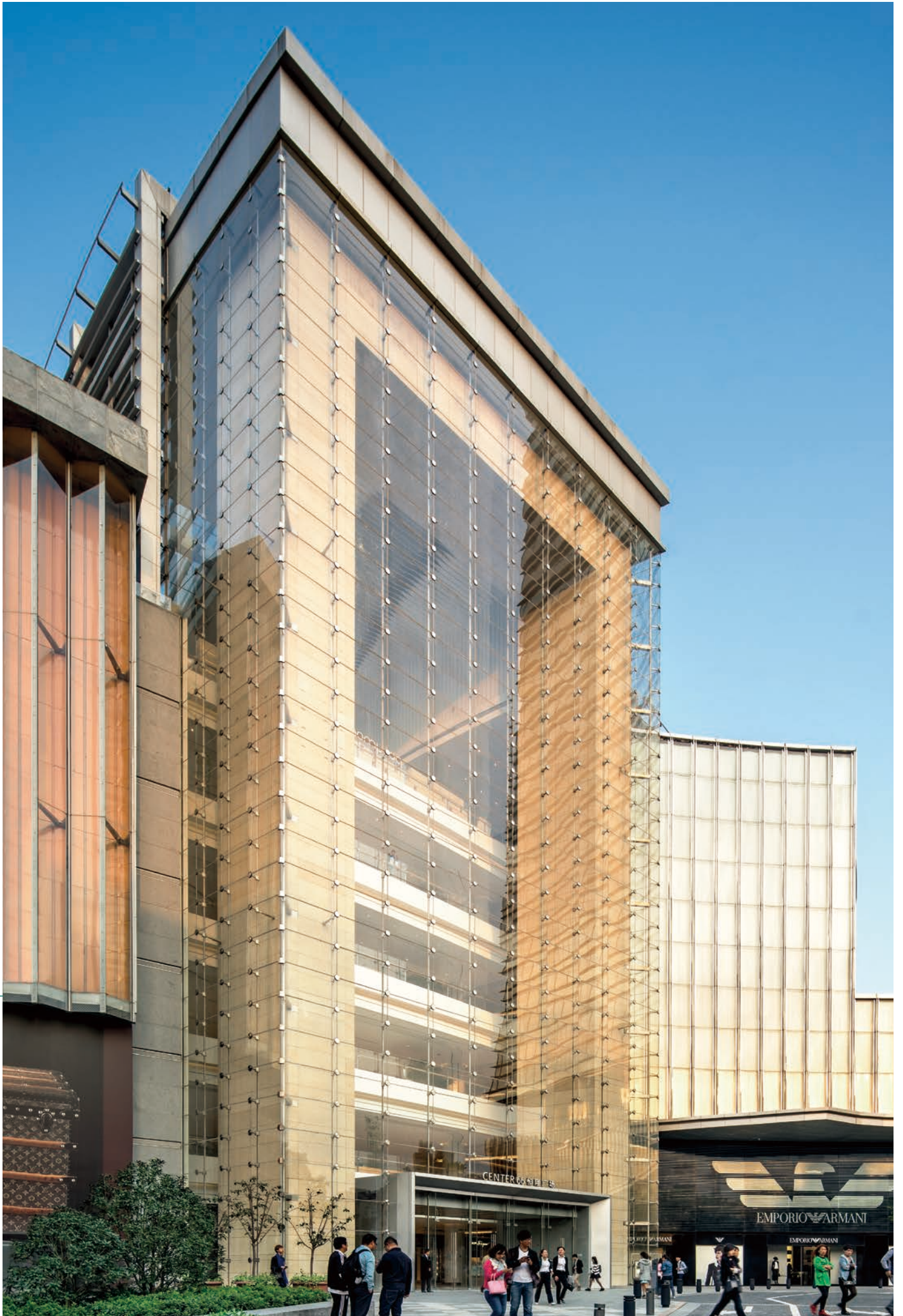




ing City  
恒隆广场

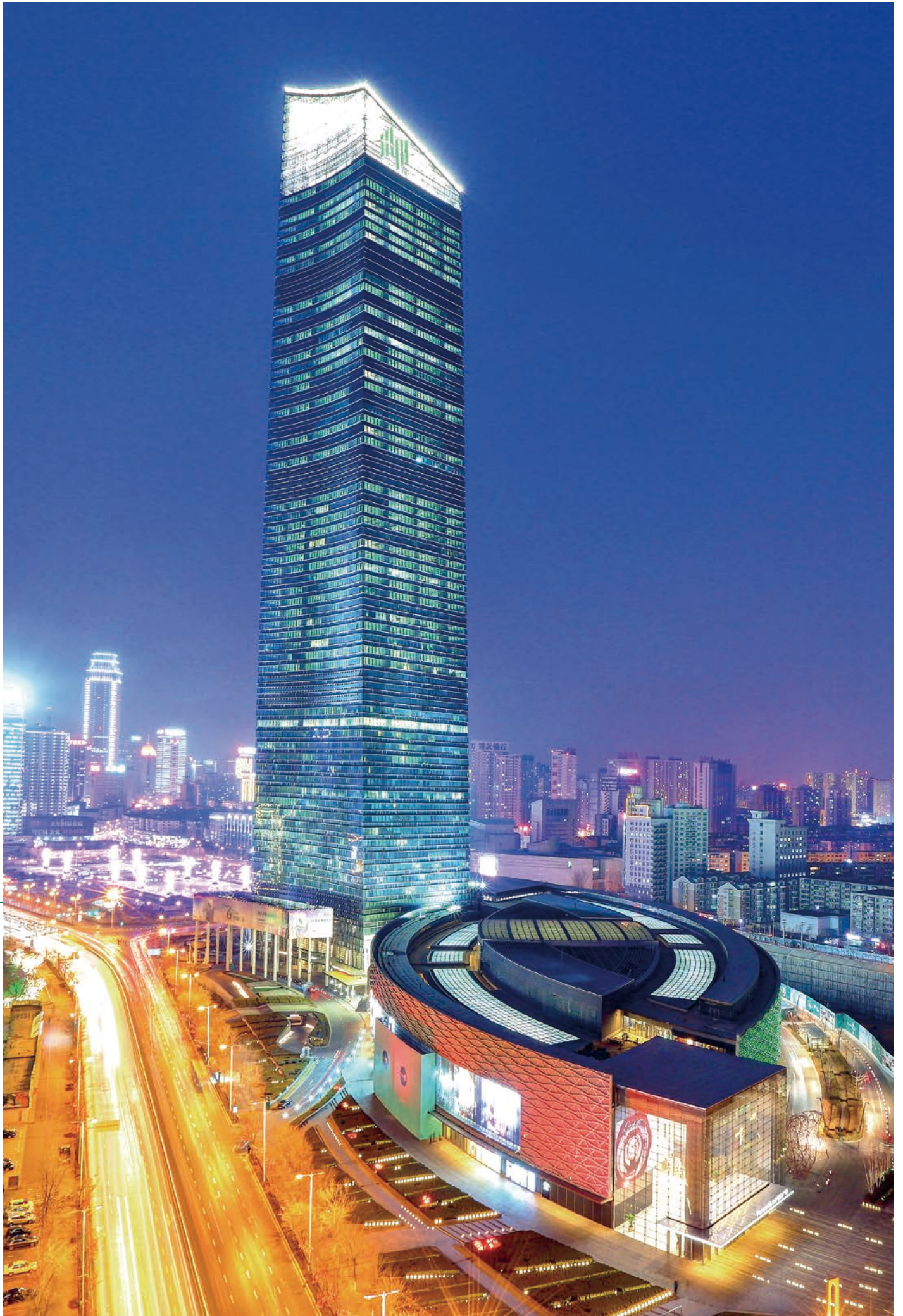
# 加強 科技應用





無錫恒隆廣場





潘陽市府恒隆廣場



## 綜合業績

截至2019年12月31日止財政年度，由於物業銷售收入下跌76%至港幣2.96億元，恒隆集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）的總收入下跌6%至港幣94.35億元。我們的內地物業組合增長強勁和持續擴展，香港物業組合亦有穩健表現，即使在人民幣兌港幣貶值4.3%的情況下，我們的核心物業租賃業務收入按年增加4%。在報告期內，總營業溢利減少5%至港幣68.98億元。

在計入投資物業重估收益後，股東應佔純利增加29%至港幣68.16億元。每股盈利相應增加至港幣5.01元。撇除物業重估收益及所有相關影響，股東應佔基本純利增加44%至港幣37.96億元，而每股基本盈利亦相應上升至港幣2.79元。

