



恒隆地產有限公司

股份代號：00101



年報

2020

只選好的 只做對的



承傳60載 同心創未來

2020年標誌着恒隆集團成立60周年。在過去60載，我們一直力求「以客為尊」的建築設計和卓越服務，不但建構了國際一流的物業組合，更培育了恪守恒隆核心價值的優秀人才，將永續、卓越、開明及誠信的價值發揚光大。

今年，恒隆集團和恒隆地產年報的主題為「承傳60載，同心創未來」，以恒隆淵遠流長的歷史為靈感，貫穿整份報告的設計。

恒隆集團及恒隆地產的年報封面上分別印有「60」和「∞」符號，兩者皆由突顯恒隆在香港和內地物業的獨特設計美學的線條組成。前者象徵恒隆集團成立60周年的重要里程碑，後者則象徵恒隆在下一個60年裏可創造的無數個可能，而恒隆集團年報封面上緊密相連的「6」和「0」字背後亦有相同寓意。

恒隆過去60年的發展和成就有賴卓越的物業和優秀人才，因此，兩份年報的內頁均巧妙地呈現恒隆的世界級物業和優秀員工的照片。不同章節之間由代表我們的核心價值的章節分頁連貫起來，各設有一個圖示，象徵個別核心價值及恒隆物業的設計特色。





同心創未來



公司簡介



恒隆地產有限公司（股份代號：00101）是恒隆集團有限公司（股份代號：00010）的地產業務機構。

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、武漢及杭州，而所有內地項目均以「恒隆廣場」命名。為了突顯恒隆時尚和有活力的品牌個性，以及恒隆以滿足顧客為首的信念，恒隆廣場「66」品牌已全面煥新，展現帶動內地城市脈動的抱負。

我們亦已制定一系列將於2030年或之前達到的可持續發展目標及指標，讓我們在未來十年聚焦於達至可持續發展領導地位。適逢恒隆集團於今年跨越60周年踏上新里程，我們把握機會以更清晰的形式表達公司的願景、使命及核心價值——此為我們的營運方針，並將引領我們在未來60年推動可持續發展及致力優化我們社區的生活。

承傳恒隆60年淵遠流長的歷史，我們將與員工及持份者攜手，共同締造優享生活空間。



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

我們的核⻥價值

恪守恒隆下列核⻥價值以
實踐「只選好的 只做對的」
的品牌理念：

誠信
永續
卓越
開明



目錄

6	財務摘要	137	主要行政人員簡介
8	2020摘要	140	董事會報告
14	董事長致股東函	147	獨立核數師報告
34	副董事長簡函	152	財務報表
40	業務回顧	214	十年財務概覽
79	財務回顧	216	詞彙
92	可持續發展	218	公司資料
102	企業管治報告	219	財務日誌
131	董事簡介	220	上市資料

財務摘要

業績

以港幣百萬元計算（除另有註明）

	2020			2019		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入	8,911	62	8,973	8,556	296	8,852
– 內地	5,277	–	5,277	4,544	–	4,544
– 香港	3,634	62	3,696	4,012	296	4,308
營業溢利	6,437	44	6,481	6,325	162	6,487
– 內地	3,468	(8)	3,460	2,938	(2)	2,936
– 香港	2,969	52	3,021	3,387	164	3,551
股東應佔基本純利	4,164	37	4,201	4,338	136	4,474
股東應佔物業之公允價值淨 (減少)/增加	(6,772)	–	(6,772)	1,698	–	1,698
股東應佔淨(虧損)/純利	(2,608)	37	(2,571)	6,036	136	6,172
				2020年 12月31日		2019年 12月31日
股東權益				138,295		138,669
股東應佔每股資產淨值(港元)				\$30.7		\$30.8

盈利及股息(港元)

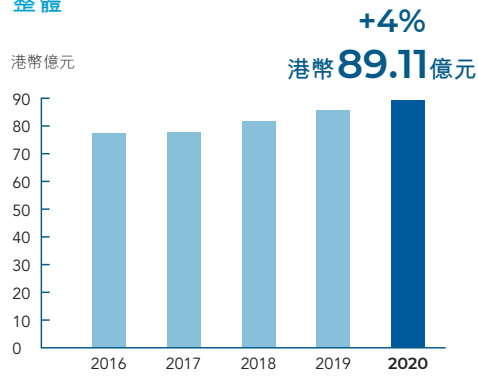
	2020	2019
每股(虧損)/盈利		
– 基於股東應佔基本純利	\$0.93	\$0.99
– 基於股東應佔淨(虧損)/純利	(\$0.57)	\$1.37
每股股息	\$0.76	\$0.76
– 中期	\$0.17	\$0.17
– 末期	\$0.59	\$0.59

財務比率

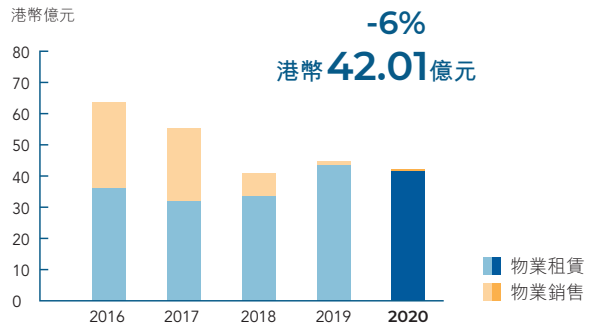
	2020	2019
派息比率(基於股東應佔純利)		
– 總額	不適用	55%
– 物業租賃	不適用	57%
– 物業租賃(扣除已資本化利息)	不適用	73%
派息比率(基於股東應佔基本純利)		
– 總額	81%	76%
– 物業租賃	82%	79%
– 物業租賃(扣除已資本化利息)	114%	115%
	2020年 12月31日	2019年 12月31日
淨債項股權比率	21.3%	17.8%
債項股權比率	25.6%	20.1%

物業租賃收入

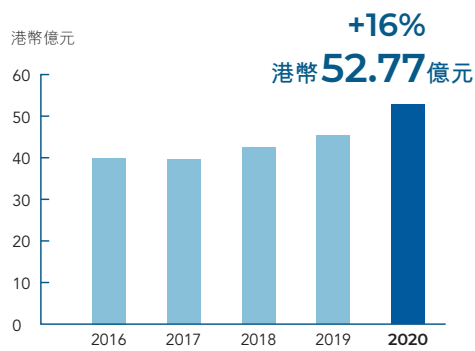
整體



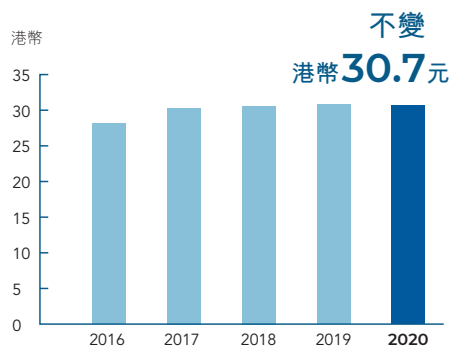
基本純利



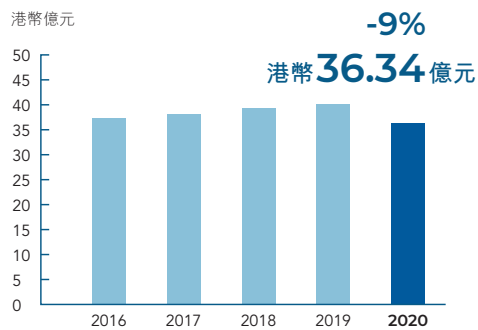
內地



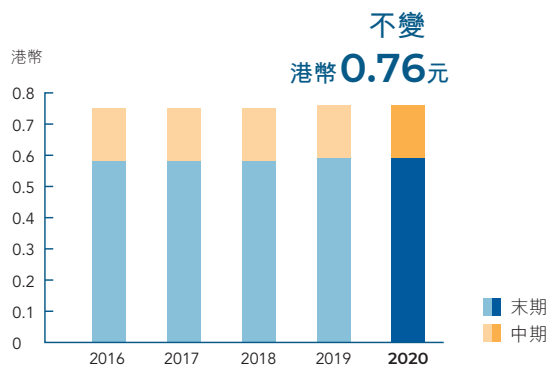
股東應佔每股資產淨值



香港



每股股息



2020 摘要

主要發展項目

上海港匯恒隆廣場

商場經歷了三年的大型優化工程，以「Gateway to Inspiration」的定位隆重開幕，並在11月19日舉行煥新派對



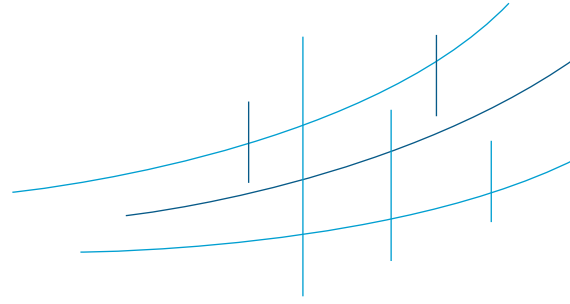
昆明恒隆廣場

恒隆宣布與凱悅酒店集團攜手於2023年年中在此綜合商業項目開設全新豪華昆明君悅酒店



武漢恒隆廣場

武漢恒隆廣場的辦公樓於11月開始供租戶入駐，致力成為專業服務行業的首選辦公地點



顧客服務及體驗

恒隆會

我們的全國性會員計劃「恒隆會」已於旗下內地所有現有物業全面推出，有助提升與租戶的交流及顧客忠誠度



恒聚

恒隆首個多功能辦公及商務空間「恒聚」於9月推出，致力連結無錫恒隆廣場各個持份者



昆明恒隆廣場

商場與超過100家品牌夥伴於9月合辦一連兩日的慶典，為「恒隆會」會員和顧客呈獻獨家奢華商品、精彩活動和演出



上海恒隆廣場

商場與近90家國際知名品牌於11月攜手打造年度「Home to Luxury」盛裝派對，為出席的賓客及潮流文化愛好者呈獻一個超凡奢華之夜

攜手抗疫

恒隆抗疫基金

我們撥款人民幣1,000萬元成立「恒隆抗疫基金」，支援香港及內地的防疫工作



保障持份者的健康與安全

我們在香港和內地的所有物業實施全面防疫措施，以保障顧客及租戶的健康與安全



大型義工活動

為慶祝恒隆集團成立60周年，恒隆發動香港及內地九個城市近1,000名義工參加其首度舉行的大型義工活動，惠及4,500名基層人士



員工嘉許

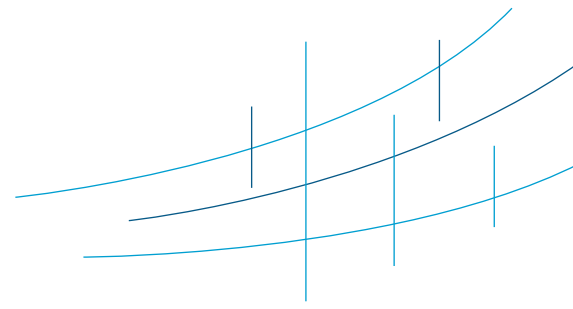
綠寶石客戶服務獎

綠寶石客戶服務獎已踏入第六屆，旨在表彰提供出色客戶服務的前線員工，繼續宣揚「以客為尊」及「多做一點 前瞻一里」的精神



行政總裁大獎

此獎項旨在表揚可展現恒隆企業文化中四大行為的優秀項目，同時推動團隊合作和跨部門協作



可持續發展

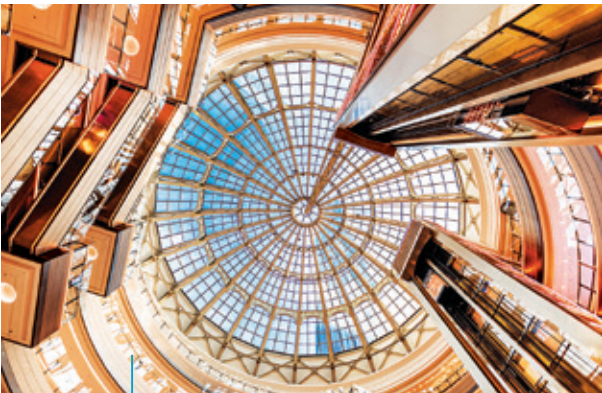
2030年可持續發展目標及指標

我們已按可持續發展框架制定了一系列將於2030年或之前達到的可持續發展目標及指標，藉以實現可持續發展領導地位



可持續金融

我們在可持續金融取得重大進展。在報告期內，我們簽訂了兩筆可持續發展表現掛鉤貸款、發行綠色債券和獲批綠色貸款，涉及款項總額達港幣54億元



獎項及表彰

A&D Awards 2020

山頂廣場憑出色的設計和創新意念在A&D Awards 2020中勇奪最佳購物及零售項目金獎

2020亞洲最佳企業僱主獎 (中國區)

我們旗下六個內地項目獲得由權威人力資源刊物《HR Asia》頒發的獎項

MIPIM Asia 大獎 2020

上海港匯恒隆廣場在此享有「亞太區房地產奧斯卡」之稱的獎項中，榮獲「最佳翻新建築」金獎

可持續性基準及指數的認可



恒生可持續發展企業指數系列 2020-2021成份股

連續11年獲授予「AA-」或以上評級

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

自2017年獲納入為成份股



G R E S B
☆☆☆☆ 2020

自2018年獲「三星」表現評級及資料披露「A」評級

年報獎項

我們的2019年報於五個備受尊崇的國際年報比賽中囊括17項殊榮，在報告內容、設計及相片等範疇均獲高度認可







香港山頂廣場



永續

我們與擁有相同抱負的持份者攜手，
推動公司以至社區的可持續發展

董事長 致股東函



業績及股息

儘管受2019冠狀病毒病疫情影響，以及物業銷售收入大幅減少，截至2020年12月31日止年度內，收入仍微升至港幣89.73億元。

倘扣除物業重估虧損及相關影響，股東應佔基本純利下降6%至港幣42.01億元。每股基本盈利相應下降至港幣9角3仙。計及物業重估虧損後，股東應佔淨虧損為港幣25.71億元。每股虧損為港幣5角7仙。

董事會建議派發末期股息每股港幣5角9仙，於2021年5月20日派發予於2021年5月6日名列股東名冊的股東。如獲股東批准，截至2020年12月31日止年度的每股股息總額為港幣7角6仙。

業務回顧

2020年9月13日，恒隆集團慶祝成立60周年。當天，執行董事陳文博先生獲委任為本公司及母公司恒隆集團有限公司的副董事長。這是十年前開展的繼任規劃的一部分，而該計劃正按部就班，且進展順利。文博是創辦人陳曾熙先生的長孫。他是家族同代成員中首位亦是唯一一位在管理層為公司效力，像本人一樣。至今他已證明自己是個稱職的繼任人，可算不負先輩之名。

文博在新崗位上，會就有關公司的重大議題獨立提供其見解。他年僅38歲，對許多事情的看法自然與本人的有所不同。他與許多同輩的人一樣，熱衷於環境、社會和管治方面的議題，也熟諳科技。除了本身的各項職務，他也兼負重組董事會之責。我們今天擁有優秀的非執行董事，但和所有組織一樣，隨着時間的推移，都需要注入新血。我們期望今後的董事會將更多元，並能保持其績效。這項工作至為重要。

文博分擔了在這平台上向股東匯報的責任，因此本人大概會較以往少寫一點。然而，我們的文章相輔相成，希望當中資訊的質與量都會更為豐富。多年來，有些讀者告知本人，他們非常欣賞這些半年度的函件。對此本人由衷感謝，並相信讀者會同樣喜歡這個新搭配。對本人來說，撰寫的篇幅稍短一點，會輕鬆一點，而對那些兢業的分析員來說，過往每六個月便要盡職地細閱本人長篇幅的函件，現在或許也可鬆一口氣。

本人撰寫致股東函的30年來，鮮有見過像現時般的亂象。這並不是說以往數十載一直風平浪靜。相反，一直以來都頗為動盪，但現時的情況卻有些不同。

董事長
致股東函



陳啟宗
董事長

記得本人於1991年1月剛接任董事長時，香港仍受1989年夏季內地社會動盪的餘波影響，當時的紛擾席捲約77個內地城市。那時我們還沒有在內地投資，但其紛擾已經蔓延到香港。僅僅數個月後，1989年11月柏林圍牆倒下，當時大家已意識到，世界從此不再一樣。這確實是關鍵性的一年。

1997年7月1日，香港在經歷了150多年的殖民管治後回歸祖國。當時誰也沒想到，翌日亞洲金融危機隨即到來，其直接影響歷時五年多。那段期間，我們須應付「千年蟲」問題，隨後還有科網泡沫爆破。亞洲金融危機剛結束，2003年非典型肺炎重創香港，而重災區正是我們的一個發展項目——淘大花園。時至今日，其購物商場仍是我們的物業。

2008年，世界遇上四分之三個世紀以來最嚴峻的環球金融危機。若然當時危機未有被及時止住，往錯誤的方向再走一步，崩潰的便不只是金融體系，而是全球經濟。幸而當時中國未受波及，還果斷採取行動，協助世界免於陷入最惡劣的境地。事實上，中國自2001年加入世界貿易組織後，已逐漸成為世界最重要的經濟引擎。

在香港，我們的社會凝聚力已經大幅倒退，2003年、2014年和2019年發生的三次重大社會事件，暴力不斷升級就是明證。無休止的政治爭拗導致經濟萎靡不振。商業城市變成了政治叢林。

那便可引申到我們正面對的三重打擊：一是急速惡化的中美關係，二是2019年的香港騷亂，三是2019冠狀病毒病；三者一併發生。相對而言，過去數十年發生的事件要不歷時短暫（如非典型肺炎），要不影響有限（如科網泡沫），要不不可以復元過來（如亞洲金融危機及環球金融危機），甚至對我們的業務大有好處（如外界對香港回歸中國的觀感）。每次危機過後，市場似乎都可以復元過來，彷彿沒甚麼發生過一樣。

可是，現時這三個事件並不是這樣。2019年下半年的香港社會動盪，重創我們的經濟。2019冠狀病毒病徹底改變了世界，而美國一連串對抗中國的行動令中美關係倒退至1972年美國總統尼克遜訪華前的境況。由於本人已於過去兩年的《致股東函》中詳述這些事件，現只補充幾點最新的看法。

香港經濟前景黯淡，目前看來沒甚麼能逆轉這個趨勢。此外，現有數個幾乎跨越不了的障礙，除非得以消除，否則經濟只會持續疲弱。破壞香港的不是別人，而是香港市民，實在令人傷感。2020年6月30日實施的《港區國安法》非但不是如西方國家所指般導致香港衰落，而且還是拯救香港的必要手段。然而，即使目前為止社會得以回復安寧，香港經濟也元氣大傷。縱然疫情過去，每年近5,000萬的內地訪港旅客短期內也不會再來港。香港沒有《港區國安法》時，他們因擔心人身安全而不來。然而即使有了《港區國安法》，內地人對香港的觀感也已由欣賞轉為不屑，甚至厭惡。那他們為何要來呢！？這需要些時間才会有大量內地旅客再次訪港。

把香港人與內地人對彼此的觀感互相比較，便可以看出一些端倪。2014年佔領中環運動前，一般內地民眾都羨慕我們。主要原因是，我們生活水平較高，其次是我們社會較自由和公平。對有孩子的家庭來說，香港有更多教育模式可供選擇。內地的富人也喜歡香港的低稅率，所以其中許多移居到此。

自2014年開始，情況顯著惡化，過去的和平示威演變成赤裸裸的暴力。當年的社會動盪相當可怕，但2019年的還要差得多。其惡劣程度更甚於本月較早前發生的衝擊美國國會山莊事件，唯一差別在於香港警察遠比美國警察克制。事件在華府持續了一天，而在香港則持續了七個月。在華府，受影響的只限於一座建築物，儘管該建築物非常重要；而在香港，受影響的卻是滿街通巷。

與此同時，我們的經濟表現一直處於疲態，香港有毗鄰內地市場的龐大機遇，經濟潛力卻遠遠沒有發揮出來。停滯不前的最大原因是政府決策政治化。首要例子是土地供應的處理手法，一眾政客阻礙政府賣地。事實上，政治幾乎已癱瘓了政府的施政。一項簡單的公共開支條例草案，立法會花上一年多仍未有決議。試問經濟怎麼活得了？！

中國經濟一直都在持續向前發展。現在，香港一般市民與內地主要城市的人相比，不再那麼富有。事實上，看着內地旅客如何在港消費，香港人以往毫無根據的優越感已嚴重受挫。

我們可參考世界銀行的數據：1997年，香港本地生產總值幾乎是內地的20%，而到了2019年，則是2.5%，而且還正在快速萎縮。當年，內地的人均國內生產總值不足我們的3%；22年後，這數值已超過21%，而且還在增長。這段期間，他們的年均經濟增長為12.4%，而香港的則是2.7%。由於他們的基數低，因此直接比較兩者意義不大。然而，本人向香港市民提出的問題是：我們和內地這麼近，北京又願意在經濟上支持香港，為何我們自1997年以來增長得這麼慢？那必定是香港出了甚麼問題。倘若我們能把握機遇，在這段時期應可有每年4%至5%的增長。

香港人在經濟上失去優越感，便在政治上發洩。這是人性的脆弱，每個人都受其支配。部分市民吹捧我們的政治和社會制度，更要求實行與《基本法》相違背、純西方形式的政治制度。本人相信，《基本法》所賦予的是最適合香港的，因為香港不是一個國家。可惜，反對派卻想將其瓦解。這真的很愚蠢，一些有覺醒的西方人也正在重新檢視自己制度的重大缺點，看看近年的美國便知道。

不幸的是，在西方政客肆意把中國變成徹頭徹尾的敵人時，香港的反政府陣營也因而有恃無恐。香港成為了國際棋盤上的一枚棋子。當初反對派引以自豪的和平示威，如今卻惡化為極端暴力，重創了我們的社會和經濟。這就迫使北京不得不出手，《港區國安法》因而產生。

由必須制定這部法律可見，北京在成功地收回香港這個挑戰上遇到挫折。23年來，北京盡力安撫香港市民，卻不理解其心態。加上本地反對派政治上的不成熟，北京讓自己被逼進一角，只有《港區國安法》才能逆轉滑向無政府狀態之勢。

那一般內地民眾現在怎樣看待香港呢？如果內地網民的態度可作參考的話，那就十分負面。當然，他們以愛國者角度，較難理解香港的社會文化歷史怎樣令香港人缺乏國民身份認同。內地人都甚感疑惑，為何香港享有諸多特權（例如無須負擔在香港設防的軍費，以及北京許多特別惠港的經濟政策），香港人卻如此激烈地對抗中央政府。他們問得有理：你們怎能恩將仇報？情況惡劣致使一些居港數十載的內地人也決定遷回內地。這是一個不利的發展。

這些現象對香港、對本公司的本地業務來說，都是令人擔心的。畢竟，香港的租賃收入仍佔我們總租賃收入超過40%。我們的經濟不會消亡，但也不會蓬勃。

就如本人在去年的函件中提到，儘管2019冠狀病毒病對我們香港的租賃業務有害，但對我們的內地業務卻有利。由於幾乎所有國際往來都停擺，加上中國的旅客和奢侈品消費者已不如以往般受西方歡迎，幾乎所有這類銷售現都在中國境內進行，香港除外。過去六個月，一個在我們購物商場過往表現欠佳的頂級奢侈品品牌，其銷售額也翻了一倍，表現較佳的品牌更翻了三倍。

過去六個月，越來越多人相信，人類需要與2019冠狀病毒病共存的時間，要比早前所想的更長。即使新的疫苗面世，人人繼續保持社交距離，這病毒有可能至少在未來一、兩年仍會對世界構成嚴重威脅。試想像，這對全球經濟和社會的影響有多大。短期內，失業率會持續高企，貧富懸殊會加劇。光是這樣，我們便可能會看到更多的社會動盪，尤其在民主國家和管治不善的專制國家。但願在管治較佳的專制或半專制國家，如中國和新加坡，情況會較好。

各地唯有盡最大程度去印鈔，以支撐經濟，並緩解失業的影響。長遠的通脹壓力現時會被擱置一旁，但資產價格上漲卻是立竿見影的——看看去年大部分時間的金價，以及屢創新高的各地股市指數就是明證。跌市的條件正在醞釀，情況或許與2008年相若。如果湊巧碰上另一個全球公共衛生恐慌或重大的地緣政治危機，後果將會不堪設想。

2015年年底，德國前總理舒密特（Helmut Schmidt）去世前一年，本人給他看一張清單，上面羅列了八個全球問題。這些問題全都衝擊人類，而它們何時出現則是未知之數，但都是無可避免的。他審閱清單後說：「第三項——疫症大流行。」病毒和細菌已與我們長久共存，過去數個世紀，病毒每隔五年或十年就會在世界某個角落肆虐。由於當時環球聯繫的緊密程度不及現在的一半，疫症的傳播比現在慢得多，並往往只局限在世界某一區域。流行病不會輕易變成疫症大流行。

今天的世界已不一樣。此外，主要因為世界各地幾乎都在高速城市化但卻規劃不佳，流行病或疫症大流行出現的頻率縮短到每一至兩年一次，加上全球旅運和某些病毒的無病徵特性，導致這些人類宿敵今天對人命的摧殘可以迅速擴散至全球。醫療條件的改善，特別在公共衛生方面，大大降低了疾病死亡率，但病毒迅速擴散的特性卻令全球更多的地區陷入恐慌，一如我們最近所見。再者，疫症是人類與大自然的競賽，我們在明，細菌在暗。病毒的變異與我們開發疫苗和尋找療法的效率在較勁。

2019冠狀病毒病疫情充分顯示出，政府的管治模式和質素都是疫情能否大致受控的關鍵，而管治模式又與社會文化有關。若社會等級分明而政府又稱職，如亞洲部分國家，便有較大機會免受疫情痛擊。話雖如此，無人可自稱能戰勝大自然，除了愚不可及的人。

中國在控制疫情方面的相對成功，是恒隆去年表現尚可的關鍵。儘管本港商業租賃市場疲弱，但我們整體表現不俗，這是由於內地經濟表現出色，奢侈品零售業務尤其優秀。雖然世界面對紛亂處處，但中國依然是一個相對安定而經濟仍算強勁的地方。在其他地方營運的同業，不管是在已發展還是在發展中國家，都可能沒有我們那麼幸運。理論上，市盈率應反映這些利好因素。

現在讓本人談談嚴重影響我們業務的第三個，亦是最後一個重大問題，即中美關係惡化。眾所周知，美國已公開把中國列為頭號敵人，可見冷戰勢必重臨。上次冷戰約在30年前前蘇聯解體時結束。中國自此不斷增強實力，而美國的新保守主義者（或稱新保守派）亦然，兩者造成了今天的困局。

中國1978年推行改革開放政策，旨在發展經濟。在此之前，中國經歷數十年政治動盪，終在1966至1976年間爆發文化大革命，使國家落得貧困落後。在鄧小平先生的英明領導下，中國進行了一次龐大的社會和經濟實驗，有幸取得巨大成就。

西方有很多人對此心存懷疑。這些人說，政治制度跟西方價值觀和架構若不一致，便不可能成功。他們大失所望。然後這些人又說，中國人富起來便會受西方同化，這也證實了與事實不符。猶幸，西方並非所有人都抱持這些觀點。美國前國務卿基辛格博士早就指出，中國這個古老大國，文明和經濟執世界牛耳數千年，因此不能假定中國須事事奉行西方標準方可復興。

同時，美國的新保守主義捲土重來。以美國時任國防部副部長沃爾福威茨（Paul Wolfowitz）在1992年撰寫、後稱為「沃爾福威茨主義」（Wolfowitz Doctrine）的文件為切入點，新保守主義主張美國先發制人，必要時單方面阻止任何國家成為與美國實力相近的第二大國，威脅美國利益。新保守主義最初被批評與美國帝國主義無異，但在2001年喬治布殊就任美國總統後便逐漸得勢，到了特朗普入主白宮後更達致新高。

隨着中國的經濟實力增強，在國際舞台上的角色開始愈來愈重要，她主要是向海外銷售製成品，再從海外採購能源和糧食等天然資源。美國對此開始擔心了。在很多領域，國際競爭變得無可避免。美國的壓制戰術往往遭中國反制。坦白說，美國從未遇過如此強大的競爭對手，因為前蘇聯在經濟上從來都不能與美國匹敵。山姆大叔益發感到不安。

美國總統特朗普完全認同「沃爾福威茨主義」，並把這思想推至極端，事情的真假不再重要。在被視為國家威脅的前提下，不管是真是假，總之打勝了再說。在國際新聞媒體的助力下，特朗普總統令大多數美國人及一些西方人士相信，中國現在是全球頭號公敵，而事實上中國並沒有威脅世界，只是在某些領域可能威脅到美國的壟斷地位，兩者截然不同。

自約30年前蘇聯解體以來，美國一直是全球公認的第一大國。美國不願意亦大概無法與第二大國建立友好關係，不管是哪個國家。其猶太教與基督教共有的文化根源只承認非黑即白：天堂與地獄、上帝與魔鬼、救贖與滅亡。把中國妖魔化，美國便順理成章成為正義的化身。是否屬實並不重要，美國說的必然正確。

本人認為，這是特朗普政府在國際舞台上留下的主要政治遺產。如此一來，便把所謂的中國威脅在美國本土提升到國家安全層面，以致不論哪個民主黨人上台，其政府都不敢在中國問題上示弱。美國總統拜登儘管在措辭和策略上可能會溫和一點，但要從與中國對立的立場上退下來並不容易；畢竟，近半數美國選民仍支持特朗普總統的極端立場。惡劣關係持續越久，越難打破。因此，本人相信中美兩國今天發生的一切，是系統性的改變而不僅僅是周期性的波動。中美關係要在短期內回復到1970及1980年代的光景，本人認為機會甚微。

惡劣關係會維持多久，目前沒人知道，但回顧歷史可能會讓我們看出一些端倪。自1949年中華人民共和國成立，中美關係就很差。僅僅數月後爆發的韓戰更注定了雙方對立的宿命，直到1972年尼克遜總統訪華才現轉機。這段敵對時期歷時23年左右。兩國突然化敵為友的主因，是雙方都感到蘇聯是個威脅。1989年中國發生社會動盪，中美關係再次

變差。同年稍後，柏林圍牆倒塌，象徵着東歐共產主義陣營崩潰，於是美國再無與中國合作的基本理由。兩國友好關係不再，取而代之的是華府飄忽不定的態度，到拜登總統在本月宣誓就職時，兩國關係已持續惡化30多年。這段期間，新保守主義得以在美國進一步紮根。

按本人所見，歷史就是如此。能夠充分理解中美關係，對全球所有企業而言都至關重要，當然也包括恒隆。最巨大的兩頭大象在房間內打架，各方都會受害。更糟的是，這場競賽沒有勝方。根據修昔底德陷阱（Thucydides Trap）的定義，現有第一大國會發起衝突，所以大家會預期美國清楚了解自己的策略和可實現的終極目標是甚麼。令人驚訝的是，本人還沒有聽到任何經過深思熟慮的答案，至少沒有從美國政策圈中聽到，因此本人只能假設美國的意圖是拖慢中國的發展。這是做得到的，但萬一你的對手最終變得更強大呢？本人相信，美國正不必要地為自己製造一個更難應付的對手，這對美國或任何人都沒有好處。

近來，我們聽到許多關於拜登總統將會如何重新拉攏傳統盟友，特別是歐洲盟友，本人認為這說法匪夷所思。國際關係與人際關係一樣運作。想想這數十年來，尤其自冷戰結束後，美國如何對待盟友，她竟還膽敢以為雙邊關係可以任意開關。昔日的盟友還會如以往一般信任你嗎？在1950至1980年代，他們的確信任你，但如今呢？本人就不

肯定了。若說新政府會再與盟友合作，猶如沒事發生過一般，這簡直就是完全缺乏自省能力，以及不尊重他人感受的表現。今天，美國很多傳統盟友大概都覺得受到太多虧待了。

中國無疑會因美國今天的攻擊而受苦，但綜合而論，這個古老大國應能站穩陣腳。中華民族有一特性，就是遇到外來威脅，人民便會團結起來擁戴他們的領導人。此外，只要北京能妥善管理內部事務，經濟應能更進一步。由於其管治架構使然，中國在未來10、20年間可能會是世界上較安定的地方之一。經濟表現即使不能傲視全球，也很可能會把大多數強國比下去。改革會邁步向前，只是未必會沿用西方的模式。例如，本人懷疑北京會否或應否在資本賬戶基礎上開放人民幣。

如果本人對形勢的評估貼近事實，那麼恒隆實在慶幸自己定位正確。這十多年來，西方經濟體的年增長率徘徊在2%左右，而中國則有9%。中國的持續增長，會愈來愈依賴個人消費，而這會令我們大大受惠。畢竟，在去全球化的趨勢下，出口佔國內生產總值的百分比或會稍微下降。在大多數先進經濟體中，家庭消費約佔國內生產總值65%，在中國則僅僅高於40%，仍有很大的增長空間。此外，我們購物商場銷售的奢侈品市場，應該會比一般消費增長得快。



上海恒隆廣場

在更仔細地展望未來之前，本人先向各位匯報我們去年的業績。香港商舖租賃市道十分疲弱，不過仍有理由相信我們的業績勝過大市。2019年的社會動盪後，租金水平本已受壓，疫症大流行更進一步推低租金，租金收入結果比去年少9%。為儘量維持購物商場滿租而實施的租金寬減，其影響在未來兩、三年內會持續浮現。本人相信，租金或有很長時間不會回復到2019年的高水平。

我們內地的各項業務在下半年都有所改善，不過增長速度不一，差距頗大。高端購物商場的卓越表現保持了自年中起的強勁勢頭。過去六個月，次高端購物商場的租戶銷售額和租金收入終於重回2019冠狀病毒病疫情前的水平。與2019年相比，我們五星級購物商場表現較四星級購物商場出色。

