



2021  
中期報告

恒隆集團有限公司  
股份代號：00010

只選好的 只做對的

## 目錄

2	公司資料
3	董事長致股東函
11	副董事長簡函
16	財務摘要
17	業務回顧
36	其他資料
43	獨立核數師審閱報告
45	財務報表
73	詞彙
74	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)  
陳樂宗 #  
葉錫安 金紫荊星章、CBE、太平紳士\*  
廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士\*  
徐立之 OC、大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士\*  
廖長江 金紫荊星章、太平紳士\*  
張家騏 #  
陳仰宗 #  
何孝昌 (首席財務總監)

# 非執行董事

\* 獨立非執行董事

## 審核委員會

葉錫安 金紫荊星章、CBE、太平紳士 (主席)  
廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士  
徐立之 OC、大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士  
張家騏

## 提名及薪酬委員會

廖柏偉 銀紫荊星章、太平紳士 (主席)  
葉錫安 金紫荊星章、CBE、太平紳士  
廖長江 金紫荊星章、太平紳士

## 授權代表

盧韋柏  
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.hanglunggroup.com>  
電郵：HLGroup@hanglung.com

## 核數師

畢馬威會計師事務所  
於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

## 業績及股息

截至2021年6月30日止六個月，即使期間並無物業銷售收入入賬，收入仍較去年同期增加18%至港幣52.75億元。股東應佔純利為港幣15.08億元(2020年：淨虧損港幣15.95億元)。每股盈利相應為港幣1元1角1仙。

倘扣除物業重估收益及所有相關影響，股東應佔基本純利上升12%至港幣14.98億元。每股基本盈利相應提高至港幣1元1角。

董事會宣布派發中期股息每股港幣2角1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2仙，或增加10.5%，恒隆集團上次增加中期股息是在2010年。

## 業務回顧

總體而言，我們的半年度業績理想。香港的租金收入似乎正逐漸見底，而內地業務則飆升。與去年同期相比，我們內地物業組合的租金收入以人民幣計攀升了31%，而由於人民幣升值，以港幣計則攀升了42%。以人民幣計算可更準確反映我們在當地的表現，我們購物商場的租金收入以人民幣計上升了38%—— 高端購物商場上升46%，次高端購物商場則微升3%。由於2020年上半年疫情來襲，表現屬不尋常，我們應該把業績與已復甦的2020年下半年相比。我們的高端購物商場多收了7%的租金，而次高端購物商場則少收了2%。應當注意的是，2019冠狀病毒病在2020年4月中左右受控，由此直至年底的業務已經非常強勁。

有個數字本人一向密切留意，就是租賃邊際利潤率。這個比率反映我們購物商場營運的效率，最終透視公司的盈利能力。香港的業務提高了一個百分點至84%，與之相比，即使開業才四個月的武漢恒隆廣場稍稍拖低內地業務的整體表現，內地物業組合仍錄得六個百分點的升幅，租賃邊際利潤率升至72%。我們的高端購物商場為77%，次高端購物商場約為40%。

佔地面積較大的大連恒隆廣場正快速改善，原因是其佔購物商場的總空間13%的第二期，正連連租出。購物商場其他部分的租戶組合變化也很大，頂級時尚品牌紛紛進駐。2021年，大連恒隆廣場轉型為高端購物商場，因此我們首次把其重新歸類。我們在內地的10個購物商場中，現今有七個為高端購物商場。今年年底前，幾乎所有頂級時尚品牌都會在大連恒隆廣場開業。2022年，大連恒隆廣場將迎來令人興奮的進展。

若把這半年期內地物業組合的租出率、平均單位租金或租金上調與去年同期相比，除了每項各有一座購物商場外，所有購物商場都錄得改善。我們的租金水平表現有多強勁，看看表現最好的兩座購物商場——無錫恒隆廣場和昆明恒隆廣場，分別躍升了44%和43%；上海的兩座購物商場——上海港匯恒隆廣場和上海恒隆廣場——其租金分別上漲了29%和26%；而瀋陽市府恒隆廣場和大連恒隆廣場則分別增加了14%和11%。我們的三座次高端購物商場中，天津恒隆廣場的租金錄得5%的跌幅，而瀋陽皇城恒隆廣場和濟南恒隆廣場的租金則分別有15%和13%的升幅。

