

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



**恒隆集團有限公司**  
**HANG LUNG GROUP LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00010)

**2021年度中期業績**

## 目錄

	頁
財務摘要	1
業務回顧	2
綜合財務報表	20
綜合財務報表附註	24
其他資料	35
詞彙	37

## 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

	2021			2020		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入	5,275	-	5,275	4,457	-	4,457
-內地	3,526	-	3,526	2,480	-	2,480
-香港	1,749	-	1,749	1,977	-	1,977
營業溢利	3,870	(22)	3,848	3,243	(4)	3,239
-內地	2,419	(9)	2,410	1,620	(2)	1,618
-香港	1,451	(13)	1,438	1,623	(2)	1,621
股東應佔基本純利	1,510	(12)	1,498	1,338	(2)	1,336
股東應佔物業之公允價值淨 增加／（減少）	10	-	10	(2,931)	-	(2,931)
股東應佔純利／（淨虧損）	1,520	(12)	1,508	(1,593)	(2)	(1,595)

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
股東權益	93,475	92,105
股東應佔每股資產淨值（港元）	\$68.6	\$67.6

### 盈利及股息（港元）

	2021	2020
每股盈利／（虧損）		
-基於股東應佔基本純利	\$1.10	\$0.98
-基於股東應佔純利／（淨虧損）	\$1.11	(\$1.17)
每股中期股息	\$0.21	\$0.19

### 財務比率

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
淨債項股權比率	22.5%	20.1%
債項股權比率	25.5%	24.3%

## 業務回顧

### 綜合業績

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，恒隆集團有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「本集團」）的總收入較去年同期增長 18% 至港幣 52.75 億元，營業溢利亦上升 19% 至港幣 38.48 億元。

由於我們於 2021 年上半年及去年同期並無物業銷售收入入賬，所有收入及利潤增長均來自物業租賃業務。

股東應佔基本純利增加 12% 至港幣 14.98 億元。每股基本盈利相應提升至港幣 1.10 元。

計及港幣 1,000 萬元的股東應佔物業之淨重估收益後，本集團錄得股東應佔純利港幣 15.08 億元（2020 年：淨虧損港幣 15.95 億元），每股盈利為港幣 1.11 元（2020 年：每股虧損港幣 1.17 元）。

#### 收入及營業溢利（截至 6 月 30 日止六個月）

	收入			營業溢利		
	2021	2020	變幅	2021	2020	變幅
	港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元	
物業租賃	<b>5,275</b>	4,457	18%	<b>3,870</b>	3,243	19%
內地	<b>3,526</b>	2,480	42%	<b>2,419</b>	1,620	49%
香港	<b>1,749</b>	1,977	-12%	<b>1,451</b>	1,623	-11%
物業銷售	-	-	不適用	<b>(22)</b>	(4)	450%
總額	<b>5,275</b>	4,457	18%	<b>3,848</b>	3,239	19%

### 股息

董事會宣布以現金方式派發 2021 年度中期股息，每股港幣 2 角 1 仙（2020 年度：港幣 1 角 9 仙）。中期股息將於 2021 年 9 月 29 日派發予於 2021 年 9 月 15 日名列本公司股東名冊的股東。

## 物業租賃

由於內地市場錄得強勁的租賃收入增長，足以抵銷香港業績的跌幅，本集團 2021 年上半年的總租賃收入上升 18% 至港幣 52.75 億元。

我們的內地業務表現強韌。以奢侈品牌租戶為主的商場，租戶銷售額自 2020 年 4 月起持續攀升，整體租戶銷售額較 2020 年上半年及下半年分別增長一倍及上升 10%，而商場租賃收入按人民幣計值則較去年同期躍升 38%。

2021 年上半年，香港雖然仍受到 2019 冠狀病毒病疫情的影響，但已開始出現復甦跡象。在持續實施社交距離限制下，企業和整體零售環境仍未回復至疫情爆發前的水平。於報告期內，我們繼續為部分租戶提供租金寬減，但隨着市況漸趨穩定，我們提供的寬減額度較去年同期大幅減少。

### 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)		
	2021	2020	變幅
商場	2,232	1,618	38%
辦公樓	599	542	11%
住宅及服務式寓所	67	64	5%
酒店	41	22	86%
<b>總額</b>	<b>2,939</b>	<b>2,246</b>	<b>31%</b>
總額等值港幣 (百萬元)	3,526	2,480	42%

租賃收入和營業溢利按人民幣計值分別上升 31% 和 37%。計及人民幣兌港元與去年同期相比升值 8.6%，整體租賃收入和營業溢利按港元計值分別錄得 42% 和 49% 的增幅。

所有內地業務均錄得顯著增長，部分升幅是由於 2020 年疫情所帶來的低基數效應，亦有部分來自商場按租戶營業額計算的租金和辦公樓租出率兩方面的增長。整體租賃邊際利潤率為 69%。

<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。

租賃組合呈健康而可持續的增長趨勢，2020 年下半年的收入較 2019 年同期上升 22%，亦較 2020 年上半年上升 25%。租賃收入於 2021 年上半年繼續上揚，比 2020 年下半年錄得 5% 的增幅。

武漢恒隆廣場的辦公樓和商場分別於 2020 年 11 月和 2021 年 3 月開業。倘撇除該兩項物業所帶來的收入，現有物業的收入分別較 2020 年上半年及 2020 年下半年上升 28% 和 3%。

● 商場

整體而言，內地商場組合的租賃收入增加 38%，當中定位高端的商場收入顯著上升 46%，次高端商場則錄得 3% 較為溫和的升幅。

**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		
	2021	2020	變幅	2021 年 6 月	2020 年 12 月	2020 年 6 月
<i>高端商場</i>						
上海恒隆廣場	874	561	56%	99%	99%	95%
上海港匯恒隆廣場	565	453	25%	99%	98%	94%
瀋陽市府恒隆廣場	51	43	19%	88%	89%	83%
無錫恒隆廣場	183	107	71%	95%	96%	92%
大連恒隆廣場	67	67	-	82%	77%	80%
昆明恒隆廣場	127	74	72%	95%	91%	84%
武漢恒隆廣場 #	43	-	不適用	71%	不適用	不適用
	<b>1,910</b>	<b>1,305</b>	<b>46%</b>			
<i>次高端商場</i>						
瀋陽皇城恒隆廣場	90	85	6%	92%	88%	83%
濟南恒隆廣場	150	148	1%	94%	94%	92%
天津恒隆廣場	82	80	3%	76%	76%	84%
	<b>322</b>	<b>313</b>	<b>3%</b>			
<b>總額</b>	<b>2,232</b>	<b>1,618</b>	<b>38%</b>			

