

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



恒隆集團有限公司
HANG LUNG GROUP LIMITED

（於香港註冊成立之有限公司）

（股份代號：00010）

2020 年度全年業績

目錄

| | 頁 |
|----------|----|
| 財務摘要 | 1 |
| 業務回顧 | 2 |
| 綜合財務報表 | 20 |
| 綜合財務報表附註 | 24 |
| 其他資料 | 34 |
| 詞彙 | 36 |

財務摘要

以港幣百萬元計算（除另有註明）

業績

| | 2020 | | | 2019 | | |
|-------------------------|---------|------|---------------------|-------|------|---------------------|
| | 物業租賃 | 物業銷售 | 總額 | 物業租賃 | 物業銷售 | 總額 |
| 收入 | 9,464 | 62 | 9,526 | 9,139 | 296 | 9,435 |
| - 內地 | 5,694 | - | 5,694 | 4,975 | - | 4,975 |
| - 香港 | 3,770 | 62 | 3,832 | 4,164 | 296 | 4,460 |
| 營業溢利 | 6,836 | 44 | 6,880 | 6,736 | 162 | 6,898 |
| - 內地 | 3,757 | (8) | 3,749 | 3,226 | (2) | 3,224 |
| - 香港 | 3,079 | 52 | 3,131 | 3,510 | 164 | 3,674 |
| 出售投資物業之收益 | - | 2 | 2 | - | 869 | 869 |
| 股東應佔基本純利 | 2,812 | 22 | 2,834 | 2,849 | 947 | 3,796 |
| 股東應佔物業之公允價值淨 （減少）／增加 | (4,375) | - | (4,375) | 3,020 | - | 3,020 |
| 股東應佔淨（虧損）／純利 | (1,563) | 22 | (1,541) | 5,869 | 947 | 6,816 |
| | | | 2020 年 12 月 31 日 | | | 2019 年 12 月 31 日 |
| 股東權益 | | | 92,105 | | | 91,294 |
| 股東應佔每股資產淨值（港元） | | | \$67.6 | | | \$67.0 |

盈利及股息（港元）

| | 2020 | 2019 |
|------------------|----------|--------|
| 每股（虧損）／盈利 | | |
| - 基於股東應佔基本純利 | \$2.08 | \$2.79 |
| - 基於股東應佔淨（虧損）／純利 | (\$1.13) | \$5.01 |
| 每股股息 | \$0.82 | \$1.08 |
| - 中期 | \$0.19 | \$0.19 |
| - 特別 | 無 | \$0.26 |
| - 末期 | \$0.63 | \$0.63 |

財務比率

| | 2020 | 2019 |
|------------------|---------------------|---------------------|
| 派息比率（基於股東應佔純利） | | |
| - 總額 | 不適用 | 22% |
| - 物業租賃 | 不適用 | 25% |
| - 物業租賃（扣除已資本化利息） | 不適用 | 29% |
| 派息比率（基於股東應佔基本純利） | | |
| - 總額 | 39% | 39% |
| - 物業租賃 | 40% | 52% |
| - 物業租賃（扣除已資本化利息） | 52% | 71% |
| | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
| 淨債項股權比率 | 20.1% | 17.3% |
| 債項股權比率 | 24.3% | 19.7% |

業務回顧

綜合業績

截至 2020 年 12 月 31 日止財政年度，恒隆集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）的總收入比去年微升 1% 至港幣 95.26 億元，營業溢利則持平於港幣 68.80 億元。

儘管受到 2019 冠狀病毒病疫情的負面影響，我們的物業租賃業務收入因受惠於內地物業組合的可觀增長，而錄得 4% 的升幅。物業銷售收入則下跌 79% 至港幣 6,200 萬元。

由於集團於 2019 年就出售一項非核心物業錄得一次性出售收益，股東應佔基本純利下跌 25% 至港幣 28.34 億元。每股基本盈利相應減少至港幣 2.08 元。

計及港幣 43.75 億元的股東應佔物業重估淨虧損後，本集團錄得股東應佔淨虧損港幣 15.41 億元（2019 年：純利港幣 68.16 億元），每股虧損為港幣 1.13 元（2019 年：每股盈利港幣 5.01 元）。

收入及營業溢利

| | 收入 | | | 營業溢利 | | |
|------|--------------|--------|------|--------------|--------|------|
| | 2020 年 | 2019 年 | 變幅 | 2020 年 | 2019 年 | 變幅 |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | |
| 物業租賃 | 9,464 | 9,139 | 4% | 6,836 | 6,736 | 1% |
| 內地 | 5,694 | 4,975 | 14% | 3,757 | 3,226 | 16% |
| 香港 | 3,770 | 4,164 | -9% | 3,079 | 3,510 | -12% |
| 物業銷售 | 62 | 296 | -79% | 44 | 162 | -73% |
| 總計 | 9,526 | 9,435 | 1% | 6,880 | 6,898 | - |

股息

董事會建議以現金方式派發 2020 年度末期股息，每股港幣 6 角 3 仙（2019 年度：港幣 6 角 3 仙）。末期股息將於 2021 年 5 月 20 日派發予於 2021 年 5 月 6 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 9 仙（2019 年度：港幣 1 角 9 仙），2020 年度的全年股息為每股港幣 8 角 2 仙（2019 年度：港幣 1 元 8 仙，包括特別股息每股港幣 2 角 6 仙）。

物業租賃

本集團於 2020 年的整體租賃收入增加 4% 至港幣 94.64 億元。隨着 2019 冠狀病毒病疫情自年初擴散，內地和香港物業租賃組合的業務均受到負面影響。惟兩地的全年業績表現卻顯著不同，內地物業組合以人民幣及港幣計值的收入按年分別錄得 15% 及 14% 的強勁增長，香港物業組合的收入則下跌 9%。

內地採取了史無前例的大規模公共衛生措施，有效遏制疫情擴散。消費者信心自 2020 年 4 月開始逐步恢復，令業務出現 V 型反彈。奢侈品消費上升，全年整體零售額更超越去年。反觀香港，自疫情爆發以來，年內出現反覆爆發，11 月底的第四波疫情促使社交距離措施再度收緊，進一步影響零售行業。

年內，我們採取措施紓緩租戶的壓力，包括提供租金寬減及其他支援措施。我們已撥款人民幣 1,000 萬元成立「恒隆抗疫基金」，以支援內地及香港的抗疫工作。

內地

內地物業租賃組合的收入上升 15% 至人民幣 50.45 億元，總營業溢利上升 17%，平均租賃邊際利潤率為 66%。撇除多個新物業的租賃收入，包括於 2019 年第三季度開業的昆明恒隆廣場、無錫恒隆廣場第二座辦公樓、瀋陽市府恒隆廣場的瀋陽康萊德酒店，以及於 2020 年 11 月開始供租戶入駐的武漢恒隆廣場新辦公樓，租賃收入按可比較的基礎上增長達 10%。

