

恒隆削派息33% 陳文博：希望不用再減

一簽多行利港業務 內地商場生意料勝去年

審慎投資

恒隆地產(00101)公布2024年業績，期內股東應佔基本純利倒跌25%至30.95億元，末期息削33%至0.4元，股價午後跌勢加劇，最終逆市跌2.6%，收報5.95元。董事長陳文博表示，由於香港及內地零售及辦公樓租賃市場疲弱，物業租賃收入有所下滑，但回報率不算太差，預計2025年市場仍有些許保守，會審慎推進投資機會，至於是否入手則視乎項目回報和公司計劃。談及削減派息，他希望「一次或者一年過」，讓未來不用再減。

大公報記者 蔣去情

受惠15.38億元的賣樓收入入賬，恒隆地產2024年收入增長9%至112.42億元，但內地及香港的租賃收入分別下跌5%和9%，令整體租賃收入減少6%至95.15億元，酒店收入則增23%至1.89億元。同時受到租賃營業溢利減少及財務費用增加影響，股東應佔基本純利減25%至30.95億元，計及9.42億元的應佔物業淨重估虧損後，股東應佔純利大跌46%至21.53億元。

內地租賃業務方面，行政總裁盧韋柏表示，去年零售租戶銷售額下滑14%，上下半年面臨的壓力相當，其中第三季跌幅最大，進入第四季後跌幅開始收窄，反應公司業務基礎有復甦跡象。至於具體商場表現，高端商場收入普遍下滑，次高端商場則有所增長，年末出租率兩者均維持較高水平。

盧韋柏並指，今年1月內地商場表現不錯，但不會「沾沾自喜」，因為月底將迎來農曆新年假期。他坦言，商場銷售跌幅有明顯收窄，問題在於市場信心能否好轉，以及新年後銷售會否再度走低，這些都「拭目以俟」，惟相信表現不會如同2024年那樣差。

港零售跌幅僅4%優於市場

談及香港零售表現，盧韋柏提到，租戶銷售額跌幅僅為4%，好於市場整體水平，代表零售物業組合具備較強防守性，受惠深圳恢復「一簽多行」，12月見到更多遊客來港，商業

及旅遊區不論是人流還是銷售均有增長，有利於香港商業氛圍，社區商業則受限於港人外遊、北上消費，希望2025年情況會有好轉。

辦公樓市場方面，內地整體收入按年跌6%至10.95億元人民幣，原因是市場供應增加，以及租戶普遍加緊控制成本，導致出租率下降；香港部分則受到港島辦公樓供應過剩和需求不振影響，致使租金下調，收入減少8%至10.17億元。

恒隆地產在2024年並入賬15.38億元的物業銷售收入，香港部分包括皓日(The Aperture)的120個住宅單位和藍塘道的兩間大宅，合計銷售額達14.82億元，內地部分包括武漢「恒隆府」的6個單位和昆明君悅居的3個單位，合計進賬0.56億元。首席財務總監趙家駒表示，接下來還將有1.58億元已簽約的銷售額入賬。

內地多個項目陸續竣工

盧韋柏指出，公司還有幾個項目在發展中，其中無錫恒隆廣場第二期發展項目和杭州恒隆廣場除酒店外的部分將於2025年起分階段落成，上海恒隆廣場的擴建項目預計於2026年竣工，相信將是未來幾年的業務增長動力所在。

被問及是否考慮收購新世界發展(00017)旗下項目，盧韋柏指出，這視乎項目本身吸引力，以及恒隆地產自身財務狀況，會不斷尋找機會，但在今時整體息口較高、槓桿率不算太低的情況下，會審慎決策。



恒隆系全年業績摘要(億元)

恒隆集團(00101)	按年變幅	項目	恒隆地產(00101)	按年變幅
117.60	+8%	總收入	112.42	+9%
100.33	-6%	租賃收入	95.15	-6%
68.51	-5%	-內地	64.66	-5%
31.82	-9%	-香港	30.49	-9%
15.38	-	物業銷售收入	15.38	-
1.89	+23%	酒店收入	1.89	+23%
16.13	-43%	股東應佔純利	21.53	-46%
0.86	-	全年股息(元)	0.52	-33%

