



供实时发布

恒隆核心业务继续稳健增长

(香港, 2019年7月30日) 恒隆地产有限公司(股份代号: 00101)及恒隆集团有限公司(股份代号: 00010)今日宣布截至2019年6月30日止六个月的业绩。

2019年上半年业绩概要:

	恒隆地产	恒隆集团
总收入	-18% 至 42.04 亿港元	-17% 至 45.05 亿港元
物业租赁收入	+2% 至 42.04 亿港元	+2% 至 45.05 亿港元
— 内地	+1% 至 21.90 亿港元	+1% 至 24.09 亿港元
— 香港	+3% 至 20.14 亿港元	+3% 至 20.96 亿港元
物业销售收入	-100% 至 -	-100% 至 -
总营业溢利	-13% 至 32.17 亿港元	-12% 至 34.32 亿港元
— 物业租赁	+3% 至 32.17 亿港元	+3% 至 34.32 亿港元
— 物业销售	-100% 至 -	-100% 至 -
股东应占纯利	-25% 至 35.16 亿港元	+22% 至 37.09 亿港元
股东应占基本纯利	-4% 至 22.29 亿港元	+59% 至 23.24 亿港元
— 物业租赁	+25% 至 22.29 亿港元	+26% 至 14.56 亿港元
— 物业销售	-100% 至 -	+184% 至 8.68 亿港元
每股中期股息(港币)	- 至 1角7仙	- 至 1角9仙

延续自2018年下半年的强劲增长动力, 2019年上半年的租赁业务表现持续上升。尽管人民币同比贬值6%, 恒隆地产及恒隆集团的物业租赁收入均上升2%。

对于公司的业绩表现，恒隆集团及恒隆地产董事长陈启宗先生表示：“尽管受到全球经济不稳定因素影响，我们在 2019 年上半年的租赁业务稳步增长。租赁物业的增长动力，尤其内地业务，充分反映公司在优化租户组合，以及提升物业设施和客户服务方面措施的成效。”

他指出：“我们在上海以外的物业收入显著上升，录得 14% 的增长。与此同时，我们为上海物业进行资产优化的投资已取得可观的回报，这从上海的恒隆广场的强劲表现足以反映。我们预期当港汇恒隆广场的翻新工程陆续于今年完成后，将会同样带来强劲的收入增长。此外，多个新项目也将于今年下半年相继开业，为业务扩展提供新动力。”

恒隆地产及恒隆集团于内地的八个商场收入增加 8% 至人民币 14.79 亿元。港汇恒隆广场的租金收入受资产优化工程的短期影响，但上海以外的物业持续增长，收入大幅增加 14%，较去年下半年增加 7%。办公楼的租金为恒隆地产及恒隆集团提供稳健的收入，分别占内地物业租赁收入的 22% 及 26%。

香港方面，核心租赁物业的表现稳定。恒隆地产及恒隆集团的总收入分别增加 3% 至港币 20.14 亿元及 20.96 亿元。

恒隆地产及恒隆集团董事局宣布，分别派发中期股息每股港币 1 角 7 仙及港币 1 角 9 仙。中期股息将于 2019 年 9 月 26 日派发予于 2019 年 9 月 13 日名列股东名册的股东。

展望

尽管中美贸易纠纷并无缓和迹象，但集团对在内地及香港的业务能持续增长持审慎乐观的态度。增长将受多项主要因素推动。

在内地及香港的现有物业预期将会维持稳健增长。集团推行多项以客为尊的措施，包括推出全新会员计划“恒隆会”及采用新科技，务求与租户及顾客建立更紧密的联系，打造独一无二的恒隆品牌体验，从而提升销售表现及租赁收入。

2019 年下半年，多个新项目将陆续开业，包括昆明的恒隆广场的商场及办公楼、无锡的恒隆广场的第二座办公楼，及沈阳的市府恒隆广场康莱德酒店。此外，上海的港汇恒隆广场及香港的山顶广场进行的资产优化计划亦将增加公司的租金收入。

集团将视乎市场情况继续出售香港的住宅单位，与此同时，亦会透过出售非核心物业，从物业投资组合中获取更多价值。

物业发展方面，集团在香港已开展两项重建项目，并会继续寻找机会。内地方面，四个综合发展项目包含服务式公寓可供销售。武汉的恒隆广场的豪华服务式公寓已经动工，我们亦将分阶段启动无锡、昆明及沈阳的公寓发展项目。