## 收入及營業溢利

	收入			營業溢利		
	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	變幅	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	變幅
物業租賃	9,139	8,784	4%	6,736	6,484	4%
內地	4,975	4,686	6%	3,226	3,034	6%
香港	4,164	4,098	2%	3,510	3,450	2%
物業銷售	296	1,231	-76%	162	765	-79%
總計	9,435	10,015	-6%	6,898	7,249	-5%

## 股息

考慮到本公司於2019年出售香港非核心物業的收益，董事局議決宣布派發特別股息，每股港幣2角6仙（2018年度：無）。董事局亦建議派發2019年度末期股息，每股港幣6角3仙（2018年度：港幣6角1仙）。特別股息連同末期股息將於2020年5月20日以現金方式派發予於2020年5月7日名列本公司股東名冊的股東。

因此，2019年度的全年股息為每股港幣1元8仙（2018年度：港幣8角），包括：

1. 中期股息每股港幣1角9仙（2018年度：港幣1角9仙）；

2. 特別股息每股港幣2角6仙（2018年度：無）；及
3. 末期股息每股港幣6角3仙（2018年度：港幣6角1仙）。

## 物業租賃

在中美貿易糾紛和香港社會動盪的影響下，物業租賃總收入增加4%至港幣91.39億元，其中有54%來自內地業務。以人民幣計算，我們的內地物業租賃收入較去年增長11%。香港物業租賃組合在社會動盪的陰霾下則錄得2%的增長。

於2019年6月發生的社會動盪前，香港的整體零售市場氣氛持續疲弱，其按年增幅在2月後經已呈下跌趨勢，加上訪港遊客數字自第三季度起急劇下跌，導致零售市場於2019年11月按年萎縮23.6%。於2019年下半年，零售額失去增長動力，此情況在銅鑼灣及旺角等熱門旅遊區尤其顯著。我們在香港的物業租賃表現無可避免地受到負面影響。

內地方面，2019年首三個季度的國內生產總值增長達6.2%，而總零售額則有8.2%的增幅。在政府的利好措施及人民幣較2018年疲弱下，消費從國外回流到國內，持續刺激國內消費增長。內地奢侈品零售額增長強勁，部分可能歸因於香港的社會局勢而減少了國內旅客訪港，導致本港銷售額回流到國內。

### 顧客互動

以客為尊的策略是我們的業務核心，我們透過持續發展及投資於多項措施，以提升顧客體驗和忠誠度。於2018年，我們的會員計劃「恒隆會」分別在上海恒隆廣場及濟南恒隆廣場成功推出後，此計劃於2019年擴展至無錫恒隆廣場、昆明恒隆廣場、上海港匯恒隆廣場及瀋陽皇城恒隆廣場四個項目。此計劃的會員可享一系列的個人化服務及參與專享活動，此等體驗對提升顧客忠誠度及促進本公司與顧客及租戶的關係起關鍵作用。此外，我們繼續發揮科技的優勢，於報告年度內推出汽車搜尋功能及停車場電子收費系統，以提升顧客體驗。於2019年，我們在所有內地商場全面推出SmartPOS，此綜合系統不僅支持手機支付，亦可無縫地記錄「恒隆會」獎勵積分和在商場內進行針對性的營銷推廣。

持續量度顧客滿意度是我們探索如何改善顧客體驗的關鍵。我們透過線上顧客調查和參考「恒隆會」會員的淨值推薦分數（Net Promoter Score），以了解顧客的整體滿意度。

### 內地

年內，我們的內地物業租賃表現卓越。整個內地物業租賃組合的總收入上升11%至人民幣43.82億元。多個新物業於2019年第三季度開始營業，包括昆明恒隆廣場的商場與辦公樓、無錫恒隆廣場的第二座辦公樓，以及瀋陽市府恒隆廣場的瀋陽康萊德酒店。撇除新物業的影響，總收入按年增長9%。計及新物業於開始營運初期的虧損，營業溢利錄得11%的增長，而期內的平均邊際利潤率維持65%。

內地投資組合持續其增長動力。以人民幣計算，2019年上半年和下半年的收入按年分別增加7%和15%。特別是上海以外地區物業的收入年內增長19%，當中下半年增長24%。上海兩個物業的收入亦按年增長7%，而下半年增長達11%。

