

九倉擬拆2300億商用物業上市

涉海港城時代廣場等旗艦 股價勁彈14%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）九倉系的重組活動漸趨活躍。九龍倉（0004）昨宣佈獲聯交所批准，以介紹形式分拆九倉置業上主板，消息刺激九倉股價昨勁飆14%。該6項物業共達1,100萬方呎，市值達2,300億元，包括時代廣場及海港城等旗艦物業，每年營業額逾130億元。九倉主席兼常務董事吳天海昨強調，是次分拆不涉及發新股集資，集團沒有集資壓力及並非想減持物業，期望九倉置業可完全集中在香港業務。

近期重組活動頻仍的九倉，昨天公佈中期業績。業績報告顯示，公司已向聯交所提交建議以介紹形式分拆旗下九龍倉置業地產投資有限公司（「九倉置業」）獨立上市，建議已獲聯交所批准。九倉置業正準備申請公司股份於聯交所主板上市及買賣。受到分拆物業消息刺激，九倉股價昨由開市初段微跌，至午後一路飆升，一度衝至80.15元，創歷史新高，收報79.65元，升13.95%。

強調分拆不為集資

通告指，九倉置業將會以香港投資物業為主，並將持有目前九倉所擁有72%權益的海港企業（0051），以及持有一個由尖沙咀海港城、銅鑼灣時代廣場、鑽石山荷里活廣場、中環卡佛大廈、中環會德豐大廈及中環The Murray（前身為美利大廈）合共6項投資物業組成的組合，合共樓面達1,100萬方呎，總值超過2,300億元，每年營業額逾130億元。

建議分拆之後，九倉將集中於中國內地投資物業及發展物業、其他香港物業，以及物流和酒店管理。九龍倉置業將主力發展上述6個項目，會德豐（0020）則主要是買賣地皮，如未來需要投商業用地，則會是由九倉負責。吳天海強調，分拆並非要獲取新資金，只是想將九倉業務一分为二，「由頭到

尾無諗過集資」，認為以介紹形式分拆是最適合安排。

香港投資物業租金收入是九倉最大的盈利來源，今年1月至6月公司撇除投資物業重估盈餘等因素後的核心盈利按年增長21.8%，至72.71億元，其中投資物業核心盈利增長3%至約48億元。海港城及銅鑼灣時代廣場是九倉最具價值的旗艦物業，上半年兩者營業盈利分別為41.62億元及12.85億元，同比分別上升5%和下跌1%。期內整體香港投資物業營業盈利為59.42億元。

有線24日截止供股

集團出售有線寬頻（1097）方面，吳天海預告，今日（10日）將公佈供股文件，本月24日截止供股，到25日便可得悉有幾多股份由永升包銷，從而有準確股權比例交予通訊事務管理局。預料永升將在9月14日入主有線，屆時吳天海會離開董事會。同時，九倉會於9月7日把手上的有線寬頻股份以實物分派予小股東，到10月上旬完成第二輪分派，屆時九倉將不會再持有任何有線寬頻股份。

此外，集團將於季內推出山頂Mount Nicholson分層項目；尖沙咀海運大廈擴建部分將於第四季開幕；由美利大廈改建成酒店的The Murray將於第四季開幕。內地方面，重慶及長沙項目將分別於本季及明年首季開幕。



九龍倉昨日股價大升13.95%



九龍倉部分商業物業中期業績



海港城

- 整體收入（不包括酒店）46.56億元（+4%）
- 營業盈利41.62億元（+5%）

時代廣場

- 整體收入14.15億元（-1%）
- 營業盈利12.85億元（-1%）

荷里活廣場

- 收入2.87億元（+6%）
- 營業盈利2.28億元（+8%）

註：截至今年6月30日止中期業績

九倉中期業績摘要

項目	億元(按年變幅)
營業額	170.63(↓14.8%)
營業盈利	85.53(↑5.9%)
核心盈利	72.71(↑21.8%)
純利	84.41(↑25.5%)
每股基本盈利(元)	2.78(↑25.2%)
每股派中期息(元)	0.64(↑10.3%)

