

財務回顧

綜合業績

截至2023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」）雖然受人民幣兌港幣貶值影響，而且年內未有錄得物業銷售收入（2022年：港幣3.16億元），但總收入大致與去年持平，為港幣103.16億元。受惠於我們的獨特定位、以客為尊的堅定方針及執行策略，物業租賃收入上升3%至港幣103.16億元。整體營業溢利亦上升2%至港幣73.89億元。

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	10,316	10,031	3%	7,441	7,166	4%
內地	6,967	6,752	3%	4,749	4,554	4%
香港	3,349	3,279	2%	2,692	2,612	3%
物業銷售	-	316	-100%	(52)	87	不適用
總額	10,316	10,347	-	7,389	7,253	2%

股息

董事會建議派發2023年度末期股息，每股港幣6角（2022年度：港幣6角）。末期股息將派發予於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1角8仙（2022年度：港幣1角8仙），2023年度的全年股息為每股港幣7角8仙（2022年度：港幣7角8仙）。

董事會建議合資格股東將有權選擇以現金方式收取末期股息，或以新發行之股份取代現金方式收取部分或全部該股息（以股代息安排）。以股代息安排

隨着利息支出淨額上升，股東應佔基本純利下跌1%至港幣41.37億元，每股基本盈利亦相應跌至港幣0.92元。

計及港幣1.67億元的股東應佔物業之淨重估虧損（2022年：港幣3.63億元淨重估虧損）後，恒隆地產錄得的股東應佔純利為港幣39.70億元（2022年：港幣38.36億元），相應的每股盈利為港幣0.88元（2022年：港幣0.85元）。

須待：(1) 公司股東授予董事會一般授權以配發、發行及處理於2024年4月26日召開之股東周年大會（股東周年大會）通過該決議案當日已發行股份數目20%之額外股份；(2) 擬末期股息於股東周年大會上獲得批准；及(3) 香港聯合交易所有限公司批准依據以股代息安排所發行之新股上市及買賣後，方可作實。

載有關於以股代息安排詳情之通函及以股代息之選擇表格，預計將約於2024年5月17日寄予股東。預計以股代息安排下之末期股息單及股票將約於2024年6月14日發送給股東。

物業租賃

截至2023年12月31日止年度，整體租賃收入上升3%至港幣103.16億元。內地物業組合的租賃收入按人民幣計值上升8%；按港幣計值，計及人民幣兌港幣較去年貶值的影響後，則上升3%。我們的香港物業組合錄得2%的租賃收入增長。

內地方面，市場於年初反彈，上半年我們整體租戶的銷售額和租賃收入分別提升42%和13%，隨着市場持續重回正軌，全年租戶銷售額和租賃收入按人民幣計值則分別較去年上升23%和8%。我們憑藉有效的市場營銷攻勢，成功搶佔2023年第一季度

經濟復甦帶來的商機。我們全年持續推出一系列推廣活動和創新的市場營銷計劃，並透過我們的會員計劃「恒隆會」鞏固自身市場地位，加強與忠實顧客的聯繫和吸納新會員。

隨着香港與內地恢復通關，香港的營商環境漸趨回穩，但來自周邊城市和地區的競爭日漸增加。面對不斷演變的市況，我們持續採取積極措施優化租戶組合，並進一步推廣「hello 恒隆商場獎賞計劃」，以刺激客流量和提升顧客忠誠度。憑藉多管齊下的努力，我們錄得2%的整體租賃收入升幅，租戶銷售額亦錄得14%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	1,161	1,110	5%
酒店	139	73	90%
總額	6,263	5,790	8%
總額等值港幣 (百萬元)	6,967	6,752	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8%和9%。按港幣計值，因受人民幣貶值影響，升幅則分別收窄至3%和4%。受惠於消費意欲和租戶銷售額好轉，我們旗下的商場擺脫2022年疫情下多項業務中斷和停業措施帶來的影響，收入上升8%。我們的高級辦公樓

組合維持穩健的增長基礎，收入提升5%，升幅主要由上海恒隆廣場辦公樓租金上漲，以及近年在昆明和武漢落成的辦公樓租出率上升所帶動。隨着旅遊限制鬆綁，我們的酒店營運顯著復甦，收入按年錄得90%的可觀升幅。

