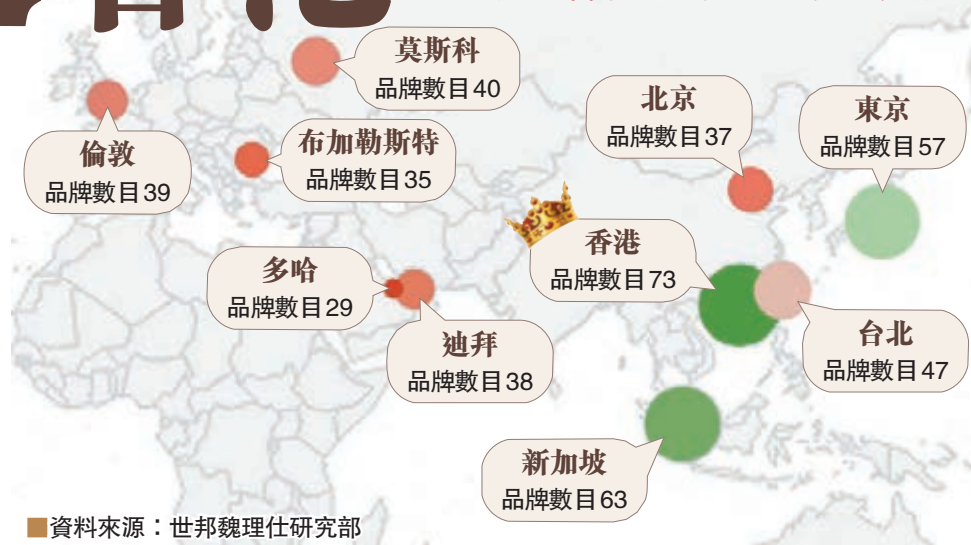


# 零售品牌出道首選香港

最多新晉品牌加入市場排名



資料來源：世邦魏理仕研究部

香港文匯報訊（記者 周曉菁）坊間相傳本港零售業正進入「寒冬」之時，海外品牌卻依然看好本港市場的商機。世邦魏理仕昨日發佈報告指，香港是2015年全球最多零售商首次進駐的市場，共計73個新晉國際品牌，較2014年上升四位至全球第一。經濟學家關焯照認為，這是因為本港商舖租金大幅調整，成本下降增競爭力，新晉品牌冀以香港為跳板開拓內地市場，利好品牌認同和市場擴張。

據報告披露，新加坡排名緊隨香港，有63個新品牌；東京則由榜首下滑至第三位，有57個。就國際零售商滲透率而言，香港位列全球第七大城市，有45%受訪零售商目前在香港設有分店。另外，本港零售擴張主要由餐飲業帶動，73個新晉零售商之中有37個，即多達一半為餐飲品牌，當中以日本、韓國及台灣品牌最為活躍。

## 新晉零售商 逾半餐飲業

世邦魏理仕香港顧問及交易服務——商舖執行董事連志豪於報告中表示，儘管零售業有阻力，一線街道租金經歷大幅調整，為中級品牌製造了擴張機會。商場業

主亦同樣偏好透過引入新品牌以豐富其租戶組合，從而提升資產價值或重新定位。

該行商舖資深董事Joel Stephen亦表示，餐飲零售業已成為整體購物體驗的重要因素，業主日益考慮甚至部分已經預留更多空間給餐飲業。食肆可吸引消費者進入購物目的地或增加停留時間，因此餐飲業對於購物目的地的佈局愈來愈重要。

## 舖租跌 降成本增競爭力

關焯照則在接受本報訪問時分析稱，香港身為世界美食的聚集地，必然是餐飲品牌的首選之地；「民以食為天」，整體經

濟環境疲弱並不會對餐飲業造成太大負面影響。新興餐飲業大受市民歡迎，日、韓、台的美食更深受年輕人追捧，「後生仔是消費的主力軍」，加上現在租金下調，「以前覺得難做的品牌有信心一搏」，入駐香港盈利不會太差。

