

一田開倉 兩小時生意飆3成

香港文匯報訊 (記者 黃子慢) 本地消費轉趨疲弱，為刺激港人消費意慾，一田百貨於5月22至26日舉行半年一度的「一田購物優惠日」。一田百貨行政總裁莊偉忠表示，首兩小時五間分店的總營業額同比上升逾三成，較平日增長超過10倍，預期優惠日整體生意較去年同期可有逾20%增長。他又認為香港零售業已連續四年增長，現時增長回順是正常及健康現象，一田首4個月總營業額按年上升30.7%。

莊偉忠表示，截至昨日下午4時，沙田、大埔、荃灣、新蒲崗及屯門店5間店總營業額較去年同期升36.8%，其中最好的超市升58%，其次床品同BB用品，分別為42.1%及43.1%。個別分店與去年比較，沙田店與去年相若，大埔店升8.6%，而新蒲崗則升73.9%。他補充，由於多了分店，預計單沙田店微升約8%。有見經濟不明朗，預計市民除將趁減價選購超市食品，加上多了分店，預料可升30%，另外，夏日家電、卡通床品、行李用品都屬搶手貨，預計較去年同期升20%。

五店5天人流料達145萬

而昨日優惠日首日，他指，首兩小時錄得人流約2,500人，料昨日全日達14萬人次，與去年同期相若。他預計沙田總店5天人流將高達84萬人，比去年同期升5%，加上其餘4間分店，預計五店5天人流將高達145萬人。

莊氏稱，今年首4個月自由行旅客較去年有20%增長，內地遊客的購物習慣有所改變，由奢侈品轉移至日常用品，但公司主要以本地客群為主，內地客於首4個月佔營業額比例為19.2%；而購物優惠日佔比料有16%。



■莊偉忠預期，優惠日整體生意較去年同期可有逾20%增長。

觀塘apm超市9月底開幕

另外，公司9月底位於觀塘apm的超市可望正式開幕，投資約5,810萬，租

約期為6年，面積約3.2萬呎，規模較現時AEON超市少，當中大部分面積為超市，約1,000呎為嬰兒用品。

至於公司早前斥1.03億購入的大埔全層工廈，於7月起可作乾貨倉之用，其後作食品加工工場，冀將生產成本減低10%至12%。

新世界：無意增新中私化作價



■鄭家純預計未來樓價有10%內的上落幅度。方楚茵攝

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 新世界發展 (0017) 早前公布將同系新世界中國 (0917) 私有化，集團主席鄭家純表示，沒有計劃提高新世界中國的私有化價格，形容有關出價屬「一口價」。

新世界發展早前公布私有化新中事項，新中的每股淨資產值由6.68元，升至10.07元，相比去年底的資產淨值有近51%的溢價，而私有化作價6.8元，較最新資產淨值10.07元，有32.5%折讓，投票將於下月進行。

對於有報道指，澳洲已收到12個集團申請當地的賭牌意向，包括新世界創辦人鄭裕彤家族私人投資旗艦周大福企業組成的財團，鄭家純回應，家族對澳洲賭牌有興趣，並以財團形式入標。

同時，被問到新創建(0659)新近出售旗下合營公司所持有的澳門電力全數股權，鄭家純指乃是與合夥人的共同決定，主要由於買家出價理想，加上股東認為價格合理。

盼輸入外勞 降建築成本

鄭家純又指出，本港現時建築成本較數年前上升不少，同時市民亦不願付出太高成本，樓價未能大幅提高，發展商面臨蝕虧風險，故希望政府適量輸入外勞，減低建築成本。他又認為，倘大量輸入外勞，無疑對本地民生構成影響，政府未必實行。

預計未來樓價走勢，鄭家純估計會有10%內的上落幅度，惟目前受到政策因素影響，希望樓價終能歸於市場主導，達至供求平衡，這也是發展商所盼。

集團又指，今年會推出多個全新盤及正在推售的樓盤，包括柯士甸站2期項目Grand Austin，及銅鑼灣The Pavilia Hill，相信銷售額不會比去年少。

推廣費升 偉易達全年多賺0.9%

香港文匯報訊 (記者 謝孟謙) 偉易達 (0303) 昨公布全年業績，截至3月底，集團股東應佔溢利2.03億元 (美元，下同)，較去年微升0.9%，每股盈利81.1美仙，派發末期息64美仙。另外，集團收入亦見增長，錄得18.99億元，按年升2.2%；而毛利率有33.4%，按年升1.2個百分點。

對於純利僅有0.9%升幅，集團解釋此乃市場推廣成本上升所致，並預料到下個財政年度，相關支出可降至上個年度的水平。

增「自動化」續減人手

主席兼行政總裁黃子欣表示，集團2013至2014年有11%員工「自然流失」，預料來年員工流失率會下調至單位數。他指出內地勞動成本持續上升，而集團生產工序將漸趨自動化，致力投資相關設備，以減少勞動成本上升的影響，保持毛利率穩定。

