



供即時發布

恒隆核心業務繼續穩健增長

(香港，2019年7月30日) 恒隆地產有限公司(股份代號：00101)及恒隆集團有限公司(股份代號：00010)今日宣布截至2019年6月30日止六個月的業績。

2019年上半年業績概要：

	恒隆地產	恒隆集團
總收入	-18% 至 42.04 億港元	-17% 至 45.05 億港元
物業租賃收入	+2% 至 42.04 億港元	+2% 至 45.05 億港元
— 內地	+1% 至 21.90 億港元	+1% 至 24.09 億港元
— 香港	+3% 至 20.14 億港元	+3% 至 20.96 億港元
物業銷售收入	-100% 至 -	-100% 至 -
總營業溢利	-13% 至 32.17 億港元	-12% 至 34.32 億港元
— 物業租賃	+3% 至 32.17 億港元	+3% 至 34.32 億港元
— 物業銷售	-100% 至 -	-100% 至 -
股東應佔純利	-25% 至 35.16 億港元	+22% 至 37.09 億港元
股東應佔基本純利	-4% 至 22.29 億港元	+59% 至 23.24 億港元
— 物業租賃	+25% 至 22.29 億港元	+26% 至 14.56 億港元
— 物業銷售	-100% 至 -	+184% 至 8.68 億港元
每股中期股息(港幣)	- 至 1角7仙	- 至 1角9仙

延續自2018年下半年的強勁增長動力，2019年上半年的租賃業務表現持續上升。儘管人民幣同比貶值6%，恒隆地產及恒隆集團的物業租賃收入均上升2%。

對於公司的業績表現，恒隆集團及恒隆地產董事長陳啟宗先生表示：「儘管受到環球經濟不穩定因素影響，我們在 2019 年上半年的租賃業務穩步增長。租賃物業的增長動力，尤其內地業務，充分反映公司在優化租戶組合，以及提升物業設施和客戶服務方面措施的成效。」

他指出：「我們在上海以外的物業收入顯著上升，錄得 14% 的增長。與此同時，我們為上海物業進行資產優化的投資已取得可觀的回報，這從上海的恒隆廣場的強勁表現足以反映。我們預期當港匯恒隆廣場的翻新工程陸續於今年完成後，將會同樣帶來強勁的收入增長。此外，多個新項目也將於今年下半年相繼開業，為業務擴展提供新動力。」

恒隆地產及恒隆集團於內地的八個商場收入增加 8% 至人民幣 14.79 億元。港匯恒隆廣場的租金收入受資產優化工程的短期影響，但上海以外的物業持續增長，收入大幅增加 14%，較去年下半年增加 7%。辦公樓的租金為恒隆地產及恒隆集團提供穩健的收入，分別佔內地物業租賃收入的 22% 及 26%。

香港方面，核心租賃物業的表現穩定。恒隆地產及恒隆集團的總收入分別增加 3% 至港幣 20.14 億元及 20.96 億元。

恒隆地產及恒隆集團董事局宣布，分別派發中期股息每股港幣 1 角 7 仙及港幣 1 角 9 仙。中期股息將於 2019 年 9 月 26 日派發予於 2019 年 9 月 13 日名列股東名冊的股東。

展望

儘管中美貿易糾紛並無緩和跡象，但集團對在香港及內地的業務能持續增長持審慎樂觀的態度。增長將受多項主要因素推動。

在香港及內地的現有物業預期將會維持穩健增長。集團推行多項以客為尊的措施，包括推出全新會員計劃「恒隆會」及採用新科技，務求與租戶及顧客建立更緊密的聯繫，打造獨一無二的恒隆品牌體驗，從而提升銷售表現及租賃收入。

2019 年下半年，多個新項目將陸續開業，包括昆明的恒隆廣場的商場及辦公樓、無錫的恒隆廣場的第二座辦公樓，及瀋陽的市府恒隆廣場康萊德酒店。此外，上海的港匯恒隆廣場及香港的山頂廣場進行的資產優化計劃亦將增加公司的租金收入。

集團將視乎市場情況繼續出售香港的住宅單位，與此同時，亦會透過出售非核心物業，從物業投資組合中獲取更多價值。

物業發展方面，集團在香港已開展兩項重建項目，並會繼續尋找機會。內地方面，四個綜合發展項目包含服務式公寓可供銷售。武漢的恒隆廣場的豪華服務式公寓已經動工，我們亦將分階段啟動無錫、昆明及瀋陽的公寓發展項目。

