

華置見紅豪派息 大劉袋21億

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)早前盈發警的華人置業(0127),昨日公佈中期業績,受收入下降及物業公平值倒退影響,業績按年由盈轉虧,虧蝕約1.15億元,去年同期賺24.47億元,每股虧損6.1仙,不過,中期息每股維持30港仙,連同特別股息1.2元,合共派息1.5元。大股東劉鑾雄成為最大受惠者,以其持有約14.3億股股權計,將獲股息21.46億元。再加上6月宣佈派特別息2.6元,「大劉」短短3個月內袋股息

超過58.65億元。
年賣3物業 大劉袋131億
事實上,大劉近年陸續私有化華置物業,包括以58億元收購澳門「御海·南灣」,以及斥105.2億元收購尖沙咀新港中心物業及車位等,而該兩項交易,華置先後在去年10月及12月派特別息2.55元及4元,再加上早前出售The ONE作價77.81億元所派的特別息2.6元,華置1年內出售

三項物業共派息9.15元,以大劉持股量計算,共收息130.9億元。再加上今次派中期息,大劉袋超過21億元,劉鑾雄回報可說相當「和味」。
不過,華置中期業績其實並不理想,公司宣佈由盈轉虧,蝕約1.15億元,去年同期賺24.47億元。公司解釋,虧蝕主要來自投資物業公平值虧損5.44億元,以及物業銷售溢利下降等因素,及自今年1月之銀高出售後所引致的租金收入下降等因素所拖累。

期內,華置營業額9.69億元,按年跌21.93%,其中租金收入下跌21.37%至7.6億元、物業銷售下跌41.78%至1.47億元。每股虧損0.061元。派中期息30仙及特別息1.2元,合計1.5元(去年同期集團派中期息30仙)。該股昨日收報19.14元,升0.86%。

預料未來租金收入大減

值得一提的是,公司的零售部分的租金收入跌33.6%至4.24億元,主要由於出售新

港中心令收入減少。零售物業出租率逾99%,但當中銅鑼灣地帶的商舖,出租率只有約87%。公司指,雖然內地旅客消費未有改善,本地消費亦疲弱,但由於物業位於購物旺區,零售租金普遍上揚。此外,由於今年1月及7月分別出售新港中心及The ONE,預期租金收入將會顯著減少,拖累今年全年租金收入按年大幅下降。

公司指,由於即將加息及若干零售物業租金有見頂跡象,本港經濟正經歷些微調整,出租物業市場正在整固,而環球經濟方面,美國經濟雖然復甦,但人民幣貶值及預期各國繼續寬量,料下半年本港仍然低利率。

市道差 英皇旗下商舖新約最多減租五成 駱克道舖劈租三成

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)本港零售業持續疲弱,坐擁多間銅鑼灣及尖沙咀等核心消費區街舖的英皇國際(0163),旗下銅鑼灣街舖在五月底首錄棄租個案,新租客要求減租三成才肯接手,回復兩年前的租金水平。旗下店舖租約陸續到期,集團執行董事張炳強預計,兩年前簽下的租約需減租五成續租租客,三年前的租約將減租三至四成,估計整體市場租金調整將在未來兩至三年相繼進行。

張炳強昨在股東會後表示,旗下銅鑼灣駱克道523號商舖的原租客為藥房,該租客提前3個月結束租約。減租逾三成後,獲連鎖時裝品牌接手承租。展望未來租金走勢,需視乎零售市道是否持續疲弱。但集團會密切留意收購合適項目,過往業主叫價企硬,現時是買入這些優質項目的好機會。收購不限商舖項目,亦可能是住宅或商廈。集團亦會因應市況作出調整物業組合,重整低回報及二三線項目。

時裝品牌棄貴租街舖

另一方面,旗下新項目淺水灣商場The Pulse及屯門新都商場租務表現理想,租務需求較預期強勁。至於羅素街22至24號項目最快將在9月開張,告士打道60號預計在今年第四季完成翻新工程。

事實上,本港零售市道逐步萎縮,從核心消費區銅鑼灣吉舖湧現,中高級商戶此消彼長,以及租金水平的變化中,瀰漫着即將引發「大執位潮」的氣息。位於希慎道2至4號嶺南大廈地下3至7號單邊舖,地下連閣樓面積約1,700方呎,早年由時裝品牌Replay棄租時代廣場3樓進駐街舖所租入,及至去年中舖位月租升至約52萬元後則不再續租,回歸時代廣場進駐6

