



2021  
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
21	副董事長簡函
26	財務摘要
27	業務回顧
46	其他資料
54	獨立核數師審閱報告
56	財務報表
83	詞彙
84	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\*  
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

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

## 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

## 核數師

畢馬威會計師事務所  
於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

## 業績及股息

截至2021年6月30日止六個月，期間沒有物業銷售收入，收入仍較去年同期增加19%至港幣49.75億元。股東應佔純利為港幣22.35億元(2020年：淨虧損港幣25.37億元)。每股盈利相應為港幣5角。

倘扣除物業重估收益及所有相關影響，股東應佔基本純利攀升11%至港幣22億元。每股盈利相應上升至港幣4角9仙。

董事會宣布派發中期股息每股港幣1角8仙，於2021年9月29日派發予於2021年9月15日名列股東名冊的股東。是次派息增加港幣1仙，恒隆地產上次提高中期股息是在2010年。

## 業務回顧

內地投資物業現時佔總租金收入的三分之二。原因有好的，也有不太好的。好的原因是，我們內地的商業綜合項目全部都表現理想，有些更非常出色。不太好的原因是，香港的業務仍然拖低整體表現，雖然有跡象顯示，最壞的情況可能已經過去。儘管本地商業活動回復速度緩慢，但總算正在好轉。

與去年相比，我們內地高端購物商場的租戶銷售額飆升，次高端購物商場的情況也大為改善，分別上升122%及56%。然而，2020年上半年並不尋常，2019冠狀病毒病在1月最後數天來襲，持續影響消費至同年4月。因此，把2021年上半年的表現與2019年同期相比更有意義。這樣的話，以同類比，我們高端購物商場的租戶銷售額今年增長了137%，其他購物商場物業則比2019年上升了6%。

過去六個月有一件令人振奮的事，就是武漢恒隆廣場在3月25日開幕。這個面積460,000平方米的高端綜合項目英文名為「Heartland」，因為武漢在許多方面確實是國家的心臟或中心，是中國最長的河流揚子江(或稱長江)與一條主要的南北通道交匯之處。過去武漢一直是個重要的交通樞紐，直到今天依然如是。這個城市很大，有超過1,100萬人口。武漢是歷史上最早開放外貿、讓外國人進出的內陸城市之一，更一直是個工業重鎮，且著名大學林立。武漢在中國的地位在許多方面與美國的芝加哥相似。

武漢恒隆廣場位處市內極佳地段，而且佔地非常大。市內所有的高端購物商場跟我們都不過兩街之遙。我們購物商場的面積達177,000平方米，基本上匯集了所有世界頂級的奢侈品牌，當中大多數是從市內其他購物商場遷入，其他則是新進駐武漢的。近150,000平方米的辦公樓較購物商場早四個月，即2020年11月開業，至今已租出三分之一。130,000平方米的服務式寓所於明年上半年將可供出售。我們總共有2,800個停車位，這數目到目前為止，遠超區內任何項目。

該購物商場的初步表現非常令人鼓舞。正如本人過往提過，昆明恒隆廣場19個月前(2019年8月)開業，並取得了巨大成功。其零售空間比武漢恒隆廣場的小約6%，但兩座購物商場的市場定位相同——都可算是各自城市的頂級購物商場。從武漢恒隆廣場至今的表現來看，它比昆明恒隆廣場初期的表現更好。我們預計辦公樓的情況亦然。

昆明恒隆廣場的租戶銷售額在我們上海以外的物業組合中，其實已是第二高，僅次於無錫恒隆廣場。昆明恒隆廣場長遠會繼續維持理想的營業額，因為其市場領導地位毋庸置疑。然而，若武漢恒隆廣場比昆明恒隆廣場表現更佳，本人也不會感到意外，因為武漢恒隆廣場面積略大，而且武漢比昆明的人口更多、經濟體更大，市民的平均消費力也較高。昆明恒隆廣場唯一比武漢恒隆廣場稍強的是，其高市場佔有率，即在當地競爭較少。武漢恒隆廣場開幕才四個月，現在下結論大概為時尚早，但本人相信目前看來，武漢恒隆廣場有潛力成為我們在上海以外總收入最高的購物商場之一，甚至可在上海以外獨領風騷。

儘管面積相對較小，只有大約120,000平方米，但無錫恒隆廣場的購物商場租戶銷售額，現時是上海以外所有物業中最高的，勢頭依然強勁。無錫的主要地區人口只有約400萬，但以人均財富計卻全國排名前二或前三。數百年來，當地市民以教育水平高、創業能力強著稱。現今當地製造商林立，這些企業在其領域論品質論規模，往往都屬世界一流。無錫人的文化程度在內地一直屬最佳之列，從今天他們的涵養和高雅品味中可以看到。這些都是市內首屈一指的高端購物商場——無錫恒隆廣場——能錄得強勁營業額的原因。本人不確定當地的消費力能增長到甚麼程度，但預計至少未來數年，我們的租金收入會有很好的升幅。

無錫恒隆廣場的兩座辦公樓租賃情況良好，租出率合計為84%——落成較久而稍大的辦公樓租出率為90%，而另一座為74%。我們的租戶都是享負盛名的公司。

兩座服務式寓所大樓正在施工。我們計劃在2022年開始預售，並在2024年可供入住。我們還簽下一家國際頂級品牌，負責管理我們的精品酒店。當各部分落成後，這綜合項目對各方都是喜聞樂見的——對我們來說，是財政上得益；對我們的客戶和無錫市民來說，是文化上增益。無錫是座迷人而繁榮的城市，而無錫恒隆廣場是位處其心臟地帶的瑰寶。

瀋陽市府恒隆廣場的表現正慢慢改善。辦公樓已全部租出，其本地和國際租戶都出類拔萃，反映中國對世界經濟有多重要。我們的瀋陽康萊德酒店生意理想，是商界領袖、意見領袖和富人匯聚之地，他們不但來自瀋陽本地，還來自周邊地區。

短短數月後，所有簽約進駐大連恒隆廣場的世界級奢侈品牌都會開業營運，這是我們公司內部把其重新歸類為高端購物商場的原因。(故此，我們組合中的10個零售物業，次高端購物商場類別的將只得三個。)本人撰寫本函時，佔總樓面約13%的第二期購物商場裏的店舖正在開業。連接我們購物商場和地鐵站的隧道三個月前開通。這一切顯示從今年年底開始，租戶銷售額應該會上升。明年的增長幅度或許會相當大，增幅或可與我們組合中表現最好的看齊，租金亦會隨之上升。

我們高端購物商場還包括上海的兩座購物商場。上海恒隆廣場和上海港匯恒隆廣場的表現目前看來勢不可擋。與去年相比，兩者的租戶銷售額是去年的兩倍多，但這仍略遜於我們其他五星級購物商場——昆明恒隆廣場的租戶銷售額為去年同期的三倍多，升幅232%；無錫恒隆廣場是去年的差不多三倍，升幅190%。由於2020年上半年市場異常，我們把過去六個月的表現與去年下半年相比。我們大部分高端購物商場都有雙位數的增幅，其中無錫恒隆廣場增長33%，大連恒隆廣場增長25%，而昆明恒隆廣場增長了19%。只有上海恒隆廣場和瀋陽市府恒隆廣場錄得單位數的增幅。正如本人上一封《致股東函》中所說，上海港匯恒隆廣場剛在2020年11月完成資產優化計劃，與去年下半年相比增長了16%，表現超越上海恒隆廣場。未來6至12個月，如這趨勢持續，本人不會感到意外。

由於銷售額是有關我們租戶的，不列於我們的財務報告之中，所以本人在上文帶出這點。可以肯定的是，銷售額持續增加，我們最終可收更高的租金。現時，我們大多數購物商場按租戶銷售額計算的租金佔比較過去高，預期下一次續租時基本租金可以上調。（多年來，除了少數例外個案，我們購物商場主要依靠固定的基本租金，我們會努力維持這種做法。）

另外，我們可以用租戶的租用成本來預計未來租金水平。一般而言，邊際利潤率高得多的奢侈品店舖，應該能夠承擔更高的租用成本。現時，我們購物商場的數值較過去的低，這裏有租金上調的空間。

我們三座次高端購物商場的表現令人滿意。整體來說，租戶銷售額較2020年同期增長56%，較過去六個月則增長3%。濟南恒隆廣場的資產優化計劃在上月開始，工程約需兩至三年時間完成。對租戶的干擾會減至最小，但對租金無可避免會有些影響。好消息是一些奢侈品牌已經簽下租約，會在兩年後開始進駐。購物商場從而會逐步轉型為高端購物商場，過程需要數年時間。

我們內地購物商場最近的出色表現，得益於我們的會員計劃「恒隆會」。此計劃由我們的前行政總裁陳南祿先生發起，並由現任行政總裁盧韋柏先生把它提升至現時的盛勢。去年計劃已覆蓋我們所有購物商場。本月初，在我們就業績與媒體及分析員會面之時，會員計劃的用戶數目已過了百萬大關。武漢恒隆廣場是我們首個開業時已推行這計劃的購物商場。計劃大大提升了我們尊貴顧客對我們的黏結，回報是顧客的忠實支持，租戶銷售額因而持續增長。顧客高興，租戶高興，我們也高興。

我們所有內地辦公樓都表現理想。儘管各地都供過於求，但我們兩個建成較久的物業——上海恒隆廣場和瀋陽市府恒隆廣場——租出率都達95%至97%，連較新的辦公樓都陸續租出。如上文已提及，無錫恒隆廣場兩座辦公樓的租出率分別為90%和74%，後者才啟用了22個月。昆明恒隆廣場也在2019年8月開業，租出率剛過一半，而武漢恒隆廣場啟用不足八個月，已租出三分之一的空間。

辦公樓表現理想的原因之一，是我們自家的多功能辦公空間品牌「恒聚」在2020年年中啟用。我們另一新款模塊化精裝修辦公室差不多在同一時間推出，亦大受歡迎。這兩款新型辦公室有助加快租出我們的新辦公樓，而租金也可較傳統租賃模式高。創新商業模式可帶來豐厚的利潤。第一個「恒聚」在無錫恒隆廣場，而模塊化精裝修辦公室也已經設置在昆明恒隆廣場和武漢恒隆廣場。情況合適的話，我們還會推出更多。

