

# 每逢周末爆暴力示威 嚇怕國際品牌 封路生意跌 零售食肆求減租

## 暴禍樓市系列

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中美貿易戰升級，人民幣貶

值，加上近月幾乎每個周末都有暴力示威，訪港遊客大減，本地消費意慾低迷，令今年初已現疲弱的本港零售市道進一步受挫，多個國際品牌、時裝品牌以至珠寶品牌連鎖店開始重整開分店步伐，租金預算大削一半。消息指，意大利名牌PRADA有意棄租銅鑼灣羅素街二千年廣場約1.5萬方呎分店；而多個持續受近月暴力示威封路影響區域的食肆以及零售租戶亦已向業主提出減租共渡時艱。地產界人士相信，下半年核心區商舖租金至少下跌10%。

據政府統計處數據顯示，今年6月零售數據銷貨價值按年下跌6.7%至352億元，遠遜市場預期下跌1.9%，若以主要類別來劃分，珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物銷貨價值下跌17.1%，促使奢侈品牌重新調整在香港開舖策略。

### PRADA擬棄租羅素街舖

意大利皮具名牌PRADA日前發佈截至今年6月底的中期業績，指出受累於本港社會動盪及貨幣波動影響，香港出現經濟收縮，拖累大中華區淨銷售額下跌2.3%至3.37億歐元。消息指，PRADA於2013年以約900萬元租用銅鑼灣羅素街二千年廣場地下及1樓舖位，以及樓上小部分寫字樓，總樓面約1.5萬方呎，呎租約600元，租約於今年到期，業主「玩具大王」蔡志明近期以月租500萬元放租，比舊租每月900萬元大減44%，意味PRADA有意棄租。

### 大品牌租金預算削一半

由於中美貿易戰升級，本港連串暴力示威未知何時了結，香港經濟步入衰退，預計消費力將持續減少。據了解，一眾時裝品牌以至珠寶品牌連鎖店都重整本港開舖策略，包括大幅削減舖租預算至少一半，如目前於尖沙咀以月租300萬元租用一個舖位的名牌時裝分店，租金預算要大幅削減60%至120萬元才肯承租。

事實上，上月已傳出國際時裝品牌H&M旗下兩大旗艦店旺角家樂坊及銅鑼灣恒隆中心已頂租多月，其中銅鑼灣恒隆中心地下至3樓，合共4.7萬方呎，位處銅鑼灣核心零售地段。H&M於2013年，以約1,000萬元預租舖位，並於2015年尾開業，當時為品牌亞洲區最大型旗艦店。2014年H&M再租用旺角家樂坊多層舖位，面積約5.4萬方呎，月租高達900萬元，並於2016年開業。

另一方面，近月來本港發生連串暴力示威，令多個購物核心區如尖沙咀、灣仔、銅鑼灣、中環以至旺角彌敦道不時要封路，影響市民以至旅客前往該等區域消費，一眾零售商戶生意大受打擊，食肆、零售商、藥房等租戶都已開始要求舖位業主減租，據悉，部分舖位業主正與租戶商議中。

消息指，由於金鐘夏慤道一週上示威便要封路，嚕高美集團方面旗下金鐘遠東金融中心品越越式料理分店生意已受到影響，以6月及7月而言，總共有3日要關門，另有4日只可做半日生意。據悉，嚕高美集團有意打算請求業主信和集團幫忙，共渡時艱。

### 交吉舖位陸續減價放租

美聯旺舖營業董事何漢明認為，香港經濟正面臨衰退壓力，社會運動又未知何時停止，訪港遊客減少，本地消費力下降，零售市道前景變得不明朗，部分零售商戶預期未來生意額至少減少30%，都已不願如數年前般貴租都照搶舖開分店，部分舖位投資者亦開始肯將交吉太久的舖位減租或以短租形式出租。

