

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)

**2022 年度中期業績**

## 目錄

	頁
財務摘要	1
業務回顧	2
綜合財務報表	21
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**

截至 6 月 30 日止六個月

	2022			2021		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入	5,289	316	5,605	5,275	-	5,275
- 內地	3,607	-	3,607	3,526	-	3,526
- 香港	1,682	316	1,998	1,749	-	1,749
營業溢利／（虧損）	3,796	133	3,929	3,870	(22)	3,848
- 內地	2,441	(19)	2,422	2,419	(9)	2,410
- 香港	1,355	152	1,507	1,451	(13)	1,438
股東應佔基本純利／（淨虧損）	1,537	63	1,600	1,510	(12)	1,498
股東應佔物業之公允價值 淨（減少）／增加	(161)	-	(161)	10	-	10
股東應佔純利／（淨虧損）	1,376	63	1,439	1,520	(12)	1,508

	於 2022 年 6 月 30 日	於 2021 年 12 月 31 日
股東權益	93,953	95,842
股東應佔每股資產淨值（港元）	\$69.0	\$70.4

**盈利及股息（港元）**

	2022	2021
每股盈利		
- 基於股東應佔基本純利	\$1.18	\$1.10
- 基於股東應佔純利	\$1.06	\$1.11
每股中期股息	\$0.21	\$0.21

**財務比率**

	於 2022 年 6 月 30 日	於 2021 年 12 月 31 日
淨債項股權比率	24.8%	22.3%
債項股權比率	28.2%	27.9%

## 業務回顧

### 綜合業績

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，恒隆集團有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「本集團」）的總收入增長 6% 至港幣 56.05 億元，營業溢利微升 2% 至港幣 39.29 億元。物業租賃業務收入維持於港幣 52.89 億元，期內錄得港幣 3.16 億元的物業銷售收入（2021 年：無）。

股東應佔基本純利上升 7% 至港幣 16.00 億元，相應的每股基本盈利增加至港幣 1.18 元。

計及股東應佔物業之淨重估虧損港幣 1.61 億元（2021 年：淨重估收益港幣 1,000 萬元）後，本集團錄得股東應佔純利港幣 14.39 億元（2021 年：港幣 15.08 億元），相應的每股盈利為港幣 1.06 元（2021 年：港幣 1.11 元）。

### 收入及營業溢利（截至 6 月 30 日止六個月）

	收入			營業溢利		
	2022	2021	變動	2022	2021	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元	
物業租賃	<b>5,289</b>	5,275	-	<b>3,796</b>	3,870	-2%
內地	<b>3,607</b>	3,526	2%	<b>2,441</b>	2,419	1%
香港	<b>1,682</b>	1,749	-4%	<b>1,355</b>	1,451	-7%
物業銷售	<b>316</b>	-	不適用	<b>133</b>	(22)	不適用
總額	<b>5,605</b>	5,275	6%	<b>3,929</b>	3,848	2%

### 股息

董事會宣布以現金方式派發 2022 年度中期股息，每股港幣 2 角 1 仙（2021 年度：港幣 2 角 1 仙）。中期股息將於 2022 年 9 月 29 日派發予於 2022 年 9 月 15 日名列股東名冊的股東。

## 物業租賃

2022 年首六個月，本集團的整體租賃收入持平於港幣 52.89 億元。內地物業組合的租賃收入按人民幣及按港幣計值分別微升 1% 和 2%，足以抵銷香港物業組合 4% 的跌幅。

內地方面，租賃收入的增長勢頭延續至 2022 年初。為了持續吸引顧客在商場消費，我們推出形形色色的推廣活動，優化租戶組合，並豐富會員計劃「恒隆會」的禮遇。惟在 2022 年 3 月中，傳染力極強的 2019 冠狀病毒病變異病毒株 Omicron 肆虐，促使受影響的城市再度收緊防疫措施，中斷了增長勢頭。上海在 4 月及 5 月實施疫情防控措施，使我們當地的零售表現大受影響。幸好我們的物業分布在各大城市，增強了整體物業組合的彈性。上海以外的購物商場整體上增長穩定，抵銷了上海實施疫情防控措施所帶來的大部分影響。隨着上海恒隆廣場和上海港匯恒隆廣場於 6 月 1 日恢復營業，我們推行策略性活動，包括向「恒隆會」的會員提供優越的禮遇，從而推動銷售額和客流量來支援租戶，並令租戶銷售額迅速反彈。6 月的零售表現穩健復甦。按人民幣計值，內地商場於 2022 年上半年的收入僅微跌 1%，整體租賃收入則較去年同期上升 1%。

我們在香港的租賃表現仍然受疫情拖累。為應對 2019 冠狀病毒病第五波疫情，香港特區政府收緊社交距離措施，導致客流量大幅下滑，我們 2022 年首六個月的零售表現受挫。我們與租戶保持密切溝通，並為其提供援助，包括但不限於按個別情況酌情提供租金寬減，與他們共渡時艱。雖然租賃收入較去年同期減少 4%，但租戶銷售額則上升 1%。

內地<sup>1</sup>
**物業租賃 — 內地組合 (截至 6 月 30 日止六個月)**

	收入		
	(人民幣百萬元)		
	2022	2021	變動
商場	2,210	2,232	-1%
辦公樓	672	599	12%
住宅及服務式寓所	74	67	10%
酒店	27	41	-34%
<b>總額</b>	<b>2,983</b>	<b>2,939</b>	<b>1%</b>
<i>總額等值港幣 (百萬元)</i>	<i>3,607</i>	<i>3,526</i>	<i>2%</i>

在 2022 年上半年，按人民幣計值的租賃收入總額上升 1%，營業溢利持平，按港幣計值則分別錄得 2% 和 1% 的升幅。內地多個城市在 3 月至 5 月期間收緊防疫措施，為我們旗下的商場帶來負面影響。隨着上海於 6 月 1 日解除疫情防控措施，消費市道逐漸回暖，商場的租賃表現亦重回正軌。於報告期內，辦公樓組合表現強韌，為我們帶來了穩定的收入。