我們在內地現有的八個商場之收入均錄得顯著升幅，加上於2019年8月新開幕的昆明恒隆廣場帶來的收入，帶動整體內地業務組合的收入增長。總體而言，我們的內地商場收入上升14%至人民幣31.29億元。上海零售物業的收入按年上升11%，其中上海恒隆廣場錄得強勁的收入與零售額增長，增幅達14%，而上海港匯恒隆廣場因翻新工程令租賃收入受短暫影響，錄得6%的適度增長。上海以外地區的所有現有商場在租賃收入方面均錄得正面增長，增幅為14%。

我們在內地的辦公樓組合於2019年的總收入較去年增長3%至人民幣10.86億元。在上海辦公樓市場競爭激烈和供應增加的情況下，上海恒隆廣場及港匯恒隆廣場的辦公樓合共仍錄得2%的穩定收入增長。所有辦公樓的收入佔我們內地物業租賃收入總額的25%。

## 內地物業租賃組合

物業名稱及所在城市	收入			租出率*	
	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元	變幅	商場	辦公樓
上海恒隆廣場	1,696	1,554	9%	99%	93%
上海港匯恒隆廣場	1,232	1,176	5%	91%	96%
瀋陽皇城恒隆廣場	194	162	20%	95%	不適用
瀋陽市府恒隆廣場#	257	216	19%	94%	87%
濟南恒隆廣場	322	292	10%	98%	不適用
無錫恒隆廣場#	289	252	15%	95%	65%
天津恒隆廣場	186	179	4%	89%	不適用
大連恒隆廣場	152	119	28%	82%	不適用
昆明恒隆廣場#	54	-	不適用	82%	13%
<b>總計</b>	<b>4,382</b>	<b>3,950</b>	<b>11%</b>		
總計等值港幣(百萬元)	4,975	4,686	6%		

\* 租出率皆為於2019年12月31日。

# 2019年新開幕的物業包括：瀋陽市府恒隆廣場的瀋陽康萊德酒店、無錫恒隆廣場的第二座辦公樓，以及昆明恒隆廣場的商場與辦公樓。

### 上海恒隆廣場

上海恒隆廣場總收入上升9%至人民幣16.96億元，主要受其商場表現強勁所帶動。

上海恒隆廣場繼2017年完成資產優化計劃及於2018年推出會員計劃「恒隆會」後，其Home to Luxury的定位經已奠定。於2019年，我們繼續推動「恒隆會」會員計劃，進一步增強顧客忠誠度及推動租戶零售額增長，其中重點活動為Home to Luxury派對，此活動增強了我們與尊貴的業務合作夥伴和顧客的互

動。因此，上海恒隆廣場連續第三年實現收入和零售額雙位數字增長，分別為14%和21%。商場於2019年底經已幾乎全部租出。

面對附近甲級辦公樓的大量新增供應，上海恒隆廣場的兩座辦公樓收入仍錄得1%的增長至人民幣6.30億元。租出率於2019年底下跌兩個百分點至93%。

### 上海港匯恒隆廣場

上海港匯恒隆廣場總收入按年增加5%至人民幣12.32億元，主要由於商場表現理想。



受惠於在2018年9月重新開業的北座之全年收入及2019年6月重開地庫所帶來的收入，上海港匯恒隆廣場的商場收入增加6%至人民幣8.53億元。結合各種生活時尚品牌以及一間經翻新的電影院，北座大受年輕富裕消費者的歡迎。多元化的餐飲選擇亦是商場成功定位的一大要素。涵蓋南座主體及地庫的第二期翻新計劃按計劃進行。剛完成翻新工程的地庫設立全新化妝品專區，吸引多個國際頂級品牌和快時尚零售商進駐，為地庫注入新動力。於2019年12月，位於南座中庭的奢侈品旗艦店開始營業。整個南座翻新工程預期於2020年第三季度完成。

港匯恒隆廣場的辦公樓收入按年上升2%至人民幣2.41億元，租出率上升至96%。自2018年完成商場北座翻新工程後，辦公樓的競爭力相繼提升，並成功吸引更多有質素的跨國企業和當地大型公司進駐。

