



供即時發布

## 無懼市況波動 強勁勢頭推動恒隆核心租賃業務持續增長

(香港, 2019年1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2018年12月31日止年度業績。

### 2018年度全年業績概要:

	恒隆地產	恒隆集團
總收入	-16% 至 94.08 億港元	-15% 至 100.15 億港元
物業租賃收入	+5% 至 81.81 億港元	+5% 至 87.84 億港元
— 內地	+7% 至 42.44 億港元	+7% 至 46.86 億港元
— 香港	+3% 至 39.37 億港元	+3% 至 40.98 億港元
物業銷售收入	-64% 至 12.27 億港元	-64% 至 12.31 億港元
總營業溢利	-14% 至 68.22 億港元	-13% 至 72.49 億港元
— 物業租賃	+7% 至 60.60 億港元	+7% 至 64.84 億港元
— 物業銷售	-66% 至 7.62 億港元	-66% 至 7.65 億港元
股東應佔純利	-1% 至 80.78 億港元	-1% 至 52.85 億港元
股東應佔基本純利	-26% 至 40.93 億港元	-21% 至 26.31 億港元
每股股息總計(港幣)	- 至 7角5仙	- 至 8角0仙
— 中期(已派發)	- 至 1角7仙	- 至 1角9仙
— 末期(建議)	- 至 5角8仙	- 至 6角1仙

面對市況波動, 香港及內地的核心物業租賃業務表現持續穩健增長。恒隆地產及恒隆集團的收入均上升5%。

恒隆集團及恒隆地產董事長陳啟宗先生說：「我們在 2018 年的租賃業務表現令人鼓舞。儘管部分租賃面積因進行資產優化計劃而需暫時關閉，但我們的租賃物業仍持續增長。這些優化計劃將提升資產的價值，亦為公司的收入增長提供動力。在 2018 年，管理層不但帶動收入增長，同時也加強了公司的盈利表現。我們下半年內地物業的收入增速，比上半年及之前一年明顯加快。由於內地高端市場的表現回穩，我們對租賃市場表示審慎樂觀。我們將加強以客為本的策略，進一步帶動增長。這將長遠提升我們的競爭力和盈利能力。」

陳啟宗續表示：「此外，公司成功於杭州購入一幅黃金地塊，也提升公司的優勢，有助把握內地發展的機遇。新項目將為公司帶來增長動力及更多的收入。」

恒隆地產和恒隆集團於內地物業組合的收入均上升 4%，分別至人民幣 35.77 億元及人民幣 39.50 億元。在香港，恒隆地產和恒隆集團租賃物業組合的收入均錄得 3% 的溫和增長，分別至港幣 39.37 億元及港幣 40.98 億元。

由於上半年香港住宅市場仍然活躍，價格不斷上漲，恒隆密切留意市場情況並成功把握多個良機在香港推售物業，包括出售三間藍塘道 23-39 的半獨立式大宅，以及九個浪澄灣單位。我們將繼續緊貼香港住宅物業市場的發展，伺機出售更多住宅單位，並於適當時候增加土地儲備。

恒隆繼續採取審慎穩健的財務管理策略，保持雄厚資本及高度的靈活性，以滿足資本承擔及長遠業務擴展計劃。

恒隆地產及恒隆集團董事局分別建議派發末期股息每股港幣 5 角 8 仙及港幣 6 角 1 仙。末期股息將於 2019 年 5 月 21 日派發予於 2019 年 5 月 7 日名列股東名冊的股東。

# 恒隆地產有限公司（股份代號：00101）

## 2018 年度全年業績摘要

### 1. 總收入及營業溢利

由於本年度出售較少住宅單位，總收入減少 16% 至港幣 94.08 億元。總營業溢利減少 14% 至港幣 68.22 億元。

### 2. 物業租賃

物業租賃的總收入增加 5% 至港幣 81.81 億元。內地物業組合的收入增加 7%，而香港的物業組合收入按年增加 3%。物業租賃總營業溢利增加 7% 至港幣 60.60 億元。