他相信，今年下半年購物核心區的舖位租金至少有10%跌幅，民生區舖位租金跌幅料相對輕微，但估計都要跌5%。

■近月本港出現連串暴力示威，令多個購物核心區如尖沙咀、銅鑼灣、中環、旺角等地不時要封路，一眾零售商戶生意大受打擊。圖為尖沙咀。

梁悅琴攝



### 近期零售或食肆商戶部署

- PRADA於2013年以約900萬元租用銅鑼灣羅素街二千年廣場地下及1樓舖位，以及樓上小部分寫字樓，總樓面約1.5萬方呎，呎租約600元，租約於今年到期，業主「玩具大王」蔡志明近期以月租500萬元放租，比舊租每月900萬元大減44%，意味Prada有意棄租。
- H&M旗下兩大旗艦店旺角家樂坊及銅鑼灣恒隆中心已頂租多月，其中銅鑼灣恒隆中心地下至3樓，合共4.7萬方呎，H&M於2013年，以約1,000萬元預租舖位，並於2015年尾開業，當時為品牌亞洲區最大型旗艦店。2014年H&M再租用旺角家樂坊多層舖位，面積約5.4萬方呎，月租高達900萬元，並於2016年開業。
- 近月金鐘一帶連串示威，嚕高美集團旗下金鐘遠東金融中心品越越式料理分店生意受到影響，以6月及7月而言，總共有3日要關門，另有4日只可做半日生意。據悉，嚕高美集團有意打算請求業主信和集團幫忙，共渡時艱。



■吳天海(中)形容目前情況如同經歷「完美風暴」，無法預言「風浪會有幾大」。左為李玉芳。

香港文匯報 記者周曉菁 攝

香港文匯報訊（記者 周曉菁）本港零售需求自年初來逐漸轉弱，九倉置業（1997）主席吳天海昨於業績會上表示，中美貿易摩擦、環球經濟疲弱、港元強勢等原因都造成零售氛圍淡靜，加上近期示威活動對部分地區商戶的影響，預計本港下半年整體的零售和酒店行業都不樂觀。九倉置業上半年股東因佔溢利按年縮減31.3%至69.89億元，每股基本盈利為2.3元，派中期息1.1元。

### 吳天海：下半年不容樂觀

期內，海港城和時代廣場的商戶生意受到不同程度的影響，海港城商場零售銷售額按年微減1%至184.97億元，時代廣場商場收入維持10.62億元不變，零售銷售按年跌3.6%，與大市跌幅相若。集團旗下的三個商場（包括荷里活廣場）在香港零售銷售總額的市佔率約為10%，海港城（包括酒店）為集團主要增長動力，分別帶來73%的收入和76%的營業盈利。

吳天海稱，集團上半年的業績「差強人意」，諸多不明朗因素或會拖累全年表現，尖沙咀和銅鑼灣的商場最受影響。他形容目前如同經歷「完美風暴」，無法預言「風浪會有幾大」，惟有「埋頭苦幹，做好自己的工作」，令租戶滿意。

副主席李玉芳透露，上半年商戶租金有單位數字的增長，即便市場看淡下半年市道，但未有租戶提出減租的要求。除超市銷售略有起色外，旗下租戶如珠寶、時裝、電器等類型受市場氛圍衝擊較大。這也與政府統計處公佈的數據相吻合，近幾個月上述幾類零售商品的銷貨價值都有較大幅度的縮減。談及商場如何應對近期的社會活動，她有信心維持商場內秩序，若有警力介入「可避則避」。

### 寫字樓租金或單位數下跌

寫字樓方面，由服務式住宅港威家庭改建的寫字樓已出租超過半數樓面面積，李玉芳稱近期還將有10%的面積達成簽約，但受大環境影響，求租意願可能會放緩。她預計，目前存在租金壓力，下半年或有單位數字的跌幅。

