



CIO Office

CIO Insights 投資總監慧眼

梁啟棠, 首席投資總監

海外消費轉內需

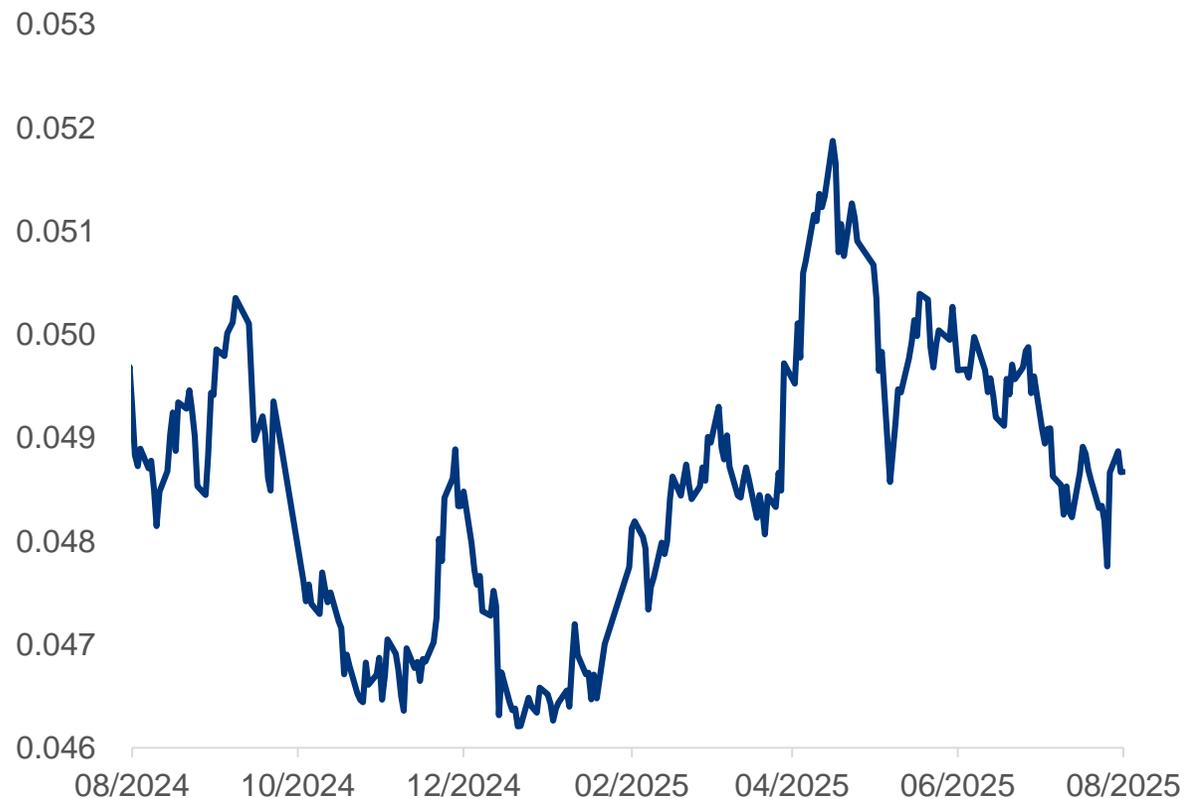
Capitalizing the Slowdown in Tourist Spending

