



高瞻遠矚

2022年標誌着恒隆進軍內地30周年。我們在上海的首個發展項目不但鞏固了恒隆的行業領先地位，更印證了我們對實現增長和多元化的長遠承諾。憑藉對「以客為尊」的追求，我們其後陸續在內地其他八個主要城市發展購物商場、辦公樓、酒店及高端住宅物業組合，業務蓬勃發展，並成功確立旗下高端購物商場品牌「66」及甲級辦公樓在各大城市的領導地位。

今年的年報封面和主題頁旨在彰顯我們作為世界頂尖發展商的創新領導能力、策略願景和標誌性的建築美學。恒隆集團及恒隆地產的年報封面分別以旗下在內地首個發展項目和最新開業的項目為主題，前者突顯上海港匯恒隆廣場的建築美感，後者則展現武漢恒隆廣場的耀眼設計。

以上設計寓意我們對卓越、品質和增長鏗而不捨的追求。我們致力締造超乎期望的優享生活空間，營造恒隆獨有的非凡品牌體驗，以充分詮釋我們的品牌理念——「只選好的 只做對的」。



駐足內地30載 早着先機

1992年，我們投資發展旗下首個內地物業項目 — 上海港匯恒隆廣場。此後我們一直恪守推動增長和發揮影響力的堅定承諾，迄今已在內地主要城市及核心地段興建十座頂尖的綜合商業項目。我們的內地項目均以廣為人知的恒隆廣場「66」品牌命名，涵蓋購物商場、辦公樓、住宅物業及酒店。

物業
組合分布

9
個城市

已落成
投資物業

>200萬
平方米







打造獨有品牌體驗

我們善用每個與客戶接觸的機會與他們建立聯繫。

在零售物業組合層面，我們透過會員計劃提供非同凡響的購物體驗、優越禮遇，以及個人化的服務。

我們的辦公樓組合放眼未來，以最高水平的體驗和服務吸納頂級租戶；我們旗下自營的多功能辦公空間「恒聚」則為會員提供個人化辦公方案。



建構可持續未來

我們制定了明確發展議程，涵蓋短期至長期目標，
印證我們對創造可持續發展價值的承諾，
並反映我們矢志成為全球領先可持續發展房地產公司的抱負。
我們致力透過一系列具影響力的舉措回應不同的社會議題，
藉此回饋社會，並提升社區的福祉。

由2012年起：

累積義工
人數

>11,400名

累計服務
時數

>135,000小時

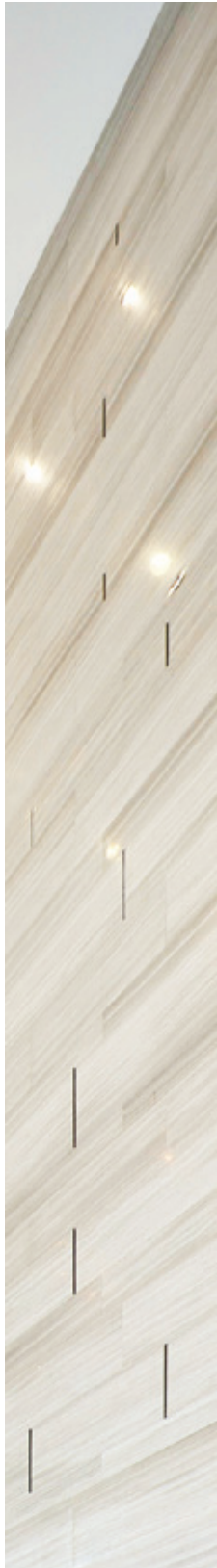






目錄

10	財務摘要
12	2022摘要
16	董事長致股東函
28	副董事長簡函
32	業務回顧
74	財務回顧
86	可持續發展
92	企業管治報告
122	董事簡介
127	主要行政人員簡介
130	董事會報告
139	獨立核數師報告
144	財務報表
206	十年財務概覽
208	詞彙
210	公司資料
211	財務日誌
212	上市資料



公司簡介

恒隆地產有限公司 (香港聯交所股份代號：00101) 是恒隆集團有限公司 (香港聯交所股份代號：00010) 的地產業務機構，致力締造優享生活空間。

作為一家具規模的頂級地產發展商，我們以「以客為尊」的服務理念為業務核心。我們多元化的物業組合覆蓋香港和九個內地城市，包括上海、瀋陽、濟南、無錫、天津、大連、昆明、武漢和杭州。我們在內地的物業組合均以恒隆廣場「66」品牌命名、定位高端，成功在內地奠定作為「城市脈動」的領導地位。

恒隆致力聯繫顧客、社群、夥伴，以實現可持續增長，在地產行業以引領優化的可持續發展方案見稱。繼制定了一系列2030年可持續發展目標及指標後，我們更進一步定下了25個將於2025年年底前實現的目標（「25 x 25 可持續發展指標」或「25 x 25」），並承諾於2050年前實現淨零價值鏈溫室氣體排放，為應對重大可持續發展挑戰制定具體及可量化的措施，亦為我們矢志成為全球領先可持續發展房地產公司的目標定下明確議程。

恒隆地產 — 「只選好的 只做對的」。

我們的願景

締造優享生活空間

我們的使命

聯繫顧客、社群、
夥伴，實現可持續增長

我們的核心理念

恪守恒隆下列核心理念以實踐
「只選好的 只做對的」
的品牌理念：

誠信
永續
卓越
開明

10 財務摘要

業績

以港幣百萬元計算 (除另有註明)

	2022			2021		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入	10,031	316	10,347	10,321	-	10,321
- 內地	6,752	-	6,752	6,939	-	6,939
- 香港	3,279	316	3,595	3,382	-	3,382
營業溢利 / (虧損)	7,166	87	7,253	7,462	(91)	7,371
- 內地	4,554	(51)	4,503	4,693	(38)	4,655
- 香港	2,612	138	2,750	2,769	(53)	2,716
股東應佔基本純利 / (淨虧損)	4,135	64	4,199	4,430	(65)	4,365
股東應佔物業之公允價值淨減少	(363)	-	(363)	(497)	-	(497)
股東應佔純利 / (淨虧損)	3,772	64	3,836	3,933	(65)	3,868
				於2022年 12月31日		於2021年 12月31日
股東權益				133,381		141,719
股東應佔每股資產淨值 (港元)				\$29.6		\$31.5

盈利及股息 (港元)

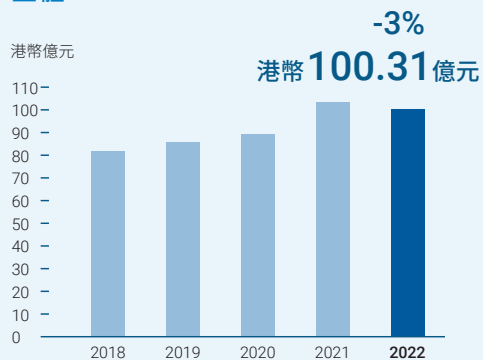
	2022	2021
每股盈利		
- 基於股東應佔基本純利	\$0.93	\$0.97
- 基於股東應佔純利	\$0.85	\$0.86
每股股息	\$0.78	\$0.78
- 中期	\$0.18	\$0.18
- 末期	\$0.60	\$0.60

財務比率

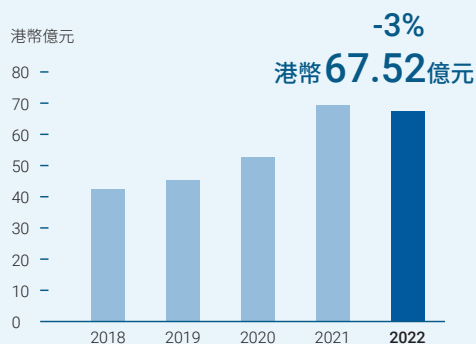
	2022	2021
派息比率 (基於股東應佔純利)		
- 總額	91%	91%
- 物業租賃	93%	89%
- 物業租賃 (扣除已資本化利息)	114%	108%
派息比率 (基於股東應佔基本純利)		
- 總額	84%	80%
- 物業租賃	85%	79%
- 物業租賃 (扣除已資本化利息)	102%	94%
	於2022年 12月31日	於2021年 12月31日
淨債項股權比率	28.1%	24.4%
債項股權比率	31.8%	30.0%

物業租賃收入

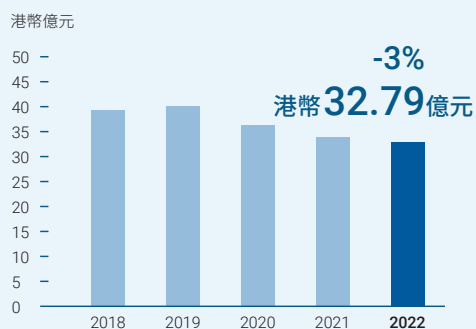
整體



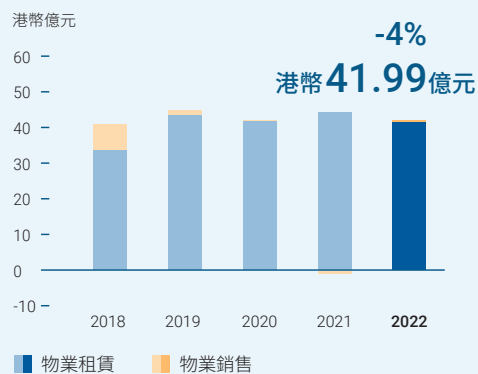
內地



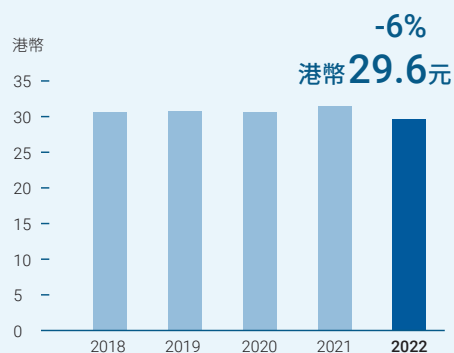
香港



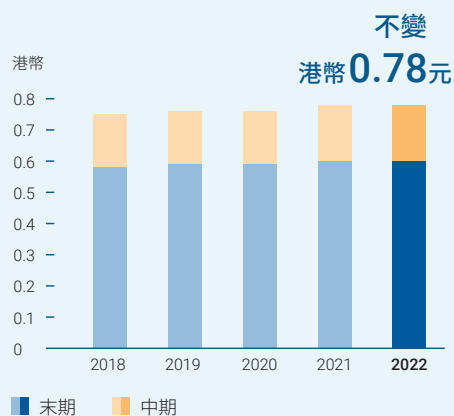
基本純利



股東應佔每股資產淨值



每股股息



加快氣候及可持續發展行動



圖片來源：Marie Perle

全球首創的可持續發展合作新模式

恒隆與LVMH集團開展為期三年、具開創性的氣候行動與可持續發展計劃，重塑了業主與領先零售品牌在可持續發展範疇的關係



首屆地產與氣候論壇

在簽署合作協議後一個月，約200名參加者包括96位來自地產及零售業的革新領袖出席了由恒隆及LVMH攜手舉辦，為期兩天的創新活動。論壇上共萌發了200多個構思，為2023年第一季度發布的《共同約章》奠定基礎



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

2050年前實現淨零排放

恒隆根據科學碳目標倡議 (Science Based Targets initiative, 簡稱SBTi) 的淨零排放標準制定的短期及長期減碳目標獲得SBTi批核，是香港及內地首家房地產發展商，以及全球首批企業取得此等認可



又一項目100%採用可再生能源

隨着濟南恒隆廣場於2023年1月1日成為山東省及濟南市首個100%採用可再生能源的商業發展項目，恒隆在內地物業組合的可再生能源使用量已提升至近25%

推動青年發展和多元共融

恒隆「她領航」計劃

我們發起這項全國性的計劃，目的是提升女大學生的個人潛能和所長，成就女性的多元發展



「共創明『Teen』計劃」

超過40名員工響應
香港特區政府發起的
「共創明『Teen』計劃」，
幫助來自弱勢社群家庭的
中學生擴闊視野，力爭上游



十載耕耘 貢獻社會

「恒隆一心義工隊」於2012年在香港成立，自此一直積極主動與不同的社區團體和慈善機構合作，為提升社會福祉而努力



培育數研精英

於恒隆數學獎晚會上，不同領域的專家分享數學與大數據科學如何幫助人類和地球創造更好、更可持續的生活方式，啟發一眾年輕的得獎者

與社區 同舟共濟

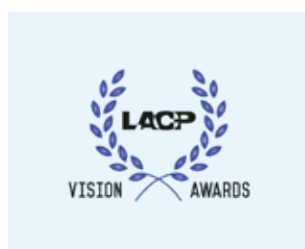
「恒隆抗疫基金2.0」

恒隆為基金撥款共港幣1,300萬元，支援香港及內地多個刻不容緩的抗疫項目，其中港幣600萬元用作支持香港特區政府興建「方艙醫院」



獎項及殊榮

恒隆的2021年年報
榮獲12個獎項



我們在可持續發展
方面的努力，亦獲
得多個享譽盛名的
頒獎機構認可



HONG KONG SUSTAINABILITY AWARD 香港可持續發展獎 2022

- 典範獎 (大型機構組別)
- 特別獎 — 最佳抗疫應變獎



Hong Kong ESG Reporting Awards

- 最佳 ESG 報告獎 (大市值)
- 優秀新力軍獎 — 大獎
- 卓越碳中和獎 — 嘉許獎



- 環境、社會及管治報告卓越獎

我們孜孜不倦在各方面均力臻卓越，
成就獲得業界肯定

入選德勤主辦的
「2022中國卓越管理公司」



亞洲最佳企業僱主獎2022
總部（香港）、總部（上海）及
所有內地營運項目均獲嘉許



2022國際傑出顧客關係服務獎 —
最佳員工敬業計劃（物業管理）



Asia's Best E-Tailing Awards 2022 —
大獎及最佳流動應用程式（商場）



上海恒隆廣場成為內地首個運營階段的LEED V4.0
運營和維護（既有建築）和WELL V2核心鉑金級認證
物業，也是認證面積最大的綜合商業項目*



MIPIM Asia大獎2022 — 「最佳綜合發展項目」金獎
武漢恒隆廣場

* 有關資料截至2023年1月15日，擷取自LEED及WELL的官方網站



陳啟宗
董事長



業績及股息

截至2022年12月31日止年度，整體收入維持平穩，達港幣103.47億元。主要由於人民幣自2022年第二季開始貶值，租賃收入微降3%至港幣100.31億元。

倘扣除物業重估的所有影響，股東應佔基本純利下降4%至港幣41.99億元。每股基本盈利相應下降至港幣9角3仙。

計及物業重估的所有影響後，股東應佔純利下降少於1%至港幣38.36億元。每股盈利為港幣8角5仙。

董事會建議派發末期股息每股港幣6角，於2023年5月19日派發予於2023年5月5日名列股東名冊的股東。如獲股東批准，截至2022年12月31日止年度，每股股息總額為港幣7角8仙。

業務回顧

本人在內地營商30多年，2022年大概是最不尋常的一年，難以預料的挑戰接踵而來。故此，本人認為是次業績令人頗為滿意。

本人所指的主要是內地應對疫情的方式，同時還有中美關係惡化和俄烏戰爭兩項大事。由於本人近年已花不少篇幅撰述中美關係，而六個月前也詳述了對俄烏戰爭的看法，在此不贅，只會略述二事的最新情況。

中國採取傳統方式對抗疫情，在三年疫情的首兩年保住了其經濟及很多人的性命，成就之大不容否定。與其他主要國家相比，這個世界上人口最多的國家在疫情下的死亡率低得多，這是顯而易見的事，中國人理當自豪。

然而，還有兩個難題。首先，中國居民基本上不能與外界往來，國家要付上怎樣的經濟代價？第二，這個病毒像從前的疫症一樣，雖然致命性變得低得多，但傳染力卻強得多。坦白說，疫情已不受控。到最後，正是這兩個因素及其衍生的社會後果，使中國不得不在去年底突然重新開放。

容本人一提，2022年上半年，我們在內地的十座購物商場中有六座在不同時期完全停業。情況最嚴峻的是上海，我們在該市的兩座購物商場停業兩個月，還被禁止堂食三個半月。第二季的客流量和銷售額與2021年同期相比皆下降了逾70%。我們在瀋陽的兩座購物商場也完全停業了一個月。我們所有購物商場都曾被限制堂食及／或需要關閉娛樂和教育場所。

雖然情況如此艱難，但2022年上半年的零售租金總額與2021年同期相比幾乎沒有下降，實在頗了不起。由於我們在上海以外的高端購物商場及各地辦公樓組合表現強勁，內地的總租賃收入實際還有所上升。

六個月前我們認為自己算是幸運，那時本人在《致股東函》中抱有希望，認為最壞的情況可能已經過去。然而，事實並非如此，下半年的壞消息竟然比上半年還要多。雖然上海的情況有改善，但瀋陽和武漢卻變差了。我們在大連的購物商場完全停業了幾乎一個月，而武漢只是比之稍好。天津則全年都受疫情影響。

在一般情況下，每年下半年的銷售額通常比上半年要好，因為有暑假、10月初國慶長假（又稱「十一黃金周」），還有聖誕節。（雖然內地官方不會慶祝聖誕節，但它仍是送禮佳節，因此是零售業務的旺季。）內地政府在12月7日突然解除疫情防控措施，那時病毒早已四處蔓延，某些城市情況比較差。

根據我們員工的感染記錄，12月的第二和第三周，新增病例急劇攀升，更在聖誕節前達到頂峰。然而，民眾在接下來的一個多星期仍不敢外出，所以客流量依然低。元旦前後，情況已經好轉；不到一周，幾乎所有員工都已回到工作崗位。到了1月14日，事情總算過去，幸然我們並無員工染疫身故。

整體而言，我們有約81%的內地員工在大概五至六周內感染了2019冠狀病毒病。不同城市的比例各異，約在71%至94%之間。如果我們所經歷的大概可反映整個國家的情況，那麼病毒傳播之快和達到群體免疫速度之高確實相當驚人。當然，公司管理層仍時刻警惕，以防情況轉差。



武漢恒隆廣場

可惜的是我們錯過了這個聖誕節旺季，加上我們整體物業組合的業務在下半年受各種無法預料的措施所限，下半年比上半年更加困難。總結全年，我們旗下的物業只有半年多點的時間完全正常營業。

提到業務，其實客流量在2022年第一季已經疲軟。到了第二季，十座購物商場的客流量都較2021年同期減少；在第三季，只有武漢恒隆廣場的表現較2021年同期好；但在第四季，該市遭受疫情重創，購物商場的表現便與其他購物商場一樣，客流量減少了。

與2021年相比，我們十座購物商場的顧客總數減少了21%，但租戶銷售總額僅下降9%。防控措施越嚴厲的城市，客流量和銷售額可想而知就越少。除了上海，瀋陽和天津最受影響。例如，瀋陽一年中有近八個月被禁止堂食，而天津的娛樂和教育設施則關閉了近九個月。



無錫恒隆廣場



大連恒隆廣場

我們觀察到一個有趣的現象：客流量減少對高端購物商場銷售額的負面影響較小。上海如此，其他地方更是如此。例如，無錫恒隆廣場受疫情重創，顧客減少了21%，但銷售額仍上升1%。大連恒隆廣場的客流量減少了6%，但銷售額卻躍升67%。昆明恒隆廣場是個旅遊熱點，客流量和銷售額分別下降6%和4%。

我們的最新物業武漢恒隆廣場，在2021年3月底開業，是個特例。許多頂級時尚品牌於2021年底至2022年初啟業，因此武漢恒隆廣場年初表現強勁。然而，疫情在第二季開始影響武漢，訪客人數下降了11%，但銷售額卻躍升300%。第三季客流量回升，比2021年同期增長12%，銷售額因此飆升240%。第四季可說是受到重擊，顧客數量下降39%，租戶銷售額也下降了24%。全年客流量比2021年減少2%，但租戶銷售額卻仍顯著增長158%。

正如本人之前所預測，我們的高端購物商場中，另一座能交出亮麗成績的是大連恒隆廣場。儘管大連恒隆廣場在四個季度中有三季客流量都下降（全都與疫情有關），只有第一季同比有增長，但大連恒隆廣場是我們唯一一座四個季度的租戶銷售額都有增長的購物商場。

無錫恒隆廣場和昆明恒隆廣場表現都相對較好。三座次高端購物商場中，濟南恒隆廣場表現最佳。

從上述業績清晰可見，雖然疫情令民眾不敢外出購物，但對租戶銷售額影響較小。例如，10月初的國慶黃金周期間，我們整個物業組合的客流量與2021年同期相比下降了24%，但銷售總額卻上升了2%。我們高端購物商場的顧客減少了16%，但銷售總額卻增長了5%。次高端購物商場的客流量和銷售額分別下降了34%和19%。

鑑於2022年整年都有各樣限制，與2021年的表現作比較並無意義，去年應被視為異常的一年。如果2023年環境回復平穩，其表現應與2021年比較。

無論如何，儘管營商環境不佳，但以人民幣計算，內地全年的租賃收入增長了1%。由於去年人民幣兌港元貶值了3.1%，以港幣這個報告貨幣計算，內地整體租賃收入下降約3%。若不計及武漢恒隆廣場，在可同比基礎上計算的租賃收入與2021年相比，以人民幣計算下降1%，以港幣計算則下降4%。

以人民幣計算，我們七座高端購物商場的收入僅下降1%。若不計及武漢恒隆廣場（2021年3月開業），收入下降3%。次高端購物商場的租賃收入較2021年下降了4%。

由於上海政府在去年春季強制停業兩個月，我們在上海的兩個物業大受影響。上海恒隆廣場的租賃收入下降10%，而上海港匯恒隆廣場則下降1%。上海以外的高端購物商場表現強勁，加上辦公樓租賃收入持續上漲，彌補了很大部分的虧損。

我們在內地全部零售物業的租賃邊際利潤率整體維持平穩，所有高端購物商場均見升幅，只有上海恒隆廣場回落了兩個百分點。該購物商場停業兩個月，租戶銷售額實際上為零，所以情況可以理解。儘管如此，其租賃邊際利潤率仍穩守90%。上海港匯恒隆廣場維持不變，大連恒隆廣場則表現亮麗，提高了24個百分點。所有高端購物商場的租出率維持平穩，次高端購物商場則表現稍遜。

正如之前的報告所述，辦公樓已成為我們重要而穩定的收入來源。辦公樓的總租賃收入較2021年增加11%，主要因為租出率上升，還有若干自然增長因素。租賃邊際利潤率上升六個百分點，各地辦公樓的租出率穩健。物業越新，租出越快，租賃邊際利潤率自然提高，這不難理解。例如，最新開業的武漢恒隆廣場的租出率便增長16個百分點，邊際利潤率亦提高82個百分點。

香港商業物業的租賃市場表現仍然疲弱，主要受累於疫情和經濟不景氣。本報告年度零售及辦公樓租



上海港匯恒隆廣場



賃收入分別下降3%和5%。然而，兩者在下半年都有所改善，分別上升3%和1%。

購物商場的租賃邊際利潤率下降兩個百分點至81%，而租出率則增加一個百分點至98%。辦公樓租出率上升三個百分點至90%，但租賃邊際利潤率則下滑三個百分點至82%。

物業重估錄得些微虧損，加上租金寬減，以及人民幣兌港元貶值，都不利我們的全年業績，整體租賃收入下降3%。由於我們售出了藍塘道一間大宅，錄得可觀利潤，總收入得以略高於2021年。

稅後股東應佔純利和每股盈利均下降1%。扣除物業重估的影響後，總股東應佔基本純利下降4%，每股基本盈利亦相應減少。

展望

本人撰寫《致股東函》講述前景時，一般都會加上「如無意外」的字眼，現在這用語比過去任何時候都適用。我們投資內地30載，雖歷經高低起伏，卻從未遇過如此多完全不能控制的外部因素。

中美關係持續惡化，引發「非戰之戰」，至少目前是如此。俄烏衝突之所以重要，在於這是場代理人戰爭，對戰雙方是以美國為首的西方國家與俄羅斯；而2019冠狀病毒病是場人類對抗迅速變異病毒的大自然戰爭。近年來，本人已花相當篇幅談論上述三個議題，尤其是前兩者，因此下文只作補充。然而，過去一年北京應對疫情的方式對經濟和我們的業務影響極大，值得在此略加闡釋。

在此之前，本人會先就2023年我們內地業務營運前景的預測做個總結。只要沒有難以預計的嚴重外來因素，我們的內地業務應該不俗。該評估是建基於以下的觀察：首先，即使沒有某些政府刺激整體經濟（尤其是刺激消費）的措施，積累已久的需求也正在釋放；其次，本人預計政府將大力推動經濟復甦。消費或許不是政府涵蓋的唯一領域，但仍會從中受益。稍後本人會解釋為何對此樂觀，但此前需先作鋪墊。一言蔽之，2023年對我們的內地租賃業務來說，可能是相當好的一年。

香港經濟可能高峰已過，未來多年或未能再創輝煌。本人會在下文評論香港前景的根本改變。過去十年，我們的內地業務一直增長理想，因而減少了對香港市場的依賴，現在香港市場只佔我們租賃收入的三分之一。由於內地的業務預計增長更快，香港市場佔公司盈利的比例很可能會進一步縮減。不論如何，香港仍是我們的總部，我們無意放棄。

作好鋪墊有助理解地緣政治局勢和中國內地的主要事件。不論喜歡與否，這些評估都是必要的。現時世界比冷戰時期或其後十至二十年都要複雜得多。箇中的轉變引發北京一連串回應，影響的不只是中國，還有全世界。

本人僅會就上述三個關鍵問題中的首兩個，即中美衝突和俄烏戰爭，各補充一點。讀者可於網上參閱本人在過往《致股東函》中撰述的基本分析。中國內地是我們的主要市場，加上本報告年度內發生的特殊事件，值得更全面探討。充分理解這些事，是可能預測未來的唯一方法。

自1990年代初或更早，美國有些人如新保守主義者已把中國視為將來的主要敵人。他們本為少數，但僅十年後，在喬治布殊主政時便成為主流。在此之前，中美之間連番發生軍事衝突，但都被媒體一一淡化。請回想以下事件：1993年印度洋銀河號事件、1996年美國有兩艘航母在台灣海峽外、1999年中國駐南斯拉夫大使館被轟炸，以及2001年EP-3型偵察機在海南島附近撞機。

911事件後美國的注意力轉向中東，其後奧巴馬在就任美國總統後不久，宣布戰略重心「重返亞洲」。美國針對的無疑是中國，因為中國自2001年加入世貿組織以來，經濟實力大增，科技亦隨之猛進。這些發展令美國擔憂，因為美國不慣與他國平起平坐，自第二次世界大戰（二戰）以來尤然。兩國生產總值的差距持續縮窄，美國亦越發憂慮。

一直以來，中國都儘量避免與美國衝突。中國領導人都知道，惹惱美國的都沒有好下場。然而，經濟發展於1978年經濟開放時便深植於中國人的思維之中。1980年，中國的經濟規模還不到美國的7%，十年後仍只有美國的6%，2000年時還不到12%，但到了2010年便超過美國的40%，十年後已經追到70%，而2021年的數字為76%。經濟增長了，政治影響力也就大了。

這組數字清晰顯示，美國為甚麼一直竭力遏制中國增長。美國自喬治布殊在2000年贏得總統大選至今共有四位總統，兩大政黨各有兩位，當中無一位曾動搖過其遏止中國崛起的政策，力度反而加大了。這種敵對行為不分黨派，只是有些人像特朗普那樣做得較粗暴，有些則較隱晦。

拜登就任美國總統後不到兩個月，北京急於了解美國換了新政府後會否有可能緩和緊張局勢，於是有了2021年3月的美國阿拉斯加會議。雙方首次會面便劍拔弩張，北京知道希望盡數落空。沒有甚麼能阻止美國，所以中國最好作最壞打算。從那時起，北京每個重大決定都必然把這點考慮在內，國內外事務皆然。形勢可能會很糟。

過去數月，有些評論家觀察到兩國有輕微破冰跡象。理由簡單，美國國力之強，仍遠超世上其他國家，但也有其限制。異於二戰剛結束時，今日已無單一國家可獨大。美國因俄烏戰事曠日持久，竟要向宿敵委內瑞拉和伊朗請求增加能源供應，即為一例。美國已出現通貨膨脹，華府不願任何美國國債持有者減持或停止買債，尤其像中國這樣的第一或第二大持有者。不過，把當前局勢看作衝突尾聲的徵兆，只是一廂情願，是打從開始就誤讀了衝突的成因和本質。

藉此本人想就俄烏戰爭帶出一點，而這點又會倒過頭來涉及中國。早在衝突發生前，美國便直言不會派兵參戰。除了向美國國民保證不會讓其子民冒生命危險，亦等同向世界宣告，俄烏衝突是一場代理人戰爭。

當美國不斷向中國挑釁，美方在烏克蘭的行徑諒必對中方意有所指。正如在上述阿拉斯加會面後，北京做任何事的最壞打算，都會考慮美國在內。畢竟，美國政治體早已認定，真正威脅其霸權的是中國，而非俄羅斯。

現在本人來談談中國，因為關乎我們的業務。除了地緣政治的挑戰，近年數個國內問題都讓2022年非比尋常。房地產業的問題由來已久，本人此前已有論述，在此不贅。一言蔽之，這場災禍不但使許多私人發展商及其承包商和供應商實質上破產，而且令不少置業人士飽受財務和情緒困擾。企業普遍認為前景欠明朗，民眾對經濟狀況感到失望，導致許多人失去信心。當然，還有在公共和私人債務及股票市場上龐大的金融深坑。

繼而是對互聯網平台公司（如螞蟻金服）以及教育機構施加限制。據本人所見，政府出手干預的理據是穩當而合理的，只是執行政策的方式還有待改善。

數年前，本人曾問在國內創立一家龍頭互聯網平台公司的朋友，他和公司其他創辦人有否想過自行把公司拆分成幾家獨立企業。坦白說，只要是負責任的政府，一旦發現形勢不對便都會採取反壟斷措施。可記得美國上世紀的標準石油公司和AT&T這些例子。

在現今中國，某些領域無疑已時機成熟，可以對其採取類似措施。若自行拆分公司，管理層便能掌握整個過程，較能主導執行和結果。那位朋友後來告訴我，他和其他創辦人曾予以考慮，但決定不實行。可惜，我擔憂的事成真了。

想想那些商業企業的規模和實力變得如此龐大，其財力足以輕易造成壟斷，規模較小、較新的公司想發展壯大變得非常困難。競爭的空間遭扼殺。

牟利的大型教育企業所面對的挑戰還多了一個社會層面。在中國相對獨特的環境下，這類企業可影響社會平等，這在任何地方都是一個敏感的問題。

儘管知道需要改變，但若所有改變於短期內接連發生也可以是棘手的事。眾所周知，政策的制定和執行可以同樣重要。綜合而言，這些措施為商界帶來巨大變數，令人對前景失去信心。更糟的是，其時經濟早已被問題重重的房地產市場連番打擊。有鑑於此，轉向保守不過是自然的防禦反應。大家都不敢投資新項目，皆因猜不透下一波政策是甚麼，不論所猜的會否成真，都令人憂心。

然後，到了三年前，2019冠狀病毒病襲來。平心而論，中國政府在首兩年表現卓越，遏止了疫情蔓延，也拯救了無數生命。與其他大多數國家相比，中國經濟強大，並以經過時間考驗的方式抗疫。而中國人數千年來實行的特有社會等級制度也幫了一把。

不過，直接或間接的經濟成本也逐漸浮現了。直接成本方面，遏制疫情措施的營運開支變得異常高昂；間接成本方面，資源從較有效益的商業活動抽走，造成經濟不景氣。到了2022年，病毒傳染力更高，遏制措施也更強，嚴重打斷了正常的經濟活動，例如製造和運輸。關閉購物商場只是令人煩心的小問題。

到那時，世界大部分地區基本上都達到了群體免疫，經濟得以恢復，愈來愈多國家視之為風土病而不再是大流行病。畢竟，像Omicron等較新的變異病毒株雖然傳染力高，但不像早期的那麼致命。廣泛接種疫苗亦有助減低重症及死亡個案。一切已經復常。

與此同時，內地2022年初爆發了小規模的疫情。上海的主要商業中心受到影響，全市基本上封閉兩個月。此後措施斷斷續續維持至12月，管控雖不算嚴厲，但依然嚴謹。全國各市都經歷了不同程度的管控，各地瀰漫不確定因素，對一般市民造成了心理壓力。

到了12月或更早，有三點已相當清晰。首先，各地的新一輪爆發似乎已無可避免，但幸好這波疫情不大致命。其次，國家愈來愈難負擔相關的經濟成本。再者，社會壓力正在增加。因此，中國沒有按先前所報道的計劃那樣，在2023年初逐步解封，而是提前於去年12月初突然放寬，有點倉促可以理解。坦白說，中國可算幸運。當防控措施日益嚴格而病毒仍無法受控時，若沒有及時解封，其社會後果可能相當嚴重。

過去一年來，每當疫情緩和而政府也放寬政策時，我們的高端購物商場的租戶銷售額都大幅增長，被壓抑的需求顯而易見。11月下旬，我們在上海恒隆廣場舉行一年一度的「Home to Luxury」盛裝派對，正是這種情況。整個購物商場的租戶銷售額比前一年那次的歷史新高還要多23%。由於當時較嚴格的政府規定，上海港匯恒隆廣場、無錫恒隆廣場和昆明恒隆廣場雖亦錄得類似業績，但沒那麼出眾。由於檢疫問題，我們不得不取消武漢恒隆廣場

和大連恒隆廣場的活動。這個月的客流量和銷售額到目前為止都很強勁，而我們的次高端購物商場同樣如此，辦公樓租賃的查詢也有不少。

上述的都是好消息，即使沒有政府的刺激經濟措施，只要沒有無法預計或應對的嚴峻外在環境，這會是今年的好兆頭。此外，中國政府在這數星期正提出有力的刺激經濟計劃，推動製造業和出口業強勁復甦，並努力吸引外來投資。加上政府早前穩定房地產市場的措施，這些舉措應能逐漸恢復企業和市民的信心。經濟應會慢慢好轉，這對個人消費必然有利，我們將能從中獲益。

在半年前及一年前的《致股東函》中，本人闡述了，為何不認為內地的富人一旦在疫後能出外旅遊，奢侈品銷售額便會大量流失。換言之，我相信消費者大都會繼續留在內地購物，而不會到倫敦、巴黎、紐約、東京或香港等地消費。本人建議本函的讀者重溫上述兩函。

現在本人來談談香港這個市場。上述地緣政治分析若是正確，則表示外在環境必將與二戰後75年的有天壤之別。其時香港是東西方交匯的城市，我們的經濟因此能發揮這些優勢而大大受益。我們被視為是東方與西方的結合，但又不光是其中一方。我們會按形勢需要而隨機應變，靈活變通。1979年之前，中國仍未向世界敞開大門，我們從中獲益；中國開放門戶後，她必須跟世界互相了解，雙方都需要我們居間溝通，我們獲益更豐。柏林圍牆倒下後，全球化迅速興起，我們從中又獲得巨大利益。現在一切都變了。

今天，美國在多個領域與中國抗衡，正逐漸分化世界，人人最終都要選邊站。要麼支持美國，要麼支持中國，並無中立之地。極少國家想作出選擇，但幾乎所有國家都可能感覺到被迫順從，大家都會設法迴避。這種狀況可能會維持多年，期間每一方都會受害，包括中國和美國。

在中國內地以外，第一個感受到這種脅迫的地方是香港。自1997年起，西方一直說香港不應像內地其他地區一樣，並錯怪香港跟北京走得太近；今天，他們蓄意把香港和內地一同看待，反而使香港更接近北京。事實並不重要，這便是政治。

結果，香港的角色，百多年來做得非常好，在數年前卻無法繼續。美國想破壞一國兩制的框架。俗語說，重要的不是你是甚麼，而是他們說你是甚麼，然後你便受到相應的對待。國際傳媒不掌握在中國手中。

從上述觀點可以推論，另一個會影響香港的現象是去全球化。香港雖小，卻乘着全球化蓬勃發展，成為一個興旺了百多年的轉口港。但若全球第一大經濟體想與第二大經濟體扯斷聯繫，相當程度的去全球化便在所難免。雖然大規模的經濟脫鈎不會亦不可能發生，但都會造成傷害，會引致經濟紛爭增加，從而提高營商成本，並大大加劇通貨膨脹。香港一直好好扮演的中間人角色勢將調整。

本人猜想，大規模的全球化多少會被區域主義取代。香港沿用的一些招數仍然管用，但參與者可能不同。本地商界須因時制宜，貿易聯繫會改變，

貨運、客運航線會與前不同，香港人甚至可能要學習新語言。某些以前的主要貿易伙伴今後對我們的發展不再那麼重要，而以前不熟悉的貿易對象則會漸顯作用。資金總是隨貿易而流動，可見我們的主要國際金融中心角色也必須調整。

對香港以至任何地方來說，這並不全是壞事。那些率先且適當地調整過來的經濟體將成贏家；那些不知何故沒意識到環境變化的、自滿的或適應不了環境變化的，都會被淘汰。這是巨變當前的年代，這些時候風險特別高，但潛在回報，至少在理論上也同樣高。

過去一個世紀，香港歷經許多重大變化，同樣的時刻已再臨。我們不能再墨守成規，即使做得比從前好，也難保成功。我們需要一種切合全球新局勢的嶄新思維。若繼續依賴過去讓我們發跡的行業，現在肯定會焦頭爛額。我們至少要調整自身以適應新環境，並需要新的增長模式和順應時代的新產業。

現在還有數項隱憂，不知會否散去。這些事不大可能發生，但一旦發生，後果可以不堪設想。一個是台灣海峽不再和平，另一個是美元霸主地位減弱，第三是地區以至全球的能源安全局勢進一步演化。從俄烏戰爭可見，即使糧食安全也可轉眼堪憂，不只會發生在貧窮國家。

然而，本人確實看到一些希望。香港應該能把上述的一些挑戰轉化成自身的優勢，但有兩個先決條件：第一，香港必須重回主要作為經濟城市的本源。在2020年6月《港區國安法》頒布前的20多年裏，香港一直被政治騎劫。政治在世界各地都一樣，可以讓社會像醉了酒或吸了毒般。英國管治期間，嚴禁政治活動，但英國人在1997年離港前，卻築路架橋讓政治亂舞。結果社會動盪相繼出現，最終造成2019年的騷亂。

第二個先決條件是，香港人必須學會認同中國及內地同胞。實情是，不論有否西方國家的干預，香港的經濟前景都有賴內地。幸然，我們的祖國不再是經濟開放前的窮國。相反，她是一個規模龐大、增長相對迅速的經濟體，規模現列世界第二，成為最大經濟體指日可待。

誠然，中國就像其他國家一樣，有重大且根深蒂固的問題，解決需時。但無人能一筆抹煞中國創造的驕人成果，例如以空前的速度助數以億計的貧困人口脫離赤貧。同樣道理，無人應單憑美國槍械暴力罪案率高，就說美國是個不濟的國家。畢竟，美國是迄今最強大國，實力遠超歷史上任何國家。在本人心中，兩國的成就都令人讚嘆。

只要香港能跨越這兩個障礙，我們應有頗令人鼓舞的未來，利好事情仍在。請細想以下經濟與社會發展進程的三個階段。

數百年前，國家富裕要靠擁有土地和天然資源，還要人口龐大，糧食生產和開採業是重要支柱；自工業革命後，這些傳統資產逐漸由知識，特別是科學和工程學，以及組織能力所超越，生產工業製品變得至關重要。過去數十年，又出現一場變革。先進的基礎科學、高科技（主要由頂尖大學研發），以及豐裕的資金，是引領世界經濟的關鍵。就企業和個人而言，近年最能賺大錢的途徑是利用高科技或他人的資金，造就了投資銀行和基金管理。現今是數碼化的世界。

由此引出一個問題：下個階段是甚麼？以上的進展大部分是由高速全球化促成的，而這有個關鍵的先決條件，就是世界相對和平。例如，蘇聯解體後，全球化發展便一日千里。但若如前所述，世界正迅速變得動盪不安，那麼出現一些脫鈎便在所難免。某些製造業將回流，區域主義會後來居上，與全球主義一較高下。

從前在全球化環境中，能源、糧食、礦產等重要資源幾乎都定可取得的，今後不再理所當然。於是，明日世界的贏家可能需要擁有上述三個階段中的大部分甚至全部要素，從天然資源、製造業到數碼化都包括在內。那些土地遼闊、天然資源豐富、人口龐大而教育水平又高的國家，成功機會會大得多。



在這方面，香港有幸能背靠祖國這個大國，作為她的一部分，雙方有共同的歷史、文化和語言，合作時應可減少摩擦。大多數其他較小的獨立經濟體都沒有同樣的優勢，若加以明智運用，香港未來數十年仍會繼續繁榮發展。

短期而言也有其他曙光。二戰過後，很多內地人都喜歡來港生活，這些新移民一直是推動本地經濟發展的一股力量。由於上海和其他內地城市嚴格的檢疫要求，現在有更多內地人想移居香港。本人所有香港朋友之中，若論誰最看好香港的未來，便是「新香港人」，即那些近年選擇以香港為家的內地人。

當然，香港必須做好多方面的內部調整，包括改善與北京的工作關係。要達成這目標，時間和本地強而有力的領導缺一不可。若以上所述均妥善做到，我們的經濟便絕不會減弱。香港仍可擔當獨特而重要的角色，惠及自身和祖國。而祖國也能為香港提供很多資源和機會。

在這情況下，香港的房地產市場絕不會太差。表現最好的應該是豪宅市場，其規模不大，但若管理得當，利潤可以很豐厚。一般住宅市場會變得更商品化。自1970年代香港經濟騰飛以來一直存在的土地短缺問題不久會成為過去，樓價必然會因而受控。我們過去20年幾乎沒有踏足這個市場，本人看不出有何理由現在要突然參與。我們只對豪宅市場感興趣，但機會難逢。

商業地產的興旺反映整體經濟的狀況，尤其依賴金融服務業。發展商業地產的機會很有限，所以公司主要藉收購去擴充物業組合。由於整體市場已頗為成熟，而地段理想的優質大廈都已集中在數家公司手裏，所以本人並不視之為適合我們的增長市場。

不久將來，就我們的香港商業物業租賃業務而言，本人相信最壞的情況應已過去。

由此可把話題轉回我們的主要業務，即在內地發展、管理並擁有世界級商業地產項目。機會仍有很多，我們會適時擴充物業組合。六個月前本人主張謹慎，現在看法依然，不過放心了一點，但仍未到可以行動的地步。四方八面的風險仍然太高，本人欲待形勢更明朗才出手。

至於我們短期內的表現，且讓本人重申：如無意外，2023年應該會是豐收的一年。

張信剛教授服務董事會近八年，堅定而勤勉，惟將因年高而榮休，本人謹此致謝。

董事長

陳啟宗

香港，2023年1月31日



陳文博
副董事長



感謝股東一直支持恒隆地產。在這紛擾的時期，我們不能視之為理所當然。公司管理層會一如既往般勤懇工作，務求繼續獲得你們的信任和信心，各位可放心。

2022年又是充滿挑戰的一年，但跟前一年卻有幾個不同之處。其中一個主要分別是，我們在內地的購物商場幾乎不斷地驟然停業，繼而忽然重啟，然後又再次停業，主因是要遵從政府規定，以及因感染個案飆升而引致商舖人手不足。停業次數頻密又難以預料，令營運的規劃和管理尤其困難。

我們的購物商場多次突然停業又重啟，最終令我們損失了超過230個購物商場營業週數。(我把一個「購物商場營業週」定義為一個項目中的購物商場或其商店營業一個星期。我們營運十個購物商場項目，因此我們全年的總購物商場營業週數是520個星期，即十座購物商場乘以52個星期。)停業次數要比前兩年都多得多。

同樣，我們的建築工程損失超過105個工地施工週數(建築工地施工週數)，涉及我們在內地的五個項目和在香港的兩個項目。主要原因是與新冠疫情相關的工地建築工人管理問題和物流延誤(例如運送物料或機器到工地受阻，或無法從工地運走泥土)。其中，內地損失的工地施工週數是77，而香港的則是28。至今，受阻的時間對施工的影響相對可控，但只有完全擺脫疫情時，我們才會知道實際的影響程度。