杭州恒隆廣場的工程正如期進行，即使購物商場（和部分辦公樓）預計最早在2024年年底才會封頂，我們已經與許多頂級奢侈品牌深入討論過店舖的設計佈局，並進而商討租約。四個月前，我們與世界最尊尚的酒店品牌之一——文華東方酒店——簽訂了管理協議。文華東方酒店的五星級地位不容置疑，其尊尚地位將會與租用我們購物商場的頂級奢侈品牌互相輝映。

同樣重要的是整個綜合項目的整體設計，當中有一座購物商場、一座酒店和五座高度中等的辦公樓。(由於鄰近全國公認景色最怡人的城中湖——西湖，五座辦公樓的樓高受高度限制而屬中等，最高的一座有150米高，坐擁西湖湖景。)所有建築都置身於園林環境之中，現代建築鄰接幾座保留在我們地塊上的古建築，兩者完美融合。項目座落在市中心的武林廣場旁邊。某程度上，我們正給予這個中國最美麗城市的傳統市中心一個新定義，而杭州在經濟上已接近一線城市的水平。

六個月前，本人邀請我們新委任的副董事長陳文博先生開始向股東分享他的想法，他圍繞三個主題撰寫了首份《副董事長簡函》：(1)我們的願景、使命、核心價值(VMV)，(2)可持續發展，和(3)科技。由於我們有新的VMV，把我們品牌理念的英文版**We Do It Right**改為**We Do It Well**，也許合適。中文版的含義更豐富，涵蓋了**We Do It Well**和**We Do It Right**兩項意義，就不作更改了。就如本人在2020年中期的《致股東函》中解釋「只選好的 只做對的」，前者是指決策和執行上的質素，而後者是指高尚的德行操守。為了英文版行文簡潔，英文版只表達了後者。「對」的事清楚包含在我們的願景、使命、核心價值裏的第一項——誠信。這已在我們的企業文化基因裏，早於61年前恒隆集團成立時我們已十分重視。因此，現在我們強調四項核心價值中的另一項——卓越——似乎也相當合理，所以便選了**We Do It Well**。

這也是適當的時機讓我們的企業形象煥然一新。我們在內地所用的「66」品牌已重新設計，希望你們會喜歡，我們在全國各地都有很多與此相關的品牌資產。在內地，我們用上了簡體字，使我們可以與大部分居於內地的顧客建立更緊密的聯繫。

由於疫情，香港居民必須隔離14或21天才可進入內地，日數因應目的地而定，實際上這斷絕了大部分商務公幹。疫情前本人每月都會前往內地，但上一次到訪內地是2019年12月，距今已19個月！文博在內地逗留了四個月、走訪了20個城市後於今年5月回港，他口中形容的內地似乎是一個本人從未到過的新地方，不僅經濟發展快速，社會民生也大大改善。（文博告知本人他將在第二份《副董事長簡函》中與眾股東分享他最近一次出差時的觀察及其他看法，該簡函會與本函同時刊出。）他此行的經歷正堅定了管理層發展內地市場的決心，而且衝勁比從前更盛。

香港的租金表現仍然疲弱，但有跡象顯示零售空間最艱難的時候已經過去，辦公樓亦然，不過復甦或許會緩慢。

我們去年9月投得壽臣山地塊後在完成交易時遇到的小障礙，終於在本人寫畢上一封日期為1月28日的《致股東函》的四星期後、2020年年報付印前，圓滿解決，所以我們隨附了一份日期為2月25日的補充資料。

我們正在規劃五至六間獨立式大宅，每間設有私人花園和游泳池。本人預期最終的成品比我們至今做過的任何項目都要更豪華，尤其是地塊的地段極佳而且坐擁海景，市場對這類獨立式大宅一向趨之若鶩。但現階段我們會確保整個項目設計完善，施工得當，而且過程迅速順利。

我們持續收到買家查詢我們在藍塘道的發展項目。上月我們售出了一間大宅，預計會在2022年第一季完成交易，所以利潤不會在今年入賬。價錢可以說相當理想。

內地和香港各個建築項目都大致如期進行，公司的負債率仍然相當穩健，淨債項股權比率低於25%。

我們正籌備出售上海以外的所有內地服務式寓所。這或許正是個好時機談談內地樓市。本人經常被股東和非股東問及這個話題，而這與我們的業務密切相關。

數年前，本人公開表示內地樓市的黃金時代已經過去。需求一直都在，但樓市和其參與者的行為模式會與過往不同。有意思的是，人類少有經歷一個如此龐大，而且對社會如此重要的行業在如此短時間內先擴張後衰落。此行業始於不足30年前，當時中央政府把住房私有化。1990年代初以前，本人幾乎不能用「樓市」這個詞，因為並沒有樓宇買賣市場，一切都屬國家所有。

由於社會需求、中國人的創業精神，加上當時經濟規範不周，所以整個行業爆發式冒起。出於各種實際考慮，城市居民在50至60年來首次可以購買自己的居所。這是種新現象，同時也是種舊傳統，因為家庭觀念和家的概念在中國文化裏向來重要。隨着整體經濟增長，一般民眾的工資亦隨之上升，需求便開始急增。需求出現，市場便會盡可能供給。

數以百計的房地產發展商湧現，其中一些規模變得非常龐大。事實上以每年興建和銷售的住宅數量計算，這些發展商已屬世上規模最大之列。然而，幾乎所有這些公司都是在1990年代初至中期成立的。換言之，這些公司只用了約20年時間便在規模上高據全球最前列。若是科技企業這並不罕見，但對於如房地產發展商等該屬資產需求高的行業來說，則屬稀有。唯一的原因是當時內地市場規模大而且監管環境寬鬆。

這個現象的副產品，某些人會說其原因，是一群背景不同的企業家，他們活力十足且願冒風險。其公司上市後，這群企業家隨即晉身國際富豪前列。由於我們經營的業務相若，因此本人曾與大部分業內巨頭碰面。顯然，這些巨擘各自都有過人之處，因而成就驚人。

這些人數十年來所玩的商業遊戲，絕非膽怯之徒所能駕馭。這遊戲所競爭的，主要是規模和速度。現今的高科技公司中，部分有能力不斷壯大規模，卻從不賺錢。這些公司掛在口邊的是資金消耗率(即每年為了追夢須耗用多少金錢)，而非財務回報。因此，這20至30年來，部分內地房地產發展商只關心土地儲備的規模，以及所建單位的數目或面積，反而對盈利能力幾乎毫不重視。畢竟，這些房地產發展商不久之前仍能以某種方式向銀行借貸、售股甚至發債，至於業務模式能否持續，反而不太關心。他們似乎只一心在數字上擊敗對手。在我們旁觀者看來，此舉近乎荒唐。

較為理智的內地房地產發展商肯定是國營企業。國營企業的行政總裁背後尚有真正的掌權人——擁有這些國營企業政府機關。相比之下，民營房地產發展商雖已上市，在上卻無任何有效監管；股東只能以實際行動來表達意見，即在不滿公司表現時把股票賣掉。於是，這種亂象紛呈的商業遊戲不斷持續，結果自然不好。本人曾公開提醒過他們，但肯聽的人不多。

一如所料，某些較為冒進的公司在數年前開始出現財政困難，部分開始向不同領域多元化發展，從銷售瓶裝飲料到製造鋼材，近期又開始製造電動車。這些現象對該行業可說是不祥之兆。若然這種理應獲利豐厚(近20年來確實如此)的房地產業務模式真能持續，為甚麼還要發展其他完全不相關的行業？唯一的解釋是，他們高風險的住房建設遊戲無法永遠玩下去；換言之，他們的業務模式不能持續。

這問題的複雜之處不止於此。住房是所有社會及其經濟得以穩定的關鍵，所涉金額很龐大——非常龐大。因此，各國政府都會密切留意這行業。鑑於內地數十年來的情況，這行業尤為敏感。故此，北京會不時干預。這絕對是可以理解的，只是所用的手段往往令人意外。

(如欲閱讀相關的討論，本人請讀者參閱本公司控股股東恒隆集團2019年年末的《董事長致股東函》。另一封信函，2004至2005年度(當時財政年度於6月30日結束)的《董事長致股東函》載有本人分析為何過去近30年，有財有勢的香港發展商未能亦不可能在內地樓市做出成績來。)

這行業的未來會如何？會一直存在，原因是社會對大眾住房有真正的需求。不過，邊際利潤率會大幅受壓，換言之風險會大幅增加。這實際上已經開始了，房地產發展商會繼續追求數字上的增長，即壯大規模，因為這是邊際利潤低還能賺更多錢的唯一方法，而過程中部分公司要破產也是不得已。這行業會進一步整合至剩下幾個行業巨頭，直至政府插手干預，這才打破近乎壟斷的不良局面。這20年來的過度發展不大可能復現。內地樓市的「黃金時代」來得快，也去得急。

我們在內地的住宅單位均為服務式寓所，屬於下層或毗鄰設有購物商場的大型商業綜合項目的一部分。部分項目亦設有一座或多座辦公樓，可能還有一家酒店。因此，政府不把我們的業務歸類為一般住房，所以我們不受該類別的規則所限。儘管這有利有弊，但通盤考慮，我們對現況滿意。我們只參與豪宅市場，其市場生態與大眾住房的不同。我們預期，旗下四個項目(武漢恒隆廣場、無錫恒隆廣場、昆明恒隆廣場和瀋陽市府恒隆廣場)都能獲得合理利潤。

更重要的是，我們的整體業務專注於商業物業租賃，較近30年來的住房建設熱潮可持續得多。即使我們須受政府監管，監管力度亦小得多，因為我們的業務不會影響一般住房等的社會基本需求。

坦白說，我們在1990年代初已預視到這關鍵差異。我們首個內地項目與上海港匯恒隆廣場同期發展，項目實際上是一座單獨的住宅大樓，同樣位於上海。這是一個以普羅大眾為目標買家的典型住宅發展項目。把這項目與上海港匯恒隆廣場比較後，我們在1990年代中期決定撤出大眾住房業務，轉而專注於高端商業綜合項目的租賃。事後回想，這實為正確決定。

