

# 恒隆陳啟宗退休 陳文博任董事長

## 部署交棒超過10年 集團未來策略方向無大改變

恒隆集團(00010)昨日公布,現年74歲的陳啟宗將於今年4月退休,由其子陳文博接替董事長一職。陳啟宗透露,董事會在過往十多年,已經有意識地安排繼任人,認為「擇日不如今日」,現時是適當時候「交棒」;至於健康問題,他直言:「我身體沒問題,活得很好,謝謝。」陳文博表示,集團有清晰的策略和方向,未來幾年不會有大變化。

大公報記者 蔣去情(文) 麥潤田(圖)



▲恒隆集團昨日公布,陳啟宗(右)將於今年4月退任董事長,由其子陳文博(左)接任。

### 陳啟宗 金句

- 退休並非出於身體健康考慮,我身體沒問題,活得很好
- 退休不退休沒有太大影響,每天做15件事,現在少了一件,還有14件事,仍會忙得不得了
- 在較為困難的環境下,企業應當注重保命保本,而非尋求大發展,要避免犯下大的資本支出錯誤
- 保持在手資金很重要,且即便借貸水平較低,也要小心為上



- 內地住宅市場早晚會回歸正軌,不必太過悲觀,機會仍然在

大公報記者整理

陳啟宗於1991年起擔任恒隆集團董事長,在昨日舉行的恒隆集團及恒隆地產(00101)全年度業績會上,他告訴現場傳媒,公司在接班人的準備上已有12年歷史,自己去年便向董事會請辭,認為是時候留出更多空間,但也不會完全消失不見,會繼續留在辦公室裏,能幫手的就幫手,恒隆「有需要都可以搵我,無需要我都活得快樂。」

### 環境未明下接班 有助累積經驗

退休生活是否會變得單調?陳啟宗回答,自己還有許多事要去做,很多非盈利機構要管理,並計劃多看看、多旅遊,相信退休生活會非常多姿多彩,不必擔心。他說:「對我來說,退休不退休沒有太大影響,每天做15件事,現在少了一件,還有14件事,仍會忙得不得了。」

有投資者問退休是否出於健康考慮,陳啟宗直言:「我身體沒問題,活得很好,謝謝。」

其實,最初陳啟宗並未考慮讓陳文博接班,如果沒有合適的人選便會交由外人,但後來觀察了陳文博4年時間,到2014年和董事會討論後相信他有接班的可能,認為這是一路走上的結果。陳啟宗表示,任何公司在接班人選擇上都不應依賴大股東家族,不過最終結果與預期一致,「希望見到的都

見到了。」至於做出交棒決定的時機,陳啟宗反問,明天又如何?未必就比今天好,所以「擇日不如今日」。

陳文博接過話題談道,恒隆集團未來的工作方式和策略不會有大變化,指目前方向絕對合適,對於父親(陳啟宗)多年來的指引表示感謝。

### 市場欠佳 多持資金很重要

在目前市場環境下接班是否會有很大挑戰?陳文博回應,有挑戰的環境更利於累積經驗和學習,相信是好事,「若真的大晴天(blue sky)交給我,可能反而沒這麼多機會。」展望未來,陳文博持審慎樂觀態度,會盡量推進,對自己也有很高要求。

外圍市場氣氛不振,影響本地經濟。陳啟宗指出,世界始終在改變,但近幾年變得特別快,方向也不令人鼓舞,強調今日在較為困難的環境下,應當注重保命保本,而非尋求大發展,要避免犯下大的資本支出錯誤。他提醒,保持在手資金很重要,且即便借貸水平較低,也要小心為上。

陳啟宗認為,愈在困難的時刻,愈要保持樂觀。他表示,即便目前不是入市的好時機,且市場不會很快回來,但總會恢復過來,相信內地住宅市場早晚會回歸正軌,不必太過悲觀,機會仍然在人間。

## 恒隆基本盈利跌1.5% 派息60仙不變

### 去年業績

恒隆地產(00101)昨日公布2023年度全年度業績。期內收入下滑0.3%至103.2億元,主要是年內無物業銷售所致,全部收入來自物業租賃;股東應佔純利按年增長3.5%至39.7億元,未計物業重估前的基本盈利減少1.5%至41.4億元;派息維持60仙不變。恒隆預計,香港整體租賃市場依舊充滿變數和挑戰,對今年維持審慎態度。

