



供即時發布

核心租賃業務持續增長 恒隆蓄勢待創新高

(香港, 2018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) 今日宣佈截至2017年12月31日止年度業績。

2017年度全年業績概要:

	恒隆地產	恒隆集團
總收入	-14% 至 111.99 億港元	-14% 至 117.74 億港元
租金收入	+1% 至 77.79 億港元	- 至 83.54 億港元
— 內地	-1% 至 39.58 億港元	-1% 至 43.72 億港元
— 香港	+2% 至 38.21 億港元	+2% 至 39.82 億港元
物業銷售收入	-36% 至 34.20 億港元	-36% 至 34.20 億港元
總營業溢利	-11% 至 79.10 億港元	-11% 至 83.12 億港元
— 物業租賃	-1% 至 56.72 億港元	-1% 至 60.74 億港元
— 物業銷售	-30% 至 22.38 億港元	-30% 至 22.38 億港元
股東應佔純利	+31% 至 81.24 億港元	+43% 至 53.14 億港元
股東應佔基本純利	-13% 至 55.30 億港元	-12% 至 33.14 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

受惠於上海及香港多項資產優化項目竣工帶來貢獻, 香港及內地核心物業租賃業務表現保持平穩。恒隆地產的租賃物業租金收入增加至港幣 77.79 億元, 而恒隆集團則持平於港幣 83.54 億元。

恒隆集團及恒隆地產董事長陳啟宗先生說：「於 2017 年，我們看見香港及內地的零售市場持續復甦，這現象在內地一線城市的奢侈品零售市場更為明顯。整體而言，政府持續刺激個人消費，促進了『新零售』市場的進一步發展，亦變得多元化。透過考慮周詳的資產優化計劃，我們為租賃物業改善租戶組合，同時提升設施和服務，從而把握市場上升的趨勢，為租賃物業組合建立更穩固的基礎。我相信憑藉管理層的不懈努力，持續優化業務，公司在未來的日子將蓬勃發展，業績創出新高。」

內地方面，倘剔除因翻新而關閉的可租賃面積，我們所有物業的零售額均錄得增長，當中以上海的恒隆廣場的業績尤其顯著。隨着該商場的翻新計劃完工，上海的恒隆廣場鞏固了其作為中國奢侈品品牌集中地（Home to Luxury）的定位。陳先生表示：「20 多年前，我們選擇在上海投資，開展恒隆在內地市場發展的時代。自此，我們已成功在內地多個城市建立甚具代表性的地標項目。上海的恒隆廣場在完成優化工程後，其零售額強勢增長 26%，證明項目已成功蛻變成現代高端零售的象徵，重塑中國零售市場的形勢。」上海的港匯恒隆廣場於 2017 年年初啟動為期三年的大型優化計劃，工程分階段進行，直至 2019 年年中完成。翻新工程不僅加強商場的長久競爭力，亦將進一步鞏固恒隆於內地經營高端商場的領導地位。

在香港，恒隆地產及恒隆集團的租金收入均按年增長 2%。銅鑼灣京士頓街 9 號的翻新計劃已於 2017 年下半年完成。這個面積達 10 萬平方呎的零售地段已煥然一新，為顧客提供獨特精彩的現代時尚生活體驗，同時標誌着 Fashion Walk 正式完成整個資產優化計劃，成為城中標誌性的購物樞紐。恒隆亦繼續推進香港各項精心策劃的資產優化工程，其中山頂廣場第一期的翻新工程已於 2017 年 3 月動工，翻新部分預計於 2018 年底前重新開放，為香港這個最具代表性的旅遊景點引進新的購物及消閒概念。

恒隆將繼續採取審慎穩健的財務管理策略，支持長遠發展、滿足資本承擔及繼續業務擴張計劃。

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 2018 年 5 月 16 日派發予於 2018 年 5 月 3 日名列股東名冊的股東。

本新聞稿於恒隆網頁可供下載：www.hanglung.com

傳媒查詢：

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

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

恒隆地產有限公司（股份代號：00101）

2017 年度全年業績摘要

1. 總收入及營業溢利

由於 2017 年度出售較少住宅單位，總收入減少 14% 至港幣 111.99 億元。總營業溢利下降 11% 至港幣 79.10 億元。

2. 物業租賃

租賃物業的總收入增長 1% 至港幣 77.79 億元，倘撇除因資產升級而短期關閉的面積，則上升 4%。香港租賃物業組合的租金收入增長 2%，內地租賃物業組合以人民幣計價的租金收入保持平穩。物業租賃總營業溢利下跌 1% 至港幣 56.72 億元。