顯然，唯有我們的租戶生意更理想，我們才可以提高租金。與去年同期相比，我們所有購物商場的租戶銷售額都有大幅增長。我們高端購物商場的租戶銷售額增加了122%，而次高端購物商場則升了56%。表現最好的兩座購物商場，銷售額為去年同期的三倍——無錫恒隆廣場上升190%，昆明恒隆廣場則上升232%。即使是表現最差的濟南恒隆廣場，銷售額也增加了近50%。我們把這半年的數據與市場環境比較穩定的2020年下半年相比，除了瀋陽皇城恒隆廣場，我們其餘購物商場的生意都有所增長；高端購物商場的租戶銷售額增加了12%，而次高端購物商場則微升了3%。

加上與過往多年相比，現在的租用成本屬低水平，而且好些按租戶銷售額計算的租金佔比非常高，可以預計未來一至兩年租金可上調。即使租戶銷售額現在不再增長（這是不符現實的），過去15個月生意的飆升已讓我們有足夠的理據在下次續租時上調租金。

上述所有數據都顯示，現在我們所處的市場一片大好。由於去年第二季疫情受控後租戶銷售額已急升，未來的增長幅度可能會較溫和。儘管如此，本人相信升勢將會持續一段時間。

就連我們的內地辦公樓也表現理想，這讓很多人包括我們自己都感到意外。這段日子，大家要保持社交距離，需要在家工作，加上不能飛往世界各地令企業生意放緩，辦公樓目前理應不算是具吸引力的資產類別。然而，我們在五個城市共有八座辦公樓，其租金收入都有上升。事實上，整體增長達雙位數至11%，部分受惠於三座分別在無錫恒隆廣場、昆明恒隆廣場和武漢恒隆廣場的新辦公樓。撇除開業才八個月的武漢恒隆廣場，整體租賃邊際利潤率略有上升。各地的租出率都有增長；與去年相比，無錫恒隆廣場和昆明恒隆廣場的表現尤其強勁，分別上升了20個百分點和28個百分點。除了剛開業的無錫恒隆廣場第二座辦公樓外，所有城市的平均租金都回升，而租金也都上調了。

令人鼓舞又有點意外的業績得益於我們出租辦公室的創新方式。這些不是甚麼石破天驚的做法，但仍令我們辦公樓的表現提升不少。我們把第一款新產品命名為「恒聚」，是為需要面積較小的用戶而設計的靈活空間。第二款是模塊化精裝修辦公室，內裏我們提供了裝修和辦公室設備。儘管其單位租金遠高於一般租賃方式，但兩者都需求殷切，有助我們取得以上令人滿意的業績。我們現在的主要目標是從速租出這三座新辦公樓。

轉看香港，疫情控制得相當理想，連續多週幾乎沒有出現新增病例，但情況還未好得可以恢復與內地的人員往來。儘管如此，一些本地的商業活動已稍微恢復，即使香港政府還沒放寬社交距離限制。

租戶銷售額較2020年上半年略有改善。租金收入仍顯著低於過往表現，部分原因是租金寬減的攤銷。儘管如此，與2020年下半年相比，跌幅已大幅收窄。租賃邊際利潤率和租出率都略有改善，令人稍感鼓舞。辦公樓的數據甚至更好一些。租務查詢增加，租金可稍為企穩。我們會繼續觀望，看看情況是否可以持續。

以下數據顯示我們內地購物商場的業績如何遙遙領先：內地的租戶銷售總額現在是我們整個香港零售物業組合的五倍多。單單是上海恒隆廣場的銷售額已是香港的兩倍半，其平均單位租金也是香港物業組合的六倍多。展望未來，這些差距只會越來越明顯。我們的內地購物商場仍有很大的租金上調空間，而香港的零售業以及我們的物業組合，其表現已在2018年見頂。2019年下半年的騷亂注定了這厄運。

我們上月份由控股附屬公司恒隆地產有限公司(恒隆地產)售出了藍塘道發展項目的一間大宅。交易預計會在2022年初完成，因此利潤不會在今年入賬。

所有建築項目大致都按預算如期進行。我們香港和內地的銷售團隊未來數年會很忙碌，預計從而獲得的利潤會十分理想。

總結這業務回顧的部分，本人想提出以下看法。中國經濟自去年第二季以來反彈的原因，是北京成功控制了疫情。中國政府剛發現這病毒，便採取了嚴厲的措施，如封鎖整個約1,100萬人口的武漢市。坦白說，這是長久以來用以應對類似的公共衛生突發事件的方法。只是這次規模之大，恐怕是人類從未見過的，但現今的科技使之得以成事。結果經濟快速復甦，人命損失也減至最少。

