



2022  
中期報告

恒隆地產有限公司  
股份代號：00101

只選好的 只做對的

## 目錄

2	公司資料
3	董事長致股東函
20	副董事長簡函
25	財務摘要
26	業務回顧
45	其他資料
54	獨立核數師審閱報告
56	財務報表
79	詞彙
80	投資者參考資料

## 董事

陳啟宗 大紫荊勳賢(董事長)  
陳文博 (副董事長)  
盧韋柏 (行政總裁)  
袁偉良\*  
何潮輝\*  
陳南祿#  
陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士\*  
張信剛 金紫荊星章、太平紳士\*  
馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士\*  
趙家駒 (首席財務總監)

# 非執行董事

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

何潮輝 (主席)  
陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士  
張信剛 金紫荊星章、太平紳士  
馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士

## 提名及薪酬委員會

袁偉良 (主席)  
何潮輝  
張信剛 金紫荊星章、太平紳士  
馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士

## 授權代表

盧韋柏  
馬婉華

## 公司秘書

馬婉華

## 註冊辦事處

香港中環德輔道中4號  
渣打銀行大廈  
28樓  
電話：2879 0111  
傳真：2868 6086  
網址：<http://www.hanglung.com>  
電郵：[HLProperties@hanglung.com](mailto:HLProperties@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

# 董事長致股東函

---

## 業績及股息

截至2022年6月30日止六個月，收入上升7%至港幣53.02億元。儘管內地和香港受2019冠狀病毒病疫情再次來襲，整體租賃收入仍維持平穩，達港幣49.86億元。股東應佔純利下降13%至港幣19.48億元。每股盈利相應下降至港幣4角3仙。

倘扣除物業重估收益及所有相關影響，股東應佔基本純利增加1%至港幣22.17億元。每股基本盈利為港幣4角9仙。我們在內地和香港均錄得些微物業重估虧損。而去年同期，我們錄得輕微重估收益。

董事會宣布派發中期股息每股港幣1角8仙，將於2022年9月29日派發予於2022年9月15日名列股東名冊的股東。

## 業務回顧

自六個月前本人撰寫上一封《董事長致股東函》以來，世界變化之大着實令人驚歎。幾乎全球所有主要企業都經歷變化，我們也不例外。近期的全球和國內事態發展令我們不得不認真審視本公司的策略和營運方式。本人會在下文「展望」一節中詳述。

鑑於市場環境，本人相信這份業績已經相當不俗，還可能讓很多人感到驚喜。

近年來，我們在上海的兩座購物商場——上海恒隆廣場和上海港匯恒隆廣場——佔我們內地租賃收入的比例略高於一半；如果把香港的租賃收入也計算在內，則佔本公司的總租賃收入差不多三分之一。由於過去數月政府為應對疫情而實施的政策，令這兩座購物商場被迫完全停業約兩個月，場內的餐飲設施禁止營運約三個半月。我們在內地其餘八座購物商場中，有四座停業期較短。各座購物商場的客流量都減少；我們在一些城市的購物商場不得不重推類似2020年的租金寬減措施。

受制於這些外在不利因素，我們在內地的總租賃收入以人民幣計算仍略高於去年同期，頗令人鼓舞。內地的零售租金收入幾乎與去年持平。上海的收入下跌被其他方面的增長抵銷有餘，來源有三方面：武漢恒隆廣場和大連恒隆廣場的租賃收入均大幅上漲，加上我們旗下的內地辦公樓表現持續強勁。位於武漢恒隆廣場、昆明恒隆廣場和無錫恒隆廣場這三幢新的辦公樓，租賃收入都大幅增長。

箇中的訊息很清晰。本人預計上海的兩個綜合項目未來數年會繼續表現強勁，但我們的其他高端物業正在以更高的速度增長，在我們總收入中所佔的比例也會愈來愈高，特別是無錫恒隆廣場、大連恒隆廣場、昆明恒隆廣場和武漢恒隆廣場中的購物商場。

本公司的整體總收入上升7%至港幣53.02億元。租賃收入為港幣49.86億元，與去年持平。兩個數字之間的差距，來自我們售出了藍塘道項目的一間大宅，邊際溢利為52%。

整體租賃邊際利潤率略微回落至72%；內地下降了一個百分點至67%，香港則下降了兩個百分點至81%。考慮到市場環境，以及少量的壞賬撥備，這些下調都是意料之內。同樣情況也曾見於2020年，部分款額其後在2021年收回。

六個月的報告期內，我們的十座內地購物商場中，有六座曾經完全停業，時長不一。即使到了允許購物時，店內用餐也往往被禁止。（濟南政府停止了餐飲店的堂食和與教育相關的租戶營業，但沒有完全關閉市內的零售綜合項目；濟南恒隆廣場就在該市營運。）因此，租戶銷售額難免較去年同期下降。撇除2021年3月開業的武漢恒隆廣場，我們其餘九個綜合項目在可同比基礎下計算的租戶銷售總額下降了23%。

幸好，我們的其他購物商場表現出色，尤其是較新的高端購物商場。無錫恒隆廣場全面停業了九天，但仍與昆明恒隆廣場一樣交出不錯的成績。但正如本人之前向股東提及，表現最亮麗的會是大連恒隆廣場和武漢恒隆廣場，而結果也的確如此。

大連恒隆廣場第二期一年多前才開業，店舖還未全部租出。然而，近兩年頂級時尚品牌進駐，已經徹底改變了其格調。租戶銷售額急升，租金收入隨之逐漸增加，租金水平也穩步上調。未來一兩年，本人預計不僅租出率會上升，平均單位租金和租賃邊際利潤率亦然。

武漢恒隆廣場雖然開業僅15個月，但很可能是我們所有購物商場中增長最快的。租戶銷售額已逼近早19個月開業的昆明恒隆廣場。武漢恒隆廣場的舖位正陸續租出，租賃邊際利潤率也錄得不錯的升幅。

租賃邊際利潤率這數字別具用處，值得關注。我們發展成熟的高端購物商場，例如上海的兩座購物商場，租賃邊際利潤率在80%水平的高位數，甚至超過90%。我們在二線城市的高端購物商場應該至少達70%水平的中至高位數，甚至超過80%。無錫恒隆廣場已經很接近這個範圍，昆明恒隆廣場和武漢恒隆廣場也應該終會達標。大連恒隆廣場面積大得多，或許有朝一日也會達到上述指標的門檻。坦白說，像我們般業務不算複雜，但邊際利潤卻那麼高的企業很少。

另外，我們的次高端購物商場應該能達到50%水平的高位數，甚至超過60%。濟南恒隆廣場也正朝這個目標邁進，儘管目前的資產優化計劃令其租賃邊際利潤率短暫維持。相較之下，我們在香港的零售店舖都建成較久，但平均租賃邊際利潤率仍達80%水平的低至中位數。

我們內地的總租賃收入沒有下跌的另一原因，是辦公樓的表現非常亮麗。辦公樓的表現去年已經不俗，勢頭至今仍能維持。租金上調加上空置率收縮，合共帶來人民幣7,400萬元的額外收入，相等於較去年同期增長16%。六個月前，本人解釋過我們如何在競爭激烈且供過於求的市場中取得成功，這是另一例證。

目前為止，瀋陽康萊德酒店是我們在內地唯一已開業的酒店。受限於防疫措施，所得收入說不上理想。儘管如此，但我們是看長線的。我們已與希爾頓集團簽約，對方會以希爾頓格芮精選酒店品牌管理我們在無錫恒隆廣場的小型精品酒店。酒店預計有106間房間，大概在2024年年底開業。

在香港，第五波疫情造成沉重打擊。過去半年中有三個半月，餐館營業時間嚴重受限，而且放寬來得緩慢。幸而，與去年同期相比，整體租戶銷售額沒有下降，但與去年下半年相比則回落了15%。租金寬減攤銷後，零售租賃收入下降3%。租出率維持在98%；租賃邊際利潤率則略低至82%。然而，影響更大的是續約租金調整，這將導致未來租金水平降低。

香港的辦公樓收入也受影響。雖然租出率能維持，但收入減少了7%，租賃邊際利潤率回落了四個百分點至83%。平均單位租金下降，租賃收入受壓。上述情況都反映了香港應對疫情的方式，令我們經濟上經已與世界大部分地區隔絕。六個月前，本人已詳細論述過此事，在此不贅，半年來變化不大。

## 展望

我們生活在全球化的世界，而中國是其中不可或缺的一部分，也是我們的主要市場。在世界各地發生的事會迅速影響中國經濟，繼而影響我們的業務。這就是為何過去十至20年，本人都在《致股東函》向股東闡述管理層對可能影響我們的全球問題的看法。這些問題涵蓋地緣政治、地緣經濟，以至科技發展、環境問題。北京所推行的、與我們有關或只是間接有關的國內政策，本人也會勉力理解箇中用意。

過去數年，我們花了相當多的時間探討中美關係惡化這個問題。這有可能會分化世界，也許會徹底改變全球經濟的組成模式和營商方式。作為一家只在中國投資的公司，我們因此也不能倖免。如果沒有認識到這一點，或者誤讀這種不斷在演變的雙邊關係，可能會產生嚴重後果。

然而，沒料到出現了兩個新問題，令我們的分析變得更複雜。兩年半前，2019冠狀病毒病的出現改變了世界，且意外之事還可能會陸續浮現。可能在不久將來，疫情會變成風土病。但是，我們還沒完全消化其所有影響，俄烏戰爭便在今年2月爆發。這也會改變世界的面貌。