整理：香港文匯報記者 蘇洪鏘

九龍倉分拆六物業小檔案

項目	時代廣場	荷里活廣場	海港城	卡佛大廈	會德豐大廈	The Murray
總樓面(萬方呎)	197	56.2	835	18.9	20.4	32.5
每年訪客量(萬人次)	6,500	2,000	8,000	-	-	-
物業價值(億元)	545	95.5	1,650*	-	-	-
零售總額(億元)	81	24	277	-	-	-
收入(億元)	28.38	5.46	102.5	-	-	-

*據2017年中期業績；物業估值不計及3間酒店。
資料來源：九倉2016年年报
整理：香港文匯報記者 蘇洪鏘

派息又派股

每100股九倉獲49股有線

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）九龍倉（0004）昨公佈截至6月底中期業績，期內營業額達170.63億元，按年同期跌14.8%。不過營業盈利增5.9%至85.53億元，核心盈利增長21.8%至72.71億元，表現勝過預期。至於計入公允值及物業重估後純利為84.41億元增25.5%，每股盈利2.78元增長25.2%，中期息0.64元，增10.3%。

九倉半年多賺25.5%

九倉同時又宣佈，按當時每持有100股九倉股份獲派發48.93564股有線寬頻（1097）股份的比例作出初步實物分派。按通告公佈日期前一日有線寬頻收市報0.35元計算，相當於每股九倉分派0.17元；在公佈當天，相關有線寬頻股份佔已發行有線寬頻股份總數約73.84%。上半年集團旗下投資物業收入達79.27億元，按年增長4%，營業

盈利達66.74億元增5%。當中香港方面的收入及營業盈利均增加4%，來自內地的收入及營業盈利分別上升4%及6%。發展物業方面，確認入賬的物業銷售額按年減少29%至59.64億元，營業盈利則升32%至17.3億元，主要受惠部分內地項目獲較高利潤。計入合營項目後發展物業核心盈利達23.06億元，按年同期增1.6倍，主要受惠香港Mount Nicholson及蘇州項目的豐厚利潤入賬。

期內旗下旗艦商場上半年表現各異，銅鑼灣時代廣場整體收入下跌1%至14.15億元，營業盈利下跌1%至12.85億元。尖沙咀海港城整體收入（不包括酒店）增長4%至46.56億元，營業盈利則增長5%至41.62億元。鑽石山荷里活廣場收入上升6%至2.87億元，營業盈利則上升8%至2.28億元，出租率於6月底為97%。

趁樓市旺分拆 經濟效益最大



特稿

在樓市高企下，商用物業水漲船高節節攀峰，近月不少發展商及老牌家族趁機部署，高價套現或獲得最大之經濟效益。今次九龍倉（0004）以介紹形式分拆6項商用物業上市，雖然管理層強調「由頭到尾無諗過集資」，以九倉昨日收市價計，公司市值2,416.68億元，但僅分拆的6項物業，估值已超過2,300億元，幾乎白賺一倍。這有如玩魔術般以一變二，經濟效益凸

顯，難怪九倉昨日股價一飛衝天。

其實上，趁樓市高企將物業的資產價值最大化，不僅上述一例。近月醞釀爭產風波的羅氏家族，旗下冠君產業（2778）7月起宣佈旺角朗豪坊辦公大樓作全球招標。該廈寫字樓可售部分的樓面逾70萬方呎，市場估值每呎樓面可高達3萬元。故整個可售項目估值可逾240億元，勢打破2011年九龍塘又一城項目188億元之最貴單一商業項目造價紀錄。

