



供实时发布

无惧市况波动 强劲势头推动恒隆核心租赁业务持续增长

(香港, 2019年1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2018年12月31日止年度业绩。

2018年度全年业绩概要:

| | 恒隆地产 | 恒隆集团 |
|------------|------------------|-------------------|
| 总收入 | -16% 至 94.08 亿港元 | -15% 至 100.15 亿港元 |
| 物业租赁收入 | +5% 至 81.81 亿港元 | +5% 至 87.84 亿港元 |
| — 内地 | +7% 至 42.44 亿港元 | +7% 至 46.86 亿港元 |
| — 香港 | +3% 至 39.37 亿港元 | +3% 至 40.98 亿港元 |
| 物业销售收入 | -64% 至 12.27 亿港元 | -64% 至 12.31 亿港元 |
| 总营业溢利 | -14% 至 68.22 亿港元 | -13% 至 72.49 亿港元 |
| — 物业租赁 | +7% 至 60.60 亿港元 | +7% 至 64.84 亿港元 |
| — 物业销售 | -66% 至 7.62 亿港元 | -66% 至 7.65 亿港元 |
| 股东应占纯利 | -1% 至 80.78 亿港元 | -1% 至 52.85 亿港元 |
| 股东应占基本纯利 | -26% 至 40.93 亿港元 | -21% 至 26.31 亿港元 |
| 每股股息总计(港币) | - 至 7角5仙 | - 至 8角0仙 |
| — 中期(已派发) | - 至 1角7仙 | - 至 1角9仙 |
| — 末期(建议) | - 至 5角8仙 | - 至 6角1仙 |

面对市况波动, 香港及内地的核心物业租赁业务表现持续稳健增长。恒隆地产及恒隆集团的收入均上升5%。

恒隆集团及恒隆地产董事长陈启宗先生说：“我们在 2018 年的租赁业务表现令人鼓舞。尽管部分租赁面积因进行资产优化计划而需暂时关闭，但我们的租赁物业仍持续增长。这些优化计划将提升资产的价值，亦为公司的收入增长提供动力。在 2018 年，管理层不但带动收入增长，同时也加强了公司的盈利表现。我们下半年内地物业的收入增速，比上半年及之前一年明显加快。由于内地高端市场的表现回稳，我们对租赁市场表示审慎乐观。我们将加强以客为本的策略，进一步带动增长。这将长远提升我们的竞争力和盈利能力。”

陈启宗续表示：“此外，公司成功于杭州购入一幅黄金地块，也提升公司的优势，有助把握内地发展的机遇。新项目将为公司带来增长动力及更多的收入。”

恒隆地产和恒隆集团于内地物业组合的收入均上升 4%，分别至人民币 35.77 亿元及人民币 39.50 亿元。在香港，恒隆地产和恒隆集团租赁物业组合的收入均录得 3% 的温和增长，分别至港币 39.37 亿元及港币 40.98 亿元。

由于上半年香港住宅市场仍然活跃，价格不断上涨，恒隆密切留意市场情况并成功把握多个良机在香港推售物业，包括出售三间蓝塘道 23-39 的半独立式大宅，以及九个浪澄湾单位。我们将继续紧贴香港住宅物业市场的发展，伺机出售更多住宅单位，并于适当时候增加土地储备。

恒隆继续采取审慎稳健的财务管理策略，保持雄厚资本及高度的灵活性，以满足资本承担及长远业务扩展计划。

恒隆地产及恒隆集团董事局分别建议派发末期股息每股港币 5 角 8 仙及港币 6 角 1 仙。末期股息将于 2019 年 5 月 21 日派发予于 2019 年 5 月 7 日名列股东名册的股东。

恒隆地产有限公司（股份代号：00101）

2018 年度全年业绩摘要

1. 总收入及营业溢利

由于本年度出售较少住宅单位，总收入减少 16%至港币 94.08 亿元。总营业溢利减少 14%至港币 68.22 亿元。

2. 物业租赁

物业租赁的总收入增加 5%至港币 81.81 亿元。内地物业组合的收入增加 7%，而香港的物业组合收入按年增加 3%。物业租赁总营业溢利增加 7%至港币 60.60 亿元。