縱使戰爭很悲慘，而且大多不道德，但人類歷史上戰爭頻仍。目前情況，改變世界的不是這個衝突本身，而是西方這看似第三方的反應，其影響既深且遠。自第二次世界大戰（二戰）以來，本人能想到同樣影響深遠的事寥寥無幾：一是1978年年底中國改革開放，另一是1989年柏林圍牆倒塌。該兩件事發生時都沒有特別矚目，但這次不一樣。某種意義上，前兩件事團結了世界，但現在這場戰爭卻分裂了世界。沒有大企業能置身事外，我們也不例外，我們必須重新思考我們的未來。請看看以下由該戰爭造成的後果。

首先，這會打亂並改變全球的資本流向。當美國可以隨意凍結國家和個人的美元計價資產，那其他國家還會把財富留在可能發生這種事的地方嗎？會這樣想的絕對不只是美國的敵人或中立的國家，其盟友也在觀望。特朗普政府讓世界知道，在美國國內政治環境中，任何事情都有可能發生。到2024年，特朗普或像他這樣的人可能會執掌白宮。美國在全球的行徑會進一步惡化嗎？由於美國的勢力遍布世界各地，無人可以倖免。大家都忐忑不安，都在觀望。

因此，很多人會開始採取措施保護自己的資產，把資產調往美國的勢力範圍之外。很少人會談及這些事，但一旦集體共識的勢頭形成，就沒有人能夠阻止這股浪潮。這樣可能會改變現有的全球金融框架。也許紐約市和倫敦仍會是全球最大的金融中心，但一些較小的金融中心可能會出現。自二戰以來，全球任何地方出現重大麻煩，資金都會流向美國，或至少兌換成美元，但這種現象可能會開始改變。

SWIFT是全球最大的交易與支付平台，干預SWIFT就等同動用金融核武。而這次，美國做了難以想像的事情。當美國可以隨意阻止某些銀行通過該系統進行交易，這無疑會令很多國家逐漸轉至其他類似的平台，有些平台其實已經存在。金融交易難免會分散進行，這是去全球化的一種形式。至少未來一段時間內，效率會因而降低，成本繼而增加。

這種金融武器化的手段，可能會削弱美元的主導地位。沒有單一貨幣能夠取代美元，但以歐元和人民幣作為交易結算貨幣預計會愈來愈受歡迎。最近印度跟俄羅斯簽訂的煤炭採購合約，正是以人民幣計價。

然而，北京需要控制人民幣的流通，作為調控中國內地經濟的工具。因此，本人預計北京當局不會願意開放其人民幣資本賬。無論如何，美元的地位相對減弱，對美國來說怎麼都不是好事。如果這種情況發生，華府只可怪責自己。坦白說，美元的主導地位一直在逐漸減弱，尤其自20多年前歐元問世後。

俄烏戰爭的另一嚴重後果是能源價格飆升，而這是西方自己一手造成的。為損害俄羅斯而限制她向西歐銷售天然氣，結果西歐國家也一同受害。歐洲短時間內能從哪裏獲取如此大量的能源來取代俄羅斯的供應？到了冬天，像德國那樣的國家會怎麼樣？其做法引出一個問題：歐洲制裁的到底是誰？是俄羅斯還是自己？

美國要堅持抵制俄羅斯的天然氣比較容易，因為她位處大洋彼岸，而且美國本土有大量資源，但西歐的情況卻並非如此。在大西洋的兩岸，某些人於盛怒時都無法思考，更遑論思考得清晰透徹。看美國竟然要去乞求死敵如委內瑞拉和伊朗增加能源供應。據報道，這就發生在沙特阿拉伯和阿聯酋等友好傳統能源大國的領袖拒接美國總統拜登的電話後不久。這樣的事何曾發生過？自二戰後，我們所熟悉的世界確實已經改變！

自彼得大帝以來，俄羅斯一直想成為西方的一份子，並為此努力了三個多世紀。但今年，她被正式拒絕。俄羅斯總統普京甚至公開表明，俄羅斯會開始東望。大家都理解這主要指的是中國，因為中國急需俄羅斯的能源資源，甚至礦產和糧食。

跟大家分享一件有趣的軼事。2015年，經當時本公司一位居於上海的俄國股東牽線，本人獲邀以講者身份出席聖彼得堡國際經濟論壇，並在兩場以亞洲為主題的會議中的一場發言。整個論壇據報約有9,000人出席，但到場聆聽本人和另外兩位講者發言的那場會議只有27人，講者之一是前澳洲總理陸克文。本人相信若現時舉辦同樣的會議，到場的人肯定多得多！

俄羅斯如今東望，本人不大擔心。20世紀的大部分時間，俄羅斯是中國的老大哥，但現在形勢經已逆轉。中國的經濟規模更龐大、更發達。若計經濟總量，中國幾乎是俄羅斯的九倍。經濟上互補加上同樣面對美國的威脅，讓這兩個歷史上的敵人共同合作。

一個未來值得關注的地方可能是西伯利亞。俄羅斯東望應意味着開發烏拉爾山脈與太平洋之間的遼闊土地。俄羅斯與中國接壤的邊境長達4,300公里，一定會有所顧慮。俄羅斯那邊，天然資源豐富但人口稀少，而另一邊情況則剛好相反。雙方的互動如何處理，對兩國都至關重要。

正如俄羅斯向中國出售能源和糧食，她也會向印度出售能源和礦產。印度是俄羅斯南方的老朋友，又是俄製武器的買家。這些基本上是單純的商業交易。然而，俄羅斯南望中東地區，可能會對世界造成麻煩。作為一個幾乎完全依賴石油和天然氣這單一產業的經濟體，莫斯科或許想進一步影響伊朗和以色列，以及那些位處這兩國之間能源豐富的國家。俄羅斯藉此介入這些常年戰火紛飛的地區可能會令局勢惡化。

正如本人在別處撰述過，本人預期以色列及其鄰國會成為歐洲的主要天然氣來源。上月，埃及、以色列和歐盟終於宣布達成一項協議。地中海東岸周邊國家向西歐供應能源，這是首例。這條供應鏈避開了沙特阿拉伯、卡塔爾和阿聯酋等傳統能源輸出國必須忍受的迂迴走線和紛亂地區。

俄羅斯眼見他國搶生意，恐怕不會袖手旁觀。美國撤離中東地區可能會令莫斯科更加大膽，美國在區內的傳統盟友都在為此做好準備。世上數一數二的紛亂地區可能會更混亂。

目前的戰爭帶來的短期困擾，或許會演變成長期問題。本人十分懷疑西方國家在對戰爭作出反應前，有否仔細考慮過這對其自身可能帶來的後果。燃料價格飆升，糧食短缺以及必要礦產的供應受阻正在影響全球，非洲部分地區以至其他地方可能會出現饑荒。

事實上，我們的自然生態和經濟生態都頗為脆弱，幾乎容不下任何差錯。試想，若此時世界任何一處發生重大的自然或人為災害，例如地震、海嘯、蝗災或核電站事故等，會怎麼樣？環境惡化已經在各地引起問題，例如極端天氣、乾旱、洪水、森林火災等等。上述的戰爭後果會加劇，全球經濟很可能會瀕臨崩潰。本人不認為這是捕風捉影，我們不能掉以輕心。

饑荒或燃料短缺，經濟崩潰更不用說，都會引發能令政府垮台的暴亂，一向如此。歷史上的革命往往就是這樣開始的。這些問題也會引發大規模的人口遷移，就如2015年大批難民從中東湧到歐洲那樣。這次很可能發生的遷移，是從非洲經地中海進入歐洲。

我們這些在東亞或美洲生活的人可能會倖免於難民遷移的影響，但俄烏戰爭的其他影響會以別的方式傷及我們，我們也免不了受害。通貨膨脹加劇便是其一。

過去數十年，大多數主要經濟體都大量印鈔，這本身就會引致通貨膨脹。但俄烏戰爭加劇全球物價上升，是這場戰爭爆發前我們誰也料不到的。我們在1970年代和1980年代初不堪回首的問題難免會重現。

幾乎沒有國家能夠承受通貨膨脹。應付通貨膨脹須提高利率，企業會因而受影響，若政府負債太多，其國家也會受影響，美國正是個例子。僅僅是利息支出便會消耗大部分國庫收入。誠然，美國聯邦儲備局總是可以印更多鈔票出來，但這個遊戲不能無限期地繼續下去。美元貶值遲早會令全世界失去對美元的信心。

通貨膨脹是歐洲特別關注的問題。許多西歐國家非常依賴俄羅斯的天然氣。無論情願與否，不從莫斯科購買天然氣無異於自尋死路，因為要找到替代來源一點也不容易，至少中短期內難以找到足夠供應。燃料短缺已經在加劇通脹，民眾會因而不滿，繼而導致政治不穩。

坦白說，許多歐洲人已經陷入一種集體歇斯底里的狀態。本人一位來自意大利、非常聰明的銀行家朋友，以及一位生活在法國、十分成功的高科技企業家都認為，俄羅斯最近的行為會威脅意法兩國的存亡。本人相信莫斯科無意亦無力入侵意法任何一國，而美國所領導的北約也不是紙老虎。然而，歐洲人的確心存恐懼，但這種恐懼並不理性。

本人認為，俄烏戰爭一俟平息，許多歐洲人就會幡然醒悟，看到他們現在的反應實無必要，甚至愚蠢至極。他們今天的許多行徑會長期影響自己以至全世界，其中有些覆水難收，甚或不能逆轉。損害已成定局。

除了烏克蘭和歐洲，還有誰是這場戰爭的輸家？貧窮國家、俄羅斯和美國。換言之，幾乎所有人！從大局看來，貧窮國家對世界的影響輕微。俄羅斯忍受痛苦的能力不能被低估，但目前她已被大大削弱。坦白說，俄羅斯在全球的經濟地位也不算舉足輕重。