# 於 2021 年 3 月開幕

我們的高端商場較去年同期錄得由 65% 至 232% 不等的租戶銷售額增長。隨着疫情在內地的影響逐漸消退，高端商品市場自 2020 年 4 月起顯著增長。我們旗下大部分高端商場均錄得雙位數的收入增長，惟大連恒隆廣場因大部分奢侈品牌於 2021 年下半年才開業而影響收入增幅。

次高端商場方面，由於客流量所帶動的消費增長較為緩慢，因此錄得 3% 的溫和增長，部分原因是業務受當地疫情零星爆發影響。

### 高端商場

**上海恒隆廣場**受惠於「Home to Luxury」的定位和卓有成效的會員計劃「恒隆會」，商場的租賃收入及相關租戶銷售額分別躍升 56% 及 101%。我們亦與租戶加強合作，為忠誠顧客創造價值和提供優質服務，藉此帶動租戶銷售額增長。

**上海港匯恒隆廣場**的資產優化計劃已告完成，並初見成效。商場憑藉資產優化計劃成功提升定位，同時引入更多奢侈品牌，因此收入及租戶銷售額較去年同期分別上升 25% 及 116%。上海港匯恒隆廣場現已成為地區生活時尚中心，為顧客提供多元化的消費選擇。

儘管**瀋陽市府恒隆廣場**受去年 12 月底至今年 1 月中出現疫情零星確診個案的影響，商場收入和租戶銷售額仍錄得增幅，分別較 2020 年上半年上升 19% 和 65%。商場於 2020 年 8 月推出「恒隆會」，並透過舉辦多項成效顯著的市場營銷活動，積極加強與顧客的聯繫，成功減輕疫情所帶來的負面影響。

受惠於奢侈品牌持續從市內其他商場遷入，**無錫恒隆廣場**的收入和租戶銷售額分別較去年同期增加 71% 和 190%，可持續增長勢頭穩健。

大連恒隆廣場正在轉型成為雲集奢侈品牌的地區購物商場。自 2020 年第三季度起，商場逐步引入陣容鼎盛的頂級奢侈品牌，當中大部分正籌備於 2021 年第三及第四季度開業。雖然轉型期間曾出現短暫空置的情況，但商場收入仍保持平穩。租戶銷售額與去年同期相比亦錄得 80% 的可觀增長，部分原因是去年同期基數較低。此外，連接商場和 2 號線地鐵站的地下行人通道於 2021 年 4 月正式開通，令顧客出入更為便利，為商場新增客流量，是租戶銷售額增長的另一因素。

由於租戶的奢侈品銷售強勁，帶動按租戶營業額計算的租金劇增，昆明恒隆廣場的收入上升 72%。隨着 2020 年下半年有多家知名品牌開業，該商場作為昆明市和雲南省奢侈消費樞紐的定位進一步提升。

於 2021 年 3 月開幕的武漢恒隆廣場是我們在內地的第十座商場。商場開業僅三個多月已進賬人民幣 4,300 萬元收入，截至報告日更錄得 71% 的租出率。截至 2021 年 6 月 30 日，已開業的商舖合共佔可租賃面積的 52%，而大多數知名品牌計劃於 2021 年下半年開業。商場在各方面均得天獨厚，可望引領以奢侈品牌為主的地區生活時尚市場。

### 次高端商場

儘管瀋陽市於去年 12 月和今年 1 月均有本地疫情爆發，但隨着疫情減退，瀋陽皇城恒隆廣場的租戶銷售額和客流量均迅速回復正常，收入和租戶銷售額較去年同期分別上升 6% 和 51%。面對 2020 年的種種挑戰，我們把握機會引入更具競爭力和特色的品牌，以取代表現欠佳的租戶，藉此為商場帶來更新、更優質的租戶組合。

2021 年上半年，濟南恒隆廣場的收入溫和增長 1%，而租戶銷售額則上升 48%。由於濟南恒隆廣場自 2011 年 8 月開業至今已有近十年，我們於 2021 年 6 月展開為期三年的資產優化計劃，務求提升商場定位。是項翻新工程預期將於 2022 年起分階段完成。憑藉過去在上海推行大規模資產優化計劃的經驗，我們預期濟南恒隆廣場的轉型將會帶來豐碩成果。在工程期間為租戶和顧客帶來的不便，我們會致力減到最低。



天津恒隆廣場的收入和租戶銷售額分別錄得 3% 和 79% 的增長。我們持續引入多家人氣運動及服裝飾品品牌，以及一系列為一家大小而設的優質商品和服務，並提供令人耳目一新的餐飲組合，務求使商場的購物選擇更加豐富。

● 辦公樓

隨着更多租戶遷入 2019 年及 2020 年新開業的辦公樓，我們的內地辦公樓組合錄得 11% 的收入增長。其餘五座位於上海、無錫和瀋陽的辦公樓的收入則平均錄得 3% 的穩健增長。

**物業租賃 – 內地辦公樓組合 (截至 6 月 30 日止六個月)**

辦公樓名稱及所在城市	收入			期末租出率		
	(人民幣百萬元)			2021 年	2020 年	2020 年
	2021	2020	變幅	6 月	12 月	6 月
上海恒隆廣場	310	300	3%	95%	93%	91%
上海港匯恒隆廣場	126	120	5%	98%	99%	96%
瀋陽市府恒隆廣場	65	62	5%	97%	90%	88%
無錫恒隆廣場 (a)	53	47	13%	84%	72%	64%
昆明恒隆廣場 (b)	35	13	169%	50%	41%	22%
武漢恒隆廣場 (c)	10	-	不適用	34%	15%	不適用
<b>總額</b>	<b>599</b>	<b>542</b>	<b>11%</b>			

