

陳啟宗：零售及旅遊業受衝突影響

恒隆承認有租戶近日停業 冀社會盡快恢復和平

恒隆地產（00101）及恒隆集團（00010）昨日公布今年上半年業績。近日香港政局不穩，市場希望能從恒隆董事長陳啟宗口中取得對時局的看法。陳啟宗於記者會上避談香港政局問題，但承認近期連番衝突無可避免對本港零售及旅遊業造成影響，但由於有租約的情況下，料集團本港租金收入不會因此大跌，料仍保持2%至4%增長。

大公報記者 邵淑芬

由於期內並無確認物業銷售收入，恒隆地產今年上半年總收入減少18%至42.04億元，而營業溢利減少13%至32.17億元。物業重估收益與去年同期相比較低，股東應佔純利減少25%至35.16億元。每股盈利相應減少至0.78元。若撇除物業重估收益及所有相關影響，股東應佔基本純利整體減少4%至22.29億元。儘管人民幣兌港幣同比貶值6%，核心物業租賃業務維持增長，物業租賃收入同比增加2%，為集團主要增長動力。

租務生意增長有放緩壓力

市場憂慮暴力衝突長此下去將打擊投資者信心，對豪宅銷售造成影響。陳啟宗指現時談影響是言之尚早，但指自己「已一早買咗樓」，故不清楚現時豪宅買家的心態，亦不談香港是否出現走資情況。行政總裁盧韋柏表示，近期香港的對峙事件，令零售市場確有所放緩，商戶生意亦受到影響，但影響有多大仍有待觀察。他續稱，香港零售租務未見有好大壓力，最多只是增長速度放緩。他不透露有多少商戶因近日示威活動已暫停營業，但承認有租戶基於員工安全問題及事件的嚴重性而暫停營業。

他續稱，香港租務生意十分穩定，今年上半年表現不錯，最近發生的事故對零售確有一定影響，但整體影響有多大仍未

有定論。他坦言，作為香港人對近日局勢感到不安，希望香港能盡快恢復和平令影響減至最低。

不排除再售非核心業務

今年上半年，恒隆物業租賃表現延續自去年下半年以來的強勁增長動力。租戶的零售額及集團租金收入均保持穩健，而增長的趨勢持續。物業租賃的總收入增加至42.04億元。以人民幣計算，內地物業組合的收入增加7%，而香港物業組合的收入同比增加3%。儘管受中美貿易糾紛及其他環球不明朗因素影響，但集團的物業租賃表現可觀。

被問到下半年會否繼續出售非核心業務，盧韋柏表示，集團上半年出售荔枝角工廈，未來會繼續密切留意市場情況，若有好價錢，不排除再出售非核心業務。他又透露，今年上半年出售位於藍塘道的一間半獨立式大宅，並將於下半年入帳，故今年上半年並無物業銷售收入或利潤。

他又透露，集團已透過強制拍賣，整合牛頭角淘大工業村的所有業權，計劃將該地塊重新發展為可供出售的住宅物業，料於2022至2023年完工。此外，集團亦計劃在北角電氣道進行一項重建工程。於清拆後，該地盤可興建總樓面面積達10.5萬平方呎的商舖及辦公樓，亦預期於2022年完工。

內地業務增長勁 券商籲增持

【大公報訊】恒隆地產半年少賺25%，符合市場預期，公司股價昨微升近1%，收報18.64元。摩根大通和摩根士丹利認為恒隆地產業績符合或優於該行預期，給予「增持」評級，目標價均看20.5元。其中摩根大通表示，內地業務是恒隆地產業績增長的動力，料明年將進一步加快。

摩根大通研究報告指出，恒隆地產受本地暴力衝突影響較少，並是受惠內地零售市道增長的地產公司之一，預計該公司明年開始會與盈利同步增加派息。維持「增持」評級，目標價20.5元。摩根士丹利認為，由於缺乏物業銷售，恒隆地產每股基本盈利跌4%，但表現仍優於該行預期

