

# 財務回顧



## 綜合業績

截至2020年12月31日止財政年度，恒隆集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）的總收入比去年微升1%至港幣95.26億元，營業溢利則持平於港幣68.80億元。

儘管受到2019冠狀病毒病疫情的負面影響，我們的物業租賃業務收入因受惠於內地物業組合的可觀增長，而錄得4%的升幅。物業銷售收入則下跌79%至港幣6,200萬元。

## 收入及營業溢利

	收入			營業溢利		
	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	變幅	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	變幅
物業租賃	9,464	9,139	4%	6,836	6,736	1%
內地	5,694	4,975	14%	3,757	3,226	16%
香港	3,770	4,164	-9%	3,079	3,510	-12%
物業銷售	62	296	-79%	44	162	-73%
總計	9,526	9,435	1%	6,880	6,898	-

## 股息

董事會建議以現金方式派發2020年度末期股息，每股港幣6角3仙（2019年度：港幣6角3仙）。末期股息將於2021年5月20日派發予於2021年5月6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9仙（2019年度：港幣1角9仙），2020年度的全年股息為每股港幣8角2仙（2019年度：港幣1元8仙，包括特別股息每股港幣2角6仙）。

由於集團於2019年就出售一項非核心物業錄得一次性出售收益，股東應佔基本純利下跌25%至港幣28.34億元。每股基本盈利相應減少至港幣2.08元。

計及港幣43.75億元的股東應佔物業重估淨虧損後，本集團錄得股東應佔淨虧損港幣15.41億元（2019年：純利港幣68.16億元），每股虧損為港幣1.13元（2019年：每股盈利港幣5.01元）。

## 物業租賃

本集團於2020年的整體租賃收入增加4%至港幣94.64億元。隨着2019冠狀病毒病疫情自年初擴散，內地和香港物業租賃組合的業務均受到負面影響。惟兩地的全年業績表現卻顯著不同，內地物業組合以人民幣及港幣計值的收入按年分別錄得15%及14%的強勁增長，香港物業組合的收入則下跌9%。

內地採取了史無前例的大規模公共衛生措施，有效遏制疫情擴散。消費者信心自2020年4月開始逐步恢復，令業務出現V型反彈。奢侈品消費上升，全年整體零售額更超越去年。反觀香港，自疫情爆發以來，年內出現反覆爆發，11月底的第四波疫情促使社交距離措施再度收緊，進一步影響零售行業。

年內，我們採取措施紓緩租戶的壓力，包括提供租金寬減及其他支援措施。我們已撥款人民幣1,000萬元成立「恒隆抗疫基金」，以支援內地及香港的抗疫工作。

### 內地

內地物業租賃組合的收入上升15%至人民幣50.45億元，總營業溢利上升17%，平均租賃邊際利潤率為66%。撇除多個新物業的租賃收入，包括於2019年第三季度開業的昆明恒隆廣場、無錫恒隆廣場第二座辦公樓、瀋陽市府恒隆廣場的瀋陽康萊德酒店，以及於2020年11月開始供租戶入駐的武漢恒隆廣場新辦公樓，租賃收入按可比較的基礎上增長達10%。

在內地方面，隨着疫情逐漸緩和，奢侈品市場自2020年4月起出現大幅增長。海外旅遊限制導致奢侈品消費回流。設有較多奢侈品牌的商場的零售額在2020年下半年上升，而該升幅足以抵銷疫情爆發初期的跌幅。因此，上海恒隆廣場、上海港匯恒隆廣場、瀋陽市府恒隆廣場及無錫恒隆廣場的零售額較去年上升9%至72%不等。

然而，由於非奢侈品市場消費相對疲弱，瀋陽皇城恒隆廣場、濟南恒隆廣場、天津恒隆廣場及大連恒隆廣場的復甦較為緩慢。雖然這些零售物業錄得全年負增長，但與2019年同期相比，2020年第四季度的整體零售額已回升至同一水平，可見有復甦跡象。