(a) 無錫恒隆廣場第二座辦公樓於 2019 年 8 月開幕

(b) 昆明恒隆廣場辦公樓於 2019 年 8 月開幕

(c) 武漢恒隆廣場辦公樓於 2020 年 11 月開幕

儘管面對上海非核心地段辦公樓所帶來的激烈競爭，上海恒隆廣場兩座辦公樓的收入仍錄得 3% 的溫和增長。在競爭激烈的市場中，憑藉優質的租戶顧客互動計劃、卓越的客戶服務及頂級的硬件配套，上海恒隆廣場進一步鞏固其領導地位。

上海港匯恒隆廣場辦公樓的收入上升 5%。商場在完成大型資產優化計劃後，為辦公樓帶來協同效應，有助留住優質租戶。

瀋陽市府恒隆廣場辦公樓的收入增加 5%，租出率亦達到 97%。由於瀋陽市府恒隆廣場坐落於優越地段，並提供出色的物業管理及服務，因此儘管瀋陽市的辦公樓市場供應充裕，其仍可成功吸引優質租戶留駐。

隨着租出率上升，無錫恒隆廣場兩座辦公樓的收入亦攀升 13%。租出率上升主要由於多家新租戶從其他物業遷入，同時亦有現有租戶進行內部擴張。我們旗下首家自營的多功能辦公空間品牌「恒聚」於 2020 年 9 月推出，租戶反應熱烈，進一步加快了第二座辦公樓的租出速度。

昆明恒隆廣場辦公樓的收入大幅上升 169%。這座甲級辦公樓地理位置優越，且提供一系列優質設施，因此深受城中頂尖租戶青睞。為拓展產品組合，我們推出了設備高級齊全的模塊化精裝修辦公室，成功吸引對增值服務和產品有要求的優質租戶承租。這個商業模式甚具成效，刺激了租戶對辦公樓的需求。

武漢恒隆廣場為內地物業組合中第八座辦公樓，於 2020 年 11 月投入營運，期內錄得人民幣 1,000 萬元的租賃收入，期末租出率達 34%。為了提升競爭優勢，我們推出了和昆明恒隆廣場同類型可供企業隨租隨用的辦公室。隨着辦公樓受歡迎度增加，武漢恒隆廣場成功在武漢樹立標誌性的地位。

- 住宅及服務式寓所

上海港匯恒隆廣場住宅及服務式寓所的收入上升 5%。受當地需求增長帶動，租出率上升八個百分點至 87%。

- 酒店

瀋陽康萊德酒店錄得人民幣 4,100 萬元收入，較 2020 年上半年增加 86%。內需轉強令客房銷售有所改善。隨著餐廳全面恢復服務，會議及活動場地需求開始回升後，餐飲收入亦見反彈。

## 香港

香港經濟繼續受到斷斷續續的疫情影響，第四波疫情更由去年 11 月持續至今年 5 月。政府收緊社交距離措施加上持續的旅遊限制措施，食肆、戲院、健身中心、旅遊業務、時裝批發和教育機構首當其衝。在報告期內，我們繼續為部分租戶和行業提供租金寬減措施，以保障商戶的長遠生計。這些紓困措施，加上有效的租戶續租和租戶優化策略，令我們成功地維持高租出率，將有助我們於疫情過後進一步促進中期增長。在多管齊下的措施下，收入及營業溢利分別錄得港幣 17.49 億元及港幣 14.51 億元，較去年同期下跌 12% 及 11%。租賃邊際利潤率上升一個百分點至 83%。與 2020 年下半年相比，收入下滑 2%。

位於銅鑼灣和旺角的物業主要依賴旅客流量，因此更顯著受壓。政府頒布社交距離措施，更直接為戲院、健身中心和食肆等行業的租戶帶來衝擊。

然而，近期市場氣氛有所改善，香港零售市場自 2021 年 2 月起出現復甦跡象。與此同時，提供給部分行業的租金寬減亦較 2020 年下半年大幅減少。為了加快復甦步伐，我們於 2021 年 3 月推出「hello 恒隆商場獎賞計劃」及恒隆商場手機應用程式。顧客在我們旗下商場消費的同時，可透過流動平台賺取積分，並輕鬆獲取各大商戶的優惠及推廣資訊。

為響應香港特區政府的 2019 冠狀病毒病疫苗接種計劃，我們推出總值逾港幣 1,000 萬元的措施，包括宣布「hello 恒隆商場獎賞計劃」會員只需於 2021 年 9 月底前接種兩劑疫苗，並在本集團旗下商場消費，即可獲發電子購物禮券。大部分租戶亦已承諾跟我們攜手合作，鼓勵市民接種疫苗。

**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)			2021 年	2020 年	2020 年
	2021	2020	變幅	6 月	12 月	6 月
商舖	<b>990</b>	1,143	-13%	<b>97%</b>	96%	97%
辦公樓及工業／辦公樓	<b>643</b>	695	-7%	<b>88%</b>	87%	89%
住宅及服務式寓所	<b>116</b>	139	-17%	<b>56%</b>	56%	58%
<b>總額</b>	<b>1,749</b>	1,977	-12%			

- **商舖**

香港商舖組合的收入為港幣 9.90 億元，跌幅達 13%。

由於訪港旅客和相關的美容及服裝飾品消費大幅減少，**銅鑼灣商舖組合**大受衝擊，收入下跌 20%。

我們的**旺角商舖組合**主要消費對象來自崇尚潮流的年輕消費者和旅遊行業相關業務，因此亦受到影響。雅蘭中心和家樂坊的收入下滑 25%。儘管如此，我們成功租出家樂坊前租戶租用的佔地三層舖位，承租方包括國際知名運動鞋及服裝品牌 Foot Locker 和 AEON STYLE 全新概念店。我們亦將商場地庫打造成由多家餐廳組成的全新潮食點，令家樂坊維持悉數租出。