在內地方面，隨着疫情逐漸緩和，奢侈品市場自 2020 年 4 月起出現大幅增長。海外旅遊限制導致奢侈品消費回流。設有較多奢侈品牌的商場的零售額在 2020 年下半年上升，而該升幅足以抵銷疫情爆發初期的跌幅。因此，上海恒隆廣場、上海港匯恒隆廣場、瀋陽市府恒隆廣場及無錫恒隆廣場的零售額較去年上升 9% 至 72% 不等。

然而，由於非奢侈品市場消費相對疲弱，時尚生活品牌較集中的瀋陽皇城恒隆廣場、濟南恒隆廣場、天津恒隆廣場及大連恒隆廣場的復甦較為緩慢。雖然這些零售物業錄得全年負增長，但與 2019 年同期相比，2020 年第四季度的整體零售額已回升至同一水平，可見有復甦跡象。

整體內地商場業務組合的收入上升 19% 至人民幣 37.31 億元。撇除於 2019 年 8 月開業的昆明恒隆廣場，我們其餘八個內地商場的整體租賃收入按年上升 15%。

計及無錫恒隆廣場第二座辦公樓和昆明恒隆廣場新辦公樓所帶來的全年收入，加上於 2020 年 11 月開業的武漢恒隆廣場辦公樓所帶來的一些收益，辦公樓物業組合全年共錄得 2% 的收入增長。原有的五座辦公樓收入較去年下跌 3%，反映行內競爭激烈。

內地物業租賃組合

| 物業名稱及所在城市 | 收入 | | | 租出率* | |
|-----------------------|--------------|--------------|------------|------|-----|
| | (人民幣百萬元) | | | | |
| | 2020 年 | 2019 年 | 變幅 | 商場 | 辦公樓 |
| 上海恒隆廣場 | 2,032 | 1,696 | 20% | 99% | 93% |
| 上海港匯恒隆廣場 | 1,354 | 1,232 | 10% | 98% | 99% |
| 瀋陽皇城恒隆廣場 | 175 | 194 | -10% | 88% | 不適用 |
| 瀋陽市府恒隆廣場 [#] | 299 | 257 | 16% | 89% | 90% |
| 濟南恒隆廣場 | 297 | 322 | -8% | 94% | 不適用 |
| 無錫恒隆廣場 [#] | 363 | 289 | 26% | 96% | 72% |
| 天津恒隆廣場 | 168 | 186 | -10% | 76% | 不適用 |
| 大連恒隆廣場 | 136 | 152 | -11% | 77% | 不適用 |
| 昆明恒隆廣場 [#] | 220 | 54 | 307% | 91% | 41% |
| 武漢恒隆廣場 [^] | 1 | - | 不適用 | 不適用 | 15% |
| 總計 | 5,045 | 4,382 | 15% | | |
| <i>總計等值港幣 (百萬元)</i> | 5,694 | 4,975 | 14% | | |

*租出率皆為於 2020 年 12 月 31 日之數字。

[#] 2019 年下半年新開幕的物業：瀋陽市府恒隆廣場的瀋陽康萊德酒店、無錫恒隆廣場的第二座辦公樓，以及昆明恒隆廣場的商場與辦公樓。

[^] 2020 年 11 月新開幕的物業：武漢恒隆廣場的辦公樓。

- 上海恒隆廣場

上海恒隆廣場的總收入大幅增長 20% 至人民幣 20.32 億元，升幅主要受惠於商場收入增加。

商場的租金收入較 2019 年相比躍升 34%，零售額亦增加 60%。上海恒隆廣場已成功奠定其「Home to Luxury」的定位，與持續發展的全國性會員計劃「恒隆會」發揮協同效益。未來我們將推出更多會員專享禮遇，並與租戶更緊密地合作，以持續加強顧客忠誠度。

由於疫情導致部分辦公室出現空置，上海恒隆廣場兩座辦公樓的收入按年下跌 4%。我們藉此機會吸納正在積極擴張業務的大型國際集團，以提升租戶組合的整體質素。儘管在非核心地段新開幕的辦公樓令競爭加劇，但上海恒隆廣場憑藉優質的租戶顧客互動計劃與客戶服務及頂尖的硬件設備，成功維持其長遠市場競爭力，2020 年年底租出率維持於 93%。

- 上海港匯恒隆廣場

上海港匯恒隆廣場的租金收入增長為 10%，達人民幣 13.54 億元。

隨着為期三年的資產優化計劃於 2020 年第三季度圓滿竣工，商場收入躍升 15% 至人民幣 9.84 億元，零售額亦增加 42%。商場將於 2021 年起全面正常營運，預期將帶來豐碩成果。

上海港匯恒隆廣場以「GATEWAY TO INSPIRATION」的概念重新開幕，並於 2020 年 11 月底舉行盛大派對，邀請了各界知名人士參與且與廣泛租戶合作推出多項娛樂及銷售活動。資產優化計劃成功將上海港匯恒隆廣場重新定位為融合奢侈元素的地區生活時尚中心，匯聚多個國際頂級奢侈品牌、一系列優越的潮流時裝及美容品牌，以及多元化餐飲及娛樂選擇，為今後租金持續增長奠定穩健基礎。

辦公樓的收入上升 1% 至人民幣 2.43 億元，租出率則於 2020 年年底增加三個百分點至 99%。隨着商場完成其大規模升級工程和資產優化計劃後，預計將為辦公樓帶來協同效益。

受外籍人士住宿需求疲軟所影響，住宅及服務式寓所的收入下跌 8%，租出率減少兩個百分點至 86%。

- 瀋陽皇城恒隆廣場

受疫情打擊加上商場外步行街沿途實施大範圍道路工程，瀋陽皇城恒隆廣場的收入下跌 10% 至人民幣 1.75 億元，零售額則按年減少 15%。隨着道路工程竣工，我們觀察到客流量和購物氣氛均於 2020 年第四季度回升。儘管面臨重重挑戰，我們把握機會引入更具競爭力和特色的品牌，以鞏固其作為城中潮流時尚生活據點的領導地位。截至 2020 年 12 月 31 日為止，租出率下跌七個百分點至 88%。

- 瀋陽市府恒隆廣場

瀋陽市府恒隆廣場的整體物業組合收入增加 16% 至人民幣 2.99 億元，升幅顯著，主要受惠於在 2019 年 9 月開業的瀋陽康萊德酒店所帶來的新收入來源。

受 2019 冠狀病毒病疫情於 2020 年上半年爆發和瀋陽市奢侈品市場的激烈競爭所影響，瀋陽市府恒隆廣場的商場收入按年減少 7%，租出率下跌五個百分點至 89%。零售額則增加 9%。奢侈品銷售額自同年 5 月開始顯著反彈，按年收入跌幅收窄。於同年 8 月推出的全國性會員計劃「恒隆會」亦有效提升顧客體驗和忠誠度，同時帶動租戶銷售額。

瀋陽市府恒隆廣場的辦公樓收入微跌 2%，但由於我們在市內競爭激烈的辦公樓市場擁有穩健定位，其租出率較去年上升三個百分點至 90%。

於截至 2020 年 12 月 31 日止的財政年度，瀋陽康萊德酒店貢獻了人民幣 8,000 萬元收入。因疫情而推行的旅遊限制導致 2020 年上半年酒店客房和餐飲服務需求下滑，但隨着商務和國內旅遊於同年 5 月重啟，酒店收入已逐步回升。