整體內地商場業務組合的收入上升19%至人民幣37.31億元。撇除於2019年8月開業的昆明恒隆廣場，我們其餘八個內地商場的整體租賃收入按年上升15%。

計及無錫恒隆廣場第二座辦公樓和昆明恒隆廣場新辦公樓所帶來的全年收入，加上於2020年11月開業的武漢恒隆廣場辦公樓所帶來的一些收益，辦公樓物業組合全年共錄得2%的收入增長。原有的五座辦公樓收入較去年下跌3%，反映行內競爭激烈。



## 內地物業租賃組合

物業名稱及所在城市	收入			租出率*	
	2020 人民幣百萬元	2019 人民幣百萬元	變幅	商場	辦公樓
上海恒隆廣場	2,032	1,696	20%	99%	93%
上海港匯恒隆廣場	1,354	1,232	10%	98%	99%
瀋陽皇城恒隆廣場	175	194	-10%	88%	不適用
瀋陽市府恒隆廣場 <sup>#</sup>	299	257	16%	89%	90%
濟南恒隆廣場	297	322	-8%	94%	不適用
無錫恒隆廣場 <sup>#</sup>	363	289	26%	96%	72%
天津恒隆廣場	168	186	-10%	76%	不適用
大連恒隆廣場	136	152	-11%	77%	不適用
昆明恒隆廣場 <sup>#</sup>	220	54	307%	91%	41%
武漢恒隆廣場 <sup>^</sup>	1	-	不適用	不適用	15%
<b>總計</b>	<b>5,045</b>	4,382	15%		
總計等值港幣(百萬元)	<b>5,694</b>	4,975	14%		

\* 租出率皆為於2020年12月31日之數字。

<sup>#</sup> 2019年下半年新開幕的物業：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。

<sup>^</sup> 2020年11月新開幕的物業：武漢恒隆廣場的辦公樓。

## 上海恒隆廣場

上海恒隆廣場的總收入大幅增長20%至人民幣20.32億元，升幅主要受惠於商場收入增加。

商場的租金收入較2019年相比躍升34%，零售額亦增加60%。上海恒隆廣場已成功奠定其「Home to Luxury」的定位，與持續發展的全國性會員計劃「恒隆會」發揮協同效益。未來我們將推出更多會員專享禮遇，並與租戶更緊密地合作，以持續加強顧客忠誠度。

由於疫情導致部分辦公室出現空置，上海恒隆廣場兩座辦公樓的收入按年下跌4%。我們藉此機會吸納正在積極擴張業務的大型國際集團，以提升租戶組合的整體質素。儘管在非核心地段新開幕的辦公樓令競爭加劇，但上海恒隆廣場憑藉優質的租戶顧客互動計劃與客戶服務及頂尖的硬件設備，成功維持其長遠市場競爭力，2020年年底租出率維持於93%。

### 上海港匯恒隆廣場

上海港匯恒隆廣場的租金收入增長為10%，達人民幣13.54億元。

隨着為期三年的資產優化計劃於2020年第三季度圓滿竣工，商場收入躍升15%至人民幣9.84億元，零售額亦增加42%。商場將於2021年起全面正常營運，預期將帶來豐碩成果。

上海港匯恒隆廣場以「Gateway to Inspiration」的概念重新開幕，並於2020年11月底舉行盛大派對，邀請了各界知名人士參與且與廣泛租戶合作推出多項娛樂及銷售活動。資產優化計劃成功將上海港匯恒隆廣場重新定位為融合奢侈元素的地區生活時尚中心，匯聚多家國際頂級奢侈品牌、一系列優越的潮流時裝及美容品牌，以及多元化餐飲及娛樂選擇，為今後租金持續增長奠定穩健基礎。

辦公樓的收入上升1%至人民幣2.43億元，租出率則於2020年年底增加三個百分點至99%。隨着商場完成其大規模升級工程和資產優化計劃後，預計將為辦公樓帶來協同效益。