若然我們能預料或事先獲告知我們的購物商場要停業，建築工地要停工，那麼管理層便可以調派人手、調整營運來適應改變，但事實上這都是無法預測的，而且受影響城市的情況各異。換言之，我們的團隊必須時刻保持高度警覺，並且面對突發事件要迅速反應。不用說，消費者情緒和客流量都受嚴重影響，大多數同店銷售額都因而下降。

簡而言之，若我們沒有靈活、專業、盡職的團隊，那麼我們在內地的業務就不可能實現這個1%的總增長(以人民幣計)。考慮到去年多次停業停工，我相信所有留意我們的人都會認為這是佳績。在這基礎上，展望2023年，只要沒有重大的外在因素衝擊，今年我們應會表現強勁。

過去一年，我們的業務雖挑戰重重但仍有收穫，我們的可持續發展工作亦是如此。我非常高興能向各位報告：2022年10月，恒隆與法國奢侈品牌集團LVMH簽署了一份開創先河的可持續發展合作協議。簽署儀式在巴黎舉行，並實時轉播至香港、上海和其他城市，在幾百位同事和其他持份者見證下，我與Antoine Arnault代表雙方所屬集團共同公開承諾，在我們合作的購物商場及店舖推行特定、可量度、特定期限內達成的可持續發展措施。協議涵蓋LVMH集團旗下於恒隆在內地七個城市近100家店舖，共佔恒隆可出租樓面面積逾27,000平方米。這些數字預期會在未來幾個月至幾年持續增長，繼而深化雙方的連繫與影響力。合作內容和目標涵蓋能源、廢棄物管理、生物多樣性、水資源、福祉，以及更多雙方認為目前最迫切的問題。雙方非常重視這協議，同意假若未能達到預定的目標時，須付出一定的財務代價，以及賦權雙方互相監察。

這是全球首次有業主與租戶簽訂如此深入而全面的夥伴協議。然而，我們不打算讓這種夥伴關係僅維持在簽署雙方之間，事實上我們已明確表示有意在適當時候把夥伴範圍擴大：恒隆夥拍其他租戶、LVMH夥拍其他業主。將來，我們甚至可能把協議涵蓋範圍擴展到地產和建築環境的其他方面。

其實僅是雙方承諾合作的內容已是史無前例了。然而，我們更推進一步。簽署協議後，恒隆與LVMH共同舉辦和主持了首屆「地產與氣候論壇」。該國際論壇為期兩天，設線上及線下模式，我們兩個集團幾百位內部和外部持份者聚首一堂，探討相關的可持續發展議題，並為可持續發展方面共同面對的挑戰構想出可行的解決方案。論壇在協議簽署後僅一個月(11月)便舉行，並計劃成為定期的系列活動，希望會像雙方的協議一樣持續擴展，涵蓋其他夥伴、持份者和業界團體。



除了業界論壇一般的預期成果外，恒隆與LVMH期求下一步能更具體。因此，我們把論壇得出的建議與雙方協議的關鍵內容結合，並將在2023年3月發布《共同憲章》，概述我們在可持續發展的承諾和行動。我們希望憲章能為業主與租戶的合作訂立新標準，及其他地區乃至全球的業主與租戶也會加以採納。我相信，企業必須採用這種廣泛而深入的全面夥伴模式，才能真正推動可持續發展。

隨着疫情快將結束，我們有加快步伐的緊迫感。雖然在三年疫情期間我們的業績令人喜出望外，但無疑我們正進入另一個常態，為此公司必須更有韌性、更為靈活。從這幾年的經歷可見，我們不能再期望輕易獲得增長，甚至我們這代人習以為常的穩定和繁榮，也不能再視為理所當然。自然、人才、資金三大基本的經濟資源，全都形勢有變，快到緊要關頭，我們必須做好準備。然而，正是這些轉變時刻，會帶來一些極有意思的機會。因此，我們也須抱持開放的心態。

最後，衷心感謝所有同事。又一個不平凡的年頭，但我們成功熬過了。全賴大家敬業樂業、刻苦努力，公司得以蓬勃發展。大家比以往更辛勤，巧妙地處理了在建項目中前所未有的難題。我知道你們自己也面對許多困難，沒有各位敬業樂業、不屈不撓的精神，公司不可能有今年的成果，包括與LVMH的夥伴協議。我衷心相信，恒隆所做的——你們所做的——改善了我們的社會和行業，而這也令公司更有理由繼續只選好的，只做對的。

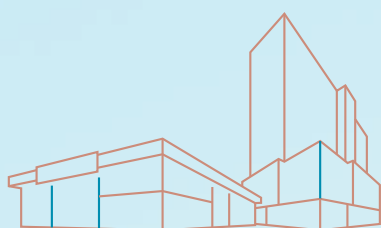
副董事長

陳文博

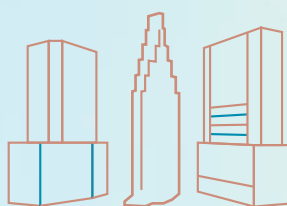
香港，2023年1月31日

穩健的物業組合

- 34 項目摘要
- 42 內地物業租賃
- 56 香港物業租賃
- 64 內地物業銷售及發展
- 67 香港物業銷售及發展
- 69 展望
- 70 集團主要物業



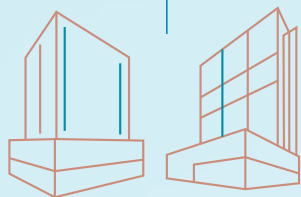
銅鑼灣物業組合



中環物業組合



淘大商場



旺角物業組合

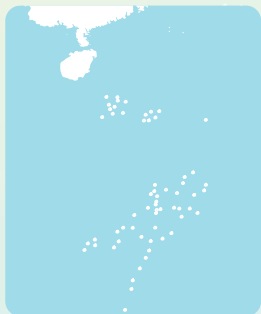
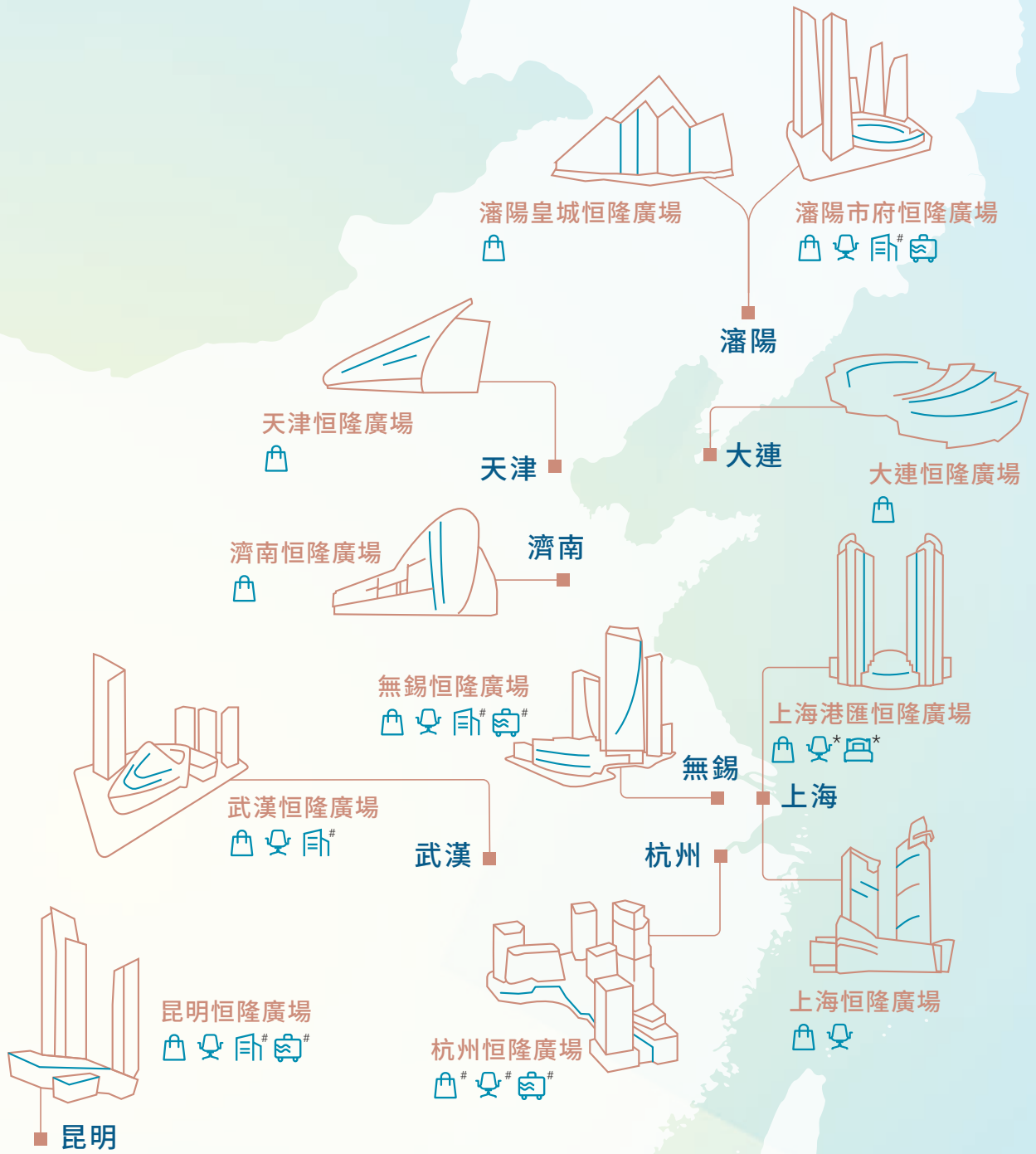







康怡廣場及康蘭居



山頂廣場





-  零售
-  辦公樓
-  住宅及服務式寓所
-  可供出售寓所
-  酒店

* 由恒隆集團持有

發展中

項目摘要 — 內地物業

上海恒隆廣場

以「Home to Luxury」為定位，樓高五層的上海恒隆廣場雲集全球100多家國際知名奢華時尚品牌及餐飲食肆。

上海恒隆廣場兩座甲級辦公樓坐落於黃金地段，集超卓設計及先進設施於一身，深受從事金融、專業服務及時尚服飾業的知名跨國公司及本地龍頭企業青睞。



總樓面面積

213,255 平方米

零售

 25%

辦公樓

 75%

停車位數目

 **804**

上海港匯恒隆廣場

上海港匯恒隆廣場坐落於上海最大的地鐵站之一的徐家匯站上蓋，匯聚眾多國際奢華時尚品牌，同時設有涵蓋時尚服飾、美妝、珠寶鐘錶、運動健身、數碼家電及兒童用品等範疇的特色專賣店，更引入多個品牌的首家內地門店，成功鞏固其「Gateway to Inspiration」的定位。

上海港匯恒隆廣場的甲級辦公樓網羅高端製造業、專業服務及快速消費品等主要目標行業的租戶，而高端服務式寓所則提供逾600間套房，配備一系列豪華私家會所設施，持續吸引家庭住戶、行政人員及企業家入住。




總樓面面積

273,427 平方米


零售

 45%

辦公樓*

 25%

住宅及服務式寓所*

 30%

停車位數目

 **752**

*由恒隆集團持有

瀋陽皇城恒隆廣場

瀋陽皇城恒隆廣場位於瀋陽市的金融樞紐，網羅近200家人氣品牌，匯聚時尚服飾、休閒娛樂、美妝及餐飲等行業，是年輕消費者追求時尚潮流的必到熱點。



總樓面面積

109,307 平方米

零售

 100%

停車位數目

 **844**

瀋陽市府恒隆廣場

瀋陽市府恒隆廣場坐落於瀋陽的核心商業區，匯聚全球各地備受追捧的奢華時尚品牌，並引入多間品牌的瀋陽首家門店。商場亦設有精品超市、環球美饌及時尚生活配套服務。

瀋陽市府恒隆廣場的甲級辦公樓是市場上高端辦公樓的優先選擇，吸引多家跨國企業及國內優質租戶進駐。瀋陽康萊德五星級酒店是本公司在內地的首個酒店項目，雄據辦公樓頂部19層，設有315間豪華客房。


瀋陽市府恒隆廣場發展項目餘下的部分包括一座購物商場、辦公樓及住宅公寓，新建項目將與綜合商業項目中蓬勃發展的現有物業相得益彰。



總樓面面積

293,905 平方米

零售

 35%

辦公樓

 45%

酒店

 20%

停車位數目

 **2,001**

濟南恒隆廣場

濟南恒隆廣場位於濟南市的核心商業區，是當地最具規模和最享負盛名的購物商場之一，以生活時尚潮流樞紐為定位，坐擁的350間品牌店舖各有特色，集國際名牌、潮流服飾、兒童教育及娛樂、環球美食、豪華影院及精品超市於一身，更設有多家首度落戶濟南的旗艦店。商場正進行為期三年的資產優化計劃，以提升商場的定位和奢華時尚品牌選擇。

濟南恒隆廣場於2023年1月1日起全面採用可再生能源，是山東省和濟南市首個在業主和租戶營運的年度耗電量方面均實現淨零碳排放的商業物業，也是本公司第二個全面採用可再生能源的物業。



總樓面面積

171,074 平方米

零售

100%

停車位數目

785

無錫恒隆廣場

無錫恒隆廣場位處無錫市中心最繁榮的商圈，匯聚逾200家優質零售店舖，當中不乏國際高端品牌，堪稱高端時尚品牌的集中地。

無錫恒隆廣場兩座精湛設計和配備優質設施的辦公樓，以及恒隆旗下首家自營的多功能辦公空間品牌「恒聚」，租戶陣容鼎盛，吸引多家金融及專業服務業的跨國和內地頂尖企業進駐。

無錫「恒隆府」和希爾頓格芮精選酒店現正施工。



總樓面面積

259,770 平方米

零售

47%

辦公樓

53%

停車位數目

1,292

天津恒隆廣場

天津恒隆廣場位處天津海河沿線商務區的心臟地帶，憑藉策略性選址成為當地的潮流生活時尚熱點，雲集接近240家國際及本地品牌，集購物、餐飲、休閒及娛樂於一身，提供面面俱全的現代化消費體驗。天津恒隆廣場致力提升其定位，積極優化租戶組合，並吸納新品牌及引入天津首店，成功由備受家庭顧客歡迎的時尚生活商場轉型為輕奢侈品牌的集中地。



總樓面面積

152,831 平方米

零售

 100%

停車位數目

 **800**

大連恒隆廣場

大連恒隆廣場傲立於大連市核心商業地段，是高端品牌雲集的地區購物商場，齊集時尚服飾、珠寶鐘錶、美容及個人護理等頂級品牌，同時提供多家環球美饌餐廳、先進的消閒及娛樂設施、動感家庭親子園地以及多個創新運動場地。項目更設有溜冰場及大連首家百麗宮影城。



總樓面面積

221,900 平方米

零售

 100%

停車位數目

 **1,214**

昆明恒隆廣場

昆明恒隆廣場以「帶昆明看世界，讓世界看昆明」為拓展理念，是本公司在中國西南部首個發展項目，匯聚知名國際及本地品牌，當中約三成為首次進入昆明和雲南市場的品牌。

昆明恒隆廣場的甲級辦公樓位置方便，提供一系列優質設施及服務，成為跨國及內資領先企業的首選落戶點。昆明恒隆廣場全面採用可再生能源，是本公司首個發展項目在業主和租戶營運年度耗電量方面均實現淨零碳排放。

綜合商業項目正在建設一座酒店及寓所大樓，將設有預計於2023年和2024年開幕的五星級昆明君悅酒店和昆明君悅居。



總樓面面積

333,112 平方米

零售

 50%

辦公樓

 50%

停車位數目

 **1,629**

武漢恒隆廣場

武漢恒隆廣場位於武漢市的商貿樞紐，交通便利，是本公司在內地華中地區首個大型商業發展項目。購物商場匯聚頂級零售、休閒及娛樂體驗，更吸引多家品牌以旗艦店或專賣店形式開設武漢首店。

辦公樓樓高61層，是本公司在內地第七座辦公樓，至今已吸引保險、銀行及證券行業多家名列《財富》世界500強的國際企業及本地龍頭企業進駐。


武漢「恒隆府」現正施工，預計將於2023年下半年起分階段落成。



總樓面面積

328,612 平方米

零售

 54%

辦公樓

 46%

停車位數目

 **2,265**

銅鑼灣物業組合

Fashion Walk 涵蓋 Paterson、Food Street (食街) 及 Kingston 三大區域，匯聚眾多國際知名的時裝、美容及時尚生活品牌，並提供豐富的餐飲美饌選擇，完善訪客的體驗。

恒隆中心坐落於銅鑼灣的心臟地帶，是 Fashion Walk 中的核心商業項目，雲集時尚生活、美容及醫療等多元化商戶。



總樓面面積

70,375 平方米

零售

57%

辦公樓

31%

住宅及服務式寓所

12%

停車位數目

126

中環物業組合

中環物業組合由四座辦公樓及其零售部分組成。

渣打銀行大廈是位於中環金融樞紐的甲級辦公樓，別出心裁的建築設計，美學與實用元素兼備，是理想的辦公地點。辦公樓除了是恒隆集團及恒隆地產總部的所在地，亦是渣打銀行(香港)的總部選址。

都爹利街一號、印刷行及樂成行不但匯聚金融及專業服務業的頂尖租戶，而且薈萃多家高級食肆。連同位於渣打銀行大廈的餐飲商戶，四座大廈組成了中環顯赫食府的集中地。



總樓面面積

50,041 平方米

零售

21%

辦公樓

79%

停車位數目

16

山頂廣場

山頂廣場屹立於香港旅遊名勝太平山山頂，是備受矚目的旅遊地標，匯聚近50家人氣品牌，當中不乏首次登陸香港的商戶，包括全球首間大富翁主題館「大富翁夢想世界」。商場最近有多家矚目新店加盟，包括GO@PEAK GALLERIA體驗館及設有寵物專用泳池及美容設施的The Barkyard。山頂廣場亦是城中人氣數一數二的寵物友善商場。



總樓面面積

12,446 平方米

零售

100%

停車位數目

493

康怡廣場及康蘭居

康怡廣場是坐落於港島東區港鐵太古站上蓋的社區購物商場，交通便利，設有全港最大型的日式百貨公司AEON STYLE、結合傳統街市及現代超市的新概念店「FRESH新鮮生活」。商場亦提供了多元化的嶄新餐飲選擇、MX4D戲院及一站式教育平台。

康怡廣場與一座辦公樓及區內規模數一數二的寓所大樓康蘭居相連，分別容納了種類繁多的教育機構及商業租戶，以及450個服務式寓所單位。



總樓面面積

98,932 平方米

零售

54%

辦公樓

10%

住宅及服務式寓所

36%

停車位數目

1,069

旺角物業組合

家樂坊位於客流暢旺的登打士街及彌敦道交界，匯聚包羅萬有的商戶組合並設有提供近500個停車位的停車場。家樂坊設有 Foot Locker Power Store 旗艦店、特大生活百貨概念店 AEON STYLE、位於地庫佔地15,000平方呎以及位於八樓佔地18,000平方呎的「潮食點」，成功鞏固其一站式購物飲食據點的定位。

雅蘭中心位處彌敦道的黃金地段，毗鄰港鐵旺角站，匯聚國際鐘錶珠寶品牌、概念店及時裝、潮流生活及運動商戶，品牌陣容鼎盛。商場特設的「潮食點」更雲集各國特色食府，讓食客在別致環境下享用環球美饌。兩座辦公樓備受醫療及美容業的頂尖企業等半零售商戶青睞。



總樓面面積

89,815 平方米

零售

32%

辦公樓

68%

停車位數目

518

淘大商場

淘大商場毗鄰港鐵九龍灣站，位置四通八達，是東九龍的一站式社區生活總匯。商場除了休閒餐飲選擇齊全外，更齊集琳瑯滿目的生活百貨、教育及娛樂商戶。商場內亦設有多家首次在香港開設的概念店及餐廳，為附近的上班族及淘大花園居民提供一應俱全的時尚生活享受。



總樓面面積

49,006 平方米

零售

100%

停車位數目

620

內地物業租賃

儘管上海疫情導致業務中斷兩個月，內地物業的租賃收入以人民幣計值仍然微升，可見物業組合表現強韌，同時證明我們的物業地域多元化策略行之有效。

市場環境

內地各城市的商業租賃業務於2022年經歷了曲折難行的一年，原因是多個城市實施的疫情防控措施對業務營運構成限制，我們位於上海的旗艦商場更因此而停業兩個月。供應鏈和本地與國際旅遊雙雙受阻，影響中國作為全球第二大經濟體的增長，並促使不少企業重新審視其擴張計劃，部分規模較小的公司甚至因財務拮据而提早退租離場。

與此同時，內地物業市場及股市不景氣，亦連帶消費市道受挫。根據貝恩策略顧問公司聯同高端伽瑪基金會於2022年11月發表的報告顯示，中國去年在奢侈品消費方面受到的打擊在全球屬罕見，而奢侈品銷售正正是我們購物商場組合的業務核心。該項研究亦預測，中國的銷售額必須在疫情防控措施放寬後才能回復至2021年的水平。所幸的是，內地自2022年底已積極放寬防疫措施。至於辦公樓業務方面，經濟放緩令市場需求萎縮，加上不少主要城市陸續有新項目落成，充裕的供應量加劇租賃市場競爭令租金受壓。在旅遊業和商務旅遊低迷的情況下，內地各地的酒店和服務式寓所表現欠佳。

業務概況

我們在大連、昆明、武漢和無錫錄得的物業增長抵銷了2019冠狀病毒病和人民幣貶值帶來的大部分負面影響，故租賃收入以人民幣計值較2021年的歷史高位微升1%，本公司地域多元化策略的成效可見一斑。受去年的疫情影響，我們在上海和瀋陽的商場雖然克服了物業組合歷來最長的停業期所帶來的影響，但由於美容院、戲院、餐飲食肆和健身室業務頻繁受營業限制影響，兩地商場的生意額和客流量大受打擊。

我們的高端購物商場和甲級辦公樓佔據市內優越地段，比大多數物業更有能力抵禦外界衝擊，因此繼續成為頂尖國際品牌、知名跨國公司及中國龍頭企業的首選。管理團隊積極在艱難的營商環境下把握每一個機會。此外，會員計劃「恒隆會」亦有效刺激租戶銷售額，發揮了舉足輕重的作用。受我們

的新落成項目租出率上升推動，辦公樓組合的租賃收入以人民幣計值錄得雙位數增長。

武漢恒隆廣場在首個全年營業年度取得良好進展，在武漢市的高端零售市場獨佔鰲頭，成功站穩腳步。大連恒隆廣場轉型成為高端購物商場後，亦錄得強勁增長。昆明恒隆廣場的昆明君悅酒店現正處於發展階段，計劃於今年開業，可望帶動商場業務。

無錫恒隆廣場的希爾頓格芮精選酒店預計於2024年底開業，屆時將與項目現有的商場和辦公樓相輔相成。杭州恒隆廣場則會由世界級的購物商場、五座辦公樓和杭州文華東方酒店組成，成為本公司在內地第11座綜合商業項目。這個項目耗資人民幣160億元，計劃於2024年起分階段落成，屆時將進一步提升我們旗下物業組合的實力和多元化。

內地租賃收入按年增長 (以人民幣計值)



內地物業總樓面面積 (不包括停車場面積)



* 請參閱載於第73頁的「C. 主要投資物業」有關已落成物業總樓面面積的詳細列表

請參閱載於第70頁的「A. 主要發展中物業」有關發展中物業總樓面面積的詳細列表

上海恒隆廣場

購物商場

作為我們內地組合中首屈一指的租賃物業，上海恒隆廣場於2022年的表現略為失色，原因是上海和內地多地因疫情而實施防控政策，減少內地高端顧客的消費意欲，為商場的租賃收入和租戶銷售額帶來負面影響。儘管如此，商場仍維持全數租出，超過120家高端零售品牌及餐飲食肆繼續鞏固商場「Home to Luxury」的定位。

在旗艦店方面，古馳 (Gucci) 和華倫天奴 (Valentino) 擴充店舖面積，而香奈兒 (Chanel) 和路易威登 (Louis Vuitton) 則提供更豐富的購物選擇。戴比爾斯 (De Beers)、海藍之謎 (La Mer) 和博格納 (BOGNER) 等品牌亦相繼開設新店。商場口碑載道的年度活動「Home to Luxury」盛裝派對獲100多家租戶踴躍支持，透過提供獨家高端時尚商品、互動裝置及VIC 貴賓專享服務，成功為顧客營造別出心裁的購物體驗。



「Home to Luxury」盛裝派對每年都為賓客創造驚喜，突破無窮想像，帶來獨一無二的絕妙享受

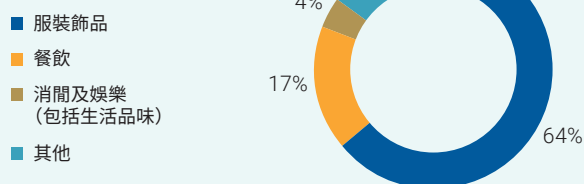
展望2023年，商場將進一步優化其租戶組合，主力引入更多嶄新奢侈品牌和個人及美容品牌，以持續鞏固其獨特定位，並提升商場對富裕年輕一族及精英階層的吸引力。

辦公樓

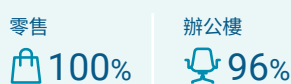
上海恒隆廣場兩座甲級辦公樓一直深受金融、專業服務及時裝行業的跨國及內地頂尖企業青睞。芬迪 (Fendi)、盟可睐 (Moncler) 及普拉達 (Prada) 等現有租戶擴展承租規模，令整體租出率維持在96%的高位。

由於上海南京西路及傳統核心商業區的新辦公樓供應緊絀，該區的辦公樓租金表現相對強韌。2022年底，我們為上海恒隆廣場的主要租戶推出了全新管家服務，未來將逐步拓展服務以涵蓋其他租戶。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



租出率



購物商場租戶數目
(於年底) 125

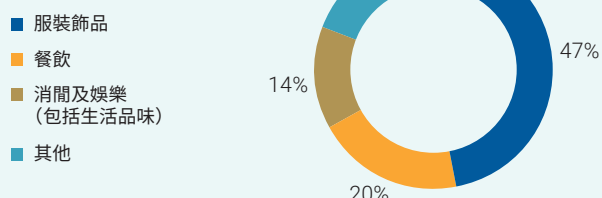
上海港匯恒隆廣場

購物商場

上海港匯恒隆廣場於2022年初表現強勁，惟當地於4至5月實施疫情防控政策，其後餐飲業、健身中心及戲院的營運也受疫情影響，嚴重打擊市內零售消費。儘管租戶銷售額和租賃收入均下跌，受惠於商場在6月初舉辦的「靈感回歸，從心出發」重啟慶祝活動及10月的「Gateway to Happiness」（「快樂觸手可及」）周年慶派對，商場在受疫情影響以外十個月的營業額更勝2021年同期。

上海港匯恒隆廣場坐落於上海最大地鐵站之一的徐家匯站上蓋，以奢侈品牌雲集的時尚生活中心為定位，租戶陣容涵蓋Buccellati、戴比爾斯（De Beers）、Thom Browne、GANNI、昂跑（On）及薩洛蒙（Salomon）等品牌，去年更迎來Hart Marx、moody tiger及Zaren的內地首店強勢加盟。商場將擴展名貴鐘錶及珠寶區域的空間，並計劃於2023年第三季度開設古馳（Gucci）的複式旗艦店，進一步吸引上海市的上流社會人士光顧。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



租出率

零售

99%

辦公樓*

97%

住宅及服務式寓所*

90%

購物商場租戶數目 375
(於年底)

*由恒隆集團持有

展望未來，商場周邊地區除了將面臨租賃市場的激烈競爭外，預料經濟疲軟亦會影響品牌的擴張意欲。有見及此，上海港匯恒隆廣場將尋求更多高端設計師品牌加盟，並加強美容及兒童區域的品牌選擇，以提升對顧客的吸引力。



上海港匯恒隆廣場的慶典活動以「Gateway to Happiness」（「快樂觸手可及」）為主題，首次以公眾開放的形式在高端商場為消費者帶來獨家的棟篤笑表演

瀋陽皇城恒隆廣場

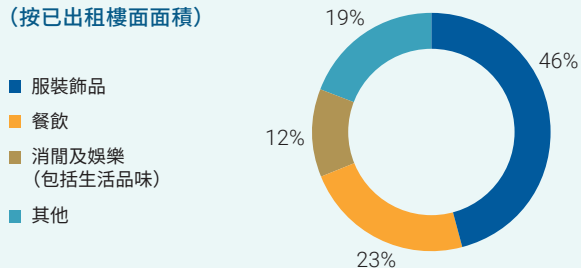
過去一年，瀋陽皇城恒隆廣場的業務飽受挑戰。疫情導致購物商場需於初春期間停業25天，同時令消費者信心減弱，旅遊亦受到影響。不過，商場把握機會吸納% Arabica、迪桑特 (Descente)、chuu、K-Swiss、歐時力 (orchirly) 及OVV進駐，使目前包括adidas、Nike Kicks Lounge及Zara等約200家本地及國際品牌的行列更加壯大，建立更加穩健的租戶組合。另外，商場於8月舉辦以七夕為主題的營銷活動，透過形形色色的時裝展及鐘錶珠寶推廣活動吸引顧客，成功錄得自2010年開業以來的最高單日銷售額。



瀋陽皇城恒隆廣場在七夕期間推出「至美七夕 心動獻禮」主題活動，帶動租戶銷售額大幅增長


零售行業的性質分布

(按已出租樓面面積)



租出率

零售

 81%

購物商場租戶數目

(於年底)

195

未來，瀋陽皇城恒隆廣場將引入更多元化的女士時裝品牌和更新鮮的餐飲選擇，並加強客戶服務，令業務更上一層樓。多家品牌包括匡威 (Converse)、天梭 (Tissot) 和樂高 (LEGO) 等將於今年開設新店。

瀋陽市府恒隆廣場

購物商場

在消費市道萎靡、疫情引致業務中斷以及租賃市場競爭激烈的多重影響下，瀋陽市府恒隆廣場的高端商場業務在過去一年舉步維艱。租賃收入、客流量和租戶銷售額均錄得跌幅。與瀋陽皇城恒隆廣場的情況相似，商場自3月中起需停業近一個月，餐飲處所的營運亦受其後實施的疫情防控政策限制。利好因素方面，新品牌例如瑞士鐘錶品牌歐米茄 (Omega) 相繼加盟商場，與香奈兒 (Chanel) 及博柏利 (Burberry) 等品牌提供優質購物體驗。

2023年，隨着疫情防控政策放寬，市場信心回暖和國內旅遊復甦，商場業務有望迎來轉機。除了調整租戶組合，以吸納更多富有活力的時尚生活奢侈品牌及兒童零售商戶外，我們亦與瀋陽皇城恒隆廣場和瀋陽康萊德酒店聯手展開多項合作，振興消費，並積極尋求餐飲租戶組合的完善方案，務求提升商場的吸引力。未來，我們將透過「恒隆會」加強與顧客之間的聯繫。

辦公樓

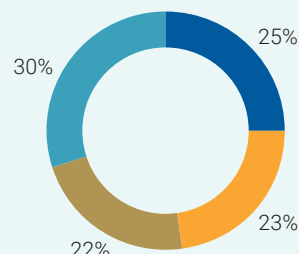
瀋陽市府恒隆廣場的辦公樓是中國東北部最高的建築物，租戶組合涵蓋銀行業、製造業、專業



瀋陽市府恒隆廣場藝術展《無鏡之夢》讓顧客親身體驗以創新手法呈現的沉浸式藝術展覽

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)

- 服裝飾品
- 餐飲
- 消閒及娛樂
(包括生活品味)
- 其他



租出率

零售

87%

辦公樓

91%

購物商場租戶數目
(於年底)

137

服務業、科技、傳媒及電訊業和金融業，實力雄厚穩固。去年，辦公空間需求疲軟和競爭對手採取進取的折扣手段，令辦公樓在租賃收入和租出率方面均受到影響。然而，辦公樓仍然成功吸納福特汽車公司 (Ford Motor Company)、漢拿控股及家電製造商美的 (Midea) 等優質企業承租，現有租戶西門子 (Siemens) 和攜程 (Ctrip) 亦相繼擴張辦公室規模。

由於供應充足，2023年的市場預期依然挑戰重重，留住現有租戶和開拓潛在租戶將成為管理層的重點工作。

酒店

去年，瀋陽康萊德酒店業務雖然受旅遊限制、檢疫要求和社交距離措施嚴重影響，但根據 Smith Travel Research 數據顯示，酒店的每間可售客房收入依然居於瀋陽市首位，市場領導地位依然穩固。酒店亦憑藉優質產品和卓越服務，贏得希爾頓全球品牌的殿堂級酒店獎項「Connie Award」，水準備受肯定。踏入2023年，預期內地及海外旅遊重啟，客房及餐飲需求將隨之反彈。

濟南恒隆廣場

由於疫情令商店及食肆營運中斷和外來旅遊受阻，加上商場正進行資產優化工程，作為時尚生活商場的濟南恒隆廣場經歷了艱苦的一年。為提升客流，商場積極尋求突破，引入知名IP首展、品牌推廣、

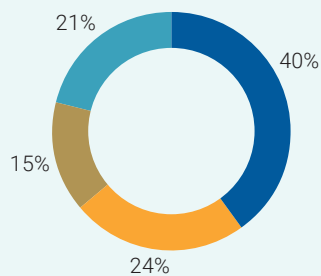
會員活動及線上銷售等多渠道營銷策略提升租戶銷售額及維持租出率，因此在如此不利的環境和激烈競爭下仍能化險為夷，租賃收入按年持平，繼續穩佔區內中高檔品牌首選的地位。

商場為期三年的資產優化計劃首階段工程完成後，位於西翼一樓的嶄新美容區持續拓展，品牌包括 CHANEL BEAUTÉ、蘭蔻 (Lancome)、Tom Ford、Gucci Beauty、海藍之謎 (La Mer)、赫蓮娜 (Helena Rubinstein)、祖·瑪瓏 (Jo Malone)、YSL Beauty 及植村秀 (Shu Uemura) 陸續開業。由於商場東翼經已展開工程，部分輕奢侈品牌的店舖亦會遷移至西翼。一樓以上亦有多家新加盟的租戶，當中包括 Giming、Lefame、chuu 和三星 (Samsung) 等。

2023年，隨着疫情防控政策放寬，我們預料消費復甦指日可待，惟目前進行的資產提升工程將影響濟南恒隆廣場的租賃收入。東翼中庭升級改造和商場動線優化兩項大型工程將會新增更多舖位作租賃用途，有助提升商場日後的盈利潛力。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)

- 服裝飾品
- 餐飲
- 消閒及娛樂
(包括生活品味)
- 其他



租出率

零售
90%

購物商場租戶數目 (於年底)

332



濟南恒隆廣場在進行資產優化計劃的同時，多家高端美容品牌已於年內相繼進駐



無錫恒隆廣場以「Take Center Stage」主題活動與忠實顧客一同慶祝商場開業九周年

無錫恒隆廣場

購物商場

無錫恒隆廣場在無錫市的高端零售市場獨佔鰲頭，惟去年的業務受多項疫情防控政策影響，4月有數天接近完全停業，7月亦有近兩星期需縮短營業時間。儘管如此，商場在租戶銷售額、租出率和租賃收入三方面仍然錄得增長。位於地庫的美容區域持續吸納多家知名品牌，當中更包括 Diptyque、L'Artisan Parfumeur 及 Penhaligon's 的無錫市首店。去年同樣於無錫恒隆廣場開店的高端品牌還有巴黎世家 (Balenciaga)、MIKIMOTO 及蒂芙尼 (Tiffany & Co.) 等。

商場於9月舉行了一年一度的「Take Center Stage」營銷活動，為期三天的活動成功將銷售額推至歷史新高，並拉近我們與首要客戶的關係，成效再次有目共睹。2023年，商場的品牌選擇可望更臻完善。

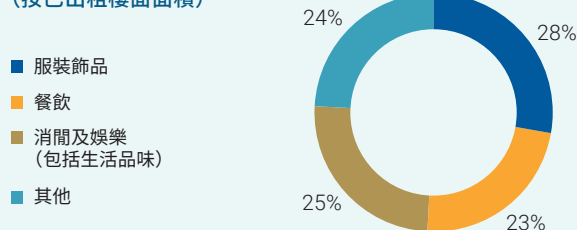
辦公樓

無錫恒隆廣場兩座甲級辦公樓仍然廣受金融、保險、科技、傳媒及電訊和專業服務行業歡迎，整體租出率微升，惟租金漲幅受制於競爭物業持續

高企的空置率。新加盟的辦公樓租戶包括招商證券、中信證券及浙商證券，而華為、通力 (KONE) 及薩孚凱 (Softtek) 則進一步擴充了辦公室規模。

我們旗下自營的多功能辦公空間「恒聚」廣受歡迎，截至2022年底，「恒聚」年度平均租出率超過75%。2023年，「恒聚」將以吸納優質的中小型企业為首要目標。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



租出率

零售
99%

辦公樓
85%

購物商場租戶數目
(於年底) 218



天津恒隆廣場在炎夏化身為海島打卡熱點，逢周末更舉辦不同活動，讓顧客放鬆心情

天津恒隆廣場

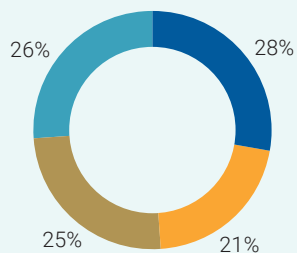
天津恒隆廣場分別於5月和9月因應疫情防控政策而停業，加上一眾娛樂場所、兒童活動、餐飲堂食、美容院及體育設施經歷長時間停運，令商場去年的租戶銷售額嚴重受創。部分租戶選擇提前終止

租約，繼續留守的租戶亦對期滿續租卻步。儘管營運環境充滿挑戰，租賃收入和租出率仍維持在與2021年相若的水平。報告期內，商場向受疫情影響最嚴重的企業提供租金寬減。

商場迎來了百年靈 (Breitling)、Peet's Coffee及西西弗書店 (Sisyphe) 等新租戶加盟，並針對不同客群籌辦了一連串活動，以協助振興客流量。2023年，多家新開業的餐飲食肆、日益豐富的美妝品牌選擇及全新登場的潮流戶外區將為商場吸引更多客流，業務表現可望向好。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)

- 服裝飾品
- 餐飲
- 消閒及娛樂
(包括生活品味)
- 其他



租出率

零售
🛒 80%

購物商場租戶數目 (於年底)

219

大連恒隆廣場

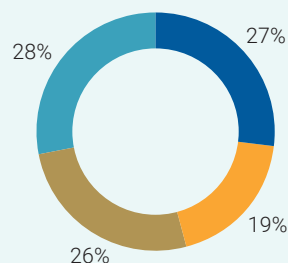
儘管大連恒隆廣場的日均客流量在疫情連番肆虐下減少6%，但商場持續從時尚生活購物中心轉型為地區奢華地標，帶動去年的租賃收入急增40%，租戶銷售額亦相應升至人民幣20億元，按年升幅逾67%。

商場於2022年底的租出率上升兩個百分點至89%，當中的新租戶包括最新奢侈品牌古馳 (Gucci)、Miu Miu、Tod's、Hogan、Longchamp、Marc Jacobs、Canali、勞力士 (Rolex) 及 KENZO、備受推崇的國際品牌肯迪文 (Kent & Curwen) 及威雅 (RARE)、著名音響品牌 Bang & Olufsen、獨家 Air Jordan 區域旗艦店，以及人氣連鎖咖啡店 % Arabica。地庫樓層的升級工程將位於東側的中庭連接至地鐵站，令商場得以設立運動及潮流區域，囊括各大人氣品牌，包括李寧、卡帕 (Kappa)、adidas、Speedo、Columbia、MLB、任天堂 (Nintendo)、Lee、凱樂石 (Kailas) 及 Spyder 等。

2023年對大連恒隆廣場而言是值得期待的一年，除了將迎來蔻依 (Chloé)、范思哲 (Versace)、

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)

- 服裝飾品
- 餐飲
- 消閒及娛樂
(包括生活品味)
- 其他



租出率

零售
89%

購物商場租戶數目 (於年底)

354

Maison Margiela、莫斯奇諾 (Moschino) 及麥絲瑪拉 (Max Mara) 等首度亮相的品牌外，商場亦會透過「恒隆會」活動及不拘一格的活動及計劃，持續轉型為高端商場。例如，我們預計將於年中舉辦「姿彩世界，繽紛大連」慶典，以標誌商場發展成為地區奢華據點。



大連恒隆廣場在2022年冬季奧林匹克運動會期間為顧客呈獻冰上表演

昆明恒隆廣場

購物商場

作為昆明市的奢華品牌集中地，昆明恒隆廣場經歷了顛簸跌宕的一年。疫情不但干擾業務營運，而且拖累消費市道，令旅客卻步。儘管商場的租賃收入微升，客流量下跌仍然對租戶銷售額造成影響，連帶租出率下滑。日本珠寶商MIKIMOTO及瑞士鐘錶品牌江詩丹頓 (Vacheron Constantin) 在商場開設昆明首家門市，連同加拿大戶外服裝品牌Arc'teryx最新開業的複式旗艦店，為業務帶來一定程度的支持。

11月，昆明恒隆廣場舉行了為期兩天的「春城脈動」三周年觸目慶典活動，場面盛大，帶動租戶銷售額有所提升。活動期間，商場請來太陽馬戲呈獻昆明首個演出，將單日租戶銷售額推至新高。2023年，商場將致力與更多頂尖國際品牌合作，並重點吸納尚未於昆明扎根的品牌。我們確信，與購物商場緊密相連的昆明君悅酒店開幕後商場定必更暢旺，提升整個綜合商業項目的地位。



昆明恒隆廣場開業三周年的慶典活動「春城脈動」場面盛大，請來太陽馬戲呈獻昆明首個演出

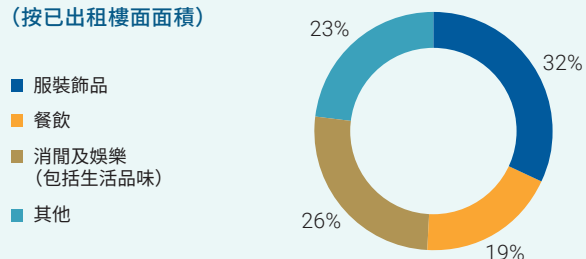
辦公樓

辦公樓坐落於昆明核心商業區的心臟地帶，去年依然深受金融、保險及專業服務業歡迎，來自這三個行業的企業合共佔據超過一半的已租出空間。租出率於2022年底為88%。泰康人壽及榮耀 (Honor) 擴展其在昆明恒隆廣場的辦公樓規模的同時，中信證券、中金財富及葡萄酒應用程式唯唯諾亦加盟成為租戶，跨國企業包括安永會計師事務所、工銀安盛人壽、諾基亞 (Nokia) 和西門子 (Siemens) 等亦已陸續進駐。

租出率預期在2023年繼續上行。即將開幕的昆明君悅酒店亦可望提升辦公樓對優質企業吸引力。

零售行業的性質分布

(按已出租樓面面積)



租出率

零售

95%

辦公樓

88%

購物商場租戶數目
(於年底) 297

武漢恒隆廣場

購物商場

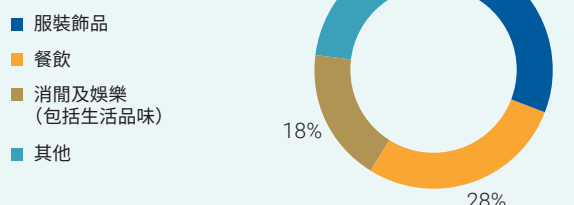
2022年對武漢恒隆廣場的高端商場而言充滿考驗，商場不僅在首個全年營運年度便要面對疫情引致的業務中斷，而且武漢市內的商業物業相繼落成，加劇了武漢恒隆廣場和商場租戶所面臨的競爭。卡地亞 (Cartier)、愛瑪仕 (Hermès) 及蒂芙尼 (Tiffany & Co.) 等店舖開業完全抵銷了部分小型品牌和獨立經營店結業所帶來的影響，帶動租出率攀升，為客流量和租戶銷售額提供了增長動力。Alexander McQueen、Marni、Christian Louboutin 和紀梵希 (Givenchy) 等品牌陸續開設期間限定店，加上「恒隆會」於武漢恒隆廣場成功推出，為商場吸納了不少高端購物人士。與此同時，全新開幕的跨層空間「Space on 5」匯聚優質餐飲食肆及社交活動場地，適合舉辦音樂表演、脫口秀和時裝展，令商場的購物體驗更加豐富。