讓本人在此先作重要的區分，唯有先作了解，才能正確分析我們的業務。

我們在1990年代初購入上海兩幅地塊時，其中一幅規劃作高端購物商場，也就是現在的上海恒隆廣場，而上海港匯恒隆廣場則規劃作次高端購物商場。兩座購物商場繼而在各自的市場內執上海的牛耳。我們一直希望上海港匯恒隆廣場能有天升級為高端購物商場。由於商場的硬件原本就是按最高規格設計並建造的，所以我們在市場條件合適之際便可立刻實行。時機終於來到，我們去年9月完成的資產優化計劃正好遇上蓬勃的市場，與其五星級地位相稱的租金就是大獎。我們深感滿意。

借鑑了上海恒隆廣場的早期成功經驗，2005年起我們在上海以外的地方購置土地時，會儘可能以高端為定位。有時候，我們在購置土地前已知選址並非最高端，瀋陽皇城恒隆廣場就是一例，其定位注定为次高端。至於其他我們購入的地塊都可以定位为高端或次高端，視乎市場及當地的競爭情況而定，兩者是會隨時間改變的。

2010至2015年間，我們在內地六個綜合項目啟用，其中兩個也設有辦公樓。當時我們預期六座購物商場裏至少有三座屬於高端類別。由於2011年中熊市席捲中國高端時裝和飾品市場，我們的計劃被擱置了六、七年，但我們的構想從未改變。2018年初，市場終於回暖了。正如原本預期一樣，六座購物商場中的其中三座現位列高端檔次。三座之中，無錫恒隆廣場是無錫公認的業界龍頭，而大連恒隆廣場亦快將成為當地的業界龍頭。

我們最新開業的昆明恒隆廣場，現已營運了17個月。無可否認，這項目從第一天起就是昆明高端購物商場中的王者。今年3月，武漢恒隆廣場的購物商場將會開業。只要查看租戶名單便會相信，這座購物商場也會在中國中部這個最大城市的高端時裝市場獨佔鰲頭。迄今，我們的十個發展項目中有七個屬於高端檔次。餘下的三個項目，有兩個日後依然有機會晉身精英行列，儘管可能要數年後才會實現。

在長達六年半奢侈品市場熊市期間，我們的零售租賃業務全面受創，尤其是湊巧都不在上海的新物業。因此，有些投資者質疑我們是否有能力在上海以外重現魔法。他們看到的是上海和非上海的分別，但管理層看得通透，深信市場轉勢後會有何變

化。經濟復甦三年後，我們一直預期的都已成真。為奢侈品品牌建造的購物商場吸引了所有頂級品牌成為我們的租戶。結果，租金大幅躍升。

2020年第一季度及其後，疫情下高端及次高端購物商場的表現差別最為明顯。上海以外地區的五星級購物商場表現與上海的兩座同級購物商場完全一致，而四星級購物商場則顯然是另一回事。以下的按年數字充分地說明這點。（去年大連恒隆廣場獲不少高端品牌進駐時，購物商場仍處於轉型階段，所以其表現整體上仍屬次高端購物商場。因此我們暫時將其如此分類。）

2020年第一季度（準確來說，就是2月及3月兩個月份），業務被疫情衝擊嚴重受影響。到了4月，我們清楚看到奢侈品銷售額開始復甦，而其他商品表現則依然乏力。下半年度，前者的銷售額暴漲，其餘商品也開始發力，但進度慢得多。

比較上海與上海以外地區的零售額表現得出的結果，跟比較五星級與四星級購物商場的結果對照，會看到很不一樣的境況（上海以外地區的數據是高端及次高端購物商場的結合）。2020年上半年，上海兩座購物商場的零售額較2019年同期上升15%，而上海以外地區的則下降7%，彼此相距22個百分點；下半年，相應數字則分別是上升90%比對49%，相距41個百分點。然而，如果比較高端及次高端購物商場，情況會更為明顯。2020年上半年，前者上升21%，而後者則下降34%，相距55個百分點；下半年，高端購物商場的零售額較去年同期增加98%，而其他購物商場的零售額則依然較去年下跌4%，兩者相距達整整102個百分點。



昆明恒隆廣場

從上述清楚可見，我們在上海以外地區的五星級物業與在上海的兩個物業表現完全一致。事實上，前者大部分物業的租戶銷售表現都勝過上海恒隆廣場及上海港匯恒隆廣場。無論與去年比較，還是以上、下半年比較，表現都優於上海的物業。值得一提的是，上海的增長已是相當強勁——上海恒隆廣場及上海港匯恒隆廣場的零售額分別按年攀升了60%及42%，而以半年比，下半年則比上半年分別攀升了95%及86%。

毋庸置疑，這些數據都顯示我們有能力在上海以外地區創優增值。隨着無錫恒隆廣場和昆明恒隆廣場的持續強勁增長，加上大連恒隆廣場將提升至五星級的水平，以及武漢恒隆廣場的購物商場將於3月開業，這些物業連同上海兩座購物商場，將會成為我們增長的雙引擎。

去年的另一重大觀察是，我們在內地與香港的物業租賃業務之相對佔比。2019年，內地租金收入佔總租金收入53%，香港的佔47%。前者在2020年上半年升至54%，下半年更急升至63%。全年計，內地佔59%，香港則佔41%。

租賃營業溢利趨勢亦相若。2019年，佔比分布為內地46%；香港54%。2020年上半年，前者佔49%，但因下半年復甦強勁，佔比躍升至59%。全年計，內地佔54%，香港則佔46%。預計內地市場持續強勁，本地則維持疲弱，兩者的差距今年或會進一步擴大。

我們內地的辦公樓表現不俗。正如本人以往在《致股東函》中提到，幾乎所有主要城市的供應都嚴重過盛。除非辦公樓的選址、設計、建築和管理都極佳，否則空置率高是無可避免的。幸好我們的項目在這些指標上都屬同業頂級。因此，保持單位租出應該不是問題，但要大幅上調租金會有難度。辦公樓是整體發展的一部分，除了提升聲譽外，既可為樓下的購物商場提供優質的客流量，也可帶來合理回報。我們在內地的辦公樓毫無疑問達成這目標。

在上海，我們的辦公樓租出率為93%，其他地區較為成熟的項目也達85%至90%不等。無錫恒隆廣場第二座辦公樓啟用了17個月，租出率已達52%，而昆明恒隆廣場辦公樓的租出率於年底錄得41%。



無錫恒隆廣場

即使武漢恒隆廣場辦公樓兩個月前才開業，至今租出率已達15%。本人預計所有辦公樓來年的租出率將會有所上升。

香港所有商舖物業都不樂觀。縱使我們表現優於市場，也難以令人安心。我們購物商場店舖的零售額下降了20%，這必定已優於市場的平均數字，租金收入因而下降了10%。早前提出的租金寬減帶來的負面影響仍持續，而我們或須再推出新寬減。在內地，截至去年4月，我們所有物業的零售額及租金收入都已超出2019年同期的數字。然而在香港，兩者全年皆低於去年的水平，更何況2019年因為社會動盪，市道本已相當疲弱。

去年香港辦公樓的租金亦受壓。我們少收了6%租金。更惡劣的是，情況在年內變得更差。

由於2019冠狀病毒病出現，有龐大的物業重估虧損也是意料之內。2020年下半年，內地的高端購物商場復甦強勁，所以過去六個月的虧損較少。整體而言，物業重估淨虧損於年內為港幣67.72億元，佔我們整體投資物業組合的總值3.6%，資本化率維持不變。

撇除這個非現金性質的項目，實質上溢利較去年上升了2%。在內地，我們的租賃業務所帶來的溢利較2019年增長了18%。香港的租賃營業溢利則下降了12%。我們售出的物業單位減少，所以我們在本地的收入減少了15%。若計及利息支出等其他項目，整體股東應佔基本溢利下降6%至港幣42.01億元。

董事長 致股東函

年末的淨負債率為21.3%，相當穩健。除非有如購置土地或出售投資物業等不可預見的情況，否則淨債項應於2023年見頂。不少最近的開支都是用於建造新項目。若有良機出現，我們不介意為現時的土地組合增添新成員，尤其是在內地。

本人在世界各地的讀者都覺得，在全球疫情肆虐期間，我們公司竟然還能持續有那麼多舉動實在難以置信。由於中國把疫情處理得相對好，市況已大致恢復正常。本人在去年的《致股東函》之補充資料中提到，本人擔心回鄉過節的工人在2020年農曆新年後能否回武漢復工，最終因為武漢封城，他們回不了去，令武漢恒隆廣場的工程延誤了約六個月。今年，我們對所有內地的在建項目都擔憂較少，因為中央政府強烈呼籲工人就地過年。然而，杭州恒隆廣場因去年的問題，我們仍在努力追趕進度，希望第一期仍能按計劃在2024年開業。

武漢恒隆廣場的購物商場將會在3月25日開業，逾80%的空間經已租出，更重要的是，幾乎每個我們希望吸納的頂級品牌都已簽約進駐。從開業的首天起，這將會是武漢的Home to Luxury。本人預計開業後生意暢旺。其辦公樓出租情況理想。如市況許可，我們希望能在明年預售住宅單位。

大連恒隆廣場現正從次高端購物商場轉型為高端購物商場，其進程已到最後階段。許多廣受推崇的一線品牌已經進駐，更多會陸續加入，整個轉型過程應在今年年底完成。第二期佔總空間的13%，快將完全投入運作。這項目正迅速冒起成為市內最受追捧的高端購物商場，其全年影響將於2022年體現。

就如我們近年在上海恒隆廣場和上海港匯恒隆廣場進行的舉措，我們正規劃在濟南恒隆廣場開展資產優化計劃。這是我們上海以外在內地開設的第二個物業，至今已有十年歷史。一直以來，濟南恒隆廣場都表現出色，客流量、零售額和租賃收入都理想。為保持其競爭力，這正是升級的好時機，希望成果會接近上海兩座購物商場的佳績。



武漢恒隆廣場

在香港，我們希望最早能在今年下半年預售位於前淘大工業村的住宅單位。這項目及電氣道的辦公樓正如期施工，預計分別在2023年上半年及2022年上半年可取得使用許可證。

去年9月，我們投得壽臣山地塊，這幅地塊位於香港島南區一個眾所渴求的住宅地段。這是我們20年來首次在本地公開招標中報捷。我們的原則很簡單，香港眾多物業種類中，我們唯一感興趣的只有真正的豪宅。這類物業供應有限，而市場上永遠有需求。再者，邊際利潤率可以甚高，如果我們時機和成品都把握得好，這類項目的溢利可以很豐厚。

近年我對香港經濟的悲觀看法，對於一直有留意我們公司的人應該不會感到陌生。2019年的社會動盪從根本上改變了我們的未來。在不同程度上我們已冒犯了至少90%的內地民眾。這說法大概錯不了。他們不明白為何有這麼多香港人對其祖國這麼反感，而事實是只有少數香港人這麼想。就如本人過往在函件中提到，大多數人可能不喜歡現屆香港政府，因為其施政無能，很不幸這種敵意被轉移到中央政府身上。這意味着，只要北京今後不會愚昧地支持無能的領導者，那在一定程度仍能挽回香港人的心。

《港區國安法》實施後，我們的街頭已回復平靜，騷亂不大可能短時間內捲土重來。《港區國安法》讓我們爭取了一些時間來修補社會多方面的裂痕。與此同時，要下苦功慢慢培育香港人的國家身份認同，畢竟這情感已消失了一個半世紀。香港經濟在祖國支持下會平穩發展，雖不會很蓬勃，但也不會沒路走，香港依然能為國家作出有意義的貢獻。本

人看不到北京有甚麼原因要傷害香港。希望我們的經濟會與內地這世界第二大經濟體逐漸融合。這是本人與香港其他理性的人長期以來所主張的。任何客觀而希望香港繁榮的有識之士都不難得出這結論。

對許多內地人來說，香港終究還是有些吸引力的，包括一群為數不少的超級富豪。香港是個歡迎外來人士的開放社會，縱使不諳本地方言（廣東話）的人也不難在這裏安居樂業。例如，過去10至20年，有越來越多西方年輕人以香港為家。他們從事的行業，從專業人士、藍領工人、到企業家都有。他們當中有些開設了許多咖啡館和酒吧，豐富了我們的社區生活。以本人的物理治療師為例，他來自澳洲；另有位朋友舉辦豪華活動時，聘用的保安人員則來自非洲和英國。只要他們奉公守法，香港都歡迎他們！

還有來自世界各地的富豪，他們喜歡香港稅率低，以及與全世界接軌的卓越航運網絡和數碼連接，再加上鄰近龐大的中國市場。香港現正重回正軌，與內地關係亦然，許多來自內地的超級富豪仍然希望在香港置業。最近，一個在香港生活了超過20年、來自上海的朋友向本人抱怨：他和妻子以及兩個十來歲的女兒覺得他們600平方米的家太小了（而這已比本人的家要大很多！），他們正在找1,000平方米的房子。他們找對人了，本人知道他們理想的家在哪！

我們投標壽臣山地塊還有另一個原因——因為最近的社會問題和疫情，市場氣氛相當低迷。我們過往30年的往績證明，我們是趁低拾寶的能手。就像本人一直告訴投資者，只有當滿街鮮血時，恒隆才會入市。不出所料，我們投標，我們中標。

這種策略需要有耐性，有時需要長時間的耐心等待，而我們有的就是非凡的耐性。20年前，我們在公開拍賣會上投得現為君臨天下的地塊時，我們之外只有一位競標者。而這次似乎有四位，包括20年前曾與我們競標的那位。有些人認為，君臨天下是香港史上盈利最豐厚的房地產項目。本人不知道是否屬實，但應與事實相距不遠。有意思的是，在我們這次中標後，其中一位競標者馬上致電給本人，問我們會否允許他們加入為合資夥伴。認識本人的話都知道答案——本人靜候20年並非為了與他人分享成果。畢竟，我們財力雄厚，而就恒隆的規模而言，這項目並非那麼大，更何況地塊本身與其價格均具吸引力。本人預期最終盈利會同樣令人滿意。

這幅地塊佔地8,800平方米，我們可興建4,400平方米左右的豪華大宅。我們的中標價為港幣25.66億元，相當於每平方米可建面積近港幣58.3萬元。2018年，一家內地企業投得隔壁一幅大一點的地塊。與他們相比，我們的中標價十分吸引。他們的中標價是每平方米港幣92.4萬元，幾乎比我們的高出60%。我們的地塊坐擁無敵全海景，政府的租賃契約條款也很簡單。而他們的不但完全沒有海景，還須遵守苛刻的建築規限。

我們的交易原定於2020年12月30日完成。然而我們投得地塊後，才得悉作為外國主權國的賣方仍未按照既定的外交義務向北京申請批准出售土地。因此，我們無法按原定時間完成交易，只能靜候佳音。本人對情況多少有點了解，堅信沒有原因會導致交易不能早日完成。在如今的低息環境下，已支付的10%首期可視為期權金，用來購置一幅價格非常合理、極優質的地塊。坦白說，這幅地塊幾可謂絕無僅有，而本人相信這只不過是短期期權而已。

如我們再物色到其他優質且價格同樣吸引的地塊，將會毫不猶豫，再度出擊。

展望

在香港，除了豪宅市場外，我們投資其他房地產領域的可能性極微。我們甚至可能會繼續出售一些成熟的投資物業，但沒必要倉促決定。我們會持續觀察政治、經濟和市場局勢的演變，如常適時地向投資者通報。

在內地，我們會一如既往尋找更多購置土地的機遇。我們正研究數個大都會，也樂意在某些我們已進駐的城市擴充規模。我們繼續視中國內地為投資四、五星級，特別是五星級購物商場的理想之地，如果情況需要，甚至可以涉足其他產品類別。我們會貫徹謹慎行事的宗旨。

本人預料，內地零售消費在2021年會持續復甦，高端時裝和飾品應該仍會表現最佳。然而，由於2020年的增長速度極為強勁，今年的百分比增長可能會變得溫和。其他商品的銷售應回復甚至超越2019年的水平。



我們兩個位於上海的項目在租金收入方面應會維持出色的業績。在增長速度方面，本人預期上海港匯恒隆廣場將會接近甚至超越上海恒隆廣場。至於收入增長方面，上海以外的購物商場應更強勁。本人認為，昆明恒隆廣場及大連恒隆廣場特別值得關注。前者正蓄勢待發，後者在迎頭趕上。近年表現卓越的無錫恒隆廣場應會持續有優秀的表現。種種好跡象顯示，3月25日開業的武漢恒隆廣場將會有亮麗的表現。

包括武漢恒隆廣場在內，六座近年開業的購物商場中，有五座都屬於高端的，只有天津恒隆廣場屬次高端類別。五座高端購物商場中，最先開業的瀋陽市府恒隆廣場表現僅算尚可，但其餘的均印證可與我們兩座位於上海的高端購物商場媲美。本人相信繼武漢恒隆廣場後，預計2024年開業的杭州恒隆廣場的購物商場將會延續佳績。

展望將來，未來五、六年開業的新物業將會十分令人滿意，總建築面積相當可觀。各個項目的竣工時間先後有序，讓我們的財政不至緊張。

一座新開業的購物商場通常需要數年才會成熟。由於2011至2017年的熊市，我們所有新發展項目的成熟期都被延長。幸好市況逆轉，自2018年起，所有項目均重回正軌，表現優秀，而即使至今已持續了整整一年的疫情也沒有窒礙其增長勢頭。

於2019年8月開始營運的昆明恒隆廣場，以及往後落成的購物商場，它們的成熟期所需的時間應會更短。我們已積累經驗，包括項目設計方面的覈門，市況也一片向好。武漢恒隆廣場很有機會表現相若，今年內就有分曉。

值得注意的是，上海恒隆廣場也許是全國首座真正的高端購物商場，但除此以外，我們位於其他城市的購物商場落成前，已有競爭者佔據市場的領導地位。一線和二線品牌已經在其他購物商場落戶，因此我們的五星級購物商場開業時，須力爭躋身領先位置。目前為止，除瀋陽市府恒隆廣場外，我們都大獲全勝。在這些市場中，我們現在是無可爭辯的龍頭。

各地對時尚奢侈品的需求都不相同，這點不用多說。以路易威登 (Louis Vuitton) 為例，部分城市的門店數量可以比其他城市多。例如，上海和北京兩地各自能輕易容納至少七家門店，杭州和成都四家，武漢三家，瀋陽兩家等等，而很多其他城市只能容納一家門店。對我們而言，重要的不僅僅是我們身處哪個城市類別，還有我們在某個城市的市場定位。我們能取得多少市場佔有率？最好當然是在上海等龐大市場中獨佔鰲頭，因為那裏的租金收入會極高，像上海恒隆廣場。可是，假如我們能在昆明或無錫等可容納一或兩家門店的城市中佔據市場主導地位，收入還是相當可觀的。無論如何，平均租金顯然會反映賺取收益的能力。

在檢視我們多項新工程之前，本人先簡單回顧這兩年來項目落成的情況。不知不覺間，我們已經啟用了一座購物商場、三座辦公樓和一家酒店，總面積達61.3萬平方米。2019年竣工的有無錫恒隆廣場的第二座辦公樓、昆明恒隆廣場的購物商場和

辦公樓，以及瀋陽市府恒隆廣場的瀋陽康萊德酒店。去年年底，我們在武漢恒隆廣場的辦公樓正式開業。這些建築無論座落於世界哪個角落，每一座都會被視為達到世界一流的水平，甚至是最好的一座。

當武漢恒隆廣場的購物商場在3月開業之後，我們預期要到2023年才再會有內地項目落成，那又會是另一個繁忙的一年。屆時，武漢恒隆廣場的住宅單位應該可供入住，這是我們在上海以外的首個住宅項目。無錫恒隆廣場和昆明恒隆廣場亦將有住宅單位落成，而這兩個發展項目預計在同年皆會開設一家酒店。在無錫恒隆廣場的將會是一家國際品牌的精品酒店，酒店營運商的細節將於今年稍後時間公布。至於將於昆明恒隆廣場開設的酒店，其營運商將會是君悅酒店。

從2024年年底開始，杭州恒隆廣場的購物商場和一些辦公樓應會開業。另有一些辦公樓和一家酒店應會在2025年或不久之後便準備就緒。事實上，我們快將與一家真正頂尖的酒店集團簽訂合約。這會為項目餘下的部分定調——頂級奢華、世界一流。

同樣於2025年，我們計劃瀋陽市府恒隆廣場的部分住宅大樓可以首先竣工，現有購物商場的擴建部分亦會落成。兩部分的購物商場加起來的零售空間，必能大大提升顧客體驗。我們會繼續尋找合適的時機興建第二座辦公樓。

這些新工程會令管理層忙個不停，至少要到2026至2027年方會完事。如果我們在未來一、兩年內購置土地，物業的竣工日期會與現有項目好好銜接。

在財務業績方面，本人預計未來兩、三年內，大連恒隆廣場、昆明恒隆廣場和緊接的武漢恒隆廣場的購物商場都會漸趨成熟，租金應會上揚。到2024或2025年左右，杭州恒隆廣場的零售業務應該會投入市場。這些項目加上我們在上海內外的現有項目，利潤潛力應該頗為雄厚。

本人預計，無錫恒隆廣場第二座辦公樓、昆明恒隆廣場和武漢恒隆廣場各一座辦公樓在這18個月以來所增加的辦公室空間，將會在未來數年基本上全部租出。屆時，杭州恒隆廣場的辦公樓也會差不多啟用。目前為止，那裏的辦公樓市場十分活躍，我們的選址極為理想，整個項目的設計和建築水平同樣優秀。

在未來四、五年內，我們希望把上海以外的住宅單位全部售出，這應會帶來合理的溢利和可觀的現金流。按照竣工的次序，這些項目是武漢恒隆廣場、無錫恒隆廣場、昆明恒隆廣場，最後是瀋陽市府恒隆廣場。

從以上對我們內地租賃業務的闡述看來，除非有無法預知的情況發生，否則我們未來十年左右的財務回報應可令人鼓舞。

可惜的是，香港的租賃市道將會持續疲弱。坦白說，如果未來數年的租金能維持在去年的水平，本人已經心滿意足。如果我們出售任何投資物業，總租金收入將會下降，但我們將可以從一些老化的資產中套現。資本增值與初始成本相比應該仍然非常豐厚。



杭州恒隆廣場

董事長 致股東函

今年和未來數年的總溢利亦將視乎香港資產的銷售情況而定。總共有三個銷售來源。第一，已落成的發展項目，例如藍塘道項目，有九間大宅待售，另有兩間用作出租。第二，正在或即將興建的新項目，包括九龍灣前淘大工業村的住宅大樓、港島東電氣道的辦公樓，以及有望快將完成交易的壽臣山地塊。最後，與近年來一樣，我們亦可能會出售一些投資物業，其中很多都是在我們的投資組合裏長期持有的。

為我們長期服務的獨立非執行董事夏佳理先生將於4月舉行的股東周年大會上榮休。這是由於董事會多年前設定的董事年齡限制。本人衷心感謝他多年來對本公司的指導。在本人於1980年擔任執行董事前數個月，他便加入董事會，擔任非執行董事。因此，他是目前唯一一位自本公司60年前成立以來，與所有三位主席和六位行政總裁（前稱董事總經理）共事的非執行董事。他和本人是僅有的兩位曾直接與本公司創辦人陳曾熙先生共事的董事。

夏佳理先生在香港出生長大，於英國受訓成為大律師。他在香港執業數年後，於商業機構擔任高級管理職務，再成為事務律師。他曾是本地最大的律師事務所之一的合夥人。結合他的出色頭腦，夏佳理先生能將法律專業知識與商業智慧完美地融會貫通，實屬少有。他被譽為香港最睿智的商業奇才之一，本人很榮幸他同意擔任董事長顧問兩年。

在結束本函之前，本人想藉此機會向所有盡忠職守的員工致謝，他們在疫情期間以專業的精神、忠誠的態度履行各自的職務，尤其是我們眾多的前線員工經常置身於危險之中。去年，本人特別表揚了武漢的同事；今年，本人應該讚揚香港的團隊。全賴他們這些無名英雄，本公司才得以運作暢順。管理層和人力資源團隊盡力保護員工安全，而員工亦竭誠服務，答謝所有人包括公司大股東。這就是恒隆精神，這份精神令所有員工（包括本人）都以在這家公司工作為榮。

董事長

陳啟宗

香港，2021年1月28日



董事長致股東函之補充資料

2月9日，我們去年9月從招標投得的壽臣山地塊的所有外交障礙都得到了圓滿解決。通過與賣方合作，交易於今天中午完成。這是一項可喜的發展。

董事長

陳啟宗

香港，2021年2月25日

副董事長 簡函



陳文博
副董事長

我在寫這首份《副董事長簡函》時，正身處生活大致恢復正常的上海，感到出奇地合適。在香港遙距觀察一年後，我1月中來到這裏，為了能親身感受中國內地的現況，並視察我們的營運和施工項目。

過往我每年到內地約20次，每次都走訪幾個城市，每趟出差三至四天。2020年，我只出差一次——在上海僅逗留了六天。這次回到上海，有幾個方面都讓我感到驚訝，當中最深刻的是這裏暢旺、活躍的零售市場。雖然平日讀到的報告都顯示內地零售業強勁，但耳聞目睹卻完全是另一回事。上海港匯恒隆廣場及上海恒隆廣場各處都人頭湧湧，店外排隊者眾，與歐洲及北美地區店舖大開緊閉和街道空無一人的情景形成強烈對比。幸好，香港的市況介乎這兩種極端之間，但較接近內地的情況。我對內地零售市場的演變雖有一些見解，但這些看法不算獨特，暫且擱下不談，在此轉而談談一些讀者可能想知道的、更根本的問題——我希望引領恒隆邁向的未來。

自創立以來，恒隆一直恪守一套堅實的價值觀。這套價值觀源自本公司創辦人陳曾熙先生，現任董事長承先啟後，並將由我延續下去。記得我在2010年加入恒隆集團時，公司以「SAIL」來概括我們的價值觀——昭明（Simplicity）、權操（Authority）、誠信（Integrity）、忠貞（Loyalty）。2012年，我們把其更新為「只選好的 只做對的」（We Do it Right），此理念不僅體現了前者的原意，還涵蓋了我們價值

觀更廣義的精神。時至今日，我們把這套價值觀以更貼近現況、更詳盡的方式呈現，即願景（Vision）、使命（Mission）、核心價值（Values），簡稱「VMV」。

我認為其字面本身已簡明扼要且充分表達其精髓，所以只在這裏簡單解釋一下VMV每個部分背後的理念。

我們的願景：締造優享生活空間

我們是一家目標清晰的地產發展商，在業務上有明確的優次與專長。我們只專注於自身的核心業務——空間，即存在於某空間（及時間）的個別地點。我們不是一家綜合企業，亦非科技公司，而是房地產公司。我們的優勢在於如何締造最優越尊享空間，豐富持份者的生活質素及環境。我們無意把業務擴展至不相關的範疇，也無意盲目追隨所謂的「科技」潮流。我們必須探索和擁抱科技為我們提供的許多新工具和激發的新思維方式。不過科技只是一種途徑，而非最終目的。

我們的使命：聯繫顧客、社群、夥伴，實現可持續增長

人人都在談可持續發展和可持續增長，但要真正有意義，我們必須進一步確立其定義。恒隆要實現這個範疇的目標，不會只自顧自埋首苦幹，而是會聯繫客戶及社群，讓他們一起參與。

過去11年來，我一直對投資者、分析師，以及同事說，我們必須反覆更新我們的模式。地產業過往不斷重複的模式基本上是：建造一個盒子，加添照明和空調，然後把這空間以高於成本的租金租出。以往，在內地這是個可行的模式，直至近來已有點勉強，但今時今日肯定是行不通了。為了保持公司的優勢以至行業地位，我們必須為這個盒子添上優質的服務，用「以客為尊」的思維經營業務，並運用一切可掌握的工具。這就是我們使命裏所提到的「聯繫顧客與社群」的涵義。業主、租戶與顧客之間的關係不再是單向或單方面的，要成功我們便要坐言起行，利用我們的空間為場所和媒介與他們互動。

我們的核心價值：誠信、永續、卓越、開明

雖然「誠信」是我們60年來的核心所在，但我仍認為應該再三強調。對業務的誠信、對持份者的誠信、對環境的誠信——這些都是公司存在的先決條件，也是我們社會契約的一部分。

「永續」是我從小養成的價值觀。大衛·艾登堡（David Attenborough）的電視節目和《國家地理雜誌》伴隨我成長，這些都有助建立我的世界觀。香港鬱鬱蔥蔥的自然環境令我熱愛大自然，而香港的稠密和不均則令我成為一個關注社會的公民。

我們在各項工作中都應追求「卓越」：不論「台前」——物業的設計、施工、租賃、營運和營銷——還是「幕後」工作，都要同樣優秀。我們必須繼續力求卓越，以免自滿。當工作達到我們所追求的卓越水平時，尊重和自豪感就會油然而生，這一點我們的客戶怎會察覺不到。換言之我們要不斷改進、反省。

「開明」聽起來可能很空泛，但這正是我經常與同事討論的另一議題。營運一家公司就如做人一樣，我們必須對事物抱持開放態度。樂於接受批評，樂於接受更好的做事方式，樂於接受新潮流和新市場。我不斷提醒同事要接觸新事物，讓自己有新靈感，進而為客戶帶來新主意。

「開明」的另一個含意，是我們還必須以開明的態度對待顧客——誠懇真摯，殷勤周到。

綜合起來，我們的VMV其實並非新事，但能更清晰地向持份者傳達我們營運的指導方針，並「證明」我們的存在價值。

希望以上的闡述能有助你們了解董事長陳啟宗先生、行政總裁盧韋柏先生和本人的理念。

我想在此略改話題，談談對我們業務至關重要的兩個領域，尤其在2019冠狀病毒病疫情下：可持續發展與科技。

可持續發展

從我們的VMV，大家應能看出可持續發展是我們的營商要則。我鼓勵大家檢視我們的表現，因為我堅信成績會說明一切，在此也就不探討具體的目標和指標了。這些都已於我們獨立的可持續發展報告（即將發布）、新聞稿，以及分析員簡報會中公開披露。我想集中探討我們重新強調可持續發展的原因。

陳啟宗先生曾對本人說，他對現今世界某些方面感到非常陌生，現在發生的事情他已無法完全理解或解釋。雖然本人的經歷與見識均比陳啟宗先生少，但對他所言亦有同感。不過，對這些變化經過一番深思後，我領會到的是企業必須多與社群及持份者互動，而這些互動必須平易通達。

企業若僅透過日常業務營運及/或提供股息以達至財務上的可持續回報，已難以滿足持份者。企業需要證明自己對環境、社會和管治的相關範疇作出重要且適切的貢獻，以免被消費者、投資者、員工或政府摒棄。

此外，既然現有體系和架構難以甚至不能應付現代的生活方式（從科技的影響到我們對環境的負荷），大家便漸漸用自己的方式解決問題：透過直接行動（如當義工清潔海灘）、利用消費影響力（如選擇環保產品），以及利用社交媒體的力量宣揚主張或討論議題（如在臉書或Clubhouse上分享環保點子）。

對那些從來只在乎是否已滿足最低法規要求的公司而言，這是企業責任轉為市場主導模式的範式轉移。不過，對我們而言，箇中意義就是更大力宣揚我們一向奉行的價值觀，更緊密地與持份者聯繫，重新審視和完善我們的營運，並確保我們好好付諸實行。

科技

至少從我2010年加入公司以來，我們便一直以嚴謹的態度審視科技，或我們現在稱為「科技」的事物。當年至今的發展教我既喜亦憂。一方面，我們的業務蒸蒸日上，而且市場上一直沒有顛覆業界的科技出現。另一方面，我禁不住擔心我們會像「柯達」一樣因追不上科技的發展而被淘汰。

科技正促使零售地產業市場兩極化。大致來說，頂級的購物商場會越做越好，其他的會越做越差。這並不是五五之比，即一半變差而另一半變好，較可能的是八二之比，甚或會更加極端。這種情況會出現，是因為最差勁的零售商和毫無吸引力的購物商場會遭顧客離棄，獲追捧的會是一流的購物商場

及零售商、電子商務，以及另類娛樂（我們主要的零售顧客對娛樂的需求跟消費一樣大！）對我們更有利的是，高端零售業和很多與之相關的體驗並不能在網上複製——至少目前還不能。這種市場生態形成自我延續的循環：對業界巨擘是良性循環，但對弱者卻是惡性循環。

陳啟宗先生與本人都曾詳盡剖析，我們的業務與中國以至國際上絕大多數購物商場經營者之間最關鍵的區別。簡而言之，就是我們項目的頂級選址，加上硬件和軟件的優勢，使我們旗下物業的租戶和顧客數量都穩步上揚。這樣我們就成為了少數受益者之一。熟悉房地產及其營運的人會留意到，我們所有優勢都是別人難以仿效的。有意思的是，互聯網在很多行業中促成了贏者通贏（或大贏）的市場生態。我意識到情況未必會持續，因此我們必須留意這種生態在未來會如何轉變。我常常與租戶、網上競爭對手、最終消費者和其他持份者討論零售業的未來，從中獲益良多，對我們的內部討論大有助益，使之更為充實。

這些複雜議題討論起來可以洋洋灑灑，但為求簡明，我還是暫且在此擱筆。在反覆檢視過上文的論點後，我堅信公司前景一片光明，希望您也同意我的觀點。如閣下希望討論以上任何事項，我十分樂意在我們與分析員的定期會面或在非交易路演上進行討論，又或是在我們的周年大會上則更佳。