關焯照相信，隨著來港過夜遊客數目開始回穩，4月零售總值下跌幅度已經收窄，本港零售業可逐步回升。目前，自由行遊客以中低級品牌為主要消費，故中低級品牌有望快速復甦；高級品牌的定價與歐美相比毫無競爭力，其銷售跌幅仍未見底。他建議，政府仍需加強租金方面的調控政策，並吸引更多遊客來港旅遊消費。

# 歐舒丹純利跌一成 港銷售最差

香港文匯報訊（記者 莊程敏）歐舒丹（0973）昨公佈截至3月31日止全年業績，純利下跌9.6%至1.13億歐元（約9.96億港元），每股盈利0.075歐元，派末期息0.0291歐元，與去年同期相同。期內銷售淨額為12.82億歐元，增長8.9%，按固定匯率計，僅增長5%，主要受到中國內地、巴西、法國及俄羅斯增長帶動，其中內地增長率最大，達16.8%，香港則下跌9.3%，為眾多市場中表現最差。

## 開店步伐轉審慎

歐舒丹副主席兼亞太區董事總經理Andre Hoffmann昨於記者會上解釋，香港的訪港旅客持續下跌，加上港元強勢，令香港零售市場變得嚴峻。集團於今年9月打算在港關閉一間分店，目前在澳門已關

閉一店，開店步伐會很審慎。他強調，目前香港分店仍然賺錢，但未來會視乎銷售狀況及租金水平再決定開店與否。

Andre Hoffmann預計，今年淨開店數目為50間至60間，主要集中在需求較強的內地、日本及韓國市場。集團目前在內地有180間分店，共覆蓋65個城市。他指出，北京和上海已達到最大開店數目，二三線城市則仍有發展空間。另外，今年亦有超過100間分店會進行翻新，開店及翻新共斥資3,500萬歐元至4,000萬歐元。

## 電商收入增23%

除了實體店外，Andre Hoffmann續指，集團自營電子銷售走勢強勁，按年錄得14.5%增長，佔整體零售9.8%，若計及天貓等的電子銷售平台，集團今年的電商收入按



■Hoffmann指，香港在眾多市場當中表現最差。

莊程敏攝 年升23%，特別是內地及韓國網上銷售平台出色，料會成為集團未來增長火車頭。

對於盈利下跌，歐舒丹財務總監Thomas Levilion解釋，主要是由於集團錄得單筆匯兌損失（690萬歐元）及因與俄羅斯、中國內地、英國等新興市場附屬公司錄得的內部貸款和貿易結餘達1,460萬歐元損失所致。

# 標普：港零售市道未見底

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）標準普爾昨天指出，本港零售市道仍未見底，雖與2014年高峰期比較下跌幅度達三成，但與2010年內地自由行大量湧港的盛況仍高出三成，未來仍有下跌空間。標普全球評級副董事鄒宇軒指，本港一線街舖租金已由高位回落約三成，預計隨着經濟轉弱，商場租金將有單位數跌幅。

寫字樓方面，該行指出，近期雖見租金增長放緩，但空置率仍然低企，加上受中資追捧，令寫字樓租金備受支持，2014年至今年首季已累升4%。鄒宇軒指，九龍東及港島東寫字樓供應陸續增加，對區內租金添壓，加上部分企業正在縮減人手，

令寫字樓的需求減弱，料未來12個月本港寫字樓租金會有單位數跌幅。

至於即將落實的深港通，對本港寫字樓市場將有正面影響，過去滬港通和基金互認開通之時，來自內地企業的需求亦有增加。

標普全球評級董事黃馨慧則指，租金下跌對不同發展商評級影響不盡相同。以作為收租股的領展（0823）為例，由於近期在併購及擴充方面較進取，倘其零售及寫字樓租金下跌超過5%，將影響其企業評級；但對於太古（1972）及置地等企業，由於資金充裕、資產質素較高，可承受一成半至三成的租金跌幅。