受外籍人士住宿需求疲軟所影響，住宅及服務式寓所的收入下跌8%，租出率減少兩個百分點至86%。

### 瀋陽皇城恒隆廣場

受疫情打擊加上商場外步行街沿途實施大範圍道路工程，瀋陽皇城恒隆廣場的收入下跌10%至人民幣1.75億元，零售額則按年減少15%。隨着道路工程竣工，我們觀察到客流量和購物氣氛均於2020年第四季度回升。儘管面臨重重挑戰，我們把握機會引入更具競爭力和特色的品牌，以鞏固其作為城中潮流據點的領導地位。截至2020年12月31日為止，租出率下跌七個百分點至88%。

### 瀋陽市府恒隆廣場

瀋陽市府恒隆廣場的整體物業組合收入增加16%至人民幣2.99億元，升幅顯著，主要受惠於在2019年9月開業的瀋陽康萊德酒店所帶來的新收入來源。

受2019冠狀病毒病疫情於2020年上半年爆發和瀋陽市奢侈品市場的激烈競爭所影響，瀋陽市府恒隆廣場的商場收入按年減少7%，租出率下跌五個百分點至89%。零售額則增加9%。奢侈品銷售額自同年5月開始顯著反彈，按年收入跌幅收窄。於同年8月推出的全國性會員計劃「恒隆會」亦有效提升顧客體驗和忠誠度，同時帶動租戶銷售額。

瀋陽市府恒隆廣場的辦公樓收入微跌2%，但由於我們在市內競爭激烈的辦公樓市場擁有穩健定位，其租出率較去年上升三個百分點至90%。

於截至2020年12月31日止的財政年度，瀋陽康萊德酒店貢獻了人民幣8,000萬元收入。因疫情而推行的旅遊限制導致2020年上半年酒店客房和餐飲服務需求下滑，但隨着商務和國內旅遊於同年5月重啟，酒店收入已逐步回升。

### 濟南恒隆廣場

受疫情影響，濟南恒隆廣場的收入減少8%至人民幣2.97億元，零售額亦下跌18%。然而，零售額於2020年第四季度有復甦跡象，與去年同期相比錄得2%的升幅。儘管面臨不利的營商條件，年底租出率高達94%，反映了我們在品牌提升方面的努力。濟南恒隆廣場計劃於2021年展開大規模的資產優化計劃，致力吸納更強大的品牌組合。翻新工程預期將於2022年起分階段完成。



### 無錫恒隆廣場

無錫恒隆廣場物業組合的總收入較2019年增加26%至人民幣3.63億元。

隨着市內多家頂尖奢侈品牌紛紛遷入，無錫恒隆廣場成為了城中奢侈品的集中地，促使其收入和零售額分別上升30%及72%。此強勁的增長勢頭於2020年下半年持續，零售額較去年同期大幅增加125%。無錫恒隆廣場將透過「恒隆會」計劃，繼續推動奢侈品銷售額，以達致穩健及可持續的銷售增長。

兩座辦公樓的總收入上升16%至人民幣9,600萬元。第二座辦公樓的新租賃收入足以彌補來自第一座辦公樓的輕微下跌，兩座辦公樓於2020年年底租出率合計為72%。業務增長主要受來自保險、科技及新經濟行業等業界的新租賃所帶動，當中包括從其他甲級物業遷入的新租戶。此外，我們首個多功能辦公空間「恒聚」亦於同年9月推出，進一步拓展市場，吸納有意租用頂級及具靈活辦公空間的潛在租戶。

### 天津恒隆廣場

天津恒隆廣場的商場收入下跌10%至人民幣1.68億元，零售額亦減少23%。為應對疫情，商場遵從當地政府指示歇業五個星期，至2020年3月重新開業。我們一直努力與租戶合作，致力吸引顧客回流及提升零售額。為加強其時尚生活品牌組合，商場一直積極引入人氣運動品牌、服裝和服飾，以及提供優質餐飲服務，更於2020年7月推出「恒隆會」，以進一步提升顧客忠誠度。