集团将继续采取审慎稳健的财务管理策略以达至业务的长远发展。凭借雄厚资本及创造现金流的能力，我们将能抓紧香港及内地市场的投资机遇。

新闻稿可于恒隆网站下载：www.hanglung.com

传媒查询：

谭茵元

高级经理－集团传讯

(852) 2879 0617

JenniferZYTam@hanglung.com

林碧仪

高级经理－集团传讯

(852) 2879 0720

MaggiePYLam@hanglung.com

恒隆地产有限公司（股份代号：00101）

2019 年度中期业绩摘要

1. 总收入及营业溢利

由于期内并无确认物业销售收入，总收入及总营业溢利分别减少 18%及 13%至港币 42.04 亿元及港币 32.17 亿元。

2. 物业租赁

物业租赁的总收入增加 2%至港币 42.04 亿元。香港租赁物业组合的收入增加 3%，内地租赁物业组合的收入增加 1%。物业租赁总营业溢利增加 3%。

甲、内地组合

内地租赁物业组合整体收入增加 7%至人民币 18.94 亿元。即使受到港汇恒隆广场因大型翻新工程而短暂影响其租金收入，上海整体物业收入仍同比增加 4%。上海以外地区的物业收入同比大幅增加 14%，与去年下半年同比亦增长 7%。平均边际利润率上升至 68%。

商场

我们在内地的八个商场的总收入增加 8%至人民币 14.79 亿元。上海的恒隆广场商场的收入及零售额均录得双位数字增长，分别为 11%及 15%。商场已确立其作为 Home to Luxury 的独特定位，并继续引入崭新及知名奢侈品牌及高端餐厅。此外，于 2018 年 9 月首次推出全新会员计划“恒隆会”后，我们有机会与更多优质租户合作，并与顾客直接互动。

受 2017 年启动的大型资产优化计划带来的短暂影响，上海的港汇恒隆广场商场的收入减少 4%。第一期优化工程已经完成，北座于 2018 年 9 月重新开业。翻新部分悉数以较高租金租出。涵盖南座的主体部分及其地库的第二期优化计划正全面开展，进展顺利。部分地库已重新开业，并引入众多全新化妆品品牌。第二期工程预期将于 2019 年底起分阶段完成。

恒隆地产有限公司（股份代号：00101） 2019 年度中期业绩摘要（续）

我们在上海以外地区的六个购物商场的收入及销售额均录得增长。由于租出率及营业租金上升以及租金调升，沈阳的皇城恒隆广场、济南的恒隆广场、无锡的恒隆广场及大连的恒隆广场商场的收入同比均录得双位数升幅。由于我们持续重整租户组合及扩阔租户的种类，沈阳的市府恒隆广场及天津的恒隆广场的收入均增加 3%。

办公楼

内地办公楼组合的收入增加 5%至人民币 4.15 亿元。

上海的恒隆广场及沈阳的市府恒隆广场办公楼的收入分别增加 4%及 11%，租出率亦有所上升。

无锡的恒隆广场办公楼的收入减少 3%。租出率下降一个百分点至 90%。第二座办公楼正进行预租，预计将于 2019 年下半年交付予租户。

乙、香港组合

我们的香港租赁物业组合的总收入及营业溢利分别增加 3%及 4%至港币 20.14 亿元及港币 17.30 亿元。整体租赁边际利润率为 86%。零售总额同比增长 7%。

商铺

由于主要租户的租金调升，香港商铺组合的收入增加 4%至港币 11.98 亿元。租出率下跌一个百分点至 96%。

山顶广场继续进行大型翻新工程。商场自 2018 年 10 月起关闭，而当中两间餐厅已于 2019 年上半年开始营业。我们预期山顶广场将于 2019 年夏季起分阶段全面重新开业。

恒隆地产有限公司（股份代号：00101） 2019 年度中期业绩摘要（续）

办公楼

香港的办公楼组合的收入增加 3%至港币 6.55 亿元，主要由于租金调升所致。整体租出率下跌一个百分点至 93%。我们位于中环及旺角办公楼的收入分别增加 5%及 6%，但位于铜锣湾的办公楼的收入减少 5%。香港办公楼租金占香港总租金收入 33%。

3. 物业销售

期内，我们出售一间位于蓝塘道 23-39 的半独立式大宅（2018 年：三间）。销售将于今年稍后完成交易后方行入账，因此，于 2019 年上半年并无物业销售收入或利润。