2025年8月8日

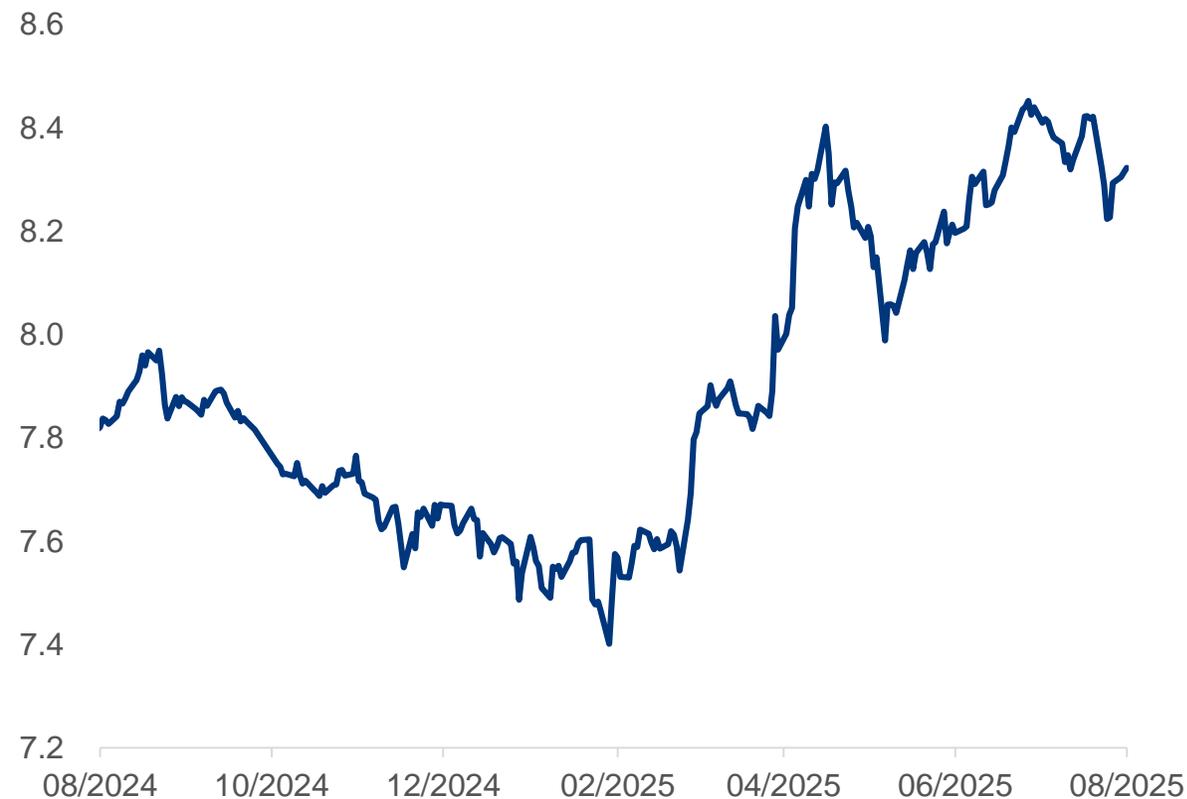
日圓跟歐元的升值令大陸遊客的消費力下降

美元繼續下跌的時候，這趨勢短期之內也難以扭轉

日圓兌人民幣



歐元兌人民幣

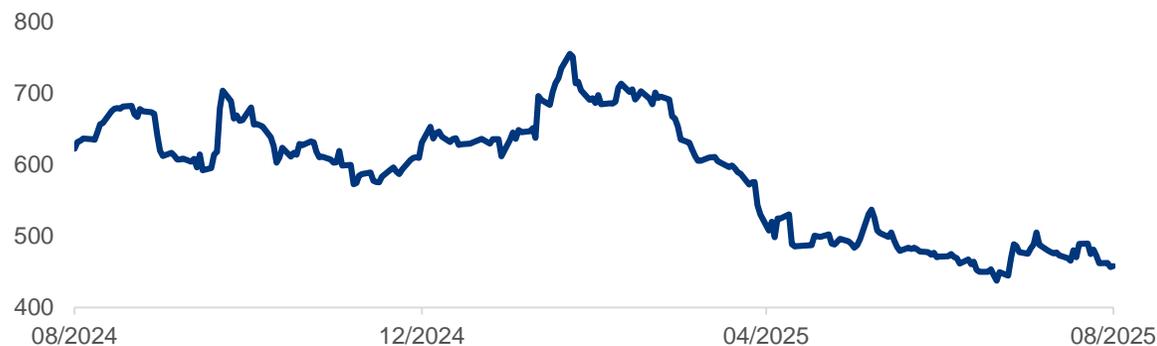


資料來源：Bloomberg · 凱基證券整理

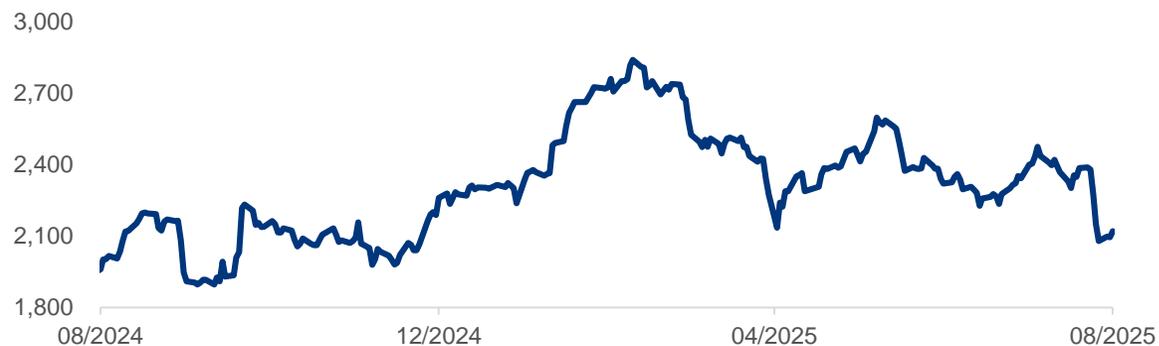
歐洲奢侈品牌公司的股價也在反映貨幣升值所帶來的逆風

疫情通關以後，外遊的新鮮感也漸漸冷卻

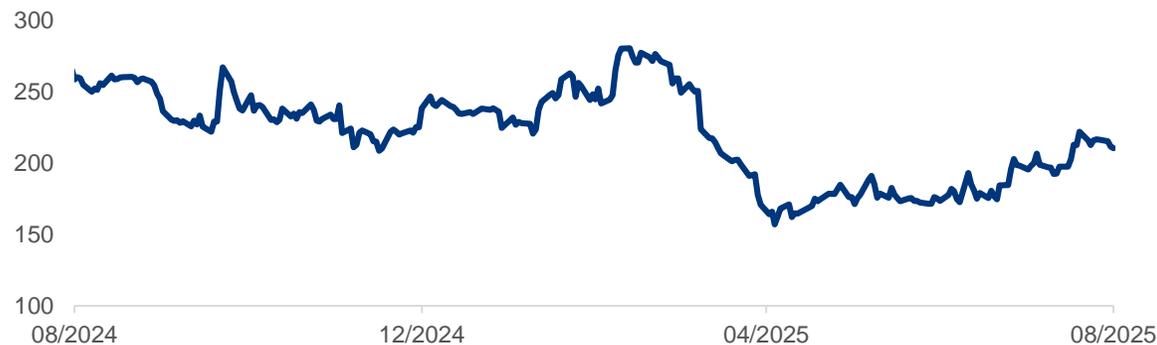
酩悅·軒尼詩 - 路易·威登集團(LVMH)