港匯恒隆廣場的住宅及服務式寓所收入按年錄得1%的增幅，租出率亦達至88%的理想水平。

### 瀋陽皇城恒隆廣場

由於租出率及營業租金均有所提升，瀋陽皇城恒隆廣場的收入按年激增20%至人民幣1.94億元。商場成功定位為中街和瀋陽市的主要現代生活時尚購物中心，令零售額上升20%。於第二季度，經翻新的三樓兒童區重新開放，令租戶組合更為多元化及吸引更多家庭客戶人流。國際運動品牌和潮流生活時尚品牌於報告年度內均錄得驕人的銷售成績。

租出率上升七個百分點至95%。於2019年12月，會員計劃「恒隆會」亦於瀋陽皇城恒隆廣場推出。

### 瀋陽市府恒隆廣場

受惠於新開幕的瀋陽康萊德酒店及辦公樓的收入增加，瀋陽市府恒隆廣場的總收入按年增加19%至人民幣2.57億元。

面對當地奢侈品零售業的激烈競爭，瀋陽市府恒隆廣場的商場收入和零售額分別上升3%及6%。部分國際品牌於商場一樓設置期間限定店，以此打進瀋陽市場。在引入針對家庭和兒童客戶群的優質餐飲租戶和商店後，租出率上升一個百分點至94%。

由於辦公樓高區的六個樓層自2018年下半年起可供出租所帶來的全年收入，瀋陽市府恒隆廣場辦公樓的收入增長8%至人民幣1.27億元。在辦公樓市場供應增加的情況下，瀋陽市府恒隆廣場辦公樓於年底的租出率下跌一個百分點至87%。

位於辦公樓頂部19層及擁有315間客房的五星級瀋陽康萊德酒店於2019年9月開始營業，並在首四個月的營運中錄得人民幣2,900萬元的收入。作為我們內地物業組合中的首間酒店，瀋陽康萊德酒店以站在瀋陽高端市場的尖端為定位，預期可成為市內商務及社交聚會場所的熱點，亦進一步鞏固瀋陽市府恒隆廣場作為高級購物中心和商務核心的地位。

### 濟南恒隆廣場

濟南恒隆廣場的商場收入增加10%至人民幣3.22億元，主要由於租金上調，以及租出率上升兩個百分點至98%所致。零售額亦上升6%。透過在商場一樓增加多元化的租戶組合，以及引入全新時尚輕奢品牌和新開設的星巴克臻選和喜茶旗艦店，商場成功改善其平均租金和零售額。商場為優化較高樓層增設特別主題，分別於第四層及頂層增設運動區和提供全新餐飲選擇。

自2018年12月推出後，「恒隆會」在濟南恒隆廣場大獲好評。透過與租戶合作，並向會員推出專享優惠和舉辦會員活動，令租戶零售額和營業租金錄得增幅。

### 無錫恒隆廣場

整個無錫恒隆廣場物業組合的總收入錄得顯著增長，按年上升15%至人民幣2.89億元。

商場收入錄得22%的增長，主要由於重整租戶組合帶動營業租金上升、租金上調以及租出率上升而有所增加。商場亦於2019年5月推出「恒隆會」，令零售額激增21%，租出率亦增加六個百分點至95%。部分奢侈品牌在無錫恒隆廣場開店後，整合了其於當地的其他門店。我們預期未來一年將會有更多品牌搬遷至無錫恒隆廣場。

於2019年8月，面積達54,000平方米的無錫恒隆廣場第二座辦公樓正式開幕。兩座辦公樓的總收入於報告期內維持於人民幣8,300萬元。第一座辦公樓的租出率上升四個百分點至90%。

### 天津恒隆廣場

天津恒隆廣場的商場收入上升4%至人民幣1.86億元。於2019年8月，星巴克於歷史悠久的地標——浙江興業銀行大樓內開設了一間獨特的旗艦店。商場亦透過引入更多運動品牌和生活時尚品牌，令整體租戶組合更趨多元化。第四層的一部分亦被改建為主題區，以吸引年輕客戶群。因此，零售額上升5%。但由於租戶組合優化仍在進行中，租出率下跌一個百分點至89%。

### 大連恒隆廣場

受惠於潮流生活時尚及餐飲租戶的業務增長，大連恒隆廣場於2019年取得卓越的成績，收入和零售額分別大幅提升28%及29%。租出率亦增加三個百分點至82%。大連恒隆廣場第二期預期於2020年分階段開幕，屆時將迎來更多奢侈品牌進駐。

