

財務回顧

綜合業績

截至2023年12月31日止年度，恒隆集團有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「本集團」）憑藉獨特的業務定位、以客為尊的堅定方針及持之以恆的執行策略，錄得穩健的租賃表現，惟總收入受人民幣貶值和物業銷售收入下降影響，按年下跌1%至港幣108.81億元。物業租賃收入上升2%至港幣108.79億元，物業銷售收入為港幣200萬元（2022年：港幣3.16億元）。整體營業溢利增加1%至港幣77.94億元。

收入及營業溢利

	收入			營業溢利／（虧損）		
	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	變動	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	變動
物業租賃	10,879	10,625	2%	7,844	7,596	3%
內地	7,399	7,218	3%	5,051	4,886	3%
香港	3,480	3,407	2%	2,793	2,710	3%
物業銷售	2	316	-99%	(50)	87	不適用
總額	10,881	10,941	-1%	7,794	7,683	1%

股息

董事會建議以現金方式派發2023年度末期股息，每股港幣6角5仙（2022年度：港幣6角5仙）。末期股息將於2024年6月14日派發予於2024年5月10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（2022年度：港幣2角1仙），2023年度的全年股息為每股港幣8角6仙（2022年度：港幣8角6仙）。

由於利息支出淨額上升，股東應佔基本純利下跌2%至港幣29.31億元，每股基本盈利亦相應跌至港幣2.15元。

計及港幣1.20億元的股東應佔物業之淨重估虧損（2022年：港幣2.84億元淨重估虧損）後，本集團錄得的股東應佔純利為港幣28.11億元（2022年：港幣27.18億元），相應的每股盈利為港幣2.06元（2022年：港幣2.00元）。

物業租賃

截至2023年12月31日止年度，整體租賃收入增加2%至港幣108.79億元。計及人民幣兌港幣較去年貶值的影響後，內地物業組合的租賃收入按人民幣和港幣計值分別上升7%和3%。香港物業組合則錄得2%的租賃收入增長。

內地方面，隨着業務從低位回升，上半年整體的租戶銷售額和租賃收入分別提升42%和12%。市場正持續重回正軌，全年租戶銷售額和租賃收入按人民幣計值分別較去年上升23%和7%。年內，我們借助2023年第一季度經濟復甦的勢頭以及會員計劃

「恒隆會」的網絡，陸續推出多項推廣活動及市場營銷計劃，以鞏固市場地位，並聯繫忠實顧客和吸納新會員。

隨着香港與內地恢復通關，香港的營商環境漸見起色，然而同時面臨鄰近城市和地區日漸增加的競爭。在與時俱進的新環境下，我們為振興客流量

和提升顧客忠誠度，持續採取積極的租戶組合優化措施，並進一步推廣「hello 恒隆商場獎賞計劃」，成功帶動租賃收入上升2%，租戶銷售額亦錄得13%的按年增長。

內地¹

物業租賃 — 內地組合

	收入		
	2023 人民幣百萬元	2022 人民幣百萬元	變動
商場	4,963	4,607	8%
辦公樓	1,401	1,361	3%
住宅及服務式寓所	148	149	-1%
酒店	139	73	90%
總額	6,651	6,190	7%
總額等值港幣 (百萬元)	7,399	7,218	3%

¹ 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分別上升7%和8%，但由於人民幣兌港幣貶值，按港幣計值的升幅收窄至3%。鑑於與疫情相關的業務中斷和停業措施，我們旗下的商場於2022年表現相對平穩，今年則受惠於租戶銷售額回升和消費意欲回暖，錄得8%的收入增長。我們的高級辦公樓組合維持穩健增長，收入提升3%，主要原因是上海恒隆廣場辦公樓租金上漲，以及昆明和武漢較新落成的辦公樓租出率有所提升。隨着旅遊限制放寬，我們的酒店營運錄得強勁復甦，收入按年大幅增長90%。

商場

我們的商場組合收入增加8%，當中高端商場的收入提升9%，次高端商場的收入則維持於去年的水平。除面臨激烈市場競爭的瀋陽市府恒隆廣場外，我們其餘的高端商場均錄得穩健增長，升幅介乎上海港匯恒隆廣場的6%，以及穩站市內高端商場領導地位的大連恒隆廣場的19%。次高端商場的收入則隨着租出率的提升而持續增長。

