報及中期報告外，亦定期與分析員會面；舉行記者會；發放新聞稿、電郵和透過本公司之網頁提供資料。股東、投資者、傳媒或公眾人士之所有查詢及建議，均由執行董事會成員、公司秘書，或適當之主要行政人員負責解答。

任何人士均可登上本公司之網頁查閱本公司之資料。本公司之網頁除提供財務等傳統資料外，亦提供本公司其他最新資料，包括可供出售物業、租賃物業、最新之已發行股份數目、主要股東之股份權益、公司簡介、公司刊物、公司大事紀要資料及常見問題等。

我們明白及時和透明地與股東和投資者分享重大資訊的重要性。於年內，根據董事會的初步評估，本公司和恒隆地產發布了一份自願性聯合公告，披露疫情對2020年度財務業績的潛在影響。

展望

強健的企業管治是可持續業務不可缺少的一部分。儘管我們一直保持良好的企業管治記錄不言而喻，但我們明白到在不斷變化的環境下，我們必須繼續適應和改進。例如，持份者一再強調可持續發展是一個主要的關注事宜。然而，儘管董事會在可持續發展方面已經享有良好的聲譽，但在過去12個月，董事會就這一個議題推行了更多的教育，並會持續進行。

董事會和管理層承諾秉持卓越的企業管治。股東應該相信我們即使在社會期望和基準不斷變化下仍可有能力保持我們的領導地位。

董事簡介



陳啟宗先生 大紫荊勳賢

董事長

陳先生現年71歲，於1972年加盟本集團，並於1991年出任董事長。彼亦為恒隆集團主要之上市附屬公司恒隆地產有限公司之董事長。陳先生為香港地產建設商會副會長、美國亞洲協會榮休主席及其香港中心主席、香港明天更好基金執行委員會主席、一國兩制研究中心執行委員會原主席，和中國發展研究基金會理事會原副會長及原顧問。陳先生亦為多個國際智庫和大學的理事會或顧問委員會成員，包括香港科技大學、美國彼得森國際經濟研究所等。陳先生是美國南加州大學前校董及美國人文與科學院院士；持有美國南加州大學工商管理學碩士學位。彼為本公司非執行董事陳樂宗先生之胞兄及本公司副董事長陳文博先生之父親。



陳文博先生

副董事長

陳先生現年38歲，於2010年加盟本集團。彼於2016年獲委任為本公司及其主要上市附屬公司恒隆地產有限公司之董事會成員，並於2020年9月出任副董事長。彼現時主要負責發展及設計部、項目管理部（包括其下設的資產保證及優化部）和成本及監控部。陳先生於本集團其他職責包括擔任可持續發展督導委員會之主席及企業風險管理工作小組之成員。

加盟本集團前，彼從事金融、審計、諮詢顧問及風險管理範疇之工作。陳先生為香港地產建設商會執行委員會、香港科技大學商學院顧問委員會及香港中文大學晨興書院院監會的成員。彼持有美國西北大學凱洛格管理學院與香港科技大學聯合頒授的行政人員工商管理碩士學位和美國南加州大學國際關係文學士學位。陳先生為本集團董事長陳啟宗先生之兒子。



盧韋柏先生

行政總裁

盧先生現年50歲，於2018年5月加盟本公司及其主要上市附屬公司恒隆地產有限公司，出任候任行政總裁，並於2018年7月出任行政總裁。彼擁有超過25年的管理經驗，期間主要任職於銀行業及快速消費品行業，豐富經驗遍及香港及內地。盧先生現為香港地產建設商會會董、香港特別行政區政府稅務委員會委員及賽馬會文物保育有限公司（大館）諮詢委員會委員，亦為香港大學校董會委員。盧先生1993年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位。



陳樂宗先生

非執行董事

陳先生現年69歲，自1986年起出任本公司董事。陳先生由1987年起，通過其所共同創辦的晨興集團，活躍於風險投資和私募股權投資領域。他亦擔任美國加州大學洛杉磯分校、哈佛大學等多間大學的顧問委員會委員及香港中文大學晨興書院院監會主席。陳先生在加州大學洛杉磯分校完成了工程學高級學位課程，並獲得哈佛大學博士學位。彼現為 Apellis Pharmaceuticals, Inc. 及 Stealth BioTherapeutics Corp 之主席，並曾出任 Aduro Biotech, Inc. 之非執行董事。陳先生為本集團董事長陳啟宗先生之胞弟。



葉錫安先生 金紫荊星章、CBE、太平紳士

獨立非執行董事

葉先生現年72歲，於1998年加入董事會。彼為執業律師及公證人。葉先生熱心社會服務工作，曾任立法局議員、香港律師會前會長、外匯基金諮詢委員會前委員、離職公務員就業申請諮詢委員會前委員，以及現為前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會委員。葉先生曾任香港賽馬會主席。彼為香港教育學院（現稱為香港教育大學）創校主席，並擔任本港兩所大學及清華大學之名譽職位。葉先生曾出任長飛光纖光纜股份有限公司之獨立非執行董事。彼於2017年7月獲授勳金紫荊星章。



廖柏偉教授 銀紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事

廖教授現年73歲，於2015年3月加入董事會為獨立非執行董事。彼現為研究教授，曾出任香港中文大學副校長。彼曾任全球經濟及金融研究所所長及於2000至01年年度獲委任為美國富布賴特(Fulbright)傑出訪問學人。廖教授服務多個政府諮詢機構，現為前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會之主席及司法人員推薦委員會委員。廖教授亦曾為香港特別行政區長遠財政計劃工作小組、策略發展委員會、香港特別行政區行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會、臨時最低工資委員會、香港特別行政區區議會議員薪津獨立委員會，以及航空發展諮詢委員會之委員。彼現為香港金融管理局屬下香港貨幣及金融研究中心之董事及深圳高等金融研究院理事，亦曾出任證券及期貨事務監察委員會之非執行董事及其薪酬委員會主席。廖教授獲頒美國普林斯頓大學學士學位及史丹福大學博士學位。彼現為載通國際控股有限公司及浙商銀行股份有限公司之獨立非執行董事，並曾出任本公司上市附屬公司恒隆地產有限公司之獨立非執行董事。廖教授於1999年獲授勳銀紫荊星章，並於2006年獲委任為太平紳士。



徐立之教授 OC、大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事

徐教授現年70歲，於2014年11月加入董事會為獨立非執行董事。徐教授曾出任香港大學第十四任校長。彼自1981年起為加拿大多倫多病童醫院研究中心成員，1996年晉升為首席遺傳學家，1998年晉升為遺傳學及基因生物工程計劃主管。徐教授亦自1983年起獲多倫多大學學術職務，於1994年成為多倫多大學的大學教授，並自2006年起獲頒榮譽教授。彼亦於2000年至2002年期間出任人類基因組織會長。徐教授在工作方面屢獲殊榮，包括1989年獲加拿大皇家學會百年紀念獎、1990年獲 Gairdner International Award、1992年獲 Cresson Medal of Franklin Institute、1993年獲 XII Sanremo International Award for Genetic Research、2000年獲加拿大醫學研究局傑出科學家 (Distinguished Scientist Award from the Medical Research Council, Canada)、2002年獲 Killam Prize of Canada Council、2009年獲 European Cystic Fibrosis Society Award、2018年度獲華倫·阿爾波特基金會獎，並獲世界各地大學授予十六個榮譽學位。彼於1990年獲頒授加拿大皇家學會院士、1991年獲頒授倫敦皇家學會院士、1992年獲頒授台灣中央研究院院士、2004年獲頒授美國國家科學院外籍院士、2009年獲頒授中國科學院外籍院士以及於2015年獲選為香港科學院創院院長。徐教授分別於1972年及1974年取得香港中文大學生物系學士學位及碩士學位。彼亦於1979年取得匹茲堡大學生物科學博士學位。徐教授現為培力控股有限公司之獨立非執行董事。彼於2016年7月獲授勳大紫荊勳章。



廖長江先生 金紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事

廖先生現年63歲，於2014年11月加入董事會為獨立非執行董事。廖先生獲選為中華人民共和國第十一屆至第十三屆全國人民代表大會代表（香港特別行政區（「香港特區」））。彼自2016年11月獲委任為香港特區行政會議非官守議員，並現擔任香港特區立法會議員及廉政公署貪污問題諮詢委員會主席。廖先生曾任打擊洗錢及恐怖分子資金籌集覆核審裁處主席。彼畢業於倫敦大學學院，取得經濟學榮譽理學士學位及法律碩士學位。廖先生於1984年取得英格蘭及威爾斯大律師資格，及於1985年取得香港大律師資格，並為香港執業大律師。彼自1992年獲取新加坡訟務及事務律師資格。廖先生現為中國銀行股份有限公司之獨立非執行董事。彼於2014年獲授勳銀紫荊星章及於2019年獲授勳金紫荊星章，並於2004年獲委任為太平紳士。



張家騏先生

非執行董事

張先生現年68歲，於2015年3月加入董事會為非執行董事。彼現為晨興集團之董事總經理（晨興集團乃由陳樂宗先生出任主席，及由陳樂宗先生與陳啟宗先生共同創辦）。張先生在一家大型國際會計師事務所開始了其職業生涯，在香港和多倫多積逾八年會計師的經驗。彼於1991年加入晨興集團之前，曾於數家國際製造業及貿易公司擔任高級財務職位。張先生獲頒麥迪遜威斯康辛州大學工商管理學碩士學位，並為美國會計師公會、加拿大特許會計師公會和香港會計師公會之會員。彼現為亞洲和北美數家私人公司董事，並曾擔任數家上市公司之董事，於高科技公司中具豐富經驗。張先生現為晶苑國際集團有限公司之獨立非執行董事。



陳仰宗先生

非執行董事

陳先生現年57歲，於2015年9月加入董事會為非執行董事。彼現為常興（合隆）企業有限公司之董事，負責管理多種環球市場投資，並曾出任恩榮金融有限公司之主席兼行政總裁，為財富管理之專業人士。陳先生於美國及英國開展其商業銀行家事業，直至由1993年起加盟常興（合隆）企業有限公司，累積了廣泛的國際銀行業務、金融及投資經驗。彼自2000年起積極投入推廣及提高尤其是家族企業的企業管治，並於2008年至2012年間擔任 Family Business Network Pacific Asia Ltd. (FBNPA) 創會董事。陳先生現為種子基金之主席並服務於擇善基金及種子基金的撥款委員會。彼曾任香港聯合交易所上市委員會成員，香港證監會收購及合併委員會成員及公眾股東權益小組委員。陳先生於美國克雷蒙麥肯納學院（Claremont McKenna College）及哥倫比亞大學分別取得經濟學學士及工商管理碩士學位。



何孝昌先生

首席財務總監

何先生現年61歲，於2008年加盟本集團，並於2010年獲委任為本公司及其上市附屬公司恒隆地產有限公司之董事會成員。何先生在英國、澳洲、香港及內地之廣泛行業中擁有逾30年之管理經驗。彼分別為英格蘭及威爾斯以及澳洲的特許會計師，並持有澳洲墨爾本大學工商管理碩士學位及英國伯明翰大學商業（會計）學士學位。

主要行政人員 簡介



甄嘉雯女士

董事 — 總法律顧問及公司秘書

甄女士於2017年加盟集團。甄女士為合資格於香港執業之律師，在私人執業及多家跨國企業中累有逾30年法律顧問經驗。甄女士持有香港大學法學專業證書和法學士學位，並為香港律師會、英格蘭及威爾斯律師公會及澳洲 (ACT) 律師協會之會員。

董事會報告

董事會欣然提呈截至2020年12月31日止年度之董事會報告及已審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為控股投資，並透過其附屬公司發展物業以供出售及租賃，投資物業以供收租，以及其他投資。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）亦經營停車場管理及物業管理業務，並透過合營企業提供乾洗及洗衣服務。

財政年度內按經營分部分分析之本集團收入及業績載於財務報表附註第2項內。

主要附屬公司及合營企業

主要附屬公司及合營企業，連同其營業及註冊成立地點、已發行股本／註冊資本等資料載於財務報表附註第35及36項內。

業績

本集團截至2020年12月31日止年度之業績載於綜合財務報表第139至201頁內。

股息

董事會現建議派發末期股息每股港幣6角3仙，連同於2020年9月29日已派發之中期股息每股港幣1角9仙，截至2020年12月31日止年度之全年派息將合共為每股港幣8角2仙。擬派發之末期股息倘於2021年4月30日舉行之周年大會中獲股東通過，將於2021年5月20日派發予於2021年5月6日名列股東名冊之股東。

本公司旨在為股東提供穩定之股息。股息將反映其附屬公司恒隆地產之財務表現。在建議派發股息時，本公司將會考慮股東之回報及未來業務發展之資金需要。

業務審視

有關本集團業務的中肯審視，及就本集團年內表現以及業績和財務狀況相關重要因素的探討和分析，分別載於本年報第28至66頁的「業務回顧」及第67至77頁的「財務回顧」。關於本公司面對的主要風險及不明朗因素的敘述已於本年報的不同部分披露，於第90至118頁的「企業管治報告」尤其詳盡。在2020年財政年度完結後發生，並且對公司有影響的重大事件（如有），其詳情已於以上篇章及財務報表附註中披露。本集團的業務展望則於本年報第28至66頁的「業務回顧」內討論。

關於運用財務關鍵表現指標就本集團的表現所進行的分析，已在本年報第6至7頁的「財務摘要」及第67至77頁的「財務回顧」內提供。就公司的環境政策及表現的探討以及本公司與其主要持份者關係的說明則於本年報第80至87頁的「可持續發展」內提供。



本集團有適當的合規程序，以確保遵守（尤其是對本集團產生重大影響）有關法律及規例。董事會委派審核委員會檢討及監察本集團就遵守法律及規例要求之政策及常規。公司通過定期發出的法律更新資訊傳遞有關法律及規例之任何新頒布或變動，以確保符合相關規定。有關法律更新資訊會發送予所有行政人員，確保他們得悉這些變動並向其下屬發放相關資訊。相關合規的提示亦會在需要時定期發送至有關僱員。在需要時，我們亦提供培訓以提高僱員的認知。

本集團已制定系統及政策，以確保遵守對業務有重大影響之有關法律及規例，包括但不限於香港的《建築物條例》、《一手住宅物業銷售條例》、《競爭條例》、《個人資料（私隱）條例》、《最低工資條例》、《僱傭條例》和《職業安全及健康條例》，以及中華人民共和國的《建築法》、《消防法》、《反壟斷法》、《反不正當競爭法》、《網絡安全法》、《勞動法》、《勞動合同法》和《工會法》。在企業層面上，本公司亦遵守《上市規則》、《公司條例》及《證券條例》的要求。

十年財務概覽

本集團過去十個財政年度之業績、資產及負債概覽載於第202及203頁內。

主要供應商及客戶

年內本集團五大供應商合共所佔之購貨額百分比及本集團五大客戶合共所佔之銷售貨品或提供服務的收入百分比各不超過本集團總購貨額及總收入的30%。

可分配儲備

於2020年12月31日，本公司可供分配予股東之儲備為港幣188.30億元（2019年：港幣175.49億元）。

捐款

年內本集團之捐款為港幣2,500萬元（2019年：港幣1,700萬元）。

銀行貸款及其他借貸

本集團於2020年12月31日之銀行貸款及其他借貸情況載於財務報表附註第18項內。

資本化之借貸支出

年內本集團資本化之借貸支出款項為港幣12.96億元（2019年：港幣14.29億元）。

集團主要物業

於2020年12月31日本集團主要物業之詳情載於第63至66頁內。

股本

年內本公司並無發行任何股份（2019年：無）。

年內本公司之股本變動詳情載於財務報表附註第21項內。

本公司之上市附屬公司之股本

年內本公司之上市附屬公司恒隆地產因根據恒隆地產之股份期權計劃行使股份期權而發行了81,000股（2019年：無）之繳足股份，總代價為港幣1,618,380元（2019年：無）。

股票掛鈎協議

於年內或年度結束時，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議將會或可導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議將會或可導致本公司發行股份。