美國的情況正好相反。由此可見，美國可能是最大的輸家，因為她可以輸掉的最多。試想想，美元的主導地位被削弱。如前所述，最重要的不是戰爭本身，而是以美國為首的西方國家對戰爭作出的反應。西方國家所要承受的痛苦是咎由自取的。

上述所有由俄烏戰爭引起的問題，會從根本上改變全球政經格局，這些影響會持續數十年。無論如何，中國都會大受影響，我們的業務也會如是。若管理層不慎重考慮這些問題對我們業務的影響，便實屬不負責任。

我們的主要市場中國會受到甚麼影響？俄烏戰爭令北京面臨急須解決的外交挑戰。她不想與美國或俄羅斯對抗，行事必須十分謹慎。據本人所見，目前情況還不錯。中國沒有屈從華府的壓力去譴責莫斯科，有朝一日可能會應呼籲，成為誠實正直的調解人，締造和平。若此事成真，西方應感謝中國。但就目前而言，本人懷疑華府是否希望迅速化解這場戰爭。

長遠來說，中國其實可能會得益。被削弱的俄羅斯將會比以前更需要中國這個龐大的能源、糧食和礦產市場。2014年，莫斯科吞併克里米亞，當時亦曾受西方制裁。在很短時間內，北京和莫斯科就簽署了一項談判經年但從沒達成的天然氣交易協議。莫斯科當時急需達成這宗交易，而她今天的處境更加嚴峻。

管理層面對如此巨大的變化，在重新考慮本公司的策略和營運方式時，不應忽略一個明顯而避談的問題，那就是美國打壓中國的瘋狂行徑。許多人都指出，烏克蘭和俄羅斯只是插曲，美國真正的目標是中國。

在這方面，西方國家對當前戰爭的反應引發轉變，會迫使其政府暫時轉而處理更緊迫的問題，而不是與中國抗衡。例如，華府受國內通脹所限，考慮放寬之前對中國徵收的貿易關稅。過去數年，美國為了削弱中國作為世界最大供應鏈中心的地位，曾有意建立另一條供應鏈取而代之，但隨着美國國內物價上漲，上述主張的聲音已經沉寂下來。

受疫情影響，某些戰略性產品的生產線無可避免要回流。然而，要重新建立一個完整的供應鏈生態系統完全是另一回事。世上實在沒有任何地方可以複製這40年來中國在珠江三角洲和長江三角洲所建立的系統。要完成這一壯舉，需要一個高度積極和富具創業精神，且人數數以千萬、甚至數以億計的民族。這些人必須有相對較高的教育水平和高技術的勞動力，並得到政府明智的政策支持和配合。現時的系統也是沒有約束的全球化時代產物，很有效率，並為中國和世界各地的製造商提供最便宜的服務。

今時今日要建構一個涵蓋眾多國家、語言和文化的新框架，不但會大大降低效率，而且即使真能實現也需時數十年才能達到中國現時的水平。此外，成本之高會令人卻步，並會造成嚴重的通貨膨脹，即使西方國家也負擔不起；又或者說，在現今已出現通脹的環境下，或許尤其美國無法承擔。

以上種種並不表示中美關係會風平浪靜。西方國家對俄烏戰爭的反應提醒我們，絕不能低估國家的愚昧行為。此外，西方民主制度致使國家的利益在國際事務中往往被置於個別政客的利益之下。出於自私的政治理由——而政客都是自私的——例如面對即將舉行的選舉，國家的最佳利益往往被犧牲。

我們應該擔心台海局勢嗎？是應該的，而且跟北京可能採取的行動相比，本人更擔心美國政客會有何動作。美國中期選舉臨近，風險尤高。即使我們今年能安然度過，明年美國便開始為2024年的總統選舉做準備，目前還看不到危機何時會結束。就中美關係而言，只能寄望俄烏戰爭的影響能稍微轉移雙方視線。但就全球和平而言，該戰爭也並非大家所樂見。

對於國外的形勢，本人關注的最後一點是美國國內的不和諧。美國社會自1865年南北戰爭結束以來，大概從來沒有像如今般分裂，社會和政治上的分歧正在蔓延。鑑於美國所扮演的全球領袖角色，其國內這些問題必然會影響全球。我們設想一下，美國可能會再次踏上孤立主義之路，即其立國之初的信條。到時全球格局都會改變。

這就是我們和其他大企業現時所面對的外部環境。有些問題在俄烏戰爭爆發前便已存在，有些則是該戰爭所帶來的後果。全都是嚴重問題。

此外，令人憂心的還有國內的事。內地處理疫情的方式讓全世界困惑。最近上海的疫情防控措施足以說明一切，此舉的經濟後果十分嚴重。本人已詳細探討過此事，在此不贅。

過去30年，無數不同年齡的商人和專業人士湧進中國，以致富為目標。當中大多數人無悔當初；坦白說，很多人愛上了這個國家。直到最近，本人都甚少聽聞其中有人因社會或政治原因而離開。（當然，這多少有點偏頗。那些心懷偏見或因其他緣故而不喜歡內地制度的人，大概當初便沒有移居到中國。）如今本人卻首次得悉一些長居內地數十年的外籍人士有意離開。此事發生在北京日益被西方孤立之時，並非一個好跡象。

疫情的應對方式並非損害經濟增長的唯一因素，最近的另一個主要問題與住宅發展和一些項目的棄房斷供現象有關。許多房地產發展商快將倒閉或已倒閉。若處理不當，這經濟問題可能會擴散至其他領域。

過去16年來，本人每年都會出席在海南島舉行、其中一個中國最大型年度房地產論壇，並發表主題演講。（從2020年起，包括今年，本人都以視像形式出席。）本人的訊息始終如一、年年一致，就是現時住宅發展的業務模式難以持續。不知何故，論壇主辦機構想本人每年都重提一遍。人人都點頭稱是，但聽而行之的則寥寥無幾。他們同意本人的論調，卻不願加以跟隨。本人在此函也不止一次談及類似觀點，警告樓市泡沫終有一天會爆破。

地產業若出現災難，往往要由銀行來背黑鍋，各地皆然。由於中國大多數主要銀行都是國有的，北京政府可能有一天不得不為其買單，經濟增長從而會進一步被壓抑。

本人反覆提問的是：為何政府會容許此事在泡沫已經極大時任其繼續？本人明白，從賣地到融資、從建築到室內設計，房地產都是推動經濟發展的強大動力。房地產投資總額直接佔國內生產總值約13%；若包括其相關產業，這個數字更達30%。或許北京不想讓這音樂椅遊戲結束，於是讓它繼續下去。但正如這兒童遊戲那樣，音樂早晚會停。

誠然，從財務角度看，政府並非沒能力處理這問題。但泡沫越大，對經濟的影響就越嚴重、越持久。音樂似乎已停，有些發展商會破產。

正如本人之前在此函中解釋過，就地產業而言，失業應該不會是嚴重問題；地產項目可由新的持有人，例如持債銀行，繼續下去。對政府而言，造成更嚴重問題的是房產買家的不滿。

恒隆幸好沒有涉足內地的建房業務，所以沒有因現時的亂況而直接受損。不過，觀乎經濟被拖慢的程度，我們的業務會間接受到影響。

那麼，恒隆管理層應如何應對上述種種國內外的問題？接下來的六至12個月，我們會非常謹慎。我們將採取一切預防措施確保財政穩健，加倍仔細地審核任何重大資本支出。現時實在有太多不明朗因素，除極少數情況外，不宜開展重大投資項目。俄烏戰爭爆發以來，風險溢價已劇增，我們要爭取時間，觀察中國和世界，看看局勢將如何演變。現時應審慎行事，不應冒險求勝。幸好，我們財政穩健，應能抵禦幾乎任何衝擊。

至於我們的長遠未來，本人經多番斟酌得出以下結論。放眼未來五至十年或很可能更長的一段時間，中國仍會像現在那樣，是最佳的投資地之一。相對而言，可以預期中國會保持社會穩定和合理的經濟增長速度。

除非中美關係陷入困境，尤其因台海局勢而起的爭拗，否則中國大概會保持相對和平。普遍預期，現任國家領導人會在第三個五年任期內繼續執政，今年稍後時間黨代表大會會作出決定。

純粹從國內穩定的角度來看，這應該是好事。畢竟，中國的最大憂慮從來都是國家穩定。改革開放總工程師鄧小平先生就不囿於意識形態，他有句名言：不管黑貓白貓，抓到老鼠就是好貓。中國這40多年來繁榮昌盛，全賴這種務實作風。李光耀先生直接或間接管治新加坡超過半個世紀。若他的總理任期受限於十年，這個島國絕不會像今天般繁榮。只要北京的領導人能維持國家相對穩定，經濟應會持續增長，人民的生活也從而得以改善。

由於是中央集權的政府架構，很多人總是擔心北京會犯下自己無法糾正或不願糾正的嚴重政策錯誤。光有正確的政策並不足夠，還得有明智的執行方法。有種說法是，病人未必會因病致死，卻可能會因藥而死。在中國，所有重要決策都由領導層制定；政策如是，相關的執行計劃也如是。換言之，領導層及其幕僚都必須見識淵博，但這殊不容易。

本人記得數年前的一起事件，當時政府高層官員開始干預股票市場。普通投資者都會知道這並非明智之舉，因為難以達到既定的目標，並可能帶來不良後果。但那些北京的高層決策者大概從未買過股票，所以對此不太了解，缺乏市場觸覺，自然也欠缺對市場必要的尊重。幸好，想必有人提醒他們危險將至，他們於是立刻糾正錯誤。