### 大連恒隆廣場

大連恒隆廣場受疫情帶來的負面衝擊下，收入下跌11%至人民幣1.36億元。年內零售額減少18%。大連恒隆廣場在第三季度起引入高端奢侈品牌之際，「恒隆會」亦於同年6月成功推出。2021年，商場的定位將會繼續提升，一系列陣容鼎盛的世界頂尖品牌亦將陸續進駐並開業。

### 昆明恒隆廣場

昆明恒隆廣場於2019年8月開業，首年營業的租金收入達人民幣2.20億元。

由於預租計劃成功，商場剛起步便穩佔昆明市內奢華據點的地位，租金收入達人民幣1.83億元。縱使2019冠狀病毒病疫情於2020年初爆發令表現輕微受挫，但業務於下半年大幅增長，年底的租出率為91%。

辦公樓於2020年的收入達人民幣3,700萬元，年底的租出率為41%。憑藉優越地段和頂級設施，辦公樓成功吸納來自中國西南部高增長行業的優質租戶。

### 武漢恒隆廣場

武漢恒隆廣場的辦公樓為我們內地物業組合中第八座辦公樓，於2020年11月開放供租戶進駐。辦公樓啟用後首兩個月的租金收入錄得人民幣100萬元，年底的租出率亦達15%。

## 香港

2020年，香港經濟仍未走出2019冠狀病毒病疫情的負面影響，年內收入下跌9%至港幣37.70億元，營業溢利亦減少12%至港幣30.79億元，租賃邊際利潤率則為82%。

香港的物業租賃業務受疫情影響亦無法倖免。由於訪港旅客人數大幅下跌，銅鑼灣和旺角的租賃物業及服務式寓所業務均受到嚴重影響。政府頒布食肆堂食限制、停業及人數限制等社交距離措施，直接影響到食肆、戲院、教育機構、健身中心和美容院，帶來不同程度的衝擊。雖然康怡廣場和淘大商

場等社區購物商場表現較為強韌，但商場內的戲院、健身中心和教育機構仍難免受此等措施的打擊。

我們因應個別租戶的經營情況提供租金寬減。於報告年內，新租賃及續租的租金大多為向下調整。與內地物業租賃組合的表現不同，香港物業租賃業務的收入和零售額均未見復甦跡象。有見疫情的發展，香港經濟將需要更長時間才能復甦。

我們藉此艱難時期積極吸納較受歡迎的租戶和品牌以改善租戶組合，並迎合本地社區的日常需要。

## 香港物業租賃組合

	收入			租出率*
	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	變幅	
商舖	2,158	2,392	-10%	96%
辦公樓及工業／辦公樓	1,349	1,449	-7%	87%
住宅及服務式寓所	263	323	-19%	56%
<b>總計</b>	<b>3,770</b>	<b>4,164</b>	<b>-9%</b>	

\* 租出率皆為於2020年12月31日之數字。

## 商舖

香港商舖組合的收入減少10%至港幣21.58億元，整體租出率則下跌兩個百分點至96%。

銅鑼灣商舖組合最為受到訪港遊客人數銳減的影響。加上租金寬減和下調的影響，來自該組合的收入下跌16%，租出率亦下跌兩個百分點至95%。

我們的旺角商舖組合有較多以遊客為主的租戶，因此在疫情期間同樣受挫。於報告年內，**旺角雅蘭中心**和**家樂坊**的收入減少16%，前者於報告日維持悉數租出。至於家樂坊，原本佔地三層的主要租戶於