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，收入僅分別下跌 7%和 9%，表現相對強韌。

為迎合本地顧客的需要，**山頂廣場**對租戶組合作出調整，令租出率達至 96%，收入亦較去年同期增加 2%。

- **辦公樓及工業／辦公樓**

由於我們提供了租金寬減措施，加上平均租出率下降，辦公樓的收入下降 7%至港幣 6.43 億元。香港辦公樓租賃收入佔香港租賃總收入的 37%。

從事美容、健身中心、旅遊、時裝批發及教育等業務的租戶受到疫情的影響最為顯著。由於旺角和銅鑼灣的辦公樓零售業務租戶佔比較高，收入分別減少 4% 和 29%。相反，中環的辦公樓組合表現保持平穩。

- 住宅及服務式寓所

服務式寓所於整個報告期內深受出入境限制所影響，導致康蘭居及御峯的平均租出率下跌，收入亦隨之減少 17% 至港幣 1.16 億元。

## 物業銷售

於 2021 年 6 月，本集團出售了一間位於藍塘道的大宅。本次交易的銷售收入和溢利將於 2022 年第一季度完成法定轉讓後入賬。因此，在報告期內並未錄得物業銷售收入。截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，物業銷售業務錄得港幣 2,200 萬元的營業虧損，主要來自將於 2021 年推出的項目所需的前期營銷費用及其他營運開支。

期內，我們繼續抓緊機會出售非核心投資物業，以回收資金。於報告期內，我們除了完成法定轉讓 44 個已於 2020 年度出售的停車位外，還額外出售 15 個停車位。由於整體售價接近截至 2020 年 12 月 31 日的估價，期內僅錄得輕微損益。

## 物業重估

截至 2021 年 6 月 30 日，我們的投資物業及發展中投資物業總值港幣 2,040.48 億元。內地和香港的物業組合價值分別為港幣 1,418.86 億元和港幣 621.62 億元。以上物業由獨立估值師第一太平戴維斯進行截至 2021 年 6 月 30 日的估值。

估值較 2020 年 12 月 31 日略有上升。我們錄得港幣 6.06 億元的重估收益（2020 年：港幣 48.05 億元虧損）。

內地物業組合錄得港幣 13.60 億元的重估收益（2020 年：港幣 24.19 億元虧損），較 2020 年底的估值上升 1%，主要反映高端商場的預期復甦。辦公樓的估值持平。

香港物業組合錄得港幣 7.54 億元的重估虧損（2020 年：港幣 23.86 億元虧損），較 2020 年底下跌 1%，跌幅少於 2020 年上半年和下半年的 4% 和 3%。商舖和辦公樓錄得的估值跌幅較大，寓所的估值相對持平。

## 物業發展及資本承擔

供出租及待售的發展中項目總值分別為港幣 208.16 億元和港幣 102.20 億元，當中包括位於武漢、無錫、昆明、杭州和瀋陽的內地項目及香港的重建項目。於報告日，我們對發展投資物業的資本承擔總額為港幣 190 億元。

### 內地

繼**武漢恒隆廣場**的商場於 2021 年 3 月開幕後，餘下發展中的武漢「恒隆府」三座寓所大樓，預計將於 2022 年第四季度竣工。上蓋工程正在施工，我們於 2021 年底前開始潛在客戶聯繫，預期於 2022 年上半年開始預售。

**無錫恒隆廣場**第二期包括無錫「恒隆府」的兩座寓所大樓及一家酒店，開挖和打樁工程均正在施工，項目預計於 2023 年起陸續竣工。

**昆明恒隆廣場**發展項目的剩餘部分包括五星級的昆明君悅酒店以及高端服務式寓所。建築工程已經展開，預期於 2023 年竣工。酒店則預計於 2023 年下半年開幕。

**杭州恒隆廣場**的打樁工程進度良好。這項高端綜合商業發展項目包括一個購物中心、五座甲級辦公樓和一家文華東方酒店，預期於 2024 年起分階段落成。



瀋陽市府恒隆廣場的剩餘工程包括辦公樓、瀋陽「恒隆府」及一座總樓面面積達 502,660 平方米的購物中心。打樁工程已展開，同時我們亦正在優化整體發展藍圖。項目預期於 2025 年起分階段落成。

## 香港

位於北角電氣道 226-240 號的甲級辦公樓重建工程現正進行。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，物業低層將會作零售用途。上蓋工程已開始施工，項目預期於 2022 年底落成。

鄰近九龍灣港鐵站及將落成的東九文化中心的牛頭角前淘大工業村正重建為住宅單位，平台將會作商舖用途。建築工程正如期進行，預期於 2023 年竣工。住宅單位計劃於 2021 年下半年開始預售。

收購位於香港島南區壽山村道 37 號的地塊已於 2021 年 2 月完成，我們預期於 2021 年底前獲得政府批准，將該地塊重建成低密度住宅物業。

## 財務管理

我們一直維持適當的資本結構、多渠道融資及高度的靈活性，致力確保有充足的財務資源去滿足經營需要及業務拓展，以及緩解在面對突如其來的外部金融衝擊時本集團所承受的壓力。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。

作為我們環境、社會及管治措施的一環，本集團繼續專注於可持續金融，並計劃提高可持續金融在我們整個債務組合中的比例。於 2021 年上半年，我們已發行價值港幣 20 億元的綠色債券及取得三筆總額為港幣 40 億元的可持續發展表現掛鈎貸款融資額度。這些均統稱為可持續金融，現時佔我們的債項及可用信貸額度總額的 22%，我們計劃進一步提升此比例。

- 現金管理

截至 2021 年 6 月 30 日，現金及銀行存款結餘總額為港幣 48.45 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 67.93 億元）。由於我們為各發展中項目支付工程費用以及就收購香港壽山村道 37 號支付餘款，令結餘有所下跌。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。

現金及銀行存款結餘於報告日包括以下貨幣種類：

	2021 年 6 月 30 日		2020 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	319	7%	2,631	39%
人民幣	4,374	90%	4,021	59%
美元	152	3%	141	2%
<b>現金及銀行存款結餘總額</b>	<b>4,845</b>	<b>100%</b>	<b>6,793</b>	<b>100%</b>