集團將繼續採取審慎穩健的財務管理策略以達至業務的長遠發展。憑藉雄厚資本及創造現金流的能力，我們將能抓緊香港及內地市場的投資機遇。

新聞稿可於恒隆網站下載：www.hanglung.com

傳媒查詢：

譚茵元

高級經理－集團傳訊

(852) 2879 0617

JenniferZYTam@hanglung.com

林碧儀

高級經理－集團傳訊

(852) 2879 0720

MaggiePYLam@hanglung.com

恒隆地產有限公司（股份代號：00101）

2019 年度中期業績摘要

1. 總收入及營業溢利

由於期內並無確認物業銷售收入，總收入及總營業溢利分別減少 18%及 13%至港幣 42.04 億元及港幣 32.17 億元。

2. 物業租賃

物業租賃的總收入增加 2%至港幣 42.04 億元。香港租賃物業組合的收入增加 3%，內地租賃物業組合的收入增加 1%。物業租賃總營業溢利增加 3%。

甲、內地組合

內地租賃物業組合整體收入增加 7%至人民幣 18.94 億元。即使受到港匯恒隆廣場因大型翻新工程而短暫影響其租金收入，上海整體物業收入仍同比增加 4%。上海以外地區的物業收入同比大幅增加 14%，與去年下半年同比亦增長 7%。平均邊際利潤率上升至 68%。

商場

我們在內地的八個商場的總收入增加 8%至人民幣 14.79 億元。上海的恒隆廣場商場的收入及零售額均錄得雙位數字增長，分別為 11%及 15%。商場已確立其作為 Home to Luxury 的獨特定位，並繼續引入嶄新及知名奢侈品牌及高端餐廳。此外，於 2018 年 9 月首次推出全新會員計劃「恒隆會」後，我們有機會與更多優質租戶合作，並與顧客直接互動。

受 2017 年啟動的大型資產優化計劃帶來的短暫影響，上海的港匯恒隆廣場商場的收入減少 4%。第一期優化工程已經完成，北座於 2018 年 9 月重新開業。翻新部分悉數以較高租金租出。涵蓋南座的主體部分及其地庫的第二期優化計劃正全面開展，進展順利。部分地庫已重新開業，並引入眾多全新化妝品品牌。第二期工程預期將於 2019 年底起分階段完成。

恒隆地產有限公司（股份代號：00101） 2019 年度中期業績摘要（續）

我們在上海以外地區的六個購物商場的收入及銷售額均錄得增長。由於租出率及營業租金上升以及租金調升，瀋陽的皇城恒隆廣場、濟南的恒隆廣場、無錫的恒隆廣場及大連的恒隆廣場商場的收入同比均錄得雙位數升幅。由於我們持續重整租戶組合及擴闊租戶的種類，瀋陽的市府恒隆廣場及天津的恒隆廣場的收入均增加 3%。

辦公樓

內地辦公樓組合的收入增加 5%至人民幣 4.15 億元。

上海的恒隆廣場及瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的收入分別增加 4%及 11%，租出率亦有所上升。

無錫的恒隆廣場辦公樓的收入減少 3%。租出率下降一個百分點至 90%。第二座辦公樓正進行預租，預計將於 2019 年下半年交付予租戶。

乙、香港組合

我們的香港租賃物業組合的總收入及營業溢利分別增加 3%及 4%至港幣 20.14 億元及港幣 17.30 億元。整體租賃邊際利潤率為 86%。零售總額同比增長 7%。

商舖

由於主要租戶的租金調升，香港商舖組合的收入增加 4%至港幣 11.98 億元。租出率下跌一個百分點至 96%。

山頂廣場繼續進行大型翻新工程。商場自 2018 年 10 月起關閉，而當中兩間餐廳已於 2019 年上半年開始營業。我們預期山頂廣場將於 2019 年夏季起分階段全面重新開業。

恒隆地產有限公司（股份代號：00101）

2019 年度中期業績摘要（續）

辦公樓

香港的辦公樓組合的收入增加 3%至港幣 6.55 億元，主要由於租金調升所致。整體租出率下跌一個百分點至 93%。我們位於中環及旺角辦公樓的收入分別增加 5%及 6%，但位於銅鑼灣的辦公樓的收入減少 5%。香港辦公樓租金佔香港總租金收入 33%。