商場於5月舉行為期三天的一周年慶典，期間上演長江燈光匯演，創下單日租戶銷售額新高。商場正籌備2023年多項新計劃，例如設立「恒隆會」高級會員專用的貴賓室，及在地庫開設全新主題區，為顧客提供更多休閒餐飲選擇、緊貼年輕潮流的時尚生活用品店和理想的聚腳點。

辦公樓

武漢市辦公樓供應充裕，加上內地經濟轉弱，拖慢了辦公樓首個全年營運年度的租出進度。年底租出率升至73%，升幅由於多學科數字出版機構 (MDPI)、博西家電 (BSH)、益普索 (Ipsos) 及雀巢 (Nestle) 加盟租戶行列所致。由於供應持續充足和企業積極尋求節流方案，2023年的市況估計仍面臨挑戰。我們旗下自營的多功能辦公空間「恒聚」將於2023年第一季度開業，提供更豐富的服務選擇和更完善的顧客體驗。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



租出率

零售

86%

辦公樓

73%

購物商場租戶數目
(於年底)

275



武漢恒隆廣場的跨層空間「Space on 5」設計時尚，視野開闊，為顧客締造購物以外的生活社交空間

發展中的新項目

本公司在內地的發展項目分布在不同的黃金地段，涵蓋高端商場、辦公樓和酒店。



昆明君悅酒店

昆明君悅酒店將由著名的君悅酒店負責營運，勢必成為本地居民及國際旅客的住宿及社交熱點。此項目位於昆明恒隆廣場，並將成為市內首個匯聚世界級購物商場、甲級辦公樓、豪華酒店及高端服務式寓所的綜合項目。酒店將提供332間客房及套房、先進住宿設施及非凡的餐飲體驗，將可滿足富有品味的本地住客和國際商務及休閒旅客的需求。昆明君悅酒店預計於2023年底開業。

地點

昆明市盤龍區東風東路／北京路

總樓面面積

98,054平方米（包括昆明君悅居的總樓面面積）

預計落成年份

2023年



無錫希爾頓格芮精選酒店

這家精品酒店擁獨特奢華設計，屬無錫恒隆廣場第二期發展項目的一部分。該項目的現有部分包括一座購物商場和兩座甲級辦公樓。酒店將由一座樓高七層的新建大樓和一座樓高三層的歷史建築組成，糅合新舊元素，將提供106間高級客房，進一步豐富無錫恒隆廣場所帶來的體驗。酒店以希爾頓格芮精選酒店品牌營運，預計將於2024年底開幕。

地點

無錫市梁溪區健康路

總樓面面積

7,165平方米

預計落成年份

2024年



杭州恒隆廣場

杭州恒隆廣場正發展成高端綜合商業項目，涵蓋一座世界級購物商場、五座甲級辦公樓及奢華的杭州文華東方酒店。項目計劃於2024年起分階段落成。杭州文華東方酒店目前處於設計發展階段，預計將於2025年開業，屆時將提供逾190間客房及套房，成為備受杭州居民和旅客歡迎的社交熱點。

地點

杭州市下城區百井坊

總樓面面積

194,100平方米（只包括地面面積）

主要用途

零售、辦公樓及酒店

預計落成年份

2024年起



瀋陽市府恒隆廣場

瀋陽市府恒隆廣場發展項目餘下的部分包括一座購物商場、辦公樓及服務式寓所，落成後將與現有的高端購物商場、甲級辦公樓和瀋陽康萊德酒店相得益彰。項目預計將於2027年起分階段落成。

地點

瀋陽市瀋河區青年大街

總樓面面積

502,660平方米

主要用途

零售、辦公樓及可供出售寓所

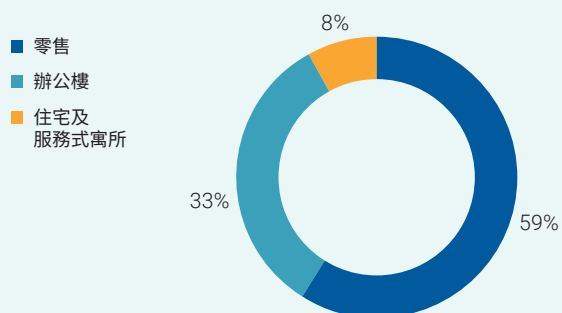
預計落成年份

2027年起

香港物業租賃

我們採取靈活務實的租賃策略，因應本地消費模式持續優化租戶組合，配合「hello 恒隆獎賞商場計劃」推出多個市場營銷活動取得成效，香港物業組合租出率持續高企，租賃收入亦隨着下半年防疫措施放寬而重拾增長。

2022年香港物業租賃組合收入分布



市場環境

去年，香港一系列遏制2019冠狀病毒病蔓延的措施影響零售銷售，令我們旗下購物商場的租金持續受壓。在社交距離規定導致食肆、戲院、教育機構、健身室和美容院等業務中斷的同時，檢疫要求和內地通關限制亦令訪港旅客疏落。除此之外，加息和樓市及股市低迷亦對消費氣氛造成影響，再加上憂慮疫情和在家工作的普及，消費者轉向網上購物的步伐加快。9月底，檢疫規定放寬，令離港旅客人數大幅攀升，但並未有效振興訪港旅遊。去年的訪港旅客人次為約60萬，與2018年6,500萬人次的紀錄高位相距甚遠。面對上述市況，香港特區政府向本地居民發放消費券，為一眾正等待需求復甦的本地商店、酒吧和食肆提供了一定援助。在辦公樓業務方面，經濟疲弱促使企業紛紛尋求節流方案，壓抑企業擴充步伐，辦公樓租金受壓。空置率上升令業主之間的競爭加劇，加強了租戶在磋商租金過程中的議價能力。

香港物業租賃業務繼續保持強韌

租戶銷售



零售



辦公樓



所有提及的租出率數據為截至2022年12月31日

業務概況

我們的租賃團隊採取靈活務實的租賃策略，使香港物業組合中的購物商場租出率全年維持高企。相關策略在2022年下半年可見成效，帶動租戶銷售額上升及租賃收入增長。由於疫情引發本地消費模式的改變，我們不斷調整租戶組合，引入更多迎合本地顧客的店舖和食肆。

2022年下半年，隨着被迫停業或縮短營業時間的商戶得以重開，我們因應租戶情況酌情提供的租金寬減額大幅下調。我們的「hello 恒隆商場獎賞計劃」有效帶動香港物業組合的租戶銷售額上升，市場營銷部門同時配合香港特區政府的消費券計劃，雙管齊下，進一步推動客流量和消費氣氛。

我們的辦公樓亦度過了充滿挑戰的一年。由於市區辦公樓空置率高企，爭奪租戶的競爭相當激烈，當中不少租戶更面臨削減成本和縮小規模的壓力。由於旅行社對辦公樓的需求銳減，我們集中吸納美容院和醫療服務機構方面的新租戶。我們位於北角電氣道228號的甲級辦公樓重建項目預計於2023年落成。

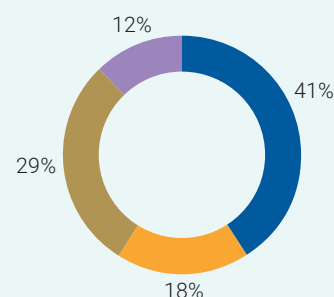
銅鑼灣物業組合

受銷售額下滑影響，租戶在續租時往往要求減租，導致銅鑼灣物業組合去年的租賃收入微跌。下行走勢預計將延續至2023年，直至訪港旅客人數回升為止。

儘管如此，銅鑼灣物業仍獲松本清青睞開設全港最大的分店、Byredo 也開設其在香港的頂級旗艦店，Mizuno Sport Style 專門店亦加盟，時裝零售陣容更見鼎盛。餐飲方面，西班牙餐廳 Calle Ocho

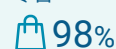
零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)

- 服裝飾品
- 餐飲
- 消閒及娛樂 (包括生活品味)
- 其他



租出率

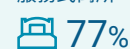
零售



辦公樓



住宅及
服務式寓所



購物商場租戶數目
(於年底)

96



兩層高的日本人氣藥妝品牌松本清旗艦店在 Fashion Walk 開幕，面積達14,500平方呎，是全港面積最大的分店

和韓式居酒屋 GYOJASANG 相繼開業，而入圍米芝蓮必比登推介的人氣麵館好湯好麵亦選擇在 Fashion Walk 開設港島首家門市，令銅鑼灣物業組合的美饌選擇比以往更加豐富。2023年的租戶組合優化策略將維持不變，繼續專注提升餐飲、美容及潮流街頭時裝選擇。

作為深受醫療、美容及保健業龍頭企業歡迎的物業，鄰近的恒隆中心於2022年的租出率有所提升，辦公樓租金亦相對穩定。2023年，租賃市場的激烈競爭預計會令市場租金受壓。因此，我們將提供靈活的租賃方案，以吸引並留住企業租戶。為優化辦公樓物業，我們將於恒隆中心增設多個電動汽車充電站，並投資在更具能源效益的空調系統。



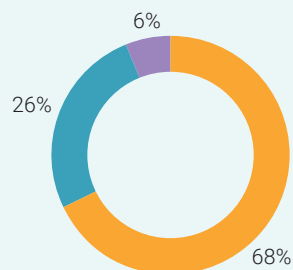
中環物業組合薈萃多家高級食肆

中環物業組合

我們的中環物業組合由渣打銀行大廈、都爹利街一號、印刷行及樂成行四座大廈所組成，是金融和專業服務業的首選辦公地點。辦公樓的分間辦公空間方案吸引了於主要核心商業區發展的中小型企業，故租出率表現持續強勁。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)

- 餐飲
- 銀行
- 其他



租出率

零售
78%

辦公樓
84%

購物商場租戶數目
(於年底) 11



山頂廣場經常舉辦寵物友善活動，讓顧客與摯愛寵物一同享受購物消閒的樂趣

2023年，隨着中環多個新發展項目陸續落成，導致鄰近物業空置率高企，租賃市場的激烈競爭預料將會持續。渣打銀行大廈將展開升降機大堂和辦公室洗手間的翻新工程，以提升物業的整體觀感。

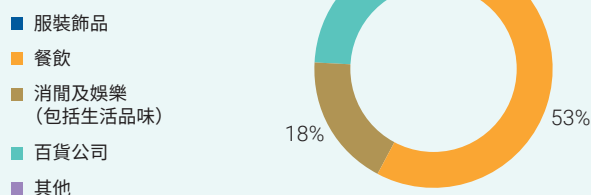
零售方面，中環物業組合雖然坐擁都爹利會館、卅二公館及Estro等高級食府，但客流量和租戶銷售額仍受在家工作安排和旅遊業低迷影響，導致2022年的租賃收入下跌。2023年，只要訪港旅遊和本地經濟復甦的大勢不變，中環物業組合的業務便有望好轉。

山頂廣場

山頂廣場屹立於香港享負盛名的旅遊地標太平山山頂，業務因此受旅遊業蕭條影響，加上接載旅客登山的人氣交通工具山頂纜車停運14個月，令租賃收入和租戶銷售額進一步受挫。我們透過提供靈活的短期租約，成功維持穩定的租出率。8月，隨着載客量更大的纜車投入服務，山頂廣場的客流量迅速飆升。

鑒於海外旅客仍然疏落，山頂廣場將繼續加強商場的餐飲選擇，並引入更多時尚生活及體驗式品牌，以期吸引更多本地消費者。我們亦會透過優化租戶組合，鞏固商場在提供獨特體驗方面的良好聲譽，並積極運用恒隆商場手機應用程式鼓勵消費。去年新加盟的租戶包括全港僅此一家的雍雅山房和高級食材及生活百貨店L'Azur Gourmet。另外，山頂廣場亦持續將目光投向寵物市場，於10月特別舉辦「山頂廣場周末寵寵您」活動，以迎合養寵物人士的需要。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



租出率

零售
96%

購物商場租戶數目 (於年底)

47

康怡廣場及康蘭居

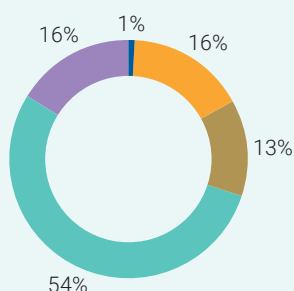
主要服務附近居民和上班族的康怡廣場表現強韌，儘管社交距離措施令客流量和租戶銷售額大受影響，商場的租賃收入依然穩定，租出率亦高企。由於疫情下更多人選擇在家煮食，全港最大型的日式百貨公司AEON STYLE和嶄新超市概念店「FRESH新鮮生活」均表現理想。我們亦重點引入家居生活及保健品牌，成功提升商場對附近居民的吸引力。作為康怡廣場辦公樓的主要租戶，部分教育機構因被勒令停課而選擇縮減規模或黯然離場，加上市場空置率上升導致競爭升溫，令辦公空間租賃業務受到嚴重影響。



康怡廣場重點引入家居生活及保健品牌，成功提升商場對附近居民的吸引力

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)

- 服裝飾品
- 餐飲
- 消閒及娛樂 (包括生活品味)
- 百貨公司
- 其他



租出率

零售	辦公樓	住宅及服務式寓所
100%	94%	72%

購物商場租戶數目
(於年底)

120

2023年，隨着疫情防控政策放寬，康怡廣場的商場和辦公樓表現可望好轉。商場將進一步優化租戶組合，而辦公樓亦會引入更多別樹一幟的課餘興趣中心，以鞏固其教育大本營的定位。

至於服務式寓所，由於租賃團隊將精力集中在留住租戶和發展本地市場兩方面，我們去年的租賃收入逆市上升，租出率亦維持穩定。2023年，旅遊限制放寬可望刺激派駐香港人員和內地旅客的入注意欲，住宿需求應隨之回暖。

旺角物業組合

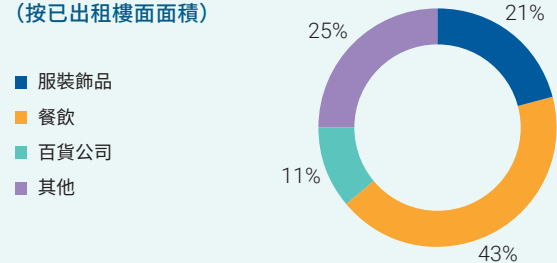
位於旺角的潮流時尚生活商場家樂坊和雅蘭中心在疫情及旅遊業寒冬下，再次經歷了挑戰重重的一年。第五波疫情導致人手緊絀，影響租戶營運，加上社交活動減少，使零售市道不振。經濟和股票市場波動亦令本地顧客消費變得審慎。然而，在我們的支持下主要租戶繼續留下經營，物業仍然全數租出，餐飲限制放寬後，餐飲食肆的表現亦見改善。

我們採取了一系列措施鞏固雅蘭中心優質醫療集中地的定位，並已漸見成效。香港專科在原來辦公樓20樓外，額外承租了兩層零售樓面。新租戶Dyson用家服務中心亦租用了全層樓面，而極尚大喜屋日本料理及松本清會於2023年上半年加盟，連同



七米高的巨型動漫角色矗立在家樂坊，配合電影宣傳活動及期間限定店，廣受途人注目

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



租出率

零售

100%

辦公樓

93%

購物商場租戶數目 (於年底)

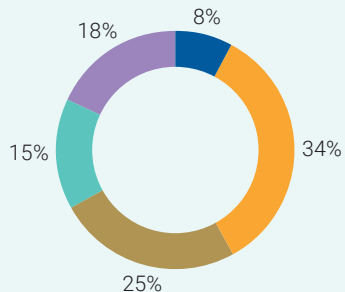
32

其他租戶組合重塑後將令雅蘭中心煥然一新。家樂坊強化了各式各樣的選擇，進一步鞏固其在旺角的半零售總匯領導地位。

儘管租賃市場的激烈競爭持續，但本地營商信心隨着疫情防控政策放寬而回暖，令旺角物業組合的業務於2022年底出現靠穩跡象。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)

- 服裝飾品
- 餐飲
- 消閒及娛樂
(包括生活品味)
- 百貨公司
- 其他



租出率

零售
🛒 100%

購物商場租戶數目
(於年底) 251

淘大商場

九龍東人口迅速增長，淘大商場致力照顧不同區內人士的福祉和需求，去年業務因而未有顯著受旅遊業低迷影響，表現大致穩定。繼著名日本零售品牌 DON DON DONKI 在2022年1月開設九龍區最大分店，商場的餐飲選擇亦變得更豐富，新加盟的食肆包括 Sukiya、泰 Cool、川公所及 RUD 等。鄰近的東九文化中心預期於2023年開幕，屆時可望為商場帶來更多客流。



著名日本零售品牌於淘大商場開設其九龍區最大分店

發展中的新項目

北角電氣道228號重建項目

恒隆地產與母公司恒隆集團合作，將北角電氣道228號*重建成一
座甲級辦公樓，並利用辦公樓平台作零售商舖用途。上蓋工程正順
利進行，項目預計將於2023年落成。

地點

北角電氣道228號，內地段1618號

總樓面面積

9,754平方米

主要用途

辦公樓、零售

預計落成年份

2023年

* 門牌號碼為臨時號數，有待發展項目落成時確認

內地物業銷售及發展



我們的高端服務式寓所項目

「恒隆府」將為城市生活樹立新標準，
體現恒隆旗下發展項目一貫對
卓越的追求。

市場環境

去年內地房地產市場面臨疫情反覆，發展商資金流動性及買家按揭風險等各項的挑戰，各地置業人士普遍轉趨謹慎。然而，買家更傾向積極物色位處核心地段的優質項目和財務穩健的發展商，故高端物業表現大致較好。再者於11月，內地公布一系列促進資金流動和重振市場信心的措施，為房地產業注入了強心針。

業務概況

我們正在昆明、瀋陽、武漢及無錫的項目發展高端服務式寓所品牌「恒隆府」，預計落成後不但能為城市生活樹立新標準，更能充分體現本公司「締造優享生活空間」的願景。項目所帶來的新收入將充分發揮公司投資物業的價值，突顯我們致力為股東創造價值的承諾，讓我們逐步邁向實現可持續增長的長遠戰略。發展項目將提供驚喜不絕的嶄新一站式生活體驗，為房地產市場注入活力。

作為領先的香港商業地產發展商，我們透過建造優質發展項目和追求卓越，樹立優良的聲譽。我們將憑藉這方面的豐富經驗，推動內地物業銷售及發展業務。

「恒隆府」項目簡介



武漢「恒隆府」

武漢「恒隆府」為高端服務式寓所品牌「恒隆府」推出的首個項目，由三座設計別出心裁的大廈和樓高三層的會所組成，總共提供492個單位，滿足品味人士的生活追求。「恒隆府」與武漢恒隆廣場的購物商場和辦公樓緊密相連，方圓三公里內齊備一系列教育及醫療設施、露天公園及五星級酒店。公開銷售時間須視乎市場情況而定，項目預計於2023年下半年起分階段落成。

地點

武漢市礄口區京漢大道

總樓面面積

131,493平方米

預計落成年份

2023年起



無錫「恒隆府」

無錫「恒隆府」為無錫恒隆廣場第二期發展項目的一部分。建基於現有高端購物商場和兩座辦公樓組成的世界級綜合商業項目所得的成功經驗，無錫「恒隆府」將把中央商業區轉型為生活及工作並重的核心樞紐，以現代方式全新演繹無錫豐富的藝術與文化歷史。兩座高樓大廈的總樓面面積約10萬平方米，設有約600個單位及世界級會所。毗鄰的希爾頓格芮精選酒店將會提供共106個客房。無錫「恒隆府」預計將於2023年開始預售，並於2024年底起分階段落成。

地點

無錫市梁溪區健康路

總樓面面積

99,953平方米

預計落成年份

2024年起



昆明君悅居

昆明君悅居為昆明恒隆廣場綜合發展項目的重要部分，其餘部分包括高端購物商場、甲級辦公樓及五星級的昆明君悅酒店。昆明君悅居傲立於擁有332間客房的昆明君悅酒店之上，佔據樓高250米的大樓頂部，共有254個寓所單位，提供一覽無遺的城市美景。項目亦設有三間無與倫比的頂層別墅，每間均有專屬的天際花園和私人泳池。項目預計將於2023年上半年開始預售，並由2024年起分階段落成。

地點

昆明市盤龍區東風東路／北京路

總樓面面積

98,054平方米 (包括昆明君悅酒店的總樓面面積)

預計落成年份

2024年起



瀋陽「恒隆府」

瀋陽「恒隆府」為瀋陽市府恒隆廣場綜合發展項目的一部分，與高端購物商場、辦公樓及享譽全球的瀋陽康萊德酒店無縫銜接，提供高尚優越的城市生活享受。項目預計將於2025年開始預售。

地點

瀋陽市瀋河區青年大街

總樓面面積

502,660平方米*

預計落成年份

2027年起

* 此為整個瀋陽市府恒隆廣場餘下發展部分的總樓面面積



我們會繼續推售藍塘道23-39及皓日 (The Aperture) 兩個項目，並推動壽山村道豪宅項目的建築工程。

市場環境

2022年樓市交投氣氛持續低迷，住宅物業市場顯著調整，樓價全年累計下跌15%，拖慢一手私人住宅的銷售步伐。房屋局截至去年底的数据顯示，未來三至四年一手私人住宅潛在供應量約10.5萬個單位，維持在較高水平。

受惠於2023年初內地與香港恢復正常通關，加上社會活動逐步復常，住宅市場的負面氣氛稍為緩和。惟美國聯邦基金利率維持高位，港元流動性亦比較緊張，銀行同業拆息的下行趨勢將較難延續。

隨着市場上多個新的住宅發展項目因應樓市升溫而積極展開銷售部署，市場氣氛有所好轉，惟市況是否復甦仍然有待觀察。

業務概況

截至去年底，位於九龍東的新發展項目皓日 (The Aperture) 一共售出126個單位，其銷售步伐將持續推進；藍塘道23-39會於今年推出兩個全新示範單位，吸引市場注目；港島南區壽山村道37號的豪華獨立式洋房重建項目的圖則已通過屋宇署審批，預期將於2023年開始施工。

發展中的新項目



皓日 (The Aperture)

恒隆秉承「只選好的 只做對的」理念，精心打造的全新住宅項目皓日 (The Aperture) 位踞東九龍的核心優越地段。項目鄰近港鐵九龍灣站和三個大型購物商場，日常生活所需一應俱全，亦為住戶提供優享生活體驗。項目現正進行上蓋工程，預計將於2023年落成。

地點

九龍灣牛頭角道11號，新九龍內地段1744號

總樓面面積

16,226平方米

主要用途

住宅、零售

預計落成年份

2023年

* 門牌號碼為臨時號數，有待發展項目落成時確認

壽山村道重建項目

港島南區壽山村道37號的地皮收購項目已於2021年2月完成。該地皮將被重建成多間豪華大宅，建築工程將於2023年展開。

地點

港島南區壽山村道37號，鄉郊建屋地段357號

總樓面面積

4,403平方米

主要用途

住宅

預計落成年份

2025年



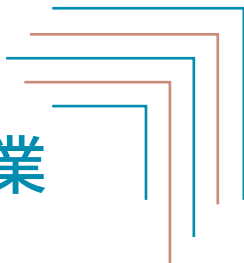
展望2023年，儘管市場依然充滿變數，內地和香港兩地的前景仍然令人樂觀。對於近期內地放寬疫情防控政策，縱然面對初期的挑戰，各方持份者均表示支持。在物業發展方面，隨着內地各個「恒隆府」項目將因應市況而陸續公開銷售，加上香港的皓日 (The Aperture) 住宅單位正式交樓，2023年的業務可望迎來多個新里程碑。

內地的確診個案於12月達至高峰，其影響消退過後，我們在內地的租賃物業組合預料將再創佳績，而且增長勢頭有望持續。2019冠狀病毒病會否再現變異病毒株，為我們的日常營運帶來影響，仍屬未知之數，但我們有了過去三年的經驗，加上多個新項目亦已上軌道，因此能更全面地防患未然。未來，我們將透過推行各項市場營銷活動和會員計劃「恒隆會」把握市場機遇，帶動旗下商場的客流量，並刺激顧客消費。上海恒隆廣場和

上海港匯恒隆廣場將連同上海以外其他表現強勁的商場，帶動我們的內地業務增長，而我們在內地的辦公樓組合則可望帶來穩定的增長和收入。

內地放寬疫情防控政策和逐步通關，對香港而言無疑是喜上加喜。我們在銅鑼灣和旺角的租賃物業組合及山頂廣場的業務將最為受惠，而整體消費者情緒升溫，亦為我們位於港島東的康怡廣場和九龍東的淘大商場兩座社區購物商場持續帶來穩定收入。我們將利用具策略性的獎賞計劃「hello 恒隆商場獎賞計劃」，以加強與忠實顧客之間的連繫並增加客流量。至於我們在香港的辦公樓組合，儘管市況依然顛簸，我們仍展望於2023年第二季度推出位於電氣道228號的最新項目。整體而言，我們將持續打造更完善和強勁的租戶組合，並善用資產優化計劃和資金回收舉措，以提升香港物業組合的定位。

2023年，我們的物業發展業務將再添多個里程碑。內地方面，視乎市場情況而定，我們的高端服務式寓所品牌「恒隆府」（包括武漢「恒隆府」、昆明君悅居及無錫「恒隆府」）將陸續進行公開銷售，武漢「恒隆府」的首批單位預計於2023年交付。香港方面，皓日 (The Aperture) 的預售收入可望於2023年下半年完成交易後入賬。



A. 主要發展中物業

於2022年12月31日

地點	地盤面積 (平方米)	主要用途	總樓面面積 (平方米)	施工階段	預計落成年份	
內地						
武漢						
武漢「恒隆府」	礄口區京漢大道	16,687	🏠	131,493	建築上蓋	2023起
無錫						
恒隆廣場(二期)	梁溪區健康路	16,767	🏠 🏢	107,118	建築上蓋 (無錫「恒隆府」) 地基工程(酒店)	2024起
昆明						
恒隆廣場	盤龍區東風東路/ 北京路	56,043	🏠 🏢	98,054	建築上蓋	2023 (昆明君悅酒店) 2024起 (昆明君悅居)
杭州						
恒隆廣場	下城區百井坊	44,827	🏠 🏢 🏨	194,100	地基工程及 地庫施工	2024起
瀋陽						
市府恒隆廣場	瀋河區青年大街	92,065	🏠 🏢 🏠	502,660	地基工程	2027起
香港						
北角						
電氣道228號 重建項目 (恒隆地產持有 66.7%)	電氣道228號，內地 段1618號	650	🏠 🏢	9,754	建築上蓋	2023
九龍灣						
皓日 (The Aperture)	牛頭角道11號， 新九龍內地段1744號	1,923	🏠 🏠	16,226	建築上蓋	2023
港島南區						
壽山村道 重建項目	壽山村道37號， 鄉郊建屋地段357號	8,806	🏠	4,403	計劃中	2025

除另有說明外，以上物業皆為恒隆地產全資擁有

零售
 辦公樓
 可供出售寓所
 酒店

B. 已建成待售住宅物業

於2022年12月31日

地點	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	待售住宅 單位數目	待售 停車位數目	
香港					
藍塘道23-39	藍塘道23-39號，內地段 5747號	7,850	3,835	9	18

以上物業皆為恒隆地產全資擁有

C. 主要投資物業

於2022年12月31日

地點	地契屆滿 年期	總樓面面積 (平方米)				停車位數目
		零售	辦公樓	住宅及 服務式寓所		
香港						
中環						
印刷行	都爹利街6號，內地段339號	2848	1,709	5,980	—	—
都爹利街1號	都爹利街1號，內地段7310號	2848	2,340	6,616	—	—
樂成行	雪廠街22號，內地段644號	2880	1,473	3,379	—	—
渣打銀行大廈	德輔道中4-4A 號，海傍地段103號 A段及B段	2854	4,814	23,730	—	16
銅鑼灣及灣仔						
恒隆中心	百德新街2-20號，內地段524號及 749號	2864	8,777	22,131	—	126
Fashion Walk	百德新街、厚誠街、記利佐治街、 加寧街、京士頓街、告士打道， 海傍地段231號及52號， 內地段469號及470號	2842, 2864 & 2868	31,072	—	8,395	—
瑞安中心	15至28樓，港灣道6-8號， 內地段8633號	2060*	—	16,313	—	42
跑馬地						
藍塘道23-39	藍塘道23-39號，25B及35B單位， 內地段5747號	2090	—	—	855	4

* 可續期75年

C. 主要投資物業

於2022年12月31日

地點	地契屆滿 年期	總樓面面積(平方米)				停車位數目
		零售	辦公樓	住宅及 服務式寓所		
香港						
康怡(鰂魚涌)						
康怡廣場	康山道1-2號，內地段8566號	2059*	53,080	10,577	–	1,069
康蘭居	康山道2號，內地段8566號	2059*	–	–	35,275	–
山頂及半山區						
山頂廣場	山頂道118號，市郊地段3號	2047	12,446	–	–	493
御峯	司徒拔道41C號，內地段8870號	2047	–	–	15,225	54
港島南區						
濱景園	南灣道9號，市郊地段994號	2072	–	–	9,212	89
旺角						
雅蘭中心	彌敦道625號及639號， 九龍內地段10234號及10246號	2060	20,905	31,251	–	40
恒通大廈	廣東道1112-1120號， 九龍內地段9708號	2045*	–	–	–	1,000
家樂坊	登打士街56號，九龍內地段9590號	2044*	7,454	30,205	–	478
尖沙咀及西九龍						
格蘭中心	堪富利士道8號，九龍內地段7725號 及8026號	2038	3,688	7,198	–	–
恒福商業中心	彌敦道221B-E號，九龍內地段 10619號及8132號	2037	1,444	4,891	–	–
碧海藍天	深盛路8號，新九龍內地段6338號	2050	22,350	–	–	352
浪澄灣	海輝道8號，九龍內地段11152號	2050	20,174	–	–	87
九龍灣						
淘大商場	牛頭角道77號，新九龍內地段53 號、1482號、2660號及3947號	2047	49,006	–	–	620
葵涌						
荔灣花園	荔景山道地下1A1、1A2、5A、 5B及5C號商舖及高層地下6A、 6A1和6B1及6B號商舖， 測量約分4號地段3336號	2047	2,361	–	–	–

* 可續期75年

C. 主要投資物業

於2022年12月31日

地點	地契屆滿 年期	總樓面面積(平方米) [#]					停車位數目
		零售	辦公樓	酒店	住宅及 服務式寓所		
內地							
上海							
港匯恒隆廣場	徐匯區虹橋路1號	2043	122,262	—	—	—	752
恒隆廣場	靜安區南京西路1266號	2044	53,700	159,555	—	—	804
瀋陽							
皇城恒隆廣場	瀋河區中街路128號	2057	109,307	—	—	—	844
市府恒隆廣場	瀋河區青年大街1號	2058	101,960	131,723	60,222	—	2,001
濟南							
恒隆廣場	歷下區泉城路188號	2059	171,074	—	—	—	785
無錫							
恒隆廣場	梁溪區人民中路139號	2059	122,227	137,543	—	—	1,292
天津							
恒隆廣場	和平區興安路166號	2061	152,831	—	—	—	800
大連							
恒隆廣場	西崗區五四路66號	2050	221,900	—	—	—	1,214
昆明							
恒隆廣場	盤龍區東風東路21-23號/ 北京路433號	2051	165,375	167,737	—	—	1,629
武漢							
恒隆廣場	礄口區京漢大道688號	2053	177,140	151,472	—	—	2,265

[#] 內地投資物業總樓面面積包括地面及地底之樓面面積



綜合業績

截至2022年12月31日止年度，恒隆地產有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）的總收入與2021年持平於港幣103.47億元，營業溢利則下跌2%至港幣72.53億元。物業租賃收入減少3%至港幣100.31億元，跌幅主要受2022年第二季度起人民幣兌港元貶值及上海的商場受疫情影響而於4月和5月停業所致。年內錄得港幣3.16億元的物業銷售收入（2021年：無）。

收入及營業溢利

	收入			營業溢利／(虧損)		
	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	變動	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	變動
物業租賃	10,031	10,321	-3%	7,166	7,462	-4%
內地	6,752	6,939	-3%	4,554	4,693	-3%
香港	3,279	3,382	-3%	2,612	2,769	-6%
物業銷售	316	-	不適用	87	(91)	不適用
總額	10,347	10,321	-	7,253	7,371	-2%

股息

董事會建議以現金方式派發2022年度末期股息，每股港幣6角（2021年度：港幣6角）。末期股息將於2023年5月19日派發予於2023年5月5日名列本公司股東名冊的股東。連同中期股息每股港幣1角8仙（2021年度：港幣1角8仙），2022年度的全年股息為每股港幣7角8仙（2021年度：港幣7角8仙）。

物業租賃

截至2022年12月31日止年度，恒隆地產的整體租賃收入減少3%至港幣100.31億元。我們於內地的物業組合租賃收入按人民幣計值上升1%，按港幣計值則

股東應佔基本純利減少4%至港幣41.99億元，每股基本盈利相應減至港幣0.93元。

計及港幣3.63億元的股東應佔物業之淨重估虧損（2021年：港幣4.97億元）後，恒隆地產錄得的股東應佔純利為港幣38.36億元（2021年：港幣38.68億元），相應的每股盈利為港幣0.85元（2021年：港幣0.86元）。

下跌3%，跌幅受2022年第二季度起人民幣貶值所致。在第五波2019冠狀病毒病疫情的影響下，我們的香港物業組合錄得3%的租賃收入跌幅。

內地方面，儘管零售業在年內面對各種挑戰，我們的租賃組合仍然表現強韌。傳染力強的Omicron變異病毒株在上半年肆虐，促使我們於上海的商場在4月至5月期間停業兩個月，嚴重影響業務表現。儘管如此，我們於上海以外的商場及辦公樓組合持續呈現可觀增長，上半年的收入按人民幣計值增加1%。在下半年，由於疫情在內地蔓延，當地疫情防控政策再度實施，導致業務受影響和客流量下滑。

疫情於12月加劇令確診個案遍布全國各地，以致負面情緒被放大。我們的地域及業務多元化策略再次發揮其功效，下半年的租賃收入較2022年上半年增長8%，若對比內地租賃收入處於歷史高位的2021年下半年則持平。總括而言，按人民幣計值，2022年收入比去年上升1%。

內地¹

物業租賃 — 內地組合

	收入		
	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元	變動
商場	4,607	4,662	-1%
辦公樓	1,110	1,001	11%
酒店	73	94	-22%
總額	5,790	5,757	1%
總額等值港幣(百萬元)	6,752	6,939	-3%

¹ 除另有註明，內地組合的百分比變動均按人民幣計值。

按人民幣計值，整體租賃收入微升1%，營業溢利與2021年持平，按港幣計值則均下跌3%，跌幅受2022年第二季度起人民幣貶值所致。儘管2019冠狀病毒病疫情於內地多個城市肆虐，我們的商場組合表現相對穩定。上海和瀋陽以外的商場表現穩健提升，大幅抵銷了我們在該兩個城市的商場在疫情期間停業所帶來的影響。我們的優質辦公樓組合表現突出，按年錄得雙位數的收入增長，升幅主要受近年在無錫、昆明和武漢落成的辦公樓租出率

香港的營商環境疲弱，年初的第五波疫情對業務和消費者情緒造成影響。政府於年內推出新一輪電子消費券計劃，得以提振消費者情緒。2022年下半年批出的租金寬減額度有所下降，因我們在這個充滿挑戰的時期仍持續向租戶提供支援。與去年相比，2022年的整體租賃收入僅下跌3%，跌幅少於上半年的4%，可見按年差距逐步收窄。此外，我們成功使租戶銷售額維持在去年的水平，租出率亦持續高企。

上升所帶動。各項疫情防控政策令跨省旅遊受阻，酒店營運因而受到拖累。

商場

各項地方疫情防控政策和疲弱的消費者情緒令營運環境充滿挑戰，我們的商場組合收入較去年減少1%。高端商場的收入與去年相比錄得1%的跌幅，而次高端商場的收入按年下跌4%。

物業租賃 — 內地商場組合

商場名稱及所在城市	收入			年末租出率	
	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元	變動	2022	2021
高端商場					
上海恒隆廣場	1,595	1,782	-10%	100%	100%
上海港匯恒隆廣場	1,146	1,163	-1%	99%	100%
瀋陽市府恒隆廣場	97	106	-8%	87%	90%
無錫恒隆廣場	398	373	7%	99%	98%
大連恒隆廣場	229	164	40%	89%	87%
昆明恒隆廣場	285	269	6%	95%	97%
武漢恒隆廣場#	232	153	52%	86%	84%
	3,982	4,010	-1%		
次高端商場					
瀋陽皇城恒隆廣場	161	179	-10%	81%	90%
濟南恒隆廣場	304	305	-	90%	93%
天津恒隆廣場	160	168	-5%	80%	86%
	625	652	-4%		
總額	4,607	4,662	-1%		

於2021年3月開業

2022年，受各項疫情防控政策和消費者情緒疲軟影響，我們的商場組合於年初的利好表現亦受到影響。商場停業，加上餐飲、娛樂及教育等行業的處所需實施人數限制，導致客流量減少。於2022年上半年，我們的商場因疫情而需要暫停營運，直接打擊租賃表現，當中以上海的商場（上海恒隆廣場和上海港匯恒隆廣場）和瀋陽的商場（瀋陽市府恒隆廣場和瀋陽皇城恒隆廣場）首當其衝。

直到同年12月，隨着疫情防控政策逐步放寬，加上我們推出多項市場營銷活動和會員計劃及禮遇，2022年下半年的業務呈現穩健復甦。然而12月的確診個案增加，影響整體消費情緒，即使我們的商場在此期間保持營業，但仍影響部分租戶的營運。

我們在上海和瀋陽以外的高端商場克服上述挑戰，業績理想，收入按年上升6%至52%，升幅主要受租出率持續上升和租戶組合優化措施帶動。次高端商場的收入於年內減少4%。

高端商場

我們的旗艦商場上海恒隆廣場的收入按年下跌10%，租戶銷售額亦減少24%。年內，上海反覆出現確診個案並影響其業務，但商場精心策劃並推出了一系列會員計劃及市場營銷活動，如口碑載道的「Home to Luxury」盛裝派對，以帶動消費者情緒和客流量。截至年底，商場維持悉數租出。

上海港匯恒隆廣場於4月和5月受疫情影響而停業，其租戶銷售額較去年下跌19%，但收入僅輕微下滑。繼2020年底完成資產優化計劃後，商場吸納大量優質租戶，從而優化租戶組合。截至年底，商場維持99%的租出率。

儘管**瀋陽市府恒隆廣場**自3月中起停業近一個月，而且疫情防控政策收緊，斷斷續續地限制了外來人員進入當地，但商場於2022年的租賃表現仍然理想。適逢2022年為瀋陽市府恒隆廣場開業十周年，我們為帶動消費者情緒和租戶銷售額，推行了多項市場營銷活動，緩減了上半年停業所帶來的影響。與2021年相比，商場的全年收入和租戶銷售額分別下跌8%和18%。自商場於4月中重開後，收入和租戶銷售額均持續回升。截至2022年12月31日，租出率下跌三個百分點至87%。

無錫恒隆廣場在無錫市的高端零售市場獨佔鰲頭，在充滿挑戰的環境下，仍然維持相對穩健的表現。為了遏制疫情擴散，商場自3月底起停業超過一星期，及後7月疫情反彈，因而縮短營業時間。隨着情況逐漸好轉，商場業務漸有起色。我們亦推出了一系列具策略性的市場營銷活動，以帶動客流量和消費。儘管面臨嚴峻挑戰，商場的收入和租戶銷售額依然分別上升7%和1%，租出率則維持於99%的高位。

大連恒隆廣場自成功轉型為高端定位商場後，穩踞市內高級購物及消閒據點的地位，年內表現持續亮眼。商場收入按年攀升40%至人民幣2.29億元，租戶銷售額亦受惠於優化的租戶組合和成效卓越的市場營銷項目，錄得67%的升幅。年內，多家奢侈

品牌租戶進駐商場，陣容鼎盛，帶動租出率上升兩個百分點至89%。

昆明恒隆廣場作為市內奢華品牌的集中地，受租金上調和基本租金較高所帶動，儘管租戶銷售額減少4%，收入仍錄得6%的升幅。2022年，多家國際品牌以本商場作為首次進軍昆明的據點，陸續開設旗艦店或期間限定店，務求為消費者帶來耳目一新、引人入勝的體驗。租出率下跌兩個百分點至95%。

武漢恒隆廣場作為我們在華中地區首個大型綜合商業項目，租戶銷售額和客流量自2021年3月開幕以來一直穩步上揚。商場坐落於繁華熱鬧的礄口區，與武漢市的商貿樞紐緊密連接，因此吸引了多家首次落戶武漢的旗艦店及特色專門店進駐。雖然商場在10月至11月因疫情嚴峻而停業三個星期，但全年收入仍上升52%至人民幣2.32億元，租戶銷售額亦上升158%。截至年底，商場的租出率增加兩個百分點，達到86%。

次高端商場

受疫情防控政策收緊影響，**瀋陽皇城恒隆廣場**自3月中起停業近一個月，令商場業務受挫，收入和租戶銷售額分別下跌10%和24%。隨着商場於4月中恢復營業，消費者情緒逐步回穩。面對種種挑戰，瀋陽皇城恒隆廣場轉危為機，引入更多具競爭力的優質租戶，以取替表現未如理想的租戶。截至2022年12月31日，商場的租出率下跌九個百分點至81%。

濟南恒隆廣場的收入維持穩定，租戶銷售額下跌20%。我們於2021年6月展開為期三年的全面資產優化計劃。首階段工程於年內完成後，我們引入

不同品牌進駐商場。多家美妝及首次進軍濟南的品牌於商場內開設店鋪，我們亦推行了多項有效的市場營銷策略和會員計劃，令商場聲譽日隆。該計劃的餘下工程將繼續加強商場的長期競爭力和盈利能力。商場的租出率於年底減少三個百分點至90%。

疫情反彈令**天津恒隆廣場**於2022年5月和9月分別停業超過一星期，導致商場收入減少5%，租戶銷售額亦下跌29%。為提升商場的競爭力，我們引入了更具吸引力的品牌，以取替表現未如理想的租戶，令租戶組合得以提升。與去年相比，商場的租出率回落六個百分點至80%。

物業租賃 — 內地辦公樓組合

辦公樓名稱及所在城市	收入			年末租出率	
	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元	變動	2022	2021
上海恒隆廣場	639	629	2%	96%	97%
瀋陽市府恒隆廣場	130	132	-2%	91%	92%
無錫恒隆廣場	119	113	5%	85%	88%
昆明恒隆廣場	126	81	56%	88%	71%
武漢恒隆廣場	96	46	109%	73%	57%
總額	1,110	1,001	11%		

儘管上海市疫情於4月至5月期間處於高峰期，**上海恒隆廣場**兩座甲級辦公樓於年內的租賃表現依然令人滿意，收入微升2%，租出率亦維持於96%的高位。上海恒隆廣場位處上海市的傳統核心商業區，受惠於實力雄厚的租戶組合、專業的物業管理服務及優越地段，即使面對經濟低迷仍然表現強韌。

瀋陽市府恒隆廣場的辦公樓收入微跌2%，租出率下跌一個百分點至91%。市場對辦公樓的需求偏弱，加上供應不斷增加，令辦公樓租金受壓。在嚴峻的

辦公樓

面對疲弱的市道，辦公樓組合仍然為我們帶來強韌穩定的收入，佔我們內地物業租賃收入總額的19%，表現令人欣慰。辦公樓的總收入按年上升11%至人民幣11.10億元。於昆明和武漢等近年落成的辦公樓的租出率亦持續向好，成績理想。

環境下，**瀋陽市府恒隆廣場**仍能憑藉其傑出的建築設計、具策略性的地理位置和卓越的物業管理服務，繼續穩踞市場領導地位。

即使租出率下跌三個百分點至85%，**無錫恒隆廣場**兩座辦公樓的總收入仍增加5%至人民幣1.19億元。我們旗下自營的多功能辦公空間品牌「恒聚」為現有租戶提供更豐富的選擇，並吸引了更多中小型租戶承租，在凝聚社區的同時，預計能改善其日後表現。

昆明恒隆廣場辦公樓的收入劇增56%至人民幣1.26億元，租出率亦大幅攀升17個百分點至88%。憑藉其優越的地段、完善的設施和增值服務，辦公樓得以在吸納優質租戶方面佔據競爭優勢。另外，我們亦透過提供設備高級的模塊化精裝修辦公室，成功加快出租步伐。