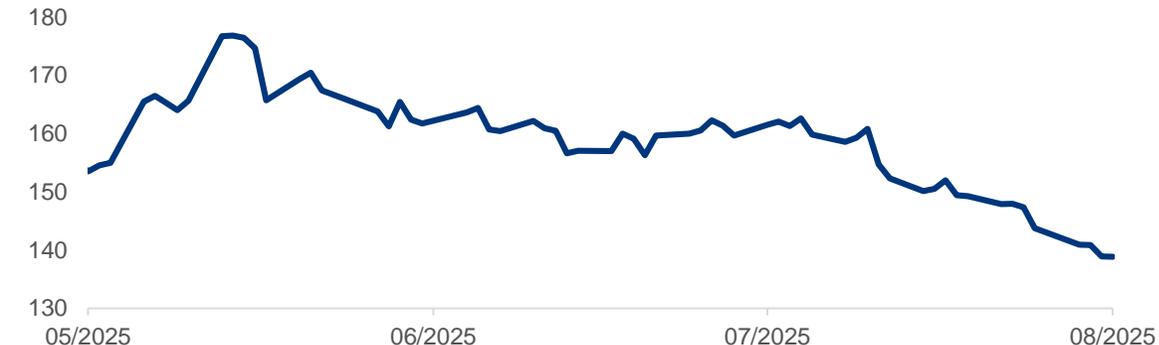
愛馬仕(Hermes)



開雲(Kering)



歷峰集團(Richemont)



資料來源：Bloomberg · 凱基證券整理

歐洲奢侈品公司面對的共通點：

遊客的消費快速冷卻

歐洲奢侈品公司最新財報電話會議的普遍解讀是：

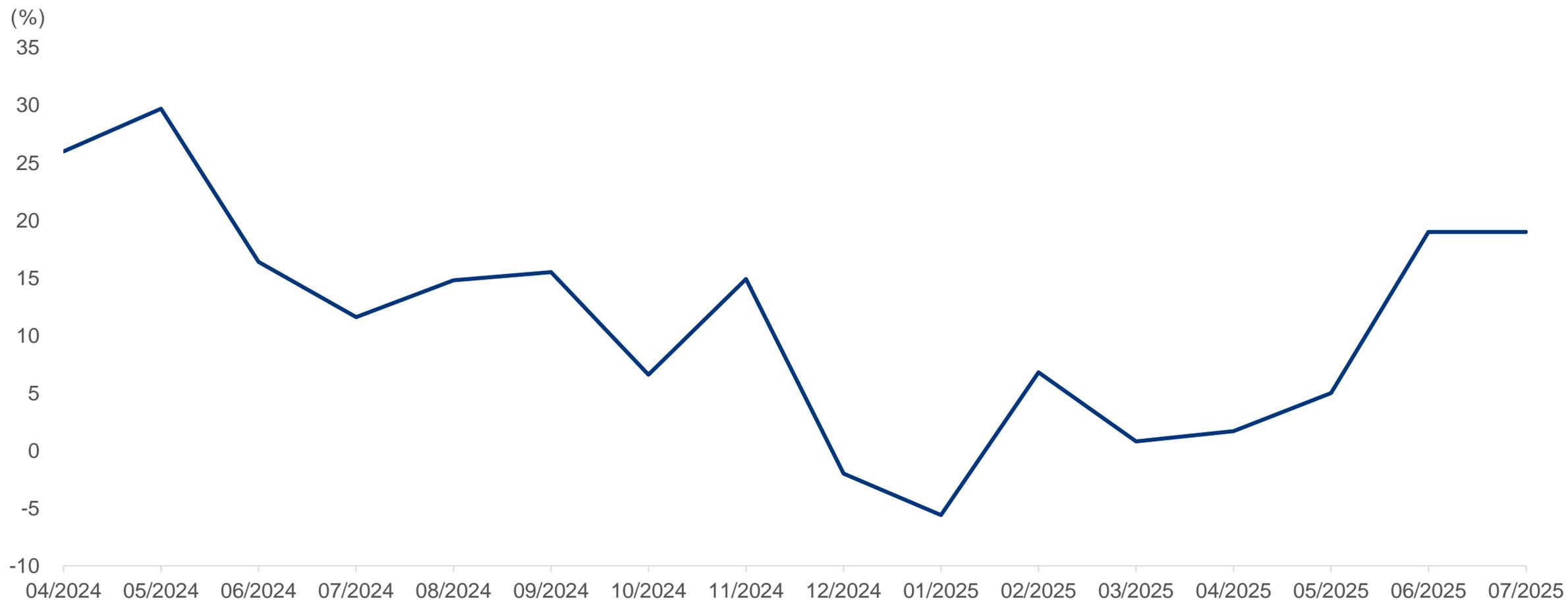
- ① 今年第二季度，遊客數量似乎大幅下降。
- ② Burberry表示：「第一季度，我們看到全球遊客活動減少，客流量仍面臨挑戰」。
- ③ 日本是較上季成長放緩幅度最大的地區，四大奢侈品集團皆表示日本的成長放緩與遊客支出有關，尤其是Burberry在日本的銷售額從成長4%降至下降10%(同期銷售額已成長26%)，歷峰集團則從成長22%降至下降15%(同期銷售額已成長18%)。
- ④ 日本主要購物中心營運商的免稅銷售額環比下降幅度可能更大(從第一季平均成長23%降至第二季下降28%)，我們認為其他一些零售同業的下滑速度可能比我們迄今為止看到的更為嚴重。

