



綜合業績

截至2022年12月31日止年度，恒隆地產有限公司（本公司）及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）的總收入與2021年持平於港幣103.47億元，營業溢利則下跌2%至港幣72.53億元。物業租賃收入減少3%至港幣100.31億元，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 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	變動	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	變動
物業租賃	10,031	10,321	-3%	7,166	7,462	-4%
內地	6,752	6,939	-3%	4,554	4,693	-3%
香港	3,279	3,382	-3%	2,612	2,769	-6%
物業銷售	316	-	不適用	87	(91)	不適用
總額	10,347	10,321	-	7,253	7,371	-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（2021年度：港幣6角）。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1角8仙（2021年度：港幣1角8仙），2022年度的全年股息為每股港幣7角8仙（2021年度：港幣7角8仙）。

物業租賃

截至2022年12月31日止年度，恒隆地產的整體租賃收入減少3%至港幣100.31億元。我們於內地的物業組合租賃收入按人民幣計值上升1%，按港幣計值則

股東應佔基本純利減少4%至港幣41.99億元，每股基本盈利相應減至港幣0.93元。

計及港幣3.63億元的股東應佔物業之淨重估虧損（2021年：港幣4.97億元）後，恒隆地產錄得的股東應佔純利為港幣38.36億元（2021年：港幣38.68億元），相應的每股盈利為港幣0.85元（2021年：港幣0.86元）。

下跌3%，跌幅受2022年第二季度起人民幣貶值所致。在第五波2019冠狀病毒病疫情的影響下，我們的香港物業組合錄得3%的租賃收入跌幅。

內地方面，儘管零售業在年內面對各種挑戰，我們的租賃組合仍然表現強韌。傳染力強的Omicron變異病毒株在上半年肆虐，促使我們於上海的商場在4月至5月期間停業兩個月，嚴重影響業務表現。儘管如此，我們於上海以外的商場及辦公樓組合持續呈現可觀增長，上半年的收入按人民幣計值增加1%。在下半年，由於疫情在內地蔓延，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。我們的地域及業務多元化策略再次發揮其功效，下半年的租賃收入較2022年上半年增長8%，若對比內地租賃收入處於歷史高位的2021年下半年則持平。總括而言，按人民幣計值，2022年收入比去年上升1%。

內地¹

物業租賃 — 內地組合

	收入		
	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元	變動
商場	4,607	4,662	-1%
辦公樓	1,110	1,001	11%
酒店	73	94	-22%
總額	5,790	5,757	1%
總額等值港幣(百萬元)	6,752	6,939	-3%

¹ 除另有註明，內地組合的百分比變動均按人民幣計值。

按人民幣計值，整體租賃收入微升1%，營業溢利與2021年持平，按港幣計值則均下跌3%，跌幅受2022年第二季度起人民幣貶值所致。儘管2019冠狀病毒病疫情於內地多個城市肆虐，我們的商場組合表現相對穩定。上海和瀋陽以外的商場表現穩健提升，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。我們的優質辦公樓組合表現突出，按年錄得雙位數的收入增長，升幅主要受近年在無錫、昆明和武漢落成的辦公樓租出率

香港的營商環境疲弱，年初的第五波疫情對業務和消費者情緒造成影響。政府於年內推出新一輪電子消費券計劃，得以提振消費者情緒。2022年下半年批出的租金寬減額度有所下降，因我們在這個充滿挑戰的時期仍持續向租戶提供支援。與去年相比，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。此外，我們成功使租戶銷售額維持在去年的水平，租出率亦持續高企。

上升所帶動。各項疫情防控政策令跨省旅遊受阻，酒店營運因而受到拖累。

商場

各項地方疫情防控政策和疲弱的消費者情緒令營運環境充滿挑戰，我們的商場組合收入較去年減少1%。高端商場的收入與去年相比錄得1%的跌幅，而次高端商場的收入按年下跌4%。

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 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元	變動	2022	2021
高端商場					
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%		
次高端商場					
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軟影響，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。

直到同年12月，隨着疫情防控政策逐步放寬，加上我們推出多項市場營銷活動和會員計劃及禮遇，2022年下半年的業務呈現穩健復甦。然而12月的確診個案增加，影響整體消費情緒，即使我們的商場在此期間保持營業，但仍影響部分租戶的營運。