武漢恒隆廣場的辦公樓於2020年11月投入營運，並於2022年錄得人民幣9,600萬元的收入，年底的租出率亦上升16個百分點至73%。參照無錫恒隆廣場的成功例子，武漢恒隆廣場將於辦公樓引入多功能辦公空間品牌「恒聚」，預計將於2023年上半年開業。

酒店

年內，疫情間歇性地在瀋陽肆虐，令酒店業務受到影響。為吸引當地消費者，我們積極地推出了形形色色的餐飲推廣及住宿套票。隨着疫情開始緩和，瀋陽康萊德酒店的表現逐步回升。2022年，酒店業務的全年收入下跌22%至人民幣7,300萬元。

香港

儘管香港政府於2022年底撤銷對訪港旅客的檢疫要求，訪港旅遊需求和海外企業對辦公樓的需求仍受防疫措施拖累，導致整體零售及辦公樓市道疲弱。

物業租賃 — 香港組合

	收入			年末租出率	
	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	變動	2022	2021
零售	1,931	1,983	-3%	98%	97%
辦公樓	1,096	1,157	-5%	90%	87%
住宅及服務式寓所	252	242	4%	73%	72%
總額	3,279	3,382	-3%		

我們位於銅鑼灣、中環、山頂和旺角的物業因較依賴旅遊業，年內業務持續受壓。2022年第一季度，政府頒布的社交距離措施及處所人數限制，更是直接影響戲院、健身中心及食肆等行業的租戶。

然而，我們旗下商場因應本地消費模式優化租戶組合，並且配合政府的電子消費券計劃，透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」推出多項市場營銷活動，使租出率控制得宜，維持在滿意水平。

隨着第五波疫情減退，食肆、戲院、教育機構、健身中心及美容院等受疫情影響停業或縮短營業時間的租戶恢復營業，故下半年的租金寬減較上半年大幅減少。

香港物業組合的收入下跌3%至港幣32.79億元，營業溢利亦減少6%至港幣26.12億元，租賃邊際利潤率為80%。租戶銷售額與2021年持平。

零售

受租金下調影響，我們在香港的零售物業組合收入下跌3%至港幣19.31億元。

在疫情和跨境旅遊限制的持續影響下，我們下調位於主要商業區或旅遊區的物業租金，並為特定租戶提供租金寬減，導致收入下跌6%。與此同時，我們引入更多迎合本地消費市場的品牌，令租戶組合得以提升。零售物業組合的租出率上升一個百分點至96%。

我們旗下的社區購物商場表現相對強韌，整體收入與去年持平。於報告日，我們位於港島東的**康怡廣場**及九龍東的**淘大商場**已悉數租出。

辦公樓

受辦公樓市道低迷和租金下調影響，辦公樓收入下跌5%至港幣10.96億元。

香港島方面，受制於疫情期間本地辦公樓空置率攀升，加上需求不振，辦公樓收入下跌8%。我們的**港島東辦公樓組合**貼近社區生活，定位獨特，故影響較輕微。訪港旅遊限制於本年大部分時間生效，為熱門旅遊區中環、灣仔和銅鑼灣帶來影響。面對嚴峻市況，我們採取了多項應對措施，將辦公樓的租出率維持在相對理想的水平。

九龍方面，辦公樓組合的收入微升1%。受惠於雅蘭中心、格蘭中心和家樂坊的半零售定位，我們的**九龍辦公樓組合**表現相對強韌。

住宅及服務式寓所

我們的住宅及服務式寓所業務收入按年增加4%，主要原因是康蘭居採取更具競爭力的定價策略，令平均租出率有所上升。

物業銷售

位於藍塘道的一間大宅於2022年完成法定轉讓，於年內為我們進賬港幣3.16億元的銷售收入，相應的邊際利潤率為52%。計及九龍灣新發展項目皓日(The Aperture)的銷售開支、武漢「恒隆府」的營銷開支及其他營運開支，物業銷售於2022年一共錄得港幣8,700萬元的營業溢利。

2022年內，皓日(The Aperture)再售出四個住宅單位。連同2021年售出的住宅單位，有關收入預計將於2023年完成銷售交易後入賬。

我們繼續把握機會出售非核心投資物業，以回收資金。於2022年，我們完成了出售香港荔灣花園一個舖位的銷售交易，於上半年確認港幣1,100萬元的公允價值收益，及後於8月完成該筆交易。

物業重估

截至2022年12月31日，我們的投資物業及發展中投資物業總值港幣1,905.64億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣1,289.21億元及港幣616.43億元。以上物業一概由獨立估值師第一太平戴維斯進行截至2022年12月31日止的估值。

我們錄得物業重估虧損港幣3.45億元（2021年：港幣4.60億元收益）。

內地物業組合錄得港幣1.17億元輕微的重估虧損（2021年：港幣17.50億元收益），佔物業組合價值不足1%。2022年，變異病毒株Omicron於內地肆虐，但經評估後認為其影響僅屬短期，故對估值並無重大影響。

香港物業組合錄得港幣2.28億元重估虧損（2021年：港幣12.90億元虧損），較2021年12月31日的估值減少不多於1%。

計及稅項及非控股權益後，錄得淨重估虧損港幣3.63億元（2021年：港幣4.97億元淨重估虧損）。

物業發展及資本承擔

供出租及待售的物業發展項目總值分別為港幣227.03億元和港幣107.34億元，當中包括位於武漢、無錫、昆明、杭州及瀋陽的內地項目，以及香港的重建項目。於報告日，我們對投資物業的發展項目資本承擔總額為港幣160億元。

內地

2022年，疫情導致人員流動和建築物料供應鏈受阻，窒礙發展中項目的施工進度。為緩解相關影響，我們密切監察人手編制的要求，並定期更新採購規劃。

武漢「恒隆府」為我們內地高端服務式寓所品牌的首個項目，位置緊鄰武漢恒隆廣場。項目包括三座寓所大樓，合共提供492個單位，並於2022年4月推出展示中心及示範單位。為預售而籌劃的市場推廣活動已於2022年7月展開，公開銷售時間須視乎市場情況而定。項目預計於2023年下半年起分階段落成。

昆明君悅居及昆明君悅酒店為昆明恒隆廣場餘下發展項目的重要組成部分，前者位於酒店之上，提供254間寓所，當中包括三間無與倫比的頂層別墅，後者則提供超過330間客房及套房。建築工程於2021年5月取得施工許可證後展開，酒店及寓所大樓已於2022年6月封頂，標誌着發展項目邁向另一個里程碑。根據市場情況評估的結果，昆明君悅居預期於2023年上半年開始預售，並於2024年起分階段落成，昆明君悅酒店則計劃於2023年底開業。

無錫恒隆廣場第二期發展項目包括**無錫「恒隆府」**及**希爾頓格芮精選酒店**，前者由兩座高樓寓所大樓組成，合共提供573個單位，後者則為一家時尚精品酒店。另外，項目亦包括一幢七層高的新建大樓及一幢樓高三層的文物建築，合共提供106間酒店客房。工程已按計劃進行，預計於2024年起分階段落成。無錫「恒隆府」預期於2023年開始預售，希爾頓格芮精選酒店則計劃於2024年底開業。

杭州恒隆廣場為一個高端商業綜合項目，當中包括一個購物中心、五幢甲級辦公樓及一家豪華的**杭州文華東方酒店**。目前樁基工程進度理想。項目預期於2024年起分階段落成。杭州文華東方酒店預計於2025年開業，屆時將提供超過190間高級客房及套房。

瀋陽市府恒隆廣場剩餘綜合發展項目的總樓面面積逾500,000平方米，當中包括的**瀋陽「恒隆府」**預期於2025年開始預售，並於2027年起分階段落成。

香港

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

位於北角電氣道228號的甲級辦公樓正進行重建工程，該發展項目由我們與母公司恒隆集團有限公司 (恒隆集團) 合作發展，物業低層將用作零售用途。項目預計於2023年落成。

位於香港島南區壽山村道37號的地塊已於2021年2月完成收購。該地塊將重建為豪華獨立式大宅，建築圖則已於2022年8月獲通過審批。

財務管理

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

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

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

作為我們環境、社會和管治計劃的一部分，恒隆地產持續增加可持續金融的比例。我們於年內發行價值港幣12億元的綠色債券，並取得港幣37億元的綠色貸款信貸額度及港幣85億元的可持續發展表現掛鉤貸款融資額度。此等統稱為可持續金融，現時佔我們的債項及可用信貸額度總額的46%，我們計劃進一步提高此比例。

現金管理

於報告日按貨幣種類劃分的現金及銀行存款結餘總額如下：

	於2022年12月31日		於2021年12月31日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
貨幣種類：				
港幣	2,102	40%	5,484	64%
人民幣	2,974	57%	2,885	34%
美元	153	3%	146	2%
現金及銀行存款結餘總額	5,229	100%	8,515	100%

所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，並定期監控相關存放風險。

債務組合

於結算日，借貸總額為港幣455.24億元（2021年12月31日：港幣456.95億元），其中28%以人民幣計值，作為對內地淨投資的自然對沖。

我們的定息債項主要包括中期票據及銀行貸款，而後者乃透過利率掉期轉換為定息貸款。在2022年6月贖回一筆價值5億美元的中期票據後，定息債項佔債項總額的比率於2022年12月31日下降至38%。

我們的債務組合構成可分類如下：

(i) 按貨幣（在貨幣掉期合約後）：

	於2022年12月31日		於2021年12月31日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
貨幣種類：				
港幣	32,723	72%	33,196	73%
人民幣	12,801	28%	12,499	27%
借貸總額	45,524	100%	45,695	100%

(ii) 按定息或浮息（在利率掉期合約後）：

	於2022年12月31日		於2021年12月31日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
定息	17,376	38%	21,998	48%
浮息	28,148	62%	23,697	52%
借貸總額	45,524	100%	45,695	100%

負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣402.95億元（2021年12月31日：港幣371.80億元）。淨債項股權比率為28.1%（2021年12月31日：24.4%），債項股權比率為31.8%（2021年12月31日：30.0%）。淨債項股權比率的上升主要源於內地及香港的資本支出。

還款期組合及再融資

於結算日，整體債項組合的平均償還年期為3.2年（2021年12月31日：3.0年）。債項組合的償還期分布超過10年。約72%的貸款需於兩年後償還。

	於2022年12月31日		於2021年12月31日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
償還期：				
1年內	4,533	10%	8,079	18%
1年後但2年內	8,112	18%	7,566	17%
2年後但5年內	27,621	61%	23,868	52%
5年後	5,258	11%	6,182	13%
借貸總額	45,524	100%	45,695	100%

截至2022年12月31日，我們的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣213.74億元（2021年12月31日：港幣146.45億元）。40億美元（2021年12月31日：40億美元）中期票據的未提取結餘為23.53億美元，等值港幣183.43億元（2021年12月31日：港幣137.22億元）。

財務費用淨額及利息保障倍數

截至2022年12月31日止年度，財務費用總額增加2%至港幣15.12億元。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3.5%（2021年：3.7%），部分抵銷了借貸總額增加所產生的影響。

計入損益表的淨額（撇除資本化金額後）相應增加至港幣5.12億元。

2022年的利息保障倍數為5倍（2021年：5倍）。

外匯管理

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

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

於2022年12月31日，以人民幣計值的資產淨值佔我們資產淨值總額約74%。由於人民幣兌港幣較2021年12月31日貶值8.5%，故按報告日的匯率將該等資產淨值由人民幣換算為港幣而產生的換算虧損為港幣97.70億元（2021年：港幣31.73億元收益），並已於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

資產抵押

於2022年12月31日，恒隆地產的資產均無抵押予任何第三方。

或然負債

於2022年12月31日，恒隆地產並無任何重大的或然負債。



我們在2022年達成了多個重大里程碑，向達成全球領先可持續發展房地產公司的抱負邁步向前。我們的可持續發展議程以四大優先議題為方針，分別為應對氣候變化、資源管理、福祉和可持續交易。為了實踐於2050年或之前實現淨零價值鏈溫室氣體排放的承諾，我們亦相繼制定了2025年可持續發展指標（「25 x 25」）和2030年可持續發展目標及指標。

本章節概述了本公司於2022年的可持續發展表現，包括主要成就和我們在實現「25 x 25」方面取得的最新進展。有關我們的可持續發展框架及管理方針、政策、營運原則、指標及表現，詳情請參閱我們的《2022年可持續發展報告》。



掃瞄二維碼
閱覽《2022年
可持續發展報告》

2022年亮點回顧

獎項及嘉許



於香港管理專業協會舉辦的香港可持續發展獎
2022中獲頒典範獎（大型機構組別）

於香港管理
專業協會
2022年最佳
年報獎中獲頒
環境、社會及
管治報告卓越獎



於2022香港 ESG 報告大獎中獲頒最佳 ESG 報告獎
（大市值）

於第12屆中國
公益節中獲頒
2022年度社會
責任先鋒獎



重大里程碑



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

成為**香港和內地首家**獲科學
減碳目標倡議 (Science Based
Targets initiative, 簡稱SBTi)
批核公司所制定的短期及長期
減碳目標的房地產發展商, 確認
該等目標符合SBTi的淨零排放
標準 (Net-Zero Standard)。

提高可再生能源採購量: 2023年,
內地物業組合**可再生能源**使用量
佔總用電量的比例將提升至近**25%**。

濟南恒隆廣場從2023年1月1日起採用
100%可再生能源供電。



圖片來源: Marie Rouge

與**LVMH集團**展開為期三年的
可持續發展合作關係,
攜手引領房地產及零售領域的
氣候行動及可持續發展計劃。

在蓋洛普總數據庫
(Gallup Overall Database)
的「員工敬業度調查」得分上升
0.25分, 取得4.31分(滿分為
5分), 成為第二年進行調查時
進步最快的**前25%公司**之一。

慶祝「恒隆一心義工隊」
成立十周年。過去十年內,
公司在香港和內地九個城市的
11個項目成立12支義工隊,
動員超過**11,400名義工**,
至今**累計服務時數達**
135,000小時。



推出**恒隆「她領航」計劃**, 為香港和內地200名
女學生提供師友指導。

上海恒隆廣場成為內地
首個運營階段同時獲頒
LEED V4.0運營和維護
(既有建築) 及 WELL
V2核心鉑金級認證的大
型綜合商業及辦公樓項目。*

可持續金融佔債項
及可用信貸額度總額
的比例達**46%**。

* 有關資料截至2023年1月15日, 擷取自LEED及WELL的官方網站

權威可持續發展基準及指數



GRESB
★★★★☆ 2022

自2021年起
維持**四星表現評級**

Member of
Dow Jones Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSA

環境、社會及管治
得分從**60升至66**
自2017年起納入道瓊斯
可持續發展亞太指數



恒生可持續發展企業
指數系列 2022 - 2023成份股

獲得「**AA**」評級，並自2010年
系列推出起獲選為成份股

MSCI
ESG RATINGS



自2021年起維持
「**A**」評級



SUSTAINALYTICS
a Morningstar company

自2020年7月起
維持**低ESG風險評級**



FTSE4Good

自2021年起獲選為成份股

獲納入標普全球
《2023年可持續發展年鑑》

應對氣候變化

科學碳目標通過批核

恒隆地產是香港和內地首家房地產發展商，同時亦是全球首批公司成功獲得SBTi批核公司所制定的短期及長期淨零排放目標，確認該等目標符合SBTi的淨零排放標準框架。根據《SBTi準則與建議版本5.0》的指引，我們的減排目標符合1.5°C的減排軌跡。以2019年為基準年，我們承諾於2030年前將範圍1及2絕對溫室氣體排放量減少46.6%。以2020年為基準年，我們亦承諾於2030年前將外購商品及服務和下游租賃資產所產生的範圍3絕對溫室氣體排放量減少25%。我們承諾於2050年前達致淨零價值鏈溫室氣體排放。

承諾2050年前實現淨零排放

我們是香港首家承諾達致ULI Greenprint淨零碳排放營運目標的房地產發展商，也是亞洲首批加入倡議的房地產發展商之一。該營運目標由城市土地學會 (Urban Land Institute, 簡稱ULI) 的Greenprint Center for Building Performance提出，符合巴黎協定及政府間氣候變化專門委員會所提出將全球暖化溫度控制在1.5°C以下的建議。以上舉措彰顯了本公司對配合氣候變化科學減少碳足跡的承諾，並印證了我們於2050年前實現淨零價值鏈溫室氣體排放的決心。



濟南恒隆廣場

濟南恒隆廣場：100% 採用可再生能源供電

我們於2022年12月宣布，濟南恒隆廣場將由2023年1月1日起採用可再生能源供電，成為山東省和濟南市首個採用100%可再生能源的商業發展項目。這項成就將我們內地物業組合的可再生能源使用量提升至近25%，讓我們朝着實現2025年可再生能源目標再邁進一步。

資源管理

回收及廢物管理

為統一內部打印網絡，並改善旗下所有物業的數據管理，本公司於2022年更換新一批多功能影印機，並與香港和內地多間機構合作，將仍能正常運作的

舊影印機轉廢為材。我們一共替換了30部影印機，當中23部轉贈予小學或當地非政府組織，包括19間內地學校，惠及逾10,500名師生。餘下七部則送往經授權的電子廢棄物處置中心進行回收。

福祉

2019冠狀病毒病應對措施

為緩和2019冠狀病毒病疫情帶來的重大挑戰，本公司撥款港幣1,300萬元成立「恒隆抗疫基金2.0」，以支援香港和內地多個刻不容緩的抗疫項目，並重點援助上海、瀋陽和大連三地的抗疫工作。為遏制疫情蔓延，抗疫基金為有需要的社群提供防疫物資等生活必需品，並資助香港營運「方艙醫院」。此外，我們亦採取了一系列防疫措施，以保障員工、租戶及顧客的健康和福祉。



影印機捐贈計劃的受惠學生



「恒隆一心義工隊」為前線抗疫人員製作「抗疫關愛包」



同事與家人一起參與「聖誕同樂日」的歡樂活動



參與恒隆「她領航」計劃的學員

員工福祉及參與度

員工福祉是我們企業文化的核心。報告期內，我們就2021年首次「員工敬業度調查」的結果採取了多項跟進行動，成效顯著。2022年進行的「員工敬業度調查」顯示，整體員工敬業度大幅提升。在報告期內進行第二次調查的公司當中，恒隆成功躋身進步最大的前25%行列。

青年發展及多元共融

可持續業務增長與我們所服務社區的可持續發展息息相關。2022年，我們加強青年發展方面的工作，協助年輕人盡展所長，並建立更多元和共融的社區。2022年9月，我們與香港青年協會領袖學院、上海徐匯區婦聯及靜安區婦聯合作，在香港和內地展開恒隆「她領航」計劃的首項活動。計劃招募了200名女大學生，讓她們接受來自不同領域逾40名精英女性領袖的師友指導，另配合領袖培訓及實習機會，支持她們的多元化發展。

我們亦動員了超過40名員工，響應香港特區政府牽頭的「共創明『Teen』計劃」，透過政、商、民三方協作，幫助來自弱勢社群家庭的中學生擴闊視野，提升自信，建立積極正面的人生觀，並為未來訂立目標，力爭上游。

可持續交易

可持續建築認證

2022年，上海恒隆廣場獲頒LEED V4.0運營和維護（既有建築）及WELL V2核心鉑金級認證，成為內地首個在運營階段獲得以上雙重認證的大型綜合商業及辦公樓項目。^{*}上海恒隆廣場於2001年落成，並於2017年完成資產優化計劃，其主要的可持續發展特點如下——

- 在美國「能源之星」(Energy Star) 計劃下取得95分（滿分為100分）
- 可持續消耗品使用率為66.9%

^{*} 有關資料截至2023年1月15日，擷取自LEED及WELL的官方網站



2022年，上海恒隆廣場獲頒LEED V4.0運營和維護（既有建築）及WELL V2核心鉑金級認證



副董事長兼可持續發展督導委員會主席陳文博先生在為期兩天的地產與氣候論壇上致閉幕辭

- 日常消耗品的廢物轉化率為91.9%
- 增強室內空氣質量監測和HEPA級空氣過濾系統
- 淨水系統和飲用水獲WELL標準認證，減少飲用瓶裝水和繼而產生的塑膠垃圾

可持續金融

綠色債券、綠色貸款信貸額度及可持續發展表現掛鉤貸款融資額度佔本公司債項及可用信貸額度總額的46%。我們完成更新2019年推出的綠色金融框架，並重新命名為可持續金融框架（下稱「框架」），且把範圍延伸至恒隆集團。可持續金融框架於2023年1月正式生效。此框架乃按照國際資本市場的最佳實踐制定，有助我們獲取與環境、社會及管治相關的金融工具，同時能夠推動我們的可持續發展長遠議程。

與租戶合作

我們積極與理念一致的持份者合作，因為我們相信在協同效應下能發揮更大的影響力，共同應對重大挑戰。2022年10月，我們與LVMH集團開展創新的可持續發展合作計劃，圍繞應對氣候變化、資源管理、福祉、可持續交易和可持續發展交流、活動及進展回顧五大重點議題，攜手推動內地未來三年的可持續發展。計劃覆蓋LVMH集團旗下共26個品牌90多家零售商店，分布於恒隆在內地七個城市的物業，佔恒隆可出租樓面面積逾27,000平方米。

是次計劃的首個活動為地產與氣候論壇，請來房地產及零售行業一眾革新領袖合作構思氣候及可持續發展議題的解決方案。論壇在雙方簽署合作協議一個月後採用線上線下混合的模式，於香港、上海及巴黎等城市同步舉行，最終收集逾200個構思，涵蓋能源效率、學習與發展及社會影響力等12個可持續發展議題。恒隆和LVMH集團將以此為基礎制訂《共同憲章》，預期於2023年3月公布。



恒隆的願景、使命及核心價值是我們恪守的營商之道，引領我們邁向可持續增長。

願景

締造優享生活空間

使命

聯繫顧客、社群、夥伴，實現可持續增長

核心價值

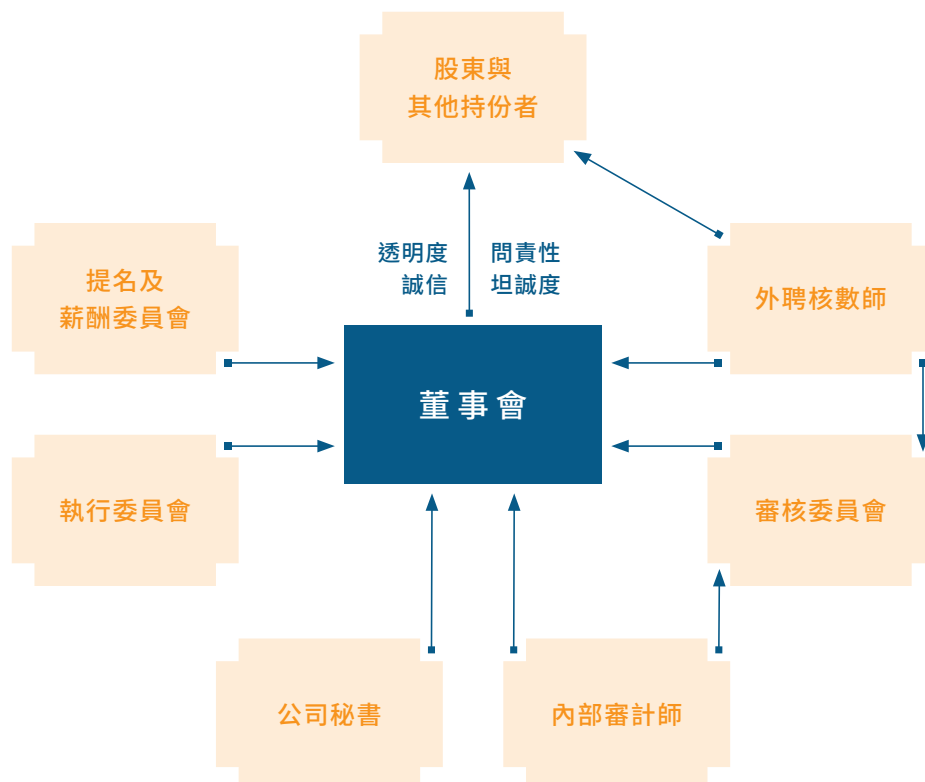
誠信、永續、卓越、開明

董事會相信，強而有力的企業管治能為可持續增長和長遠成功奠定穩固基石。董事會將持續集中改善企業管治，並透過在恒隆上下各個層面提倡企業價值和文化，彰顯恒隆營運理念的精髓——「只選好的 只做對的」。

堅持良好管治信念

良好的管治必須由高層做起。我們的管治架構以多元能幹的董事會為核心，董事會致力維持最高水平的企業管治標準，落實健全的內部監控和有效的風險管理機制，積極提高透明度和貫徹問責精神，並帶頭樹立誠信和坦誠的榜樣。

企業管治架構



卓越企業文化

企業信念必須得到各級僱員的支持，並在組織上下得以付諸實行。我們以「只選好的 只做對的」為營運理念，將理念由董事會延伸至不同崗位和各個職級的僱員，上下一心致力在各個業務層面秉持最高水平的誠信和坦誠標準。

專業專責的董事會

董事會由社會多個範疇的專業人士組成，他們為董事會帶來豐富的商務和財務經驗及專才。董事會成員比重均衡，獨立性高，有助提供寶貴的觀點並作出公正的判斷。為強化董事會功能，董事會成立了三個董事會委員會，分別為執行委員會、審核委員會和提名及薪酬委員會，各自擔當不同的職責。

審慎管理風險和內部監控

本公司明白旗下業務面對各種挑戰，並透過有效的內部監控環境回應日新月異的環境和業務需要，從而以謹慎的態度應對挑戰。詳情於本年報內作進一步披露。

遵守企業管治守則

我們已採納及完全遵守《企業管治守則》，並在許多情況下超越了該守則條文及建議最佳常規的要求。

主要範圍如下：

董事會及董事會委員會

- 於2022年共舉行六次董事會會議
- 於2022年共舉行四次審核委員會會議
- 超過三分之一董事會成員為獨立非執行董事
- 提名及薪酬委員會全體成員完全由獨立非執行董事組成
- 審核委員會全體成員完全由獨立非執行董事組成
- 於2022年，審核委員會成員在管理層不列席的情況下，與外聘核數師舉行四次會議

可持續發展

- 自2012年財政年度起已刊發獨立的可持續發展報告
- 於2013年成立可持續發展督導委員會
- 企業風險管理工作小組為風險管理提供一個穩健的平台
- 已完善建立應急危機管理框架
- 於2020年12月公布了最新可持續發展框架下的10個可持續發展目標及指標
- 於2021年12月公布了25個計劃於2025年底前實現的可持續發展指標（「25 x 25」）

問責性

- 於會計期結束後一個月內刊發業績公布
- 自1994年起採納《紀律守則》
- 更新並改良舉報政策
- 每半年向審核委員會匯報舉報情況
- 全體行政人員每半年確認符合《紀律守則》內所載之「公司股票交易」的規定
- 規定全體行政人員每半年申報利益
- 每半年就有關處理利益衝突情況的政策向全體員工發出提示

溝通

- 董事長在「董事長致股東函」中詳細闡述集團的業務策略及展望
- 副董事長在「副董事長簡函」中分享彼對企業價值、可持續發展及科技等業務議題的見解
- 董事長於周年大會上與股東公開直接對話
- 於周年大會舉行前提早超過21日發出會議通告

我們榮獲香港上市公司商會及香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心頒發2021年香港公司管治卓越獎（恒生指數成份股公司），可見我們為良好企業管治所作的努力及承諾備受肯定。

(一) 能幹稱職的董事會

1. 組成、多元化、職能和議事程序及獲取資料 組成

董事會現有10名成員：

- 四名執行董事會成員，分別為
陳啟宗先生 (董事長)
陳文博先生 (副董事長)
盧韋柏先生 (行政總裁)
趙家駒先生 (首席財務總監)
- 六名獨立非執行董事，分別為
袁偉良先生
何潮輝先生
陳南祿先生 (於2023年1月31日由非執行董事
調任為獨立非執行董事)
陳嘉正博士
張信剛教授
馮婉眉女士

我們的非執行董事及獨立非執行董事均具備多元化之學術及專業資格和相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事會作出貢獻。

何孝昌先生於2022年3月1日退任為執行董事會成員。

陳啟宗先生為陳文博先生之父親。

董事會成員多元化

董事會成員多元化政策訂立落實董事會多元化之方針，目的為進一步提升董事會效率。公司會從不同方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、所需專才、技能、知識及服務任期。本公司將不時考慮基於其商業模式和特定需要的因素以樹立其多元化的視野。最終決定之董事會成員將根據該選定候選人能為董事會帶來的長處及貢獻。

我們的提名及薪酬委員會致力透過內部晉陞、推薦、聘用職業介紹所或其他合理方式物色女性候選人，並向董事會作出推薦以考慮委任為董事。董事會當前目標為於2024年或之前委任一名女性董事。董事會將因應持份者之期望、國際及本地之建議最佳常規以及合適的候選人，致力確保董事會具有合理和正當的女性比例。

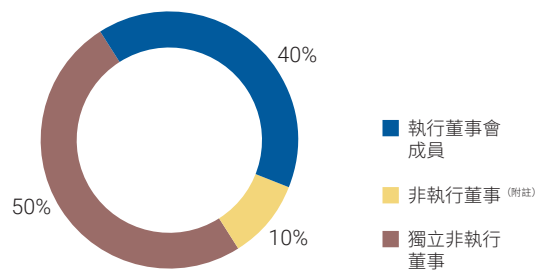
接近41%的全體員工是女性，當中超過60%的文職員工為女性。因應商業模式和經營需要，適當平衡的全體員工性別多樣性得以維持。

提名及薪酬委員會將每年檢討董事會成員多元化政策的有效性。年內，董事會成員多元化政策得到妥善實施，並考慮到已完全遵守《上市規則》下的相關和最新規定和其他法定要求，被視為有效。

該董事會成員多元化政策載於公司網頁「企業管治」項下的「董事會」內以供瀏覽。

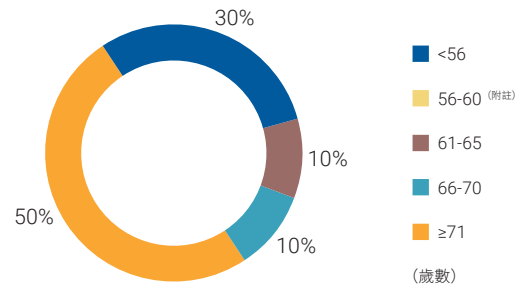
於2022年12月31日的董事會組成及多元化如下：

職銜



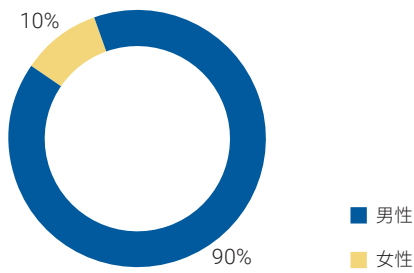
附註：陳南祿先生於2023年1月31日由非執行董事調任為獨立非執行董事

年齡

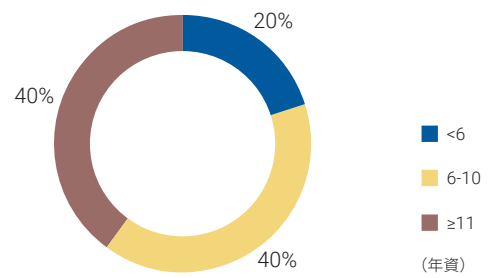


附註：此年齡範圍內不包括任何董事會成員

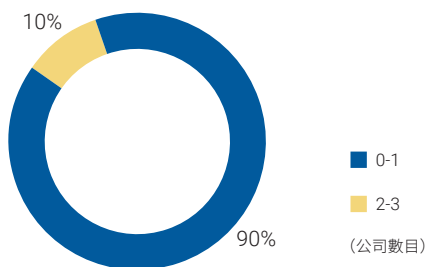
性別



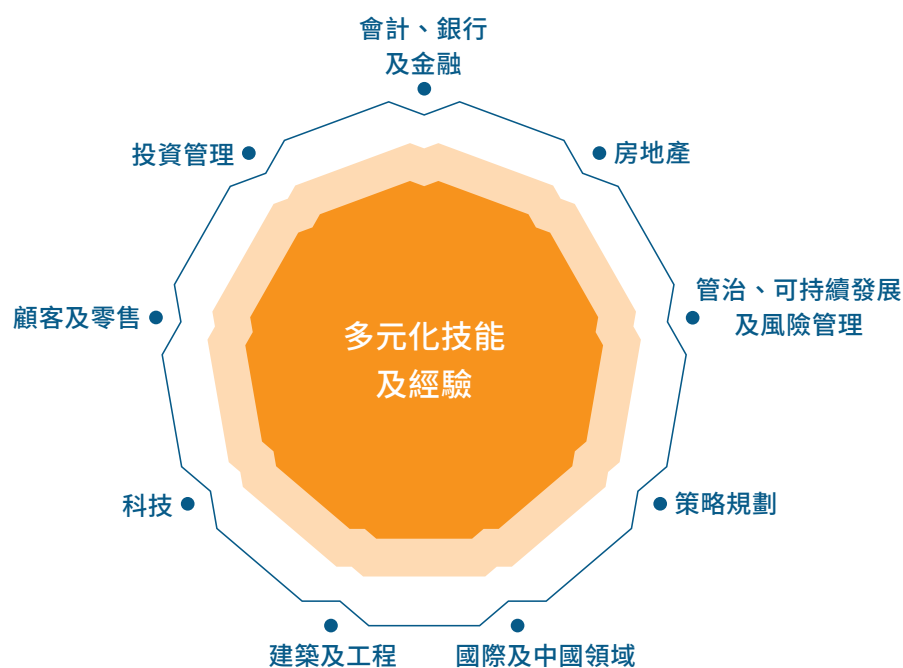
擔任本公司董事會成員



擔任其他公眾公司董事



現時董事會由多元化董事會成員組成，具備適當之技能及經驗以領導和監察本公司的業務。根據不斷增長的業務需求和符合該等需求的合資格人選之供求情況，於未來考慮適當及合資格人士選為成員。



職能

公司及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。董事的履歷詳情於本年報第122至126頁內披露，並設存於公司網頁「企業管治」項下的「董事會」內。

董事會負責（當中包括）：

- 確保領導層之連續性；
- 設定卓越之業務策略；
- 部署充足的資金和管理資源以推行所採納的業務策略；及
- 確保財務及內部監控和風險管理系統健全，以及業務運作符合適用之法律及規例。

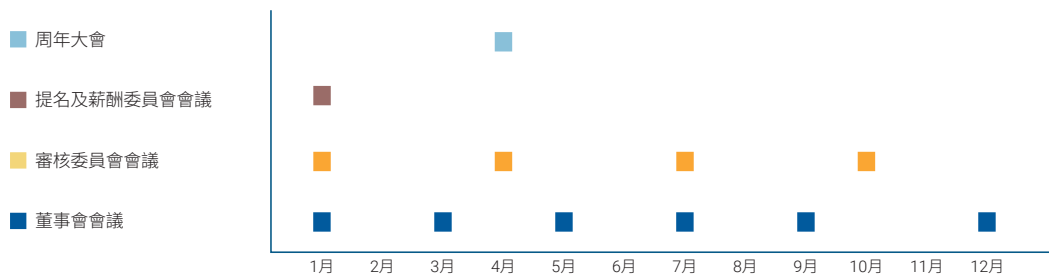
非執行董事及獨立非執行董事透過提供獨立、富建設性及有根據的意見對本公司制定策略及政策作出寶貴的貢獻。彼等亦定期出席董事會會議及其同時出任董事會委員會會議，並積極參與會務，以其技能、專才及多元化背景及資格作出貢獻。執行董事會成員與非執行董事（包括獨立非執行董事）的組合平均，充分發揮良好的制衡作用以確保增長和保障股東之利益。

所有董事會成員必須向本公司披露其於公眾公司或組織擔任的任何職位及其他重大承擔。每位董事會成員均須確保其於本公司事務上給與足夠的時間和關注。

於2022年，董事會舉行六次董事會會議。

2022年的營運環境充滿了挑戰。除疫情外，董事會在董事會會議上討論了不同的地緣政治問題所帶來的影響。除了董事會定期會議外，還舉行了工作坊，董事會成員在會上就中國外部及國內環境進行了深入討論。

於2022年舉行的董事會會議，董事會委員會會議及周年大會的時間表如下：



於2022年，董事會成員於董事會會議的整體平均出席率為97%。為鼓勵在疫情下能夠出席及積極參與會議，管理層因應旅遊限制和社交距離措施而無法親自出席董事會會議的董事會成員安排參加視像會議。

董事會成員於2022年出席各類會議的記錄詳情如下：

董事會成員	出席／舉行會議			
	董事會	審核委員會	提名及薪酬委員會	2022年周年大會
獨立非執行董事				
袁偉良	6/6	不適用	1/1	1/1
何潮輝	5/6	4/4	1/1	1/1
陳南祿 (附註1)	6/6	不適用	不適用	1/1
陳嘉正	5/6	4/4	不適用	1/1
張信剛	6/6	4/4	1/1	1/1
馮婉眉 (附註2)	6/6	4/4	不適用	1/1
執行董事會成員				
陳啟宗	6/6	不適用	不適用	1/1
陳文博	6/6	不適用	不適用	1/1
盧韋柏	6/6	不適用	不適用	1/1
趙家駒	6/6	不適用	不適用	1/1
何孝昌 (附註3)	1/1	不適用	不適用	不適用

附註

1. 陳南祿先生已於2023年1月31日由非執行董事調任為獨立非執行董事。
2. 馮婉眉女士於2022年7月28日獲委任為提名及薪酬委員會成員。
3. 何孝昌先生已於2022年3月1日退任為執行董事會成員。

為確保出席和積極參與2022年全年之董事會定期會議和各董事會委員會會議以及周年大會，有關會議日期至少於2022年開始的三個月前確定。

董事會議事程序及獲取資料

任何董事會成員均可向董事長或公司秘書提出在董事會會議之議程內列入商討事項。

董事會或董事會委員會的會議文件，至少於計劃舉行會議日期的三天前分別交予所有董事會成員或董事會委員會成員。會議採用了數碼會議解決方案，為本公司的可持續發展工作帶來貢獻，使董事會成員能夠及時、安全、有效，方便和無紙化地獲取會議材料。

管理層亦為董事會及董事會委員會提供了充分資料和分析，讓董事會及董事會委員會於作出決定前能充分掌握有關本公司財務及其他資料。在適當情況下，管理層亦會獲邀出席董事會會議。董事會會議和董事會委員會會議之會議記錄、以及相關的董事會或董事會委員會之文件和材料均由公司秘書存檔，以供董事會成員查閱。

此外，管理層每月均向所有董事會成員提供最新資料，載列有關本公司的表現、狀況及前景的公正及最新的評估，內容足以讓整個董事會及每位董事會成員履行上市規則所規定的職責。

所有董事會成員均有權取得有關本公司業務的適時資料，於有需要時作出進一步查詢，並可個別地聯絡管理層。

此外，公司秘書為本公司的全職僱員，負責確保董事會依循程序及遵守適用法律、規則及規例；所有董事會成員均可獲得公司秘書之意見及服務。公司秘書確保董事會成員之間有良好的資訊交流，亦就企業管治情況及企業管治守則之施行事宜，向董事長及董事會提供意見。公司秘書確認，於2022年已參加超越15小時的相關專業培訓，以更新彼的技能和知識。

董事會並已同意董事會成員尋求獨立專業意見之程序，其所需費用由本公司支付。已制定的程序每年進行一次審查，並被視為有效。

根據組織章程細則，除另有所指外任何涉及董事會成員或其任何聯繫人之重大利益的任何交易、合約或安排時，有關董事會成員不得參加表決或計算在會議法定人數以內。

本公司已為董事和高級人員購買適當保險，保障彼等因履行職務有可能承擔之法律訴訟責任。公司就每年購買之保險進行檢討，以確保提供合理及足夠保障。

2. 董事長及行政總裁的責任清楚區分

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。

董事長

董事長陳啟宗先生為董事會之領導人。彼負責確保所有董事會成員均可適時獲得充分、準確清晰及完備可靠之資料，以及確保所有董事會成員均適當地知悉董事會會議上提呈之事項。彼亦確保：

- 董事會能有效地運作和履行其職責；
- 董事會能及時審批所有重要及適當事項；
- 公司建立良好之企業管治常規和程序；及
- 公司採取適當步驟與股東有效地溝通，而股東之意見可傳達至整個董事會。

在非執行董事和執行董事會成員不列席的情況下，董事長最少每年與獨立非執行董事會面一次。

董事長主要負責釐定並批准每次董事會會議議程，並考慮將其他董事會成員提出之事宜列入議程中。

董事長鼓勵所有董事會成員積極地為董事會之事務作出貢獻，並以身作則，確保董事會之行事符合本公司之最佳利益。彼亦鼓勵持不同意見的董事會成員分享各自之見解，並確保董事會有充足時間討論事宜，以便慎重考慮並作出決定。

董事長亦提倡公開、積極討論的文化，促進非執行董事及獨立非執行董事對董事會作出有效之貢獻，並確保執行董事會成員，非執行董事及獨立非執行董事保持有建設性之關係。

董事長亦為董事會成員安排合適的培訓，以確保其知識及技能與時俱進。

行政總裁

身為本公司執行委員會的成員，行政總裁盧韋柏先生負責：

- 帶領管理團隊處理業務運作，並執行董事會所採納之政策和策略；
- 按董事會的指示管理本公司之日常業務；
- 就董事會所設定之目標和優先次序制定策略性業務計劃，並致力維持本公司之業務表現；及
- 確保本公司有足夠的風險管理、財務和內部監控系統以及業務運作均充分符合適用法律及規例。

行政總裁主持本公司每月舉行之業務檢討會議。彼亦主持本公司每兩星期舉行之主要行政人員「晨禱會議」，討論有關本公司日常運作的事項。彼不時向董事會匯報重大事宜。

為配合集團發展迅速和不斷變化的經營環境，管理層在行政總裁的領導下努力提高我們的營運系統，以及透過定期為僱員安排誠信計劃豐富我們的企業文化。這些都反映恒隆經營之道——「只選好的 只做對的」。

為支持締造優享生活空間願景，行政總裁亦制定並領導管理團隊執行恒隆五大策略——「以客為尊」、「建立恒隆的品牌體驗」、「加強科技應用」、「堅定執行策略」和「堅守恒隆核心價值」，以實現可持續增長。

3. 獨立非執行董事之獨立性

我們已接獲每位獨立非執行董事所提交有關其獨立性之年度確認書，並認為每位獨立非執行董事均保持其獨立性。

陳南祿先生於2023年1月31日由非執行董事調任為獨立非執行董事。除於緊接調任前擔任非執行董事一職外，彼確認已符合《上市規則》第3.13條有關評估獨立性之所有因素。誠如本公司日期為2023年1月31日之公布，彼自委任為非執行董事後並無在本公司或其任何附屬公司持有任何行政或管理職務。另外，除履行非執行董事之職務外，彼概無與本公司或恒隆集團有任何業務關連。鑑於上述，本公司認為彼符合《上市規則》獨立準則的規定。

關於在周年大會重選服務董事會超過九年之獨立非執行董事，我們會在周年大會通告中列明我們認為該獨立非執行董事仍屬獨立人士的原因，以及向股東提議就獨立非執行董事之重選投贊成票。

4. 委任、重選和罷免

遵照組織章程細則，董事會成員人數三分之一須於周年大會上輪值告退後再獲股東重選方可連任，而新委任之董事會成員須於緊接其委任後召開之股東大會獲股東重新選任。此外，每位董事會成員須最少每三年輪值告退一次。

所有該等合資格重選及願參與候選連任之董事會成員姓名連同其個人詳細履歷，均會載於股東大會通告內。有關獨立非執行董事的委任或重選，我們將在股東大會通告中列明物色流程、我們認為該名獨立非執行董事屬獨立人士的原因、該名獨立非執行董事可為董事會帶來的觀點與角度、技能和經驗，及該名獨立非執行董事如何促進董事會成員多元化。