副董事長

陳文博

上海，2021年1月28日



卓越

我們竭力為顧客、租戶及社群提供最高水平的
服務及超出期望的生活體驗



上海港匯恒隆廣場



無錫恒隆廣場

業務回顧

穩健的 物業組合

42 項目摘要

51 內地物業租賃

64 香港物業租賃

69 香港物業銷售

70 展望

71 發展中的新項目

75 集團主要物業



Fashion Walk



恒隆中心



山頂廣場



康怡廣場



昆明



渣打銀行大廈



雅蘭中心

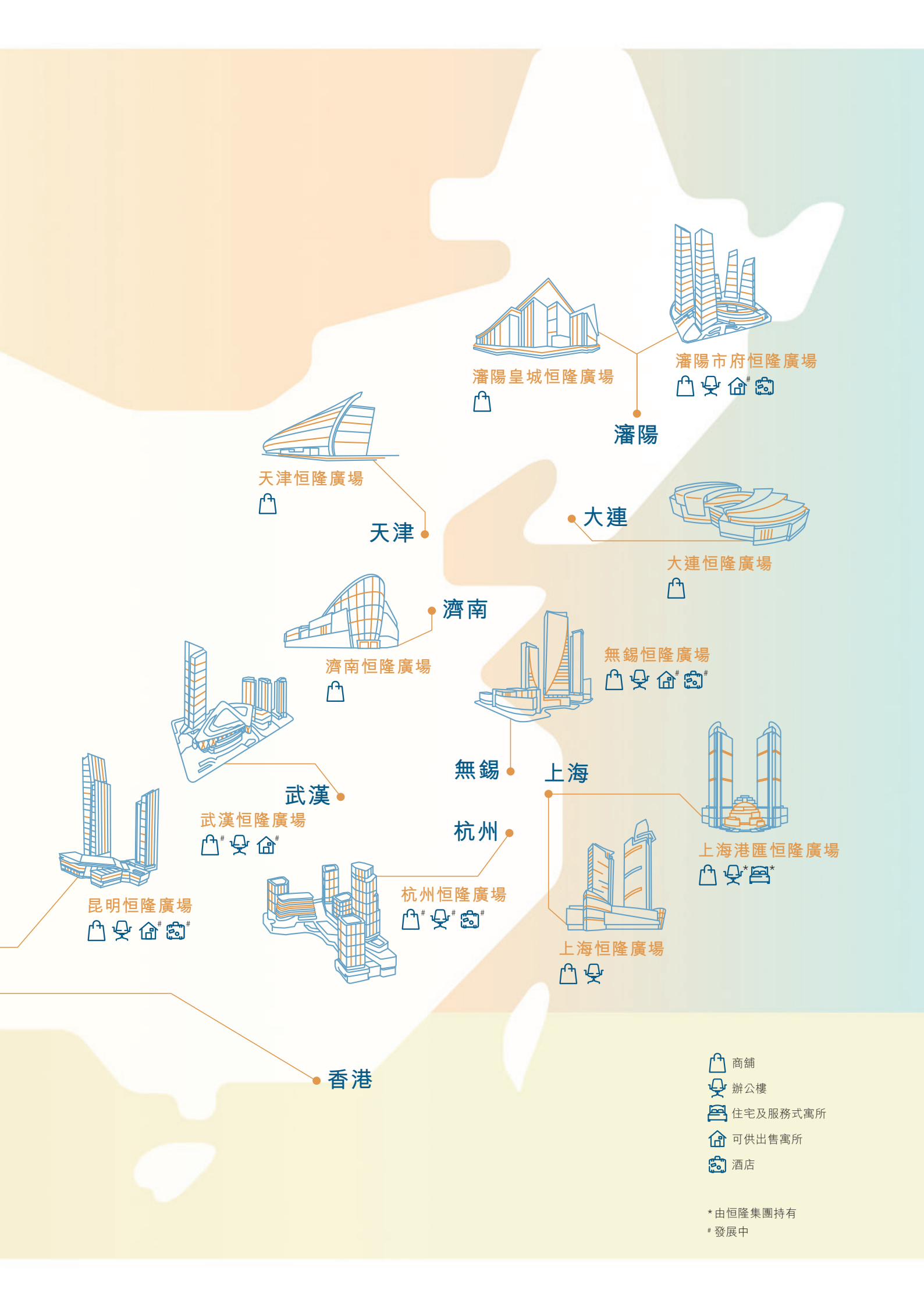


家樂坊

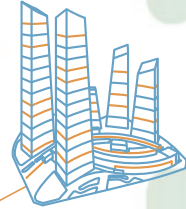


淘大商場





瀋陽皇城恒隆廣場
🛍️



瀋陽市府恒隆廣場
🛍️ 🏢 🏠 # 🏨

瀋陽



天津恒隆廣場
🛍️

天津



大連恒隆廣場
🛍️

大連



濟南恒隆廣場
🛍️

濟南



無錫恒隆廣場
🛍️ 🏢 🏠 # 🏨

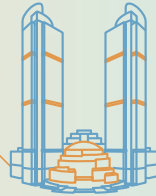
無錫



武漢恒隆廣場
🛍️ # 🏢 🏠 #

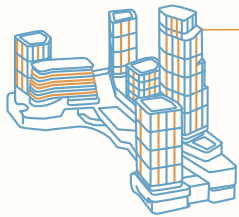
武漢

上海



上海港匯恒隆廣場
🛍️ 🏢 # 🏠 #

杭州



杭州恒隆廣場
🛍️ # 🏢 # 🏠 #



上海恒隆廣場
🛍️ 🏢



昆明恒隆廣場
🛍️ 🏢 🏠 # 🏨

香港

- 🛍️ 商舖
- 🏢 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

內地物業

主要物業簡介



上海恒隆廣場

以「Home to Luxury」為定位，這座五層高的購物商場雲集了全球100多家知名奢華時尚品牌及餐飲食肆，租戶包括路易威登 (Louis Vuitton)、愛瑪仕 (Hermès)、香奈兒 (Chanel)、迪奧 (Dior)、卡地亞 (Cartier) 等，其中思琳 (CELINE) 男士及 Pronovias 等眾多品牌更是首次進軍內地或於亞洲開設門店。

上海恒隆廣場兩座甲級辦公樓坐落於黃金地段，採用頂級設計及配備先進設施，深受金融服務、零售和專業服務等行業的知名跨國公司及本地領先企業歡迎。



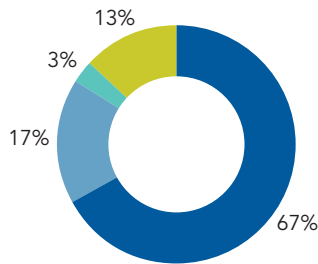
上海港匯恒隆廣場

上海港匯恒隆廣場坐落於上海最大的徐家匯地鐵站上蓋，盡佔地利。繼為期三年的大型資產優化計劃竣工後，上海港匯恒隆廣場已煥新成「Gateway to Inspiration」概念隆重登場，匯集各大小國際奢華時尚品牌，包括葆蝶家 (Bottega Veneta)、博柏利 (Burberry)、卡地亞 (Cartier)、芬迪 (Fendi)、古馳 (Gucci)、路易威登 (Louis Vuitton)、蒂芙尼 (Tiffany & Co.) 及梵克雅寶 (Van Cleef & Arpels) 等，更設有涵蓋時尚服飾、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，成功鞏固其雲集奢華時尚品牌的地區時尚生活中心地位。

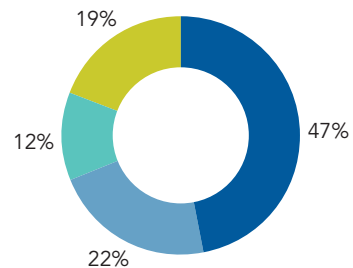
上海港匯恒隆廣場的甲級辦公樓* 獲多家名列《財富》世界500強的世界級企業進駐，而高端服務式寓所* 提供逾600多個單位可供出租，配備各項豪華私家會所設施，一直是國際企業海外高級行政人員留居上海的住宿首選。

商舖的行業性質分布 (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



商舖的行業性質分布 (按已出租樓面面積)



主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	53,700
	159,555
	不適用
	不適用
車位數目	804
租出率 (於年底)	99%
	93%
	不適用
購物商場租戶數目 (於年底)	130

	122,262
	67,223*
	83,942*
	不適用
	752
	98%
	99%*
	86%*
	375



瀋陽皇城恒隆廣場

瀋陽皇城恒隆廣場位於瀋陽市的金融中心，網羅超過220家人氣品牌，租戶包括Air Jordan、adidas、斐樂（FILA）、優衣庫（UNIQLO）及奈雪酒屋「BlaBlaBar」等，匯聚時尚服飾、休閒娛樂、美容及化妝品和優質食府等類別，是年輕消費者追求時尚潮流的必到熱點。



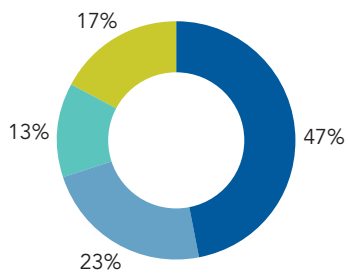
瀋陽市府恒隆廣場

瀋陽市府恒隆廣場坐落於瀋陽核心商業區，搜羅全球各地備受追捧的奢侈品牌，例如香奈兒（Chanel）、卡地亞（Cartier）、Christian Louboutin、華倫天奴（Valentino）、浪凡（Lanvin）及伯爵（Piaget），還設有精品超市、豪華影院、環球美食及生活時尚配套。

瀋陽市府恒隆廣場的甲級辦公樓是市場上最享譽盛名的首選辦公樓宇，吸引多家跨國企業進駐。瀋陽康萊德五星級酒店是本公司在內地的首個酒店項目，位於辦公樓頂部19層，設有315間豪華客房。

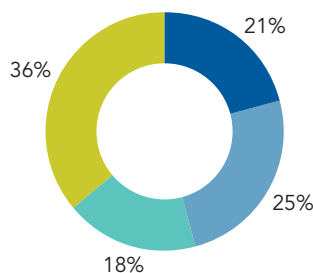
為配合此商業綜合項目的現有部分，我們計劃興建零售商場、寓所及辦公樓。

商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



109,307
不適用
不適用
不適用
844
88%
不適用
不適用
221

商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



101,960
131,723
不適用
60,222
2,001
89%
90%
不適用
132

內地物業

主要物業簡介



濟南恒隆廣場

濟南恒隆廣場位於濟南市核心商業區，是當地最大型和最著名的購物商場之一，以生活時尚潮流樞紐為定位，坐擁350多家品牌店鋪，集國際名牌、潮流服飾、兒童教育及遊樂、豪華影院、精品超市及環球餐飲等多種配套於一身。

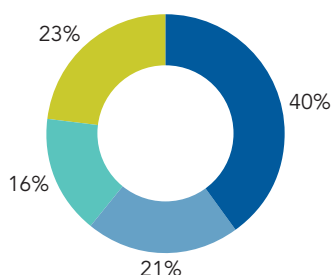


無錫恒隆廣場

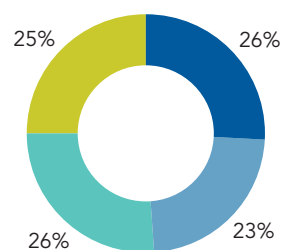
無錫恒隆廣場坐落於市中心最繁榮的商圈，匯聚接近200家優質零售店鋪，當中不乏多家國際奢侈品牌，包括寶格麗 (BVLGARI)、思琳 (CELINE)、聖羅蘭 (Saint Laurent)、路易威登 (Louis Vuitton)、伯爵 (Piaget) 及卡地亞 (Cartier) 等，堪稱奢侈品的核心地域；而位於此項目的兩座辦公樓提供一流設施且設計精湛，吸引多家跨國企業和內地領先企業進駐。

兩座可供出售的豪華寓所及一座酒店大樓現正施工。

商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



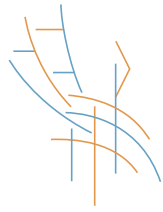
- 服裝飾品
- 餐飲
- 消閒及娛樂 (包括生活品味)
- 其他

主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	171,074
	不適用
	不適用
	不適用
車位數目	785
租出率 (於年底)	94%
	不適用
	不適用
購物商場租戶數目 (於年底)	351

總樓面面積 (平方米)	118,066
	137,699
	不適用
	不適用
車位數目	1,292
租出率 (於年底)	96%
	72%
	不適用
購物商場租戶數目 (於年底)	199

商舖
 辦公樓
 住宅及服務式寓所
 酒店



天津恒隆廣場

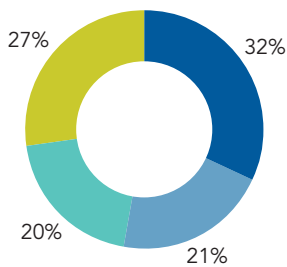
天津恒隆廣場坐落天津海河沿線商務區的中心，其策略性位置使其成為當地的潮流生活時尚熱點，雲集超過220家國際及內地品牌，涵蓋購物、餐飲、休閒、娛樂等各種流行消費體驗。天津恒隆廣場將於2021年繼續轉型，由大受家庭客戶歡迎的時尚生活商場拓展成雲集更強輕奢侈及高級時裝品牌陣容的商場。



大連恒隆廣場

大連恒隆廣場坐落大連市核心商業地段，匯聚國際及國內知名服裝及服飾、珠寶鐘錶、潮流美妝、數碼產品、目不暇給的國際美食、頂尖國際娛樂及休閒設施、動感家庭親子園地以及一系列創新的運動配套等。項目更設有溜冰場及大連首家百麗宮影城，提供全天候娛樂選擇。商場將在2021年年底前升級轉型為高端地區時尚生活商場。

商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



152,831

不適用

不適用

不適用

800

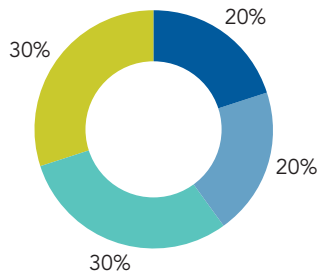
76%

不適用

不適用

221

商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



221,900

不適用

不適用

不適用

1,214

77%

不適用

不適用

285

內地物業

主要物業簡介



昆明恒隆廣場

以「昆明亮點，點亮昆明」為品牌理念的昆明恒隆廣場是本公司在內地西南地區的首個發展項目，匯聚知名國際及國內品牌如路易威登 (Louis Vuitton)、迪奧 (Dior)、思琳 (CELINE)、寶格麗 (BVLGARI) 和勞力士 (Rolex)，為顧客提供全面的購物、餐飲及娛樂等尊貴購物體驗。商場內有近30%的品牌為首次打入昆明及雲南市場。

昆明恒隆廣場的甲級辦公樓位置便利，提供一系列優質的設施及服務，為昆明確立新指標，亦是安永會計師事務所、施耐德 (Schneider) 及海通證券等跨國及當地領先企業的首選落戶之地。

五星級昆明君悅酒店將於2023年年中開幕。



武漢恒隆廣場

武漢恒隆廣場位於武漢市商貿樞紐，與地鐵相連，交通便利，是本公司在內地華中地區的首個大型商業發展項目。此項目包括一座世界級購物商場、甲級辦公樓及可供出售的寓所。

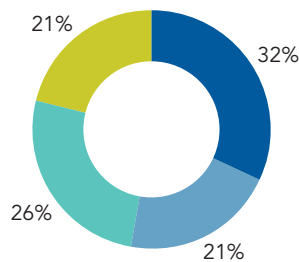
辦公樓樓高61層，是本公司在內地物業組合中第六個辦公樓項目，並已於2020年11月供租戶進駐。辦公樓已吸納了保險、銀行和證券等專業服務行業和本地龍頭企業為租戶。

購物商場則定於2021年3月開幕，網羅了服裝飾品、休閒娛樂、優質食府等奢侈及人氣品牌。








寓所部分現正施工，預計將於2022年下半年起分階段完成，並將於2021年下半年開始預售。

商舖的行業性質分布
(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



主要統計數字

總樓面面積 (平方米)		166,754
		167,580
		不適用
		不適用
車位數目		1,629
租出率 (於年底)		91%
		41%
		不適用
購物商場租戶數目 (於年底)		270

	不適用
	151,472
	不適用
	不適用
	不適用
	不適用
	不適用
	15%
	不適用
	不適用

 商舖  辦公樓  住宅及服務式寓所  酒店



香港物業

主要物業簡介



Fashion Walk

銅鑼灣

Fashion Walk 雲集眾多備受追捧的國際及流行品牌，坐擁40多間旗艦店及體驗店，覆蓋三大區域包括 Paterson、Food Street (食街) 及 Kingston，匯聚時裝、美妝、美饌及生活時尚的最新潮流。



恒隆中心

銅鑼灣

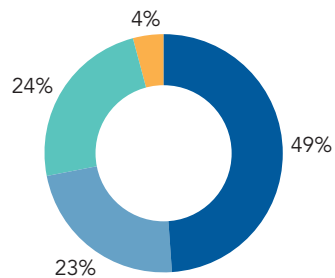
恒隆中心位處便利的銅鑼灣心臟地帶，是 Fashion Walk 的重要部分，集零售與商業設施於一身，提供旅遊、時裝批發及醫療服務。

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

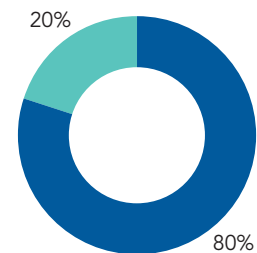
主要統計數字

總樓面面積 (平方米)		31,072
		不適用
		7,935
車位數目		不適用
租出率 (於年底)		93%
		不適用
		75%
購物商場租戶數目 (於年底)		90

商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



總樓面面積 (平方米)		8,777
		22,131
		不適用
車位數目		126
租出率 (於年底)		100%
		79%
		不適用
購物商場租戶數目 (於年底)		3

商舖 辦公樓 住宅及服務式寓所

香港物業

主要物業簡介



山頂廣場

太平山山頂

山頂廣場位於香港的著名旅遊勝地太平山山頂，是香港的主要旅遊地標，匯聚超過40家熱門品牌，當中不乏首次在香港開設門店的品牌，包括全球首間大富翁主題館「大富翁夢想世界」、來自日本的37 Steakhouse & Bar及Mina House，及驚安之殿堂（Don Don Donki）旗下的「情熱笑店」、來自新加坡的糖果店Candylicious，以及茶飲及烘焙店「奈雪の茶」等。此外，山頂廣場增設多項寵物友善設施，成為城中其中一個最受歡迎的寵物友善商場。



康怡廣場

鯽魚涌

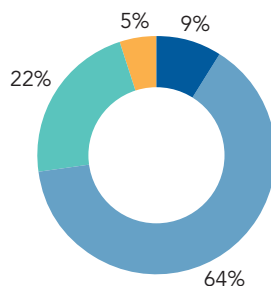
位處港島東區港鐵太古站上蓋，康怡廣場以社區購物商場為定位，主要服務附近居民和上班族，設有全港最大型日式百貨公司AEON STYLE、結合街市及超市的生活概念店「FRESH 新鮮生活」、多元化餐飲選擇、4DMX戲院及一站式教育平台。

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

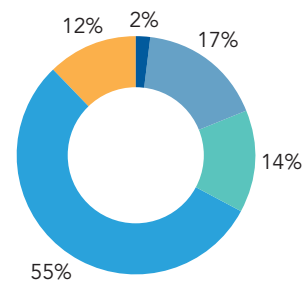
主要統計數字

總樓面面積 (平方米)		12,446
		不適用
		不適用
車位數目		493
租出率 (於年底)		95%
		不適用
		不適用
購物商場租戶數目 (於年底)		46

商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



總樓面面積 (平方米)		53,080
		10,577
		35,275
車位數目		1,069
租出率 (於年底)		100%
		99%
		29%
購物商場租戶數目 (於年底)		115



渣打銀行大廈

中環

渣打銀行大廈屬中環金融區的甲級辦公樓，超凡的建築設計巧妙地融合實際的地利元素，毗鄰港鐵中環站以及港島綫和機場快綫的轉乘車站。憑藉無可比擬的地利位置及維多利亞港的醉人景色，渣打銀行大廈絕對是理想的辦公地點。

渣打銀行大廈是恒隆集團及恒隆地產總部的所在地，亦是香港渣打銀行的總部。



雅蘭中心

旺角

雅蘭中心坐落彌敦道，鄰近港鐵旺角站，設有兩座辦公樓及一座購物商場。商場匯聚國際鐘錶珠寶品牌、概念商店以及多間時尚服飾和運動品牌店舖。雅蘭中心「潮食點」更齊集20多間國際人氣特色食肆。雅蘭中心辦公樓一期設有旺角區著名的醫務樓層，亦進一步區分美容樓層及特色商戶，提供一站式服務消閒新體驗。

商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



4,814

23,730

不適用

16

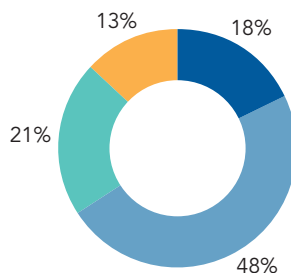
100%

100%

不適用

3

商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



20,905

31,251

不適用

40

100%

90%

不適用

26

香港物業

主要物業簡介



家樂坊

旺角

家樂坊位於客流暢旺的旺角登打士街與彌敦道交界，匯聚精彩商戶組合。除設有4,500平方呎的星巴克特色店以及佔地近20,000平方呎的Foot Locker Power Store旗艦店外，更雲集一眾特色概念店，包括潮流服飾、戶外用品、護膚及美妝用品、家居精品、影音及電子產品、美容服務及家居設計等；同時，新增的飲食樓層，也網羅多間主題食肆，成為旺角時尚優閒購物的新據點。家樂坊亦附設停車場，提供近500個車位，讓駕車人士購物倍添方便。

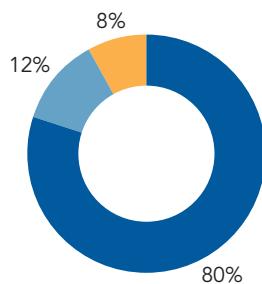


淘大商場

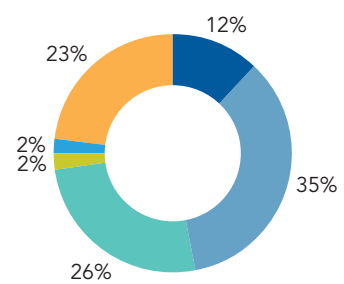
九龍灣

毗鄰港鐵九龍灣站，淘大商場是一座位於東九龍的社區商場，提供時尚服飾、美容及健康產品，以及最新電玩。商場雲集超過40間本地及國際食肆，為附近的上班族及淘大花園的居民提供一站式的生活享受。

商舖的行業性質分布
(按已出租樓面面積)



商舖的行業性質分布
(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)
- 銀行
- 百貨公司
- 其他

主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	7,454
	30,205
	不適用
車位數目	478
租出率 (於年底)	62%
	93%
	不適用
購物商場租戶數目 (於年底)	4

	49,006
	不適用
	不適用
	620
	97%
	不適用
	不適用
	257

🏠 商舖 🏢 辦公樓 🏡 住宅及服務式寓所



隨着內地2019冠狀病毒病疫情受控，奢侈品消費呈V型反彈，我們的內地物業組合租賃業務的收入按年錄得可觀增長，零售額亦超越疫情爆發前水平。

市場環境

內地商舖租賃業在2020年經歷了顛簸跌宕的一年。為應對2019冠狀病毒病疫情而實施的封城措施窒礙了年初的零售額增長。隨後政府自4月起放寬防疫措施，家庭消費回升，令中國成為全球唯一一個逆勢復甦的主要經濟體系。奢侈品市場的復甦最為顯著，主要是由於進口關稅下調和水貨活動減少，加上海外旅遊限制刺激奢侈品消費回流。同時，國際奢侈品牌亦持續在內地商舖推出新產品，並致力收窄內地和海外商品之間的銷售價格差距，進一步推動奢侈品消費。根據貝恩公司（Bain & Company）與天貓在2020年12月公布的聯合研究報告，內地奢侈品市場預期於2020年有48%的增長。相比之下，中端市場收益升幅較為溫和，大連、瀋陽和天津等東北部城市亦因需要較長時間控制疫情，整體零售表現至第四季度才開始復甦。

另一方面，辦公樓租賃業在過去一年亦充滿挑戰。全球經濟衰退對業務盈利的衝擊遍及銀行、能源及旅遊等行業，內地許多一、二線城市的辦公樓空置率上升，令租賃市場競爭更趨激烈。科技、傳媒、

電訊、製藥和專業服務等行業表現較強韌，在年內業務仍有擴張。

業務概況

我們旗下內地購物商場在租賃收入方面錄得可觀的增長，零售額更超越疫情爆發前水平，當中以上海、瀋陽、無錫和昆明的高端購物商場升幅最大。次高端購物商場的復甦步伐相對緩慢，整體零售額到2020年第四季度才恢復到與去年同期相同水平，惟其下半年升幅不足以彌補上半年疫情高峰期所造成的虧損。為提升在奢侈品方面的市場佔有率，無錫恒隆廣場、大連恒隆廣場和昆明恒隆廣場將持續引入更多元化的奢侈品牌。此外，我們著重加強與租戶的交流和提升顧客忠誠度，積極舉辦市場營銷活動，並在內地所有物業組合全面推行會員計劃「恒隆會」，成功吸納優質新品牌進駐和鼓勵現有租戶擴展業務。上海港匯恒隆廣場在完成為期三年的資產優化計劃後重新開幕，反應良好，成功打造了商場作為奢侈品牌雲集的高端地區購物熱點。

業務回顧 內地物業租賃

我們的辦公樓組合亦錄得收入增長，主要受惠於在2019年下半年開業的無錫恒隆廣場第二座辦公樓和昆明恒隆廣場新辦公樓所貢獻的全年收入，加上於2020年底落成招租的武漢恒隆廣場辦公樓所帶來的少量收益。恒隆旗下的物業佔據黃金地段並配備先進設施，依然是跨國企業和內地龍頭企業的首選。無錫恒隆廣場辦公樓於2020年下半年首推彈性辦公商業模式「恒聚」，昆明恒隆廣場和武漢恒隆廣場亦分別推出設備齊全的模塊化精裝修辦公室，為辦公樓租戶提供更多元化的選擇，並協助過去兩年新開業的辦公樓加快出租速度。

位於瀋陽市府恒隆廣場的瀋陽康萊德酒店是我們內地物業組合的首間酒店，其亦因疫情窒礙旅遊業發展而於年內面臨挑戰，至第四季度才漸見復甦跡象。另外，我們亦與凱悅酒店集團簽署合約，宣布將攜手開設昆明君悅酒店。該酒店將於2023年年中進駐昆明恒隆廣場現正施工的新酒店及住宅大樓。

在內地發展項目方面，儘管2019冠狀病毒病疫情的爆發令武漢恒隆廣場的建築工程曾於2020年第一季度短暫停工，但現時施工進度良好，商場預計將於2021年3月正式開業。杭州恒隆廣場的主要工程目前進度理想，項目涵蓋一座零售商場、五座甲級辦公樓及一間豪華酒店。

內地租賃收入按年增長 (以人民幣計值)



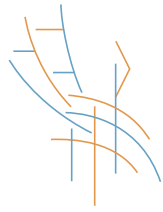
內地物業總樓面面積 (不包括停車場面積)



* 請參閱載於第78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75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



恒隆廣場「66」品牌全面煥新



「我們繼續邁向成為引領城市脈動的全國性品牌及備受尊崇的全國性商業房地產公司。」

行政總裁
盧韋柏先生

嶄新的「66」標誌包含多重意義

「66」二字以彎曲的線條相連，並以水平66度呈現，寓意恒隆將商戶及顧客連繫起來，同時成為連接內地及世界的橋樑，亦象徵「人」於城市流動的活力所帶來無限的可能和結合，與「城市脈動」的起源互相呼應。此外，「66」及「恒隆廣場」字體亦用上別出心裁的筆劃設計，令整個標誌在簡約中盡見心思。

城市脈動

惟初太始，道立於一。如同源自心臟的第一縷脈動，恒隆廣場「66」品牌誕生於恒隆集團在上海南京西路1266號的一個項目。伴隨着66層摩天樓的拔地而起，昂然聳立於上海的天際線之中，恒隆廣場「66」品牌也應運而生。緊隨其後，上海恒隆廣場盛大開幕，並且取得空前成功。自此，恒隆廣場「66」品牌在內地市場持續深耕，不斷在高速發展的城市中開展新項目，進一步融入充滿活力的城市脈動之中。

我們深信，城市脈動由「人」匯聚而成。每個恒隆廣場「66」品牌項目的設計理念，都在於把全國乃至全世界最尖端的品牌帶入當地，與年輕、時尚、充滿活力的顧客匯聚一堂。在這裡，通過我們的精心設計，顧客可以盡情享受齊聚城市脈動最核心處所帶來的卓越體驗。



請掃瞄以觀看
恒隆廣場「66」
品牌短片



上海恒隆廣場與約90家高端品牌合作舉辦年度「Home to Luxury」盛裝派對

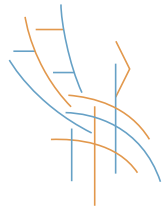
上海恒隆廣場

購物商場

上海恒隆廣場雲集超過100家全球奢華時尚及餐飲食肆，由於各地為遏制2019冠狀病毒病疫情而實施旅遊限制，刺激奢侈品消費從香港、米蘭和巴黎等城市回流上海，令商場於2020年繼續錄得租金收入增長。商場的廣告及市場營銷活動收入亦因各大頂尖品牌逐漸將目光聚焦於內地市場而有所增加。上海恒隆廣場推出「恒隆會」並與品牌合辦獨特VIC貴賓計劃，亦有效提升顧客忠誠度和租戶營業額。年內，卡地亞（Cartier）、寶格麗（BVLGARI）和芬迪（Fendi）分別擴張並優化商場內的旗艦店，加上Herno、摩奈（Moynat）、萬寶龍（Montblanc）、

Moncler Kids和寶曼蘭朵（Pomellato）等品牌新店開張，進一步鞏固了上海恒隆廣場「Home to Luxury」的定位。隨着商場持續重整租戶組合，思琳（CELINE）、高雅德（Goyard）和聖羅蘭（Saint Laurent）將於2021年上半年遷往更大的舖位，以增加其產品種類並營造更多元化的顧客體驗，愛馬仕（Hermès）亦將於今年擴充舖面。

由於與疫情相關的旅遊限制在短期內預計將繼續生效，加上奢侈品牌不斷擴充業務並加強市場營銷，上海恒隆廣場於2021年可望延續強勁的零售表現。商場將透過持續優化奢侈品牌組合及引入獨家品牌，鞏固其「Home to Luxury」的定位，同時亦藉着「恒隆會」和獨特VIC貴賓計劃促進顧客忠誠度，並透過主要品牌的擴充和升級推動業務增長。



辦公樓

儘管企業因困難的市場環境而對擴充業務持審慎態度，而周邊較偏遠地區的辦公樓業主以進取的方式吸納租戶，導致行內競爭加劇，但上海恒隆廣場兩座甲級辦公樓仍然成功吸納並留住優質租戶，當中不乏著名跨國及內地龍頭企業，遍及金融服務、零售及專業服務等行業。我們的辦公樓於年內的整體租賃表現平穩，年底租出率維持93%。

儘管市場疲軟，但靜安區新辦公樓供應有限，上海恒隆廣場辦公樓的主要租戶已確認續租，預料其於2021年的業務表現相對穩定。上海恒隆廣場將專注為客戶服務和舉辦更多惠及辦公樓和零售租戶的推廣活動，務求提升其租賃服務。

上海港匯恒隆廣場

購物商場

位於上海徐家匯的上海港匯恒隆廣場雖然於年初受疫情導致客流量減少影響，但商場自5月起表現強勢反彈。受惠於長達三年的資產優化計劃於2020年9月竣工，商場的奢侈品消費創下新高，租賃收入、零售額和租出率均大幅提升。全面煥新的上海港匯恒隆廣場已蛻變成為以「Gateway to Inspiration」為定位的矚目的地標，並舉辦煥新派對。商場於報告年內更吸納了梵克雅寶 (Van Cleef & Arpels)、芬迪 (Fendi) 和卡地亞 (Cartier) 加盟成為主要租戶。我們亦引入X-Large 和瑪莉娜 (Marionnaud Paris) 等海外品牌的全國首家分店，以令商場保持新鮮感及鞏固其奢侈品雲集的地區時尚生活中心地位。



上海港匯恒隆廣場由內而外全面煥新，並調整租戶組合，以進一步鞏固其高端定位

2020年，商場的零售額和租賃收入分別攀升42%和15%。由於資產優化計劃完工後騰出了可用的零售和廣告空間，年底租出率上升至98%。雖然全年客流量下跌6%，但與去年同期相比，下半年客流量卻上升了4%，而「恒隆會」在加強顧客忠誠度方面亦取得顯著成效。

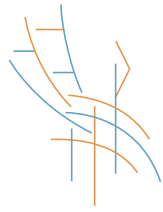
踏入2021年，隨着上海港匯恒隆廣場重新定位為上海最頂尖的奢侈品購物熱點之一，有助吸引富有客戶群，業務前景維持樂觀。此外，迪賽（Diesel）將推出其全球旗艦店，而蔻馳（Coach）、安普裡奧·阿瑪尼（Emporio Armani）和托德斯（Tod's）亦正籌備進駐。商場坐落於上海最大地鐵站上蓋，交通便利，現正積極引入高端餐廳，勢必可獲目標市場的青睞。

瀋陽皇城恒隆廣場

瀋陽皇城恒隆廣場於2020年受到疫情的嚴重影響而令營業額下跌，部分小租戶難以為繼，陸續停業。政府於2020年第二和第三季度期間在鄰近的中街路商圈進行優化工程，令商場消費因顧客減少到訪而受挫。這項工程在9月底竣工後，隨即帶動該區人氣。商場匯聚一系列深受年輕家庭歡迎的餐飲及時裝店，憑藉接踵不斷的市場營銷和推廣活動，瀋陽皇城恒隆廣場於10月的客流量較去年同期上升20%。年內，商場更引入了多家首次在中國東北部或瀋陽開業的大熱品牌，例如奈雪酒屋「BlaBlaBar」和連城海產自助等。