LVMH注意到部分支出回流中國，雖然季比有所改善，但仍為負值，這不足以抵消日本經濟放緩的影響，從而拖累了整體營收。

澳門各賭場的博彩收入在四月後有明顯反彈

澳門賭場的博彩收入一般會被視作為中國消費的前瞻性指標

澳門幸運博彩月份毛收入變動率

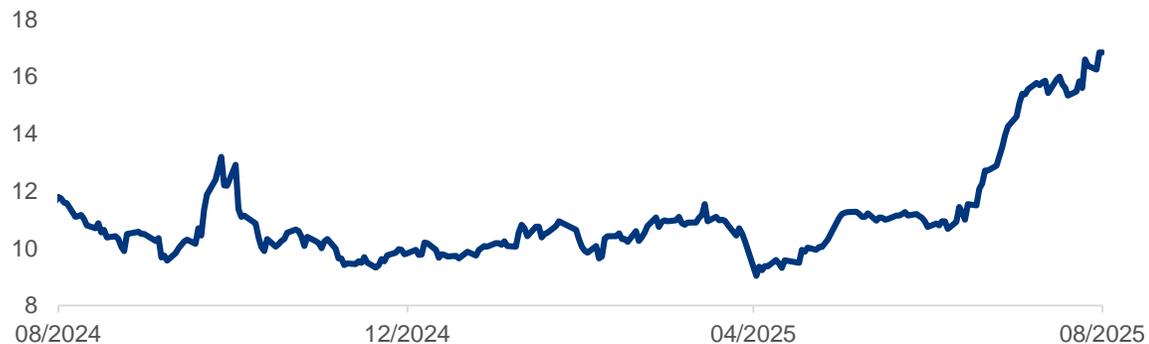


資料來源：澳門博彩監察協調局，凱基證券整理

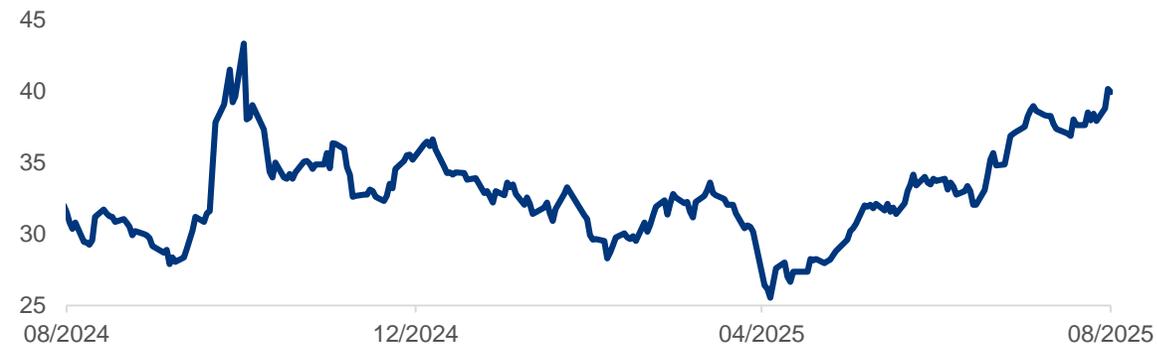
博彩收入拐點的持久性已被股票市場引證

中國多了的不是流動性而是市場的信心

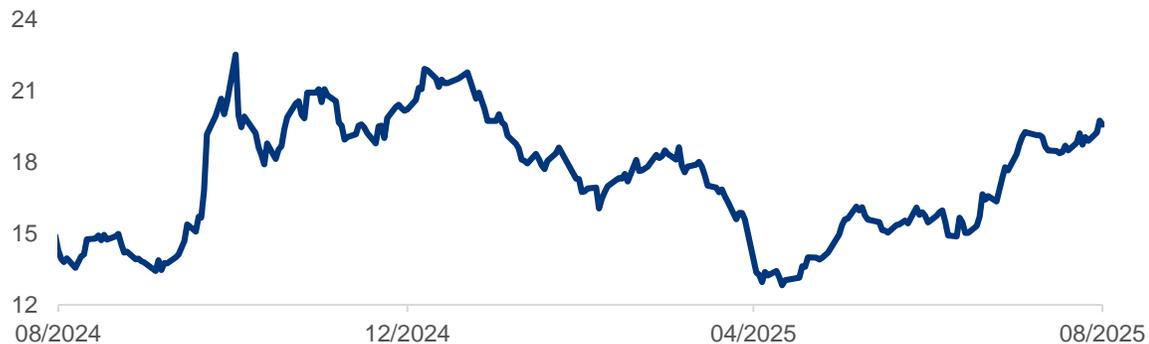
美高梅中國(MGM China)