非執行董事及獨立非執行董事之委任有指定任期，彼等之任職屆滿日期與彼等之預期輪值告退日期（最少每三年一次）一致。

5. 持續專業發展

每位新委任之董事會成員在首次接受委任時均會獲安排與其他董事會成員和主要行政人員會面，並會獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知。其後，董事會成員亦會獲得所需的簡報及專業發展，以確保他們妥善理解本公司之業務運作，以及完全清楚其按照法規及普通法、上市規則、法律及其他監管規定，以及本公司的業務及管治政策下的職責。公司秘書協助董事會成員就任須知及專業發展之事宜。

本公司鼓勵所有董事會成員參與持續專業發展，以拓展並更新其知識及技能，以確保彼等繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。董事長亦不時為董事會成員安排合適的培訓。於2022年，本公司舉辦了工作坊，邀請外部專家就中國外部及國內環境相關的議題進行介紹和討論。

每位董事會成員於2022年所接受的培訓簡要如下：

董事會成員	培訓類型
陳啟宗	A, B, C
陳文博	A, B, C
盧韋柏	A, B, C
袁偉良	A, B, C
何潮輝	A, B, C
陳南祿	A, B, C
陳嘉正	A, B, C
張信剛	A, B, C
馮婉眉	A, B, C
趙家駒	A, B, C

- A 就有關業務或董事職責之議題出席研討會／論壇及／或致辭
- B 閱讀有關業務或董事職責之資料
- C 企業活動

(二) 董事會權力的轉授

執行委員會、審核委員會和提名及薪酬委員會分別於1989年、1999年及2003年成立。

1. 執行委員會

董事會之執行委員會乃於1989年成立，其主席為陳啟宗先生，而現有成員包括全體執行董事會成員，彼等定期舉行會議，藉以制定本公司之策略性方向及監察管理層之表現。董事會已採納清晰的職權範圍，並已就若干須交由董事會決定的事項制訂指引。每位委員會成員均完全清楚須交由董事會全體決定之事項及由董事會可能轉授予委員會或管理層負責之事項。

2. 審核委員會

審核委員會乃於1999年由董事會設立。全體成員均為獨立非執行董事，分別為何潮輝先生（委員會主席）、陳嘉正博士、張信剛教授及馮婉眉女士。彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才。

根據企業管治守則，審核委員會須每年與外聘核數師舉行最少兩次會議。審核委員會亦於有需要時會與外聘核數師另行開會（管理層並不列席）。

於2022年，審核委員會超越企業管治守則的要求，舉行四次會議，包括討論內部審計工作之性質和範疇，以及評核本公司之內部監控。此外，委員會於2022年與外聘核數師在管理層不在場的情況下會面四次。

闡明審核委員會角色及職責（當中已涵蓋企業管治職能及監察風險管理的有關職責）的職權範圍已載於公司網頁「企業管治」項下的「審核委員會」內及香港交易所網頁，以供瀏覽。

委員會獲董事會授權，可調查其職權範圍內之任何事項；向任何僱員索取任何所需資料，而所有僱員均須就委員會之要求作出通力合作；向外界法律人士或其他獨立專業人士尋求意見；及於有需要時邀請具有相關經驗和專才之外界人士參與會議。委員會獲提供足夠資源以履行其職責。

於2022年，審核委員會已履行（其中包括）以下職責：

與外聘核數師的關係、審閱財務資料與監管財務申報制度、風險管理及內部監控系統

- 檢討並向管理層和外聘核數師取得有關中期和全年業績之解釋，包括與以往會計期有改變之原因、採用新會計政策之影響、對上市規則和有關法規之遵例情況、以及任何核數事宜，然後建議董事會採納有關業績；
- 考慮及向董事會建議再度委任畢馬威會計師事務所為本公司之外聘核數師及審批其聘用條款；
- 檢討僱用外聘核數師為本公司提供非核數服務之程序和指引，並審批非核數服務之範圍及費用；
- 省覽及檢討內部審計師之內部審計報告；
- 與外聘核數師開會（管理層並不列席）以商討任何重大核數事宜；
- 與內部審計師另行開會以商討重大內部審計事宜；
- 審批2023年之內部審計計劃；
- 檢討本公司的風險管理及內部監控系統的有效性，包括高級管理人員架構、資源、員工資歷及經驗，本公司會計、內部審計、財務匯報以及與本公司環境、社會及管治表現和匯報相關的培訓課程及有關預算是否足夠；及
- 收到財務更新和企業風險管理報告，審查相關風險（財務和非財務風險），並就減低風險提出建議，包括審查本集團之網路安全及健康與安全管理。

企業管治職能

- 檢討本公司企業管治的政策和常規、遵守法律及監管規定，以及《紀律守則》，並就此向董事會提出建議；
- 檢討及監察董事會成員的培訓及持續專業發展；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及年報內的企業管治及可持續發展的披露。

審核委員會亦檢討環境、社會及管治相關的風險，並確認於2022年環境、社會及管治風險管理及內部監控系統已到位及持續有效。

此外，審核委員會每季舉行會議檢討及監察發展項目及主要的優化工程之進度及建築費用。成本及監控部定期於該等審核委員會會議上作出報告，並就控制我們龐大的資本支出費用和投資，以及項目的質量和安全方面推動有效的制衡作用。

3. 提名及薪酬委員會

提名及薪酬委員會於2003年設立。全體成員均為獨立非執行董事，分別為袁偉良先生（委員會主席）、何潮輝先生、張信剛教授及馮婉眉女士。該委員會定期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。於2022年，委員會舉行一次會議，以檢討（其中包括）董事會成員之組成及董事會成員薪酬。

委員會之職權範圍已載有提名董事會成員的標準及原則。該等標準及原則正式作為董事會成員的提名政策。委員會之最新職權範圍載於公司網頁「企業管治」項下的「提名及薪酬委員會」內及香港交易所網頁以供瀏覽。

於2022年，委員會已履行的主要職責如下：

- 檢討董事會成員多元化政策及其執行情況；
- 檢討董事會之架構、規模及多元化；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 向董事會就挑選提名有關人士按資歷及相關專才出任董事會成員提出建議；
- 向董事會就於周年大會上重選退任之董事會成員提出建議；
- 向董事會就本公司全體董事會成員和高級管理人員之薪酬政策及架構提出建議；
- 釐定個別執行董事會成員和高級管理人員之薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額；
- 向董事會就採納新股份期權計劃提出建議；
- 向董事會就授出股份期權予本公司股份期權計劃的合資格參與者（包括執行董事會成員）提出建議；及
- 向董事會就非執行董事及獨立非執行董事之薪酬提出建議。

按照提名政策，委員會將會：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及成員多元化，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人選，並挑選或就此向董事會提出建議。委員會物色合適人選時，應考慮有關人選的長處，並以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益；及
- 因應本公司的企業策略及日後需要的技能、知識、經驗及多元化組合，就委任或重新委任董事會成員，以及董事會成員（尤其是董事長及行政總裁）繼任計劃向董事會提出建議。

執行董事會成員和高級管理人員之薪酬待遇（包括酌定花紅及股份期權），乃基於以下準則：

- 個人表現；
- 技能和知識；
- 對本集團事務之參與程度；
- 達成之業務目標；及
- 本集團之表現及盈利。

委員會並考慮各項因素，包括可供比較之公司所支付之薪金、董事會成員所投入之時間及承擔之責任、以及集團其他職位之僱用條件。

委員會取得指標報告以評估董事會成員和高級管理人員薪酬之有關市場趨勢及競爭水平。委員會獲提供足夠資源以履行其職責。委員會可就執行董事會成員的薪酬建議諮詢董事長及行政總裁，並可在有需要時徵詢獨立專業意見。

高級管理人員（只包括執行董事會成員）的薪酬詳情，於財務報表附註第6項內披露。

4. 管理職能

「高級管理人員」指我們的執行董事會成員，彼等之職責已闡述於上述標題為「執行委員會」之段落。主要行政人員在執行董事會成員領導下負責本集團之日常運作及行政管理。董事會已給予管理層清晰指引，明確界定須先獲董事會審批之事項，方可代表本公司作出決定。董事會授權管理層可作出決定之事項包括：執行董事會決定之策略和方針、本集團之業務運作、編製財務報表及營運預算案、以及遵守適用之法律和規例。本公司定期檢討此等安排，確保其繼續適合本公司之需要。

(三) 證券交易及持有之股份權益

1. 證券交易

本公司之《紀律守則》內「有關公司股票交易之指引」，載有本公司已採納根據《標準守則》所規定的董事會成員進行證券交易標準的行為守則。本公司已向所有董事會成員作出特定查詢，確認已遵守《標準守則》及《紀律守則》所規定的董事會成員進行證券交易標準。

本公司亦已就公司或其附屬公司工作的僱員因彼等的職務而可能管有內幕消息而制定有關僱員進行證券交易的指引。有關僱員亦須遵守《標準守則》內所訂之標準。我們每六個月就遵守該指引的合規必要性向所有有關僱員發出提示。

2. 股份權益

於2022年12月31日，董事會成員持有本公司及恒隆集團之股份權益之詳情如下：

董事會成員	本公司		恒隆集團有限公司
	股份數目	股份期權數目	股份數目
陳啟宗	17,155,000	18,800,000	40,369,500 (附註1)
陳文博	2,733,898,340 (附註2)	10,400,000	551,002,580 (附註1及2)
盧韋柏	790,000	18,750,000	290,000
袁偉良	8,000,000	—	—
何潮輝	—	—	—
陳南祿	—	9,500,000	—
陳嘉正	—	—	—
張信剛	—	—	—
馮婉眉	—	—	—
趙家駒	—	4,100,000	—

附註

- 這些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28,579,500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。
- 這些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另一批2,733,898,340股股份及恒隆集團522,423,080股股份。據此，根據《證券條例》，陳文博先生被視為於該等股份中擁有權益。

(四) 問責及核數

1. 財務匯報

董事會成員對本公司以持續營運為基準所編製的財務報表承擔責任，並於有需要時為財務報表作出合理的假設和保留意見。本公司之財務報表乃按照上市規則、公司條例及香港公認會計原則及守則之規定而編製，並貫徹採用合適之會計政策及作出審慎及合理之判斷和估計。外聘核數師畢馬威會計師事務所已在本公司綜合財務報表的獨立核數師報告中就其匯報責任作出聲明。

董事會成員於年報、中期報告、內幕消息公布及按上市規則和法規要求的其他披露文件內，致力確保就本公司之狀況和前景作出平衡、清晰及連貫之評審。

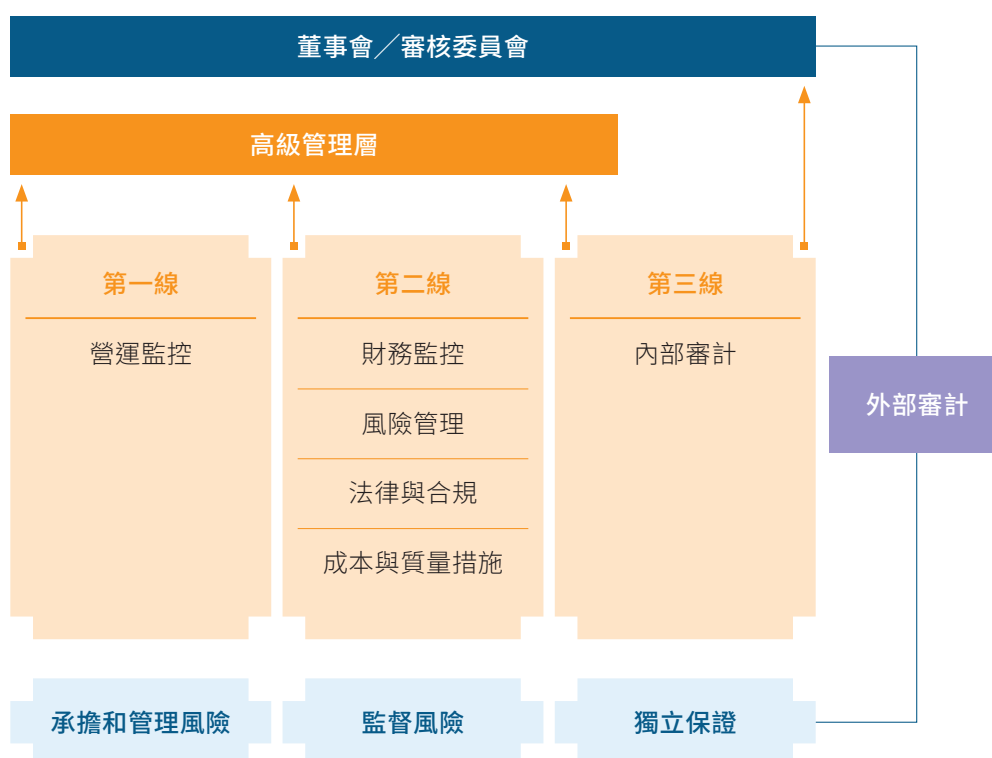
2. 風險管理及內部監控

風險管理框架

董事會負責整體的風險管理，評估及釐定本公司為達成策略性目標而所願意承擔的風險性質和程度。審核委員會協助董事會持續監察風險管理的成效。管理層負責設計、實施和維持有效的風險管理框架，並參考 COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 的原則，作為實現企業策略和確保本公司可持續發展的重要考慮因素。

各個業務範疇必然存在風險，因此我們必須在企業內保持具風險意識的文化及有系統的管治方針，以識別和評估有關風險，從而緩減、轉移、避免或接受相關風險。我們致力改善風險管理框架，並配合企業策略，將其融入於日常營運及決策過程當中。我們的風險管治架構以「三線模型」為指引，詳情如下圖所示：

三線模型



作為第一線職能，公司各部門及業務單位的風險負責人定期進行風險和監控評估，從而評估已識別風險所帶來的影響，以及現行的風險緩減措施是否充足和行之有效。

作為第二線，我們建立了特定職能以執行風險管理及確保第一線正常運作。這些職能包括但不限於財務監控、風險管理、法律與合規及成本與質量等職責。企業風險管理工作小組（由行政總裁擔任主席，並由公司主要業務單位和支援部門的主管組成）根據已獲批准的職權範圍，負責監督各部門的風險管理活動，並為本公司所面對的主要風險和不明朗因素作出充足的評估。

企業風險管理工作小組於2022年舉行了四次會議，並執行了下列措施：

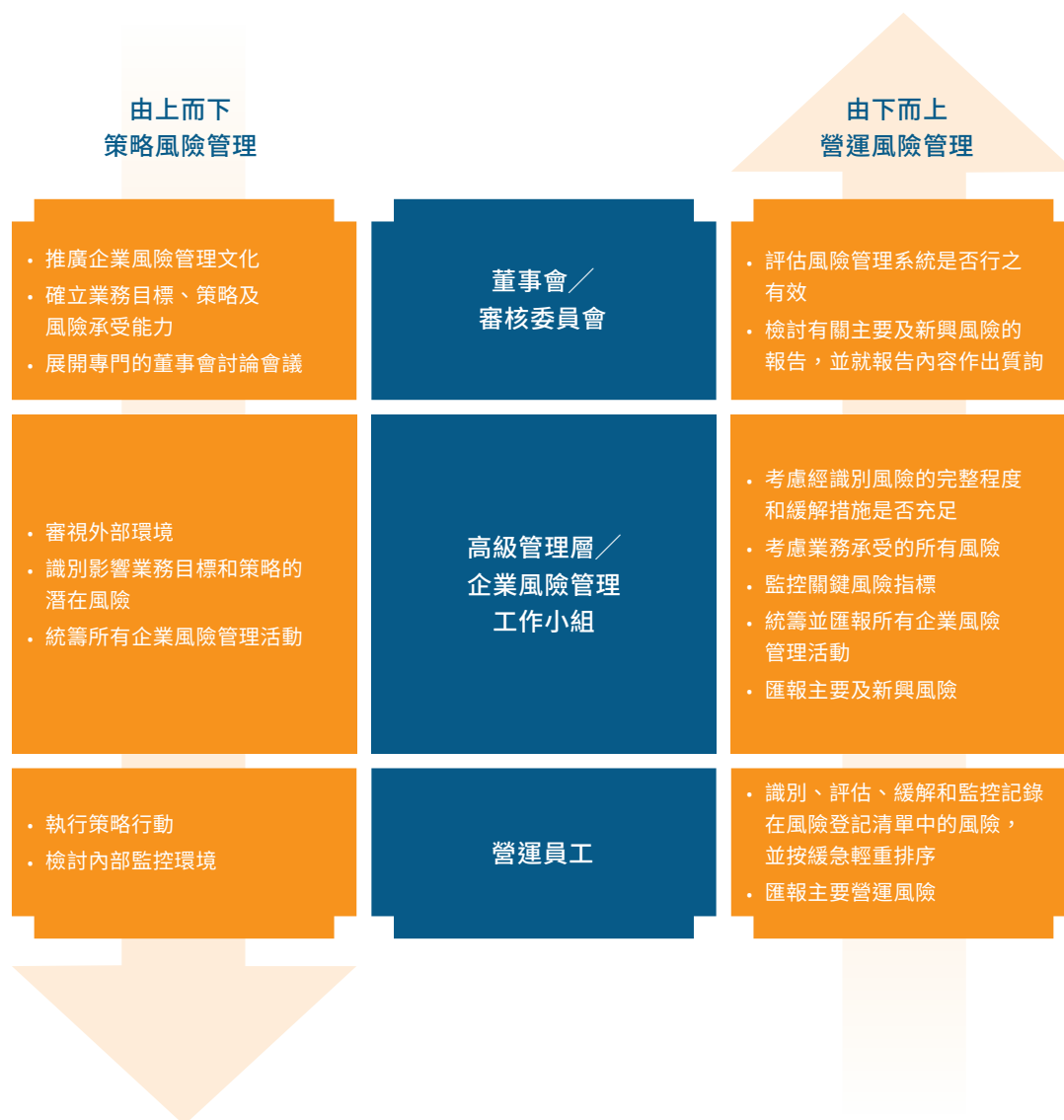
- 檢討本公司企業風險管理框架的成效；
- 就本公司業務及風險概況對風險評估準則進行檢討，確保準則確切適當，並持續因時制宜；
- 為管理層及營運員工舉辦多場工作坊，以加強他們對企業風險管理框架的理解，並在本公司內培育風險意識文化，鼓勵監管和匯報風險；
- 識別和評估本公司所面對的主要及關鍵的新興風險；
- 在營運層面評估已識別風險的全面性；
- 審視風險負責人的緩解措施及其成效；
- 分析風險根源，確保在以往監控不足或缺失監控成效的主要範圍內執行風險管理；
- 檢視處理大型突發營運危機的危機管理能力；及
- 向董事會及審核委員會提交相關及適時的風險報告（包括一系列更深入的檢討）。

作為第三線，內部審計部在評估風險管理成效方面扮演重要角色，定期向審核委員會匯報主要發現，並提供改善建議及追蹤有關措施的實際執行情況。

董事會及審核委員會負責審閱本公司的主要及新興風險，並每年檢討企業風險管理框架的成效。經考慮各主要風險及緩解措施後，董事會相信本公司有足夠能力應對其經營環境及外部環境所產生的變化。

風險管理過程

本公司採取積極措施，以識別、評估和管理來自業務營運及公司各個層面於持續改變的營商環境下面對的重大風險。這個綜合方針結合了「由上而下」的策略風險分析與「由下而上」的營運風險檢討過程，詳情如下圖所示：



我們透過風險評估過程識別策略性及營運風險（包括環境、社會及管治相關風險），並在連同緩解及監控措施一併考慮後，按照這些風險的剩餘風險影響及可能性制定了主要風險清單。每項主要風險均設有風險負責人。風險負責人負責統籌緩解措施及制定行動計劃，確保各項緩解措施得以妥善落實，並須持續監控、評估及匯報所負責範疇的風險。企業風險管理工作小組檢討並審視緩解措施是否充足，而相關緩解監控須經由內部審計檢討和測試。

本公司持續調整營運項目和在建項目的風險管理系統，為當地管理團隊舉辦了多場風險管理工作坊，以進一步於公司各階層推廣風險意識，並讓團隊全程參與風險評估過程。在制定風險登記清單的過程中，各項目均識別了主要風險及緩解措施，並根據營運層面（從企業層面參數遞減）的風險可能性及影響參數，對剩餘風險進行評級，然後從項目的詳盡風險登記清單中摘錄營運層面的主要風險，並由企業風險管理工作小組作出檢討，然後向審核委員會匯報。

透過「由上而下」和「由下而上」的綜合風險管理過程，我們能夠識別本公司所面對的風險，並按緩急輕重加以排序，以維持有效的溝通渠道，確保潛在風險得以及時匯報，並透過緩解措施加以管理。

內部監控框架

董事會負責維持有效的內部監控系統。此系統是為了管理業務未能達標的風險，而非杜絕相關風險，並只能以合理而非絕對的方式就重大錯報或損失提供保障。

具體而言，我們的內部監控系統旨在監察本公司的整體財務狀況，及確保其在財務及管理報告中得到準確反映；同時防止資產受重大損失或被挪用；就重大欺詐及錯誤作出合理的預防措施；以及有效地識別及矯正違規行為。

為確保各個持續發展的營運部門能有效運作並發揮其功能，我們已制定相關的內部監控政策及程序，並成立委員會及工作小組，從而實施、監督並執行內部監控。該等政策及程序會按需要不時檢討和修訂。我們確保所有僱員均知悉現行政策及程序，

並透過廣泛的員工溝通及培訓課程，確保他們認識及了解有關政策及程序。

審核委員會支援董事會監察內部監控的成效，而管理層則參考 COSO 的原則，負責設計、落實和維持有效的內部監控系統，尤其是確保執行委員會、董事會成員、行政人員和高級職員的行為均有正確的規管政策和程序可循，這些行為包括權力轉授、年度和中期預算案的所有資本、收入及支出項目審批等。管理層亦會持續檢討、更新和改善內部監控，以應對未來的挑戰。

內部審計部獨立於本公司的日常運作及會計職務。集團審計總監直接向審核委員會匯報。

內部審計計劃是根據風險評估為基礎，並由審核委員會每年批核。內部審計師根據審計計劃，對本公司所有業務和支援單位的風險監控進行評估和測試，以便合理地確保有足夠的監控和管治。內部審計師堅守本公司對欺詐和賄賂的零容忍政策，倘發現或懷疑有欺詐或不當行為，便會負責展開相關調查。

2022年度內，審核委員會每季度與內部審計師舉行一次會議，商討內部審計事宜，並與外聘核數師討論其對本公司財務及內部監控事宜的意見。審核委員會亦在管理層不列席的情況下，與外聘核數師舉行了四次直接討論，並向董事會匯報會議上提出的主要事項。

本公司於2022年並未發現任何重大監控失誤或弱項。按照以往的做法，年內，我們對內部審計業務和活動的有效性進行年度評估。評估得出的結論是我們的內部監控職能一直根據內部審計章程持續有效運作。

年度評估

經管理層確認，涵蓋本公司及其附屬公司截至2022年12月31日止財政年度內的主要監控機制（包括財務、營運及合規監控），以及風險管理功能，並經由審核委員會所作的檢討，董事會認為風險管理及內部監控系統均屬足夠並有效地運作。

董事會亦評核了本公司在內部審計、會計及財務匯報職能方面以及與環境、社會及管治表現和匯報相關的資源水平、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程和相關預算，認為各方面均充足無闕。

本公司的主要風險

本公司每年所面對的主要風險可能沒有重大的變化，然而這些風險的程度和重要性會隨着情況而改變。我們會持續檢討本公司的主要風險，集中探討在當公司營運環境和組織架構發生改變時，可能產生的風險變化，以及如何調整可行措施以應對風險。本公司於2022年的主要風險如下：

業務和市場風險

本公司能否維持持續增長及實現理想的投資回報，關鍵在於我們能否購置合適的土地以供發展。複雜的項目設計、緊迫的建築期限和本年度內數輪疫情衝擊這三方面難題，為項目執行能否符合預算、按時按質及安全完成帶來挑戰。




數碼技術的出現和不斷改變的消費者行為，時刻為我們的業務帶來新的挑戰。此外，對於香港市場而言，2019冠狀病毒病疫情所帶來的影響促使我們重新規劃香港物業的租賃策略，為旗下物業重新定位，鞏固其在本地市場的地位，以應對全年訪港旅客量低迷的困境。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
龐大的資本投資、長投資期及市場週期，為土地購置帶來機遇和挑戰	↔	<ul style="list-style-type: none"> 在購置土地前釐訂投資策略、準則及風險承受能力 整合當地市場資訊 進行適當的盡職調查，包括第三方專家審核 確定所需資金或人力方面等關鍵資源的限制，以便進行適當規劃 就商業機遇展開系統性分析，並確保業務營運團隊能及早參與其中 專注項目質素及核心地段，作為我們突圍而出的優勢 審慎理財及持續監察投資回報

符號 — 風險趨勢變化（與去年比較）

↑ 風險趨勢上升／增加

↔ 風險趨勢相若

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
<p>設計複雜、建築期限緊迫，以及建築材料成本在批出標書後出現波動等因素，為達成控制預算、按時按質及安全地完成項目的目標帶來挑戰</p>	<p style="text-align: center;"></p>	<ul style="list-style-type: none"> • 確保項目的各個發展階段職責分明，明確設計、項目管理及業務營運之間不同的角色和權責 • 建立清晰全面的政策及程式，定期改進以加強監控措施 • 密切監控項目進度，審核發展項目規劃及施工並包括可持續發展計劃等各方面進度 • 密切監察建材的價格波動和供應情況，進行詳細的投標分析，並加強對價格變動索賠、延期和決算表的控制 • 在原材料運往工地前展開工廠實地檢測，以保證原材料的出廠品質，並在正式施工前製作工藝模型 • 由指定的安全經理及外聘安全顧問識別並監督糾正所有違規的安全隱患 • 定期向董事會和審核委員會提交全面的報告，並加強管理層監察
<p>電子商務和人工智能等日新月異的科技創新及急速改變的消費者行為和品味，可能為本公司的商業模式或策略帶來影響</p>	<p style="text-align: center;"></p> <p>科技進步與消費者改變品味削弱競爭力</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 通過有系統的顧客調查計劃，全面了解顧客的偏好和對於我們服務水平的反饋，及時跟進並改善服務痛點 • 與時並進，善用數據分析及智能零售解決方案等最新相關技術，加強對顧客的了解 • 探索和採用適用的最新科技，例如虛擬擴增實境、電腦視覺、室內導航、智慧營銷引擎、及創新數碼平台等，全面提升用戶體驗 • 確保資訊科技基礎架構足以應付預期內的資訊科技發展項目，例如大數據分析流程「Data Journey」項目及微信小程序 • 透過完善的顧客關係管理計劃加強與顧客的聯繫，提升顧客忠誠度並帶動銷售額
<p>香港項目在動盪的市場環境下面臨租賃策略需要重新定位或定義的挑戰</p>	<p style="text-align: center;"></p> <p>全球疫情於本年度內延續，為客流量和租賃收入帶來不同程度的影響</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 因應特殊情況評估我們現有的租賃策略，並通過改變關注點或改善租戶組合，為有風險的商場重新定位 • 迅速因應市場變化，針對租賃組合中蓬勃發展的行業招攬商戶，引入獨家概念店及體驗式旗艦店，並持續關注受疫情影響較高的行業 • 持續推出品牌行銷、市場營銷、及聯動租戶推廣計劃，從而吸引本地客群並為目標受眾群體帶來驚喜 • 密切監控防疫政策的要求，並根據最新情況做出合適的應對措施

社會和政治風險

我們密切監察不斷變化的商業環境和市場趨勢，並作出迅速反應，以確保我們旗下的物業能維持高度競爭力。然而，社會政治環境、內地政府政策及監管環境的變動為我們的項目發展和租賃策略帶來了執行上的挑戰。




我們旗下香港及內地物業的客流量和租賃收入皆於本年度內持續受到疫情的負面影響拖累，特別是內地的數個商場及／或辦公樓曾先後被迫停業一段時間。我們於年內亦密切關注內地政府收緊的政策及要求，並定期進行相關風險評估。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
在諮詢及指引不足的情況下，政府頒布新法規或突如其來的政策改變會對我們的項目發展及／或業務營運構成不利影響	↔	<ul style="list-style-type: none"> 密切關注監管環境的發展變化以及市場氣氛／公眾反應 積極與監管機構及專業服務公司合作，了解最新法例及法規 分配足夠的內部資源以確保能迅速應對和遵守法規的改變 監察嚴重違反或未遵守法規規定的事件，評估潛在訴訟或索賠的風險，以及其重要程度（如有） 持續檢視和評估法規改變所帶來的實際意義及影響，按季擬備最新法例，並分析法例趨勢 盡可能保持檔案記錄的恰當和充足性
超出控制或合理預期的重大災害或危機，如流行病爆發、極端天氣、水災、地震、網絡罪案、房地產行業金融危機等，均會影響我們的資產或業務可持續發展	↑ 本年度內疫情在香港及內地的持續，對我們的經營活動造成負面影響	<ul style="list-style-type: none"> 每年例行覆核、更新及確認關鍵部門的業務持續計劃 持續追蹤有確診個案的場所，確保遵守當地政府對於2019冠狀病毒病的抑制措施，並與租戶、顧客、員工、媒體及其他持份者及時溝通 積極與租戶就租賃安排進行對話和討論 加強資訊科技／網絡安全的內部政策和數字媒體與集團傳訊的指引，例如進行資訊科技災難復原演習、網絡安全通訊、和滲透測試 通過2022年度危機管理入職培訓及重溫課程以加強危機處理技巧，並持續展開危機演習／審核和傳媒應對培訓 確保旗下物業及業務獲得適當的保險保障

人力資源及管治風險

物業管理行業在謀求足以勝任和經驗豐富的人才競爭激烈，為我們香港和內地前線營運維持優越服務的目標帶來了挑戰。

氣候變化帶來日益嚴峻的策略性風險，我們的跨部門管理團隊正透過實體及轉型風險監控措施嚴陣以待，以確保資產及營運的可持續發展。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
未能招聘、培育或挽留擁有合適才能的員工，以支持本公司的業務拓展／增長	 在香港和內地招聘稱職和合資格人才的挑戰	<ul style="list-style-type: none"> 制定人力資源計劃以配合現有及未來人力資源的需求 充分利用總部上海作為總部香港在內地的分支，以促進人才發展和吸引本地人才 規範人才及組織覆核，為關鍵職位發掘並挽留具有發展潛質的員工 提供完善有序的領導才能培訓，以滿足關鍵人才的學習需求，並加強全體員工的職能專業知識及核心競爭力 建立年輕人才梯隊，推廣內部職位發布平台「CareerConnect」以鼓勵員工崗位流動，並完善員工推薦計劃政策 定期檢討員工薪酬的競爭力，並提升員工福利 執行第二次員工敬業度調查，以吸引並挽留我們的員工
欺詐及貪污行為可導致本公司蒙受重大財政損失及／或嚴重影響業務聲譽		<ul style="list-style-type: none"> 加強並鞏固對公司最高誠信及問責標準的承諾 持續提供員工培訓，並加強與員工的交流，以培養誠信、無私和誠實的品德 維持行之有效的舉報機制，完善舉報政策並正規化調查機制 以業內最佳實踐為基準制定反貪污政策 定期審核並更新《員工手冊》和《紀律守則》，強調對不道德行為的零容忍
氣候變化帶來的實體風險及轉型至低碳經濟的風險	 配合全國最新「碳達峰」及「碳中和」的發展概念推動業務的可持續增長	<ul style="list-style-type: none"> 加強環境、社會及管治方面的企業管治，並提升公司披露環境、社會及管治表現的透明度 將環境、社會及管治指標融入至業務的優先事宜之中，並為各個業務部門制定可衡量的環境、社會及管治關鍵績效指標 對我們的物業進行氣候危害及脆弱性評估，並制定氣候韌性和適應策略 聘請外部顧問更新碳定價的情景分析至2050年 在以往工作的基礎上，制定涵蓋所有溫室氣體排放範圍的2023-2025年度氣候適應計劃 在兩座內地物業全面採購並使用可再生能源，以支持本公司2025年的可再生能源指標

財務風險

在審慎理財的原則下，我們已制定了一系列程序，以識別和管理與業務營運相關的財務風險。主要財務風險包括利率及匯率風險、融資及流動性風險、信貸／交易對手風險，以及物業估值風險。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
持續經濟不景氣及不利的市場因素會影響物業估值和本公司的借貸能力	↔	<ul style="list-style-type: none"> 了解我們物業資產估值模型的基礎，並與我們的獨立估價師審查資本化率 定期檢視我們所面臨的物業估值下降的潛在風險，並就此進行壓力測試 根據貸款合同條款評估財務風險 通過合理的假設預測負債率，並將未來的財務承諾納入考慮因素
本公司部分借貸為浮息銀行貸款，故須面對利率上升的風險	↑ 美元及港幣利息上調	<ul style="list-style-type: none"> 持續追蹤並監察利率 利用廣泛的融資工具，例如發行固定利率債券和貸款，以及使用衍生工具如進行利率掉期，以實現適當的定息／浮息債務組合 就借貸能力進行壓力測試，並維持相對保守的負債率
我們在內地的業務，因其資本投資的性質而有兌換性貨幣風險，並因收入及債務之間的貨幣錯配而產生外匯風險	↑ 人民幣匯率波動加劇	<ul style="list-style-type: none"> 持續追蹤並監察人民幣匯率 持有適量的人民幣資源，以滿足本公司在內地的資本需求 監測貨幣風險，並定期進行敏感度分析 按需要調整貨幣對沖策略
市場資金的流動性時有改變，因而可能限制了我們獲得足夠而具成本效益的資金之能力	↔	<ul style="list-style-type: none"> 由財資團隊從企業層面集中管理現金和融資 與銀行及中介保持密切關係；通過妥善的管理避免銀行貸款過度集中 管理存款及貸款的還款期組合，將再融資的風險減至最低 建立和維持多元化的債務融資渠道
信貸／交易對手風險主要涉及應收租金以及存放在銀行的存款	↔	<ul style="list-style-type: none"> 對準租戶進行全面的信用評估 收取租賃押金並要求預付租金，同時密切監察租金的拖欠情況，以減輕應收租金的風險 對每間銀行的存款均設有限額，避免過度集中存款所構成的風險 銀行存款只存放在財力雄厚及／或擁有高信貸評級的銀行

除了上述的主要風險類別之外，本公司還評估並監察了本年度內的新興風險，例如2019冠狀病毒病在年內的動態發展以及對我們在香港和內地業務造成的影響。我們評估了這些新興風險對業務營運的潛在影響，並採取了相應的緩解措施。我們將定期評估這些新興風險，以防其在未來造成更大的影響。

3. 紀律守則

本公司自1994年起採納企業《紀律守則》，並定期檢討及於需要時作出更新。最新的更新是在2022年12月。《紀律守則》已上載於我們的內聯網和公司網站上，以使所有員工和公眾都可以容易存取。

《紀律守則》清楚列出本集團的政策；法律規定；處理利益衝突的方式；處理機密資料和公司財產；使用資訊和通訊系統；個人社交媒體活動；舉報政策；反貪污；與供應商和承辦商的關係；對股東和投資者的責任；與顧客和消費者的關係；僱傭守則；以及對社區的責任等。事實上，守則詳述了本集團的業務經營理念，作為所有員工和供應商的依從標準。

為監察及貫徹《紀律守則》之遵從，各部門經理負責確保其下屬充分了解及遵守該等守則和規定。違規行為會導致處分，包括被勒令離職，或如需要，向有關機構舉報。倘董事會成員接獲查詢關於股東、潛在股東、顧客、消費者、供應商、承辦商及本公司之僱員所作出之投訴，執行董事會成員須直接向董事會作出回答，以確保有關投訴獲公正及有效率之處理。我們堅持良好的企業管治，規定所有行政人員每半年簽署及提交電子申報書，確認彼等遵守《紀律守則》內有關公司股票交易的規範。

我們為僱員及其他有關的第三者例如承辦商及租客設有清晰的舉報機制以支持舉報政策，旨在鼓勵他們在機密情況下報告本集團任何失當行為、欺詐活動或舞弊行為，向本公司提出其嚴肅關注。我們為此設立了電郵戶口(whistleblowing@hanglung.com)。所有舉報直接送交集團審計總監，並由內部審計部在絕對保密的情況下調查。內部審計部會監察舉報情況並每半年向審核委員會匯報。

我們透過《紀律守則》以及不時發佈的政策及程序，讓組織內各級員工清楚有關誠信的事宜和本公司的失當行為零容忍政策的重要性。此外，集團自2013年開始推行「誠信·從生活起步」計劃，旨在確保公司的所有程序在香港及內地的營運中，讓每位員工提升誠信至最高標準。該計劃以道德操守為中心，為所有僱員提供電子學習計劃。於2022年，員工接受的培訓時數約101,824小時，當中約4,257小時為通過此計劃的培訓時數。

此外，為確保所有業務管理均按照我們高水平的專業實務準則及企業管治準則進行，我們會每六個月向所有僱員就處理利益衝突情況的政策發出提示。而所有行政人員均須每六個月填寫並簽署電子申報表格，披露其直接或間接在本公司、其附屬公司或聯營公司持有之利益(如有)。

4. 內幕消息

本公司自2013年已採納內幕消息披露政策，制定按證券條例及上市規則的規定處理及發放內幕消息的程序及監控，包括：

- 根據適用的法律及規例在合理切實可行的範圍內盡快披露內幕消息；
- 於會計期結束後一個月內刊發中期及全年業績公布，以減低洩露風險；
- 處理事務時嚴格遵循證券及期貨事務監察委員會所刊發的內幕消息披露指引；
- 授權指定人士為發言人與持份者溝通；
- 其《紀律守則》嚴格禁止未經授權的披露和利用內幕消息；及
- 每六個月就政策合規的必要性向董事會成員及透過主要行政人員向僱員發出提示。

5. 外聘核數師的獨立性

畢馬威會計師事務所對本公司全年綜合財務報表進行審核，並每年確認其獨立性及客觀性。為確保畢馬威會計師事務所的獨立性，

- 審核委員會定期檢討及監察畢馬威會計師事務所的獨立性；
- 審核委員會對審計範圍以及非核數服務審計範圍和費用進行檢討；
- 已訂立聘用外聘核數師進行非核數服務之政策，並由審核委員會定期檢討。畢馬威會計師事務所在接受聘用非核數服務前將確認其獨立性；及
- 審核委員會每年考慮及向董事會建議重聘畢馬威會計師事務所為核數師。

畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒布的道德守則就核數師的獨立性確認其獨立性。

就畢馬威會計師事務所提供服務之總酬金如下：

	截至2022年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2021年 12月31日止年度 港幣百萬元
法定核數服務	9	9
非核數服務	3	3

(五) 與持份者的溝通

1. 股東

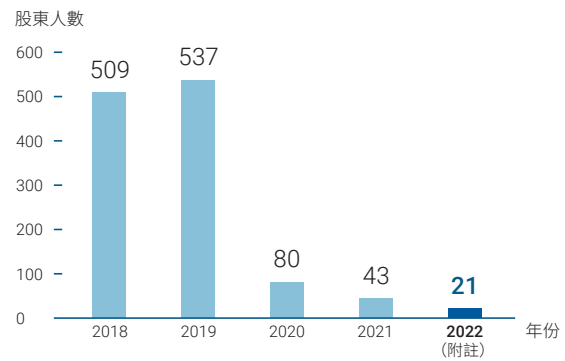
董事會設有股東通訊政策，載列有關促進與股東之間有效溝通之策略，以確保股東獲提供足夠的資訊，及促使股東能夠積極參與公司活動，並在知情的情況下行使股東的權利。我們會定期檢討此政策以確定其有效運作。年內，股東通訊政策已得到妥善執行，董事會認為該政策為有效。

致股東函及周年大會

董事長及副董事長的致股東函印證了我們與股東溝通的透明度及明確性的承諾。該等函件由我們的董事長及副董事長親自撰寫，並隨附每份年報和中期報告，當中就本集團的業務、我們經營的市場以及影響我們市場的區域和全球社會經濟發展進行深入的討論和分析。

本公司之周年大會亦為董事會與股東提供一個極好的溝通平台。董事長及董事會委員會之主席經常出席以解答股東提出之問題，外聘核數師每年也會出席周年大會向股東作出報告。周年大會通告及有關文件於大會舉行日期前最少21日寄予股東。董事長就每項獨立的事宜個別提出決議案。周年大會獲股東踴躍出席。

參與周年大會的股東人數闡明如下：



附註

根據本公司建議，2020年至2022年周年大會的股東人數因疫情而大幅減少。作為預防措施的一部分，本公司建議股東委任周年大會主席作為其代表，在2020年、2021年及2022年周年大會上投票，以行使其投票權，代替其親身出席的替代方案。

除透過致股東函，董事長藉着周年大會與股東溝通對話，並闡述集團的展望及其業務策略。

2022年周年大會

本公司上屆周年大會於2022年4月27日在香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店大堂低座港麗大禮堂舉行，合共有21位股東親身或委派代表出席大會。會上，董事長要求以投票方式表決每項決議案，及已向股東提供以投票方式進行表決的詳細程序。

於2022年周年大會上提呈的決議案包括：

- 採納財務報表；
- 宣布派發末期股息；
- 重選董事會成員；
- 重聘核數師；
- 續延給予一般性授權；
- 採納新股份期權計劃；及
- 採納新組織章程細則。

所有決議案均以投票方式表決，投票表決結果於同日傍晚在本公司網頁及香港交易所之網頁刊登。

新組織章程細則已於年內獲採納，並已上載於本公司及香港交易所之網頁以供瀏覽。

下個財政年度與股東相關的重要日期，包括就考慮派發截至2023年12月31日止年度之中期及末期股息而舉行的董事會會議的日期，以及周年大會日期，分別約於2023年7月底、2024年1月底，以及2024年4月舉行。

召開股東大會程序

根據公司條例，佔本公司全體股東總表決權最少5%的股東，可提出要求召開股東大會。要求須列明該大會上處理的事務並由有關股東簽署及存放於本公司的註冊辦事處註明公司秘書收。以上經提出該要求者認證之要求亦可採用電子形式送交本公司，電郵為ir@hanglung.com。

股東在股東大會上提呈建議的程序

此外，根據公司條例，(i) 佔本公司全體股東總表決權最少2.5%的股東；或(ii) 最少50名有權投票的股東，可將要求在本公司股東大會上考慮其建議的書面要求，送交本公司的註冊辦事處註明公司秘書收。以上經提出該要求者認證之要求亦可採用電子形式送交本公司，電郵為ir@hanglung.com。

股東建議董事會成員候選人的程序

根據組織章程細則，任何持有代表不少於全體股東總表決權10%的股東，如欲提名一名人士（卸任董事會成員除外）於本公司股東大會上參選董事會成員一職（「候選人」），彼須將下列文件遞交至本公司的註冊辦事處：

- (i) 一份就有關建議由該股東妥為簽署的書面通知；及
- (ii) 一份由候選人妥為簽署的同意書，表示其願意參選。

遞交上述文件的期限（為期最少七天）須由不早於寄發指定舉行有關該選舉的股東大會通告後之日起至不遲於該股東大會舉行日期前七天為止。

股東查詢

倘股東有特別查詢或建議，可書面致函本公司的註冊地址予董事會或公司秘書或電郵至本公司，電郵為 ir@hanglung.com。此外，股東如有任何有關其股份或股息之查詢，可以聯絡本公司的股票過戶及登記處香港中央證券登記有限公司，其聯絡詳情已載於本年報之「上市資料」內。

2. 投資者

於2022年12月31日之股東所屬地詳情如下：

所屬地	股東		持股量	
	人數	百分比	股份數目	百分比
香港	2,631	94.07	4,490,648,607	99.81
中國內地	51	1.82	3,767,554	0.08
澳門	8	0.29	387,433	0.01
台灣	2	0.07	593	0.00
澳洲及新西蘭	8	0.29	13,885	0.00
加拿大及美國	40	1.43	2,368,159	0.05
東南亞	45	1.60	2,047,677	0.05
英國	8	0.29	23,400	0.00
其他	4	0.14	3,362	0.00
總計	2,797	100.00	4,499,260,670	100.00

於2022年12月31日之股東持股量組別詳情如下：

持股量組別	股東*		持股量*	
	人數	百分比	股份數目	百分比
1 – 1,000股	1,349	48.23	584,628	0.01
1,001 – 5,000股	713	25.49	2,011,695	0.04
5,001 – 10,000股	257	9.19	2,122,763	0.05
10,001 – 100,000股	393	14.05	13,633,639	0.30
100,000股以上	85	3.04	4,480,907,945	99.60
總計	2,797	100.00	4,499,260,670	100.00