為慶祝中街路商圈隆重重開而舉辦的活動成功帶動商場於2020年9月的零售額和客流量，兩者均較2019年同期顯著上升



商場於第四季度的營業額顯著上升，同時亦抓緊該地段因優化工程而帶來的機遇，吸納頂級時尚生活品牌和擴展餐飲選擇，當中包括絲芙蘭 (Sephora) 新店將於2021年開幕。商場將會透過分析「恒隆會」會員的喜好、興趣和購物行為，提供更完善的個人化服務，並與品牌合作推出會員獨家活動，以提升顧客忠誠度。

瀋陽市府恒隆廣場

購物商場

由於海外旅遊人數減少帶動了內地奢侈品消費增長，而「恒隆會」的推出亦加強了我們的高端商場與租戶的合作關係和宣傳活動的成效，令商場於2020年的零售額上升9%。年內，商場進一步強化頂尖品牌的陣容，吸納了博柏利 (Burberry)、斐登 (Fred)、Tasaki 和托德斯 (Tod's) 等大品牌進駐，巴黎世家 (Balenciaga) 的店舖面積亦擴充近一倍。雖然商場零售額上升，但其租賃收入和租出率均受疫情影響而下跌。

展望2021年，瀋陽市府恒隆廣場將致力網羅更多多元化的租戶，迎接更多新店開業，亦會舉辦更多市場營銷活動，並重新聚焦客戶服務，以刺激商舖和餐廳消費。商場亦會進一步整合「恒隆會」和貓酷系統，以提供更理想的顧客體驗。

辦公樓

於報告年內，儘管疫情構成的經濟不穩影響市場需求，令瀋陽市場供應過剩的問題加劇，但我們的甲級辦公樓的租出率仍然有增長。隨着市內整體空置率上升，企業更加關注成本，導致辦公樓的租賃收入下跌2%。由於瀋陽市府恒隆廣場辦公樓的租戶組合囊括各大跨國及優質內地企業，使其面對疲弱的市場環境仍然表現強韌。這些企業於2020年佔已出租面積的72%，超過2019年的67%。除了中國銀行 (Bank of China)、德勤 (Deloitte) 和西門子 (Siemens) 等現有租戶外，辦公樓亦已跟多個新租戶簽訂租約，當中包括滙豐 (HSBC)、恩梯梯 (NTT)、友利銀行 (Woori Bank) 和青島 (Tsingtao)。此外，中意人壽 (Generali China)、普華永道 (PricewaterhouseCoopers) 和攜程 (Ctrip) 等現有租戶亦擴展業務，鞏固了辦公樓作為地標式項目的市場地位。2021年，我們將持續加強租戶質素和組合，以實現長遠可持續發展。



2020年7月，瀋陽市府恒隆廣場舉辦了「Enjoy Summer Festival」天台派對，並由瀋陽康萊德酒店協助宣傳，成功增加零售額及客流量

酒店

五星級的瀋陽康萊德酒店位於市內最高的辦公樓頂部19層。由於2019冠狀病毒病疫情的爆發，嚴重影響2020年上半年的旅遊及休閒業，酒店首年全年營運亦因而受到衝擊。但隨着內地旅遊和經濟逐漸回暖，酒店的餐飲和活動消費由第二季起穩步復甦。根據Smith Travel Research的數據，瀋陽康萊德酒店的表現自第二季度開始復甦以來，其每間可售客房收入一直穩站瀋陽市的榜首，客房和餐飲的收入分布亦理想。踏入2021年，疫情將繼續對全球經濟和跨國旅遊構成壓力，預料市場仍具挑戰。瀋陽康萊德酒店將進一步與瀋陽市府恒隆廣場的商場和辦公樓緊密合作，提升各物業的知名度，並充分發揮整個商業綜合項目的協同效應。

濟南恒隆廣場

濟南恒隆廣場經歷了艱難的一年，客流量和消費額均受疫情衝擊，部分租戶被迫結業，多家品牌亦決定延後新店開業。於報告年內，隨着疫情在下半年放緩，購物人士和食客人數回升，零售額較去年同期顯著增加。憑藉商場持續優化品牌組合，

其年底的租出率高達94%。商場於10月展出了由藝術家James Goldcrown創作的大型藝術裝置，並舉辦了一場時裝展和街舞表演，10月最後一天的單日營業額首次突破人民幣1,000萬。「恒隆會」的推出亦卓有成效，會員帶來的營業額和收入貢獻均較去年有所增長。

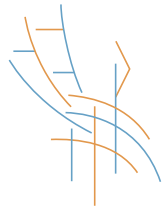
濟南恒隆廣場坐落於濟南中心商業區，鄰近多個旅遊勝地，因此仍然是中高端品牌進軍濟南的首選。2020年，商場吸引了多家品牌承租新舖位，當中包括卡爾·拉格斐(Karl Lagerfeld)、特斯拉汽車(Tesla)、迪嘉雅(DEGAIA)和Acupuncture。

商場於2020年優化地面及照明系統，並將於未來兩年分階段進行室內外翻新工程，當中包括翻新中庭，以提升對顧客的吸引力。

縱使翻新工程進行期間可能對銷售額構成輕微影響，但由於當地政府正部署刺激旅遊和內地消費的措施，加上短期內海外旅遊未見解封跡象，內地消費將持續向好，預計商場於2021年的前景樂觀。我們亦會繼續透過「恒隆會」加強與顧客的聯繫，並透過市場營銷活動吸納鄰近城市的旅客。



濟南恒隆廣場聯乘 James Goldcrown 展出一系列在濟南首度亮相的藝術裝置，同場加映時裝展、街舞及饒舌表演、滑板賽事及其他時裝體驗



無錫恒隆廣場的貴賓體驗
專員團隊致力為「恒隆會」
會員提供一系列個人化服務，
以提升顧客忠誠度和奢侈品牌
的營業額

無錫恒隆廣場

購物商場

無錫恒隆廣場成功鞏固在奢侈品商場中的領導地位，而疫情令高端消費回流國內，推動商場的全年業績增長。隨着高端品牌吸納一眾海外旅遊受限的本地顧客，零售額從第一季度的疲弱表現復甦，並於全年而言錄得增長。寶格麗 (BVLGARI) 和卡地亞 (Cartier) 從無錫市內的競爭商場遷入，加上思琳 (CELINE)、路易威登 (Louis Vuitton)、伯爵 (Piaget) 及聖羅蘭 (Saint Laurent) 新店開業，商場的租賃收入和租出率均有所上升。除了開設於商場一樓的奢侈品店舖外，Chanel Beauty、% Arabica 和露露樂蒙 (Lululemon) 亦加入商場一眾時尚生活品牌的行列，開設無錫首家商店。與此同時，「恒隆會」於2020年的會員人數和消費額亦穩健上升。

展望來年，持續提升租戶組合將成商場的增長動力。商場亦會透過舉辦時裝預演和為會員而設的產品發布等「恒隆會」市場營銷活動，以加強與顧客的聯繫。

辦公樓

無錫恒隆廣場於2020年持續吸納來自金融機構、專業服務界別及科技、傳媒和電訊企業等優質租戶。租戶組合中逾半為跨國及國內領先企業，第一座辦公樓的租出率下跌，而第二座辦公樓於2019年9月交付以來出租進度理想，2020年年底兩座辦公樓的租出率合計為72%。多功能辦公空間「恒聚」亦於2020年推出，旨在透過靈活租期和世界級的會議室、培訓及娛樂設施，吸引有需要的優質小型租戶。開幕派對邀請到超過120位來賓出席，而「恒聚」內近半可用單位已在年底前租出。展望來年，市場的租金將因競爭對手的空置率高企而受壓，從而令無錫的辦公樓市場將繼續面對挑戰。無錫恒隆廣場將致力透過提供有別於競爭對手的服務及迎合現有客戶擴展業務的需求，以提升對租戶的吸引力。



天津恒隆廣場與泡泡瑪特 (POP MART) 聯乘合辦「恒星計劃Dimoo Space Journey」線下展覽，令商場客流量和零售額激增。此活動亦於我們內地其他物業同步舉行，包括瀋陽皇城恒隆廣場、無錫恒隆廣場、濟南恒隆廣場、大連恒隆廣場和昆明恒隆廣場

天津恒隆廣場

2020年對天津恒隆廣場來說是艱難的一年。2019冠狀病毒病疫情防控措施在首三個季度嚴重打擊本地經濟，商場在年初更被迫歇業超過一個月。零售額與客流量雙雙下跌，部分租戶申請提前解約或租金寬減，亦導致租賃收入和租出率下降。不過，在7月推出的「恒隆會」加深了租戶活動和商場內活動的知名度和品牌形象，抵消疫情對客流影響，令零售額有所提升。

展望2021年，天津恒隆廣場將繼續轉型，由大受家庭客戶歡迎的時尚生活商場拓展成雲集更強輕奢侈及高級時裝品牌陣容的商場，並將有一系列新品牌進駐，包括UDX、CNC和樂樂茶。隨着當地經濟復甦，商場定位和市場營銷計劃將漸見成效，2021年的營業額和租賃收入將顯著提高。另外，商場亦計劃進行一些小型翻新工程，改善從鄰近中心商業區和地鐵站前往商場的行人通道，並會採取多項措施以提升駕車顧客前來商場的體驗。



大連恒隆廣場

大連恒隆廣場的業務於2020年年初持續提升，1月營業額本來有望刷新紀錄，惟受到突如其來的疫情衝擊，而疫情更反覆蔓延至第四季度，令客流量、營業額、租賃收入和租出率受嚴重重挫。儘管有不少以餐飲業為主的租戶面對窘境選擇提前退租，大連恒隆廣場成功引入四川飯店、王妃明洞和太二等著名餐飲界租戶，以填補空缺。在奢侈品商戶方面，葆蝶家 (Bottega Veneta) 和聖羅蘭 (Saint Laurent) 於2020年夏季在商場開設獨家專門店。會員計劃「恒隆會」亦於同年6月順利推出。

自2020年9月起，商場客流量和營業額便穩步回升。2021年將延續上升趨勢，亦是商場轉型的關鍵一年。隨着寶格麗 (BVLGARI)、路易威登 (Louis Vuitton)、迪奧 (Dior)、思琳 (CELINE)、蒂芙尼 (Tiffany & Co.)、尚美巴黎 (Chaumet)、

安普裡奧·阿瑪尼 (Emporio Armani)、Moncler、博柏利 (Burberry)、古馳 (Gucci)、芬迪 (Fendi) 和巴黎世家 (Balenciaga) 等奢侈品牌於年中開始陸續開業，商場將在年底前轉型為高端地區時尚生活商場。另外，連接商場和鄰近地鐵站的主要地鐵隧道將於4月落成，而商場上半年亦會致力提升氛圍，優化並調整租戶組合，包括協助帝豪斯健身中心 (D-House) 擴展業務等。

商場將持續加強非奢侈品品牌以滿足顧客的需求，與此同時，亦引入頂尖奢侈品牌，以吸引品牌追隨者和優質顧客。地鐵隧道工程竣工將為商場帶來年輕客群，而整合「恒隆會」會籍亦有助我們分析會員特性和習慣。踏入2021年，我們深信此雙軌營銷策略將可顯著提升商場的客流量和營業額，從而利好收入和租出率表現。



在2020年10至11月期間，大連恒隆廣場與法國駐瀋陽總領事館合辦名為「後窗狸藝術展」的擴增實境展覽

昆明恒隆廣場

購物商場

昆明恒隆廣場於首年營運便穩佔了昆明市內奢侈品集中地的地位，除了路易威登 (Louis Vuitton)、迪奧 (Dior)、古馳 (Gucci)、勞力士 (Rolex)、思琳 (CELINE) 和寶格麗 (BVLGARI) 等顯赫國際品牌外，早前更獲卡地亞 (Cartier) 加盟，陣容更顯鼎盛。商場只受到疫情帶來的短暫影響，原因是海外旅遊禁令促進了富裕顧客留在本地消費，從而帶動奢侈品零售並令商場零售表現復甦。商場客流量回復至疫情前水平，租賃收入亦隨租出率上升。「恒隆會」與租戶合辦市場營銷活動，在提升顧客忠誠度方面成效顯著。另外，昆明恒隆廣場於年內舉辦開業一周年慶典，成為城中熱話。憑藉其在中國西南部的獨特定位，商場在2021年前景明朗。

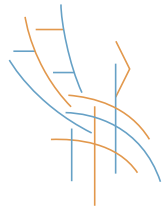
辦公樓

此座甲級辦公樓是昆明市內最高的大廈，亦是提供完善購物、餐飲、時尚生活及娛樂體驗的昆明恒隆廣場綜合發展項目的一環。辦公樓吸引了眾多跨國及優質國內企業進駐，經營首年的年底租出率達41%，增長顯著。當地甲級辦公樓市場的空置率約為40%，反映租務市場競爭激烈，加上疫情帶來的經濟不確定性冷卻需求，引致租金下跌。

未來，昆明恒隆廣場將致力滿足現有租戶擴展業務的需求，同時吸納科技、傳媒、電訊、製藥和專業服務等受經濟下行影響最小的行業為租戶，以期擴大市場佔有率。



在昆明恒隆廣場內約三分之一的品牌為首次進駐昆明或雲南省



武漢恒隆廣場

辦公樓

武漢恒隆廣場的辦公樓於2020年11月開放供租戶進駐，成為我們在內地物業組合中第六個辦公樓項目，致力成為保險、銀行和證券等專業服務行業和本地龍頭企業的首選辦公地點。儘管2019冠狀病毒病疫情導致經濟疲弱，武漢辦公樓供應持續高企令行業競爭加劇，武漢恒隆廣場仍然錄得15%的年底租出率。首批遷入辦公樓的租戶包括平安人壽保險公司、DHL、道達爾（TOTAL）、大福（Daifuku）及聯創設計（UDG Design）。

展望未來，武漢恒隆廣場將持續物色優質租戶，重點吸納在不同市況下仍有較強韌表現的行業，如科技、傳媒及電訊、製藥和專業服務等。全新「模塊化精裝修辦公室」亦將面世，以吸引中小型優質租戶承租。



武漢恒隆廣場甲級辦公樓

2020年，我們在香港的核心租賃物業受2019冠狀病毒病疫情的嚴重影響。

市場環境

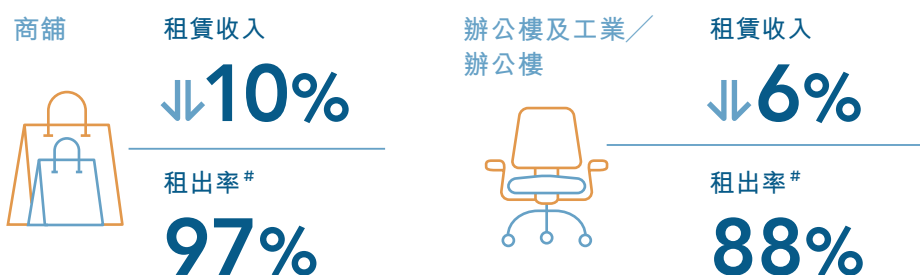
本地經濟已因2019年社會動盪和中美貿易糾紛步入衰退。2019冠狀病毒病疫情帶來的衝擊更是雪上加霜，導致香港購物商場和辦公樓的租金在2020年進一步受壓。為遏止疫情擴散，政府實施一系列防疫措施，呼籲市民留在家中，而訪港旅客人數亦大幅下跌。在個人消費低迷的同時，失業率更升至16年來高位。香港2020年全年的零售業總銷貨價值按年下跌24.3%*，以消費者為主的企業要求業主減租的呼聲四起，加上商舖空置率上升令租務競爭加劇，對商舖業主構成雙重壓力。

業務概況

2020年，我們在香港的租賃收入下跌。旅遊業一片蕭條，銅鑼灣和旺角的購物商場首當其衝，服務式寓所亦深受影響。我們下調了大部分新租賃及續租的租金，並向餐廳、戲院、教育機構、健身中心和美容院等受社交距離措施重創的租戶提供租金寬減。在零售物業中，以屬社區購物商場的康怡廣場及淘大商場表現最為強韌，中環的四座辦公樓亦持續表現穩定。山頂廣場採取的優化租戶組合措施成效卓著，加上增設了多項寵物友善設施，成功提高租出率。與內地相比，香港物業組合在收入和零售額方面預計需較長時間復甦。全新會員計劃將於2021年第一季度推出，以提升顧客忠誠度並加強與顧客的聯繫。我們亦正積極優化租戶組合，務求更有效地滿足本地社區的需求。

*資料來源：政府統計處

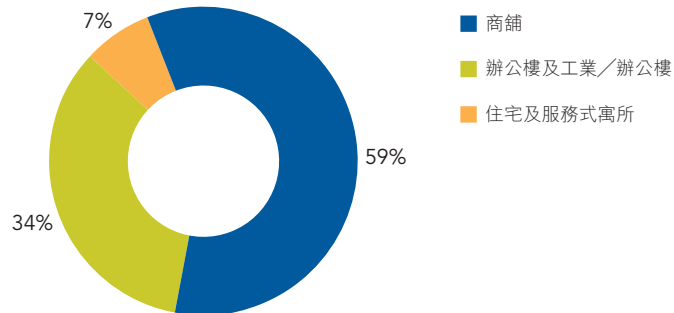
香港租賃收入按年變動及租出率



所有提述的租出率數據為截至2020年12月31日



2020年 香港物業租賃 組合收入分布



Fashion Walk

2020年，位處銅鑼灣心臟地帶的 Fashion Walk 雲集超過100家備受追捧的國際及流行品牌，坐擁40多間旗艦店及體驗店，進一步豐富其時裝零售、餐飲及娛樂商店陣容。年內，多家新店如紐約香水品牌 LE LABO、FANCL 旗艦店、Handsome Factory Barber Shop 和星級美髮集團 IL COLPO 的全新概念

店進駐，鞏固商場的美容品牌陣容。DURAS、DELStore、kapok、OKURA 和 Sweaty Betty 亦強勢加盟獨家時裝及時尚生活品牌行列。Fashion Walk 亦吸納了多家餐飲店進駐，包括牧羊少年咖啡館、Urban Coffee Roaster、Moo Moo Plus、日本清酒藏所 SAKE SAN 和日式甜點品牌 Pancake 專門紗織，提供更多元化的美食選擇。由於疫情嚴重打擊消費



Fashion Walk 位處銅鑼灣心臟地帶，在2020年豐富其時裝零售、餐飲及娛樂陣容



在疫情的陰霾下，我們的中環物業組合在2020年的租賃表現依然穩健

和客流量，截至2020年底，Fashion Walk的租出率下跌四個百分點至93%。未來，全新會員計劃將於2021年第一季度推出，屆時將有助吸引顧客並支援租戶業務發展。

鄰近的恒隆中心是深受一線旅遊、時裝批發及醫療商戶歡迎的據點，年內亦成功鞏固其作為銅鑼灣醫療服務樞紐的地位。

中環物業組合

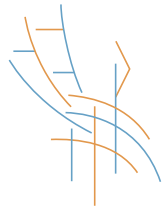
我們的中環物業組合由渣打銀行大廈、都爹利街一號、印刷行及樂成行四座辦公樓所組成，在2020年持續吸引金融及專業服務業的優質租戶進駐。儘管疫情對這些物業內的卅二公館、都爹利會館和Wolfgang's Steakhouse等知名特色食肆構成嚴重影響，整體辦公樓的租賃表現依然強韌，租出率高企。

山頂廣場持續引入全新品牌和嶄新概念，為顧客提供獨特的體驗。驚安之殿堂旗下的「情熱笑店」於2020年12月開幕，是眾多山頂廣場的租戶中，其中一家首次進軍香港的品牌



山頂廣場

雖然商場消費因海外訪港旅客人數銳減而受挫，但山頂廣場成功吸納一眾首度來港的品牌，如驚安之殿堂(Don Don Donki)旗下的「情熱笑店」，並增設多項設施和服務以便吸引本地顧客攜同寵物光臨，令租出率有所提升。經過為期兩年的大規模資產優化計劃後，山頂廣場於2019年下半年重開，全年的業務令租賃收入上升。由於訪港旅客在短期內未見回升趨勢，山頂廣場來年的重點工作包括開設期間限定店以吸引更多本地顧客，並增加主打寵物及保健市場的店舖種類。



在疫情下，康怡廣場於2020年的表現持續穩健，反映其強韌實力

Foot Locker Power Store 旗艦店於2021年2月正式登陸家樂坊



康怡廣場

購物商場

作為我們旗下的社區購物據點，康怡廣場主要服務附近居民和上班族，在疫情期間的業務表現甚為強韌，2020年的租出率和租賃收入維持在與去年相約的水平。全港最大型日式百貨公司AEON Style表現持續理想，而一家名為「FRESH新鮮生活」的全新超市概念店亦成為主要租戶之一，並於2021年初開幕。展望來年，康怡廣場將引入更多時尚生活及服務品牌，以滿足附近居民的需求，並致力改善商場的設計佈局，以提升整體競爭力和增加對顧客的吸引力。

辦公樓及服務式寓所

相比之下，康怡廣場的辦公樓及服務式寓所受疫情影響較大。由於停課安排影響教育界商戶業務，加上海外訪港旅客大跌令住宿需求疲弱，2020年的租出率錄得跌幅。展望未來，辦公樓將致力優化美容商戶的種類，以進一步滿足附近上班族的需求。

旺角物業組合

購物商場

我們的旺角商舖組合是由三座時尚生活商場包括家樂坊、雅蘭中心和荷李活商業中心組成，三者均以遊客生意為主，在2020年經歷了種種挑戰。受疫情的影響下，餐廳、健身中心和美容院等商戶被勒令停業，崇尚潮流的年輕一族和遊客在旺角的消費大減，導致一些商舖結業及租戶要求減租。為重振業務，三座商場均積極引入對內地遊客依賴度較低的餐飲食肆及運動品牌旗艦店，以期打造更多元化的租戶組合。

辦公樓

2020年，旺角辦公樓的租出率和租金受壓。旅行社生意受旅遊業寒冬重創，美容界被政府勒令暫停服務，教育機構亦因社交距離措施大受影響。部分現有租戶縮減辦公室規模，而續租的租金則有所下調，租期亦更加靈活。隨着旺角辦公樓空置率不斷上升，區內對新辦公空間的需求亦變得疲弱。



淘大商場引入了林林總總的人氣餐飲品牌，以維持商場對附近居民的吸引力

鑒於醫療服務業在經濟衰退下表現強韌，我們已採取多項措施包括翻新雅蘭中心其中兩層以從此行業吸納新租戶。2021年，我們將鎖定其他業務有較高可持續能力的行業，以開發新客源。

淘大商場

這座位於九龍灣的人氣商場在2020年租出率相對穩定，惟2019冠狀病毒病疫情令時裝、珠寶及美容產品需求疲弱，並迫使餐廳、健身中心和服務業

停業，租賃收入因而錄得適度下跌。與此同時，專售日用品和健康產品的商舖表現相對強韌。商場致力引入更多定價親民的餐飲選擇，當中不少新食肆表現更勝上一任租戶，例如九份飽、堅信號上海生煎皇、囍運冰室和南記粉麵等。東九文化中心即將於2022年開幕，預料將帶動淘大商場一帶的客流量。



我們將根據市況繼續尋找機會出售已落成的住宅物業，並透過減持香港部分非核心物業，釋放物業組合的資產價值。

市場環境

2019冠狀病毒病疫情打擊本地經濟，對內地買家來港置業構成阻礙，導致香港住宅物業市場的交易量和樓價雙雙下跌，跌幅在2020年上半年尤其嚴重。踏入下半年，雖然中美貿易糾紛和社會經濟環境的不確定性令市道氣氛維持審慎，但發展商推出的樓宇折扣和低利率令買賣活動復甦。豪宅市場則表現強韌，買家持觀望態度，資本價格大致持平。

業務概況

我們在香港的物業銷售業務主要集中於豪宅項目。2020年9月，本公司以約港幣25.66億元投得港島南區壽山村道37號一幅地皮。

於報告年內，本公司出售了浪澄灣最後一個複式單位，獲得港幣6,200萬港元的收益。浪澄灣是位於西南九龍的豪宅項目，由八座住宅大樓組成，坐擁優美海景。2020年12月，我們亦出售了香港部分非核心投資物業，包括碧海藍天和浪澄灣共44個停車位。該等交易將於2021年上半年完成。

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。

除了現有物業組合的內部增長外，即將於2021年第一季末開業的武漢恒隆廣場的商場以及來自該項目的辦公樓的全年收入，將會為下一個報告年度帶來額外收益。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市場佔有率的增加，配合我們在所有物業組合推行的會員計劃「恒隆會」，零售額預期會升至新高，從而促進我們的收入增長。我們的新型辦公樓租賃模式「恒聚」提供靈活多變的辦公空間供租戶選擇，將可拓展公司旗下的辦公樓服務種類，尤其可加快新開業辦公樓的出租速度。

香港租賃業務方面，市場仍將面臨重重挑戰。經濟復甦將取決於疫情是否受控，從而令出行限制可獲放寬。雖然遊客將來訪港的情況屬未知之數，我們仍將會優化租戶組合，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，繼續尋找機會出售於香港已落成的住宅物業，並透過出售部分非核心物業以循環利用資本。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。



本公司在內地的發展項目分布在五大城市的黃金地段，涵蓋高端商場、辦公樓、寓所和酒店；在香港的兩項重建項目如期進行。

內地



武漢恒隆廣場

武漢恒隆廣場是坐落於武漢心臟地帶的綜合發展項目，設有一座頂級購物商場、一座甲級辦公樓以及可供出售的寓所，以施工面積計算是我們旗下最大型的項目。在2019冠狀病毒病疫情下，工程進展仍然理想。辦公樓和商場分別於2020年11及12月獲批佔用許可證。辦公室租戶已於同年12月投入營運，而商場則定於2021年3月開幕，並已成功租出約四分之三可租賃空間。我們正積極招攬「恒隆會」會員，以建立與富裕顧客之間的聯繫。寓所部分現正施工，預計將於2022年下半年起分階段完成。

地點	總樓面面積*
武漢市礄口區京漢大道	308,528平方米
主要用途	預計落成年份
  	2020年起

*包括地面和地下的總樓面面積（不包括停車場面積）


業務回顧 發展中的新項目

內地



無錫恒隆廣場（第二期）



第二期發展項目包括三座大樓，當中兩座將發展成可供出售的豪華寓所，餘下一座則為酒店，落成後將與現有的辦公樓一座及二座和購物商場相得益彰。我們已於第三季度取得規劃許可，並於2020年11月開始進行主要工程。雖然受疫情和當局實施的嚴格環保措施所影響，但工程進度仍然理想。

地點	總樓面面積*
無錫市梁溪區健康路	108,982平方米
主要用途	預計落成年份
 	2023年起



昆明恒隆廣場

昆明恒隆廣場餘下的發展項目是一座結合五星級昆明君悅酒店和本公司首個豪華品牌寓所項目的大樓。大樓位於昆明市中心，落成後將與現有的購物商場和辦公樓連接。我們已於5月獲發規劃許可，並於2020年9月正式獲批展開上蓋工程。酒店佔據新大樓地面首26層，提供332間客房，預計將於2023年年中開幕。

地點	總樓面面積*
昆明市盤龍區東風東路／北京路	98,054平方米
主要用途	預計落成年份
 	2023年起

*包括地面和地下的總樓面面積（不包括停車場面積）

 商舖  辦公樓  可供出售寓所  酒店






內地



杭州恒隆廣場


杭州恒隆廣場正在打造成高端綜合商業項目，涵蓋一座世界級商場、五座甲級辦公樓及一家豪華酒店。主要工程自2020年9月起動工，範圍涵蓋五層樓深的地下挖掘工程。受惠於地方政府的大力支持，加上我們以新科技促進與顧問和承包商之間的跨團隊協作，工程可如期進行。

地點	總樓面面積
杭州市下城區百井坊	194,100平方米 (只包括地面的總樓面面積)
主要用途	預計落成年份
  	2024年起



瀋陽市府恒隆廣場

為配合現有的高端購物商場、甲級辦公樓和瀋陽康萊德酒店，我們計劃把此項目的餘下部分興建成零售商場、寓所及辦公樓。零售商場和寓所的興建工程於2020年9月正式展開。落成後，零售空間將大幅增加可租賃面積，寓所則會作銷售用途。



地點	總樓面面積*
瀋陽市瀋河區青年大街	502,660平方米
主要用途	預計落成年份
  	2025年起

*包括地面和地下的總樓面面積（不包括停車場面積）

香港



電氣道重建項目

恒隆地產與母公司恒隆集團合作，將北角電氣道226至240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。地基工程已於2020年展開。

地點	總樓面面積
北角電氣道226-240號，內地段1618號	9,754平方米
主要用途	預計落成年份
 	2022年

淘大工業村重建項目

鄰近九龍灣港鐵站及東九文化中心的淘大工業村正重建為住宅，可供出售的住宅單位共294個，而其平台將會作商舖用途。地基工程已於2020年展開。我們將根據市況，計劃於2021年下半年開始預售住宅單位。

地點	總樓面面積
九龍灣牛頭角道11號，新九龍內地段1744號	16,226平方米
主要用途	預計落成年份
 	2023年



A. 主要發展中物業

於2020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						
恒隆廣場	礄口區京漢大道	82,334		308,528	建築上蓋	2020起
無錫						
恒隆廣場(二期)	梁溪區健康路	16,767		108,982	地基工程	2023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起
杭州						
恒隆廣場	下城區百井坊	44,827		194,100	地基工程	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	2025起
香港						
北角						
電氣道重建項目 (恒隆地產持有 66.7%)	電氣道226-240號， 內地段1618號	650		9,754	地基工程	2022
九龍灣						
淘大工業村 重建項目	牛頭角道11號， 新九龍內地段1744號	1,923		16,226	地基工程	2023

除另有說明外，以上物業皆為恒隆地產全資擁有

商舖 辦公樓 可供出售寓所 酒店

B. 已建成待售住宅物業

於2020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2020年12月31日

地點	地契屆滿 年期	總樓面面積 (平方米)			車位數目	
		商舖	辦公樓及 工業/ 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	–	7,935	–
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2020年12月31日

地點	地契屆滿 年期	總樓面面積 (平方米)			車位數目	
		商舖	辦公樓及 工業/ 辦公樓	住宅及 服務式寓所		
香港						
康怡 (鯪魚涌)						
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	–	–	372
浪澄灣	海輝道8號，九龍內地段11152號	2050	20,174	–	–	90
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1A1、1A2、5A、6A及6B號 商舖，測量約分4號地段3336號	2047	2,973	–	–	–

* 可續期75年

業務回顧
集團主要物業

C. 主要投資物業

於2020年12月31日

地點	地契屆滿 年期	總樓面面積 (平方米) [#]					車位數目
		商舖	辦公樓及 工業/ 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（一期）	梁溪區人民中路139號	2059	118,066	137,699	–	–	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	166,754	167,580	–	–	1,629
武漢							
恒隆廣場（辦公樓）	礄口區京漢大道688號	2053	–	151,472	–	–	–

[#] 中國內地投資物業總樓面面積包括地面及地底之樓面面積

財務回顧



綜合業績

截至2020年12月31日止財政年度，恒隆地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）的總收入較去年微升1%至港幣89.73億元，營業溢利則持平，達港幣64.81億元。

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。

收入及營業溢利

	收入			營業溢利		
	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	變幅	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	變幅
物業租賃	8,911	8,556	4%	6,437	6,325	2%
內地	5,277	4,544	16%	3,468	2,938	18%
香港	3,634	4,012	-9%	2,969	3,387	-12%
物業銷售	62	296	-79%	44	162	-73%
總計	8,973	8,852	1%	6,481	6,487	-

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5角9仙（2019年度：港幣5角9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7仙（2019年度：港幣1角7仙），2020年度的全年股息為每股港幣7角6仙（2019年度：港幣7角6仙）。

股東應佔基本純利下跌6%至港幣42.01億元。每股基本盈利相應減少至港幣0.93元。

計及港幣67.72億元的股東應佔物業之淨重估虧損後，恒隆地產錄得股東應佔淨虧損港幣25.71億元（2019年：純利港幣61.72億元），每股虧損為港幣0.57元（2019年：每股盈利港幣1.37元）。

物業租賃

恒隆地產於2020年的整體租賃業務錄得4%的增長，達港幣89.11億元。儘管內地和香港物業租賃組合均因2019冠狀病毒病疫情自2020年初爆發後而受到負面影響，惟兩地物業租賃組合的全年業績表現有顯著不同，內地租賃物業以人民幣計值的收入按年錄得高達17%的可觀增長，按港幣計值則上升16%，而香港物業租賃組合的租金收入下跌9%。

內地疫情防控工作相對見效，隨着奢侈品消費在疫情後激增，零售業務自4月起出現V型反彈，整體零售額更超越去年。反觀香港，自疫情出現以來，年內經歷了反覆爆發，11月底的第四波疫情爆發促使社交距離措施再度收緊，導致經濟和整體零售市場陷入低迷。

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

內地物業組合的租賃收入按年增加17%至人民幣46.75億元，總營業溢利上升19%，平均租賃邊際利潤率為66%。撇除多個新物業帶來的租賃收入，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，租賃收入在可比較的基礎上增長了11%。

在零售方面，隨着2019冠狀病毒病疫情在內地大致受控，奢侈品市場自2020年4月起出現大幅增長。部分原因為海外旅遊限制導致奢侈品消費回流，令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。

另一方面，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復甦較為緩慢，反映非奢侈品市場消費相對疲弱。雖然這些零售物業全年錄得負增長，但2020年最後一個季度的整體零售額已回升至2019年同期的水平，預期復甦指日可待。

總體而言，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，其餘八個內地商場的整體租賃收入按年上升15%。

