

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



恒隆集團有限公司
HANG LUNG GROUP LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00010)

2022 年度全年業績

目錄

	頁
財務摘要	1
業務回顧	2
綜合財務報表	22
綜合財務報表附註	25
其他資料	34
詞彙	36

財務摘要

以港幣百萬元計算（除另有註明）

業績

	2022			2021		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入	10,625	316	10,941	10,919	-	10,919
- 內地	7,218	-	7,218	7,402	-	7,402
- 香港	3,407	316	3,723	3,517	-	3,517
營業溢利／（虧損）	7,596	87	7,683	7,898	(91)	7,807
- 內地	4,886	(51)	4,835	5,020	(38)	4,982
- 香港	2,710	138	2,848	2,878	(53)	2,825
股東應佔基本純利／（淨虧損）	2,964	38	3,002	3,029	(38)	2,991
股東應佔物業之公允價值淨減少	(284)	-	(284)	(402)	-	(402)
股東應佔純利／（淨虧損）	2,680	38	2,718	2,627	(38)	2,589
			於 2022 年 12 月 31 日			於 2021 年 12 月 31 日
股東權益			92,819			95,842
股東應佔每股資產淨值（港元）			\$68.2			\$70.4
盈利及股息（港元）			2022			2021
每股盈利						
- 基於股東應佔基本純利			\$2.20			\$2.20
- 基於股東應佔純利			\$2.00			\$1.90
每股股息			\$0.86			\$0.86
- 中期			\$0.21			\$0.21
- 末期			\$0.65			\$0.65
財務比率			2022			2021
派息比率（基於股東應佔純利）						
- 總額			43%			45%
- 物業租賃			44%			45%
- 物業租賃（扣除已資本化利息）			52%			53%
派息比率（基於股東應佔基本純利）						
- 總額			39%			39%
- 物業租賃			40%			39%
- 物業租賃（扣除已資本化利息）			46%			45%
			於 2022 年 12 月 31 日			於 2021 年 12 月 31 日
淨債項股權比率			25.9%			22.3%
債項股權比率			29.6%			27.9%

業務回顧

綜合業績

截至 2022 年 12 月 31 日止財政年度，恒隆集團有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「本集團」）的總收入與 2021 年持平於港幣 109.41 億元，營業溢利則下跌 2% 至港幣 76.83 億元。物業租賃收入減少 3% 至港幣 106.25 億元，跌幅主要受 2022 年第二季度起人民幣兌港元貶值及上海的商場受疫情影響而於 4 月和 5 月停業所致。年內錄得港幣 3.16 億元的物業銷售收入（2021 年：無）。

股東應佔基本純利維持於港幣 30.02 億元，每股基本盈利亦保持於港幣 2.20 元。

計及股東應佔物業之淨重估虧損港幣 2.84 億元（2021 年：港幣 4.02 億元）後，本集團錄得股東應佔純利港幣 27.18 億元（2021 年：港幣 25.89 億元），相應的每股盈利為港幣 2.00 元（2021 年：港幣 1.90 元）。

收入及營業溢利

	收入			營業溢利／（虧損）		
	2022	2021	變動	2022	2021	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元	港幣百萬元	
物業租賃	10,625	10,919	-3%	7,596	7,898	-4%
內地	7,218	7,402	-2%	4,886	5,020	-3%
香港	3,407	3,517	-3%	2,710	2,878	-6%
物業銷售	316	-	不適用	87	(91)	不適用
總額	10,941	10,919	-	7,683	7,807	-2%

股息

董事會建議以現金方式派發 2022 年度末期股息，每股港幣 6 角 5 仙（2021 年度：港幣 6 角 5 仙）。末期股息將於 2023 年 5 月 19 日派發予於 2023 年 5 月 5 日名列本公司股東名冊的股東。連同中期股息每股港幣 2 角 1 仙（2021 年度：港幣 2 角 1 仙），2022 年度的全年股息為每股港幣 8 角 6 仙（2021 年度：港幣 8 角 6 仙）。

物業租賃

年內，本集團的整體租賃收入減少 3% 至港幣 106.25 億元。我們於內地的物業組合租賃收入按人民幣計值微升 1%，按港幣計值則下跌 2%，跌幅受人民幣自 2022 年第二季度起貶值所致。受第五波 2019 冠狀病毒病疫情影響，我們的香港物業組合租賃收入下跌 3%。

內地方面，儘管零售業於年內面對各種挑戰，我們的租賃組合仍然表現強韌。2022 年上半年，傳染力強的 Omicron 變異病毒株肆虐，導致我們於上海的商場在 4 月至 5 月期間停業兩個月，令業務表現受到嚴重影響。儘管如此，我們於上海以外的商場和我們的辦公樓組合持續錄得可觀增長，上半年的收入按人民幣計值仍然錄得 1% 的升幅。在下半年，疫情在內地擴散，當地疫情防控政策再度實施，導致業務受影響和客流量下滑。疫情於 12 月加劇令確診個案遍布全國各地，以致負面情緒被放大。然而，我們於 2022 年下半年的內地租賃收入仍然較上半年增長 8%，甚至與 2021 年下半年的歷史高位持平，再次證明我們的地域及業務多元化策略卓有成效。2022 年的整體收入按人民幣計值較去年上升 1%。

香港方面，年初的第五波疫情對業務和消費者情緒造成持續影響，導致營商環境相對疲弱。香港政府於年內推出新一輪電子消費券計劃，令消費者情緒得以提振。在這個充滿挑戰的時期，我們持續向租戶提供援助，下半年租戶所需的租金寬減額度亦有所減少。與 2021 年相比，2022 年的整體租賃收入僅下跌 3%，跌幅少於上半年的 4%，可見按年差距逐步收窄。我們亦成功使租戶銷售額維持在穩定的水平，租出率亦持續高企。