## 展望

就如過去兩年一樣，我們將要面對的難題主要源自外部因素。三個最近的難題中，香港的騷亂已成過去，13個月前實施的《港區國安法》及其後修改選舉規則有效令社會回復平靜，眼前問題是如何重建社會。最關鍵的因素是誰會在2022年7月1日成為香港下一任行政長官，我們應該最遲會在明年春天知曉。這是香港至關重要的時刻，而那人會為我們的未來制定方向，影響超越其五年任期。

我們第二個難題依然是2019冠狀病毒病。本人擔心人類將要與病毒共存一段長時間，比大家本來所想的要長得多。這是因為即使接種疫苗很方便而且免費，但仍有很多香港市民對此猶豫不決，這阻礙了恢復通關的努力，重創香港經濟。且看看鄰近我們的澳門，跟香港一樣是特別行政區，與內地的人員往來卻少許多障礙，因為他們控制疫情做得比我們好，因此可以受益於祖國繁榮的經濟。

餘下的最後一個外部難題，就是中美關係持續惡化。本人認為，無論好壞，這可能對我們的業務影響最大，而且或許會持續很長一段時間。就此問題本人以前已作闡釋，故在此不贅。

可說的是，隨着中國的視野和商業活動愈加國際化，假若沒有與美國發生直接軍事衝突，中國經濟應能持續增長。美國是唯一一個能在經濟上自給自足的大國，她將繼續發展，不過或許不再如以往般足跡遍全球。本人相信，兩國都商機處處，對比較倚重國內業務的企業尤然。

恒隆的主要業務在中國內地，屬本地企業，依賴本地消費。事實上，本人相信我們所處的利基市場是中國最佳之一。只要營商環境相對安寧，若行事得宜，我們未來的前景將會一片光明。

本人現轉而談談香港數個最重要的問題。正如本人以往所撰述，2019年的騷亂已嚴重破壞了本港的經濟繁榮，過往的美好時光不會再來。內地人的消費以往是香港的主要財富來源，但他們對香港的好感已經徹底改變，而北京對香港的態度也從根本上改變了。為了獲得香港的民心而採取懷柔政策20多年，已經令他們非常失望。香港變得混亂，甚至坦白來說難以管治，北京被迫使出唯一能有效恢復秩序和穩定的措施。首先是《港區國安法》，幸好奏效了。香港已回復和平，但其經濟卻遭受不可挽回的損害，我們需要尋找新的增長動力。

短期內，香港只能非常倚重剩下來的關鍵產業，即金融服務業。此行業佔本地生產總值的比例大得出奇，但直接創造就業的能力卻有限，不過它對經濟有廣泛的連鎖反應，並間接創造了不少職位。因此，香港必須盡最大努力，保持國際金融中心的地位。最大的未知數就是美國定會試圖擾亂我們。

與恒隆比較有切身關係的是另一個對本港經濟很重要的本地產業，那就是房地產業，尤其是住宅。恒隆在60多年前在香港發展住宅起家，若遇到適當機會，仍會在港建屋，但這已非我們的主要業務。我們已有約20年沒有購置土地發展大型住宅項目了，現時只在豪宅市場活動，購買了不到一年的壽臣山地塊就是明證。

然而，普羅住宅市場對我們的經濟和社會是極為重要的一環，會影響我們的商業租賃業務。坦白說，這議題會引起許多香港人的情緒反應。此外，不少國際股東也一再詢問本人的意見。因此，本人簡評如下。

高樓價問題的核心是土地短缺。六個月前，本人解釋過供不應求的原因，在此略作闡釋。讀者也許記得，本人曾說，在1997年後政府每次想賣地都被反對派政客(即所謂的泛民)阻撓。他們公開宣稱的目的是首先推翻香港特區政府，繼而實現北京政權更迭的夢想。這事若無大量外國援助，財力或其他援助，他們是絕對不敢行動的。反對派已公開表明他們這些意圖。

這些人知道香港市民對住屋問題有多敏感，所以反對派的策略很簡單，但很少人公開解釋過，就是防礙所有政府的賣地活動及任何相關的立法工作；例子包括堆填區項目、新市鎮發展、修改工地用途等。由於土地供應少得可憐，房價飆升。於是他們便指責政府無能，因而必須把它推翻。這些人不想把香港當作中國的一部分來管治；這與經濟無關，這是政治。

可惜的是，香港社會竟然把他們這套民粹主義論調當真。我們知道在世界各地，不論東方還是西方，很少人會真正獨立思考。結果民眾很容易受立心不良的民粹主義媒體的報道，以及強大的社會聲音所影響。所以在香港土地供應的議題上，不僅的士司機和服務員怪責政府，甚至連高學歷的市民也眾口一詞。

讓本人在此說一件軼事。今年較早時，本人到訪本地一位朋友家，他畢業於美國頂尖大學，從事製造業，也是一名金融投資者。在場的還有一位大學校長、一位著名經濟學家、一位高科技企業家，以及一位政府高官。本人故意問他們這個問題：本港土地短缺，誰應負主要責任？除了那位政府官員保持沉默，其他人都說：「當然是政府！」本人接着便解釋為何並非如此，說畢全場鴉雀無聲。沒有人能反駁本人的論點，即反對派政客是土地短缺問題的根源。且讓本人進一步解釋。

首先，政府官員有動機不賣地嗎？當然沒有！不賣地，他們就變成公敵。任何正常人都不會想這樣。那麼，另一可能的解釋便是這些官員無能。但這也不可能是真的，我們的政府高層幾乎全部都畢業於本地頂尖大學；本人年輕時只能夢想入讀這些院校。

另外請留意，香港首任行政長官董建華先生在1997年宣布往後數年每年提供85,000個住宅單位的計劃後不久，時任財政司司長(後來的第二任行政長官)曾蔭權先生很快便找到足夠土地，可供這個建屋量10年之用。可惜，1997年7月2日爆發亞洲金融危機，計劃於是不得不被放棄。但那些土地並沒有消失，今天有很多仍然可用。

那為甚麼後來的歷屆政府都不賣地呢？因為受到立法會內的反對派阻撓。這對他們早前部署的政治策略尤關重要。每次政府官員在立法會提出土地事宜，反對派便會阻撓。事實上，他們經常辱罵我們的政府官員。這些官員跟你我一樣是正常人，自然儘量不去立法會，避之惟恐不及。誰能責怪他們？

這樣一來，反對派便贏了：土地價格飆升，房屋變得極其昂貴以至無法負擔，市民抱怨，那些反對派議員便批評政府無能，高呼必須把它推翻。一旦市民相信了這套論調，反對派領袖便會輕易獲連任。事實是：他們才是始作俑者。這些肇事者自製亂子，再歸咎於其目標「敵人」(政府)，然後帶領群眾「對付」遭誣告的人。若非有《港區國安法》，他們可能最終成功了。

以下可進一步加強本人的論據：我們的第三任(2012年至2017年)行政長官梁振英先生是一名特許測量師，也是業界公認的頂尖專家。1980年代，他親自撰寫了深圳和上海首批土地銷售合約。梁先生關心社會，希望建立更平等的社會，他肯定既有能力又有動力去賣地。然而，他在擔任行政長官的五年間雖已盡力而為，還是無法賣地。那時香港的政治環境已經被反對派徹底荼毒。

不管大家對現任行政長官林鄭月娥女士看法如何，她同樣心繫社會，曾任發展局局長多年，負責土地和房屋事務。雖然既有相關知識也願意擔此重任，但她也未能賣地，同樣是受到那些政客阻撓。結果，我們的房屋仍屬全球最昂貴之列。根本原因在於政治而非經濟。

那麼房價的走勢會怎樣？鑑於有《港區國安法》和新的選舉制度，立法會內肆無忌憚的行為應會受到遏制。本人希望未來我們能夠避免派系內鬥。若一切順利，未來數年的土地供應便應該會增加，土地價格將會回落，房價亦然。

考慮到需求旺盛，本人並不擔心房價會暴跌。沒有人會有動機想要造成這個局面。畢竟，我們約有一半市民已經置業，他們肯定想自己的最大投資保持價值。因此，本人對我們的房屋市場頗為樂觀。

即使這樣，整體經濟要再次健康發展，還需很多其他因素配合。本人曾多次在公開場合闡明，香港經濟必須與內地進一步融合；尤其是中央政府決心要建設粵港澳大灣區（大灣區），我們的未來必然在此。大灣區包括香港、深圳和廣州這三個非常重要的大城市，人口遠超8,000萬，佔全國人口約6%，卻創造了12%的全國經濟輸出。它的國內生產總值達1.7萬億美元，是世界第12大經濟體。以增長率計算，它肯定是世界平均值的兩倍。香港若不抓緊這個機遇，就實在是太不智了。

不過，有兩個艱巨的挑戰需要克服。克服這些挑戰並非不可能，但是需要決心和領導力。

香港主要的方言是粵語，但14億中國人之中說粵語的卻很少，絕大多數用發音頗為不同的普通話，只說一種方言的人無法與另一方相互理解。若沒有共同語言，香港要與大灣區其他城市以至全國其他地區做到社會和經濟融合，本人認為會非常困難。說兩種互不相通的方言的兩群人能合作愉快，世上並不多見，更別說能合作無間了。用經濟學的說法，要提高效率便需要儘量減少摩擦。

令人鼓舞的是，過去20多年來差不多全香港的學生都以普通話作為科目學習，能說但流利程度則成疑。為了我們的經濟利益，本人一直提倡本地學校（包括幼稚園、小學和中學）採用普通話為主要教學語言。粵語非常善於表達情意，和其他方言一樣應保留下來，不過只應主要在家和街上作交談之用。所有官方或半官方的討論（包括商務），都應以普通話進行。

使用普通話還有第二個理由——香港若要與內地其他地區(包括大灣區)在經濟和其他領域融合，這也是另一個必須克服的挑戰。具體來說，香港這個前殖民地在1997年7月1日雖然在法律上已回歸祖國，但許多人心並沒有。關鍵在於國民身份認同，這包括文化認同。這些問題必須得到適當處理。說一種與內地不同的方言使問題加倍困難。