內地物業租賃收入69.7億元,佔比67.5%。收入按人民幣計值上升8%;計及人民幣兌港元較去年貶值的影響後,以港元計值的內地物業租賃收入則上升3%。內地市場於去年初反彈,上半年整體租戶的銷售額和租賃收入分別提升42%和13%,隨着市場持續重回正軌,全年提升23%和8%。

高端商場中,除瀋陽市府恒隆廣場面臨激烈市場競爭,收入下滑1%外,其餘高端商場收入均有增長。其中上海恒隆廣場維持100%

出租率,收入增長10%;無錫恒隆廣場出租率98%,收入漲12%;大連恒隆廣場出租率則增至90%,收入亦大增19%。

### 港遊客生意市場持續改善

香港物業租賃收入33.5億元,佔比32.5%,按年增長2%。零售物業組合收入增長4%至20.1億元,市況維持穩健,以遊客生意為主的市場需求亦持續改善;辦公樓物業在需求下滑的影響下仍錄得1%的收入增長,未來將着力維持出租率於89%的較高水平;受半山區的御峯自2023年9月起展開翻新工程影響,住宅及服務式寓所業務收入按年下降7%。

恒隆地產指出,由於香港整體租賃市場自2018年起持續受壓,全面復甦需時,預期今年的市況依然嚴峻,公司將繼續集中運用「hello恒隆商場獎賞計劃」來提升購物體驗和加強與顧客的連繫,並透過資產優化計劃和資金回收舉措,發掘



▲去年內地物業租賃在恒隆地產的收入佔比達67.5%。

資料圖片

機會強化香港物業組合。物業銷售方面,恒隆地產將因應市場情況繼續推進內地高端服務式寓所品牌「恒隆府」(包括武漢「恒隆府」、昆明悅居及無錫「恒隆府」)的銷售工作。武漢「恒隆府」和香港皓日(The Aperture)首批單位預期於今年上半年交付,預售收入將於屆時入賬。



### 陳文博簡歷

2010年	加入恒隆集團
2016年	加入恒隆集團董事會成為執行董事
2020年	出任恒隆集團副董事長
2024年4月	將接替其父陳啟宗,出任恒隆集團董事長一職

大公報記者整理

## 股價瀉8.4% 花旗唱好目標12.1元

### 大行展望

恒隆地產(00101)2023年度股東應佔基本純利倒退約1.5%,花旗認為數字符合預期,但物業租賃業務除息稅前利潤與該行預期有距離。恒隆地產公布業績後,機構投資者大舉沽售股份離場,令到股價急插水跌8.4%,收報9.05元,是跌幅最大藍籌股。

恒隆地產交投急增,由上日約6330萬元,昨日增至1.58億元,大升1.49倍。對沖基金趁勢開淡倉,令到沽空金額勁升2.16倍。母公司恒隆集團(00010)股價則相對硬淨,昨日跌2.5%,收報9.6元。被問到恒隆地產股價下跌8%,陳啟宗回應稱,要去問

投資銀行和股票經紀,「他們比我更了解」。

花旗稱,恒隆地產淨負債增至454億元,按年增加約50億元,資本支出主要投放在多個內地及香港項目。恒隆地產2023年底槓桿比率31.9%,高於2022年底的28.1%;全年總股息持平,亦符合預期。

### 大摩給予13.1元目標

花旗維持恒隆地產「買入」評級,目標價為12.1元。大摩則維持「與大市同步」評級,目標價13.1元。富瑞給予的目標價相對較低,只有11元,另給予「持有」評級。

### 恒隆地產(00101)業績簡表

項目	業績表現	按年變幅
總收入	103.2億元	▼ 0.3%
· 內地租賃收入	69.7億元	▲ 3.2%
· 香港租賃收入	33.5億元	▲ 2.1%
· 物業銷售收入	-	▼ 100%
股東應佔純利	39.7億元	▲ 3.5%
基本盈利	41.4億元	▼ 1.5%
末期股息	60仙	維持不變