內地¹
物業租賃 — 內地組合

	收入		
	(人民幣百萬元)		
	2022	2021	變動
商場	4,607	4,662	-1%
辦公樓	1,361	1,248	9%
住宅及服務式寓所	149	137	9%
酒店	73	94	-22%
總額	6,190	6,141	1%
<i>總額等值港幣 (百萬元)</i>	7,218	7,402	-2%

整體租賃收入和營業溢利按人民幣計值上升 1%，按港幣計值則分別下跌 2% 和 3%，跌幅受人民幣自 2022 年第二季度起貶值所致。儘管 2019 冠狀病毒病疫情令內地多個城市的業務營運受阻，我們的商場組合表現仍然維持穩定。我們在上海和瀋陽以外城市的商場表現穩健向好，大幅抵銷了我們在該兩個城市的商場在疫情期間停業所帶來的影響。我們優質的辦公樓組合表現突出，按年錄得可觀的收入增長，升幅主要受近年於無錫、昆明和武漢落成的辦公樓租出率上升所帶動。跨省旅遊因各項疫情防控政策而受阻，為我們的酒店營運帶來負面影響。

- **商場**

受各項地方疫情防控政策和消費者情緒疲弱的影響下，內地商場組合的營運環境充滿挑戰，收入較去年下跌 1%。我們的高端和次高端商場按年分別錄得 1% 和 4% 的收入跌幅。

¹ 除另有註明，內地組合的百分比變動均按人民幣計值。

物業租賃 — 內地商場組合

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

於 2021 年 3 月開業

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

隨着疫情防控政策逐步放寬，加上我們推行一系列市場營銷活動和會員計劃及禮遇，2022 年下半年的業務直至同年 12 月穩步復甦。然而，由於 12 月確診個案回升，我們旗下商場雖然如常營業，但整體消費情緒和部分租戶的營運依然受到拖累。

面對上述挑戰，我們在上海和瀋陽以外的高端商場依然錄得令人滿意的業績，按年收入上升 6% 至 52%，升幅主要受租出率持續提升和租戶組合優化措施所帶動。年內，我們的次高端商場收入下跌 4%。

高端商場

我們的旗艦商場**上海恒隆廣場**按年分別錄得 10% 和 24% 的收入和租戶銷售額跌幅。商場策劃並推出了一系列會員計劃及市場營銷活動，包括口碑載道的「Home to Luxury」盛裝派對，務求帶動消費者情緒和客流量。儘管年內業務受阻，我們仍然成功收窄租賃收入的按年跌幅。截至 2022 年 12 月 31 日，商場維持悉數租出。

上海港匯恒隆廣場雖然於 4 月至 5 月期間受疫情影響而停業，租戶銷售額按年下跌 19%，但收入僅輕微下滑。隨着資產優化計劃於 2020 年底竣工，商場完成升級改造，成功吸納更多優質租戶。截至年底，商場維持 99% 的租出率。

瀋陽的疫情防控政策於年內收緊，**瀋陽市府恒隆廣場**自 3 月中起停業近一個月，並斷斷續續地限制外來人員進入。儘管如此，商場於 2022 年的租賃表現仍然理想。適逢 2022 年為瀋陽市府恒隆廣場開業十周年，我們推行了多項市場營銷活動，帶動消費者情緒和租戶銷售額，緩減了上半年商場因停業而構成的影響。與去年相比，商場的全年收入和租戶銷售額分別下跌 8% 和 18%，但兩者在 4 月中商場重開後均有所回升。截至年底，租出率下跌三個百分點至 87%。

無錫恒隆廣場在無錫市的高端零售市場獨佔鰲頭，在舉步維艱的環境下仍然表現良好。由於確診個案回升，為防止疫情擴散，商場於 3 月底起停業逾一星期，並於 7 月縮短營業時間。隨着疫情逐步減退，商場業務漸見起色，商場亦推出了一系列的市場營銷活動，推動客流量和消費。儘管市況嚴峻，商場的收入和租戶銷售額仍受惠於租金上調，分別上升 7% 和 1%，租出率亦維持於 99% 的高位。

繼成功轉型為高端商場後，**大連恒隆廣場**憑藉高級購物及消閒據點的定位在大連市內站穩腳步，年內表現亮眼。年內，多家奢侈品牌租戶進駐，陣容鼎盛，帶動租出率上升兩個百分點至 89%。受惠於更優質的租戶組合和各項成效卓著的市場營銷項目，商場的收入和租戶銷售額分別增加 40% 和 67%。

昆明恒隆廣場是市內的奢侈品牌集中地，年內租戶銷售額雖然下跌 4%，但收入仍然錄得 6% 的增長，主要由於基本租金較高和租金上調所致。年內，多家首次落戶昆明的國際品牌陸續進駐，開設旗艦店或期間限定店，讓商場繼續為消費者提供耳目一新、引人入勝的體驗。租出率下滑兩個百分點至 95%。

武漢恒隆廣場是我們在華中地區首個大型綜合商業項目，坐落於繁華的礄口區，緊密連接武漢市的商貿樞紐，成為各大旗艦店和特色專門店首次進軍武漢的理想據點。自 2021 年 3 月開業以來，商場的租戶銷售額和客流量一直保持增長勢頭。雖然商場在 10 月至 11 月期間因疫情而停業三個星期，但全年收入仍然上升 52% 至人民幣 2.32 億元，租戶銷售額亦上升 158%。截至年底，商場的租出率增加兩個百分點至 86%。