以上種種令本人做出一個簡單但關鍵的商業決定：由於我們城市面臨的不確定性，我們不應對香港近期至中期的社會和經濟前景盲目樂觀，此時保持謹慎才是明智。

本人在評估恒隆的近期業績之前，想談談另一項挑戰，即使沒有中美不和那樣緊迫，但也極之重要，那就是氣候變化。

大約六年前，本人應邀給美國一所頂尖大學的一群研究生演講。本人帶出了八項事件，每項事件都會導致生靈塗炭。這些事件全都必然會發生，但本人不知道發生的次序。對於某些事件，我們還可以採取行動來降低風險；至於其餘的，人類則無能為力。

首三項事件——自然災害、人為的全球暖化和大流行病——都直接或間接與氣候變化有關。(大流行病是一個我們現在親身經歷的議題，但在科學上我們又所知極少。)近來，與這些有關的災難已經降臨到世界許多地方的人身上。洪水、乾旱、山林大火、極端氣候和惡劣天氣模式只是其中數種情況。本人擔心這些災害會直接影響很多企業，誰也逃不掉。我們破壞了地球，現在這就是人類所作所為的報應。大自然不再尊重我們，因為我們沒有尊重大自然。

正因如此，公司格外重視可持續發展。我們同心合力是否能避過這些可怕的災難，本人對此存疑。但若不嘗試的話，那我們的還債之日就會來得更早更猛。坦白說我們別無選擇，只好果斷行動。

最後請讓本人轉談公司在短期內的預計表現。香港本地消費在2018年到達頂峰，可能要過一段長時間才能被超越，因此零售租金的前景不算明朗，整體商業物業租金水平需要下調。

正如上文提及，我們的辦公樓市場非常依賴金融服務行業。儘管租金水平最近似乎已經穩定下來，但短期內不大可能大幅上揚。香港整體經濟未來數年不會十分興旺，而且在未來兩至三年，香港甲級辦公室的供應量將高於過往大部分時間。

唯一令人滿意的是樓市，大型的住宅項目應該不錯，但我們只會在認為時機吸引時才會入市。上一次有這種機會是2001年，正好是20年前，當時我們以低廉的地價購買了數塊土地，其一用來興建君臨天下。不然我們會專注豪宅市場，比如近期買下的壽臣山地塊。但老實說，這種機會其實有限。

這30年來，我們愈來愈專注內地市場，這個策略現在似乎比過往任何時候都要切合實際。除非有意外情況，否則我們未來數年表現應該會很好，尤其是我們的高端購物商場，而次高端購物商場的表現應該可以接受，儘管不會很好。

由於歷年來下半年的消費通常都比上半年強勁，我們內地購物商場的表現未來數月或會更佳。預計辦公室租賃將如今年上半年一樣取得進展。香港租金預計將會逐步回升，從而減輕對全年整體業績的拖累。因此，整體租賃業務令人相當鼓舞。

如上文所報告，上月售出的藍塘道大宅預計在明年年初完成交易。只要價錢符合我們心意，我們會盡力出售餘下的大宅。如以往一樣，我們沒有銷售的壓力，所以會儘量提高利潤。

內地的住宅銷售要到明年才會正式開始，2023年會開始從中賺得利潤，並應持續數年。

所有建築項目正進行得如火如荼，正在杭州建造的商業綜合項目杭州恒隆廣場對公司業績的持續增長尤為重要。同樣，我們也一直在我們已經落戶的城市和沒有業務的大都市覓地。根據我們的商業模式，只要每隔數年成功購買到一幅又大又好的地塊，我們便能維持增長的動力。

我們生活在一個動盪的世界，而本人認為未來10年最好的兩個投資地方是中國和美國。兩個國家都有龐大的本地市場，後者是已發展國家，市場已經成熟；前者的經濟和社會發展還在較初期的階段。本人始終認為在這樣的環境中經營房地產賺錢更容易，因為快速的經濟增長令多數生意都受益。這種高速發展的市場需要一個穩定而相對廉潔的環境，現今的中國看來就是這樣。這樣的環境中必定有很多增長快速的商機，發展高端購物商場便是其一。雖然有機會出現地緣政治動盪，但中國本土市場極可能仍會有不俗的發展。若果如此，那麼我們應該是未來數年的受益者之一。本人仍然審慎樂觀。

董事長

**陳啟宗**

香港，2021年7月29日

## 副董事長簡函

---

六個月前，我在上海寫了首份《副董事長簡函》。在內地逗留四個月後，我回到香港，寫了這份中期簡函。那次出差我走訪了20個城市（包括四趟到武漢），從中得到的資訊既寶貴又令人驚喜。在本簡函的結尾，我將扼要概述一些可持續發展舉措，這些舉措經過長時間構思和優化，為了跟我們去年12月宣布的2030年目標和指標呼應。

總括來說，我幾個月前的觀察已反映在非常穩健的中期業績裏，令人十分欣慰。我們的內地物業，無論在租戶銷售額、客流量還是租金收入都上升了，幾乎無一例外，而且幅度不小。在香港，我們持續受2019冠狀病毒病疫情和嚴格的邊境管制影響，但最差的情況似乎已經過去。

與去年同期相比，我們的整體內地物業租賃收入以人民幣計算增長了33%，其中購物商場租金上升38%，辦公樓則增長12%。我們高端購物商場的租金升幅尤其驚人，漲升46%，而次高端購物商場則微升3%。這標示着兩層幅度不一的復甦，而且顯然是由高端消費帶動的。稍後我會再補充。

在這簡函裏，我希望為我們的財務狀況加一些較為生動的闡述：我們的持份者和消費者的感受、市面的氣氛，以及恒隆的應對。

差旅時，我以各種非嚴謹科學的方式來估量當地經濟和市場情緒。除了那些你可能猜到的，即走訪零售購物商場和店舖，與顧客、租戶、當地政府、承包商、顧問公司等會面的常規做法，我還收集了一系列不太正式的數據，部分來自我廣闊的社交圈，包括這20多年來走訪中國內地，以及在上海生活那六年間所認識的一些熟知行情的朋友和熟人，他們給我由衷、客觀的看法；而另一部分則來自我了解城市的獨特方式。

首先，從我們的中期業績可以非常清楚看到，中國內地的復甦一直非常強勁。這是當你走進我們的購物商場（或者，準確來說是內地的任何主要街道），都會清楚感受到的事。隨便與一個生活在中國內地的人交談，你都能深切感受到當地樂觀、充滿活力和進步的氛圍。這很難量化，但那股興奮是明顯感受得到的。為了印證這事，我與不同背景的人談過，包括消費品牌的區域負責人、投資者，以及中國觀察者，他們都一致感受到這股熱烈的氣氛。如果我們視這種市場情緒和銷售表現為可靠的指標，那麼接着要問的自然是：是甚麼推動如此強勁的消費，以及這是否可以持續？

內地奢侈品消費特別強勁的原因有很多，但我只集中探討其中三個：

- 1) 首要原因，國際間的往來因全球疫情幾乎完全停頓了。如果你相信貝恩策略顧問公司 (Bain & Company) 在疫情前幾年發布的中國內地奢侈品消費報告，內地人在中國境外的奢侈品消費額是境內的兩倍；即他們在境內每花人民幣100元購買路易威登 (Louis Vuitton) 的產品，便在境外花大概人民幣200元。數字上，報告的結果與我們的觀察出乎意料地接近—— 高端購物商場上半年的租戶銷售額較上年同期增加超過122%。當然，我們的租戶銷售額不限於奢侈品，還包括娛樂和餐飲業等其他行業，所以數字小於200%。
- 2) 除了人員往來暫停外，當然還有內地中產階級的持續結構性增長，他們渴望有更好的生活質素，包括擁有奢侈品。我預計這個趨勢在可見的將來會持續，大致與國家的國內生產總值增長同步。如果你對中國實施最新的五年計劃有信心，那麼應可放心認為這增長會至少在未來五年持續。除此之外，我們期望可受惠於日益聚焦內地的高端消費，以及都市化進程。
- 3) 另一個帶動內地奢侈品消費的獨有原因是境內缺乏投資選擇。(同樣，這也部分解釋了為何中國人愛投資物業。) 已發展國家有覆蓋面廣而且成熟的投資市場，有股票、債券、衍生工具、外匯、房地產、葡萄酒和藝術品等包羅萬有的投資工具；內地富人的投資選擇相對有限。內地有一個大型但不太成熟的股票市場、一個最近才開放的債券市場(但好的選擇很少)和很多或許有問題的「財富管理產品」，除此以外便選擇不多了。這解釋了為何內地房地產如此受歡迎，以及幾年前出現點對點網絡借貸(P2P)熱潮的原因。中國富人不斷尋找投資機會，藝術品和葡萄酒市場因而近年發展蓬勃也是可以理解的，所以這些富人現在隨心隨興花錢買奢侈品，實在不足為奇。畢竟，路威酩軒 (LVMH)、開雲 (Kering)、歷峰 (Richemont)、香奈兒 (Chanel) 和愛瑪仕 (Hermès) 不都一直在加價嗎？既然柏金包 (Birkin) 或勞力士 (Rolex) 保證會升值，而且可以馬上享用，為何不投資這些奢侈品呢？

有了這三個關於銷量的原因，便可轉而探討這現象是否能持續下去。

鑑於全球的現況，最迫切的問題離不開第一點，即疫情導致奢侈品消費回流到中國內地。一旦旅遊限制放寬，內地人難道不會蜂擁至巴黎、米蘭、倫敦、東京或香港，繼而把我們過去一年多的所有零售增長都重新往境外移？

有幾個理由讓我確信，旅遊復甦後內地人不會大舉外遊購物。首先，且不幸的是，疫情的不明朗因素似乎會維持頗長時間。對於何時會恢復正常，樂觀的人說2022年，我也聽過較保守的專家們估計會在2024年甚至2025年。不管如何，即使能回復「正常」，也幾乎肯定不會是一夜之間的事。其次，到了那時，消費者早已建立了在內地購買奢侈品的習慣和與店舖的關係，這對奢侈品消費至關重要。他們不會再願意冒雨在巴黎的香榭麗舍大道排隊，最後卻買不到心儀的手袋，只因他們在那裏既沒有消費記錄，又沒有相熟的店員。然而，由於疫情關係，同一顧客已在內地的相關店舖累積足夠消費額，並有相熟的店員，於是能買到夢寐以求的手袋，更不用說會得到更好的服務了。此外，恒隆也不斷努力與顧客建立牢固的關係，希望藉此增加顧客對我們的忠實支持。