甲、内地组合

内地全部租赁物业组合的收入增加 4%至人民币 35.77 亿元。年内，增长动力强劲，内地物业的收入于 2018 年下半年及上半年按年分别录得 6%及 2%的增长。当中，上海以外的内地物业收入全年上升 7%，而下半年更录得 9%的增幅。平均边际利润率上升三个百分点至 65%。

恒隆广场·上海

由于商场及办公楼表现强劲，上海的恒隆广场的总收入增加 10%。

上海的恒隆广场商场的表现令人鼓舞，收入及零售额分别增加 12%及 13%。商场已成功确立其作为 Home to Luxury 的领先市场地位，抓紧高端消费品销售的上升势头，推动其收入及零售额的强劲增长。2018 年 9 月，商场推出全新会员计划“恒隆会”。“恒隆会”致力为顾客提供专属及个人化的服务体验，让我们与忠实顾客建立更密切及更持久的关系。

受惠于新租户进驻及现有租户的扩张，上海的恒隆广场的办公楼收入上升 7%。整体租出率上升至 95%。

恒隆地产有限公司（股份代号：00101） 2018 年度全年业绩摘要（续）

港汇恒隆广场·上海（商场部分）

受 2017 年启动的三年资产优化计划影响，上海的港汇恒隆广场商场收入下降 9%，倘撇除翻新工程的影响，则保持平稳。涵盖整个北座的第一期优化工程已经完成，并已于 2018 年 9 月重新开业。涵盖南座主体部分的第二期优化计划已于 2018 年 7 月动工，预计于 2019 年底开始分阶段完成。撇除工程的影响，就可同比基准而言，零售额下跌 3%。

皇城恒隆广场·沈阳

沈阳的皇城恒隆广场录得 5% 的收入增幅。随着年内引入更多运动及潮流时尚品牌，零售额增加 7%。租出率为 88%。

市府恒隆广场·沈阳

虽然商场的收入减少，抵销了部分办公楼的收入增长，但沈阳的市府恒隆广场的总收入仍增加 1%。

沈阳的市府恒隆广场办公楼收入增加 15%。租出率上升至 88%。办公楼最顶的 19 层正在改建成康莱德酒店，预计于 2019 年下半年开业，势将成为沈阳的商业及社交聚会场所的热点。

由于我们继续重整及丰富租户组合，商场的收入减少 11%。商场的零售额减少 1%。为满足本地市场的需求，我们于年内引入了更多生活及家庭相关元素。租出率上升至 93%。

恒隆广场·济南

济南的恒隆广场收入上升 8%，租出率上升至 96%。零售额上升 18%。随着引入多个首次进驻当地的品种，商场的租户组合进一步优化。继上海的恒隆广场成功推出后，“恒隆会”亦于 2018 年 12 月在济南的恒隆广场正式推出。

恒隆地产有限公司（股份代号：00101） 2018 年度全年业绩摘要（续）

恒隆广场·无锡

为兴建第二座办公楼，无锡的恒隆广场商场 9%的可租赁面积需暂时关闭，但商场的收入仍增加 15%。已关闭的面积将于 2019 年中重新开放。

由于租金调升及租出率上升，商场的收入增加 19%，租出率于 2018 年底上升至 89%。零售额上升 20%。

由于全年平均租出率有所增长，办公楼的收入增加 8%。第二座办公楼已展开招租，进度良好，并预计可于 2019 年下半年交付予租户。

恒隆广场·天津

首个租赁期结束后，天津的恒隆广场正优化租户组合，商场收入下跌 1%。租出率上升至 90%。年内，零售额因市内新开业商场的竞争而减少 8%。

恒隆广场·大连

大连的恒隆广场收入因租出率上升而增加 20%，租出率于 2018 年底升至 79%。年内，商场在提升租出率及客流量方面均取得良好进展。零售额上升 36%。

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于高基数下均温和增加 3%，分别至港币 39.37 亿元及港币 33.21 亿元。整体边际利润率为 84%。