，而中期息每股17仙亦符合預期。該行重申「增持」評級，目標價看20.5元。

不過，花旗則維持其「沽售」評級，目標價僅看14.1元。該行研究報告指，恒隆地產半年基本純利跌4%，為該行對公司財年基本純利預測的52%，而核心租賃營運表現大致符合預測。

券商對恒隆最新目標價

大行	評級	目標價
摩根士丹利	增持	20.5元
摩根大通	增持	20.5元
花旗	沽售	14.1元

新世界110億奪杭州商住地

【大公報訊】本地樓市充滿陰霾，有發展商積極進軍內地。繼日前宣布以40.1億元（人民幣，下同）向母企周大福企業收購寧波新世界廣場餘下51%權益後，新世界發展（00017）昨日再發公告稱，附屬安添斥資97.9億元（約111.27億港元）投得浙江省杭州市上城區望江新城一地，主要用作住宅、商業商務及公共停車場項目開發。

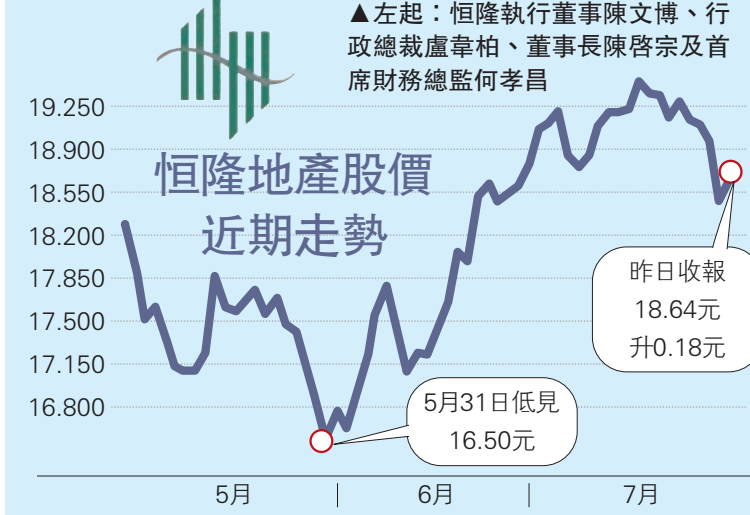
據悉，該地佔地面積約9.33萬平方米，最高總樓面面積達45.38萬平方米，其中包括約39.4萬平方米的地面以上總樓面面積及6萬平方米的地面以下總樓面面積。

新世界發展表示，集團持續策略性投資中國重點城市，並發展具備標誌性及潛力優厚的重點項目，為市場提供優質的生活環境及非凡體驗。同時，考慮到是次購入地塊具著名景觀、便利位置及發展潛力，具備理想開發條件，相信其對公司和股東整體而言有所裨益。

該地塊位於中國浙江省杭州市上城區望江新城。上城區位於杭州西湖及錢塘江之間，為杭州市中心及杭州經濟文化的核心區域，望江新城是上城區全新發展的核心區域，還毗鄰杭州地鐵1號線婺江路站及規劃中7號線城軌站，更是長三角城市群的重要交通樞紐，可便利通達上海、寧波及南京等附近主要城市。此外，杭州將於2022年舉辦第19屆亞運會，屆時將促進杭



▲新世界看好內地發展前景，附屬公司斥逾百億投得杭州市上城區核心地皮



恒隆集團及恒隆地產上半年業績簡表

	恒隆地產(按年變動)	恒隆集團(按年變動)
總收入	42.04億元(-18%)	45.05億元(-17%)
物業租賃收入	42.04億元(+2%)	45.05億元(+2%)
• 內地	21.09億元(+1%)	24.09億元(+1%)
• 香港	20.14億元(+3%)	20.96億元(+3%)
總營業溢利	32.17億元(-13%)	34.32億元(-12%)
股東應佔純利	35.16億元(-25%)	37.09億元(+22%)
每股盈利	0.78元(-25%)	2.72元(+22%)
每股中期股息	0.17元(無變動)	0.19元(無變動)