董事

年內及截至本報告日之董事會董事包括：

陳啟宗先生
陳文博先生
盧韋柏先生
陳樂宗先生
葉錫安先生
廖柏偉教授
徐立之教授
廖長江先生
張家騏先生
陳仰宗先生
何孝昌先生

董事會董事之簡歷載於第119至124頁內。彼等之薪酬詳情則載於財務報表附註第6項內。

遵照組織章程細則第103條規定，廖柏偉教授、張家騏先生、陳仰宗先生及何孝昌先生將於應屆周年大會上輪值告退，惟彼等願參與候選連任。

於年內及直至本報告日期止之期間內，出任本公司附屬公司董事會的名單，載於本公司網頁 <http://www.hanglunggroup.com> 之「投資者關係」項下的「企業管治」分項下之「憲章文件及附屬公司董事」內。

董事之服務合約

擬於應屆周年大會上參與候選連任之董事會董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立於一年內倘終止須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

董事於交易、安排或合約中的權益

除已披露外，於年內任何時間或年結日，董事會董事或其關連實體並無在本公司或其任何附屬公司之任何與本集團業務有關的重要交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

彌償保證

根據組織章程細則的規定，公司的每位董事會董事或其他高級人員就履行其職務或與此有關方面蒙受或產生之所有損失或責任，在《公司條例》之規限下均有權自本公司之資產中獲得彌償。此惠及董事會董事之彌償保證條文於年內有效，並於本報告日期維持有效。

董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

根據《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2020年12月31日持有本公司及其相聯法團（定義見《證券條例》）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)		根據期權可認購 之股份數目 (附註3)
		股份數目	已發行 股份數目 之百分比	股份數目	已發行 股份數目 之百分比	
陳啟宗	個人及其他	18,009,500 (附註1)	1.32	16,330,000	0.36	17,525,000
陳文博	個人及其他	528,641,080 (附註1及2)	38.82	2,644,956,340 (附註2)	58.81	4,400,000
盧韋柏	個人	—	—	—	—	12,750,000
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	—	—	—	—	—	—
何孝昌	個人	—	—	—	—	11,600,000

附註

1. 其他權益包括由一項信託基金（陳啟宗先生及陳文博先生為酌情受益人）持有之本公司6,219,500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522,421,580股股份及恒隆地產2,644,956,340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。

董事會
報告

3. 根據恒隆地產之股份期權計劃的期權變動

(i) 於2002年11月22日獲採納之股份期權計劃

根據期權可認購之股份數目							
授出日期 (月/日/年)	姓名	於2020年 1月1日	年內失效	於2020年 12月31日	每股 行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
02/08/2010	陳啟宗	6,500,000	6,500,000	–	\$26.46	02/08/2012 : 10% 02/08/2013 : 20% 02/08/2014 : 30% 02/08/2015 : 40%	02/07/2020
09/29/2010	何孝昌	2,000,000	2,000,000	–	\$36.90	09/29/2012 : 10% 09/29/2013 : 20% 09/29/2014 : 30% 09/29/2015 : 40%	09/28/2020
06/13/2011	陳啟宗 何孝昌	4,500,000 3,000,000	– –	4,500,000 3,000,000	\$30.79	06/13/2013 : 10% 06/13/2014 : 20% 06/13/2015 : 30% 06/13/2016 : 40%	06/12/2021

(ii) 於2012年4月18日獲採納之股份期權計劃

根據期權可認購之股份數目							
授出日期 (月/日/年)	姓名	於2020年 1月1日	年內行使	於2020年 12月31日	每股 行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
06/04/2013	陳啟宗 陳文博 何孝昌	4,500,000 200,000 3,000,000	– – –	4,500,000 200,000 3,000,000	\$28.20	06/04/2015 : 10% 06/04/2016 : 20% 06/04/2017 : 30% 06/04/2018 : 40%	06/03/2023
12/05/2014	陳啟宗 陳文博 何孝昌	2,750,000 150,000 1,850,000	– – –	2,750,000 150,000 1,850,000	\$22.60	12/05/2016 : 10% 12/05/2017 : 20% 12/05/2018 : 30% 12/05/2019 : 40%	12/04/2024
08/10/2017	陳啟宗 陳文博 何孝昌	2,750,000 1,850,000 1,850,000	– – –	2,750,000 1,850,000 1,850,000	\$19.98	08/10/2019 : 10% 08/10/2020 : 20% 08/10/2021 : 30% 08/10/2022 : 40%	08/09/2027
05/16/2018	盧韋柏	10,000,000	–	10,000,000	\$18.98	05/16/2020 : 10% 05/16/2021 : 20% 05/16/2022 : 30% 05/16/2023 : 40%	05/15/2028
06/28/2019	陳啟宗 陳文博 盧韋柏 何孝昌	3,025,000 2,200,000 2,750,000 1,900,000	– – – –	3,025,000 2,200,000 2,750,000 1,900,000	\$18.58	06/28/2021 : 10% 06/28/2022 : 20% 06/28/2023 : 30% 06/28/2024 : 40%	06/27/2029

除以上所披露外，董事會董事並無於2020年12月31日持有本公司或任何相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益或淡倉。

除以上所述外，於年內任何時間，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。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

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2020年12月31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)	已發行股份 數目之百分比 (好倉)
陳譚慶芬	1	528,641,080	38.82
陳文博	1	528,641,080	38.82
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	2	522,421,580	38.37
Merssion Limited	2	522,421,580	38.37
Kingswick Investment Limited	3	103,609,000	7.61
Dodge & Cox	4	134,650,000	9.89
Silchester International Investors LLP	4	110,342,000	8.10

附註

1. 此等股份與兩項信託基金所持有之股份為同一批股份，其中522,421,580股股份由一項信託基金透過 Merssion Limited 持有及6,219,500股股份由另一項信託基金持有。由於陳譚慶芬女士及陳文博先生分別為該兩項信託基金之成立人及酌情受益人，故根據《證券條例》彼等均被視為於此等股份中擁有權益。
2. 此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 Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited 為該信託基金之受託人，根據《證券條例》彼被視為於此等股份中擁有權益。
此等股份已包括在陳譚慶芬女士及陳文博先生被視為擁有權益的528,641,080股股份之數目內。
3. 此公司為 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522,421,580股股份之數目內。
4. 此等股份乃以投資經理身份持有。

除以上所披露外，於2020年12月31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。

關連人士交易

在日常業務中進行的重大關連人士交易詳情載於財務報表附註第28項內。該等關連人士交易並不構成《上市規則》的須予披露關連交易。

管理合約

年內本公司並無就本公司全部或任何重大部分業務訂立或現存任何管理及行政合約。

購回、出售或贖回上市證券

年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。

企業管治

本公司之企業管治常規載於第90至118頁之企業管治報告內。

核數師

截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表已由畢馬威會計師事務所審核。本公司將於應屆周年大會上提呈決議案，建議再度委任畢馬威會計師事務所為本公司核數師，直至下屆周年大會結束為止。

承董事會命

公司秘書

甄嘉雯

香港，2021年1月28日

獨立核數師報告



獨立核數師報告致恒隆集團有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第139至201頁的恒隆集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2020年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

投資物業及發展中投資物業之估值

(請參閱附註10(物業、廠房及設備)及附註1(f))(會計政策))

關鍵審計事項

於2020年12月31日，貴集團投資物業及發展中投資物業的公允價值合共為港幣2,007.79億元，相當於貴集團於該日之資產總值的89%。

記錄於截至2020年12月31日止年度綜合損益表的投資物業及發展中投資物業之公允價值淨虧損為港幣68.56億元。

貴集團位於香港和內地的投資物業包括購物商場、辦公室、工業樓宇、住宅樓宇及停車場。

貴集團的投資物業及發展中投資物業的公允價值，已經由管理層根據由外聘物業估值師編備的獨立估值進行評估。

由於投資物業及發展中投資物業對貴集團的綜合財務報表具有重要性，而且釐定公允價值涉及重大的管理層判斷和估計，包括選取合適的估值法、資本化率和市場租金，以及就發展中投資物業估計竣工尚需成本，我們把貴集團的投資物業及發展中投資物業之估值列為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業及發展中投資物業之估值的審計程序包括以下各項：

- 評估外聘物業估值師對受估物業的地點和種類是否勝任、具備能力和經驗，以及其獨立性和客觀性；
- 根據我們對其他處理物業種類相若的物業估值師的認識，評估外聘物業估值師使用的估值方法；
- 將已計入估值模型的租賃信息(包括承諾租金和租出率)及相關合約和文件進行抽樣比較；
- 私下另行與外聘物業估值師討論估值，在內部物業估值專家的協助下，就在估值中採用的主要估計(包括市場售價、市場租金和資本化率)與歷史數據和可用的市場數據互相比較，並考慮可比性和其他地方市場因素，再就此提出質詢；及
- 關於發展中的投資物業，將各物業發展項目的估計竣工尚需成本與貴集團最新的預算互相比較(詳情載於以下關鍵審計事項)。

評估發展中投資物業的發展成本

(請參閱附註10(物業、廠房及設備)及附註1(f)(會計政策))

關鍵審計事項

貴集團的發展中投資物業的公允價值是利用直接比較法估值，並參考了市場上可比較之交易，計算出物業之公允價值，如適用，再扣減(1)各物業發展項目的估計竣工尚需成本；以及(2)估計邊際利潤。

因此，相較於管理層原本已批准的預算開支，當各物業發展項目的估計竣工尚需成本有任何增加時，可能會對貴集團的發展中投資物業的公允價值及本年度的業績造成重大不利影響。

貴集團的發展中投資物業包括購物商場、辦公室及住宅樓宇。

由於釐定估計發展成本涉及重大的管理層判斷和估計，特別是對項目可行性的研究、估計各物業發展項目的竣工尚需成本以及估計邊際利潤，我們把貴集團之發展中投資物業的發展成本列為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估發展中投資物業的發展成本的審計程序包括以下各項：

- 評估管理層就編備和監管各發展中投資物業的預算和預計建造成本的內部控制之設計、實施和運行的有效性；
- 私下另行與外聘物業估值師討論估值，就在估值中採用的主要估計(包括市場售價)與可用的市場數據互相比較，並考慮可比性和其他地方市場因素，再就此提出質詢；
- 對所有發展中投資物業進行回顧性分析，將年內產生的實際建造成本與以往年度的預計數字相比，以評估貴集團預算程序的準確性；
- 實地參觀所有發展中投資物業，並與管理層和內部工料測量師討論在物業發展項目於近期預測中反映的發展進度和發展預算；及
- 將工料測量師報告內之物業發展項目的建造成本，與付款記錄和有關建造成本的應計費用及/或應付款項的其他文件進行抽樣比較。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。我們在本核數師報告日前已取得除「董事長致股東函」及「副董事長簡函」以外的所有其他信息，以及預期會在核數師報告日後取得這些餘下未取得的信息。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀上述其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們對在核數師報告日前取得的其他信息所執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。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。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

獨立核數師報告

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定那些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張穎嫻

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

2021年1月28日

財務報表

139	綜合損益表
140	綜合損益及其他全面收入表
141	綜合財務狀況表
142	綜合權益變動表
144	綜合現金流量表
145	財務報表附註
145	1. 重大會計政策
159	2. 收入及分部資料
161	3. 其他收入淨額
161	4. 利息(支出)/收入淨額
162	5. 除稅前(虧損)/溢利
162	6. 董事及高級管理人員之酬金
164	7. 綜合損益表內之稅項
165	8. 股息
165	9. 每股(虧損)/盈利
166	10. 物業、廠房及設備
169	11. 租賃
171	12. 合營企業權益
171	13. 其他資產
172	14. 現金及銀行存款
172	15. 應收賬款及其他應收款
173	16. 待售物業
174	17. 待出售之資產
174	18. 銀行貸款及其他借貸
175	19. 應付賬款及其他應付款
176	20. 於綜合財務狀況表上之稅項
177	21. 股本
178	22. 儲備
181	23. 來自經營業務之現金
181	24. 出售一間附屬公司
182	25. 來自融資活動之負債之調節
182	26. 承擔
183	27. 僱員福利
187	28. 重大關連人士交易
188	29. 財務風險管理目標及政策
193	30. 重要會計估計及判斷
194	31. 財務狀況表(公司)
195	32. 附屬公司權益
195	33. 已頒布但尚未於截至2020年12月31日止年度正式生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響
195	34. 核准財務報表
196	35. 主要附屬公司
201	36. 主要合營企業

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020		2019	
		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)	9,526	9,435	8,461	8,324
直接成本及營業費用		(2,646)	(2,537)	(2,346)	(2,242)
		6,880	6,898	6,115	6,082
其他收入淨額	3	54	884	47	781
行政費用		(559)	(623)	(500)	(549)
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		6,375	7,159	5,662	6,314
物業之公允價值淨(減少)/增加	2(b)	(6,856)	10,620	(6,121)	9,477
已計入物業之公允價值變動 來自營業的(虧損)/溢利		(481)	17,779	(459)	15,791
利息收入		70	160	62	140
財務費用		(222)	(144)	(195)	(128)
利息(支出)/收入淨額	4	(152)	16	(133)	12
應佔合營企業(虧損)/溢利	12	(291)	183	(255)	161
除稅前(虧損)/溢利	5	(924)	17,978	(847)	15,964
稅項	7(a)	(1,261)	(5,403)	(1,110)	(4,839)
本年(虧損)/溢利	2(b)	(2,185)	12,575	(1,957)	11,125
應佔本年(虧損)/溢利：					
股東	22(a)	(1,541)	6,816	(1,376)	6,009
非控股權益		(644)	5,759	(581)	5,116
		(2,185)	12,575	(1,957)	11,125
每股(虧損)/盈利	9(a)				
基本		(港幣1.13元)	港幣5.01元	(人民幣1.01元)	人民幣4.41元
攤薄		(港幣1.13元)	港幣5.01元	(人民幣1.01元)	人民幣4.41元

資料僅供參考

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合損益及其他全面收入表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020		2019	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
本年(虧損)/溢利		(2,185)	12,575	(1,957)	11,125
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		6,684	(2,150)	(2,777)	1,056
淨投資對沖 — (虧損)/收益淨額	29(d)	(80)	20	(69)	18
對沖儲備之變動：					
公允價值變動之有效部分		(132)	82	(117)	72
轉出至損益淨額		62	54	55	48
遞延稅項		10	—	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		(9)	(4)	(7)	(4)
除稅後本年其他全面收入		6,535	(1,998)	(2,906)	1,190
本年全面收入總額		4,350	10,577	(4,863)	12,315
應佔本年全面收入總額：					
股東		2,090	5,704	(3,206)	6,752
非控股權益		2,260	4,873	(1,657)	5,563
		4,350	10,577	(4,863)	12,315

資料僅供參考

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020		2019	
		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					
非流動資產					
物業、廠房及設備					
投資物業		173,235	168,218	145,654	150,737
發展中投資物業		27,544	27,602	23,181	24,726
其他物業、廠房及設備		250	231	210	207
		201,029	196,051	169,045	175,670
合營企業權益	10	3,781	4,119	3,173	3,693
其他資產	12	1,436	1,445	1,205	1,295
遞延稅項資產	13	91	4	76	4
	20(b)	206,337	201,619	173,499	180,662
流動資產					
現金及銀行存款	14	6,793	3,660	5,706	3,280
應收賬款及其他應收款	15	3,531	2,298	2,969	2,059
待售物業	16	8,009	5,662	6,731	5,075
待出售之資產	17	69	–	58	–
		18,402	11,620	15,464	10,414
流動負債					
銀行貸款及其他借貸	18	7,863	3,241	6,604	2,903
應付賬款及其他應付款	19	10,853	8,752	9,129	7,842
租賃負債	11(a)	26	23	22	21
應付稅項	20(a)	659	847	554	759
		19,401	12,863	16,309	11,525
流動負債淨值		999	1,243	845	1,111
資產總值減流動負債		205,338	200,376	172,654	179,551
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸	18	30,907	27,872	25,962	24,967
租賃負債	11(a)	302	293	254	262
遞延稅項負債	20(b)	14,790	13,884	12,447	12,437
		45,999	42,049	38,663	37,666
資產淨值		159,339	158,327	133,991	141,885
資本及儲備					
股本	21	4,065	4,065	3,164	3,164
儲備	22	88,040	87,229	74,283	78,659
股東權益		92,105	91,294	77,447	81,823
非控股權益		67,234	67,033	56,544	60,062
總權益		159,339	158,327	133,991	141,885

