## 半年純利減36.6% 受貿戰升溫社會不穩夾擊

# 佐丹奴：零售業遇30年最大危機

香港文匯報訊（記者 岑健樂）佐丹奴國際（0709）昨公佈中期業績。受中美貿易戰及異常暖冬令大中華地區銷售額減少所拖累，銷售額按年下降11.1%至25.42億元；純利按年下跌36.6%至1.61億元，每股盈利10.2仙，派息10.2仙。佐丹奴國際主席及行政總裁劉國權昨於記者會上表示，受中美貿易戰進一步升溫及香港社會不穩的雙重打擊，現時是他營運公司「30年來所見最大的危機」，程度超越2003年「沙士」與2014年「佔中」的時期。

劉國權指，本地示威活動持續升溫令街上人流減少，對公司7月至今的同店銷售造成負面影響，但相信示威活動最終都會過去，未及中美貿易戰對業務影響大，因為兩國爭端持續升溫，而這爭議可能多年都未必可以完滿結束。

### 對本港零售前景感悲觀

他表示，現時人民幣跌破「7算」、內地訪港旅客人數因香港社會不穩而減少，加上去年下半年高鐵及港珠澳大橋相繼落成通車後，內地客減少在港逗留時間，令消費模式改變，這些不利因素亦不利零售市道。由於今年下半年暫時沒有重大利好市道因素，故對本港未來的零售前景感到悲觀，相信公司同店銷售表現會較為疲弱。

公司於業績公告上表示，全球正感受着中美貿易戰所帶來的衝擊，而全球經濟環境則變得越來越不明朗，令世界各地均出現經濟放緩跡象，大中華地區的消費意慾因而出現負面影響。

### 營運趨防守 不大減價

為應對零售市道不景的情況，劉國權指出，現時公司以防守型模式為營運方針，例如盡量控制成本及庫存數量，同時不會作割喉式減價藉以刺激銷售量，反而希望以具吸引力的市場推廣吸引消費者購買產品。

在成本控制方面，劉國權強調未有因市道轉差而計劃大舉關店，反而下星期將於香港新增一間店舖。但他期望業主諒解現時零售業的苦況，不要加租，令店舖租金可向下調，又表示有業主在租金上的態度有軟化跡象，但無明確降幅目標。至於員工與人工方面，他指公司沒有裁員計劃，但在聘請新人時會更為會審慎，至於員工會否加薪則需要視乎個別員工的工作表現而定。

## 大公司看淡香港零售前景

佐丹奴國際主席及行政總裁 劉國權

■ 受現時中美貿易戰進一步升溫及香港社會不穩的雙重打擊，認爲現時是他營運公司「30年來所見最大的危機」，程度超越2003年「沙士」與2014年連續79日違法「佔中」的時候；

■ 人民幣貶值跌破「7算」、內地訪港旅客人數因香港社會不穩而減少，加上去年下半年高鐵及港珠澳大橋相繼落成通車後，內地客減少在港逗留時間，令消費模式改變等不利因素亦不利零售市道。由於今年下半年暫時沒有重大利好市道因素，故他對本港未來的零售前景感到悲觀。

太古地產主席 施銘倫

■ 全球貿易的不確定性及人民幣疲弱不利內地遊客消費均影響了香港的零售消費。香港的示威活動對集團的商場（特別是太古廣場）的零售銷售額帶來一些影響。若示威活動持續，銷售額可能繼續受到影響。

九倉置業主席 吳天海

■ 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户的影響，預計本港下半年整體的零售和酒店行業都不樂觀。

製表：香港文匯報記者岑健樂、梁悅琴

# 九龍倉：待政策明朗 重啟內地買地

**香港文匯報訊（記者 莊程敏）**九龍倉集團（0004）昨公佈截至今年6月底止中期業績，期內股東應佔盈利減少14%至24.5億元，若不計投資物業重估盈餘及其他未變現會計收益/虧損，核心盈利則減少12%至22.36億元，每股基本盈利0.80元，派中期息每股25仙，與去年持平。九龍倉主席兼常務董事吳天海昨表示，內地住宅市場受政策限制嚴重，故集團接近一年時間沒有在內地買新地，會待政策明朗化後才重新考慮在內地買地投資，現時先消化現有土地儲備。

期內，收入增加3%至80.64億元，營業盈利增加34%至37.01億元。受成都國際金融中心開始提供回報及長沙國金中心新開幕所帶動，投資物業營業盈利增28%至12.2億元，發展物業營業盈利則維持13.11億元，物流收入下跌9%至2.24億元，酒店收入增加19%至2.67億元，營業盈利下跌26%至3,100萬元，至於投資及其他收入營業盈利增145%至港幣12.26億元。

### 面臨多項不明因素

集團指出，面對多項不明因素，包括變幻莫測的中美摩擦，對兩國經濟以至香港經濟影響深遠。人民幣今年上半年對港幣匯率下跌0.4%，香港方面，旅遊警告、經濟放緩、出口/轉口收縮、零售銷售額下降、股市出現不安情緒及就業受到威脅均進一步打擊已呈疲弱的需求，全年前景亦不明朗。