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	
	2023 人民幣百萬元	2022 人民幣百萬元	變動	2023	2022
高端商場					
上海恒隆廣場	1,755	1,595	10%	100%	100%
上海港匯恒隆廣場	1,213	1,146	6%	99%	99%
瀋陽市府恒隆廣場	96	97	-1%	81%	87%
無錫恒隆廣場	446	398	12%	98%	99%
大連恒隆廣場	272	229	19%	90%	89%
昆明恒隆廣場	305	285	7%	98%	95%
武漢恒隆廣場	251	232	8%	82%	86%
	4,338	3,982	9%		
次高端商場					
瀋陽皇城恒隆廣場	158	161	-2%	90%	81%
濟南恒隆廣場	315	304	4%	93%	90%
天津恒隆廣場	152	160	-5%	90%	80%
	625	625	-		
總額	4,963	4,607	8%		

年內，我們的高端商場收入攀升9%。瀋陽市府恒隆廣場收入下跌1%，主要由於市場競爭劇烈，而其他高端商場則錄得由6%至19%不等的收入增長。次高端商場的租出率逐步回升，收入得以保持穩定。濟南恒隆廣場完成首階段資產優化計劃後，多家美妝品牌及首度落戶濟南的商戶於2022年下半年相繼開業，商場收入增長4%。

高端商場

我們的旗艦商場上海恒隆廣場延續驕人成績，收入和租戶銷售額較去年分別錄得10%和24%的穩健增長。我們進取的會員計劃和貼心周到的服務成功加強與顧客之間的聯繫，為他們提供無與倫比的購物體驗。一年一度的「Home to Luxury」盛裝派對於

11月圓滿舉行，成功帶動租戶銷售額，並提升顧客忠誠度。我們亦透過各項別開生面的市場營銷活動刺激消費意欲，同時強化商場的高端地位，例如於4月舉行的「Game of Wonder」。截至年底，商場維持悉數租出。為了在此優越地段提供更豐富的購物選擇，我們最近獲得當地政府批准，利用現有的園景區興建一座總樓面面積約3,000平方米的零售建築。該發展項目將為顧客提供更臻全面的購物體驗，進一步鞏固我們在市內的領導位置。

另一位於上海的上海港匯恒隆廣場提供更多元的零售選擇，收入和租戶銷售額分別按年增長6%和30%。商場於10月舉辦「Gateway to Inspiration — 靈感炙熱」周年慶，成功確立其地區時尚生活及零售

體驗地標的定位。此外，為配合音樂劇《劇院魅影》中文版5月首演，我們亦於商場籌辦獨家宣傳活動，不但在社交媒體上引起廣泛注意，更吸引大量顧客紛至沓來。商場於年底的租出率維持於99%的高位。

面對劇烈的市場競爭，**瀋陽市府恒隆廣場**的收入下跌1%。商場與瀋陽康萊德酒店和瀋陽皇城恒隆廣場合辦多項市場營銷活動，發揮協同效應，令顧客有更佳體驗。為慶祝周年紀念，商場邀請國際知名的太陽馬戲作出精彩表演，吸引了大量客流和傳媒廣泛報道。截至2023年12月，商場租出率下跌6個百分點至81%。

無錫恒隆廣場是無錫市內首屈一指的高端零售商場，今年收入和租戶銷售額再創高峰，分別增長12%和19%。多家頂尖高端品牌相繼開業，令商場作為首選高端零售據點的形象更深入民心。商場於9月舉辦為期3天的「Take Center Stage」年度營銷活動，配合針對特定客群需求的推廣活動，帶動消費及客流量連續第三年顯著上升。商場於年底的租出率保持於98%的高位。

大連恒隆廣場成功轉型後，受惠於地區奢華地標的新定位，收入和租戶銷售額按年分別增長19%和29%。多項成效卓著的市場營銷活動令消費意欲和客流量持續改善，當中包括於4月舉行的「Shining Olympia」矚目慶典活動。截至2023年12月，商場租出率上升1個百分點至90%。

昆明恒隆廣場的收入和租戶銷售額分別增長7%和8%，商場推出了多項市場營銷活動，成功加深與顧客之間的聯繫，並充分把握旅客人數回升帶來的商機，於11月舉行的「Spring Into Life」周年慶典

活動便是例子之一。商場踏入開業第四年，在租金上調和租出率高企的帶動下維持穩健的基本租金收入，年底租出率達98%。

武漢恒隆廣場是我們在內地華中地區首個大型商業發展項目，自2023年初起持續改善租戶組合，以提升業務競爭力。商場租出率於年底下跌4個百分點至82%，但整體趨向復甦。收入和租戶銷售額分別錄得8%和20%的增長。商場針對特定客群籌劃了一系列市場營銷活動，例如於3月邀請太陽馬戲呈獻武漢首場演出，以慶祝開業兩周年，並於9月舉辦「Be My Heartland」慶典，成功提升租戶銷售額和顧客忠誠度。

