

黑暴打殘崇光百貨生意

銅鑼灣店失60營業日 去年下半年銷售跌33.8%

零售商捱打大半年 結業減薪如潮

香港文匯報訊(記者 莊程敏)去年修例風波引發連場暴力示威,遊客減少來港,本地客也避開示威減少外出,重挫零售業。香港零售管理協會指,大部分會員公司反映生意額由去年6月開始急轉直下,銷售額跌幅已由單位數擴大至雙位數,大部分零售商家於去年8月銷售額更大跌逾五成。其後10月零售額更錄得有記錄以來最大的單月按年跌幅,按年大跌24.3%,12月踏入零售旺季仍未止跌,零售額按年下跌19.4%,連跌11個月,全年零售額亦下跌11.1%。在營運成本高昂及收入銳減的情況下,零售商承受龐大的現金流壓力,紛紛公佈關店及員工減薪等計劃。

旺季也冷清 銷售破底

零售管理協會去年7月曾表示,大型遊行活動導致個別店舖暫停營業,除了令公司受壓,店舖員工的收入亦受影響。7月及8月是零售業傳統的暑假銷售旺季,但大型遊行活動在各區蔓延,會員預計生意將大受影響,業界亦擔心事件會打擊本港作為安全城市、美食之都及購物天堂的國際形象。而政府亦表示,零售業銷售在去年12月繼續大幅下跌,反映本地社會事件對消費及旅遊相關活動的衝擊仍然嚴重。去年第四季合計,零售銷貨量按年下跌24.1%,是有記錄以來最大的季度跌幅。

示威活動往往令商場要暫停營業,亦影響到零售商戶。以去年10月1日為例,本港至少7個大型商場罕有地在發生示威活動前已宣告暫停營業。包括:港鐵旗下的4個港鐵站上蓋商場德福廣場、沙田 Citylink、青衣城及圓方(Elements)、尖沙咀美麗華廣場、K11 MUSEA和荃灣愉景新城等。

遊客卻步 藥妝首當其衝

莎莎國際(0178)於去年11月公佈,截至去年9月底止中期業績盈虧,錄得虧損3,653萬元,主要因香港發生社會事件,以致內地訪港旅客數目減少。莎莎亦將在未來一年結束30間分店,主要集中在尖沙咀、旺角及銅鑼灣等核心區。上月亦宣佈再進一步節省開支,3至5月將短期減薪,基層員工減薪10%至15%,高級管理層減薪40%。另外,周大福(1929)預料2021財年港澳有40多個店舖租約約滿,計劃2021年財年完結前關閉不多於15間店,主要位於銅鑼灣、旺角及尖沙咀等旅遊區。上月已宣佈港澳現有40多間分店暫停營業,亦要求所有前線員工本月放至少6天年假,以及1日額外加薪假期,但暫未有裁員計劃。

去年下半年起長達數月的修例風波令本港零售業大傷元氣,訪港旅客人數大減的同時也削弱本地市民消費意慾。利福國際(1212)旗下銅鑼灣及尖沙咀崇光百貨,去年上半年銷售額分別錄得4.8%的下跌及9.5%的增長,下半年受示威活動影響,有60個營業日受到影響,銷售額分別大跌33.8%及大挫46%,兩店銷售額全年計分別下跌19.4%及下跌18.8%。集團撇除公平值變動去年股東應佔溢利下跌18.2%至16.3億元。管理層業績中首次對來年香港零售市場的前景感到悲觀,並首度不派末期息。

香港文匯報記者 周曉菁

利福國際的業績報告顯示,集團百貨店業務的營業額按年下跌18.7%至35.42億元,撇除公平值變動股東應佔溢利下跌18.2%至16.3億元,每股盈利1.26元。

首次不派末期息

利福不派末期息,屬2004年上市以來首次。管理層於年報中解釋,鑑於經營環境轉差,前景仍然不明朗,不派發末期股息以保留現金維持集團的長遠財務實力。利福股價昨日隨大市下挫5.52%或0.4元,收報6.85元。

集團旗下銅鑼灣及尖沙咀崇光百貨剛好位於去年的示威重災區,去年上下半年的數據正好分析其所受的影響。報告指,去年

下半年,銅鑼灣崇光百貨附近的示威活動及其他社會事件迫使業務經營中斷,店舖營業時間縮短或完全關閉,尤其是在第四季度的假日購物旺季中出現,令生意大受影響,在去年下半年共影響了大約60個營業日。在此情況之下,銅鑼灣崇光店銷售額於下半年按年下跌33.8%,全年則減少19.4%,而上半年的銷售額僅微跌約4.8%。

