

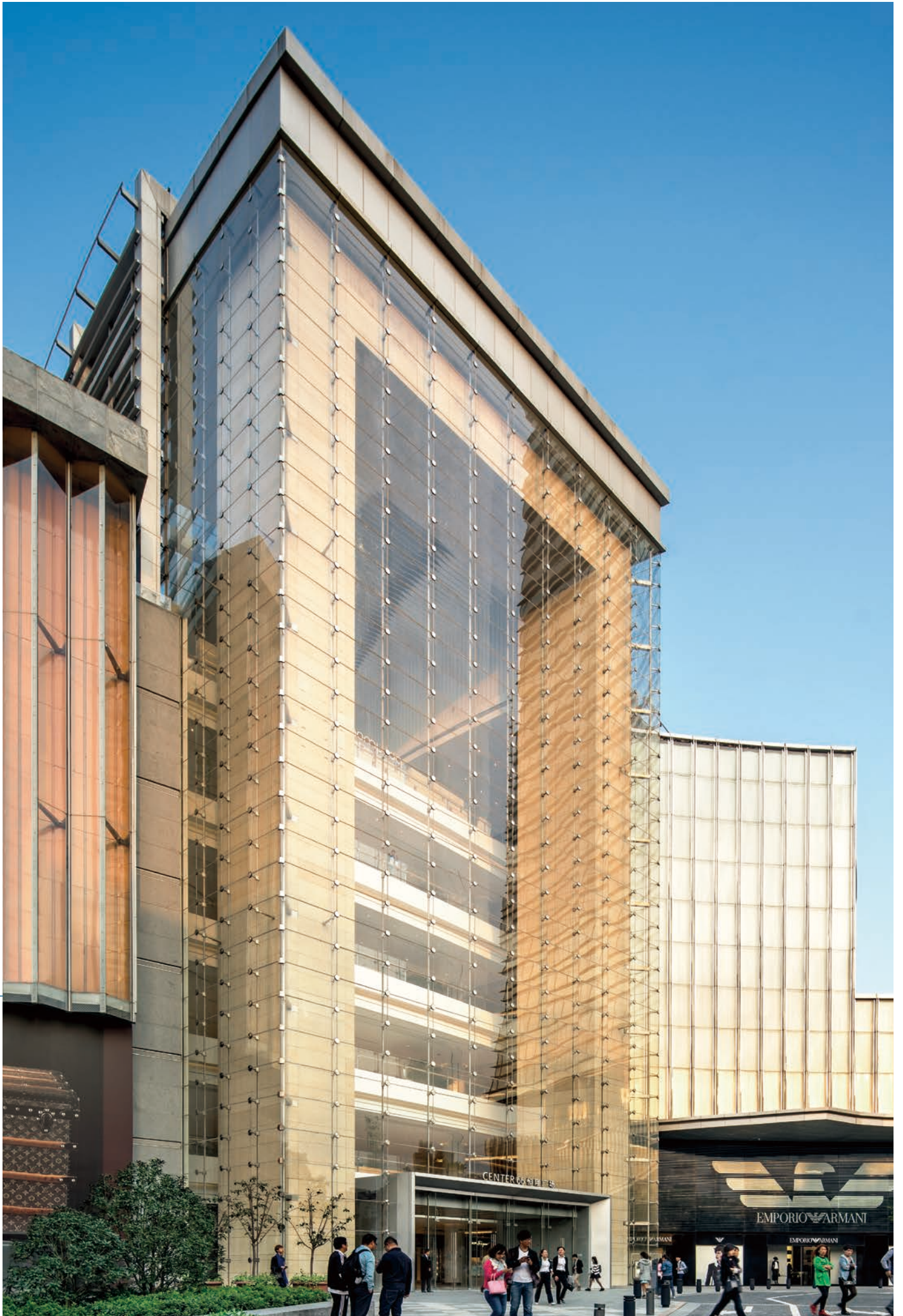




ing City
恒隆广场

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，恒隆地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「恒隆地產」）的內地物業組合增長強勁和持續擴展，而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5%。在報告年度內，由於住宅單位銷售減少，物業銷售收入下跌76%至港幣2.96億元。因此，恒隆地產在報告期內的總收入下跌6%至港幣88.52億元，總營業溢利減少5%至港幣64.87億元。

股東應佔基本純利增加9%至港幣44.74億元。每股基本盈利相應增加至港幣0.99元。在計入物業重估收益和其相關所得稅及非控股權益的影響後，股東應佔純利下跌24%至港幣61.72億元，而每股盈利亦相應減少至港幣1.37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	8,556	8,181	5%	6,325	6,060	4%
內地	4,544	4,244	7%	2,938	2,739	7%
香港	4,012	3,937	2%	3,387	3,321	2%
物業銷售	296	1,227	-76%	162	762	-79%
總計	8,852	9,408	-6%	6,487	6,822	-5%

股息

董事局建議以現金方式派發2019年度末期股息，每股港幣5角9仙（2018年度：港幣5角8仙）。末期股息將於2020年5月20日派發予於2020年5月7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7仙（2018年度：港幣1角7仙），2019年度的全年股息為每股港幣7角6仙（2018年度：港幣7角5仙）。