撇除於 2021 年 3 月開業的武漢恒隆廣場所帶來的租賃收入，整體租賃收入按人民幣計值較去年同期微跌 1%。

- 商場

商場組合錄得 1% 的收入跌幅，高端商場和次高端商場的收入因收緊防疫措施而分別下跌 1% 和 2%。

<sup>1</sup> 除另有註明，內地組合的百分比變動均按人民幣計值。

**物業租賃 — 內地商場組合 (截至 6 月 30 日止六個月)**

商場名稱及所在城市	收入			期末租出率		
	(人民幣百萬元)			2022 年	2021 年	2021 年
	2022	2021	變動	6 月	12 月	6 月
<i>高端商場</i>						
上海恒隆廣場	<b>724</b>	874	-17%	<b>98%</b>	100%	99%
上海港匯恒隆廣場	<b>553</b>	565	-2%	<b>99%</b>	100%	99%
瀋陽市府恒隆廣場	<b>47</b>	51	-8%	<b>90%</b>	90%	88%
無錫恒隆廣場	<b>195</b>	183	7%	<b>98%</b>	98%	95%
大連恒隆廣場	<b>112</b>	67	67%	<b>89%</b>	87%	82%
昆明恒隆廣場	<b>141</b>	127	11%	<b>94%</b>	97%	95%
武漢恒隆廣場 <sup>#</sup>	<b>122</b>	43	184%	<b>84%</b>	84%	71%
	<b>1,894</b>	1,910	-1%			
<i>次高端商場</i>						
瀋陽皇城恒隆廣場	<b>82</b>	90	-9%	<b>86%</b>	90%	92%
濟南恒隆廣場	<b>151</b>	150	1%	<b>92%</b>	93%	94%
天津恒隆廣場	<b>83</b>	82	1%	<b>83%</b>	86%	76%
	<b>316</b>	322	-2%			
<b>總額</b>	<b>2,210</b>	2,232	-1%			

<sup>#</sup> 於 2021 年 3 月開業

2022 年上半年，因實施疫情防控措施和收緊其他防疫措施，我們在上海的商場（上海恒隆廣場及上海港匯恒隆廣場）和瀋陽兩座商場（瀋陽市府恒隆廣場及瀋陽皇城恒隆廣場）的租賃表現受到負面的影響。另一方面，上海和瀋陽兩地以外的高端商場錄得較去年同期多 7% 至 184% 不等的收入，主要歸因於 2021 年 3 月開業的武漢恒隆廣場錄得顯著的收入增長，以及我們持續優化其他高端商場的租戶組合。於報告期內，次高端商場的收入較去年同期下跌 2%。

### 高端商場

我們的旗艦商場上海恒隆廣場於 2022 年初配合農曆新年及情人節，推出多項成效顯著的市場營銷活動，刺激顧客的消費意欲，因此取得令人滿意的租賃收入。惟上海在 4 月及 5 月實施疫情防控措施，商場須要停業，導致 2022 年上半年的收入和租戶銷售額分別下跌 17% 和 38%。

自上海恒隆廣場於 6 月 1 日重開，6 月的收入和租戶銷售額均穩健回升。市政府在 6 月初推出一連串惠及各行各業和普羅大眾的援助措施，帶動市場氣氛回暖。我們將推出更多具吸引力的市場營銷及推廣活動，以期加快復甦步伐。

2022 年上半年，上海港匯恒隆廣場的收入輕微下跌 2%，租戶銷售額亦錄得 32% 的跌幅。商場的資產優化計劃於 2020 年底竣工後，租戶組合有所提升，並從優質租戶獲得更高的基本租金，有助緩解上海在 4 月及 5 月實施疫情防控措施後對租戶銷售額造成的不利影響。

由於當地政府頒布防疫措施，瀋陽市府恒隆廣場自 3 月中起歇業近一個月。業務短暫停運導致收入和租戶銷售額分別較去年同期下滑 8% 和 16%。值得一提的是，商場自 4 月中重開後，收入和租戶銷售額一直平穩地攀升。2022 年正值瀋陽市府恒隆廣場開業十周年，商場將舉辦一系列線上及線下市場營銷活動，以進一步推動業務增長。

無錫恒隆廣場在無錫市的高端零售市場獨佔鰲頭，儘管形勢嚴峻，仍能保持相對穩健的表現。為遏止疫情擴散，當地政府勒令市內包括無錫恒隆廣場在內的所有商場於 3 月底至 4 月初期間停業。隨着防疫措施逐步放寬，我們推出一系列受歡迎的推廣活動，以帶動客流量和刺激消費。雖然租戶銷售額輕微下跌 1%，但受惠於租金上調，加上租出率提升三個百分點至 98%，收入較去年同期上升 7%。

大連恒隆廣場透過重新調整租戶組合和推出獨有的市場營銷活動，鞏固其作為市內首選的高端購物及消閒據點，收入較去年同期上升 67% 至人民幣 1.12 億元，租戶銷售額亦躍升 1.2 倍。期內，多家奢侈品牌租戶於商場內開設新店，帶動租出率上升七個百分點至 89%。

昆明恒隆廣場作為市內奢華品牌的集中地，收入增加 11%，主要受惠於租金上調。商場於 2022 年上半年引入多家國際品牌進駐，當中既有首度進軍昆明的租戶，亦有新開業的城市旗艦店，務求時刻為消費者帶來耳目一新、引人入勝的體驗。縱然當地為了阻止疫情反彈而收緊社交距離措施，租戶銷售額仍較去年同期上升 1%。

作為我們在內地的第十座商場，**武漢恒隆廣場**自 2021 年 3 月開幕以來一直在租戶銷售額和客流量兩方面錄得穩步增長。商場位於繁華的礄口區，緊密連接武漢市的商貿樞紐。憑藉租戶強勁的奢侈品銷售表現以及引入旗艦店和品牌，商場的收入較去年同期攀升超過 1.8 倍，達人民幣 1.22 億元。截至 2022 年 6 月底，商場租出率增加 13 個百分點至 84%。