我們在上海和瀋陽以外的高端商場克服上述挑戰，業績理想，收入按年上升6%至52%，升幅主要受租出率持續上升和租戶組合優化措施帶動。次高端商場的收入於年內減少4%。

高端商場

我們的旗艦商場上海恒隆廣場的收入按年下跌10%，租戶銷售額亦減少24%。年內，上海反覆出現確診個案並影響其業務，但商場精心策劃並推出了一系列會員計劃及市場營銷活動，如口碑載道的「Home to Luxury」盛裝派對，以帶動消費者情緒和客流量。截至年底，商場維持悉數租出。

上海港匯恒隆廣場於4月和5月受疫情影響而停業，其租戶銷售額較去年下跌19%，但收入僅輕微下滑。繼2020年底完成資產優化計劃後，商場吸納大量優質租戶，從而優化租戶組合。截至年底，商場維持99%的租出率。

儘管**瀋陽市府恒隆廣場**自3月中起停業近一個月，而且疫情防控政策收緊，斷斷續續地限制了外來人員進入當地，但商場於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，我們為帶動消費者情緒和租戶銷售額，推行了多項市場營銷活動，緩減了上半年停業所帶來的影響。與2021年相比，商場的全年收入和租戶銷售額分別下跌8%和18%。自商場於4月中重開後，收入和租戶銷售額均持續回升。截至2022年12月31日，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，在充滿挑戰的環境下，仍然維持相對穩健的表現。為了遏制疫情擴散，商場自3月底起停業超過一星期，及後7月疫情反彈，因而縮短營業時間。隨着情況逐漸好轉，商場業務漸有起色。我們亦推出了一系列具策略性的市場營銷活動，以帶動客流量和消費。儘管面臨嚴峻挑戰，商場的收入和租戶銷售額依然分別上升7%和1%，租出率則維持於99%的高位。

大連恒隆廣場自成功轉型為高端定位商場後，穩踞市內高級購物及消閒據點的地位，年內表現持續亮眼。商場收入按年攀升40%至人民幣2.29億元，租戶銷售額亦受惠於優化的租戶組合和成效卓著的市場營銷項目，錄得67%的升幅。年內，多家奢侈

品牌租戶進駐商場，陣容鼎盛，帶動租出率上升兩個百分點至89%。

昆明恒隆廣場作為市內奢華品牌的集中地，受租金上調和基本租金較高所帶動，儘管租戶銷售額減少4%，收入仍錄得6%的升幅。2022年，多家國際品牌以本商場作為首次進軍昆明的據點，陸續開設旗艦店或期間限定店，務求為消費者帶來耳目一新、引人入勝的體驗。租出率下跌兩個百分點至95%。

武漢恒隆廣場作為我們在華中地區首個大型綜合商業項目，租戶銷售額和客流量自2021年3月開幕以來一直穩步上揚。商場坐落於繁華熱鬧的礄口區，與武漢市的商貿樞紐緊密連接，因此吸引了多家首次落戶武漢的旗艦店及特色專門店進駐。雖然商場在10月至11月因疫情嚴峻而停業三個星期，但全年收入仍上升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，達到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%。隨着商場於4月中恢復營業，消費者情緒逐步回穩。面對種種挑戰，瀋陽皇城恒隆廣場轉危為機，引入更多具競爭力的優質租戶，以取替表現未如理想的租戶。截至2022年12月31日，商場的租出率下跌九個百分點至81%。

濟南恒隆廣場的收入維持穩定，租戶銷售額下跌20%。我們於2021年6月展開為期三年的全面資產優化計劃。首階段工程於年內完成後，我們引入

不同品牌進駐商場。多家美妝及首次進軍濟南的品牌於商場內開設店鋪，我們亦推行了多項有效的市場營銷策略和會員計劃，令商場聲譽日隆。該計劃的餘下工程將繼續加強商場的長期競爭力和盈利能力。商場的租出率於年底減少三個百分點至90%。

疫情反彈令**天津恒隆廣場**於2022年5月和9月分別停業超過一星期，導致商場收入減少5%，租戶銷售額亦下跌29%。為提升商場的競爭力，我們引入了更具吸引力的品牌，以取替表現未如理想的租戶，令租戶組合得以提升。與去年相比，商場的租出率回落六個百分點至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 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元	變動	2022	2021
上海恒隆廣場	639	629	2%	96%	97%
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	1,110	1,001	11%		