### 昆明恒隆廣場

昆明恒隆廣場是我們於內地西南部的首個項目，並於2019年8月底開業。結合一座商場及一幢辦公樓，該綜合項目自開業起錄得人民幣5,400萬元的收入。

商場於2019年的收入為人民幣4,900萬元。商場以昆明首選的奢侈品及生活時尚購物中心為定位，預期有更多國際奢侈品牌於2020年進駐，將進一步鞏固此定位。商場於年底的租出率為82%。

於啟用的首四個月，面積達153,000平方米的辦公樓錄得人民幣500萬元的租賃收入。辦公樓於2019年底的租出率為13%。

## 香港

我們在香港的租賃物業表現與香港許多企業一樣，受到社會動盪的負面影響。總收入錄得溫和增長，上升2%至港幣41.64億元，而營業溢利及租賃邊際利潤率則維持穩定。租賃邊際利潤率保持於84%的水平。

### 香港物業租賃組合

	收入			租出率*
	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	變幅	
商舖	2,392	2,344	2%	98%
辦公樓及工業／辦公樓	1,449	1,429	1%	93%
住宅及服務式寓所	323	325	-1%	74%
<b>總計</b>	<b>4,164</b>	<b>4,098</b>	<b>2%</b>	

\* 租出率皆為於2019年12月31日。

### 商舖

香港商舖組合錄得2%的收入增長至港幣23.92億元。總零售額按年下跌5%，而下半年的零售額比2018年同期下滑17%。2019年底的租出率則較去年增加三個百分點至98%。

銅鑼灣商舖組合受香港社會動盪的影響最為沉重，其收入按年下跌1%至港幣6.28億元。零售額下跌10%，而租出率亦減少兩個百分點至97%。

我們的旺角商舖組合亦因社會動盪受到嚴重影響。旺角雅蘭中心及家樂坊的收入上半年增加6%。被零售市場的顯著放緩所抵銷後，全年收入輕微增長3%。零售額下跌1%。兩項物業於報告日均維持悉數租出。

由於訪港旅客大幅減少、交通服務受阻以及商舖關門等因素，零售額大幅下滑，特別是珠寶手錶、美容化妝品及時裝批發行業。儘管如此，山頂廣場在經過兩年重大的資產優化計劃後如期開業，對2019年的零售額和租賃收入作出正面貢獻。

港島東的康怡廣場及九龍東的淘大商場因屬於社區購物商場，受到社會事件的影響較小。前者由於AEON STYLE的租金上調，而後者亦受惠於餐飲租戶組合的提升以及在2018年8月UA淘大電影院開業，兩個商場的收入分別錄得2%和3%的增長。零售額方面，兩個商場均錄得3%的減幅。

山頂廣場自2018年10月因進行大型資產優化計劃而關閉後，於2019年下半年重新開業。儘管在充滿挑戰的時期重新開業，山頂廣場於2019年底仍錄得91%的租出率。

## 辦公樓

香港辦公樓組合的收入增加1%至港幣14.49億元，主要受惠於租金調升。整體租出率下跌兩個百分點至93%。我們位於中環及旺角的辦公樓分別錄得6%及5%的收入增長。擁有大量半零售元素的銅鑼灣辦公樓組合則下跌4%。香港辦公樓租金佔香港總租賃收入的35%。

## 住宅及服務式寓所

住宅及服務式寓所的收入減少1%至港幣3.23億元，主要由於康蘭居的租出率下跌所致。

## 物業銷售

年內，我們出售了一間位於藍塘道23-39號的大宅（2018年：三間藍塘道大宅及九個浪澄灣單位）。物業銷售收入相應地按年減少76%至港幣2.96億元。物業銷售的邊際利潤率為55%。

我們亦出售了若干香港的非核心投資物業。報告期內，港幣8.69億元的出售收益已計入其他收入。我們亦出售了以往持作投資物業的111個荔灣花園停車位，其港幣6,900萬元的出售收益已包含在物業之公允價值增加。

## 物業重估

於2019年12月31日，我們的投資物業總值為港幣1,682.18億元。香港物業組合和內地物業組合的價值分別為港幣665.79億元及港幣1,016.39億元。投資物業的價值由獨立估值師第一太平戴維斯於2019年12月31日進行估值。