#### 甲、內地組合

內地全部租賃物業組合的收入增加 4% 至人民幣 35.77 億元。年內，增長動力強勁，內地物業的收入於 2018 年下半年及上半年按年分別錄得 6% 及 2% 的增長。當中，上海以外的內地物業收入全年上升 7%，而下半年更錄得 9% 的增幅。平均邊際利潤率上升三個百分點至 65%。

#### *恒隆廣場·上海*

由於商場及辦公樓表現強勁，上海的恒隆廣場的總收入增加 10%。

上海的恒隆廣場商場的表現令人鼓舞，收入及零售額分別增加 12% 及 13%。商場已成功確立其作為 Home to Luxury 的領先市場地位，抓緊高端消費品銷售的上升勢頭，推動其收入及零售額的強勁增長。2018 年 9 月，商場推出全新會員計劃「恒隆會」。「恒隆會」致力為顧客提供專屬及個人化的服務體驗，讓我們與忠實顧客建立更密切及更持久的關係。

受惠於新租戶進駐及現有租戶的擴張，上海的恒隆廣場的辦公樓收入上升 7%。整體租出率上升至 95%。

## 恒隆地產有限公司（股份代號：00101） 2018 年度全年業績摘要（續）

### **港匯恒隆廣場·上海（商場部分）**

受 2017 年啟動的三年資產優化計劃影響，上海的港匯恒隆廣場商場收入下降 9%，倘撇除翻新工程的影響，則保持平穩。涵蓋整個北座的第一期優化工程已經完成，並已於 2018 年 9 月重新開業。涵蓋南座主體部分的第二期優化計劃已於 2018 年 7 月動工，預計於 2019 年底開始分階段完成。撇除工程的影響，就可同比基準而言，零售額下跌 3%。

### **皇城恒隆廣場·瀋陽**

瀋陽的皇城恒隆廣場錄得 5% 的收入增幅。隨著年內引入更多運動及潮流時尚品牌，零售額增加 7%。租出率為 88%。

### **市府恒隆廣場·瀋陽**

雖然商場的收入減少，抵銷了部分辦公樓的收入增長，但瀋陽的市府恒隆廣場的總收入仍增加 1%。

瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓收入增加 15%。租出率上升至 88%。辦公樓最頂的 19 層正在改建成康萊德酒店，預計於 2019 年下半年開業，勢將成為瀋陽的商業及社交聚會場所的熱點。

由於我們繼續重整及豐富租戶組合，商場的收入減少 11%。商場的零售額減少 1%。為滿足本地市場的需求，我們於年內引入了更多生活及家庭相關元素。租出率上升至 93%。

### **恒隆廣場·濟南**

濟南的恒隆廣場收入上升 8%，租出率上升至 96%。零售額上升 18%。隨着引入多個首次進駐當地的品牌，商場的租戶組合進一步優化。繼上海的恒隆廣場成功推出後，「恒隆會」亦於 2018 年 12 月在濟南的恒隆廣場正式推出。

## 恒隆地產有限公司（股份代號：00101） 2018 年度全年業績摘要（續）

### **恒隆廣場·無錫**

為興建第二座辦公樓，無錫的恒隆廣場商場 9%的可租賃面積需暫時關閉，但商場的收入仍增加 15%。已關閉的面積將於 2019 年中重新開放。

由於租金調升及租出率上升，商場的收入增加 19%，租出率於 2018 年底上升至 89%。零售額上升 20%。

由於全年平均租出率有所增長，辦公樓的收入增加 8%。第二座辦公樓已展開招租，進度良好，並預計可於 2019 年下半年交付予租戶。

### **恒隆廣場·天津**

首個租賃期結束後，天津的恒隆廣場正優化租戶組合，商場收入下跌 1%。租出率上升至 90%。年內，零售額因市內新開業商場的競爭而減少 8%。

### **恒隆廣場·大連**

大連的恒隆廣場收入因租出率上升而增加 20%，租出率於 2018 年底升至 79%。年內，商場在提升租出率及客流量方面均取得良好進展。零售額上升 36%。

## **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於高基數下均溫和增加 3%，分別至港幣 39.37 億元及港幣 33.21 億元。整體邊際利潤率為 84%。

### **商舖**

由於近年對主要租戶的租金調升，我們的香港商舖組合收入穩定增加 3%至港幣 23.26 億元。受惠於零售市場的正面發展，總零售額按年增加 9%。租出率因山頂廣場的資產優化工程而下跌一個百分點至 95%，倘撇除關閉部分，則上升三個百分點。