受惠於無錫恒隆廣場第二座辦公樓及昆明恒隆廣場新辦公樓所帶來的全年收入，加上於2020年年底落成的武漢恒隆廣場辦公樓亦帶來一些收益，內地的辦公樓物業組合亦錄得2%的收入增長。原有的四座辦公樓收入較去年下跌3%。



內地物業租賃組合

物業名稱及所在城市	收入			租出率*	
	2020 人民幣百萬元	2019 人民幣百萬元	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	984	853	15%	98%	不適用
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	4,675	4,003	17%		
總計等值港幣（百萬元）	5,277	4,544	16%		

* 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

上海恒隆廣場的租金收入上升20%至人民幣20.32億元。

儘管上海恒隆廣場的租賃業務於年初因2019冠狀病毒病疫情受挫，但其全年整體表現仍然卓越。上海恒隆廣場已成功奠定其「Home to Luxury」的定位，且全國性會員計劃「恒隆會」亦漸趨成熟，商場的租金收入較2019年躍升34%，零售額亦劇增60%。未來我們將與租戶加緊合作，以持續培養顧客忠誠度，並推出會員專享禮遇。

上海恒隆廣場兩座辦公樓因數個租戶在疫情期間退租導致收入按年下跌4%。隨着一些租戶為節省成本而著力遷往非核心地段，位於核心商業區的甲級辦公樓租金因此短暫受壓。然而，我們藉此機會吸納正在擴張業務的大型時尚和專業服務領域的國際集團，以提升租戶組合的整體質素。憑藉優質的租戶顧客互動計劃，客戶服務，以及頂尖的硬件設備，上海恒隆廣場成功維持其長遠市場競爭力，租出率於2020年底保持穩定於93%。

上海港匯恒隆廣場(商場部分)

上海港匯恒隆廣場於2020年第三季度完成為期三年的資產優化計劃，其表現亦達預期結果。在資產優化工程的最後階段，商場收入躍升15%至人民幣9.84億元，零售額亦飆升42%。上海港匯恒隆廣場將於2021年起全面正常營運，預計成績卓越。

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出席，並與租戶廣泛合作，舉辦一連串精彩娛樂及銷售活動。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，除了集合一系列優越的潮流時裝及美容品牌和多元化的餐飲及娛樂選擇於一身外，商場更有多家國際頂級奢侈品牌強勢進駐。資產優化計劃成功將上海港匯恒隆廣場轉型為奢侈品牌雲集的高端商場，為未來租金增長奠定穩健基礎。

瀋陽皇城恒隆廣場

受疫情打擊加上步行街沿途實施長達數月的大範圍道路工程，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，購物氣氛和客流量均於2020年第四季度回升至疫情前水平。儘管面臨種種挑戰，瀋陽皇城恒隆廣場把握機會優化租戶組合，引入更具競爭力和特色品牌取代表現欠佳的租戶，進一步鞏固其作為城中潮流商場的領導地位。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總收入按年增加16%至人民幣2.99億元，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2020年上半年疫情和瀋陽市奢侈品市場的劇烈競爭所影響，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月開始強勢反彈，與去年相比收入跌幅收窄。全國性會員計劃「恒隆會」亦於2020年8月推出，以提升顧客體驗及忠誠度並推動租戶銷售額。

瀋陽市府恒隆廣場的辦公樓收入下跌2%。由於瀋陽的辦公樓供應充裕，當地辦公樓空置率持續高企。然而，我們在市內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%。

於報告年內，瀋陽康萊德酒店貢獻了人民幣8,000萬元收入。與疫情相關的旅遊限制導致2020年上半年酒店客房和餐飲服務需求嚴重萎縮，而隨着商務和國內旅行於同年5月重啟，收入亦逐漸回升。

濟南恒隆廣場

受疫情影響，濟南恒隆廣場的收入下跌8%至人民幣2.97億元，零售額亦錄得18%的跌幅。儘管面臨不利的營商條件，商場持續推動優化品牌組合，成功使年底的租出率高達94%。商場於2020年第四季度的零售額回升，與去年同期相比增加2%。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，是項翻新工程預期於2022年起分階段完成。



無錫恒隆廣場

無錫恒隆廣場的租金收入錄得顯著增長，上升26%至人民幣3.63億元。

隨着市內多家頂尖奢侈品牌紛紛遷入，無錫恒隆廣場已成為無錫的奢侈品集中地。商場的收入和零售額亦分別躍升30%及72%，主要歸因於奢侈品牌的租務獲得較高的基本及營業租金。下半年零售額較去年同期相比大幅攀升125%，可見增長勢頭強勁。無錫恒隆廣場透過「恒隆會」持續推動奢侈品銷售額，以達致穩健及可持續的銷售增長。

由於部分現有租戶擴張業務，加上多家跨國企業從其他甲級物業遷入，兩座辦公樓的總收入升幅達16%。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跌幅，兩座辦公樓的2020年底租出率合計為72%。辦公樓成功吸納來自不同業界的租戶，當中包括保險、科技及新經濟行業。同年9月，我們推出了首個多功能辦公空間「恒聚」，透過提供靈活的頂級辦公空間，進一步引進來自不同領域的潛在租戶。

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，零售額則減少23%。為應對疫情，政府指示商場歇業五個星期。商場於2020年3月重新開業，自此我們一直與租戶攜手合作，務求吸引顧客回流及提升零售額。商場將透過引入吸引的運動、服裝和服飾品牌及提供優質餐飲選擇，從而持續提升其時尚生活品牌組合。於2020年7月推出的「恒隆會」亦會繼續為商場提升顧客忠誠度。

大連恒隆廣場

大連恒隆廣場受疫情的影響嚴重，收入下跌11%至人民幣1.36億元。零售額亦減少18%。由於大連恒隆廣場自第三季度起引入高端奢侈品牌，商場的定位得以強化。此外，一系列陣容鼎盛的世界頂尖品牌也將於2021年陸續進駐並開業，而於2020年6月成功推出的「恒隆會」亦有助提升商場定位。

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已達人民幣2.20億元。

商場於2020年的租金收入為人民幣1.83億元。由於預租計劃非常成功，商場剛起步便穩佔了昆明市內奢華據點的地位。因此，縱使2020年年初疫情爆發令表現輕微受挫，但業務於下半年大幅增長，年底的租出率達91%。

昆明恒隆廣場的辦公樓於2020年的收入為人民幣3,700萬元，年底的租出率達41%。憑藉優越地段和頂級設施，辦公樓吸納了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於2020年11月開放供租戶進駐，成為我們內地物業組合中第七座辦公樓。辦公樓啟用後首兩個月的租金收入為人民幣100萬元，年底的租出率達15%。

香港

香港市場在2020年仍深受2019冠狀病毒病疫情帶來的持續負面影響，年內收入下跌9%至港幣36.34億元，營業溢利亦下跌12%至港幣29.69億元，租賃邊際利潤率則為82%。

我們在香港的租賃物業持續受疫情影響。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首當其衝。政府頒布食肆堂食限制、停業及人數限制等社交距離措施，亦直接令餐飲租戶、戲院、教育機構、健身中心和美容院受到不同程度的影響。雖然康怡廣場和淘大商場等社區

購物商場表現較為強韌，商場內的戲院、健身中心和教育機構仍無可倖免，業務受各項措施打擊。

為減輕營商環境對租戶的影響，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相反，香港物業租賃業務的收入和零售額均未有回升至疫情前的水平，預計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*
	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	變幅	
商舖	2,139	2,374	-10%	97%
辦公樓及工業／辦公樓	1,232	1,315	-6%	88%
住宅及服務式寓所	263	323	-19%	56%
總計	3,634	4,012	-9%	

* 租出率皆為於2020年12月31日之數字。

商舖

我們的香港商舖組合收入減少10%至港幣21.39億元，整體租出率較去年下跌一個百分點至97%。

銅鑼灣商舖組合因遊客到訪銳減而受到重創，再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到重挫。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，部分位置已重新出租，並就餘下面積與一家知名時尚生活品牌進行後續磋商。於過渡期間，家樂坊的租出率下跌至62%。

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據點，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降8%。康怡廣場的大型百貨公司在不利市場環境下繼續表現良好。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。重新營業一年後，2020年的全年租金收入較去年上升9%，年底的租出率為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造成的經濟不確定性因素所拖累，辦公樓租賃業務不振，部分租戶為了節省營運開支而積極縮減辦公室規模。在疫情期間，美容院、健身中心及教育機構等服務性行業難以如常營業，甚至無法營運。香港辦公樓組合的收入按年下挫6%至港幣12.32億元，整體租出率則下跌四個百分點至88%。

位於中環的辦公樓組合本年度租金增加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%。香港的辦公樓租金收入佔香港總租金收入34%。

住宅及服務式寓所

受旅遊限制和外籍人士住宿需求萎縮所影響，我們的服務式寓所業務表現疲弱。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租出率下跌所致。

物業銷售

浪澄灣最後一個複式住宅單位已於2020年售出（2019年：一間位於藍塘道23-39號的大宅）。物業銷售收入按年減少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估值。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1,918.66億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣1,307.69億元及港幣610.97億元。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66.64億元（2019年：收益港幣87.97億元），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，以獲取經常性租金收入。物業重估虧損屬非現金性質，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25.29億元（2019年：收益港幣92.81億元），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2019冠狀病毒病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41.35億元（2019年：港幣4.84億元），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，我們對投資物業的發展項目資本承擔總額為港幣190億元。

內地

儘管2019冠狀病毒病疫情爆發，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月正式啟用，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已經展開，並預期於2022年下半年起分階段完成。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

平方米的購物中心、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，總樓面面積達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，該項目為我們與母公司恒隆集團有限公司（恒隆集團）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，項目預期於2022年完成。

前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。住宅單位將於2021年下半年開始預售。

於2020年9月9日，恒隆地產以港幣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。詳情請參閱恒隆集團及恒隆地產於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，以及緩解本公司在面對突如其來的外部金融衝擊時所承受的壓力。所有財務風險管理，包括債務再融資、外匯風險及利率波動等，均於企業層面集中統籌管理和監控。

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

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

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	2,584	41%	2,056	62%
人民幣	3,602	57%	1,150	35%
美元	133	2%	100	3%
現金及銀行存款結餘總額	6,319	100%	3,306	100%

債務組合

於2020年12月31日，我們的借貸總額為港幣379.17億元（2019年12月31日：港幣296.73億元），其中34%以人民幣計值，作為我們在內地淨投資的自然對沖。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。

作為我們環境、社會和管治計劃的一部分，恒隆地產於年內在可持續金融方面取得良好進展。根據2019年推出的綠色金融框架，我們已於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鈎貸款融資額度，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13%，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63.19億元（2019年12月31日：港幣33.06億元）。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。

按照我們的利率管理策略，恒隆地產於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63%。

財務回顧

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	25,007	66%	18,116	61%
人民幣	12,910	34%	11,557	39%
借貸總額	37,917	100%	29,673	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	63%	13,466	45%
浮息	14,145	37%	16,207	55%
借貸總額	37,917	100%	29,673	100%

負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣315.98億元（2019年12月31日：港幣263.67億元）。淨債項股權比率為21.3%（2019年12月31日：17.8%），債項股權比率為25.6%（2019年12月31日：20.1%）。增幅主要由於內地及香港的資本支出所致。

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2.9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57%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	7,464	20%	2,694	9%
1年後但2年內	8,585	23%	7,235	25%
2年後但5年內	18,645	49%	18,172	61%
5年後	3,223	8%	1,572	5%
借貸總額	37,917	100%	29,673	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125.63億元（2019年12月31日：港幣93.99億元）。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）。

淨財務費用及利息保障倍數

截至2020年12月31日止年度，總財務費用維持於港幣14.70億元，借貸總額的增幅被平均財務成本的減幅抵銷。年內計入損益表的淨額增加至港幣1.74億元。有關增幅乃由於新物業於2019年及2020年落成及開業後，發展中項目的財務費用資本化有所減少所致。

年內利息收入減少57%至港幣6,300萬元，主要由於我們致力善用現金餘額支付建築款項所致。

2020年財務費用超過利息收入（即利息支出淨額）為港幣1.11億元（2019年：利息收入淨額港幣1.00億元）。年內平均借貸利率下降至4.4%（2019年：4.8%），此乃受惠於香港銀行同業拆息下降及2020年發行的中期票據票面利率下降。

2020年的利息保障倍數為4倍（2019年：4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71%。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62.33億元（2019年：虧損港幣20.28億元）。重新換算收益已於其他全面收入/匯兌儲備入賬。

我們以內地營運所得的現金流、人民幣借貸以及來自香港的注資，提供資金予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，定期進行業務檢討以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，恒隆地產的資產均無抵押予任何第三方。

或然負債

於2020年12月31日，恒隆地產並無任何重大的或然負債。

杭州恒隆廣場



濟南恒隆廣場





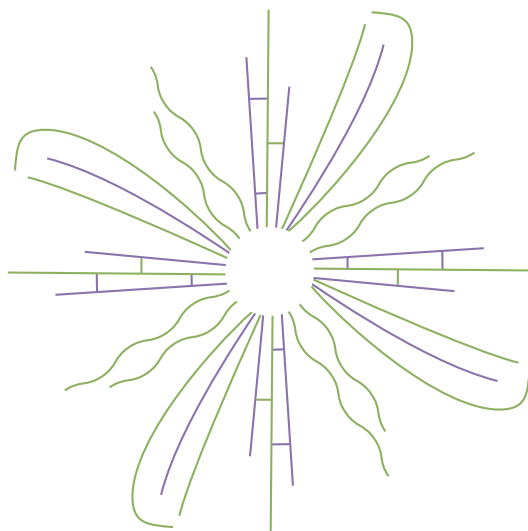
瀋陽市府恒隆廣場



開明

我們本着開放及包容的態度，接納不同意見，
並秉承好客之道，真誠接待每一位顧客

可持續發展



恒隆一直致力將可持續發展的文化融入其業務營運及價值鏈中。2020年，我們不分疆界攜手合作，共同遏制2019冠狀病毒病疫情對我們珍視的員工、顧客和社區造成的影響。我們亦制定了一系列將於2030年或之前達到的長期可持續發展目標及指標。我們的關鍵優先事項是在未來十年及往後成為領先的可持續發展房地產公司。

報告方針及標準

本年報的「可持續發展」章節概述了本公司在2020年全新的可持續發展框架、目標、指標及表現。我們的獨立《2020年度可持續發展報告》將更詳盡地披露我們的可持續發展政策、指標及表現。該可持續

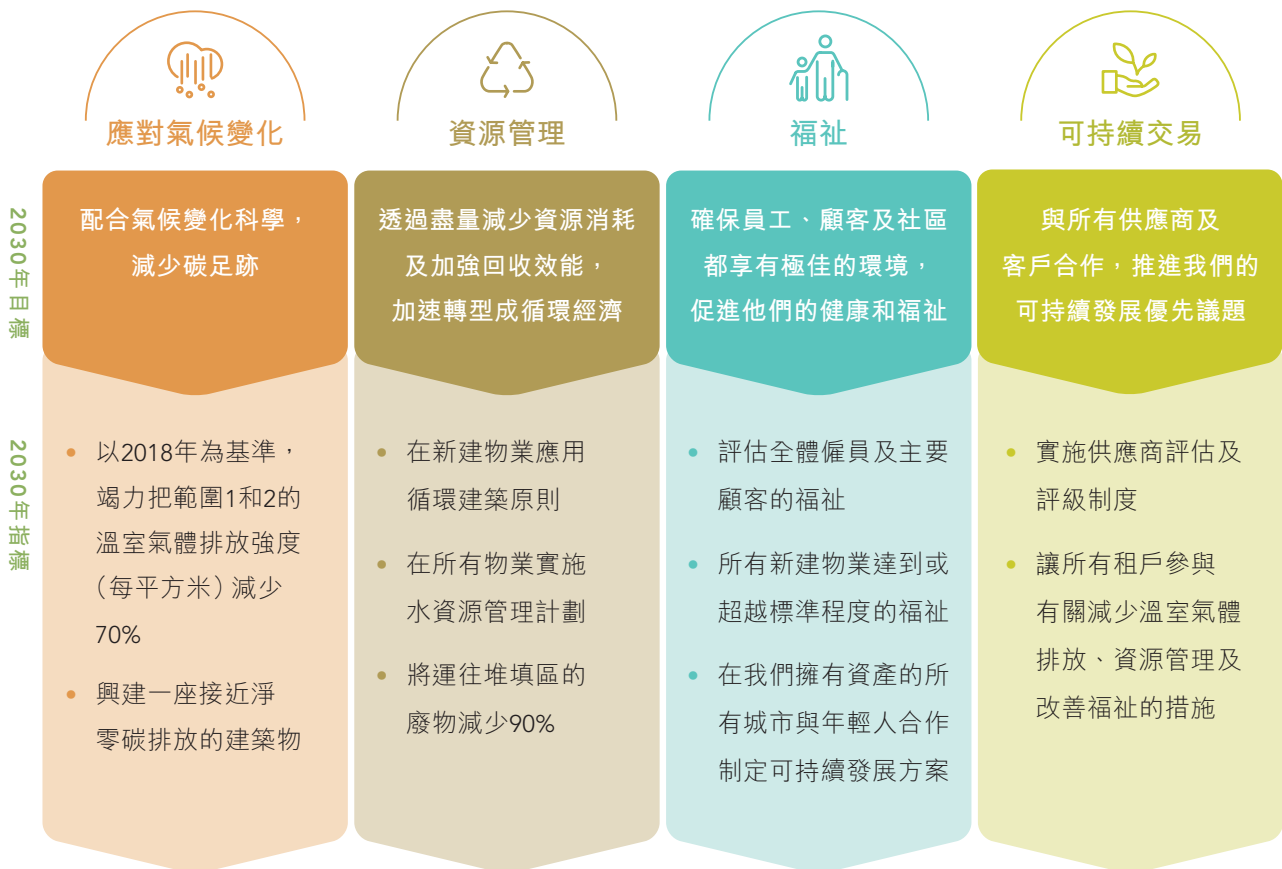
發展報告將遵循「全球報告倡議組織」(GRI準則)的指引，以及《上市規則》附錄27《環境、社會和管治報告指引》中的「強制披露規定」及「不遵守就解釋」條文撰寫。



可持續發展優先議題、目標及指標

經與我們的持份者進行諮詢及與全球同業作基準比較後，我們於2019年更新了可持續發展框架，以作出多項改進。2020年1月，恒隆集團及恒隆地產的董事會亦正式認可包含四個優先議題的全新

框架。董事會於2020年11月批准該框架所涵蓋截至2030年底的四個目標及十項指標。全新的目標及指標將會提升並改善我們在未來十年推動可持續發展的工作。相關的優先議題、目標及指標於下表概述。



為確立董事會對可持續發展議題及實現可持續發展目標和指標進度的監察，恒隆集團及恒隆地產的董事會在2020年11月批准遵照《上市規則》所編製的

《關於環境、社會和管治問題的監督和管理聯合聲明》。



公司管理層親自包裝及送上抗疫包子所有員工，以支持及答謝他們在疫情期間仍然盡忠職守



我們在內地多個城市的辦公樓設立攤位，提供免費小食和熱飲，藉此感謝外賣員、快遞員和保安員的付出

對抗2019冠狀病毒病

在2019冠狀病毒病疫情期間，員工、顧客和社區的福祉一直是我們最優先的考慮。

我們提供外科口罩、面罩和手套等個人防護設備，以保障上班的員工。自2020年2月起，我們採用靈活高效的工作安排，以及嚴謹的申報和自我隔離規定，以減低社交接觸及散播病毒的潛在風險。

我們在香港及內地的所有物業實施廣泛預防措施，以保障顧客和租戶的安全。相關措施包括在旗下商場、辦公樓和公眾地方加強徹底清潔和以新技術消毒。我們亦加強清潔通風系統，透過輸入新鮮空氣提升室內空氣質素，並在商場提供消毒搓手液和體溫計。

我們亦於2020年2月撥款人民幣1,000萬元成立「恒隆抗疫基金」，在疫情期間為社區提供協助。武漢雷神山醫院獲撥款人民幣600萬元，作為2019冠狀病毒病預防措施的資金。餘下款項人民幣400萬元則用於

支援一系列社區計劃，包括分發抗疫防護用品、新鮮食品包、生活必需品及餐券等，全年讓香港及內地超過14,000人受惠。

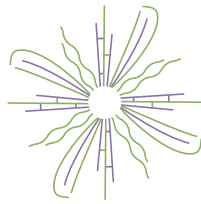
我們還在上海港匯恒隆廣場、大連恒隆廣場和瀋陽皇城恒隆廣場設立攤位，提供免費小食和熱飲，藉此感謝在疫情期間外送人員和快遞員的付出，以及我們保安人員秉持專業精神的不懈貢獻。

為慶祝恒隆集團成立60周年，本公司約1,000名來自香港及內地九個城市的義工參與我們在2020年9月首次舉辦的大型社區服務活動，一同為4,500名基層人士提供支援，加強他們對健康與安全措施的意識。

應對氣候變化

減少碳排放

為加強緩和氣候變化，我們為所有物業組合在範圍1和範圍2的排放量訂立2030年的減碳強度目標，有關目標以科學基礎減量目標計劃的方法計算得出。



為慶祝恒隆集團成立60周年，我們首次舉辦大型社區服務活動，惠及4,500名基層人士

我們亦已在2020年完成所有營運中物業的首個減少溫室氣體排放計劃。有關計劃將於2021年推出，由於物業的能源消耗佔我們範圍1和範圍2的排放量超過90%，故計劃主要集中於提升能源效益。我們定期監察我們的碳排放量，確保我們繼續穩步實現減碳目標。我們亦於2020年把碳排放量的數據移至網上平台，提高數據的可追溯性和可靠程度。

適應實體氣候風險

恒隆深明我們需要使旗下物業適應氣候模式平均值和極端值變化所帶來的實體風險。在外聘氣候模擬專家的協助下，我們在2020年底開始為旗下所有物業進行不同氣候環境的實體氣候風險分析。我們的第一版氣候適應計劃將於2021年底或之前完成。有關計劃將會識別我們資產和業務面對的實體風險、現行的控制措施、剩餘風險以及建議的適應措施。氣候適應計劃是我們氣候風險管理策略的核心一環，故會定期作出更新。

資源管理

節約能源

作為減少溫室氣體排放計劃的一部分，我們旗下各物業已根據四大範疇識別能源效益及節能措施：

- 1) 翻新或更換低能源效益設備的資本措施；
- 2) 改善物業運作實務；
- 3) 測試、調整及優化物業設施；及
- 4) 改變行為措施（例如關掉電燈）。所有計劃中的措施將於2021年實行，有關過程將會每年重複進行。

節約用水

我們大多數營運所在的城市正受水資源短缺所影響。因此，我們實施了一系列措施以減少旗下物業的耗水量，包括安裝節水設備，以及提高員工、顧客和租戶的節水意識。

廢物管理

廢物管理一直是香港和內地的主要環境挑戰。於2020年推出的新措施旨在加強我們在減廢方面的力度。

香港方面，我們與 Mastercard 及 KeyChain Pay 合作，把旗下部分服務式寓所的租賃手續精簡及電子化，減少消耗紙張。我們發現由於疫情關係，年內餐飲租戶的外賣銷售額大幅上升。為使顧客減廢，我們鼓勵顧客帶同可重用的容器購買外賣，以此換取購物禮券。

我們在內地的物業不斷提升廢物管理的配套，以配合新訂立的都市固體廢物分類規例。舉例而言，天津恒隆廣場已提供附有清晰指示牌的分類廢物箱，協助顧客和租戶妥善處理廢物。我們的清潔人員在收集廢物時會核實廢物分類，而且我們與所有租戶維持緊密溝通，確保他們遵守新的分類和處理安排。

最後，我們正在將香港和內地辦公室營運所需的內部表格電子化，以提升效率、節省紙張及減少打印。

建築設計及施工

作為香港和內地領先的地產發展商，我們致力提升物業營運、設計與施工過程的可持續建築行業標準。我們盡可能按照國際最佳常規設計及建造建築物。在2020年，我們旗下昆明恒隆廣場的商場和辦公樓獲得能源及環境設計先鋒——核心及外殼組別金獎認證。杭州恒隆廣場的兩座辦公樓亦獲得我們首批能源及環境設計先鋒鉑金獎預認證。

我們亦已更新新建物業廢物管理配套的設計指引，促進更有效的廢物處理和回收。

福祉

員工福祉

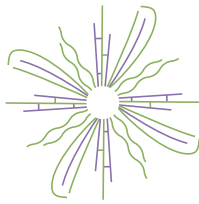
吸納及挽留人才

恒隆提供具競爭力的薪酬及福利待遇，並定期與業內薪酬基準作比較，以確保公平及互相尊重的工作環境。我們亦致力確保所有員工及求職者得到公平且平等的待遇。恒隆的《僱傭平等機會政策》訂明，嚴禁以性別、年齡、婚姻狀況、家庭狀況、懷孕、殘疾、種族、族裔或宗教為理由，歧視員工或求職者。我們亦遵循國際準則，維護及尊重所有員工及求職者的權利，嚴禁包括僱用童工及強迫勞動等不合法的勞動方式。

為慶祝恒隆集團成立60周年，我們的員工自2020年起獲得額外一天有薪年假——集團成立紀念日假期，藉此表揚他們的辛勤工作和貢獻。於報告年度內，我們舉辦了多個視像培訓活動，包括有關領導才能、科技應用以及最新規例的網上研討會，使員工在疫情期間，仍能掌握所需的知識及技能。

職業健康與安全

我們的《職業健康與安全政策》詳述公司和員工在維持工作環境的健康和安全方面所扮演的角色。我們會為各級員工安排定期培訓，鞏固公司的安全文化。我們於2020年完成加強香港物業管理業務的安全管理系統，包括安全組織架構、全面的指引，以及符合 ISO 45001 國際標準的管理流程。根據在香港獲得的經驗和成果，我們會把內地物業的安全管理系統標準化，有關計劃正如期進行，並預計在2021年底或之前完成。



健康

我們以多管齊下的方式促進員工健康。我們於2020年3月為香港和內地的員工制定彈性工作安排，協助員工履行工作和家庭責任，達致更佳的工作與生活平衡。辦公室員工可申請在標準辦公時間外，提早或延遲上下班一小時。他們亦可在疫情期間或之後，申請暫時在家工作。我們亦於2020年為香港和內地的同事舉辦一系列網上活動，包括預防背痛的網上研討會及健身課程，進一步提高員工健康意識與福祉。



儘管受到疫情的影響，我們透過視像或結合網上及實體活動等安全的方式繼續服務社區

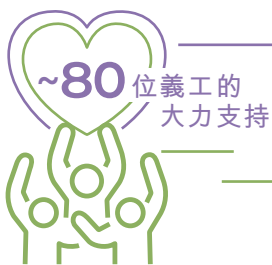
社區福祉

「恒隆一心」義工隊

「恒隆一心」義工隊致力改善我們營運所在社區的福祉。於2020年，我們的義工活動聚焦三大範疇：青少年發展和教育、環境保護及長者服務。受到疫情影響，我們以視像形式服務社區，或透過結合網上及安全的實體活動，克服社交距離的限制。

在香港，我們與香港青年協會合辦「動起來」運動助人計劃，幫助基層青少年。義工隊成員只要累積運動達18小時，公司便會資助一名青少年接受為期三個月的免費體育訓練，包括足球、花式跳繩、滾軸溜冰及體操等。

「動起來」運動 助人計劃



1,766
小時累積
運動時數



100+名
基層青少年
受惠



參加了「恒隆·築跡 — 年輕建築師計劃」的學生以隊際形式提交一個以社區學習空間為題的設計方案，以促進知識創造和傳播，推動社區的可持續發展

我們的義工隊成員亦參與了由綠惜地球舉辦的「撐綠惜慈善夜行」，為環保工作籌款，推動減廢行動。我們與樂群社會服務處合作，通過配對方式，每星期由義工親自致電關心獨居長者，與他們分享最新健康資訊。我們亦和香港基督教女青年會攜手，教導我們的義工隊成員有關認知障礙症的知識，並指導他們製作簡單的訓練工具，以禮品包的形式送給150個有認知障礙症患者的家庭，讓他們在疫情期間恢復在家進行的康復活動。

在內地，我們增加了投放在青少年發展的資源。舉例而言，濟南恒隆廣場的義工與租戶合作，為兒童和他們的父母舉辦製作糰子的活動，讓他們了解端午節和中國文化。

為協助保護環境，來自瀋陽市府恒隆廣場和瀋陽皇城恒隆廣場的義工與瀋陽康萊德酒店安排了一場植樹活動。此外，為進一步加強長者服務，上海港匯恒隆廣場的義工為附近敬老院的長者送上中草藥香囊，昆明恒隆廣場的義工則為當地長者清潔家居。

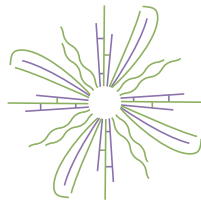
恒隆·築跡 — 年輕建築師計劃

我們與社會企業活現香港聯合舉辦的「恒隆·築跡 — 年輕建築師計劃」於2020年載譽歸來。第二屆為期十個月的計劃吸引來自66間中學的330名學生參與，他們透過工作坊、講座和導賞團等一系列線上及線下活動，了解社區內的建築。參加者在疫情期間接受超過11,000小時的培訓，不斷學習及與彼此互動，拓展視野。參加者被分成不同隊伍，他們須物色一塊土地，並學以致用，設計一個社區學習空間，促進知識創造和傳播，以及社區的可持續發展。評審最終為「敢築我城」設計比賽選出三隊優勝隊伍，以表揚他們的出色規劃。

可持續交易

可持續金融

為進一步透過可持續金融提升我們的可持續發展表現，我們分別與東方匯理銀行及星展香港（星展銀行）簽訂兩份可持續發展表現掛鉤貸款協議，總額為



港幣15億元。儘管可持續發展表現掛鉤貸款所得的款項可用作一般企業融資用途，但我們將把款項優先投放在可推動長遠可持續發展表現的措施。

我們與東方匯理銀行達成的協議是把現有五年期的港幣5億元信貸融資轉換為可持續發展表現掛鉤貸款，而與星展銀行的協議則屬新訂立的五年期10億港元可持續發展表現掛鉤貸款。我們將致力實現分別與兩家銀行預先訂立的可持續發展表現目標，當中包括繼續獲納入道瓊斯可持續發展亞太指數的成份股，以及達至每年減低部分項目組合的耗電強度。

除了簽訂上述可持續發展表現掛鉤貸款協議外，恒隆亦按照其於2019年推出的《綠色金融框架》，透過籌集資金及為綠色項目提供資金，進一步落實其達致可持續發展領導地位的目標。在該框架下，本公司已於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。

於2020年，我們已取得港幣54億元的可持續融資，較2019年上升440%。

供應鏈管理

我們與供應商及服務供應商緊密合作，以將可持續發展納入我們的價值鏈中。在2020年，我們以《承包商紀律守則》取代《供應商守則》。新增的主要

條款訂明公平競爭、反洗錢、保密和數據保護，以及禁止內幕交易的準則。所有供應商及承包商必須遵循我們的《承包商紀律守則》，並定期接受評估，確保彼等遵守有關守則。我們亦已採納更為全面的《產品和服務可持續採購政策》，以取代《中央環保採購政策》。

指定的安全顧問會持續在建築工地執行嚴謹的安全管理系統，確保承包商遵守安全工作的實務守則。

可持續發展認可

我們的可持續發展表現及披露均獲得本地及國際認可。香港方面，恒隆集團的《2019年度可持續發展報告》在香港會計師公會主辦的第20屆「年度最佳企業管治大獎」上獲得嘉許。參與評選的公司共500家，作為僅有的30名得獎者之一，本集團贏得非恒指成份股公司（中市值）組別的「可持續發展及社會責任報告獎」。

恒隆地產亦獲納入下列指數的成份股，並在香港及海外的行業標準中取得良好評級。



恒生可持續發展企業指數系列 2020 - 2021成份股

恒生可持續發展企業指數以及恒生（內地及香港）可持續發展企業指數的成份股，連續11年獲得「AA-」或以上評級。

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

連續四年獲納入為道瓊斯可持續發展亞太指數的成份股。



G R E S B
★ ★ ★ ★ ★ 2020

連續三年在全球房地產可持續發展基準獲得「三星」表現評級及資料披露「A」評級。



誠信

我們秉持最高的誠信標準，以誠信經營業務、堅守公平公正
和互相尊重的原則，並恪守商業道德



TESORO 禮讚珠寶 10 方大宅
恒隆·幸福女王
TESORO 禮讚珠寶 10 方大宅
恒隆·幸福女王



企業管治 報告



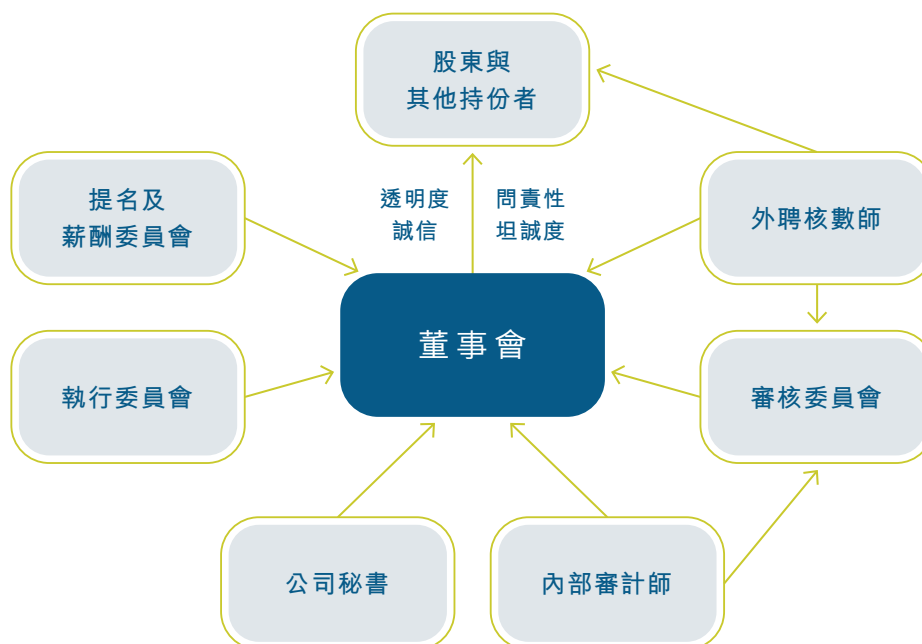
2020年是前所未有的一年，即使最穩健和充滿活力的公司亦受到各種事件和情況的挑戰。儘管在這些情況下，恒隆不僅表現穩健，甚至蓬勃發展。這必須歸功於我們經驗豐富和專業的董事會強而有力的領導，而董事會是我們管治架構的核心。