次高端商場

受疫情防控政策收緊影響，**瀋陽皇城恒隆廣場**自 3 月中起停業近一個月，令商場業務受挫，收入和租戶銷售額分別下跌 10% 和 24%。4 月中，商場恢復營運，而且消費者情緒溫和回升，我們藉此機會引入更多優質和具競爭力的租戶，以取替表現未如理想的租戶。截至年底，商場的租出率下降九個百分點至 81%。

濟南恒隆廣場的收入持平，租戶銷售額則下跌 20%。商場於 2021 年 6 月展開為期三年的全面資產優化計劃，首階段已於年內完成，多家品牌陸續開業。透過推行多項成效顯著的市場營銷策略和會員計劃，商場的聲譽得以提升，吸引多家美妝品牌和首次落戶濟南的品牌進駐。該計劃的餘下工程將會進一步提升商場的長遠競爭力和盈利能力。截至年底，商場的租出率下跌三個百分點至 90%。

受確診個案回升影響，**天津恒隆廣場**於 2022 年 5 月和 9 月分別停業超過一星期，商場的收入和租戶銷售額分別下跌 5% 和 29%。我們引入更具吸引力的品牌，取替表現未如理想的租戶，提升租戶組合，以增強商場的競爭力。與去年相比，商場的租出率下降六個百分點至 80%。

● 辦公樓

縱使市道疲弱，內地的辦公樓組合仍然為我們帶來強韌收入，佔我們內地物業租賃收入總額的 22%，表現突出。辦公樓的收入按年上升 9% 至人民幣 13.61 億元，昆明和武漢等新辦公樓的租出率亦持續上升。

物業租賃 — 內地辦公樓組合

辦公樓名稱及所在城市	收入			年末租出率	
	(人民幣百萬元)			2022	2021
	2022	2021	變動	2022	2021
上海恒隆廣場	639	629	2%	96%	97%
上海港匯恒隆廣場	251	247	2%	97%	98%
瀋陽市府恒隆廣場	130	132	-2%	91%	92%
無錫恒隆廣場	119	113	5%	85%	88%
昆明恒隆廣場	126	81	56%	88%	71%
武漢恒隆廣場	96	46	109%	73%	57%
總額	1,361	1,248	9%		

儘管疫情於 2022 年 4 至 5 月期間在上海肆虐，上海恒隆廣場兩座甲級辦公樓於年內的租賃表現依然良好。辦公樓收入上升 2%，租出率亦維持於 96% 的高位。受惠於實力強勁的租戶組合、專業的物業管理服務，以及位處上海傳統核心商業區的優越地利，上海恒隆廣場面對經濟低迷仍然表現強韌。

上海港匯恒隆廣場的辦公樓收入於年內上升 2%，租出率亦持續高企，達 97%。儘管上海市徐匯區的新辦公樓發展項目令市場競爭加劇，上海港匯恒隆廣場仍然錄得穩定收入。

瀋陽市府恒隆廣場的辦公樓錄得 2% 的收入跌幅。雖然瀋陽市辦公空間供應不斷增加，加上市場需求疲軟，令辦公樓租金受壓，但瀋陽市府恒隆廣場憑藉其優越的地理位置、出類拔萃的建築設計和卓越的物業管理服務，繼續穩踞市場領導地位。辦公樓的租出率下跌一個百分點至 91%。

無錫恒隆廣場兩座辦公樓的租出率下降三個百分點至 85%，但整體收入仍然上升 5%至人民幣 1.19 億元。我們旗下自營的多功能辦公空間品牌「恒聚」不但為現有租戶提供更完善的選擇，亦吸引了更多中小型租戶承租，有助凝聚社區，故業務表現有望向好。

昆明恒隆廣場的辦公樓收入躍升 56%至人民幣 1.26 億元，租出率亦急增 17 個百分點至 88%。昆明恒隆廣場位踞昆明市的黃金地段，同時具備完善的設施和增值服務，佔盡競爭優勢，因此成功吸納優質租戶。辦公樓亦透過提供設備優質的模塊化精裝修辦公室，成功加快出租步伐。

武漢恒隆廣場的辦公樓自 2020 年 11 月開始投入營運。到了 2022 年，辦公樓的收入已增加至人民幣 9,600 萬元，年底租出率亦攀升 16 個百分點至 73%。武漢恒隆廣場的「恒聚」預計於 2023 年上半年開業，致力效法無錫恒隆廣場「恒聚」的成功榜樣。

- 住宅及服務式寓所

上海港匯恒隆廣場的住宅及服務式寓所錄得 9%的收入升幅。截至 2022 年 12 月 31 日，租出率下跌一個百分點至 90%。

- 酒店

年內，疫情於瀋陽市斷斷續續地出現，令我們的酒店業務受到影響。為吸引本地客戶，我們積極推出了一連串餐飲推廣及住宿套票。隨着瀋陽市疫情緩和，瀋陽康萊德酒店的表現逐步回升。2022 年的全年酒店收入下跌 22%至人民幣 7,300 萬元。

香港

2022 年，受持續的防疫措施影響，訪港旅遊需求和海外企業對辦公樓的需求萎縮，導致香港零售及辦公樓市道走弱。儘管香港政府於年底撤銷入境檢疫要求，市道依然不振。我們位於銅鑼灣、中環、山頂和旺角的物業較依賴旅遊業，因此業務持續受壓。於 2022 年第一季度，政府頒布多項社交距離措施及處所人數限制，更是直接影響戲院、健身中心及食肆等行業的租戶。

然而，我們旗下商場因應本地消費模式調整租戶組合，成功使租出率維持在滿意水平。我們亦透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」推出多項市場營銷活動，以響應香港政府的電子消費券計劃。

隨着第五波疫情減退，食肆、戲院、教育機構、健身中心及美容院等受疫情影響停業或縮短營業時間的租戶得以重開。因此，我們於 2022 年下半年批出的租金寬減額度較上半年銳減。