這事例反映了中國制度下固有的挑戰。儘管至今平安無事，但未來危險重重。畢竟，世界局勢正日趨複雜，箇中原因有二：一是科技發展；二是在這個相互關聯的世界中，國際關係變幻無常。我們只能祝願國家安好。

正如本人之前所述，中國制度猶如一個有心臟問題的人，而西方制度則猶如癌症患者。兩種病都足以致命，儘管致死的方式有異。前者可能安然度過一生，但隨時心臟病突發；後者終有一天或會死於癌症，但未必轉眼病歿，可能會拖上一段時間。

說回香港，本港經濟同樣面對種種挑戰。在2019年社會動盪中倖免於難的，都被本港為應對公共衛生威脅而不得不採用的方式所削弱。騷亂的餘波導致許多本地人移民，而過去兩年半因疫情而導致的局部封城也驅使許多外籍人士離開。然而，這些問題都可以稍後作部分補救。例如，我們可吸納內地專才移居到此。事實上，有些財力好、學歷高的內地人已因各自的緣故悄悄來港定居。儘管如此，本港經濟短期內仍充滿挑戰。

目前，香港的一般住宅市場疲弱，原因是經濟轉差加上人口外移。一般住宅樓市可能有一天會復甦，但就長遠前景而言，我們對其仍不感興趣。我們已經多年沒有涉足這個市場，本人認為沒有理由再踏足其中。畢竟，社會動盪平息後，土地供應早晚會大幅增加，樓價升幅會因而受限。

我們所涉足的豪宅市場則截然不同。本人已很久沒看到大批內地富人來港，上次大概是1950年代初，那時是因為內地政治變化，但這次原因不同。香港在內地同胞眼中，仍很有吸引力，即稅率較低、社會更自由、與世界各地的資訊流通更好、孩子可選讀的學校更多等等。看到最近上海的疫情防控措施，富人來港的決心就更堅定。當然，這些富人只佔內地金融精英的一小部分，但與全國其他地區相比，香港只是彈丸之地，而香港豪宅市場則更小。

世上並無完美的投資之地，每個經濟體都有其獨特的風險。中國內地改革開放以來，有40多年的良好發展，但1989年還是差點出亂子。任何企業能夠長遠熬下去的唯一方法，就是時刻審慎理財，如此方能撐過無可避免的周期性難關。我們現正再一次面對這種難關。

作為一家只在中國（包括香港特區）投資的公司，坦白說，我們的選擇不多。要在這行業審慎理財，我們一向保持負債率低，但這還不夠，我們還須在作資本投資決定時避免嚴重犯錯。進軍內地市場30年至今，我們都表現不俗，但有鑑於環球市道轉差以及中國經濟狀況不穩，未來一年應當特別審慎。管理層會採取一切必要的措施，助公司緩解任何危機。

本人32年來為中期報告撰寫此函，今次可能是預測全年業績最困難的一次，因為無人可知疫情會如何演變，或政府會如何應對。關鍵是：上海的疫情防控是否會重演？任何我們旗下物業所在的其他城市會否全面或局部封鎖？

一個合理的假設是，疫情在今年內不會結束，但政府也不會全面封鎖一個城市。所有人包括北京的領導人都因上海的經歷而嚐到苦頭，下次應該會處理得更好。即使如此，短期內仍難以全面復常，我們的業績會無可避免受以上種種所影響。

在那些多少已復常的城市，本人預期會有令人鼓舞的業績，上海無疑當在此列。事實上，銷售可能會出現強勁反彈。

大連恒隆廣場和武漢恒隆廣場應能保持強勢，兩者最近表現優異，主要並非由於外在的利好市場因素，而是可直接歸功於管理層的努力。大連恒隆廣場已蛻變為不折不扣的高端購物商場，過去一年獲很多頂級時尚品牌進駐，第二期的舖位正陸續租出。已開業16個月的武漢恒隆廣場也是如此，其租戶甚至包羅更多知名的時尚品牌。其所在城市面積寬廣得多，經濟也富裕得多，所以其潛力理應更大。

本人預期，無錫恒隆廣場和昆明恒隆廣場同樣再次表現出色。無錫的富裕程度確實令人讚嘆，本人確信其潛力還未被完全發掘，更好的業績可能會隨之而來。

在可見的將來，我們的兩個上海物業應該仍會是公司旗下的地標項目，本人預期未來一段時間會有穩健的增長，不過其主導地位會隨着我們的其他高端購物商場業務成熟而稍降。這是我們所樂見的發展。

次高端購物商場會表現不俗，但談不上亮麗。這類購物商場本質就是這樣，不過管理層也必須承認，還有很多改善的空間。濟南恒隆廣場正在提升檔次，未來一兩年內應會有令人愜意甚至驕人的業績。

經過約兩年表現優異後，我們內地辦公樓的業績增長可能會稍微放緩。不過，這些辦公樓現在是收入和盈利的重要來源，其租賃收入加起來比我們旗下的任何一座購物商場都要多，只比上海那兩座購物商場遜色，提供了非常穩定的收入。

與內地的情形一樣，我們的香港租賃業務在今年餘下時間的前景，會取決於疫情的演變和特區政府採取的政策。就目前而言，或許可以放心認為，下半年會與上半年相若。縱使自4月中旬以來，政府已逐步放寬堂食限制，但第五波疫情仍未過去。因此，租賃業務仍會面臨壓力，我們的香港總租賃收入或許尚未見底。即使如此，本人預計情況不會嚴重惡化。事實上，業務仍有慢慢回升的可能。

如前所述，由於不同原因，香港和內地的住宅市場目前都表現疲弱，這會影響我們原來的銷售計劃。由於住宅銷售並非我們的主要業務，本人認為這短期的淡靜影響有限。鑑於房地產本質上幾乎不會有過時產品，所以唯一的影響大概就是盈利何時入賬。

董事長

陳啟宗

香港，2022年7月28日

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

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

### 專心致志 着重多元

#### 地域多元

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

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

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

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

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

## 產品多元

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

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

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

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

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

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

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

## 人才優秀、程序健全(和管治良好)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

副董事長

陳文博

香港，2022年7月28日

# 財務摘要

以港幣百萬元計算(除另有註明)

## 業績

	截至6月30日止六個月					
	2022			2021		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入	4,986	316	5,302	4,975	–	4,975
– 內地	3,367	–	3,367	3,295	–	3,295
– 香港	1,619	316	1,935	1,680	–	1,680
營業溢利/(虧損)	3,575	133	3,708	3,652	(22)	3,630
– 內地	2,269	(19)	2,250	2,257	(9)	2,248
– 香港	1,306	152	1,458	1,395	(13)	1,382
股東應佔基本純利/(淨虧損)	2,109	108	2,217	2,220	(20)	2,200
股東應佔物業之公允價值淨(減少)/增加	(269)	–	(269)	35	–	35
股東應佔純利/(淨虧損)	1,840	108	1,948	2,255	(20)	2,235

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

## 盈利及股息(港元)

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

## 財務比率

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

## 業務回顧

### 綜合業績

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

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

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

### 收入及營業溢利(截至6月30日止六個月)

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

## 股息

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

## 物業租賃

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

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

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

## 內地<sup>1</sup>

### 物業租賃 – 內地組合 (截至6月30日止六個月)

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

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

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

- 商場

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

<sup>1</sup> 除另有註明，內地組合的百分比變動均按人民幣計值。

物業租賃－內地商場組合(截至6月30日止六個月)

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

<sup>#</sup> 於2021年3月開業

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

## 高端商場

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 次高端商場

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

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

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

- 辦公樓

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

#### 物業租賃 – 內地辦公樓組合（截至6月30日止六個月）

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

於報告期內，上海恒隆廣場兩座高級辦公樓維持令人滿意的租賃表現，收入上升2%，租出率亦持續高企於96%。儘管非核心地段有新的供應，核心商業區的辦公樓供應量始終有限，租金因而維持平穩。

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

無錫恒隆廣場兩座辦公樓的總收入上升15%至人民幣6,100萬元，租出率上升四個百分點至88%。我們旗下自營的多功能辦公空間品牌「恒聚」提升了我們在同業之間的競爭力，並持續吸引優質的小型租戶承租，進一步提升辦公樓的租出率。

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

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

- 酒店

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

## 香港

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

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

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

#### 物業租賃 – 香港組合（截至6月30日止六個月）

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

- 零售

受租金下調影響，我們在香港的零售物業組合收入下跌3%至港幣9.51億元。

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

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

位於港島東的**康怡廣場**及九龍東的**淘大商場**為我們旗下的社區購物商場，收入均與去年持平，表現相對強韌。

- **辦公樓**

受租金下調影響，辦公樓收入下跌7%至港幣5.45億元。

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

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

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

- **住宅及服務式寓所**

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

## **物業銷售**

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

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

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

## 物業重估

截至2022年6月30日，我們的投資物業及發展中投資物業總值港幣1,946.07億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣1,332.09億元及港幣613.98億元。以上物業一概由獨立估值師第一太平戴維斯進行截至2022年6月30日止的估值。

我們錄得物業重估虧損港幣2.21億元(2021年：港幣6.18億元收益)。

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

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

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

## 物業發展及資本承擔

供出租及待售的物業發展項目總值分別為港幣222.68億元和港幣101.25億元，當中包括位於武漢、無錫、昆明、杭州及瀋陽的內地項目，以及香港的重建項目。於報告日，我們對投資物業的發展項目資本承擔總額為港幣180億元。