### 次高端商場

**瀋陽皇城恒隆廣場**同樣受疫情反彈影響，收入和租戶銷售額分別減少 9% 和 26%。在瀋陽市政府的防疫措施下，商場從 3 月中開始暫停營業近一個月。商場在 4 月中恢復營業，消費意欲亦輕微回升。

儘管**濟南恒隆廣場**租戶的業務受制於當地政府所頒布的限制措施，包括在多個小區實施防控措施，並在整個 2022 年 4 月期間禁止堂食服務，商場仍然錄得 1% 的溫和升幅。於 2021 年 6 月展開的全面資產優化計劃進度良好，首階段可望於 2022 年第四季度重開。翻新期間，工程為租戶帶來輕微影響，租出率較去年同期下跌兩個百分點至 92%。

於 2022 年 5 月，雖然**天津恒隆廣場**所在的和平區因確診個案回升而實施疫情防控措施超過一個星期，但商場之收入仍然微升 1%。我們把握機會重組和優化租戶組合，為商場引入更具競爭力和特色的品牌，以取替表現較差的租戶。租出率上升七個百分點至 83%。

### ● 辦公樓

憑藉優質且多元化的租戶組合，我們的辦公樓組合在疲弱的市道下仍表現強韌，租出率持續高企。整體收入較去年同期上升 12% 至人民幣 6.72 億元，而位於無錫、昆明和武漢三座近年開業的辦公樓的租出率亦持續上行。作為綜合發展項目的一部分，我們的甲級辦公樓具備優越的地理條件和競爭優勢，提供高水平的客戶服務及物業管理，因而備受租戶的青睞。

**物業租賃 — 內地辦公樓組合 (截至 6 月 30 日止六個月)**

辦公樓名稱及所在城市	收入			期末租出率		
	(人民幣百萬元)			2022 年	2021 年	2021 年
	2022	2021	變動	6 月	12 月	6 月
上海恒隆廣場	317	310	2%	96%	97%	95%
上海港匯恒隆廣場	125	126	-1%	98%	98%	98%
瀋陽市府恒隆廣場	66	65	2%	92%	92%	97%
無錫恒隆廣場	61	53	15%	88%	88%	84%
昆明恒隆廣場	59	35	69%	79%	71%	50%
武漢恒隆廣場	44	10	340%	61%	57%	34%
<b>總額</b>	<b>672</b>	<b>599</b>	<b>12%</b>			

於報告期內，上海恒隆廣場的兩座世界級辦公樓依舊交出不俗的租賃業績。儘管面對非核心地段的新供應，但核心商業區的辦公樓供不應求，租金得以維持平穩，帶動收入溫和上升 2%，租出率維持於 96% 的高位。

上海港匯恒隆廣場的辦公樓收入於期內仍然保持穩定，租出率維持在 98% 的高位。

與去年同期相比，瀋陽市府恒隆廣場的辦公樓收入和租出率均維持平穩。面對供應量不斷上升和需求疲弱，市內的辦公樓租金受壓，惟瀋陽市府恒隆廣場仍能憑藉其優越的地段、頂尖的建築設計和卓越的物業管理服務，繼續穩佔市場領導地位。

無錫恒隆廣場兩座辦公樓的整體收入上升 15% 至人民幣 6,100 萬元，截至結算日的租出率亦增加四個百分點至 88%。我們旗下自營的多功能辦公空間品牌「恒聚」成功吸引優質的小型租戶承租，進一步帶動租出率上升，提升我們在行內的競爭力。

昆明恒隆廣場辦公樓的收入增加 69% 至人民幣 5,900 萬元，租出率亦躍升 29 個百分點至 79%。為應對昆明市內激烈的競爭，我們提供高級且設備齊全的模塊化精裝修辦公室，以及優越的設施和增值服務，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。即使面對競爭日益加劇的市場環境，辦公樓於 2022 年上半年的收入升至人民幣 4,400 萬元，6 月底的租出率亦攀升 27 個百分點至 61%。

- 住宅及服務式寓所

與去年同期相比，上海港匯恒隆廣場的住宅及服務式寓所錄得 10% 的收入升幅。截至結算日為止，租出率增加四個百分點至 91%。

- 酒店

為吸引當地消費者，我們在 2022 年首兩個月推出了一連串餐飲推廣及住宿套票，業務顯著反彈。惟瀋陽市政府為遏制 2019 冠狀病毒病的確診數字回升，由 3 月中開始實施疫情防控措施接近一個月，已收緊的旅遊限制於疫情防控措施鬆綁後仍然持續，今年初的反彈難以持續，2022 年上半年的收入下跌 34% 至人民幣 2,700 萬元。

## 香港

自 1 月爆發第五波疫情後，香港的業務於 2022 年上半年面臨艱辛的局面。單日新增的確診個案屢創新高，促使政府實施多項嚴格的社交距離措施，包括勒令食肆、戲院、教育機構、健身中心及美容院等指定處所停業或縮短營業時間，導致客流量大減，消費意欲相對疲弱。然而，我們按本地的消費模式去優化旗下商場的租戶組合，並透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」推出多項營銷活動以響應政府的電子消費券計劃，成功維持租出率於令人滿意的水平。我們亦與租戶保持緊密聯繫，並提供援助，包括但不限於按個別情況酌情提供租金寬減。

位於銅鑼灣的物業及山頂廣場較依賴旅遊業，故業務持續受壓。政府於 2022 年第一季度頒布的社交距離措施，更直接衝擊戲院、健身中心及食肆等行業的租戶。

收入及營業溢利分別下降 4% 至港幣 16.82 億元及 7% 至港幣 13.55 億元，租賃邊際利潤率為 81%。租戶銷售額與去年同期相比上升 1%。

### 物業租賃 — 香港組合 (截至 6 月 30 日止六個月)

	收入			期末租出率		
	(港幣百萬元)			2022 年	2021 年	2021 年
	2022	2021	變動	6 月	12 月	6 月
零售	961	990	-3%	97%	97%	97%
辦公樓及工業／辦公樓	598	643	-7%	87%	87%	88%
住宅及服務式寓所	123	116	6%	70%	72%	56%
<b>總額</b>	<b>1,682</b>	<b>1,749</b>	<b>-4%</b>			