4. 物业重估

2019 年上半年录得整体重估收益港币 14.38 亿元（2018 年：港币 24.56 亿元），较 2018 年 12 月 31 日的估值增加 1%，主要受惠于香港物业组合的收益。

5. 股东应占溢利

股东应占基本纯利减少 4%至港币 22.29 亿元。计入物业重估收益后，股东应占纯利减少 25%至港币 35.16 亿元。

6. 发展中项目

我们在内地的所有发展中项目均按计划进行。昆明的恒隆广场商场及办公楼预期于今年下半年开业。武汉的恒隆广场预期于 2020 年起分阶段完成。杭州的恒隆项目已经动工，计划于 2024 年起分阶段落成。

无锡的恒隆广场第二座办公楼的建筑工程已接近完成。办公楼现已开始招租，并计划于 2019 年下半年交付予租户。无锡二期开发项目的总体规划已于 2019 年 3 月获政府批准。项目包括豪华服务式寓所及一间精品酒店。

恒隆地产有限公司（股份代号：00101） 2019 年度中期业绩摘要（续）

沈阳的市府恒隆广场办公楼的顶层 19 个楼层改建成康莱德酒店的项目即将完成。该酒店计划于今年下半年投入营运。

香港方面，我们已透过强制拍卖，整合牛头角淘大工业村的所有业权。我们计划将该地块重新发展为可供出售的住宅物业。此外，我们将与母公司恒隆集团有限公司合作，在北角电气道开展一项重建项目。

7. 财务状况

截至 2019 年 6 月 30 日，恒隆地产的现金及银行存款结余为港币 62.08 亿元，债项总额为港币 316.15 亿元，故净债项结余为港币 254.07 亿元（2018 年 12 月 31 日：港币 148.90 亿元）。截至 2019 年 6 月 30 日，备用银行承诺信贷金额的未提取结余为港币 112.83 亿元（2018 年 12 月 31 日：港币 162.24 亿元），30 亿美元中期票据计划及人民币 100 亿元绿色熊猫债券计划的未提取结余合共为港币 212.47 亿元（2018 年 12 月 31 日：港币 212.97 亿元）。

净债项股权比率为 17.6%（2018 年 12 月 31 日：10.4%），债项股权比率为 21.9%（2018 年 12 月 31 日：19.0%）。

恒隆集团有限公司（股份代号：00010）

2019 年度中期业绩摘要

1. 总收入及营业溢利

由于期内并无确认物业销售收入，总收入及总营业溢利分别减少 17%及 12%至港币 45.05 亿元及港币 34.32 亿元。

2. 物业租赁

物业租赁的总收入增加 2%至港币 45.05 亿元。香港租赁物业组合的收入增加 3%，内地租赁物业组合的收入增加 1%。物业租赁总营业溢利增加 3%。

甲、内地组合

内地租赁物业组合整体收入增加 7%至人民币 20.83 亿元。即使受到港汇恒隆广场因进行大型翻新工程而短暂影响其租金收入，上海整体物业收入仍同比增加 4%。上海以外地区的物业收入同比大幅增加 14%，与去年下半年同比亦增长 7%。平均边际利润率上升至 68%。

商场

我们在内地的八个商场的总收入增加 8%至人民币 14.79 亿元。上海的恒隆广场商场的收入及零售额均录得双位数字增长，分别为 11%及 15%。商场已确立其作为 Home to Luxury 独特定位，并继续引入崭新及知名奢侈品牌及高端餐厅。此外，于 2018 年 9 月首次推出全新会员计划“恒隆会”后，我们有机会与更多优质租户合作，并与顾客直接互动。

由于 2017 年启动的大型资产优化计划，导致上海的港汇恒隆广场商场的收入受短暂影响，其收入减少 4%。第一期优化工程已经完成，北座已于 2018 年 9 月重新开业。翻新部分悉数以较高租金租出。涵盖南座的主体部分及其地库的第二期优化工程目前正全面开展，进展顺利。部分地库已重新开业，并将引入众多全新化妆品品牌。第二期工程预期将于 2019 年底起分阶段完成。

恒隆集团有限公司（股份代号：00010） 2019 年度中期业绩摘要（续）

我们在上海以外地区的六个购物商场的收入及销售额均录得增长。由于租出率及营业租金上升以及租金调升，沈阳的皇城恒隆广场、济南的恒隆广场、无锡的恒隆广场及大连的恒隆广场的商场收入同比均录得双位数字增长。由于我们持续重整租户组合及扩阔租户的种类，沈阳的市府恒隆广场及天津的恒隆广场的收入均增加 3%。