盧韋柏
行政總裁

何孝昌
首席財務總監

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

港幣百萬元	股東權益			總額	非控股 權益	總權益
	股本 (附註21)	其他儲備 (附註22)	保留溢利 (附註22)			
於2019年1月1日	4,065	4,181	78,201	86,447	64,289	150,736
本年溢利	–	–	6,816	6,816	5,759	12,575
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	–	(1,202)	–	(1,202)	(948)	(2,150)
淨投資對沖 — 收益淨額	–	12	–	12	8	20
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	–	79	–	79	57	136
權益投資之公允價值變動淨額	–	(1)	–	(1)	(3)	(4)
本年全面收入總額	–	(1,112)	6,816	5,704	4,873	10,577
上年度末期股息	–	–	(831)	(831)	–	(831)
本年度中期股息	–	–	(258)	(258)	–	(258)
僱員股權費用	–	20	21	41	26	67
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	–	191	–	191	(428)	(237)
已付非控股權益股息	–	–	–	–	(1,727)	(1,727)
於2019年12月31日及2020年1月1日	4,065	3,280	83,949	91,294	67,033	158,327
本年虧損	–	–	(1,541)	(1,541)	(644)	(2,185)
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	–	3,718	–	3,718	2,966	6,684
淨投資對沖 — 虧損淨額	–	(47)	–	(47)	(33)	(80)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	–	(35)	–	(35)	(25)	(60)
權益投資之公允價值變動淨額	–	(5)	–	(5)	(4)	(9)
本年全面收入總額	–	3,631	(1,541)	2,090	2,260	4,350
上年度股息						
– 特別	–	–	(354)	(354)	–	(354)
– 末期	–	–	(858)	(858)	–	(858)
本年度中期股息	–	–	(258)	(258)	–	(258)
僱員股權費用	–	(76)	110	34	21	55
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	–	157	–	157	(323)	(166)
已付非控股權益股息	–	–	–	–	(1,757)	(1,757)
於2020年12月31日	4,065	6,992	81,048	92,105	67,234	159,339

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

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2019年1月1日	3,164	7,530	65,132	75,826	56,386	132,212
本年溢利	-	-	6,009	6,009	5,116	11,125
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	663	-	663	393	1,056
淨投資對沖 — 收益淨額	-	11	-	11	7	18
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	70	-	70	50	120
權益投資之公允價值變動淨額	-	(1)	-	(1)	(3)	(4)
本年全面收入總額	-	743	6,009	6,752	5,563	12,315
上年度末期股息	-	-	(728)	(728)	-	(728)
本年度中期股息	-	-	(235)	(235)	-	(235)
僱員股權費用	-	18	19	37	23	60
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	-	171	-	171	(384)	(213)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,526)	(1,526)
於2019年12月31日及2020年1月1日	3,164	8,462	70,197	81,823	60,062	141,885
本年虧損	-	-	(1,376)	(1,376)	(581)	(1,957)
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(1,756)	-	(1,756)	(1,021)	(2,777)
淨投資對沖 — 虧損淨額	-	(39)	-	(39)	(30)	(69)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(31)	-	(31)	(22)	(53)
權益投資之公允價值變動淨額	-	(4)	-	(4)	(3)	(7)
本年全面收入總額	-	(1,830)	(1,376)	(3,206)	(1,657)	(4,863)
上年度股息						
– 特別	-	-	(325)	(325)	-	(325)
– 末期	-	-	(789)	(789)	-	(789)
本年度中期股息	-	-	(228)	(228)	-	(228)
僱員股權費用	-	(67)	97	30	19	49
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	-	142	-	142	(292)	(150)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,588)	(1,588)
於2020年12月31日	3,164	6,707	67,576	77,447	56,544	133,991

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註			資料僅供參考	
		2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 人民幣百萬元	2019 人民幣百萬元
經營活動					
來自經營業務之現金	23	5,236	6,634	4,612	5,833
已付稅項					
已付香港利得稅		(896)	(104)	(797)	(92)
已付內地所得稅		(579)	(832)	(527)	(730)
來自經營活動之現金淨額		3,761	5,698	3,288	5,011
投資活動					
購買物業、廠房及設備款項		(3,125)	(12,316)	(2,780)	(10,849)
出售一間附屬公司之所得款項淨額	24	–	1,175	–	1,039
出售物業、廠房及設備所得款項淨額		6	117	5	103
出售待出售之資產所得款項淨額		–	95	–	83
已收利息		148	183	133	158
已收合營企業股息		47	44	42	39
合營企業還款		–	60	–	53
已收權益投資股息		–	2	–	1
存款期大於三個月的銀行存款之減少		716	1,874	636	1,653
用於投資活動之現金淨額		(2,208)	(8,766)	(1,964)	(7,720)
融資活動					
新增銀行貸款及其他借貸所得款項	25	19,130	12,735	17,021	11,414
償還銀行貸款及其他借貸	25	(12,273)	(12,018)	(10,916)	(10,771)
已付租賃租金之資本部分	25	(8)	(8)	(7)	(7)
已付利息及其他借貸費用		(1,377)	(1,486)	(1,224)	(1,307)
已付租賃租金之利息部分	25	(15)	(16)	(14)	(14)
已付股息		(1,470)	(1,089)	(1,342)	(963)
已付非控股權益股息		(1,757)	(1,727)	(1,588)	(1,526)
附屬公司非控股權益之減少		(166)	(237)	(150)	(213)
來自/(用於) 融資活動之現金淨額		2,064	(3,846)	1,780	(3,387)
現金及現金等價物之增加/(減少)		3,617	(6,914)	3,104	(6,096)
匯率變動之影響		164	(61)	(24)	8
於1月1日之現金及現金等價物		1,727	8,702	1,547	7,635
於12月31日之現金及現金等價物	14	5,508	1,727	4,627	1,547

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

財務報表附註

1 重大會計政策

(a) 遵例聲明

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》(上市規則) 之適用披露規定。本集團採用之重大會計政策概述如下。

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。

(b) 財務報表編製基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於合營企業之權益。

除下文所載之會計政策另有所指外，財務報表均以歷史成本作為編製基準。

為編製符合 HKFRSs 之財務報表，管理層須對影響政策之應用、資產負債及收支列報作出判斷、估計及假設。有關估計及相關之假設乃根據過往經驗，以及多項在當時情況下相信屬合理之其他因素而作出，有關結果構成在未能依循其他途徑即時確切得知資產與負債賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能與此等估計或有不同。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

管理層在應用 HKFRSs 時所作出對財務報表有重大影響的判斷及估計不確定性的主要原因於附註 30 論述。

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有關財務資料。此附加資料以人民幣為列報貨幣，按照附註 1(y) 而編製。

1 重大會計政策 (續)

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團控制之公司。當本集團為其參與該實體業務而需要承擔或享有不定額回報之權利、及能對該實體行使權力以影響回報金額時，本集團則已控制該實體。評估控制權時，只考慮實際之權利(由本集團及其他人士持有)。

附屬公司之投資自開始控制之日起至失去控制權當日包括於綜合財務報表內。集團內部往來之結餘、交易及現金流量、以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損之抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值之部分。

非控股權益為非本公司直接或透過附屬公司間接擁有權益所佔之附屬公司的資產淨值部分。就此而言，本集團並未向該等權益持有人同意任何附加條款致使本集團整體須就此等權益承擔按財務負債定義的合約責任。於綜合財務狀況表內，非控股權益與本公司股東權益分別於權益內呈列。非控股權益應佔本集團年內業績按非控股權益及股東權益應佔年內損益總額及全面收入總額的分配於綜合損益表及綜合損益及其他全面收入表內呈列。

當本集團於附屬公司的權益變動而不對控制權有所改變時，則按權益交易方式入賬，即只調整在綜合權益內之控股及非控股股東權益的金額以反映其相關權益的變動，但不調整商譽及確認損益。

當本集團失去一附屬公司之控制權，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控制權日仍保留該前度附屬公司之權益按公允價值確認，而此金額被視為初始確認為金融資產的公允價值，或(如適用)按成本初始確認為聯營公司或合營企業投資。

在本公司之財務狀況表內，附屬公司之投資乃按成本值減去任何減值虧損列賬(附註1(n))。

1 重大會計政策 (續)

(d) 合營企業

合營企業為本集團及其他人士按合約同意下分配控制權及資產淨值擁有權之安排。

本集團於合營企業之權益乃以權益法在綜合財務報表內列賬，初步以成本入賬，其後按本集團應佔合營企業之資產淨值於收購後之改變作出調整。投資成本包括買價，直接歸屬於收購該項投資的其他成本，以及對構成本集團股權投資一部分對合營企業任何的直接投資。綜合損益表包括本集團應佔合營企業於收購後及除稅後之本年業績，而本集團應佔合營企業於收購後及除稅後之其他全面收入於綜合損益及其他全面收入表內確認。

當本集團對合營企業承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不須再確認往後的虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代合營企業作出付款則除外。就此而言，本集團在合營企業所佔權益為按照權益法計算之投資賬面價值，以及實質上構成本集團對合營企業投資淨額一部分之長期權益。

當本集團喪失對合營企業之共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控股權日仍保留該前度投資之權益按公允價值確認，而此金額被視為首次確認為金融資產的公允價值。

本集團與其合營企業之間交易所產生之未變現溢利或虧損，均按本集團於合營企業所佔之權益比例抵銷；但如未變現虧損證明所轉讓資產已出現減值，則會即時在損益中確認該虧損。

(e) 商譽

商譽是指企業合併之成本超過本集團在被收購方之可辨別資產、負債和或然負債於收購日之公允價值中所佔部分之差額。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬，並須定期接受減值測試(附註1(n))。

本集團在被收購方之應佔可辨別資產、負債和或然負債於收購日的公允價值，超過企業合併之成本部分，會當作為議價收購即時在損益中確認。

當出售一間公司時，任何應佔購入商譽均包括於出售盈虧之計算內。

1 重大會計政策 (續)

(f) 投資物業及發展中投資物業

投資物業是根據租賃權益擁有或持有，用作賺取租金收入及/或資本增值之土地及/或樓宇。當中包括現時持有但未確定將來用途之土地及仍在興建或發展中以供日後用作投資物業之物業。

投資物業以公允價值入賬，除非物業於結算日仍在興建或發展而物業的公允價值在當時不能可靠計量。因公允價值變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損將確認為損益。

(g) 待售物業

1. 待售發展中物業

待售發展中物業皆列入流動資產內，並以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本包括土地購買成本、發展成本、資本化之借貸成本(附註1(t))及其他直接開支之總和。可變現淨值指管理層參照目前市況而釐定之估計物業售價扣除估計落成成本及出售物業涉及之費用。

2. 待售已建成物業

待售已建成物業皆列入流動資產內，並以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本乃按未出售單位應佔之比例攤分總發展成本，包括資本化借貸成本(附註1(t))而釐定。可變現淨值指管理層參照目前市況而釐定之估計物業售價扣除出售物業涉及之費用。

(h) 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬(附註1(n))。報廢或處置其他物業、廠房及設備所產生的損益以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在損益中確認。

(i) 租賃

在合約開始時，本集團評定該合約是否租賃或包含租賃。倘合約在協定期限內通過換取代價而獲得控制可辨別資產的使用權，則該合約是租賃或包括租賃。控制權給予合約方有能力管理該可辨別資產的使用並獲得其絕大部分的剩餘利益。

1 重大會計政策 (續)

(i) 租賃 (續)

1. 作為承租方

在租賃開始日，本集團就所有租賃合約確認使用權資產及租賃負債，短期租賃（租賃期12個月或以內）及低價值資產租賃除外。對於此等租賃，除另一有系統的基準更能代表消耗租賃資產帶來之經濟效益的時間模式，本集團以直線法把租賃付款於租賃期內確認支出。

租賃負債按合約初步未支付之租賃付款金額，以租賃隱含的利率進行貼現所達致之現值計量。倘若此利率難以釐定，本集團採用相關的遞增借貸利率。初次確認後，租賃負債以攤銷成本計量，利息支出按實際利率法計算。

使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債初始值，加上任何在開始日期或以前已支付的租賃付款及已產生的任何初始直接成本。

符合投資物業定義的使用權資產其後按照附註1(f)以公允價值入賬。否則，將按成本值減累計折舊（附註1(h)）及減值虧損（附註1(n)）入賬。

用於計量租賃負債之租賃付款額包括固定付款額（包含實質固定付款額）減去任何租金優惠。不按指數或比率而變動的可變租賃付款在其產生之會計期間內從損益中扣除。

2. 作為出租方

當本集團作為出租方時，其於租賃開始時釐定各租賃為融資租賃或營業租賃。倘租賃轉移絕大部分相關資產擁有權附帶之風險及回報予承租人，則該租賃被分類為融資租賃。倘並非如此，則租賃被分類為營業租賃。

倘合約包含租賃及非租賃成分，則本集團將合約代價按相關單獨售價基準分配至各組成部分。

來自營業租賃的租金收入根據附註1(w)(2)確認。

1 重大會計政策 (續)

(j) 折舊

1. 投資物業

投資物業及發展中投資物業毋須計提折舊撥備。

2. 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備之折舊乃將成本值減其估計剩餘價值(如有)，按下列預計可使用年期以直線法撇銷：

樓宇	50年或地契尚餘年期(取較短者)
傢俬及設備	4至20年
車輛	5年

(k) 權益工具之投資

權益工具之投資按公允價值計入損益(即FVTPL)分類及計量，惟非持作買賣及被選擇在其他全面收入中呈列公允價值變動(即FVTOCI)之權益投資除外。此選擇於初始確認時作出，是以每項投資為基礎並且不可撤銷。FVTPL的投資之其後計量及終止確認而產生的收益或虧損均於損益中確認。倘若權益投資指定為FVTOCI，所有收益或虧損均於其他全面收入確認，其後不可重新分類至損益，惟根據列於附註1(w)(5)的政策確認之股息收入除外。

在本集團承諾購買/出售投資當日確認/終止確認有關的投資。

(l) 衍生金融工具

衍生金融工具以公允價值初始確認，於報告期末重新計量公允價值，除符合現金流量對沖會計(附註1(m)(1))條件的衍生工具外，由此產生的收益或虧損即時在損益中確認。

(m) 對沖

本集團指定某項衍生工具和某項非衍生金融負債為對沖工具，分別用作對沖因匯率和利率浮動而導致極可能發生的預期交易相關的現金流量之變動及外地淨投資之匯率風險。

1. 現金流量對沖

如某項衍生金融工具已被指定為用作對沖已確認資產或負債、或極可能發生的預期交易的現金流量對沖工具，對沖工具的公允價值變動的有效部分於其他全面收入確認及於權益中另設的對沖儲備中累計。對沖工具的公允價值變動的無效部分即時於損益內確認。累計於對沖儲備的金額會於被對沖的預期交易影響損益的期間，由權益重新分類至損益。

1 重大會計政策 (續)

(m) 對沖 (續)

2. 外地淨投資的對沖

當某項非衍生金融負債被指定為用作對沖一項外地業務淨投資的對沖工具時，在出售外地業務前，該非衍生金融負債的任何匯兌收益或虧損的有效部分於其他全面收入確認及於權益中的匯兌儲備中累計。在出售外地業務時，其累計收益或虧損由權益分類至損益。任何無效部分即時於損益內確認。