## 恒隆地產有限公司（股份代號：00101） 2018 年度全年業績摘要（續）

### **商舖（續）**

銅鑼灣商舖組合的收入增加 4%。年內，佔銅鑼灣商舖組合 25% 零售面積的京士頓街 9 號已於第一季度全面重開，標誌着 Fashion Walk 為期三年的大型資產優化項目圓滿竣工。康怡廣場及我們在旺角的租賃物業的收入分別增加 6% 及 2%，兩者均於 2018 年底悉數租出。淘大商場的收入增加 5%，此乃租金調升及於 2018 年 8 月一間電影院開業所致。山頂廣場繼續進行其大型優化計劃，並於 2018 年 10 月開始關閉。第一期翻新區域預計於 2019 年夏季完成並重新開業，部分餐廳則計劃於 2019 年第一季度開始營業。

### **辦公樓**

香港的辦公樓組合收入錄得 2% 增長至港幣 12.86 億元，主要由於租金持續調升所致。我們位於中環及旺角的辦公樓的收入分別增長 4% 及 7%，但位於銅鑼灣的辦公樓的收入減少 3%。為保持競爭力，旺角家樂坊於 2018 年開展翻新工程，整個計劃預計於 2019 年完成。

### **3. 物業銷售**

由於年內出售的住宅單位遠少於去年，物業銷售收入減少 64% 至港幣 12.27 億元。營業溢利下降 66% 至港幣 7.62 億元。整體邊際利潤率為 62%。

年內出售的住宅單位，包括三間藍塘道 23-39 的半獨立式大宅及九個浪澄灣單位。

### **4. 物業重估**

2018 年錄得整體重估收益港幣 41.70 億元。香港和內地的物業組合分別錄得重估收益港幣 38.52 億元及港幣 3.18 億元。

### **5. 股東應佔溢利**

股東應佔基本純利減少 26% 至港幣 40.93 億元。計入物業重估收益後，股東應佔純利減少 1% 至港幣 80.78 億元。

## 恒隆地產有限公司（股份代號：00101） 2018 年度全年業績摘要（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均計劃於 2019 年下半年開業。武漢的恒隆廣場將於 2020 年起分期完成。

瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓最頂的 19 層正在改建成康萊德酒店。該酒店預計將於 2019 年下半年開業。無錫的恒隆廣場第二座辦公樓正如期施工。辦公樓現已開始招租，並計劃於 2019 年下半年交付予租戶。

2018 年 5 月，恒隆地產以人民幣 107 億元成功購入杭州一幅黃金地塊。我們將在這幅黃金地塊發展大型高端綜合商業項目，包括世界級商場及辦公樓。項目計劃於 2024 年起分階段落成。

香港方面，我們計劃重建牛頭角淘大工業村。恒隆地產持有該物業接近 85% 的權益。我們已於 2017 年 12 月向土地審裁處遞交強制拍賣該物業餘下權益的申請。

### 7. 財務狀況

於 2018 年 12 月 31 日，恒隆地產的現金及銀行存款結餘為港幣 123.63 億元，債項總額為港幣 272.53 億元，故淨債項結餘為港幣 148.90 億元（2017 年 12 月 31 日：港幣 27.14 億元）。

淨債項股權比率為 10.4%（2017 年 12 月 31 日：1.9%），債項股權比率為 19.0%（2017 年 12 月 31 日：17.4%）。

# 恒隆集團有限公司（股份代號：00010）

## 2018 年度全年業績摘要

### 1. 總收入及營業溢利

由於年內出售較少住宅單位，總收入減少 15% 至港幣 100.15 億元。總營業溢利減少 13% 至港幣 72.49 億元。

### 2. 物業租賃

物業租賃的總收入增加 5% 至港幣 87.84 億元。香港租賃物業組合的收入增加 3%，而內地物業收入增加 7%。物業租賃總營業溢利增加 7% 至港幣 64.84 億元。