尖沙咀店下半年挫46%

銅鑼灣崇光店的客流量變化更誇張,上半年客流量跌約3.7%,利福沒有給予下半年客流量數據,但可從全年計客流量驟減15.5%及逗留購買比率下跌0.3個百分點至33.8%可以判斷,下半年的跌幅可觀。好在平均每宗交易額保持穩定,上半年該數字為910元,全年平均每宗交易額(不包括崇光超市)為1,489元。尖沙咀崇光店的營業情況與銅鑼灣店類似,更是自2015年以

來首次逆轉,上半年銷售額同比有9.5%的增長,下半年則下挫約46%,而全年則下跌18.8%。去年6月起持續數月的騷亂及社會動盪令本地旅遊業大受打擊,嚴重影響尖沙咀崇光的營運,因此縮短營業時間或完全關閉,導致全年客流量及逗留購買比率雙雙下降。

集團管理層還在業績中首次對來年香港零售市場的前景感到悲觀。執行董事劉今鏞表示,新冠肺炎疫情肆虐,令中國內地已放緩的經濟進一步受壓,或在短期扼殺尚未穩固的全球經濟增長。疫情也導致訪港旅客人次及本地消費嚴重受挫,進一步打擊了香港經濟。鑑於前景仍不明朗,加上新冠肺炎疫情及潛在的社會風波可能延續,或將進一步損害本地的營商環境及消費意慾,失業率預期在未來幾個月內上升。



示威必經之銅鑼灣慘成「戰場」,無分晝夜,令該區零售業重創。資料圖片



利福國際去年上下半年業績對比

分項	上半年	下半年	全年
	同比變幅		
百貨店營業額	-1.8%	-35.9%	-18.7%
股東應佔溢利	+44.8%	-25.2%	+11.9%(-18.7%*)
銅鑼灣崇光銷售額	-4.8%	-33.8%	-19.4%
銅鑼灣崇光客流量	-3.7%	無公佈	-15.5%
尖沙咀崇光銷售額	+9.5%	-46%	-18.8%

註: *撇除公平值變動的股東應佔溢利

製表: 記者 周曉菁

商場大地主紛慨嘆 數十年最難捱

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)去年下半年起的修例風波擾攘香港長達半年,訪港旅客大減,本地人減少到核心購物區消費,零售業首當其衝。銅鑼灣更是「重災區」,銅鑼灣大地主希慎(0014)上月公佈上半年業績亦指出,去年本港飽受「社會事件」衝擊,令該公司去年度純利大跌兩成。踏入今年又遇上新冠肺炎疫情,旗下租戶經營持續困難。希慎預料,有關租戶1月生意額會再跌兩成,因而決定將在2月至3月提供可觀的租金減免,以協助渡過難關。

希慎去年少賺兩成

希慎去年盈利跌近兩成,扣除物業重估後,基本盈利微升至25.8億元。但單計下半年,就較上半年倒退14%,主要受本港社會示威活動所打擊。

希慎主席利德蓮當時表示,經歷去年「社會事件」後,現時又遇上新冠肺炎疫情擴散,形容集團正面對近數十年來其中一個最大的挑戰,這些因素對業務有很大影響,甚至比2003年沙士時更大,因而決定將在2月至3月提供可觀的租金減免。希慎首席財務總監賀樹人表示,從陸續收集1月商戶營業額結果,初步估計該月營業額跌20%。利德蓮又認為,宏觀來說,香港零售、奢侈品等業務過去數年「開得太快」,業務規模出現整合是應該發生的,只是去年的「社會事件」及今年的新冠肺炎疫情,都加速了整合過程。

九倉租金分成大瀉

尖沙咀海港城商場及銅鑼灣時代廣場亦不例外。九倉置業(1997)日前公佈去年度業績指出,旗下尖沙咀海港城商場去年第三季及第四季營業額分成租金分別大跌49%及78%,海港城商場第四季租金收入下跌12%,全年海港城商場零售銷售額下滑23%。海港城商場及銅鑼灣時代廣場租戶銷售額全年均錄得下跌,而且下半年跌幅尤甚。單計去年下半年受到社會事件影響,海港城商場租戶銷售額由2018同期的187億元,減少至約102.2億元,跌幅達45%;時代廣場下半年租戶銷售額亦跌34%。兩個商場年杪的出租率穩企於97%。