次高端商場

瀋陽皇城恒隆廣場在年初受到疫情導致停業的影響，故租出率偏低及收入減少2%。報告年內，我們着力拓展商場的餐飲食肆，以迎合更多食客的口味，並完善品牌組合以擴大目標客群。由於瀋陽政府有意將具歷史價值的中街古城區改造成社區營造據點，我們趁機舉辦各式各樣的周末活動和音樂表演，吸引來自不同地區的顧客。與2022年12月底相比，租戶銷售額大增44%，租出率亦回升9個百分點至90%。

濟南恒隆廣場的收入和租戶銷售額分別提升4%和25%。首階段資產優化計劃完成後，多家美容商戶及品牌於2022年下半年相繼進駐商場，當中不乏市內獨家門市。資產優化計劃餘下的階段預期於2024年底至2025年初完工，屆時將為商場注入嶄新活力，推動其長遠競爭力和盈利能力持續提升。截至2023年12月底，租出率增長3個百分點至93%。

受2022年疫情帶來的壓力拖累，天津恒隆廣場於今年初的租出率偏低，導致收入下滑5%。不過，由於商場連續舉辦多項營銷推廣活動，並引入室內遊樂區及其他娛樂設施，下半年收入成功突破上半年水平。報告年內，租戶銷售額大升41%，租出率截至2023年12月底則急增10個百分點至90%。

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	
	2023 人民幣百萬元	2022 人民幣百萬元	變動	2023	2022
上海恒隆廣場	668	639	5%	96%	96%
上海港匯恒隆廣場	240	251	-4%	86%	97%
瀋陽市府恒隆廣場	126	130	-3%	89%	91%
無錫恒隆廣場	117	119	-2%	85%	85%
昆明恒隆廣場	140	126	11%	88%	88%
武漢恒隆廣場	110	96	15%	76%	73%
總額	1,401	1,361	3%		

上海恒隆廣場的兩座甲級辦公樓位處上海市的傳統核心商業區，年內繼續錄得令人滿意的租賃表現，收入升幅達5%，可歸因於辦公樓實力雄厚的租戶組合、專業的物業管理服務及優越地段。為提供更完善的租戶體驗和更優質的服務，辦公樓目前正在引入創新的數碼工具。截至年底，租出率維持於96%的高位。

上海港匯恒隆廣場的辦公樓收入下跌4%。受整體市場情緒疲弱影響，租出率下跌至86%。

瀋陽市府恒隆廣場的辦公樓收入錄得3%的跌幅。由於辦公樓供應與日俱增而需求持續疲弱，當地市況依然充滿挑戰。截止2023年12月，租出率下跌2個百分點至89%。

辦公樓

我們的辦公樓組合佔內地總租賃收入約21%，繼續為我們帶來穩健可靠的增長和收入來源。總收入按年上升3%至人民幣14.01億元，升幅主要來自上海恒隆廣場的強勁表現及昆明和武漢較新的辦公樓的業務增長。

無錫恒隆廣場兩座辦公樓的總收入下跌2%，主要由於今年初的租出率未能走出去年的低位。不過，我們全年持續提供優質的服務選擇，令單位租金得以維持平穩。截至年底，租出率維持於85%。

憑藉卓越優質的設施及服務，昆明恒隆廣場的辦公樓錄得11%的收入增長，租出率亦穩守88%的水平。

武漢恒隆廣場的甲級辦公樓錄得15%的收入增長。受惠於辦公樓的優秀建築水平、高級規格和便利交通網絡，租出率上升3個百分點至76%。我們旗下自營的多功能辦公空間「恒聚」於2023年3月開幕，為租戶帶來靈活彈性的空間和設施，令辦公樓的

競爭力和市場定位得以提升。「恒聚」已吸引不少舉足輕重的跨國企業進駐，包括多家名列《財富》世界500強的製藥廠和入選為中國500強企業的保險公司。

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在收入方面維持平穩。平均房價上漲令收入有所提升，惟升幅被租出率的輕微下跌抵銷。

酒店

隨着今年初旅遊限制放寬和海外旅遊恢復，旅遊市場逐漸回暖，帶動酒店收入按年攀升90%。由於商務及休閒旅客人數雙雙回升，我們的住宿和餐飲業務表現理想，客房收入錄得1.1倍的可觀增長，餐飲收入亦上升68%。

物業租賃 — 香港組合

	收入			年末租出率	
	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	變動	2023	2022
零售	2,027	1,950	4%	95%	98%
辦公樓及工業／辦公樓	1,219	1,205	1%	89%	90%
住宅及服務式寓所	234	252	-7%	77%	73%
總額	3,480	3,407	2%		