對於人民幣匯率近日波動，吳天海昨回應指，對沖人民幣匯率風險的其中一個方法是借人民幣，但成本較高，由於集團於內地的投資屬長線，故對沖方面不需要做得太多，預計影響不會很大。集團內地資產逾1,000億元，佔集團總營業資產約70%，對集團盈利作出約80%貢獻。而內地商場的租務情況不俗，因政府近年都推動內需，但寫字樓則受到供求不平衡影響，除了成都的出租率達80%，其他城市的出租率都較低，約50%或以下。

### 不急於推香港豪宅

集團截至6月底止，上市股本投資市值約336億元，吳天海指投資由年半前開始，都是一些認為有投資價值的股票，年初加了一些，一直未有出售，強調由於這些投資不是在「炒股票」，但遇到其他合適投資會考慮減持，但坦言目前資產價格仍然偏高。

對於本地豪宅市場前景，吳天海指，由於交投稀疏，難以成為指標，但相信如果不急於尋找買家的話，價格上沒有太大壓力，整體預計豪宅市場會趨平穩。集團位於種植道及山頂道的項目將接近完成及推出，惟目前不急於推出，會等待適當時機。

另外，對於被問到九倉置業（1997）旗下海港城及時代廣場張貼告示「除非有罪案發生，警察請勿進入」的原因，身兼集團主席的吳天海回應指，只出於一個基本考慮，是完全為了場內所有人士，包括顧客及工作人員的安全，而作出這個通告，亦是遵守香港法律的行為。

# 太古強調續投資內地及香港

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）**中美貿易戰升溫，加上近月來本港連串暴力示威已影響本港酒店、商場以至寫字樓市道，太古（A股0019）（B股0087）及太古地產（1972）主席施銘倫昨於中期業績記者會上直言，現時香港情況複雜，對香港現時狀況感擔憂及傷感，冀香港能夠找到方法克服困難。他重申，集團在香港根基已有148年，經歷不同挑戰及時段，集團在香港業務屬長遠投資，對香港未來有信心，會繼續在中國內地及香港投資。

太古地產旗下的太古廣場位處示威活動較頻繁的金鐘區，太古地產行政總裁白德利坦言，7月太古廣場的零售表現疲弱，除了因有部分商戶提早關店，亦因為商場最大租戶Harvey Nichols暫時關閉裝修，因此難言是否完全受示威活動影響零售表現。他又相信，示威者進入太古廣場只是因為其地域位置較為接近添馬政府總部，看不到示威者為何會進入商場示威，又認為員工成功保障租戶及訪客安全。

太古地產業績報告顯示，示威活動影響香港酒店入住率，白德利解釋，旗下酒店表現遜於去年同期，不過未感意外，來自海外及內地的旅客都有下降趨勢。被問到持續的示威事件會否影響集團旗下寫字樓租務，白德利指，越來越多租戶「去中心化」，對集團主力位處港島東的商廈反而有利。

### 暴力示威影響零售業務

太古地產昨公佈，截至今年6月底止中期純利按年下跌58%至89.73億元；撇除投資物業重估後，核心盈利則大增2倍至186.06億元，主要受惠於期內出售太古城中心兩座辦公樓；若扣除出售投資物業權益後，經常性基本盈利為40.49億元，按年上升8%；每股盈利為3.18元；第一次中期息增7%至0.29元。上半年集團收入上升3%至75.1億元，期內租金收入總額增加6%至63.46億元，反映香港及中國內地辦公樓物業的續約租金上調以及中國內地和美國的零售銷售額上升。

太古地產又稱，全球貿易的不確定性及人民幣疲弱不利內地遊客消費，均影響了香港的零售消費。香港的示威活動對集團的商場，特別是太古廣場的零售銷售額帶來一些影響。若示威活動持續，銷售額可能繼續受到影響。

### 太古公司半年少賺41%

至於母公司太古公司A及太古公司B公佈，截至2019年6月30日止半年錄得股東應佔利潤約為79.39億元，按年下跌約41.2%，扣除投資物業重估的基本溢利大升11倍至逾158億元，主要反映出售太古城中心3座及太古城中心四座物業所得收益112.21億元；期內經常性基本溢利約42億元，按年增40%。每股盈利太古A為5.29元及太古B為1.06元，第一次中期息A股派1.35元，B股派0.27元，較去年多派13%。

太古主席施銘倫表示，股息增長略低於經常性基本溢利的增幅，反映對下半年展望更審慎。他又指，環球貿易摩擦及香港的示威活動等因素，直接或間接影響旗下多項業務需求，但認為集團的財政能力能面對短期挑戰，集團會繼續內地及香港的核心投資計劃。

