

網購消費弱衝擊 街舖商戶半空置

■部分百貨公司轉型購物中心化。

穗「百貨」蕭條 掀關店潮

廣州友誼和廣百股份2014年的營業收入均較上年下跌。受網購衝擊、相關政策及宏觀經濟下行導致消費低迷等影響，有千年商都美譽的羊城，百貨業銷售已連續出現下滑。統計顯示，近兩年因為虧損，穗零售百貨已有多家店關閉。除了百貨業受到影響外，傳統的商業街、商圈亦受到波及。儘管大環境不好，但目前廣州更多零售物業將投放市場，僅今年就有10個購物中心項目入市，規模創歷史紀錄，業界預期屆時競爭將加大。

■香港文匯報記者 古寧 廣州報道

穗高級百貨廣州友誼2014年全年營業收入33.63億元(人民幣，下同)，同比下降17.83%。由於商品銷量下降，直接導致公司經營活動產生的現金流量淨額下降82.22%，僅2.26億元；歸屬於股東的淨利潤同比下降14.96%。

門店反損主業收入

廣州友誼相關人士指出，目前受到內地經濟下行壓力持續加大、中高級消費持續承壓，以及零售新網點、新業態、新渠道的競爭分流加劇等影響，公司業績明顯下降。另外，公司門店關閉、面積減半等措尤其影響了主要業務的收入。

去年12月，經營了3年的廣州友誼佛山店關閉。廣州友誼指，受宏觀經濟大環境的影響，高級消費受到抑制，加上佛山祖廟周邊商圈營商環境整體改善提升明顯滯後等因素，經營培育始終面臨較大困難和壓力，於是關店。另外對於廣州友誼正佳店去年10月閉館調整，重開後的店面面積縮小一半，廣州友誼指新店店面選取原店內坪效最好、最受友誼顧客歡迎的品牌組合而成，與正佳廣場海洋館兩大主出入口接壤，能有較好的客流互動。

大幅調整經營策略

「受諸多因素影響，內地百貨業目前仍處於下行軌道，廣州百貨業亦面臨同樣的下滑。」廣東流通業

商會執行會長黃文傑表示，消費信心下滑導致百貨業營業收入下降，加上電商衝擊，百貨業的利潤已是連續下滑，虧損店面亦只能被迫關閉。除了廣州友誼未能開出理想的成績單外，廣州百貨龍頭廣百股份去年的營業收入亦同比减少1.48%。除百貨業受到衝擊外，穗新型購物中心，天河商圈的正佳廣場和太古匯同樣受到衝擊，去年大幅度調整了相關的經營策略。

轉手增多租金下滑

傳統商業街亦未能獨善其身。曾經一舖難求的北京路，近期在昌興童裝、必勝客、健民醫藥及大馬站商業中心附近，有不少大面積商舖放租。有商舖放租已有兩三個月，僅出租了一半左右。有地產中介稱，近期放租的商舖大部分是數百平米的大舖，需要有一定經濟實力的商家接手，令成交速度放緩。另外有知情人士表示，傳統商業街在目前大環境下，確實出現了商戶轉手頻率增多、租金下滑等現象，除北京路商業街相對穩定外，像上下九步行街、江南西一帶的臨街商舖，租金已下調了8%至10%。

專家表示，內地整個百貨行業目前仍處於下行軌道。在中國連鎖百貨以百貨業為主的50家企業中，去年銷售額增長為9.6%，與2006年至2011年的25%複合增長率相差甚遠。儘管整個行業在探索轉型，但至今仍未見有成功突圍的模式。



■黃文傑指，消費信心下滑導致百貨業營業收入下降。資料圖片

廣州友誼近年業績(人民幣)

| 年份 | 營收(億元) | 營收增減 | 淨利(億元) | 淨利增減 |
|------|--------|---------|--------|---------|
| 2011 | 44.58 | 24.34% | 3.7 | 12.2% |
| 2012 | 44.6 | 0.05% | 3.8 | 3.96% |
| 2013 | 40.92 | -8.26% | 3.09 | -19.06% |
| 2014 | 33.63 | -17.83% | 2.63 | -14.96% |