## 內地

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

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

無錫恒隆廣場第二期發展項目包括**無錫「恒隆府」**及**希爾頓格芮精選酒店**，前者由兩座高樓寓所大樓組成，合共提供約600個單位。另外，項目亦包括一幢七層高的新建大樓及一幢樓高三層的文物建築，合共提供106間酒店客房。工程已按計劃進行，預計於2024年起分階段落成。無錫「恒隆府」預期於2023年開始預售。

**昆明君悅居**及**昆明君悅酒店**為昆明恒隆廣場餘下發展項目的重要組成部分，前者位於酒店之上，提供254間寓所及三間無與倫比的頂層別墅，後者則提供超過330間客房及套房。建築工程於2021年5月取得施工許可證後展開，酒店及寓所大樓已於2022年6月封頂，標誌着發展項目邁向另一個里程碑。昆明君悅居預期於2023年上半年開始預售，並於2024年起分階段落成，昆明君悅酒店則計劃於2023年底開業。

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

**瀋陽「恒隆府」**為瀋陽市府恒隆廣場綜合發展項目的一部分。瀋陽市府恒隆廣場餘下發展項目的總樓面面積逾500,000平方米，目前正處於優化整體發展藍圖的階段。項目預期於2024年開始預售，並於2027年起分階段落成。

## 香港

皓日 (The Aperture) 於2021年12月展開預售，建築工程正如期進行，預計於2023年完工。

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

位於香港島南區壽山村道37號的地塊已於2021年2月完成收購。該地塊將重建為豪華獨立式大宅，現正處於規劃階段。

## 財務管理

我們一直透過多項融資渠道保持適度的資本結構，以確保隨時有財務資源來滿足經營需要及業務拓展。我們亦一直保持充足的備用銀行信貸金額及其他債務資本資金，以緩解恒隆地產在面對突如其來的外部經濟衝擊時所承受的壓力。所有財務風險管理，包括債務再融資、外匯風險及利率波動等，均於企業層面集中統籌管理和監控。

我們密切監察及定期檢視資金需求，以確保我們擁有高度的財務靈活性和流動性，同時盡可能降低財務成本。我們亦會保持多元化的債務融資渠道，以降低集中風險。

債務組合管理方面，我們透過維持合適的人民幣／港幣／美元借款組合、定息／浮息債項組合、償還期分布以及多元化的融資渠道，致力降低外匯風險、利率風險及再融資風險。

作為我們環境、社會和管治計劃的一部分，恒隆地產持續增加可持續金融的比例。我們於2022年上半年發行價值港幣12億元的綠色債券，並取得港幣6億元的綠色貸款信貸額度及港幣8億元的可持續發展表現掛鈎貸款融資額度。此等統稱為可持續金融，現時佔我們的債項及可用信貸額度總額的33%，我們計劃進一步提高此比例。

- 現金管理

於報告日按貨幣種類劃分的現金及銀行存款結餘總額如下：

	於2022年6月30日		於2021年12月31日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
貨幣種類：				
港幣	1,684	36%	5,484	64%
人民幣	2,900	61%	2,885	34%
美元	146	3%	146	2%
<b>現金及銀行存款結餘總額</b>	<b>4,730</b>	<b>100%</b>	<b>8,515</b>	<b>100%</b>

所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，並定期監控相關存放風險。

- 債務組合

於結算日，借貸總額為港幣443.37億元（2021年12月31日：港幣456.95億元），其中29%以人民幣計值，作為對內地淨投資的自然對沖。

我們的定息債項主要包括中期票據及銀行貸款，而後者乃透過利率掉期轉換為定息貸款。在2022年6月贖回一筆價值5億美元的中期票據後，定息債項佔債項總額的比率於2022年6月30日下跌至41%。

我們的債務組合構成可分類如下：

(i) 按貨幣（在貨幣掉期合約後）：

	於2022年6月30日		於2021年12月31日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
貨幣種類：				
港幣	<b>31,658</b>	71%	33,196	73%
人民幣	<b>12,679</b>	29%	12,499	27%
<b>借貸總額</b>	<b>44,337</b>	100%	45,695	100%

(ii) 按定息或浮息（在利率掉期合約後）：

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

- 負債率

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

- 還款期組合及再融資

於結算日，整體債項組合的平均償還年期為3.3年(2021年12月31日：3.0年)。債項組合的償還期分布超過10年。約69%的貸款需於兩年後償還。

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

截至2022年6月30日，我們的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣170.74億元(2021年12月31日：港幣146.45億元)。40億美元(2021年12月31日：40億美元)中期票據的未提取結餘為22.82億美元，等值港幣179.10億元(2021年12月31日：港幣137.22億元)。

- 財務費用淨額及利息保障倍數

2022年上半年，財務費用總額減少4%至港幣7.33億元，主要原因是平均有效借貸利率受惠於到期債項再融資的較低息率而降至3.5%(2021年：3.9%)。

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

2022年首六個月的利息保障倍數為5倍(2021年：5倍)。

- 外匯管理

我們業務所面對的最大匯率風險來自人民幣匯率波動，該等人民幣外匯風險主要源於內地附屬公司資產淨值所產生的貨幣換算風險。

我們嚴格遵守紀律約束，不會就人民幣兌港幣的走勢採取任何投機行為，並透過內地營運所得的現金流及人民幣借貸維持適量的人民幣資源，以滿足我們在內地的資本需求。我們會考慮法規規限、項目發展進度及營商環境等多項因素，定期檢討業務，以評估內地項目的資金需求，並根據任何情況變化對融資規劃作出適當調整。

於2022年6月30日，以人民幣計值的資產淨值佔我們資產淨值總額約74%。由於人民幣兌港幣較2021年12月31日貶值4.4%，故按報告日的匯率將該等資產淨值由人民幣換算為港幣而產生的換算虧損為港幣50.11億元（2021年：港幣12.09億元收益），並已於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

- 資產抵押

於2022年6月30日，恒隆地產的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

於2022年6月30日，恒隆地產並無任何重大的或然負債。

## 企業舉措

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

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

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

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

## 展望

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

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

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

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

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

### 企業管治

我們矢志維持最高水平的企業管治標準。截至2022年6月30日止六個月內，本公司採納之企業管治準則強調一個能幹稱職的董事會、健全的內部監控機制，以及有效的風險管理，以提高透明度和對本公司持份者的問責性。我們的企業管治常規之整體架構已載於本公司網頁「投資者關係」項下的「財務資料」分項下之「財務報告」內2021年報內之企業管治報告，以供瀏覽。

### 董事會

董事會現有10名成員：包括四名執行董事、一名非執行董事，以及五名獨立非執行董事。董事長及行政總裁的責任清楚區分，以確保權力和授權分布均衡。董事會經常審閱本公司及其附屬公司（「本集團」）之企業管治常規，務求不斷改進，與國際水平之最佳常規看齊。本公司及香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）之網頁提供最新的董事會成員名單，列明其角色和職能，以及註明彼等是否獨立非執行董事。董事會成員的履歷詳情已載於本公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」分項下之「董事會」內。

### 提名及薪酬委員會

本公司之提名及薪酬委員會由一名獨立非執行董事擔任主席，目前成員包括四名獨立非執行董事。委員會成員每年舉行至少一次會議。委員會之職責包括檢討集團薪酬架構之重大改變及影響執行董事會成員和高級管理人員之條款及條件之重大改變。委員會成員亦定期檢討董事會之架構、規模及多元化，並就董事會董事之委任、重新委任及繼任計劃等事宜向董事會提出建議。委員會之職權範圍已載於本公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」分項下之「提名及薪酬委員會」內及香港交易所網頁，以供瀏覽。

## 審核委員會

本公司之審核委員會由一名獨立非執行董事擔任主席，目前成員包括四名獨立非執行董事。委員會成員每年舉行至少四次會議，外聘核數師及內部審計師、首席財務總監及公司秘書通常出席會議，以討論(其中包括)內部審計工作之性質及範疇，以及評核本公司之內部監控。委員會之職權範圍(當中已涵蓋企業管治職能及監察風險管理的有關職責)已載於本公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」分項下之「審核委員會」內及香港交易所網頁，以供瀏覽。審核委員會已審閱本中期報告，包括截至2022年6月30日止六個月之未經審核中期財務報告，並已建議董事會採納。

本中期財務報告未經審核，但已由本公司核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒布的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」作出審閱。獨立核數師審閱報告載於本中期報告第54及55頁。

## 遵守《企業管治守則》

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

## 遵守《上市規則》附錄十所載之《標準守則》

就董事會董事進行證券交易，我們已採納一套不低於《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)內規定標準之紀律守則(「《紀律守則》」)。本公司已向所有董事會董事作出特定查詢，確認於截至2022年6月30日止六個月內已遵守《標準守則》及《紀律守則》所規定的董事會董事進行證券交易標準。

## 董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

根據《證券及期貨條例》(「《證券條例》」)第XV部或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所，或根據《證券條例》第352條規定須予備存之登記冊所記錄，各董事會董事於2022年6月30日持有本公司及其相聯法團(定義見《證券條例》第XV部)之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

姓名	身份	本公司 (好倉)			恒隆集團有限公司 (好倉)	
		股份數目	佔已發行 股份總數 之百分比	股份期權 數目 (附註3)	股份數目	佔已發行 股份總數 之百分比
陳啟宗	個人及其他	17,155,000	0.38	18,800,000	35,675,500 (附註1)	2.62
陳文博	個人及其他	2,699,591,340 (附註2)	60.00	10,400,000	546,308,580 (附註1及2)	40.12
盧韋柏	個人	600,000	0.01	18,750,000	200,000	0.01
袁偉良	個人	8,000,000	0.18	—	—	—
何潮輝	—	—	—	—	—	—
陳南祿	個人	—	—	9,500,000	—	—
陳嘉正	—	—	—	—	—	—
張信剛	—	—	—	—	—	—
馮婉眉	—	—	—	—	—	—
趙家駒	個人	—	—	4,100,000	—	—