至於第二、第三點，相對而言是一些結構性因素，或至少屬於我們難以控制的範圍，所以我不會在此詳細討論，不過我很樂意在下次股東周年大會或與投資者的會面上，與大家討論這些問題。

回到之前關於兩層幅度不一的復甦的觀點，我觀察到兩個現象，讓我深思。首先，公司的業務復甦顯然由我們的高端購物商場帶動，這就帶出一個問題，就是我們應該對次高端購物商場的回報有甚麼期望？另外，也許更令人不安的是，疫情對某些地區造成的影響似乎仍然存在。在內地差旅時，我問過朋友和同事，他們的親友在收入和就業兩方面的情況如何，發現只有在東北地區有同事的朋友或家人被要求無薪休假、減薪或離職。這點值得關注，尤其現時全球各地，包括中國內地，都正面對Delta及其他變種病毒的快速傳播。

關於高端購物商場的業績勝過次高端購物商場這點也值得探討。對此有幾種解釋。我相信主要原因是疫情對社會不同階層的影響強弱不一。從疫情可以看到，世界各地的弱勢社群或貧困階層所受的苦比富人的多，比較迎合大眾市場的購物商場自然會反映出這點。

其次，我們的次高端購物商場業績較為失色，反映出一個在中國已有一段時間的趨勢正加速發展，那就是最適宜網購的商品轉為網上交易。正因如此，售賣價格較低、非必要產品的大眾化購物商場遭受的打擊便比高端購物商場大。至於我們的次高端購物商場仍見增長，我估計是因為市場持續整合令我們成為市場上最優質的購物商場。

我想在此扼要概述，在這半年來，恒隆在可持續發展方面取得的實質進展。為實現我們去年宣布的2030年可持續發展目標和指標，我們已經開展並完成數項計劃，涵蓋環境、社會和管治的所有層面。亮點包括確認各部門今年須達到的特定關鍵績效指標（「管治」層面）、我們每年就範圍1和範圍2溫室氣體排放量所制定的年度減少溫室氣體排放計劃（「環境」層面），以及首次的員工敬業度調查，從而蒐集到超過97%香港及內地員工的意見（「社會」層面）。

為了實現我們進取的可持續發展目標，我們今年擴大了可持續發展團隊。然而，我的目標不是要團隊不斷擴大而變得大而無當，而是把這特意打造的精幹團隊作為槓桿，藉着與各部門合作，確保全公司都朝着可持續發展的方向邁進，並在公司樹立必需的指標和文化，以實現可持續發展的領導地位。

儘管由於2019冠狀病毒病疫情、中美關係和氣候變化而令局勢未明，但我非常看好恒隆的業務和市場的發展方向。我們在中國內地的高端零售市場佔據了非常獨特且無與倫比的位置，而這範疇已開始蓬勃發展，所以我期待未來即將獲得豐碩的成果。

過去一年變化極快，但我們強大且經驗豐富的團隊竭力幫助我們在各方面取得佳績。除此之外，他們又幫助我們安然度過這些前所未見的情勢，我必須肯定各位同事的貢獻，並衷心致謝。

*副董事長*

**陳文博**

香港，2021年7月29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					
	2021			2020		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入	<b>4,975</b>	–	<b>4,975</b>	4,184	–	4,184
– 內地	<b>3,295</b>	–	<b>3,295</b>	2,277	–	2,277
– 香港	<b>1,680</b>	–	<b>1,680</b>	1,907	–	1,907
營業溢利	<b>3,652</b>	<b>(22)</b>	<b>3,630</b>	3,045	(4)	3,041
– 內地	<b>2,257</b>	<b>(9)</b>	<b>2,248</b>	1,480	(2)	1,478
– 香港	<b>1,395</b>	<b>(13)</b>	<b>1,382</b>	1,565	(2)	1,563
股東應佔基本純利	<b>2,220</b>	<b>(20)</b>	<b>2,200</b>	1,993	(4)	1,989
股東應佔物業之公允價值 淨增加/(減少)	<b>35</b>	–	<b>35</b>	(4,526)	–	(4,526)
股東應佔純利/(淨虧損)	<b>2,255</b>	<b>(20)</b>	<b>2,235</b>	(2,533)	(4)	(2,537)

	<b>2021年 6月30日</b>	2020年 12月31日
股東權益	<b>139,038</b>	138,295
股東應佔每股資產淨值(港元)	<b>\$30.9</b>	\$30.7

## 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	<b>\$0.49</b>	\$0.44
– 基於股東應佔純利/(淨虧損)	<b>\$0.50</b>	(\$0.56)
每股中期股息	<b>\$0.18</b>	\$0.17

## 財務比率

	2021年 6月30日	2020年 12月31日
淨債項股權比率	<b>24.6%</b>	21.3%
債項股權比率	<b>27.5%</b>	25.6%

## 業務回顧

### 綜合業績

截至2021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」)的總收入和營業溢利均上升19%，分別至港幣49.75億元及港幣36.30億元。

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。

股東應佔基本純利上升11%至港幣22.00億元。每股基本盈利相應增加至港幣0.49元。

計及港幣3,500萬元的股東應佔物業之淨重估收益後，恒隆地產錄得股東應佔純利港幣22.35億元(2020年：淨虧損港幣25.37億元)，每股盈利相應為港幣0.50元(2020年：每股虧損港幣0.56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 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	變幅	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	變幅
物業租賃	<b>4,975</b>	4,184	19%	<b>3,652</b>	3,045	20%
內地	<b>3,295</b>	2,277	45%	<b>2,257</b>	1,480	53%
香港	<b>1,680</b>	1,907	-12%	<b>1,395</b>	1,565	-11%
物業銷售	-	-	不適用	<b>(22)</b>	(4)	450%
總額	<b>4,975</b>	4,184	19%	<b>3,630</b>	3,041	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1角8仙(2020年度：港幣1角7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

截至2021年6月30日為止六個月，恒隆地產的整體租賃收入上升19%至港幣49.75億元。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。

我們的內地業務於期內展現強大的韌力。自2020年4月起，雲集眾多奢侈品牌的商場租戶銷售額持續大幅攀升，整體租戶銷售額較2020年上半年增加超過一倍，比2020年下半年上升10%，而商場租賃收入按人民幣計值則較去年同期增長了38%。

香港於2021年上半年持續受到2019冠狀病毒病疫情的負面影響，但開始有復甦跡象。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，我們繼續為部分香港租戶提供租金寬減，但鑒於市況漸趨穩定，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	473	422	12%
酒店	41	22	86%
<b>總額</b>	<b>2,746</b>	2,062	33%
總額等值港幣(百萬元)	3,295	2,277	45%

租賃收入和營業溢利按人民幣計值分別上升33%和40%。計及人民幣兌港元較去年同期升值8.6%的影響，整體租賃收入和營業溢利按港元計值分別錄得45%和53%的升幅。

所有內地業務均錄得顯著增長，部分升幅源於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68%。

收入方面呈可持續的增長。與2020年下半年比較，2021年上半年的收入上升了5%，而前者已較2019年下半年增加24%，成績令人鼓舞。

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。倘撇除上述兩項物業所帶來的新收入，期內收入分別較2020年上半年和2020年下半年上升31%和3%。

<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。

- 商場

商場組合的收入增加38%，當中高端商場的收入顯著上升46%，次高端商場則上升3%，升幅較為溫和。

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

# 於2021年3月開幕

受惠於高價值商品市場自2020年4月開始持續增長，加上內地疫情消退，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。因此，除大連恒隆廣場因大部分的奢侈品牌將於2021年下半年才開始營業而影響收入增幅外，所有高端商場均錄得雙位數的收入增長。

另一方面，次高端商場則錄得3%的溫和增長，反映業務受當地疫情零星確診個案的影響，而且由客流量所帶動的消費增長相對緩慢。

## 高端商場

憑藉「Home to Luxury」的定位和卓有成效的會員計劃「恒隆會」，**上海恒隆廣場**的租賃收入及租戶銷售額較去年同期分別躍升56%及101%。未來我們將繼續與租戶加強合作，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。

已完成資產優化計劃的**上海港匯恒隆廣場**初見工程帶來的成效。作為計劃的一部分，商場已引入更多奢侈品牌，成功提升定位。商場收入較去年同期上升25%，租戶銷售額更大幅攀升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月中新一波疫情打擊，商場表現依然不俗，收入和租戶銷售額分別較去年同期上升19%和65%。商場於2020年8月推出「恒隆會」，並舉辦了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攀升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，商場便逐步吸納陣容鼎盛的頂級奢侈品牌進駐，當中大部分正籌備於今年第三及第四季度開業。雖然過渡期間出現空置並影響正常營運，但收入仍然保持平穩。租戶銷售額與2020年上半年相比錄得80%的可觀增長，部分原因是去年同期基數較低。2021年4月，連接商場和2號線地鐵站的地下行人通道正式開通，出入更為便利並為商場新增客流量。

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**的租賃收入上升72%。2020年下半年有多家知名品牌開業，進一步鞏固該商場作為昆明市和雲南省奢侈消費樞紐的定位。

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，項目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。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%，而大多數頂尖品牌計劃於2021年下半年開業。

### 次高端商場

雖然瀋陽市於去年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%。儘管面對2020年的種種挑戰，我們仍把握機會引入更具競爭力和特色的品牌，以取替表現欠佳的租戶，藉此為商場帶來更新、更優質的租戶組合。

**濟南恒隆廣場**的收入錄得1%的溫和增長，租戶銷售額亦上升48%。由於濟南恒隆廣場自2011年8月開業至今已有近十年，我們已於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，我們對濟南恒隆廣場的轉型之路充滿信心。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增加3%和79%。為提供更吸引人的購物選擇，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選擇。

- **辦公樓**

隨着租戶逐漸遷入於2019年及2020年新開業的辦公樓，我們在內地的辦公樓組合錄得12%的收入增長。其餘四座位於上海、無錫和瀋陽的辦公樓的收入則整體錄得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 (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
上海恒隆廣場	310	300	3%	95%	93%	91%
瀋陽市府恒隆廣場	65	62	5%	97%	90%	88%
無錫恒隆廣場 <sup>(a)</sup>	53	47	13%	84%	72%	64%
昆明恒隆廣場 <sup>(b)</sup>	35	13	169%	50%	41%	22%
武漢恒隆廣場 <sup>(c)</sup>	10	–	不適用	34%	15%	不適用
<b>總額</b>	<b>473</b>	<b>422</b>	<b>12%</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然微升3%。憑藉優質的租戶顧客互動計劃、卓越的客戶服務及優越硬件配套，上海恒隆廣場在競爭激烈的市場中成功鞏固其龍頭地位。