儘管上海市疫情於4月至5月期間處於高峰期，**上海恒隆廣場**兩座甲級辦公樓於年內的租賃表現依然令人滿意，收入微升2%，租出率亦維持於96%的高位。上海恒隆廣場位處上海市的傳統核心商業區，受惠於實力雄厚的租戶組合、專業的物業管理服務及優越地段，即使面對經濟低迷仍然表現強韌。

瀋陽市府恒隆廣場的辦公樓收入微跌2%，租出率下跌一個百分點至91%。市場對辦公樓的需求偏弱，加上供應不斷增加，令辦公樓租金受壓。在嚴峻的

辦公樓

面對疲弱的市道，辦公樓組合仍然為我們帶來強韌穩定的收入，佔我們內地物業租賃收入總額的19%，表現令人欣慰。辦公樓的總收入按年上升11%至人民幣11.10億元。於昆明和武漢等近年落成的辦公樓的租出率亦持續向好，成績理想。

環境下，**瀋陽市府恒隆廣場**仍能憑藉其傑出的建築設計、具策略性的地理位置和卓越的物業管理服務，繼續穩踞市場領導地位。

即使租出率下跌三個百分點至85%，**無錫恒隆廣場**兩座辦公樓的總收入仍增加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」為現有租戶提供更豐富的選擇，並吸引了更多中小型租戶承租，在凝聚社區的同時，預計能改善其日後表現。

昆明恒隆廣場辦公樓的收入劇增56%至人民幣1.26億元，租出率亦大幅攀升17個百分點至88%。憑藉其優越的地段、完善的設施和增值服務，辦公樓得以在吸納優質租戶方面佔據競爭優勢。另外，我們亦透過提供設備高級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於2020年11月投入營運，並於2022年錄得人民幣9,600萬元的收入，年底的租出率亦上升16個百分點至73%。參照無錫恒隆廣場的成功例子，武漢恒隆廣場將於辦公樓引入多功能辦公空間品牌「恒聚」，預計將於2023年上半年開業。

酒店

年內，疫情間歇性地在瀋陽肆虐，令酒店業務受到影響。為吸引當地消費者，我們積極地推出了形形色色的餐飲推廣及住宿套票。隨着疫情開始緩和，瀋陽康萊德酒店的表現逐步回升。2022年，酒店業務的全年收入下跌22%至人民幣7,300萬元。

香港

儘管香港政府於2022年底撤銷對訪港旅客的檢疫要求，訪港旅遊需求和海外企業對辦公樓的需求仍受防疫措施拖累，導致整體零售及辦公樓市道疲弱。

物業租賃 — 香港組合

	收入			年末租出率	
	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	變動	2022	2021
零售	1,931	1,983	-3%	98%	97%
辦公樓	1,096	1,157	-5%	90%	87%
住宅及服務式寓所	252	242	4%	73%	72%
總額	3,279	3,382	-3%		

我們位於銅鑼灣、中環、山頂和旺角的物業因較依賴旅遊業，年內業務持續受壓。2022年第一季度，政府頒布的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優化租戶組合，並且配合政府的電子消費券計劃，透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」推出多項市場營銷活動，使租出率控制得宜，維持在滿意水平。

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恢復營業，故下半年的租金寬減較上半年大幅減少。

香港物業組合的收入下跌3%至港幣32.79億元，營業溢利亦減少6%至港幣26.12億元，租賃邊際利潤率為80%。租戶銷售額與2021年持平。

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19.31億元。

在疫情和跨境旅遊限制的持續影響下，我們下調位於主要商業區或旅遊區的物業租金，並為特定租戶提供租金寬減，導致收入下跌6%。與此同時，我們引入更多迎合本地消費市場的品牌，令租戶組合得以提升。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，整體收入與去年持平。於報告日，我們位於港島東的**康怡廣場**及九龍東的**淘大商場**已悉數租出。