附註：

1. 其他權益包括由一項信託基金(陳啟宗先生為酌情受益人，以及陳文博先生為財產授予人及酌情受益人)持有之恒隆集團有限公司(「恒隆集團」，本公司之控股公司)23,885,500股股份。據此，根據《證券條例》，陳啟宗先生及陳文博先生均被視為於該等股份中擁有權益。
2. 其他權益包括由另一項信託基金(陳文博先生為酌情受益人)持有或被視為持有之本公司2,699,591,340股股份及另一批恒隆集團522,423,080股股份。據此，根據《證券條例》，陳文博先生被視為於該等股份中擁有權益。
3. 本公司於2012年4月18日採納之股份期權計劃(「2012年股份期權計劃」)的董事期權變動載於下文「股份期權計劃」項下內。

除以上所披露外，董事會董事並無於2022年6月30日持有本公司或任何相聯法團（定義見《證券條例》第XV部）之股份、相關股份或債權證之權益或淡倉。

除以上所述外，於截至2022年6月30日止六個月內任何時間，本公司、其控股公司或彼等各自之任何附屬公司並無作出任何安排使董事會董事可藉購入本公司或任何其他機構之股份或債權證而獲益。

## 股份期權計劃

根據恒隆集團及本公司各自於2022年4月27日舉行的股東周年大會上通過的決議案，2012年股份期權計劃已終止，及一項新的股份期權計劃（「2022年股份期權計劃」）已於同日獲採納。自2022年股份期權計劃採納日期起至2022年6月30日止期間，並無根據2022年股份期權計劃授出任何股份期權，及2012年股份期權計劃項下之股份期權變動如下：

授出日期	參與者類別 (附註1)	股份期權數目				於2022年 6月30日 尚未被行使	每股 行使價 港幣	歸屬日期 (附註2)	到期日 (附註2)
		於2022年 1月1日 尚未被行使	於期內 已授出	於期內 已行使	於期內 已失效/ 已沒收				
2013年6月4日	現任董事：					28.20	2015年6月4日：10%	2023年6月3日	
	陳啟宗	4,500,000	-	-	-	4,500,000	2016年6月4日：20%		
	陳文博	200,000	-	-	-	200,000	2017年6月4日：30%		
	陳南祿	4,500,000	-	-	-	4,500,000	2018年6月4日：40%		
	前任董事：								
	何孝昌(附註3)	3,000,000	-	-	-	3,000,000			
	僱員	10,640,000	-	-	(440,000)	10,200,000			
		22,840,000	-	-	(440,000)	22,400,000			
2014年12月5日	現任董事：					22.60	2016年12月5日：10%	2024年12月4日	
	陳啟宗	2,750,000	-	-	-	2,750,000	2017年12月5日：20%		
	陳文博	150,000	-	-	-	150,000	2018年12月5日：30%		
	陳南祿	2,500,000	-	-	-	2,500,000	2019年12月5日：40%		
	前任董事：								
	何孝昌(附註3)	1,850,000	-	-	-	1,850,000			
	僱員	12,570,000	-	-	(350,000)	12,220,000			
		19,820,000	-	-	(350,000)	19,470,000			

授出日期	參與者類別 (附註1)	股份期權數目				於2022年 6月30日 尚未被行使	每股 行使價 港幣	歸屬日期 (附註2)	到期日 (附註2)
		於2022年 1月1日 尚未被行使	於期內 已授出	於期內 已行使	於期內 已失效/ 已沒收				
2017年8月10日	現任董事：					19.98	2019年8月10日：10%	2027年8月9日	
	陳啟宗	1,925,000	-	-	-	1,925,000	2020年8月10日：20%		
	陳文博	1,850,000	-	-	-	1,850,000	2021年8月10日：30%		
	陳南祿	2,500,000	-	-	-	2,500,000	2022年8月10日：40%		
	前任董事：								
	何孝昌(附註3)	1,850,000	-	-	-	1,850,000			
	僱員	22,058,000	-	-	(1,113,000)	20,945,000			
		30,183,000	-	-	(1,113,000)	29,070,000			
2018年5月16日	現任董事：					18.98	2020年5月16日：10%	2028年5月15日	
	盧韋柏	10,000,000	-	-	-	10,000,000	2021年5月16日：20%		
		10,000,000	-	-	-	10,000,000	2022年5月16日：30%		
							2023年5月16日：40%		
2019年6月28日	現任董事：					18.58	2021年6月28日：10%	2029年6月27日	
	陳啟宗	3,025,000	-	-	-	3,025,000	2022年6月28日：20%		
	陳文博	2,200,000	-	-	-	2,200,000	2023年6月28日：30%		
	盧韋柏	2,750,000	-	-	-	2,750,000	2024年6月28日：40%		
	前任董事：								
	何孝昌(附註3)	1,900,000	-	-	-	1,900,000			
	僱員	35,086,900	-	-	(2,526,600)	32,560,300			
		44,961,900	-	-	(2,526,600)	42,435,300			
2021年5月12日	現任董事：					19.95	2023年5月12日：10%	2031年5月11日	
	陳啟宗	3,300,000	-	-	-	3,300,000	2024年5月12日：20%		
	陳文博	3,000,000	-	-	-	3,000,000	2025年5月12日：30%		
	盧韋柏	3,000,000	-	-	-	3,000,000	2026年5月12日：40%		
	前任董事：								
	何孝昌(附註3)	2,100,000	-	-	-	2,100,000			
	僱員	51,705,000	-	-	(3,595,000)	48,110,000			
		63,105,000	-	-	(3,595,000)	59,510,000			
2021年10月6日	現任董事：					17.65	2023年10月6日：10%	2031年10月5日	
	趙家駒	2,000,000	-	-	-	2,000,000	2024年10月6日：20%		
		2,000,000	-	-	-	2,000,000	2025年10月6日：30%		
							2026年10月6日：40%		

授出日期	參與者類別 (附註1)	股份期權數目				每股 行使價 港幣	歸屬日期 (附註2)	到期日 (附註2)	
		於2022年		於期內 已行使	於期內 已失效/ 已沒收				於2022年 6月30日 尚未被行使
		1月1日 尚未被行使	於期內 已授出						
2022年2月21日	現任董事：					16.38	2024年2月21日：10%	2032年2月20日	
	陳啟宗	-	3,300,000	-	-	3,300,000	2025年2月21日：20%		
	陳文博	-	3,000,000	-	-	3,000,000	2026年2月21日：30%		
	盧韋柏	-	3,000,000	-	-	3,000,000	2027年2月21日：40%		
	趙家駒	-	2,100,000	-	-	2,100,000			
	前任董事：								
	何孝昌(附註3)	-	2,100,000	-	-	2,100,000			
	僱員	-	53,570,000	-	(1,330,000)	52,240,000			
		-	67,070,000	-	(1,330,000)	65,740,000			
	現任董事	50,150,000	11,400,000	-	-	61,550,000			
	前任董事	10,700,000	2,100,000	-	-	12,800,000			
	僱員	132,059,900	53,570,000	-	(9,354,600)	176,275,300			
<b>總計</b>		<b>192,909,900</b>	<b>67,070,000</b>	<b>-</b>	<b>(9,354,600)</b>	<b>250,625,300</b>			

附註：

- 就參與者類別而言，「僱員」包括本集團現任及前任僱員以及包括獲授股份期權以作為與本公司及／或其任何附屬公司訂立僱傭合約之人士。
- 股份期權之行使期由各歸屬日期起開始及於各自的到期日終止。
- 何孝昌先生已於2022年3月1日退任為執行董事。

有關本公司股份期權計劃的進一步資料，請參閱綜合財務報表附註14。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

據董事會董事所知，根據《證券條例》第336條規定須予備存之登記冊所記錄，主要股東及根據《證券條例》第XV部須披露其權益之其他人士於2022年6月30日持有本公司之股份及相關股份之權益以及淡倉之詳情如下：

名稱	附註	持有股份或 相關股份數目 (好倉)	佔已發行股份 總數之百分比 (好倉) (附註4)
陳譚慶芬	1	2,699,591,340	60.00
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	1	2,699,591,340	60.00
Merssion Limited	1	2,699,591,340	60.00
陳文博	1	2,699,591,340	60.00
恒隆集團	2	2,671,258,240	59.37
恒旺有限公司	3	1,448,973,740	32.20
Purotat Limited	3	354,227,500	7.87

附註：

1. 該等股份與一項信託基金透過Merssion Limited的受控法團所持有之股份為同一批股份。由於陳譚慶芬女士為該信託基金之成立人、Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited為該信託基金之受託人，以及陳文博先生為該信託基金之酌情受益人，故根據《證券條例》彼等均被視為於該等股份中擁有權益。

Merssion Limited持有受控法團中包括恒隆集團38.37%之權益。據此，恒隆集團透過其附屬公司所持有之2,671,258,240股股份已包括在2,699,591,340股股份內。

2. 該等股份由恒隆集團之全資附屬公司持有。
3. 該等公司為恒隆集團之全資附屬公司，彼等之權益已包括由恒隆集團所持有之2,671,258,240股股份內。
4. 持股權百分比乃按本公司於2022年6月30日之已發行股份總數（即4,499,260,670股股份）計算。