香港租賃物業組合的收入下跌 3% 至港幣 34.07 億元，營業溢利則減少 6% 至港幣 27.10 億元，租賃邊際利潤率為 80%。租戶銷售額與 2021 年持平。

物業租賃 — 香港組合

	收入 (港幣百萬元)			年末租出率	
	2022	2021	變動	2022	2021
零售	1,950	2,002	-3%	98%	97%
辦公樓及工業／辦公樓	1,205	1,273	-5%	90%	87%
住宅及服務式寓所	252	242	4%	73%	72%
總額	3,407	3,517	-3%		

● 零售

受租金下調影響，我們在香港的零售物業組合收入下跌 3% 至港幣 19.50 億元。

在疫情和跨境旅遊限制的持續影響下，我們下調租金和提供租金寬減，導致位於主要商業及旅遊區的物業錄得 6% 的收入跌幅。有見及此，我們引入一系列主攻本地消費市場的品牌，令租戶組合更加完善。零售物業組合的租出率上升一個百分點至 96%。

我們旗下的社區購物商場表現相對強韌，收入與去年相比維持穩定。截至報告日為止，我們位於港島東的**康怡廣場**及九龍東的**淘大商場**所有舖位均悉數租出。

- 辦公樓及工業／辦公樓

受辦公樓市道低迷和租金下調影響，我們的辦公樓組合收入下跌 5% 至港幣 12.05 億元。

香港島方面，疫情令辦公樓空置的情況加劇，加上市場供過於求，促使辦公樓收入下跌 8%。由於旅遊限制幾乎全年生效，因而打擊了中環、灣仔和銅鑼灣三大熱門旅遊區的生意。我們的**港島東辦公樓組合**貼近社區生活，並充分發揮其獨特定位，故業務影響相對輕微。面對嚴峻市況，我們採取了多項應對措施，將辦公樓的租出率維持在相對理想的水平。

九龍方面，受惠於雅蘭中心、格蘭中心和家樂坊的半零售定位，我們的**九龍辦公樓組合**表現相對強韌，收入維持穩定。

- 住宅及服務式寓所

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

物業銷售

2022 年，一間位於藍塘道的大宅完成法定轉讓，為我們進賬港幣 3.16 億元的銷售收入，相應的邊際利潤率為 52%。計及九龍灣新發展項目皓日（The Aperture）的銷售開支、武漢「恒隆府」的營銷開支及其他營運開支後，我們的物業銷售業務於 2022 年共錄得港幣 8,700 萬元的營業溢利。

年內，本集團再售出四個皓日（The Aperture）的住宅單位。連同 2021 年售出的住宅單位，有關收入預計於 2023 年完成銷售交易後入賬。

我們持續尋求機會出售非核心投資物業，以回收資金。2022 年，我們落實出售一個位於香港荔灣花園的舖位，並於上半年確認港幣 1,100 萬元的公允價值收益。該項交易已於 2022 年 8 月正式完成。

應佔合營企業業績

於報告年內，本集團共錄得港幣 1.53 億元的應佔合營企業溢利，較 2021 年的港幣 1,400 萬元虧損有所改善。除合營企業之投資物業的重估虧損按年收窄外，我們亦於 2022 年購入位於香港東涌的混合用途商業項目東薈城的額外 6.67% 權益，因此錄得港幣 9,400 萬元的一次性收益。完成收購後，我們手持東薈城之權益增加至 26.67%。

物業重估

截至 2022 年 12 月 31 日，我們的投資物業及發展中投資物業總值港幣 1,990.84 億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣 1,356.35 億元及港幣 634.49 億元。以上物業一概由獨立估值師第一太平戴維斯進行截至 2022 年 12 月 31 日止的估值。

我們錄得物業重估虧損港幣 3.52 億元（2021 年：港幣 4.58 億元收益）。

內地物業組合錄得港幣 1.08 億元輕微的重估虧損（2021 年：港幣 17.63 億元收益），佔物業組合價值不足 1%。2022 年，變異病毒株 Omicron 於內地肆虐，但經評估後認為對估值並無重大影響。

香港物業組合錄得港幣 2.44 億元的重估虧損（2021 年：港幣 13.05 億元虧損），較 2021 年 12 月 31 日的估值下跌不多於 1%。

計及稅項及非控股權益後，錄得淨重估虧損港幣 2.84 億元（2021 年：港幣 4.02 億元淨重估虧損）。

物業發展及資本承擔

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

內地

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

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

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

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

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

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

香港

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

位於北角電氣道228號的甲級辦公樓正進行重建工程，該發展項目由我們與附屬公司恒隆地產有限公司合作發展，物業低層將用作零售用途。項目預期於2023年落成。

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

財務管理

為滿足經營需要及業務拓展，我們致力確保隨時備有財務資源，並維持多項融資渠道以保持適度的資本結構。我們亦一直維持充足的備用銀行信貸金額及其他債務資本資金，以保障本集團在面對突如其來的市場失調時免受壓力。所有財務風險管理，包括債務再融資、外匯風險及利率波動等，均於企業層面集中統籌管理和監控。

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

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

作為我們環境、社會和管治計劃的一部分，本集團持續善用可持續金融。我們已於年內發行價值港幣 12 億元的綠色債券，並取得港幣 37 億元的綠色貸款信貸額度及港幣 91 億元的可持續發展表現掛鈎貸款融資額度。此等統稱為可持續金融，現時佔我們的債項及可用信貸額度總額的 45%，我們計劃進一步提高此比例。

- 現金管理

於報告日按貨幣種類劃分的現金及銀行存款結餘總額如下：

	於 2022 年 12 月 31 日		於 2021 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
貨幣種類：				
港幣	2,124	37%	5,617	61%
人民幣	3,498	60%	3,367	37%
美元	163	3%	156	2%
現金及銀行存款結餘總額	5,785	100%	9,140	100%