- 濟南恒隆廣場

受疫情影響，濟南恒隆廣場的收入減少 8%至人民幣 2.97 億元，零售額亦下跌 18%。然而，零售額於 2020 年第四季度有復甦跡象，與去年同期相比錄得 2%的升幅。儘管面臨不利的營商條件，年底租出率高達 94%，反映了我們在品牌提升方面的努力。濟南恒隆廣場計劃於 2021 年展開大規模的資產優化計劃，致力吸納更強大的品牌組合。翻新工程預期將於 2022 年起分階段完成。

- 無錫恒隆廣場

無錫恒隆廣場物業組合的總收入較 2019 年增加 26%至人民幣 3.63 億元。

隨着市內多個頂尖奢侈品牌紛紛遷入，無錫恒隆廣場成為了城中奢侈品的集中地，促使其收入和零售額分別上升 30%及 72%。此強勁的增長勢頭於 2020 年下半年持續，零售額較去年同期大幅增加 125%。無錫恒隆廣場將透過「恒隆會」計劃，繼續推動奢侈品銷售額，以達致穩健及可持續的銷售增長。

兩座辦公樓的總收入上升 16%至人民幣 9,600 萬元。第二座辦公樓的新租賃收入足以彌補來自第一座辦公樓的輕微下跌，兩座辦公樓於 2020 年年底租出率合計為 72%。業務增長主要受來自保險、科技及新經濟行業等業界的新租賃所帶動，當中包括從其他甲級物業遷入的新租戶。此外，我們首個多功能辦公空間「恒聚」亦於同年 9 月推出，進一步拓展市場，吸納有意租用頂級及具靈活辦公空間的潛在租戶。

- 天津恒隆廣場

天津恒隆廣場的商場收入下跌 10%至人民幣 1.68 億元，零售額亦減少 23%。為應對疫情，商場遵從當地政府指示歇業五個星期，至 2020 年 3 月重新開業。我們一直努力與租戶合作，致力吸引顧客回流及提升零售額。為加強其時尚生活品牌組合，商場一直積極引入人氣運動品牌、服裝和服飾，以及提供優質餐飲服務，更於 2020 年 7 月推出「恒隆會」，以進一步提升顧客忠誠度。

- 大連恒隆廣場

大連恒隆廣場受疫情帶來的負面衝擊下，收入下跌 11%至人民幣 1.36 億元。年內零售額減少 18%。大連恒隆廣場在第三季度起引入高端奢侈品牌之際，「恒隆會」亦於同年 6 月成功推出。2021 年，商場的定位將會繼續提升，一系列陣容鼎盛的世界頂尖品牌亦將陸續進駐並開業。

- 昆明恒隆廣場

昆明恒隆廣場於 2019 年 8 月開業，首年營業的租金收入達人民幣 2.20 億元。

由於預租計劃成功，商場剛起步便穩佔昆明市內奢華據點的地位，租金收入達人民幣 1.83 億元。縱使 2019 冠狀病毒病疫情於 2020 年初爆發令表現輕微受挫，但業務於下半年大幅增長，年底的租出率為 91%。

辦公樓於 2020 年的收入達人民幣 3,700 萬元，年底的租出率為 41%。憑藉優越地段和頂級設施，辦公樓成功吸納來自中國西南部高增長行業的優質租戶。

- 武漢恒隆廣場

武漢恒隆廣場的辦公樓為我們內地物業組合中第八座辦公樓，於 2020 年 11 月開放供租戶進駐。辦公樓啟用後首兩個月的租金收入錄得人民幣 100 萬元，年底的租出率亦達 15%。

香港

2020 年，香港經濟仍未走出 2019 冠狀病毒病疫情的負面影響，年內收入下跌 9%至港幣 37.70 億元，營業溢利亦減少 12%至港幣 30.79 億元，租賃邊際利潤率則為 82%。

香港的物業租賃業務受疫情影響亦無法倖免。由於訪港旅客人數大幅下跌，銅鑼灣和旺角的租賃物業及服務式寓所業務均受到嚴重影響。政府頒布食肆堂食限制、停業及人數限制等社交距離措施，直接影響到食肆、戲院、教育機構、健身中心和美容院，帶來不同程度的衝擊。雖然康怡廣場和淘大商場等社區購物商場表現較為強韌，但商場內的戲院、健身中心和教育機構仍難免受此等措施的打擊。

我們因應個別租戶的經營情況提供租金寬減。於報告年內，新租賃及續租的租金大多為向下調整。與內地物業租賃組合的表現不同，香港物業租賃業務的收入和零售額均未見復甦跡象。有見疫情的發展，香港經濟將需要更長時間才能復甦。

我們藉此艱難時期積極吸納較受歡迎的租戶和品牌以改善租戶組合，並迎合本地社區的日常需要。

香港物業租賃組合

| | 收入 | | | 租出率* |
|--------------|--------------|--------|------|------|
| | (港幣百萬元) | | | |
| | 2020 年 | 2019 年 | 變幅 | |
| 商舖 | 2,158 | 2,392 | -10% | 96% |
| 辦公樓及工業 / 辦公樓 | 1,349 | 1,449 | -7% | 87% |
| 住宅及服務式寓所 | 263 | 323 | -19% | 56% |
| 總計 | 3,770 | 4,164 | -9% | |

* 租出率皆為於 2020 年 12 月 31 日之數字。

● 商舖

香港商舖組合的收入減少 10% 至港幣 21.58 億元，整體租出率則下跌兩個百分點至 96%。

銅鑼灣商舖組合最為受到訪港遊客人數銳減的影響。加上租金寬減和下調的影響，來自該組合的收入下跌 16%，租出率亦下跌兩個百分點至 95%。

我們的旺角商舖組合有較多以遊客為主的租戶，因此在疫情期間同樣受挫。於報告年內，**旺角雅蘭中心**和**家樂坊**的收入減少 16%，前者於報告日維持悉數租出。至於家樂坊，原本佔地三層的主要租戶於 2020 年 10 月遷出，原址部分位置已重新出租。同時，我們亦正就餘下面積與一家知名時尚生活品牌進行磋商。於過渡期間，家樂坊的租出率下降至 62%。

位於**港島東的康怡廣場**及**九龍東的淘大商場**為本集團旗下的社區購物商場，兩者所受的影響較輕微。康怡廣場的收入持平，而淘大商場的收入則下跌 8%。康怡廣場的大型百貨公司在不利市場環境下仍然表現良好。為滿足人口稠密社區的龐大需求，我們持續改善社區購物商場的租戶組合，提供更豐富的購物體驗和選擇。

山頂廣場完成為期兩年的大規模資產優化計劃後，於 2019 年下半年重新開業。受惠於重開後的整年業務收入，商場的全年總收入較去年上升 9%，報告年內，年底租出率為 95%。於 2020 年 12 月，一家人氣日本雜貨店於山頂廣場開設全新概念店，為所有訪客帶來驚喜和獨特體驗。