#### ● 零售

受租金下調影響，來自香港零售組合的收入下跌 3% 至港幣 9.61 億元。

受租金下調和為租戶提供租金寬減所拖累，**銅鑼灣和中環零售組合**錄得 9% 的收入跌幅。為吸引本地需求，我們引入更多本地品牌和優質的餐飲租戶，以減輕邊境管制措施所帶來的影響，從而保持租出率在 94% 的水平。

即使雅蘭中心的一間健身中心於 2021 年底結業，**旺角零售組合**的租賃收入依然錄得 1% 增長。騰出的兩層舖位已於 2022 年初由一間醫療中心承租。截至 2022 年 6 月 30 日，舖位已悉數租出。

位於**港島東的康怡廣場及九龍東的淘大商場**為我們旗下的社區購物商場，收入均維持在去年的水平，表現相對強韌。

#### ● 辦公樓及工業／辦公樓

受租金下調影響，來自辦公樓及工業／辦公樓的收入下滑 7% 至港幣 5.98 億元。

由於一位主要租戶於租約期滿後縮減承租規模，**中環辦公樓組合**錄得 17% 的收入跌幅，租出率為 80%。我們推出經過翻新、可隨租隨用的辦公空間以滿足資本開支緊絀的潛在租戶之需求，務求令我們的產品及租戶組合更多元化。

政府頒布的社交距離及邊境管制措施對部分位於銅鑼灣的半零售租戶造成影響，導致**銅鑼灣辦公樓組合**的收入下跌 11%。

作為扎根油尖旺區多年的醫療據點，雅蘭中心的租出率上升，帶動**旺角辦公樓組合**的租賃收入較去年同期上升 5%。

- **住宅及服務式寓所**

與去年同期相比，我們的住宅及服務式寓所業務錄得 6% 的收入增長，期末租出率上升 14 個百分點至 70%，主要原因是康蘭居自 2021 年下半年起採用較進取的定價策略，令租出率有所提升。

## 物業銷售

一間位於藍塘道的大宅於 2022 年完成法定轉讓，於期內為我們帶來港幣 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，2022 年首六個月的物業銷售共錄得港幣 1.33 億元的營業溢利。

於報告期內，本集團多售出三個皓日（The Aperture）的住宅單位。截至 2022 年 6 月 30 日，本集團已預售 125 個住宅單位，總代價為港幣 10.98 億元。相關收入預期於 2023 年完成銷售交易後入賬。

我們持續尋求機會出售非核心投資物業，以回收資金。於 2022 年 5 月，我們與第三方就出售一個位於香港荔灣花園的舖位簽訂協議，相關交易預期於 2022 年 8 月完成。上述物業已於 2022 年 6 月參照銷售價格重新分類為待出售之資產，港幣 1,100 萬元的公允價值收益已於期內入賬。

## 應佔合營企業業績

於報告期內，本集團錄得港幣 1.16 億元的應佔合營企業溢利，較 2021 年上半年的港幣 3,100 萬元虧損有所改善。除合營企業之投資物業的重估虧損較去年同期收窄外，我們亦於 2022 年購入位於香港東涌的混合用途商業項目東薈城的額外 6.67% 權益，因此錄得港幣 9,400 萬元的一次性收益。完成收購後，我們手持東薈城之權益增加至 26.67%。

## 物業重估

截至 2022 年 6 月 30 日，我們的投資物業及發展中投資物業總值港幣 2,034.17 億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣 1,402.03 億元及港幣 632.14 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 6 月 30 日止的估值。

我們錄得物業重估虧損港幣 2.17 億元（2021 年：港幣 6.06 億元收益）。

內地物業組合錄得港幣 1.47 億元輕微的重估虧損（2021 年：港幣 13.60 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 7,000 萬元重估虧損（2021 年：港幣 7.54 億元虧損），較 2021 年 12 月 31 日的估值輕微下跌不多於 1%。

計及稅項及非控股權益後，錄得淨重估虧損港幣 1.61 億元（2021 年：港幣 1,000 萬元淨重估收益）。

## 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 222.68 億元和港幣 101.25 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 180 億元。

## 內地

2022 年上半年，內地多個城市實施疫情防控措施，導致建築物料供應鏈中斷和人手短缺，影響施工進度。隨着疫情防控措施逐漸放寬，預料工程將於下半年趕上進度。

武漢「恒隆府」為我們首個內地高端服務式寓所品牌項目，毗鄰武漢恒隆廣場，項目包括三座寓所大樓，合共提供超過 490 個單位。展示中心及示範單位於 2022 年 4 月揭幕，項目預計於 2023 年下半年起分階段落成。為預售而籌劃的市場推廣活動已於 2022 年 7 月開展，公開銷售時間須視乎市場情況評估。

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，合共提供約 600 個單位。後者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。

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 間寓所及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。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。

杭州恒隆廣場為我們的高端商業綜合項目，當中包括一個購物中心、五幢甲級辦公樓及豪華的杭州文華東方酒店。打樁工程進度理想，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「恒隆府」為瀋陽市府恒隆廣場綜合發展項目的一部分。瀋陽市府恒隆廣場餘下發展項目的總樓面面積逾 500,000 平方米，目前正處於優化整體發展藍圖的階段。項目預期於 2024 年起開始預售，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附屬公司恒隆地產有限公司合作發展，物業低層將作零售用途。項目現正進行上蓋工程。第五波疫情的爆發影響了工程進度，項目預期於 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。該地塊將被重建為豪華獨立式洋房，現正處於規劃階段。

## 財務管理

為保持適度的資本結構，我們維持多項融資渠道，並致力確保隨時有財務資源來滿足經營需要及業務拓展。我們亦一直維持充足的備用銀行信貸金額及其他債務資本資金，以緩解本集團在面對突如其來的市場失調時所承受的壓力。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。債務融資渠道亦會維持多元化，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，本集團持續善用可持續金融。我們已於 2022 年上半年發行價值港幣 12 億元的綠色債券，並取得港幣 6 億元的綠色貸款信貸額度及港幣 8 億元的可持續發展表現掛鈎貸款融資額度。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 31%，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：