相反，西方用了截然不同的方法，造成巨大的人命損失，經濟活動也大幅減少。

現實是，過去數十年，每年的全球流感中約有三分之二首先在中國南方出現，那裏人與動物之間的生活距離很近，而且公共衛生狀況一直欠佳。儘管近年情況已大有改進，但仍有好些改善空間。

無論如何，我們能在一個受疫情影響最小的經濟體中營運，實屬幸運。誰也不知道未來會怎樣，大自然災害總是防不勝防。因此，無論是個人、企業還是社區，我們都應保持警惕。

## 展望

世界上沒有完美的制度，但縱觀全球，本人認為中美這兩個最大經濟體，在未來數年其實是適合投資的地方。鑑於目前和可能出現的地緣政治複雜情況，面向本地市場的業務也許是首選。由於恒隆以香港為基地，中國內地自然是我們發展的市場。在這方面，我們實屬幸運。過去30年來，我們抓住了國家崛起的機遇，並將加倍努力為股東創造更多價值。

回看歷史，中國從曾經是世界上最貧窮和最封閉的國家之一，發展到今天成為第二大經濟體，以及第二大甚或最大貿易國。40年間，中國本來是最落後的國家之一，現已晉身科技最先進之列，並讓約8億人民脫貧。事實上，她現在擁有世上最龐大的中產階級。

鑑於上述情況，本人有把握，我們那只涉國內的業務應會表現良好。若沒有出現地緣政治風暴或國內社會動盪，中國經濟有望持續把其他主要國家比下去。即使國際環境變得艱難，與大多數行業相比，我們的仍然相對地穩勝。由於資產負債率低，我們公司應能屹立不倒。我們最優質的實物資產不會消失。若沒有災難性情況出現，我們的表現應會很好。

數十年來，我們不願大量出售香港的投資物業，因為多少認為香港較為安全。我們希望能確保穩定的租賃收入來支付股東的股息。但觀乎近期形勢，尤其是香港的情況，我們不得不重新考慮這種取態。在香港投資真的比在內地較為安全嗎？即使安全，我們也必須就增長潛力取得平衡，而這方面內地顯然優勝得多。此外，在中美關係緊張的威脅下，香港是否會比更大、更多元的內地經濟脆弱？多數會是。



例如，美國最近對中國內地和香港的企業和個人作出制裁，北京或許有一天會制定反制裁措施。若然如此，香港的金融市場連帶其經濟可能會受到重創。但在內地，我們的行業大概不會太受影響。又例如，若台灣海峽發生衝突，香港經濟很可能會元氣大傷，因為我們的經濟規模小又相對簡單。內地一樣都會受到影響，但視乎衝突的模式、時間長短，以及結果而定，這些影響可能短暫。

這些都不是簡單的問題。本人可以向你們保證，管理層正仔細考慮所有這些問題。正如一些人所認為那樣，地緣政治會愈來愈影響業務。不懂的人可能會措手不及。有位住在美國加州的朋友甚至寫了一本關於這個主題的書。一切都很好，直到不好為止，這是眾所周知的道理。身為負責任的管理者，我們必須思慮深遠，儘量了解眼前的危機。正因如此，本人多年來分析瞬息萬變的全球格局，因為今天的中國是其中不可或缺的組成部分。

我們很清楚中國有各種各樣的挑戰，其中一些會影響我們的業務。內地社會變化急速，定期有新政策出台來引導並應對這些無休止的變化。許多政策目標清晰，但有些則不然。用以實現這些改變的方法也許難以理解。

坦白說，自從我們差不多30年前進入內地市場以來，我們便不得不面對很多類似複雜情況。正如本人六個月前在恒隆地產的《致股東函》中所闡述，本人擔任董事長這30年間，曾遇見異常動盪的時代。任何時候，總有許多人預測中國經濟即將崩潰。我們的傾向是同情他們。畢竟，小心總比後悔好。為了生存，我們永遠都是悲觀主義者。然而，中國總能克服每個難關，變得更加強大。今天，國家再次處於關鍵時刻。

有些人說悲觀主義者永遠無法賺錢，此說有點道理。因此，根據定義，優秀的管理者總有點雙重性格。為最壞的情況打算時，我們也有足夠的智慧為獲得最好的結果而謀劃。機會總是有的。