● 辦公樓

受地緣政治緊張局勢和 2019 冠狀病毒病疫情持續所造成的經濟不確定性因素所拖累，辦公樓租賃業務不振。在疲弱的經濟環境下，縮減辦公室規模是為常見。在疫情期間，我們的半零售業租戶，例如美容院、健身中心及教育機構等無法維持正常服務。香港辦公樓組合的收入下跌 7%至港幣 13.49 億元，整體租出率則下跌六個百分點至 87%。

位於中環的辦公樓組合本年度租金收入上升 2%。由於旺角和銅鑼灣的辦公樓組合的半零售業務佔比較高，其收入分別下跌 6%及 21%。辦公樓租金收入佔本集團香港總租金收入 36%。

- 住宅及服務式寓所

來自寓所的收入減少 19% 至港幣 2.63 億元，主要由於康蘭居及御峯的租出率下跌所致。長期的旅遊限制導致外籍人士住宿需求萎縮，令我們的服務式寓所業務表現疲弱。

物業銷售

我們於 2020 年售出浪澄灣最後一個複式住宅單位（2019 年：一間位於藍塘道 23-39 號的大宅）。物業銷售收入減少 79% 至港幣 6,200 萬元，計及於 2021 年推出的項目的前期銷售費用，物業銷售的營業溢利為港幣 4,400 萬元，而相應的邊際利潤率為 71%。

於 2020 年 12 月，合共出售了 44 個位於碧海藍天及浪澄灣持有作為投資物業的停車位，該等交易將於 2021 年上半年完成。有關物業已於 2020 年 12 月 31 日重新分類為待出售之資產，並經參考銷售價格進行計值。出售收益為港幣 4,500 萬元，已包含在年內物業之公允價值變動內。

物業重估

截至 2020 年 12 月 31 日止，我們的投資物業及發展中投資物業總值為港幣 2,007.79 億元。內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣 1,378.54 億元及港幣 629.25 億元。該等物業組合截至 2020 年 12 月 31 日止的價值由獨立估值師第一太平戴維斯進行估值。

我們錄得物業重估虧損港幣 68.56 億元（2019 年：收益港幣 106.20 億元），較 2019 年 12 月 31 日錄得的估值減少 4%。我們持有的投資物業乃長期投資，以獲取經常性租賃收入，而物業重估虧損屬非現金性質，因此對現金流及股息派發能力不會構成實質影響。

內地物業組合錄得虧損港幣 26.27 億元（2019 年：收益港幣 105.45 億元），較 2019 年年底錄得的估值減少 2% 及與 2020 年 6 月 30 日的估值持平，很大程度上反映疫情對非高端路線商場和辦公樓市況造成的負面影響。

香港物業組合錄得物業重估虧損港幣 42.29 億元（2019 年：收益港幣 7,500 萬元），較 2019 年年底及 2020 年 6 月 30 日分別減少 6% 及 3%。我們的香港投資物業評估價值下跌，顯示疫情抑制消費力以及隨後的經濟復甦仍然充滿不確定性。

物業發展及資本承擔

供出租的投資物業及待售物業的物業發展項目總值分別為港幣 275.44 億元和港幣 70.22 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，我們在發展投資物業方面的資本承擔總額為港幣 190 億元。

內地

儘管受到 2019 冠狀病毒病疫情影響，導致**武漢恒隆廣場**的建築工程曾於 2020 年第一季度短暫停工，但該項目現時進度良好。辦公樓於 2020 年 11 月正式落成，而商場則預期於 2021 年 3 月底投入營運。三幢寓所的建築工程經已展開，並預期於 2022 年第三季度起分階段完成。寓所將於 2021 年下半年開始預售。

無錫恒隆廣場第二期包括豪華寓所及一間精品酒店，其總樓面面積達 108,982 平方米。該項目的整體發展藍圖已獲得批核，打樁工程亦正在進行。項目預期將於 2023 年起完成。

昆明恒隆廣場發展項目的剩餘部分包括一座五星級的昆明君悅酒店以及豪華寓所。建築工程已經展開，並預期於 2023 年完成。酒店則預期於 2023 年年中開幕。

杭州恒隆廣場的打樁工程目前進度理想。項目的地面總樓面面積達 194,100 平方米，將發展成為一個高端商業綜合體，當中包括一個總樓面面積達 99,000 平方米的購物商場、五幢甲級辦公樓及一間豪華酒店。項目預期於 2024 年起分階段落成。

瀋陽市府恒隆廣場剩餘階段包括辦公樓、寓所以及一個購物中心，總樓面面積 502,660 平方米。建築工程已於 2020 年 9 月展開。

香港

位於北角電氣道 226-240 號甲級辦公樓重建項目的建築工程正按計劃進行，該項目為我們與附屬公司恒隆地產有限公司（恒隆地產）聯手進行的發展項目，總樓面面積約為 105,000 平方尺，當中低層會作零售用途，項目計劃於 2022 年完成。

前牛頭角淘大工業村將重建為供出售的住宅單位，其地點鄰近港鐵九龍灣站以及將來落成的東九文化中心，項目的總樓面面積約為 155,000 平方尺，並於平台設有商舖。建築工程進度良好，項目計劃於 2023 年落成。住宅單位預售計劃預期於 2021 年下半年展開。

於 2020 年 9 月 9 日，本集團以港幣 25.66 億元投得一塊位於香港島南區壽山村道 37 號的地塊以作重建。此交易並未能夠按照於 2020 年 12 月 30 日的原定時間完成，因為此涉及中國與美國兩個主權國家之間的外交事務，並非我們所能控制，我們正評估可作出的適當行動。詳情請參閱本集團及恒隆地產於 2020 年 12 月 30 日的聯合公告。

財務管理

我們財務管理策略的主要目標是保持適度的資本結構及高度的靈活性，以確保我們將有充足的財務資源，滿足經營需要及業務拓展，以及緩解本集團在面對突如其來的外部金融衝擊時所承受的壓力。我們於企業層面集中統籌管理和監控所有財務風險管理，包括債務再融資、外匯風險及利率波動等。

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

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

作為我們環境、社會和管治計劃的一部分，本集團於年內在可持續金融方面繼續取得良好進展。根據 2019 年推出的綠色金融框架，我們於 2020 年發行價值港幣 20 億元的綠色債券，並取得港幣等值 19 億元的綠色貸款信貸額度。我們亦於年內取得兩筆總額為港幣 15 億元的可持續發展表現掛鉤貸款融資額度，藉此推動我們長遠在可持續發展方面的表現。可持續融資現時佔我們的債項及可用信貸額度總額的 11%，我們致力於提高此比例。

● 現金管理

截至 2020 年 12 月 31 日，我們的現金及銀行存款結餘總額為港幣 67.93 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 36.60 億元）。所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，並定期監控相關存放風險。

現金及銀行存款結餘於報告日包括以下貨幣種類：

| | 2020 年 12 月 31 日 | | 2019 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 | 2,631 | 39% | 2,102 | 57% |
| 人民幣 | 4,021 | 59% | 1,449 | 40% |
| 美元 | 141 | 2% | 109 | 3% |
| 現金及銀行存款結餘總額 | 6,793 | 100% | 3,660 | 100% |