- 債務組合

於結算日，債項總額為港幣 412.54 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 387.70 億元），其中約 33% 以人民幣計值，作為對內地淨投資的自然對沖。債項結餘較 2020 年 12 月 31 日增加，主要由於我們就內地與香港工程項目支付款項。

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。儘管我們於 2021 年首六個月共發行了總值港幣 27 億元的中期票據，但因於 2021 年 4 月贖回一筆價值 5 億美元的中期票據，令我們於 2021 年 6 月 30 日，定息債項佔債項總額的比率下跌至 53%。



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）：

	2021 年 6 月 30 日		2020 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	27,814	67%	25,860	67%
人民幣	13,440	33%	12,910	33%
<b>借貸總額</b>	<b>41,254</b>	<b>100%</b>	<b>38,770</b>	<b>100%</b>

ii) 按定息或浮息（在利率掉期合約後）：

	2021 年 6 月 30 日		2020 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	21,976	53%	23,772	61%
浮息	19,278	47%	14,998	39%
<b>借貸總額</b>	<b>41,254</b>	<b>100%</b>	<b>38,770</b>	<b>100%</b>

### ● 負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣 364.09 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 319.77 億元）。淨債項股權比率為 22.5%（2020 年 12 月 31 日：20.1%），債項股權比率為 25.5%（2020 年 12 月 31 日：24.3%）。此兩項比率均告上升，主要源於資本支出以及支付收購香港壽山村道 37 號的餘款。

撇除恒隆地產及其附屬公司（恒隆地產集團）的結餘，本公司與其他附屬公司的淨現金結餘為港幣 4.55 億元（2020 年 12 月 31 日：淨債項結餘港幣 3.79 億元）。

- **還款期組合及再融資**

於結算日，整體債項組合的平均償還年期為 3.0 年（2020 年 12 月 31 日：2.8 年）。債項組合的償還期分布超過 10 年。約 63% 的貸款於兩年後償還。

	2021 年 6 月 30 日		2020 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>8,594</b>	21%	7,863	20%
1 年後但 2 年內	<b>6,817</b>	16%	8,582	22%
2 年後但 5 年內	<b>20,903</b>	51%	19,102	50%
5 年後	<b>4,940</b>	12%	3,223	8%
<b>借貸總額</b>	<b>41,254</b>	100%	<b>38,770</b>	100%

於 2021 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 142.81 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 165.38 億元）。40 億美元（2020 年 12 月 31 日：40 億美元）中期票據的未提取結餘為 19.05 億美元，等值港幣 147.92 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 129.45 億元）。

撇除恒隆地產集團的結餘，本公司及其他附屬公司的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 36.50 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 39.75 億元）。

- **財務費用淨額及利息保障倍數**

於 2021 年上半年，財務費用總額上升 3% 至港幣 7.75 億元。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 3.9%（2020 年：4.5%），部分抵銷了債項總額增加所產生的影響。

由於武漢恒隆廣場的商場及辦公樓落成後，就發展中項目資本化的財務費用有所減少，計入損益表的財務費用淨額增加至港幣 2.38 億元。

期內利息收入增加 37% 至港幣 4,800 萬元，主要由於平均存款結餘暫時上升所導致。

2021 年首六個月的利息保障倍數為 5 倍（2020 年：4 倍）。

- 外匯管理

內地正常營運及以美元計值的中期票據，令我們的業務承受外匯波動。我們已採取適當的措施減低相關風險。

- (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 2021 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 71%。由於人民幣兌港幣較 2020 年 12 月 31 日增值約 1.1%，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增益為港幣 12.79 億元（2020 年：虧損港幣 19.87 億元），有關增益已於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

我們以內地營運所得的現金流、人民幣借貸以及來自香港的注資，提供資金予我們在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因素，定期進行業務檢討以評估內地項目的資金需求，並根據情況的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，美元外匯風險來自 2012 年發行的 5 億美元固定利率債券（等值港幣 38.82 億元）。相關的外匯風險以同等值的美元／港幣貨幣掉期合約對沖。

- 資產抵押

於 2021 年 6 月 30 日，本集團的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

於 2021 年 6 月 30 日，本集團並無任何重大的或然負債。

## 企業舉措

我們繼去年慶祝成立六十周年後，積極落實了多項措施以為未來 60 年的可持續成功奠下基礎。我們重新闡釋了公司的願景、使命及核心價值，而可持續發展是當中的核心部分。此舉反映我們將可持續發展融入整個業務週期之中，作為我們的綜合長期策略。與此同時，我們更新了公司理念的英文版本為 **We Do It Well**，加強對「只選好的 只做對的」的承諾。此外，以「城市脈動」為設計概念的恒隆廣場「66」品牌全面煥新，並應用於內地各大型綜合項目及資產；我們亦為香港和內地的前線及主管職級員工推出全新員工制服，藉此將業務發展目標透過清晰的企業目標及卓越的恒隆品牌客戶體驗呈現出來。

員工福祉一直是我們的核心關注議題，亦是公司取得成功的關鍵。在報告期內，我們進行了第一次僱員滿意度調查，從而更了解員工的需求和抱負。為對社區健康及安全出一分力，以及響應香港特別行政區政府的 2019 冠狀病毒病疫苗接種計劃，我們推出了疫苗接種獎勵計劃，於 2021 年 9 月底前完成接種兩劑疫苗的員工可獲得電子購物禮券及有薪疫苗假期為獎勵，若香港員工的整體接種率於 2021 年 10 月 31 日前達到 70%，員工更可獲得額外獎勵。

我們的 2030 年可持續發展目標和指標繼續是營運的優先考量，其關鍵績效指標與獲認可的環境、社會及管治（ESG）的標準掛鉤，全面與我們所有業務融合，並與員工年度表現績效評估掛鉤。在未來 18 個月，我們將有超過港幣 4.5 億元的支出用於 ESG 優先事項，較過去 18 個月多出港幣 2 億元。這筆支出將主要用於現有和新建物業的能源效益措施和可再生能源應用，務求減少碳排放。此外，我們致力在員工和社區的健康和福祉，以及與資源管理相關的各種措施進行更多投資。