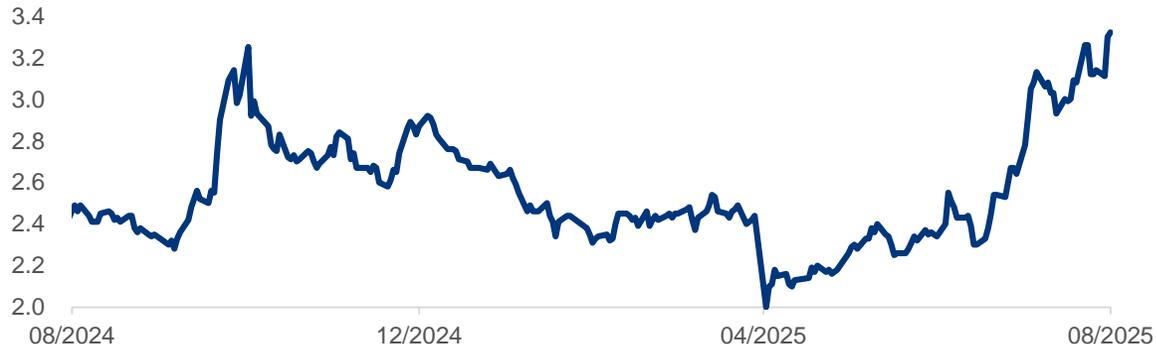
銀河娛樂(Galaxy)



金沙中國(Sands China)



澳門博彩控股(SJM)

