



### 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）。

### 收入及營業溢利

|      | 收入            |               |     | 營業溢利／(虧損)     |               |     |
|------|---------------|---------------|-----|---------------|---------------|-----|
|      | 2022<br>港幣百萬元 | 2021<br>港幣百萬元 | 變動  | 2022<br>港幣百萬元 | 2021<br>港幣百萬元 | 變動  |
| 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

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）。

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<sup>1</sup>

### 物業租賃 — 內地組合

|             | 收入             |                |      |
|-------------|----------------|----------------|------|
|             | 2022<br>人民幣百萬元 | 2021<br>人民幣百萬元 | 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% |
| <b>總額</b>   | <b>6,190</b>   | 6,141          | 1%   |
| 總額等值港幣(百萬元) | 7,218          | 7,402          | -2%  |

<sup>1</sup> 除另有註明，內地組合的百分比變動均按人民幣計值。

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。

## 物業租賃 — 內地商場組合

| 商場名稱及所在城市    | 收入             |                |      | 年末租出率 |      |
|--------------|----------------|----------------|------|-------|------|
|              | 2022<br>人民幣百萬元 | 2021<br>人民幣百萬元 | 變動   | 2022  | 2021 |
| <b>高端商場</b>  |                |                |      |       |      |
| 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%  |
|              | <b>3,982</b>   | 4,010          | -1%  |       |      |
| <b>次高端商場</b> |                |                |      |       |      |
| 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%  |
|              | <b>625</b>     | 652            | -4%  |       |      |
| <b>總額</b>    | <b>4,607</b>   | 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越的市場營銷項目，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%。

### 物業租賃 — 內地辦公樓組合

| 辦公樓名稱及所在城市 | 收入             |                |           | 年末租出率 |      |
|------------|----------------|----------------|-----------|-------|------|
|            | 2022<br>人民幣百萬元 | 2021<br>人民幣百萬元 | 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%  |
| <b>總額</b>  | <b>1,361</b>   | <b>1,248</b>   | <b>9%</b> |       |      |

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

### 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。

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            |               |            | 年末租出率 |      |
|------------|---------------|---------------|------------|-------|------|
|            | 2022<br>港幣百萬元 | 2021<br>港幣百萬元 | 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%  |
| <b>總額</b>  | <b>3,407</b>  | <b>3,517</b>  | <b>-3%</b> |       |      |



### 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鉤貸款融資額度。此等統稱為可持續金融，現時佔我們的債項及可用信貸額度總額的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%          |
| <b>現金及銀行存款結餘總額</b> | <b>5,785</b> | <b>100%</b> | <b>9,140</b> | <b>100%</b> |

所有存款均存放在享有高度信貸評級的銀行，並定期監控相關存放風險。

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%。

## 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%         |
| <b>借貸總額</b> | <b>45,953</b> | <b>100%</b> | <b>45,883</b> | <b>100%</b> |

(ii) 按定息或浮息（在利率掉期合約後）：

|             | 於2022年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%         |
| <b>借貸總額</b> | <b>45,953</b> | <b>100%</b> | <b>45,883</b> | <b>100%</b> |

### 負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣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         | 11%         | 8,079         | 18%         |
| 1年後但2年內     | 8,345         | 18%         | 7,753         | 17%         |
| 2年後但5年內     | 27,621        | 60%         | 23,869        | 52%         |
| 5年後         | 5,258         | 11%         | 6,182         | 13%         |
| <b>借貸總額</b> | <b>45,953</b> | <b>100%</b> | <b>45,883</b> | <b>100%</b> |

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。