3. 物業銷售

期內，我們出售一間位於藍塘道 23-39 的半獨立式大宅（2018 年：三間）。銷售將於今年稍後完成交易後方行入賬，因此，於 2019 年上半年並無物業銷售收入或利潤。

4. 物業重估

2019 年上半年錄得整體重估收益港幣 14.38 億元（2018 年：港幣 24.56 億元），較 2018 年 12 月 31 日的估值增加 1%，主要受惠於香港物業組合的收益。

5. 股東應佔溢利

股東應佔基本純利減少 4%至港幣 22.29 億元。計入物業重估收益後，股東應佔純利減少 25%至港幣 35.16 億元。

6. 發展中項目

我們在內地的所有發展中項目均按計劃進行。昆明的恒隆廣場商場及辦公樓預期於今年下半年開業。武漢的恒隆廣場預期於 2020 年起分階段完成。杭州的恒隆項目已經動工，計劃於 2024 年起分階段落成。

無錫的恒隆廣場第二座辦公樓的建築工程已接近完成。辦公樓現已開始招租，並計劃於 2019 年下半年交付予租戶。無錫二期開發項目的總體規劃已於 2019 年 3 月獲政府批准。項目包括豪華服務式寓所及一間精品酒店。

恒隆地產有限公司（股份代號：00101） 2019 年度中期業績摘要（續）

瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的頂層 19 個樓層改建成康萊德酒店的項目即將完成。該酒店計劃於今年下半年投入營運。

香港方面，我們已透過強制拍賣，整合牛頭角淘大工業村的所有業權。我們計劃將該地塊重新發展為可供出售的住宅物業。此外，我們將與母公司恒隆集團有限公司合作，在北角電氣道開展一項重建項目。

7. 財務狀況

截至 2019 年 6 月 30 日，恒隆地產的現金及銀行存款結餘為港幣 62.08 億元，債項總額為港幣 316.15 億元，故淨債項結餘為港幣 254.07 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 148.90 億元）。截至 2019 年 6 月 30 日，備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 112.83 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合共為港幣 212.47 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 212.97 億元）。

淨債項股權比率為 17.6%（2018 年 12 月 31 日：10.4%），債項股權比率為 21.9%（2018 年 12 月 31 日：19.0%）。

恒隆集團有限公司（股份代號：00010）

2019 年度中期業績摘要

1. 總收入及營業溢利

由於期內並無確認物業銷售收入，總收入及總營業溢利分別減少 17%及 12%至港幣 45.05 億元及港幣 34.32 億元。

2. 物業租賃

物業租賃的總收入增加 2%至港幣 45.05 億元。香港租賃物業組合的收入增加 3%，內地租賃物業組合的收入增加 1%。物業租賃總營業溢利增加 3%。

甲、內地組合

內地租賃物業組合整體收入增加 7%至人民幣 20.83 億元。即使受到港匯恒隆廣場因進行大型翻新工程而短暫影響其租金收入，上海整體物業收入仍同比增加 4%。上海以外地區的物業收入同比大幅增加 14%，與去年下半年同比亦增長 7%。平均邊際利潤率上升至 68%。

商場

我們在內地的八個商場的總收入增加 8%至人民幣 14.79 億元。上海的恒隆廣場商場的收入及零售額均錄得雙位數字增長，分別為 11%及 15%。商場已確立其作為 Home to Luxury 獨特定位，並繼續引入嶄新及知名奢侈品牌及高端餐廳。此外，於 2018 年 9 月首次推出全新會員計劃「恒隆會」後，我們有機會與更多優質租戶合作，並與顧客直接互動。

由於 2017 年啟動的大型資產優化計劃，導致上海的港匯恒隆廣場商場的收入受短暫影響，其收入減少 4%。第一期優化工程已經完成，北座已於 2018 年 9 月重新開業。翻新部分悉數以較高租金租出。涵蓋南座的主體部分及其地庫的第二期優化工程目前正全面開展，進展順利。部分地庫已重新開業，並將引入眾多全新化妝品品牌。第二期工程預期將於 2019 年底起分階段完成。