樓。舖位業主目前最新叫價約45萬元,較舊租金減逾一成。

無獨有偶,位於禮頓道街尾近堅拿道西的合誠汽車大廈地下及閣樓單邊舖,原租客為時裝品牌CHOCOLATE,於今年3月不再續租。該舖位合計樓面達4,500方呎,舊租金約45萬元,業主最新叫價達75萬元,較舊租高出三分之二。不過CHOCOLATE較早前卻在更接近核心區的東角商場落戶,並未放棄於銅鑼灣駐兵。

大班麵包轉戰渣甸街

另一邊廂,進駐怡和街8年的大班麵包西餅上個月終告頂不住貴租,退守渣甸街。該公司原先位於怡和街22號地下1號舖的分店,面積約790呎,最後租金約80萬元。不過及至上月初終告撤出,並轉移陣地至渣甸街,令怡和街一帶只剩下麥當勞及富豪酒店「有包賣」。

張炳強續表示,北京商業項目預租反應較預期理想,將如期在明年第二或三季開始出租。對於人民幣大幅貶值,他認為,長遠仍對內地經濟發展充滿信心,看好人民幣長期走勢,旗下內地的市場租賃業務



■英皇國際執行董事張炳強估計,整體市場租金調整將在未來兩至三年相繼進行。 陳楚倩攝

穩健增長。至於英皇娛樂酒店(0296)持有較多人民幣存款,或受到貨幣貶值影響,將因應市況調整人民幣存款。

至於旗下本港小樓獨立屋項目有望可以現樓形式發售,該項目若在第4季取得入伙紙,估計明年第2季開盤。集團一直對港島區地皮有興趣,會留意屯門咖啡灣及市建局西灣河等地皮項目。

九倉吳天海：無減租壓力



■吳天海(左二)表示,未有商戶反映要求減租,故集團沒有減租壓力。 蘇洪鏘攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)零售業上半年一直吹淡風,對大型商場造成顯著的影響。九龍倉(0004)在昨天的中期業績會上透露,旗下兩個地標商場——銅鑼灣時代廣場及尖沙咀海港城,上半年生意額分別較去年同期下跌9%及7%。不過九倉主席兼常務董事吳天海表示,未有商戶反映要求減租,故集團沒有減租壓力。

吳天海昨天表示,近月本港零售業倒退,旗下兩大商場上半年生意額錄跌幅更跑輸大市,不過當中時代廣場期內有10%舖位受翻新工程影響,以及歸咎於去年錄得的基數較高。他續指,高檔零售受影響較深,不過集團未聽聞有商戶要求減租,商戶亦有能力應付租金升幅,集團亦無需要為此調整商戶組合。

中期純利跌四成 派息55仙

吳天海又以「平穩」二字形容上半年集團業績。截至6月底,九倉純利按年同期大幅插水逾四成錄69.58億元,主要由於投資物業重估盈餘較去年減少,以及期內綠城中國(3900)不再作為集團聯營公司後,重新分類為金融投資而產生15億元的會計虧損;集團強調,此舉對集團無現金影響。每股基本盈利為2.3元,派中期股息0.55元。

期內,集團收入錄179.06億元,按年升約8%,撇除物業重估等因素後,集團核心盈利增加5%至52.58億元。當中收租物業盈利貢獻增長12%至42億元,佔整體比重增至80%;不過發展物業核心盈利的貢獻下跌51%至4億元,佔整體比重減少至7%。公司股價昨天收報44.15元跌2.9%。

過往作為綠城中國主要股東之一,九倉今年將其分類由聯營公司改為金融投資。吳天海表示這不代表集團對其失去興趣,近期集團亦有增持股份。而今年7月兩名九倉代表辭去綠城董事局職務,純粹是換取管理層的時間彈性。

人民幣貶值對業務影響不大

近日人民幣大幅貶值,吳天海預計會帶來直接及間接影響,不過認為對公司業務直接影響不大,因為集團內地核心盈利佔比少於20%,即使人民幣貶值達一成,對公司影響亦不多於2%;不過在宏觀方面,匯率波動相信長遠對本港及內地整體經濟有衝擊。

被問到日前發生的天津大爆炸中,集團在當地項目有否受影響,吳天海稱未收到壞消息。旗下有線寬頻(1097)將拓展免費電視奇妙電視,吳天海稱一切仍按時間表推進行。被問到會否仿效港機(1137)搞網購,他稱「唔識搞網購」。