廣百股份近年業績(人民幣)

| 年份 | 營收(億元) | 營收增減 | 淨利(億元) | 淨利增減 |
|------|--------|--------|--------|--------|
| 2011 | 71.84 | 23.33% | 2.11 | 21.48 |
| 2012 | 73.49 | 2.3% | 1.93 | -9.75% |
| 2013 | 77.61 | 5.59% | 2.22 | 15.22% |
| 2014 | 76.46 | -1.48% | 2.38 | 7.25% |

增設施夥電商建O2O平台

面對如此困境和挑戰，穗百貨業積極尋求轉型突破。廣州友誼除了關店止損和瘦身經營面積外，其環市東店去年結合硬件設施的升級改造，並推出了網購平台。今年還將推進「高級百貨+購物中心+X」的新零售業務組合，並探索發展購物中心、體驗型連鎖生活超市、特色便利店等，豐富業務組合。廣州友誼去年12月非公開發行募資百億元收購越秀金控，越秀金控擁有廣州證券、越秀租賃、越秀產業基金、廣州擔保和越秀小額貸款5家下屬企業，今年將加快推進「百貨+金融」的雙主業轉型升級。

身為廣州百貨業龍頭的廣百股份，近年已關閉了部分虧損門店，通過止損剝離維繫公司的盈利能力。在去年11月，更攜手阿里推出電子會員卡「廣百寶」及移動支付應用，擬建設O2O平台。廣百新市店去年底經過4個月升級改造後亮相，其亮點之一就是廣百電器變身「家居生活館」。廣百股份總經理黃永誌表示，在電商的「倒逼」下，實體零售商反而意識到「回歸零售的本質」。廣百將密集發展社區生活館，旗下新大新百貨荔灣店的改造已啟動，將擴大超市範圍，針對周邊居民提供生活配套商品。

廣州部分零售企業近兩年關店量

| 公司 | 關店家數 |
|--------|----------------|
| 廣百股份 | 3(武漢店、成都店、深圳店) |
| 摩登百貨 | 2(西城都督店、新塘店) |
| 廣州友誼 | 1(佛山店, 1家店縮面積) |
| 新光百貨 | 1(南海店) |
| 好又多超市 | 1(東山口店) |
| NOVO百貨 | 1(正佳廣場店) |

天河路商圈建地下街升呢

加快轉型

記者日前在北京路商業街實地採訪，人氣未減依然很旺。廣州中原地產表示，雖然電商無法提供逛街的體驗，但實體商業受到衝擊的影響已逐漸顯現，一些商家開始撤離。比如在生意最旺的時候，某運動品牌的門店在北京路就有3間，現在只剩1間。某服裝品牌已撤掉廣州兩間店，一間是特賣場，另一間是在大馬站的旗艦店。「如果生意很好，商家沒理由在北京路消失」。

廣州天河路商圈有華南第一商圈之稱。此前，全國首個商圈商業指數，天河路商圈商業指數相關報告顯示，儘管2014年第四季度的指數整體上升向好，但其中的商戶數量變動指數出現大幅波動，第三季度指數由第二季度的54.39跌至榮枯線以下的47.41，第四季度雖回升為49.16，但依然在榮枯線以下。此外，第四季度企業綜合生產經營預期則比上季下滑0.82個百分點，到50.45。

成本續升 壓力猶存

從綜合成本費用變化指標和商品價格水平變



■穗北京路步行街行人氣旺，但商舖經營開始受到影響。資料圖片

■業界指，實體店面要面對線上線下競爭。本報廣州傳真

化指標來看，第四季度雖然較上季度有輕微回升，但仍在榮枯警戒線以下。專家稱，這表明企業的流通、經營、人工和租金成本費用持續上升，商品價格水平相對去年同期則有所下降，企業經營壓力猶存。