(n) 資產減值

- 對於其他物業、廠房及設備、對合營企業之投資、商譽及本公司財務狀況表中對附屬公司之投資，本集團於每個結算日均進行評估，決定是否有任何客觀證據顯示減值跡象。如有任何此類證據存在，則會估算該資產之可收回金額。商譽於每年進行減值測試。可收回金額為其公允價值扣除處置成本與使用價值兩者中較高之金額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如賬面值高於可收回金額，減值虧損於損益中扣除。倘用作釐定可收回金額之預計數據有任何有利變動時，減值虧損即予撥回。所撥回的減值虧損以在過往年度沒有確認任何減值虧損而釐定的資產賬面金額為限。減值虧損之撥回乃於確認撥回金額之年度計入損益。有關商譽之減值虧損將不予撥回。
- 就以應收賬款及其他應收款和其他按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及銀行存款、貸款予非上市投資公司及應收合營企業款項）而言，本集團確認虧損撥備相等於12個月預期信用損失，除非該結餘為應收賬款或該金融資產自初始確認以來的信用風險已顯著增加，在這種情況下，損失準備的金額等於存續期內的預期信用損失。

預期信用損失是一個信用損失的概率加權估計。信用損失按所有現金短缺額的現值計量（即根據合約應歸還予本集團的現金流量與本集團預計收到的現金流量之差額）。當該結餘於結算日出現信用減值，預期信用損失則以資產之賬面總值與預計未來現金流量現值之差額計量。

本集團於每個結算日均對此等結餘進行評估是否出現信用減值（即發生一個或多個對金融資產預計未來現金流量有不利影響的事件，例如債務人之重大財政困難）。

預期信用損失準備於財務狀況表內呈列為從資產的賬面總額中扣除。預期信用損失準備的調整於損益內確認為減值或減值之撥回。

1 重大會計政策 (續)

(n) 資產減值 (續)

收回的可能性極低的賬面總值，予以沖銷。先前已沖銷但後收回的情況，於回收期間在損益中確認為減值撥回。

(o) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款初步按公允價值確認，其後按實際利率法以攤銷成本減去信用損失準備入賬(附註1(n))；但如應收款為沒有固定償還條款的免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去信用損失準備入賬(附註1(n))。

(p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭之現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，及短期而高流動性之投資，即在沒有涉及重大價值轉變之風險下可以即時轉換為已知數額之現金的投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括即期償還及構成本集團現金管理之不可分割組成部分之銀行透支。現金及現金等價物按照附註1(n)所載政策評估預期信用損失。

(q) 待出售之資產

倘若非流動資產或包含資產及負債之出售組合極可能主要通過出售而非通過持續使用而收回的話，則會歸類為待出售類別。

除金融資產、遞延稅項資產及投資物業繼續按照本集團之其他會計政策計量外，該資產或出售組合則按其賬面值與公允價值減去銷售成本之較低者計量。

(r) 應付賬款及其他應付款(包括合約負債)

應付賬款及其他應付款初步按公允價值確認，除財務擔保負債按附註1(u)所載政策計量外，應付賬款及其他應付款其後按攤銷成本入賬；但如貼現影響並不重大，則按成本入賬。

在確認HKFRS 15，來自與客戶合約之收入，範疇內的收入前，客戶所支付的不可退還的代價列為合約負債。如本集團於確認有關收入前有權無條件地收取不可退還的代價，合約負債也會被確認，在這情況下，相應的應收款也會被確認。

1 重大會計政策 (續)

(s) 計息借貸

計息借貸初步按公允價值減交易成本確認。初次確認後，計息借貸以實際利率法按攤銷成本列賬。利息費用根據本集團借貸成本的會計政策確認(附註1(t))。

(t) 借貸成本

收購、興建或製造之資產因需較長時間方可用作擬定用途或可供出售之直接相關借貸成本資本化為該資產成本之一部分。其他借貸成本於產生期間列支。

在合資格資產之開支及借貸成本開始產生時，以及將該資產投入擬定用途或出售所需之籌備工作正在進行，即開始將借貸成本資本化，作為合資格資產的成本之一部分。當將合資格資產投入擬定用途或出售所需之大部分籌備工作被中斷或完成時，借貸成本資本化則被暫停或終止。

(u) 已發出財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(持有人)因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付款項的合約。

已發出財務擔保，最初以公允價值確認為應付賬款及其他應付款。此公允價值在有關資料能夠獲得時參考公允價值交易中同類服務收取的費用而釐定；或者在能夠作出可靠估計的情況下通過參考有擔保貸款和無擔保貸款的利率差價而進行估值。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予確認。倘沒有收取或應予收取之相關代價，即時於損益內確認開支。

初始確認後，初始確認為遞延收益的金額在擔保期內在損益中攤銷，作為已發出的財務擔保收入。

本集團監察特定債務人的違約風險，並於認為財務擔保的預期信用損失高於該擔保記於應付賬款及其他應付款的賬面值(即初始確認金額減去累計攤銷)時確認撥備。

1 重大會計政策 (續)

(u) 已發出財務擔保 (續)

為計算預期信用損失，本集團會考慮自發行擔保以來指定債務人違約風險的變動，以12個月預期信用損失計量，除非自發行擔保以來指定債務人違約風險大幅增加的情況下，以存續期內的預期信用損失之金額計量。

由於本集團僅在指定債務人違約的情況下按照被擔保的工具的條款進行付款，因此預期信用損失根據因償還持有人所承受的信用損失而要支付的估計款項，減去本集團預期從擔保持有人、指定債務人或任何其他方收回的金額計量，然後把此金額以其現金流量特定風險調整的當前無風險利率貼現。

(v) 撥備及或然負債

倘若本集團須就過往事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及付出經濟利益，並可作出可靠的估計，則須確認撥備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

倘若不大可能涉及付出經濟利益，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將責任披露為或然負債，惟付出經濟利益的可能性極低時則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，但資源外流的可能性極低則除外。

(w) 收入及其他收入

於本集團日常業務中，來自銷售物業，提供服務或以租賃形式提供本集團之資產予他人使用的所得被分類為收入。

當貨品或服務的控制權轉讓予客戶，或承租人有權使用相關資產時，收入會按本集團預期將獲得的已承諾代價確認，代第三方所收取的款項則除外。收入不包括增值稅或其他銷售稅及已扣減任何交易折扣。

本集團確認收入及其他收入的政策詳情如下：

1. 銷售物業

已建成物業之銷售收入乃於業權轉讓完成時確認，其時買家有能力管理該物業的使用並獲得其絕大部分的剩餘利益。

1 重大會計政策 (續)

(w) 收入及其他收入 (續)

2. 租金收入

營業租賃所得租金收入乃按個別租約之年期以直線法確認，或按其他更能反映使用租賃資產所產生利益模式的方式予以確認。所給予之租賃獎勵按其作為組成應收租賃淨付款總額之組成部分於損益中確認。不按指數或比率而變動的可變租金乃於賺取之會計期間內確認為收入。

3. 物業管理費和物業租賃其他收入

物業管理費和物業租賃其他收入於提供服務時確認。

4. 利息收入

利息收入於產生時按實際利率法確認。

5. 股息

股息於收款權確立時確認。

(x) 稅項

本年度所得稅包括本年稅項、遞延稅項資產及負債的變動。除某些在其他全面收入確認或在權益內直接確認的項目之相關的稅項亦應分別記入其他全面收入或在權益內直接確認外，其他本年度稅項及遞延稅項資產及負債的變動則於損益確認。

本年稅項指期內就應課稅收入按結算日已生效或實質上已生效的稅率計算之預期應付稅項，並已包括以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可扣稅及應課稅暫時差異產生，而暫時差異乃資產及負債在財務報表上的賬面值與這些資產及負債的納稅基礎兩者之差異。遞延稅項資產亦可來自未使用的稅項虧損及未使用的稅項抵免。

除若干有限的特別情況外，所有遞延稅項負債，以及未來可能有應課稅溢利可供抵免的相關遞延稅項資產均予確認。確認遞延稅項資產及負債的有限特別情況，包括不可扣稅的商譽所產生的暫時差異，以及不影響會計或應課稅溢利的資產及負債之初始確認，以及有關於附屬公司之投資之暫時差異（就可課稅差異而言，則本集團可控制撥回時間及差異於可見將來或不能撥回，或就可扣減差異而言，則除非差異可於未來撥回）。

1 重大會計政策 (續)

(x) 稅項 (續)

當投資物業及發展中投資物業根據附註1(f)所載按公允價值列賬，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業所包含的大部分經濟利益，按投資物業之賬面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期變現或償還方式，按在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

本集團於各結算日重新審閱遞延稅項資產的賬面值，對預期不再可能有足夠應課稅溢利以實現相關稅務利益的遞延稅項資產予以扣減。若日後可能出現足夠的應課稅溢利時，則有關扣減予以轉回。

因宣派股息所產生的額外所得稅於支付有關股息的責任確立時確認。

(y) 外幣換算

在本集團各公司之財務報表中之項目乃以最能反映與該公司相關的實質經濟狀況及事務之貨幣(功能貨幣)計算。

年內之外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按結算日之匯率換算。匯兌收益及虧損於損益確認，產生自被指定為外地淨投資貨幣匯率風險對沖工具的非衍生金融負債除外。此等匯兌收益或虧損的對沖有效部分於其他全面收入確認(附註1(m)(2))。

外幣結餘之以歷史成本值列賬的非貨幣性資產及負債是按交易當日之兌換率折算。交易日期是本集團最初確認此類非貨幣性資產或負債的日期。外幣結餘之以公允價值列賬的非貨幣性資產及負債是按計算當日公允價值之兌換率折算。

1 重大會計政策 (續)

(y) 外幣換算 (續)

所有業務之業績和財務狀況的功能貨幣若與列報貨幣不同，會以下列方式換算為列報貨幣：

1. 資產及負債按結算日之匯率換算；
2. 收入及費用按與交易日匯率相若之匯率換算；及
3. 所有產生之匯兌差額於其他全面收入確認，以及於權益中之匯兌儲備累計。

於出售海外業務時，當出售損益確認時，該海外業務有關之累計匯兌差額將由權益項下重新分類至損益。

(z) 關連人士

1. 倘屬以下人士，即該人士或與該人士關係密切的家庭成員與本集團有關連：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層人員。
2. 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (vi) 該實體受於(1)所述的人士控制或受共同控制。
 - (vii) 於(1)(i)所述的人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理層成員。
 - (viii) 向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務的實體或作為其一部分的任何集團成員公司。

與該人士關係密切的家庭成員是指他們在與實體進行交易時，預期可能會影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

1 重大會計政策 (續)

(aa) 分部報告

經營分部的呈報形式與提供予本集團的最高執行管理層供其分配資源、評估本集團不同業務或地域分布的表現而作出的內部財務報告一致。就披露資料而言，可呈報分部可由一個或多個經營分部（該等分部因具備相類似的經濟特點及規管環境的性質而可予合併），或單一經營分部（因不能合併或超逾數量限額而單獨披露）組成。

(ab) 僱員福利

1. 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年終花紅、有薪年假、非貨幣性福利成本及對界定供款退休計劃之供款（包括於內地及香港根據有關法例應付之款項）乃於本集團僱員提供有關服務之期內計提。

2. 股權支付

授予僱員之股份期權之公允價值乃計及授出期權之條款及條件於授出日期計算，並依據期權將歸屬的可能性根據歸屬期按直線法列作開支，相應增加乃於權益（僱員股份補償儲備）中予以確認。

本公司在歸屬期內檢討預期歸屬之股份期權數目。已於以往年度確認之累計公允價值之任何所產生調整會在檢討當年在損益中列支/計入（若原來之僱員支出符合確認為資產的資格除外），並在僱員股份補償儲備作出相應調整。已確認為支出之數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬股份期權之實際數目（同時對僱員股份補償儲備作出相應調整）。

倘股份期權獲行使，則相關僱員股份補償儲備轉撥至股本。倘期權到期或於歸屬期後失效，則相關僱員股份補償儲備直接轉撥至保留溢利。

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	2020	2019
在 HKFRS 16，租賃，的範疇：		
租賃收入（附註11(b)）	8,386	8,144
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	296
物業管理費和物業租賃其他收入	1,078	995
	1,140	1,291
	9,526	9,435

本集團對以下項目採用 HKFRS 15 第 121 段提供的實務中的簡易處理方法，豁免披露於報告日與客戶已訂立的合約所產生的預期未來將會確認的收入：

- 物業管理費和物業租賃其他收入，由於本集團按有權開具發票的金額確認收入，這與本集團至今為止對客戶所履行的價值直接對應；及
- 已建成物業之銷售，因為包含履約責任的合約於初始時預計持續期為一年或以下。

2 收入及分部資料 (續)

(b) 分部收入及業績

港幣百萬元	2020			2019		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入						
– 內地	5,694	–	5,694	4,975	–	4,975
– 香港	3,770	62	3,832	4,164	296	4,460
	9,464	62	9,526	9,139	296	9,435
未計入物業之公允價值 變動來自營業的溢利						
– 內地	3,471	(8)	3,463	2,930	(2)	2,928
– 香港	2,858	54	2,912	3,198	1,033	4,231
	6,329	46	6,375	6,128	1,031	7,159
物業之公允價值 淨(減少)/增加	(6,856)	–	(6,856)	10,620	–	10,620
– 內地	(2,627)	–	(2,627)	10,545	–	10,545
– 香港	(4,229)	–	(4,229)	75	–	75
利息(支出)/收入淨額	(152)	–	(152)	16	–	16
– 利息收入	70	–	70	160	–	160
– 財務費用	(222)	–	(222)	(144)	–	(144)
應佔合營企業(虧損)/ 溢利	(291)	–	(291)	183	–	183
除稅前(虧損)/溢利	(970)	46	(924)	16,947	1,031	17,978
稅項	(1,252)	(9)	(1,261)	(5,377)	(26)	(5,403)
本年(虧損)/溢利	(2,222)	37	(2,185)	11,570	1,005	12,575
股東應佔淨(虧損)/ 純利	(1,563)	22	(1,541)	5,869	947	6,816

2 收入及分部資料 (續)

(c) 分部資產總值

港幣百萬元	2020			2019		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
內地	140,137	3,739	143,876	131,104	1,608	132,712
香港	64,422	4,340	68,762	67,243	4,056	71,299
	204,559	8,079	212,638	198,347	5,664	204,011
合營企業權益			3,781			4,119
其他資產			1,436			1,445
遞延稅項資產			91			4
現金及銀行存款			6,793			3,660
			224,739			213,239

3 其他收入淨額

港幣百萬元	2020	2019
政府補助	21	–
出售投資物業收益	2	–
現金流量對沖的無效部分	1	1
出售一間附屬公司收益 (附註24)	–	869
指定為FVTOCI的權益投資股息收入	–	5
其他	30	9
	54	884

4 利息(支出)/收入淨額

港幣百萬元	2020	2019
銀行存款利息收入	70	160
銀行貸款及其他借貸利息支出	1,429	1,483
租賃負債之利息	15	16
其他借貸成本	74	74
借貸成本總額	1,518	1,573
減：借貸成本資本化(附註)	(1,296)	(1,429)
財務費用	222	144
利息(支出)/收入淨額	(152)	16

附註：

發展中物業之借貸成本已按每年4.5% (2019年：4.7%)之平均率資本化。

5 除稅前(虧損)/溢利

港幣百萬元	2020	2019
除稅前(虧損)/溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	5	121
職工成本(附註)	1,313	1,391
折舊	48	50
核數師酬金		
– 核數服務	13	14
– 非核數服務	2	3
並已計入：		
投資物業之租金及相關收入，已扣除直接支出港幣26.28億元 (2019年：港幣24.03億元)	6,836	6,736

附註：

職工成本包括僱員股權費用港幣5,500萬元(2019年：港幣6,700萬元)。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15.75億元(2019年：港幣16.24億元)。

6 董事及高級管理人員之酬金

提名及薪酬委員會包括三名獨立非執行董事。該委員會向董事會提供有關非執行董事和獨立非執行董事的薪酬福利建議，並決定個別執行董事的薪酬福利。執行董事的酬金乃按照職責及問責範圍、個別表現，經考慮本集團的表現及盈利、市場慣例及現行的業務狀況等而釐定。

6 董事及高級管理人員之酬金 (續)