物業租賃

在中美貿易糾紛和香港社會動盪的環境下，我們的物業租賃業務在收入和溢利方面仍錄得溫和增長。物業租賃的總收入增加5%至港幣85.56億元，其中有53%來自內地業務。內地租賃物業以人民幣計值的收入按年錄得12%的增長，而香港物業租賃組合在社會動盪的陰霾下仍錄得2%的增長。

2019年，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，反映零售市場疲弱的情況已於6月發生的社會動盪前出現，加上訪港旅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%。零售額於2019年下半年失去增長動力，此情況在銅鑼灣及旺角等熱門旅遊區尤其顯著。然而，由於我們在香港的物業租賃組合並非以旅客為主要客戶群，而且分布於多個地區，因此，我們在報告年度內的租賃收入能夠維持溫和增長。

內地方面，2019年首三個季度的國內生產總值增長達6.2%，而總零售額則保持8.2%的強勁增長。政府的利好措施及較2018年疲弱的人民幣匯率持續刺激國內消費增長及海外消費回流國內。內地奢侈品零售額增長顯著，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，於年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，此綜合系統不僅支援手機支付，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

於2019年，我們的內地物業租賃組合表現令人鼓舞。當中，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。總收入上升12%至人民幣40.03億元，倘撇除新物業的影響，收入增長則為10%。營業溢利在計及新物業於開始營運初期的虧損後錄得12%的增長，而期內的平均邊際利潤率為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16%。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8%，而下半年增長達12%。

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%，其中上海恒隆廣場保持強勁增長動力，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%的較溫和增長。上海以外地區的所有現有物業在租賃收入方面均表現良好，整體增幅為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8.45億元。在上海辦公樓市場競爭激烈和供應增加的情況下，上海恒隆廣場的辦公樓仍錄得按年1%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21%。

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	853	803	6%	91%	不適用
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%
總計	4,003	3,577	12%		
總計等值港幣(百萬元)	4,544	4,244	7%		

* 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，進一步培養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%。於2019年底，商場經已幾乎全部租出。

面對附近甲級辦公樓的大量新增供應，我們透過積極招租及引入優質長期租戶，成功令平均租出率有所提升。上海恒隆廣場兩座辦公樓的收入按年增加1%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（商場部分）

上海港匯恒隆廣場的收入增加6%至人民幣8.53億元，主要受惠於在2018年9月重新開業的北座之全年收入及於2019年6月重開的地庫所帶來的收入。北座設有各種生活時尚品牌以及一間經翻新的電影院，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正分階段完成，此區域亦已局部重新開放。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，為剛完成翻新工程的地庫注入新動力。位於南座中庭的奢侈品旗艦店於2019年12月開始營業。整個南座翻新工程預期於2020年第三季度完成。

瀋陽皇城恒隆廣場

在租出率上升及營業租金上調的帶動下，瀋陽皇城恒隆廣場的租賃收入增加20%至人民幣1.94億元。零售額上升20%，反映商場已成功定位為中街和瀋陽市的主要生活時尚購物中心。國際運動品牌和潮流生活時尚品牌在報告年度內均錄得驕人的銷售成績。經翻新的三樓兒童區已於第二季開放，令租戶組合更為多元化及吸引了更多家庭客戶人流。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

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，主要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商場收入及零售額分別按年上升3%及6%，反映我們透過重整租戶組合及擴闊租戶類別，以應對奢侈品零售界的激烈競爭所作的努力。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%。此外，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。

受惠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，瀋陽市府恒隆廣場的辦公樓收入按年增加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層的五星級瀋陽康萊德酒店擁有315間客房，自2019年9月開業起首四個月錄得人民幣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，亦可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按年增加10%至人民幣3.22億元。收入增長主要由於租金上調，以及租出率上升兩個百分點至98%所致。零售額亦上升6%。透過在商場一樓加強多元化的租戶組合，以及引入全新的時尚輕奢品牌和新開設的星巴克臻選和喜茶旗艦店，商場成功錄得更高的平均租金和零售額。此外，商場分別於第四層及頂層增設運動區和提供餐飲選擇，藉以優化較高樓層的主題區。

「恒隆會」自2018年12月在濟南恒隆廣場推出後大獲好評。租戶零售額和營業租金亦因與租戶合作，及向會員推出專享優惠和舉辦會員活動而錄得增幅。

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。

商場收入躍升22%，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。

隨着面積達54,000平方米的第二座辦公樓於2019年8月開幕，兩座辦公樓的總收入於2019年維持於人民幣8,300萬元。第一座辦公樓的租出率於2019年底增加四個百分點至90%。

天津恒隆廣場

天津恒隆廣場的商場收入按年上升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。第四層的一部分亦被改建為主題區，以吸引年輕客戶群。同時，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。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

昆明恒隆廣場的商場及辦公樓是我們於內地西南部的首個項目，於2019年8月底開業，並在報告年度內錄得人民幣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，此定位可獲進一步鞏固。商場於年底的租出率為82%。