瀋陽市府恒隆廣場的收入上升5%，租出率亦增至97%。儘管瀋陽市的新供應充裕，瀋陽市府恒隆廣場仍然憑藉優越地段和優秀的物業管理及服務，成功吸引並留住優質租戶。

隨着租出率上升，無錫恒隆廣場兩座辦公樓的總收入亦增加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，結果受租戶歡迎，進一步帶動了第二座辦公樓的租賃表現。

昆明恒隆廣場的收入大幅上升169%。這座甲級辦公樓佔盡地利，且提供一系列優質設施，因此深受城中頂級租戶青睞。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，以吸引對增值服務和產品有要求的優質租戶承租。這個商業模式成效顯著，加快了辦公樓的出租速度。

作為內地物業組合中第七座辦公樓，**武漢恒隆廣場**的辦公樓於2020年11月投入營運，期內租賃收入為人民幣1,000萬元，租出率達34%。為了爭取競爭優勢，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。隨着辦公樓受歡迎程度增加，武漢恒隆廣場逐漸成為武漢的地標物業。

- 酒店

2021年上半年，瀋陽康萊德酒店的收入提升86%至人民幣4,100萬元。因應國內旅遊恢復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

香港經濟自2020年以來一直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。社交距離措施再度收緊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。踏入2021年，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，加上租戶續租和租戶優化策略見效，我們成功地維持高租出率，將於疫情過後進一步促進中期增長。憑藉我們多管齊下的努力，香港物業的收入跌幅受控，僅下跌12%至港幣16.80億元，營業溢利則減少11%至港幣13.95億元。租賃邊際利潤率上升一個百分點至83%。與2020年下半年相比，收入下降3%。

位於銅鑼灣和旺角的物業主要依賴旅客消費，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。

由於近期市場情況好轉，香港的零售市場自2021年2月起出現復甦跡象。與此同時，提供給部分租戶的租金寬減亦較2020年下半年大幅下降。為了加快這復甦步伐，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，讓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，並在我們旗下商場消費，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 (港幣百萬元)			期末租出率		
	2021	2020	變幅	2021年 6月	2020年 12月	2020年 6月
	商舖	980	1,133	-14%	97%	97%
辦公樓	584	635	-8%	88%	88%	90%
住宅及服務式寓所	116	139	-17%	56%	56%	58%
<b>總額</b>	<b>1,680</b>	<b>1,907</b>	<b>-12%</b>			

- 商舖

香港商舖組合的收入減少14%至港幣9.80億元。

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**主要接觸時尚的年輕消費者和旅遊行業相關業務，因此亦大受影響。期內，雅蘭中心和家樂坊的收入下跌25%。我們已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%，表現較為強韌。

山頂廣場期內的租出率達至96%，加上我們為迎合本地顧客的需要而調整租戶組合，因此租賃收入不跌反升，比2020年上半年增加2%。

- 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8%至港幣5.84億元。香港辦公樓租賃收入佔香港租賃總收入的35%。

我們的辦公樓組合同樣受疫情影響，尤其是從事美容、健身中心、旅遊、時裝批發及教育等業務的租戶。雖然位於中環的辦公樓組合表現保持平穩，但旺角和銅鑼灣的辦公樓由於半零售業務佔比較高，收入分別減少4%和29%。

- 住宅及服務式寓所

服務式寓所於整個報告期內均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，我們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年第一季完成法定轉讓後入賬。因此，報告期內並無錄得任何物業銷售收入。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。

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為港幣1,950.64億元，內地和香港的物業組合價值分別為港幣1,347.14億元和港幣603.50億元。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6.18億元的重估收益(2020年：港幣46.42億元虧損)。

內地物業組合錄得港幣13.55億元的重估收益(2020年：港幣23.07億元虧損)，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7.37億元的重估虧損(2020年：港幣23.35億元虧損)，較2020年12月31日錄得的估值下跌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年底前開始與潛在客戶聯繫，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。該項目為我們與母公司恒隆集團有限公司(恒隆集團)的共同發展項目，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

我們一直保持適度的資本結構、多渠道融資及高度的靈活性，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，以及緩解恒隆地產在面對突如其來的外部金融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、社會及管治計劃的一部分，恒隆地產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24%，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42.06億元(2020年12月31日：港幣63.19億元)。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	242	6%	2,584	41%
人民幣	3,821	91%	3,602	57%
美元	143	3%	133	2%
<b>現金及銀行存款結餘總額</b>	<b>4,206</b>	<b>100%</b>	<b>6,319</b>	<b>100%</b>

- 債務組合

於結算日，債項總額為港幣410.70億元(2020年12月31日：港幣379.17億元)，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54%。

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	27,630	67%	25,007	66%
人民幣	13,440	33%	12,910	34%
<b>借貸總額</b>	<b>41,070</b>	<b>100%</b>	<b>37,917</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	54%	23,772	63%
浮息	19,094	46%	14,145	37%
<b>借貸總額</b>	<b>41,070</b>	<b>100%</b>	<b>37,917</b>	<b>100%</b>

- 負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣368.64億元(2020年12月31日：港幣315.98億元)。淨債項股權比率為24.6%(2020年12月31日：21.3%)，債項股權比率為27.5%(2020年12月31日：25.6%)。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。

- 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：2.9年)。債項組合的償還期分布超過10年。約62%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	8,594	21%	7,464	20%
1年後但2年內	6,817	17%	8,585	23%
2年後但5年內	20,719	50%	18,645	49%
5年後	4,940	12%	3,223	8%
<b>借貸總額</b>	<b>41,070</b>	<b>100%</b>	<b>37,917</b>	<b>100%</b>

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106.31億元(2020年12月31日：港幣125.63億元)。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)。

- 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6%至港幣7.63億元。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：4.6%），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2.26億元。

期內利息收入增加42%至港幣4,400萬元，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73%。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12.09億元（2020年：虧損港幣18.77億元），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，恒隆地產的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

於2021年6月30日，恒隆地產並無任何重大的或然負債。

### 企業舉措

繼去年慶祝恒隆集團成立六十周年後，我們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

內地高端商場的強勁表現可望延續。大連恒隆廣場和武漢恒隆廣場將有更多奢侈品牌於下半年開業，有望為我們的高端商場帶來可觀的業務增長。「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卓越，有望持續加快新辦公樓的出租速度。

香港方面，租賃環境有復甦跡象。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。待國際旅遊業恢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今年下半年的本地消費。同時，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，恒隆地產於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」的收入成為恒隆地產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。我們將根據市況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。

### 企業管治

我們矢志維持最高水平的企業管治標準。截至2021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2020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。公司及香港交易及結算有限公司（「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

公司之提名及薪酬委員會由一名獨立非執行董事擔任主席，目前成員包括三名獨立非執行董事。委員會成員每年舉行至少一次會議。委員會之職責包括檢討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。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

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2021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2021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2021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2021年6月30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	22,400,500 (附註1)	1.65
陳文博	個人及其他	2,644,956,340 (附註2)	58.79	7,400,000	533,032,080 (附註1及2)	39.15
盧韋柏	個人	—	—	15,750,000	—	—
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	—	—

### 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」）10,610,500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2,644,956,340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

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股份數目			每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2021年 1月1日	期內失效	於2021年 6月30日			
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

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股份數目			每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)	
		於2021年 1月1日	期內授出	期內行使				於2021年 6月30日
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%	

### 3. 根據本公司之股份期權計劃的期權變動(續)

#### (ii) 於2012年4月18日獲採納之股份期權計劃(續)

授出日期 (月/日/年)	姓名	根據期權可認購之股份數目			於2021年 6月30日	每股行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
		於2021年 1月1日	期內授出	期內行使				
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	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%	

除以上所披露外，董事會董事並無於2021年6月30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，於截至2021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。

## 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)	已發行股份 數目之百分比 (好倉)
陳譚慶芬	1	2,644,956,340	58.79
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	1	2,644,956,340	58.79
Merssion Limited	1	2,644,956,340	58.79
陳文博	1	2,644,956,340	58.79
恒隆集團有限公司	2	2,616,623,240	58.16
恒旺有限公司	3	1,267,608,690	30.60
Purotat Limited	3	354,227,500	8.55

### 附註

1. 此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2,616,623,240股股份已包括在2,644,956,340股股份之數目內。

2. 此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2,616,623,240股股份之數目內。

除以上所披露外，於2021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：

袁偉良先生

- 獲委任為本公司提名及薪酬委員會主席。其董事袍金仍需經董事會根據本公司之股東所授予之權力不時審視而作出相應之調整。

馮婉眉女士

- 退任香港交易及結算所有限公司獨立非執行董事
- 退任中國建設銀行股份有限公司獨立非執行董事

陳文博先生

- 獲委任為團結香港基金旗下機構 – 中華學社之理事

盧韋柏先生

- 不再擔任香港地產建設商會會董

何孝昌先生

- 於2021年5月1日至2021年6月15日擔任本公司之公司秘書

除以上所披露外，並無其他資料須根據《上市規則》第13.51B(1)條作出披露。

## 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，截至2021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2021年6月30日，僱員人數為4,219人（包括香港僱員1,060人及內地僱員3,159人）。截至2021年6月30日止六個月，僱員費用總額為港幣8.83億元。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82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2021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2021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

2021年7月29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
61	綜合權益變動表
63	簡明綜合現金流量表
64	綜合財務報表附註
64	1. 編製基準
66	2. 收入及分部資料
68	3. 其他收入淨額
69	4. 利息支出淨額
69	5. 除稅前溢利／(虧損)
70	6. 綜合損益表內之稅項
71	7. 股息
71	8. 每股盈利／(虧損)
73	9. 投資物業與發展中投資物業
73	10. 應收賬款及其他應收款
74	11. 待出售之資產
75	12. 應付賬款及其他應付款
75	13. 股本
76	14. 股份期權計劃
79	15. 儲備
80	16. 金融工具公允價值之計量
82	17. 承擔
82	18. 審閱及核准中期財務報告