今年的許多挑戰都突顯了可持續發展的重要性。我們深信，良好的企業管治為我們提供可持續業務增長的基石，亦是達致長遠成功的關鍵之一。

堅持良好的管治信念

恒隆堅信，全面的管治能為我們奠定基石，使我們可達成企業目標，為持份者提供最大的長期回報。能幹稱職的董事會，是我們管治架構裏的核心。董事會致力維持最高水平的企業管治標準、促進健全的內部監控機制和有效的風險管理，並積極提高透明度和問責性，以及擔任誠信和坦誠度的倡導者，以獲得股東和其他持份者的信心。

企業管治架構



卓越企業文化

良好的管治是企業成功之本，卓越的管治文化必須達至組織各個層面。我們意識到每位員工在每一個程序中都必須秉持最高的誠信和誠實標準，集團營運理念——「只選好的 只做對的」透過專業的管理層從董事會延伸至我們所有的員工，努力讓誠信融入於各個業務領域。

專業負責的董事會

董事會由來自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。董事會中比重均衡，擁有強大的獨立元素，提供了寶貴的觀點並有助於作出公正的判斷。為強化董事會功能，董事會成立了三個董事會委員會，包括執行委員會、審核委員會和提名及薪酬委員會，擔當不同的職責。

審慎的風險管理和有效的內部監控

本公司明白旗下業務面對各類風險因素，並以謹慎的態度處理。我們建立有效的內部監控環境，並持續調整策略和改善流程，以應對不斷變化的外部環境和營運需要。詳情於本報告內作進一步披露。

遵守《企業管治守則》

作為良好的企業公民，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《企業管治守則》之守則條文及建議最佳常規。

主要範圍如下：

董事會及董事會委員會

- 於2020年共舉行七次董事會會議，包括六次定期董事會會議
- 於2020年共舉行四次審核委員會會議
- 超過半數董事會成員為獨立非執行董事，具有強大董事會獨立性
- 提名及薪酬委員會與審核委員會全體成員均為獨立非執行董事
- 於2020年，審核委員會成員在管理層不在場的情況下，與外聘核數師舉行四次會議

可持續發展

- 自2012年起制定可持續發展框架，並設立可持續發展督導委員會
- 在2020年最新制定的可持續發展框架下推出2030年可持續發展目標和指標
- 企業風險管理工作小組為風險管理提供一個穩健的平台
- 為應對危機管理制定完善的框架
- 自2012財政年度起已刊發獨立的可持續發展報告
- 可持續發展報告超越《環境、社會及管治報告指引》的要求，並自2014財政年度起獲得獨立第三方保證

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
- 明確清晰的舉報政策
- 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
- 全體行政人員每半年申報與本公司、子公司或聯營公司的利益
- 每半年向全體員工提示有關處理利益衝突情況的政策

溝通

- 董事長在致股東函中，詳細闡述集團的業務策略及展望
- 董事長於周年大會上與股東公開直接對話
- 發出超過20個營業日的周年大會通告

(一) 能幹稱職的董事會

1. 組成、董事會成員多元化、職能和董事會議事程序及獲取資料

組成

董事會現有11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）
何孝昌先生（首席財務總監）
- 一名非執行董事
陳南祿先生
- 六名獨立非執行董事，分別為
夏佳理先生
袁偉良先生
何潮輝先生
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或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。

陳文博先生於2020年9月13日獲委任為副董事長，向董事長提供支援。

陳啟宗先生為陳文博先生之父親。

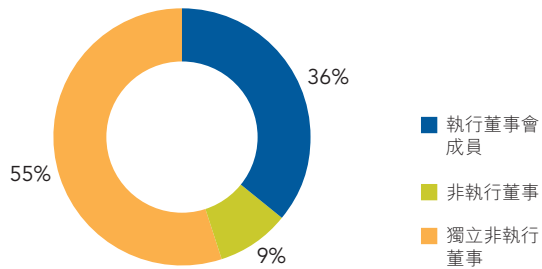
董事會成員多元化

董事會已訂立了政策以落實董事會多元化之方針（「董事會成員多元化政策」），目的為提升董事會效率及企業管治水平，以及可持續地實現集團業務目標。公司會從多個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。最終的董事會成員人選將根據該選定候選人能為董事會帶來的長處及貢獻而定。

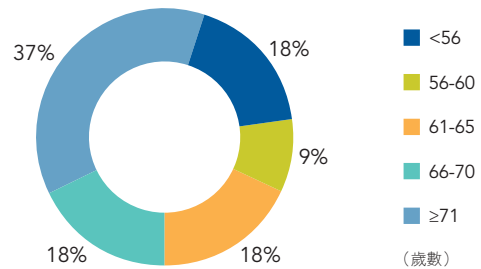
該董事會成員多元化政策載於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」分項下之「董事會」內以供瀏覽。

於2020年12月31日的董事會組成及多元化如下：

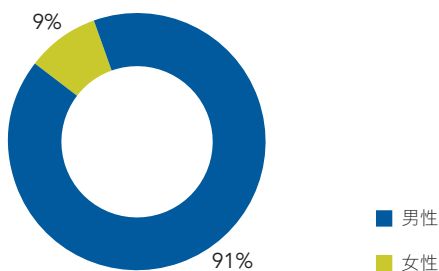
職銜



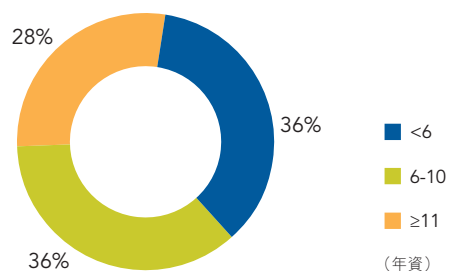
年齡



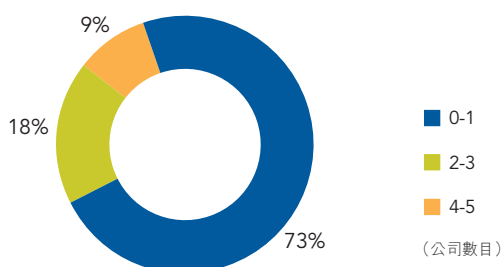
性別



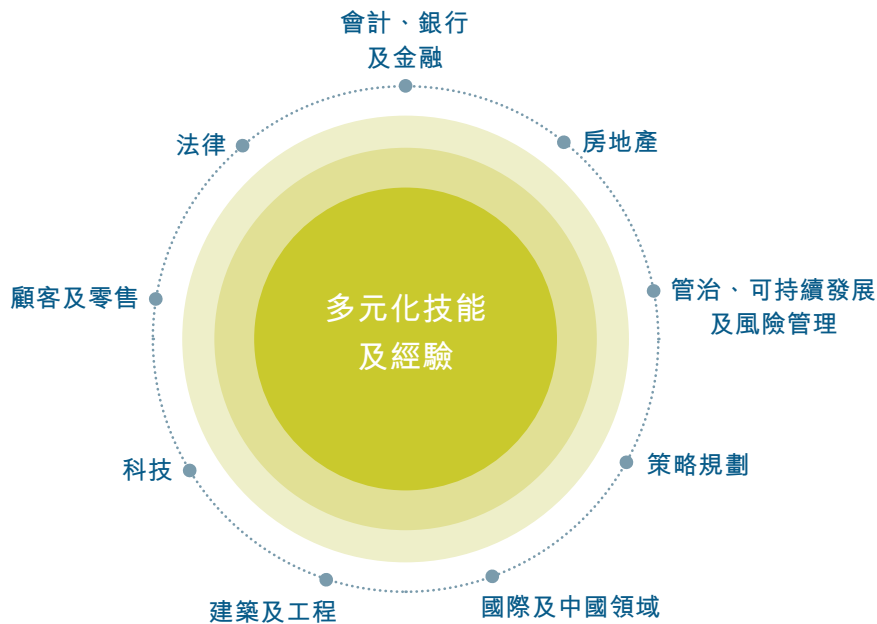
擔任本公司董事會成員



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，他們具備適當之技能及經驗以領導和監察本公司的業務。根據我們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，於未來考慮選出適當合資格人士為董事會成員。



職能

本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131至第136頁內披露，並載列於公司網頁「投資者關係」項下的「企業管治」分項下之「董事會」內。

董事會負責（當中包括）：

- 確保領導層之延續性；
- 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正面貢獻。彼等亦定期出席董事會會議及其同時出任委員會成員的委員會會議，並積極參與會務，以其技能、專才及不同的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。

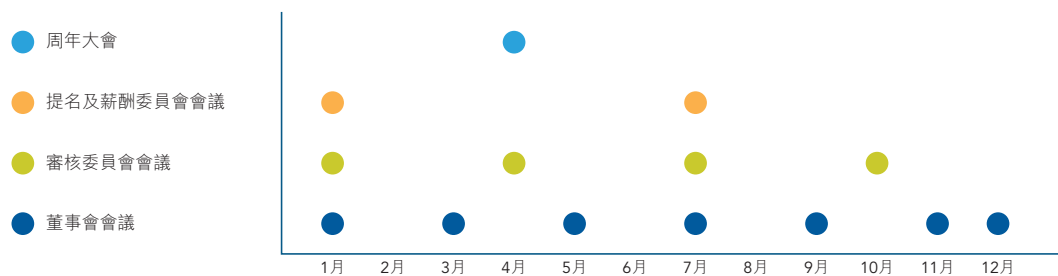
所有董事會成員必須向本公司披露其於公眾公司或組織擔任的任何職位及其他重大承擔。每位董事會成員均須確保其於本公司事務上給與足夠的時間和關注。

於2020年，董事會舉行七次董事會會議（包括六次定期董事會會議）。

2020年的疫情加劇了全球市場的不確定性，管理層已及時採取適當行動以應對各種情況。執行董事會成員在董事會的定期會議上向董事會成員報告疫情如何影響業務運作、各項建築工程的進展、預算目標和企業策略，以及為緩解這些問題而採取的行動。我們負責租務及物業管理部的高級管理人員也出席這些會議，報告租務策略和營運的最新情況。

董事會成員之間的溝通也十分緊密。他們從整體的角度及考慮所有持份者（包括投資者、租戶、顧客、僱員和整個社會）的利益，討論在疫情下相關的問題。此外，在年內舉行的至少三次定期董事會會議和工作坊中，董事會亦討論並批准了可持續發展框架、董事會對環境、社會及管治事宜的董事會聲明以及2030年的可持續發展目標和指標。

於2020年舉行的董事會會議，委員會會議及周年大會的時間表如下：



於2020年，董事會成員於董事會會議的整體平均出席率為97%。為確保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2020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	2020年 周年大會
獨立非執行董事				
夏佳理	5/7	不適用	2/2	1/1
袁偉良	7/7	不適用	不適用	1/1
何潮輝	7/7	4/4	2/2	1/1
陳嘉正	7/7	4/4	不適用	1/1
張信剛	7/7	4/4	2/2	1/1
馮婉眉	7/7	3/4	不適用	1/1
非執行董事				
陳南祿	7/7	不適用	不適用	1/1
執行董事				
陳啟宗	7/7	不適用	不適用	1/1
陳文博	7/7	不適用	不適用	1/1
盧韋柏	7/7	不適用	不適用	1/1
何孝昌	7/7	不適用	不適用	1/1

為推動出席和積極參與定期董事會會議和各董事會委員會會議以及周年大會，有關2020年全年會議日期至少於2020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。

董事會或各委員會的會議文件，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委員會成員。於2018年，董事會和董事會委員會會議採用了數碼會議方案。此方案不僅有助於本公司的可持續發展成效（因為這是無紙化和減少差旅），尤其在疫情期間，使董事會成員能夠及時、安全、有效和方便地獲取會議材料。

管理層為董事會及各委員會提供了充分資料和分析，讓董事會及各委員會於作出討論前能充分掌握有關財務及其他資料。在適當情況下，管理層亦會獲邀出席董事會會議。董事會會議和委員會會議之會議記錄、以及相關的董事會或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2020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。

董事會亦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。

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職責清楚區分

董事長及行政總裁的職責清楚區分，以確保權力和授權分佈均衡。

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，以及確保在董事會會議上董事會成員均適當知悉當前的事項。彼亦確保：

- 董事會有效地運作及履行責任；
- 董事會及時就所有重要及適當事項進行討論；
- 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到整個董事會。

董事長最少每年與獨立非執行董事會面一次，其他非執行董事及執行董事會成員不會列席。

董事長主要負責釐定並批准每次董事會會議議程，並在適當情況下考慮把其他董事會成員提出之任何事宜列入議程。彼亦可把此項責任交由公司秘書執行。

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均表達其本身關注的事宜，並確保董事會有充足時間討論，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更新彼等之知識及技能。

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」。

要成為香港及內地備受尊崇的商業地產發展商，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。

為進一步提高問責性，凡服務董事會超過九年之獨立非執行董事，須獲股東以獨立決議案批准方可連任。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2020年，本公司舉辦了兩天的工作坊，邀請外部專家就中國外圍市場、中美關係和可持續發展等議題進行介紹和討論。

每位董事會成員於2020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
陳文博	A, B
盧韋柏	A, B
夏佳理	A, B
袁偉良	A, B
何潮輝	A, B
陳南祿	A, B
陳嘉正	A, B
張信剛	A, B
馮婉眉	A, B
何孝昌	A, B

- 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

(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，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2020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2020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「投資者關係」項下的「企業管治」分項下之「審核委員會」內及香港交易所網頁，以供瀏覽。

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2020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2021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，包括稅務策略、高級管理人員架構、資源、員工資歷及經驗，以及財務匯報與內部審計的培訓是否足夠；及



- 省覽財務更新和企業風險管理報告，檢視相關風險（財務和非財務風險），並就減低風險提出建議，包括檢視集團針對社會動盪的保險保障範圍、管理各種金融風險的財務管理策略（包括外匯風險、利率波動和債務再融資），以及管理層針對疫情所採取的行動。

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2020年內環境、社會及管治風險管理及內部監控系統已到位及持續有效。

由於我們在中國內地發展迅速，審核委員會亦每季舉行會議檢討及監察內地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提供有效的制衡作用。

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，分別為夏佳理先生（委員會主席）、何潮輝先生及張信剛教授。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2020年，委員會舉行兩次會議，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「投資者關係」項下的「企業管治」分項下之「提名及薪酬委員會」內及香港交易所網頁，以供瀏覽。

於2020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；
- 向董事會就任命陳文博先生為副董事長提出建議；
- 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；
- 向董事會就非執行董事及獨立非執行董事之薪酬提出建議；及
- 檢討本公司之股份期權計劃和股份期權之授出。

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。委員會可就其他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2020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	根據期權可認購之股份數目	股份數目
陳啟宗	16,330,000	17,525,000	18,009,500 (附註1)
陳文博	2,644,956,340 (附註2)	4,400,000	528,641,080 (附註1及2)
盧韋柏	—	12,750,000	—
夏佳理	724,346	—	1,089,975
袁偉良	8,000,000	—	—
何潮輝	—	—	—
陳南祿	—	14,000,000	—
陳嘉正	—	—	—
張信剛	—	—	—
馮婉眉	—	—	—
何孝昌	—	11,600,000	—

附註

1. 此等權益包括由一項信託基金（陳啟宗先生及陳文博先生為酌情受益人）持有之恒隆集團6,219,500股股份。據此，根據《證券條例》，陳啟宗先生及陳文博先生均被視為於該等股份中擁有權益。
2. 此等權益包括由另一項信託基金（陳文博先生為酌情受益人）持有或被視為持有之本公司2,644,956,340股股份及另一批恒隆集團522,421,580股股份。據此，根據《證券條例》，陳文博先生被視為於該等股份中擁有權益。

（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。

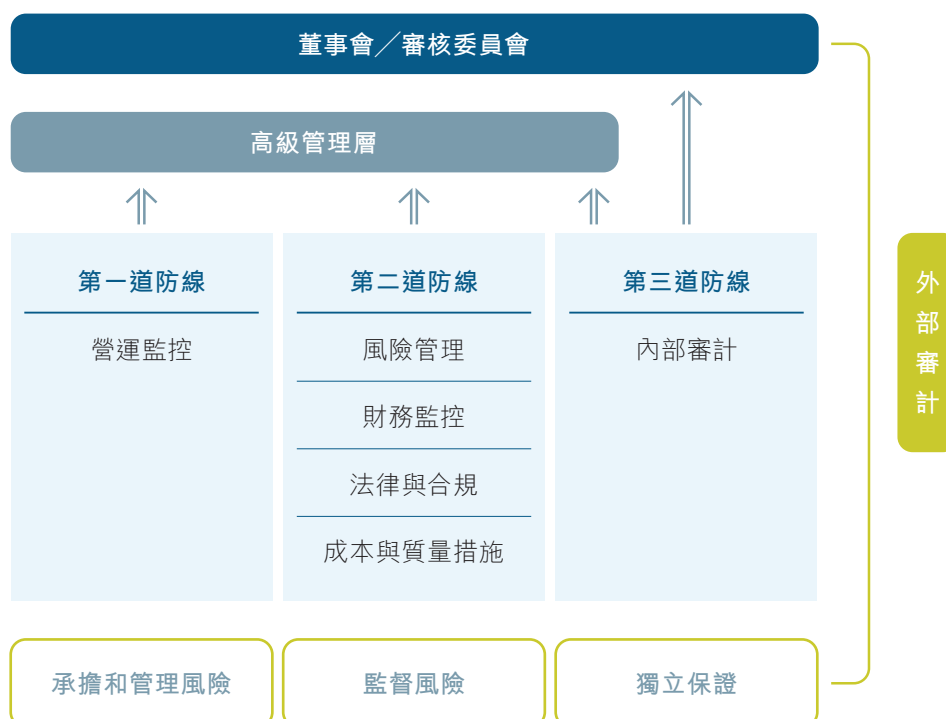
2. 風險管理及內部監控

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。審核委員會獲董事會授權，負責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業務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建立風險意識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、避免或了解相關風險。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是以「三道防線」模型為指引，如下圖所示：

三道防線





作為第一道防線，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，以及緩減這些風險的現行措施是否足夠和有效。

作為第二道防線，我們建立了特定職能以執行風險管理及確保第一道防線正常運作。這些職能包括但不限於風險管理、財務監控、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，並由公司所有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。該小組於2020年舉行了四次會議，並執行以下措施：

- 檢討本公司企業風險管理框架的成效；
- 就本公司業務及過往風險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個工作坊，以加強他們對企業風險管理框架的理解及在本公司內培育監管及匯報風險的管理文化；
- 識別和評估本公司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；

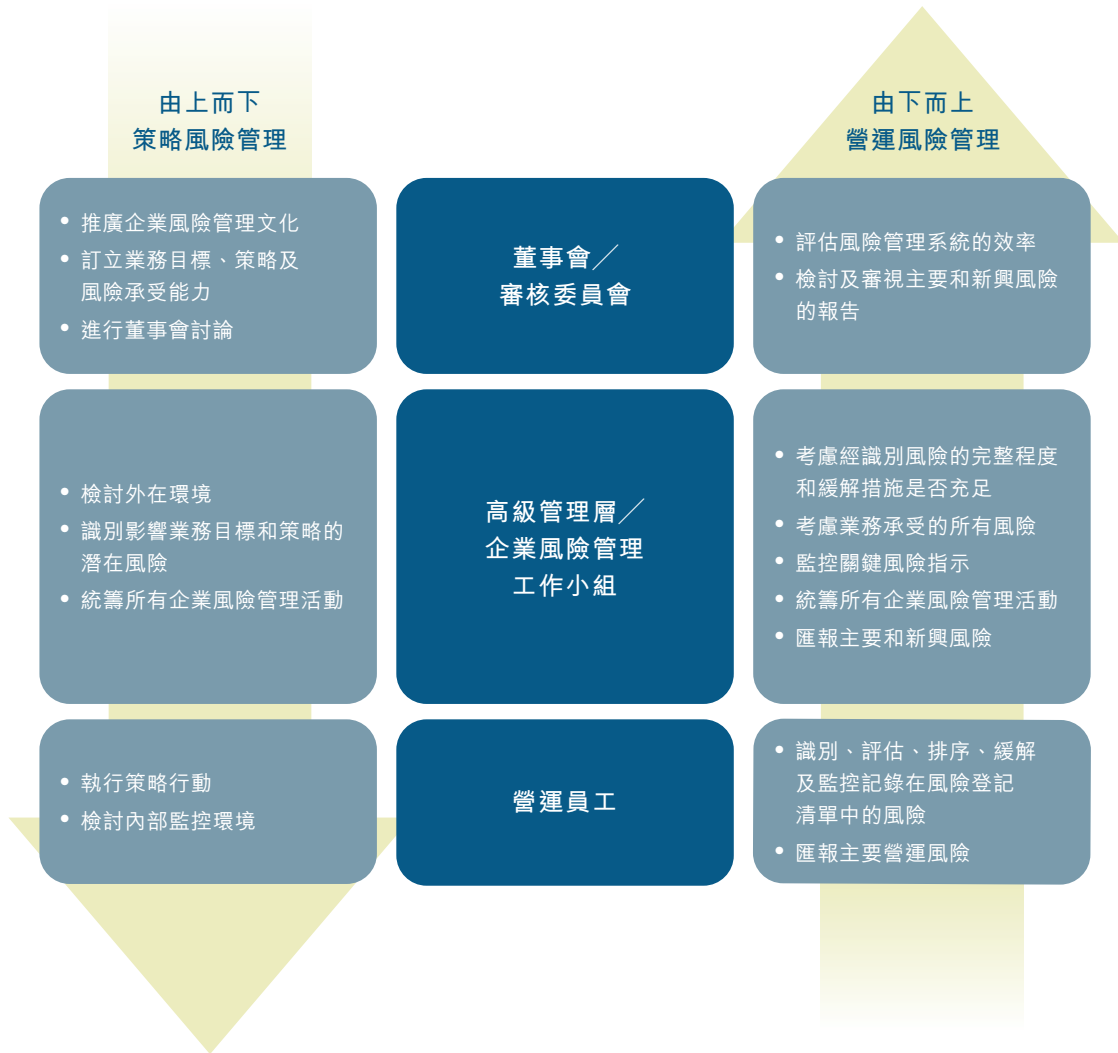
- 審視風險負責人的緩解措施及其成效；
- 分析風險根源，確保在以往監控不足或缺失監控成效的主要範圍內執行風險管理；
- 檢視在處理大型突發營運危機的危機管理能力；及
- 向董事會及審核委員會提交相關及適時（包括一系列更深入的檢討）的風險報告。

內部審計部作為第三道防線，在評估風險管理成效方面扮演重要角色，並定期向審核委員會匯報主要發現、提供改善建議及追蹤實施情況。

董事會及審核委員會負責審閱本公司的首要及新興風險，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在環境所產生的變化。

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所面對的重大風險。這個綜合方案結合了「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，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，並按這些風險的剩餘風險影響及可能性（已考慮了緩解措施及監控）制定了主要風險清單，而每項主要風險均設有行動計劃及風險負責人。風險負責人負責統籌緩解措施，以確保各項行動計劃得以妥善落實。他們亦必須持續監控、評估及匯報所負責範疇的風險。緩解監控須經由內部審計檢討和測試。



本公司繼續訂立和微調營運項目和在建項目的風險管理系統。公司為當地管理團隊舉辦了多個風險管理工作坊，這不僅可於公司各階層進一步推廣風險意識，還可讓他們全程參與風險評估過程。在制定風險登記清單時，各項目識別主要風險及緩解措施，並根據項目層面的可能性及影響對剩餘風險進行評分（從企業層面遞減）。營運層面的首要風險是從項目的詳盡風險登記清單中摘錄，並向審核委員會匯報。

透過綜合「由上而下」和「由下而上」的風險評估過程，便可識別和排序對本公司的風險，使溝通更有效率，確保及時匯報潛在風險，並實行緩解措施管理有關風險。

內部監控框架

董事會負責維持有效的內部監控系統。此系統是為了管理而非杜絕業務未能達標的風險而設，並只能對重大的錯報或損失提供合理而非絕對的保障。

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；防止資產受損或被挪用；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。

為使各個持續發展的營運部門能有效運作並發揮其功能，相關的內部監控政策及程序已制定，委員會及工作小組亦已成立，從而實現、監督及執行內部監控。我們會不定時按需要檢討和修訂該等政策及程序。所有僱員清楚現行政策及程序，並透過廣泛的員工溝通及培訓，增進有關知識。

審核委員會獲授權監察內部監控的成效，管理層參考 COSO 的原則，負責設計、落實和維持有效的內部監控機制，尤其是確保執行委員會、董事會成員、行政人員和高層職員的行為，例如權力轉授、年度和中期預算案的所有資本、收入及支出項目審批等，均有正確的規管政策和程序可循。管理層亦會持續檢討，更新及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。副董事（集團審計總監）直接向審核委員會匯報。

內部審計程序是根據風險評估方法來設計，並由審核委員會每年作出批核。內部審計師根據審計程序，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。堅守本公司對欺詐和賄賂的零容忍政策，內部審計師倘發現或懷疑有欺詐或不當行為時，便會採取適當的進一步調查。

2020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2020年並無尚未修正的重大監控失誤或弱項，內部監控職能持續有效運作。

年度評估

截至2020年12月31日止財政年度內，審核委員會檢討了本公司及其附屬公司的所有主要監控機制，範圍涵蓋財務、營運及合規監控，以及風險管理功能。根據管理層所作的確認以及上述的檢討，董事會認為內部監控及風險管理機制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，並認為各方面均充足無關。


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。我們會持續檢討主要風險，集中探討公司在營運環境和組織架構改變下，變化如何可能產生，以及如何調整可行措施。本公司於2020年的主要風險如下：

業務和市場風險

數碼技術的出現以及持續改變的消費者行為，時刻為我們的業務帶來新的挑戰。社會動盪事件以及疫情的影響使2020年的情況變得更加複雜，為我們在香港的業務經營帶來嚴重的影響。

本公司能否取得持續增長及理想投資收益，關鍵在於我們購置適合土地以供發展的能力。項目設計的複雜性和緊迫的建築期限，均會為項目能否做到控制預算、按時按質、安全地完成帶來挑戰。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
日新月異的科技創新如電子商務和人工智能，以及急速改變的消費者行為和品味，可能會為公司的商業模式或策略帶來影響	 科技進步與消費者品味變化削弱競爭力	<ul style="list-style-type: none">• 利用數據分析、智能零售解決方案以及人臉識別等最新的相關技術，以加強對顧客需求與喜好的了解• 探索及採用適用的最新科技，例如虛擬實境／擴增實境、立體影像及創新的數碼平台解決方案，創造刺激的新體驗• 確保資訊科技基礎架構足以應對預期的資訊科技發展，如大數據及雲端技術• 進行全方位的顧客調查，了解顧客的喜好及痛點，從而提升顧客滿意度和忠誠度• 創建具針對性的顧客關係管理計劃以了解顧客需要及帶動銷售額




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>香港項目在動盪的市場環境下，其租賃策略面臨重新定位或重新定義的挑戰</p>	 <p>全球疫情於年內帶來持久影響以及社會動盪事件持續發生</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 加強香港各項目的衛生預防措施，以應對2019冠狀病毒病疫情 • 加強對有醫療租戶的辦公樓以及有從海外返港住客的服務式寓所的防疫措施，並定期進行深度清潔 • 按租戶的個別情況提供租金寬減，並挽留優質租戶 • 因應這些特殊情況來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 • 針對社會動盪事件進行定期的營運審查，並實施應對措施，盡可能減少對業務構成的影響
<p>龐大的資本投資、長投資期及市場周期，為土地購置帶來機遇和挑戰</p>		<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，以進行適當的計劃 • 展開業務機遇的系統性分析 • 審慎理財及持續監察投資回報
<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>		<ul style="list-style-type: none"> • 在項目的各個發展階段，發展及設計部、項目管理部、成本及監控部，以及租務及物業管理部之間均有清晰明確的職責分配 • 密切監控項目進度，審核發展項目的規劃及施工等各方面進度 • 密切監控成本和建材供應的情況，收緊價格調整的要求，以及界定投標者和合約的條款，並進行詳細的投標分析，以核實回標價格 • 進行工廠實地檢測以保證原材料的出廠品質，並且在正式開工前製作工藝模型 • 由指定的安全經理及外部安全顧問識別並糾正所有不合規的安全隱患 • 建立清晰全面的政策及程序，定期改進以收緊監控措施 • 加強管理層監察，並定期向董事會和審核委員會提交全面的報告

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且作出迅速反應，以確保我們的物業保持高度競爭力。然而，我們的項目發展和租賃策略亦因社會政治環境的變化以及內地政府政策或監管環境的改變而面臨挑戰。

2020年上半年，疫情嚴重地影響了我們在內地和香港的客流量和租賃收入。縱使我們大部份位於內地的商場已於2020年年中開始逐漸復甦，但香港持續的防疫措施對香港商場全年客流量及租賃收入均有不同程度的影響。

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，政府新法規出台或突如其來的政策改變會對項目發展及／或我們的業務營運構成不利影響		<ul style="list-style-type: none"> 密切監察監管環境的發展以及市場氣氛／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影響，評估潛在訴訟或索賠的風險，以及其重要程度（如有） 持續監察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 盡可能保持文件記錄的恰當和充足性
重大災害或危機，如流行病爆發、水災、地震及網絡罪案等，均會影響我們的資產或業務可持續發展	 <p>2019冠狀病毒病導致的負面影響，特別是在香港引發了租金協商／修訂，和客流減少</p>	<ul style="list-style-type: none"> 檢視、更新及測試各關鍵部門的業務持續計劃，例如遙距辦公或靈活工作安排 持續追蹤有確診個案的場所，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 繼續加強資訊科技安全政策和指引，例如進行資訊科技災難復原演習，網絡安全意識教育和滲透測試 進行危機管理培訓和演習，內容涵蓋網絡攻擊事例和媒體應對 確保物業及業務獲得適當的保險保障
香港社會動盪削弱了持續經營的業務以及整體營商環境		<ul style="list-style-type: none"> 全天候監測社會動盪事件的發展並適時發出戒備訊號 加強安全措施和規程，提升危機準備，並更新業務可持續計劃 記錄物業、設施及系統的任何損壞，及時跟進維修及維護需要 及時與租戶溝通，監察其佔用成本，並按其所承受的實際影響提供適切的援助 通過員工激勵和獎賞，提升士氣及挽留現有員工






人力資源風險

內地二線城市缺乏優質及合資格的人才，特別是行政及管理級別的人才，為我們的新項目帶來持續影響。此外，在整個物業管理行業裏，有能力和經驗豐富的人才競爭激烈，為我們香港商場保持優質服務的前線營運帶來了挑戰。

風險描述	風險趨勢	主要監控及風險緩解措施
未能招聘、發展或保留擁有適合才能的員工以支持本公司的發展計劃	 在內地招聘人才的挑戰  在香港	<ul style="list-style-type: none"> • 由職能部門主管根據業務策略而制定人力資源計劃，以配合現有及未來人力資源的需求 • 充分利用香港總部在內地的分支 (China Management Office) 促進人才發展及吸引內地人才 • 推廣公司良好僱主的形象，吸引及保留人才 • 定期檢討員工薪酬及提升員工福利 • 在內部職位發布平台「CareerConnect」上推進員工的內部崗位轉換並促進員工的職業發展 • 通過人才審核會來識別並留住具有發展潛力的優秀員工 • 開展員工培訓，確保員工具備專業知識和技能，以支持業務增長。為修讀認可專業課程的員工提供財政資助 • 繼續優化管理培訓生項目，制定行政人員發展培訓課程、管理人員發展培訓課程，以及個人發展培訓課程 • 申訴系統有效地運作
欺詐及貪污行為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"> • 加強承諾達致誠信及問責的最高標準 • 提供持續培訓員工，並互相交流，以培養誠信、無私和誠實的品德 • 舉報機制有效地運作 • 定期審核並更新員工手冊和行為準則，強調對不道德行為的零容忍

財務風險

在審慎理財的原則下，我們已制定了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、融資及流動性、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
持續經濟不景及不利的市場因素影響了物業估值和本公司的借貸能力	 2019冠狀病毒病疫情進一步損害了香港經已疲弱的零售市場，亦影響到我們的物業估值	<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		<ul style="list-style-type: none"> 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 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使然而有兌換性貨幣風險，以及因收入及債務間的貨幣錯配而產生的外匯風險		<ul style="list-style-type: none"> 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，定期進行敏感度分析 如有需要會調整貨幣對沖策略
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 管理存款及貸款的還款期組合，將再融資的風險減至最低 建立和保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"> 對準租戶全面地作出信用評估 要求收取租金按金、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，避免過度集中存款而造成的風險 銀行存款只存放在財力雄厚及／或擁有高信貸評級的銀行

除了面對上述的主要風險類別外，本公司還確認及監察了特定的新興風險，例如中美貿易糾紛有可能導致跨國公司把業務遷出其位於內地和香港的辦事處。本公司明白此等新興風險在未來或有可能產生較重大的潛在影響，因此我們已在本年度進行了定期的風險評估，並為風險和相應的緩解措施進行審查。



