

財務回顧



綜合業績

截至2021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」）的總收入和營業溢利分別上升15%至港幣103.21億元和上升14%至港幣73.71億元。年內並無物業銷售收入入賬。

股東應佔基本純利上升4%至港幣43.65億元。每股基本盈利相應增加至港幣0.97元。

計及港幣4.97億元（2020年：淨重估虧損港幣67.72億元）的股東應佔物業之淨重估虧損後，恒隆地產錄得的股東應佔純利為港幣38.68億元（2020年：淨虧損港幣25.71億元），相應的每股盈利為港幣0.86元（2020年：每股虧損港幣0.57元）。

收入及營業溢利

	收入			營業溢利		
	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	變幅	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	變幅
物業租賃	10,321	8,911	16%	7,462	6,437	16%
內地	6,939	5,277	31%	4,693	3,468	35%
香港	3,382	3,634	-7%	2,769	2,969	-7%
物業銷售	-	62	-100%	(91)	44	不適用
總額	10,321	8,973	15%	7,371	6,481	14%

股息

董事會建議以現金方式派發2021年度末期股息，每股港幣6角（2020年度：港幣5角9仙）。末期股息將於2022年5月19日派發予於2022年5月4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（2020年度：港幣1角7仙），2021年度的全年股息為每股港幣7角8仙（2020年度：港幣7角6仙）。

物業租賃

恒隆地產於年內的整體租賃收入增加16%至港幣103.21億元。我們的內地物業組合的租賃收入按人民幣及港幣計值分別錄得23%和31%的升幅，足以抵銷香港物業組合7%的跌幅。

內地方面，雖然2019冠狀病毒病疫情反覆，部份省份於年內重現零星確診個案，但零售市況持續回暖。受我們內地高端商場的強勁表現帶動，內地商場的租賃收入以人民幣計值按年躍升25%。

內地¹

物業租賃 — 內地組合

	收入		
	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元	變幅
商場	4,662	3,731	25%
辦公樓	1,001	864	16%
酒店	94	80	18%
總額	5,757	4,675	23%
總額等值港幣(百萬元)	6,939	5,277	31%

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按人民幣計值分別急增23%和27%，按港幣計值的升幅分別為31%和35%。所有業務的收入均按年錄得雙位數增長，整體租賃邊際利潤率達68%。

武漢恒隆廣場的辦公樓和商場分別於2020年11月和2021年3月開業。倘撇除上述兩項物業所帶來的租賃

香港的經濟復甦仍然受疫情的陰霾籠罩，旅遊限制和社交距離措施於報告年內持續生效。在未受變異病毒株Omicron威脅之前，零售市場從2021年5月開始漸見好轉。我們的租戶銷售額於2021年上升9%，而所需的租金寬減亦大幅減少。

收入，2021年的全年收入較去年上升19%，下半年收入亦較上半年上升6%。

商場

商場組合按年錄得25%的租賃收入增長，當中高端商場的收入劇增30%，次高端商場的收入則上升2%。

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	
	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元	變幅	2021	2020
高端商場					
上海恒隆廣場	1,782	1,426	25%	100%	99%
上海港匯恒隆廣場	1,163	984	18%	100%	98%
瀋陽市府恒隆廣場	106	95	12%	90%	89%
無錫恒隆廣場	373	267	40%	98%	96%
大連恒隆廣場	164	136	21%	87%	77%
昆明恒隆廣場	269	183	47%	97%	91%
武漢恒隆廣場 [#]	153	–	不適用	84%	不適用
	4,010	3,091	30%		
次高端商場					
瀋陽皇城恒隆廣場	179	175	2%	90%	88%
濟南恒隆廣場	305	297	3%	93%	94%
天津恒隆廣場	168	168	–	86%	76%
	652	640	2%		
總額	4,662	3,731	25%		