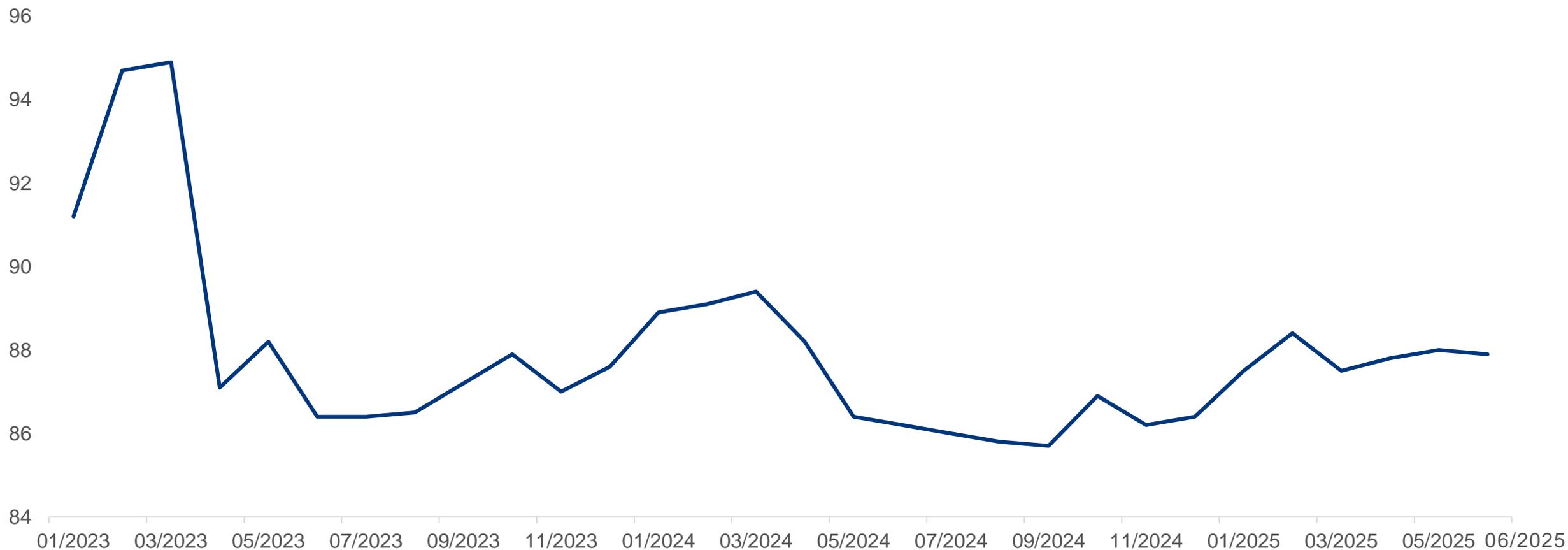


資料來源：Bloomberg · 凱基證券整理

中國消費信心已在去年10月見底

疫情後外遊消費和房地產泡沫爆破是過去數年消費信心低迷的主要原因

中國消費信心指數



資料來源：Bloomberg · 凱基證券整理

市場對中國零售增長的預期普遍偏低

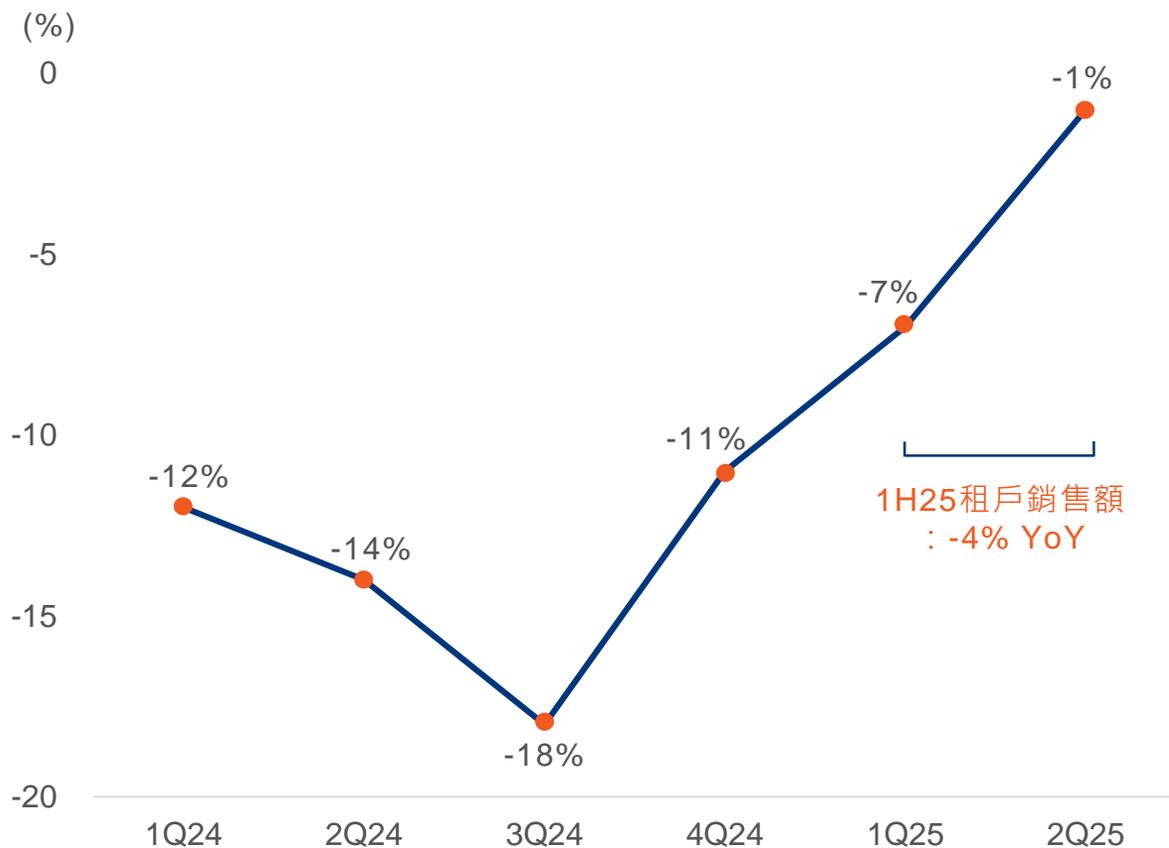


資料來源：Bloomberg · 凱基證券整理

恒隆地產作為內地高級商場業主，已見到其租戶銷售見底反彈

負增長從3Q24低位大幅收窄

中國內地：租戶銷售限額按年變化(YoY)



1H25租戶銷售額	按年變動
上海恒隆廣場	-8%
上海港匯恒隆廣場	+10%
無錫恒隆廣場	-4%
昆明恒隆廣場	-1%
大連恒隆廣場	+13%
濟南恒隆廣場	+1%
沈陽皇城恒隆廣場	+10%
天津恒隆廣場	+2%
武漢恒隆廣場	-31%
沈陽市府恒隆廣場	-58%
總額	-4%

資料來源：恒隆地產2025年中期業績簡報，凱基證券整理

不止於恒隆地產，太古地產在內地的商場也面對同樣的改善狀況

內地高級商場租戶銷售的改善，似乎不是一個巧合

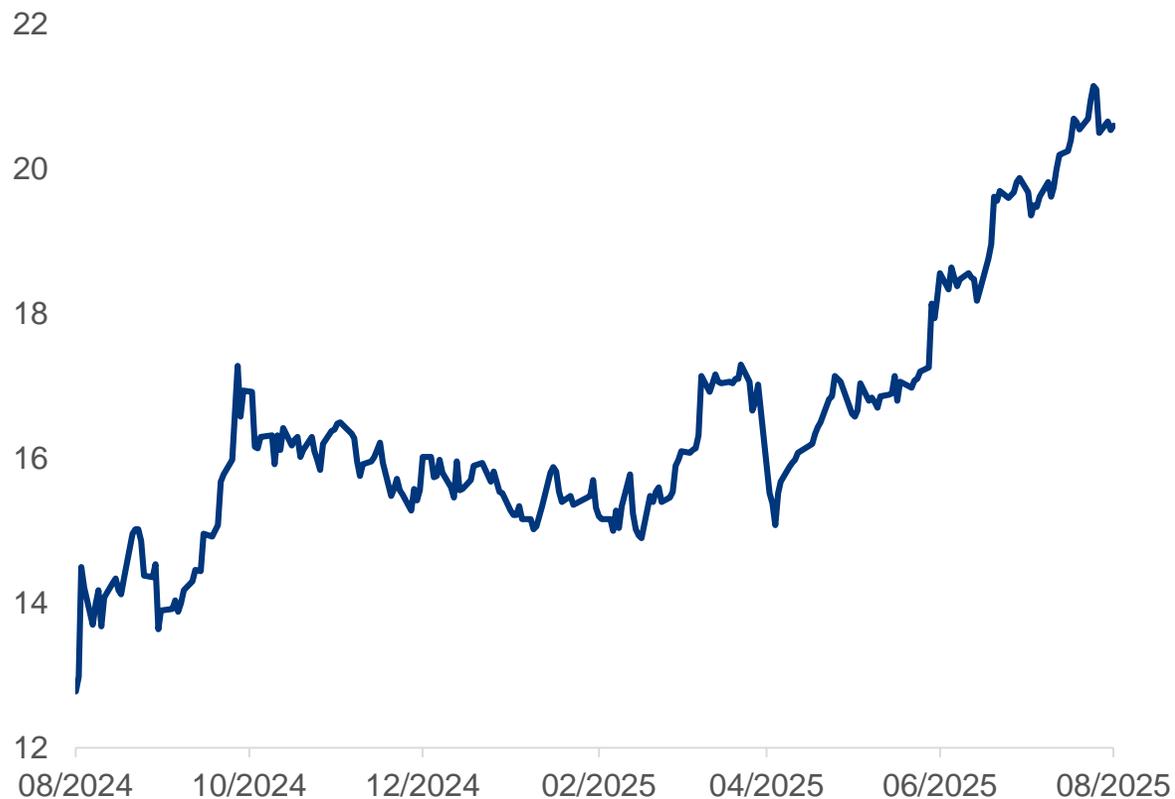
	出租率(%)				租戶銷售按年增長(%)	
	31/12/2023	31/3/2024	31/12/2024	31/3/2025	1Q24	1Q25
北京三里屯太古里	94%	97%	98%	99%	-5.4%	+6.0%
廣州太古滙	100%	100%	100%	100%	-9.2%	-2.5%
北京頤堤港	99%	99%	98%	99%	-2.4%	-0.4%
成都太古里	97%	98%	96%	96%	-14.7%	-2.9%
上海興業太古滙	93%	92%	93%	93%	-19.4%	+10.1%
上海前灘太古里	98%	98%	98%	96%	+0.7%	+1.5%