# 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	
		2021	2020	2021	2020
				資料僅供參考	
				人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	2(a)	4,975	4,184	4,146	3,791
直接成本及營業費用		(1,345)	(1,143)	(1,121)	(1,036)
		3,630	3,041	3,025	2,755
其他收入淨額	3	31	25	26	23
行政費用		(273)	(292)	(228)	(265)
未計入物業之公允價值變動					
來自營業的溢利		3,388	2,774	2,823	2,513
物業之公允價值淨增加／(減少)	2(b)	618	(4,642)	511	(4,245)
已計入物業之公允價值變動					
來自營業的溢利／(虧損)		4,006	(1,868)	3,334	(1,732)
利息收入		44	31	37	28
財務費用		(226)	(53)	(188)	(48)
利息支出淨額	4	(182)	(22)	(151)	(20)
應佔合營企業虧損		-	(38)	-	(35)
除稅前溢利／(虧損)	5	3,824	(1,928)	3,183	(1,787)
稅項	6	(1,053)	(415)	(875)	(375)
<b>本期溢利／(虧損)</b>	2(b)	<b>2,771</b>	<b>(2,343)</b>	<b>2,308</b>	<b>(2,162)</b>
應佔本期溢利／(虧損)：					
股東		2,235	(2,537)	1,862	(2,336)
非控股權益		536	194	446	174
<b>本期溢利／(虧損)</b>		<b>2,771</b>	<b>(2,343)</b>	<b>2,308</b>	<b>(2,162)</b>
每股盈利／(虧損)	8(a)				
基本		港幣0.50元	(港幣0.56元)	人民幣0.41元	(人民幣0.52元)
攤薄		港幣0.50元	(港幣0.56元)	人民幣0.41元	(人民幣0.52元)

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2021年6月30日止六個月(未經審核)

	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>2,771</b>	(2,343)	<b>2,308</b>	(2,162)
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>1,219</b>	(1,897)	<b>(292)</b>	853
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>	—	<b>1</b>	—
除稅後本期其他全面收入	<b>1,223</b>	(1,872)	<b>(289)</b>	876
<b>本期全面收入總額</b>	<b>3,994</b>	(4,215)	<b>2,019</b>	(1,286)
應佔本期全面收入總額：				
股東	<b>3,341</b>	(4,228)	<b>1,570</b>	(1,459)
非控股權益	<b>653</b>	13	<b>449</b>	173
<b>本期全面收入總額</b>	<b>3,994</b>	(4,215)	<b>2,019</b>	(1,286)

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	<b>174,248</b>	164,322	<b>145,022</b>	138,157
發展中投資物業	9	<b>20,816</b>	27,544	<b>17,321</b>	23,181
其他物業、廠房及設備		<b>252</b>	253	<b>210</b>	213
		<b>195,316</b>	192,119	<b>162,553</b>	161,551
合營企業權益		<b>1,142</b>	1,161	<b>951</b>	974
其他資產		<b>78</b>	77	<b>65</b>	65
遞延稅項資產		<b>83</b>	84	<b>69</b>	70
		<b>196,619</b>	193,441	<b>163,638</b>	162,660
<b>流動資產</b>					
現金及銀行存款		<b>4,206</b>	6,319	<b>3,501</b>	5,307
應收賬款及其他應收款	10	<b>3,070</b>	3,499	<b>2,555</b>	2,942
待售物業		<b>11,230</b>	7,988	<b>9,348</b>	6,713
待出售之資產	11	<b>2</b>	69	<b>2</b>	58
		<b>18,508</b>	17,875	<b>15,406</b>	15,020
<b>流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		<b>8,594</b>	7,464	<b>7,155</b>	6,269
應付賬款及其他應付款	12	<b>9,804</b>	10,978	<b>8,159</b>	9,233
租賃負債		<b>26</b>	26	<b>22</b>	22
應付稅項		<b>444</b>	606	<b>370</b>	510
		<b>18,868</b>	19,074	<b>15,706</b>	16,034
<b>流動負債淨值</b>		<b>360</b>	1,199	<b>300</b>	1,014
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>196,259</b>	192,242	<b>163,338</b>	161,646

	附註	(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2021年	2020年	2021年	2020年
		6月30日	12月31日	6月30日	12月31日
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		<b>32,476</b>	30,453	<b>27,035</b>	25,582
租賃負債		<b>300</b>	302	<b>250</b>	254
遞延稅項負債		<b>13,899</b>	13,299	<b>11,565</b>	11,192
		<b>46,675</b>	44,054	<b>38,850</b>	37,028
<b>資產淨值</b>		<b>149,584</b>	148,188	<b>124,488</b>	124,618
<b>資本及儲備</b>					
股本	13	<b>39,946</b>	39,916	<b>37,459</b>	37,434
儲備		<b>99,092</b>	98,379	<b>78,254</b>	78,858
股東權益		<b>139,038</b>	138,295	<b>115,713</b>	116,292
非控股權益		<b>10,546</b>	9,893	<b>8,775</b>	8,326
<b>總權益</b>		<b>149,584</b>	148,188	<b>124,488</b>	124,618

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2021年6月30日止六個月(未經審核)

港幣百萬元

	股東權益			總額	非控股權益	總權益
	股本 (附註13)	其他儲備 (附註15)	保留溢利 (附註15)			
於2021年1月1日	<b>39,916</b>	<b>2,581</b>	<b>95,798</b>	<b>138,295</b>	<b>9,893</b>	<b>148,188</b>
本期溢利	-	-	<b>2,235</b>	<b>2,235</b>	<b>536</b>	<b>2,771</b>
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	<b>1,102</b>	-	<b>1,102</b>	<b>117</b>	<b>1,219</b>
淨投資對沖 - 虧損淨額	-	<b>(10)</b>	-	<b>(10)</b>	-	<b>(10)</b>
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	<b>13</b>	-	<b>13</b>	-	<b>13</b>
權益投資之公允價值變動淨額	-	<b>1</b>	-	<b>1</b>	-	<b>1</b>
本期全面收入總額	-	<b>1,106</b>	<b>2,235</b>	<b>3,341</b>	<b>653</b>	<b>3,994</b>
上年度末期股息	-	-	<b>(2,653)</b>	<b>(2,653)</b>	-	<b>(2,653)</b>
發行股份	<b>30</b>	<b>(4)</b>	-	<b>26</b>	-	<b>26</b>
僱員股權費用	-	<b>(161)</b>	<b>190</b>	<b>29</b>	-	<b>29</b>
<b>於2021年6月30日</b>	<b>39,946</b>	<b>3,522</b>	<b>95,570</b>	<b>139,038</b>	<b>10,546</b>	<b>149,584</b>
於2020年1月1日	39,915	(2,844)	101,598	138,669	9,143	147,812
本期虧損	-	-	(2,537)	(2,537)	194	(2,343)
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(1,716)	-	(1,716)	(181)	(1,897)
淨投資對沖 - 收益淨額	-	20	-	20	-	20
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	5	-	5	-	5
本期全面收入總額	-	(1,691)	(2,537)	(4,228)	13	(4,215)
上年度末期股息	-	-	(2,653)	(2,653)	-	(2,653)
僱員股權費用	-	(81)	113	32	-	32
<b>於2020年6月30日</b>	<b>39,915</b>	<b>(4,616)</b>	<b>96,521</b>	<b>131,820</b>	<b>9,156</b>	<b>140,976</b>

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

資料僅供參考

人民幣百萬元

	股東權益				非控股權益	總權益
	股本	其他儲備	保留溢利	總額		
於2021年1月1日	<b>37,434</b>	<b>(1,124)</b>	<b>79,982</b>	<b>116,292</b>	<b>8,326</b>	<b>124,618</b>
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 – 虧損淨額	-	(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>
於2020年1月1日	37,433	1,596	85,224	124,253	8,190	132,443
本期虧損	-	-	(2,336)	(2,336)	174	(2,162)
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	854	-	854	(1)	853
淨投資對沖 – 收益淨額	-	18	-	18	-	18
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	5	-	5	-	5
本期全面收入總額	-	877	(2,336)	(1,459)	173	(1,286)
上年度末期股息	-	-	(2,440)	(2,440)	-	(2,440)
僱員股權費用	-	(75)	104	29	-	29
於2020年6月30日	37,433	2,398	80,552	120,383	8,363	128,746

# 簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月(未經審核)

			資料僅供參考	
	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 人民幣百萬元	2020 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>3,451</b>	2,833	<b>2,875</b>	2,567
待售物業之增加	<b>(2,674)</b>	(63)	<b>(2,230)</b>	(58)
其他營運資金變動	<b>65</b>	(400)	<b>49</b>	(356)
已付稅項	<b>(767)</b>	(807)	<b>(639)</b>	(732)
<b>來自經營活動之現金淨額</b>	<b>75</b>	1,563	<b>55</b>	1,421
<b>投資活動</b>				
購買物業、廠房及設備款項	<b>(1,978)</b>	(1,516)	<b>(1,660)</b>	(1,344)
存款期大於三個月的銀行存款之減少	<b>12</b>	-	<b>10</b>	-
來自其他投資活動之現金	<b>143</b>	37	<b>120</b>	32
<b>用於投資活動之現金淨額</b>	<b>(1,823)</b>	(1,479)	<b>(1,530)</b>	(1,312)
<b>融資活動</b>				
新增銀行貸款及其他借貸所得款項	<b>12,592</b>	10,693	<b>10,493</b>	9,699
償還銀行貸款及其他借貸	<b>(9,613)</b>	(7,523)	<b>(8,010)</b>	(6,824)
已付利息及其他借貸費用	<b>(726)</b>	(685)	<b>(603)</b>	(620)
已付股息	<b>(2,653)</b>	(2,653)	<b>(2,195)</b>	(2,440)
來自/(用於)其他投資活動之現金	<b>13</b>	(11)	<b>11</b>	(10)
<b>用於融資活動之現金淨額</b>	<b>(387)</b>	(179)	<b>(304)</b>	(195)
<b>現金及現金等價物之減少</b>	<b>(2,135)</b>	(95)	<b>(1,779)</b>	(86)
<b>匯率變動之影響</b>	<b>24</b>	(21)	<b>(16)</b>	4
<b>於1月1日之現金及現金等價物</b>	<b>5,034</b>	1,373	<b>4,228</b>	1,230
<b>於6月30日之現金及現金等價物</b>	<b>2,923</b>	1,257	<b>2,433</b>	1,148
<b>現金及現金等價物結餘之分析：</b>				
現金及銀行存款	<b>4,206</b>	3,190	<b>3,501</b>	2,913
減：存款期大於三個月的銀行存款	<b>(1,283)</b>	(1,933)	<b>(1,068)</b>	(1,765)
<b>於6月30日之現金及現金等價物</b>	<b>2,923</b>	1,257	<b>2,433</b>	1,148