香港

自恢復通關以來，香港的整體市況一直穩步復甦，各行各業逐漸適應疫情後的新常態。2023年，本地經濟穩健復甦，於零售市場的表現尤為明顯。

我們於2023年積極推出多項營銷推廣項目及「hello dollar」獎賞計劃，配合「開心香港」和「香港夜繽紛」等由香港政府主辦的計劃，為銷售增長注入全新動力，同時振興本地消費，為顧客帶來更上一層樓的購物體驗。

收入和營業溢利分別上升2%和3%，達港幣34.80億元和港幣27.93億元，租賃邊際利潤率則為80%。

零售

我們在香港的零售物業組合收入增長4%至港幣20.27億元。為提供更完善和多元化的品牌選擇，我們持續優化品牌組合，整體租出率輕微下跌至95%。

零售租賃市況維持樂觀，主打遊客生意的租賃需求亦不斷增加。在「hello 恒隆商場獎賞計劃」、香港政府新一輪消費券計劃和多項推廣活動的輔助下，租戶銷售總額和銷售租金分別上升13%和17%，當中以餐飲、珠寶鐘錶和美妝及個人護理行業的升幅最為顯著。

在整體租賃收入方面，位於**主要商業及旅遊區**的零售物業達到6%的可觀增長。受惠於訪港旅客人數回升，我們在旺角、銅鑼灣和山頂的零售物業表現良好。整體租出率維持於95%的高位。

我們的**社區購物商場組合**維持強韌表現，整體收入按年上升2%。截至結算日，位於港島東的康怡廣場租出率維持於98%的高位，而九龍東淘大商場在優化租戶組合後，租出率達89%。

辦公樓及工業／辦公樓

儘管辦公樓租賃市況疲弱，反映經濟前景不明朗、需求低迷和可出租空間趨升（由港島區辦公樓供過於求和尤其是中環的空置率高企所致），我們的辦公樓收入仍然錄得1%的增長。我們已採取多項積極的應對措施，把租出率維持於89%的較高水平。

面對具挑戰的環境，我們的**香港島辦公樓組合**收入依然上升1%，平均租出率亦增至84%。最新落成的228電氣道辦公樓項目已開始分階段交付單位予租戶，並從2023年5月開始錄得收入。撇除228電氣道項目的收入，整體收入按年增長1%。

由於採取半零售定位的雅蘭中心和家樂坊表現相對強韌，加上格蘭中心以服務醫療行業租戶為主，**九龍辦公樓組合**的收入上升2%，租出率亦增加至94%。

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下降7%，原因是位於半山區的御峯自2023年9月起展開翻新工程，導致租賃收入下跌。如撇除御峯收入下跌的影響，業務收入按年上升8%，主要由港島東康蘭居的租出率和房租上升所致。

物業銷售

報告年內，4個分類為待售物業的停車位於2023年5月完成法定轉讓，為我們進賬港幣200萬元的銷售收入。2022年，位於藍塘道的1間大宅完成銷售交易，帶來港幣3.16億元的銷售收入。物業銷售業務於報告年內錄得港幣5,000萬元的營業虧損，其主要包括九龍灣皓日（The Aperture）的銷售開支，以及昆明君悅居、無錫「恒隆府」和武漢「恒隆府」的營銷開支。

截至2023年12月31日，皓日 (The Aperture) 自2021年起合計售出126個住宅單位，總銷售額為港幣11.08億元。有關收入預計於2024年上半年完成交易後入賬。

我們繼續把握機會出售非核心投資物業，以回收資金。報告年內，我們售出11個持有用作投資物業的停車位。出售所產生的淨收益總額為港幣1,100萬元，並確認為其他收入淨額。

應佔合營企業業績

報告年內，本集團共錄得港幣1.27億元的應佔合營企業溢利 (2022年：港幣1.53億元)。我們於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%。2023年並無錄得同類的一次性收益。

物業重估

截至2023年12月31日，我們的投資物業及發展中投資物業總值為港幣2,010.68億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣1,370.93億元及港幣639.75億元。以上物業一概由獨立估值師第一太平戴維斯進行截至2023年12月31日止的估值。

我們錄得港幣6,200萬元的物業重估虧損 (2022年：港幣3.52億元虧損)。

內地物業組合錄得港幣2.60億元的重估收益 (2022年：港幣1.08億元虧損)，佔物業組合價值不足1%。

香港物業組合錄得港幣3.22億元的重估虧損 (2022年：港幣2.44億元虧損)，較2022年12月31日的估值下跌不足1%。

計及稅項及非控股權益後，錄得淨重估虧損港幣1.20億元 (2022年：港幣2.84億元淨重估虧損)。

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236.10億元和港幣98.66億元，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150億元。