除非發生災難性事件，中國經濟應會在未來數年保持每年約6%的增長。(鑑於去年的疫情引致基數較低，2021年的數字應遠高於6%，但這是一個特殊情況。)一般消費應會以更大的幅度增長，超過整體經濟和奢侈品市場。若然如此，那我們應在今年餘下的時間及至明年，會有良好表現。

縱觀我們的投資組合，本人預計上海以外的高端購物商場表現會出類拔萃。近期無錫恒隆廣場的優異表現大概會持續下去，但增長率可能會被昆明恒隆廣場、武漢恒隆廣場和大連恒隆廣場超越。我們在上海的兩大旗艦購物商場亦應表現強勁，尤其上海港匯恒隆廣場有很多頂尖時尚品牌加盟，應能大放異彩。瀋陽市府恒隆廣場亦可能有所改善，但須待數年後第二期發展的新住宅大樓啟用時才會出現突破。

與整個行業的趨勢一致，次高端購物商場的表現會遜於高端購物商場。濟南恒隆廣場一直是我們物業組合裏的中堅力量，已於上個月啟動了資產優化計劃，業務會受到輕微影響，但長遠來說應是有利之舉。我們預計一些奢侈品牌會在兩至三年後進駐，因此逐步把該購物商場從次高端轉型為高端。另外兩個次高端購物商場可能需要多些工夫才能改善表現，我們已經着手處理。

我們的香港物業組合應會緩慢復甦，但上調空間可能有限。這就是我們零售空間和辦公樓的真實情況。

未來數年，我們業務的一個亮點應該是出售香港和內地的發展物業。我們希望售出更多現有的藍塘道大宅，除此以外，還有在前淘大工業村地塊上興建的高層住宅大樓，今年稍後會開始預售，預計2023年竣工。北角電氣道的辦公樓預計明年底完工。至於新購入的壽臣山地塊，正進行項目設計，將興建五至六間大宅，已有很多買家表示興趣。屆時，本人預計會帶來令人欣喜的利潤。

明年我們將預售武漢的服務式寓所「恒隆府」，預算於2022年第四季完工。在內地，我們已建立了以「恒隆」命名的寓所專利品牌「恒隆府」。明年將預售的還有「昆明君悅居」，這是昆明恒隆廣場的一部分；該綜合項目內的酒店將由君悅酒店管理，因而得名。這項目預計2023年完工，無錫恒隆廣場的寓所和精品酒店亦將於翌年可供入住。

杭州恒隆廣場的購物商場、首兩座辦公樓和文華東方酒店預計2024年封頂，並可能於2025年上半年開業，後三座辦公樓應會在該年年底建成。購物商場的預租活動已在進行，預示着又一個世界級綜合項目即將成形。

就股價而言，本集團及我們的控股附屬公司恒隆地產在2000年代表現超群。2012年後情況逆轉，直至去年零售租賃市場復甦，兩家公司隨即再度躋身股價最亮麗之列。

展望未來，我們有理由相信表現會再創高峰。中國內地的消費增長大概會很強勁，尤其是奢侈品市場，而我們是當中的行業龍頭。我們在上海以外所有內地購物商場的租賃邊際利潤率應會繼續上升。（我們在上海的兩座購物商場營運已臻成熟，因此潛力已達至或接近頂峰。）過去兩年開業的購物商場正快速增長。從過去10年的經驗可預示，我們較新的及隨後落成的購物商場未來會有卓越表現。香港租金收入應已走出谷底。未來數年，我們應該有穩定的物業銷售收入。利潤上升，股價也應會上升。只要外部環境相對平靜，本人對此充滿希望。

本人每年兩次給股東撰寫信函，今年已是第31年。恒隆集團和恒隆地產的每封《致股東函》，都是本人親筆所撰。每封信函所載的分析不盡相同，卻都與我們的業務息息相關。因此，你們不妨也到我們的公司網頁閱覽一下恒隆地產的《致股東函》。