商铺

由于近年对主要租户的租金调升，我们的香港商铺组合收入稳定增加 3%至港币 23.26 亿元。受惠于零售市场的正面发展，总零售额按年增加 9%。租出率因山顶广场的资产优化工程而下跌一个百分点至 95%，倘撇除关闭部分，则上升三个百分点。

恒隆地产有限公司（股份代号：00101） 2018 年度全年业绩摘要（续）

商铺（续）

铜锣湾商铺组合的收入增加 4%。年内，占铜锣湾商铺组合 25% 零售面积的京士顿街 9 号已于第一季度全面重开，标志着 Fashion Walk 为期三年的大型资产优化项目圆满竣工。康怡广场及我们在旺角的租赁物业的收入分别增加 6% 及 2%，两者均于 2018 年底悉数租出。淘大商场的收入增加 5%，此乃租金调升及于 2018 年 8 月一间电影院开业所致。山顶广场继续进行其大型优化计划，并于 2018 年 10 月开始关闭。第一期翻新区域预计于 2019 年夏季完成并重新开业，部分餐厅则计划于 2019 年第一季度开始营业。

办公楼

香港的办公楼组合收入录得 2% 增长至港币 12.86 亿元，主要由于租金持续调升所致。我们位于中环及旺角的办公楼的收入分别增长 4% 及 7%，但位于铜锣湾的办公楼的收入减少 3%。为保持竞争力，旺角家乐坊于 2018 年开展翻新工程，整个计划预计于 2019 年完成。

3. 物业销售

由于年内出售的住宅单位远少于去年，物业销售收入减少 64% 至港币 12.27 亿元。营业溢利下降 66% 至港币 7.62 亿元。整体边际利润率为 62%。

年内出售的住宅单位，包括三间蓝塘道 23-39 的半独立式大宅及九个浪澄湾单位。

4. 物业重估

2018 年录得整体重估收益港币 41.70 亿元。香港和内地的物业组合分别录得重估收益港币 38.52 亿元及港币 3.18 亿元。

5. 股东应占溢利

股东应占基本纯利减少 26% 至港币 40.93 亿元。计入物业重估收益后，股东应占纯利减少 1% 至港币 80.78 亿元。

恒隆地产有限公司（股份代号：00101） 2018 年度全年业绩摘要（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均计划于 2019 年下半年开业。武汉的恒隆广场将于 2020 年起分期完成。

沈阳的市府恒隆广场办公楼最顶的 19 层正在改建成康莱德酒店。该酒店预计将于 2019 年下半年开业。无锡的恒隆广场第二座办公楼正如期施工。办公楼现已开始招租，并计划于 2019 年下半年交付予租户。

2018 年 5 月，恒隆地产以人民币 107 亿元成功购入杭州一幅黄金地块。我们将在这幅黄金地块发展大型高端综合商业项目，包括世界级商场及办公楼。项目计划于 2024 年起分阶段落成。

香港方面，我们计划重建牛头角淘大工业村。恒隆地产持有该物业接近 85% 的权益。我们已于 2017 年 12 月向土地审裁处递交强制拍卖该物业余下权益的申请。

7. 财务状况

于 2018 年 12 月 31 日，恒隆地产的现金及银行存款结余为港币 123.63 亿元，债项总额为港币 272.53 亿元，故净债项结余为港币 148.90 亿元（2017 年 12 月 31 日：港币 27.14 亿元）。

净债项股权比率为 10.4%（2017 年 12 月 31 日：1.9%），债项股权比率为 19.0%（2017 年 12 月 31 日：17.4%）。

恒隆集团有限公司（股份代号：00010）

2018 年度全年业绩摘要

1. 总收入及营业溢利

由于年内出售较少住宅单位，总收入减少 15%至港币 100.15 亿元。总营业溢利减少 13%至港币 72.49 亿元。

2. 物业租赁

物业租赁的总收入增加 5%至港币 87.84 亿元。香港租赁物业组合的收入增加 3%，而内地物业收入增加 7%。物业租赁总营业溢利增加 7%至港币 64.84 亿元。