# 劉展灝：零售業年內難有起色

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）本港零售業寒冬已持續一段時間，但業界認為仍未到底，這股寒流似乎短期內不會退去。香港生產力促進局主席劉展灝昨出席「滙智營商」高峰會時，被問到零售業如何渡過難關，他表示應「執得就執」，即使未能結業，亦要調整店舖數字。他認為零售

業被動，受內地及環球經濟影響，加上訪港內地旅客減少，對零售業屬雪上加霜。

劉展灝估計，零售業的困局在一年內不能解決，相信要在本港立法會及特首選舉後才有好轉。他建議，零售業老闆可嘗試尋找減租，或者調節產品組合，以渡過難關。

# 蘇寧2.7億歐元入主國米

香港文匯報訊（記者 葛沖、蔡競文）蘇寧雲商母公司蘇寧控股宣佈，旗下蘇寧體育集團以約2.7億歐元收購意大利知名足球俱樂部國際米蘭約七成股權，是中資企業首次併購意大利主流足球俱樂部。

在收購完成後，中國將成為國際米蘭的第二主場，成為擁有中國球迷最多的意甲球隊。與此同時，也將為蘇寧的國際化帶來不小助力。

蘇寧新聞稿稱，蘇寧體育將透過收購老股和認購增發新股的形式完成有關收購。交易完成後，國際米蘭目前最大股東托希爾（Erick Thohir）旗下ISC仍持有國際米蘭俱樂部約三成股權，托希爾仍保留俱樂部主席職位。

## 有望進入中國市場

據路透社指，國際米蘭的前任主席莫拉蒂自1995年起長期執掌國際米蘭，不過由於其家族企業無力支持對國際米蘭繼續投入，2013年其將七成國際米蘭股權出售予印尼富商托希爾。此次蘇寧收購國際米蘭中，莫



■蘇寧控股集團董事長張近東（左二）在發佈會上慶祝交易成功。新華社

拉蒂出售其所持國際米蘭所有股權。蘇寧的收購，不僅給國際米蘭帶來持續的資本投入，從而吸引更多國際球星加盟，還可幫助其進入廣闊的中國市場。

## 開拓品牌國際化

體育產業是蘇寧控股近階段確立的六大產業板塊之一，其餘五大板塊包括零售、地產、金融、投資、文化創意。其體育板塊業務涵蓋國內國際俱樂部經營、體育傳媒、青訓發展、市場推廣、賽事運營與商業銷售等全產業鏈經營，去年底蘇寧接手原江蘇國信

舜天足球俱樂部，從而進軍國內A聯賽。

今年初，蘇寧宣佈成立國際總部，啟動新一輪的國際化發展，除已有的日本和美國市場以外，很快將會進軍東南亞和歐洲。而收購國際米蘭的意義，正如新聞稿所稱，「足球，尤其是國際米蘭，將助力蘇寧在歐洲和全世界成為知名品牌，成為蘇寧走向全世界的名片。」體育產業已成為近年來不少中國企業海外收購的主要方向之一：大連萬達集團參股西班牙馬德里競技俱樂部；互動娛樂收購皇家西班牙人俱樂部控股權，以及聯合睿康以6,000萬英鎊收購英超阿士東維拉俱樂部。

# 滬指高開低走 震盪跌0.16%

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報導）美聯儲短期加息預期迅速降溫，人民幣兌美元匯率中間價昨創4月來最大漲幅，但A股依然表現疲軟，午後三大股指一度聯手殺跌，好在尾盤有所企穩。三大股指中僅深成指勉強收紅，微漲0.18%，滬綜指和創業板指均收於綠盤，分別下挫0.16%及0.26%。

昨天人民幣兌美元匯率中間價設於6.5497元，較上一交易日升296個基點，為4月來最大漲幅。分析人士指，美國5月非農就業人數報告意外爆冷，令美聯儲短期加息的預期迅速降溫，人民幣匯率貶值壓力明顯緩解，短期將繼續保持穩定。

## 滬股通淨流入創年內新高

A股三大股指均錄得高開，滬指開盤漲0.08%，隨即反覆震盪，午後股指加速殺跌，此時電池板塊崛起護盤，亦令市場情緒有所回暖，尾盤跌幅收窄。截至收市，滬綜指報2,934點，跌4點或0.16%；深成指報10,363點，漲18點或0.18%；創業板指報2,199點，跌5點或0.26%。