[#] 於2021年3月開幕

高端產品零售市場維持穩健樂觀的表現。我們的所有高端商場均錄得雙位數的收入增長，租戶銷售額按年增長33%至89%不等，當中大連恒隆廣場轉型為雲集奢侈品牌的購物商場後，2021年下半年收入較上半年增加45%。縱使去年同期基數偏高，高端商場於2021年下半年的租戶銷售總額在相比之下仍錄得21%的升幅。

我們的次高端商場表現相對持平，按年錄得2%的收入增長，反映疫情對不同市場業務的影響不一。商場表現同時亦受當地確診個案再現影響。

高端商場

上海恒隆廣場今年再創佳績，收入按年上升25%，升幅主要受按租戶營業額計算的租金上升和租金上調帶動。租戶銷售額按年錄得37%升幅，期間為了刺激增長，我們推出了一連串精彩的推廣活動，當中包括2021年11月舉行的「Home to Luxury」派對。我們的會員計劃「恒隆會」亦持續為忠誠顧客提供多元化和個人化的服務及優越禮遇。此等努力為顧客提供了無與倫比的顧客體驗，並成功把握奢侈品銷售的增長，將其轉化成租戶銷售額，租賃收入和溢利方面的穩健增長。

自從上海港匯恒隆廣場的資產優化計劃於2020年竣工後，商場一直受惠至今，我們強勢引入多家高級品牌以加強其奢侈品牌組合，使其成為上海地區的生活時尚據點。商場收入按年上升18%，租戶銷售額亦大幅提升56%。

儘管瀋陽市去年疫情反覆，瀋陽市府恒隆廣場的收入和租戶銷售額對比去年仍然分別錄得12%和33%的增幅。年內，商場推出了多項成效顯著的市場營銷活動，包括由「恒隆會」舉辦深受歡迎的促銷活動和為忠誠顧客而設的獎賞計劃。商場亦與瀋陽皇城恒隆廣場和瀋陽康萊德酒店聯手推出跨界合作推廣活動，以提升恒隆的品牌知名度。

受惠於奢侈品牌持續從市內其他購物中心遷入無錫恒隆廣場，商場的收入較去年上升40%，租戶銷售額更飆升77%。商場藉着提供種類繁多的高端品牌和獨特購物體驗，進一步鞏固其地標地位和高端定位。商場計劃在未來舉辦更多創新精彩的推廣活動，並優化租戶組合，以實現可持續的收入和溢利增長。

大連恒隆廣場於報告年內成功轉型為奢侈品牌雲集的商場，並策略性地調整租戶組合，為各大高端奢侈品牌、潮流生活時尚、運動服飾及餐飲租戶明確地劃出多個專屬區域。2021年下半年，商場內有多家頂尖品牌陸續開業。商場精心打造的購物體驗吸引了重視生活時尚和品牌觸覺敏銳的顧客，收入和租戶銷售額按年分別上升21%和89%。2021年4月，連接商場和2號線地鐵站的地下行人通道正式開通，令出入更加方便，並帶來額外客流量。

昆明恒隆廣場從強勁的租戶銷售及租金上調中獲得更高的按租戶營業額計算租金，因而錄得47%的收入增長。多項市場營銷活動和「恒隆會」的成功亦吸引了更多品牌於年內進駐商場。年內，多家國際品牌於我們的商場開設旗艦店或期間限定店，當中包括一些首次落戶昆明的奢侈品牌。截至年底，商場舖位近乎悉數租出。

於2021年3月開業的武漢恒隆廣場，是我們在內地的第十座商場。商場坐落於繁榮的礄口區京漢大道，為武漢市的商貿樞紐，鄰近地鐵網絡，佔盡地利，不但四通八達，客流更是駱驛不絕。在不足十個月的營運期內，商場收入達到人民幣1.53億元，租戶銷售額接近人民幣10億元，表現超出預期。商場吸納了超過250家品牌，當中不乏一系列頂尖品牌和租戶，有些更是首次於武漢亮相的知名品牌。截至年底，商場的租出率達84%。