甲、内地组合

内地全部租赁物业组合的收入增加 4%至人民币 39.50 亿元，倘撇除上海的港汇恒隆广场因翻新而暂时关闭的部分面积则增加 7%。年内，增长动力强劲，内地物业的收入于 2018 年下半年及上半年按年分别录得 6%及 2%的增长。当中，上海以外的内地物业收入全年上升 7%，而下半年更录得 9%的增幅。平均边际利润率上升两个百分点至 65%。

恒隆广场·上海

上海的恒隆广场商场及办公楼表现强劲，总收入增加 10%。

年内，商场的收入增加 12%。商场已成功确立其作为 Home to Luxury 的领先市场地位，抓紧高端消费品销售的上升势头，推动其收入及零售额的强劲增长。2018 年 9 月，商场推出全新会员计划“恒隆会”。“恒隆会”致力为顾客提供专属及个人化的服务体验，让我们与忠实顾客建立更密切及更持久的关系。商场的零售额增长 13%，租出率上升至 99%。

由于新增租赁及现有租户扩张，上海的恒隆广场两座办公楼的收入增加 7%。整体租出率上升至 95%。

恒隆集团有限公司（股份代号：00010） 2018 年度全年业绩摘要（续）

港汇恒隆广场·上海

受资产优化计划影响，上海的港汇恒隆广场的总收入下降 5%，倘撇除翻新工程的影响，则上升 1%。涵盖整个北座的第一期优化工程已经完成，并已于 2018 年 9 月重新开业。涵盖南座主体部分的第二期优化计划已于 2018 年 7 月动工，预计于 2019 年底开始分阶段完成。倘撇除工程的影响，就可同比基准而言，零售额按年下跌 3%。

上海的港汇恒隆广场办公楼收入增加 6%，主要由于租出率上升至 94%所致。

皇城恒隆广场·沈阳

沈阳的皇城恒隆广场的收入增加 5%。年内，商场引入多个运动及潮流时尚品牌。零售额增加 7%，租出率为 88%。

市府恒隆广场·沈阳

虽然商场的收入减少，抵销了部分办公楼收入的增长，但沈阳的市府恒隆广场的总收入仍增加 1%。

沈阳的市府恒隆广场办公楼收入增加 15%。租出率上升至 88%。办公楼最顶的 19 层正在改建成康莱德酒店，预计于 2019 年下半年开业。

由于我们持续优化租户组合，商场的收入减少 11%，而商场的零售额减少 1%。为满足本地市场的需求，我们于年内引入了更多生活及家庭相关元素。租出率上升至 93%。

恒隆广场·济南

收入上升 8%，而租出率上升至 96%。零售额上升 18%。商场进一步优化租户组合，引入多个首次于济南亮相的品牌。继上海的恒隆广场成功推出后，“恒隆会”已于 2018 年 12 月在济南的恒隆广场正式推出。

恒隆集团有限公司（股份代号：00010） 2018 年度全年业绩摘要（续）

恒隆广场·无锡

为兴建第二座办公楼，无锡的恒隆广场商场可租赁面积的 9% 需暂时关闭，但收入仍增加 15%。关闭的面积于 2019 年中重新开放。

由于租金调升及租出率上升，商场的收入大增 19%，零售额增加 20%。租出率上升至 89%。

由于全年平均租出率增长，办公楼的收入增加 8%。这座办公楼无论在租出率及实际租金方面的表现均比其他市内的甲级办公楼优胜。第二座办公楼预计将于 2019 年下半年交付予租户。

恒隆广场·天津

自 2014 年开业推出的首个租赁期结束后，商场正在进行租户重组，因此天津的恒隆广场商场的收入减少 1%。于 2018 年底，租出率升至 90%。由于年内来自市内新开业商场的竞争愈趋激烈，零售额减少 8%。

恒隆广场·大连

由于在提升租出率及客流量方面均取得良好进展，商场收入增加 20%。租出率上升至 79%。受惠于时尚及餐饮租户的业务增长，零售额上升 36%。

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于高基数下均温和增加 3%，分别至港币 40.98 亿元及港币 34.50 亿元。整体边际利润率为 84%。