恒隆集團有限公司（股份代號：00010） 2019 年度中期業績摘要（續）

我們在上海以外地區的六個購物商場的收入及銷售額均錄得增長。由於租出率及營業租金上升以及租金調升，瀋陽的皇城恒隆廣場、濟南的恒隆廣場、無錫的恒隆廣場及大連的恒隆廣場的商場收入同比均錄得雙位數字增長。由於我們持續重整租戶組合及擴闊租戶的種類，瀋陽的市府恒隆廣場及天津的恒隆廣場的收入均增加 3%。

辦公樓

內地辦公樓組合的收入增加 4%至人民幣 5.35 億元。

上海的恒隆廣場、上海的港匯恒隆廣及瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的收入分別增加 4%、3%及 11%，租出率亦有所上升。

無錫的恒隆廣場辦公樓的收入減少 3%。租出率下降一個百分點至 90%。第二座辦公樓正進行預租，預計將於 2019 年下半年交付予租戶。

乙、香港組合

我們的香港租賃物業組合的總收入及營業溢利分別增加 3%及 4%至港幣 20.96 億元及港幣 17.97 億元。整體租賃邊際利潤率為 86%。零售總額同比增長 7%。

商舖

由於主要租戶的租金調升，香港商舖組合的收入增加 4%至港幣 12.07 億元。租出率下跌一個百分點至 96%。

山頂廣場繼續進行大型翻新工程。商場自 2018 年 10 月起關閉，而當中兩間餐廳已於 2019 年上半年開始營業。我們預期山頂廣場將於 2019 年夏季起分階段全面重新開業。

恒隆集團有限公司（股份代號：00010） 2019 年度中期業績摘要（續）

辦公樓

香港的辦公樓組合的收入增加 3%至港幣 7.28 億元，主要由於租金調升所致。整體租出率持平於 4%。我們位於中環及旺角的辦公樓的收入分別增加 5%及 6%，但位於銅鑼灣的辦公樓的收入減少 5%。香港辦公樓租金佔香港總租金收入的 35%。

3. 物業銷售

期內，我們出售一間位於藍塘道 23-39 的半獨立式大宅（2018 年：三間）。銷售將於今年稍後完成交易後方行入賬，因此，於 2019 年上半年並無就物業銷售錄得任何收入或利潤。

集團亦出售了若干香港的非核心投資物業，當中出售所得收益港幣 8.68 億元計入期內其他收入。

4. 物業重估

2019 年上半年錄得總重估收益港幣 20.39 億元（2018 年：港幣 25.32 億元），較 2018 年 12 月 31 日的估值增加 1%，主要受惠於香港物業組合的收益。

5. 股東應佔溢利

股東應佔基本純利增加 59%至港幣 23.24 億元，主要由於出售非核心資產。計入物業重估收益後，股東應佔純利增加 22%至港幣 37.09 億元。

恒隆集團有限公司（股份代號：00010） 2019 年度中期業績摘要（續）

6. 發展中項目

我們在內地的所有發展中項目均按計劃進行。昆明的恒隆廣場商場及辦公樓預期於今年下半年開業。武漢的恒隆廣場預期於 2020 年起分階段完成。杭州的恒隆項目已經動工，計劃於 2024 年起分階段完成。

無錫的恒隆廣場第二座辦公樓已基本完成。辦公樓現已開始招租，並計劃於 2019 年下半年交付予租戶。無錫二期開發的整體規劃已於 2019 年 3 月獲政府批准。項目包括豪華服務式寓所及一間精品酒店。

瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的頂層 19 個樓層改建成康萊德酒店的項目即將完成。該酒店計劃於今年下半年投入營運。

香港方面，集團已透過強制拍賣整合牛頭角淘大工業村的所有業權，並計劃將該地塊重新發展為可供出售的住宅物業。此外，集團將與其附屬公司恒隆地產有限公司合作，在北角電氣道進行一項重建項目。

7. 財務狀況

截至 2019 年 6 月 30 日，恒隆集團的現金及銀行存款結餘為港幣 73.70 億元，債項總額為港幣 341.24 億元，故淨債項結餘為港幣 267.54 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 181.42 億元）。截至 2019 年 6 月 30 日，本集團備用銀行承諾信貸金額的未提取結餘為港幣 164.33 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合共為港幣 212.47 億元（2018 年 12 月 31 日：港幣 212.97 億元）。

淨債項股權比率為 17.4%（2018 年 12 月 31 日：12.0%），債項股權比率為 22.2%（2018 年 12 月 31 日：20.3%）。