除以上所披露外，於2022年6月30日，本公司並無獲知會任何其他本公司之股份或相關股份之權益或淡倉，而須記錄於根據《證券條例》第336條規定須予備存之登記冊內。

### **根據《上市規則》有關董事資料變動**

以下載列有關董事會董事資料之變動：

陳南祿先生

- 獲委任為香港機場管理局董事

陳嘉正博士

- 不再擔任奧雅納集團總公司之信託董事局成員

馮婉眉女士

- 獲委任為中銀香港(控股)有限公司獨立非執行董事
- 退任為香港按揭證券有限公司董事

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

### **購回、出售或贖回上市證券**

於2022年6月25日，本公司的全資附屬公司HLP Finance Limited按本金金額全數贖回於2022年到期年息率為4.75%的5億美元有擔保票據(股份代號：4558)。

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

## 僱員

於2022年6月30日，僱員人數為4,104人（包括香港僱員1,028人及內地僱員3,076人）。截至2022年6月30日止六個月，僱員費用總額為港幣9.37億元。我們為所有僱員提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括按僱員的個人表現酌情發放花紅。我們定期審視僱員的薪酬待遇，以確保其符合相關條例規定及市場環境。本公司設有股份期權計劃，並為僱員提供專業的優質培訓。



## 審閱報告致恒隆地產有限公司董事會

(於香港註冊成立的有限公司)

### 引言

我們已審閱列載於第57至78頁恒隆地產有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於2022年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責按照《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務和會計事項的人員作出查詢，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表任何審核意見。

## 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2022年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2022年7月28日

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

# 綜合損益表

截至2022年6月30日止六個月(未經審核)

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

資料僅供參考

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

# 綜合損益及其他全面收入表

截至2022年6月30日止六個月(未經審核)

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

資料僅供參考

# 綜合財務狀況表

於2022年6月30日

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

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

# 綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月(未經審核)

港幣百萬元

	股東權益					總權益
	股本 (附註13)	其他儲備 (附註15)	保留溢利 (附註15)	總額	非控股權益	
於2022年1月1日	<b>39,950</b>	<b>5,368</b>	<b>96,401</b>	<b>141,719</b>	<b>10,665</b>	<b>152,384</b>
本期溢利	-	-	<b>1,948</b>	<b>1,948</b>	<b>309</b>	<b>2,257</b>
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	<b>(4,539)</b>	-	<b>(4,539)</b>	<b>(476)</b>	<b>(5,015)</b>
淨投資對沖收益	-	<b>4</b>	-	<b>4</b>	-	<b>4</b>
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	<b>71</b>	-	<b>71</b>	-	<b>71</b>
權益投資之公允價值變動淨額	-	<b>(1)</b>	-	<b>(1)</b>	-	<b>(1)</b>
本期全面收入總額	-	<b>(4,465)</b>	<b>1,948</b>	<b>(2,517)</b>	<b>(167)</b>	<b>(2,684)</b>
上年度末期股息	-	-	<b>(2,699)</b>	<b>(2,699)</b>	-	<b>(2,699)</b>
僱員股權費用	-	<b>37</b>	<b>8</b>	<b>45</b>	-	<b>45</b>
<b>於2022年6月30日</b>	<b>39,950</b>	<b>940</b>	<b>95,658</b>	<b>136,548</b>	<b>10,498</b>	<b>147,046</b>
於2021年1月1日	39,916	2,581	95,798	138,295	9,893	148,188
本期溢利	-	-	2,235	2,235	536	2,771
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	1,102	-	1,102	117	1,219
淨投資對沖虧損	-	(10)	-	(10)	-	(10)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	13	-	13	-	13
權益投資之公允價值變動淨額	-	1	-	1	-	1
本期全面收入總額	-	1,106	2,235	3,341	653	3,994
上年度末期股息	-	-	(2,653)	(2,653)	-	(2,653)
發行股份	30	(4)	-	26	-	26
僱員股權費用	-	(161)	190	29	-	29
於2021年6月30日	39,946	3,522	95,570	139,038	10,546	149,584

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

資料僅供參考

人民幣百萬元

	股東權益				非控股權益	總權益
	股本	其他儲備	保留溢利	總額		
於2022年1月1日	<b>37,462</b>	<b>(2,086)</b>	<b>80,495</b>	<b>115,871</b>	<b>8,720</b>	<b>124,591</b>
本期溢利	-	-	<b>1,603</b>	<b>1,603</b>	<b>256</b>	<b>1,859</b>
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	<b>1,498</b>	-	<b>1,498</b>	<b>1</b>	<b>1,499</b>
淨投資對沖收益	-	<b>4</b>	-	<b>4</b>	-	<b>4</b>
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	<b>59</b>	-	<b>59</b>	-	<b>59</b>
權益投資之公允價值變動淨額	-	<b>(1)</b>	-	<b>(1)</b>	-	<b>(1)</b>
本期全面收入總額	-	<b>1,560</b>	<b>1,603</b>	<b>3,163</b>	<b>257</b>	<b>3,420</b>
上年度末期股息	-	-	<b>(2,311)</b>	<b>(2,311)</b>	-	<b>(2,311)</b>
僱員股權費用	-	<b>31</b>	<b>7</b>	<b>38</b>	-	<b>38</b>
<b>於2022年6月30日</b>	<b>37,462</b>	<b>(495)</b>	<b>79,794</b>	<b>116,761</b>	<b>8,977</b>	<b>125,738</b>
於2021年1月1日	37,434	(1,124)	79,982	116,292	8,326	124,618
本期溢利	-	-	1,862	1,862	446	2,308
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(295)	-	(295)	3	(292)
淨投資對沖虧損	-	(9)	-	(9)	-	(9)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	11	-	11	-	11
權益投資之公允價值變動淨額	-	1	-	1	-	1
本期全面收入總額	-	(292)	1,862	1,570	449	2,019
上年度末期股息	-	-	(2,195)	(2,195)	-	(2,195)
發行股份	25	(3)	-	22	-	22
僱員股權費用	-	(133)	157	24	-	24
<b>於2021年6月30日</b>	<b>37,459</b>	<b>(1,552)</b>	<b>79,806</b>	<b>115,713</b>	<b>8,775</b>	<b>124,488</b>

# 簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月(未經審核)

			資料僅供參考	
	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
<b>經營活動</b>				
營運資金變動前之經營業務現金流量	<b>3,508</b>	3,451	<b>2,890</b>	2,875
待售物業之增加	<b>(422)</b>	(2,674)	<b>(339)</b>	(2,230)
其他營運資金變動	<b>(586)</b>	65	<b>(479)</b>	49
已付稅項	<b>(637)</b>	(767)	<b>(535)</b>	(639)
<b>來自經營活動之現金淨額</b>	<b>1,863</b>	75	<b>1,537</b>	55
<b>投資活動</b>				
購買物業、廠房及設備款項	<b>(1,387)</b>	(1,978)	<b>(1,156)</b>	(1,660)
存款期大於三個月的銀行存款之減少	<b>30</b>	12	<b>25</b>	10
來自其他投資活動之現金	<b>40</b>	143	<b>33</b>	120
<b>用於投資活動之現金淨額</b>	<b>(1,317)</b>	(1,823)	<b>(1,098)</b>	(1,530)
<b>融資活動</b>				
新增銀行貸款及其他借貸所得款項	<b>16,323</b>	12,592	<b>13,565</b>	10,493
償還銀行貸款及其他借貸	<b>(17,069)</b>	(9,613)	<b>(14,147)</b>	(8,010)
已付利息及其他借貸費用	<b>(709)</b>	(726)	<b>(588)</b>	(603)
已付股息	<b>(2,699)</b>	(2,653)	<b>(2,311)</b>	(2,195)
(用於)／來自其他投資活動之現金	<b>(15)</b>	13	<b>(13)</b>	11
<b>用於融資活動之現金淨額</b>	<b>(4,169)</b>	(387)	<b>(3,494)</b>	(304)
<b>現金及現金等價物之減少</b>	<b>(3,623)</b>	(2,135)	<b>(3,055)</b>	(1,779)
<b>匯率變動之影響</b>	<b>(131)</b>	24	<b>159</b>	(16)
<b>於1月1日之現金及現金等價物</b>	<b>8,391</b>	5,034	<b>6,860</b>	4,228
<b>於6月30日之現金及現金等價物</b>	<b>4,637</b>	2,923	<b>3,964</b>	2,433
<b>現金及現金等價物結餘之分析</b>				
現金及銀行存款	<b>4,730</b>	4,206	<b>4,044</b>	3,501
減：存款期大於三個月的銀行存款	<b>(93)</b>	(1,283)	<b>(80)</b>	(1,068)
<b>於6月30日之現金及現金等價物</b>	<b>4,637</b>	2,923	<b>3,964</b>	2,433

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

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

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

本中期財務報告乃未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所按照HKICPA頒布之《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第54至55頁。

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

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

## 1. 編製基準(續)

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

本中期財務報告中載有有關截至2021年12月31日止年度之財務資料。雖此比較數據不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該財務報表。更多關於此按照香港公司條例(第622章)第436節披露之法定財務報表的資料如下：

本公司已按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定遞交截至2021年12月31日止年度之財務報表予公司註冊處。

本公司之核數師已就該年度之財務報表發出報告書。該核數師報告書並無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例第406(2)，407(2)或407(3)條作出的聲明。

## 2. 收入及分部資料

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

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

### (a) 收入分項

截至2022年6月30日止六個月的收入分析如下：

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

## 2. 收入及分部資料(續)

### (b) 分部收入及業績

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

## 2. 收入及分部資料(續)

### (c) 分部資產總值

港幣百萬元	2022年6月30日			2021年12月31日		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
內地	<b>135,766</b>	<b>5,119</b>	<b>140,885</b>	141,263	4,883	146,146
香港	<b>62,625</b>	<b>6,204</b>	<b>68,829</b>	62,351	5,937	68,288
	<b>198,391</b>	<b>11,323</b>	<b>209,714</b>	203,614	10,820	214,434
合營企業權益			<b>1,135</b>			1,131
其他資產			<b>77</b>			78
遞延稅項資產			<b>75</b>			77
現金及銀行存款			<b>4,730</b>			8,515
			<b>215,731</b>			224,235