永旺百貨擬引專賣店刺激港銷售

香港文匯報訊(記者 曾敏儀)永旺百貨(0984)昨公佈,中期純利按年少賺40.61%至4,865.9萬元,若撇除出售物業的一次性因素,基本盈利增長16%,主要由於內地業務轉虧為盈。派中期息每股10.1仙,增加24%。董事總經理陳佩雯表示,廣東省業務增加強勁,至2016年將加開4間分店;相反本港零售業疲弱,期內香港業務收益跌3.24%,短期內將引入小型專賣店刺激銷售。永旺昨股價平穩,收報8.28元,跌0.12%。

中期少賺41% 內地業務扭虧

期內,集團內地業務轉虧為盈,同店銷售錄得中單位數升幅,增長帶動整體收益升2.4%至44.99億元創新高。陳佩雯指,雖然內地經濟增長放緩,但對比其他地方發展仍屬強勁,因此會繼續擴展網絡,下半年將在中山開設一分店,明年將在番禺、廣州及深圳各

開一新店。

相反,本港的同店銷售增長與往年相若,她指自結束觀塘的超市後,集團短期內只會在港增設規模較小的分店。首先今年9月將會引進兩間小型專賣店Aeon Bobby及ROU,分別售賣美容健康產品及時尚配飾。下半年並將增設兩間小型日用品店Living Plaza。她解釋,在港開設大型新分店的難度較大,主要租金昂貴,儘管近日中環及銅鑼灣核心區的租金下跌,但集團扎根在住宅區,因此對集團的幫助不大。她預計,今年下半年及明年資本開支合共為4.2億元。

人民幣貶值 未見明顯匯價虧損

另外,陳佩雯表示,人民幣貶值未見對集團銷售帶來明顯影響,因本港業務於內地採購商品時,以美元結算;而內地業務的支出及收入就人民幣結算,因此沒有明顯匯價虧損。而日圓貶值亦因採購甚少以日圓

結算,影響亦不大。

問及天津濱海新區日前發生爆炸對當地分店的影響,主席羽生有希表示,雖然門店有損毀,但分店並非由上市公司經營,因此對永旺百貨業績無影響。



■永旺百貨董事總經理陳佩雯(左三)表示,廣東省業務增加強勁,至2016年將加開4間分店。 曾敏儀攝

潤電中期多賺12% 股價搶高4%

香港文匯報訊(記者 涂若奔)華潤電力(0836)昨日公佈截至今年6月30日為止6個月中期業績,錄得股東應佔利潤68.13億元,同比上升12.35%。每股基本盈利143.06仙。派中期息10仙。期內附屬運營發電廠售電量合共為7171.64萬兆瓦時,同比增加8.5%。

售電量增8.5% 派息10仙

華潤電力在公佈業績後股價搶高,收升4.075%,報19.92元,是表現最搶眼藍籌。投行花旗重申對潤電「買入」投資評級,目標價26元。

業績報告披露,期內附屬運營發電廠售電量增加,主要是由於公司上半年投產了5台火力發電機組,權

燃料成本按年跌19.5%

成本方面,集團的附屬運營發電廠平均標單價同比下降19.0%,平均售電單位燃料成本為每兆瓦時156.82元人民幣,較二零一四年上半年下降19.5%。這主要是由於煤炭價格持續走低,以及隨着精益化管理的持續推進,下屬公司的經營效率進一步提升所

致。今年上半年附屬運營發電廠的平均供電煤耗為305.99克/千瓦時,較去年同期下降3.80克/千瓦時。

在清潔能源發展上,截至今年6月30日,公司旗下風電項目運營權益裝機容量達3,803兆瓦,較去年6月底及12月底分別增加18.8%及7.0%,在建風電場權益裝機容量為1,199兆瓦。於去年及今年首6個月整個期間投入運營的風電場的滿負荷平均利用小時為1,148小時,而去年上半年則為1,082小時。

報告又披露,期內集團投產了5台火力發電機組,包括位於廣東的海豐發電廠兩台1,000兆瓦超超臨界發電機組、位於河北的渤海新區發電廠兩台350兆瓦熱電聯產機組及位於河南的焦作龍源發電廠一台660兆瓦熱電聯產機組,合共增加運營權益裝機容量3,360兆瓦。此外,新增風電運營權益裝機容量合共249兆瓦。