● 債務組合

截至 2020 年 12 月 31 日，我們的借貸總額為港幣 387.70 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 311.13 億元），其中 33% 以人民幣計值，作為我們在內地淨投資的經濟對沖。債項結餘較 2019 年增加，主要由於支付內地與香港的建築工程款項所致。

按照我們的利率管理策略，本集團於 2020 年訂立了數份利率掉期合約，將港幣 45 億元的浮息借貸轉換為定息借貸。此外，我們已於年內新發行中期票據港幣 61 億元。因此，截至 2020 年 12 月 31 日止，定息借貸佔我們借貸總額的 61%。

構成我們債務組合的分類如下：

i) 按貨幣（在貨幣掉期合約後）：

| | 2020 年 12 月 31 日 | | 2019 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 | 25,860 | 67% | 19,556 | 63% |
| 人民幣 | 12,910 | 33% | 11,557 | 37% |
| 借貸總額 | 38,770 | 100% | 31,113 | 100% |

ii) 按定息或浮息（在利率掉期合約後）：

| | 2020 年 12 月 31 日 | | 2019 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 | 23,772 | 61% | 13,466 | 43% |
| 浮息 | 14,998 | 39% | 17,647 | 57% |
| 借貸總額 | 38,770 | 100% | 31,113 | 100% |

● **負債率**

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣 319.77 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 274.53 億元）。淨債項股權比率為 20.1%（2019 年 12 月 31 日：17.3%），債項股權比率為 24.3%（2019 年 12 月 31 日：19.7%）。增幅主要由於內地及香港的資本支出所致。

撇除恒隆地產及其附屬公司（恒隆地產集團）的結餘，本公司與其附屬公司的淨債項結餘為港幣 3.79 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 10.86 億元）。相應的淨債項股東權益比率（以歸屬於資產淨值為基礎）為 0.4%（2019 年 12 月 31 日：1.2%）。

● **還款期組合及再融資**

於報告日，整體債項組合的平均償還年期為 2.8 年（2019 年 12 月 31 日：2.9 年）。債項組合的償還期分開於超過 10 年償還。約 58% 的貸款於兩年後償還。

| | 2020 年 12 月 31 日 | | 2019 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 | 7,863 | 20% | 3,241 | 10% |
| 1 年後但 2 年內 | 8,582 | 22% | 7,632 | 25% |
| 2 年後但 5 年內 | 19,102 | 50% | 18,668 | 60% |
| 5 年後 | 3,223 | 8% | 1,572 | 5% |
| 借貸總額 | 38,770 | 100% | 31,113 | 100% |

截至 2020 年 12 月 31 日，我們的銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 165.38 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 146.27 億元）。40 億美元（2019 年 12 月 31 日：30 億美元）中期票據計劃的可發行結餘為 16.70 億美元，等值港幣 129.45 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 109.65 億元）。

撇除恒隆地產集團的結餘，本公司及其附屬公司的銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 39.75 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 52.28 億元）。

- 淨財務費用及利息保障倍數

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，總財務費用減少 3% 至港幣 15.18 億元，市場利率的下降抵銷借貸總額的增幅。多個新物業於 2019 年及 2020 年落成及開業，因此扣除發展中項目的資本化金額後，年內計入損益表的淨額增加至港幣 2.22 億元。

年內利息收入減 56% 至港幣 7,000 萬元，主要由於我們致力善用現金餘額支付建築款項所致。

2020 年財務費用高於利息收入的部分（即利息支出淨額）為港幣 1.52 億元（2019 年：利息收入淨額港幣 1,600 萬元）。年內平均借貸利率下降至 4.4%（2019 年：4.7%），此乃受惠於銀行貸款及 2020 年發行的中期票據之財務成本下降。

2020 年的利息保障倍數為 4 倍（2019 年：5 倍）。

- 外匯管理

日常內地業務以及兩筆已發行各 5 億美元的債券使我們的業務承受外匯波動風險。我們已採取適當的措施以減低有關風險。

(a) 人民幣外匯風險

我們的人民幣外匯風險主要來自內地附屬公司的資產淨值所產生的貨幣換算風險。

於 2020 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 69%。由於人民幣兌港幣較 2019 年 12 月 31 日升值 6.4%，故按報告日的匯率將該等資產淨值由人民幣重新換算為港幣而產生的重新換算收益為港幣 66.04 億元（2019 年：虧損港幣 21.30 億元）。重新換算收益已於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

我們以內部產生的現金流、人民幣借貸以及來自香港的注資，提供資金予內地的業務及發展中項目。我們已採取系統性方針以降低貨幣風險，並嚴格遵守紀律約束，不會就人民幣兌港幣之走勢採取任何投機行為。我們會考慮法規規限、項目發展進度及營商環境等多項因素，定期評估內地項目的資金需求，並根據情況變化對融資規劃作出適當的調整。

(b) 美元外匯風險

於報告日，美元外匯風險為兩筆已發行各 5 億美元的固定利率債券(等值港幣 77.53 億元)。相關的外匯風險以兩份同等值的美元／港幣貨幣掉期合約對沖。

- 資產抵押

於 2020 年 12 月 31 日，本集團的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

於 2020 年 12 月 31 日，本集團並無任何重大的或然負債。

展望

憑藉 2020 年下半年的發展勢頭，我們的內地物業租賃組合預期將於 2021 年維持收入增長。除了將於 2021 年第一季末開業的武漢恒隆廣場，以及其辦公樓的全年收入將會為下一個報告年度帶來額外收入外，現有物業組合亦將會迎來內部增長。無錫恒隆廣場、大連恒隆廣場及昆明恒隆廣場的商場將會進一步受惠於其持續發展高端路線和增加市場佔有率。我們在所有物業組合推行的會員計劃「恒隆會」預期會提高租戶的營業額及我們的租金收入。我們的新型辦公樓租賃模式，例如靈活的辦公空間「恒聚」，將可拓展我們旗下的辦公樓服務種類，並可加快新開業辦公樓的出租速度。