* 包括333名參與中央結算及交收系統之人士，彼等在所屬之持股量組別內，以香港中央結算代理人有限公司名義登記持有合共2,843,077,948股股份

截至本年報日期，根據本公司可以得悉而董事會成員亦知悉之公開資料，本公司已維持38.86%的公眾持股量，超過上市規則所訂明之百分比。

投資者參與

為了有效地與投資者互動，管理層透過分析員簡報會、參與投資者會議、電話會議及海外路演，與機構投資者及分析員定期保持對話。

本公司致力向股東和投資者披露其業務之相關資料，除透過本公司之年報及中期報告外，亦定期與分析員會面；舉行記者會；發放新聞稿、電郵和透過本公司之網頁提供資料。股東、投資者、傳媒或公眾人士之所有查詢及建議，均由執行董事會成員、公司秘書，或適當之主要行政人員負責解答。

任何人士均可登上本公司之網頁查閱本公司之資料。本公司之網頁除提供財務等傳統資料外，亦提供本公司其他最新資料，包括可供出售物業、租賃物業、最新之已發行股份數目、主要股東之股份權益、公司簡介、公司刊物、公司大事紀要資料及常見問題等。

展望

強大的企業管治是可持續業務不可或缺的一部分。儘管我們一直保持良好的企業管治記錄不言而喻，但我們明白到在環境不斷變化下，我們必須繼續配合和改進。例如，持份者一再強調可持續發展是一個主要的關注事宜。然而，儘管董事會在可持續發展方面已經享有良好的聲譽，但在過去12個月，董事會就這一個議題進行了更多的教育，並會延續進行。

董事會和管理層承諾持續保持卓越的企業管治。隨着期望和基準的發展，股東應該相信我們有能力保持我們的領導地位。

董事簡介



陳啟宗先生 大紫荊勳賢

董事長

陳先生現年73歲，於1972年加盟恒隆集團，1986年獲委任加入恒隆地產有限公司董事會，並於1991年出任董事長。彼亦為恒隆集團有限公司之董事長。陳先生為香港地產建設商會會董、美國亞洲協會榮休主席及其香港中心主席、香港明天更好基金執行委員會主席、一國兩制研究中心執行委員會

原主席，和中國發展研究基金會理事會原副會長及原顧問。陳先生亦為多個國際智庫和大學的理事會或顧問委員會成員，包括香港科技大學、美國彼得森國際經濟研究所等。陳先生是美國南加州大學終身校董及美國人文與科學院院士；持有美國南加州大學工商管理學碩士學位。彼為本公司副董事長陳文博先生之父親。



1. 陳啟宗先生
2. 陳文博先生
3. 盧韋柏先生
4. 袁偉良先生
5. 何潮輝先生
6. 陳南祿先生
7. 陳嘉正博士
8. 張信剛教授
9. 馮婉眉女士
10. 趙家駒先生

陳文博先生

副董事長

陳先生現年40歲，於2010年加盟本集團。彼於2016年獲委任為本公司及其上市控股公司恒隆集團有限公司之董事會成員，並於2020年9月出任副董事長。彼現時主要負責發展及設計、項目管理（包括資產保證及優化）和成本及監控。陳先生於本集團其他職責包括擔任可持續發展督導委員會之主席及企業風險管理工作小組之成員。

陳先生為香港地產建設商會副會長及執行委員會成員、香港科技大學商學院顧問委員會及香港中文大學晨興書院院監會之成員。彼亦為團結香港基金旗下機構 — 中華學社之理事。陳先生持有美國西北大學凱洛格管理學院與香港科技大學聯合頒授的行政人員工商管理碩士學位和美國南加州大學國際關係文學士學位。加盟本集團前，彼從事金融、審計、諮詢顧問及風險管理範疇之工作。陳先生為本集團董事長陳啟宗先生之兒子。

盧韋柏先生

行政總裁

盧先生現年52歲，於2018年5月加盟本公司及其上市控股公司恒隆集團有限公司，出任候任行政總裁，並於2018年7月出任行政總裁。彼擁有超過25年的管理經驗，期間主要任職於銀行業及快速消費品行業，豐富經驗遍及香港及內地。盧先生現為香港特別行政區政府稅務委員會、賽馬會文物保育有限公司（大館）諮詢委員會委員及香港賽馬會遴選會員。彼曾擔任香港地產建設商會會董及香港大學校董會之委員。盧先生1993年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位。

袁偉良先生

獨立非執行董事

袁先生現年72歲，於1978年加盟恒隆，1986年出任本公司之執行董事，1992年獲委任為本公司及其控股公司恒隆集團有限公司之董事總經理，直至2010年7月退休。彼於2011年3月出任本公司之非執行董事，並於2014年11月調任為獨立非執行董事。袁先生畢業於英國曼徹斯特大學，為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。

何潮輝先生

獨立非執行董事

何先生現年72歲，於2008年4月加入董事會為獨立非執行董事。彼曾任畢馬威會計師事務所（中國／香港特別行政區）主席，並於2007年3月退休。何先生在美國休斯敦大學取得學位，為美國註冊會計師協會會員及香港會計師公會會員。彼曾擔任香港廉政公署防止貪污諮詢委員會委員及香港保險業諮詢委員會成員。何先生為Singapore Airlines Limited及星展銀行（香港）有限公司之獨立非執行董事，以及星展銀行（中國）有限公司之非執行董事長。

陳南祿先生

獨立非執行董事

陳先生現年67歲，於2010年加盟本公司及其上市控股公司恒隆集團有限公司，出任行政總裁直至2018年7月退休。彼於退休後調任為本公司非執行董事，以及獲委任為董事長顧問直至2019年7月。陳先生其後於2023年1月調任為本公司獨立非執行董事。彼擁有超過40年的管理經驗，期間主要任職於航空界，豐富經驗遍及香港、內地及其他國家。陳先生現為香港機場管理局董事會成員，並曾出任香港賽馬會主席。彼於1977年畢業於香港大學取得文學士學位，其後取得該大學的工商管理碩士學位。

陳嘉正博士 銅紫荊星章、太平紳士**獨立非執行董事**

陳博士現年73歲，於2014年10月加入董事會為非執行董事，並於2015年12月調任為獨立非執行董事。彼現為奧雅納集團總公司之高級顧問，該公司為全球頂尖的跨界別工程顧問公司之一。直至2022年4月止，陳博士為奧雅納集團總公司信託董事局主席及成員，並於2014年10月退休前曾任奧雅納集團總公司副主席。彼為土木及岩土工程專家，在工程專業方面擁有逾40年的豐富經驗，憑藉他的卓越領導才能，成功帶領團隊在亞洲多個城市設計並打造許多獲嘉許的地標性建設項目及重大基建計劃。陳博士為香港工程師學會前會長及金獎章獲得者，亦為香港綠色建築議會創會主席、香港科技大學榮譽院士、香港工程科學院院士及前院長，以及英國皇家工程院院士。彼在劍橋大學取得土壤力學博士學位。陳博士於2006年獲委任為太平紳士，並於2012年獲授勳銅紫荊星章。

張信剛教授 金紫荊星章、太平紳士**獨立非執行董事**

張教授現年82歲，於2015年4月加入董事會為獨立非執行董事。彼於2006年獲任北京大學名譽教授及於2008年至2015年間獲任同所大學葉氏魯迅講座教授，於2007年獲任清華大學名譽教授。張教授於1996年至2007年間擔任香港城市大學校長及大學講座教授。此前，彼於1994年至1996年間任美國匹茲堡大學工程學院院長；於1990年至1994年間任香港科技大學工程學院創院院長；及於1985年至1990年間任美國南加州大學生物醫學工程學系主任。張教授曾在北美洲數間主要大學任教，亦曾在美國學術團體及政府諮詢機構擔任職務，於1988至1989年年度擔任美國生物醫學工程學會會長。在香港，彼於2000年至2003年間擔任文化委員會主席；於2000年至2004年間任創新科技顧問委員會委員，並於1999年至2005年間任司法人員推薦委員會委員。張教授為英國皇家工程院院士及國際歐亞科學院院士，並獲頒授法國國家榮譽軍團騎士勳章及學術棕櫚司令勳章。彼於1962年獲國立台灣大學土木工程理學士學位、於1964年獲美國史丹福大學結構工程理學碩士學位，以及於1969年獲美國西北大學生物醫學工程哲學博士學位。張教授現為香港電訊信託與香港電訊有限公司之獨立非執行董事。張教授於1999年獲委任為太平紳士，並於2002年獲授勳金紫荊星章。

馮婉眉女士 銅紫荊星章、太平紳士

獨立非執行董事

馮女士現年62歲，於2015年5月加入董事會為獨立非執行董事。彼曾任滙豐控股有限公司集團總經理及香港上海滙豐銀行有限公司香港區總裁。馮女士於香港的主要金融組織和機構擔任職務，對推動香港以至其他地區金融市場的發展不遺餘力，曾出任香港金融管理局外匯基金諮詢委員會轄下的金融基建委員會委員。

馮女士亦服務於多個公共機構及諮詢組織，包括現為 M Plus Museum Limited 董事局成員、司法人員推薦委員會委員及醫院管理局成員。彼曾出任香港機場管理局董事會獨立非執行成員、香港房屋委員會非官方委員及西九文化區管理局董事。彼亦為亞洲協會香港中心之信託人、香港大學經濟金融學院名譽教授，以及香港科技大學顧問委員會委員及前校董會成員。

馮女士現為中銀香港(控股)有限公司之獨立非執行董事，曾出任香港按揭證券有限公司董事、香港交易及結算所有限公司、中國建設銀行股份有限公司及 Westpac Banking Corporation 之獨立非執行董事，以及交通銀行股份有限公司及恒生銀行有限公司之非執行董事。彼於2022年獲選為香港賽馬會董事局成員。

彼於香港大學取得社會科學學士學位及於澳洲麥考瑞大學取得應用財務學碩士學位。馮女士於2013年獲授勳銅紫荊星章及於2015年獲委任為太平紳士。

趙家駒先生

首席財務總監

趙先生現年47歲，於2021年10月加盟本公司及其上市控股公司恒隆集團有限公司之董事會，出任執行董事及候任首席財務總監，並於2022年3月出任首席財務總監。彼於亞太地區投資管理、企業融資及會計方面擁有逾25年經驗。趙先生曾出任基滙資本首席財務官，於2013年至2021年期間主管其財務部。在加入基滙資本前，趙先生於淡馬錫控股擔任投資部總監，於2007年至2013年期間負責監督淡馬錫控股在大中華地區之地產相關投資項目。趙先生曾在德意志銀行工作，負責提供併購諮詢服務，亦曾在羅兵咸永道會計師事務所及安達信會計師事務所負責審計及保證工作。彼為香港註冊會計師以及英格蘭及威爾斯特許會計師。趙先生持有香港科技大學工商管理學士(會計學)學位及倫敦商學院金融學碩士學位。

Mikael Jaeraas 先生

高級董事 — 零售業務

Jaeraas 先生於2016年加盟集團。Jaeraas 先生擁有18年國際零售業務及供應鏈拓展的經驗。彼持有瑞典隆德大學工商管理社會科學碩士學位。

彭兆輝先生

高級董事 — 內地業務

彭先生於2012年加盟集團。彭先生擁有逾25年房地產租務及管理經驗並持有香港大學理學士學位。彼為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員。

Symon Bridle 先生

董事 — 酒店, 住宅及服務式公寓

Bridle 先生於2019年加盟集團。Bridle 先生擁有逾40年豐富的酒店管理經驗。彼持有 Westminster Hotel College 酒店管理英國國家高級文憑。

張啟華先生

董事 — 成本及監控

張先生於2013年加盟集團。張先生擁有逾35年豐富的內地及香港成本及監控管理經驗。彼持有澳洲新南威爾斯大學建造管理學碩士學位。彼亦為香港註冊專業測量師(工料測量)、香港營造師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員、英國特許仲裁學會會員及英國造價工程師學會會員。彼亦為深圳市造價工程師協會榮譽會員及持有中國註冊造價工程師資格。

隋頌偉先生

董事 — 辦公樓

隋先生於2022年加盟集團。彼擁有逾24年之商業地產運營、土地收購及物業發展的經驗。隋先生持有英國西英格蘭大學估值與地產管理理學士學位。彼亦為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會專業會員。

梁鼎新先生

董事 — 項目管理

梁先生於2014年加盟集團。梁先生擁有逾30年於中國內地及海外之建築項目發展及管理的經驗。彼持有香港大學建築策劃管理學研究文憑、加拿大麥基爾大學建築學學士及建築學理學士學位。彼亦為香港註冊建築師、香港建築師學會會員及擁有中華人民共和國一級註冊建築師資格。

梁煥添先生

董事 — 發展及設計

梁先生於2007年加盟集團。梁先生擁有逾25年於香港及內地發展項目之工程設計的經驗。彼持有香港大學建築學文學士及建築學學士學位。彼亦為香港註冊建築師、香港建築師學會會員及《建築物條例》認可人士。

勞建亮先生

董事 — 項目管理

勞先生於2013年加盟集團。勞先生擁有逾30年任職顧問公司及地產發展商之建築設計及項目管理的經驗。彼持有香港大學建築學文學士及建築學學士學位。彼亦為香港註冊建築師、香港建築師學會會員及《建築物條例》認可人士。

Aris Maroulis 先生

董事 — 內地業務

Maroulis 先生於2018年加盟集團。Maroulis 先生擁有逾25年品牌管理、業務顧問、房地產租務及管理的經驗。彼持有美國賓夕凡尼亞大學市場學工商管理碩士學位及美國瓦薩學院經濟學文學士學位。

馬婉華女士

董事 — 總法律顧問及公司秘書

馬女士於2021年加入集團。馬女士擁有逾23年法律顧問經驗，並持有香港大學法學專業證書和法學士學位。

潘舜雅女士

董事 — 人力資源及行政

潘女士於2012年加盟集團，並於2023年獲委任為董事 — 人力資源及行政。潘女士擁有逾20年於房地產業的人力資源管理經驗。彼持有英國萊斯特大學人力資源管理及培訓理碩士學位，以及香港中文大學工商管理學士學位。

涂家輝先生

董事 — 顧客業務

涂先生於2015年加盟集團。涂先生擁有逾25年業務拓展、市場推廣、房地產租務及管理的經驗。彼持有英國蘭卡斯特大學市場學文學碩士學位及英國伯明翰大學商業學學士學位。

姚永聰先生

董事 — 內地業務

姚先生於2011年加盟集團。姚先生擁有29年任職於財務、內部審計、內地稅務、物業租務及管理的經驗。彼持有美國加州州立大學工商管理碩士學位及

澳洲蒙納士大學經濟學學士學位。彼亦為澳洲公認執業會計師公會之公認執業會計師、香港會計師公會會員及內部審計師協會會員。

陳志誠先生

集團財務總監

陳先生於2020年加盟集團。彼擁有逾20年之會計及財務的經驗。陳先生持有加拿大西門菲莎大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會會員及美國會計師協會會員。

張琳娜女士

副董事 — 內地業務

張女士於2013年加盟集團，並於2023年獲委任為副董事 — 內地業務。張女士擁有逾17年於房地產租務、市場推廣及管理經驗。彼持有香港中文大學工商管理酒店及旅遊學士學位。

周錦雄先生

副董事 (集團審計總監)

周先生於2012年加盟集團審計部門。周先生擁有逾20年之審計及風險管理經驗，並持有澳洲新南威爾斯大學會計及資訊系統商學士學位。彼亦為香港會計師公會資深會計師及澳洲會計師公會註冊會計師。

John Haffner 先生

副董事 — 可持續發展

Haffner 先生於2019年加盟集團，並於2023年獲委任為副董事 — 可持續發展。Haffner 先生擁有逾20年之可持續發展的經驗，並持有加拿大麥基爾大學雙法律學學士學位。

葉旭明先生

副董事 — 內地業務

葉先生於2017年加盟集團。葉先生擁有逾30年房地產租務及管理經驗。彼持有澳洲紐卡素大學商學碩士學位及澳洲科廷科技大學管理及市場學商學學士學位。彼亦為英國特許房屋經理學會特許會員及皇家特許測量師學會專業會員。

劉靜雅女士

副董事 (香港業務總監)

劉女士於2015年加盟集團。劉女士擁有逾25年租務及房地產組合管理經驗，並持有香港大學測量學理學士學位。彼亦為皇家特許測量師學會專業會員。

鮑偉強先生

副董事 (集團綜合服務總監)

鮑先生於2014年加盟集團。鮑先生擁有逾35年之工程、機械及項目管理的經驗。彼持有雪梨科技大學環境工程管理學碩士學位及工程管理學碩士學位。鮑先生為英國特許工程師及香港註冊專業工程師(屋宇裝備)，並持有香港大學跨領域設計與管理學理碩士學位。彼亦為香港工程師學會資深會員、中國機械工程學會高級會員、英國皇家特許測量師學會專業會員、中國綠色建築與節能(香港)委員會個人會員、機電工程署註冊能源效益評核人、香港綠色建造議會重新校驗專家及物業管理業監管局發出物業管理人(第1級)牌照持牌人。

唐龍添先生

副董事 — 項目管理

唐先生於2014年加盟集團。唐先生擁有逾30年豐富的內地及香港項目管理經驗。彼持有香港城市大學建造學理學士學位及上海復旦大學行政人員工商管理碩士學位。彼亦為英國特許建造學會會員及英國造價工程師學會會員。

謝韻怡女士

副董事 — 集團財資及財務策劃分析

謝女士於2012年加盟集團，並於2023年獲委任為副董事 — 集團財資及財務策劃分析。彼擁有逾20年之財資、財務策劃分析及會計的經驗。謝女士持有英國華威大學管理科學及運籌學理學碩士學位和會計及財務理學學士學位。彼亦為香港會計師公會及美國華盛頓州會計委員會會員。

胡惠雅女士

副董事 — 內地業務

胡女士於2002年加盟集團。胡女士擁有逾20年於集團傳訊、市場推廣、房地產租務及管理經驗。彼持有加拿大英屬哥倫比亞大學商業學士學位。



董事會欣然提呈截至2022年12月31日止年度之董事會報告及已審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為控股投資，並透過其附屬公司投資物業以供收租、發展物業以供出售及租賃，以及停車場管理與物業管理。

財政年度內按經營分部分分析之本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）收入及業績載於財務報表附註第2項內。

主要附屬公司及合營企業

主要附屬公司及合營企業，連同其營業及註冊成立地點、已發行股本／註冊資本等資料載於財務報表附註第34及35項內。

業績

本集團截至2022年12月31日止年度之業績載於綜合財務報表第145至205頁內。

股息

董事會現建議派發末期股息每股港幣6角，連同於2022年9月29日已派發之中期股息每股港幣1角8仙，截至2022年12月31日止年度之全年派息將合共為每股港幣7角8仙。擬派發之末期股息倘於2023年4月28日舉行之周年大會中獲股東通過，將於2023年5月19日派發予於2023年5月5日名列股東名冊之股東。

本公司旨在為股東提供穩定之股息。股息將反映核心租賃業務之財務表現。在建議派發股息時，本公司將會考慮股東之回報及未來業務發展之資金需要。

業務審視

有關本集團業務的中肯審視，及就本集團年內表現以及業績和財務狀況相關重要因素的探討和分析，分別載於本年報第32至73頁的「業務回顧」及第74至85頁的「財務回顧」。關於本公司面對的主要風險及不明朗因素的敘述已於本年報的不同部分披露，於第92至121頁的「企業管治報告」尤其詳盡。在2022年財政年度完結後發生，並且對公司有影響的重大事件（如有），其詳情已於以上篇章及財務報表附註中披露。本集團的業務展望則於本年報第32至73頁的「業務回顧」內討論。

關於運用財務關鍵表現指標就本集團的表現所進行的分析，已在本年報第10至11頁的「財務摘要」及第74至85頁的「財務回顧」內提供。就公司的可持續發展表現之概述，包括但不限於其營運上的環境問題，已於本年報第86至91頁的「可持續發展」內提供。有關本公司的可持續發展政策、本公司與其主要持份者關係的說明，以及可持續發展表現的詳情，請參閱同步出版之可持續發展報告2022，其已載於公司網頁「可持續發展」項下的「環境、社會及管治的管理」分項下之「可持續發展報告」內以供瀏覽。

本集團有適當的合規程序，以確保遵守（尤其是對本集團產生重大影響）有關法律及規例。董事會委派審核委員會檢討及監察本集團就遵守法律及規例要求之政策及常規。公司通過定期發出的法律更新資訊傳遞有關法律及規例之任何新頒布或變動，以確保符合相關規定。有關法律更新資訊會發送予所有行政人員，確保他們得悉這些變動並向其下屬發放相關資訊。相關合規的提示亦會在需要時定期發送至有關僱員。在需要時，我們亦提供培訓以提高僱員的認知。

本集團已制定系統及政策，以確保遵守對業務有重大影響之有關法律及規例，包括但不限於香港的《建築物條例》、《一手住宅物業銷售條例》、《競爭條例》、《個人資料（私隱）條例》、《最低工資條例》、《僱傭條例》和《職業安全及健康條例》，以及中華人民共和國的《建築法》、《消防法》、《反壟斷法》、《反不正當競爭法》、《網絡安全法》、《勞動法》、《勞動合同法》和《工會法》。在企業層面上，本公司亦遵守《上市規則》、《公司條例》及《證券條例》的要求。

十年財務概覽

本集團過去十個財政年度之業績、資產及負債概覽載於第206及207頁內。

主要供應商及客戶

年內本集團五大供應商合共所佔之購貨額百分比及本集團五大客戶合共所佔之銷售貨品或提供服務的收入百分比各不超過本集團總購貨額及總收入的30%。

可分配儲備

於2022年12月31日，本公司可供分配予股東之儲備為港幣235.59億元（2021年：港幣234.25億元）。

捐款

年內本集團之捐款為港幣6,200萬元（2021年：港幣1,700萬元）。

銀行貸款及其他借貸

本集團於2022年12月31日之銀行貸款及其他借貸情況載於財務報表附註第17項內。

資本化之借貸支出

年內本集團資本化之借貸支出款項為港幣10億元（2021年：港幣10億元）。

集團主要物業

於2022年12月31日本集團主要物業之詳情載於第70至73頁內。

股本

年內並無發行任何股份（2021年：因根據本公司於2012年4月18日採納之股份期權計劃行使股份期權而發行1,461,000股之繳足股份，總代價為港幣29,099,780元）。

年內本公司之股本變動詳情載於財務報表附註第20項內。

股票掛鈎協議

除已披露本公司之股份期權計劃外，於年內或年度結束時，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議將會或可導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議將會或可導致本公司發行股份。

股份期權計劃之詳情載於財務報表附註第25項及以下篇章內。

董事

年內及截至本報告日之董事會董事包括：

陳啟宗先生

陳文博先生

盧韋柏先生

袁偉良先生

何潮輝先生

陳南祿先生

陳嘉正博士

張信剛教授

馮婉眉女士

趙家駒先生

何孝昌先生（於2022年3月1日榮休）

董事會董事之簡歷載於第122至126頁內。彼等之薪酬詳情則載於財務報表附註第6項內。

陳南祿先生已於2023年1月31日由非執行董事調任為獨立非執行董事。

遵照組織章程細則第103條規定，袁偉良先生、陳嘉正博士、張信剛教授及陳文博先生將於應屆周年大會上輪值告退。袁偉良先生、陳嘉正博士及陳文博先生願參與候選連任。張信剛教授將不再參與候選連任，並將於應屆周年大會完結後退任。

於年內及直至本報告日期止之期間內，出任本公司附屬公司董事會的名單，載於本公司網頁<http://www.hanglung.com>之「企業管治」項下之「憲章文件及附屬公司董事」內。

董事之服務合約

擬於應屆周年大會上參與候選連任之董事會董事並無與本公司、其控股公司或彼等各自之任何附屬公司訂立於一年內倘終止須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

董事於交易、安排或合約中的權益

除已披露外，於年內任何時間或年結日，董事會董事或其關連實體並無在本公司、其控股公司或彼等各自之任何附屬公司之任何與本集團業務有關的重要交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

彌償保證

根據組織章程細則的規定，公司的每位董事會董事或其他高級人員就履行其職務或與此有關方面蒙受或產生之所有損失或責任，在《公司條例》之之規限下均有權自本公司之資產中獲得彌償。此惠及董事會董事之彌償保證條文於年內有效，並於本報告日期維持有效。

董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

根據《證券條例》第 XV 部或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所，或根據《證券條例》第 352 條規定須予備存之登記冊所記錄，各董事會董事於 2022 年 12 月 31 日持有本公司及其相聯法團（定義見《證券條例》第 XV 部）之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

姓名	身份	本公司 (好倉)			恒隆集團有限公司 (好倉)		
		股份數目	佔已發行 股份總數 之百分比	股份 期權數目 (附註3)	股份數目	佔已發行 股份總數 之百分比	
陳啟宗	個人及其他	17,155,000	0.38	18,800,000	40,369,500 (附註1)	2.96	
陳文博	個人及其他	2,733,898,340 (附註2)	60.76	10,400,000	551,002,580 (附註1及2)	40.47	
盧韋柏	個人	790,000	0.02	18,750,000	290,000	0.02	
袁偉良	個人	8,000,000	0.18	—	—	—	
何潮輝	—	—	—	—	—	—	
陳南祿	個人	—	—	9,500,000	—	—	
陳嘉正	—	—	—	—	—	—	
張信剛	—	—	—	—	—	—	
馮婉眉	—	—	—	—	—	—	
趙家駒	個人	—	—	4,100,000	—	—	

附註：

- 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 28,579,500 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。
- 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 2,733,898,340 股股份及另一批恒隆集團 522,423,080 股股份。據此，根據《證券條例》，陳文博先生被視為於該等股份中擁有權益。
- 本公司於 2012 年 4 月 18 日採納之股份期權計劃（「2012 年股份期權計劃」）的董事期權變動載於下文「股份期權計劃」項下內。

除以上所披露外，董事會董事並無於 2022 年 12 月 31 日持有本公司或任何相聯法團（定義見《證券條例》第 XV 部）之股份、相關股份或債權證之權益或淡倉。

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

股份期權計劃

股份期權計劃旨在令本公司可向經揀選參與者授出股份期權，激勵或獎勵彼等為本集團所作出的貢獻。透過向其提供機會購買本公司之股權方式，以吸引具備專業技術及經驗豐富之人才，鼓勵彼等留任本集團，並激勵彼等為本集團之未來發展及擴充作出努力。

根據股份期權計劃，董事會獲授權向經揀選參與者（包括本集團旗下任何成員公司之僱員及董事）授出股份期權，惟須遵照相關條款及條件，如董事會或會逐個或整體指定表現目標。

於2022年1月1日，根據2012年股份期權計劃下可予授出的股份期權總數為141,052,353股。年內，根據2012年股份期權計劃已授出67,070,000股期權。

根據恒隆集團及本公司各自於2022年4月27日舉行的股東周年大會上通過的決議案，2012年股份期權計劃已終止，及一項新的股份期權計劃（「2022年股份期權計劃」）已於同日獲採納。自2022年股份期權計劃採納日期起至2022年12月31日止期間，並無根據2022年股份期權計劃授出任何股份期權，及截至2022年12月31日，根據2022年股份期權計劃可予授出的股份期權總數為337,444,550股。年內，可就所有股份期權計劃授出的期權而發行的股份數目除以本年度已發行普通股的加權平均股數為0.02。2012年股份期權計劃及2022年股份期權計劃均無規定任何最短歸屬期。歸屬期、可接納期權之期間及其應付之款項、行使期及每份期權可認購股份之數目均由董事會於授出時予以釐定。

2012年股份期權計劃項下之股份期權變動如下：

授出日期	參與者類別 (附註1)	股份期權數目					每股 行使價 港幣	歸屬日期 (附註2)	到期日 (附註2)
		於2022年 1月1日 尚未被行使	於年內 已授出	於年內 已行使	於年內 已失效/ 已沒收	於2022年 12月31日 尚未被行使			
2013年6月4日	現任董事：						28.20	2015年6月4日：10% 2016年6月4日：20% 2017年6月4日：30% 2018年6月4日：40%	2023年6月3日
	陳啟宗	4,500,000	-	-	-	4,500,000			
	陳文博	200,000	-	-	-	200,000			
	陳南祿	4,500,000	-	-	-	4,500,000			
	前任董事：								
	何孝昌 (附註3)	3,000,000	-	-	-	3,000,000			
僱員	10,640,000	-	-	(580,000)	10,060,000				
		22,840,000	-	-	(580,000)	22,260,000			
2014年12月5日	現任董事：						22.60	2016年12月5日：10% 2017年12月5日：20% 2018年12月5日：30% 2019年12月5日：40%	2024年12月4日
	陳啟宗	2,750,000	-	-	-	2,750,000			
	陳文博	150,000	-	-	-	150,000			
	陳南祿	2,500,000	-	-	-	2,500,000			
	前任董事：								
	何孝昌 (附註3)	1,850,000	-	-	-	1,850,000			
僱員	12,570,000	-	-	(530,000)	12,040,000				
		19,820,000	-	-	(530,000)	19,290,000			

股份期權數目

授出日期	參與者類別 (附註1)	於2022年 1月1日 尚未被行使	於年內 已授出	於年內 已行使	於年內 已失效/ 已沒收	於2022年 12月31日 尚未被行使	每股 行使價 港幣	歸屬日期 (附註2)	到期日 (附註2)
2017年8月10日	現任董事：						19.98	2019年8月10日：10% 2020年8月10日：20% 2021年8月10日：30% 2022年8月10日：40%	2027年8月9日
	陳啟宗	1,925,000	-	-	-	1,925,000			
	陳文博	1,850,000	-	-	-	1,850,000			
	陳南祿	2,500,000	-	-	-	2,500,000			
	前任董事：								
	何孝昌 (附註3)	1,850,000	-	-	-	1,850,000			
僱員	22,058,000	-	-	(1,528,000)	20,530,000				
		30,183,000	-	-	(1,528,000)	28,655,000			
2018年5月16日	現任董事：						18.98	2020年5月16日：10% 2021年5月16日：20% 2022年5月16日：30% 2023年5月16日：40%	2028年5月15日
	盧韋柏	10,000,000	-	-	-	10,000,000			
		10,000,000	-	-	-	10,000,000			
2019年6月28日	現任董事：						18.58	2021年6月28日：10% 2022年6月28日：20% 2023年6月28日：30% 2024年6月28日：40%	2029年6月27日
	陳啟宗	3,025,000	-	-	-	3,025,000			
	陳文博	2,200,000	-	-	-	2,200,000			
	盧韋柏	2,750,000	-	-	-	2,750,000			
	前任董事：								
	何孝昌 (附註3)	1,900,000	-	-	-	1,900,000			
僱員	35,086,900	-	-	(3,095,200)	31,991,700				
		44,961,900	-	-	(3,095,200)	41,866,700			
2021年5月12日	現任董事：						19.95	2023年5月12日：10% 2024年5月12日：20% 2025年5月12日：30% 2026年5月12日：40%	2031年5月11日
	陳啟宗	3,300,000	-	-	-	3,300,000			
	陳文博	3,000,000	-	-	-	3,000,000			
	盧韋柏	3,000,000	-	-	-	3,000,000			
	前任董事：								
	何孝昌 (附註3)	2,100,000	-	-	-	2,100,000			
僱員	51,705,000	-	-	(4,710,000)	46,995,000				
		63,105,000	-	-	(4,710,000)	58,395,000			
2021年10月6日	現任董事：						17.65	2023年10月6日：10% 2024年10月6日：20% 2025年10月6日：30% 2026年10月6日：40%	2031年10月5日
	趙家駒	2,000,000	-	-	-	2,000,000			
		2,000,000	-	-	-	2,000,000			
2022年2月21日	現任董事：						16.38	2024年2月21日：10% 2025年2月21日：20% 2026年2月21日：30% 2027年2月21日：40%	2032年2月20日
	陳啟宗	-	3,300,000	-	-	3,300,000			
	陳文博	-	3,000,000	-	-	3,000,000			
	盧韋柏	-	3,000,000	-	-	3,000,000			
	趙家駒	-	2,100,000	-	-	2,100,000			
	前任董事：								
	何孝昌 (附註3)	-	2,100,000	-	-	2,100,000			
	僱員	-	53,570,000	-	(2,840,000)	50,730,000			
		-	67,070,000	-	(2,840,000)	64,230,000			
	現任董事	50,150,000	11,400,000	-	-	61,550,000			
	前任董事	10,700,000	2,100,000	-	-	12,800,000			
	僱員	132,059,900	53,570,000	-	(13,283,200)	172,346,000			
總計		192,909,900	67,070,000	-	(13,283,200)	246,696,700			

附註：

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

有關本公司股份期權計劃的進一步資料，請參閱財務報表附註25。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

據董事會董事所知，根據《證券條例》第336條規定須予備存之登記冊所記錄，主要股東及根據《證券條例》第XV部須披露其權益之其他人士於2022年12月31日持有本公司之股份及相關股份之權益以及淡倉之詳情如下：

名稱	附註	持有股份或 相關股份數目 (好倉)	佔已發行股份 總數之百分比 (好倉) (附註4)
陳譚慶芬	1	2,733,898,340	60.76
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	1	2,733,898,340	60.76
Merssion Limited	1	2,733,898,340	60.76
陳文博	1	2,733,898,340	60.76
恒隆集團	2	2,705,565,240	60.13
恒旺有限公司	3	1,267,523,511	28.17
Purotat Limited	3	354,227,500	7.87

附註：

1. 該等股份與一信託基金透過 Merssion Limited 的受控法團所持有之股份為同一批股份。由於陳譚慶芬女士為該信託基金之成立人、Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited 為該信託基金之受託人，以及陳文博先生為該信託基金之酌情受益人，故根據《證券條例》彼等均被視為於該等股份中擁有權益。

Merssion Limited 持有受控法團中包括恒隆集團38.37%之權益。據此，恒隆集團透過其附屬公司所持有之2,705,565,240股股份已包括在2,733,898,340股股份之數目內。

2. 該等股份由恒隆集團之全資附屬公司持有。
3. 該等公司為恒隆集團之全資附屬公司，彼等之權益已包括由恒隆集團所持有之2,705,565,240股股份內。
4. 持股權百分比乃按本公司2022年12月31日之已發行股份總數（即4,499,260,670股股份）計算。

除以上所披露外，於2022年12月31日，本公司並無獲知會任何其他本公司之股份或相關股份之權益或淡倉，而須記錄於根據《證券條例》第336條規定須予備存之登記冊內。

關連人士交易

在日常業務中進行的重大關連人士交易詳情載於財務報表附註第26項內。該等關連人士交易並不構成《上市規則》的須予披露關連交易。

持續關連交易

於2022年9月21日，本公司的間接全資附屬公司恒隆地產(中國)行政有限公司(「恒隆地產(中國)」)與港興企業有限公司(「港興企業」)訂立管理協議，內容關於就港匯恒隆廣場提供管理服務。港興企業為本公司之關連人士，因其為本公司主要股東恒隆集團的間接非全資附屬公司。因此，訂立管理協議及其項下擬進行的交易構成《上市規則》第14A章項下本公司的持續關連交易。由於管理協議項下年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見《上市規則》第14.07條)超逾0.1%，但低於5%，故管理協議項下擬進行的交易須遵守《上市規則》第14A章項下之申報、公布及年度審閱之規定，而獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。持續關連交易之詳情載於本公司2022年9月21日之公告及其概述總結如下：

協議	協議日期	協議訂約方	持續關連交易之描述	年期	年度上限	於2022年12月31日之交易金額
管理協議	2022年9月21日	(1) 恒隆地產(中國)；及 (2) 港興企業	恒隆地產(中國)同意就港匯恒隆廣場提供管理服務	2022年1月1日起至 2024年12月31日止	截至2024年12月31日止 三個年度每年的年度上限 港幣6,700萬元	港幣4,880萬元

根據《上市規則》第14A.55條，所有獨立非執行董事已審核上述持續關連交易，並確認該等交易已按下列訂立：

- (i) 在集團的日常業務中訂立；
- (ii) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (iii) 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師獲聘用並根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(修訂)下「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證業務」規定，及參照香港會計師公會頒佈的實務說明第740號(修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的審計師函件」匯報本集團之持續關連交易，核數師已發出其無保留意見函件，當中載有其有關本集團根據上市規則第14A.56條所披露之上述持續關連交易的結果及結論。本公司已向香港交易所送交該截至2022年12月31日止本集團持續關連交易之核數師函件副本。

管理合約

年內本公司並無就本公司全部或任何重大部分業務訂立或現存任何管理及行政合約。

購回、出售或贖回上市證券

本公司的全資附屬公司 HLP Finance Limited 於2022年6月25日按本金金額全數贖回於2022年到期年息率為4.75%的5億美元有擔保票據(股份代號：4558)及於2022年10月5日按本金金額全數贖回於2022年到期年息率為3.55%的2.25億港元有擔保票據(股份代號：4568)。

除上文所披露外，本公司或其任何附屬公司於年內並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

企業管治

本公司之企業管治常規載於第92至121頁之企業管治報告內。

核數師

截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表已由畢馬威會計師事務所審核。本公司將於應屆周年大會上提呈決議案，建議再度委任畢馬威會計師事務所為本公司核數師，直至下屆周年大會結束為止。

承董事會命

公司秘書

馬婉華

香港，2023年1月31日



獨立核數師報告致恒隆地產有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第145至205頁的恒隆地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此財務報表包括於2022年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括重大會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於2022年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

投資物業及發展中投資物業之估值

(請參閱附註10 (物業、廠房及設備) 及附註1 (e) (會計政策))

關鍵審計事項

於2022年12月31日，貴集團投資物業及發展中投資物業的公允價值合共為港幣1,905.64億元，相當於貴集團於該日之資產總值的90%。

記錄於截至2022年12月31日止年度綜合損益表的投資物業及發展中投資物業之公允價值虧損為港幣3.45億元。

貴集團位於香港和內地的投資物業包括購物商場、辦公室、工業樓宇、住宅樓宇及停車場。

貴集團的投資物業及發展中投資物業的公允價值，已經由管理層根據由外聘物業估值師編備的獨立估值進行評估。

由於投資物業及發展中投資物業對貴集團的綜合財務報表具有重要性，而且釐定公允價值涉及重大的管理層判斷和估計，包括選取合適的估值法、資本化率和市場租金，以及就發展中投資物業估計竣工尚需成本，我們把貴集團的投資物業及發展中投資物業之估值列為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業及發展中投資物業之估值的審計程序包括以下各項：

- 評估外聘物業估值師對受估物業的地點和種類是否勝任、具備能力和經驗，以及其客觀性；
- 根據我們對其他處理物業種類相若的物業估值師的認識，評估外聘物業估值師使用的估值方法；
- 將已計入估值模型的租賃信息 (包括承諾租金和租出率) 及相關合約和文件進行抽樣比較；
- 私下另行與外聘物業估值師討論估值，在內部物業估值專家的協助下，就在估值中採用的主要估計 (包括市場售價、市場租金和資本化率) 與歷史數據和可用的市場數據互相比較，並考慮可比性和其他地方市場因素，再就此提出質詢；及
- 關於發展中的投資物業，將各物業發展項目的估計竣工尚需成本與貴集團最新的預算互相比較 (詳情載於以下關鍵審計事項)。

評估發展中投資物業的發展成本

(請參閱附註10 (物業、廠房及設備) 及附註1 (e) (會計政策))

關鍵審計事項

貴集團的發展中投資物業的公允價值是利用直接比較法估值，並參考了市場上可比較之交易，計算出物業之公允價值，如適用，再扣減 (1) 各物業發展項目的估計竣工尚需成本；以及 (2) 估計邊際利潤。

因此，相較於管理層原本已批准的預算開支，當各物業發展項目的估計竣工尚需成本有任何增加時，可能會對 貴集團的發展中投資物業的公允價值及本年度的業績造成重大不利影響。

貴集團的發展中投資物業包括購物商場、辦公室及住宅樓宇。

由於釐定估計發展成本涉及重大的管理層判斷和估計，特別是對項目可行性的研究、估計各物業發展項目的竣工尚需成本以及估計邊際利潤，我們把 貴集團之發展中投資物業的發展成本列為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估發展中投資物業的發展成本的審計程序包括以下各項：

- 評估管理層就編備和監管各發展中投資物業的預算和預計建造成本的內部控制之設計、實施和運行的有效性；
- 私下另行與外聘物業估值師討論估值，就在估值中採用的主要估計 (包括市場售價) 與可用的市場數據互相比較，並考慮可比性和其他地方市場因素，再就此提出質詢；
- 對所有發展中投資物業進行回顧性分析，將年內產生的實際建造成本與以往年度的預計數字相比，以評估 貴集團預算程序的準確性；
- 實地參觀所有發展中投資物業，並與管理層和內部工料測量師討論在物業發展項目於近期預測中反映的發展進度和發展預算；及
- 將工料測量師報告內之物業發展項目的建造成本，與付款記錄和有關建造成本的應計費用及／或應付款項的其他文件進行抽樣比較。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。我們在本核數師報告日前已取得除「董事長致股東函」及「副董事長簡函」以外的所有其他信息，以及預期會在核數師報告日後取得這些餘下未取得的信息。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀上述其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們對在核數師報告日前取得的其他信息所執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。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。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定那些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張穎嫻。

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

2023年1月31日

145	綜合損益表
146	綜合損益及其他全面收入表
147	綜合財務狀況表
148	綜合權益變動表
150	綜合現金流量表
151	財務報表附註
151	1. 重大會計政策
165	2. 收入及分部資料
167	3. 其他收入淨額
167	4. 利息支出淨額
168	5. 除稅前溢利
168	6. 董事及高級管理人員之酬金
170	7. 綜合損益表內之稅項
171	8. 股息
171	9. 每股盈利
172	10. 物業、廠房及設備
175	11. 租賃
177	12. 合營企業權益
177	13. 其他資產
178	14. 現金及銀行存款
179	15. 應收賬款及其他應收款
179	16. 待售物業
180	17. 銀行貸款及其他借貸
181	18. 應付賬款及其他應付款
182	19. 於綜合財務狀況表上之稅項
183	20. 股本
184	21. 儲備
187	22. 來自經營業務之現金
188	23. 來自融資活動之負債之調節
188	24. 承擔
189	25. 僱員福利
193	26. 重大關連人士交易
194	27. 財務風險管理目標及政策
199	28. 重要會計估計及判斷
200	29. 財務狀況表(公司)
201	30. 附屬公司權益及應付附屬公司款項
201	31. 最終控股公司
201	32. 已頒布但尚未於截至2022年12月31日止年度正式生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響
201	33. 核准財務報表
202	34. 主要附屬公司
205	35. 合營企業

綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

145

	附註	2022		2021	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	2(a)	10,347	10,321	8,871	8,563
直接成本及營業費用		(3,094)	(2,950)	(2,651)	(2,447)
		7,253	7,371	6,220	6,116
其他收入淨額	3	17	55	15	46
行政費用		(650)	(592)	(560)	(491)
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		6,620	6,834	5,675	5,671
物業之公允價值(減少)/增加		(345)	460	(299)	382
已計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		6,275	7,294	5,376	6,053
利息收入		63	73	53	61
財務費用		(512)	(487)	(440)	(404)
利息支出淨額	4	(449)	(414)	(387)	(343)
應佔合營企業溢利	12	24	8	20	7
除稅前溢利	5	5,850	6,888	5,009	5,717
稅項	7(a)	(1,453)	(2,083)	(1,249)	(1,723)
本年溢利	2(b)	4,397	4,805	3,760	3,994
應佔本年溢利：					
股東	21(a)	3,836	3,868	3,281	3,217
非控股權益		561	937	479	777
本年溢利		4,397	4,805	3,760	3,994
每股盈利	9(a)				
基本		港幣0.85元	港幣0.86元	人民幣0.73元	人民幣0.72元
攤薄		港幣0.85元	港幣0.86元	人民幣0.73元	人民幣0.72元

資料僅供參考

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

146 綜合損益及其他全面收入表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022		2021	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
本年溢利		4,397	4,805	3,760	3,994
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		(9,779)	3,182	2,929	(879)
淨投資對沖收益／(虧損)	27(d)	9	(9)	7	(8)
對沖儲備之變動：					
公允價值變動之有效部分		121	51	102	42
轉出至損益淨額		(42)	6	(37)	5
遞延稅項		(12)	(7)	(10)	(6)
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		(1)	1	(1)	1
除稅後本年其他全面收入		(9,704)	3,224	2,990	(845)
本年全面收入總額		(5,307)	8,029	6,750	3,149
應佔本年全面收入總額：					
股東		(4,917)	6,792	6,296	2,368
非控股權益		(390)	1,237	454	781
本年全面收入總額		(5,307)	8,029	6,750	3,149