經營成本漲 I.T年度少賺27%



■沈嘉偉(中)稱，本港同店銷售目標可回復正增長。黃子慢攝

香港文匯報訊 (記者 黃子慢) I.T.(0999)昨公布截至2月底止全年業績，純利按年跌27.3%至2.8億元，主要因產品定價面對下調壓力，包括同業削價，以及經營成本持續上漲所致；每股盈利0.23元；派末期息10仙。上年同期派3仙。

不降零售價 維持市場定位

期內，公司錄得營業額67.47億元，按年升3.1%；毛利40.44億元，按年升5.06%。毛利率升1.1個百分點至59.9%。財務總裁曾慶洪表示，公司下半年表現較上半年好，主因減低折扣優惠已見成效，未來會繼

續相關政策，今年餘下時間業務走勢則言之尚早。但強調若看到人流減少，會即時作出反應，惟要維持市場定位，不會降低零售價。

對於本港同店銷售增長錄負4%，他指數據只是參考指標，市場應明白目前零售經營環境有壓力，經營成本收入佔比升至53.7%，尤其在租金及員工成本方面。主席兼行政總裁沈嘉偉補充，目標本港同店銷售可回復正增長，惟自由行人士逐步下降，市場有所不同，難以預測未來同店銷售走勢。

港續考慮關店 增內地店舖

曾氏表示，本港開店策略將極度審慎，上財年本港分店數目已由295間減至275間，未來會繼續考慮關店，尤其盈利能力低的店舖，或調節產品結構，以改善業務表現。

他指，公司內地營業額有增長，重視當地市場，有意增其店舖數目，主要在二線城市，希望營業額可維持或再增長。對於內地經營溢利下跌49%，他再三重申，因員工成本壓力大，經濟存不確定性，作為多元品牌公司，會靈活改變銷售政策。

證監再打擊違規 罰德銀160萬

香港文匯報訊 證監近期頻開罰單，昨對德意志銀行作出譴責及罰款160萬元，因德銀違反監管規定及干犯內部監控缺失。證監調查發現，德銀於2011年1月21日至2011年8月25日期間，27次未有就其於優派能源 (0307) 的已發行股本的持股百分率變動向聯交所作出披露。該27次缺失的其中三次涉及德銀的買賣活動，其餘則涉及該上市公司已發行股本總數的增加。

對持倉披露無足夠內部監控

證監會並發現，德銀未有實施足夠的內部監控措施，以確保其妥善監察及按照披露權責規定向聯交所披露其於香港上市公司的持倉。證監會指，儘管德銀設有電子持倉監察系統以記錄及監察其全球持倉，但有關系統未能自動記錄其固定收益部透過在新加坡使用的交收系統處理及交收的股票持倉。德銀知悉有此限制，但未有實施或提供足夠的程序或培訓，以為德銀的相關業務單位提供識別及匯報這些不會自動記錄在其電子持倉監察系統內的股票持倉的指引。

金朝陽樓上舖租金升幅達25%

香港文匯報訊 (記者 陳楚倩) 本港零售市道轉趨疲弱，近期內地自由行訪港旅客數字減少。不過金朝陽集團執行董事陳慧苓表示，零售市況疲弱未有影響集團的出租業務，預計金朝陽中心1期下半年錄得低單位數租金增長。她指雖然商戶反映營業額錄得放緩，由雙位數跌至單位數增長，但預期自由行客減少的影響不大，旗下樓上舖的主要客戶均為本地客。金朝陽中心地舖今年未有續租個案，對上一次的鐘錶舖和水晶舖續租租金升幅均超過1.5倍。

她續指，樓上舖於2013年約有37.8%租約屆滿，續租紀錄維持高水平，租金持續攀升，樓上舖每呎租金約50元，續租租金升幅達15%至25%。現時金朝陽中心二期 (Midtown) 的出租率約40%，集團對Midtown租賃充滿信心，集團現正分階段出租，預計全部樓層出租，可為集團每年帶來超過1.2億元租金收入。

Midtown餐飲層租出70%

全幢Midtown提供21.8萬平方呎共26層空間，其中餐飲業樓層共佔11層，出租率達70%，每呎租金叫價約

70元至90元，另加分成；其他非餐飲樓層每呎租金約40元，另加分成；租金將參考區內同級樓上食肆租金定位。當中樓層面積介乎約7,200呎至14,800呎的11層特色餐飲樓層已迅速落實承租8層，新簽租戶租金水平平均接近銅鑼灣同級樓上食肆租金水平。

集團滿意金朝陽中心的出租率，續租租金上調，物業租賃方面的營業額預期穩步上升。除進行改善工程，亦會策劃商戶組合，引進國際品牌，改善租戶組合。相信在香港就業良好及樓價穩定背景下，本地消費需求強

韌，料下半年零售業仍會維持增長，帶動租金繼續穩步上揚。

林寶堅尼珍藏館開幕

由集團與林寶堅尼香港合作，香港首個林寶堅尼珍藏館於昨日正式開幕，由5月23日起正式開放予公眾人士參觀，為期4個月。公眾及車迷透過林寶堅尼珍藏館，能夠更了解這個意大利超級跑車品牌。於Midtown 17樓全層的Midtown POP，亦設面積逾7,000呎的視覺及表演藝術活動的多用途場地，讓本地及海外藝術家提供於銅鑼灣核心地區展出作品機會。