我們錄得總重估收益港幣106.20億元（2018年：港幣42.98億元），較2018年12月31日錄得的估值增加6%。

內地投資物業錄得整體重估收益港幣105.45億元（2018年：港幣3.05億元）；上海物業的重估收益獲強勁租金增長和預測，以及估值師縮窄資本化比率所支持，但二線城市的市場環境充滿挑戰，上海物業的部分重估收益被二線城市物業的重估虧損所抵銷。香港物業組合錄得重估虧損港幣3.91億元，被由待售物業轉至投資物業產生的收益港幣4.66億元所抵銷。因此，香港物業組合錄得整體重估收益港幣7,500萬元（2018年：港幣39.93億元）。

## 物業發展及資本承擔

投資物業及待售物業的物業發展項目總值分別為港幣276.02億元和港幣47.07億元，當中包括位於內地的武漢、無錫、昆明、杭州及瀋陽項目，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260億元。

## 內地

**武漢恒隆廣場**將會是下一個投入營運的內地項目，其總樓面面積達460,000平方米，包括一座高級商場、一幢甲級辦公樓，以及可供出售的服務式寓所。商場與辦公樓的建築工程正按計劃進行，預期可於2020年完成。招租活動已經展開，目前進度理想。三幢服務式寓所的建築工程已於2019年第一季展開，並預期於2022年第四季起分階段完成。

無錫恒隆廣場第二期總樓面面積達108,982平方米，包括豪華服務式寓所及一間精品酒店。整體發展藍圖已於2019年3月獲得批核。開挖工程於2019年7月展開，而項目預期於2023年起完成。

為完成昆明恒隆廣場發展項目，我們將建造一座五星級酒店和豪華級公寓。規劃許可證預期於2020年首季度取得，並預期需時約四年完成建築工程。

杭州恒隆廣場是一個高端商業綜合項目，地面總樓面面積達194,100平方米，並已於2019年9月開始動工發展。整個項目包括一個購物中心、五幢甲級辦公樓以及一間酒店。隨着打樁工程已展開，項目預期於2024年起分階段落成。

瀋陽市府恒隆廣場剩餘階段的整體發展藍圖已於2019年11月提交審批，該發展項目的總樓面面積達502,660平方米，包括辦公樓、服務式寓所以及商舖。建築工程將由2020年開始分階段展開。

## 香港

年內，本集團與其附屬公司恒隆地產有限公司（恒隆地產）開展一項合資項目，將重建位於北角電氣道226-240號的一幢總樓面面積約為105,000平方尺的甲級辦公樓，其平台將用作零售用途。建築工程預期於2022年完成。

於2019年4月，我們透過強制拍賣，整合了牛頭角淘大工業村的所有業權。因佔有鄰近九龍灣站以及將來落成的東九文化中心的優勢，淘大工業村將會重建為可供出售的住宅單位，而其平台將會作商舖用途。項目的總樓面面積約為155,000平方尺，預計於2023年完成。

## 流動資金及財務資源

我們財務管理的主要目標是保持適度的資本結構及高度的靈活性，以確保我們將有充足的財務資源，滿足經營需要及資本承擔，以及把握投資機會，實現長期發展。我們亦致力建立多元化的融資渠道，以降低財務風險。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。

## 流動資金及財務管理

我們密切監察及檢視現金流量狀況和資金需求，以確保我們擁有高度的財務靈活性和流動性，同時減低淨財務費用。

於2019年12月31日，現金及銀行存款結餘總額為港幣36.60億元（2018年12月31日：港幣125.09億元）。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。

債務組合管理方面，我們致力降低外匯風險、利率風險及再融資風險，並維持合適的人民幣／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。

作為我們環境、社會及管治計劃的一部分，我們持續拓展取得綠色融資的渠道。於2018年，我們成為首間建立在岸綠色債券發行平台（綠色熊貓債券）的香港地產發展商，並首次發行人民幣10億元債券。為繼續致力於可持續發展，我們的綠色金融框架於2019年更臻完善。年內，我們於此框架下簽訂額度港幣10億元的綠色貸款融資。

於2019年12月31日，我們的債項總額為港幣311.13億元（2018年12月31日：港幣306.51億元），其中約37%以人民幣計值。債項結餘按年增加乃由於支付內地與香港各項發展中項目的款項所致，當中包括杭州恒隆廣場地塊的50%末期付款。