次高端商場

雖然華北地區的確診個案浮現令社交距離措施收緊，導致零售市道疲弱，但瀋陽皇城恒隆廣場的收入和租戶銷售額仍然分別錄得2%和11%的可觀增長，租出率亦上升兩個百分點至90%。我們把握機會引入更具競爭力和特色的品牌，以取代表現未如理想的租戶，為瀋陽皇城恒隆廣場帶來更新、更完善的租戶組合。

濟南恒隆廣場錄得3%的溫和收入增長。在慶祝開業十周年之際，商場於2021年6月展開了為期三年的資產優化計劃，以提升商場定位，並引入更多元化的奢侈品牌，旨在令人耳目一新。商場雖然正進行資產優化計劃，但由於奢侈品需求強勁，加上翻新工

程於非營業時間分階段進行，因此租戶銷售額仍然錄得20%的升幅。部分受影響區域將於2022年中起分階段重開。濟南恒隆廣場的資產優化計劃經過周全規劃，並結合我們過去在上海推行大規模資產優化計劃的經驗，勢將加強商場的長遠競爭力和盈利能力。

天津恒隆廣場的收入持平而租戶銷售額上升28%。2021年，商場引入多家人氣品牌，涵蓋時裝和服飾、運動服飾及餐飲等包羅萬有的產品和服務，以提供更豐富的購物選擇。

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	
	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元	變幅	2021	2020
上海恒隆廣場	629	606	4%	97%	93%
瀋陽市府恒隆廣場	132	124	6%	92%	90%
無錫恒隆廣場 ^(a)	113	96	18%	88%	72%
昆明恒隆廣場 ^(b)	81	37	119%	71%	41%
武漢恒隆廣場 ^(c)	46	1	45倍	57%	15%
	1,001	864	16%		

(a) 無錫恒隆廣場第二座辦公樓於2019年8月開幕

(b) 昆明恒隆廣場辦公樓於2019年8月開幕

(c) 武漢恒隆廣場辦公樓於2020年11月開幕

儘管市場競爭增加，**上海恒隆廣場**兩座世界級辦公樓的收入微升4%，升幅主要受高租出率和租金上調帶動。科技、傳媒、電訊、金融和製藥行業的租戶紛紛遷移辦公室和擴張業務，帶來了對高級辦公空間的新需求。

瀋陽市府恒隆廣場的辦公樓錄得6%的收入增長，租出率亦進一步攀升至92%。儘管瀋陽市的新辦公樓供應量高企，瀋陽市府恒隆廣場仍然憑藉其出類拔萃的建築設計、施工質素、優越地段和卓越的物業管理服務，繼續穩佔市場領導地位。

辦公樓

我們在內地的辦公樓組合持續帶來強韌穩定的收入，佔我們內地物業租賃收入總額的17%。我們於2019和2020年開業的三座新辦公樓租出率持續上升，令辦公樓的總收入錄得16%的升幅。倘撇除新辦公樓的影響，我們的辦公樓組合在嚴峻的市場環境下仍然錄得4%的自然收入增長。

由於新租戶從競爭對手持有的物業遷入，加上現有租戶增加辦公室規模的帶動，**無錫恒隆廣場**兩座辦公樓的總收入上升18%，整體租出率亦上升16個百分點至88%。我們旗下首家自營的多功能辦公空間品牌「恒聚」自2020年推出以來，持續獲得租戶的正面迴響。這個辦公空間提供更靈活完善的選擇，吸引了不少優質的小型租戶承租，進一步改善辦公樓的租出率。

昆明恒隆廣場的辦公樓剛落成兩年，租出率便攀升30個百分點至71%，收入亦劇增119%。我們推出了高級且設備齊全的模塊化精裝修辦公室，成功加快出租步伐。儘管昆明市的辦公樓供應充裕，昆明恒隆廣場佔盡地利，且提供一系列優質設施和增值服務，因此獲得頂級租戶的青睞。

作為我們的內地物業組合中第七座辦公樓，**武漢恒隆廣場**的辦公樓於2020年11月投入營運。年內租賃收入達人民幣4,600萬元，年底租出率為57%。隨着辦公樓越來越受歡迎，武漢恒隆廣場正逐漸躍升為武漢的地標建築。