貨幣種類：	於 2022 年 6 月 30 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
港幣	1,733	32%	5,617	61%
人民幣	3,512	65%	3,367	37%
美元	156	3%	156	2%
<b>現金及銀行存款結餘總額</b>	<b>5,401</b>	<b>100%</b>	<b>9,140</b>	<b>100%</b>

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 448.98 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 458.83 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 6 月 30 日下跌至 40%。

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）：

貨幣種類：	於 2022 年 6 月 30 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
港幣	<b>32,219</b>	72%	33,384	73%
人民幣	<b>12,679</b>	28%	12,499	27%
<b>借貸總額</b>	<b>44,898</b>	<b>100%</b>	<b>45,883</b>	<b>100%</b>

(ii) 按定息或浮息（在利率掉期合約後）：

	於 2022 年 6 月 30 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	<b>18,007</b>	40%	21,998	48%
浮息	<b>26,891</b>	60%	23,885	52%
<b>借貸總額</b>	<b>44,898</b>	<b>100%</b>	<b>45,883</b>	<b>100%</b>

### ● 負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣 394.97 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 367.43 億元）。淨債項股權比率為 24.8%（2021 年 12 月 31 日：22.3%），債項股權比率為 28.2%（2021 年 12 月 31 日：27.9%）。淨債項股權比率上升主要源於內地及香港的資本支出。

撇除恒隆地產有限公司及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）的結餘，本公司與其附屬公司的淨現金結餘為港幣 1.10 億元（2021 年 12 月 31 日：淨現金結餘港幣 4.37 億元）。

### ● 還款期組合及再融資

於結算日，整體債項組合的平均償還年期為 3.2 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 68% 的貸款需於兩年後償還。

	於 2022 年 6 月 30 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	<b>3,590</b>	8%	8,079	18%
1 年後但 2 年內	<b>10,564</b>	24%	7,753	17%
2 年後但 5 年內	<b>25,710</b>	57%	23,869	52%
5 年後	<b>5,034</b>	11%	6,182	13%
<b>借貸總額</b>	<b>44,898</b>	<b>100%</b>	<b>45,883</b>	<b>100%</b>

截至 2022 年 6 月 30 日，我們的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 203.54 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 182.95 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 22.82 億美元，等值港幣 179.10 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 137.22 億元）。

撇除恒隆地產的結餘，本公司及其附屬公司的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 32.80 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 36.50 億元）。

- *財務費用淨額及利息保障倍數*

於 2022 年上半年，財務費用總額減少 4% 至港幣 7.44 億元，主要原因是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：3.9%）。

雖然財務費用總額下跌，但由於武漢恒隆廣場的商場於 2021 年 3 月落成後，就發展中項目資本化的財務費用減少，因此計入損益表的淨額增加至港幣 2.65 億元。

2022 年首六個月的利息保障倍數為 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源於內地附屬公司資產淨值所產生的貨幣換算風險。

我們不會就人民幣兌港幣的走勢採取任何投機行為，我們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 6 月 30 日，以人民幣計值的資產淨值佔我們資產淨值總額約 72%。由於人民幣兌港幣較 2021 年 12 月 31 日貶值 4.4%，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 53.32 億元（2021 年：港幣 12.79 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 6 月 30 日，本集團的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

於 2022 年 6 月 30 日，本集團並無任何重大的或然負債。

## 企業舉措

於報告期內，我們持續不懈地向成為可持續發展翹楚的目標進發，不但成為香港首家承諾達致 ULI Greenprint 淨零碳排放營運目標的房地產公司，更是亞洲首批加入倡議的房地產公司之一。該營運目標由城市土地學會（Urban Land Institute，簡稱 ULI）的綠色印記建築性能中心（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攝氏 1.5 度以下的建議。恒隆承諾達致上述目標，致力在 2050 年前將營運物業組合的營運碳排放量減至淨零排放水平。

可持續業務增長與我們工作和生活所在社區的可持續發展息息相關。為應對 2019 冠狀病毒病疫情為香港和內地多個城市帶來的嚴峻考驗，本公司成立了「恒隆抗疫基金 2.0」，並撥款超過港幣 1,300 萬元，支援香港和內地多個刻不容緩的抗疫項目，並重點援助上海和瀋陽兩地的抗疫工作。抗疫基金不但為有需要的社群提供防疫及生活物資，更資助香港營運「方艙醫院」，為防止疫情擴散提供了具針對性的支援。此外，我們亦推行了各項措施，以保障員工、租戶及顧客的健康和福祉。

員工福祉是我們業務的成功之本，對恒隆成為全球領先的可持續發展房地產公司這一目標至關重要。於報告期內，我們持續跟進同事去年在員工敬業度調查中提出的行動項目。為爭取員工支持公司的可持續發展進程，我們在公司內部舉辦可持續發展宣傳活動，並推出「恒隆可持續發展約章」。超過九成員工已承諾齊心協力，與恒隆共建可持續未來。

最後，我們於 5 月發表了本公司的第十份《可持續發展報告》，詳細闡述我們根據氣候相關財務披露工作組的建議在應對氣候相關議題方面所採取的方針，並竭力按照地產業界可持續發展會計準則委員會（SASB）所要求的指標撰寫報告。

## 展望

展望未來，我們繼續保持審慎樂觀的態度。毫無疑問，2019 冠狀病毒病疫情的持續令香港和內地的市場狀況產生一定程度的不確定性。然而，我們的策略定位及市場營銷舉措在逆境中展示出強韌實力。

上海恒隆廣場及上海港匯恒隆廣場的實力強韌可見一斑，在上海經歷兩個月的疫情防控措施後，表現迅速恢復到接近 2021 年的水平。旗下較新的高端定位商場昆明恒隆廣場、武漢恒隆廣場以及最近重新定位以開拓高端市場的大連恒隆廣場，在疫情下仍然迅速增長，取得前所未有的強勁業績。