九倉置業主席吳天海當日表示,新冠肺炎疫情爆發將是今季及下季全球焦點,零售和酒店業預計難以倖免,旗下商場及酒店於1月的生意進一步惡化。

太地商場銷售全線跌

此外,金鐘、太古城亦一度成為暴力衝突區,太古地產(1972)公佈數據顯示,去年上半年旗下香港三個零售物業的零售銷售額,原本只有金鐘太古廣場購物商場因租戶裝修影響出現4.2%跌幅,太古城中心及東薈城名店倉仍有0.1%升幅。惟踏入去年下半年香港三個零售物業的零售銷售額全數出現倒退,第四季跌幅比第三季進一步擴大,單計下半年太古廣場購物商場、太古城中心及東薈城名店倉分別比上半年跌12.6個百分點、3個百分點及4.6個百分點,全年零售銷售額分別按年跌11.8%、0.8%及3.1%。

太古地產指去年各商場零售額下跌,主要受訪港旅客減少及整體消費意慾疲弱影響,會有優化租戶組合的措施。

租客睇定先 康城商場預租率僅50%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港零售業於過去大半年遭受前所未見的挑戰,修例風波引發的暴力衝突加上新冠肺炎疫情打擊,多區商場變得水淨鵝飛,非日用品商舖的生意尤其慘淡。港鐵物業總監鄧智輝昨日亦坦言,旗下位於日出康城的新商場THE LOHAS正面臨租租進度不達標問題,尤其1月底疫情越發嚴重之後,不少原本感興趣預租的商戶亦「睇定先」,至今預租率低至50%,然而考慮到當區居民對商場配套期待已久,公司決定將商場分階段開放,下半年會盡快先開部分。

去年下半年社會連環爆發暴力衝突,令零售市道暗淡,今年1月再有新冠肺炎疫情打擊,鄧智輝表示,訪港旅客大減,尤其港人消費意慾大幅下降,全港多間商舖的商戶都面對生意額大跌的情況,而今年將開幕的康城商場亦受到影響,至今預租率只得一半,

主要為餐飲、娛樂、超級市場等,一些非日用品的部分如服裝、化妝、首飾等店舖,均已暫緩預租計劃。

居民期待已久 商場如期開幕

雖然面對租租不足的窘局,但港鐵未有延遲開幕時間,鄧氏指,康城商場暫訂於下半年分階段開放,現時已租出的部分會先營業,餘下未租出的店舖則撥入再下一階段出租。鄧解釋,這主要考慮到日出康城現時已有約1萬戶居民,對商場需求殷切,所以決定繼續開幕步伐,甚至會較原來的年底開幕時間有所提早,具體時間仍有待敲定。

據了解,商場樓面約48萬方呎,意味當中24萬方呎會先開放。商場內的大型溜冰場及戲院亦會開放,但因為涉及複雜裝修技術,開放時間會延遲幾個月。



港鐵物業總監鄧智輝指,受市況不明朗影響,不少THE LOHAS潛在租戶打退堂鼓。

基本業務利潤下跌6.2%至105.6億元,本地客運業務在去年全年的周日載客量下跌4.5%,估計因為公眾活動引致車站設施損壞而需修復和更換的費用更超過6億元。

市道續弱「一定會」考慮減租

為了紓緩黑暴及疫情對商戶的影響,港鐵日前宣佈,減免對全線車站及13個商場的中小型租戶今年2月及3月各一半租金,鄧智輝昨日指出,如市道持續疲弱「一定會」考慮減租,會留意4月市況發展,希望與商戶共度時艱。對於有業界建議大業主在在疫情之下免收基本租金,僅收取營業額分成,他認為,合適的分成水平難以界定,操作上存在困難。

港鐵現時商場樓面約245萬方呎,鄧智輝說,每年當中有三分之一需要續租,問到會否推出優惠吸引商戶續租,他指目前疫情反

覆,現階段評估言之尚早。港鐵早前向新世界發展以30億元購入德福廣場2期及將軍澳PopCorn 2期商場,鄧認為價格合理,已反映疫情問題。

3項目逾四千伙年內招標

港鐵項目方面,新財年將有三個項目招標,合共提供約4,050個單位,當中將軍澳日出康城第13期佔約2,500伙,黃竹坑站第5、6期分別有700至800伙。鄧智輝指,港鐵系內有新盤項目正在出售樓花,會視乎情況再決定招標時間,但認為香港房屋需求龐大,因此招標步伐不會放緩。

上述日出康城及黃竹坑站項目均屬最後期數,問到之後新供應,他表示,港鐵已有多多年未有興建新的鐵路線,目前主要就鐵路沿線設施進行研究工作,審視土地發展潛力,包括小蠔灣港鐵車廠上蓋發展項目。