主要收租物業營運數據(億元人民幣)

項目	收入	按年變幅	年末出租率
高端商場			
上海恒隆廣場	16.48	-6%	99%
上海港匯恒隆廣場	11.72	-3%	99%
無錫恒隆廣場	4.56	+2%	99%
昆明恒隆廣場	3.00	-2%	98%
大連恒隆廣場	2.95	+8%	94%
辦公樓			
上海恒隆廣場	6.06	-9%	87%
瀋陽市府恒隆廣場	1.23	-2%	90%

現金存款達103億 淨負債比率33.4%

【大公報訊】截至2024年底，恒隆地產(00101)現金及銀行存款結餘總額達103億元，淨負債結餘增加17億元至471億元，淨負債比率達33.4%。首席財務總監趙家駒表示，債項增加的原因在於年內的41億元資本開支，通過股息調整及以股代息的安排，相信淨負債比率將不會有太大升幅。

暫無大型投資計劃

恒隆地產在今年1月獲逾10間銀行支持，簽訂100億元五年期銀團貸款。趙家駒提到，該筆貸款的用途之一在於

償還未來兩年內到期的貸款，餘下部分用於補充營運資金，亦不排除用於拿地，惟目前資金用途主要在於推動發展中的項目，暫時沒有太大的投資計劃，更多是做好現有項目。

趙家駒表示，今年仍處於資本投資高峰期，估計年內淨負債率與2024年底數字不會差太遠，根據內部的預測及投資安排，相信後續還會有下調。公司年內並發行44億元的離岸人民幣定息貸款及債券，人民幣借貸總額達36%。

行政總裁盧韋柏表示，目前地產

公司不能發行熊貓債，然而恒隆地產大部分投資都在內地，若重新推出熊貓債，不僅有助控制發債成本，同時也能增加香港人民幣資金池深度，相信對於地產界和內地而言是雙贏的舉措。



▲恒隆地產本月獲逾10間銀行支持，簽訂100億元五年期銀團貸款。

新世界承認K11 Art Mall獲洽購 未定協議

【大公報訊】據外電消息指，新世界(00017)向華潤隆地洽購K11 Art Mall存分枝，新世界意向價為90億元，惟隆地只願意出售60億元。翻查資料，尖沙咀K11 Art Mall面積33.59萬方呎，若以90億元計算，平均呎價約2.68萬元。有大行早已預計今年新世界需出售K11 Art Mall才能令現金流平衡，而且不少大行近期也相繼調低其評級或目標價。

新世界昨晚發出公告，承認獲洽購K11 Art Mall，惟未有披露潛在買家身份。公告指出，儘管有潛在買家



▲瑞銀早前估計新世界或需出售K11 Art Mall，才能達至現金流平衡。

不時就其資產(包括上述K11 Art Mall)與公司接洽，而截至目前為止，新世界尚未就出售事項訂立任何具約束力的協議。

而瑞銀早前已估計新世界或需出售K11 Art Mall，才能達成年度出售資產240億的目標。

目前新世界的市值只有104.94億左右，截至2024年6月，該公司的總債務為1928億元。不過，新世界已強調正持續正常開展業務，並表示將繼續專注於發展地產業，包括在本港推售住宅項目。另新世界日前完成再融資，昨日股價也出現反彈，收報4.17元，全日升2.7%。

惟不少大行仍看淡其前景，如建銀國際的研究報告便表示，雖新世界已與大部分有關係的銀行達成共識，將其淨負債上限由80%提高至100%，並以價值150億美元的抵押品去獲得三年的再融資貸款，已避免了信貸緊縮的危機。不過，目前該公司

的財務風險仍未解決，預計新世界的資產和股本至2025財年將減少1380億元，這將導致淨資產價值更緊張、淨負債比率更高以及銀行貸款的更高貸款價值比。

建銀維持跑輸大市評級

此外，建銀國際認為，要應對淨資產的負利差，新世界只能進行債務重組，因目前的房地產市場仍然疲軟以及其高層管理人員頻繁變動。若進行債務重組，或可以無擔保債券和永久票據的形式進行，這有助於改善公司的流動性，但也有可能帶來進一步的財務風險。故此，建銀國際將其目標價由6元降至3.6元，維持「跑輸大市」評級。