2020年10月遷出，原址部分位置已重新出租。

同時，我們亦正就餘下面積與一家知名時尚生活品牌進行磋商。於過渡期間，家樂坊的租出率下降至62%。

位於港島東的**康怡廣場**及九龍東的**淘大商場**為本集團旗下的社區購物商場，兩者所受的影響較輕微。康怡廣場的收入持平，而淘大商場的收入則下跌8%。康怡廣場的大型百貨公司在不利市場環境下仍然表現良好。為滿足人口稠密社區的龐大需求，我們持續改善社區購物商場的租戶組合，提供更豐富的購物體驗和選擇。





**山頂廣場**完成為期兩年的大規模資產優化計劃後，於2019年下半年重新開業。受惠於重開後的整年業務收入，商場的全年總收入較去年上升9%，報告年內，年底租出率為95%。於2020年12月，一家人氣日本雜貨店於山頂廣場開設全新概念店，為所有訪客帶來驚喜和獨特體驗。

### 辦公樓

受地緣政治緊張局勢和2019冠狀病毒病疫情持續所造成的經濟不確定性因素所拖累，辦公樓租賃業務不振。在疲弱的經濟環境下，縮減辦公室規模是為常見。在疫情期間，我們的半零售業租戶，例如美容院、健身中心及教育機構等無法維持正常服務。香港辦公樓組合的收入下跌7%至港幣13.49億元，整體租出率則下跌六個百分點至87%。

位於中環的辦公樓組合本年度租金收入上升2%。由於旺角和銅鑼灣的辦公樓組合的半零售業務佔比較高，其收入分別下跌6%及21%。辦公樓租金收入佔本集團香港總租金收入36%。

### 住宅及服務式寓所

來自寓所的收入減少19%至港幣2.63億元，主要由於康蘭居及御峯的租出率下跌所致。長期的旅遊限制導致外籍人士住宿需求萎縮，令我們的服務式寓所業務表現疲弱。

### 物業銷售

我們於2020年售出浪澄灣最後一個複式住宅單位（2019年：一間位於藍塘道23-39號的大宅）。物業銷售收入減少79%至港幣6,200萬元，計及於2021年推出的項目的前期銷售費用，物業銷售的營業溢利為港幣4,400萬元，而相應的邊際利潤率為71%。

於2020年12月，合共出售了44個位於碧海藍天及浪澄灣持有作為投資物業的停車位，該等交易將於2021年上半年完成。有關物業已於2020年12月31日重新分類為待出售之資產，並經參考銷售價格進行計值。出售收益為港幣4,500萬元，已包含在年內物業之公允價值變動內。

### 物業重估

截至2020年12月31日止，我們的投資物業及發展中投資物業總值為港幣2,007.79億元。內地物業組合和香港物業組合的價值分別為港幣1,378.54億元及港幣629.25億元。該等物業組合截至2020年12月31日止的價值由獨立估值師第一太平戴維斯進行估值。

我們錄得物業重估虧損港幣68.56億元（2019年：收益港幣106.20億元），較2019年12月31日錄得的估值減少4%。我們持有的投資物業乃長期投資，以獲取經常性租賃收入，而物業重估虧損屬非現金性質，因此對現金流及股息派發能力不會構成實質影響。

內地物業組合錄得虧損港幣26.27億元（2019年：收益港幣105.45億元），較2019年年底錄得的估值減少2%及與2020年6月30日的估值持平，很大程度上反映疫情對非高端路線商場和辦公樓市況造成的負面影響。

香港物業組合錄得物業重估虧損港幣42.29億元（2019年：收益港幣7,500萬元），較2019年年底及2020年6月30日分別減少6%及3%。我們的香港投資物業評估價值下跌，顯示疫情抑制消費力以及隨後的經濟復甦仍然充滿不確定性。

## 物業發展及資本承擔

供出租的投資物業及待售物業的物業發展項目總值分別為港幣275.44億元和港幣70.22億元，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，我們在發展投資物業方面的資本承擔總額為港幣190億元。