酒店

儘管各國實施邊境限制及華北地區的確診個案反覆，瀋陽康萊德酒店的表現仍然強韌，收入於年內上升18%至人民幣9,400萬元。隨着國內旅行和商務會議重回正軌，客房銷售和餐飲收入亦逐漸回升。

香港

在未受變異病毒株Omicron威脅前，香港的市場在2021年大部分時間持續向好。雖然邊境口岸尚未解封，社交距離措施亦持續生效，但政府推出的電子消費券計劃配合各大企業的市場營銷活動，當中包括我們的「Go Shopping！開心消費在恒隆」獎賞計劃，為零售市場注入了動力。在此背景下，全年收

入下跌7%至港幣33.82億元，下半年的按年收入跌幅為1%，與上半年的12%相比有所收窄。年內整體營業溢利減少7%至港幣27.69億元，租賃邊際利潤率則維持於82%。

隨着市況持續好轉，我們採取以銷售為導向的措施以支援租戶。我們於2021年3月推出「hello 恒隆商場獎賞計劃」及恒隆商場手機應用程式，以加強與顧客之間的聯繫，並打造更臻完美的購物體驗。透過恒隆商場手機應用程式，我們於2021年下半年推出「Go Shopping！開心消費在恒隆」獎賞計劃，成功刺激租戶銷售額和客流量。為響應香港特區政府的2019冠狀病毒病疫苗接種計劃，我們亦於同年推出總值港幣2,700萬元的措施，包括透過恒隆商場手機應用程式向於2021年9月底前完成接種疫苗的會員免費派發電子購物禮券。大部分租戶亦積極響應我們一系列措施，與我們一同推動全民接種疫苗。2021年的租戶銷售額較2020年上升9%，下半年則錄得16%的按年增長。

我們位於銅鑼灣和旺角的物業，以及山頂廣場因較受旅遊業影響，年內業務持續受壓。政府頒布社交距離措施，更令戲院、健身中心和食肆等個別行業的租戶首當其衝。

物業租賃 — 香港組合

	收入			年末租出率	
	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	變幅	2021	2020
零售	1,983	2,139	-7%	97%	97%
辦公樓	1,157	1,232	-6%	87%	88%
住宅及服務式寓所	242	263	-8%	72%	56%
總額	3,382	3,634	-7%		

零售

來自香港零售組合的收入減少7%至港幣19.83億元。

訪港旅客絕跡，令租金下調在所難免，促使**銅鑼灣零售組合**收入下跌14%。但是，透過引入主打本地消費的租戶，商舖組合於2021年底錄得100%的租出率，為未來的租賃收入增長奠定了穩健基礎。

我們的**旺角零售組合**受租金下調影響，租賃收入下跌17%。家樂坊原本佔地三層的主要租戶於2020年底遷出後，國際知名運動鞋品牌Foot Locker、AEON STYLE全新概念店和位於地庫的全新潮食點開業，成功令家樂坊維持悉數租出。

位於**港島東的康怡廣場**及**九龍東的淘大商場**為我們旗下的社區購物商場，表現相對強韌，租賃收入均錄得4%的跌幅。

辦公樓

由於平均租出率下降三個百分點至87%，加上受租金寬減配套措施所影響，辦公樓收入下跌6%至港幣11.57億元。

我們的租戶組合以時裝批發和旅行社業務為主。這兩個行業受疫情打擊，大量公司結業，導致我們在銅鑼灣的辦公樓收入於2021年下跌21%。受租金下調影響，旺角辦公樓的租賃收入亦微跌1%。由於中環一個主要租戶於2021年10月續租時縮減辦公室規模，導致中環辦公樓組合的收入減少4%，年底租出率為82%。為滿足日新月異的市場需求，我們已推出更多翻新單位和分租式辦公空間，令產品及租戶組合更多元化。