面積達153,000平方米的辦公樓在啟用後四個月期間，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

與香港許多企業一樣，我們在香港的租賃物業表現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40.12億元，而營業溢利亦同樣上升2%，租賃邊際利潤率則維持於84%。

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，所有行業的零售額無可避免地出現大幅下滑。儘管如此，山頂廣場在經過兩年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。

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	2,374	2,326	2%	98%
辦公樓及工業／辦公樓	1,315	1,286	2%	93%
住宅及服務式寓所	323	325	-1%	74%
總計	4,012	3,937	2%	

* 租出率皆為於2019年12月31日。

商舖

我們的香港商舖組合收入按年增加2%至港幣23.74億元。總零售額按年下跌4%，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%。

受香港社會動盪影響，**銅鑼灣商舖組合**受到的打擊最為沉重，其收入按年減少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，全年收入增長放緩至3%。零售額下跌1%。兩項物業於報告日均維持悉數租出。

因屬於社區購物商場，**港島東的康怡廣場及九龍東的淘大商場**受到社會政治事件的影響較小，錄得2%至3%的收入增長。前者主要由於AEON STYLE的租金上調，而後者受惠於餐飲租戶組合的提升，以及在2018年8月開業的UA淘大電影院。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，山頂廣場於報告日仍然錄得91%的租出率。

辦公樓

受惠於租金調升，香港辦公樓組合的收入按年增長2%至港幣13.15億元。整體租出率下跌一個百分點至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。擁有不少半零售元素的銅鑼灣辦公樓組合，收入則下跌4%。香港辦公樓租金佔香港總租賃收入的33%。

住宅及服務式寓所

住宅及服務式寓所的收入按年減少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%。

報告期內，我們亦出售了以往持作為投資物業的111個荔灣花園停車位。出售收益為港幣6,900萬元，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1,595.34億元，香港物業組合和內地物業組合的價值分別為港幣646.59億元及港幣948.75億元。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87.97億元（2018年：港幣41.70億元），較2018年12月31日錄得的估值增加5%。

內地投資物業錄得整體重估收益港幣92.81億元（2018年：港幣3.18億元）；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9.50億元，反映社會動盪對經濟和零售額疲弱的不利影響，當中部分虧損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虧損港幣4.84億元（2018年：收益港幣38.52億元）。

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

下一個投入營運的內地項目將會是**武漢恒隆廣場**，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，其總樓面面積達460,000平方米。建築工程正按計劃進行，商場與辦公樓預期可於2020年完成。而招租活動已經展開，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包括可供出售的豪華服務式寓所及一間精品酒店，其總樓面面積達108,982平方米。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酒店以及豪華級寓所。我們預期於2020年首季度取得規劃許可證，建築工程預期需時約四年完成。

杭州恒隆廣場是一個高端商業綜合體，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。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

我們聯同母公司恒隆集團有限公司於北角電氣道226-240號進行一項重建項目，以建造一座總樓面面積約為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。由於該地點鄰近九龍灣站以及將來落成的東九文化中心，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33.06億元（2018年12月31日：港幣123.63億元）。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296.73億元（2018年12月31日：港幣272.53億元），其中約39%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	5,764	19.4%	255	0.9%
人民幣浮息銀行貸款	10,443	35.2%	13,490	49.5%
固定利率債券	13,466	45.4%	13,508	49.6%
以美元計值	7,789	26.2%	7,832	28.7%
以港幣計值	4,563	15.4%	4,540	16.7%
以人民幣計值	1,114	3.8%	1,136	4.2%
債項總額	29,673	100%	27,253	100%

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67%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	2,694	9.1%	2,414	8.8%
1年後但2年內	7,235	24.4%	3,514	12.9%
2年後但5年內	18,172	61.2%	17,900	65.7%
5年後	1,572	5.3%	3,425	12.6%
債項總額	29,673	100%	27,253	100%

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93.99億元（2018年12月31日：港幣162.24億元）。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）。

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263.67億元（2018年12月31日：港幣148.90億元）。淨債項股權比率為17.8%（2018年12月31日：10.4%），債項股權比率為20.1%（2018年12月31日：19.0%）。

截至2019年12月31日止年度，總借貸成本增加12%至港幣14.75億元。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會計準則的修訂，年內計入損益表的淨額減少96%至港幣4,600萬元。

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	2,056	62.2%	4,673	37.8%
人民幣	1,150	34.8%	7,681	62.1%
美元	100	3.0%	9	0.1%
現金及銀行存款結餘總額	3,306	100%	12,363	100%

年內利息收入減少67%至港幣1.46億元，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1億元（2018年：利息支出淨額港幣6.24億元）。年內平均借貸利率下降至4.8%（2018年：4.9%）。

2019年的利息保障倍數為4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63%。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20.28億元（2018年：港幣36.58億元）。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，恒隆地產的資產均無抵押予任何第三方。

或然負債

於2019年12月31日，恒隆地產並無任何重大的或然負債。