辦公樓

受辦公樓市道低迷和租金下調影響，辦公樓收入下跌5%至港幣10.96億元。

香港島方面，受制於疫情期間本地辦公樓空置率攀升，加上需求不振，辦公樓收入下跌8%。我們的**港島東辦公樓組合**貼近社區生活，定位獨特，故影響較輕微。訪港旅遊限制於本年大部分時間生效，為熱門旅遊區中環、灣仔和銅鑼灣帶來影響。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，辦公樓組合的收入微升1%。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。

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增加4%，主要原因是康蘭居採取更具競爭力的定價策略，令平均租出率有所上升。

物業銷售

位於藍塘道的一間大宅於2022年完成法定轉讓，於年內為我們進賬港幣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，物業銷售於2022年一共錄得港幣8,700萬元的營業溢利。

2022年內，皓日(The Aperture)再售出四個住宅單位。連同2021年售出的住宅單位，有關收入預計將於2023年完成銷售交易後入賬。

我們繼續把握機會出售非核心投資物業，以回收資金。於2022年，我們完成了出售香港荔灣花園一個舖位的銷售交易，於上半年確認港幣1,100萬元的公允價值收益，及後於8月完成該筆交易。

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1,905.64億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣1,289.21億元及港幣616.43億元。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3.45億元(2021年：港幣4.60億元收益)。

內地物業組合錄得港幣1.17億元輕微的重估虧損(2021年：港幣17.50億元收益)，佔物業組合價值不足1%。2022年，變異病毒株Omicron於內地肆虐，但經評估後認為其影響僅屬短期，故對估值並無重大影響。

香港物業組合錄得港幣2.28億元重估虧損(2021年：港幣12.90億元虧損)，較2021年12月31日的估值減少不多於1%。

計及稅項及非控股權益後，錄得淨重估虧損港幣3.63億元(2021年：港幣4.97億元淨重估虧損)。

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，我們密切監察人手編制的要求，並定期更新採購規劃。

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母公司恒隆集團有限公司 (恒隆集團) 合作發展，物業低層將用作零售用途。項目預計於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

我們一直透過多項融資渠道保持適度的資本結構，以確保隨時備有財務資源來滿足經營需要及業務拓展。我們亦一直保持充足的備用銀行信貸金額及其他債務資本資金，以緩解恒隆地產在面對突如其來的外部經濟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，恒隆地產持續增加可持續金融的比例。我們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85億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46%，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	2,102	40%	5,484	64%
人民幣	2,974	57%	2,885	34%
美元	153	3%	146	2%
現金及銀行存款結餘總額	5,229	100%	8,515	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。

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455.24億元（2021年12月31日：港幣456.95億元），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	32,723	72%	33,196	73%
人民幣	12,801	28%	12,499	27%
借貸總額	45,524	100%	45,695	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	28,148	62%	23,697	52%
借貸總額	45,524	100%	45,695	100%

負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣402.95億元（2021年12月31日：港幣371.80億元）。淨債項股權比率為28.1%（2021年12月31日：24.4%），債項股權比率為31.8%（2021年12月31日：30.0%）。淨債項股權比率的上升主要源於內地及香港的資本支出。

還款期組合及再融資

於結算日，整體債項組合的平均償還年期為3.2年（2021年12月31日：3.0年）。債項組合的償還期分布超過10年。約72%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	4,533	10%	8,079	18%
1年後但2年內	8,112	18%	7,566	17%
2年後但5年內	27,621	61%	23,868	52%
5年後	5,258	11%	6,182	13%
借貸總額	45,524	100%	45,695	100%

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213.74億元（2021年12月31日：港幣146.45億元）。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）。

財務費用淨額及利息保障倍數

截至2022年12月31日止年度，財務費用總額增加2%至港幣15.12億元。平均有效借貸利率受惠於到期債項再融資的較低息率而降至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5.12億元。

2022年的利息保障倍數為5倍（2021年：5倍）。

外匯管理

我們業務所面對的最大匯率風險來自人民幣匯率波動，該等人民幣外匯風險主要來自內地附屬公司的資產淨值所產生的貨幣換算風險。

我們嚴格遵守紀律約束，不會就人民幣兌港幣的走勢採取任何投機行為，並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74%。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97.70億元（2021年：港幣31.73億元收益），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，恒隆地產的資產均無抵押予任何第三方。

或然負債

於2022年12月31日，恒隆地產並無任何重大的或然負債。