資料來源：太古地產，凱基證券整理

投資人對內地商場銷售額改善也予以肯定

內地人消費回流提供內地消費強大支持

太古地產(Swire Properties)



恒隆地產(Hang Lung Properties)



怎樣捕捉內地消費復常？

投資策略

■ 透過歐洲奢侈品公司？



NO

雖內地奢侈品消費有改善，但也不足以彌補歐洲、日本市場旅客消費下降的影響。

■ 透過澳門博彩公司？



YES

博彩收入連續改善了三個月，博彩公司股價也有明顯反彈，但它們的估值還在相對便宜水平。
過去三個月也是中美博弈的高峰期，同時間，博彩公司的股價對關稅及政治有高度的絕緣性。

■ 透過內地商場收租公司？



YES

收租公司過去數年長期處於估值「低水」水平，最近股價的反彈只是把估值從極低拉至於靠近平均水平。距離超買還有一段距離。
在香港掛牌的地產股也是被遺忘的一群。基金經理在這一板塊沒有很大的部位，如果因為基本因素改變而需要加倉，將會提供可觀增長空間。

免責聲明和重要說明

本文件是由凱基證券亞洲有限公司(「凱基」)編製。上文所載資料乃保密訊息，並不擬發佈予公眾人士或提供予置身或居住於任何法律上限制凱基或其關聯成員發放此等資料之地區的人士或實體使用。本文件及其任何資料不得以任何方式轉發予他人。此等資料不構成向任何司法管轄區的任何人士或實體作出的任何投資意見、或發售的要約、或認購或投資任何證券、保險或其他投資產品或服務的邀請、招攬或建議，亦不構成於任何司法管轄區用作任何上述的目的之資料派發。請特別留意，本文件所載的資料，不得在美國、或向美國人士(即美國居民或按照美國或其任何州、屬土或領土之法律成立的合夥企業或公司)或為美國人士之利益，而用作派發資料、發售或邀請認購任何證券。於本文件內的所有資料只作一般資料及參考用途，而沒有考慮到任何投資者的特定目的、財務狀況或需要。在未經凱基書面同意下，並不允許擅自以任何方式轉發、複印或發佈於本文件內之全部或任何部份內容。該等資料不擬提供作法律、財務、稅務或其他專業意見，因此不應將該等資料賴以作為投資專業意見。所有投資涉及風險，證券價格有時可能會非常波動。證券價格可升可跌，甚至變成毫無價值。買賣證券未必一定能夠賺取利潤，反而可能會招致損失。你應就上述資料內容謹慎行事，進行你自己的獨立審查，你並且應在作出任何投資決定前尋求獨立專業意見。你應該根據你自己的風險承受程度、財務狀況、投資經驗、投資目標、投資視域及投資知識去小心考慮投資是否適合你本人。凱基不對於此所提供的資料之準確性、充分性或完整性作出任何明示或暗示的陳述或保證。在任何情況下，任何人欲倚賴或使用於此所載的資料應就該等資料之準確性、完整性、可靠性及適用性進行獨立檢查和核實。任何模擬結果、以往及預測的業績並不必然作為未來業績的指引。於此內所提供的資料(包括任何數據)未必經過獨立核實，而該等資料不應被信賴作為投資決定。凱基、其關聯成員或他們各身的董事、高級職員、僱員及代表不會就該等資料的任何遺漏、錯誤、不準確、不完整或其他情況，或由於信賴該等資料而導致任何人士或實體蒙受或招致的任何損失或損害(不論任何形式的直接、間接或相應的損失或其他經濟損失)承擔任何責任。而且，凱基、其關聯成員或他們各身的董事、高級職員、僱員及代表不會就第三方所提供的或引用自第三方的資料內容承擔任何責任。