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2020年8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公司的政策；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；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提交申報書，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，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)。所有舉報直接送交副董事(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布的政策及程序，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，為所有僱員提供網路研討會和網上多媒體課程。於2020年，員工接受的培訓時數約100,200小時，當中約1,100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。

本公司及其上市母公司恒隆集團於2020年12月30日發布了聯合公告，根據《證券條例》及《上市規則》的要求，向市場公布有關香港壽山村道37號的擬收購狀況的內幕消息。

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進行檢討，並審批有關費用；
- 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《專業會計師道德守則》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2020年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2019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	2	2

(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。

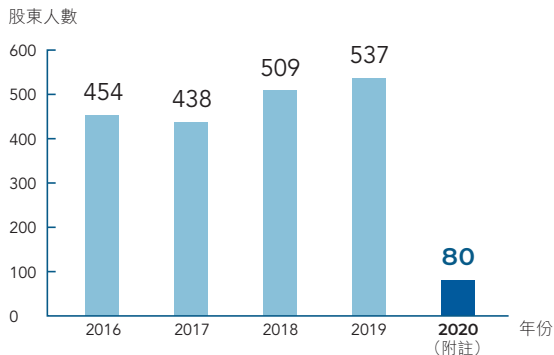


致股東函及周年大會

我們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。董事長及各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20個營業日寄予股東。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年周年大會的股東人數因疫情關係而大幅減少。作為防疫措施的一部分，本公司建議股東委任周年大會主席作為其代表，在2020年周年大會上投票，以行使其投票權，代替其親身出席。

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。

2020年周年大會

本公司上屆周年大會於2020年4月29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80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2020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；及
- 續延給予一般性授權。

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及香港交易所之網頁刊登。

於2020年，組織章程細則並無任何修改，並已上載於本公司及香港交易所之網頁以供瀏覽。

董事會確認毋須於2021年4月30日舉行之應屆周年大會動議修訂組織章程細則。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2021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2021年7月底、2022年1月底，以及2022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2020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	2,736	94.25	4,488,977,917	99.81
中國內地	51	1.76	3,767,554	0.08
澳門	8	0.28	387,433	0.01
台灣	2	0.07	593	0.00
澳洲及新西蘭	8	0.28	13,885	0.00
加拿大及美國	41	1.41	2,369,259	0.05
東南亞	46	1.57	2,266,267	0.05
英國	7	0.24	13,400	0.00
其他	4	0.14	3,362	0.00
總計	2,903	100.00	4,497,799,670	100.00

於2020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	1,394	48.02	607,190	0.01
1,001 - 5,000股	751	25.87	2,127,739	0.05
5,001 - 10,000股	270	9.30	2,193,508	0.05
10,001 - 100,000股	403	13.88	13,885,289	0.31
100,000股以上	85	2.93	4,478,985,944	99.58
總計	2,903	100.00	4,497,799,670	100.00

* 包括330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2,841,460,269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《上市規則》訂明之公眾持股量。

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。

我們明白及時和透明地與股東和投資者分享重大資訊的重要性。於年內，根據董事會的初步評估，本公司和恒隆集團發布了一份自願性聯合公告，披露疫情對2020年度財務業績的潛在影響。

展望

強健的企業管治是可持續業務不可缺少的一部分。儘管我們一直保持良好的企業管治記錄不言而喻，但我們明白到在不斷變化的環境下，我們必須繼續適應和改進。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推行了更多的教育，並會持續進行。

董事會和管理層承諾秉持卓越的企業管治。股東應該相信我們即使在社會期望和基準不斷變化下仍可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71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副會長、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前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。



陳文博先生

副董事長

陳先生現年38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部、項目管理部（包括其下設的資產保證及優化部）和成本及監控部。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。

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。陳先生為香港地產建設商會執行委員會、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的成員。彼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。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50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。盧先生現為香港地產建設商會會董、香港特別行政區政府稅務委員會委員及賽馬會文物保育有限公司（大館）諮詢委員會委員，亦為香港大學校董會委員。盧先生1993年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位。



夏佳理先生

大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、OBE、太平紳士

獨立非執行董事

夏佳理先生現年82歲，於1980年加入董事會。彼為執業律師，並自1988年起至2000年止擔任香港立法局議員，於1991年至2000年期間代表地產及建造界功能組別。夏佳理先生曾於2005年11月至2012年6月出任香港特別行政區行政會議非官守議員一職，並於2011年10月至2012年6月期間擔任召集人。彼曾於2006年4月至2012年4月出任香港交易及結算所有限公司之獨立非執行主席，其後留任為獨立非執行董事，直至2013年4月退任。夏佳理先生亦曾擔任多個政府委員會及諮詢團體成員，社會事務工作傑出。彼為香港興業國際集團有限公司、信和酒店（集團）有限公司、信和置業有限公司、尖沙咀置業集團有限公司、港燈電力投資管理有限公司（為港燈電力投資之受託人——經理）及港燈電力投資有限公司之非執行董事（除港燈電力投資管理有限公司外，全部均為上市公司）。



袁偉良先生

獨立非執行董事

袁先生現年70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70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

非執行董事

陳先生現年65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。陳先生擁有超過30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。彼現為香港賽馬會主席。陳先生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71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信託董事局成員及高級顧問，該公司為全球頂尖的跨界別工程顧問公司之一。陳博士曾任奧雅納集團總公司副主席，並於2014年10月退休。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80歲，於2015年4月加入董事會為獨立非執行董事。彼於2006年及2008年至2015年間分別獲任北京大學名譽教授及葉氏魯迅講座教授，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學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，曾出任光滙石油（控股）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60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，包括現為香港按揭證券有限公司董事、博物館諮詢委員會委員及司法人員推薦委員會委員，以及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。馮女士現為香港交易及結算所有限公司及中國建設銀行股份有限公司之獨立非執行董事，曾出任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。



何孝昌先生

首席財務總監

何先生現年61歲，於2008年加盟本集團，並於2010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。何先生在英國、澳洲、香港及內地之廣泛行業中擁有逾30年之管理經驗。彼分別為英格蘭及威爾斯以及澳洲的特許會計師，並持有澳洲墨爾本大學工商管理碩士學位及英國伯明翰大學商業（會計）學士學位。

主要行政人員 簡介



陳家岳先生

執行董事

陳先生於2013年加盟集團。陳先生負責制定及執行香港及內地物業租務及管理發展之策略及業務計劃。彼在房地產租務及銷售方面擁有逾35年管理經驗。陳先生持加拿大艾伯塔大學商業學學士學位。彼為艾伯塔特許會計師公會註冊會計師、香港會計師公會註冊會計師及資深會員。

Symon Bridle 先生

董事 — 酒店發展及資產管理

Bridle先生於2019年加盟集團。Bridle先生擁有逾38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。

Mikael Jaeraas 先生

董事 — 集團零售租務及物業管理

Jaeraas先生於2016年加盟集團。Jaeraas先生擁有16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。

關則輝先生

董事 — 集團傳訊及投資者關係

關先生於2011年加盟集團。關先生擁有逾30年任職於公共關係及集團事務的經驗。彼持有加拿大西安大略大學行政人員工商管理碩士學位及香港大學文學士學位。

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年任職顧問公司及於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》之認可人士。

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。彼持有亞洲（澳門）國際公開大學工商管理學碩士學位、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。

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。

Aris Maroulis 先生

董事 — 租務及物業管理

Maroulis 先生於2018年加盟集團。Maroulis 先生擁有逾20年品牌管理及業務顧問的經驗。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。

彭兆輝先生

董事 — 集團辦公樓租務及物業管理

彭先生於2012年加盟集團。彭先生擁有逾20年房地產租務及管理經驗。彼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。

涂家輝先生

董事 — 顧客業務

涂先生於2015年加盟集團出任助理董事 — 租務及物業管理，並於2020年1月獲委任為董事 — 顧客業務。涂先生擁有逾25年業務拓展的經驗。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文學士學位。

甄嘉雯女士

董事 — 總法律顧問及公司秘書

甄女士於2017年加盟集團。甄女士為合資格於香港執業之律師，在私人執業及多家跨國企業中累有逾30年法律顧問經驗。甄女士持有香港大學法學專業證書和法學士學位，並為香港律師會、英格蘭及威爾斯律師公會及澳洲 (ACT) 律師協會之會員。

姚永聰先生

董事 — 租務及物業管理

姚先生於2011年加盟集團出任助理董事 — 集團審計，並於2013年獲委任為助理董事 — 租務及物業管理，現為董事 — 租務及物業管理。姚先生擁有25年任職於財務、內部審計、內地稅務、租務及物業管理的經驗。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文學士學位。彼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。

周錦雄先生

副董事 (集團審計總監)

周先生於2012年加盟集團，並於2020年獲委任為副董事 (集團審計總監)。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。彼為香港會計師公會資深會計師、澳洲會計師公會註冊會計師及國際內部審計師協會審計員。



葉旭明先生

副董事 — 租務及物業管理

葉先生於2017年加盟集團，並於2020年獲委任為副董事 — 租務及物業管理。葉先生擁有逾29年房地產租務及管理經驗。彼持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。

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，並於2019年獲委任為副董事（集團綜合服務總監）。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、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。

劉靜雅女士

副董事（香港租務及物業管理總監）

劉女士於2015年加盟集團，並於2021年獲委任為副董事（香港租務及物業管理總監）。劉女士擁有25年租務及房地產組合管理經驗，並持香港大學測量學理學士學位。彼為皇家特許測量師學會專業會員。

潘舜雅女士

副董事（集團人力資源及行政總監）

潘女士於2012年加盟集團。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。

唐龍添先生

副董事 — 項目管理

唐先生於2014年加盟集團出任項目管理部高級經理，並於2020年獲委任為副董事 — 項目管理。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。

胡惠雅女士

副董事 — 租務及物業管理

胡女士於2002年加盟集團，並於2021年獲委任為副董事 — 租務及物業管理。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。

董事會報告

董事會欣然提呈截至2020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36及37項內。

業績

本集團截至2020年12月31日止年度之業績載於綜合財務報表第153至213頁內。

股息

董事會現建議派發末期股息每股港幣5角9仙，連同於2020年9月29日已派發之中期股息每股港幣1角7仙，截至2020年12月31日止年度之全年派息將合共為每股港幣7角6仙。擬派發之末期股息倘於2021年4月30日舉行之周年大會中獲股東通過，將於2021年5月20日派發予於2021年5月6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40至78頁的「業務回顧」及第79至89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102至130頁的「企業管治報告」尤其詳盡。在2020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40至78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6至7頁的「財務摘要」及第79至89頁的「財務回顧」內提供。就公司的環境政策及表現的探討以及本公司與其主要持份者關係的說明則於本年報第92至99頁的「可持續發展」內提供。



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214及215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2020年12月31日，本公司可供分配予股東之儲備為港幣233.07億元（2019年：港幣227.96億元）。

捐款

年內本集團之捐款為港幣2,500萬元（2019年：港幣1,700萬元）。

銀行貸款及其他借貸

本集團於2020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18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12.96億元（2019年：港幣14.29億元）。

集團主要物業

於2020年12月31日本集團主要物業之詳情載於第75至78頁內。

股本

年內因根據本公司之股份期權計劃行使股份期權而發行了81,000股（2019年：無）之繳足股份，總代價為港幣1,618,380元（2019年：無）。

年內本公司之股本變動詳情載於財務報表附註第21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27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
夏佳理先生
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
何孝昌先生

董事會董事之簡歷載於第131至136頁內。彼等之薪酬詳情則載於財務報表附註第6項內。

遵照組織章程細則第103條規定，夏佳理先生、陳啟宗先生、盧韋柏先生及何孝昌先生將於應屆周年大會上輪值告退。陳啟宗先生、盧韋柏先生及何孝昌先生願參與候選連任。夏佳理先生將不再參與候選連任為董事，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「投資者關係」項下的「企業管治」分項下之「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2020年12月31日持有本公司及其相聯法團（定義見《證券條例》）之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉如下：

姓名	身份	本公司 (好倉)			恒隆集團有限公司 (好倉)	
		股份數目	已發行 股份數目 之百分比	根據期權可認購 之股份數目 (附註3)	股份數目	已發行 股份數目 之百分比
陳啟宗	個人及其他	16,330,000	0.36	17,525,000	18,009,500 (附註1)	1.32
陳文博	個人及其他	2,644,956,340 (附註2)	58.81	4,400,000	528,641,080 (附註1及2)	38.82
盧韋柏	個人	—	—	12,750,000	—	—
夏佳理	個人及公司	724,346	0.02	—	1,089,975	0.08
袁偉良	個人	8,000,000	0.18	—	—	—
何潮輝	—	—	—	—	—	—
陳南祿	個人	—	—	14,000,000	—	—
陳嘉正	—	—	—	—	—	—
張信剛	—	—	—	—	—	—
馮婉眉	—	—	—	—	—	—
何孝昌	個人	—	—	11,600,000	—	—

附註

1. 其他權益包括由一項信託基金（陳啟宗先生及陳文博先生為酌情受益人）持有之恒隆集團6,219,500股股份。據此，根據《證券條例》，陳啟宗先生及陳文博先生均被視為於該等股份中擁有權益。
2. 其他權益包括由另一項信託基金（陳文博先生為酌情受益人）持有或被視為持有之本公司2,644,956,340股股份及另一批恒隆集團522,421,580股股份。據此，根據《證券條例》，陳文博先生被視為於該等股份中擁有權益。

董事會
報告

3. 根據本公司之股份期權計劃的期權變動

(i) 於2002年11月22日獲採納之股份期權計劃

		根據期權可認購之股份數目			每股 行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)
授出日期 (月/日/年)	姓名	於2020年 1月1日	年內失效	於2020年 12月31日			
02/08/2010	陳啟宗 袁偉良	6,500,000 6,500,000	6,500,000 6,500,000	– –	\$26.46	02/08/2012 : 10% 02/08/2013 : 20% 02/08/2014 : 30% 02/08/2015 : 40%	02/07/2020
07/29/2010	陳南祿	10,000,000	10,000,000	–		\$33.05	
09/29/2010	何孝昌	2,000,000	2,000,000	–	\$36.90	09/29/2012 : 10% 09/29/2013 : 20% 09/29/2014 : 30% 09/29/2015 : 40%	09/28/2020
06/13/2011	陳啟宗 陳南祿 何孝昌	4,500,000 4,500,000 3,000,000	– – –	4,500,000 4,500,000 3,000,000	\$30.79	06/13/2013 : 10% 06/13/2014 : 20% 06/13/2015 : 30% 06/13/2016 : 40%	06/12/2021

(ii) 於2012年4月18日獲採納之股份期權計劃

		根據期權可認購之股份數目			每股 行使價 (港幣)	歸屬日期 (月/日/年)	到期日 (月/日/年)				
授出日期 (月/日/年)	姓名	於2020年 1月1日	年內行使	於2020年 12月31日							
06/04/2013	陳啟宗 陳文博 陳南祿 何孝昌	4,500,000 200,000 4,500,000 3,000,000	– – – –	4,500,000 200,000 4,500,000 3,000,000	\$28.20	06/04/2015 : 10% 06/04/2016 : 20% 06/04/2017 : 30% 06/04/2018 : 40%	06/03/2023				
12/05/2014	陳啟宗 陳文博 陳南祿 何孝昌	2,750,000 150,000 2,500,000 1,850,000	– – – –	2,750,000 150,000 2,500,000 1,850,000		\$22.60		12/05/2016 : 10% 12/05/2017 : 20% 12/05/2018 : 30% 12/05/2019 : 40%	12/04/2024		
08/10/2017	陳啟宗 陳文博 陳南祿 何孝昌	2,750,000 1,850,000 2,500,000 1,850,000	– – – –	2,750,000 1,850,000 2,500,000 1,850,000				\$19.98		08/10/2019 : 10% 08/10/2020 : 20% 08/10/2021 : 30% 08/10/2022 : 40%	08/09/2027
05/16/2018	盧韋柏	10,000,000	–	10,000,000						\$18.98	
06/28/2019	陳啟宗 陳文博 盧韋柏 何孝昌	3,025,000 2,200,000 2,750,000 1,900,000	– – – –	3,025,000 2,200,000 2,750,000 1,900,000	\$18.58		06/28/2021 : 10% 06/28/2022 : 20% 06/28/2023 : 30% 06/28/2024 : 40%				

除以上所披露外，董事會董事並無於2020年12月31日持有本公司或任何相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益或淡倉。

除以上所述外，於年內任何時間，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。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

根據《證券條例》第336條規定須予備存之登記冊所記錄，主要股東及根據《證券條例》第XV部須披露其權益之其他人士於2020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)	已發行股份 數目之百分比 (好倉)
陳譚慶芬	1	2,644,956,340	58.81
Cole Enterprises Holdings (PTC) Limited	1	2,644,956,340	58.81
Merssion Limited	1	2,644,956,340	58.81
陳文博	1	2,644,956,340	58.81
恒隆集團有限公司	2	2,616,623,240	58.18
恒旺有限公司	3	1,267,608,690	30.60
Purotat Limited	3	354,227,500	8.55

附註

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

Merssion Limited 持有受控法團中包括恒隆集團38.37%之權益。據此，恒隆集團透過其附屬公司所持有之2,616,623,240股股份已包括在2,644,956,340股股份之數目內。

2. 此等股份由恒隆集團之全資附屬公司持有。

3. 該等公司為恒隆集團之全資附屬公司，彼等之權益已包括由恒隆集團所持有之2,616,623,240股股份之數目內。

除以上所披露外，於2020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28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。

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

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。

企業管治

本公司之企業管治常規載於第102至130頁之企業管治報告內。

核數師

截至2020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

甄嘉雯

香港，2021年1月28日

獨立核數師報告



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153至213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2020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2020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(f))(會計政策))

關鍵審計事項

於2020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1,918.66億元，相當於貴集團於該日之資產總值的91%。

記錄於截至2020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淨虧損為港幣66.64億元。

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，以及其獨立性和客觀性；
- 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(f)(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

2021年1月28日

財務報表

153	綜合損益表
154	綜合損益及其他全面收入表
155	綜合財務狀況表
156	綜合權益變動表
158	綜合現金流量表
159	財務報表附註
159	1. 重大會計政策
173	2. 收入及分部資料
175	3. 其他收入淨額
175	4. 利息(支出)/收入淨額
176	5. 除稅前(虧損)/溢利
176	6. 董事及高級管理人員之酬金
178	7. 綜合損益表內之稅項
179	8. 股息
179	9. 每股(虧損)/盈利
180	10. 物業、廠房及設備
183	11. 租賃
185	12. 合營企業權益
185	13. 其他資產
186	14. 現金及銀行存款
186	15. 應收賬款及其他應收款
187	16. 待售物業
188	17. 待出售之資產
188	18. 銀行貸款及其他借貸
189	19. 應付賬款及其他應付款
190	20. 於綜合財務狀況表上之稅項
191	21. 股本
192	22. 儲備
195	23. 來自經營業務之現金
195	24. 收購附屬公司
196	25. 來自融資活動之負債之調節
196	26. 承擔
197	27. 僱員福利
201	28. 重大關連人士交易
202	29. 財務風險管理目標及政策
207	30. 重要會計估計及判斷
208	31. 財務狀況表(公司)
209	32. 附屬公司權益及應收一間附屬公司款項
209	33. 最終控股公司
209	34. 已頒布但尚未於截至2020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
209	35. 核准財務報表
210	36. 主要附屬公司
213	37. 合營企業

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	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)	8,973	8,852	7,970	7,810
直接成本及營業費用		(2,492)	(2,365)	(2,210)	(2,090)
		6,481	6,487	5,760	5,720
其他收入淨額	3	50	9	44	8
行政費用		(531)	(593)	(476)	(524)
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		6,000	5,903	5,328	5,204
物業之公允價值淨(減少)/增加	2(b)	(6,664)	8,797	(5,947)	7,869
已計入物業之公允價值變動 來自營業的(虧損)/溢利		(664)	14,700	(619)	13,073
利息收入		63	146	55	127
財務費用		(174)	(46)	(152)	(41)
利息(支出)/收入淨額	4	(111)	100	(97)	86
應佔合營企業(虧損)/溢利	12	(88)	9	(76)	8
除稅前(虧損)/溢利	5	(863)	14,809	(792)	13,167
稅項	7(a)	(1,193)	(5,009)	(1,050)	(4,476)
本年(虧損)/溢利	2(b)	(2,056)	9,800	(1,842)	8,691
應佔本年(虧損)/溢利：					
股東	22(a)	(2,571)	6,172	(2,297)	5,440
非控股權益		515	3,628	455	3,251
		(2,056)	9,800	(1,842)	8,691
每股(虧損)/盈利	9(a)				
基本		(港幣0.57元)	港幣1.37元	(人民幣0.51元)	人民幣1.21元
攤薄		(港幣0.57元)	港幣1.37元	(人民幣0.51元)	人民幣1.21元

資料僅供參考

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合損益及其他全面收入表

截至2020年12月31日止年度

	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
本年(虧損)/溢利		(2,056)	9,800	(1,842)	8,691
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		6,313	(2,048)	(2,469)	925
淨投資對沖 — (虧損)/收益淨額	29(d)	(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		(10)	(6)	(8)	(5)
除稅後本年其他全面收入		6,163	(1,898)	(2,599)	1,058
本年全面收入總額		4,107	7,902	(4,441)	9,749
應佔本年全面收入總額：					
股東		2,988	4,415	(4,899)	6,511
非控股權益		1,119	3,487	458	3,238
		4,107	7,902	(4,441)	9,749

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

於2020年12月31日

	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
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
非流動資產					
物業、廠房及設備					
投資物業		164,322	159,534	138,157	142,956
發展中投資物業		27,544	27,602	23,181	24,726
其他物業、廠房及設備		253	234	213	210
	10	192,119	187,370	161,551	167,892
合營企業權益	12	1,161	1,296	974	1,162
其他資產	13	77	87	65	78
遞延稅項資產	20(b)	84	–	70	–
		193,441	188,753	162,660	169,132
流動資產					
現金及銀行存款	14	6,319	3,306	5,307	2,963
應收賬款及其他應收款	15	3,499	2,279	2,942	2,042
待售物業	16	7,988	5,642	6,713	5,057
待出售之資產	17	69	–	58	–
		17,875	11,227	15,020	10,062
流動負債					
銀行貸款及其他借貸	18	7,464	2,694	6,269	2,414
應付賬款及其他應付款	19	10,978	8,911	9,233	7,986
租賃負債	11(a)	26	23	22	21
應付稅項	20(a)	606	809	510	725
		19,074	12,437	16,034	11,146
流動負債淨值		1,199	1,210	1,014	1,084
資產總值減流動負債		192,242	187,543	161,646	168,048
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸	18	30,453	26,979	25,582	24,182
租賃負債	11(a)	302	293	254	262
遞延稅項負債	20(b)	13,299	12,459	11,192	11,161
		44,054	39,731	37,028	35,605
資產淨值		148,188	147,812	124,618	132,443
資本及儲備					
股本	21	39,916	39,915	37,434	37,433
儲備	22	98,379	98,754	78,858	86,820
股東權益		138,295	138,669	116,292	124,253
非控股權益		9,893	9,143	8,326	8,190
總權益		148,188	147,812	124,618	132,443

盧韋柏

行政總裁

何孝昌

首席財務總監

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至2020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21)	其他儲備 (附註22)	保留溢利 (附註22)			
於2019年1月1日	39,915	(1,117)	98,763	137,561	6,033	143,594
本年溢利	–	–	6,172	6,172	3,628	9,800
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	–	(1,907)	–	(1,907)	(141)	(2,048)
淨投資對沖 — 收益淨額	–	20	–	20	–	20
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	–	136	–	136	–	136
權益投資之公允價值變動淨額	–	(6)	–	(6)	–	(6)
本年全面收入總額	–	(1,757)	6,172	4,415	3,487	7,902
上年度末期股息	–	–	(2,609)	(2,609)	–	(2,609)
本年度中期股息	–	–	(765)	(765)	–	(765)
僱員股權費用	–	30	37	67	–	67
已付非控股權益股息	–	–	–	–	(377)	(377)
於2019年12月31日及2020年1月1日	39,915	(2,844)	101,598	138,669	9,143	147,812
本年虧損	–	–	(2,571)	(2,571)	515	(2,056)
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	–	5,709	–	5,709	604	6,313
淨投資對沖 — 虧損淨額	–	(80)	–	(80)	–	(80)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	–	(60)	–	(60)	–	(60)
權益投資之公允價值變動淨額	–	(10)	–	(10)	–	(10)
本年全面收入總額	–	5,559	(2,571)	2,988	1,119	4,107
上年度末期股息	–	–	(2,653)	(2,653)	–	(2,653)
本年度中期股息	–	–	(765)	(765)	–	(765)
發行股份	1	–	–	1	–	1
僱員股權費用	–	(134)	189	55	–	55
已付非控股權益股息	–	–	–	–	(369)	(369)
於2020年12月31日	39,916	2,581	95,798	138,295	9,893	148,188

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至2020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2019年1月1日	37,433	498	82,733	120,664	5,286	125,950
本年溢利	-	-	5,440	5,440	3,251	8,691
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	938	-	938	(13)	925
淨投資對沖 — 收益淨額	-	18	-	18	-	18
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	120	-	120	-	120
權益投資之公允價值變動淨額	-	(5)	-	(5)	-	(5)
本年全面收入總額	-	1,071	5,440	6,511	3,238	9,749
上年度末期股息	-	-	(2,288)	(2,288)	-	(2,288)
本年度中期股息	-	-	(694)	(694)	-	(694)
僱員股權費用	-	27	33	60	-	60
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(334)	(334)
於2019年12月31日及2020年1月1日	37,433	1,596	85,224	124,253	8,190	132,443
本年虧損	-	-	(2,297)	(2,297)	455	(1,842)
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	-	(2,472)	-	(2,472)	3	(2,469)
淨投資對沖 — 虧損淨額	-	(69)	-	(69)	-	(69)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(53)	-	(53)	-	(53)
權益投資之公允價值變動淨額	-	(8)	-	(8)	-	(8)
本年全面收入總額	-	(2,602)	(2,297)	(4,899)	458	(4,441)
上年度末期股息	-	-	(2,440)	(2,440)	-	(2,440)
本年度中期股息	-	-	(672)	(672)	-	(672)
發行股份	1	-	-	1	-	1
僱員股權費用	-	(118)	167	49	-	49
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(322)	(322)
於2020年12月31日	37,434	(1,124)	79,982	116,292	8,326	124,618

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	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
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
經營活動					
來自經營業務之現金	23	4,822	6,180	4,248	5,417
已付稅項					
已付香港利得稅		(887)	(101)	(789)	(89)
已付內地所得稅		(522)	(760)	(474)	(671)
來自經營活動之現金淨額		3,413	5,319	2,985	4,657
投資活動					
購買物業、廠房及設備款項		(3,107)	(12,262)	(2,763)	(10,777)
出售物業、廠房及設備所得款項淨額		6	117	5	103
出售待出售之資產所得款項淨額		-	95	-	83
已收利息		142	168	126	146
已收一間合營企業股息		47	43	42	38
存款期大於三個月的銀行存款之減少		716	1,874	636	1,653
用於投資活動之現金淨額		(2,196)	(9,965)	(1,954)	(8,754)
融資活動					
新增銀行貸款及其他借貸所得款項	25	17,861	11,919	15,885	10,510
償還銀行貸款及其他借貸	25	(10,406)	(9,228)	(9,254)	(8,128)
已付租賃租金之資本部分	25	(8)	(8)	(7)	(7)
行使股份期權所得款項		1	-	1	-
已付利息及其他借貸費用		(1,341)	(1,398)	(1,190)	(1,231)
已付租賃租金之利息部分	25	(15)	(16)	(14)	(14)
已付股息		(3,418)	(3,374)	(3,112)	(2,982)
已付非控股權益股息		(369)	(377)	(322)	(334)
來自/(用於) 融資活動之現金淨額		2,305	(2,482)	1,987	(2,186)
現金及現金等價物之增加/(減少)		3,522	(7,128)	3,018	(6,283)
匯率變動之影響		139	(55)	(20)	6
於1月1日之現金及現金等價物		1,373	8,556	1,230	7,507
於12月31日之現金及現金等價物	14	5,034	1,373	4,228	1,230

財務報表附註乃本財務報表之一部分。

財務報表附註

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 30 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(y) 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(n))。

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。

(e) 商譽

商譽是指企業合併之成本超過本集團在被收購方之可辨別資產、負債和或然負債於收購日之公允價值中所佔部分之差額。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬，並須定期接受減值測試(附註1(n))。

本集團在被收購方之應佔可辨別資產、負債和或然負債於收購日的公允價值，超過企業合併之成本部分，會當作為議價收購即時在損益中確認。

當出售一間公司時，任何應佔購入商譽均包括於出售盈虧之計算內。

1 重大會計政策 (續)

(f) 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。

(g) 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(t))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(t))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。

(h) 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(n))。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。

(i) 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)

(i) 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(f)以公允價值入賬。否則，將按成本值減累計折舊（附註1(h)）及減值虧損（附註1(n)）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(w)(2)確認。

1 重大會計政策 (續)

(j) 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

(k) 權益工具之投資

權益工具之投資按公允價值計入損益(即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(即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(w)(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。

(l) 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(m)(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。

(m) 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)

(m) 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。

(n) 資產減值

- 對於其他物業、廠房及設備、對合營企業之投資、商譽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。商譽於每年進行減值測試。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。有關商譽之減值虧損將不予撥回。
- 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)

(n) 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。

(o) 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(n))；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(n))。

(p) 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(n)所載政策評估預期信用損失。

(q) 待出售之資產

倘若非流動資產或包含資產及負債之出售組合極可能主要通過出售而非通過持續使用而收回的話，則會歸類為待出售類別。

除金融資產、遞延稅項資產及投資物業繼續按照本集團之其他會計政策計量外，該資產或出售組合則按其賬面值與公允價值減去銷售成本之較低者計量。

(r) 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，除財務擔保負債按附註1(u)所載政策計量外，應付賬款及其他應付款其後按攤銷成本入賬；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。

1 重大會計政策 (續)

(s) 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(t))。

(t) 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被中斷或完成時，借貸成本資本化則被暫停或終止。

(u) 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為應付賬款及其他應付款。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記於應付賬款及其他應付款的賬面值(即初始確認金額減去累計攤銷)時確認撥備。

1 重大會計政策 (續)

(u) 已發出財務擔保 (續)

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。

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。

(v) 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。

(w) 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. 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。

1 重大會計政策 (續)

(w) 收入及其他收入 (續)

2. 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。

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。

(x) 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)

(x) 稅項 (續)

當投資物業及發展中投資物業根據附註1(f)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。

(y) 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(m)(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)

(y) 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。

(z) 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)

(aa) 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。

(ab) 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	2020	2019
在 HKFRS 16，租賃，的範疇：		
租賃收入（附註11(b)）	7,990	7,713
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	921	843
	983	1,139
	8,973	8,852

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	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	5,277	–	5,277	4,544	–	4,544
– 香港	3,634	62	3,696	4,012	296	4,308
	8,911	62	8,973	8,556	296	8,852
未計入物業之公允價值 變動來自營業的溢利						
– 內地	3,202	(8)	3,194	2,663	(2)	2,661
– 香港	2,752	54	2,806	3,078	164	3,242
	5,954	46	6,000	5,741	162	5,903
物業之公允價值 淨(減少)/增加	(6,664)	–	(6,664)	8,797	–	8,797
– 內地	(2,529)	–	(2,529)	9,281	–	9,281
– 香港	(4,135)	–	(4,135)	(484)	–	(484)
利息(支出)/收入淨額	(111)	–	(111)	100	–	100
– 利息收入	63	–	63	146	–	146
– 財務費用	(174)	–	(174)	(46)	–	(46)
應佔合營企業(虧損)/ 溢利	(88)	–	(88)	9	–	9
除稅前(虧損)/溢利	(909)	46	(863)	14,647	162	14,809
稅項	(1,184)	(9)	(1,193)	(4,983)	(26)	(5,009)
本年(虧損)/溢利	(2,093)	37	(2,056)	9,664	136	9,800
股東應佔淨(虧損)/ 純利	(2,608)	37	(2,571)	6,036	136	6,172

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	133,028	3,735	136,763	123,824	1,604	125,428
香港	62,589	4,323	66,912	65,824	4,039	69,863
	195,617	8,058	203,675	189,648	5,643	195,291
合營企業權益			1,161			1,296
其他資產			77			87
遞延稅項資產			84			-
現金及銀行存款			6,319			3,306
			211,316			199,980

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
指定為FVTOCI的權益投資股息收入	-	3
其他	26	5
	50	9

4 利息(支出)/收入淨額

港幣百萬元	2020	2019
銀行存款利息收入	63	146
銀行貸款及其他借貸利息支出	1,403	1,415
租賃負債之利息	15	16
其他借貸成本	52	44
借貸成本總額	1,470	1,475
減：借貸成本資本化(附註)	(1,296)	(1,429)
財務費用	174	46
利息(支出)/收入淨額	(111)	100

附註：

發展中物業之借貸成本已按每年4.5% (2019年：4.7%)之平均率資本化。

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)	1,272	1,340
折舊	48	50
核數師酬金		
– 核數服務	9	9
– 非核數服務	2	2
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24.74億元 (2019年：港幣22.31億元)	6,437	6,325

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15.59億元(2019年：港幣16.04億元)。

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	2020	2019
執行董事						
陳啟宗	1.0	28.6	10.3	2.9	42.8	41.9
陳文博	0.7	7.3	3.5	0.5	12.0	11.8
盧韋柏	0.7	19.2	13.8	1.0	34.7	36.1
何孝昌	0.7	5.5	4.1	0.5	10.8	10.6
非執行董事						
陳南祿	0.7	-	-	-	0.7	5.2
獨立非執行董事						
夏佳理	0.9	-	-	-	0.9	0.9
袁偉良	0.7	-	-	-	0.7	0.7
何潮輝	1.2	-	-	-	1.2	1.2
陳嘉正	0.9	-	-	-	0.9	0.9
張信剛	1.1	-	-	-	1.1	1.1
馮婉眉	0.9	-	-	-	0.9	0.9
2020	9.5	60.6	31.7	4.9	106.7	111.3
2019	9.5	63.0	33.8	5.0	111.3	