(a) 董事酬金

董事酬金詳列如下：

港幣百萬元						
姓名	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌定花紅	本集團 對退休金 計劃之供款	2020	2019
執行董事						
陳啟宗	2.1	28.6	10.3	2.9	43.9	43.0
陳文博	1.5	7.3	3.5	0.5	12.8	12.6
盧韋柏	1.5	19.2	13.8	1.0	35.5	36.9
何孝昌	1.5	5.5	4.1	0.5	11.6	11.4
非執行董事						
陳樂宗	0.7	-	-	-	0.7	0.7
張家騏	0.9	-	-	-	0.9	0.9
陳仰宗	0.7	-	-	-	0.7	0.7
獨立非執行董事						
葉錫安	1.2	-	-	-	1.2	1.2
廖柏偉	1.1	-	-	-	1.1	1.1
徐立之	0.9	-	-	-	0.9	0.9
廖長江	0.9	-	-	-	0.9	0.9
2020	13.0	60.6	31.7	4.9	110.2	110.3
2019	13.0	58.8	33.8	4.7	110.3	

(b) 最高薪人士之酬金

在五名最高薪人士中，四位（2019年：四位）為本公司現任董事及其酬金於附註6(a)披露。有關其餘一位（2019年：一位）人士之酬金如下：

港幣百萬元		
	2020	2019
薪金、津貼及實物利益	5.8	5.6
酌定花紅	3.1	2.9
本集團對退休金計劃之供款	0.4	0.4
	9.3	8.9

(c) 除以上酬金外，若干董事根據恒隆地產有限公司（恒隆地產）的股份期權計劃獲授予股份期權，其詳情於附註27(b)披露。

7 綜合損益表內之稅項

(a) 綜合損益表內之稅項為：

港幣百萬元	2020	2019
本年稅項		
香港利得稅	399	476
過往年度少提撥備	2	1
	401	477
內地所得稅	870	728
本年稅項合計	1,271	1,205
遞延稅項		
物業之公允價值變動	(66)	4,082
其他源自及撥回暫時性差額	56	116
遞延稅項合計(附註20(b))	(10)	4,198
稅項支出總額	1,261	5,403

香港利得稅稅項撥備乃按年度之估計應課稅溢利以16.5%(2019年:16.5%)計算。內地所得稅為內地企業所得稅按25%(2019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%(2019年:5%)。

(b) 截至2020年12月31日止年度之應佔合營企業稅項支出港幣2,400萬元(2019年:港幣2,900萬元)已計入「應佔合營企業(虧損)/溢利」內。

(c) 實際稅項支出與除稅前(虧損)/溢利以適用稅率計算之調節如下：

港幣百萬元	2020	2019
除稅前(虧損)/溢利	(924)	17,978
按除稅前(虧損)/溢利以適用稅率計算之假定稅項	2	4,181
非應課稅收入之稅項影響	(250)	(468)
非扣減支出之稅項影響	781	273
未確認之暫時性差異之稅項影響	305	1,081
未確認之稅務虧損之稅項影響	421	335
過往年度少提撥備	2	1
實際稅項支出	1,261	5,403

8 股息

(a) 年度股息

港幣百萬元	2020	2019
已宣布及派發中期股息每股港幣1角9仙(2019年:港幣1角9仙)	258	258
於結算日後擬派發末期股息每股港幣6角3仙(2019年:港幣6角3仙)	858	858
於2019年12月31日止年度後宣布派發特別股息每股港幣2角6仙	-	354
	1,116	1,470

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2019年12月31日止年度之特別股息港幣3.54億元及末期股息港幣8.58億元(根據每股特別股息港幣2角6仙及每股末期股息港幣6角3仙並按派息日之已發行股份總數計算)，於截至2020年12月31日止年度批准及派發(2019年:港幣8.31億元)。

9 每股(虧損)/盈利

- (a) 每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按以下數據計算：

港幣百萬元	2020	2019
股東應佔淨(虧損)/純利	(1,541)	6,816
	股份數目	
	2020	2019
用以計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之股份加權平均數(附註)	1,361,618,242	1,361,618,242

附註：

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

- (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	2020	2019
股東應佔淨(虧損)/純利	(1,541)	6,816
物業之公允價值變動之影響	6,856	(10,620)
相關所得稅之影響	(66)	4,158
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	422	(44)
	7,212	(6,506)
非控股權益	(2,837)	3,486
	4,375	(3,020)
股東應佔基本純利	2,834	3,796

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2020	2019
基本	港幣2.08元	港幣2.79元
攤薄	港幣2.08元	港幣2.79元

10 物業、廠房及設備

港幣百萬元	投資物業	發展中 投資物業	其他	合計
成本值或估值：				
於2019年1月1日	144,583	31,186	773	176,542
匯兌調整	(1,898)	(698)	(25)	(2,621)
添置(附註10(b))	1,187	14,491	80	15,758
出售(附註10(b))	(430)	–	(23)	(453)
公允價值淨增加/(減少)	11,673	(1,519)	–	10,154
轉入/(轉出)	14,254	(14,254)	–	–
轉出至待售物業(附註16)	(1,819)	(1,604)	–	(3,423)
由待售物業轉入(附註16)	668	–	–	668
於2019年12月31日及2020年1月1日	168,218	27,602	805	196,625
匯兌調整	6,459	1,789	25	8,273
添置	540	4,691	57	5,288
出售	(4)	–	(7)	(11)
公允價值淨減少	(4,906)	(1,950)	–	(6,856)
轉入/(轉出)	2,997	(2,997)	–	–
轉出至待售物業(附註16)	–	(1,591)	–	(1,591)
轉出至待出售之資產(附註17)	(69)	–	–	(69)
於2020年12月31日	173,235	27,544	880	201,659
累計折舊：				
於2019年1月1日	–	–	560	560
匯兌調整	–	–	(21)	(21)
本年度折舊	–	–	50	50
因出售撥回	–	–	(15)	(15)
於2019年12月31日及2020年1月1日	–	–	574	574
匯兌調整	–	–	14	14
本年度折舊	–	–	48	48
因出售撥回	–	–	(6)	(6)
於2020年12月31日	–	–	630	630
賬面淨值：				
於2020年12月31日	173,235	27,544	250	201,029
於2019年12月31日	168,218	27,602	231	196,051
物業、廠房及設備之成本值或估值如下：				
於2020年12月31日				
估值	173,235	27,544	–	200,779
成本值	–	–	880	880
	173,235	27,544	880	201,659
於2019年12月31日				
估值	168,218	27,602	–	195,820
成本值	–	–	805	805
	168,218	27,602	805	196,625

10 物業、廠房及設備 (續)

(a) 投資物業包括使用權資產。

(b) 截至2019年12月31日止年度，添置發展中投資物業包括予杭州市國土資源局的尾款，以購入位於中國浙江省杭州市下城區的地塊，以及出售投資物業包括經出售一間附屬公司而售出之資產 (附註24)。

(c) 物業公允價值計量

(i) 公允價值層級

下表載列本集團經常性地於結算日按公允價值計量的投資物業及發展中投資物業的價值，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

港幣百萬元	於2020年之公允價值計量		
	第一級	第二級	第三級
投資物業	–	173,235	–
發展中投資物業	–	–	27,544
港幣百萬元	於2019年之公允價值計量		
	第一級	第二級	第三級
投資物業	–	168,218	–
發展中投資物業	–	–	27,602

按本集團之政策，當公允價值層級發生轉撥時予以確認。年內，除發展中投資物業於完工時轉撥至投資物業外，並無公允價值層級的轉撥。

本集團之投資物業及發展中投資物業已於2020年12月31日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估值。管理層就估值假設及估值結果於各中期及年度報告日期與測量師進行討論。

10 物業、廠房及設備 (續)

(c) 物業公允價值計量 (續)

(ii) 第二級公允價值計量使用之估值方法及輸入元素

本集團投資物業之公允價值乃按收入資本化法估值，並參考現有之市場租金及資本化比率該等市場數據。

(iii) 第三級公允價值計量的資料

發展中投資物業之公允價值乃按直接比較法估值，並參考市場上可比較之交易，計算物業之公允價值，及如適用，再扣減以下項目：

- 預計市場參與者需投入之開發成本使該物業可以落成；及
- 預計市場參與者就持有及發展該物業至落成時所需之邊際利潤。

較高之預計開發成本及邊際利潤將減少發展中投資物業之公允價值。

本集團使用之主要的第三級不可觀察輸入元素載列如下：

本集團每個發展中投資物業將產生介乎港幣2億元至港幣111億元(2019年：港幣2億元至港幣107億元)的預計總開發成本。有關預計成本與本集團內部按管理經驗及對市場認知而設定之預算大致相同。

年內發展中投資物業的變動，代表該等第三級公允價值計量結餘的變動。

投資物業及發展中投資物業之公允價值調整於綜合損益表中以「物業之公允價值淨(減少)/增加」一項列賬。

10 物業、廠房及設備(續)

(d) 投資物業及發展中投資物業之賬面淨值分析如下：

港幣百萬元	投資物業		發展中投資物業	
	2020	2019	2020	2019
香港				
– 長期地契(50年以上)	39,956	42,707	–	–
– 中期地契(10至50年)	22,486	23,872	483	500
香港境外				
– 長期地契(50年以上)	–	–	23	812
– 中期地契(10至50年)	110,793	101,639	27,038	26,290
	173,235	168,218	27,544	27,602

(e) 本集團其他物業、廠房及設備之賬面淨值包括位於香港以長期地契持有之土地及建築物港幣900萬元(2019年：港幣1,000萬元)以及香港境外以中期地契持有之土地及建築物港幣400萬元(2019年：港幣400萬元)及以長期地契持有之土地及建築物港幣3,000萬元(2019年：港幣3,100萬元)。

11 租賃

(a) 作為承租方

本集團租賃物業用作租賃業務和行政用途。

本集團大部分的租賃物業符合投資物業的定義並於綜合財務狀況表呈列為投資物業。本集團沒有對其他租賃確認使用權資產或租賃負債，因為這些租賃為短期租賃或低價值資產租賃。

計入損益表的金額：

港幣百萬元	2020	2019
租賃負債之利息	15	16
關於短期租賃之支出	4	4
	19	20

計入綜合財務狀況表的租賃負債：

港幣百萬元	2020	2019
流動負債	26	23
非流動負債	302	293
	328	316

租賃負債的到期日分析載於附註29(b)。

11 租賃 (續)

(a) 作為承租方 (續)

計入現金流量表的金額：

港幣百萬元	2020	2019
經營活動之現金流	(4)	(6)
融資活動之現金流	(23)	(24)
	(27)	(30)

(b) 作為出租方

本集團根據營業租賃出租投資物業。該等租約一般初步為期二至五年，在此期間後有權選擇續約，屆時重新協商所有條款。部分長期租約會訂明重新檢討或調整租金之條款，而本集團每年均有一定比例的租約期滿續約。若干租約包括可變租金，乃參照租戶之收入而釐定。

本集團作為出租方按租賃合約收取的租賃收入如下：

港幣百萬元	2020	2019
營業租賃		
固定或按照指數或比率而變動	7,362	7,656
不按指數或比率而變動	1,024	488
	8,386	8,144

以下列表是租賃付款的到期日分析，顯示在報告日後根據不可撤銷之營業租賃下將會收到的未折現租賃付款。

港幣百萬元	2020	2019
一年內	6,410	5,880
逾一年但二年內	4,071	3,786
逾二年但三年內	2,362	2,163
逾三年但四年內	1,394	1,343
逾四年但五年內	829	780
逾五年	882	1,311
	15,948	15,263

12 合營企業權益

港幣百萬元	2020	2019
應佔資產淨值	3,126	3,464
應收合營企業款項	662	662
應付合營企業款項	(7)	(7)
	3,781	4,119

應收合營企業款項均為無抵押，免息及無固定還款期，而因預期該等款項不會於未來12個月內償還，故列作非流動資產。

應付合營企業款項均為無抵押，免息及無固定還款期。

於2020年12月31日，本集團就有關一所銀行授予一間合營企業之銀行信貸，提供不超過港幣5億元（2019年：港幣5億元）之須按要求下償還的財務擔保。考慮到其公允價值並不重大及並無初始交易價格，該擔保沒有於本集團的財務狀況表中確認。

主要合營企業之詳細資料載於附註36。本集團應佔個別並不重大的合營企業之財務資料總額概述如下：

港幣百萬元	2020	2019
非流動資產	4,227	4,634
流動資產	400	338
非流動負債	(1,238)	(1,214)
流動負債	(263)	(294)
資產淨值	3,126	3,464

港幣百萬元	2020	2019
收入	234	260
本年（虧損）/溢利及全面收入總額	(291)	183

13 其他資產

港幣百萬元	2020	2019
非上市權益工具之投資（附註13(a)）	96	105
貸款予非上市投資公司	158	158
無形資產（附註13(b)）	1,182	1,182
	1,436	1,445

(a) 非上市權益工具投資乃按公允價值計入其他全面收入。這些權益工具主要是屬於從物業租賃的永煜有限公司，預期會按戰略目標而被長期持有。

(b) 無形資產為本集團於2009年7月1日之前增加其附屬公司恒隆地產之股本權益而產生之商譽。

14 現金及銀行存款

港幣百萬元	2020	2019
銀行存款	1,591	831
定期存款	5,202	2,829
綜合財務狀況表的現金及銀行存款	6,793	3,660
減：存款期大於三個月的銀行存款	(1,285)	(1,933)
綜合現金流量表的現金及現金等價物	5,508	1,727

年內，本集團之現金及銀行存款按平均利率每年1.7%（2019年：2.3%）計息。現金及銀行存款於結算日的貨幣種類分布如下：

港幣百萬元	2020	2019
港幣	2,631	2,102
港幣等值：		
人民幣	4,021	1,449
美元	141	109
	6,793	3,660

銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款後，本集團於結算日之淨債項水平如下：

港幣百萬元	2020	2019
銀行貸款及其他借貸（附註18）	38,770	31,113
減：現金及銀行存款	(6,793)	(3,660)
淨債項	31,977	27,453

15 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	2020	2019
未逾期或逾期少於一個月	116	24
逾期一至三個月	26	27
逾期三個月以上	11	2
	153	53

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，本集團逐一評估及計提充足的預期信用損失撥備。本集團信貸政策的詳情載於附註29(c)。

15 應收賬款及其他應收款 (續)

(b) 本集團之「其他應收款」包括港幣2.97億元(2019年：港幣2.79億元)於內地購買土地之押金。

(c) 於2020年9月16日，本公司的一間附屬公司(作為買方)與美國(作為賣方)簽訂了一份關於香港壽山村道37號的買賣協議備忘錄(協議備忘錄)，代價為港幣25.66億元(交易)。

按照本公司與恒隆地產於2020年12月30日的聯合公告中所述的原因，交易未能按計劃於2020年12月30日中午或之前完成。

本集團目前正在評估與交易有關的各種適當行動，包括探討延長交易完成時間的可行性。

本集團已支付與交易相關的押金和印花稅，並包括在「其他應收款」內，分別為港幣2.57億元和港幣7.70億元(2019年：無)。

16 待售物業

港幣百萬元	2020	2019
位於內地		
– 待售已建物業	4	4
– 待售發展中物業	3,735	1,604
	3,739	1,608
位於香港		
– 待售已建物業	983	951
– 待售發展中物業	3,287	3,103
	4,270	4,054
	8,009	5,662

截至2019年12月31日止年度，賬面值港幣2.02億元的待售物業於改變擬定用途時轉至投資物業。該等物業於轉換當日的公允價值為港幣6.68億元。該公允價值與賬面值的差額已在綜合損益表的「物業之公允價值淨增加」中確認。

截至2020年12月31日止年度，賬面值港幣15.91億元(2019年：港幣34.23億元)的投資物業及發展中投資物業於改變擬定用途時轉至待售物業(附註10)。

待售發展中物業之金額預期多於一年後收回。

17 待出售之資產

於2020年12月，本集團與獨立第三方就出售位於香港碧海藍天和浪澄灣的44個停車位達成出售協議。因此，相關的資產呈列為待出售之資產。該些交易將於2021年上半年完成。