#### 甲、內地組合

內地全部租賃物業組合的收入增加 4% 至人民幣 39.50 億元，倘撇除上海的港匯恒隆廣場因翻新而暫時關閉的部分面積則增加 7%。年內，增長動力強勁，內地物業的收入於 2018 年下半年及上半年按年分別錄得 6% 及 2% 的增長。當中，上海以外的內地物業收入全年上升 7%，而下半年更錄得 9% 的增幅。平均邊際利潤率上升兩個百分點至 65%。

#### *恒隆廣場·上海*

上海的恒隆廣場商場及辦公樓表現強勁，總收入增加 10%。

年內，商場的收入增加 12%。商場已成功確立其作為 **Home to Luxury** 的領先市場地位，抓緊高端消費品銷售的上升勢頭，推動其收入及零售額的強勁增長。2018 年 9 月，商場推出全新會員計劃「恒隆會」。「恒隆會」致力為顧客提供專屬及個人化的服務體驗，讓我們與忠實顧客建立更密切及更持久的關係。商場的零售額增長 13%，租出率上升至 99%。

由於新增租賃及現有租戶擴張，上海的恒隆廣場兩座辦公樓的收入增加 7%。整體租出率上升至 95%。



## 恒隆集團有限公司（股份代號：00010） 2018 年度全年業績摘要（續）

### **港匯恒隆廣場·上海**

受資產優化計劃影響，上海的港匯恒隆廣場的總收入下降 5%，倘撇除翻新工程的影響，則上升 1%。涵蓋整個北座的第一期優化工程已經完成，並已於 2018 年 9 月重新開業。涵蓋南座主體部分的第二期優化計劃已於 2018 年 7 月動工，預計於 2019 年底開始分階段完成。倘撇除工程的影響，就可同比基準而言，零售額按年下跌 3%。

上海的港匯恒隆廣場辦公樓收入增加 6%，主要由於租出率上升至 94% 所致。

### **皇城恒隆廣場·瀋陽**

瀋陽的皇城恒隆廣場的收入增加 5%。年內，商場引入多個運動及潮流時尚品牌。零售額增加 7%，租出率為 88%。

### **市府恒隆廣場·瀋陽**

雖然商場的收入減少，抵銷了部分辦公樓收入的增長，但瀋陽的市府恒隆廣場的總收入仍增加 1%。

瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓收入增加 15%。租出率上升至 88%。辦公樓最頂的 19 層正在改建成康萊德酒店，預計於 2019 年下半年開業。

由於我們持續優化租戶組合，商場的收入減少 11%，而商場的零售額減少 1%。為滿足本地市場的需求，我們於年內引入了更多生活及家庭相關元素。租出率上升至 93%。

### **恒隆廣場·濟南**

收入上升 8%，而租出率上升至 96%。零售額上升 18%。商場進一步優化租戶組合，引入多個首次於濟南亮相的品牌。繼上海的恒隆廣場成功推出後，「恒隆會」已於 2018 年 12 月在濟南的恒隆廣場正式推出。

## 恒隆集團有限公司（股份代號：00010） 2018 年度全年業績摘要（續）

### **恒隆廣場·無錫**

為興建第二座辦公樓，無錫的恒隆廣場商場可租賃面積的 9% 需暫時關閉，但收入仍增加 15%。關閉的面積於 2019 年中重新開放。

由於租金調升及租出率上升，商場的收入大增 19%，零售額增加 20%。租出率上升至 89%。

由於全年平均租出率增長，辦公樓的收入增加 8%。這座辦公樓無論在租出率及實際租金方面的表現均比其他市內的甲級辦公樓優勝。第二座辦公樓預計將於 2019 年下半年交付予租戶。

### **恒隆廣場·天津**

自 2014 年開業推出的首個租賃期結束後，商場正在進行租戶重組，因此天津的恒隆廣場商場的收入減少 1%。於 2018 年底，租出率升至 90%。由於年內來自市內新開業商場的競爭愈趨激烈，零售額減少 8%。

### **恒隆廣場·大連**

由於在提升租出率及客流量方面均取得良好進展，商場收入增加 20%。租出率上升至 79%。受惠於時尚及餐飲租戶的業務增長，零售額上升 36%。

## **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於高基數下均溫和增加 3%，分別至港幣 40.98 億元及港幣 34.50 億元。整體邊際利潤率為 84%。

### **商舖**

由於對主要租戶的租金調升，香港商舖組合收入增加 3% 至港幣 23.44 億元。整體租出率因山頂廣場翻新工程的影響而輕微下跌至 95%，但就可比基準而言，則上升兩個百分點。受惠於零售市場的正面發展，總零售額按年大增 8%。