所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，並定期監控相關存放風險。

- 債務組合

於結算日，借貸總額為港幣 459.53 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 458.83 億元），其中 28% 以人民幣計值，作為對內地淨投資的自然對沖。

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

我們的債務組合構成可分類如下：

(i) 按貨幣（在貨幣掉期合約後）：

	於 2022 年 12 月 31 日		於 2021 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
貨幣種類：				
港幣	33,152	72%	33,384	73%
人民幣	12,801	28%	12,499	27%
借貸總額	45,953	100%	45,883	100%

(ii) 按定息或浮息（在利率掉期合約後）：

	於 2022 年 12 月 31 日		於 2021 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
定息	17,376	38%	21,998	48%
浮息	28,577	62%	23,885	52%
借貸總額	45,953	100%	45,883	100%

● 負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣 401.68 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 367.43 億元）。淨債項股權比率為 25.9%（2021 年 12 月 31 日：22.3%），債項股權比率為 29.6%（2021 年 12 月 31 日：27.9%）。淨債項股權比率上升主要源於內地及香港的資本支出。

撇除恒隆地產有限公司及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）的結餘，本公司與其附屬公司的淨現金結餘為港幣 1.27 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 4.37 億元）。

● **還款期組合及再融資**

於結算日，整體債項組合的平均償還年期為 3.1 年（2021 年 12 月 31 日：3.0 年）。債項組合的償還期分布超過 10 年。約 71% 的貸款需於兩年後償還。

	於 2022 年 12 月 31 日		於 2021 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	所佔百分比	港幣百萬元	所佔百分比
償還期：				
1 年內	4,729	<i>11%</i>	8,079	<i>18%</i>
1 年後但 2 年內	8,345	<i>18%</i>	7,753	<i>17%</i>
2 年後但 5 年內	27,621	<i>60%</i>	23,869	<i>52%</i>
5 年後	5,258	<i>11%</i>	6,182	<i>13%</i>
借貸總額	45,953	<i>100%</i>	45,883	<i>100%</i>

截至 2022 年 12 月 31 日，我們的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 247.89 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 182.95 億元）。40 億美元（2021 年 12 月 31 日：40 億美元）中期票據的未提取結餘為 23.53 億美元，等值港幣 183.43 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 137.22 億元）。

撇除恒隆地產的結餘，本公司及其附屬公司的備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 34.15 億元（2021 年 12 月 31 日：港幣 36.50 億元）。

● **財務費用淨額及利息保障倍數**

截至 2022 年 12 月 31 日止年度，財務費用總額上升 2% 至港幣 15.37 億元。平均有效借貸利率受惠於到期債項再融資的較低息率而下跌至 3.5%（2021 年：3.7%），部分抵銷了借貸總額增加所產生的影響。

計入損益表的淨額（撇除資本化金額後）相應增加至港幣 5.37 億元。

2022 年的利息保障倍數為 5 倍（2021 年：5 倍）。

- 外匯管理

人民幣匯率波動是我們業務所面對的最大匯率風險。我們所面對的風險主要來自內地附屬公司的資產淨值所產生的貨幣換算風險。

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

於 2022 年 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 2021 年 12 月 31 日貶值 8.5%，故按報告日的匯率將該等資產淨值由人民幣換算為港幣而產生的換算虧損為港幣 103.20 億元（2021 年：港幣 33.42 億元收益），並已於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

- 資產抵押

於 2022 年 12 月 31 日，本集團的資產均無抵押予任何第三方。

- 或然負債

於 2022 年 12 月 31 日，本集團並無任何重大的或然負債。

企業舉措

2050年前實現淨零排放

我們在公布「25 x 25 可持續發展指標」的翌年，朝着成為可持續發展翹楚的目標邁進一大步。

2022 年 1 月，恒隆地產宣布承諾將根據科學碳目標倡議（Science Based Targets initiative，簡稱 SBTi）的淨零排放標準（Net-Zero Standard）制訂公司的短期及長期減碳目標。同年 12 月，我們制訂的[科學基礎淨零排放目標正式獲 SBTi 批核](#)，令恒隆地產成為香港及內地首家房地產發展商，以及全球首批企業取得此等認可。恒隆地產更響應由城市土地學會（Urban Land Institute，簡稱 ULI）綠色印記建築性能中心（Greenprint Center for Building Performance）發起的行動，成為香港首家承諾達致[ULI Greenprint 淨零碳排放營運目標](#)的房地產公司，同時躋身亞洲首批加入倡議的房地產公司之列。上述舉措反映我們對配合氣候變化科學減少碳足跡的承諾，並展現了我們於 2050 年前實現淨零價值鏈溫室氣體排放的決心。

此外，我們很高興地宣布，由 2023 年 1 月 1 日起，濟南恒隆廣場成為山東省和濟南市首個採用 100% 可再生能源供電的商業發展項目。這項交易不但標誌着我們朝淨零排放目標邁進一大步，更將我們旗下內地物業的可再生能源使用量提升至近 25%，加快內地物業組合實現 2025 年可再生能源目標的步伐。

推動青年發展和多元共融

可持續業務增長與我們工作和生活所在社區的可持續發展息息相關。於報告期內，我們加強對青年人的支援，讓他們盡展所長，推動社區多元共融。2022 年 9 月，我們與香港青年協會領袖學院、上海徐匯區婦聯及靜安區婦聯合作，在香港和內地發起全國性恒隆「她領航」計劃的首階段工作，在全國招募 200 名女大學生，並邀請來不同界別超過 40 位精英女性領袖為她們提供指導，透過提供領袖培訓及實習機會，支援她們的多元發展。另外，為響應香港特區政府發起的「共創明 Teen 計劃」，我們亦動員超過 40 名員工，透過計劃的政、商、民三方協作，幫助來自弱勢社群家庭的中學生擴闊眼界，提升自信，並建立積極正面的人生觀，為未來訂立目標，力爭上游。