## 展望

我們內地高端商場的強勁表現可望延續。2021 年下半年將有更多奢侈品牌陸續於大連恒隆廣場和武漢恒隆廣場開業，將會為我們的高端商場帶來可觀的收入增長。「恒隆會」和一系列租戶合作計劃亦有助帶動內地商場的租戶銷售額。另外，我們的創新辦公樓租賃模式「恒聚」和模塊化精裝修辦公室成效顯著，將持續加快新辦公樓的出租速度。

香港的租賃環境已出現復甦跡象。隨着全球確診數字逐漸回落，加上各地廣泛推行疫苗接種計劃，市場前景漸趨明朗。待國際旅遊回復正常和社交距離措施放寬之時，市場可望強勢復甦。我們相信，香港特別行政區政府推出的電子消費券計劃將可刺激下半年的本地消費。為了吸引本地消費者，我們致力改善租戶組合，維持租出率，並加強與顧客之間的聯繫。

物業銷售方面，本集團於 2021 年 6 月宣布計劃於武漢、無錫、昆明和瀋陽推出高端服務式寓所品牌「恒隆府」，「恒隆府」的收入成為本集團的長遠願景中可持續發展的一部分，旨在進一步善用總樓面面積和提升股東價值。位於武漢的「恒隆府」亦將於 2022 年上半年開始預售。

我們在香港的三項重建項目進度理想。我們將在理想市況下繼續尋找機會出售已落成的住宅物業，並透過出售非核心物業以回收資金。

**綜合損益表**
**截至 2021 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）**

	附註	2021		2020	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<i>資料僅供參考</i>					
收入	2(a)	<b>5,275</b>	4,457	<b>4,396</b>	4,039
直接成本及營業費用		<b>(1,427)</b>	(1,218)	<b>(1,189)</b>	(1,104)
		<b>3,848</b>	3,239	<b>3,207</b>	2,935
其他收入淨額	3	<b>33</b>	27	<b>28</b>	25
行政費用		<b>(286)</b>	(307)	<b>(238)</b>	(279)
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		<b>3,595</b>	2,959	<b>2,997</b>	2,681
物業之公允價值淨增加／（減少）	2(b)	<b>606</b>	(4,805)	<b>502</b>	(4,393)
已計入物業之公允價值變動來自 營業的溢利／（虧損）		<b>4,201</b>	(1,846)	<b>3,499</b>	(1,712)
利息收入		<b>48</b>	35	<b>40</b>	32
財務費用		<b>(238)</b>	(85)	<b>(199)</b>	(77)
利息支出淨額	4	<b>(190)</b>	(50)	<b>(159)</b>	(45)
應佔合營企業虧損		<b>(31)</b>	(167)	<b>(26)</b>	(154)
除稅前溢利／（虧損）	5	<b>3,980</b>	(2,063)	<b>3,314</b>	(1,911)
稅項	6	<b>(1,108)</b>	(433)	<b>(922)</b>	(391)
<b>本期溢利／（虧損）</b>	2(b)	<b>2,872</b>	(2,496)	<b>2,392</b>	(2,302)
應佔本期溢利／（虧損）：					
股東		<b>1,508</b>	(1,595)	<b>1,257</b>	(1,469)
非控股權益		<b>1,364</b>	(901)	<b>1,135</b>	(833)
<b>本期溢利／（虧損）</b>		<b>2,872</b>	(2,496)	<b>2,392</b>	(2,302)
每股盈利／（虧損）	8(a)				
基本		<b>港幣 1.11 元</b> (港幣 1.17 元)		<b>人民幣 0.92 元</b> (人民幣 1.08 元)	
攤薄		<b>港幣 1.11 元</b> (港幣 1.17 元)		<b>人民幣 0.92 元</b> (人民幣 1.08 元)	

**綜合損益及其他全面收入表**  
**截至 2021 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）**

	2021	2020	資料僅供參考	
			2021	2020
	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／（虧損）	<b>2,872</b>	(2,496)	<b>2,392</b>	(2,302)
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>1,289</b>	(2,007)	<b>(318)</b>	907
淨投資對沖－（虧損）／收益淨額	<b>(10)</b>	20	<b>(9)</b>	18
對沖儲備之變動：				
公允價值變動之有效部分	<b>7</b>	(44)	<b>6</b>	(40)
轉出至損益淨額	<b>7</b>	46	<b>6</b>	42
遞延稅項	<b>(1)</b>	3	<b>(1)</b>	3
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>1,291</b>	(1,981)	<b>(317)</b>	931
<b>本期全面收入總額</b>	<b>4,163</b>	(4,477)	<b>2,075</b>	(1,371)
應佔本期全面收入總額：				
股東	<b>2,227</b>	(2,696)	<b>1,057</b>	(905)
非控股權益	<b>1,936</b>	(1,781)	<b>1,018</b>	(466)
<b>本期全面收入總額</b>	<b>4,163</b>	(4,477)	<b>2,075</b>	(1,371)

**綜合財務狀況表**  
**於 2021 年 6 月 30 日**

	附註	(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2021 年 6 月 30 日 港幣百萬元	2020 年 12 月 31 日 港幣百萬元	2021 年 6 月 30 日 人民幣百萬元	2020 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	183,232	173,235	152,499	145,654
發展中投資物業	9	20,816	27,544	17,321	23,181
其他物業、廠房及設備		249	250	207	210
		<b>204,297</b>	201,029	<b>170,027</b>	169,045
合營企業權益		3,731	3,781	3,107	3,173
其他資產		1,435	1,436	1,195	1,205
遞延稅項資產		88	91	73	76
		<b>209,551</b>	206,337	<b>174,402</b>	173,499
<b>流動資產</b>					
現金及銀行存款		4,845	6,793	4,033	5,706
應收賬款及其他應收款	10	3,124	3,531	2,600	2,969
待售物業		11,251	8,009	9,366	6,731
待出售之資產	11	2	69	2	58
		<b>19,222</b>	18,402	<b>16,001</b>	15,464
<b>流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		8,594	7,863	7,155	6,604
應付賬款及其他應付款	12	9,699	10,853	8,072	9,129
租賃負債		26	26	22	22
應付稅項		489	659	407	554
		<b>18,808</b>	19,401	<b>15,656</b>	16,309
<b>流動資產／（負債）淨值</b>		<b>414</b>	(999)	<b>345</b>	(845)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>209,965</b>	205,338	<b>174,747</b>	172,654