堅持雙線發展 看好二線城市

【大公報訊】有意見指恒隆缺乏物業銷售收入下，僅靠物業租賃收入難成集團增長動力。恒隆董事長陳啟宗對此並不認同，指上海的恒隆廣場在兩年前完成翻新後，銷售及租金收入均持續錄得強勁增長，而上海地區以外的所有商場收入及銷售

均錄得增長，當中大部分為雙位數升幅。他預期，未來三年，內地租賃業務將錄得相當不俗的增長。

盧韋柏表示，集團未來將繼續內地及香港雙線發展。他指，內地積極推動內需，人民幣貶值令於外國與內地購買高端產

品的差價大幅收窄，加上有政策打擊代購活動，均有利內地零售業務。他續稱，過去12個月內地的增長勢頭可望持續，尤其是二線城市增長更為明顯。他看不到中美貿易戰有對內地零售業造成壓力，反隨著新項目逐步落成，內地增長將進一步加快。

恒隆地產在內地租賃物業組合持續增長。期內，除正在進行大型翻新工程的上海的港匯恒隆廣場以及無錫的恒隆廣場辦公樓，所有內地物業皆錄得收入增長。整體組合的收入增加7%至18.94億元人民幣。營業溢利增加9%至12.86億元人民幣。平均邊際利潤率上升至68%。

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%，升勢持續。



◀恒隆地產在內地租賃物業組合持續增長

惠譽：衝突升級增經濟下行風險

【大公報訊】記者李永青報道：國際評級機構惠譽發表報告，指香港的示威活動會令GDP增長有下行風險，但短期不會破壞財政狀況。不過市民對政府的不信任增加，會影響商業活動的信心，和限制了政府施政的成效和質素。惠譽提及優良制度、監管架構及營商環境，一直令到香港信貸評級高於內地，惟隨著兩地經濟越來越融合，本港信貸評級將會逐步跟內地看齊。

關注單獨關稅區地位

該行指，自6月起，反修例的示威一直持續，而且警方和示威者的暴力衝突一直升級，而除了反修例外，示威者的訴求亦開始增加，包括撤回修訂條例，甚至是要求雙普選等。有關要求增加，相信是源於近年社會政治分歧擴大、市民生活成本上升以及財富分配不均等。

該行於6月11日予香港主權評級「AA+」，當中反映的基本面是所有示威活動未開始的情況，而且認為因香港仍有緩衝空間，包括強大的公共財政和外部資金，高收入水平以及彈性和靈活的經濟，故予穩定展望看法，但長遠兩地的評級敏感度關連性增加，故各自的主權評級應逐漸趨同。

另外一個因素會影響香港評級的是《美國——香港政策法》（又稱香港關係法）

，是美國視香港為單獨關稅區地位的法規，該行預期雖然短期內撤銷地位的可能性不大，但目前美國國會正提出每年檢視一次的要求，反映當前緊張局勢可能會削弱國際社會對香港作為一個穩定的商業中心的看法。

港整體財政非常強勁

早前，評級機構穆迪維持香港Aa2的長期發行人評級和高級無抵押債務評級，評級展望保持穩定。長期外幣債券評級上

限，以及本幣債券和存款評級上限仍為Aaa，而長期外幣存款評級上限則仍為Aa2。

穆迪指出，香港的財政和外部緩衝仍然非常強勁，這反映了政府的債務負擔極小、財政儲備龐大、外匯儲備充足。不過，由於在經濟、金融和政治上，香港容易受到內地的發展所影響，如果隨著時間的推移或在更突然的情況下，內地經濟放緩引導的信貸風險，有機會傳導至本港。



◀有評級機構認為，持續不斷的暴力衝擊活動對本港經濟增長帶來壓力

評級機構對香港評級

機構	評級
惠譽	香港的示威活動會令GDP增長數字具有下行風險，但短期不會破壞財政緩衝
穆迪	維持香港Aa2的長期發行人評級和高級無抵押債務評級，評級展望保持穩定