■陳慧苓(中)指，零售市況疲弱未有影響集團的出租業務。張偉民攝

非住宅物業註冊按月升34%

香港文匯報訊 港置高級執行董事伍創業表示，據反映本年4月份的5月至今土地註冊處資料顯示，本月截至22日為止，整體物業 (包括一、二手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位) 買賣註冊暫錄4,419宗，相比上月同期的3,635宗上升21.6%，料全月數字維持約6,000宗水平，整體物業註冊橫行發展。

以類型劃分本月至今之註冊數字的話，非住宅物業註冊表現較大城市做好，共暫錄706宗，相比上月同期的527宗大幅上升34%，為升幅最多之類別；二手住宅註冊相比上月同期升26.3%；一手私宅註冊卻暫錄跌幅，按月下

跌4.3%。

全月料能重上千宗

伍創業引述香港置業資料研究部指出，本月至今非住宅物業註冊暫錄706宗，加上本月還有多天註冊日，依比例推斷的話，本月全月數字有機會重上約1,000宗水平，屆時非住宅物業註冊將連續上升3個月至本年度第二個高位。

伍創業指出，雖然近期非住宅物業註冊有所回升，惟此數字相比去年「雙辣招」推出前的逾2千宗，現時之註冊數字仍然維持偏低水平。

該成交位於觀塘駿業街41號的日昇亞太中心地廠，面積約900平方呎，成交價約1,800萬元，平均呎價約2萬元。新買家為區內工廈投資者，看準東九龍前前景亮麗及地廠的發展潛力，一擲千金購入單位作投資之用。受惠於起動九龍東概念和活化項目陸續展開，該區商業氣氛漸趨濃厚，在東九龍積極轉型成新型商廈的趨勢下，可塑性高的地廠物業更見矚目。資料顯示，過去一年東九龍地廠買賣活躍，累積錄得約14宗成交，其中觀塘區地廠錄得9宗買賣成交，平均呎價約8,681元。

撤招無期 入市難度續增

過去數年本港樓價持續上升，政府因此決定在所謂的非常時期推出一系列非常措施，務求為樓市降溫。根據最新數字顯示，今年二手樓價已由去年高位回落，並持續調整，2014年首4個月樓價已累跌約0.7%；相比起去年2月份高位，累積跌幅更進一步擴大至3.8%。日前政府建議修訂部分雙倍印花稅 (DSD) 條款，坊間亦視之為減辣「首部曲」。筆者認為，雖然修訂部分雙倍印花稅對市場無疑屬利好消息，不過對市場影響力始終有限，因為站在用家立場，壓力測試及收緊按揭才是最影響入市門檻及入市成本的主因，可惜現時上述兩個措施的撤招時間表仍然遙遙無期。

樓價跌勢料持續

樓價自去年2月份的高位反覆回落，跌勢延續至今年的首3個月，市場普遍預期樓價跌勢持續，年內甚至有機會下跌近一成。對新造按揭業主而言，即使明年加息，在入市成本下降下，不管選擇今年或明年入市，每月供樓支出相若，供樓負擔水平應差別不大。舉例：(A) 購買一個價值360萬元的物業，採用七成按揭，還款20年，以現時P按實際按息2.15厘計算，每月按揭供款12,928元，假設準買家月入30,000元，供樓負擔比率為43.09%。(B) 假設樓價下跌一成，按息增加1厘至3.15厘，每月按揭供款為12,749元，與上述個案比較，相差179元，供樓負擔比率並未超過五成，亦順利通過壓力測試。

值得注意的是，業主持貨力相當不俗，因此隨着市場舊盤及減價盤陸續消化，二手樓價出現輕微的反彈，今年4月份本港樓價錄得輕微回升，升幅約0.9%，帶動今年首4個月跌幅收窄至0.7%。(C) 假設明年樓價仍然企穩，然而息口上升，以上述個案為例，物業價值維持360萬元，按息增加1厘至3.15厘，每月按揭供款將升至14,166元，供樓負擔比率雖然不超過五成，但卻未能通過壓力測試。筆者相信，目前政府僅建議修訂部分雙倍印花稅條款，相信壓力測試及收緊按揭年內撤招無期，一旦加息周期限臨，置業人士的入市難度只會增無減。

麥當勞大廈中層1.36萬易手

香港文匯報訊 銅鑼灣屬訪港旅客必到之地，加上寫字樓林立，吸引商戶積極於區內開拓零售業務。美聯商業助理營業董事麥志輝表示，受業主委託代理銅鑼灣怡和街46-54號麥當勞大廈中層分間單位，其中一個面積約628平方呎的單位瞬間售出，成交呎價約1.36萬元，涉資額約854萬元。現

時，業主意向保留其中一個單位自用，故僅餘兩個單位可放售，單位面積分別約842呎及709呎，亦可打通為一個1,551呎相連單位。麥氏補充，參考鄰近的羅素街8號銀座式商廈的本月成交，其中8樓散位平均呎價超過3.2萬元，以怡和街的人流絕對可以媲美，故此是次放售具相當吸引力。