下表列示我們債務組合的構成：

	2019年12月31日		2018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
港幣浮息銀行貸款	7,204	23.1%	3,653	11.9%
人民幣浮息銀行貸款	10,443	33.6%	13,490	44.0%
固定利率債券	13,466	43.3%	13,508	44.1%
以美元計值	7,789	25.0%	7,832	25.6%
以港幣計值	4,563	14.7%	4,540	14.8%
以人民幣計值	1,114	3.6%	1,136	3.7%
<b>債項總額</b>	<b>31,113</b>	<b>100%</b>	<b>30,651</b>	<b>100%</b>

於報告日，整體債項組合的平均償還年期為2.9年（2018年12月31日：3.3年）。債項組合的償還期分布得宜，於六年期間償還。約65%的貸款於兩年後償還。

	2019年12月31日		2018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	3,241	10.4%	3,360	11.0%
1年後但2年內	7,632	24.5%	4,057	13.2%
2年後但5年內	18,668	60.0%	19,809	64.6%
5年後	1,572	5.1%	3,425	11.2%
<b>債項總額</b>	<b>31,113</b>	<b>100%</b>	<b>30,651</b>	<b>100%</b>

於2019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146.27億元（2018年12月31日：港幣209.84億元）。30億美元中期票據計劃及人民幣100億元綠色熊貓債券計劃的未提取結餘分別為14.08億美元及人民幣90億元，合共等值港幣210.04億元（2018年12月31日：港幣212.97億元）。

撇除恒隆地產及其附屬公司（恒隆地產集團）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52.28億元（2018年12月31日：港幣47.60億元）。

### 負債率及利息保障倍數

於2019年底，我們的淨債項結餘為港幣274.53億元（2018年12月31日：港幣181.42億元）。淨債項股權比率為17.3%（2018年12月31日：12.0%），債項股權比率為19.7%（2018年12月31日：20.3%）。

撇除恒隆地產集團的結餘，本公司與其附屬公司的淨債項結餘為港幣10.86億元（2018年12月31日：港幣32.52億元）。相應的淨債項股東權益比率（以歸屬於資產淨值為基礎）為1.2%（2018年12月31日：3.8%）。

現金及銀行存款結餘於報告日包括以下貨幣種類：

	2019年12月31日		2018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	57.4%	4,737	37.9%
人民幣	1,449	39.6%	7,757	62.0%
美元	109	3.0%	15	0.1%
<b>現金及銀行存款結餘總額</b>	<b>3,660</b>	<b>100%</b>	<b>12,509</b>	<b>100%</b>

截至2019年12月31日止年度，總借貸成本增加10%至港幣15.73億元。由於發展中項目的借貸成本資本化，以及採納了自2019年1月1日起生效之有關借貸成本資本化的會計準則修訂，年內計入損益表的淨額減少88%至港幣1.44億元。

年內利息收入減少66%至港幣1.60億元，主要由於平均存款結餘在支付資本支出及杭州項目地價後下降所致。

2019年利息收入淨額（即利息收入高於財務費用的部分）為港幣1,600萬元（2018年：利息支出淨額港幣7.15億元）。年內平均借貸利率下降至4.7%（2018年：4.8%）。

2019年的利息保障倍數為5倍（2018年：7倍）。

### 外匯管理

我們的業務所面對的外匯風險，主要源於內地業務以及兩張已發行各5億美元的債券。我們已採取適當的措施減低外匯風險。

#### (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2019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62%。由於人民幣兌港幣在兩個資產負債表日之間減值約2.2%，故按報告日期的匯率將該等資產淨值由人民幣重新換算為港幣而產生的重新換算虧損為港幣21.30億元（2018年：港幣38.64億元）。重新換算虧損已於其他全面收入／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，提供資金予其在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，並根據定期評估的結果對融資規劃作出適當的調整。

#### (b) 美元外匯風險

於報告日，美元外匯風險為兩張已發行各5億美元的固定利率債券（等值港幣77.89億元）。相關的外匯風險以兩份同等值的美元／港幣貨幣掉期合約對沖。訂立掉期合約旨在有效固定其後支付利息和償還本金的美元兌港幣匯率。

由於以現金流量對沖會計處理，因此兩份掉期合約的公允價值變動並沒有對現金流量及損益有重大的影響。

#### 資產抵押

於2019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2019年12月31日，本集團並無任何重大的或然負債。