與社區同舟共濟

為應對疫情為香港和內地多個城市帶來的嚴峻考驗，本公司成立了「恒隆抗疫基金 2.0」，並撥款超過港幣 1,300 萬元，支援香港和內地多個刻不容緩的抗疫項目，包括重點援助上海、瀋陽和大連的抗疫工作。抗疫基金除提供防疫及生活物資予有需要的社群，更資助香港營運「方艙醫院」，為防止疫情擴散提供了具針對性的支援。此外，我們亦推行了各式各樣的措施，以保障員工、租戶及顧客的健康和福祉。

提升員工福祉

員工福祉是我們業務的成功之本，對恒隆成為全球領先的可持續發展房地產公司這一目標至關重要。於報告期內，我們就同事於 2021 年進行的首次員工敬業度調查中提出的意見，採取了多項成效卓著的跟進行動。根據 2022 年進行的第二次員工敬業度調查顯示，我們整體員工的敬業度大幅提升。跟其他於報告期內進行了第二次員工敬業度調查的公司相比，我們更是員工敬業度進步最大的前 25% 公司之一。

與租戶合作推進氣候行動與可持續發展計劃

恒隆相信，只要群策群力，所發揮的影響力將更大及更持久。我們攜手理念一致的持份者，共同應對總體挑戰。2022 年 10 月，我們與 LVMH 攜手開創可持續發展的合作新模式，展開未來三年在內地的合作計劃。合作內容將圍繞五大重點議題，分別為應對氣候變化、資源管理、福祉、可持續交易，以及可持續發展交流、活動及進展回顧。這次合作的模式在全球開創先河，涵蓋 LVMH 集團旗下 26 個品牌一共 90 多家零售商店，分布於恒隆在內地七個城市的物業，佔恒隆可出租樓面面積逾 27,000 平方米。雙方在簽署合作協議後短短一個月後舉辦了首個活動，以線上線下混合的模式在香港、上海、巴黎及其他城市舉行地產與氣候論壇。論壇邀請了地產及零售行業一眾革新領袖在氣候及可持續發展議題合力構思解決方案，最終在能源效益、學習與發展及社會影響力等 12 個可持續發展議題上，收集超過 200 個構思。我們和 LVMH 將以這些構思為基礎，制訂《共同憲章》，並於 2023 年第一季度公布詳情。

展望

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

內地方面，確診個案於 12 月達至高峰，其影響消退過後，我們預期內地租賃物業組合將再創佳績，而且增長勢頭有望持續。2019 冠狀病毒病會否再現變異病毒株，為我們的日常營運帶來影響，仍屬未知之數，但憑藉過去三年的經驗，加上多個新項目已上軌道，我們已有所準備。未來，我們將透過推行各項市場營銷活動和會員計劃「恒隆會」把握市場機遇，帶動旗下商場的客流量，並刺激顧客消費。上海恒隆廣場和上海港匯恒隆廣場將連同上海以外其他表現強勁的商場，帶動我們的內地業務增長，而在內地的辦公樓組合則可望繼續帶來穩定的增長和收入。

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

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

綜合損益表
截至 2022 年 12 月 31 日止年度 (經審核)

	附註	2022		2021		資料僅供參考	
		港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	2(a)	10,941	10,919	9,380	9,059		
直接成本及營業費用		(3,258)	(3,112)	(2,791)	(2,581)		
		7,683	7,807	6,589	6,478		
其他收入淨額	3	5	60	4	50		
行政費用		(673)	(618)	(581)	(512)		
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		7,015	7,249	6,012	6,016		
物業之公允價值 (減少) / 增加		(352)	458	(307)	380		
已計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利		6,663	7,707	5,705	6,396		
利息收入		73	82	63	68		
財務費用		(537)	(509)	(463)	(422)		
利息支出淨額	4	(464)	(427)	(400)	(354)		
應佔合營企業溢利 / (虧損)		153	(14)	131	(11)		
除稅前溢利	5	6,352	7,266	5,436	6,031		
稅項	6	(1,557)	(2,191)	(1,336)	(1,814)		
本年溢利	2(b)	4,795	5,075	4,100	4,217		
應佔本年溢利：							
股東		2,718	2,589	2,324	2,154		
非控股權益		2,077	2,486	1,776	2,063		
本年溢利		4,795	5,075	4,100	4,217		
每股盈利	8(a)						
基本		港幣2.00元	港幣1.90元	人民幣1.71元	人民幣1.58元		
攤薄		港幣2.00元	港幣1.90元	人民幣1.71元	人民幣1.58元		

綜合損益及其他全面收入表
截至 2022 年 12 月 31 日止年度 (經審核)

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	資料僅供參考	
			2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
本年溢利	4,795	5,075	4,100	4,217
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	(10,329)	3,351	3,382	(1,007)
淨投資對沖收益／(虧損)	9	(9)	7	(8)
對沖儲備之變動：				
公允價值變動之有效部分	121	51	102	42
轉出至損益淨額	(42)	6	(37)	5
遞延稅項	(12)	(7)	(10)	(6)
不會被重新分類至損益之項目：				
權益投資之公允價值變動淨額	(1)	(2)	(1)	(2)
除稅後本年其他全面收入	(10,254)	3,390	3,443	(976)
本年全面收入總額	(5,459)	8,465	7,543	3,241
應佔本年全面收入總額：				
股東	(3,042)	4,477	4,572	1,531
非控股權益	(2,417)	3,988	2,971	1,710
本年全面收入總額	(5,459)	8,465	7,543	3,241