資料僅供參考

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

147

於2022年12月31日

	附註	2022		2021	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
資料僅供參考					
		2022		2021	
		港幣百萬元		人民幣百萬元	
非流動資產					
物業、廠房及設備					
投資物業		167,861	177,456	150,043	145,088
發展中投資物業		22,703	22,399	20,283	18,313
其他物業、廠房及設備		320	290	286	237
	10	190,884	200,145	170,612	163,638
合營企業權益	12	1,130	1,131	1,011	925
其他資產	13	77	78	69	64
遞延稅項資產	19(b)	140	77	125	63
		192,231	201,431	171,817	164,690
流動資產					
現金及銀行存款	14	5,229	8,515	4,677	6,962
應收賬款及其他應收款	15	3,560	3,499	3,182	2,861
待售物業	16	11,668	10,790	10,433	8,822
		20,457	22,804	18,292	18,645
流動負債					
銀行貸款及其他借貸	17	4,533	8,079	4,053	6,605
應付賬款及其他應付款	18	9,829	10,895	8,785	8,908
租賃負債	11(a)	27	31	24	25
應付稅項	19(a)	434	497	388	406
		14,823	19,502	13,250	15,944
流動資產淨值		5,634	3,302	5,042	2,701
資產總值減流動負債		197,865	204,733	176,859	167,391
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸	17	40,991	37,616	36,666	30,755
租賃負債	11(a)	266	305	238	249
遞延稅項負債	19(b)	13,462	14,428	12,026	11,796
		54,719	52,349	48,930	42,800
資產淨值		143,146	152,384	127,929	124,591
資本及儲備					
股本	20	39,950	39,950	37,462	37,462
儲備	21	93,431	101,769	81,745	78,409
股東權益		133,381	141,719	119,207	115,871
非控股權益		9,765	10,665	8,722	8,720
總權益		143,146	152,384	127,929	124,591

盧韋柏
行政總裁

趙家駒
首席財務總監

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

148 綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

港幣百萬元	股東權益			總額	非控股 權益	總權益
	股本 (附註20)	其他儲備 (附註21)	保留溢利 (附註21)			
於2021年1月1日	39,916	2,581	95,798	138,295	9,893	148,188
本年溢利	-	-	3,868	3,868	937	4,805
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	2,882	-	2,882	300	3,182
淨投資對沖虧損	-	(9)	-	(9)	-	(9)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	50	-	50	-	50
權益投資之公允價值變動淨額	-	1	-	1	-	1
本年全面收入總額	-	2,924	3,868	6,792	1,237	8,029
上年度末期股息	-	-	(2,653)	(2,653)	-	(2,653)
本年度中期股息	-	-	(810)	(810)	-	(810)
發行股份	34	(5)	-	29	-	29
僱員股權費用	-	(132)	198	66	-	66
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(465)	(465)
於2021年12月31日及2022年1月1日	39,950	5,368	96,401	141,719	10,665	152,384
本年溢利	-	-	3,836	3,836	561	4,397
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(8,828)	-	(8,828)	(951)	(9,779)
淨投資對沖收益	-	9	-	9	-	9
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	67	-	67	-	67
權益投資之公允價值變動淨額	-	(1)	-	(1)	-	(1)
本年全面收入總額	-	(8,753)	3,836	(4,917)	(390)	(5,307)
上年度末期股息	-	-	(2,699)	(2,699)	-	(2,699)
本年度中期股息	-	-	(810)	(810)	-	(810)
僱員股權費用	-	77	11	88	-	88
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(510)	(510)
於2022年12月31日	39,950	(3,308)	96,739	133,381	9,765	143,146

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

149

截至2022年12月31日止年度

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	37,434	(1,124)	79,982	116,292	8,326	124,618
本年溢利	-	-	3,217	3,217	777	3,994
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(883)	-	(883)	4	(879)
淨投資對沖虧損	-	(8)	-	(8)	-	(8)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	41	-	41	-	41
權益投資之公允價值變動淨額	-	1	-	1	-	1
本年全面收入總額	-	(849)	3,217	2,368	781	3,149
上年度末期股息	-	-	(2,195)	(2,195)	-	(2,195)
本年度中期股息	-	-	(673)	(673)	-	(673)
發行股份	28	(4)	-	24	-	24
僱員股權費用	-	(109)	164	55	-	55
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(387)	(387)
於2021年12月31日及2022年1月1日	37,462	(2,086)	80,495	115,871	8,720	124,591
本年溢利	-	-	3,281	3,281	479	3,760
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	2,954	-	2,954	(25)	2,929
淨投資對沖收益	-	7	-	7	-	7
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	55	-	55	-	55
權益投資之公允價值變動淨額	-	(1)	-	(1)	-	(1)
本年全面收入總額	-	3,015	3,281	6,296	454	6,750
上年度末期股息	-	-	(2,311)	(2,311)	-	(2,311)
本年度中期股息	-	-	(725)	(725)	-	(725)
僱員股權費用	-	66	10	76	-	76
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(452)	(452)
於2022年12月31日	37,462	995	80,750	119,207	8,722	127,929

150 綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註			資料僅供參考	
		2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
經營活動					
來自經營業務之現金	22	5,498	4,201	4,729	3,474
已付稅項					
已付香港利得稅		(265)	(346)	(228)	(287)
已付內地所得稅		(1,094)	(1,123)	(948)	(931)
來自經營活動之現金淨額		4,139	2,732	3,553	2,256
投資活動					
購買物業、廠房及設備款項		(2,699)	(2,855)	(2,305)	(2,359)
出售物業、廠房及設備所得款項淨額		15	70	13	58
出售待出售之資產所得款項淨額		-	69	-	58
已收利息		62	78	52	65
已收一間合營企業股息		25	38	21	32
存款期大於三個月的銀行存款之減少		41	1,176	35	976
用於投資活動之現金淨額		(2,556)	(1,424)	(2,184)	(1,170)
融資活動					
新增銀行貸款及其他借貸所得款項	23	34,860	25,402	29,941	21,078
償還銀行貸款及其他借貸	23	(33,979)	(18,088)	(29,186)	(15,014)
已付租賃租金之資本部分	23	(15)	(12)	(12)	(10)
行使股份期權所得款項		-	29	-	24
已付利息及其他借貸費用		(1,400)	(1,411)	(1,201)	(1,170)
已付租賃租金之利息部分	23	(15)	(16)	(13)	(13)
已付股息		(3,509)	(3,463)	(3,036)	(2,868)
已付非控股權益股息		(510)	(465)	(452)	(387)
(用於)／來自融資活動之現金淨額		(4,568)	1,976	(3,959)	1,640
現金及現金等價物之(減少)／增加		(2,985)	3,284	(2,590)	2,726
匯率變動之影響		(258)	73	334	(94)
於1月1日之現金及現金等價物		8,391	5,034	6,860	4,228
於12月31日之現金及現金等價物	14	5,148	8,391	4,604	6,860

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

1 重大會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表乃根據所有適用之《香港財務報告準則》(HKFRSs) 編製，而該統稱涵蓋香港會計師公會頒布之所有適用於個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(HKASs) 及詮釋，以及根據香港公認會計原則和香港《公司條例》之規定編製，本財務報表亦符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(上市規則) 之適用披露規定。本集團採用之重大會計政策概述如下。

香港會計師公會頒布了多項HKFRSs之修訂。此等修訂在本集團當前之會計期間開始生效或可供提前採用。該等發展對本集團於編製或呈列本期間或過往期間之業績及財務狀況並無重大影響。

本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效之新準則或詮釋。

(b) 財務報表編製基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於合營企業之權益。

除下文所載之會計政策另有所指外，財務報表均以歷史成本作為編製基準。

為編製符合HKFRSs之財務報表，管理層須對影響政策之應用、資產負債及收支列報作出判斷、估計及假設。有關估計及相關之假設乃根據過往經驗，以及多項在當時情況下相信屬合理之其他因素而作出，有關結果構成在未能依循其他途徑即時確切得知資產與負債賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能與此等估計或有不同。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

管理層在應用HKFRSs時所作出對財務報表有重大影響的判斷及估計不確定性的主要原因於附註28論述。

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有關財務資料。此附加資料以人民幣為列報貨幣，按照附註1(w)而編製。

1 重大會計政策 (續)

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團控制之公司。當本集團為其參與該實體業務而需要承擔或享有不定額回報之權利、及能對該實體行使權力以影響回報金額時，本集團則已控制該實體。評估控制權時，只考慮實際之權利 (由本集團及其他人士持有)。

附屬公司之投資自開始控制之日起至失去控制權當日包括於綜合財務報表內。集團內部往來之結餘、交易及現金流量、以及集團內部交易所產生之任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損之抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值之部分。

非控股權益為非本公司直接或透過附屬公司間接擁有權益所佔之附屬公司的資產淨值部分。就此而言，本集團並未向該等權益持有人同意任何附加條款致使本集團整體須就此等權益承擔按財務負債定義的合約責任。於綜合財務狀況表內，非控股權益與本公司股東權益分別於權益內呈列。非控股權益應佔本集團年內業績按非控股權益及股東權益應佔年內損益總額及全面收入總額的分配於綜合損益表及綜合損益及其他全面收入表內呈列。

當本集團於附屬公司的權益變動而不對控制權有所改變時，則按權益交易方式入賬，即只調整在綜合權益內之控股及非控股股東權益的金額以反映其相關權益的變動，但不調整商譽及確認損益。

當本集團失去一附屬公司之控制權，將按出售該附屬公司之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控制權日仍保留該前度附屬公司之權益按公允價值確認，而此金額被視為初始確認為金融資產的公允價值，或 (如適用) 按成本初始確認為聯營公司或合營企業投資。

在本公司之財務狀況表內，附屬公司之投資乃按成本值減去任何減值虧損列賬 (附註1(m))。

1 重大會計政策 (續)

(d) 合營企業

合營企業為本集團及其他人士按合約同意下分配控制權及資產淨值擁有權之安排。

本集團於合營企業之權益乃以權益法在綜合財務報表內列賬，初步以成本入賬，其後按本集團應佔合營企業之資產淨值於收購後之改變作出調整。投資成本包括買價，直接歸屬於收購該項投資的其他成本，以及對構成本集團股權投資一部分對合營企業任何的直接投資。綜合損益表包括本集團應佔合營企業於收購後及除稅後之本年業績，而本集團應佔合營企業於收購後及除稅後之其他全面收入於綜合損益及其他全面收入表內確認。

當本集團對合營企業承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不須再確認往後的虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代合營企業作出付款則除外。就此而言，本集團在合營企業所佔權益為按照權益法計算之投資賬面價值，以及實質上構成本集團對合營企業投資淨額一部分之長期權益。

當本集團喪失對合營企業之共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的盈虧確認為損益。任何在喪失控股權日仍保留該前度投資之權益按公允價值確認，而此金額被視為首次確認為金融資產的公允價值。

本集團與其合營企業之間交易所產生之未變現溢利或虧損，均按本集團於合營企業所佔之權益比例抵銷；但如未變現虧損證明所轉讓資產已出現減值，則會即時在損益中確認該虧損。

1 重大會計政策 (續)

(e) 投資物業及發展中投資物業

投資物業是根據租賃權益擁有或持有，用作賺取租金收入及／或資本增值之土地及／或樓宇。當中包括現時持有但未確定將來用途之土地及仍在興建或發展中以供日後用作投資物業之物業。

投資物業以公允價值入賬，除非物業於結算日仍在興建或發展而物業的公允價值在當時不能可靠計量。因公允價值變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損將確認為損益。

(f) 待售物業

1. 待售發展中物業

待售發展中物業皆列入流動資產內，並以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本包括土地購買成本、發展成本、資本化之借貸成本(附註1(r))及其他直接開支之總和。可變現淨值指管理層參照目前市況而釐定之估計物業售價扣除估計落成成本及出售物業涉及之費用。

2. 待售已建成物業

待售已建成物業皆列入流動資產內，並以成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本乃按未出售單位應佔之比例攤分總發展成本，包括資本化借貸成本(附註1(r))而釐定。可變現淨值指管理層參照目前市況而釐定之估計物業售價扣除出售物業涉及之費用。

(g) 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬(附註1(m))。報廢或處置其他物業、廠房及設備所產生的損益以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在損益中確認。

(h) 租賃

在合約開始時，本集團評定該合約是否租賃或包含租賃。倘合約在協定期限內通過換取代價而獲得控制可辨別資產的使用權，則該合約是租賃或包括租賃。控制權給予合約方有能力管理該可辨別資產的使用並獲得其絕大部分的剩餘利益。

1 重大會計政策 (續)

(h) 租賃 (續)

1. 作為承租方

在租賃開始日，本集團就所有租賃合約確認使用權資產及租賃負債，短期租賃（租賃期12個月或以內）及低價值資產租賃除外。對於此等租賃，除另一有系統的基準更能代表消耗租賃資產帶來之經濟效益的時間模式，本集團以直線法把租賃付款於租賃期內確認支出。

租賃負債按合約初步未支付之租賃付款金額，以租賃隱含的利率進行貼現所達致之現值計量。倘若此利率難以釐定，本集團採用相關的遞增借貸利率。初次確認後，租賃負債以攤銷成本計量，利息支出按實際利率法計算。

使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債初始值，加上任何在開始日期或以前已支付的租賃付款及已產生的任何初始直接成本。

符合投資物業定義的使用權資產其後按照附註1(e)以公允價值入賬。否則，將按成本值減累計折舊（附註1(g)）及減值虧損（附註1(m)）入賬。

用於計量租賃負債之租賃付款額包括固定付款額（包含實質固定付款額）減去任何租金優惠。不按指數或比率而變動的可變租賃付款在其產生之會計期間內從損益中扣除。

2. 作為出租方

當本集團作為出租方時，其於租賃開始時釐定各租賃為融資租賃或營業租賃。倘租賃轉移絕大部分相關資產擁有權附帶之風險及回報予承租人，則該租賃被分類為融資租賃。倘並非如此，則租賃被分類為營業租賃。

倘合約包含租賃及非租賃成分，則本集團將合約代價按相關單獨售價基準分配至各組成部分。

來自營業租賃的租金收入根據附註1(u)(1)確認。

1 重大會計政策 (續)

(i) 折舊

1. 投資物業

投資物業及發展中投資物業毋須計提折舊撥備。

2. 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備之折舊乃將成本值減其估計剩餘價值(如有)，按下列預計可使用年期以直線法撇銷：

樓宇	50年或地契尚餘年期(取較短者)
傢俬及設備	4至20年
車輛	5年

(j) 權益工具之投資

權益工具之投資按公允價值計入損益(FVTPL)分類及計量，惟非持作買賣及被選擇在其他全面收入中呈列公允價值變動(FVTOCI)之權益投資除外。此選擇於初始確認時作出，是以每項投資為基礎並且不可撤銷。FVTPL的投資之其後計量及終止確認而產生的收益或虧損均於損益中確認。倘若權益投資指定為FVTOCI，所有收益或虧損均於其他全面收入確認，其後不可重新分類至損益，惟根據列於附註1(u)(5)的政策確認之股息收入除外。

在本集團承諾購買／出售投資當日確認／終止確認有關的投資。

(k) 衍生金融工具

衍生金融工具以公允價值初始確認，於報告期末重新計量公允價值，除符合現金流量對沖會計(附註1(l)(1))條件的衍生工具外，由此產生的收益或虧損即時在損益中確認。

(l) 對沖

本集團指定某項衍生工具和某項非衍生金融負債為對沖工具，分別用作對沖因匯率和利率浮動而導致極可能發生的預期交易相關的現金流量之變動及外地淨投資之匯率風險。

1. 現金流量對沖

如某項衍生金融工具已被指定為用作對沖已確認資產或負債、或極可能發生的預期交易的現金流量對沖工具，對沖工具的公允價值變動的有效部分於其他全面收入確認及於權益中另設的對沖儲備中累計。對沖工具的公允價值變動的無效部分即時於損益內確認。累計於對沖儲備的金額會於被對沖的預期交易影響損益的期間，由權益重新分類至損益。

1 重大會計政策 (續)

(l) 對沖 (續)

2. 外地淨投資的對沖

當某項非衍生金融負債被指定為用作對沖一項外地業務淨投資的對沖工具時，在出售外地業務前，該非衍生金融負債的任何匯兌收益或虧損的有效部分於其他全面收入確認及於權益中的匯兌儲備中累計。在出售外地業務時，其累計收益或虧損由權益分類至損益。任何無效部分即時於損益內確認。

(m) 資產減值

- 對於其他物業、廠房及設備、對合營企業之投資及本公司財務狀況表中對附屬公司之投資，本集團於每個結算日均進行評估，決定是否有任何客觀證據顯示減值跡象。如有任何此類證據存在，則會估算該資產之可收回金額。可收回金額為其公允價值扣除處置成本與使用價值兩者中較高之金額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如賬面值高於可收回金額，減值虧損於損益中扣除。倘用作釐定可收回金額之預計數據有任何有利變動時，減值虧損即予撥回。所撥回的減值虧損以在過往年度沒有確認任何減值虧損而釐定的資產賬面金額為限。減值虧損之撥回乃於確認撥回金額之年度計入損益。
- 就以應收賬款及其他應收款和其他按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及銀行存款及貸款予非上市投資公司）而言，本集團確認虧損撥備相等於12個月預期信用損失，除非該結餘為應收賬款或該金融資產自初始確認以來的信用風險已顯著增加，在這種情況下，損失準備的金額等於存續期內的預期信用損失。

預期信用損失是一個信用損失的概率加權估計。信用損失按所有現金短缺額的現值計量（即根據合約應歸還予本集團的現金流量與本集團預計收到的現金流量之差額）。當該結餘於結算日出現信用減值，預期信用損失則以資產之賬面總值與預計未來現金流量現值之差額計量。

本集團於每個結算日均對此等結餘進行評估是否出現信用減值（即發生一個或多個對金融資產預計未來現金流量有不利影響的事件，例如債務人之重大財政困難）。

預期信用損失準備於財務狀況表內呈列為從資產的賬面總額中扣除。預期信用損失準備的調整於損益內確認為減值或減值之撥回。

1 重大會計政策 (續)

(m) 資產減值 (續)

收回的可能性極低的賬面總值，予以沖銷。先前已沖銷但後收回的情況，於回收期間在損益中確認為減值撥回。

(n) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款初步按公允價值確認，其後按實際利率法以攤銷成本減去信用損失準備入賬 (附註1(m))；但如應收款為沒有固定償還條款的免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去信用損失準備入賬 (附註1(m))。

(o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭之現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，及短期而高流動性之投資，即在沒有涉及重大價值轉變之風險下可以即時轉換為已知數額之現金的投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括即期償還及構成本集團現金管理之不可分割組成部分之銀行透支。現金及現金等價物按照附註1(m)所載政策評估預期信用損失。

(p) 應付賬款及其他應付款 (包括合約負債)

應付賬款及其他應付款初步按公允價值確認。初次確認後，應付賬款及其他應付款按攤銷成本入賬；但如貼現影響並不重大，則按成本入賬。

在確認 HKFRS 15「來自與客戶合約之收入」範疇內的收入前，客戶所支付的不可退還的代價列為合約負債。如本集團於確認有關收入前有權無條件地收取不可退還的代價，合約負債也會被確認，在這情況下，相應的應收款也會被確認。

(q) 計息借貸

計息借貸初步按公允價值減交易成本確認。初次確認後，計息借貸以實際利率法按攤銷成本列賬。利息費用根據本集團借貸成本的會計政策確認 (附註1(r))。

1 重大會計政策 (續)

(r) 借貸成本

收購、興建或製造之資產因需較長時間方可用作擬定用途或可供出售之直接相關借貸成本資本化為該資產成本之一部分。其他借貸成本於產生期間列支。

在合資格資產之開支及借貸成本開始產生時，以及將該資產投入擬定用途或出售所需之籌備工作正在進行，即開始將借貸成本資本化，作為合資格資產的成本之一部分。當將合資格資產投入擬定用途或出售所需之大部分籌備工作中斷或完成時，借貸成本資本化則被暫停或終止。

(s) 已發出財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(持有人)因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付款項的合約。

已發出財務擔保，最初以公允價值確認。此公允價值在有關資料能夠獲得時參考公允價值交易中同類服務收取的費用而釐定；或者在能夠作出可靠估計的情況下通過參考有擔保貸款和無擔保貸款的利率差價而進行估值。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予確認。倘沒有收取或應予收取之相關代價，即時於損益內確認開支。

初始確認後，初始確認為遞延收益的金額在擔保期內在損益中攤銷，作為已發出的財務擔保收入。

本集團監察特定債務人的違約風險，並於認為財務擔保的預期信用損失高於該擔保的賬面值(即初始確認金額減去累計攤銷)時確認撥備。

為計算預期信用損失，本集團會考慮自發行擔保以來指定債務人違約風險的變動，以12個月預期信用損失計量，除非自發行擔保以來指定債務人違約風險大幅增加的情況下，以存續期內的預期信用損失之金額計量。

1 重大會計政策 (續)

(s) 已發出財務擔保 (續)

由於本集團僅在指定債務人違約的情況下按照被擔保的工具的條款進行付款，因此預期信用損失根據因償還持有人所承受的信用損失而要支付的估計款項，減去本集團預期從擔保持有人、指定債務人或任何其他方收回的金額計量，然後把此金額以其現金流量特定風險調整的當前無風險利率貼現。

(t) 撥備及或然負債

倘若本集團須就過往事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及付出經濟利益，並可作出可靠的估計，則須確認撥備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

倘若不大可能涉及付出經濟利益，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將責任披露為或然負債，惟付出經濟利益的可能性極低時則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，但資源外流的可能性極低則除外。

倘若所需的部分或全部支出預期由另一方償還，則幾乎確定的任何預期償還金額需要確認為獨立資產。確認的償還金額僅限於撥備的賬面值。

(u) 收入及其他收入

於本集團日常業務中，來自銷售物業，提供服務或以租賃形式提供本集團之資產予他人使用的所得被分類為收入。

當貨品或服務的控制權轉讓予客戶，或承租人有權使用相關資產時，收入會按本集團預期將獲得的已承諾代價確認，代第三方所收取的款項則除外。收入不包括增值稅或其他銷售稅及已扣減任何交易折扣。

本集團確認收入及其他收入的政策詳情如下：

1. 租金收入

營業租賃所得租金收入乃按個別租約之年期以直線法確認，或按其他更能反映使用租賃資產所產生利益模式的方式予以確認。所給予之租賃獎勵按其作為組成應收租賃淨付款總額之組成部分於損益中確認。不按指數或比率而變動的可變租金乃於賺取之會計期間內確認為收入。

1 重大會計政策 (續)

(u) 收入及其他收入 (續)

2. 銷售物業

已建成物業之銷售收入乃於業權轉讓完成時確認，其時買家有能力管理該物業的使用並獲得其絕大部分的剩餘利益。

3. 物業管理費和物業租賃其他收入

物業管理費和物業租賃其他收入於提供服務時確認。

4. 利息收入

利息收入於產生時按實際利率法確認。

5. 股息

股息於收款權確立時確認。

(v) 稅項

本年度所得稅包括本年稅項、遞延稅項資產及負債的變動。除某些在其他全面收入確認或在權益內直接確認的項目之相關的稅項亦應分別記入其他全面收入或在權益內直接確認外，其他本年度稅項及遞延稅項資產及負債的變動則於損益確認。

本年稅項指期內就應課稅收入按結算日已生效或實質上已生效的稅率計算之預期應付稅項，並已包括以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可扣稅及應課稅暫時差異產生，而暫時差異乃資產及負債在財務報表上的賬面值與這些資產及負債的納稅基礎兩者之差異。遞延稅項資產亦可來自未使用的稅項虧損及未使用的稅項抵免。

除若干有限的特別情況外，所有遞延稅項負債，以及未來可能有應課稅溢利可供抵免的相關遞延稅項資產均予確認。確認遞延稅項資產及負債的有限特別情況，包括不可扣稅的商譽所產生的暫時差異，以及不影響會計或應課稅溢利的資產及負債之初始確認，以及有關於附屬公司之投資之暫時差異（就可課稅差異而言，則本集團可控制撥回時間及差異於可見將來或不能撥回，或就可扣減差異而言，則除非差異可於未來撥回）。

1 重大會計政策 (續)

(v) 稅項 (續)

當投資物業及發展中投資物業根據附註1(e)所載按公允價值列賬，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業所包含的大部分經濟利益，按投資物業之賬面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期變現或償還方式，按在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

本集團於各結算日重新審閱遞延稅項資產的賬面值，對預期不再可能有足夠應課稅溢利以實現相關稅務利益的遞延稅項資產予以扣減。若日後可能出現足夠的應課稅溢利時，則有關扣減予以轉回。

因宣派股息所產生的額外所得稅於支付有關股息的責任確立時確認。

(w) 外幣換算

在本集團各公司之財務報表中之項目乃以最能反映與該公司相關的實質經濟狀況及事務之貨幣(功能貨幣)計算。

年內之外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按結算日之匯率換算。匯兌收益及虧損於損益確認，產生自被指定為外地淨投資貨幣匯率風險對沖工具的非衍生金融負債除外。此等匯兌收益或虧損的對沖有效部分於其他全面收入確認(附註1(l)(2))。

外幣結餘之以歷史成本值列賬的非貨幣性資產及負債是按交易當日之兌換率折算。交易日期是本集團最初確認此類非貨幣性資產或負債的日期。外幣結餘之以公允價值列賬的非貨幣性資產及負債是按計算當日公允價值之兌換率折算。

1 重大會計政策 (續)

(w) 外幣換算 (續)

所有業務之業績和財務狀況的功能貨幣若與列報貨幣不同，會以下列方式換算為列報貨幣：

1. 資產及負債按結算日之匯率換算；
2. 收入及費用按與交易日匯率相若之匯率換算；及
3. 所有產生之匯兌差額於其他全面收入確認，以及於權益中之匯兌儲備累計。

於出售海外業務時，當出售損益確認時，該海外業務有關之累計匯兌差額將由權益項下重新分類至損益。

(x) 關連人士

1. 倘屬以下人士，即該人士或與該人士關係密切的家庭成員與本集團有關連：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層人員。
2. 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (vi) 該實體受於(1)所述的人士控制或受共同控制。
 - (vii) 於(1)(i)所述的人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理層成員。
 - (viii) 向本集團或本集團母公司提供關鍵管理人員服務的實體或作為其一部分的任何集團成員公司。

與該人士關係密切的家庭成員是指他們在與實體進行交易時，預期可能會影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

1 重大會計政策 (續)

(y) 分部報告

經營分部的呈報形式與提供予本集團的最高執行管理層供其分配資源、評估本集團不同業務或地域分布的表現而作出的內部財務報告一致。就披露資料而言，可呈報分部可由一個或多個經營分部（該等分部因具備相類似的經濟特點及規管環境的性質而可予合併），或單一經營分部（因不能合併或超逾數量限額而單獨披露）組成。

(z) 僱員福利

1. 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年終花紅、有薪年假、非貨幣性福利成本及對界定供款退休計劃之供款（包括於內地及香港根據有關法例應付之款項）乃於本集團僱員提供有關服務之期內計提。

2. 股權支付

授予僱員之股份期權之公允價值乃計及授出期權之條款及條件於授出日期計算，並依據期權將歸屬的可能性根據歸屬期按直線法列作開支，相應增加乃於權益（僱員股份補償儲備）中予以確認。

本公司在歸屬期內檢討預期歸屬之股份期權數目。已於以往年度確認之累計公允價值之任何所產生調整會在檢討當年在損益中列支／計入（若原來之僱員支出符合確認為資產的資格除外），並在僱員股份補償儲備作出相應調整。已確認為支出之數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬股份期權之實際數目（同時對僱員股份補償儲備作出相應調整）。

倘股份期權獲行使，則相關僱員股份補償儲備轉撥至股本。倘期權到期或於歸屬期後失效，則相關僱員股份補償儲備直接轉撥至保留溢利。

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

本年的收入分析如下：

港幣百萬元	2022	2021
在HKFRS 16「租賃」的範疇：		
租賃收入(附註11(b))	8,871	9,217
在HKFRS 15「來自與客戶合約之收入」的範疇：		
已建成物業之銷售	316	–
物業管理費和物業租賃其他收入	1,160	1,104
	1,476	1,104
	10,347	10,321

截至2022年12月31日，已簽訂的物業預售協議所產生的預期未來將會確認的收入總額為港幣11.18億元(2021年：港幣10.83億元)，預計將於2023年下半年完成對買家的法定轉讓後確認。

本集團對以下項目採用HKFRS 15第121段提供的實務中的簡易處理方法，豁免披露於報告日與客戶已訂立的合約所產生的預期未來將會確認的收入：

- 物業管理費和物業租賃其他收入，由於本集團按有權開具發票的金額確認收入，這與本集團至今為止對客戶所履行的價值直接對應；及
- 已建成物業之銷售，因為包含履約責任的合約於初始時預計持續期為一年或以下。

2 收入及分部資料(續)

(b) 分部收入及業績

港幣百萬元	2022			2021		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入						
– 內地	6,752	–	6,752	6,939	–	6,939
– 香港	3,279	316	3,595	3,382	–	3,382
	10,031	316	10,347	10,321	–	10,321
未計入物業之公允價值 變動來自營業的 溢利／(虧損)						
– 內地	4,147	(51)	4,096	4,349	(38)	4,311
– 香港	2,386	138	2,524	2,559	(36)	2,523
	6,533	87	6,620	6,908	(74)	6,834
物業之公允價值 (減少)／增加	(345)	–	(345)	460	–	460
– 內地	(117)	–	(117)	1,750	–	1,750
– 香港	(228)	–	(228)	(1,290)	–	(1,290)
利息支出淨額	(449)	–	(449)	(414)	–	(414)
– 利息收入	63	–	63	73	–	73
– 財務費用	(512)	–	(512)	(487)	–	(487)
應佔合營企業溢利	24	–	24	8	–	8
除稅前溢利／(虧損)	5,763	87	5,850	6,962	(74)	6,888
稅項	(1,430)	(23)	(1,453)	(2,092)	9	(2,083)
本年溢利／(虧損)	4,333	64	4,397	4,870	(65)	4,805
股東應佔純利／ (淨虧損)	3,772	64	3,836	3,933	(65)	3,868

2 收入及分部資料 (續)

(c) 分部資產總值

港幣百萬元	2022			2021		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
內地	131,472	5,494	136,966	141,263	4,883	146,146
香港	62,766	6,380	69,146	62,351	5,937	68,288
	194,238	11,874	206,112	203,614	10,820	214,434
合營企業權益			1,130			1,131
其他資產			77			78
遞延稅項資產			140			77
現金及銀行存款			5,229			8,515
			212,688			224,235

3 其他收入淨額

港幣百萬元	2022	2021
政府補助	11	29
出售投資物業收益	-	17
指定為FVTOCI的權益投資股息收入	-	1
其他	6	8
	17	55

4 利息支出淨額

港幣百萬元	2022	2021
銀行存款利息收入	63	73
銀行貸款及其他借貸利息支出	1,424	1,410
租賃負債之利息	15	16
其他借貸成本	73	61
借貸成本總額	1,512	1,487
減：借貸成本資本化(附註)	(1,000)	(1,000)
財務費用	512	487
利息支出淨額	(449)	(414)

附註：

發展中物業之借貸成本已按每年3.6% (2021年：3.7%) 之平均率資本化。

5 除稅前溢利

港幣百萬元	2022	2021
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	135	–
職工成本 (附註)	1,548	1,485
折舊	78	61
核數師酬金		
– 核數服務	10	10
– 非核數服務	3	3
並已計入：		
投資物業之租金及相關收入，已扣除直接支出港幣28.65億元 (2021年：港幣28.59億元)	7,166	7,462

附註：

職工成本包括僱員股權費用港幣8,800萬元(2021年：港幣6,600萬元)。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18.55億元(2021年：港幣17.93億元)。

6 董事及高級管理人員之酬金

提名及薪酬委員會包括三名獨立非執行董事。該委員會向董事會提供有關非執行董事和獨立非執行董事的薪酬福利建議，並決定個別執行董事的薪酬福利。執行董事的酬金乃按照職責及問責範圍、個別表現，經考慮本集團的表現及盈利、市場慣例及現行的業務狀況等而釐定。

6 董事及高級管理人員之酬金 (續)

(a) 董事酬金

董事酬金詳列如下：

港幣百萬元						
姓名	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌定花紅	本集團 對退休金 計劃之供款	2022	2021
執行董事						
陳啟宗	1.1	30.1	10.8	3.0	45.0	43.4
陳文博	0.8	12.9	6.1	1.3	21.1	20.4
盧韋柏	0.8	20.2	10.0	1.0	32.0	35.2
趙家駒 (於2021年10月6日 獲委任)	0.8	5.3	2.6	0.3	9.0	4.3
獨立非執行董事						
袁偉良	1.0	-	-	-	1.0	0.9
何潮輝	1.2	-	-	-	1.2	1.2
陳南祿 (於2023年1月31日 由非執行董事調任 為獨立非執行董事)	0.8	-	-	-	0.8	0.8
陳嘉正	1.0	-	-	-	1.0	1.0
張信剛	1.1	-	-	-	1.1	1.1
馮婉眉	1.0	-	-	-	1.0	1.0
前任董事						
何孝昌 (於2022年3月1日 退任執行董事一職)	0.1	1.3	10.0	0.1	11.5	11.1
夏佳理 (於2021年4月30日 退任獨立非執行董事 一職)	-	-	-	-	-	0.3
2022	9.7	69.8	39.5	5.7	124.7	120.7
2021	10.0	66.8	38.2	5.7	120.7	

(b) 最高薪人士之酬金

在五名最高薪人士中，四位(2021年：四位)為本公司現任董事及其酬金於附註6(a)披露。有關其餘一位(2021年：一位)人士之酬金如下：

港幣百萬元		
	2022	2021
薪金、津貼及實物利益	8.1	3.1
酌定花紅	1.1	6.6
本集團對退休金計劃之供款	0.3	0.2
	9.5	9.9

(c) 除以上酬金外，若干董事根據本公司的股份期權計劃獲授予股份期權，其詳情於附註25(b)披露。

7 綜合損益表內之稅項

(a) 綜合損益表內之稅項為：

港幣百萬元	2022	2021
本年稅項		
香港利得稅	351	303
過往年度(多提)/少提撥備	(2)	2
	349	305
內地所得稅	986	1,041
本年稅項合計	1,335	1,346
遞延稅項		
物業之公允價值變動	20	621
其他源自及撥回暫時性差額	98	116
遞延稅項合計(附註19(b))	118	737
稅項支出總額	1,453	2,083

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

(b) 截至2022年12月31日止年度之應佔合營企業稅項支出港幣700萬元(2021年:港幣700萬元)已計入「應佔合營企業溢利」內。

(c) 實際稅項支出與除稅前溢利以適用稅率計算之調節如下：

港幣百萬元	2022	2021
除稅前溢利	5,850	6,888
按除稅前溢利以適用稅率計算之假定稅項	1,065	1,421
非應課稅收入之稅項影響	(148)	(31)
非扣減支出之稅項影響	301	412
未確認之暫時性差異之稅項影響	(156)	(20)
未確認之稅務虧損之稅項影響	393	299
過往年度(多提)/少提撥備	(2)	2
實際稅項支出	1,453	2,083

8 股息

(a) 年度股息

港幣百萬元	2022	2021
已宣布及派發中期股息每股港幣1角8仙(2021年：港幣1角8仙)	810	810
於結算日後擬派發末期股息每股港幣6角(2021年：港幣6角)	2,699	2,699
	3,509	3,509

於結算日後擬派發之股息，並無確認為結算日之負債。

- (b) 截至2021年12月31日止年度之末期股息港幣26.99億元(根據每股末期股息港幣6角並按派息日之已發行股份總數計算)，於截至2022年12月31日止年度批准及派發(2021年：港幣26.53億元)。

9 每股盈利

- (a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

港幣百萬元	2022	2021
股東應佔純利	3,836	3,868

	股份數目	
	2022	2021
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	4,499,260,670	4,498,743,158
具攤薄作用之潛在股份之影響 — 股份期權	—	59,576
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	4,499,260,670	4,498,802,734

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

港幣百萬元	2022	2021
股東應佔純利	3,836	3,868
物業之公允價值變動之影響	345	(460)
物業之公允價值變動相關所得稅之影響	20	621
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	14	28
	379	189
非控股權益	(16)	308
	363	497
股東應佔基本純利	4,199	4,365

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2022	2021
基本	港幣0.93元	港幣0.97元
攤薄	港幣0.93元	港幣0.97元

10 物業、廠房及設備

港幣百萬元	投資物業	發展中 投資物業	其他	合計
成本值或估值：				
於2021年1月1日	164,322	27,544	687	192,553
匯兌調整	3,341	558	27	3,926
添置	376	1,878	94	2,348
出售	(53)	–	(8)	(61)
公允價值增加／(減少)	1,665	(776)	–	889
轉入／(轉出)	7,805	(7,805)	–	–
由待售物業轉入(附註16)	–	1,000	–	1,000
於2021年12月31日及2022年1月1日	177,456	22,399	800	200,655
匯兌調整	(9,976)	(1,839)	(49)	(11,864)
添置	577	2,307	132	3,016
出售	(15)	–	(19)	(34)
公允價值減少	(181)	(164)	–	(345)
於2022年12月31日	167,861	22,703	864	191,428
累計折舊：				
於2021年1月1日	–	–	434	434
匯兌調整	–	–	22	22
本年度折舊	–	–	61	61
因出售撥回	–	–	(7)	(7)
於2021年12月31日及2022年1月1日	–	–	510	510
匯兌調整	–	–	(29)	(29)
本年度折舊	–	–	78	78
因出售撥回	–	–	(15)	(15)
於2022年12月31日	–	–	544	544
賬面淨值：				
於2022年12月31日	167,861	22,703	320	190,884
於2021年12月31日	177,456	22,399	290	200,145
物業、廠房及設備之成本值或估值如下：				
於2022年12月31日				
估值	167,861	22,703	–	190,564
成本值	–	–	864	864
	167,861	22,703	864	191,428
於2021年12月31日				
估值	177,456	22,399	–	199,855
成本值	–	–	800	800
	177,456	22,399	800	200,655

10 物業、廠房及設備 (續)

(a) 投資物業包括使用權資產。

(b) 物業公允價值計量

(i) 公允價值層級

下表載列本集團經常性地於結算日按公允價值計量的投資物業及發展中投資物業的價值，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

港幣百萬元	於2022年之公允價值計量		
	第一級	第二級	第三級
投資物業	-	167,861	-
發展中投資物業	-	-	22,703
港幣百萬元	於2021年之公允價值計量		
	第一級	第二級	第三級
投資物業	-	177,456	-
發展中投資物業	-	-	22,399

按本集團之政策，當公允價值層級發生轉撥時予以確認。年內，並無公允價值層級的轉撥。

本集團之投資物業及發展中投資物業由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之註冊專業測量師(產業測量)陳超國先生按市值基準進行截至2022年12月31日的估值。管理層就估值假設及估值結果於各中期及年度報告日期與測量師進行討論。

10 物業、廠房及設備 (續)

(b) 物業公允價值計量 (續)

(ii) 第二級公允價值計量使用之估值方法及輸入元素

本集團投資物業之公允價值乃按收入資本化法估值，並參考現有之市場租金及資本化比率該等市場數據。

(iii) 第三級公允價值計量的資料

發展中投資物業之公允價值乃按直接比較法估值，並參考市場上可比較之交易，計算物業之公允價值，及如適用，再扣減以下項目：

- 預計市場參與者需投入之開發成本使該物業可以落成；及
- 預計市場參與者就持有及發展該物業至落成時所需之邊際利潤。

較高之預計開發成本及邊際利潤將減少發展中投資物業之公允價值。

本集團使用之主要的第三級不可觀察輸入元素載列如下：

本集團每個發展中投資物業將產生介乎港幣2億元至港幣101億元(2021年：港幣2億元至港幣112億元)的預計總開發成本。有關預計成本與本集團內部按管理經驗及對市場認知而設定之預算大致相同。

年內發展中投資物業的變動，代表該等第三級公允價值計量結餘的變動。

投資物業及發展中投資物業之公允價值調整於綜合損益表中以「物業之公允價值(減少)/增加」一項列賬。

10 物業、廠房及設備 (續)

(c) 投資物業及發展中投資物業之賬面淨值分析如下：

港幣百萬元	投資物業		發展中投資物業	
	2022	2021	2022	2021
香港				
– 長期地契 (50年以上)	38,742	39,304	–	–
– 中期地契 (10至50年)	21,185	20,503	1,716	1,500
香港境外				
– 長期地契 (50年以上)	–	–	15	28
– 中期地契 (10至50年)	107,934	117,649	20,972	20,871
	167,861	177,456	22,703	22,399

(d) 本集團其他物業、廠房及設備之賬面淨值包括位於香港以長期地契持有之土地及建築物港幣1,300萬元 (2021年：港幣1,300萬元) 以及香港境外以中期地契持有之土地及建築物港幣300萬元 (2021年：港幣400萬元) 及以長期地契持有之土地及建築物港幣2,400萬元 (2021年：港幣2,900萬元)。

11 租賃

(a) 作為承租方

本集團租賃物業用作租賃業務和行政用途。

本集團大部分的租賃物業符合投資物業的定義並於綜合財務狀況表呈列為投資物業。本集團沒有對其他短期租賃或低價值資產租賃確認使用權資產或租賃負債。

計入損益表的金額：

港幣百萬元	2022	2021
租賃負債之利息	15	16
關於短期租賃之支出	8	8
	23	24

計入綜合財務狀況表的租賃負債：

港幣百萬元	2022	2021
流動負債	27	31
非流動負債	266	305
	293	336

租賃負債的到期日分析載於附註27(b)。

11 租賃 (續)

(a) 作為承租方 (續)

計入現金流量表的金額：

港幣百萬元	2022	2021
經營活動之現金流	(8)	(8)
融資活動之現金流	(30)	(28)
	(38)	(36)

(b) 作為出租方

本集團根據營業租賃出租投資物業。該等租約一般初步為期二至五年，在此期間後有權選擇續約，屆時重新協商所有條款。部分長期租約會訂明重新檢討或調整租金之條款，而本集團每年均有一定比例的租約期滿續約。若干租約包括可變租金，乃參照租戶之收入而釐定。

本集團作為出租方按租賃合約收取的租賃收入如下：

港幣百萬元	2022	2021
營業租賃		
固定或按照指數或比率而變動	7,435	7,561
不按指數或比率而變動	1,436	1,656
	8,871	9,217

以下列表是租賃付款的到期日分析，顯示在報告日後根據不可撤銷之營業租賃下將會收到的未折現租賃付款。

港幣百萬元	2022	2021
一年內	6,057	6,799
逾一年但二年內	4,021	4,833
逾二年但三年內	2,343	3,003
逾三年但四年內	1,141	1,720
逾四年但五年內	465	959
逾五年	315	744
	14,342	18,058

12 合營企業權益

港幣百萬元	2022	2021
應佔資產淨值	1,130	1,131

合營企業之詳細資料載於附註35。本集團應佔個別並不重大的合營企業之財務資料總額概述如下：

港幣百萬元	2022	2021
非流動資產	1,157	1,158
流動資產	8	7
非流動負債	(10)	(10)
流動負債	(25)	(24)
資產淨值	1,130	1,131

港幣百萬元	2022	2021
收入	55	54
本年溢利及全面收入總額	24	8

13 其他資產

截至2022年12月31日，其他資產包括港幣7,700萬元（2021年：港幣7,800萬元）的非上市權益工具投資，乃按公允價值計入其他全面收入。這些權益工具屬於從物業租賃的永煜有限公司，預期會按戰略目標而被長期持有。

14 現金及銀行存款

港幣百萬元	2022	2021
銀行存款	1,858	4,021
定期存款	3,371	4,494
綜合財務狀況表的現金及銀行存款	5,229	8,515
減：存款期大於三個月的銀行存款	(81)	(124)
綜合現金流量表的現金及現金等價物	5,148	8,391