## 恒隆集團有限公司（股份代號：00010） 2018 年度全年業績摘要（續）

### **商舖（續）**

銅鑼灣商舖組合的收入增加 4%。年內，佔銅鑼灣商舖組合 25% 零售面積的京士頓街 9 號已於第一季度全面重開，標誌着 Fashion Walk 為期三年的大型資產優化項目圓滿竣工。康怡廣場及我們在旺角的租賃物業的收入分別增加 6% 及 2%，兩者均於 2018 年底悉數租出。淘大商場的收入增加 5%，此乃由於租金調升及 2018 年 8 月一間新電影院開業所致。山頂廣場繼續開展其大型優化計劃，並於 2018 年 10 月起全面關閉。第一期翻新區域預計將於 2019 年夏季完成並重新開業，而部分餐廳則計劃於 2019 年第一季度開始營業。

### **辦公樓**

我們香港的辦公樓組合的收入增加 2% 至港幣 14.29 億元，主要由於租金持續調升所致。我們位於中環及旺角的辦公樓的收入分別上升 4% 及 7%，但位於銅鑼灣的辦公樓的收入下滑 3%。為保持租賃物業的競爭力，我們於 2018 年開展旺角家樂坊的翻新工程，整個工程預計於 2019 年完成。

### **3. 物業銷售**

由於年內出售的住宅單位遠少於去年，物業銷售收入減少 64% 至港幣 12.31 億元。營業溢利下降 66% 至港幣 7.65 億元。整體邊際利潤率為 62%。

出售的住宅單位包括三間藍塘道 23-39 的半獨立式大宅、九個浪澄灣單位，以及名賢居及恒麗園六個停車位。

### **4. 物業重估**

2018 年錄得整體重估收益港幣 42.98 億元。香港和內地的物業組合分別錄得重估收益港幣 39.93 億元及港幣 3.05 億元。

### **5. 股東應佔溢利**

股東應佔基本純利減少 21% 至港幣 26.31 億元。計入物業重估收益後，股東應佔純利減少 1% 至港幣 52.85 億元。

## 恒隆集團有限公司（股份代號：00010） 2018 年度全年業績摘要（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均計劃於 2019 年下半年開業。武漢的恒隆廣場將於 2020 年起分期完成。

瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓最頂的 19 層正在改建成康萊德酒店。該酒店預計將於 2019 年下半年開業。無錫的恒隆廣場第二座辦公樓正如期施工。辦公樓現已開始招租，並計劃於 2019 年下半年交付予租戶。

2018 年 5 月，恒隆地產以人民幣 107 億元成功購入杭州一幅黃金地塊。我們將在這幅黃金地塊發展大型高端綜合商業項目，包括世界級商場及辦公樓。項目計劃於 2024 年起分階段落成。

香港方面，我們計劃重建牛頭角淘大工業村。恒隆地產持有該物業接近 85% 的權益。我們已於 2017 年 12 月向土地審裁處遞交強制拍賣該物業餘下權益的申請。

### 7. 財務狀況

於 2018 年 12 月 31 日，恒隆集團的現金及銀行存款結餘為港幣 125.09 億元，債項總額為港幣 306.51 億元，故淨債項結餘為港幣 181.42 億元（2017 年 12 月 31 日：港幣 58.16 億元）。

淨債項股權比率為 12.0%（2017 年 12 月 31 日：3.9%），債項股權比率為 20.3%（2017 年 12 月 31 日：18.7%）。

本新聞稿於恒隆網頁可供下載：[www.hanglung.com](http://www.hanglung.com)

傳媒查詢：

羅淑雯  
總經理－集團傳訊  
(852) 2879 0282  
[BettyLaw@hanglung.com](mailto:BettyLaw@hanglung.com)

譚茵元  
高級經理－集團傳訊  
(852) 2879 0617  
[JenniferZYTam@hanglung.com](mailto:JenniferZYTam@hanglung.com)