我們的香港租賃業務持續面臨種種挑戰。疫情受控的時間及出行限制何時獲放寬將會是市場復甦的關鍵。面對以上的未知之數，我們將會優化租戶組合，以吸引本地顧客消費。

物業銷售方面，我們將會視乎市場情況，繼續尋找機會出售香港的發展項目及非核心物業將資金回流。兩個重建項目的建築工程正如期進行。

位於內地武漢、無錫、昆明及瀋陽的寓所建築工程將會繼續按計劃進行。該等寓所將於 2021 年下半年開始預售，而最先進行預售的是武漢恒隆廣場的寓所。

綜合損益表
截至 2020 年 12 月 31 日止年度（經審核）

| | 附註 | 2020 | | 2019 | |
|------------------------------|------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | | 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) | 9,526 | 9,435 | 8,461 | 8,324 |
| 直接成本及營業費用 | | (2,646) | (2,537) | (2,346) | (2,242) |
| | | 6,880 | 6,898 | 6,115 | 6,082 |
| 其他收入淨額 | 3 | 54 | 884 | 47 | 781 |
| 行政費用 | | (559) | (623) | (500) | (549) |
| 未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利 | | 6,375 | 7,159 | 5,662 | 6,314 |
| 物業之公允價值淨（減少）／增加 | 2(b) | (6,856) | 10,620 | (6,121) | 9,477 |
| 已計入物業之公允價值變動來自 營業的（虧損）／溢利 | | (481) | 17,779 | (459) | 15,791 |
| 利息收入 | | 70 | 160 | 62 | 140 |
| 財務費用 | | (222) | (144) | (195) | (128) |
| 利息（支出）／收入淨額 | 4 | (152) | 16 | (133) | 12 |
| 應佔合營企業（虧損）／溢利 | | (291) | 183 | (255) | 161 |
| 除稅前（虧損）／溢利 | 5 | (924) | 17,978 | (847) | 15,964 |
| 稅項 | 6 | (1,261) | (5,403) | (1,110) | (4,839) |
| 本年（虧損）／溢利 | 2(b) | (2,185) | 12,575 | (1,957) | 11,125 |
| 應佔本年（虧損）／溢利： | | | | | |
| 股東 | | (1,541) | 6,816 | (1,376) | 6,009 |
| 非控股權益 | | (644) | 5,759 | (581) | 5,116 |
| | | (2,185) | 12,575 | (1,957) | 11,125 |
| 每股（虧損）／盈利 | 8(a) | | | | |
| 基本 | | (港幣 1.13 元) | 港幣 5.01 元 | (人民幣 1.01 元) | 人民幣 4.41 元 |
| 攤薄 | | (港幣 1.13 元) | 港幣 5.01 元 | (人民幣 1.01 元) | 人民幣 4.41 元 |

綜合損益及其他全面收入表
截至 2020 年 12 月 31 日止年度（經審核）

| | | | 資料僅供參考 | |
|--------------------|---------|---------|---------|--------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 |
| 本年（虧損）／溢利 | (2,185) | 12,575 | (1,957) | 11,125 |
| 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 | 6,684 | (2,150) | (2,777) | 1,056 |
| 淨投資對沖 —（虧損）／收益淨額 | (80) | 20 | (69) | 18 |
| 對沖儲備之變動： | | | | |
| 公允價值變動之有效部分 | (132) | 82 | (117) | 72 |
| 轉出至損益淨額 | 62 | 54 | 55 | 48 |
| 遞延稅項 | 10 | - | 9 | - |
| 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 | (9) | (4) | (7) | (4) |
| 除稅後本年其他全面收入 | 6,535 | (1,998) | (2,906) | 1,190 |
| 本年全面收入總額 | 4,350 | 10,577 | (4,863) | 12,315 |
| 應佔本年全面收入總額： | | | | |
| 股東 | 2,090 | 5,704 | (3,206) | 6,752 |
| 非控股權益 | 2,260 | 4,873 | (1,657) | 5,563 |
| | 4,350 | 10,577 | (4,863) | 12,315 |

綜合財務狀況表
於 2020 年 12 月 31 日 (經審核)

| | 附註 | 2020 | 2019 | 資料僅供參考 | |
|------------------|----|----------------|---------|----------------|----------------|
| | | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 2020 人民幣百萬元 | 2019 人民幣百萬元 |
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | | | | | |
| 投資物業 | 9 | 173,235 | 168,218 | 145,654 | 150,737 |
| 發展中投資物業 | 9 | 27,544 | 27,602 | 23,181 | 24,726 |
| 其他物業、廠房及設備 | | 250 | 231 | 210 | 207 |
| | | 201,029 | 196,051 | 169,045 | 175,670 |
| 合營企業權益 | | 3,781 | 4,119 | 3,173 | 3,693 |
| 其他資產 | | 1,436 | 1,445 | 1,205 | 1,295 |
| 遞延稅項資產 | | 91 | 4 | 76 | 4 |
| | | 206,337 | 201,619 | 173,499 | 180,662 |
| 流動資產 | | | | | |
| 現金及銀行存款 | | 6,793 | 3,660 | 5,706 | 3,280 |
| 應收賬款及其他應收款 | 10 | 3,531 | 2,298 | 2,969 | 2,059 |
| 待售物業 | | 8,009 | 5,662 | 6,731 | 5,075 |
| 待出售之資產 | 11 | 69 | - | 58 | - |
| | | 18,402 | 11,620 | 15,464 | 10,414 |
| 流動負債 | | | | | |
| 銀行貸款及其他借貸 | | 7,863 | 3,241 | 6,604 | 2,903 |
| 應付賬款及其他應付款 | 12 | 10,853 | 8,752 | 9,129 | 7,842 |
| 租賃負債 | | 26 | 23 | 22 | 21 |
| 應付稅項 | | 659 | 847 | 554 | 759 |
| | | 19,401 | 12,863 | 16,309 | 11,525 |
| 流動負債淨值 | | 999 | 1,243 | 845 | 1,111 |
| 資產總值減流動負債 | | 205,338 | 200,376 | 172,654 | 179,551 |

綜合財務狀況表（續）
於 2020 年 12 月 31 日（經審核）

| | 2020 | 2019 | 資料僅供參考 | |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | | 2020 | 2019 |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 |
| 非流動負債 | | | | |
| 銀行貸款及其他借貸 | 30,907 | 27,872 | 25,962 | 24,967 |
| 租賃負債 | 302 | 293 | 254 | 262 |
| 遞延稅項負債 | 14,790 | 13,884 | 12,447 | 12,437 |
| | 45,999 | 42,049 | 38,663 | 37,666 |
| 資產淨值 | 159,339 | 158,327 | 133,991 | 141,885 |
| 資本及儲備 | | | | |
| 股本 | 4,065 | 4,065 | 3,164 | 3,164 |
| 儲備 | 88,040 | 87,229 | 74,283 | 78,659 |
| 股東權益 | 92,105 | 91,294 | 77,447 | 81,823 |
| 非控股權益 | 67,234 | 67,033 | 56,544 | 60,062 |
| 總權益 | 159,339 | 158,327 | 133,991 | 141,885 |

綜合財務報表附註

1. 編製基準

公布中載有有關截至 2020 年及 2019 年 12 月 31 日止兩個年度之財務資料。按照香港公司條例（第 622 章）第 436 節，此財務資料雖不構成恒隆集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已按照香港公司條例第 662(3)節及附表 6 的第 3 部遞交截至 2019 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將於適當時間遞交截至 2020 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，或提出重點事項，亦未有就香港公司條例第 406(2)，407(2)及(3)節提出其他聲明。

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》之適用披露。

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。

1. 編製基準 (續)

本年度財務報表所採用之會計政策與截至 2019 年 12 月 31 日止年度之本集團年度財務報表所採用的保持一致。

此綜合財務報表乃以港幣列報。由於本集團在內地有重大業務經營，因此管理層在本綜合財務報表另以人民幣列報附加的財務資料。此附加資料以人民幣為列報貨幣，並按照 2019 年的相同基準編製。