按分部計，上半年集團投資物業營業盈利升4%至65.91億元，主要是因海港城的收入及營業盈利皆增加6%；酒店營業盈利上升67%至1.39億元，因中環The Murray初期業績持續改善；發展物業錄得營業虧損1,400萬元，主要是由於附屬公司海港企業（0051）有序撤出發展物業分部。

## 帝苑酒店盼供應商提供5%折扣

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近月來本港連串暴力示威令訪港旅客下降，酒店生意即時受到影響，為了減省成本支出，新地旗下帝苑酒店向供應商發信，建議自今年8月1日起提供5%的整體採購折扣。

帝苑在致供應商的函件上指，目前香港所發生的政治事件大家都有目共睹，對香港整體經濟發展造成極大影響，亦令帝苑酒店和餐飲業承受巨大衝擊，帝苑與其他酒店同業一樣，為此被迫採取了應變計劃，要在此關鍵時刻加強成本控制。

帝苑指，鑑於帝苑與供應商過往長期友好業務關係，建議自今年8月1日起在月結單提供5%的整體折扣。安排可令帝苑在這關鍵時刻減輕和克服當前和未來所面對的營運負擔，並確保此特殊折扣安排，並不時與供應商一同審

閱，希望在整體經濟狀況恢復正軌後，可將折扣調回原本狀態。

### 過往經濟差曾有類似安排

帝苑酒店管理層回覆香港文匯報記者查詢時指：「鑑於本港經濟自年初以來向下行，商業營運面臨挑戰，帝苑酒店遂希望供應商可以提供折扣一起共渡時艱。有關安排純屬自願及暫時性質，過往本港經濟困難時期也曾有類似安排。」

事實上，本港酒店房租亦開始受壓。持有Crown Plaza及Holiday Inn等品牌的洲際酒店集團（IHG）昨公佈中期業績顯示，集團旗下的收入與商戶銷售額掛鉤，但只要銷售額跌勢不持續太久，對穆迪評級的商場營運商來說，影響依然有限，因為這些公司擁有多元化的業務營作，租約到期交錯以及營業額租金敞口適度，而且它們在其所屬評級下，均各自展現了穩健的流動性、健康的財務指標和充裕的財務緩衝。

## 穆迪：示威活動拖垮零售業

香港文匯報訊（記者 蔡競文）近兩個月本港暴力示威衝突持續於每個周末出現，已經嚴重影響香港經濟，尤其是對於零售銷售的打擊。評級機構穆迪昨日亦指出，持續的示威行動及中美貿易戰，對零售銷售打擊較2014年的非法「佔中」更為嚴重，當時「佔中」持續三個月，本港零售銷售額跌幅僅為0.2%，但今次跌幅將會更大。若示威及中美貿易戰持續，今年本港零售銷售的數據跌幅，將較2015年內地反貪腐期間下跌3.7%更多。

事實上，今年以來零售銷售表現一直疲弱，

政府統計處日前公佈，6月零售業總銷貨價值臨時估計為352億元，按年跌6.7%，連續第5個月下跌，不包括受農曆新年影響的2月份，6月的銷售數據跌幅為過去4個月以來最大。

### 商戶生意減 影響商場提成

政府當時表示，6月零售業銷售跌幅擴大，反映本地消費情緒更趨審慎和訪港旅客人數升幅放緩。環球及本地經濟前景轉差，加上其他不利因素繼續影響消費情緒，零售業銷售短期料維持疲弱。近期的大型示威活

動若持續，也會進一步拖累零售業務，政府會密切留意情況。

穆迪認為，銷售數據下降對本港零售物業營運商將起負面信貸作用，因為部分營運商的收入與商戶銷售額掛鉤，但只要銷售額跌勢不持續太久，對穆迪評級的商場營運商來說，影響依然有限，因為這些公司擁有多元化的業務營作，租約到期交錯以及營業額租金敞口適度，而且它們在其所屬評級下，均各自展現了穩健的流動性、健康的財務指標和充裕的財務緩衝。