商铺

由于对主要租户的租金调升，香港商铺组合收入增加 3% 至港币 23.44 亿元。整体租出率因山顶广场翻新工程的影响而轻微下跌至 95%，但就可比基准而言，则上升两个百分点。受惠于零售市场的正面发展，总零售额按年大增 8%。

恒隆集团有限公司（股份代号：00010） 2018 年度全年业绩摘要（续）

商铺（续）

铜锣湾商铺组合的收入增加 4%。年内，占铜锣湾商铺组合 25% 零售面积的京士顿街 9 号已于第一季度全面重开，标志着 Fashion Walk 为期三年的大型资产优化项目圆满竣工。康怡广场及我们在旺角的租赁物业的收入分别增加 6% 及 2%，两者均于 2018 年底悉数租出。淘大商场的收入增加 5%，此乃由于租金调升及 2018 年 8 月一间新电影院开业所致。山顶广场继续开展其大型优化计划，并于 2018 年 10 月起全面关闭。第一期翻新区域预计将于 2019 年夏季完成并重新开业，而部分餐厅则计划于 2019 年第一季度开始营业。

办公楼

我们香港的办公楼组合的收入增加 2% 至港币 14.29 亿元，主要由于租金持续调升所致。我们位于中环及旺角的办公楼的收入分别上升 4% 及 7%，但位于铜锣湾的办公楼的收入下滑 3%。为保持租赁物业的竞争力，我们于 2018 年开展旺角家乐坊的翻新工程，整个工程预计于 2019 年完成。

3. 物业销售

由于年内出售的住宅单位远少于去年，物业销售收入减少 64% 至港币 12.31 亿元。营业溢利下降 66% 至港币 7.65 亿元。整体边际利润率为 62%。

出售的住宅单位包括三间蓝塘道 23-39 的半独立式大宅、九个浪澄湾单位，以及名贤居及恒丽园六个停车位。

4. 物业重估

2018 年录得整体重估收益港币 42.98 亿元。香港和内地的物业组合分别录得重估收益港币 39.93 亿元及港币 3.05 亿元。

5. 股东应占溢利

股东应占基本纯利减少 21% 至港币 26.31 亿元。计入物业重估收益后，股东应占纯利减少 1% 至港币 52.85 亿元。

恒隆集团有限公司（股份代号：00010） 2018 年度全年业绩摘要（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均计划于 2019 年下半年开业。武汉的恒隆广场将于 2020 年起分期完成。

沈阳的市府恒隆广场办公楼最顶的 19 层正在改建成康莱德酒店。该酒店预计将于 2019 年下半年开业。无锡的恒隆广场第二座办公楼正如期施工。办公楼现已开始招租，并计划于 2019 年下半年交付予租户。

2018 年 5 月，恒隆地产以人民币 107 亿元成功购入杭州一幅黄金地块。我们将在这幅黄金地块发展大型高端综合商业项目，包括世界级商场及办公楼。项目计划于 2024 年起分阶段落成。

香港方面，我们计划重建牛头角淘大工业村。恒隆地产持有该物业接近 85% 的权益。我们已于 2017 年 12 月向土地审裁处递交强制拍卖该物业余下权益的申请。

7. 财务状况

于 2018 年 12 月 31 日，恒隆集团的现金及银行存款结余为港币 125.09 亿元，债项总额为港币 306.51 亿元，故净债项结余为港币 181.42 亿元（2017 年 12 月 31 日：港币 58.16 亿元）。

净债项股权比率为 12.0%（2017 年 12 月 31 日：3.9%），债项股权比率为 20.3%（2017 年 12 月 31 日：18.7%）。

本新闻稿于恒隆网页可供下载：www.hanglung.com

传媒查询：

罗淑雯

总经理－集团传讯

(852) 2879 0282

BettyLaw@hanglung.com

谭茵元

高级经理－集团传讯

(852) 2879 0617

JenniferZYTam@hanglung.com