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 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|--------------|-------|
| 在 HKFRS 16，租賃，的範疇： | | |
| 租賃收入 | 8,386 | 8,144 |
| 在 HKFRS 15，來自與客戶合約之收入，的範疇： | | |
| 已建成物業之銷售 | 62 | 296 |
| 物業管理費和物業租賃其他收入 | 1,078 | 995 |
| | 1,140 | 1,291 |
| | 9,526 | 9,435 |

2. 收入及分部資料 (續)

(b) 分部收入及業績

| 港幣百萬元 | 2020 | | | 2019 | | |
|-------------------------|----------------|-----------|----------------|---------------|--------------|---------------|
| | 物業租賃 | 物業銷售 | 總額 | 物業租賃 | 物業銷售 | 總額 |
| 收入 | | | | | | |
| - 內地 | 5,694 | - | 5,694 | 4,975 | - | 4,975 |
| - 香港 | 3,770 | 62 | 3,832 | 4,164 | 296 | 4,460 |
| | 9,464 | 62 | 9,526 | 9,139 | 296 | 9,435 |
| 未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利 | | | | | | |
| - 內地 | 3,471 | (8) | 3,463 | 2,930 | (2) | 2,928 |
| - 香港 | 2,858 | 54 | 2,912 | 3,198 | 1,033 | 4,231 |
| | 6,329 | 46 | 6,375 | 6,128 | 1,031 | 7,159 |
| 物業之公允價值淨(減少)/增加 | (6,856) | - | (6,856) | 10,620 | - | 10,620 |
| - 內地 | (2,627) | - | (2,627) | 10,545 | - | 10,545 |
| - 香港 | (4,229) | - | (4,229) | 75 | - | 75 |
| 利息(支出)/收入淨額 | (152) | - | (152) | 16 | - | 16 |
| - 利息收入 | 70 | - | 70 | 160 | - | 160 |
| - 財務費用 | (222) | - | (222) | (144) | - | (144) |
| 應佔合營企業(虧損)/溢利 | (291) | - | (291) | 183 | - | 183 |
| 除稅前(虧損)/溢利 | (970) | 46 | (924) | 16,947 | 1,031 | 17,978 |
| 稅項 | (1,252) | (9) | (1,261) | (5,377) | (26) | (5,403) |
| 本年(虧損)/溢利 | (2,222) | 37 | (2,185) | 11,570 | 1,005 | 12,575 |
| 股東應佔淨(虧損)/純利 | (1,563) | 22 | (1,541) | 5,869 | 947 | 6,816 |

2. 收入及分部資料 (續)

(c) 分部資產總值

| 港幣百萬元 | 2020 | | | 2019 | | |
|---------|----------------|--------------|----------------|---------|-------|----------------|
| | 物業租賃 | 物業銷售 | 總額 | 物業租賃 | 物業銷售 | 總額 |
| 內地 | 140,137 | 3,739 | 143,876 | 131,104 | 1,608 | 132,712 |
| 香港 | 64,422 | 4,340 | 68,762 | 67,243 | 4,056 | 71,299 |
| | 204,559 | 8,079 | 212,638 | 198,347 | 5,664 | 204,011 |
| 合營企業權益 | | | 3,781 | | | 4,119 |
| 其他資產 | | | 1,436 | | | 1,445 |
| 遞延稅項資產 | | | 91 | | | 4 |
| 現金及銀行存款 | | | 6,793 | | | 3,660 |
| | | | 224,739 | | | 213,239 |

3. 其他收入淨額

| 港幣百萬元 | 2020 | 2019 |
|----------------------|-----------|------------|
| 政府補助 | 21 | - |
| 出售投資物業收益 | 2 | - |
| 現金流量對沖的無效部分 | 1 | 1 |
| 出售一間附屬公司收益 | - | 869 |
| 指定為 FVTOCI 的權益投資股息收入 | - | 5 |
| 其他 | 30 | 9 |
| | 54 | 884 |

4. 利息（支出）／收入淨額

| 港幣百萬元 | 2020 | 2019 |
|---------------|----------------|---------|
| 銀行存款利息收入 | 70 | 160 |
| 銀行貸款及其他借貸利息支出 | 1,429 | 1,483 |
| 租賃負債之利息 | 15 | 16 |
| 其他借貸成本 | 74 | 74 |
| 借貸成本總額 | 1,518 | 1,573 |
| 減：借貸成本資本化 | (1,296) | (1,429) |
| 財務費用 | 222 | 144 |
| 利息（支出）／收入淨額 | (152) | 16 |

5. 除稅前（虧損）／溢利

| 港幣百萬元 | 2020 | 2019 |
|--------------------|--------------|-------|
| 除稅前（虧損）／溢利已扣除下列各項： | | |
| 已出售物業成本 | 5 | 121 |
| 職工成本（附註） | 1,313 | 1,391 |
| 折舊 | 48 | 50 |

附註：職工成本包括僱員股權費用港幣 5,500 萬元（2019 年：港幣 6,700 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 15.75 億元（2019 年：港幣 16.24 億元）。

6. 綜合損益表內之稅項

香港利得稅稅項撥備乃按年度之估計應課稅溢利以 16.5% (2019 年: 16.5%) 計算。內地所得稅為內地企業所得稅按 25% (2019 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% (2019 年: 5%)。

| 港幣百萬元 | 2020 | 2019 |
|--------------|--------------|--------------|
| 本年稅項 | | |
| 香港利得稅 | 399 | 476 |
| 過往年度少提撥備 | 2 | 1 |
| | <u>401</u> | <u>477</u> |
| 內地所得稅 | 870 | 728 |
| 本年稅項合計 | <u>1,271</u> | <u>1,205</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 物業之公允價值變動 | (66) | 4,082 |
| 其他源自及撥回暫時性差額 | 56 | 116 |
| 遞延稅項合計 | <u>(10)</u> | <u>4,198</u> |
| 稅項支出總額 | <u>1,261</u> | <u>5,403</u> |

7. 股息

(a) 年度股息

| 港幣百萬元 | 2020 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| 已宣布及派發中期股息每股港幣 1 角 9 仙 (2019 年：港幣 1 角 9 仙) | 258 | 258 |
| 於結算日後擬派發末期股息每股港幣 6 角 3 仙 (2019 年：港幣 6 角 3 仙) | 858 | 858 |
| 於 2019 年 12 月 31 日止年度後宣布派發特別股息每股港幣 2 角 6 仙 | - | 354 |
| | 1,116 | 1,470 |

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 2019 年 12 月 31 日止年度之特別股息港幣 3.54 億元及末期股息港幣 8.58 億元（根據每股特別股息港幣 2 角 6 仙及每股末期股息港幣 6 角 3 仙並按派息日之已發行股份總數計算），於截至 2020 年 12 月 31 日止年度批准及派發（2019 年：港幣 8.31 億元）。