商場

我們的商場組合收入增長8%，當中高端商場的收入上升9%，次高端商場的收入則與2022年持平。除面對激烈市場競爭的瀋陽市府恒隆廣場外，我們其餘

的高端商場均錄得不同程度的升幅，由上海港匯恒隆廣場的6%至成為市內奢侈品旗艦商場的大連恒隆廣場的19%不等。隨着租出率改善，我們的次高端商場收入持續提升。

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%		

報告年內，高端商場的收入上升9%。瀋陽市府恒隆廣場的收入因市場競爭激烈而下跌1%，其餘的高端商場則按年錄得6%至19%的收入增長。次高端商場的租出率逐步回升，收入維持於去年的水平。濟南恒隆廣場的首階段資產優化計劃完成後，多家美妆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去年的亮眼表現，收入和租戶銷售額按年分別錄得10%和24%的穩健增長。商場透過積極的會員計劃和細緻服務，加深與顧客之間的聯繫，並為其提供無與倫比的購物體驗。我們於11月舉行口碑載道的年度活動「HOME TO LUXURY」盛裝派對，成功帶動租戶銷售額，並提升顧客忠誠度。與此同時，我們推出了各

項別開生面的市場營銷活動，其中包括4月的「Game of Wonder」，充分把握消費意欲回暖帶來的商機，同時加強商場的高端地位。商場於年底維持悉數租出。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，利用現有的園景區域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。

我們同樣位於上海的**上海港匯恒隆廣場**，相對其姊妹商場上海恒隆廣場，提供更豐富的時尚生活種類選擇，收入按年增長6%，租戶銷售額亦上升30%。商場於10月舉辦「Gateway to Inspiration — 靈感炙熱」周年活動，成功確立其地區時尚生活及零售體驗地標的定位。我們亦配合音樂劇《劇院魅影》在5月的中文版首演，在商場舉辦矚目的獨家宣傳活動，不但在社交媒體上引起廣泛關注，更帶來了絡繹不絕的客流。商場於年底的租出率維持於99%的高位。

面對激烈的市場競爭，**瀋陽市府恒隆廣場**的收入下跌1%。商場持續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，以發揮協同效應及提升顧客體驗。為慶祝周年慶，商場請來世界知名的太陽馬戲呈獻令人眼界大開的表演，吸引了大量客流和廣泛傳媒報道。截至2023年12月，商場租出率下降6個百分點至81%。

作為市內傲視同群的高端零售商場，**無錫恒隆廣場**今年業績再創新高，收入和租戶銷售額分別提升12%和19%。年內，多家一線高端品牌於商場開業，進一步彰顯商場在奢侈品市場的領導地位。我們於

9月舉辦為期3天的「Take Center Stage」年度活動，配合以特定客群為對象的推廣活動，連續第三年帶動消費及客流量大幅攀升。截至2023年12月，商場租出率保持於98%的高位。

大連恒隆廣場自轉型成為地區高端零售地標後，收入和租戶銷售額按年分別上升19%和29%。商場推出了一系列成效卓著的市場營銷活動，例如於4月舉行「Shining Olympia」觸目慶典活動，令消費意欲和客流量進一步提升。截至2023年12月，商場租出率增加1個百分點至90%。

昆明恒隆廣場的收入和租戶銷售額分別上升7%和8%，商場推出了各項成效顯著的市場營銷活動，包括於11月舉行的「Spring Into Life」周年慶典，旨在把握旅客人數回升帶來的商機，並與顧客建立更緊密關係。商場在開業第四年的基本租金水平持續增長，租出率亦持續高企，於年底維持於98%的水平。

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。為進一步增強業務競爭力，商場自2023年初開始持續優化其租戶組合。儘管租出率於年底下降4個百分點至82%，但整體呈復甦走勢，收入和租戶銷售額亦分別上升8%和20%。商場推出了一系列具針對性的市場營銷活動，例如於3月邀請太陽馬戲到訪武漢呈獻首場演出，以慶祝開業兩周年，並於9月舉辦「Be My Heartland」主題慶典，成功提升租戶銷售額並加強顧客忠誠度。