內地

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3座寓所大樓，合共提供492個單位。3座大樓均於2023年10月底前獲發完工證明書，第三座大樓已展開銷售活動。

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部分，前者位於酒店之上，提供254間寓所，當中包括3間優越頂層別墅，後者則提供331間客房及套房。昆明君悅居於2023年10月開始發售，預計於2024年起分階段落成。昆明君悅酒店則計劃於2024年中開業。

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，包括1幢7層高的新建大樓及1幢樓高3層的文物建築，合共提供105間酒店客房。項目於12月封頂，目前工程進度理想，預計於2025年起分階段落成。無錫「恒隆府」的預售日期將視乎市況而定，希爾頓格芮精選酒店則計劃於2025年上半年開業。

杭州恒隆廣場為高端商業綜合項目，當中包括1座購物中心、5幢甲級辦公樓及豪華的杭州文華東方酒店。杭州文華東方酒店預計於2025年底開業，屆時將提供超過190間高級客房及套房。杭州恒隆廣場預期於2024年起分階段落成，項目巧妙地融合杭州的城市文化遺產及現代建築的精巧工藝和美學，因此勇奪2023年「亞洲國際房地產大獎」(MIPIM Asia Awards)「最佳新建大型項目」類別的金獎殊榮。

瀋陽市府恒隆廣場餘下的綜合發展項目總樓面面積逾500,000平方米，現正處於設計及規劃階段。

香港

皓日 (The Aperture) 於2021年12月展開預售，建築工程預期於2024年上半年完工。

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港幣／人民幣／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。我們於年內發行價值港幣4億元的綠色債券，並取得人民幣5億元的綠色貸款信貸額度及港幣63億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55%。

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2023年12月31日		於2022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	3,798	60%	2,124	37%
人民幣	2,370	37%	3,498	60%
美元	175	3%	163	3%
現金及銀行存款結餘總額	6,343	100%	5,785	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506.93億元（2022年12月31日：港幣459.53億元），其中29%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。定息債項佔債項總額的比率於2023年12月31日下降至37%。撇除在岸浮息債項後，定息債項佔離岸債項總額的比率於2023年12月31日為50%（2022年12月31日：52%）。

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2023年12月31日		於2022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	35,909	71%	33,152	72%
人民幣	14,784	29%	12,801	28%
借貸總額	50,693	100%	45,953	100%

(ii) 按定息或浮息（在利率掉期合約後）：

	於2023年12月31日		於2022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	18,576	37%	17,376	38%
浮息	32,117	63%	28,577	62%
借貸總額	50,693	100%	45,953	100%

負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣443.50億元（2022年12月31日：港幣401.68億元）。淨債項股權比率為28.6%（2022年12月31日：25.9%），債項股權比率為32.7%（2022年12月31日：29.6%）。淨債項股權比率的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10.02億元（2022年12月31日：港幣1.27億元）。

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3.0年（2022年12月31日：3.1年）。債項組合的償還期分布超過10年。約63%的貸款需於2年後償還。

	於2023年12月31日		於2022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	4,434	9%	4,729	11%
1年後但2年內	14,091	28%	8,345	18%
2年後但5年內	27,768	55%	27,621	60%
5年後	4,400	8%	5,258	11%
借貸總額	50,693	100%	45,953	100%

截至2023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185.67億元（2022年12月31日：港幣247.89億元）。40億美元（2022年12月31日：40億美元）中期票據的未提取結餘為22.51億美元，等值港幣175.84億元（2022年12月31日：港幣183.43億元）。

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28.50億元（2022年12月31日：港幣34.15億元）。

淨財務費用及利息保障倍數

截至2023年12月31日止年度，平均有效借貸利率因平均息率上升而增至4.3%（2022年：3.5%），加上用作資本支出的債項增加，導致總財務費用增加29%至港幣19.87億元。

計入損益表的淨額（撇除資本化金額後）相應增加至港幣7.20億元。

2023年的利息保障倍數為3.8倍（2022年：4.8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2023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2022年12月31日貶值1.4%，故按報告日的匯率將該等資產淨值由人民幣換算為港幣而產生的換算虧損為港幣16.93億元（2022年：港幣103.20億元虧損），並已於其他全面收入／匯兌儲備入賬。

資產抵押

於2023年12月31日，本集團的資產均無抵押予第三方。

或然負債

於2023年12月31日，本集團並無任何重大的或然負債。