年內，本集團之現金及銀行存款按平均利率每年1.7% (2021年：1.9%) 計息。現金及銀行存款於結算日的貨幣種類分布如下：

港幣百萬元	2022	2021
港幣	2,102	5,484
港幣等值：		
人民幣	2,974	2,885
美元	153	146
	5,229	8,515

銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款後，本集團於結算日之淨債項水平如下：

港幣百萬元	2022	2021
銀行貸款及其他借貸(附註17)	45,524	45,695
減：現金及銀行存款	(5,229)	(8,515)
淨債項	40,295	37,180

15 應收賬款及其他應收款

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

港幣百萬元	2022	2021
未逾期或逾期少於一個月	116	117
逾期一至三個月	27	7
逾期三個月以上	4	4
	147	128

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。本集團信貸政策的詳情載於附註27(c)。

(b) 本集團之「其他應收款」包括港幣2.80億元 (2021年：港幣3.06億元) 於內地購買土地之押金。

16 待售物業

港幣百萬元	2022	2021
位於內地		
– 待售發展中物業	5,494	4,883
位於香港		
– 待售已建物業	934	1,025
– 待售發展中物業	5,240	4,882
	6,174	5,907
	11,668	10,790

截至2021年12月31日止年度，其中一個位於香港的待售發展中物業於改變擬定用途時轉至發展中投資物業，該賬面值為港幣14.29億元。該等物業於轉換當日的公允價值為港幣10億元 (附註10)。該公允價值與賬面值的差額已在綜合損益表的「物業之公允價值 (減少) / 增加」中計入。

所有待售發展中物業之金額預期多於一年後收回，惟其中港幣7.29億元預期於結算日後的一年內竣工並交付予買家。

17 銀行貸款及其他借貸

於結算日，無抵押銀行貸款及其他借貸之還款期如下：

港幣百萬元	2022	2021
銀行貸款 (附註17(a))		
一年內或即期	3,856	2,262
一年後但二年內	7,158	6,898
二年後但五年內	19,715	17,563
五年以上	2,105	1,654
	32,834	28,377
其他借貸 (附註17(b))		
一年內或即期	680	5,822
一年後但二年內	970	680
二年後但五年內	8,020	6,420
五年以上	3,175	4,550
	12,845	17,472
	45,679	45,849
減：未攤銷之財務費用	(155)	(154)
銀行貸款及其他借貸總額	45,524	45,695
列入流動負債下一年內到期的款項	(4,533)	(8,079)
	40,991	37,616

- (a) 所有銀行貸款均按3.7%至6.4% (2021年：0.7%至5.5%) 年利率計息。

本集團之若干借貸受到財務契約限制，該等財務契約要求本集團於任何時間之綜合有形資產淨值不得低於及借貸佔綜合有形資產淨值之比率不得高於規定水平。年內，本集團已完全遵守該等契約的要求。

於2022年12月31日，本集團擁有港幣213.74億元 (2021年：港幣146.45億元) 未動用的銀行承諾信貸額度。

- (b) 其他借貸代表票面年利率為2.00%至4.75% (2021年：2.00%至4.75%) 的已發行債券。

於2022年12月31日，本集團面值40億美元 (2021年：40億美元) 之中期票據計劃的可發行結餘為23.53億美元 (2021年：17.60億美元)，等值港幣183.43億元 (2021年：港幣137.22億元)。

18 應付賬款及其他應付款

港幣百萬元	2022	2021
應付款及應計費用 (附註18(a))	6,599	7,797
合約負債 (附註18(b))	471	180
已收按金 (附註18(c))	2,759	2,918
	9,829	10,895

(a) 應付款及應計費用包括預期於一年內不會償付之保留款項港幣3.90億元 (2021年：港幣3.87億元)。

應付賬款及其他應付款包括一項應付同系附屬公司港幣6.01億元 (2021年：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。

(b) 合約負債

(i) 預收物業管理費和其他租金相關收入港幣8,400萬元 (2021年：港幣9,100萬元)

物業管理費和其他租金相關收費於服務期的第一天到期付款。於到期日前收到的費用和收費確認為合約負債及於提供服務時確認為收益。

(ii) 預收物業銷售款項港幣3.87億元 (2021年：港幣8,900萬元)

一般而言，在買家簽署住宅物業銷售初步買賣協議 (S&P) 不久後，本集團會收取代價的10%。現行條款要求買家在簽署 S&P 後120或300天內，或在完成物業的法定轉讓後支付餘下結餘。預收款項確認為合約負債，直至法定所有權轉移給買方，此時合約負債將確認為收入。

以上並無結餘 (2021年：包括港幣5,500萬元) 預期於一年後確認收入。

18 應付賬款及其他應付款 (續)

(c) 已收按金包括港幣16.53億元(2021年：港幣15.52億元)預期於一年內不會償付。

已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下：

港幣百萬元	2022	2021
三個月內到期	1,318	1,666
三個月後到期	2,726	3,141
	4,044	4,807

19 於綜合財務狀況表上之稅項**(a) 本年稅項**

港幣百萬元	2022	2021
香港利得稅	167	83
內地所得稅	267	414
	434	497

(b) 遞延稅項

港幣百萬元	2022	2021
遞延稅項負債	13,462	14,428
遞延稅項資產	(140)	(77)
	13,322	14,351

19 於綜合財務狀況表上之稅項 (續)

(b) 遞延稅項 (續)

於綜合財務狀況表上確認之遞延稅項負債／(資產)的組成及年內之變動如下：

港幣百萬元	折舊免稅額 多於相關折舊	物業重估	因稅務虧 損產生之 將來得益	其他	總數
於2021年1月1日	1,838	11,427	(74)	24	13,215
匯兌調整	39	343	-	10	392
扣除／(撥入)					
– 損益 (附註7(a))	166	621	(72)	22	737
– 其他全面收入	-	-	-	7	7
於2021年12月31日及 2022年1月1日	2,043	12,391	(146)	63	14,351
匯兌調整	(121)	(1,038)	-	-	(1,159)
扣除／(撥入)					
– 損益 (附註7(a))	176	20	(5)	(73)	118
– 其他全面收入	-	-	-	12	12
於2022年12月31日	2,098	11,373	(151)	2	13,322

(c) 未確認之遞延稅項資產

本集團尚未就若干附屬公司營運期間出現的港幣81.74億元(2021年：港幣78.46億元)稅務虧損所產生的遞延稅項資產作出確認，因為於2022年12月31日，可用作抵銷有關資產的日後應課稅溢利或不存。香港業務的稅務虧損於現時稅務法規上並無使用期限，而內地業務的稅務虧損則於相關會計年結日五年後屆期。

20 股本

	2022		2021	
	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元
普通股，已發行及繳足：				
於1月1日	4,499	39,950	4,498	39,916
根據股份期權計劃發行之股份	-	-	1	34
於12月31日	4,499	39,950	4,499	39,950

根據香港《公司條例》第135條，本公司的普通股並無面值。

21 儲備

(a) 本集團

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
本年溢利	-	-	-	-	-	3,868	3,868
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	2,882	-	-	-	2,882	-	2,882
淨投資對沖虧損	(9)	-	-	-	(9)	-	(9)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	50	-	-	50	-	50
權益投資之公允價值變動淨額	-	-	1	-	1	-	1
本年全面收入總額	2,873	50	1	-	2,924	3,868	6,792
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,653)	(2,653)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	(810)	(810)
發行股份	-	-	-	(5)	(5)	-	(5)
僱員股權費用	-	-	-	(132)	(132)	198	66
於2021年12月31日及2022年1月1日	4,814	(17)	78	493	5,368	96,401	101,769
本年溢利	-	-	-	-	-	3,836	3,836
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	(8,828)	-	-	-	(8,828)	-	(8,828)
淨投資對沖收益	9	-	-	-	9	-	9
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	67	-	-	67	-	67
權益投資之公允價值變動淨額	-	-	(1)	-	(1)	-	(1)
本年全面收入總額	(8,819)	67	(1)	-	(8,753)	3,836	(4,917)
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,699)	(2,699)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	(810)	(810)
僱員股權費用	-	-	-	77	77	11	88
於2022年12月31日	(4,005)	50	77	570	(3,308)	96,739	93,431

21 儲備 (續)

(a) 本集團 (續)

本集團於2022年12月31日的保留溢利包括港幣9.23億元(2021年：港幣9.22億元)的內地附屬公司之盈餘公積。

本集團的匯兌儲備包括換算內地業務財務報表所產生之匯兌差額以及對沖外地業務淨投資所產生的匯兌差額之有效部分(附註1(l)(2))。

對沖儲備包括用於現金流量對沖之對沖工具的累計公允價值淨變動的有效部分，並待被對沖的現金流量影響損益時，於期後在損益中確認(附註1(l)(1))。

下表提供對沖儲備內關於利率風險(附註27(a))和貨幣風險(附註27(d))之調節：

港幣百萬元	利率風險	貨幣風險	總額
於2021年1月1日	(49)	(18)	(67)
於其他全面收入確認之現金流量對沖的有效部分	14	37	51
重新分類至損益之金額	30	(24)	6
相關稅項	(7)	-	(7)
於2021年12月31日及2022年1月1日	(12)	(5)	(17)
於其他全面收入確認之現金流量對沖的有效部分	95	26	121
重新分類至損益之金額	(21)	(21)	(42)
相關稅項	(12)	-	(12)
於2022年12月31日	50	-	50

投資重估儲備包括指定為FVTOCI類別之權益投資的累計公允價值淨變動(附註1(j))。

誠如附註1(z)所述，僱員股份補償儲備包括已授出但尚未被行使之股份期權之公允價值。

21 儲備 (續)

(b) 本公司

港幣百萬元	僱員股份 補償儲備	保留溢利	總儲備
於2021年1月1日	630	23,307	23,937
本年溢利及全面收入總額	-	3,383	3,383
上年度末期股息	-	(2,653)	(2,653)
本年度中期股息	-	(810)	(810)
發行股份	(5)	-	(5)
僱員股權費用	(132)	198	66
於2021年12月31日及2022年1月1日	493	23,425	23,918
本年溢利及全面收入總額	-	3,632	3,632
上年度末期股息	-	(2,699)	(2,699)
本年度中期股息	-	(810)	(810)
僱員股權費用	77	11	88
於2022年12月31日	570	23,559	24,129

於2022年12月31日，本公司可供分派予股東之儲備金額為港幣235.59億元（2021年：港幣234.25億元）。

(c) 資本管理

本集團的資本管理政策之首要目標為保障本集團能持續營運，以為股東提供回報及為其他持份者提供利益，同時以合理成本取得融資。

本集團積極及定期檢討及管理其資本結構，以在較高借貸水平可能帶來的較佳股東回報與雄厚資本所帶來的優勢及保障之間取得平衡，並因應本集團之業務組合及經濟環境之變動對資本結構作出調整。

本集團透過檢討槓桿比率（淨債項股權比率及債項股權比率）及現金流量的需求，並考慮到未來的財務承擔來監察其資本結構。淨債項指銀行貸款及其他借貸扣除現金及銀行存款。股權包括股東權益及非控股權益。

本集團於2022年12月31日處於淨債項水平（附註14）。本集團於2022年12月31日之淨債項股權比率及債項股權比率分別為28.1%（2021年：24.4%）及31.8%（2021年：30.0%）。本公司或其任何附屬公司並無受到外間實施資本需求之規限。

22 來自經營業務之現金

港幣百萬元	2022	2021
除稅前溢利	5,850	6,888
調整：		
出售投資物業收益	-	(17)
指定為FVTOCI的權益投資股息收入	-	(1)
出售其他物業、廠房及設備虧損	4	1
僱員股權費用	88	66
折舊	78	61
物業之公允價值減少／(增加)	345	(460)
銀行存款利息收入	(63)	(73)
財務費用	512	487
應佔合營企業溢利	(24)	(8)
待售物業之增加	(1,017)	(3,408)
應收賬款及其他應收款之增加	(252)	(243)
應付款及應計費用和合約負債之(減少)／增加	(30)	704
已收按金之增加	7	204
來自經營業務之現金	5,498	4,201

23 來自融資活動之負債之調節

港幣百萬元	銀行貸款 及其他借貸 (附註17)	租賃負債 (附註11)	總額
於2021年1月1日	37,917	328	38,245
現金流量	7,314	(28)	7,286
非現金變動：			
簽訂新租約	-	10	10
貼現回撥及交易成本攤銷	86	16	102
匯兌調整	378	10	388
於2021年12月31日及2022年1月1日	45,695	336	46,031
現金流量	881	(30)	851
非現金變動：			
貼現回撥及交易成本攤銷	87	15	102
匯兌調整	(1,139)	(28)	(1,167)
於2022年12月31日	45,524	293	45,817

24 承擔

於結算日尚未於財務報表計提之資本承擔如下：

港幣百萬元	2022	2021
已簽約	1,830	5,975
已授權但尚未簽約	14,135	13,162
	15,965	19,137

上述承擔主要包括就本集團於內地多個城市發展之投資物業將產生之建築相關成本。

25 僱員福利

(a) 退休福利

本集團在香港經營業務的公司之僱員可選擇一項獲豁免於強積金條例的職業退休計劃（職業退休計劃）或一項集成信託強制性公積金計劃（強積金計劃）。對於新僱員，職業退休計劃與強積金計劃之成員資格相同。

職業退休計劃是一項界定供款退休金計劃，該計劃下之資產由一間獨立公司受託人掌管，並由專業基金經理管理，與本集團之資產分開處理。僱主及僱員均按僱員之基本薪金之若干百分比供款，有關百分比按服務年資而有所不同。當僱員於可全數獲得本集團供款前退出該計劃，其遭沒收之供款將付還給本集團。本集團於年內之供款總額為港幣3,400萬元（2021年：港幣3,400萬元），而付還給本集團之沒收供款金額總數為港幣200萬元（2021年：港幣400萬元）。

強積金計劃交由一間獨立服務機構營辦。僱主及僱員分別按僱員之每月有關收入（上限為港幣3萬元）之5%作出強制性供款。本集團之供款會全數及即時歸屬於僱員之賬戶並列為僱員在計劃內之累算權益。本集團於年內作出之強積金供款總額為港幣800萬元（2021年：港幣700萬元）。

本集團的內地附屬公司之僱員，為中國當地市政府所營辦之退休福利計劃（中國退休福利計劃）之成員。該等內地附屬公司所需承擔之唯一責任，乃按僱員之支薪金額之某個百分比，向中國退休福利計劃作出供款以作為退休福利資金，而中國當地市政府則承擔該等內地附屬公司之所有現職及將來退休之僱員之退休福利責任。該等內地附屬公司於年內作出之供款總額為港幣6,300萬元（2021年：港幣6,200萬元）。

25 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利

本公司於2012年4月18日所採納之股份期權計劃(2012年股份期權計劃)已於2022年4月27日採納新股份期權計劃(「2022年股份期權計劃」,連同2012年股份期權計劃統稱為「計劃」)後終止。2022年股份期權計劃將會於其採納日起計十年內有效。並無任何股份期權可根據2012年股份期權計劃進一步授出,惟2012年股份期權計劃之條文於所有其他方面將繼續具十足效力及作用,且於終止日期前授出及於終止日期尚未被行使、沒收/失效之所有股份期權將會繼續有效。

計劃旨在令本公司可向經揀選參與者授出股份期權,激勵或獎勵彼等為本集團所作出的貢獻。透過向其提供機會購買本公司之股權方式,以吸引具備專業技術及經驗豐富之人才,鼓勵彼等留任本集團,並激勵彼等為本集團之未來發展及擴充作出努力。

根據計劃,本公司董事會(董事會)獲授權向經揀選參與者(包括本集團旗下任何成員公司之僱員及董事)授出股份期權,惟須遵照相關條款及條件,如董事會或會逐個或整體指定表現目標。股份期權之行使價由董事會於授出時釐定,並必須為股份之面值、於授出日期之股份之收市價及於緊接授予前五個營業日之股份平均收市價不低於三者中之較高價。可接納期權之期間及其應付之款項、歸屬期、行使期及每份期權可認購股份之數目均由董事會於授出時予以釐定。

未有股份期權於2022年股份期權計劃獲採納後授出。根據2012年股份期權計劃授予董事及僱員之股份期權乃按象徵式代價授出,及每份股份期權給予持有人權利認購一股本公司股份。

於本報告日期,根據2022年股份期權計劃而可予發行之股份總數為337,444,550股,佔本公司已發行股份7.5%。每名參與者在任何12個月內獲授的期權(包括已行使或未行使)予以行使時所發行及將發行之股份總數將不超過本公司發行股份之1%。

25 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

年內股份期權之變動如下：

(i) 2012年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			於2022年12月31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	已沒收/ 已失效			
2013年6月4日	22,840,000	-	(580,000)	22,260,000	2015年6月4日至 2023年6月3日	28.20
2014年12月5日	19,820,000	-	(530,000)	19,290,000	2016年12月5日至 2024年12月4日	22.60
2017年8月10日	30,183,000	-	(1,528,000)	28,655,000	2019年8月10日至 2027年8月9日	19.98
2018年5月16日	10,000,000	-	-	10,000,000	2020年5月16日至 2028年5月15日	18.98
2019年6月28日	44,961,900	-	(3,095,200)	41,866,700	2021年6月28日至 2029年6月27日	18.58
2021年5月12日	63,105,000	-	(4,710,000)	58,395,000	2023年5月12日至 2031年5月11日	19.95
2021年10月6日	2,000,000	-	-	2,000,000	2023年10月6日至 2031年10月5日	17.65
2022年2月21日	-	67,070,000	(2,840,000)	64,230,000	2024年2月21日至 2032年2月20日	16.38
總計	192,909,900	67,070,000	(13,283,200)	246,696,700		

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。年內並無股份期權被授出或被註銷。

年內授出的股份期權，股份在緊接期權授出日期之前的收市價為港幣16.32元。

年內，13,283,200股(2021年：9,924,100股)股份期權因終止承授人的僱傭而被沒收。

25 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

(i) 2012年股份期權計劃 (續)

尚未被行使之股份期權數目及其有關加權平均行使價之變動如下：

	2022		2021	
	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目	加權平均 行使價 (港幣)	股份 期權數目
於1月1日尚未被行使	20.81	192,909,900	21.26	136,790,000
已授出	16.38	67,070,000	19.88	67,505,000
已行使	-	-	19.92	(1,461,000)
已沒收	19.34	(13,283,200)	20.84	(9,924,100)
於12月31日尚未被行使	19.69	246,696,700	20.81	192,909,900
於12月31日可予行使	22.34	88,803,650	23.35	68,265,990

於結算日尚未被行使之股份期權之加權平均剩餘合約期為6.5年(2021年：6.6年)。

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。年內授出之股份期權的公允價值、條款及條件以及所採用假設如下：

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

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

25 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

(ii) 就授予董事之股份期權，依據附註1(z)(2)所載之本集團會計政策估計，截至2022年12月31日止年度確認之相關支出如下：

- (1) 陳啟宗先生：港幣580萬元 (2021年：港幣440萬元)；
- (2) 陳文博先生：港幣490萬元 (2021年：港幣340萬元)；
- (3) 盧韋柏先生：港幣790萬元 (2021年：港幣810萬元)；
- (4) 趙家駒先生：港幣230萬元 (2021年：港幣30萬元)；
- (5) 陳南祿先生：港幣40萬元 (2021年：港幣100萬元)；及
- (6) 何孝昌先生：港幣370萬元 (於2022年3月1日退任執行董事一職)
(2021年：港幣280萬元)。

26 重大關連人士交易

附註6及25(b)中董事及高級管理人員之酬金和已於財務報表其他部分披露之交易及結餘外，本集團在日常業務過程沒有其他重大關連人士交易。

以上交易不構成《上市規則》第14A章之下界定的關連交易或持續關連交易。《上市規則》第14A章規定的披露已載於第137頁的董事會報告內。

27 財務風險管理目標及政策

利率、流動資金、信貸及貨幣風險來自本集團之正常業務。本集團有以下經管理層批准之政策及方法以管理該等風險。

(a) 利率風險

本集團之利率風險來自銀行存款及浮息借貸。本集團密切監察利率趨勢及變動，以及於有利定價機會來臨時（如適用）以新銀行融資替換原有借貸。

本集團訂立浮息換定息利率掉期合約以管理其面臨的利率風險。此外，本集團繼續透過中期票據計劃，以減低未來利率浮動和再融資風險。

本集團已將全部利率掉期合約指定為由某些浮息銀行貸款所產生的現金流量變動所帶來之利率風險的對沖工具。下表概述了於結算日之對沖工具的詳細資料以及年內對沖會計之影響：

港幣百萬元	2022	2021
對沖工具的名義金額	4,500	4,500
對沖工具賬面值		
– 應收賬款及其他應收款	59	–
– 應付賬款及其他應付款	–	(15)
計量對沖的無效部分之公允價值變動		
– 對沖工具	95	14
– 被對沖項目	(95)	(14)
對沖工具之公允價值變動於其他全面收入內確認	95	14
對沖儲備轉出至損益（扣除）／列支財務費用	(21)	30

這些利率掉期合約將於2023年到期，當中本集團收取香港銀行同業拆息並支付介乎0.7%至0.79%之間的固定利率。由於本集團使用利率掉期合約以匹配銀行貸款的關鍵條款，包括名義金額，基準利率，利率重定價日期和利息支付／收款日期，所以對沖比率釐定為1：1，預計對沖的無效部分並不重大。

考慮利率掉期合約的影響後，本集團於結算日的借貸利率風險狀況如下：

港幣百萬元	2022	2021
定息	17,376	21,998
浮息	28,148	23,697
總借貸	45,524	45,695

27 財務風險管理目標及政策 (續)

(a) 利率風險 (續)

根據附註14披露之本集團的銀行存款及上述列出的浮息借貸於期末進行之模擬分析，如所有其他變數維持不變，而市場利率較年結日適用之利率增加100個基點，則本集團之年度淨利息支付將大約增加港幣2.30億元(2021年：港幣1.53億元)。

此分析乃根據假設情況而進行，因為實際上，市場利率很少單獨改變，故此不應被視作未來溢利或虧損之預測。這分析假定以下各項：

- 市場利率變化會影響浮息金融工具及銀行貸款(考慮利率掉期的影響後)之利息收入及支出；及
- 所有其他財務資產及負債維持不變。

這項分析是按照2021年的相同基準進行。

(b) 流動資金風險

本集團在集團層面集中管理本公司及其附屬公司之盈餘現金及流動資金風險。本集團維持充裕的現金及未動用的銀行承諾信貸額度，以應付其全部資金需求。本集團透過不同來源的信貸額度維持資金高度流動性，以把握未來的擴展機遇。

港幣百萬元	合約未折現現金流量					
	賬面值	總計	一年內或 按要求償還	逾一年 但二年內	逾二年 但五年內	逾五年
銀行貸款及其他借貸	45,524	52,195	6,336	9,675	30,080	6,104
應付賬款及其他 應付款	9,829	9,829	7,786	1,043	917	83
租賃負債	293	418	27	28	73	290
於2022年12月31日	55,646	62,442	14,149	10,746	31,070	6,477

港幣百萬元	合約未折現現金流量					
	賬面值	總計	一年內或 按要求償還	逾一年 但二年內	逾二年 但五年內	逾五年
銀行貸款及其他借貸	45,695	50,164	9,272	8,548	25,397	6,947
應付賬款及其他 應付款	10,895	10,895	8,956	914	872	153
租賃負債	336	487	31	29	83	344
於2021年12月31日	56,926	61,546	18,259	9,491	26,352	7,444

27 財務風險管理目標及政策 (續)

(c) 信貸風險

信貸風險指交易對手違約並導致本集團承受財務損失的風險。本集團之信貸風險主要來自租戶的應收賬款及存於信譽良好的銀行及金融機構之存款。

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。

盈餘現金乃根據信貸評級及其他因素而預設之限額存放於聲譽良好之銀行及金融機構，以將集中信貸風險減至最低。

本集團並無提供財務擔保而或會導致本集團承擔任何重大信貸風險。

本集團並無重大集中信貸風險。

對信貸風險之承擔上限為綜合財務狀況表內各財務資產之賬面值。

本集團根據附註1(m)計量租戶應收賬款的損失準備。

(d) 貨幣風險

本集團採取保守的風險管理政策管理外匯風險。參照當時市況，通過成本效益分析確定對沖水平。如情況合適，本集團僅可將金融衍生工具用於對沖目的。這些衍生金融工具減少為外幣債項支付利息和償還本金的不確定性，此等衍生工具可於發行外匯債項時或之後訂立。

貨幣風險來自確認本集團的公司以非功能貨幣列值的資產及負債。本集團有面值5,000萬美元(2021年：5.50億美元)票據，本集團以同等值貨幣掉期合約對沖相關的美元票據外匯風險。這些掉期合約按港元／美元貨幣7.75之匯率及固定年利率2.03% (2021年：介乎2.03%至4.715%)計息並會於2028年(2021年：2022及2028年)到期。

27 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 貨幣風險 (續)

本集團將整體的貨幣掉期合約指定為就美元債券所產生之外匯風險的對沖工具。下表概述了於結算日之對沖工具的詳細資料以及年內對沖會計之影響：

港幣百萬元	2022	2021
對沖工具的名義金額	388	4,263
對沖工具賬面值		
– 應收賬款及其他應收款	3	26
計量對沖的無效部分之公允價值變動		
– 對沖工具	26	37
– 被對沖項目	(26)	(37)
對沖工具之公允價值變動於其他全面收入內確認	26	37
對沖儲備轉出至損益列支 / (扣除)		
– 財務費用	4	9
– 其他收入淨額	(25)	(33)

由於本集團使用貨幣掉期合約以匹配債券的關鍵條款，包括名義金額，貨幣，利息支付 / 收款日期和到期日，所以對沖比率釐定為 1 : 1，預計對沖的無效部分並不重大。

本集團透過其內地附屬公司在當地從事物業發展及投資，該等附屬公司之賬面淨值承受貨幣風險。本集團持有人民幣銀行存款，金額為人民幣 26.59 億元 (2021 年：人民幣 23.59 億元)，以應付其於內地的發展項目持續的付款責任，同樣承受貨幣風險。於合適的時候，本集團會尋求以人民幣借貸從而將在內地之貨幣風險減至最低。

本集團將中國內地以外的人民幣貸款指定為用作對沖因港幣 / 人民幣即期匯率變動而導致內地淨投資價值變動的對沖工具。本集團政策列明對內地業務淨投資所產生的貨幣風險作出監控，並在必要時調整對沖策略。風險管理政策和對沖策略因應本集團在內地總淨投資變動而作出檢閱。

於 2022 年 12 月 31 日，該指定為對沖工具的人民幣貸款賬面金額為港幣 9,000 萬元 (2021 年：港幣 9,800 萬元)。由於被對沖項目的賬面價值在整個對沖期內未低於對沖工具的賬面價值，因此該對沖被確定為完全有效。人民幣貸款換算至港幣所產生之匯兌收益港幣 900 萬元 (2021 年：虧損港幣 900 萬元) 已計入本集團的本年其他全面收入。

27 財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 貨幣風險 (續)

管理層估計，人民幣兌港幣匯率升值／貶值5% (2021年：5%) 對本集團之股東應佔權益將相應增加／減少港幣47.71億元 (2021年：港幣50.83億元)。

上述分析乃假設匯率變動於結算日已發生，而所有其他變數 (特別是利率) 保持不變。這項分析是按照2021年的相同基準進行。

(e) 公允價值

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

(i) 按公允價值計量的金融資產及負債

(1) 公允價值計量於公允價值層級中的級別分類及分析如下：

港幣百萬元	公允價值		公允價值 計量分類為
	2022	2021	
金融資產			
應收賬款及其他應收款			
貨幣掉期合約 (現金流量對沖)	3	26	第二級
利率掉期合約 (現金流量對沖)	59	-	第二級
其他資產			
權益工具之投資	77	78	第三級
金融負債			
應付賬款及其他應付款			
利率掉期合約 (現金流量對沖)	-	(15)	第二級

27 財務風險管理目標及政策 (續)

(e) 公允價值 (續)

(i) 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。

(2) 於公允價值層級之間的工具轉移

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

(ii) 按公允價值以外列賬的金融工具的公允價值

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

28 重要會計估計及判斷

估計不確定性之主要原因

附註10(b)載有與投資物業及發展中投資物業之估值有關之假設及風險之資料。

此外，本集團參照獨立物業估值師提供之現行市場數據及市場調查報告，以估計未來銷售價減預計落成成本及銷售時產生之相關成本而釐定待售物業之可變現淨值。

29 財務狀況表(公司)

於2022年12月31日

港幣百萬元	附註	2022	2021
非流動資產			
附屬公司權益	30	65,760	64,971
流動資產			
現金及銀行存款		1	1
應收賬款及其他應收款		4	5
		5	6
流動負債			
應付賬款及其他應付款		21	23
流動負債淨值		16	17
資產總值減流動負債		65,744	64,954
非流動負債			
應付附屬公司款項	30(c)	1,665	1,086
資產淨值		64,079	63,868
資本及儲備			
股本	20	39,950	39,950
儲備	21(b)	24,129	23,918
總權益		64,079	63,868

盧韋柏
行政總裁

趙家駒
首席財務總監

30 附屬公司權益及應付附屬公司款項

港幣百萬元	2022	2021
非上市股份，成本值	8	8
應收附屬公司款項(附註30(b))	65,752	64,963
	65,760	64,971

- (a) 主要附屬公司之詳細資料載於附註34。
- (b) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，而因預期該等款項於未來12個月內不會收回，故列作非流動資產。
- (c) 應付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，而因預期該等款項於未來12個月內不會償還，故列作非流動負債。

31 最終控股公司

最終控股公司為在香港註冊成立之恒隆集團有限公司。

32 已頒布但尚未於截至2022年12月31日止年度正式生效的修訂、新準則及詮釋可能產生的影響

截至本財務報表刊發之日，香港會計師公會已頒布尚未於截至2022年12月31日止年度正式生效之修訂及一項新準則。本集團並無於本財務報表採用此等修訂及新準則。

本集團正在評估此等發展在初次應用期間的預期影響。到目前為止，本集團認為採納它們不會對財務報表構成重大影響。

33 核准財務報表

董事會於2023年1月31日核准並許可刊發財務報表。

34 主要附屬公司

於2022年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
Antonis Limited*	10,000	100	100	物業租賃	香港
AP City Limited	2	100	—	物業租賃	香港
AP Joy Limited	2	100	—	物業租賃	香港
AP Properties Limited				物業租賃	香港
「A」股	34	100	—		
「B」股	6	100	—		
AP Star Limited*	2	100	—	控股投資	香港
AP Success Limited	2	100	—	物業租賃	香港
AP Universal Limited*	2	100	—	物業租賃	香港
AP Win Limited*	1,000,000	100	—	物業租賃	香港
AP World Limited	2	100	100	物業租賃	香港
Bonna Estates Company Limited	1,000,000	100	100	物業租賃	香港
基道企業有限公司*	4,000,000	100	—	物業租賃	香港
港邦發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	990	79.8	—		
「B」股	1	100	—		
Dokay Limited*	2	100	—	物業租賃	香港
怡冠企業有限公司*	2	100	—	控股投資	香港
Fu Yik Company Limited*	3	100	—	物業租賃	香港
璧玉有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
Grand Centre Limited	4	100	—	物業租賃	香港
Grand Hotel Group Limited	10,200	100	—	服務式住宅經營 及管理	香港
格蘭酒店集團有限公司*				控股投資	香港
「A」股	1,004,834,694	100	—		
「B」股	6,000,000	100	—		
Hang Chui Company Limited	2	100	—	物業租賃	香港
Hang Far Company Limited*	2	100	—	控股投資	香港
恒快有限公司	200	100	—	物業租賃	香港
Hang Kwok Company Limited*	10,000	100	—	物業租賃	香港
恒隆(行政)有限公司	10,000	100	100	管理服務	香港
恒隆(大連)有限公司*	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(江蘇)有限公司*	1	100	—	控股投資	香港

34 主要附屬公司 (續)

於2022年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
恒隆(濟南)有限公司*	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(昆明)有限公司*	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(遼寧)有限公司*	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(瀋陽)有限公司*	2	100	—	控股投資	香港
恒隆(天津)有限公司*	2	100	—	控股投資	香港
恒隆(武漢)有限公司*	1	100	—	控股投資	香港
恒隆(無錫)有限公司*	1	100	—	控股投資	香港
恒隆家樂坊有限公司	2	100	—	物業租賃	香港
恒隆工程策劃有限公司*	10,000	100	100	工程項目管理	香港
恒隆物業管理有限公司*	100,000	100	—	物業管理	香港
恒隆地產代理有限公司*	2	100	100	物業代理	香港
Hang Top Limited*	3	66.7	—	控股投資	香港
Hang Wise Company Limited*	200	66.7	—	物業發展	香港
恒隆地產(中國)行政有限公司	1	100	—	管理服務	香港
恒隆地產(中國)有限公司*	2	100	100	控股投資	香港
HLP Finance Limited#	1美元	100	100	財務	英屬 維爾京群島
恒隆地產財務管理有限公司	人民幣1元	100	—	財務	香港
恒隆地產融資有限公司	2	100	100	財務	香港
HLP Treasury Services Limited*	2	100	—	財務	香港
Hoi Sang Limited*	2	100	—	控股投資	香港
樂古有限公司*	1,000,002	100	—	物業發展	香港
Mansita Limited*	2	100	—	物業租賃	香港
Modalton Limited	2	100	—	物業租賃	香港
Palex Limited*	2	100	—	物業租賃	香港
晟樂有限公司*	1	100	—	控股投資	香港
Pocaliton Limited	2	100	—	物業租賃	香港
Rago Star Limited	2	100	—	物業租賃	香港
Stocket Limited	2	100	100	物業租賃	香港
信良發展有限公司	1,000	66.7	—	物業發展	香港
Tegraton Limited	2	100	—	物業租賃	香港
Total Select Limited	1	100	—	物業發展	香港
偉聯置業有限公司*	100,000	100	—	物業租賃	香港
Yangli Limited*	2	100	—	物業租賃	香港

34 主要附屬公司 (續)

於2022年12月31日

中國內地外商獨資企業	註冊資本	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
大連恒隆地產有限公司	人民幣5,586,877,355元	100	-	物業發展及租賃	中國內地
杭州恒隆房地產有限公司	人民幣11,767,500,000元	100	-	物業發展	中國內地
湖北恒隆房地產開發有限公司	人民幣7,900,000,000元	100	-	物業發展及租賃	中國內地
昆明恒穎地產有限公司	人民幣8,055,634,575元	100	-	物業發展及租賃	中國內地
遼寧恒隆地產有限公司	人民幣8,040,096,324元	100	-	物業發展及租賃	中國內地
山東恒隆地產有限公司	385,000,000美元	100	-	物業發展及租賃	中國內地
瀋陽恒隆地產有限公司	349,990,000美元	100	-	物業發展及租賃	中國內地
天津恒隆地產有限公司	港幣5,329,600,000元	100	-	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒隆地產有限公司	人民幣4,691,746,261元	100	-	物業發展及租賃	中國內地
無錫恒穎地產有限公司	人民幣960,716,180元	100	-	物業發展	中國內地

中國內地中外合資企業	註冊資本 (美元)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
上海恒邦房地產開發有限公司	167,004,736	82	-	物業發展及租賃	中國內地
上海港匯房地產開發有限公司	165,000,000	69.3 [^]	-	物業發展及租賃	中國內地

在香港經營

* 非經畢馬威會計師事務所審核

[^] 指本集團應佔附屬公司直接或間接持有物業之商場部分之權益

上表列出董事認為對本集團之溢利及資產有重大影響之主要附屬公司。

35 合營企業

於2022年12月31日

公司	已發行股本 (港幣)	集團所持 權益百分比	公司所持 權益百分比	業務	註冊成立 及營業地點
港興企業有限公司	5,000,000	36.8	—	控股投資	香港
怡傑發展有限公司				控股投資	香港
「A」股	1	—	—		
「B」股	1	100	—		
星際發展有限公司*	3	33.3	—	物業租賃	香港

* 非經畢馬威會計師事務所審核

港幣百萬元 (除另有註明)	2022	2021	2020
綜合損益表			
收入			
物業租賃	10,031	10,321	8,911
物業銷售	316	–	62
	10,347	10,321	8,973
營業溢利／(虧損)			
物業租賃	7,166	7,462	6,437
物業銷售	87	(91)	44
	7,253	7,371	6,481
股東應佔基本純利	4,199	4,365	4,201
物業之公允價值變動	(363)	(497)	(6,772)
股東應佔純利／(淨虧損)	3,836	3,868	(2,571)
年度股息	(3,509)	(3,509)	(3,418)
	327	359	(5,989)
綜合財務狀況表			
已動用資產淨值 (附註1)			
投資物業	167,861	177,456	164,322
發展中投資物業	22,703	22,399	27,544
待售物業	11,668	10,790	7,988
其他資產	5,227	5,075	5,143
	207,459	215,720	204,997
其他負債	(24,018)	(26,156)	(25,211)
	183,441	189,564	179,786
資金滾存			
股東權益	133,381	141,719	138,295
非控股權益	9,765	10,665	9,893
淨債項／(現金)	40,295	37,180	31,598
	183,441	189,564	179,786
已發行股數(百萬股)	4,499	4,499	4,498
每股資料			
基本盈利／(虧損)(港幣元)	\$0.85	\$0.86	(\$0.57)
股息(港幣仙)	78¢	78¢	76¢
中期	18¢	18¢	17¢
末期	60¢	60¢	59¢
股東應佔資產淨值(港幣元)	\$29.6	\$31.5	\$30.7
財務指標			
派息比率	91%	91%	不適用
基本派息比率	84%	80%	81%
淨債項股權比率	28.1%	24.4%	21.3%
債項股權比率	31.8%	30.0%	25.6%
利息保障倍數(倍)	5	5	4
平均股本回報率	2.8%	2.8%	不適用

附註：

1. 已動用資產淨值已撇除淨債項／現金。

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
	8,556	8,181	7,779	7,737	7,751	7,216	6,638
	296	1,227	3,420	5,322	1,197	9,814	2,500
	8,852	9,408	11,199	13,059	8,948	17,030	9,138
	6,325	6,060	5,672	5,710	5,704	5,589	5,326
	162	762	2,238	3,209	844	7,419	1,511
	6,487	6,822	7,910	8,919	6,548	13,008	6,837
	4,474	4,093	5,530	6,341	4,387	10,022	5,050
	1,698	3,985	2,594	(146)	705	1,682	2,162
	6,172	8,078	8,124	6,195	5,092	11,704	7,212
	(3,418)	(3,374)	(3,374)	(3,373)	(3,373)	(3,409)	(3,359)
	2,754	4,704	4,750	2,822	1,719	8,295	3,853
	159,534	136,676	134,444	125,421	129,425	120,137	107,587
	27,602	31,186	21,592	17,282	16,709	25,611	30,478
	5,642	2,442	1,612	2,352	3,830	4,046	5,695
	3,896	3,786	3,832	5,527	2,765	3,439	4,199
	196,674	174,090	161,480	150,582	152,729	153,233	147,959
	(22,495)	(15,606)	(16,521)	(15,680)	(16,355)	(19,078)	(16,134)
	174,179	158,484	144,959	134,902	136,374	134,155	131,825
	138,669	137,561	136,158	126,565	128,989	132,327	124,534
	9,143	6,033	6,087	5,580	5,903	6,676	6,633
	26,367	14,890	2,714	2,757	1,482	(4,848)	658
	174,179	158,484	144,959	134,902	136,374	134,155	131,825
	4,498	4,498	4,498	4,498	4,497	4,485	4,479
	\$1.37	\$1.80	\$1.81	\$1.38	\$1.13	\$2.61	\$1.61
	76¢	75¢	75¢	75¢	75¢	76¢	75¢
	17¢	17¢	17¢	17¢	17¢	17¢	17¢
	59¢	58¢	58¢	58¢	58¢	59¢	58¢
	\$30.8	\$30.6	\$30.3	\$28.1	\$28.7	\$29.5	\$27.8
	55%	42%	42%	54%	66%	29%	47%
	76%	82%	61%	53%	77%	34%	66%
	17.8%	10.4%	1.9%	2.1%	1.1%	0.0%	0.5%
	20.1%	19.0%	17.4%	20.5%	24.3%	25.2%	26.7%
	4	7	11	16	16	24	19
	4.5%	5.9%	6.2%	4.8%	3.9%	9.1%	5.9%

財務術語

財務費用	借貸總額利息支出及其他借貸成本總額，扣除已資本化的金額
借貸總額	銀行貸款及其他借貸總額，扣除尚未攤銷之其他借貸成本
淨債項	借貸總額扣除現金及銀行存款
股東應佔純利	本年溢利(稅後)扣除非控股權益所佔部分
股東應佔基本純利	股東應佔純利不包括物業之公允價值變動 (扣除相關所得稅及非控股權益)

財務比率

每股基本盈利	$= \frac{\text{股東應佔純利}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$	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	$= \frac{\text{股東權益}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$	淨債項股權比率	$= \frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$
利息保障倍數	$= \frac{\text{未計入物業之公允價值變動來自營業的溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}}$	派息比率	$= \frac{\text{年度股息}}{\text{股東應佔純利}}$

一般詞彙

周年大會	公司的股東周年大會
組織章程細則	公司的組織章程細則
董事會	公司的董事會
董事會成員	董事會的董事
行政總裁	行政總裁
首席財務總監	首席財務總監
企業管治守則	上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》
公司條例	香港法例第622章《公司條例》
公司或本公司	恒隆地產有限公司
會員計劃	會員計劃
董事	公司的董事
企業風險管理	企業風險管理
環境、社會及管治	環境、社會及管治
環境、社會及管治報告指引	上市規則附錄二十七所載之《環境、社會及管治報告指引》
執行董事會成員	董事會執行董事
集團或本集團	公司及其附屬公司
香港交易所	香港交易及結算所有限公司
香港特別行政區	中華人民共和國香港特別行政區
恒隆集團	公司的最終上市控股公司恒隆集團有限公司
獨立非執行董事	獨立非執行董事
上市規則	聯交所證券《上市規則》
標準守則	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》
非執行董事	非執行董事
人民幣	人民幣
證券條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
聯交所	香港聯合交易所有限公司

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* (於2023年1月31日由非執行董事調任為獨立非執行董事)
陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士*
張信剛 金紫荊星章、太平紳士*
馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士*
趙家駒 (首席財務總監)

* 獨立非執行董事

審核委員會

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

提名及薪酬委員會

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

授權代表

盧韋柏
馬婉華

公司秘書

馬婉華

註冊辦事處

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

核數師

畢馬威會計師事務所
於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

2022年

7月

中期業績公布 2022年7月28日

9月

派發中期股息 2022年9月29日

2023年

1月

全年業績公布 2023年1月31日

4月

截止辦理股份過戶 2023年4月24日
(就出席股東周年大會及於會上投票而言) 下午4時30分

暫停辦理股份過戶登記 2023年4月25日至28日
(就出席股東周年大會及於會上投票而言) (首尾兩天包括在內)

股東周年大會 2023年4月28日
(細節請參閱本年報附上之股東周年大會通告) 上午10時正

5月

截止辦理股份過戶(就末期股息而言) 2023年5月4日
下午4時30分

暫停辦理股份過戶登記(就末期股息而言) 2023年5月5日

派發建議之末期股息 2023年5月19日

於2022年12月31日

4,499,260,670股在香港聯合交易所有限公司上市之股份

股份代號

香港聯合交易所：00101

路透社：0101.HK

彭博：101 HK

每手買賣單位（股份）

1,000

美國預託證券（預託證券）

第一級保薦（櫃台交易）

證券識別統一號碼／票據代號：41043M104/HLPPY

預託證券對股份之比率：1:5

存託銀行：紐約梅隆銀行

網址：<http://www.adrbnymellon.com>**股票過戶及登記處**

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716號舖

電話：2862 8555

傳真：2865 0990

投資者關係聯絡

郭美嫻

電郵：ir@hanglung.com**股份資料**

	股價		總成交額 股份數目 (千股)	股價		總成交額 股份數目 (千股)	
	最高 港幣	最低 港幣		最高 港幣	最低 港幣		
2022							
第一季	16.37	13.33	206,251	2021 第一季	22.60	18.88	309,878
第二季	16.40	13.14	492,796	第二季	22.25	18.84	211,057
第三季	14.62	12.47	256,532	第三季	22.00	16.80	273,429
第四季	15.48	9.28	413,041	第四季	18.68	15.08	267,139
於2022年12月31日之股價：			港幣15.26元	於2021年12月31日之股價：			港幣16.04元
於2022年12月31日之市值：			港幣686.6億元	於2021年12月31日之市值：			港幣721.7億元

股份代號

00101