因此，我們預期內地物業組合將繼續成為強勁的增長引擎。我們將會推出更多以客為尊的營銷推廣措施，包括利用「恒隆會」進一步鞏固顧客忠誠度，以持續推動商場的客流量和刺激顧客消費。同時，我們強韌的辦公樓組合將繼續貢獻穩定的收入，歸因於市場對位置優越、高品質及具可持續元素的辦公樓需求仍然旺盛。

香港方面，整體市場氣氛自 2022 年 4 月中旬第五波疫情減退及政府推出針對性措施刺激本地消費之後穩定復甦。在目前的市場氣氛下，為與內地通關後進一步提升消費額，我們將繼續優化和提升旗下商場的租戶組合。此外，我們繼續物色機會，通過資產優化計劃及資金回收舉措來提高香港物業組合的財務表現。

隨着我們的高端服務式寓所品牌「恒隆府」在內地正式面世，物業銷售收入的貢獻亦將增加。品牌首個項目武漢「恒隆府」的預售推廣活動已於 2022 年 7 月展開，公開銷售時間須視乎市場情況評估。香港物業銷售方面，皓日（The Aperture）自 2021 年 12 月推出以來已售出超過 40% 的可銷售單位，其收入預期將於 2023 年交易完成後確認入賬。

**綜合損益表**
**截至 2022 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）**

	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
<i>資料僅供參考</i>					
收入	2(a)	<b>5,605</b>	5,275	<b>4,634</b>	4,396
直接成本及營業費用		<b>(1,676)</b>	(1,427)	<b>(1,385)</b>	(1,189)
		<b>3,929</b>	3,848	<b>3,249</b>	3,207
其他收入淨額	3	<b>12</b>	33	<b>11</b>	28
行政費用		<b>(320)</b>	(286)	<b>(265)</b>	(238)
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		<b>3,621</b>	3,595	<b>2,995</b>	2,997
物業之公允價值 淨（減少）／增加		<b>(217)</b>	606	<b>(185)</b>	502
已計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		<b>3,404</b>	4,201	<b>2,810</b>	3,499
利息收入		<b>35</b>	48	<b>29</b>	40
財務費用		<b>(265)</b>	(238)	<b>(219)</b>	(199)
利息支出淨額	4	<b>(230)</b>	(190)	<b>(190)</b>	(159)
應佔合營企業溢利／（虧損）	13	<b>116</b>	(31)	<b>97</b>	(26)
除稅前溢利	5	<b>3,290</b>	3,980	<b>2,717</b>	3,314
稅項	6	<b>(783)</b>	(1,108)	<b>(649)</b>	(922)
<b>本期溢利</b>	2(b)	<b>2,507</b>	2,872	<b>2,068</b>	2,392
應佔本期溢利：					
股東		<b>1,439</b>	1,508	<b>1,188</b>	1,257
非控股權益		<b>1,068</b>	1,364	<b>880</b>	1,135
<b>本期溢利</b>		<b>2,507</b>	2,872	<b>2,068</b>	2,392
每股盈利	8(a)				
基本		<b>港幣 1.06 元</b>	港幣 1.11 元	<b>人民幣 0.87 元</b>	人民幣 0.92 元
攤薄		<b>港幣 1.06 元</b>	港幣 1.11 元	<b>人民幣 0.87 元</b>	人民幣 0.92 元

**綜合損益及其他全面收入表**  
**截至 2022 年 6 月 30 日止六個月（未經審核）**

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	資料僅供參考	
			2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
本期溢利	<b>2,507</b>	2,872	<b>2,068</b>	2,392
其他全面收入				
已經或其後可被重新分類至損益之項目：				
匯兌儲備之變動：				
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	<b>(5,336)</b>	1,289	<b>1,691</b>	(318)
淨投資對沖的收益／（虧損）	<b>4</b>	(10)	<b>4</b>	(9)
對沖儲備之變動：				
公允價值變動之有效部分	<b>95</b>	7	<b>79</b>	6
轉出至損益淨額	<b>(11)</b>	7	<b>(9)</b>	6
遞延稅項	<b>(13)</b>	(1)	<b>(11)</b>	(1)
不會被重新分類至損益之項目：				
權益投資之公允價值變動淨額	<b>(1)</b>	(1)	<b>(1)</b>	(1)
除稅後本期其他全面收入	<b>(5,262)</b>	1,291	<b>1,753</b>	(317)
<b>本期全面收入總額</b>	<b>(2,755)</b>	4,163	<b>3,821</b>	2,075
應佔本期全面收入總額：				
股東	<b>(1,537)</b>	2,227	<b>2,305</b>	1,057
非控股權益	<b>(1,218)</b>	1,936	<b>1,516</b>	1,018
<b>本期全面收入總額</b>	<b>(2,755)</b>	4,163	<b>3,821</b>	2,075