**綜合財務狀況表（續）**  
**於 2021 年 6 月 30 日**

	(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
	2021 年 6 月 30 日 港幣百萬元	2020 年 12 月 31 日 港幣百萬元	2021 年 6 月 30 日 人民幣百萬元	2020 年 12 月 31 日 人民幣百萬元
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款及其他借貸	<b>32,660</b>	30,907	<b>27,188</b>	25,962
租賃負債	<b>300</b>	302	<b>250</b>	254
遞延稅項負債	<b>15,416</b>	14,790	<b>12,828</b>	12,447
	<b>48,376</b>	45,999	<b>40,266</b>	38,663
<b>資產淨值</b>	<b>161,589</b>	159,339	<b>134,481</b>	133,991
<b>資本及儲備</b>				
股本	<b>4,065</b>	4,065	<b>3,164</b>	3,164
儲備	<b>89,410</b>	88,040	<b>74,631</b>	74,283
股東權益	<b>93,475</b>	92,105	<b>77,795</b>	77,447
非控股權益	<b>68,114</b>	67,234	<b>56,686</b>	56,544
<b>總權益</b>	<b>161,589</b>	159,339	<b>134,481</b>	133,991

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

公布中載有截至 2021 年 6 月 30 日止六個月之中期業績並不構成恒隆集團有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「本集團」）於本期的中期報告，惟此中期業績源自該中期報告。

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

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

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

編製本中期財務報告所採用之會計政策與 2020 年度之財務報表所採用的保持一致。

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附加的財務資料。此附加資料以人民幣為列報貨幣，並按照 2020 年的相同基準編製。

## 1. 編製基準（續）

公布中載有有關截至 2020 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 2020 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）及 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 2021 年 6 月 30 日止六個月的收入分析如下：

港幣百萬元	2021	2020
<b>在 HKFRS 16「租賃」的範疇：</b>		
租賃收入	<b>4,673</b>	3,948
<b>在 HKFRS 15「來自與客戶合約之收入」的範疇：</b>		
物業管理費和物業租賃其他收入	<b>602</b>	509
	<b>5,275</b>	<b>4,457</b>

**2. 收入及分部資料 (續)**
**(b) 分部收入及業績**

港幣百萬元	2021			2020		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入						
- 內地	3,526	-	3,526	2,480	-	2,480
- 香港	1,749	-	1,749	1,977	-	1,977
	<b>5,275</b>	<b>-</b>	<b>5,275</b>	<b>4,457</b>	<b>-</b>	<b>4,457</b>
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利						
- 內地	2,269	(9)	2,260	1,488	(2)	1,486
- 香港	1,348	(13)	1,335	1,475	(2)	1,473
	<b>3,617</b>	<b>(22)</b>	<b>3,595</b>	<b>2,963</b>	<b>(4)</b>	<b>2,959</b>
物業之公允價值淨增加／(減少)	606	-	606	(4,805)	-	(4,805)
- 內地	1,360	-	1,360	(2,419)	-	(2,419)
- 香港	(754)	-	(754)	(2,386)	-	(2,386)
利息支出淨額	(190)	-	(190)	(50)	-	(50)
- 利息收入	48	-	48	35	-	35
- 財務費用	(238)	-	(238)	(85)	-	(85)
應佔合營企業虧損	(31)	-	(31)	(167)	-	(167)
除稅前溢利／(虧損)	4,002	(22)	3,980	(2,059)	(4)	(2,063)
稅項	(1,110)	2	(1,108)	(433)	-	(433)
本期溢利／(虧損)	<b>2,892</b>	<b>(20)</b>	<b>2,872</b>	<b>(2,492)</b>	<b>(4)</b>	<b>(2,496)</b>
股東應佔純利／(淨虧損)	<b>1,520</b>	<b>(12)</b>	<b>1,508</b>	<b>(1,593)</b>	<b>(2)</b>	<b>(1,595)</b>

**2. 收入及分部資料 (續)**

## (c) 分部資產總值

港幣百萬元	2021 年 6 月 30 日			2020 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	144,164	4,116	148,280	140,137	3,739	143,876
香港	63,257	7,137	70,394	64,422	4,340	68,762
	<b>207,421</b>	<b>11,253</b>	<b>218,674</b>	204,559	8,079	212,638
合營企業權益			3,731			3,781
其他資產			1,435			1,436
遞延稅項資產			88			91
現金及銀行存款			4,845			6,793
			<b>228,773</b>			<b>224,739</b>

**3. 其他收入淨額**

港幣百萬元	2021	2020
政府補助	29	21
現金流量對沖的無效部分	-	1
其他	4	5
	<b>33</b>	<b>27</b>

**4. 利息支出淨額**

港幣百萬元	2021	2020
銀行存款利息收入	<u>48</u>	<u>35</u>
銀行貸款及其他借貸利息支出	729	708
租賃負債之利息	8	8
其他借貸成本	<u>38</u>	<u>35</u>
借貸成本總額	775	751
減：借貸成本資本化	<u>(537)</u>	<u>(666)</u>
財務費用	<u>238</u>	<u>85</u>
利息支出淨額	<u>(190)</u>	<u>(50)</u>

**5. 除稅前溢利／（虧損）**

港幣百萬元	2021	2020
除稅前溢利／（虧損）已扣除下列各項：		
職工成本（附註）	760	694
折舊	<u>33</u>	<u>28</u>

附註：職工成本包括僱員股權費用港幣 2,900 萬元（2020 年：港幣 3,200 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 8.93 億元（2020 年：港幣 8.16 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% (2020 年：16.5%) 計算。內地所得稅為內地企業所得稅按 25% (2020 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% (2020 年：5%)。

