



供实时发布

恒隆 2017 财政年度年报今天出版 陈启宗：恒隆将迎来另一个增长阶段

（香港，2018 年 3 月 21 日）恒隆集团有限公司（股份代号：00010）与恒隆地产有限公司（股份代号：00101）今天出版以“根深·业茂”为主题的 2017 财政年度年报。

恒隆集团兼恒隆地产董事长陈启宗先生秉承公司一贯高度透明的管治作风，连续第 28 年亲笔以英文撰写恒隆集团及恒隆地产年报中的致股东函。陈先生在今年的致股东函中，深入阐释内地中产阶级崛起及个人消费迅速成为中国经济支柱，如何带动零售销售在经历六年的寒冬后持续复苏。他指出，现时翻新中及在建中的项目，将会显著壮大恒隆在内地的投资组合，为公司做好准备，迎接下一个增长阶段；另一方面，陈先生亦从多角度剖析环球市场情况，提醒市场人士必须对爆发全球金融危机的可能性保持警惕。

香港的土地政策及住宅楼价是市民持续关注的议题。陈启宗先生有信心，一旦土地供应重返合理水平，地价应会缓和，楼价升幅总有一天放缓。陈先生亦认为填海是另一个增加土地供应的方法，他指出九龙部分地区，以及新界的东西边陲，均可在不破坏自然景观的前提下进一步开发。

陈启宗先生亦再次重申，为保持公司的高透明度，他坚持一年两次撰写致股东函，向股东阐述管理层的举措和想法，同时讨论对公司业务意义重大的行业、经济议题，甚至国家或地区发展的情况。

有关恒隆集团及恒隆地产年报内董事长致股东函的内容重点，请参阅附件。

2017 财政年度年报亦已上载于恒隆官方网站，欢迎浏览和下载：www.hanglung.com

恒隆集团

<http://www.hanglung.com/HLGAnnualReport2017/index-c.html>

恒隆地产

<http://www.hanglung.com/HLPAnnualReport2017/index-c.html>

* * *

传媒查询:

谭茵元

高级经理－集团传讯

(852) 2879 0617

JenniferZYTam@hanglung.com

张嘉颖

集团传讯经理（传媒关系）

(852) 2879 0360

WingKWCheung@hanglung.com

图片说明



恒隆集团及恒隆地产出版以“根深·业茂”为主题的 2017 财政年度年报。

附件

恒隆集团 2017 年报致股东函重点:

- 在香港，新任行政长官林郑月娥女士于去年7月1日履新，外界期望她会延续前任行政长官梁振英先生的土地政策。也就是说，她会竭尽所能提供更多土地作住宅发展用途。
- 一旦土地供应重返较合理水平，地价应会缓和，总有一天令楼价升幅放缓。尽管未知那一天何时会到来，但应指日可待。
- 世界上任何主要的大都会皆鲜有如香港般，有大约75%的陆地被植被覆盖。香港的1,111平方公里土地面积中，约有40%列作郊野公园用途，只有不足25%属已建设土地。因此，发展1%至2%的绿化土地用作住宅发展是合理的。然而，社会存在非理性的声音否定这个观点。此举愚昧不智。土地短缺是香港许多社会弊病的根源，我们必须在可供发展的土地供应和郊野公园的保育之间取得平衡。总不能又要马儿好，又要马儿不吃草。
- 填海是另一个增加土地供应的方法……反观九龙的部分地区，以及特别是新界的东西边陲，均可在不破坏我们的自然景观的前提下，进一步开发。部分市民盲目反对所有填海工程，只会迫使地价上涨，最终导致楼价飙升。
- 个人消费会是推动中国经济的关键动力。
- 这是为何我们相信集团的业务策略，将会于未来数十年成效超卓的基本原因。
- 富裕阶层的迅速形成及其财富不断膨胀，仍然是高端货品销售强劲的主要原因……从我们部分购物商场的业绩可见，积压已久的需求加上潜在顾客的扩张这两大力量的结合，带动奢侈品销售额节节上升。
- 本人无法预测我们的股价在未来数年可以有多高，但管理层确信，我们的内在价值不久会在市场上再次被认同。

恒隆地产 2017 年报致股东函重点:

- 内地和香港的零售销售持续复苏……在内地，奢侈品销售的复苏尤其强劲。与去年同期模拟，我们所有的购物商场都有所改善……这一切说明，六年的寒冬现已成为过去。
- 各地的零售环境都有明显改善，不久将为我们的业绩带来正面的影响。本人相信，未来会有更好的日子。
- 本人对前景乐观的原因有两个。首先，在我们的行政总裁陈南禄先生的领导下，我们的管理层在过去七年脱胎换骨。我们今天是一家更好的公司，更能应对瞬息万变的市场环境。我们会继续精益求精。
- 其次，中国经济正经历理想的转变，个人消费正迅速成为中国经济的支柱。不久以前，个人消费约占整体经济的三分之一；现已远超40%……
- 我们有幸能在中国一线和二线城市等市场经营业务。中国经济每年增长6%至7%，中产收入和个人消费的增长速度比国内生产总值还要快。很多市民只是在过去10年至20年

才开始购买基本日用品以外的商品，成为购物意欲极强的消费者。

- 中国一线和二线城市的实地环境也有利零售商铺及购物商场的业务发展。这些城市有高密度的人口，为位置优越和建造优良的购物商场提供大量客流。不论是网上购物或光顾实体商店，购物皆十分便利。
- 本人敢说我们的物业的建筑超群绝伦，世上绝无仅有。我们旗下每座购物商场皆可被视为优质的公众艺术品。除了在购物商场内外放置出众的雕塑外，我们整幢建筑也是极具规模的艺术杰作。本人相信这点无人异议……我们塑造的市内风貌有效地提升了他们的城市形象……大概没有人会反对我们每个项目都是名副其实的建筑地标。
- 现阶段无法预料，但全球经济崩溃绝对是有可能的……现今全球经济面对的潜在危机，基本上源自资金过剩。
- 以现时资本流动的规模和速度，有可能对整个经济体造成严重破坏。现今高杠杆操作令金融资产的规模远大于实体经济。2007年全球金融危机正是这样形成的。
- 本人一直认为，根本问题是社会，尤其是西方社会，不断要求更大的自由度。
- 当这套理念应用到本身已经强大的资本市场，则变成提高市场效率的不断苛索。效率越高越好，自由越多越好，规模越大越好，速度越快越好，而一切尽可能在毫无制约下运作……如果普罗大众不敢提出这些理智的问题，那么金融市场早晚会把我们卷入灾难性的旋涡。本人担忧下一次金融危机或会较2007年的更严峻，从中可能需要数十年才能复原。
- 幸而中国对上文提及的危机，似乎早有警觉，故此只选择性地采纳西方国家的部分建议。举例而言，中国饱受各方压力，要求开放其资本账户，让人民币可自由兑换，但中国至今尚未同意。
- 本人颇相信中国某些政策错误早晚会影响我们，希望北京领导层能及早认清问题，并实时采取纠正措施。这正是中国近年多次做到的，而金融系统普遍有足够灵活度逆转形势；政治意志和执行手段皆具备。
- 本公司内部面对更迫切的挑战是管理层继任的问题……我们因此更应该为最高级管理层的数个职位制定继任规划。
- 零售业务行情瞬息万变，加上科技应用现今大行其道，因此我们需要委任更多年轻和深谙科技的人士加入董事局。
- 本公司的长期追随者深明恒隆是透明度最高的公司之一。这亦是为何本人一年两次撰写致股东函的原因，而篇幅远较大部分甚至全部同侪的长。当然一篇信函的质量不能单看篇幅长短，但我们可算是同业中最开明和最坦诚的，这点毋庸置疑……本人更一直竭尽所能，透过撰文、与分析员或传媒会面的公开场合等渠道，阐述管理层的举措和主要想法。

- 在每六个月向股东撰写这篇致股东函时，本人每次都会尝试论及一、两项对我们业务意义重大的议题，这超越只论及我们业务、行业与经济的表现和分析的平常报告。有时候，本人或许还评论可能影响我们的国家或地区发展的情况。
- 由2020年开始，此后连续多年，租金收入应会攀升，利润增长亦会紧随其后。本公司的另一个增长阶段应该很快就要到来。