## 3. 其他收入淨額

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

## 4. 利息支出淨額

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

## 5. 除稅前溢利

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

附註：職工成本包括僱員股權費用港幣4,500萬元(2021年：港幣2,900萬元)。假若計入於損益表內並未確認的金額，包括資本化的金額，職工成本則為港幣9.37億元(2021年：港幣8.83億元)。

## 6. 綜合損益表內之稅項

香港利得稅稅項撥備乃按期內之估計應課稅溢利以16.5%(2021年：16.5%)計算。內地所得稅為內地企業所得稅按25%(2021年：25%)計算及內地預提所得稅按適用稅率計算。就香港公司從內地之外商投資企業之股息派發適用稅率為5%(2021年：5%)。

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

## 7. 股息

### (a) 中期股息

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

於結算日後擬派發之股息，並無確認為結算日之負債。

### (b) 末期股息於截至2022年6月30日止六個月批准及派發

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

## 8. 每股盈利

### (a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

港幣百萬元	2022	2021
股東應佔純利	1,948	2,235

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

## 8. 每股盈利(續)

- (b) 股東應佔基本純利(不包括物業公允價值變動，並扣除相關所得稅及非控股權益)之計算如下：

港幣百萬元	2022	2021
股東應佔純利	1,948	2,235
物業之公允價值變動之影響	221	(618)
相關所得稅之影響	18	339
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	7	19
	246	(260)
非控股權益	23	225
	269	(35)
股東應佔基本純利	2,217	2,200

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2022	2021
基本	港幣0.49元	港幣0.49元
攤薄	港幣0.49元	港幣0.49元

## 9. 投資物業與發展中投資物業

- (a) 添置

截至2022年6月30日止六個月，投資物業及發展中投資物業之添置額為港幣11.00億元(2021年：港幣11.16億元)。

## 9. 投資物業與發展中投資物業(續)

### (b) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之註冊專業測量師(產業測量)陳超國先生按市值基準進行截至2022年6月30日的估值。

## 10. 應收賬款及其他應收款

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

港幣百萬元	2022年 6月30日	2021年 12月31日
未逾期或逾期少於一個月	137	117
逾期一至三個月	53	7
逾期三個月以上	4	4
	<b>194</b>	128

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

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

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

## 11. 待出售之資產

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

## 12. 應付賬款及其他應付款

(a) 已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下：

港幣百萬元	2022年 6月30日	2021年 12月31日
三個月內到期	1,032	1,666
三個月後到期	2,888	3,141
	<b>3,920</b>	4,807

(b) 應付賬款及其他應付款包括一項應付同系附屬公司港幣6.01億元（2021年12月31日：港幣6.01億元），該同系附屬公司為一個項目的聯營開發商，本集團與該同系附屬公司分別佔該項目66.67%及33.33%權益。該項金額代表同系附屬公司對該項目按比例作出的融資貢獻，並為無抵押、不計息及無固定還款期。

## 13. 股本

	2022		2021	
	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：				
於1月1日	4,499	39,950	4,498	39,916
根據股份期權計劃發行之股份	-	-	1	34
於6月30日／12月31日	<b>4,499</b>	<b>39,950</b>	4,499	39,950

## 14. 股份期權計劃

本公司於2012年4月18日所採納之股份期權計劃(2012年股份期權計劃)已於2022年4月27日採納新股份期權計劃(2022年股份期權計劃)後終止。2022年股份期權計劃將會於其採納日起計十年內有效。並無任何股份期權可根據2012年股份期權計劃進一步授出，惟2012年股份期權計劃之條文於所有其他方面將繼續具十足效力及作用，且於終止日期前授出及於終止日期尚未被行使、沒收／失效之所有股份期權將會繼續有效。未有股份期權於2022年股份期權計劃獲採納後授出。根據2012年股份期權計劃授予董事及僱員之股份期權乃按象徵式代價授出，及每份股份期權給予持有人權利認購一股本公司股份。

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

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

## 14. 股份期權計劃(續)

上述所有股份期權可於授出日期起計兩至五年後歸屬，並可於授出日期十周年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。截至2022年6月30日止六個月，並無股份期權被行使或被註銷。

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

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

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

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

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

## 15. 儲備

港幣百萬元

	其他儲備				總額	保留溢利	總儲備
	匯兌儲備	對沖儲備	投資 重估儲備	僱員股份 補償儲備			
於2022年1月1日	4,814	(17)	78	493	5,368	96,401	101,769
本期溢利	-	-	-	-	-	1,948	1,948
換算至列報貨幣產生之 匯兌差異	(4,539)	-	-	-	(4,539)	-	(4,539)
淨投資對沖收益	4	-	-	-	4	-	4
現金流量對沖：對沖儲備 變動淨額	-	71	-	-	71	-	71
權益投資之公允價值 變動淨額	-	-	(1)	-	(1)	-	(1)
本期全面收入總額	(4,535)	71	(1)	-	(4,465)	1,948	(2,517)
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,699)	(2,699)
僱員股權費用	-	-	-	37	37	8	45
<b>於2022年6月30日</b>	<b>279</b>	<b>54</b>	<b>77</b>	<b>530</b>	<b>940</b>	<b>95,658</b>	<b>96,598</b>
於2021年1月1日	1,941	(67)	77	630	2,581	95,798	98,379
本期溢利	-	-	-	-	-	2,235	2,235
換算至列報貨幣產生之 匯兌差異	1,102	-	-	-	1,102	-	1,102
淨投資對沖虧損	(10)	-	-	-	(10)	-	(10)
現金流量對沖：對沖儲備 變動淨額	-	13	-	-	13	-	13
權益投資之公允價值 變動淨額	-	-	1	-	1	-	1
本期全面收入總額	1,092	13	1	-	1,106	2,235	3,341
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,653)	(2,653)
發行股份	-	-	-	(4)	(4)	-	(4)
僱員股權費用	-	-	-	(161)	(161)	190	29
<b>於2021年6月30日</b>	<b>3,033</b>	<b>(54)</b>	<b>78</b>	<b>465</b>	<b>3,522</b>	<b>95,570</b>	<b>99,092</b>

## 16. 金融工具公允價值之計量

本集團經常性地於結算日按公允價值計量金融工具的價值，並根據HKFRS 13「公允價值之量計」所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性，說明如下：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價
- 第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公允價值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值

### (a) 按公允價值計量的金融資產及負債

(i) 公允價值計量於公允價值層級中的級別分類及分析如下：

港幣百萬元	公允價值		公允價值 計量分類為
	2022年 6月30日	2021年 12月31日	
<b>金融資產</b>			
應收賬款及其他應收款			
貨幣掉期合約 （現金流量對沖）	6	26	第二級
利率掉期合約 （現金流量對沖）	63	—	第二級
其他資產			
權益工具之投資	77	78	第三級
<b>金融負債</b>			
應付賬款及其他應付款			
利率掉期合約 （現金流量對沖）	—	(15)	第二級

## 16. 金融工具公允價值之計量 (續)

### (a) 按公允價值計量的金融資產及負債 (續)

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。

### (ii) 於公允價值層級之間的工具轉移

截至2022年6月30日止六個月，在第一與第二級之間並無出現任何工具轉移，亦無任何工具轉入第三級或自第三級轉出。按本集團之政策，當公允價值層級發生轉撥時於結算日予以確認。

### (b) 按公允價值以外列賬的金融工具的公允價值

於2021年12月31日及2022年6月30日，本集團之金融工具(以攤銷成本列賬)的賬面價值與其公允價值並無重大差異。

## 17. 承擔

於結算日尚未於財務報表計提之資本承擔如下：

港幣百萬元	2022年 6月30日	2021年 12月31日
已簽約	5,171	5,975
已授權但尚未簽約	12,701	13,162
	<b>17,872</b>	19,137

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。

## 18. 審閱及核准中期財務報告

本中期財務報告為未經審核，但已經由審核委員會審閱。董事會於2022年7月28日許可刊發中期財務報告。

## 財務術語

**財務費用：** 借貸總額利息支出及其他借貸成本總額，扣除已資本化的金額

**借貸總額：** 銀行貸款及其他借貸總額，扣除尚未攤銷之其他借貸成本

**淨債項：** 借貸總額扣除現金及銀行存款

**股東應佔純利：** 本期溢利(稅後)扣除非控股權益所佔部分

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

## 財務比率

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

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

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

## 財務日誌

財政期	2022年1月1日至2022年6月30日
中期業績公布	2022年7月28日
截止辦理股份過戶	2022年9月13日下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記	2022年9月14日至15日(首尾兩天包括在內)
中期股息記錄日期	2022年9月15日
中期股息派發日期	2022年9月29日

## 股份上市

於2022年6月30日，4,499,260,670股股份在香港聯合交易所有限公司上市，並以美國預託證券形式在紐約股票市場進行直接買賣交易。

## 股份代號

香港聯合交易所：00101

路透社：0101.HK

彭博：101HK

證券識別統一號碼／美國預託證券票據代號：41043M104/HLPPY

## 股份資料

於2022年6月30日之股價：港幣14.88元

於2022年6月30日之市值：港幣669.5億元

## 股票過戶及登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716號舖

電話：2862 8555

傳真：2865 0990

## 投資者關係聯絡

郭美嫻

電郵：ir@hanglung.com