甲、內地物業組合

內地租賃物業組合的整體收入持平於人民幣 34.30 億元，倘撇除因翻新而暫時關閉的面積，則上升 5%。平均邊際利潤率為 62%。

恒隆廣場·上海

上海的恒隆廣場的總租金收入增加 8%，主要受惠於商場的貢獻。

資產優化完成後，商場的表現強勁，租金收入增長 22%，零售額亦增加 26%。上海的恒隆廣場已鞏固其作為上海乃至內地的頂尖奢侈品匯聚地的定位，租金收入可望持續增長。

年內，由於一名主要租戶在兩座辦公樓內調遷轉租，加上部分租約於年底前到期需重整出租，兩座辦公樓的收入因而減少 8%。

港匯恒隆廣場·上海（商場部分）

上海的港匯恒隆廣場商場的租金收入減少 9%，此乃由於資產優化計劃短期影響租金收入。倘剔除因翻新而關閉的 23% 可租賃面積，租金收入上升 7%。商場於 2017 年 1 月展開三年期大型優化計劃，工程將分階段進行直至 2019 年年中。部分受影響區域將自 2018 年年中起分階段重新開業。

恒隆地產有限公司（股份代號：00101）

2017 年度全年業績摘要（續）

皇城恒隆廣場·瀋陽

商場的租金收入增加 9%。由於租出率處於 90% 的高水平，在協商續約及新租約時可爭取更高的租金。受惠於更好的租戶組合，零售額比去年增加 8%。

市府恒隆廣場·瀋陽

瀋陽的市府恒隆廣場的總收入減少 7%。

商場維持其高端定位，因此受到瀋陽奢侈品消費疲弱的影響。商場的租金收入減少 25%。年內，商場與部分主要的高端租戶續約，為未來租金增長建立良好的基礎。商場的零售額按年增長 1%。

受惠於租出率上升，辦公樓的租金收入增長 24%。截至 2017 年底，租出率上升 22 個百分點至 80%。年末，餘下可供出租面積僅為 6%，因為佔租賃面積 14% 的辦公樓高區的六個樓層，在 2018 年年中才可供出租。

恒隆廣場·濟南

商場的收入增加 3%。截至 2017 年底，租出率上升三個百分點至 94%。年內，更多新興時尚品牌及優質餐飲租戶進駐商場。受惠於租戶組合優化及租出率上升，零售額按年增長 12%。

恒隆廣場·無錫

無錫的恒隆廣場的總租金收入下滑 2%，倘撇除因建造第二座辦公樓而暫時關閉商場 9% 的可租賃面積的影響，則上升 1%。

商場的表現已出現反彈。受不同類別租戶的銷售增長所帶動，商場的零售額按年增加 16%。截至 2017 年底，租出率上升七個百分點至 87%。於 2017 年度商場的可同比基礎租金收入保持平穩，為未來的增長建立穩固的基礎。

恒隆地產有限公司（股份代號：00101）

2017 年度全年業績摘要（續）

辦公樓租金收入增長 4%。該甲級辦公樓在無錫已確立了領導地位。受惠新租戶進駐及租戶擴張，截至 2017 年底，租出率上升至 87%。

恒隆廣場·天津

於重整租戶組合期間，商場租金收入按年減少 5%。截至 2017 年底，租出率上升七個百分點至 89%。零售額亦按年增長 8%。

恒隆廣場·大連

商場於 2016 年 9 月隆重開業，2017 年租金收入增加 13%。零售額亦呈現向上的趨勢。租出率上升五個百分點至 71%。

乙、香港物業組合

香港租賃物業組合的總租金收入及營業溢利分別上升 2% 及 1% 至港幣 38.21 億元及港幣 32.18 億元。整體租賃邊際利潤率為 84%。撇除閉關進行資產升級的面積，租金收入按年上升 4%。

商舖

香港商舖組合的租金收入持平於港幣 22.61 億元，主要受銅鑼灣京士頓街 9 號及山頂廣場自 2017 年年初起進行大型翻新所影響。可同比基礎的租金收入上升 3%。截至 2017 年底，整體租出率上升一個百分點至 96%。

因關閉 23% 的可租賃面積進行資產優化工程，銅鑼灣商舖組合的租金收入下降 3%。撇除受影響區域，則租金收入上升 1%。受惠於續租租金上調及租戶提升，康怡廣場及淘大商場的租金收入分別上升 9% 及 4%。旺角租賃物業的租金收入保持平穩。山頂廣場為期三年的翻新計劃已於 2017 年 3 月展開。工程完成後，商場的外觀將會煥然一新，內部設計及佈局亦將更臻完善。

恒隆地產有限公司（股份代號：00101）

2017 年度全年業績摘要（續）

辦公樓

香港的辦公樓組合租金收入增長 5% 至港幣 12.57 億元，主要受惠租金調升及租出率上升。中環及銅鑼灣的辦公樓分別錄得 7% 及 4% 的租金收入增長。旺角辦公樓的租金收入按年上升 5%。