办公楼

内地办公楼组合的收入增加 4%至人民币 5.35 亿元。

上海的恒隆广场、上海的港汇恒隆广及沈阳的市府恒隆广场办公楼的收入分别增加 4%、3%及 11%，租出率亦有所上升。

无锡的恒隆广场办公楼的收入减少 3%。租出率下降一个百分点至 90%。第二座办公楼正进行预租，预计将于 2019 年下半年交付予租户。

乙、香港组合

我们的香港租赁物业组合的总收入及营业溢利分别增加 3%及 4%至港币 20.96 亿元及港币 17.97 亿元。整体租赁边际利润率为 86%。零售总额同比增长 7%。

商铺

由于主要租户的租金调升，香港商铺组合的收入增加 4%至港币 12.07 亿元。租出率下跌一个百分点至 96%。

山顶广场继续进行大型翻新工程。商场自 2018 年 10 月起关闭，而当中两间餐厅已于 2019 年上半年开始营业。我们预期山顶广场将于 2019 年夏季起分阶段全面重新开业。

恒隆集团有限公司（股份代号：00010） 2019 年度中期业绩摘要（续）

办公楼

香港的办公楼组合的收入增加 3%至港币 7.28 亿元，主要由于租金调升所致。整体租出率持平于 4%。我们位于中环及旺角的办公楼的收入分别增加 5%及 6%，但位于铜锣湾的办公楼的收入减少 5%。香港办公楼租金占香港总租金收入的 35%。

3. 物业销售

期内，我们出售一间位于蓝塘道 23-39 的半独立式大宅（2018 年：三间）。销售将于今年稍后完成交易后方行入账，因此，于 2019 年上半年并无就物业销售录得任何收入或利润。

集团亦出售了若干香港的非核心投资物业，当中出售所得收益港币 8.68 亿元计入期内其他收入。

4. 物业重估

2019 年上半年录得总重估收益港币 20.39 亿元（2018 年：港币 25.32 亿元），较 2018 年 12 月 31 日的估值增加 1%，主要受惠于香港物业组合的收益。

5. 股东应占溢利

股东应占基本纯利增加 59%至港币 23.24 亿元，主要由于出售非核心资产。计入物业重估收益后，股东应占纯利增加 22%至港币 37.09 亿元。

恒隆集团有限公司（股份代号：00010） 2019 年度中期业绩摘要（续）

6. 发展中项目

我们在内地的所有发展中项目均按计划进行。昆明的恒隆广场商场及办公楼预期于今年下半年开业。武汉的恒隆广场预期于 2020 年起分阶段完成。杭州的恒隆项目已经动工，计划于 2024 年起分阶段完成。

无锡的恒隆广场第二座办公楼已基本完成。办公楼现已开始招租，并计划于 2019 年下半年交付予租户。无锡二期开发的整体规划已于 2019 年 3 月获政府批准。项目包括豪华服务式寓所及一间精品酒店。

沈阳的市府恒隆广场办公楼的顶层 19 个楼层改建成康莱德酒店的项目即将完成。该酒店计划于今年下半年投入营运。

香港方面，集团已透过强制拍卖整合牛头角淘大工业村的所有业权，并计划将该地块重新发展为可供出售的住宅物业。此外，集团将与其附属公司恒隆地产有限公司合作，在北角电气道进行一项重建项目。

7. 财务状况

截至 2019 年 6 月 30 日，恒隆集团的现金及银行存款结余为港币 73.70 亿元，债项总额为港币 341.24 亿元，故净债项结余为港币 267.54 亿元（2018 年 12 月 31 日：港币 181.42 亿元）。截至 2019 年 6 月 30 日，本集团备用银行承诺信贷金额的未提取结余为港币 164.33 亿元（2018 年 12 月 31 日：港币 209.84 亿元），30 亿美元中期票据计划及人民币 100 亿元绿色熊猫债券计划的未提取结余合共为港币 212.47 亿元（2018 年 12 月 31 日：港币 212.97 亿元）。

净债项股权比率为 17.4%（2018 年 12 月 31 日：12.0%），债项股权比率为 22.2%（2018 年 12 月 31 日：20.3%）。