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31%，其中購物商場租金上升38%，辦公樓則增長11%。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>5,275</b>	-	<b>5,275</b>	4,457	-	4,457
- 內地	<b>3,526</b>	-	<b>3,526</b>	2,480	-	2,480
- 香港	<b>1,749</b>	-	<b>1,749</b>	1,977	-	1,977
營業溢利	<b>3,870</b>	<b>(22)</b>	<b>3,848</b>	3,243	(4)	3,239
- 內地	<b>2,419</b>	<b>(9)</b>	<b>2,410</b>	1,620	(2)	1,618
- 香港	<b>1,451</b>	<b>(13)</b>	<b>1,438</b>	1,623	(2)	1,621
股東應佔基本純利	<b>1,510</b>	<b>(12)</b>	<b>1,498</b>	1,338	(2)	1,336
股東應佔物業之公允價值 淨增加/(減少)	<b>10</b>	-	<b>10</b>	(2,931)	-	(2,931)
股東應佔純利/(淨虧損)	<b>1,520</b>	<b>(12)</b>	<b>1,508</b>	(1,593)	(2)	(1,595)

	2021年 6月30日	2020年 12月31日
股東權益	<b>93,475</b>	92,105
股東應佔每股資產淨值(港元)	<b>\$68.6</b>	\$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	<b>\$1.10</b>	\$0.98
- 基於股東應佔純利/(淨虧損)	<b>\$1.11</b>	(\$1.17)
每股中期股息	<b>\$0.21</b>	\$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	<b>22.5%</b>	20.1%
債項股權比率	<b>25.5%</b>	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 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>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>	2,246	31%
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%。

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%。

<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

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
<b>高端商場</b>						
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>	1,305	46%			
<b>次高端商場</b>						
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>	313	3%			
<b>總額</b>	<b>2,232</b>	1,618	38%			

# 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 (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%
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 <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>599</b>	542	11%			

(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%。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 (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	990	1,143	-13%	97%	96%
辦公樓及工業／辦公樓	643	695	-7%	88%	87%	89%
住宅及服務式寓所	116	139	-17%	56%	56%	58%
<b>總額</b>	<b>1,749</b>	<b>1,977</b>	<b>-12%</b>			

- 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%	38,770	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。

### 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11名成員：包括四名執行董事；三名非執行董事；以及四名獨立非執行董事。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，目前成員包括三名獨立非執行董事及一名非執行董事。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43及44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)		恒隆地產有限公司 (好倉)		根據期權 可認購之 股份數目 (附註3)
		股份數目	已發行 股份數目 之百分比	股份數目	已發行 股份數目 之百分比	
陳啟宗	個人及其他	22,400,500 (附註1)	1.65	17,155,000	0.38	15,500,000
陳文博	個人及其他	533,032,080 (附註1及2)	39.15	2,644,956,340 (附註2)	58.79	7,400,000
盧韋柏	個人	—	—	—	—	15,750,000
陳樂宗	—	—	—	—	—	—
葉錫安	—	—	—	—	—	—
廖柏偉	個人及家屬	—	—	100,000	—	—
徐立之	—	—	—	—	—	—
廖長江	—	—	—	—	—	—
張家騏	—	—	—	—	—	—
陳仰宗	—	—	—	—	—	—
何孝昌	個人	—	—	—	—	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）持有之本公司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另一批本公司522,421,580股股份及恒隆地產有限公司(「恒隆地產」)2,644,956,340股股份。據此，根據《證券條例》，陳文博先生被視為於該等股份中擁有權益。

3. 根據恒隆地產之股份期權計劃的期權變動

(i) 於2002年11月22日獲採納之股份期權計劃

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
	何孝昌	3,000,000	3,000,000	-		06/13/2014: 20%	
						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%	
	何孝昌	3,000,000	-	-	3,000,000		06/04/2017: 30%	
							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%	
	何孝昌	1,850,000	-	-	1,850,000		12/05/2018: 30%	
							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%	
	何孝昌	1,850,000	-	-	1,850,000		08/10/2021: 30%	
							08/10/2022: 40%	



3. 根據恒隆地產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，本公司或其任何附屬公司並無作出任何安排使董事會董事可藉購入本公司或任何其他機構之股份或債權證而獲益。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

根據《證券條例》第336條規定須予備存之登記冊所記錄，主要股東及根據《證券條例》第XV部須披露其權益之其他人士於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)
陳文博	1	533,032,080	39.15
陳譚慶芬	2	522,421,580	38.37
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	2	522,421,580	38.37
Merssion Limited	2	522,421,580	38.37
Kingswick Investment Limited	3	103,609,000	7.61
Dodge & Cox	4	121,729,800	8.94
Silchester International Investors LLP	4	110,342,000	8.10
Schroders Plc	4	68,315,500	5.02