投資物業以公允價值入賬，此乃參考出售協議列明之商定銷售價格而釐定。因無重大不可觀察的輸入元素，該公允價值被分類為第二級計量（見附註10(c)(i)）。

18 銀行貸款及其他借貸

於結算日，無抵押銀行貸款及其他借貸之還款期如下：

港幣百萬元	2020	2019
銀行貸款（附註18(a)）		
一年內或即期	2,194	2,809
一年後但二年內	2,804	2,032
二年後但五年內	13,049	11,337
五年以上	1,627	1,572
	19,674	17,750
其他借貸（附註18(b)）		
一年內或即期	5,673	435
一年後但二年內	5,800	5,615
二年後但五年內	6,185	7,468
五年以上	1,600	–
	19,258	13,518
	38,932	31,268
減：未攤銷之財務費用	(162)	(155)
銀行貸款及其他借貸總額	38,770	31,113
列入流動負債下一年內到期的款項	(7,863)	(3,241)
	30,907	27,872

18 銀行貸款及其他借貸 (續)

(a) 所有銀行貸款均按0.7%至5.5% (2019年：2.9%至5.7%) 年利率計息。

本集團之若干借貸受到財務契約限制，該等財務契約要求本集團於任何時間之綜合有形資產淨值不得低於及借貸佔綜合有形資產淨值之比率不得高於規定水平。年內，本集團已完全遵守該等契約的要求。

於2020年12月31日，本集團擁有港幣165.38億元 (2019年：港幣146.27億元) 未動用的銀行承諾信貸額度。

(b) 其他借貸代表票面年利率為2.20%至5.00% (2019年：2.95%至5.00%) 的已發行債券。

於2020年12月31日，本集團面值40億美元 (2019年：30億美元) 之中期票據計劃的可發行結餘為16.70億美元 (2019年：14.08億美元)，等值港幣129.45億元 (2019年：港幣109.65億元)。

19 應付賬款及其他應付款

港幣百萬元	2020	2019
應付款及應計費用 (附註19(a))	7,968	6,001
合約負債 (附註19(b))	64	66
已收按金 (附註19(c))	2,821	2,685
	10,853	8,752

(a) 應付款及應計費用包括預期於一年內不會償付之保留款項港幣3.04億元 (2019年：港幣2.91億元)。

19 應付賬款及其他應付款 (續)

(b) 合約負債代表預收物業管理費和其他租金相關收入港幣6,400萬元(2019年:港幣6,600萬元)。

物業管理費和其他租金相關收費於服務期的第一天到期付款。於到期日前收到的費用和收費確認為合約負債及於提供服務時確認為收益。

(c) 已收按金包括港幣15.62億元(2019年:港幣15.86億元)預期於一年內不會償付。

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	2020	2019
三個月內到期	4,424	4,125
三個月後到期	2,040	838
	6,464	4,963

20 於綜合財務狀況表上之稅項

(a) 本年稅項

港幣百萬元	2020	2019
香港利得稅	140	635
內地所得稅	519	212
	659	847

(b) 遞延稅項

港幣百萬元	2020	2019
遞延稅項負債	14,790	13,884
遞延稅項資產	(91)	(4)
	14,699	13,880

20 於綜合財務狀況表上之稅項 (續)

(b) 遞延稅項 (續)

於綜合財務狀況表上確認之遞延稅項負債/(資產)的組成及年內之變動如下：

港幣百萬元	折舊免稅額 多於相關折舊	物業重估	因稅務虧 損產生之 將來得益	其他	總數
於2019年1月1日	1,999	7,872	(66)	87	9,892
匯兌調整	(32)	(171)	–	–	(203)
扣除/(撥入)損益 (附註7(a))	115	4,082	(6)	7	4,198
出售附屬公司(附註24)	(7)	–	–	–	(7)
於2019年12月31日及 2020年1月1日	2,075	11,783	(72)	94	13,880
匯兌調整	101	738	–	–	839
扣除/(撥入)					
– 損益(附註7(a))	127	(66)	(3)	(68)	(10)
– 其他全面收入	–	–	–	(10)	(10)
於2020年12月31日	2,303	12,455	(75)	16	14,699

(c) 未確認之遞延稅項資產

本集團尚未就若干附屬公司營運期間出現的港幣100.65億元(2019年：港幣80.82億元)稅務虧損所產生的遞延稅項資產作出確認，因為於2020年12月31日，可用作抵銷有關資產的日後應課稅溢利或不存。香港業務的稅務虧損於現時稅務法規上並無使用期限，而內地業務的稅務虧損則於相關會計年結日五年後屆期。

21 股本

	於2020年1月1日及 2020年12月31日		於2019年1月1日及 2019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

根據香港《公司條例》第135條，本公司的普通股並無面值。

22 儲備

(a) 本集團

	其他儲備							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	總額		
於2019年1月1日	(788)	(80)	69	423	275	4,282	4,181	78,201	82,382
本年溢利	-	-	-	-	-	-	-	6,816	6,816
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	(1,202)	-	-	-	-	-	(1,202)	-	(1,202)
淨投資對沖 — 收益淨額	12	-	-	-	-	-	12	-	12
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	79	-	-	-	-	79	-	79
權益投資之公允價值變動淨額	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-	(1)
本年全面收入總額	(1,190)	79	(1)	-	-	-	(1,112)	6,816	5,704
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(831)	(831)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(258)	(258)
僱員股權費用	-	-	-	20	-	-	20	21	41
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	-	-	-	-	-	191	191	-	191
於2019年12月31日及2020年1月1日	(1,978)	(1)	68	443	275	4,473	3,280	83,949	87,229
本年虧損	-	-	-	-	-	-	-	(1,541)	(1,541)
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	3,718	-	-	-	-	-	3,718	-	3,718
淨投資對沖 — 虧損淨額	(47)	-	-	-	-	-	(47)	-	(47)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(35)	-	-	-	-	(35)	-	(35)
權益投資之公允價值變動淨額	-	-	(5)	-	-	-	(5)	-	(5)
本年全面收入總額	3,671	(35)	(5)	-	-	-	3,631	(1,541)	2,090
上年度股息									
– 特別	-	-	-	-	-	-	-	(354)	(354)
– 末期	-	-	-	-	-	-	-	(858)	(858)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(258)	(258)
僱員股權費用	-	-	-	(76)	-	-	(76)	110	34
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	-	-	-	-	-	157	157	-	157
2020年12月31日	1,693	(36)	63	367	275	4,630	6,992	81,048	88,040

22 儲備 (續)

(a) 本集團 (續)

本集團於2020年12月31日的保留溢利包括港幣6.31億元(2019年：港幣6.31億元)的內地附屬公司之盈餘公積。

本集團的匯兌儲備包括換算內地業務財務報表所產生之匯兌差額以及對沖外地業務淨投資所產生的匯兌差額之有效部分(附註1(m)(2))。

對沖儲備包括本集團應佔用於現金流量對沖之對沖工具的累計公允價值淨變動的有效部分，並待被對沖的現金流量影響損益時，於期後在損益中確認(附註1(m)(1))。

下表提供對沖儲備內關於利率風險(附註29(a))和貨幣風險(附註29(d))之調節：

港幣百萬元	利率風險	貨幣風險	總額
於2019年1月1日	–	(80)	(80)
於其他全面收入確認之現金流量對沖的有效部分	–	82	82
重新分類至損益之金額	–	54	54
非控股權益應佔之影響	–	(57)	(57)
於2019年12月31日及2020年1月1日	–	(1)	(1)
於其他全面收入確認之現金流量對沖的有效部分	(69)	(63)	(132)
重新分類至損益之金額	10	52	62
相關稅項	10	–	10
非控股權益應佔之影響	21	4	25
於2020年12月31日	(28)	(8)	(36)

投資重估儲備包括指定為FVTOCI類別之權益投資的累計公允價值淨變動(附註1(k))。

誠如附註1(ab)所述，僱員股份補償儲備包括已授出但尚未被行使之股份期權之公允價值。

普通儲備金來自保留溢利，且可供分派。

其他資本儲備指在從非控股權益購入一家現有附屬公司之權益時，新增投資的成本與收購當日淨資產賬面值之差額。

22 儲備 (續)

(b) 本公司

港幣百萬元	普通儲備金	保留溢利	總儲備
於2019年1月1日	862	16,058	16,920
本年溢利及全面收入總額	–	1,718	1,718
上年度末期股息	–	(831)	(831)
本年度中期股息	–	(258)	(258)
於2019年12月31日及2020年1月1日	862	16,687	17,549
本年溢利及全面收入總額	–	2,751	2,751
上年度股息			
– 特別	–	(354)	(354)
– 末期	–	(858)	(858)
本年度中期股息	–	(258)	(258)
於2020年12月31日	862	17,968	18,830

於2020年12月31日，本公司可供分派予股東之儲備金額為港幣188.30億元（2019年：港幣175.49億元）。

(c) 資本管理

本集團的資本管理政策之首要目標為保障本集團能持續營運，以為股東提供回報及為其他持份者提供利益，同時以合理成本取得融資。

本集團積極及定期檢討及管理其資本結構，以在較高借貸水平可能帶來的較佳股東回報與雄厚資本所帶來的優勢及保障之間取得平衡，並因應本集團之業務組合及經濟環境之變動對資本結構作出調整。

本集團透過檢討槓桿比率（淨債項股權比率及債項股權比率）及現金流量的需求，並考慮到未來的財務承擔來監察其資本結構。淨債項指銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款。股權包括股東權益及非控股權益。

本集團於2020年12月31日處於淨債項水平（附註14）。本集團於2020年12月31日之淨債項股權比率及債項股權比率分別為20.1%（2019年：17.3%）及24.3%（2019年：19.7%）。本公司或其任何附屬公司並無受到外間實施資本需求之規限。

23 來自經營業務之現金

港幣百萬元	2020	2019
除稅前(虧損)/溢利	(924)	17,978
調整：		
出售投資物業收益	(2)	–
現金流量對沖的無效部分	(1)	(1)
出售一間附屬公司收益	–	(869)
指定為FVTOCI的權益投資股息收入	–	(5)
出售其他物業、廠房及設備虧損	1	1
僱員股權費用	55	67
折舊	48	50
物業之公允價值淨減少/(增加)	6,856	(10,620)
銀行存款利息收入	(70)	(160)
財務費用	222	144
應佔合營企業虧損/(溢利)	291	(183)
待售物業之(增加)/減少	(318)	83
應收賬款及其他應收款之增加	(1,228)	(228)
應付款及應計費用和合約負債之增加	276	218
已收按金之增加	30	159
來自經營業務之現金	5,236	6,634

24 出售一間附屬公司

截至2019年12月31日止年度，本集團出售一間全資擁有附屬公司，於交易時，其資產及負債金額如下：

港幣百萬元	2019
投資物業	320
應收賬款及其他應收款	1
應付賬款及其他應付款	(8)
遞延稅項負債	(7)
出售資產淨值	306
出售收益	869
出售所得款項	1,175

25 來自融資活動之負債之調節

港幣百萬元	銀行貸款 及其他借貸 (附註18)	租賃負債 (附註11)	總額
於2019年1月1日	30,651	331	30,982
現金流量	717	(24)	693
非現金變動：			
貼現回撥及交易成本攤銷	57	16	73
匯兌調整	(312)	(7)	(319)
於2019年12月31日及2020年1月1日	31,113	316	31,429
現金流量	6,857	(23)	6,834
非現金變動：			
貼現回撥及交易成本攤銷	60	15	75
匯兌調整	740	20	760
於2020年12月31日	38,770	328	39,098

26 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	2020	2019
已簽約	4,304	4,727
已授權但尚未簽約	15,049	21,166
	19,353	25,893

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。

27 僱員福利

(a) 退休福利

本集團在香港經營業務的公司之僱員可選擇一項獲豁免於強積金條例的職業退休計劃（職業退休計劃）或一項集成信託強制性公積金計劃（強積金計劃）。對於新僱員，職業退休計劃與強積金計劃之成員資格相同。

職業退休計劃是一項界定供款退休金計劃，該計劃下之資產由一間獨立公司受託人掌管，並由專業基金經理管理，與本集團之資產分開處理。僱主及僱員均按僱員之基本薪金之若干百分比供款，有關百分比按服務年資而有所不同。當僱員於可全數獲得本集團供款前退出該計劃，其遭沒收之供款將付還給本集團。本集團於年內之供款總額為港幣3,500萬元（2019年：港幣3,400萬元），而付還給本集團之沒收供款金額總數為港幣700萬元（2019年：港幣400萬元）。

強積金計劃交由一間獨立服務機構營辦。僱主及僱員分別按僱員之每月有關收入（上限為港幣3萬元）之5%作出強制性供款。本集團之供款會全數及即時歸屬於僱員之賬戶並列為僱員在計劃內之累算權益。本集團於年內作出之強積金供款總額為港幣800萬元（2019年：港幣700萬元）。

本集團的內地附屬公司之僱員為中國當地市政府所營辦之退休福利計劃（中國退休福利計劃）之成員。該等內地附屬公司所需承擔之唯一責任，乃按僱員之支薪金額之某個百分比，向中國退休福利計劃作出供款以作為退休福利資金，而中國當地市政府則承擔該等內地附屬公司之所有現職及將來退休之僱員之退休福利責任。該等內地附屬公司於年內作出之供款總額為港幣1,400萬元（2019年：港幣6,400萬元）。

27 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利

本公司附屬公司恒隆地產於2002年11月22日所採納之股份期權計劃(2002年股份期權計劃)已於2012年4月18日採納新股份期權計劃(「2012年股份期權計劃」，連同2002年股份期權計劃統稱為「計劃」)後予以終止。並無任何股份期權可根據2002年股份期權計劃進一步授出，惟2002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，且終止日期前授出及於終止日期尚未獲行使之所有股份期權將會繼續有效。2012年股份期權計劃自其採納日期起計10年內有效直至其10周年屆滿。

計劃旨在令恒隆地產可向經揀選參與者授出股份期權，激勵或獎勵彼等為恒隆地產集團所作出的貢獻。透過向其提供機會購買恒隆地產之股權方式，以吸引具備專業技術及經驗豐富之人才，鼓勵彼等留任恒隆地產集團，並激勵彼等為恒隆地產集團之未來發展及擴充作出努力。

根據計劃，恒隆地產董事會獲授權向經揀選參與者(包括恒隆地產集團旗下任何成員公司之僱員及董事)授出股份期權，惟須遵照相關條款及條件，如恒隆地產董事會或會逐個或整體指定表現目標。股份期權之行使價由恒隆地產董事會於授出時釐定，並必須為恒隆地產股份之面值、於授出日期之恒隆地產股份之收市價及於緊接授出前五個營業日之恒隆地產股份平均收市價不低於三者中之較高價。可接納期權之期間及其應付之款項、歸屬期、行使期及每份期權可認購恒隆地產股份之數目均由恒隆地產董事會於授出時予以釐定。

於本報告日期，根據2012年股份期權計劃而可予發行之恒隆地產股份總數為199,275,253股，佔恒隆地產已發行股份4.43%。每名參與者在任何12個月內獲授的期權(包括已行使或未行使)予以行使時所發行及將發行之股份總數將不超過恒隆地產發行股份之1%。

27 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

年內恒隆地產股份期權之變動如下：

(i) 2002年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			於2020年12月31日 尚未被行使	股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於2020年1月1日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效			
2010年2月8日至 2010年6月1日	13,380,000	–	(13,380,000)	–	2012年2月8日至 2020年5月31日	26.46 – 27.27
2010年7月29日至 2011年6月13日	30,340,000	–	(12,720,000)	17,620,000	2012年7月29日至 2021年6月12日	30.79 – 36.90
總計	43,720,000	–	(26,100,000)	17,620,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計兩至五年後歸屬，並可於授出日期至10周年屆滿期間行使，此後股份期權將告失效。年內並無股份期權被行使或註銷。

年內，720,000股(2019年：650,000股)股份期權因終止承授人的僱傭而被沒收及25,380,000股(2019年：無)股份期權因行使期限屆滿而失效。

尚未被行使之股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	2020		2019	
	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目
於1月1日尚未被行使	30.27	43,720,000	30.28	44,370,000
已沒收	30.79	(720,000)	30.79	(650,000)
已失效	29.89	(25,380,000)	–	–
於12月31日尚未被行使	30.79	17,620,000	30.27	43,720,000
於12月31日可予行使	30.79	17,620,000	30.27	43,720,000