美洲虧損增 港機少賺10%

香港文匯報訊(記者 黃萃華)港機工程(0044)昨公佈上半年業績,純利2.54億元,按年跌10.2%;每股盈利1.53元,中期股息0.6元,按年少0.05元。集團行政總裁鄧健榮昨於記者會上表示,美洲業務於今年上半年錄得的虧損由去年同期的300萬元,擴大至5,900萬元,主要是機身服務業務倒退。

他又指,去年美國的部分大型項目合約於2014年到期,因此飛機大修的工作有所下降,而新簽的項目未能達到去年大型項目的已完工時,他表示需要時間尋找新生意,因此該業務的盈利下跌只是短期問題。

貨運業低迷 改貨機需求減

對於客機改為貨機的市場,鄧健榮表示,目前貨運市場持續低迷,即使早前有所回升,但與高峰時相比已下降很多,而客戶對大型飛機需求減少,相反連速公司及傳統貨運公司等對小型飛機需求較大,他指,市場對客機改為貨機有需求,但要視乎客戶能否有適合的客機可改裝。

人手方面,集團2013及2014年一共聘請的800名學員,他指這批學員已投入工作,但要完全釋放生產力需要3年至5年,而今年全年目標可再聘請400人,截至6月底,集團已聘請216人,鄧健榮又表示,現時人手流失率減少,相信可應付未來需求。

至於人民幣貶值,他稱集團平常支出用人民幣,而收入是用美元,因此人民幣貶值長遠對集團有利。

信行半年純利升2.5%

香港文匯報訊(記者 黃萃華)中信銀行(0998)昨公佈上半年業績,純利225.86億元(人民幣,下同),按年升2.51%,略勝預期;每股盈利0.48元,不派中期息。

期內,淨利息收入497.44億元,按年增長9.05%,實現非利息淨收入202.13億元,同比增長22.60%;淨息差為2.32%,按年下跌0.04個百分點;淨息差2.14%,按年持平。截至6月底,貸款及墊款總額為23080.03億元,較去年底增5.49%;手續費及佣金淨收入亦按年增4.67%至174.8億元。

不良貸款錄得雙升,不良貸款率錄得1.32%,較去年底微升0.02個百

分點;不良貸款達304.76億元,較去年底升7.11%。該行指,不良貸款持續上升主要受經濟大環境的影響,導致違約率增加,信用風險加劇,形成較多不良貸款,又表示不良貸款餘額、不良率繼續呈「雙上升」趨勢,與當前經濟形勢相符。而撥備覆蓋率減2.73個百分點,至178.53%。另外,資產減值損失166.91億元,同比增加50.74億元。

另外,核心一級資本充足率8.98%,比去年底增0.05個百分點;一級資本充足率9.03%,較上年末升0.04個百分點;資本充足率11.88%,比上年末跌0.45個百分點。

創銀籌建穗分行 挖角四大行

香港文匯報訊(記者 黃萃華)有意擴大跨境業務的創興銀行(1111)副主席梁高美懿昨表示,未來會主要吸納本地客戶及國企,並留意國策受惠的企業,她指冀望創興未來可成為本地中型銀行,並成為廣州的法人銀行。

冀成為穗法人銀行

梁高美懿指出,廣東省是內地比較富裕的省份,卻未有一家較具規模的銀行,她指該行若於內地有法人銀行,選址必然會在廣州。她表示上年於廣州開設兩間支行,現時正有關當局申請於廣東省開設兩間分行,而何時可申請成為廣州的法人銀行則視乎今年分行及支行的拓展計劃能否如期進行。

她稱,未來希望於不同自貿區都有一間分行,而南沙自貿區的(分行)原則上內地當局已接受申請,亦已找到適合人選當行長,同時也找到地方,而廣州分行亦籌建中,而行長目標會由內地四大行中聘請。

至於該行公佈供股建議,股價昨日復後下挫,她指早已預計昨日股價會有波幅,而該股收市報20.9元,跌9.33%。

她指,淨息差下跌是因資金成本增加,梁高美懿稱,7月及8月的人民幣資金成本依然高企,未來要於收入上做功夫,會將資金重新調配。而人民幣定存息未來難以下降,但不會比今年年初高存息情況嚴重,相信會徘徊於3厘左右一段長時間。