### 附註

1. 此等股份由兩項信託基金所持有，其中522,421,580股股份由一項信託基金透過Merssion Limited持有及10,610,500股股份由另一項信託基金持有。由於陳文博先生為一項信託基金(持有522,421,580股股份)之酌情受益人及為另一項信託基金(持有10,610,500股股份)之財產授予人及酌情受益人，故根據《證券條例》彼被視為於此等股份中擁有權益。
2. 此等股份與一項信託基金透過Merssion Limited持有之股份為同一批股份。由於陳譚慶芬女士為該信託基金之成立人及Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited為該信託基金之受託人，故根據《證券條例》彼等均被視為於此等股份中擁有權益。

此等股份已包括在陳文博先生被視為擁有權益的533,032,080股股份之數目內。

3. 此公司為Merssion Limited之全資附屬公司，其持有之權益已包括由Merssion Limited所持有之522,421,580股股份之數目內。
4. 此等股份乃以投資經理身份持有。

除以上所披露外，於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：

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日擔任本公司及恒隆地產(本公司之上市附屬公司)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4,315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。



審閱報告致恒隆集團有限公司董事會

(於香港註冊成立的有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第46至72頁恒隆集團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

46	綜合損益表
47	綜合損益及其他全面收入表
48	綜合財務狀況表
50	綜合權益變動表
52	簡明綜合現金流量表
53	綜合財務報表附註
53	1. 編製基準
55	2. 收入及分部資料
57	3. 其他收入淨額
58	4. 利息支出淨額
58	5. 除稅前溢利／(虧損)
59	6. 綜合損益表內之稅項
60	7. 股息
60	8. 每股盈利／(虧損)
62	9. 投資物業與發展中投資物業
62	10. 應收賬款及其他應收款
63	11. 待出售之資產
64	12. 應付賬款及其他應付款
64	13. 股本
64	14. 股份期權計劃
68	15. 儲備
69	16. 金融工具公允價值之計量
72	17. 承擔
72	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	人民幣百萬元	人民幣百萬元
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)

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>2,872</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
本期全面收入總額	<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)
本期全面收入總額	<b>4,163</b>	(4,477)	<b>2,075</b>	(1,371)

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>183,232</b>	173,235	<b>152,499</b>	145,654
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>249</b>	250	<b>207</b>	210
		<b>204,297</b>	201,029	<b>170,027</b>	169,045
合營企業權益		<b>3,731</b>	3,781	<b>3,107</b>	3,173
其他資產		<b>1,435</b>	1,436	<b>1,195</b>	1,205
遞延稅項資產		<b>88</b>	91	<b>73</b>	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		<b>4,845</b>	6,793	<b>4,033</b>	5,706
應收賬款及其他應收款	10	<b>3,124</b>	3,531	<b>2,600</b>	2,969
待售物業		<b>11,251</b>	8,009	<b>9,366</b>	6,731
待出售之資產	11	<b>2</b>	69	<b>2</b>	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		<b>8,594</b>	7,863	<b>7,155</b>	6,604
應付賬款及其他應付款	12	<b>9,699</b>	10,853	<b>8,072</b>	9,129
租賃負債		<b>26</b>	26	<b>22</b>	22
應付稅項		<b>489</b>	659	<b>407</b>	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