**綜合財務狀況表**  
**於 2022 年 6 月 30 日**

	附註	(未經審核)	(經審核)	資料僅供參考	
		2022 年 6 月 30 日 港幣百萬元	2021 年 12 月 31 日 港幣百萬元	2022 年 6 月 30 日 人民幣百萬元	2021 年 12 月 31 日 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備					
投資物業	9	<b>181,149</b>	186,582	<b>154,895</b>	152,549
發展中投資物業	9	<b>22,268</b>	22,399	<b>19,043</b>	18,314
其他物業、廠房及設備		<b>270</b>	286	<b>231</b>	234
		<b>203,687</b>	209,267	<b>174,169</b>	171,097
合營企業權益	13	<b>4,553</b>	3,729	<b>3,892</b>	3,049
其他資產		<b>1,434</b>	1,435	<b>1,226</b>	1,173
遞延稅項資產		<b>78</b>	84	<b>67</b>	69
		<b>209,752</b>	214,515	<b>179,354</b>	175,388
<b>流動資產</b>					
現金及銀行存款		<b>5,401</b>	9,140	<b>4,618</b>	7,472
應收賬款及其他應收款	10	<b>3,818</b>	3,555	<b>3,265</b>	2,906
待售物業		<b>11,040</b>	10,811	<b>9,439</b>	8,839
待出售之資產	11	<b>15</b>	-	<b>13</b>	-
		<b>20,274</b>	23,506	<b>17,335</b>	19,217
<b>流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		<b>3,590</b>	8,079	<b>3,070</b>	6,605
應付賬款及其他應付款	12	<b>9,528</b>	10,790	<b>8,147</b>	8,822
租賃負債		<b>29</b>	31	<b>25</b>	25
應付稅項		<b>480</b>	551	<b>410</b>	451
		<b>13,627</b>	19,451	<b>11,652</b>	15,903
<b>流動資產淨值</b>		<b>6,647</b>	4,055	<b>5,683</b>	3,314
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>216,399</b>	218,570	<b>185,037</b>	178,702
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸		<b>41,308</b>	37,804	<b>35,316</b>	30,909
租賃負債		<b>285</b>	305	<b>244</b>	249
遞延稅項負債		<b>15,460</b>	15,974	<b>13,221</b>	13,060
		<b>57,053</b>	54,083	<b>48,781</b>	44,218
<b>資產淨值</b>		<b>159,346</b>	164,487	<b>136,256</b>	134,484
<b>資本及儲備</b>					
股本		<b>4,065</b>	4,065	<b>3,164</b>	3,164
儲備		<b>89,888</b>	91,777	<b>77,174</b>	75,196
股東權益		<b>93,953</b>	95,842	<b>80,338</b>	78,360
非控股權益		<b>65,393</b>	68,645	<b>55,918</b>	56,124
<b>總權益</b>		<b>159,346</b>	164,487	<b>136,256</b>	134,484

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

公布中載有截至 2022 年 6 月 30 日止六個月之中期業績並不構成恒隆集團有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「本集團」）於本期的中期報告，惟此中期業績源自該中期報告。

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

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

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

編製本中期財務報告所採用之會計政策與 2021 年度之財務報表所採用的保持一致。

此綜合財務報表以港幣列報。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 2021 年的相同基準編製。

1. 編製基準（續）

公布中載有有關截至 2021 年 12 月 31 日止年度之財務資料。雖此比較數據不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該財務報表。更多關於此按照香港公司條例（第 622 章）第 436 節披露之法定財務報表的資料如下：

本公司已按照香港公司條例第 662（3）條及附表 6 第 3 部之規定遞交截至 2021 年 12 月 31 日止年度之財務報表予公司註冊處。

本公司之核數師已就該年度之財務報表發出報告書。該核數師報告書並無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例第 406（2）、407（2）或 407（3）條作出的聲明。

## 2. 收入及分部資料

本集團按所提供之服務及產品的性質來管理其業務。管理層已確定物業租賃及物業銷售為應列報的經營分部，用以計量表現及分配資源。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部非流動資產及流動資產，惟合營企業權益、其他資產、遞延稅項資產和現金及銀行存款除外。

### (a) 收入分項

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月的收入分析如下：

港幣百萬元	2022	2021
<b>在 HKFRS 16「租賃」的範疇：</b>		
租賃收入	<b>4,624</b>	4,673
<b>在 HKFRS 15「來自與客戶合約之收入」的範疇：</b>		
已建成物業之銷售	<b>316</b>	-
物業管理費和物業租賃其他收入	<b>665</b>	602
	<b>981</b>	602
	<b>5,605</b>	5,275

**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	<b>3,607</b>	-	<b>3,607</b>	3,526	-	3,526
- 香港	<b>1,682</b>	<b>316</b>	<b>1,998</b>	1,749	-	1,749
	<b>5,289</b>	<b>316</b>	<b>5,605</b>	5,275	-	5,275
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利／(虧損)						
- 內地	<b>2,246</b>	(19)	<b>2,227</b>	2,269	(9)	2,260
- 香港	<b>1,242</b>	<b>152</b>	<b>1,394</b>	1,348	(13)	1,335
	<b>3,488</b>	<b>133</b>	<b>3,621</b>	3,617	(22)	3,595
物業之公允價值淨(減少)／增加	(217)	-	(217)	606	-	606
- 內地	(147)	-	(147)	1,360	-	1,360
- 香港	(70)	-	(70)	(754)	-	(754)
利息支出淨額	(230)	-	(230)	(190)	-	(190)
- 利息收入	35	-	35	48	-	48
- 財務費用	(265)	-	(265)	(238)	-	(238)
應佔合營企業溢利／(虧損)	116	-	116	(31)	-	(31)
除稅前溢利／(虧損)	<b>3,157</b>	<b>133</b>	<b>3,290</b>	4,002	(22)	3,980
稅項	(758)	(25)	(783)	(1,110)	2	(1,108)
本期溢利／(虧損)	<b>2,399</b>	<b>108</b>	<b>2,507</b>	2,892	(20)	2,872
股東應佔純利／(淨虧損)	<b>1,376</b>	<b>63</b>	<b>1,439</b>	1,520	(12)	1,508

**2. 收入及分部資料 (續)**

## (c) 分部資產總值

港幣百萬元	2022 年 6 月 30 日			2021 年 12 月 31 日		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
內地	142,764	5,123	147,887	148,623	4,887	153,510
香港	64,452	6,221	70,673	64,169	5,954	70,123
	<b>207,216</b>	<b>11,344</b>	<b>218,560</b>	212,792	10,841	223,633
合營企業權益			4,553			3,729
其他資產			1,434			1,435
遞延稅項資產			78			84
現金及銀行存款			5,401			9,140
			<b>230,026</b>			<b>238,021</b>

**3. 其他收入淨額**

港幣百萬元	2022	2021
政府補助	11	29
其他	1	4
	<b>12</b>	<b>33</b>

**4. 利息支出淨額**

港幣百萬元	2022	2021
銀行存款利息收入	35	48
銀行貸款及其他借貸利息支出	692	729
租賃負債之利息	8	8
其他借貸成本	44	38
借貸成本總額	744	775
減：借貸成本資本化	(479)	(537)
財務費用	265	238
利息支出淨額	<b>(230)</b>	<b>(190)</b>

