



供即時發布

恒隆 2018 財政年度年報今天出版

董事長陳啟宗闡釋地緣經濟對集團策略的影響

(香港, 2019 年 3 月 21 日) 恒隆集團有限公司 (股份代號: 00010) 與恒隆地產有限公司 (股份代號: 00101) 今天出版以「建造可持續的未來」為主題的 2018 財政年度年報。

今年的年報的設計彰顯集團的五大策略, 並採用雙連式封面, 展示旗下 10 個世界級物業的獨特建築和設計特色, 並通過年報內容展現集團在各範疇中的卓越表現。

一如以往, 董事長陳啟宗先生親自撰寫刊載於年報內的〈董事長致股東函〉, 分享他對地產行業、高端零售商和公司業務的深入分析。陳啟宗先生亦進一步闡釋地緣經濟局勢, 並提醒市場應對長期的變數與困局做好準備。

陳啟宗先生指, 雖然中國的個人消費放緩, 但增長率仍可觀, 而且已成為國內經濟中重要的一環; 優質商品在眾多經濟活躍的內地城市也逐漸普及。在此大環境下, 集團不僅在上海, 而且在其他城市的購物商場表現皆令人滿意。他還透露, 在過去數月, 集團與頂級奢侈品牌已簽署或即將簽訂多份租約, 在 30 多個新租約中, 有三分之二是進駐上海以外的物業。集團多年來一直積極拓展內地業務的舉措正取得成果。

陳啟宗先生更引用了高端零售商再次在中國擴張為例, 指集團的購物商場不論在上海還是其他主要城市, 都是這些品牌優先選擇落戶的地點之一。中國政府刺激個人消費的措施奏效, 對高端消費品亦然, 這一切都對集團的業務有利。

陳啟宗先生隨後也談及集團所面對的轉折點, 並指會繼續在香港發展可供出售的項目, 但只會精挑細選。而未來數年, 集團仍會重點發展長期持有的高端商業物業。他相信, 全球經濟動盪不穩, 中國可能是相對安寧的避風港, 而且內地個人消費將繼續增長, 集團的業務也會從中獲益。