綜合財務報表附註乃本中期財務報告之一部分。

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

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

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

本中期財務報告乃未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所按照HKICPA頒布之《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第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2020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。

本中期財務報告中載有有關截至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	4,462	3,751
<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	513	433
	<b>4,975</b>	4,184

## 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	<b>3,295</b>	–	<b>3,295</b>	2,277	–	2,277
– 香港	<b>1,680</b>	–	<b>1,680</b>	1,907	–	1,907
	<b>4,975</b>	–	<b>4,975</b>	4,184	–	4,184
未計入物業之 公允價值變動 來自營業的溢利						
– 內地	<b>2,116</b>	<b>(9)</b>	<b>2,107</b>	1,359	(2)	1,357
– 香港	<b>1,294</b>	<b>(13)</b>	<b>1,281</b>	1,419	(2)	1,417
	<b>3,410</b>	<b>(22)</b>	<b>3,388</b>	2,778	(4)	2,774
物業之公允價值 淨增加／(減少)	<b>618</b>	–	<b>618</b>	(4,642)	–	(4,642)
– 內地	<b>1,355</b>	–	<b>1,355</b>	(2,307)	–	(2,307)
– 香港	<b>(737)</b>	–	<b>(737)</b>	(2,335)	–	(2,335)
利息支出淨額	<b>(182)</b>	–	<b>(182)</b>	(22)	–	(22)
– 利息收入	<b>44</b>	–	<b>44</b>	31	–	31
– 財務費用	<b>(226)</b>	–	<b>(226)</b>	(53)	–	(53)
應佔合營企業虧損	–	–	–	(38)	–	(38)
除稅前溢利／(虧損)	<b>3,846</b>	<b>(22)</b>	<b>3,824</b>	(1,924)	(4)	(1,928)
稅項	<b>(1,055)</b>	<b>2</b>	<b>(1,053)</b>	(415)	–	(415)
本期溢利／(虧損)	<b>2,791</b>	<b>(20)</b>	<b>2,771</b>	(2,339)	(4)	(2,343)
股東應佔純利／ (淨虧損)	<b>2,255</b>	<b>(20)</b>	<b>2,235</b>	(2,533)	(4)	(2,537)

## 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	136,946	4,112	141,058	133,028	3,735	136,763
香港	61,440	7,120	68,560	62,589	4,323	66,912
	<b>198,386</b>	<b>11,232</b>	<b>209,618</b>	195,617	8,058	203,675
合營企業權益			1,142			1,161
其他資產			78			77
遞延稅項資產			83			84
現金及銀行存款			4,206			6,319
			<b>215,127</b>			211,316

## 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	2	3
	<b>31</b>	25

#### 4. 利息支出淨額

港幣百萬元	2021	2020
銀行存款利息收入	44	31
銀行貸款及其他借貸利息支出	726	687
租賃負債之利息	8	8
其他借貸成本	29	24
借貸成本總額	763	719
減：借貸成本資本化	(537)	(666)
財務費用	226	53
利息支出淨額	(182)	(22)

#### 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)	737	670
折舊	33	28

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8.83億元(2020年：港幣8.07億元)。

## 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	151	170
內地所得稅	449	306
本期稅項合計	600	476
遞延稅項		
物業之公允價值變動	339	(153)
其他源自及撥回暫時性差額	114	92
遞延稅項合計	453	(61)
稅項支出總額	1,053	415

## 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1角8仙(2020年：港幣1角7仙)	810	765

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5角9仙 (2019年度：港幣5角9仙)	2,653	2,653

## 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)	2,235	(2,537)

  

	股份數目	
	2021	2020
用以計算每股基本盈利／(虧損)之 股份加權平均數	4,498,255,129	4,497,718,670
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／(虧損)之 股份加權平均數	4,503,278,742	4,497,718,670

## 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	2021	2020
股東應佔純利／(淨虧損)	<b>2,235</b>	(2,537)
物業之公允價值變動之影響	<b>(618)</b>	4,642
相關所得稅之影響	<b>339</b>	(153)
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	<b>19</b>	60
	<b>(260)</b>	4,549
非控股權益	<b>225</b>	(23)
	<b>(35)</b>	4,526
股東應佔基本純利	<b>2,200</b>	1,989

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2021	2020
基本	<b>港幣 0.49 元</b>	港幣 0.44 元
攤薄	<b>港幣 0.49 元</b>	港幣 0.44 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11.16億元(2020年：港幣13.27億元)。

### (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	83	115
逾期一至三個月	8	25
逾期三個月以上	6	11
	<b>97</b>	151

## 10. 應收賬款及其他應收款(續)

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

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

- (c) 本集團之「其他應收款」包括港幣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

(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	2021年 6月30日	2020年 12月31日
三個月內到期	1,677	4,339
三個月後到期	3,499	2,021
	<b>5,176</b>	6,360

(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(2020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

	2021		2020	
	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	4,498	39,916	4,498	39,915
根據股份期權計劃發行之股份	1	30	–	1
於6月30日／12月31日	<b>4,499</b>	<b>39,946</b>	4,498	39,916

## 14. 股份期權計劃

本公司於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)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。根據以上兩個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。每份股份期權給予持有人權利認購一股本公司股份。

截至2021年6月30日止六個月本公司股份期權之變動如下：

### (a) 2002年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目		於2021年 6月30日 尚未被行使	股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於2021年 1月1日 尚未被行使	已沒收/ 已失效			
2011年6月13日	17,620,000	(17,620,000)	-	2013年6月13日至 2021年6月12日	30.79

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。截至2021年6月30日止六個月，並無股份期權被行使或註銷。

截至2021年6月30日止六個月，600,000股(2020年：無)股份期權因終止承授人的僱傭而被沒收及17,020,000股(2020年：13,380,000股)股份期權因行使期限屆滿而失效。

## 14. 股份期權計劃(續)

### (b) 2012年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目				於2021年 6月30日 尚未被行使	股份期權之 行使期	行使價 (港幣)
	於2021年 1月1日 尚未被行使	已授出	已行使	已沒收/ 已失效			
2013年6月4日	24,220,000	-	-	(680,000)	<b>23,540,000</b>	2015年6月4日至 2023年6月3日	28.20
2014年12月5日	20,820,000	-	-	(600,000)	<b>20,220,000</b>	2016年12月5日至 2024年12月4日	22.60
2017年8月10日	32,931,000	-	(1,291,000)	(770,000)	<b>30,870,000</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	48,819,000	-	(11,000)	(2,239,000)	<b>46,569,000</b>	2021年6月28日至 2029年6月27日	18.58
2021年5月12日	-	65,505,000	-	(710,000)	<b>64,795,000</b>	2023年5月12日至 2031年5月11日	19.95
總額	136,790,000	65,505,000	(1,302,000)	(4,999,000)	<b>195,994,000</b>		

上述所有股份期權可於授出日期起計兩至五年後歸屬，並可於授出日期10周年屆滿前行使，此後股份期權將告失效。截至2021年6月30日止六個月，並無股份期權被註銷。

截至2021年6月30日止六個月授出的股份期權，股份在緊接期權授出日期之前的收市價為港幣19.48元。

截至2021年6月30日止六個月，緊接董事及僱員行使股份期權日期之前的加權平均收市價分別為港幣19.46元和港幣21.34元。

截至2021年6月30日止六個月，股份期權行使當日之股份加權平均收市股價為港幣20.46元。

## 14. 股份期權計劃(續)

### (b) 2012年股份期權計劃(續)

截至2021年6月30日止六個月，4,999,000股(2020年：4,202,000股)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，經考慮授出期權之條款及條件而估計其公允價值。截至2021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2.66元
授出日期之股價	港幣19.60元
行使價	港幣19.95元
無風險利率	0.73%
預期使用年期(年)	6
預期波幅	25.34%
預期每股股息	港幣0.76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 – 虧損淨額	(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>
於2020年1月1日	(3,688)	(7)	87	764	(2,844)	101,598	98,754
本期虧損	-	-	-	-	-	(2,537)	(2,537)
換算至列報貨幣產生之 匯兌差異	(1,716)	-	-	-	(1,716)	-	(1,716)
淨投資對沖 – 收益淨額	20	-	-	-	20	-	20
現金流量對沖：對沖儲備 變動淨額	-	5	-	-	5	-	5
本期全面收入總額	(1,696)	5	-	-	(1,691)	(2,537)	(4,228)
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,653)	(2,653)
僱員股權費用	-	-	-	(81)	(81)	113	32
<b>於2020年6月30日</b>	<b>(5,384)</b>	<b>(2)</b>	<b>87</b>	<b>683</b>	<b>(4,616)</b>	<b>96,521</b>	<b>91,905</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
	2021年 6月30日	2020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)	3	2	第二級
其他資產			
權益工具之投資	78	77	第三級
<b>金融負債</b>			
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)	(50)	(59)	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2021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(2020年：無)。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2020年12月31日及2021年6月30日，本集團以成本或攤銷成本列賬之金融工具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	2021年 6月30日	2020年 12月31日
已簽約	4,004	4,304
已授權但尚未簽約	14,988	15,045
	<b>18,992</b>	19,349

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2021年7月29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／(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

每股基本盈利 ／(虧損)	=	$\frac{\text{股東應佔純利／(淨虧損)}}{\text{期內已發行股份加權平均數}}$	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	2021年1月1日至2021年6月30日
中期業績公布	2021年7月29日
截止辦理股份過戶	2021年9月13日下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記	2021年9月14日至15日(首尾兩天包括在內)
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

## 股份上市

於2021年6月30日，4,499,101,670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：101 HK

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2021年6月30日之股價：港幣18.86元

於2021年6月30日之市值：港幣848.5億元

## 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