



供即時發布

恒隆 2017 財政年度年報今天出版 陳啟宗：恒隆將迎來另一個增長階段

（香港，2018 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「根深·業茂」為主題的 2017 財政年度年報。

恒隆集團兼恒隆地產董事長陳啟宗先生秉承公司一貫高度透明的管治作風，連續第 28 年親筆以英文撰寫恒隆集團及恒隆地產年報中的致股東函。陳先生在今年的致股東函中，深入闡析內地中產階層崛起及個人消費迅速成為中國經濟支柱，如何帶動零售銷售在經歷六年的寒冬後持續復甦。他指出，現時翻新中及在建中的項目，將會顯著壯大恒隆在內地的投資組合，為公司做好準備，迎接下一個增長階段；另一方面，陳先生亦從多角度剖析環球市場情況，提醒市場人士必須對爆發全球金融危機的可能性保持警惕。

香港的土地政策及住宅樓價是市民持續關注的議題。陳啟宗先生有信心，一旦土地供應重返合理水平，地價應會緩和，樓價升幅總有一天放緩。陳先生亦認為填海是另一個增加土地供應的方法，他指出九龍部分地區，以及新界的東西邊陲，均可在不破壞自然景觀的前提下進一步開發。

陳啟宗先生亦再次重申，為保持公司的高透明度，他堅持一年兩次撰寫致股東函，向股東闡述管理層的舉措和想法，同時討論對公司業務意義重大的行業、經濟議題，甚至國家或地區發展的情況。

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。

2017 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/HLGAnnualReport2017/index-c.html>

恒隆地產

<http://www.hanglung.com/HLPAnnualReport2017/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

集團傳訊經理（傳媒關係）

(852) 2879 0360

WingKWCheung@hanglung.com

圖片說明



恒隆集團及恒隆地產出版以「根深·業茂」為主題的 2017 財政年度年報。

附件

恒隆集團 2017 年報致股東函重點：

- 在香港，新任行政長官林鄭月娥女士於去年7月1日履新，外界期望她會延續前任行政長官梁振英先生的土地政策。也就是說，她會竭盡所能提供更多土地作住宅發展用途。
- 一旦土地供應重返較合理水平，地價應會緩和，總有一天令樓價升幅放緩。儘管未知那一天何時會到來，但應指日可待。
- 世界上任何主要的大都會皆鮮有如香港般，有大約75%的陸地被植被覆蓋。香港的1,111平方公里土地面積中，約有40%列作郊野公園用途，只有不足25%屬已建設土地。因此，發展1%至2%的綠化土地用作住宅發展是合理的。然而，社會存在非理性的聲音否定這個觀點。此舉愚昧不智。土地短缺是香港許多社會弊病的根源，我們必須在可供發展的土地供應和郊野公園的保育之間取得平衡。總不能又要馬兒好，又要馬兒不吃草。
- 填海是另一個增加土地供應的方法……反觀九龍的部分地區，以及特別是新界的東西邊陲，均可在不破壞我們的自然景觀的前提下，進一步開發。部分市民盲目反對所有填海工程，只會迫使地價上漲，最終導致樓價飆升。
- 個人消費會是推動中國經濟的關鍵動力。
- 這是為何我們相信集團的業務策略，將會於未來數十年成效超卓的基本原因。
- 富裕階層的迅速形成及其財富不斷膨脹，仍然是高端貨品銷售強勁的主要原因……從我們部分購物商場的業績可見，積壓已久的需求加上潛在顧客的擴張這兩大力量的結合，帶動奢侈品銷售額節節上升。
- 本人無法預測我們的股價在未來數年可以有多高，但管理層確信，我們的內在價值不久會在市場上再次被認同。