3. 物業銷售

由於 2017 年度出售較少住宅單位，物業銷售收入減少 36% 至港幣 34.20 億元，營業溢利下跌 30% 至港幣 22.38 億元。整體邊際利潤率為 65%。

售出的住宅單位包括 226 個浪澄灣單位、一間藍塘道 23-39 半獨立式大宅及最後一個君臨天下單位（複式）。

4. 物業重估

2017 年的整體重估收益為港幣 25.99 億元，其中香港物業組合錄得重估收益港幣 28.55 億元，部分被內地物業組合的重估減值港幣 2.56 億元所抵銷。

5. 股東應佔純利

股東應佔基本純利減少 13% 至港幣 55.30 億元。計入投資物業重估收益後，股東應佔純利增加 31% 至港幣 81.24 億元。

6. 發展中項目

所有內地發展中項目繼續按計劃推進。昆明的恒隆廣場商場預期於 2019 年年中開業。武漢的恒隆廣場計劃於 2019 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正在進行，預計於 2019 年年中完成。瀋陽的市府恒隆廣場的辦公樓的最頂 19 層正在改建成一間五星級康萊德酒店，預期將於 2019 年開業。

恒隆地產有限公司（股份代號：00101）
2017 年度全年業績摘要（續）

7. 財務狀況

於 2017 年 12 月 31 日，恒隆地產的現金及銀行存款結餘總額為港幣 221.06 億元，債項總額為港幣 248.20 億元，故淨債項結餘為港幣 27.14 億元（2016 年 12 月 31 日：港幣 27.57 億元）。

淨債項股權比率為 1.9%（2016 年 12 月 31 日：2.1%），債項股權比率為 17.4%（2016 年 12 月 31 日：20.5%）。

恒隆集團有限公司（股份代號：00010）

2017 年度全年業績摘要

1. 總收入及營業溢利

由於 2017 年度出售較少住宅單位，總收入減少 14% 至港幣 117.74 億元。總營業溢利下降 11% 至港幣 83.12 億元。

2. 物業租賃

租賃物業的總收入持平於港幣 83.54 億元，倘撇除因資產升級而短期關閉的面積，則上升 3%。香港租賃物業組合的租金收入增長 2%，內地租賃物業組合以人民幣計價的租金收入保持平穩。物業租賃總營業溢利下跌 1% 至港幣 60.74 億元。

甲、內地物業組合

內地租賃物業組合的整體收入持平於人民幣 37.88 億元，倘撇除因翻新而暫時關閉的面積，則上升 4%。平均邊際利潤率為 63%。

恒隆廣場·上海

上海的恒隆廣場的總租金收入增加 8%，主要受惠於商場的貢獻。

資產優化完成後，商場表現強勁，租金收入增長 22%，零售額亦增加 26%。上海的恒隆廣場已鞏固其作為上海乃至內地的頂尖奢侈品匯聚地的定位，租金收入可望持續增長。

年內，由於一名主要租戶在兩座辦公樓內調遷轉租，加上部分租約於年底前到期需重整出租，兩座辦公樓的收入因而減少 8%。

港匯恒隆廣場·上海

上海的港匯恒隆廣場的總收入減少 8%，倘剔除商場大型資產優化工程的短期影響，則上升 4%。

恒隆集團有限公司（股份代號：00010）

2017 年度全年業績摘要（續）

商場的租金收入減少 9%，此乃由於資產優化工程短期影響租金收入。倘剔除因翻新而關閉的 23% 可租賃面積，租金收入上升 7%。商場於 2017 年 1 月展開三年期大型優化計劃，工程將分階段進行直至 2019 年年中。部分受影響區域將自 2018 年年中起分階段重新開業。

受 2017 年上半年的轉租期間影響，辦公樓的租金收入下跌 4%。截至 2017 年底，租出率上升一個百分點至 90%。

皇城恒隆廣場·瀋陽

商場的租金收入增加 9%。由於租出率處於 90% 的高水平，在協商續約及新租約時可爭取更高的租金。受惠於更好的租戶組合，零售額比去年增加 8%。

市府恒隆廣場·瀋陽

瀋陽的市府恒隆廣場的總收入減少 7%。

商場維持其高端定位，因此受到瀋陽奢侈品消費疲弱的影響。商場的租金收入減少 25%。年內，商場與部分主要的高端租戶續約，為未來租金增長建立良好的基礎。商場的零售額按年增長 1%。

受惠於租出率上升，辦公樓的租金收入增長 24%。截至 2017 年底，租出率上升 22 個百分點至 80%。年末，餘下可供出租面積僅為 6%，因為佔租賃面積 14% 的辦公樓高區的六個樓層，在 2018 年年中才可供出租。