香港市場以外的交易風險 在其他司法管轄區的市場或交易所進行的交易可能會讓你面臨額外的風險。此類市場受到的監管，與香港提供的投資者保護相比，這些監管可能會提供不同或減弱的投資者保護。你在此類市場或交易所進行交易之前，你應該詢問及了解與你的特定交易相關的任何規則，你可能需要承擔稅務影響、貨幣風險和額外交易成本。在香港以外地方收取或持有的投資者資產，是受到有關海外司法管轄區的適用法律及規例所監管的。這些法律及規例與《證券及期貨條例》(香港法第 571 章)及依該條例訂定的規則可能有所不同。因此，此等投資者資產可能不會享有賦予在香港收取或持有的投資者資產的相同保障。只有當你完全了解相關外國市場的性質以及你面臨的風險程度時，你才應考慮在香港市場以外進行交易。你應根據你的經驗、風險狀況和其他相關情況仔細考慮此類交易是否適合你，並在有疑問時尋求獨立的專業建議。你應確保熟悉並了解海外市場交易的相關規則，包括是否有任何有關持股限制的規則以及相關的任何披露義務。凱基集團成員公司或其聯屬人可提供服務予本文所提及之任何公司及該等公司之聯屬人。凱基集團成員公司、其聯屬人及其董事、高級職員及僱員可不時就上文所涉及的任何證券擁有權益。

複雜產品 「複雜產品」是指由於結構複雜，致令其條款、特點及風險在合理情況下不大可能會被零售投資者理解的投資產品。投資者應就複雜產品審慎行事。投資者可能會損失全部投資金額或會蒙受大於投資金額的損失(如適用)。就發行人提供未經香港的證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)審閱的要約文件或資料的複雜產品而言，投資者應該要約審慎行事。就被形容為已獲證監會認可的複雜產品而言，該認可不表示獲得官方推介，及證監會認可不等如對該產品作出推介或認許，亦不是對該產品的商業利弊或表現作出保證。如獲提供過往業績資料，往績並非預測日後業績表現的指標。一些複雜產品僅供專業投資者買賣。在作出任何投資決定前投資者應閱讀要約文件及其他相關資料，以了解有關複雜產品的主要性質、特點和風險，亦應先尋求獨立專業意見，並且應有足夠的淨資產來承擔因買賣該產品而可能招致的風險和損失。

債券不等同於定期存款，不受香港存款保障計劃保障。債券持有人會承受各種不同風險，包括但不限於：(i)信用風險：債券的利息及本金是由發行人支付。倘發行人違約，債券持有人可能無法收回利息及本金。債券持有人須承擔發行人的信用風險。信用評級機構給予的信用評級並非對發行人信用可靠程度的保證；(ii)流動性風險：一些債券的二手市場可能不活躍，到期前賣出時可能需要時間；(iii)利率風險：當利率上升時，定息債券的價格一般會下跌。你如希望在到期前將債券出售，所收取款項可能會低於閣下購買時所支付的價格。除非你完全明白並願意承擔與之相關的風險，否則不應投資於債券。

投資涉及風險，證券及基金單位價格可升可跌，過往表現不代表將來。投資者在作出任何投資決定前，應詳細閱讀有關基金之銷售文件(包括當中所載之風險因素(就投資於新興市場的基金而言，特別是有關投資於新興市場所涉及的風險因素)之全文)。基金的投資須承受正常市場波動及基金所投資之相關資產固有的其他風險。由於政治、金融、經濟、社會及/或法律條件的變動並不在基金經理的控制範圍內，儘管基金經理已作出努力，但亦不能保證一定能夠達致有關基金既定之投資目標。因此，閣下可能不能收回投資於有關基金之原有投資金額，甚至有可能損失大部分或所有最初投資。此外，有關基金之任何過往表現，不應被視為該基金的未來表現之指引。並不保證可取回本金或獲支付任何回報。某些基金只可以作為一項中長線投資。基金所作出的某特定投資有可能因市場深度或需求不足或因市場干擾而未能及時及/或以合理的價格輕易進行平倉或抵銷。基金所作出的投資可能變得欠缺流通性或流通性欠佳，尤其是在市場動盪或經濟存在不確定性的時期，因此，基金所作出的投資的流通性會影響基金滿足閣下之贖回申請的能力。基金的投資可能集中於專門行業、投資工具或特定國家等。該等基金的價值可能較為反覆波動。同樣地，投資於專門行業或特定國家的基金可能須承受有關個別行業或國家的集中風險。投資於股票的基金須承受一般股票投資之市場風險。股票的市場價格可升亦可跌。影響股票價格的因素有許多，包括但不限於本地及全球市場的投資情緒的變化、政治環境、經濟情況、商業及社會狀況以及與發行人有關的特定因素。就非主動式管理的基金(即指數基金)而言，基於基金固有的投資性質，基金經理並沒有酌情權就市場之轉變作出調整。就此，指數基金或會因在全球與其所投資之指數有關之市場板塊下跌而受到影響。指數基金須承受追蹤誤差風險，即其表現不一定準確追蹤該指數的風險。概不能保證在任何時間均可準確或完全複製所投資之指數的表現。