(b) 最高薪人士之酬金

在五名最高薪人士中，四位（2019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（2019年：一位）人士之酬金如下：

港幣百萬元		
	2020	2019
薪金、津貼及實物利益	5.8	5.6
酌定花紅	3.1	2.9
本集團對退休金計劃之供款	0.4	0.4
	9.3	8.9

(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27(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	2020	2019
本年稅項		
香港利得稅	394	470
過往年度少提撥備	2	4
	396	474
內地所得稅	797	669
本年稅項合計	1,193	1,143
遞延稅項		
物業之公允價值變動	(42)	3,766
其他源自及撥回暫時性差額	42	100
遞延稅項合計(附註20(b))	-	3,866
稅項支出總額	1,193	5,009

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%)。

(b) 截至2020年12月31日止年度之應佔合營企業稅項支出港幣800萬元(2019年:港幣900萬元)已計入「應佔合營企業(虧損)/溢利」內。

(c) 實際稅項支出與除稅前(虧損)/溢利以適用稅率計算之調節如下：

港幣百萬元	2020	2019
除稅前(虧損)/溢利	(863)	14,809
按除稅前(虧損)/溢利以適用稅率計算之假定稅項	(38)	3,552
非應課稅收入之稅項影響	(244)	(228)
非扣減支出之稅項影響	769	262
未確認之暫時性差異之稅項影響	283	1,084
未確認之稅務虧損之稅項影響	421	335
過往年度少提撥備	2	4
實際稅項支出	1,193	5,009

8 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7仙(2019年:港幣1角7仙)	765	765
於結算日後擬派發末期股息每股港幣5角9仙(2019年:港幣5角9仙)	2,653	2,653
	3,418	3,418

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日止年度之末期股息港幣26.53億元(根據每股港幣5角9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26.09億元)。

9 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	(2,571)	6,172

	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)	4,497,730,513	4,497,718,670

附註：

於該兩個年度內，潛在普通股並不具攤薄作用，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	(2,571)	6,172
物業之公允價值變動之影響	6,664	(8,797)
相關所得稅之影響	(42)	3,842
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	129	38
	6,751	(4,917)
非控股權益	21	3,219
	6,772	(1,698)
股東應佔基本純利	4,201	4,474

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2020	2019
基本	港幣0.93元	港幣0.99元
攤薄	港幣0.93元	港幣0.99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2019年1月1日	136,687	31,186	574	168,447
匯兌調整	(1,775)	(698)	(24)	(2,497)
添置(附註10(b))	1,179	15,091	79	16,349
出售	(110)	–	(18)	(128)
公允價值淨增加/(減少)	9,850	(1,519)	–	8,331
轉入/(轉出)	14,854	(14,854)	–	–
轉出至待售物業(附註16)	(1,819)	(1,604)	–	(3,423)
由待售物業轉入(附註16)	668	–	–	668
於2019年12月31日及2020年1月1日	159,534	27,602	611	187,747
匯兌調整	6,034	1,789	25	7,848
添置	544	4,691	56	5,291
出售	(4)	–	(5)	(9)
公允價值淨減少	(4,714)	(1,950)	–	(6,664)
轉入/(轉出)	2,997	(2,997)	–	–
轉出至待售物業(附註16)	–	(1,591)	–	(1,591)
轉出至待出售之資產(附註17)	(69)	–	–	(69)
於2020年12月31日	164,322	27,544	687	192,553
累計折舊：				
於2019年1月1日	–	–	358	358
匯兌調整	–	–	(21)	(21)
本年度折舊	–	–	50	50
因出售撥回	–	–	(10)	(10)
於2019年12月31日及2020年1月1日	–	–	377	377
匯兌調整	–	–	13	13
本年度折舊	–	–	48	48
因出售撥回	–	–	(4)	(4)
於2020年12月31日	–	–	434	434
賬面淨值：				
於2020年12月31日	164,322	27,544	253	192,119
於2019年12月31日	159,534	27,602	234	187,370
物業、廠房及設備之成本值或估值如下：				
於2020年12月31日				
估值	164,322	27,544	–	191,866
成本值	–	–	687	687
	164,322	27,544	687	192,553
於2019年12月31日				
估值	159,534	27,602	–	187,136
成本值	–	–	611	611
	159,534	27,602	611	187,747

10 物業、廠房及設備 (續)

(a) 投資物業包括使用權資產。

(b) 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，及因取得一組附屬公司的控制權而獲得的資產(附註24)。

(c) 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2020年之公允價值計量		
	第一級	第二級	第三級
投資物業	–	164,322	–
發展中投資物業	–	–	27,544
港幣百萬元	於2019年之公允價值計量		
	第一級	第二級	第三級
投資物業	–	159,534	–
發展中投資物業	–	–	27,602

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，除發展中投資物業於完工時轉撥至投資物業外，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。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)

(c) 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111億元(2019年：港幣2億元至港幣107億元)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「物業之公允價值淨(減少)/增加」一項列賬。

10 物業、廠房及設備 (續)

(d) 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	
	2020	2019	2020	2019
香港				
– 長期地契 (50年以上)	39,956	42,707	–	–
– 中期地契 (10至50年)	20,658	21,952	483	500
香港境外				
– 長期地契 (50年以上)	–	–	23	812
– 中期地契 (10至50年)	103,708	94,875	27,038	26,290
	164,322	159,534	27,544	27,602

(e) 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1,400萬元 (2019年：港幣1,400萬元) 以及香港境外以中期地契持有之土地及建築物港幣400萬元 (2019年：港幣400萬元) 及以長期地契持有之土地及建築物港幣3,000萬元 (2019年：港幣3,100萬元)。

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。本集團沒有對其他租賃確認使用權資產或租賃負債，因為這些租賃為短期租賃或低價值資產租賃。

計入損益表的金額：

港幣百萬元	2020	2019
租賃負債之利息	15	16
關於短期租賃之支出	10	7
	25	23

計入綜合財務狀況表的租賃負債：

港幣百萬元	2020	2019
流動負債	26	23
非流動負債	302	293
	328	316

租賃負債的到期日分析載於附註29(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	2020	2019
經營活動之現金流	(10)	(9)
融資活動之現金流	(23)	(24)
	(33)	(33)

(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	2020	2019
營業租賃		
固定或按照指數或比率而變動	6,966	7,226
不按指數或比率而變動	1,024	487
	7,990	7,713

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	2020	2019
一年內	6,012	5,573
逾一年但二年內	3,893	3,600
逾二年但三年內	2,297	2,091
逾三年但四年內	1,360	1,331
逾四年但五年內	805	764
逾五年	882	1,307
	15,249	14,666

12 合營企業權益

港幣百萬元	2020	2019
應佔資產淨值	1,161	1,296

合營企業之詳細資料載於附註37。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	2020	2019
非流動資產	1,182	1,333
流動資產	10	5
非流動負債	(9)	(9)
流動負債	(22)	(33)
資產淨值	1,161	1,296

港幣百萬元	2020	2019
收入	59	66
本年(虧損)/溢利及全面收入總額	(88)	9

13 其他資產

截至2020年12月31日，其他資產包括港幣7,700萬元(2019年：港幣8,700萬元)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	2020	2019
銀行存款	1,324	700
定期存款	4,995	2,606
綜合財務狀況表的現金及銀行存款	6,319	3,306
減：存款期大於三個月的銀行存款	(1,285)	(1,933)
綜合現金流量表的現金及現金等價物	5,034	1,373

年內，本集團之現金及銀行存款按平均利率每年1.7%（2019年：2.3%）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	2020	2019
港幣	2,584	2,056
港幣等值：		
人民幣	3,602	1,150
美元	133	100
	6,319	3,306

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	2020	2019
銀行貸款及其他借貸（附註18）	37,917	29,673
減：現金及銀行存款	(6,319)	(3,306)
淨債項	31,598	26,367

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	2020	2019
未逾期或逾期少於一個月	115	23
逾期一至三個月	25	27
逾期三個月以上	11	2
	151	52

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。本集團信貸政策的詳情載於附註29(c)。

15 應收賬款及其他應收款 (續)

(b) 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。

(c) 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)。

按照本公司與恒隆集團有限公司於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)。

16 待售物業

港幣百萬元	2020	2019
位於內地		
– 待售發展中物業	3,735	1,604
位於香港		
– 待售已建物業	966	935
– 待售發展中物業	3,287	3,103
	4,253	4,038
	7,988	5,642

截至2019年12月31日止年度，賬面值港幣2.02億元的待售物業於改變擬定用途時轉至投資物業。該等物業於轉換當日的公允價值為港幣6.68億元。該公允價值與賬面值的差額已在綜合損益表的「物業之公允價值淨增加」中確認。

截至2020年12月31日止年度，賬面值港幣15.91億元(2019年：港幣34.23億元)的投資物業及發展中投資物業於改變擬定用途時轉至待售物業(附註10)。

待售發展中物業之金額預期多於一年後收回。

17 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。

投資物業以公允價值入賬，此乃參考出售協議列明之商定銷售價格而釐定。因無重大不可觀察的輸入元素，該公允價值被分類為第二級計量（見附註10(c)(i)）。

18 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	2020	2019
銀行貸款 （附註18(a)）		
一年內或即期	1,794	2,259
一年後但二年內	2,804	1,632
二年後但五年內	12,574	10,815
五年以上	1,627	1,572
	18,799	16,278
其他借貸 （附註18(b)）		
一年內或即期	5,673	435
一年後但二年內	5,800	5,615
二年後但五年內	6,185	7,468
五年以上	1,600	–
	19,258	13,518
	38,057	29,796
減：未攤銷之財務費用	(140)	(123)
銀行貸款及其他借貸總額	37,917	29,673
列入流動負債下一年內到期的款項	(7,464)	(2,694)
	30,453	26,979

18 銀行貸款及其他借貸 (續)

(a) 所有銀行貸款均按0.7%至5.5% (2019年：3.0%至5.7%) 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2020年12月31日，本集團擁有港幣125.63億元 (2019年：港幣93.99億元) 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2.20%至5.00% (2019年：2.95%至5.00%) 的已發行債券。

於2020年12月31日，本集團面值40億美元 (2019年：30億美元) 之中期票據計劃的可發行餘額為16.70億美元 (2019年：14.08億美元)，等值港幣129.45億元 (2019年：港幣109.65億元)。

19 應付賬款及其他應付款

港幣百萬元	2020	2019
應付款及應計費用 (附註19(a))	8,255	6,323
合約負債 (附註19(b))	61	62
已收按金 (附註19(c))	2,662	2,526
	10,978	8,911

(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3.04億元 (2019年：港幣2.91億元)。

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 (2019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。

19 應付賬款及其他應付款 (續)

(b) 合約負債代表預收物業管理費和其他租金相關收入港幣6,100萬元(2019年:港幣6,200萬元)。

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。

(c) 已收按金包括港幣14.93億元(2019年:港幣15.05億元)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	2020	2019
三個月內到期	4,339	3,995
三個月後到期	2,021	816
	6,360	4,811

20 於綜合財務狀況表上之稅項

(a) 本年稅項

港幣百萬元	2020	2019
香港利得稅	124	615
內地所得稅	482	194
	606	809

(b) 遞延稅項

港幣百萬元	2020	2019
遞延稅項負債	13,299	12,459
遞延稅項資產	(84)	—
	13,215	12,459

20 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2019年1月1日	1,586	7,173	(65)	82	8,776
匯兌調整	(25)	(157)	–	(1)	(183)
扣除/(撥入)損益 (附註7(a))	94	3,766	(6)	12	3,866
於2019年12月31日及 2020年1月1日	1,655	10,782	(71)	93	12,459
匯兌調整	77	687	–	2	766
扣除/(撥入)					
– 損益(附註7(a))	106	(42)	(3)	(61)	–
– 其他全面收入	–	–	–	(10)	(10)
於2020年12月31日	1,838	11,427	(74)	24	13,215

(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81.36億元(2019年：港幣60.56億元)稅務虧損所產生的遞延稅項資產作出確認，因為於2020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。

21 股本

	2020		2019	
	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元	股份數目 百萬股	股本金額 港幣百萬元
普通股，已發行及繳足：				
於1月1日	4,498	39,915	4,498	39,915
根據股份期權計劃發行之股份	–	1	–	–
於12月31日	4,498	39,916	4,498	39,915

根據香港《公司條例》第135條，本公司的普通股並無面值。

22 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2019年1月1日	(1,801)	(143)	93	734	(1,117)	98,763	97,646
本年溢利	-	-	-	-	-	6,172	6,172
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	(1,907)	-	-	-	(1,907)	-	(1,907)
淨投資對沖 — 收益淨額	20	-	-	-	20	-	20
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	136	-	-	136	-	136
權益投資之公允價值變動淨額	-	-	(6)	-	(6)	-	(6)
本年全面收入總額	(1,887)	136	(6)	-	(1,757)	6,172	4,415
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,609)	(2,609)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	(765)	(765)
僱員股權費用	-	-	-	30	30	37	67
於2019年12月31日及2020年1月1日	(3,688)	(7)	87	764	(2,844)	101,598	98,754
本年虧損	-	-	-	-	-	(2,571)	(2,571)
換算至列報貨幣產生之匯兌差異	5,709	-	-	-	5,709	-	5,709
淨投資對沖 — 虧損淨額	(80)	-	-	-	(80)	-	(80)
現金流量對沖：對沖儲備變動淨額	-	(60)	-	-	(60)	-	(60)
權益投資之公允價值變動淨額	-	-	(10)	-	(10)	-	(10)
本年全面收入總額	5,629	(60)	(10)	-	5,559	(2,571)	2,988
上年度末期股息	-	-	-	-	-	(2,653)	(2,653)
本年度中期股息	-	-	-	-	-	(765)	(765)
僱員股權費用	-	-	-	(134)	(134)	189	55
於2020年12月31日	1,941	(67)	77	630	2,581	95,798	98,379

22 儲備 (續)

(a) 本集團 (續)

本集團於2020年12月31日的保留溢利包括港幣9.21億元(2019年：港幣9.21億元)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(m)(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(m)(1))。

下表提供對沖儲備內關於利率風險(附註29(a))和貨幣風險(附註29(d))之調節：

港幣百萬元	利率風險	貨幣風險	總額
於2019年1月1日	–	(143)	(143)
於其他全面收入確認之現金流量對沖的有效部分	–	82	82
重新分類至損益之金額	–	54	54
於2019年12月31日及2020年1月1日	–	(7)	(7)
於其他全面收入確認之現金流量對沖的有效部分	(69)	(63)	(132)
重新分類至損益之金額	10	52	62
相關稅務	10	–	10
於2020年12月31日	(49)	(18)	(67)

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(k))。

誠如附註1(ab)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。

22 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2019年1月1日	734	21,647	22,381
本年溢利及全面收入總額	–	4,486	4,486
上年度末期股息	–	(2,609)	(2,609)
本年度中期股息	–	(765)	(765)
僱員股權費用	30	37	67
於2019年12月31日及2020年1月1日	764	22,796	23,560
本年溢利及全面收入總額	–	3,740	3,740
上年度末期股息	–	(2,653)	(2,653)
本年度中期股息	–	(765)	(765)
僱員股權費用	(134)	189	55
於2020年12月31日	630	23,307	23,937

於2020年12月31日，本公司可供分派予股東之儲備金額為港幣233.07億元（2019年：港幣227.96億元）。

(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2020年12月31日處於淨債項水平（附註14）。本集團於2020年12月31日之淨債項股權比率及債項股權比率分別為21.3%（2019年：17.8%）及25.6%（2019年：20.1%）。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。

23 來自經營業務之現金

港幣百萬元	2020	2019
除稅前(虧損)/溢利	(863)	14,809
調整：		
出售投資物業收益	(2)	-
現金流量對沖的無效部分	(1)	(1)
指定為FVTOCI的權益投資股息收入	-	(3)
出售其他物業、廠房及設備虧損	1	1
僱員股權費用	55	67
折舊	48	50
物業之公允價值淨減少/(增加)	6,664	(8,797)
銀行存款利息收入	(63)	(146)
財務費用	174	46
應佔合營企業虧損/(溢利)	88	(9)
待售物業之(增加)/減少	(318)	83
應收賬款及其他應收款之增加	(1,218)	(248)
應付款及應計費用和合約負債之增加	219	170
已收按金之增加	38	158
來自經營業務之現金	4,822	6,180

24 收購附屬公司

截至2019年12月31日止年度，透過成立本集團與一間同系附屬公司各分別持有66.67%及33.33%權益的一間附屬公司，本集團從該同系附屬公司取得一組附屬公司的控制權，於交易時，其資產及負債金額如下：

港幣百萬元	2019 (附註)
發展中投資物業	601
應付賬款及其他應付款	601

附註：

此交易不需以現金或現金等價物結算。

25 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18)	租賃負債 (附註11)	總額
於2019年1月1日	27,253	331	27,584
現金流量	2,691	(24)	2,667
非現金變動：			
貼現回撥及交易成本攤銷	41	16	57
匯兌調整	(312)	(7)	(319)
於2019年12月31日及2020年1月1日	29,673	316	29,989
現金流量	7,455	(23)	7,432
非現金變動：			
貼現回撥及交易成本攤銷	49	15	64
匯兌調整	740	20	760
於2020年12月31日	37,917	328	38,245

26 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	2020	2019
已簽約	4,304	4,721
已授權但尚未簽約	15,045	21,117
	19,349	25,838

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。

27 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3,500萬元（2019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700萬元（2019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（2019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1,200萬元（2019年：港幣5,700萬元）。

27 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利

本公司於2002年11月22日所採納之股份期權計劃(2002年股份期權計劃)已於2012年4月18日採納新股份期權計劃(「2012年股份期權計劃」, 連同2002年股份期權計劃統稱為「計劃」)後予以終止。並無任何股份期權可根據2002年股份期權計劃進一步授出, 惟2002年股份期權計劃之條文於所有其他方面將繼續具十足效力及作用, 且終止日期前授出及於終止日期尚未獲行使之所有股份期權將會繼續有效。2012年股份期權計劃自其採納日期起計10年內有效直至其10周年屆滿。

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(包括本集團內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, 並必須為股份面值、於授出日期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。

於本報告日期, 根據2012年股份期權計劃而可予發行之股份總數為199,275,253股, 佔本公司已發行股份4.43%。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已發行股份之1%。

27 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) 2002年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目			於2020年12月31日 尚未被行使	股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於2020年1月1日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效			
2010年2月8日至 2010年6月1日	13,380,000	–	(13,380,000)	–	2012年2月8日至 2020年5月31日	26.46 – 27.27
2010年7月29日至 2011年6月13日	30,340,000	–	(12,720,000)	17,620,000	2012年7月29日至 2021年6月12日	30.79 – 36.90
總計	43,720,000	–	(26,100,000)	17,620,000		

上述所有股份期權可於授出日期起計兩至五年後歸屬，並可於授出日期至10周年屆滿期間行使，此後股份期權將告失效。年內並無股份期權被行使或註銷。

年內，720,000股(2019年：650,000股)股份期權因終止承授人的僱傭而被沒收及25,380,000股(2019年：無)股份期權因行使期限屆滿而失效。

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：

	2020		2019	
	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	30.27	43,720,000	30.28	44,370,000
已沒收	30.79	(720,000)	30.79	(650,000)
已失效	29.89	(25,380,000)	–	–
於12月31日尚未被行使	30.79	17,620,000	30.27	43,720,000
於12月31日可予行使	30.79	17,620,000	30.27	43,720,000

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0.4年(2019年：0.8年)。

27 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

(ii) 2012年股份期權計劃

授出日期	股份期權數目				股份期權 之行使期	行使價 (港幣)
	於2020年1月1日 尚未被行使	已行使	已沒收/ 已失效	於2020年12月31日 尚未被行使		
2013年6月4日	26,050,000	–	(1,830,000)	24,220,000	2015年6月4日至 2023年6月3日	28.20
2014年12月5日	22,460,000	–	(1,640,000)	20,820,000	2016年12月5日至 2024年12月4日	22.60
2017年8月10日	35,572,500	(81,000)	(2,560,500)	32,931,000	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	53,196,000	–	(4,377,000)	48,819,000	2021年6月28日至 2029年6月27日	18.58
總計	147,278,500	(81,000)	(10,407,500)	136,790,000		

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，10,407,500股（2019年：8,680,500股）股份期權因終止承授人的僱傭而被沒收。

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：

	2020		2019	
	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	21.26	147,278,500	22.73	100,467,000
已授出	–	–	18.58	55,492,000
已行使	19.98	(81,000)	–	–
已沒收	21.25	(10,407,500)	21.19	(8,680,500)
於12月31日尚未被行使	21.26	136,790,000	21.26	147,278,500
於12月31日可予行使	24.50	55,919,300	25.22	52,067,950

27 僱員福利 (續)

(b) 股份補償福利 (續)

(ii) 2012年股份期權計劃 (續)

年內，並沒有董事行使股份期權。年內，緊接僱員行使股份期權日期之前的加權平均收市價為港幣20.60元。

年內，股份期權行使當日之股份加權平均收市股價為港幣20.92元。

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6.2年(2019年：7.2年)。

(iii) 就授予董事之股份期權，依據附註1(ab)(2)所載之本集團會計政策估計，截至2020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370萬元(2019年：港幣400萬元)；
- (2) 陳文博先生：港幣260萬元(2019年：港幣210萬元)；
- (3) 盧韋柏先生：港幣870萬元(2019年：港幣850萬元)；
- (4) 何孝昌先生：港幣240萬元(2019年：港幣260萬元)；及
- (5) 陳南祿先生：港幣150萬元(2019年：港幣270萬元)。

28 重大關連人士交易

除附註6及27(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。

於附註24所披露的截至2019年12月31日止年度收購附屬公司構成《上市規則》第14A章之下界定的關連交易及本集團已遵守《上市規則》第14A章之下的披露要求。

29 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。

於2020年，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	2020
對沖工具的名義金額	4,500
對沖工具賬面值	
– 應付賬款及其他應付款	(59)
計量對沖的無效部分之公允價值變動	
– 對沖工具	(69)
– 被對沖項目	69
對沖工具之公允價值變動於其他全面收入內確認	(69)
對沖儲備轉出至損益列支財務費用	10

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款利率風險狀況如下：

港幣百萬元	2020	2019
定息	23,772	13,466
浮息	14,145	16,207
總借貸	37,917	29,673

29 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7,900萬元(2019年：港幣1.30億元)。

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2019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	37,917	42,519	8,711	9,532	20,299	3,977
應付賬款及其他 應付款	10,978	10,978	9,181	966	749	82
租賃負債	328	491	26	26	79	360
於2020年12月31日	49,223	53,988	17,918	10,524	21,127	4,419

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	29,673	34,040	3,961	8,243	19,559	2,277
應付賬款及其他 應付款	8,911	8,911	7,113	869	793	136
租賃負債	316	485	23	25	75	362
於2019年12月31日	38,900	43,436	11,097	9,137	20,427	2,775

29 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(n)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10億美元(2019年：10億美元)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介乎4.395%至4.715%計息並會於2021及2022年到期。

29 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。下表概述對沖會計之影響：

港幣百萬元	2020	2019
對沖工具的名義金額	7,750	7,750
對沖工具賬面值		
– 應收賬款及其他應收款	2	67
– 應付賬款及其他應付款	(1)	–
計量對沖的無效部分之公允價值變動		
– 對沖工具	(62)	83
– 被對沖項目	63	(82)
對沖的無效部分* 於損益內確認		
– 其他收入淨額	1	1
對沖工具之公允價值變動於其他全面收入內確認	(63)	82
對沖儲備轉出至損益列支		
– 財務費用	15	12
– 其他虧損淨額	37	42

* 由於所有關鍵條款已符合，對沖比率釐定為1比1。然而，由於貨幣掉期合約並非於2017年1月1日訂立(被指定為對沖工具當日)，導致貨幣掉期合約條款並非與債券市況完全均等因而產生無效部分。

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30.26億元(2019年：人民幣10.30億元)，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2020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12.87億元(2019年：港幣11.14億元)。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虧損港幣8,000萬元(2019年：收益港幣2,000萬元)已計入本集團的本年其他全面收入。

29 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% (2019年：5%) 對本集團之股東應佔權益將相應增加/減少港幣47.31億元 (2019年：港幣41.98億元)。

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2019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
	2020	2019	
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)	2	67	第二級
其他資產			
權益工具之投資	77	87	第三級
金融負債			
應付賬款及其他應付款			
貨幣掉期合約 (現金流量對沖)	(1)	—	第二級
利率掉期合約 (現金流量對沖)	(59)	—	第二級

29 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2019年及2020年12月31日，本集團之金融工具(以成本或攤銷成本列賬)的賬面價值與其公允價值並無重大差異。

30 重要會計估計及判斷

估計不確定性之主要原因

附註10(c)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。

31 財務狀況表(公司)

於2020年12月31日

港幣百萬元	附註	2020	2019
非流動資產			
附屬公司權益	32	67,022	67,721
流動資產			
現金及銀行存款		1	–
應收賬款及其他應收款		4	4
應收一間附屬公司款項	32(b)	1,188	–
		1,193	4
流動負債			
應付賬款及其他應付款		51	49
借貸		1,191	–
		1,242	49
流動負債淨值		49	45
資產總值減流動負債		66,973	67,676
非流動負債			
借貸		–	1,114
應付附屬公司款項	32(c)	3,120	3,087
		3,120	4,201
資產淨值		63,853	63,475
資本及儲備			
股本	21	39,916	39,915
儲備	22(b)	23,937	23,560
總權益		63,853	63,475

盧韋柏
行政總裁

何孝昌
首席財務總監

32 附屬公司權益及應收一間附屬公司款項

港幣百萬元	2020	2019
非流動資產		
非上市股份，成本值	8	8
應收附屬公司款項（附註32(b)）	67,014	67,713
	67,022	67,721
流動資產		
應收一間附屬公司款項（附註32(b)）	1,188	–

(a) 主要附屬公司之詳細資料載於附註36。

(b) 除在流動資產項下的港幣11.88億元（2019年：非流動資產項下的港幣11.12億元）按年利率5.25%（2019年：5.25%）計息及於2021年7月償還外，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。

33 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。

34 已頒布但尚未於截至2020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2020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。

35 核准財務報表

董事會於2021年1月28日核准並許可刊發財務報表。

36 主要附屬公司

於2020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

36 主要附屬公司 (續)

於2020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

36 主要附屬公司 (續)

於2020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。

37 合營企業

於2020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

十年財務概覽

港幣百萬元 (除另有註明)	截至12月31日止年度			
	2020	2019	2018	2017
綜合損益表				
收入				
物業租賃	8,911	8,556	8,181	7,779
物業銷售	62	296	1,227	3,420
	8,973	8,852	9,408	11,199
毛利				
物業租賃	6,437	6,325	6,060	5,672
物業銷售	44	162	762	2,238
	6,481	6,487	6,822	7,910
股東應佔基本純利	4,201	4,474	4,093	5,530
物業之公允價值變動	(6,772)	1,698	3,985	2,594
股東應佔淨(虧損)/純利	(2,571)	6,172	8,078	8,124
年度/期內股息	(3,418)	(3,418)	(3,374)	(3,374)
	(5,989)	2,754	4,704	4,750
綜合財務狀況表				
已動用資產淨值(附註2)				
投資物業	164,322	159,534	136,676	134,444
發展中投資物業	27,544	27,602	31,186	21,592
待售物業	7,988	5,642	2,442	1,612
其他資產	5,143	3,896	3,786	3,832
	204,997	196,674	174,090	161,480
其他負債	(25,211)	(22,495)	(15,606)	(16,521)
	179,786	174,179	158,484	144,959
資金滾存				
股東權益	138,295	138,669	137,561	136,158
非控股權益	9,893	9,143	6,033	6,087
淨債項/(現金)	31,598	26,367	14,890	2,714
	179,786	174,179	158,484	144,959
已發行股數(百萬股)	4,498	4,498	4,498	4,498
每股資料				
基本(虧損)/盈利(港幣元)	(\$0.57)	\$1.37	\$1.80	\$1.81
股息(港幣仙)	76¢	76¢	75¢	75¢
中期	17¢	17¢	17¢	17¢
末期	59¢	59¢	58¢	58¢
股東應佔資產淨值(港幣元)	\$30.7	\$30.8	\$30.6	\$30.3
財務指標				
派息比率	不適用	55%	42%	42%
基本派息比率	81%	76%	82%	61%
淨債項股權比率	21.3%	17.8%	10.4%	1.9%
債項股權比率	25.6%	20.1%	19.0%	17.4%
利息保障倍數(倍)	4	4	7	11
平均股本回報率	不適用	4.5%	5.9%	6.2%

附註：

- 於2011年11月，董事會批准本集團之財政年度年結日由6月30日更改為12月31日。因此，本集團之財政期間為2011年7月1日至12月31日止六個月。
- 已動用資產淨值已撇除淨債項/現金。

截至12月31日止年度					7至12月	截至 6月30日止年度
2016	2015	2014	2013	2012	2011 (附註1)	2011
7,737	7,751	7,216	6,638	6,098	2,876	5,161
5,322	1,197	9,814	2,500	1,274	193	3
13,059	8,948	17,030	9,138	7,372	3,069	5,164
5,710	5,704	5,589	5,326	4,896	2,301	4,194
3,209	844	7,419	1,511	846	150	2
8,919	6,548	13,008	6,837	5,742	2,451	4,196
6,341	4,387	10,022	5,050	6,178	1,650	2,741
(146)	705	1,682	2,162	2,217	866	3,051
6,195	5,092	11,704	7,212	8,395	2,516	5,792
(3,373)	(3,373)	(3,409)	(3,359)	(3,313)	(1,610)	(3,175)
2,822	1,719	8,295	3,853	5,082	906	2,617
125,421	129,425	120,137	107,587	98,223	93,610	85,918
17,282	16,709	25,611	30,478	24,482	23,613	21,524
2,352	3,830	4,046	5,695	6,109	6,114	5,963
5,527	2,765	3,439	4,199	3,025	3,594	4,075
150,582	152,729	153,233	147,959	131,839	126,931	117,480
(15,680)	(16,355)	(19,078)	(16,134)	(14,150)	(12,911)	(13,022)
134,902	136,374	134,155	131,825	117,689	114,020	104,458
126,565	128,989	132,327	124,534	117,928	111,462	109,719
5,580	5,903	6,676	6,633	6,050	5,556	5,205
2,757	1,482	(4,848)	658	(6,289)	(2,998)	(10,466)
134,902	136,374	134,155	131,825	117,689	114,020	104,458
4,498	4,497	4,485	4,479	4,477	4,473	4,472
\$1.38	\$1.13	\$2.61	\$1.61	\$1.88	\$0.56	\$1.33
75¢	75¢	76¢	75¢	74¢	36¢	71¢
17¢	17¢	17¢	17¢	17¢	–	17¢
58¢	58¢	59¢	58¢	57¢	36¢	54¢
\$28.1	\$28.7	\$29.5	\$27.8	\$26.3	\$24.9	\$24.5
54%	66%	29%	47%	39%	64%	53%
53%	77%	34%	66%	54%	97%	113%
2.1%	1.1%	0.0%	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%
20.5%	24.3%	25.2%	26.7%	24.0%	17.7%	14.6%
16	16	24	19	61	95	148
4.8%	3.9%	9.1%	5.9%	7.3%	4.6%	5.7%

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

每股基本 (虧損)/盈利	$= \frac{\text{股東應佔淨(虧損)/純利}}{\text{年內已發行股份加權平均數}}$	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
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

公司資料

董事

陳啟宗 大紫荊勳賢(董事長)
陳文博 (副董事長)
盧韋柏 (行政總裁)
夏佳理 大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、OBE、太平紳士*
袁偉良*
何潮輝*
陳南祿#
陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士*
張信剛 金紫荊星章、太平紳士*
馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士*
何孝昌 (首席財務總監)

非執行董事

* 獨立非執行董事

審核委員會

何潮輝 (主席)
陳嘉正 銅紫荊星章、太平紳士
張信剛 金紫荊星章、太平紳士
馮婉眉 銅紫荊星章、太平紳士

提名及薪酬委員會

夏佳理 大紫荊勳賢、CVO、金紫荊星章、OBE、太平紳士(主席)
何潮輝
張信剛 金紫荊星章、太平紳士

授權代表

盧韋柏
甄嘉雯

公司秘書

甄嘉雯

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：HLPproperties@hanglung.com

核數師

畢馬威會計師事務所
於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

財務日誌

2020年

7月

中期業績公布 2020年7月30日

9月

派發中期股息 2020年9月29日

2021年

1月

全年業績公布 2021年1月28日

4月

截止辦理股份過戶 2021年4月26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 2021年4月27日至30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 2021年4月30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) 2021年5月5日
下午4時30分

暫停辦理股份過戶登記(就末期股息而言) 2021年5月6日

派發建議之末期股息 2021年5月20日

上市資料

於2020年12月31日

4,497,799,670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：101HK

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17M樓

電話：2862 8555

傳真：2865 0990

投資者關係聯絡

關則輝

電郵：ir@hanglung.com

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		
2020							
第一季	19.38	13.78	507,557	第一季	19.40	14.38	377,954
第二季	18.60	14.90	456,296	第二季	20.00	16.44	329,226
第三季	22.55	18.14	369,947	第三季	20.50	16.84	433,194
第四季	21.80	18.36	253,172	第四季	18.32	15.76	309,664
於2020年12月31日之股價：			港幣20.45元	於2019年12月31日之股價：			港幣17.10元
於2020年12月31日之市值：			港幣919.8億元	於2019年12月31日之市值：			港幣769.1億元

股份代號

00101

