

# 大酒店派息少 小股東炮轟

香港文匯報訊(記者 周曉菁)大酒店(0045)昨公佈今年首季數據,截至今年3月31日,香港客房數目為300間,出租率80%,按年升4個百分點。在公司昨召開的股東周年大會上,有小股東連珠炮發,多番質疑公司的派息和回購策略,更指自上市以來股價毫無起色,管理層應感到「慚愧」。

在小股東「埋怨」期間,主席米高嘉道理始終面不改色,靜心聆聽,指出公司已有150多年的歷史,一向看中長遠發展。但小股東對此並不買賬,繼續追問「長遠發展到底是幾耐」,有小股東聲稱自80年代以約13元的供股價持股後,公司股價一直未有上升,時至今日依舊低於當時的供股價,大聲質問管理層是否在投資和決策方面有不妥之處,更指向主席台,稱這是一件「醜事」。

## 短期未有回購計劃

隨後亦有股東起身,要求管理層增加派息,或者回購、收購股份,以此刺激股價表現。行政總裁郭敬文對此回應稱,由於旗下的新酒店項目投資額較大,短期內公司沒有增加派息或

回購股份的計劃。除不滿股價表現外,還有小股東現場直接投訴曼谷半島酒店的船艙接駁服務,稱受到了「外國人平等對待」,致信嘉道理卻只收到其秘書的回覆,感到失望至極。嘉道理立刻向其道歉,感謝股東和顧客的忠誠和喜愛,希望大家今後能繼續多提意見。

## 港半島房租增28%

在隨後的記者會上,嘉道理心情似乎有所平復,主動打招呼,記者旁敲側擊詢問他是否會與長和(0001)主席李嘉誠一樣考慮接班人,他大笑反問是否詢問退休一事,但他沒有正面回答,只強調家族會盡職盡責,將理念和使命傳承給下一代。



■米高嘉道理(左三)指公司已有150多年的歷史,一向看中長遠發展。左一為財務總裁馬修、左二為郭敬文、右為營運總裁包華。香港文匯報記者周曉菁攝

大酒店公佈,本港半島酒店出租率28%,郭敬文指出,本港營商環境逐漸有所改善,而「五一」小長假期間的酒店表現亦有增長。



■萬寧以月租125萬元租用廣東道一地舖,月租較高峰期急跌72%。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近期零售市道回升,不過舖市卻無法回復昔日的輝煌,最新成交的廣東道一個2,518方呎舖位,月租就較2013年的高峰期大跌72%,由當年的450萬元,大幅降至125萬元,租客亦由當年的周大福珠寶金行,轉為今日的萬寧,堪為香港零售業的興衰見證。

## 萬寧看好前景 125萬承租

喜來登旺舖副董事總經理黃偉文表示,此舖位對上租客為周大福珠寶金行,於2013年舖位市道高峰時期承租租金約每月450萬元,現時新租金125萬元比歷史高位回落了逾七成,相信舖位租金調整已經完成。此次萬寧由於看好未來自遊行旅客的潛質,故此落實租用。

據透露,萬寧剛落實租用尖沙咀廣東道86-98號文利大廈地下4號舖部分及5號舖,該舖的建築面積約2,518方呎,月租約125萬元,呎租近500元。該舖自2016年9月交吉以來,經常有不同租客(包括跨國公司)洽租,惟租金未達業主要求,因而一直空置。

尖沙咀廣東道街舖對上一個新租成交個案,要追溯到2017年9月,由化妝品店沙沙以月租約130萬元租用同街68-80號地下5-6號舖,按其建築面積約2,500方呎計,呎租與是次成交相若。

## 零售回暖 首季銷貨1299億

喜來登旺舖主席任永賢表示,本港零售市道已確認從谷底明顯反彈。根據統計處的本地零售業銷貨額統計報告,零售銷貨價值指數已按月連升13個月,是該指數自2014年2月結束長達53個月連升後,最長和最顯著的連續升軌。今年首季零售業銷貨總值達1,299億元,已經回復至2013年首季水平,而與去年首季數值1,136億元比較,升幅超過14%。