# 暴力衝突影響 元朗樓價跌幅勁

**香港文匯報訊** 市場籠罩負面消息，樓市交投淡靜，新界西區樓市陸續有業主態度軟化，願意擴大議幅，減價盤一般快速獲承接。元朗區樓市受暴力衝突影響令樓價錄得明顯跌幅，天水圍屋苑甚至出現蝕讓個案。中原地產陳榮威表示，元朗區陸續有業主叫價態度軟化，不少用家把握機會吸納減價盤。朗晴居6座高層A室，實用面積573平方呎，兩房間隔，原叫價680萬元，業主眼見樓市交投淡靜，後市亦充斥不明朗因素，遂擴大議價空間，最終議價至650萬元成交，折合實用呎價11,344元。

陳氏指，買家為外區居民，希望轉換居住環境，屬意朗晴居屬低密度屋苑，環境清靜，見上址減幅吸引，立即拍板承接。原業主於2012年8月以308萬元購入單位，共減30萬元或4.4%沽出單位，賬面仍可獲利342萬元，單位7年升值1.1倍。

### 嘉湖山莊三房繳10%SSD蝕讓

祥益地產分行經理林家倫表示，日前分行最近錄得一宗嘉湖山莊賞湖居的蝕讓個案。原業主2018年以約522萬買入，持貨僅1年多隨即賣出物業，因此需要另繳10%的SSD(額外印花稅)，以賬面升值減去印花稅及雜費計算，原業主損手離場。原業主基於需求，有意購入外區物業，雖然知道要另繳SSD，但有感現時市況正是轉到外區的好機會，決定抽身換樓。單位為1座高層H室，實用面積549呎，三房兩廳。新買家為同屋苑客，雖然上址無法睇樓，但新買家鍾情屋苑鄰近家人居所，方便照應，而且單位屬三房間隔，加上樓價比早前回落些少，亦能承做高成數按揭，遂決定以580萬「冇樓睇」購入上址作自住之用，實用面積計算呎價為10,565元，屬市價成交。

### YOHO MIDTOWN 減價32萬沽

中原地產林頌宜表示，促成元朗YOHO MIDTOWN 7座高層B室成交，實用面積520平方呎，兩房間隔，向西北，叫價840萬元，業主之前一直企硬叫價，放盤一段時間，因有迫切需要套現換樓，眼見近期內外環境不穩，荃灣新盤亦以低價推出，吸走不少購買力，近日叫價態度軟化，一口價大減32萬元，將單位以808萬元沽出，折合平均實用呎價15,538元。

林頌宜指，新買家為用家，見單位價錢吸引，立即承接。原業主於2010年11月以419.7萬元買入單位，現轉手賬面獲利388.3萬元，單位9年升值約93%。

### 屯門寶怡花園兩房1.25萬租出

租務市場同受拖累，祥益地產經理黃文樂表示，日前該分行促成一宗屯門寶怡花園之租賃成交個案，是次租客為區內客，該單位的租金回報率可達2.9厘。上述所錄成交單位為2座高層F室，實用面積415呎，兩房一廳，日前獲區內客垂青，租客鍾情該單位內籠附設靚裝，可即租即住，加上業主增加議幅，即時減價500元，租客認為價錢合理，遂便決定以1.25萬元租入，以實用面積計算呎租30.1元。

黃氏續稱，如以同類型單位的銀行估價約513.5萬作計算，該單位的租金回報率可達2.9厘。

# 新世界23億沽觀塘兩工廈

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）**面對本港經濟前景不明朗，加上連串暴力示威影響發展商推盤步伐，有發展商轉為加快出售非核心物業。新世界發展(0017)昨公佈，於2019財政年度已出售總代價約為23億元之非核心物業。該兩項於2019財年已成交的非核心物業，分別是觀塘駿業街兩個合共16萬平方呎的工業項目。至於荃灣海濱花園169個車位及有一個位於港島的商場，已分別成交及簽署臨時買賣合約並收取訂金。

新世界發展一直有按照既定策略，出售非核心物業，以優化資產和業務組合。該集團會繼續積極出售非核心物業，有關工作已在洽談當中。該集團會持續審視業務，並密切留意市場發展和優化資產組合，為集團帶來穩健貢獻。

新世界發展預期，隨着位於尖沙咀核心地段的綜合型發展項目、總樓面面積達300萬平方呎的Victoria Dockside快將全面啟用，將有助進一步提升該集團的經常性現金流，提升公司價值。

### OASIS KAI TAK 推低座3單位招標

另一邊廂，會德豐地產旗下啟德OASIS KAI TAK昨推出低座3個單位招標，8月12日截標。該3伙分別為低座B座地下至1樓A單位、低座C座地下至1樓B單位及 2樓至3樓C單位。

OASIS KAI TAK開始交樓入伙，會德豐地產表示，項目自開售以來銷情理想，現已累售共618伙，總套現逾77億元，項目僅餘少量單位待售，11伙為高座標準單位，其餘均為特色單位及低座單位。該11伙標準單位早前公佈價單，價單定價990.3萬至2,565.6萬元，價單呎價3.35萬至4.03萬元。而低座單位近日陸續推出招標。