摩通的報告也給予新世界「減持」評級，而且摩通更強調若新世界如發生違約，這將會比萬科(02202)出現違約的情況更大，因萬科已被視為是內房發展商中最後才會「倒下」的企業之一，若出現違約自然會影響市場信心，但新世界違約則會為香港房地產行業打開「潘多拉」盒子，情況會更為惡劣。

筆克多賺56% 有意購科技公司

【大公報訊】筆克遠東(00752)公布截至去年10月底止全年業績，收益按年升18.75%至63.27億元，純利錄得3.58億元，按年升56.77%；每股基本盈利28.84仙。該公司主席謝松發表示，特區政府在旅遊業上「落足功夫」，公司於香港的生意額在疫情後有近兩成的增長，相信盛事經濟對公司業務有正面促進。

至於內地業務的增長緩慢，謝松發認為，主要因國內經濟處於轉變階段，儘管有利好政策陸續出台，但恢復仍需時。不過，他指出，內地支持公司「走出去」，有助筆克海外業務的增長。

談及筆克在東南亞地區收益增近16.1%的良好勢頭，謝松發解釋，主要受惠於越來越多的內地企業到東南亞發展，而隨着中美貿易

萎縮，中東地區與韓國、泰國及越南等國家成為主要獲益者。

謝松發表示，未來將持續關注是否有公司適合收購，旨在拓展新業務與新市場，科技公司為重點對象，但目前暫未有目標。據了解，集團於新加坡出售旗下InfocommAsia Pte Ltd.的45%股權，謝松發直言，若價格合適，不排除未來亦會進行出售計劃。

此外，該公司派末期息7.5仙，特別股息3.5仙，合共派11仙。



▲謝松發表示，未來將關注是否有公司適合收購。

中銀19億購中銀國際私行

【大公報訊】中銀香港(02388)公布，該行與母行中國銀行(03988)旗下的中銀國際亞洲訂立收購協議，擬收購其擁有之中銀國際私行的全部已發行股份；此外，中銀香港將向中銀國際亞洲出售手上持有之寶生證券的全部已發行股份。有關交易有待監管機構批准。

根據中銀香港發出的通告，收購中銀國際私行的對價為19.14億元(人民幣，下同。除非特別註明)，而出售寶生證券的對價則為4.1億元。

中銀國際私行是一家有限制牌

照銀行，主要在香港提供銀行、融資及其他相關服務。截至去年6月底的資產淨值為17.98億元。

鞏固私人銀行市場地位

寶生證券成立於1993年，主要業務是代表客戶在聯交所從事證券交易。截至去年6月底，其資產淨值為3.85億元。

中銀香港相信擬議收購將有助鞏固公司在私人銀行市場的地位，擬議出售則有助簡化公司的企業架構，以及在新的股權架構下釋放寶生證券的潛力。

鄭志剛再獲任香港財富傳承學院主席

【大公報訊】金發局公布香港財富傳承學院董事會成員的任命，由2025年1月17日起生效，為期兩年。金發局已再度委任鄭志剛為香港財富傳承學院董事會主席，以及再度委任七位現任董事會成員。

香港財富傳承學院董事會的成員名單包括主席鄭志剛，成員有區景麟、金樂琦、林俊明、盧彩雲、黃永光，及當然成員陳浩濂(財經事務及

庫務局代表)及吳國才(投資推廣署代表)。

香港財富傳承學院由香港特別行政區政府委託金發局成立，致力促進家族辦公室業界交流協作、知識分享和人才培訓，為環球家族辦公室構建一個蓬勃的生態圈，並為新時代的資產擁有人及私人財富管理人才提供專業諮詢服務，提升香港作為管理家族財富傳承的首選地點。



▲鄭志剛再任香港財富傳承學院董事會主席，為期兩年。