目前尖沙咀廣東道街舖已回復空置狀況,預期下半年通車的港深廣高鐵路必惠及尖沙咀區零售市道,估計在高鐵通車前,尖沙咀尤其是彌敦道以西的吉舖將陸續被零售商戶吸納。

任永賢續稱,踏入今年各大連鎖零售集團業績普遍理想,拓展意慾強烈,另據九龍倉置業(1997)發表之數字,海港城首季銷售額按年升逾30%,比銅鑼灣時代廣場的20%升幅為高。結合港深廣高鐵路車效應,預期尖沙咀商舖市道可看高一線。

# 廣東道舖租5年跌72%

## 九倉置業:海港城首季銷售增37%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)九倉置業(1997)昨日進行股東會,主席兼常務董事吳天海於會後表示,公司零售業務持續增長,其中尖沙咀海港城首季零售額接近100億元,高過2014年高峰期的表現,創歷史新高,按年增約37%至38%;銅鑼灣時代廣場收入則錄得25億元,按年升近25%,兩者均跑贏大市。隨着旗下租戶生意理想,相信會繼續成為集團收入增長動力。

雖然公司零售業務表現理想,但吳氏亦指,去年零售市道基數低,對於

全年收入能否維持高增長暫時不敢太樂觀,加上香港零售受外圍因素影響,包括港元及美元匯率走勢轉強,或會影響消費者情緒,他希望影響不會太大。

## 吳天海:無意增加宅地

公司未來會維持派息比率達香港收租物業核心盈利約65%的政策,餘下約35%現金將用於減債,直至找到合適的投資項目為止。吳天海強調,九倉置業以收租物業為主,無意增加住

宅物業用地,但如果有優質的商業地,會有興趣買入。

酒店業務方面,吳天海指受惠匯率因素可望吸引更多遊客來港,旗下廣東道3間酒店首季多日爆滿,平均租金逐漸追回2014年高峰期。至於新開的美利酒店,由於每年折舊涉及約1.6億元,相當於每季約4,000萬元,預料第一季仍舊錄得虧損,冀第二季虧損可進一步收窄,惟預計全年未必可以扭虧。問及會否私有化海港企業(0051),吳天海則指太敏感不作評論。



■九倉置業指,尖沙咀海港城首季零售額接近100億元。資料圖片

# 美國經濟增長會被什麼因素終結?



## 投資攻略

若數據顯示美國經濟在4月份錄得增長,由市場低位至高位計算,本輪經濟增長則會在不久將來創下歷史第二長的增長紀錄。與上一輪持續了10年(1991年至2001年)的升勢相比,本輪的增長仍有一些差距,但按現時的預測,本輪的升勢有望超過上一輪。這些數據自然會令人懷疑本輪周期將會持續多久。我們發現有三項因素可導致經濟增長停止。

### ■施羅德基金首席經濟師及策略師 Keith Wade

首先是不可持續的經濟結構失衡加劇,而且會促使政府大幅削減開支。其次是通脹升溫導致央行收緊貨幣政策,這通常會造成經濟下降。第三是外圍衝擊對需求造成損害。相關例子包括主要貿易夥伴出現經濟衰退,或者能源價格帶來重大衝擊。

對於第一項,我們主要關注企業方面,因為按債務佔國內生產總值的比例計,企業資產負債比已升至紀錄新高。與上一個周期的情況相反,自從環球金融危機之後,金融業及家庭方面在過去幾年已持續減少債務。在本周期中,非

金融業的企業在債券市場中尤為活躍,債券發行量大幅上升。

有兩項因素顯示目前這在美國並未造成重大問題。首先,企業的償債比率並非極高,主要由於利率較低。其次,更令人感到安慰的是,企業現金流(內部基金減去資本開支)仍維持強勁及良好。經濟衰退通常發生在企業已實施擴張並出現赤字的時期之後。基本的誘因是,在資本投資持續上升的環境下,利潤及現金流出現惡化。目前,美國企業擁有良好的盈利狀況,而這實際上在去年底錄得上升。