### 內地

儘管受到2019冠狀病毒病疫情影響，導致**武漢恒隆廣場**的建築工程曾於2020年第一季度短暫停工，但該項目現時進度良好。辦公樓於2020年11月正式落成，而商場則預期於2021年3月底投入營運。三幢寓所的建築工程經已展開，並預期於2022年下半年起分階段完成。寓所將於2021年下半年開始預售。

**無錫恒隆廣場**第二期包括豪華寓所及一間精品酒店，其總樓面面積達108,982平方米。該項目的整體發展藍圖已獲得批核，打樁工程亦正在進行。項目預期將於2023年起完成。

**昆明恒隆廣場**發展項目的剩餘部分包括一座五星級的昆明君悅酒店以及豪華寓所。建築工程已經展開，並預期於2023年完成。酒店則預期於2023年年中開幕。

**杭州恒隆廣場**的打樁工程目前進度理想。項目的地面總樓面面積達194,100平方米，將發展成為一個高端商業綜合體，當中包括一個總樓面面積達99,000

平方米的購物商場、五幢甲級辦公樓及一間豪華酒店。項目預期於2024年起分階段落成。

**瀋陽市府恒隆廣場**剩餘階段包括辦公樓、寓所以及一個購物中心，總樓面面積502,660平方米。建築工程已於2020年9月展開。

### 香港

位於北角電氣道226-240號甲級辦公樓重建項目的建築工程正按計劃進行，該項目為我們與附屬公司恒隆地產有限公司（恒隆地產）聯手進行的發展項目，總樓面面積約為105,000平方尺，當中低層會作零售用途，項目計劃於2022年完成。

前淘大工業村將重建為供出售的住宅單位，其地點鄰近港鐵九龍灣站以及將來落成的東九文化中心，項目的總樓面面積約為155,000平方尺，並於平台設有商舖。建築工程進度良好，項目計劃於2023年落成。住宅單位預售計劃預期於2021年下半年展開。

於2020年9月9日，本集團以港幣25.66億元投得一塊位於香港島南區壽山村道37號的地塊以作重建。此交易並未能夠按照於2020年12月30日的原定時間完成，因為此涉及中國與美國兩個主權國家之間的外交事務，並非我們所能控制，我們正評估可作出的適當行動。詳情請參閱本集團及恒隆地產於2020年12月30日的聯合公告。





## 財務管理

我們財務管理策略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，滿足經營需要及業務拓展，以及緩解本集團在面對突如其來的外部金融衝擊時所承受的壓力。我們於企業層面集中統籌管理和監控所有財務風險管理，包括債務再融資、外匯風險及利率波動等。

我們密切監察及定期重新檢視資金需求，以確保我們擁有良好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，以降低集中融資風險。

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。

現金及銀行存款結餘於報告日包括以下貨幣種類：

	2020年12月31日		2019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	2,631	39%	2,102	57%
人民幣	4,021	59%	1,449	40%
美元	141	2%	109	3%
<b>現金及銀行存款結餘總額</b>	<b>6,793</b>	<b>100%</b>	<b>3,660</b>	<b>100%</b>

## 債務組合

截至2020年12月31日，我們的借貸總額為港幣387.70億元（2019年12月31日：港幣311.13億元），其中33%以人民幣計值，作為我們在內地淨投資的經濟對沖。債項結餘較2019年增加，主要由於支付內地與香港的建築工程款項所致。

作為我們環境、社會和管治計劃的一部分，本集團於年內在可持續金融方面繼續取得良好進展。根據2019年推出的綠色金融框架，我們於2020年發行價值港幣20億元的綠色債券，並取得港幣等值19億元的綠色貸款信貸額度。我們亦於年內取得兩筆總額為港幣15億元的可持續發展表現掛鉤貸款融資額度，藉此推動我們長遠在可持續發展方面的表現。可持續融資現時佔我們的債項及可用信貸額度總額的11%，我們致力於提高此比例。

## 現金管理

截至2020年12月31日，我們的現金及銀行存款結餘總額為港幣67.93億元（2019年12月31日：港幣36.60億元）。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。