綜合財務狀況表
 於 2022 年 12 月 31 日 (經審核)

	附註	2022	2021	資料僅供參考	
		港幣百萬元	港幣百萬元	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
非流動資產					
物業、廠房及設備					
投資物業	9	176,381	186,582	157,657	152,549
發展中投資物業	9	22,703	22,399	20,283	18,314
其他物業、廠房及設備		317	286	283	234
		199,401	209,267	178,223	171,097
合營企業權益		4,492	3,729	4,020	3,049
其他資產		1,434	1,435	1,283	1,173
遞延稅項資產		144	84	129	69
		205,471	214,515	183,655	175,388
流動資產					
現金及銀行存款		5,785	9,140	5,173	7,472
應收賬款及其他應收款	10	3,589	3,555	3,208	2,906
待售物業		11,689	10,811	10,451	8,839
		21,063	23,506	18,832	19,217
流動負債					
銀行貸款及其他借貸		4,729	8,079	4,229	6,605
應付賬款及其他應付款	11	9,712	10,790	8,680	8,822
租賃負債		27	31	24	25
應付稅項		457	551	408	451
		14,925	19,451	13,341	15,903
流動資產淨值		6,138	4,055	5,491	3,314
資產總值減流動負債		211,609	218,570	189,146	178,702
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸		41,224	37,804	36,875	30,909
租賃負債		266	305	238	249
遞延稅項負債		14,906	15,974	13,315	13,060
		56,396	54,083	50,428	44,218
資產淨值		155,213	164,487	138,718	134,484
資本及儲備					
股本		4,065	4,065	3,164	3,164
儲備		88,754	91,777	79,795	75,196
股東權益		92,819	95,842	82,959	78,360
非控股權益		62,394	68,645	55,759	56,124
總權益		155,213	164,487	138,718	134,484

綜合財務報表附註

1. 編製基準

公布中載有有關截至 2022 年及 2021 年 12 月 31 日止兩個年度之財務資料。按照香港公司條例（第 622 章）第 436 節，此財務資料雖不構成恒隆集團有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「本集團」）於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已按照香港公司條例第 662（3）節及附表 6 的第 3 部遞交截至 2021 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將於適當時間遞交截至 2022 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，或提出重點事項，亦未有就香港公司條例第 406（2），407（2）及（3）節提出其他聲明。

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

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

本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效之新準則或詮釋。

1. 編製基準 (續)

本年度財務報表所採用之會計政策與截至 2021 年 12 月 31 日止年度之本集團年度財務報表所採用的保持一致。

此綜合財務報表乃以港幣列報。由於本集團在內地有重大業務經營，因此管理層在本綜合財務報表另以人民幣列報附加的財務資料。此附加資料以人民幣為列報貨幣，並按照 2021 年的相同基準編製。

2. 收入及分部資料

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

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

(a) 收入分項

本年的收入分析如下：

港幣百萬元	2022	2021
在HKFRS 16「租賃」的範疇：		
租賃收入	9,136	9,637
在HKFRS 15「來自與客戶合約之收入」的範疇：		
已建成物業之銷售	316	-
物業管理費和物業租賃其他收入	1,489	1,282
	1,805	1,282
	10,941	10,919

2. 收入及分部資料 (續)
(b) 分部收入及業績

港幣百萬元	2022			2021		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
收入						
- 內地	7,218	-	7,218	7,402	-	7,402
- 香港	3,407	316	3,723	3,517	-	3,517
	10,625	316	10,941	10,919	-	10,919
未計入物業之公允價值變動 來自營業的溢利／(虧損)						
- 內地	4,461	(51)	4,410	4,655	(38)	4,617
- 香港	2,467	138	2,605	2,668	(36)	2,632
	6,928	87	7,015	7,323	(74)	7,249
物業之公允價值(減少)／增加	(352)	-	(352)	458	-	458
- 內地	(108)	-	(108)	1,763	-	1,763
- 香港	(244)	-	(244)	(1,305)	-	(1,305)
利息支出淨額	(464)	-	(464)	(427)	-	(427)
- 利息收入	73	-	73	82	-	82
- 財務費用	(537)	-	(537)	(509)	-	(509)
應佔合營企業溢利／(虧損)	153	-	153	(14)	-	(14)
除稅前溢利／(虧損)	6,265	87	6,352	7,340	(74)	7,266
稅項	(1,534)	(23)	(1,557)	(2,200)	9	(2,191)
本年溢利／(虧損)	4,731	64	4,795	5,140	(65)	5,075
股東應佔純利／(淨虧損)	2,680	38	2,718	2,627	(38)	2,589

2. 收入及分部資料 (續)

(c) 分部資產總值

港幣百萬元	2022			2021		
	物業租賃	物業銷售	總額	物業租賃	物業銷售	總額
內地	138,208	5,498	143,706	148,623	4,887	153,510
香港	64,576	6,397	70,973	64,169	5,954	70,123
	202,784	11,895	214,679	212,792	10,841	223,633
合營企業權益			4,492			3,729
其他資產			1,434			1,435
遞延稅項資產			144			84
現金及銀行存款			5,785			9,140
			226,534			238,021

3. 其他收入淨額

港幣百萬元	2022	2021
政府補助	11	29
出售投資物業收益	-	17
指定為 FVTOCI 的權益投資股息收入	-	2
其他	(6)	12
	5	60

4. 利息支出淨額

港幣百萬元	2022	2021
銀行存款利息收入	73	82
銀行貸款及其他借貸利息支出	1,434	1,414
租賃負債之利息	15	16
其他借貸成本	88	79
借貸成本總額	1,537	1,509
減：借貸成本資本化	(1,000)	(1,000)
財務費用	537	509
利息支出淨額	(464)	(427)