次高端商場

由於疫情的影響導致今年初租出率偏低，導致瀋陽皇城恒隆廣場的收入減少2%。報告年內，我們致力打造更豐富的品牌組合以擴闊目標客群，並提供更多元化的餐飲選擇以迎合不同食客的口味。有鑒於地方政府致力發揮中街地區的歷史文化特色，並將其改造成社區營造據點，我們籌辦了形形色色的周末活動和音樂表演，吸引瀋陽和其他地區的顧客。與2022年12月底相比，租戶銷售額急增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增加4%和25%。隨着商場完成首階段資產優化計劃，多家美妝商戶及品牌於2022年下半年開設市內獨家門店。資產優化計劃餘下的階段預期於2024年底至2025年初期間竣工，將為商場注入全新活力，屆時商場將更進一步加強對顧客的吸引力和長遠盈利能

力。截至2023年12月底，租出率上升3個百分點至93%。

2022年疫情令天津恒隆廣場的租出率受壓，租出率低迷的情況延續至今年初，導致商場收入下跌5%。我們透過密集的推廣和市場營銷攻勢，並引入室內遊樂區及其他娛樂設施，成功令下半年的收入較上半年好轉。報告年內，租戶銷售額大幅增加41%，截至2023年12月底的租出率亦躍升10個百分點至90%。

辦公樓

辦公樓組合持續為我們帶來可靠的增長和收入來源，佔我們內地總租賃收入的19%。辦公樓總收入按年上升5%至人民幣11.61億元，主要受惠於上海恒隆廣場的穩健表現及較新的昆明和武漢辦公樓的業務增長。

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%
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	1,161	1,110	5%		

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，於年內憑藉實力雄厚的租戶組合、專業的物業管理服務及優越地段，持續錄得令人

滿意的租賃表現，相關收入上升5%。辦公樓現正引入創新的數碼工具，以提供更臻完善的租戶體驗和更優質的服務。年底租出率維持於96%的高位。

截至2023年12月，瀋陽市府恒隆廣場的辦公樓收入下跌3%，租出率亦下降2個百分點至89%。由於辦公樓供應不斷增加和需求疲弱，當地市況依然充滿挑戰。

無錫恒隆廣場兩座甲級辦公樓的總收入下跌2%，主要原因是今年初的租出率持續自2022年底的低位徘徊。我們於年內透過提供優質的服務配套，令單位租金水平得以維持平穩。截至2023年12月，租出率保持於85%。

昆明恒隆廣場辦公樓憑藉出類拔萃的設施及服務，錄得11%的收入增長，租出率維持於88%的穩健水平。

武漢恒隆廣場的辦公樓收入上升15%。受惠於卓越的物業質素、高端的建築規格和四通八達的交通網絡，租出率攀升3個百分點至76%。2023年3月，由我們營運的多功能辦公空間「恒聚」正式開幕，為甲級辦公樓的租戶提供用途多樣的空間和設施，同時提升辦公樓的市場定位和競爭力。「恒聚」吸引了不少舉足輕重的企業進駐，包括多家名列《財富》世界500強的製藥廠和入選為中國500強企業的保險公司等。

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	2,007	1,931	4%	95%	98%
辦公樓	1,108	1,096	1%	89%	90%
住宅及服務式寓所	234	252	-7%	77%	73%
總額	3,349	3,279	2%		

酒店

受惠於旅遊限制放寬和海外旅遊恢復，旅遊業於今年初回溫，帶動酒店收入按年增長90%。隨着商務及休閒旅客人數回升，住宿和餐飲業務均表現理想，客房收入錄得1.1倍的增長，餐飲收入亦錄得68%的增長。

香港

香港市況自恢復通關後漸見起色，各行各業均開始適應疫情後的新常態。本地經濟於2023年穩健復甦，於零售市場的復甦尤為明顯。

為響應「開心香港」和「香港夜繽紛」等由香港政府主辦的活動，我們於2023年積極籌辦一系列的營銷推廣活動，並推出「hello dollar」獎賞計劃，成功帶動銷售氣氛和本地消費的增長步伐，並進一步提升顧客的購物體驗。