## 關注通脹升溫提升加息壓力

第二個因素是我們更加擔憂的問題——通脹。我們預期美國今年及明年的通脹將會回升。這樣的結果並非取決於油價上升,而是反映經濟活動對核心通脹的滯後影響。

單是通脹並不足以造成經濟衰退。記得去年我們曾對通脹持續低於2%的目標水平感到困惑,因此,物價出現輕微上升將會受到歡迎。

但展望未來,今後幾年通脹將會高於目標水平,這種結果將會對新任聯儲局主席鮑威爾帶來考驗,特別是如果工資亦出現上升。

對於央行而言,實施緊縮周期的難處在於很難知曉何時停止行動,因為貨幣政策具有「長期及可變的滯後影響」。因此,危險在於,隨着利率上升,政策所帶來的影響未能及時在預測時期內出現。這一點再加上通脹的反應具有滯後性,央行有可能發生過度緊縮及引發經濟衰退的情況。

最後,我們來分析外圍衝擊。這些因素通常是無法預測的,但檢驗外圍脆弱性的一種方法是考慮經濟失衡問題以及美國以外的壓力點。

## 外圍衝擊恐對需求造成損害

透過聚焦信貸缺口問題(根據經濟增長狀況確定債務的適當水平),我們能夠察覺到最大緊縮風險的領域。目前發生重大外圍衝擊的風險相對較低。然而,發生貿易戰的機會已經顯著上升。該話題已成為近期的關注焦點,由於美國宣佈將對中國商品徵收進口關稅,以及在此之前所宣佈對鋼鐵及鋁材的關稅徵收。

我們認為這是美國政府方面的談判策略之一,因政府已經迅速地就早前頒佈的鋼鐵關稅對部分國家提供豁免,而且在對那些容易引起美國消費者注意的商品徵稅方面採取非常謹慎的態度。這些舉動顯示貿易戰並非美國的最終目的。相反,美國很可能會與中國達成協議,以作為今年11月份中期選舉的勝利籌碼。(摘錄)

## 紐元走疲 關注央行議息

### 金匯出擊

英皇金融集團 黃美斯

美國總統特朗普周二晚宣佈美國退出與伊朗簽訂的國際核協議,令中東地區爆發衝突的風險升高,歐洲盟友對此深感不安,全球石油供應也籠罩上不確定性。特朗普在白宮發表電視講話稱,他將恢復美國對伊朗實施的經濟制裁。不過,美國的歐洲盟友和伊朗周二承諾維持2015年的伊朗核協議。

歐洲國家領導人反對特朗普的決定,並敦促美國不要採取措施,阻礙其他希望堅持伊朗核協議國家繼續執行協議。對於美國退出伊朗核協議的擔憂情緒也支撐美元,非美貨幣普遍承壓,美元指數更進一步突破93關口,而美債收益率亦已重返3%關口之上。美債收益率在最近幾周攀高,因市場預期在特朗普政府對經濟注入巨量財政刺激的背景下,美聯儲將繼續收緊政策來對抗通脹。

### 央行解讀新目標成焦點

新西蘭央行於周四進行議息,雖然新西蘭央行幾乎肯定会維持利率不變,但此次會議仍將備受關注,因為這是新任新西蘭央行主席奧爾(Adrian

Orr)上任以及增加就業目標職責以來的首次會議。新西蘭第一季消費者物價指數(CPI)較上年同期僅上升1.1%,這促使奧爾誓言決心要確保通脹率達到央行目標區間的中點2%。外界將密切關注貨幣政策聲明和奧爾隨後舉行的記者會,寄望找到可能透露出奧爾未來傾向的細微變化,當中焦點可能在於新西蘭央行如何解讀新目標,以及央行考慮如何實現雙重目標。

紐元兌美元周三跌至至0.6949,為去年12月13日以來最低水平。走勢所見,自上月匯價跌破250天平均線後,亦即同時脫離了年初以來的上落爭持格局,之後則維持着下行態勢。若以2015年8月低位0.6200至去年7月高位0.7557的累計漲幅計算,38.2%及50%的調整水平分別為0.7040及0.6880,擴展至61.8%則為0.6720水平。另外,值得注意的是,從周線圖看,自2017年至今,匯價走勢已形成一組雙頂形態,頸線位置參考去年11月低位0.6781,故此區亦視為後市一重要支撐依據,倘若此後之後失守,料紐元將延展更劇烈的跌勢,較大支持可參考0.6670。上方阻力先回看近期壓制着紐元日高的10天平均線,目前處於0.7020水平;下一級阻力估計在0.71及200天平均線0.7160水平。