5. 除稅前溢利

港幣百萬元	2022	2021
除稅前溢利已扣除下列各項：		
已出售物業成本	135	-
職工成本（附註）	1,590	1,527
折舊	78	62

附註：職工成本包括僱員股權費用港幣 8,800 萬元（2021 年：港幣 6,600 萬元）。假若計入於損益表內並未確認的金額，包括資本化的金額，職工成本則為港幣 18.73 億元（2021 年：港幣 18.12 億元）。

6. 綜合損益表內之稅項

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

港幣百萬元	2022	2021
本年稅項		
香港利得稅	357	311
過往年度（多提）／少提撥備	(16)	2
	341	313
內地所得稅	1,063	1,114
本年稅項合計	1,404	1,427
遞延稅項		
物業之公允價值變動	22	624
其他源自及撥回暫時性差額	131	140
遞延稅項合計	153	764
稅項支出總額	1,557	2,191

7. 股息
(a) 年度股息

港幣百萬元	2022	2021
已宣布及派發中期股息每股港幣 2 角 1 仙 (2021 年：港幣 2 角 1 仙)	286	286
於結算日後擬派發末期股息每股港幣 6 角 5 仙 (2021 年：港幣 6 角 5 仙)	885	885
	1,171	1,171

於結算日後擬派發之股息，並無確認為結算日之負債。

- (b) 截至 2021 年 12 月 31 日止年度之末期股息港幣 8.85 億元（根據每股末期股息港幣 6 角 5 仙並按派息日之已發行股份總數計算），於截至 2022 年 12 月 31 日止年度批准及派發（2021 年：港幣 8.58 億元）。

8. 每股盈利
(a) 每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

港幣百萬元	2022	2021
股東應佔純利	2,718	2,589
	股份數目	
	2022	2021
用以計算每股基本及攤薄盈利之 股份加權平均數（附註）	1,361,618,242	1,361,618,242

附註：由於該兩個年度並無具攤薄作用之潛在普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

8. 每股盈利（續）

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

港幣百萬元	2022	2021
股東應佔純利	2,718	2,589
物業之公允價值變動之影響	352	(458)
物業之公允價值變動相關所得稅之影響	22	624
合營企業的投資物業之公允價值變動之影響	43	116
	417	282
非控股權益	(133)	120
	284	402
股東應佔基本純利	3,002	2,991

根據股東應佔基本純利計算之每股盈利為：

	2022	2021
基本	港幣2.20元	港幣2.20元
攤薄	港幣2.20元	港幣2.20元

9. 投資物業與發展中投資物業

(a) 添置

年內，投資物業及發展中投資物業之添置額為港幣 29.06 億元（2021 年：港幣 22.61 億元）。

(b) 估值

本集團之投資物業及發展中投資物業由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之註冊專業測量師（產業測量）陳超國先生按市值基準進行截至 2022 年 12 月 31 日的估值。

10. 應收賬款及其他應收款

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

港幣百萬元	2022	2021
未逾期或逾期少於一個月	118	117
逾期一至三個月	27	7
逾期三個月以上	4	4
	149	128

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

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

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

11. 應付賬款及其他應付款

已計入應付賬款及其他應付款之應付賬款賬齡分析如下：

港幣百萬元	2022	2021
三個月內到期	1,384	1,751
三個月後到期	2,745	3,155
	4,129	4,906

12. 收購合營企業之額外權益

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

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

其他資料

僱員

於 2022 年 12 月 31 日，僱員人數為 4,239 人（包括香港僱員 1,036 人及內地僱員 3,203 人）。截至 2022 年 12 月 31 日止年度，僱員費用總額為港幣 18.73 億元。我們為所有僱員提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括按僱員的個人表現酌情發放花紅。我們定期審視僱員的薪酬待遇，以確保其符合相關條例規定及市場環境。本集團設有股份期權計劃，並為僱員提供專業的優質培訓。

購回、出售或贖回上市證券

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

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

遵守企業管治守則

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

審核委員會

截至 2022 年 12 月 31 日止年度的全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。本公司之核數師畢馬威會計師事務所，已審核本集團的綜合財務報表，並無保留意見。

暫停辦理股份過戶登記日期

以確定股東有權出席股東周年大會並於會上投票

暫停辦理股份過戶登記日期（首尾兩天包括在內）	2023 年 4 月 25 日至 28 日
截止辦理股份過戶	2023 年 4 月 24 日下午 4 時 30 分
記錄日期	2023 年 4 月 28 日
股東周年大會	2023 年 4 月 28 日

以確定股東享有建議之末期股息

暫停辦理股份過戶登記日期	2023 年 5 月 5 日
截止辦理股份過戶	2023 年 5 月 4 日下午 4 時 30 分
記錄日期	2023 年 5 月 5 日
末期股息派發日期	2023 年 5 月 19 日

董事會代表
董事長
陳啟宗

香港，2023 年 1 月 31 日

於本公布日期，董事會包括以下成員：

執行董事：陳啟宗先生、陳文博先生、盧韋柏先生及趙家駒先生

非執行董事：陳樂宗先生、張家騏先生及陳仰宗先生

獨立非執行董事：葉錫安先生、廖柏偉教授、徐立之教授及廖長江先生

詞彙

財務術語

財務費用： 借貸總額利息支出及其他借貸成本總額，扣除已資本化的金額

借貸總額： 銀行貸款及其他借貸總額，扣除尚未攤銷之其他借貸成本

淨債項： 借貸總額扣除現金及銀行存款

股東應佔純利： 本年溢利（稅後）扣除非控股權益所佔部分

股東應佔基本純利： 股東應佔純利不包括物業之公允價值變動（扣除相關所得稅及非控股權益）

財務比率

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

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

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