於結算日尚未被行使之股份期權之加權平均剩餘合約期為0.4年(2019年：0.8年)。

27 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

(ii) 2012年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目				於2020年12月31日 尚未被行使	股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於2020年1月1日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效	於2020年12月31日 尚未被行使			
2013年6月4日	26,050,000	-	(1,830,000)	24,220,000	2015年6月4日至 2023年6月3日	28.20	
2014年12月5日	22,460,000	-	(1,640,000)	20,820,000	2016年12月5日至 2024年12月4日	22.60	
2017年8月10日	35,572,500	(81,000)	(2,560,500)	32,931,000	2019年8月10日至 2027年8月9日	19.98	
2018年5月16日	10,000,000	-	-	10,000,000	2020年5月16日至 2028年5月15日	18.98	
2019年6月28日	53,196,000	-	(4,377,000)	48,819,000	2021年6月28日至 2029年6月27日	18.58	
總計	147,278,500	(81,000)	(10,407,500)	136,790,000			

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10周年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。年內並無股份期權被授出或被註銷。

年內，10,407,500股(2019年：8,680,500股)股份期權因終止承授人的僱傭而被沒收。

尚未被行使之股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	2020		2019	
	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目
於1月1日尚未被行使	21.26	147,278,500	22.73	100,467,000
已授出	-	-	18.58	55,492,000
已行使	19.98	(81,000)	-	-
已沒收	21.25	(10,407,500)	21.19	(8,680,500)
於12月31日尚未被行使	21.26	136,790,000	21.26	147,278,500
於12月31日可予行使	24.50	55,919,300	25.22	52,067,950

27 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

(ii) 2012年股份期權計劃 (續)

年內，並沒有董事行使股份期權。年內，緊接僱員行使股份期權日期之前的恒隆地產股份加權平均收市價為港幣20.60元。

年內，股份期權行使當日之恒隆地產股份加權平均收市股價為港幣20.92元。

於結算日尚未被行使之股份期權之加權平均剩餘合約期為6.2年(2019年：7.2年)。

(iii) 本公司董事(彼等亦為恒隆地產的董事)於年內擁有之恒隆地產股份期權，依據附註1(ab)(2)所載之本集團會計政策估計，截至2020年12月31日止年度確認之相關支出如下：

- (1) 陳啟宗先生：港幣370萬元(2019年：港幣400萬元)；
- (2) 陳文博先生：港幣260萬元(2019年：港幣210萬元)；
- (3) 盧韋柏先生：港幣870萬元(2019年：港幣850萬元)；及
- (4) 何孝昌先生：港幣240萬元(2019年：港幣260萬元)。

28 重大關連人士交易

除附註6及27(b)中董事及高級管理人員之酬金和已於財務報表其他部分披露之交易及結餘外，本集團在日常業務過程沒有其他重大關連人士交易。

以上交易不構成《上市規則》第14A章之下界定的關連交易或持續關連交易。

29 財務風險管理目標及政策

利率、流動資金、信貸及貨幣風險來自本集團之正常業務。本集團有以下經管理層批准之政策及方法以管理該等風險。

(a) 利率風險

本集團之利率風險來自銀行存款及浮息借貸。本集團密切監察利率趨勢及變動，以及於有利定價機會來臨時（如適用）以新銀行融資替換原有借貸。

於2020年，本集團訂立浮息換定息利率掉期合約以管理其面臨的利率風險。此外，本集團繼續透過中期票據計劃，以減低未來利率浮動和再融資風險。

本集團已將全部利率掉期合約指定為由某些浮息銀行貸款所產生的現金流量變動所帶來之利率風險的對沖工具。下表概述了於結算日之對沖工具的詳細資料以及年內對沖會計之影響：

港幣百萬元	2020
對沖工具的名義金額	4,500
對沖工具賬面值	
– 應付賬款及其他應付款	(59)
計量對沖的無效部分之公允價值變動	
– 對沖工具	(69)
– 被對沖項目	69
對沖工具之公允價值變動於其他全面收入內確認	(69)
對沖儲備轉出至損益列支財務費用	10

這些利率掉期合約將於2023年到期，當中本集團收取香港銀行同業拆息並支付介乎0.7%至0.79%之間的固定利率。由於本集團使用利率掉期合約以匹配銀行貸款的關鍵條款，包括名義金額，基準利率，利率重定價日期和利息支付/收款日期，所以對沖比率釐定為1:1，預計對沖的無效部分並不重大。

考慮利率掉期合約的影響後，本集團於結算日的借貸利率風險狀況如下：

港幣百萬元	2020	2019
定息	23,772	13,466
浮息	14,998	17,647
總借貸	38,770	31,113

29 財務風險管理目標及政策 (續)

(a) 利率風險 (續)

根據附註14披露之本集團的銀行存款及上述列出的浮息借貸於期末進行之模擬分析，如所有其他變數維持不變，而市場利率較年結日適用之利率增加100個基點，則本集團之年度淨利息支付將大約增加港幣8,300萬元(2019年：港幣1.41億元)。

此分析乃根據假設情況而進行，因為實際上，市場利率很少單獨改變，故此不應被視作未來溢利或虧損之預測。這分析假定以下各項：

- 市場利率變化會影響浮息金融工具及銀行貸款(考慮利率掉期的影響後)之利息收入及支出；及
- 所有其他財務資產及負債維持不變。

這項分析是按照2019年的相同基準進行。

(b) 流動資金風險

本集團在集團層面集中管理本公司及其附屬公司之盈餘現金及流動資金風險。本集團維持充裕的現金及未動用的銀行承諾信貸額度，以應付其全部資金需求。本集團透過不同來源的信貸額度維持資金高度流動性，以把握未來的擴展機遇。

港幣百萬元	合約未折現現金流量					
	賬面值	總計	一年內或 按要求償還	逾一年 但二年內	逾二年 但五年內	逾五年
銀行貸款及其他借貸	38,770	43,409	9,119	9,536	20,777	3,977
應付賬款及其他 應付款	10,853	10,853	8,987	1,008	772	86
租賃負債	328	491	26	26	79	360
於2020年12月31日	49,951	54,753	18,132	10,570	21,628	4,423

港幣百萬元	合約未折現現金流量					
	賬面值	總計	一年內或 按要求償還	逾一年 但二年內	逾二年 但五年內	逾五年
銀行貸款及其他借貸	31,113	35,604	4,550	8,668	20,109	2,277
應付賬款及其他 應付款	8,752	8,752	6,874	910	828	140
租賃負債	316	485	23	25	75	362
於2019年12月31日	40,181	44,841	11,447	9,603	21,012	2,779

29 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 信貸風險

信貸風險指交易對手違約並導致本集團承受財務損失的風險。本集團之信貸風險主要來自租戶的應收賬款及存於信譽良好的銀行及金融機構之存款。

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。

盈餘現金乃根據信貸評級及其他因素而預設之限額存放於聲譽良好之銀行及金融機構，以將集中信貸風險減至最低。

本集團並無提供財務擔保而或會導致本集團承擔任何重大信貸風險。

本集團並無重大集中信貸風險。

對信貸風險之承擔上限為綜合財務狀況表內各財務資產之賬面值。

本集團根據附註1(n)計量租戶應收賬款的損失準備。

(d) 貨幣風險

本集團採取保守的風險管理政策管理外匯風險。參照當時市況，通過成本效益分析確定對沖水平。如情況合適，本集團僅可將金融衍生工具用於對沖目的。這些衍生金融工具減少為外幣債項支付利息和償還本金的不確定性，此等衍生工具可於發行外匯債項時或之後訂立。

貨幣風險來自確認本集團的公司以非功能貨幣列值的資產及負債。本集團有面值10億美元(2019年：10億美元)票據，本集團以同等值貨幣掉期合約對沖相關的美元票據外匯風險。這些掉期合約按港元/美元貨幣7.75之匯率及固定年利率介乎4.395%至4.715%計息並會於2021及2022年到期。

29 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 貨幣風險 (續)

本集團將整體的貨幣掉期合約指定為就美元債券所產生之外匯風險的對沖工具。下表概述對沖會計之影響：

港幣百萬元	2020	2019
對沖工具的名義金額	7,750	7,750
對沖工具賬面值		
– 應收賬款及其他應收款	2	67
– 應付賬款及其他應付款	(1)	–
計量對沖的無效部分之公允價值變動		
– 對沖工具	(62)	83
– 被對沖項目	63	(82)
對沖的無效部分*於損益內確認		
– 其他收入淨額	1	1
對沖工具之公允價值變動於其他全面收入內確認	(63)	82
對沖儲備轉出至損益列支		
– 財務費用	15	12
– 其他虧損淨額	37	42

* 由於所有關鍵條款已符合，對沖比率釐定為1比1。然而，由於貨幣掉期合約並非於2017年1月1日訂立(被指定為對沖工具當日)，導致貨幣掉期合約條款並非與債券市況完全均等因而產生無效部分。

本集團透過其內地附屬公司在當地從事物業發展及投資，該等附屬公司之賬面淨值承受貨幣風險。本集團持有人民幣銀行存款，金額為人民幣33.79億元(2019年：人民幣12.98億元)，以應付其於內地的發展項目持續的付款責任，同樣承受貨幣風險。於合適的時候，本集團會尋求以人民幣借貸從而將在內地之貨幣風險減至最低。

本集團將中國內地以外的人民幣貸款指定為用作對沖因港幣/人民幣即期匯率變動而導致內地淨投資價值變動的對沖工具。本集團政策列明對內地業務淨投資所產生的貨幣風險作出監控，並在必要時調整對沖策略。風險管理政策和對沖策略因應本集團在內地總淨投資變動而作出檢閱。

於2020年12月31日，該指定為對沖工具的人民幣貸款賬面金額為港幣12.87億元(2019年：港幣11.14億元)。由於被對沖項目的賬面價值在整個對沖期內未低於對沖工具的賬面價值，因此該對沖被確定為完全有效。人民幣貸款換算至港幣所產生之匯兌虧損港幣8,000萬元(2019年：收益港幣2,000萬元)已計入本集團的本年其他全面收入。

29 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 貨幣風險 (續)

管理層估計，人民幣兌港幣匯率升值/貶值5% (2019年：5%) 對本集團之股東應佔權益將相應增加/減少港幣30.67億元 (2019年：港幣27.24億元)。

上述分析乃假設匯率變動於結算日已發生，而所有其他變數 (特別是利率) 保持不變。這項分析是按照2019年的相同基準進行。

(e) 公允價值

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

(i) 按公允價值計量的金融資產及負債

(1) 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
	2020	2019	
金融資產			
應收賬款及其他應收款			
貨幣掉期合約 (現金流量對沖)	2	67	第二級
其他資產			
權益工具之投資	96	105	第三級
金融負債			
應付賬款及其他應付款			
貨幣掉期合約 (現金流量對沖)	(1)	–	第二級
利率掉期合約 (現金流量對沖)	(59)	–	第二級

29 財務風險管理目標及政策 (續)

(e) 公允價值 (續)

(i) 按公允價值計量的金融資產及負債 (續)

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。

(2) 於公允價值層級之間的工具轉移

年內，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。

(ii) 按公允價值以外列賬的金融工具的公允價值

於2019年及2020年12月31日，本集團之金融工具(以成本或攤銷成本列賬)的賬面價值與其公允價值並無重大差異。

30 重要會計估計及判斷

估計不確定性之主要原因

附註10(c)載有與投資物業及發展中投資物業之估值有關之假設及風險之資料。

此外，本集團參照獨立物業估值師提供之現行市場數據及市場調查報告，以估計未來銷售價減預計落成成本及銷售時產生之相關成本而釐定待售物業之可變現淨值。

31 財務狀況表(公司)

於2020年12月31日

港幣百萬元	附註	2020	2019
非流動資產			
附屬公司權益	32	23,337	21,810
流動資產			
現金及銀行存款		1	–
應收賬款及其他應收款		1	1
		2	1
流動負債			
應付賬款及其他應付款		16	17
流動負債淨值		14	16
資產總值減流動負債		23,323	21,794
非流動負債			
應付附屬公司款項	32(b)	428	180
資產淨值		22,895	21,614
資本及儲備			
股本	21	4,065	4,065
儲備	22(b)	18,830	17,549
總權益		22,895	21,614

盧韋柏
行政總裁

何孝昌
首席財務總監

32 附屬公司權益

港幣百萬元	2020	2019
非上市股份，成本值	166	166
應收附屬公司款項（附註32(a)）	23,171	21,644
	23,337	21,810

主要附屬公司之詳細資料載於附註35。

下表載列有關恒隆地產（本集團於其中擁有重大非控股權益）的資料。下列財務資料概要為公司之間抵銷前之金額。

港幣百萬元	2020	2019
於結算日之非控股權益百分比	41.8%	42.1%
非流動資產	193,441	188,753
流動資產	17,875	11,227
流動負債	(19,074)	(12,437)
非流動負債	(44,054)	(39,731)
資產淨值	148,188	147,812
非控股權益賬面值	57,807	58,380
收入	8,973	8,852
本年（虧損）/溢利	(2,056)	9,800
本年全面收入總額	4,107	7,902
分配至非控股權益（虧損）/溢利	(1,075)	2,598
已付非控股權益股息	1,430	1,430
淨現金流：		
來自經營活動	3,413	5,319
用於投資活動	(2,196)	(9,965)
來自/(用於) 融資活動	2,305	(2,482)

(a) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，而因預期該等款項於未來12個月內不會收回，故列作非流動資產。

(b) 應付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，而因預期該等款項於未來12個月內不會償還，故列作非流動負債。

33 已頒布但尚未於截至2020年12月31日止年度正式生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響

截至本財務報表刊發之日，香港會計師公會已頒布尚未於截至2020年12月31日止年度正式生效之修訂及一項新準則。本集團並無於本財務報表採用此等修訂及新準則。

本集團正在評估此等發展在初次應用期間的預期影響。到目前為止，本集團認為採納它們不會對財務報表構成重大影響。

34 核准財務報表

董事會於2021年1月28日核准並許可刊發財務報表。

35 主要附屬公司

於2020年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
Antonis Limited*	10,000	58.2	–	物業租賃	香港
AP City Limited	2	58.2	–	物業租賃	香港
AP Joy Limited	2	58.2	–	物業租賃	香港
AP Properties Limited				物業租賃	香港
「A」股	34	58.2	–		
「B」股	6	58.2	–		
AP Star Limited*	2	58.2	–	控股投資	香港
AP Success Limited	2	58.2	–	物業租賃	香港
AP Universal Limited*	2	58.2	–	物業租賃	香港
AP Win Limited*	1,000,000	58.2	–	物業租賃	香港
AP World Limited	2	58.2	–	物業租賃	香港
Bayliner Investment Ltd.*	1美元	100	100	控股投資	英屬 維爾京群島
Believecity Limited*	2	100	–	控股投資及證券買賣	香港
Bonna Estates Company Limited	1,000,000	58.2	–	物業租賃	香港
基道企業有限公司*	4,000,000	58.2	–	物業租賃	香港
Cokage Limited*	2	100	100	控股投資	香港
港邦發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	990	56.5	–		
「B」股	1	58.2	–		
港豐企業有限公司	2	100	–	控股投資	香港
港興企業有限公司	5,000,000	58.2	–	控股投資	香港
Curicao Company Limited*	2	100	–	控股投資	香港
Dokay Limited*	2	58.2	–	物業租賃	香港
Dynamia Company Limited	2	100	100	物業發展及租賃	香港

35 主要附屬公司 (續)