**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）	801	760
折舊	49	33

附註：職工成本包括僱員股權費用港幣 4,500 萬元（2021 年：港幣 2,900 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 9.47 億元（2021 年：港幣 8.93 億元）。

**6. 綜合損益表內之稅項**

香港利得稅稅項撥備乃按期內之估計應課稅溢利以 16.5%（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%）。

港幣百萬元	2022	2021
本期稅項		
香港利得稅	158	155
內地所得稅	479	484
本期稅項合計	637	639
遞延稅項		
物業之公允價值變動	18	340
其他源自及撥回暫時性差額	128	129
遞延稅項合計	146	469
稅項支出總額	783	1,108

## 7. 股息

### (a) 中期股息

港幣百萬元	2022	2021
於結算日後擬派發股息：		
每股港幣 2 角 1 仙（2021 年：港幣 2 角 1 仙）	<b>286</b>	286

於結算日後擬派發之股息，並無確認為結算日之負債。

### (b) 末期股息於截至 2022 年 6 月 30 日止六個月批准及派發

港幣百萬元	2022	2021
2021 年度末期股息每股港幣 6 角 5 仙 （2020 年度：港幣 6 角 3 仙）	<b>885</b>	858

## 8. 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	<b>1,439</b>	1,508
	股份數目	
	<b>2022</b>	2021
用以計算每股基本及攤薄盈利之 股份加權平均數（附註）	<b>1,361,618,242</b>	1,361,618,242

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

**8. 每股盈利（續）**

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

港幣百萬元	2022	2021
股東應佔純利	<b>1,439</b>	1,508
物業之公允價值變動之影響	<b>217</b>	(606)
相關所得稅之影響	<b>18</b>	340
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	<b>20</b>	79
	<b>255</b>	(187)
非控股權益	<b>(94)</b>	177
	<b>161</b>	(10)
股東應佔基本純利	<b>1,600</b>	1,498

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2022	2021
基本	<b>港幣 1.18 元</b>	港幣 1.10 元
攤薄	<b>港幣 1.18 元</b>	港幣 1.10 元

**9. 投資物業與發展中投資物業**

(a) 添置

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，投資物業及發展中投資物業之添置額為港幣 11.01 億元（2021 年：港幣 11.18 億元）。

(b) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之註冊專業測量師（產業測量）陳超國先生按市值基準進行截至 2022 年 6 月 30 日的估值。

## 10. 應收賬款及其他應收款

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

港幣百萬元	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
未逾期或逾期少於一個月	141	117
逾期一至三個月	60	7
逾期三個月以上	4	4
	<b>205</b>	<b>128</b>

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

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

(c) 本集團之「其他應收款」包括港幣 2.92 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 3.06 億元）於內地購買土地之押金。

## 11. 待出售之資產

於 2022 年 5 月，本集團與獨立第三方就出售一個位於香港荔灣花園的鋪位達成出售協議。因此，相關的資產呈列為待出售之資產。交易預期於 2022 年 8 月完成。

## 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	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
三個月內到期	1,093	1,751
三個月後到期	2,908	3,155
	<b>4,001</b>	<b>4,906</b>

## 13. 收購合營企業之額外權益

於 2022 年 3 月 31 日，本集團以港幣 8.79 億元的代價，購入 Newfoundworld Investment Holdings Limited, Newfoundworld Holdings Limited 和 Newfoundworld Finance Limited 的額外 6.67% 權益以及其各自的股東貸款，此為香港東薈城的商業物業之項目公司。本集團於這些合營企業之權益由 20% 增加至 26.67%。

購入之可識別資產淨值及股東貸款的公允價值為港幣 9.73 億元。超出已付代價的港幣 9,400 萬元被確認為“應佔合營企業溢利”下的收益。

## 其他資料

### 僱員

於 2022 年 6 月 30 日，僱員人數為 4,199 人（包括香港僱員 1,028 人及內地僱員 3,171 人）。截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，僱員費用總額為港幣 9.47 億元。我們為所有僱員提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括按僱員的個人表現酌情發放花紅。我們定期審視僱員的薪酬待遇，以確保其符合相關條例規定及市場環境。本集團設有股份期權計劃，並為僱員提供專業的優質培訓。

### 購回、出售或贖回上市證券

於 2022 年 6 月 25 日，本公司的非全資附屬公司 HLP Finance Limited 按本金金額全數贖回於 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）。

除上文所披露外，截至 2022 年 6 月 30 日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回其任何上市證券。

### 遵守企業管治守則

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月期間，本公司一直遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四之《企業管治守則》所載之守則條文規定。

### 中期業績之審閱

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月的中期業績已經由本公司的審核委員會及核數師畢馬威會計師事務所審閱。

## 暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期（首尾兩天包括在內）	2022 年 9 月 14 日至 15 日
截止辦理股份過戶	2022 年 9 月 13 日下午 4 時 30 分
中期股息記錄日期	2022 年 9 月 15 日
中期股息派發日期	2022 年 9 月 29 日

董事會代表

董事長

**陳啟宗**

香港，2022 年 7 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、盧韋柏先生及趙家駒先生

非執行董事：陳樂宗先生、張家騏先生及陳仰宗先生

獨立非執行董事：葉錫安先生、廖柏偉教授、徐立之教授及廖長江先生

## 詞彙

### 財務術語

**財務費用：** 借貸總額利息支出及其他借貸成本總額，扣除已資本化的金額

**借貸總額：** 銀行貸款及其他借貸總額，扣除尚未攤銷之其他借貸成本

**淨債項：** 借貸總額扣除現金及銀行存款

**股東應佔純利：** 本期溢利（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

$$\text{每股基本盈利} = \frac{\text{股東應佔純利}}{\text{期內已發行股份加權平均數}} \quad \text{債項股權比率} = \frac{\text{借貸總額}}{\text{總權益}}$$

$$\text{股東應佔每股資產淨值} = \frac{\text{股東權益}}{\text{期內已發行股份加權平均數}} \quad \text{淨債項股權比率} = \frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$$

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