住宅及服務式寓所

受嚴格的邊境限制措施和派駐香港人員的住宿需求萎縮所影響，我們的住宅及服務式寓所業務收入較去年減少8%至港幣2.42億元。隨着我們於下半年採取更靈活的租賃策略，年底租出率逐漸回升16個百分點至72%。

物業銷售

於2021年6月，我們出售了一間位於藍塘道的大宅。本次交易的銷售收入和溢利將於2022年第一季完成法定轉讓後入賬。

皓日(The Aperture)於2021年12月展開預售，該發展項目位於九龍灣，鄰近港鐵九龍灣站以及將落成的東九文化中心。項目包括294個住宅單位，並於平台設有商舖。截至2021年12月31日，我們已預售123個住宅單位，合共為港幣10.83億元。有關收入預期於2023年在完成銷售交易後入賬。

因此，於報告年內我們並無錄得任何物業銷售收入。2021年物業銷售業務錄得港幣9,100萬元的營業虧損，主要來自皓日(The Aperture)的銷售開支、武漢「恒隆府」的營銷開支及其他營運開支。

我們繼續把握機會出售非核心投資物業，以回收資金。年內，我們出售34個停車位，錄得出售收益合共港幣1,700萬元，並確認為其他收入淨額。

物業重估

截至2021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1,998.55億元，內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣1,385.48億元及港幣613.07億元。以上物業一概由獨立估值師第一太平戴維斯進行截至2021年12月31日的估值。

我們錄得物業重估收益港幣4.60億元（2020年：港幣66.64億元虧損）。

內地物業組合錄得港幣17.50億元的重估收益（2020年：港幣25.29億元虧損），較2020年年底錄得的估值增加1%，很大程度上是反映高端購物商場的預期增長。辦公樓的估值相對持平。

香港物業組合錄得港幣12.90億元的重估虧損（2020年：港幣41.35億元虧損），較2020年12月31日錄得的估值下跌2%，相對2020年的6%跌幅為少。

計及相關的遞延稅項及非控股權益後，錄得股東應佔淨重估虧損港幣4.97億元（2020年：港幣67.72億元淨重估虧損）。

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223.99億元和港幣97.65億元，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190億元。

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，其位置緊鄰武漢恒隆廣場，項目包括三座寓所大樓，提供合共超過490個單位。項目預計於2023年下半年起分階段落成。首批單位預期於2022年上半年開始預售。

無錫恒隆廣場第二期發展項目包括**無錫「恒隆府」**及毗鄰的一家精品酒店，無錫「恒隆府」為兩座提供約600個單位的高樓寓所大樓。此外，項目亦將有七層高的新建大樓及一幢樓高三層的文物建築，提供合共106間酒店客房。開挖和打樁工程進度理想，項目預計於2024年起分階段落成。無錫「恒隆府」預期由2022年年底開始預售。

昆明君悅居及**昆明君悅酒店**為昆明恒隆廣場剩餘發展項目中的重要部分。昆明君悅居位於酒店之上，提供254個寓所及三間無與倫比的頂層別墅，昆明君悅酒店則提供超過330間客房及套房。建築工程於2021年5月取得施工許可證後開始進行發展。昆明君悅居預期於2023年上半年預售及於2024年起分階段落成，昆明君悅酒店則計劃於2023年年底開業。

杭州恒隆廣場為一個高端商業綜合體，當中包括一個購物中心、五幢甲級辦公樓及一間豪華酒店——**杭州文華東方酒店**。打樁工程目前進度理想。項目預計於2024年起分階段落成。杭州文華東方酒店提供超過190間頂尖的客房及套房，預計於2025年開業。

財務回顧

瀋陽「恒隆府」為瀋陽市府恒隆廣場綜合發展項目的一部分。瀋陽市府恒隆廣場剩餘發展項目的總樓面面積逾500,000平方米。我們正在優化整體發展藍圖。項目預期由2024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，預期於2023年竣工。

位於北角電氣道228號的甲級辦公樓重建工程現正進行。該項目為我們與母公司恒隆集團有限公司 (恒隆集團) 聯手進行的發展項目，物業低層將會作零售用途。上蓋工程正在進行，項目預期於2022年年底落成。

