

董事會報告



董事會欣然提呈截至2021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，並透過其附屬公司投資物業以供收租、發展物業以供出售及租賃，以及停車場管理與物業管理。

財政年度內按經營分部分分析之本公司及其附屬公司（統稱「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2021年12月31日止年度之業績載於綜合財務報表第161至221頁內。

股息

董事會現建議派發末期股息每股港幣6角，連同於2021年9月29日已派發之中期股息每股港幣1角8仙，截至2021年12月31日止年度之全年派息將合共為每股港幣7角8仙。擬派發之末期股息倘於2022年4月27日舉行之周年大會中獲股東通過，將於2022年5月19日派發予於2022年5月4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。股息將反映核心租賃業務之財務表現。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42至81頁的「業務回顧」及第82至93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110至138頁的「企業管治報告」尤其詳盡。在2021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42至81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4至5頁的「財務摘要」及第82至93頁的「財務回顧」內提供。就公司的可持續發展政策及表現的探討，包括但不限於其營運上的環境問題，及本公司與其主要持份者關係的說明於本年報第96至107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222及223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2021年12月31日，本公司可供分配予股東之儲備為港幣234.25億元（2020年：港幣233.07億元）。

捐款

年內本集團之捐款為港幣1,700萬元（2020年：港幣2,500萬元）。

銀行貸款及其他借貸

本集團於2021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10億元（2020年：港幣12.96億元）。

集團主要物業

於2021年12月31日本集團主要物業之詳情載於第78至81頁內。

股本

年內因根據本公司之股份期權計劃行使股份期權而發行1,461,000股(2020年:81,000股)之繳足股份,總代價為港幣29,099,780元(2020年:港幣1,618,380元)。

年內本公司之股本變動詳情載於財務報表附註第21項內。

股票掛鈎協議

除已披露本公司之股份期權計劃外,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。

股份期權計劃之詳情載於財務報表附註第26項及以下篇章內。

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

夏佳理先生(於2021年4月30日榮休)

袁偉良先生

何潮輝先生

陳南祿先生

陳嘉正博士

張信剛教授

馮婉眉女士

何孝昌先生

趙家駒先生(於2021年10月6日獲委任)

何孝昌先生將於2022年3月1日榮休。

董事會董事之簡歷載於第139至144頁內。彼等之薪酬詳情則載於財務報表附註第6項內。

趙家駒先生於2021年10月6日獲新委任為執行董事會成員,故遵照組織章程細則第94條規定將於應屆周年大會上告退,惟願參與候選連任。

遵照組織章程細則第103條規定,何潮輝先生、陳南祿先生及馮婉眉女士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.hanglung.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、其控股公司或彼等各自之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、其控股公司或彼等各自之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2021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)			恒隆集團有限公司 (好倉)	
		股份數目	已發行 股份數目 之百分比	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
陳啟宗	個人及其他	17,155,000	0.38	15,500,000	27,713,500 (附註1)	2.04
陳文博	個人及其他	2,670,248,340 (附註2)	59.35	7,400,000	538,345,080 (附註1及2)	39.54
盧韋柏	個人	600,000	0.01	15,750,000	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	—	—	—	—	—	—
何孝昌	個人	—	—	10,700,000	78,000	0.01
趙家駒	個人	—	—	2,000,000	—	—

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）持有恒隆集團15,923,500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2,670,248,340股股份及另一批恒隆集團522,421,580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. 根據本公司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2021年 1月1日	年內失效	於2021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)
06/13/2011	陳啟宗	4,500,000	4,500,000	-	\$30.79	06/13/2013: 10%	06/12/2021
	陳南祿	4,500,000	4,500,000	-		06/13/2014: 20%	
	何孝昌	3,000,000	3,000,000	-		06/13/2015: 30%	
						06/13/2016: 40%	

(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2021年 1月1日	年內授出	年內行使	於2021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	4,500,000	-	-	4,500,000	\$28.20	06/04/2015: 10%	06/03/2023
	陳文博	200,000	-	-	200,000		06/04/2016: 20%	
	陳南祿	4,500,000	-	-	4,500,000		06/04/2017: 30%	
	何孝昌	3,000,000	-	-	3,000,000		06/04/2018: 40%	
12/05/2014	陳啟宗	2,750,000	-	-	2,750,000	\$22.60	12/05/2016: 10%	12/04/2024
	陳文博	150,000	-	-	150,000		12/05/2017: 20%	
	陳南祿	2,500,000	-	-	2,500,000		12/05/2018: 30%	
	何孝昌	1,850,000	-	-	1,850,000		12/05/2019: 40%	
08/10/2017	陳啟宗	2,750,000	-	825,000	1,925,000	\$19.98	08/10/2019: 10%	08/09/2027
	陳文博	1,850,000	-	-	1,850,000		08/10/2020: 20%	
	陳南祿	2,500,000	-	-	2,500,000		08/10/2021: 30%	
	何孝昌	1,850,000	-	-	1,850,000		08/10/2022: 40%	
05/16/2018	盧韋柏	10,000,000	-	-	10,000,000	\$18.98	05/16/2020: 10%	05/15/2028
							05/16/2021: 20%	
							05/16/2022: 30%	
							05/16/2023: 40%	
06/28/2019	陳啟宗	3,025,000	-	-	3,025,000	\$18.58	06/28/2021: 10%	06/27/2029
	陳文博	2,200,000	-	-	2,200,000		06/28/2022: 20%	
	盧韋柏	2,750,000	-	-	2,750,000		06/28/2023: 30%	
	何孝昌	1,900,000	-	-	1,900,000		06/28/2024: 40%	
05/12/2021	陳啟宗	-	3,300,000	-	3,300,000	\$19.95	05/12/2023: 10%	05/11/2031
	陳文博	-	3,000,000	-	3,000,000		05/12/2024: 20%	
	盧韋柏	-	3,000,000	-	3,000,000		05/12/2025: 30%	
	何孝昌	-	2,100,000	-	2,100,000		05/12/2026: 40%	
10/06/2021	趙家駒	-	2,000,000	-	2,000,000	\$17.65	10/06/2023: 10%	10/05/2031
							10/06/2024: 20%	
							10/06/2025: 30%	
							10/06/2026: 40%	



除以上所披露外，董事會董事並無於2021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、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。

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2021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	2,670,248,340	59.35
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	1	2,670,248,340	59.35
Merssion Limited	1	2,670,248,340	59.35
陳文博	1	2,670,248,340	59.35
恒隆集團有限公司	2	2,641,915,240	58.72
恒旺有限公司	3	1,267,608,690	30.60
Purotat Limited	3	354,227,500	8.55
APG Asset Management N.V.	4	226,060,000	5.02
APG Groep N.V.	4	226,060,000	5.02
Stichting Pensioenfonds ABP	4	226,060,000	5.02
APG Investments Asia Limited	4	225,456,000	5.01

附註

- 此等股份與一信託基金透過 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》彼等均被視為於此等股份中擁有權益。
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2,641,915,240股股份已包括在2,670,248,340股股份之數目內。
- 此等股份由恒隆集團之全資附屬公司持有。
- 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2,641,915,240股股份之數目內。
- 此等股份乃以投資經理身份持有。

除以上所披露外，於2021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27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

於2021年4月16日，本公司的全資附屬公司HLP Finance Limited按本金金額全數贖回於2021年到期年息率為4.45%的5億美元有擔保票據（股份代號：5726）。

除以上所披露外，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110至138頁之企業管治報告內。

核數師

截至2021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

馬婉華

香港，2022年1月27日