港幣百萬元	2021	2020
本期稅項		
香港利得稅	155	172
內地所得稅	484	335
本期稅項合計	<u>639</u>	<u>507</u>
遞延稅項		
物業之公允價值變動	340	(180)
其他源自及撥回暫時性差額	129	106
遞延稅項合計	<u>469</u>	<u>(74)</u>
稅項支出總額	<u>1,108</u>	<u>433</u>

**7. 股息**
**(a) 中期股息**

港幣百萬元	2021	2020
於結算日後擬派發股息：		
每股港幣 2 角 1 仙 (2020 年：港幣 1 角 9 仙)	<u>286</u>	<u>258</u>

於結算日後擬派發之股息，並無確認為結算日之負債。



## 7. 股息（續）

(b) 末期股息於截至 2021 年 6 月 30 日止六個月批准及派發

港幣百萬元	2021	2020
2020 年度末期股息每股港幣 6 角 3 仙 (2019 年度：港幣 6 角 3 仙)	858	858
2019 年度特別股息每股港幣 2 角 6 仙	-	354
	<u>858</u>	<u>1,212</u>

## 8. 每股盈利／（虧損）

(a) 每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃按以下數據計算：

港幣百萬元	2021	2020
股東應佔純利／（淨虧損）	<u>1,508</u>	<u>(1,595)</u>
	<u>股份數目</u>	
	2021	2020
用以計算每股基本及攤薄盈利／（虧損）之 股份加權平均數（附註）	<u>1,361,618,242</u>	<u>1,361,618,242</u>

附註：由於該兩期內並無具攤薄作用之潛在普通股，因此每股攤薄盈利／（虧損）與每股基本盈利／（虧損）相同。

**8. 每股盈利／（虧損）（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	<b>2021</b>	2020
股東應佔純利／（淨虧損）	<b>1,508</b>	(1,595)
物業之公允價值變動之影響	<b>(606)</b>	4,805
相關所得稅之影響	<b>340</b>	(180)
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	<b>79</b>	237
	<b>(187)</b>	4,862
非控股權益	<b>177</b>	(1,931)
	<b>(10)</b>	2,931
股東應佔基本純利	<b>1,498</b>	1,336

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	<b>2021</b>	2020
基本	<b>港幣 1.10 元</b>	港幣 0.98 元
攤薄	<b>港幣 1.10 元</b>	港幣 0.98 元

**9. 投資物業與發展中投資物業**

- (a) 添置

截至 2021 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 11.18 億元（2020 年：港幣 13.28 億元）。

- (b) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之註冊專業測量師（產業測量）陳超國先生按市值基準進行截至 2021 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	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
未逾期或逾期少於一個月	84	116
逾期一至三個月	8	26
逾期三個月以上	6	11
	<b>98</b>	<b>153</b>

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

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

(c) 本集團之「其他應收款」包括港幣 3.00 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 2.97 億元）於內地購買土地之押金。

## 11. 待出售之資產

於 2021 年 6 月 17 日，本集團與一名獨立第三方就出售位於香港碧海藍天的一個停車位達成出售協議。就此，該資產呈列為「待出售之資產」。該交易將於 2021 年 8 月完成。

於 2020 年 12 月 31 日之結餘為位於香港碧海藍天和浪澄灣的 44 個停車位，已於 2021 年上半年出售。

## 12. 應付賬款及其他應付款

已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下：

港幣百萬元	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
三個月內到期	1,775	4,424
三個月後到期	3,516	2,040
	<u>5,291</u>	<u>6,464</u>

## 其他資料

### 僱員

於 2021 年 6 月 30 日，僱員人數為 4,315 人（包括香港僱員 1,060 人及內地僱員 3,255 人）。截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，僱員費用總額為港幣 8.93 億元。我們為所有僱員提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括按僱員的個人表現酌情發放花紅。我們定期審視僱員的薪酬待遇，以確保其符合相關條例規定及市場環境。本集團設有股份期權計劃，並為僱員提供專業的優質培訓。

### 購回、出售或贖回上市證券

於 2021 年 4 月 16 日，本公司的非全資附屬公司 HLP Finance Limited 按本金金額全數贖回於 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）。

除上文所披露外，截至 2021 年 6 月 30 日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

### 遵守企業管治守則

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月期間，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四之《企業管治守則》所載之守則條文規定。

### 中期業績之審閱

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月的中期業績已經由本公司的審核委員會及本公司的核數師畢馬威會計師事務所審閱。

## 暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期（首尾兩天包括在內）

2021 年 9 月 14 日至 15 日

截止辦理股份過戶

2021 年 9 月 13 日下午 4 時 30 分

中期股息記錄日期

2021 年 9 月 15 日

中期股息派發日期

2021 年 9 月 29 日

董事會代表

董事長

陳啟宗

香港，2021 年 7 月 29 日

於本公布日期，本公司之董事會包括以下董事：

執行董事：陳啟宗先生、陳文博先生、盧韋柏先生及何孝昌先生

非執行董事：陳樂宗先生、張家騏先生及陳仰宗先生

獨立非執行董事：葉錫安先生、廖柏偉教授、徐立之教授及廖長江先生

## 詞彙

### 財務術語

**財務費用：** 借貸總額利息支出及其他借貸成本總額，扣除已資本化的金額

**借貸總額：** 銀行貸款及其他借貸總額，扣除尚未攤銷之其他借貸成本

**淨債項：** 借貸總額扣除現金及銀行存款

**股東應佔純利／（淨虧損）：** 本期溢利／（虧損）（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／（淨虧損）不包括物業之公允價值變動（扣除相關所得稅及非控股權益）

### 財務比率

$$\text{每股基本盈利} \\ \text{／（虧損）} = \frac{\text{股東應佔純利／（淨虧損）}}{\text{期內已發行股份加權平均數}}$$

$$\text{債項} \\ \text{股權比率} = \frac{\text{借貸總額}}{\text{總權益}}$$

$$\text{股東應佔} \\ \text{每股資產淨值} = \frac{\text{股東權益}}{\text{期內已發行股份加權平均數}}$$

$$\text{淨債項} \\ \text{股權比率} = \frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$$

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