恒隆廣場·濟南

商場的收入增加 3%。截至 2017 年底，租出率上升三個百分點至 94%。年內，更多新興時尚品牌及優質餐飲租戶進駐商場。受惠於租戶組合優化及租出率上升，零售額按年增長 12%。

恒隆集團有限公司（股份代號：00010）

2017 年度全年業績摘要（續）

恒隆廣場·無錫

無錫的恒隆廣場的總租金收入下滑 2%，倘撇除因建造第二座辦公樓而導致暫時關閉商場 9%的可租賃面積的影響，則上升 1%。

商場表現已出現反彈。受不同類別租戶的銷售增長所帶動，商場的零售額按年增加 16%。截至 2017 年底，租出率上升七個百分點至 87%。於 2017 年度商場的可同比基礎的租金收入保持平穩，為未來的增長建立穩固的基礎。

辦公樓租金收入增長 4%。該甲級辦公樓在無錫已確立了領導地位。受惠新租戶進駐及租戶擴張，截至 2017 年底，租出率上升至 87%。

恒隆廣場·天津

於重整租戶組合期間，商場租金收入按年減少 5%。截至 2017 年底，租出率上升七個百分點至 89%。零售額亦按年增長 8%。

恒隆廣場·大連

商場於 2016 年 9 月隆重開業，2017 年租金收入增加 13%。零售額亦呈現向上的趨勢。租出率上升五個百分點至 71%。

乙、香港物業組合

香港租賃物業組合的總租金收入及營業溢利分別上升 2% 及 1% 至港幣 39.82 億元及港幣 33.40 億元。整體租賃邊際利潤率為 84%。撇除閉關進行資產升級的面積，租金收入按年上升 4%。

商舖

香港商舖組合的租金收入持平於港幣 22.83 億元，主要受銅鑼灣京士頓街 9 號及山頂廣場自 2017 年年初起進行翻新所影響。同比租金收入上升 3%。截至 2017 年底，整體租出率上升一個百分點至 97%。

恒隆集團有限公司（股份代號：00010）

2017 年度全年業績摘要（續）

因關閉 23%的可租賃面積進行資產優化工程，銅鑼灣商舖組合的租金收入下降 3%。撇除受影響區域，則租金收入上升 1%。受惠於續租租金上調及租戶提升，康怡廣場及淘大商場的租金收入分別上升 9%及 4%。旺角租賃物業的租金收入保持平穩。山頂廣場為期三年的翻新計劃已於 2017 年 3 月展開。工程完成後，商場的外觀將會煥然一新，內部設計及佈局亦將更臻完善。

辦公樓

香港的辦公樓組合租金收入增長 4%至港幣 13.96 億元，主要受惠租金調升及租出率上升。中環及銅鑼灣的辦公樓分別錄得 7%及 4%的租金收入增長。旺角辦公樓的租金收入按年上升 5%。

3. 物業銷售

由於 2017 年度出售較少住宅單位，物業銷售收入減少 36%至港幣 34.20 億元，營業溢利下跌 30%至港幣 22.38 億元。整體邊際利潤率為 65%。

售出的住宅單位包括 226 個浪澄灣單位、一間藍塘道 23-39 半獨立式大宅及最後一個君臨天下單位（複式）。

4. 物業重估

2017 年的整體重估收益為港幣 30.85 億元，其中香港物業組合錄得重估收益港幣 33.52 億元，部分被內地物業組合的重估減值港幣 2.67 億元所抵銷。

5. 股東應佔純利

股東應佔基本純利減少 12%至港幣 33.14 億元。計入投資物業重估收益後，股東應佔純利增加 43%至港幣 53.14 億元。

6. 發展中項目

所有內地發展中項目繼續按計劃推進。昆明的恒隆廣場商場預期於 2019 年年中開業。武漢的恒隆廣場計劃於 2019 年起分階段落成。

恒隆集團有限公司（股份代號：00010）

2017 年度全年業績摘要（續）

無錫的恒隆廣場第二座辦公樓的建築工程正在進行，預計於 2019 年年中完成。瀋陽的市府恒隆廣場的辦公樓的最頂 19 層正在改建成一間五星級康萊德酒店，預期將於 2019 年開業。

7. 財務狀況

於 2017 年 12 月 31 日，恒隆集團的現金及銀行存款結餘總額為港幣 222.23 億元，債項總額為港幣 280.39 億元，故淨債項結餘為港幣 58.16 億元（2016 年 12 月 31 日：港幣 65.95 億元）。

淨債項股權比率為 3.9%（2016 年 12 月 31 日：4.8%），債項股權比率為 18.7%（2016 年 12 月 31 日：22.5%）。