串聯商場 成新核心

有業界人士指，天河路商圈積極謀變，這些市場主體的構成變動，反映天河路商圈的轉型升級步伐正在加快。傳統商業模式在注入新的

模式和盈利點後，將會迎來更大的機會。

此外，天河路商圈內的地下步行廊道設計方案通過了廣州市規劃，這將有利於天河路商圈下一步升級改造。按照規劃方案，天河路商圈將構建完善的立體步行廊道系統，未來購書中心、維多利亞廣場、廣百中怡、天河城、正佳廣場、宏城廣場、太古匯、萬菱匯等購物中心，以及時尚天河、天河又一城等地下商場將形成一個連續的步行環路，各大商場與各公共交通站點將有機會串聯一起，成為天河路商圈的零售購物核心。

百貨業未見成功創新例子



■正佳廣場調整經營策略。資料圖片

專家分析

百貨業是中國最傳統的零售業，在宏觀經濟下滑、消費力下降及電商崛起等影響下，所受到的衝擊非常之大。統計顯示，在中國連鎖百貨以百貨業為主的50家企業中，去年銷售額增長為9.6%，與2006年至2011年的25%複合增長率相差甚遠。同時，門店增幅僅為0.4%，比2012年下降8個百分點。廣東流通業商會執行會長黃文傑指，雖然整個行業在探索轉型，但是至今仍未見有成功突圍模式。今年對百貨業來說，創新突圍仍是主題，如果沒有創新，接下來的倒閉數量還將增加。

過度依賴聯營模式

傳統百貨業在經歷了2010年商業地產快速開發的高潮之後，在近兩年迎來了一個破產高潮期，加之零售租金高漲、電商衝擊及頻繁促銷等，更是拉低了百貨業的毛利率水平。內地90%以上的百貨店採用聯營模式，長期以來對聯營模式的過度依賴導致其商品經營能力減弱，利潤空間被不斷上升的經營成本蠶食。同時，自營能力不足帶來的國內百貨品牌同質化進一步加劇了競爭。

仍在摸索轉型之路

第一商業網總裁黃華軍介紹，百貨業的轉型方式多元，有企業走專業路線，比如廣百推出自己的黃金大廈、健康大廈。目前更多百貨選擇轉型購物中心、發展O2O等方向。對於百貨業轉型購物中心，一方面內地購物中心在數量上已飽和，同質化經營亦是一大問題。今年計劃開業的新鴻基天環廣場讓業界眼前一亮，是一個匯聚購物、餐飲、娛樂、文化和休閒等多種功能的高級購物中心，其下沉式廣場的建築設計、聚焦高級體式的品牌配搭將呈現新面貌。目前，廣州廣百、友誼等均在互聯網拓展。黃華軍認為，目前內地還沒有看到一個真正成熟的百貨類O2O標桿企業，傳統百貨的O2O轉型依然在摸索。「目前廣州零售百貨的競爭主要還是線下競爭，並非線上」。

十大型購物中心年內開業

逆市開店

儘管廣州零售業持續低迷，但更多的零售物業將進入市場，令競爭加劇。中介機構高力國際最新報告顯示，廣州市今年將有10個大型購物中心開業，分別是天環廣場、M·PARK漫廣場、富力海珠城、盛悅購物中心、番禺永旺夢樂城、凱德廣場雲尚、蘿崗萬達廣場、合生廣場、合生國際廣場、奧園城市天地。

品牌資源競爭加劇

這10個項目的總建築面積約110.8萬平方米，

調整租戶穩客流量

隨著更多購物中心集中入市，將令品牌資源爭奪進入白熱化，接下來「商業定制、上市、

拋售」等料將成為常態。

高力國際廣州零售房地產部董事鄧劍暉表示，大量計劃中的新增供應及電子商務的快速增長已經並將持續導致業主改變其行銷策略。目前，穗部分購物中心業主已開始適當調整租戶組合，以保證穩定的客流量。如天河路商圈的正佳廣場重新定位為家庭時尚購物中心，啟動引進特色品牌、縮減主力百貨店、籌建新型體驗店等措施，包括正在建設面積達5萬平米的室內水族館。此外，廣州友誼正佳店今年已縮減了一半面積，由3萬平米縮減為1萬多平米，NOVO百貨讓位於GAP華南旗艦店。太古匯則啟動了開業以來最大的一次品牌調整，走更高級的路線，新簽約品牌38個，包括多個首次進入廣州的品類，品牌調整幅度近50%。