有關恒隆集團及恒隆地產年報內董事長致股東函的內容重點, 請參閱附件。

2018財政年度年報亦已上載於恒隆官方網站，歡迎瀏覽和下載：www.hanglung.com

恒隆集團

<http://www.hanglung.com/HLGAnnualReport2018/index-c.html>

恒隆地產

<http://www.hanglung.com/HLPAnnualReport2018/index-c.html>

* * *

傳媒查詢：

譚茵元

高級經理－集團傳訊

(852) 2879 0617

JenniferZYTam@hanglung.com

張嘉穎

高級經理－集團傳訊

(852) 2879 0360

WingKWCheung@hanglung.com

圖片說明



恒隆集團及恒隆地產 2018 財政年度年報以「建造可持續的未來」為主題，董事長陳啟宗先生也再次親自撰寫年報中的致股東函。

附件

恒隆集團 2018 年報致股東函重點：

- 在2000至2011年這12年間，(中國)個人消費年均升幅接近13%…隨後，2012至2017年這六年間，年均升幅雖然放緩至10.4%，但仍相當可觀。然而，內地奢侈品銷售明顯受累，過去數年的反貪腐行動固然是主因，海外奢侈品銷售上升則是另一原因。這情況直至接近2017年底才見逆轉。
- 這些頂級品牌，大部分以至全部都在2013年前叫停內地的業務拓展，不少甚至在中多個城市縮減店舖數目。一些品牌原打算遷往位置遠優於現店的購物商場，縱使新地點租金相若，仍受總公司掣肘而不獲批准。此情況持續至2017年底和2018年初。現在市場氣氛確實已經逆轉，一眾高端零售商再次信心滿滿，積極開設新店。他們近期在中國的銷售額升幅甚為可觀。
- 昔日向政府官員饋贈名牌的情況早已不復見，市場轉趨健康，而現時需求主要來自用家。市場在過去五至六年間增長緩慢，積壓了大量需求。這些品牌的目標顧客，尤其是較年青的專業人士，收入一直上升。過去幾年，由於市場信心疲弱，這群客戶減少了購物；但現在市場復甦，他們亦有更多錢可花費。
- 多個頂級品牌向我們透露，他們在全球的客戶(包括中國)的平均年齡轉趨年輕；也就是說，品牌現有及潛在消費者比以往更多。這些時裝品牌亦預計，北京政府把民眾的海外消費轉化為本地消費的政策快將見效。種種因素皆再次推動奢侈品品牌在內地擴充業務。
- 公司在2000年代中期進軍二線城市市場，是業務長遠增長的必要之舉。自2000年代以來，我們便成為了上海的Home to Luxury，並期望在2010年代逐漸在其他城市取得相同地位。
- 未來兩年，我們將在內地蓋建更多世界級商業樓面 — 共約110萬平方米的高端購物商場和摩天辦公大樓 — 多於公司歷史上任何時期。
- 我們為業績高興並對短期至中期前景感到樂觀之餘，也已經採取防禦措施。為此，我們決定儘快把內地高端服務式寓所的土地儲備完全發展，規模舉足輕重，涵蓋武漢的恒隆廣場、無錫的恒隆廣場、瀋陽的市府恒隆廣場和昆明的恒隆廣場。本人預期，這將會帶來可觀的現金流和利潤。
- 在不穩定的環境裏，中國其實可能是相對安寧的避風港。若真的如此，個人消費便會增長，我們的業務也會從中獲益。環顧全球局勢，本人為能夠參與公司在內地的業務感到慶幸。
- 短期來看，本人預期公司業務在本年度餘下時間會逐步增長。香港租賃市場表現應與2018年相若。在內地方面，我們的投資物業表現皆很可能比去年更出色。收入的躍升將於明年開始，並相信會維持數年。租金純利應在滯後約一至三年後增長。

恒隆地產 2018 年報致股東函重點：

- 數據顯示，中國的個人消費確實在放緩；去年的增長率大概略高於**8%**，為**15**年來最低。背後原因眾多，其中包括目前與美國的貿易戰，和它導致的中國國內生產總值增長放緩。這雖然並不損害整體經濟，但就業增長或會短暫受壓，而消費者信心會因而受累。
- 我們不僅在上海，而且在其他城市的購物商場的表現皆令人滿意。
- 過去數月，我們與多個頂級奢侈品牌簽訂租約，類似租約亦會接踵而來。這些新租約的總數有**30**多份，其中約三分之二屬上海以外地區……瀋陽的市府恒隆廣場將吸引數個新的頂級品牌進駐，而無錫的恒隆廣場在無錫的地位，很快就會媲美恒隆廣場在上海的地位。昆明的恒隆廣場於今年稍後開幕時，即成為城中的**Home to Luxury**。
- 上述發展趨勢告訴我們：首先，頂級時裝品牌正再度在內地擴充；其次，不論在上海還是其他主要城市，我們的購物商場都是這些品牌優先選擇落戶的地點之一；第三，中央政府近期刺激個人消費的措施奏效，對高端消費品亦然，甚至尤其有效。
- 這些知名時裝集團在決定拓展中國業務前，必已做過仔細的調研。這些品牌多數已在中國經營了**20**年或以上，經驗豐富。當中大部分在**2000**年後過度擴張，因而在**2012**至**2017**年熊市期間飽受煎熬……這些公司很清楚，雖然數據顯示個人消費增長放緩，他們卻沒有因此而卻步。
- 目前，一般消費與奢侈品消費兩個市場走勢似乎存在差異。雖然前者有轉弱趨勢，但後者卻剛好相反。其他公司旗下的個別高端物業項目經驗印證了此看法。與我們一樣，他們的業績也相當理想。這與部分歐洲時裝品牌最近的業績不謀而合。
- 雖處於有利的業內環境，但我們不會忘記地緣政治及地緣經濟所帶來的隱憂。為此，我們一直採取防禦措施，以減輕潛在的負面影響。
- 我們必須為長期的變數與困局做好準備。
- 本人相信貿易戰不僅不會損害我們的行業，其實還可能有利，至少短期內如此。北京政府因為擔心國內生產總值增長會受到不利影響，所以一直採取措施刺激正在放緩的經濟……以上種種舉措都有助刺激消費，應該是我們的佳音。