	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>32,660</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	13	<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	4,065	6,992	81,048	92,105	67,234	159,339
本期溢利	-	-	1,508	1,508	1,364	2,872
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	718	-	718	571	1,289
淨投資對沖 - 虧損淨額	-	(6)	-	(6)	(4)	(10)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	8	-	8	5	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	-	719	1,508	2,227	1,936	4,163
上年度末期股息	-	-	(858)	(858)	-	(858)
僱員股權費用	-	(96)	110	14	15	29
因本集團在一間附屬公司之股權 減少而產生非控股權益變動	-	(13)	-	(13)	39	26
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,110)	(1,110)
<b>於2021年6月30日</b>	<b>4,065</b>	<b>7,602</b>	<b>81,808</b>	<b>93,475</b>	<b>68,114</b>	<b>161,589</b>
於2020年1月1日	4,065	3,280	83,949	91,294	67,033	158,327
本期虧損	-	-	(1,595)	(1,595)	(901)	(2,496)
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(1,117)	-	(1,117)	(890)	(2,007)
淨投資對沖 - 收益淨額	-	12	-	12	8	20
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	3	-	3	2	5
權益投資之公允價值變動淨額	-	1	-	1	-	1
本期全面收入總額	-	(1,101)	(1,595)	(2,696)	(1,781)	(4,477)
上年度股息						
- 特別	-	-	(354)	(354)	-	(354)
- 末期	-	-	(858)	(858)	-	(858)
僱員股權費用	-	(45)	66	21	11	32
因本集團在一間附屬公司之股權 增加而產生非控股權益變動	-	157	-	157	(323)	(166)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,111)	(1,111)
<b>於2020年6月30日</b>	<b>4,065</b>	<b>2,291</b>	<b>81,208</b>	<b>87,564</b>	<b>63,829</b>	<b>151,393</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>3,164</b>	<b>6,707</b>	<b>67,576</b>	<b>77,447</b>	<b>56,544</b>	<b>133,991</b>
本期溢利	-	-	1,257	1,257	1,135	2,392
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(201)	-	(201)	(117)	(318)
淨投資對沖 - 虧損淨額	-	(5)	-	(5)	(4)	(9)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	7	-	7	4	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	-	(200)	1,257	1,057	1,018	2,075
上年度末期股息	-	-	(711)	(711)	-	(711)
僱員股權費用	-	(79)	91	12	12	24
因本集團在一間附屬公司之股權 減少而產生非控股權益變動	-	(10)	-	(10)	32	22
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(920)	(920)
<b>於2021年6月30日</b>	<b>3,164</b>	<b>6,418</b>	<b>68,213</b>	<b>77,795</b>	<b>56,686</b>	<b>134,481</b>
於2020年1月1日	3,164	8,462	70,197	81,823	60,062	141,885
本期虧損	-	-	(1,469)	(1,469)	(833)	(2,302)
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	549	-	549	358	907
淨投資對沖 - 收益淨額	-	11	-	11	7	18
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	3	-	3	2	5
權益投資之公允價值變動淨額	-	1	-	1	-	1
本期全面收入總額	-	564	(1,469)	(905)	(466)	(1,371)
上年度股息						
- 特別	-	-	(325)	(325)	-	(325)
- 末期	-	-	(789)	(789)	-	(789)
僱員股權費用	-	(41)	60	19	10	29
因本集團在一間附屬公司之股權 增加而產生非控股權益變動	-	142	-	142	(292)	(150)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(1,021)	(1,021)
<b>於2020年6月30日</b>	<b>3,164</b>	<b>9,127</b>	<b>67,674</b>	<b>79,965</b>	<b>58,293</b>	<b>138,258</b>

# 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)

	2021		2020	
	港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	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>3,658</b>	3,018	<b>3,049</b>	2,735
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>59</b>	(410)	<b>40</b>	(364)
已付稅項	<b>(813)</b>	(846)	<b>(678)</b>	(766)
<b>來自經營活動之現金淨額</b>	<b>230</b>	1,699	<b>181</b>	1,547
<b>投資活動</b>				
購買物業、廠房及設備款項	<b>(1,979)</b>	(1,530)	<b>(1,661)</b>	(1,361)
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>147</b>	41	<b>124</b>	35
<b>用於投資活動之現金淨額</b>	<b>(1,820)</b>	(1,489)	<b>(1,527)</b>	(1,326)
<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>	11,606	<b>10,493</b>	10,571
償還銀行貸款及其他借貸	<b>(10,290)</b>	(8,603)	<b>(8,575)</b>	(7,852)
已付利息及其他借貸費用	<b>(732)</b>	(719)	<b>(609)</b>	(651)
已付股息	<b>(858)</b>	(1,212)	<b>(711)</b>	(1,114)
已付非控股權益股息	<b>(1,110)</b>	(1,111)	<b>(920)</b>	(1,021)
來自/(用於)其他投資活動之現金	<b>13</b>	(177)	<b>11</b>	(160)
<b>用於融資活動之現金淨額</b>	<b>(385)</b>	(216)	<b>(311)</b>	(227)
<b>現金及現金等價物之減少</b>	<b>(1,975)</b>	(6)	<b>(1,657)</b>	(6)
<b>匯率變動之影響</b>	<b>29</b>	(28)	<b>(5)</b>	5
<b>於1月1日之現金及現金等價物</b>	<b>5,508</b>	1,727	<b>4,627</b>	1,547
<b>於6月30日之現金及現金等價物</b>	<b>3,562</b>	1,693	<b>2,965</b>	1,546
<b>現金及現金等價物結餘之分析：</b>				
現金及銀行存款	<b>4,845</b>	3,626	<b>4,033</b>	3,311
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>3,562</b>	1,693	<b>2,965</b>	1,546