此前，文華東方於6月宣佈，由於本港商用物業估值高企，公司決定測試對可能出售銅鑼灣怡東酒店的市場反應。市場對項目的估值介乎274億元至342億元，折合每方呎樓面地價約4萬元至5萬元。物業早於兩年前已獲批圖則，准建1幢26層高的商業大廈（建於4層地庫之上），涉及商業樓面逾68萬方呎，反映文華東方早已有有意重建怡東酒店，又或為出售物業增值。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

香港電訊：價格戰不利行業發展

香港文匯報訊（記者 周曉菁）香港電訊（6823）昨公佈中期業績，上半年總收益錄得156.49億元，按年減少5%；純利為23.89億元，按年增3%；每股盈利31.57仙，派中期息28.12仙，按年增3.8%。董事總經理艾維朗表示，流動通訊市場競爭十分激烈，定價幾乎處於歷史最低位，這種現象不利於行業的長遠發展。他對公司上半年表現頗為滿意，對下半年整體的業績也持樂觀態度。

半年多賺3%增派息

業務方面，期內電訊服務收入與去年同期相若，錄得103.24億元；流動通訊收入下跌11%至56.14億元。財務總裁許漢卿解釋，主要由於缺乏受歡迎的手機款式，致使手機銷售下降42%至10.27億元，單計流動通訊服務收入則仍有1%的輕微增長。

至於萬眾期待的iPhone 8即將推出，艾維朗認為，蘋果一向對新產品的保密程度很高，無法預測新手機的推出對公司有何影響。他指手機市場競爭激烈，

內地品牌華為不斷搶佔市場份額，諾基亞和黑莓也在努力贏回市場，「完全不知道下一款明星產品是什麼」。

上半年公司獲取客戶成本提升10%，主要因手機價格的上升。許漢卿回應，續費的年期和收費均會同步增加，不擔心吸引顧客成本增加，也不擔心要靠更多成本去吸引顧客。艾維朗補充，公司的成本開支比競爭對手少，證明業務發展十分良好。

客戶數據用量增加

用戶方面，上半年香港電訊的流動通訊用戶較去年底減少7%，至421.8萬名。由於客戶數據用量增加，流動通訊客戶的每名客戶平均消費（ARPU）按年由228元升至230元。不過，艾維朗並不很在意ARPU的微升，認為客戶不斷升級業務內容更為重要。

流動通訊市場不斷湧現「價格戰」以吸引客戶，艾維朗強調公司不會做蝕本生意，也不願意品牌變成垃圾。不同營運商不斷減價，對消費者來說也是好事，



但對競爭對手來說，長遠來看仍有損害。香港電訊不會一味看重價格，會用質素更好的服務回饋客戶。

此前有數間上市公司出售旗下固網業務，對於這種做法，艾維朗指他人的做法不會影響公司的決定，尤其是對公司的表現感到十分滿意的狀況下，為何要做改變呢？他也拒絕評論這種做法是好是壞，任何公司的管理層出售電訊業

務，以獲取資金投入更有潛力的業務並無不妥。

本港首推1Gbps網絡

與此同時，香港電訊宣佈推出以IP-RAN為基礎的1Gbps網絡，屬本港目前最快速的網絡規格。艾維朗透露，在一些高流量地點正逐步升級至1Gbps的速度，為邁向5G流動通訊做好基礎。

思捷盈喜 股價曾彈9%



香港文匯報訊 思捷環球（0330）發盈喜，刺激公司股價昨日一度勁升9%，至逾三星期高位，見4.32元；收升5.05%，報4.16元。

公司周二晚發公告，預期去年度淨利約5,000萬元至8,000萬元，較上年同期的2,100萬元有所改善。公司表示，淨利增長主要得益於基礎業務的改善（預期較上年改善約3.7億元至4億元之間），儘管稅項收益減少至約1.56億元至1.86億元。

公司又指，業績表現繼續與管理層較早前提供的指引，以及集團對以沿着策略計劃恢復Esprit品牌的商業潛力及集團的長遠競爭力之預期相符。