恒隆地產 2017 年報致股東函重點：

- 內地和香港的零售銷售持續復甦……在內地，奢侈品銷售的復甦尤其強勁。與去年同期類比，我們所有的購物商場都有所改善……這一切說明，六年的寒冬現已成為過去。
- 各地的零售環境都有明顯改善，不久將為我們的業績帶來正面的影響。本人相信，未來會有更好的日子。
- 本人對前景樂觀的原因有兩個。首先，在我們的行政總裁陳南祿先生的領導下，我們的管理層在過去七年脫胎換骨。我們今天是一家更好的公司，更能應對瞬息萬變的市場環境。我們會繼續精益求精。
- 其次，中國經濟正經歷理想的轉變，個人消費正迅速成為中國經濟的支柱。不久以前，個人消費約佔整體經濟的三分之一；現已遠超40%……
- 我們有幸能在中國一線和二線城市等市場經營業務。中國經濟每年增長6%至7%，中產

收入和個人消費的增長速度比國內生產總值還要快。很多市民只是在過去10年至20年才開始購買基本日用品以外的商品，成為購物意欲極強的消費者。

- 中國一線和二線城市的實地環境也有利零售商舖及購物商場的業務發展。這些城市有高密度的人口，為位置優越和建造優良的購物商場提供大量客流。不論是網上購物或光顧實體商店，購物皆十分便利。
- 本人敢說我們的物業的建築超群絕倫，世上絕無僅有。我們旗下每座購物商場皆可被視為優質的公眾藝術品。除了在購物商場內外放置出眾的雕塑外，我們整幢建築也是極具規模的藝術傑作。本人相信這點無人異議……我們塑造的市內風貌有效地提升了他們的城市形象……大概沒有人會反對我們每個項目都是名副其實的建築地標。
- 現階段無法預料，但全球經濟崩潰絕對是有可能的……現今全球經濟面對的潛在危機，基本上源自資金過剩。
- 以現時資本流動的規模和速度，有可能對整個經濟體造成嚴重破壞。現今高槓桿操作令金融資產的規模遠大於實體經濟。2007年全球金融危機正是這樣形成的。
- 本人一直認為，根本問題是社會，尤其是西方社會，不斷要求更大的自由度。
- 當這套理念應用到本身已經強大的資本市場，則變成提高市場效率的不斷苛索。效率越高越好，自由越多越好，規模越大越好，速度越快越好，而一切盡可能在毫無制約下運作……如果普羅大眾不敢提出這些理智的問題，那麼金融市場早晚會把我們捲入災難性的旋渦。本人擔憂下一次金融危機或會較2007年的更嚴峻，從中可能需要數十年才能復原。
- 幸而中國對上文提及的危機，似乎早有警覺，故此只選擇性地採納西方國家的部分建議。舉例而言，中國飽受各方壓力，要求開放其資本帳戶，讓人民幣可自由兌換，但中國至今尚未同意。
- 本人頗相信中國某些政策錯誤早晚會影響我們，希望北京領導層能及早認清問題，並即時採取糾正措施。這正是中國近年多次做到的，而金融系統普遍有足夠靈活度逆轉形勢；政治意志和執行手段皆具備。
- 本公司內部面對更迫切的挑戰是管理層繼任的問題……我們因此更應該為最高級管理層的數個職位制定繼任規劃。
- 零售業務行情瞬息萬變，加上科技應用現今大行其道，因此我們有需要委任更多年輕和深諳科技的人士加入董事局。
- 本公司的長期追隨者深明恒隆是透明度最高的公司之一。這亦是為何本人一年兩次撰寫致股東函的原因，而篇幅遠較大部分甚至全部同儕的長。當然一篇信函的質量不能單看篇幅長短，但我們可算是同業中最開明和最坦誠的，這點毋庸置疑……本人更一直竭盡所能，透過撰文、與分析員或傳媒會面的公開場合等渠道，闡述管理層的舉措和主要想法。

- 在每六個月向股東撰寫這篇致股東函時，本人每次都會嘗試論及一、兩項對我們業務意義重大的議題，這超越只論及我們業務、行業與經濟的表現和分析的平常報告。有時候，本人或許還評論可能影響我們的國家或地區發展的情況。
- 由2020年開始，此後連續多年，租金收入應會攀升，利潤增長亦會緊隨其後。本公司的另一個增長階段應該很快就要到來。