按照我們的利率管理策略，本集團於2020年訂立了數份利率掉期合約，將港幣45億元的浮息借貸轉換為定息借貸。此外，我們已於年內新發行中期票據港幣61億元。因此，截至2020年12月31日止，定息借貸佔我們借貸總額的61%。

## 財務回顧

構成我們債務組合的分類如下：

i) 按貨幣（在貨幣掉期合約後）：

	2020年12月31日		2019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	25,860	67%	19,556	63%
人民幣	12,910	33%	11,557	37%
<b>借貸總額</b>	<b>38,770</b>	<b>100%</b>	<b>31,113</b>	<b>100%</b>

ii) 按定息或浮息（在利率掉期合約後）：

	2020年12月31日		2019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	23,772	61%	13,466	43%
浮息	14,998	39%	17,647	57%
<b>借貸總額</b>	<b>38,770</b>	<b>100%</b>	<b>31,113</b>	<b>100%</b>

### 負債率

於報告日，我們的淨債項結餘為港幣319.77億元（2019年12月31日：港幣274.53億元）。淨債項股權比率為20.1%（2019年12月31日：17.3%），債項股權比率為24.3%（2019年12月31日：19.7%）。增幅主要由於內地及香港的資本支出所致。

撇除恒隆地產及其附屬公司（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3.79億元（2019年12月31日：港幣10.86億元）。相應的淨債項股東權益比率（以歸屬於資產淨值為基礎）為0.4%（2019年12月31日：1.2%）。

### 還款期組合及再融資

於報告日，整體債項組合的平均償還年期為2.8年（2019年12月31日：2.9年）。債項組合的償還期分開於超過10年償還。約58%的貸款於兩年後償還。

	2020年12月31日		2019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	7,863	20%	3,241	10%
1年後但2年內	8,582	22%	7,632	25%
2年後但5年內	19,102	50%	18,668	60%
5年後	3,223	8%	1,572	5%
<b>借貸總額</b>	<b>38,770</b>	<b>100%</b>	<b>31,113</b>	<b>100%</b>



截至2020年12月31日，我們的銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣165.38億元（2019年12月31日：港幣146.27億元）。40億美元（2019年12月31日：30億美元）中期票據計劃的可發行結餘為16.70億美元，等值港幣129.45億元（2019年12月31日：港幣109.65億元）。

撇除恒隆地產集團的結餘，本公司及其附屬公司的銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣39.75億元（2019年12月31日：港幣52.28億元）。

### 淨財務費用及利息保障倍數

截至2020年12月31日止年度，總財務費用減少3%至港幣15.18億元，市場利率的下降抵銷借貸總額的增幅。多個新物業於2019年及2020年落成及開業，因此扣除發展中項目的資本化金額後，年內計入損益表的淨額增加至港幣2.22億元。

年內利息收入減56%至港幣7,000萬元，主要由於我們致力善用現金餘額支付建築款項所致。

2020年財務費用高於利息收入的部分（即利息支出淨額）為港幣1.52億元（2019年：利息收入淨額港幣1,600萬元）。年內平均借貸利率下降至4.4%（2019年：4.7%），此乃受惠於銀行貸款及2020年發行的中期票據之財務成本下降。

2020年的利息保障倍數為4倍（2019年：5倍）。

### 外匯管理

日常內地業務以及兩筆已發行各5億美元的債券使我們的業務承受外匯波動風險。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2020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69%。由於人民幣兌港幣較2019年12月31日升值6.4%，故按報告日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收益為港幣66.04億元（2019年：虧損港幣21.30億元）。重新換算收益已於其他全面收入/匯兌儲備入賬。

我們以內部產生的現金流、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，美元外匯風險為兩筆已發行各5億美元的固定利率債券（等值港幣77.53億元）。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。

### 資產抵押

於2020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2020年12月31日，本集團並無任何重大的或然負債。