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43至44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	<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>	4,457



## 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>			224,739

## 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>	27

#### 4. 利息支出淨額

港幣百萬元	2021	2020
銀行存款利息收入	48	35
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	38	35
借貸成本總額	775	751
減：借貸成本資本化	(537)	(666)
財務費用	238	85
利息支出淨額	(190)	(50)

#### 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	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8.93億元(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	639	507
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	469	(74)
稅項支出總額	1,108	433

## 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)	286	258

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
	858	1,212

## 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)	1,508	(1,595)

	股份數目	
	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)	1,361,618,242	1,361,618,242

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	2021	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：

	2021	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>	153

## 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

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
	<b>5,291</b>	6,464

## 13. 股本

	於2021年1月1日及 2021年6月30日		於2020年1月1日及 2020年12月31日	
	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元
普通股，已發行及繳足	1,362	4,065	1,362	4,065

截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月，本公司之股本沒有變動。

## 14. 股份期權計劃

本公司附屬公司恒隆地產有限公司(恒隆地產)於2002年11月22日所採納之股份期權計劃(2002年股份期權計劃)已於2012年4月18日採納新股份期權計劃(2012年股份期權計劃)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恒隆地產集團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恒隆地產股份。

## 14. 股份期權計劃(續)

截至2021年6月30日止六個月恒隆地產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
<b>總額</b>	<b>136,790,000</b>	<b>65,505,000</b>	<b>(1,302,000)</b>	<b>(4,999,000)</b>	<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，恒隆地產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恒隆地產股份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恒隆地產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	普通 儲備金	其他 資本儲備			
於2021年1月1日	1,693	(36)	63	367	275	4,630	6,992	81,048	88,040
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,508	1,508
換算至列報貨幣產生之 匯兌差異	718	-	-	-	-	-	718	-	718
淨投資對沖 - 虧損淨額	(6)	-	-	-	-	-	(6)	-	(6)
現金流量對沖：對沖儲備 變動淨額	-	8	-	-	-	-	8	-	8
權益投資之公允價值 變動淨額	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-	(1)
本期全面收入總額	712	8	(1)	-	-	-	719	1,508	2,227
上年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(858)	(858)
僱員股權費用	-	-	-	(96)	-	-	(96)	110	14
因本集團在一間附屬公司 之股權減少而產生 非控股權益變動	-	-	-	-	-	(13)	(13)	-	(13)
<b>於2021年6月30日</b>	<b>2,405</b>	<b>(28)</b>	<b>62</b>	<b>271</b>	<b>275</b>	<b>4,617</b>	<b>7,602</b>	<b>81,808</b>	<b>89,410</b>
於2020年1月1日	(1,978)	(1)	68	443	275	4,473	3,280	83,949	87,229
本期虧損	-	-	-	-	-	-	-	(1,595)	(1,595)
換算至列報貨幣產生之 匯兌差異	(1,117)	-	-	-	-	-	(1,117)	-	(1,117)
淨投資對沖 - 收益淨額	12	-	-	-	-	-	12	-	12
現金流量對沖：對沖儲備 變動淨額	-	3	-	-	-	-	3	-	3
權益投資之公允價值 變動淨額	-	-	1	-	-	-	1	-	1
本期全面收入總額	(1,105)	3	1	-	-	-	(1,101)	(1,595)	(2,696)
上年度股息									
- 特別	-	-	-	-	-	-	-	(354)	(354)
- 末期	-	-	-	-	-	-	-	(858)	(858)
僱員股權費用	-	-	-	(45)	-	-	(45)	66	21
因本集團在一間附屬公司 之股權增加而產生 非控股權益變動	-	-	-	-	-	157	157	-	157
<b>於2020年6月30日</b>	<b>(3,083)</b>	<b>2</b>	<b>69</b>	<b>398</b>	<b>275</b>	<b>4,630</b>	<b>2,291</b>	<b>81,208</b>	<b>83,499</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

## 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

(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	95	96	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	4,005	4,304
已授權但尚未簽約	15,004	15,049
	<b>19,009</b>	19,353

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，1,361,618,242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：00010

路透社：0010.HK

彭博：10 HK

證券識別統一號碼／美國預託證券票據代號：41043E102/HNLGY

## 股份資料

於2021年6月30日之股價：港幣19.80元

於2021年6月30日之市值：港幣269.6億元

## 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