兩市共成交5,279億元（人民幣，下同），較上個交易日小幅縮量。不過滬股通依然活躍，並已連續16個交易日淨流入，昨日淨流入7.24億元。另據東方財富網數據顯示，上周滬股通合計淨流入123.18億元，創出年內新高，亦創下了滬股通開通之後的第二高峰。業界普遍認為，近期外資大手筆進軍內地資本市場與MSCI有關。

## 中核建登陸A股大漲

受美聯儲加息預期降溫影響，黃金概念強勢，山東黃金漲逾7%、湖南黃金漲逾6%，赤峰黃金、中金黃金漲逾4%。近期《汽車動力電池行業規範條件》



■滬綜指昨收報2,934點。中新社

第四批申報評審工作啟動，鋰電池板午後崛起，富臨精工、當升科技、科恒股份等5股漲停。此外，次新股、智能穿戴、民航機場等板塊也漲漲，保險、券商、煤炭等權重板塊則拖累大市，跌幅居前。

中國核建昨日正式掛牌上交所，成為今年登陸A股的核電建設第一股。該股開盤大漲44.09%收市，報價5元。中國核建在中國核電工程建設領域規模最大，專業一體化程度最高。尤其是核電站核島建設市場，中國核建佔據行業絕對主導地位。

## 瑞銀：A股可在當前點位獲支撐

瑞銀證券中國首席策略分析師高挺昨日在最新A股策略報告中指出，上周A股的反彈是在近期負面消息基本消化之後，多頭的一次反撲，MSCI相關消息則更多起到情緒催化的作用。高挺認為，若實體經濟能在4月水平上基本企穩，且貨幣政策沒有顯著收緊的跡象，市場應在當前點位獲得一定支撐。

高挺指，5月以來，債券市場信用利差上升勢頭有所放緩，1年期AA+票據利差基本持穩，5年期AA+企業債利差則較峰值下滑了約25bps，A股投資者對信用風險的擔憂也有所淡化。

# 上海支付結算業務系統啟用



中國銀行上海市分行通過該系統，向民生銀行分行發起一筆FTE賬戶到普通賬戶的首筆支付業務。資料圖片

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報導）人民銀行上海總部昨日宣佈，上海支付結算綜合業務系統自貿區業務正式上線運行，這是人行上海總部支持上海自貿區建設，服務實體經濟、服務貿易與投資便利做出的一次重要創新與嘗試。上線當日，中國銀行上海市分行通過該系統，向民生銀行上海分行發起一筆FTE賬戶到普通賬戶的首筆支付業務。

上海市同城支付清算系統，於2008年12月投產運行，自貿區業務是該系統最新加入的子模塊。據介紹，上海支付結算綜合業務系統自貿區業務上線之前，既有的人民銀行支付系統已經可以實現涉及自由貿易賬戶資金的匯劃。本次上海支付結算綜合業務系統自貿區業務的上線是對原支付清算渠道的補充，亦是上海本地支付清算系統服務上海地區經濟功能方面的一次拓展。

# 深圳供樓月供2萬 全國居首

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報導）據易居研究院日前發佈報告顯示，5月份全國30個城市中深圳月供壓力最大，為20,128元（人民幣，下同），而貴陽最小，為每月2,472元。

報告顯示，2016年5月份，全國30個大中城市新建商品住宅成交均價為每平米14,220元，其中深圳房價最高，為每平米57,234元；而貴陽房價最低，為每

平米5,895元。這30個城市中，房價超過每平米2萬元的城市包括深圳、上海、北京、廈門和南京。而房價低於每平米7,000元的城市包括貴陽、長春、煙台、蘭州、徐州、西安和瀋陽。

以居民家庭購置每套100平米的住房計算，5月份30個大中城市購置新建商品住宅的平均首付款為35萬元，當中深圳的首付款最大，為172萬元。