香港物業組合的收入和營業溢利分別上升2%至港幣33.49億元和3%至港幣26.92億元，租賃邊際利潤率為80%。

零售

我們在香港的零售物業組合收入增長4%至港幣20.07億元。為提供更完善和多元化的品牌選擇，我們持續不懈地改善品牌組合，整體租出率輕微下跌至95%。

零售租賃市況維持穩健，以遊客生意為主的市場需求亦持續改善。在「hello 恒隆商場獎賞計劃」推廣活動和香港政府新一輪消費券計劃的推動下，租戶銷售總額和銷售租金分別上升14%和17%，升幅主要分布於餐飲、珠寶鐘錶和美妝及個人護理行業。

我們位於**主要商業及旅遊區組合**的零售物業錄得6%的顯著增長。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向好。整體租出率維持於95%的高位。

我們旗下的**社區購物商場組合**的表現持續強勁，整體收入較去年增加2%。截至結算日，港島東康怡廣場的租出率持續高企於98%，而九龍東淘大商場在優化租戶組合後，租出率達89%。

辦公樓

儘管經濟不明朗令辦公樓需求下滑，加上供應上升（主要因為港島尤其是中環的辦公樓供過於求和空置率較高）導致租賃市場疲弱，我們的辦公樓收入仍然錄得1%的增長。我們積極採取應對措施，將租出率維持於89%的較高水平。

面對充滿挑戰的市場環境，我們的**香港島辦公樓組合**收入仍然上升1%，平均租出率則增至84%。最新落成的項目228電氣道由2023年5月開始貢獻收入，

已出租的單位已分階段交付予租戶。撇除228電氣道的收入，整體收入仍按年增長1%。

由於雅蘭中心和家樂坊採取半零售定位，而格蘭中心的定位主要為醫療行業的租戶，表現因此相對強韌，**九龍辦公樓組合**的收入上升1%，租出率亦增至95%。

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%，主要原因是位於半山區的御峯自2023年9月起展開翻新工程，導致租賃收入減少。撇除御峯收入下跌的影響，整體收入受惠於港島東康蘭居的租出率和房租上升，按年上升8%。

物業銷售

報告年內並無錄得任何物業銷售收入。2022年，位於藍塘道的1間大宅完成法定轉讓，為我們進賬港幣3.16億元的銷售收入。物業銷售業務於年內錄得港幣5,200萬元的營業虧損，主要來自九龍灣皓日（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日止，皓日（The Aperture）自2021年起以港幣11.08億元售出合共126個住宅單位。有關收入預計於2024年上半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。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。

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1,926.56億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣1,304.77億元及港幣621.79億元。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900萬元的物業重估虧損（2022年：港幣3.45億元虧損）。

內地物業組合錄得港幣2.95億元的重估收益（2022年：港幣1.17億元虧損），佔物業組合價值不足1%。

香港物業組合錄得港幣3.04億元的重估虧損（2022年：港幣2.28億元虧損），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1.67億元（2022年：港幣3.63億元淨重估虧損）。

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

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，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52億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	3,311	62%	2,102	40%
人民幣	1,877	35%	2,974	57%
美元	164	3%	153	3%
現金及銀行存款結餘總額	5,352	100%	5,229	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507.04億元（2022年12月31日：港幣455.24億元），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：53%）。

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	35,920	71%	32,723	72%
人民幣	14,784	29%	12,801	28%
借貸總額	50,704	100%	45,524	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	32,128	63%	28,148	62%
借貸總額	50,704	100%	45,524	100%

負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣453.52億元（2022年12月31日：港幣402.95億元）。淨債項股權比率為31.9%（2022年12月31日：28.1%），債項股權比率為35.7%（2022年12月31日：31.8%）。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3.0年（2022年12月31日：3.2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%	4,533	10%
1年後但2年內	14,091	28%	8,112	18%
2年後但5年內	27,779	55%	27,621	61%
5年後	4,400	8%	5,258	11%
借貸總額	50,704	100%	45,524	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157.17億元（2022年12月31日：港幣213.74億元）。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）。

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30%至港幣19.59億元。

計入損益表的淨額（撇除資本化金額後）相應增加至港幣6.92億元。

2023年的利息保障倍數為3.6倍（2022年：4.6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73%。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16.05億元（2022年：港幣97.70億元虧損），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，恒隆地產的資產均無抵押予第三方。

或然負債

於2023年12月31日，恒隆地產並無任何重大的或然負債。