### 恒隆集團(00010)業績簡表

項目	業績表現	按年變幅
總收入	108.8億元	▼ 0.5%
· 內地租賃收入	74.0億元	▲ 2.5%
· 香港租賃收入	34.8億元	▲ 2.1%
· 物業銷售收入	200萬元	▼ 99.4%
股東應佔純利	28.1億元	▲ 3.4%
基本盈利	29.3億元	▼ 2.4%
末期股息	65仙	維持不變

大公報記者整理

## 上海再放寬限購 分析料樓市現小陽春

【大公報訊】記者倪巍晨上海報導:為更好滿足居民合理住房需求,上海進一步優化限購政策。自今日(31日)起,在上海市連續繳納社保或個人所得稅已滿5年及以上的非上海籍居民,可在除崇明區之外的「外環以外」區域限購1套住房(含新房、二手房)。分析稱,去年上海新房、二手房成交總量中,分別有70%和近50%的交易量來自「外環以外」區域,新政不僅給予城市青年購房機會,也將對上海房地產成交的進一步企穩起到積極作用,預計政策效應大概率在春節後集中釋放,今年3月上海樓市有望看到不俗的「小陽春」行情。

### 新政有助吸引人才留滬

盤古智庫高級研究員江瀚指出,上海房地產市場素來是全國關注的焦點,新政釋放了上海政府對房地產調控的積極態度,表明政府願意依據實

際情況靈活調整策略,確保市場的平穩健康發展。同時,新政允許在滬連續繳納5年以上社保或個稅的非本地戶籍居民在「外環以外」區域購買1套住房,除促進區域職住平衡與產城融合,也有助吸引人才安心留滬發展。上海中原地產市場分析師盧文曦也表示,此次優化限購政策,相當於給予城市新青年購房機會,「留住

這些人,也可以保持上海自身的城市活力與競爭力」。盧文曦補充說,上海產業區主要聚焦在「外環以外」,考慮到剛需和首次改善群體的購買預算相對有限,「外環以外」區域可提供大量總價在600萬元人民幣以內的產品,二者有較高匹配度,料新政實施後,「外環以外」樓市交易量將逐步釋放。他並

指出,由於1至2月是樓市傳統交易淡季,新政效果大概率會略微延後到春節後陸續釋放,疊加前期出台的優化政策,預計今年上海樓市「小陽春」行情大概率會有不俗表現。

昨日稍早時間,網傳蘇州全面取消限購,買房不再限面積及套數。隨後,蘇州市房產交易中心工作人員也表示:「從今天開始,不再審查套數,也不看購房資格。」但新房限購政策仍為兩年。上周,廣州也放開120平方米以上戶型的限購政策。

江瀚建議,各地應繼續關注市場動態,依據市場變化適時調整相關政策。此外,加大對首次購房者和剛性需求的扶持力度,確保他們享受到更公平的購房機會。他強調,對監管部門而言,未來除加強市場監管,打擊樓市「投機炒作」等行為,維護市場秩序外,應繼續完善住房保障體系,提供更多元的住房選擇,藉此滿足不同收入層次人群的需求。



▲在新政下,非上海戶籍居民的購房限制放寬,預計有助上海戶籍居民的購房限制。

### 各界評論

盤古智庫高級研究員 江瀚

- 新政旨在更好滿足居民合理住房需求,促進區域職住平衡與產城融合,有助於紓解部分非滬籍居民的居住壓力,吸引人才安心留滬發展
- 政策一定程度上將提振市場信心,帶動「外環以外」房地產市場活躍度,進而帶動新區域內的經濟發展

上海中原地產市場分析師 盧文曦

- 「外環以外」區域是上海樓市交易的「基石」,此次上海限購政策的優化,相當於給予城市新青年購房機會,通過房地產政策留住人才,保持上海自身的城市活力與競爭力
- 今年上海樓市「小陽春」行情大概率會有不俗表現

中國指數研究院團隊

- 目前內地三、四線城市房地產限制性政策已基本放開,未來此類城市或更多借助「購房補貼」等方式促進樓市需求的釋放
- 今年一線與核心二線城市的樓市政策會有更大的優化空間,政策料繼續圍繞降低購房成本和門檻發力

大公報記者倪巍晨整理