於2020年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
怡傑發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	1	100	–		
「B」股	1	58.2	–		
怡冠企業有限公司	2	58.2	–	控股投資	香港
恒穎投資有限公司	2	100	100	控股投資	香港
Fu Yik Company Limited*	3	58.2	–	物業租賃	香港
璧玉有限公司*	2	58.2	–	控股投資	香港
Grand Centre Limited	4	58.2	–	物業租賃	香港
Grand Hotel Group Limited	10,200	58.2	–	服務式住宅經營 及管理	香港
格蘭酒店集團有限公司				控股投資	香港
「A」股	1,004,834,694	58.2	–		
「B」股	6,000,000	58.2	–		
恒宜發展有限公司	2	100	100	物業發展	香港
Hang Chui Company Limited	2	58.2	–	物業租賃	香港
Hang Far Company Limited*	2	58.2	–	控股投資	香港
恒快有限公司	200	58.2	–	物業租賃	香港
恒廣有限公司*	2	100	–	控股投資	香港
Hang Kwok Company Limited*	10,000	58.2	–	物業租賃	香港
恒隆(行政)有限公司	10,000	58.2	–	管理服務	香港
恒隆(中國)有限公司	2	100	100	控股投資	香港
恒隆(大連)有限公司	1	58.2	–	控股投資	香港
恒隆(江蘇)有限公司	1	58.2	–	控股投資	香港
恒隆(濟南)有限公司	1	58.2	–	控股投資	香港
恒隆(昆明)有限公司	1	58.2	–	控股投資	香港
恒隆(遼寧)有限公司	1	58.2	–	控股投資	香港
恒隆(瀋陽)有限公司	2	58.2	–	控股投資	香港
恒隆(天津)有限公司	2	58.2	–	控股投資	香港

35 主要附屬公司 (續)

於2020年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
恒隆(武漢)有限公司	1	58.2	–	控股投資	香港
恒隆(無錫)有限公司	1	58.2	–	控股投資	香港
恒隆企業有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
恒隆財務管理有限公司	2	100	100	財務	香港
恒隆家樂坊有限公司	2	58.2	–	物業租賃	香港
恒隆投資有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
恒隆工程策劃有限公司*	10,000	58.2	–	工程項目管理	香港
恒隆地產有限公司	39,916,351,442	58.2	–	控股投資	香港
恒隆物業管理有限公司*	100,000	58.2	–	物業管理	香港
恒隆地產代理有限公司*	2	58.2	–	物業代理	香港
恒隆集團融資有限公司	2	100	100	財務	香港
Hang Top Limited*	3	72.1	–	控股投資	香港
Hang Wise Company Limited*	200	72.1	–	物業發展	香港
Hebo Limited	2	100	100	物業發展	香港
HL Enterprises Limited*	2	100	100	控股投資	香港
恒隆按揭(恒豐園)有限公司*	2	100	100	財務	香港
恒隆按揭(名逸居)有限公司*	2	100	100	財務	香港
恒隆按揭(景峰豪庭) 有限公司*	2	100	100	財務	香港
恒隆地產(中國)行政 有限公司	1	58.2	–	管理服務	香港
恒隆地產(中國)有限公司	2	58.2	–	控股投資	香港
HLP Finance Limited#	1美元	58.2	–	財務	英屬 維爾京群島
恒隆地產財務管理有限公司	人民幣1元	58.2	–	財務	香港
恒隆地產融資有限公司	2	58.2	–	財務	香港
HLP Treasury Services Limited*	2	58.2	–	財務	香港
Hoi Sang Limited*	2	58.2	–	控股投資	香港

35 主要附屬公司 (續)

於2020年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
Kindstock Limited*	2	100	–	控股投資	香港
樂古有限公司*	1,000,002	58.2	–	物業發展	香港
運生投資有限公司	10,000	100	–	控股投資	香港
隆新按揭(帝欣苑)有限公司*	20	89.7	–	財務	香港
Mansita Limited*	2	58.2	–	物業租賃	香港
Modalton Limited	2	58.2	–	物業租賃	香港
力奧有限公司	2	100	–	物業租賃	香港
Palex Limited*	2	58.2	–	物業租賃	香港
晟樂有限公司*	1	58.2	–	控股投資	香港
Pocaliton Limited	2	58.2	–	物業租賃	香港
恒旺有限公司	1,560,000	100	100	控股投資	香港
Purotat Limited*	2	100	100	控股投資	香港
Rago Star Limited	2	58.2	–	物業租賃	香港
Scotat Limited	2	89.7	–	控股投資	香港
敦汶置業有限公司	20	100	100	物業發展及租賃	香港
Stocket Limited	2	58.2	–	物業租賃	香港
恒豪發展有限公司*	2	100	100	物業發展	香港
信良發展有限公司	1,000	72.1	–	物業發展	香港
Tegraton Limited	2	58.2	–	物業租賃	香港
Topnic Limited	2	100	100	物業租賃	香港
Total Select Limited	1	58.2	–	物業發展	香港
偉聯置業有限公司*	100,000	58.2	–	物業租賃	香港
Yangli Limited*	2	58.2	–	物業租賃	香港
愉快置業有限公司*	1,000	100	100	控股投資及證券買賣	香港

35 主要附屬公司 (續)

於2020年12月31日

中國內地外商獨資企業	註冊資本	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
大連恒隆地產有限公司	人民幣5,586,877,355元	58.2	–	物業發展及租賃	中國內地
杭州恒隆房地產有限公司	人民幣11,767,500,000元	58.2	–	物業發展	中國內地
湖北恒隆房地產開發有限公司	人民幣7,900,000,000元	58.2	–	物業發展及租賃	中國內地
昆明恒穎地產有限公司	人民幣8,055,634,075元	58.2	–	物業發展及租賃	中國內地
遼寧恒隆地產有限公司	人民幣8,040,096,324元	58.2	–	物業發展及租賃	中國內地
山東恒隆地產有限公司	385,000,000美元	58.2	–	物業發展及租賃	中國內地
瀋陽恒隆地產有限公司	349,990,000美元	58.2	–	物業發展及租賃	中國內地
天津恒隆地產有限公司	港幣5,329,600,000元	58.2	–	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒隆地產有限公司	人民幣4,691,746,261元	58.2	–	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒穎地產有限公司	人民幣960,716,180元	58.2	–	物業發展	中國內地

中國內地中外合資企業	註冊資本 (美元)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
上海恒邦房地產開發有限公司	167,004,736	56.2	–	物業發展及租賃	中國內地
上海恒城房地產有限公司	17,766,000	70	–	物業發展	中國內地
上海港匯房地產開發有限公司	165,000,000	54.8	–	物業發展及租賃	中國內地

在香港經營

* 非經畢馬威會計師事務所審核

上表列出董事認為對本集團之溢利及資產有重大影響之主要附屬公司。

36 主要合營企業

於2020年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
日威發展有限公司	400	25	–	物業租賃	香港
恒隆白洋舍乾洗有限公司	519,000	50	–	乾洗及洗衣服務	香港
Metro Classic Holdings Limited	1美元	20	–	物業發展	英屬 維爾京群島
Metro Trade International Limited	60美元	20	–	物業發展	英屬 維爾京群島
Newfoundworld Finance Limited	100,000	20	–	財務	香港
Newfoundworld Holdings Limited	2,000,000	20	–	控股投資	香港
Newfoundworld Investment Holdings Limited	5美元	20	–	控股投資	英屬 維爾京群島
Newfoundworld Limited	2,000,000	20	–	物業發展	香港
Pure Jade Limited	1,000,000	20	–	物業發展	香港
星際發展有限公司	3	19.3	–	物業租賃	香港

上列公司並非經畢馬威會計師事務所審核。

上表列出董事認為對本集團之溢利及資產有重大影響之主要合營公司。

十年財務概覽

港幣百萬元 (除另有註明)	截至12月31日止年度			
	2020	2019	2018	2017
綜合損益表				
收入				
物業租賃	9,464	9,139	8,784	8,354
物業銷售	62	296	1,231	3,420
	9,526	9,435	10,015	11,774
毛利				
物業租賃	6,836	6,736	6,484	6,074
物業銷售	44	162	765	2,238
	6,880	6,898	7,249	8,312
股東應佔基本純利	2,834	3,796	2,631	3,314
物業之公允價值變動	(4,375)	3,020	2,654	2,000
股東應佔淨(虧損)/純利	(1,541)	6,816	5,285	5,314
年度/期內股息	(1,116)	(1,470)	(1,089)	(1,089)
	(2,657)	5,346	4,196	4,225
綜合財務狀況表				
已動用資產淨值(附註2)				
投資物業	173,235	168,218	144,572	142,406
發展中投資物業	27,544	27,602	31,186	21,592
待售物業	8,009	5,662	2,463	1,634
其他資產	9,158	8,097	7,867	7,933
	217,946	209,579	186,088	173,565
其他負債	(26,630)	(23,799)	(17,210)	(18,193)
	191,316	185,780	168,878	155,372
資金滾存				
股東權益	92,105	91,294	86,447	83,137
非控股權益	67,234	67,033	64,289	66,419
淨債項/(現金)	31,977	27,453	18,142	5,816
	191,316	185,780	168,878	155,372
已發行股數(百萬股)	1,362	1,362	1,362	1,362
每股資料				
基本(虧損)/盈利(港幣元)	(\$1.13)	\$5.01	\$3.88	\$3.90
股息(港幣仙)	82¢	108¢	80¢	80¢
中期	19¢	19¢	19¢	19¢
末期	63¢	63¢	61¢	61¢
特別	–	26¢	–	–
股東應佔資產淨值(港幣元)	\$67.6	\$67.0	\$63.5	\$61.0
財務指標				
派息比率	不適用	22%	21%	20%
基本派息比率	39%	39%	41%	33%
淨債項股權比率	20.1%	17.3%	12.0%	3.9%
債項股權比率	24.3%	19.7%	20.3%	18.7%
利息保障倍數(倍)	4	5	7	10
平均股本回報率	不適用	7.7%	6.2%	6.7%

附註：

- 於2011年11月，董事會批准本集團之財政年度年結日由6月30日更改為12月31日。因此，本集團之財政期間為2011年7月1日至12月31日止六個月。
- 已動用資產淨值已撇除淨債項/現金。

截至12月31日止年度					7至12月	截至 6月30日止年度	
2016	2015	2014	2013	2012	2011 (附註1)	2011	
8,326	8,330	7,792	7,216	6,711	3,168	5,711	
5,322	1,198	9,814	2,518	1,275	193	3	
13,648	9,528	17,606	9,734	7,986	3,361	5,714	
6,129	6,110	5,987	5,731	5,313	2,503	4,574	
3,209	845	7,419	1,521	847	150	2	
9,338	6,955	13,406	7,252	6,160	2,653	4,576	
3,772	2,700	5,730	3,071	3,564	1,000	1,733	
(59)	511	1,095	1,486	1,698	578	1,796	
3,713	3,211	6,825	4,557	5,262	1,578	3,529	
(1,089)	(1,084)	(1,097)	(1,079)	(1,066)	(512)	(1,025)	
2,624	2,127	5,728	3,478	4,196	1,066	2,504	
133,005	137,338	128,357	115,818	106,102	101,833	94,003	
17,282	16,709	25,611	30,478	24,482	23,613	21,524	
2,374	3,852	4,068	5,717	6,139	6,145	5,994	
9,184	6,325	7,014	7,248	5,997	5,348	5,572	
161,845	164,224	165,050	159,261	142,720	136,939	127,093	
(17,237)	(18,074)	(20,582)	(17,533)	(15,643)	(14,226)	(14,269)	
144,608	146,150	144,468	141,728	127,077	122,713	112,824	
75,658	75,470	76,026	70,572	65,224	60,510	58,972	
62,355	64,832	68,670	65,836	64,391	60,658	61,225	
6,595	5,848	(228)	5,320	(2,538)	1,545	(7,373)	
144,608	146,150	144,468	141,728	127,077	122,713	112,824	
1,362	1,355	1,355	1,350	1,350	1,348	1,348	
\$2.73	\$2.37	\$5.04	\$3.38	\$3.90	\$1.17	\$2.62	
80¢	80¢	81¢	80¢	79¢	38¢	76¢	
19¢	19¢	19¢	19¢	19¢	-	19¢	
61¢	61¢	62¢	61¢	60¢	38¢	57¢	
-	-	-	-	-	-	-	
\$55.5	\$55.7	\$56.1	\$52.3	\$48.3	\$44.9	\$43.7	
29%	34%	16%	24%	20%	32%	29%	
29%	40%	19%	35%	30%	51%	59%	
4.8%	4.2%	0.0%	3.9%	0.0%	1.4%	0.0%	
22.5%	26.6%	27.7%	33.0%	29.0%	22.9%	17.4%	
14	14	25	23	60	44	63	
4.9%	4.2%	9.3%	6.7%	8.4%	5.3%	6.3%	

詞彙

財務術語

財務費用	借貸及其他借貸成本總額的利息開支總額，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
股東應佔淨(虧損)/純利	本年(虧損)/溢利(稅後)扣除非控股權益所佔部分
股東應佔基本純利	股東應佔淨(虧損)/純利不包括物業之公平值變動 (扣除相關所得稅及非控股權益)

財務比率

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

一般詞彙

周年大會	公司的股東周年大會
組織章程細則	公司的組織章程細則
董事會	公司的董事會
董事會成員	董事會的董事
行政總裁	行政總裁
首席財務總監	首席財務總監
企業管治守則	《上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》
公司條例	香港法例第622章《公司條例》
公司或本公司	恒隆集團有限公司
會員計劃	會員計劃
企業風險管理	企業風險管理
環境、社會及管治	環境、社會及管治
環境、社會及管治報告指引	《上市規則》附錄二十七所載之《環境、社會及管治報告指引》
執行董事會成員	董事會執行董事
集團或本集團	公司及其附屬公司
香港交易所	香港交易及結算所有限公司
香港特別行政區	中華人民共和國香港特別行政區
恒隆地產	公司的上市附屬公司恒隆地產有限公司
獨立非執行董事	獨立非執行董事
上市規則	聯交所證券《上市規則》
標準守則	《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》
非執行董事	非執行董事
人民幣	人民幣
證券條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
聯交所	香港聯合交易所有限公司

公司資料

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[#]

何孝昌 (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

甄嘉雯

公司秘書

甄嘉雯

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

財務日誌

2020年

7月

中期業績公布 2020年7月30日

9月

派發中期股息 2020年9月29日

2021年

1月

全年業績公布 2021年1月28日

4月

截止辦理股份過戶 2021年4月26日
(就出席股東周年大會及於會上投票而言) 下午4時30分

暫停辦理股份過戶登記 2021年4月27日至30日
(就出席股東周年大會及於會上投票而言) (首尾兩天包括在內)

股東周年大會 2021年4月30日
(細節請參閱本年報附上之股東周年大會通告) 上午11時正

5月

截止辦理股份過戶(就末期股息而言) 2021年5月5日
下午4時30分

暫停辦理股份過戶登記(就末期股息而言) 2021年5月6日

派發建議之末期股息 2021年5月20日

上市資料

於2020年12月31日

1,361,618,242股在香港聯合交易所有限公司上市之股份

股份代號

香港聯合交易所：00010

路透社：0010.HK

彭博：10 HK

每手買賣單位(股份)

1,000

美國預託證券(預託證券)

第一級保薦(櫃台交易)

證券識別統一號碼/票據代號：41043E102/HNLGY

預託證券對股份之比率：1:5

存託銀行：紐約梅隆銀行

網址：<http://www.adrbnymellon.com>

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17M樓

電話：2862 8555

傳真：2865 0990

投資者關係聯絡

關則輝

電郵：ir@hanglung.com

股份資料

	股價		總成交額 股份數目 (千股)	股價		總成交額 股份數目 (千股)	
	最高 港幣	最低 港幣		最高 港幣	最低 港幣		
2020							
第一季	21.45	14.02	104,886	第一季	25.25	19.24	73,609
第二季	18.38	14.30	91,113	第二季	26.15	20.00	210,658
第三季	20.30	17.56	61,172	第三季	22.65	18.62	72,962
第四季	20.60	17.08	54,081	第四季	20.50	18.52	157,731
於2020年12月31日之股價：			港幣19.28元	於2019年12月31日之股價：			港幣19.26元
於2020年12月31日之市值：			港幣262.5億元	於2019年12月31日之市值：			港幣262.2億元

股份代號

00010