## 今日重要經濟數據公佈

16:30	英國	3月建築業產出月率,預測-2.2%,前值-1.6%
		3月建築業產出年率,預測-5.7%,前值-3.0%
		3月工業生產月率,預測0.2%,前值0.1%
20:30	美國	3月工業生產年率,預測3.1%,前值2.2%
		3月製造業產出月率,預測-0.2%,前值-0.2%
		3月製造業產出年率,預測2.9%,前值2.5%
		3月對非歐盟地區貿易平衡,前值22.4億赤字
		3月全球商品貿易平衡,預測112.5億赤字,前值102.0億赤字
		5月央行利率決定,預測0.5%,前值0.5%
		4月核心消費者物價指數(CPI)月率,預測0.2%,前值0.2%
20:30	美國	4月核心消費者物價指數(CPI)年率,預測2.2%,前值2.1%
		4月消費者物價指數(CPI)月率,預測+0.3%,前值-0.1%
		4月消費者物價指數(CPI)年率,預測2.5%,前值2.4%
		每周平均實質所得月率,預測-0.1%,前值+0.4%
		初請失業金人數(4月30日當周),預測22.0/21.8萬人,前值21.1萬人
		初請失業金人數四周均值(4月30日當周),前值22.15萬人
		續請失業金人數(4月23日當周),預測177.8萬人,前值175.6萬人
加拿大	3月新屋價格月率,預測持平,前值-0.2%	

## 匯金天下



福而偉金融控股集團成員



分析師 曹文

# 美退出核協議 聲明嚴厲制裁伊朗

4月中旬以來,全球地緣政治風險有所緩和,黃金避險需求下降。美國整體經濟數據樂觀,4月份失業率降至3.9%,近20年最低水平,薪資結構增長穩健,通脹指標正在回升靠近美聯儲2%的目標,10年期美債收益率逼近3%,推動美元大幅升值,美元指數觸四個月高位,在主要貨幣中獨領風騷,美元升值抑制了投資者對黃金的興趣。儘管美國決定退出伊朗核協議,短期刺激黃金出現反彈,但市場普遍預期,美聯儲全年將加息3-4次,6月份加息已板上釘釘,使得市場風險偏好逆轉,目前美元升值仍是壓制黃金的主要因素。

美國總統特朗普於周三(9日)正式宣佈退出伊朗核協議,並表示會對伊朗實施最嚴厲的制裁。特朗普立場強硬,即使多國領袖先後游說亦不得要領。而協議成員國英國、德國和法國就發表聯合聲明會繼續遵守協議內容。以色列總理內塔尼亞胡就讚揚特朗普作出勇敢和正確的決定,批評核協議會為以色列以及全球和平帶來災難。若伊朗再次被制裁,原油供應量將短缺,周三(9日)原油價格由跌轉升,紐約原油升破70美元,布蘭特原油更大漲至76美元水平。

近期,多種新興市場貨幣貶值,引發走資潮,大批資金從新興市場撤走。上周阿根廷披索(peso)因暴貶6.2%,引發該國央行一周3度加息,將利率一舉拉高至40%以企圖遏阻貶勢。美國經濟復甦樂觀,美聯儲加息已進程過半,國際油價上漲,美債供給量增加、貿易保護主義推升進口商品價格等,推高了市場通脹預期和美債收益率,使得美元的吸引力提升,美元指數受到追捧已突破93水平。美元走強,利率大幅飆升,可能導致一場全球信貸危機。阿根廷貨幣危機會否引發新興市場金融風暴備受關注,全球石油供應籠罩不確定性、中美貿易談判問題、地緣政治均影響着整個金融市場走勢。

上周黃金觸及1,325美元後回落至低位1,301.5美元後,金價多次上試1,318美元仍未突破,若突破1,320美元,上行阻力1,324/1,332美元,下行支撐1,306/1,300美元。

(以上內容屬個人觀點,僅供參考)