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。該地塊將被重建為豪華獨立式洋房，現正處於規劃階段。

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，以確保隨時有財務資源來滿足經營需要及業務拓

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：

	2021年12月31日		2020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	5,484	64%	2,584	41%
人民幣	2,885	34%	3,602	57%
美元	146	2%	133	2%
現金及銀行存款結餘總額	8,515	100%	6,319	100%

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32億元的綠色債券，並取得港幣15億元的綠色貸款信貸額度及港幣70億元的可持續發展表現掛鉤貸款融資額度。此等信貸額度統稱為可持續金融，現時佔我們的債項及可用信貸額度總額的30%，我們計劃進一步提高此比例。

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456.95億元（2020年12月31日：港幣379.17億元），其中27%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(a)分別於2021年4月及2021年7月贖回一筆價值5億美元的中期票據及一筆價值人民幣10億元的熊貓債券，以及(b)於年內發行部分以港幣及美元計值總額等值於港幣38億元的中期票據後，定息債項佔債項總額的比率於2021年12月31日下跌至48%。

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）：

	2021年12月31日		2020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	33,196	73%	25,007	66%
人民幣	12,499	27%	12,910	34%
借貸總額	45,695	100%	37,917	100%

(ii) 按定息或浮息（在利率掉期合約後）：

	2021年12月31日		2020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	21,998	48%	23,772	63%
浮息	23,697	52%	14,145	37%
借貸總額	45,695	100%	37,917	100%

負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣371.80億元（2020年12月31日：港幣315.98億元）。淨債項股權比率為24.4%（2020年12月31日：21.3%），債項股

權比率為30.0%（2020年12月31日：25.6%）。此兩項比率均告上升，主要源於內地及香港的資本支出，以及支付收購香港壽山村道37號的餘款。

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

(2020年12月31日：2.9年)。債項組合的償還期分佈超過10年。約65%的貸款需於兩年後償還。

	2021年12月31日		2020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	8,079	18%	7,464	20%
1年後但2年內	7,566	17%	8,585	23%
2年後但5年內	23,868	52%	18,645	49%
5年後	6,182	13%	3,223	8%
借貸總額	45,695	100%	37,917	100%

截至2021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146.45億元（2020年12月31日：港幣125.63億元）。40億美元（2020年12月31日：40億美元）中期票據的未提取結餘為17.60億美元，等值港幣137.22億元（2020年12月31日：港幣129.45億元）。

財務費用淨額及利息保障倍數

截至2021年12月31日止年度，財務費用總額增加1%至港幣14.87億元。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3.7%（2020年：4.4%），部分抵銷了借貸總額增加所產生的影響。

計入損益表的淨額增加至港幣4.87億元，部分乃由於財務費用總額增加，以及武漢恒隆廣場的商場及辦公樓落成後，就發展中項目資本化的財務費用減少所致。

2021年的利息保障倍數為5倍（2020年：4倍）。

外匯管理

內地正常營運及以美元計值的中期票據使我們的業務承受外匯波動。我們已採取適當的措施以減低有關風險。

(a) 人民幣外匯風險

我們的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。

於2021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2020年12月31日升值2.9%，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收益為港幣31.73億元（2020年：港幣62.33億元），並已於其他全面收入／匯兌儲備入賬。



我們以內地營運所得的現金流、人民幣借貸以及來自香港的注資，提供資金予內地的業務及發展中項目。我們已採取系統性方針以降低貨幣風險，並嚴格遵守紀律約束，不會就人民幣兌港幣之走勢採取任何投機行為。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，定期進行業務檢討以評估內地項目的資金需求，並根據情況變化對融資規劃作出適當的調整。

(b) 美元外匯風險

於報告日，我們的美元外匯風險來自已發行的5.50億美元固定利率債券（等值港幣42.89億元）。相關的外匯風險以同等值的美元／港幣貨幣掉期合約對沖。

資產抵押

於2021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2021年12月31日，恒隆地產並無任何重大的或然負債。