8. 每股（虧損）／盈利

- (a) 每股基本及攤薄（虧損）／盈利乃按以下數據計算：

| 港幣百萬元 | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|----------------------|---------------|
| 股東應佔淨（虧損）／純利 | (1,541) | 6,816 |
| | 股份數目 | |
| | 2020 | 2019 |
| 用以計算每股基本及攤薄（虧損）／盈利之 股份加權平均數（附註） | 1,361,618,242 | 1,361,618,242 |

8. 每股（虧損）／盈利（續）
(a) （續）

附註：由於該兩個年度內並無具攤薄作用之潛在普通股，因此每股攤薄（虧損）／盈利與每股基本（虧損）／盈利相同。

(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 | 2020 | 2019 |
|---------------------|----------------|----------|
| 股東應佔淨（虧損）／純利 | (1,541) | 6,816 |
| 物業之公允價值變動之影響 | 6,856 | (10,620) |
| 相關所得稅之影響 | (66) | 4,158 |
| 合營企業的投資物業之公允價值變動之影響 | 422 | (44) |
| | 7,212 | (6,506) |
| 非控股權益 | (2,837) | 3,486 |
| | 4,375 | (3,020) |
| 股東應佔基本純利 | 2,834 | 3,796 |

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

| | 2020 | 2019 |
|----|------------------|-----------|
| 基本 | 港幣 2.08 元 | 港幣 2.79 元 |
| 攤薄 | 港幣 2.08 元 | 港幣 2.79 元 |

9. 投資物業與發展中投資物業

(a) 添置

年內，投資物業及發展中投資物業之添置總計為港幣 52.31 億元(2019 年：港幣 156.78 億元)。截至 2019 年 12 月 31 日止年度，添置發展中投資物業包括予杭州市國土資源局的尾款，以購入位於中國浙江省杭州市下城區的地塊。

(b) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業已於 2020 年 12 月 31 日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估值。

10. 應收賬款及其他應收款

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

| 港幣百萬元 | 2020 | 2019 |
|-------------|------------|-----------|
| 未逾期或逾期少於一個月 | 116 | 24 |
| 逾期一至三個月 | 26 | 27 |
| 逾期三個月以上 | 11 | 2 |
| | 153 | 53 |

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

根據過往的違約經驗及可能影響租客償還未清餘額能力的前瞻性資料，本集團逐一評估及計提充足的預期信用損失撥備。

10. 應收賬款及其他應收款（續）

- (c) 本集團之「其他應收款」包括港幣 2.97 億元（2019 年：港幣 2.79 億元）於內地購買土地之押金。
- (d) 於 2020 年 9 月 16 日，本公司的一間附屬公司（作為買方）與美國（作為賣方）簽訂了一份關於香港壽山村道 37 號的買賣協議備忘錄（協議備忘錄），代價為港幣 25.66 億元（交易）。

按照本公司與恒隆地產於 2020 年 12 月 30 日的聯合公告中所述的原因，交易未能按計劃於 2020 年 12 月 30 日中午或之前完成。

本集團目前正在評估與交易有關的各種適當行動，包括探討延長交易完成時間的可行性。

本集團已支付與交易相關的押金和印花稅，並包括在「其他應收款」內，分別為港幣 2.57 億元和港幣 7.70 億元（2019 年：無）。

11. 待出售之資產

於 2020 年 12 月，本集團與獨立第三方就出售位於香港碧海藍天和浪澄灣的 44 個停車位達成出售協議。因此，相關的資產呈列為待出售之資產。該些交易將於 2021 年上半年完成。

12. 應付賬款及其他應付款

已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下：

| 港幣百萬元 | 2020 | 2019 |
|--------|--------------|--------------|
| 三個月內到期 | 4,424 | 4,125 |
| 三個月後到期 | 2,040 | 838 |
| | <u>6,464</u> | <u>4,963</u> |

其他資料

僱員

於 2020 年 12 月 31 日，僱員人數為 4,511 人(包括香港僱員 1,129 人及內地僱員 3,382 人)。截至 2020 年 12 月 31 日止年度，僱員費用總額為港幣 15.75 億元。我們為所有僱員提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括按僱員的個人表現酌情發放花紅。我們定期審視僱員的薪酬待遇，以確保其符合相關條例規定及市場環境。本集團設有股份期權計劃，並為僱員提供專業的優質培訓。

購回、出售或贖回上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

遵守企業管治守則

年內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四之《企業管治守則》所載之守則條文規定。

審核委員會

截至 2020 年 12 月 31 日止年度的全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。本公司之核數師畢馬威會計師事務所，已審核本集團的綜合財務報表，並無保留意見。

暫停辦理股份過戶登記日期

以確定股東有權出席股東周年大會並於會上投票

| | |
|------------------------|----------------------------|
| 暫停辦理股份過戶登記日期（首尾兩天包括在內） | 2021 年 4 月 27 日至 30 日 |
| 截止辦理股份過戶 | 2021 年 4 月 26 日下午 4 時 30 分 |
| 記錄日期 | 2021 年 4 月 30 日 |
| 股東周年大會 | 2021 年 4 月 30 日 |

以確定股東享有建議之末期股息

| | |
|--------------|---------------------------|
| 暫停辦理股份過戶登記日期 | 2021 年 5 月 6 日 |
| 截止辦理股份過戶 | 2021 年 5 月 5 日下午 4 時 30 分 |
| 記錄日期 | 2021 年 5 月 6 日 |
| 末期股息派發日期 | 2021 年 5 月 20 日 |

董事會代表

董事長

陳啟宗

香港，2021 年 1 月 28 日

於本公布日期，本公司之董事會包括以下董事：

執行董事：陳啟宗先生、陳文博先生、盧韋柏先生及何孝昌先生

非執行董事：陳樂宗先生、張家騏先生及陳仰宗先生

獨立非執行董事：葉錫安先生、廖柏偉教授、徐立之教授及廖長江先生

詞彙

財務術語

財務費用： 借貸及其他借貸成本總額的利息開支總額，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

股東應佔淨（虧損）／純利： 本年（虧損）／溢利（稅後）扣除非控股權益所佔部分

股東應佔基本純利： 股東應佔淨（虧損）／純利不包括物業之公平值變動（扣除相關所得稅及非控股權益）

財務比率

$$\begin{array}{l} \text{每股基本（虧損）／盈利} \\ \text{=} \frac{\text{股東應佔淨（虧損）／純利}}{\text{年內已發行股份加權平均數}} \end{array} \qquad \begin{array}{l} \text{債項} \\ \text{股權比率} \\ \text{=} \frac{\text{借貸總額}}{\text{總權益}} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{股東應佔} \\ \text{每股資產淨值} \\ \text{=} \frac{\text{股東權益}}{\text{年內已發行股份加權平均數}} \end{array} \qquad \begin{array}{l} \text{淨債項} \\ \text{股權比率} \\ \text{=} \frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{利息} \\ \text{保障倍數} \\ \text{=} \frac{\text{未計入物業之公允價值變動來自營業的溢利}}{\text{未扣除資本化借貸成本的財務費用扣減利息收入}} \end{array} \qquad \begin{array}{l} \text{派息比率} \\ \text{=} \frac{\text{年度股息}}{\text{股東應佔純利}} \end{array}$$