

九置上半年蝕45億 回應商戶減租要求

吳天海：不能單靠業主拯救地球

本港新冠疫情嚴峻，最新6月份零售業總銷貨價跌24.8%，為連續第17個月下跌，零售管理協會指業界已到「山窮水盡、隨時崩潰」狀態，呼籲商舖業主減租救亡。香港最大商場業主九龍倉置業（1997）昨公布截至6月30日中期業績，股東應佔虧損44.54億元，主席吳天海回應旗下商場減租事宜時，指上半年已為租戶提供超過10億元寬免，他以「救生員」比喻業主，指救人前應先了解自己是否有能力，認為經濟環境相扣，業主也有很多開支，不能單方面由業主「拯救地球」。

■香港文匯報記者 黎梓田



■ 疫情打擊下，港零售業苦苦經營，商場冷清、商舖無生意，不知何時才能走出困境。

資料圖片

九置重點商場項目上半年經營情況

■海港城

- ◆整體收入（包括酒店）下跌28%及營業盈利下跌30%。
- ◆商場：收入下跌30%及營業盈利下跌33%。由於疫情拖慢商戶的新投資，至6月底出租率為90%。

■時代廣場

- ◆整體收入下降19%及營業盈利減少21%，反映租戶在前景不明下對承租顯得猶豫。
- ◆商場：國際品牌普遍暫停或押後拓展計劃，部分商舖更開始整合在本港的業務。商場收入減少23%及營業盈利下跌25%。至6月底的出租率降至92%。

■荷里活廣場

- ◆收入減少13%及營業盈利下降17%。至6月底的出租率為96%。

九置的中期報告開宗明義以《新冠疫情摧毀全球經濟》為題，期內股東應佔虧損44.54億元，主要受累物業重估轉虧損73.5億元拖累影響，每股基本虧損1.47元。中期股息每股派0.78元，按年減少近三成。財報顯示，由於疫情嚴重打擊集團各業務層面，集團收入減少20%至67.75億元，同比下跌約20.3%，基礎淨盈利下降26%至38.44億元。投資物業收入及營業盈利分別減少18%及21%，主要因為在目前不利的情況下，營業額成分租金暴暴跌，以及向零售租戶提供顯著的基本租金優惠。

對於早前政府及零售管理協會等呼籲業主取消底租，並暫緩對未能交租的商戶採取法律行動或收回店舖。吳天海指，集團上半年租金寬免超過10億元，絕不是小數目。他指不僅租戶有困難，業主也有很多開支，如需要支付利息、償還銀行債務、支薪、繳交差餉及地租等，不能由業主單方面「拯救地球」。

他舉出兩個例子，首先以自己讀書時學習拯溺為例，救人前要先了解自己是否有能力，若技術不高，只會兩人一齊死。另一個例子是飛機起飛前，飛行服務員會指示，若飛行途中有事故發生，當氧氣罩落下時，要先幫自己戴上氧氣罩，才協助旁邊的人。

海港城零售收入跌3成

吳天海強調：「幫得到租客一定幫，但先要平衡自己的能力」。他又指，大部分業主都有借貸，若財務狀況出現問題，銀行或會收緊借貸，信貸評級也會受影響，環環相扣。

有傳集團向海港城租戶提供5月份租金折扣，但要求租戶最少延長租約18個月，並在7月中前繳清6月底止未償還租

金及欠款。吳天海說，由於租約受保密協議限制，不能透露細節。

公司表示，海港城零售部分的收入錄得28億元，同比跌3成，截至6月30日的出租率為90%，由於疫情拖慢商戶的新投資；海港城整體（包括酒店及寫字樓）收入錄得45億元，同比跌28%。

另外，時代廣場的業務因疫情和社交距離措施而大受影響，國際品牌普遍暫停或押後拓展計劃，部分商舖更開始整合在本港的業務。由於市道低迷，商場收入減少23%，6月底的出租率降至92%。

旗下酒店收入跌72%

馬哥孛羅香港酒店、港威酒店及太子酒店皆深受影響，平均入住率於期內暴跌至20%。酒店收入因而暴跌72%至2.56億元，營業虧損2.43億元。而太子酒店亦自2月起停業作翻新，計劃於2021年首季重開。吳天海稱，平均每日只有數百人來港，導致酒店業務成為頭痛問題，會積極發掘本地客源。

至於國際奢侈品牌及寫字樓均出現退租情況，吳天海指出，續租租金將按當前市場水平釐定，而寫字樓因經濟前景不明朗，需求減少及空置率上升，未來租金有下調壓力，他指上半年旗下寫字樓業務未有太大影響，惟未來空置率或上升，租金將保持穩定，又稱未有將酒店改建寫字樓的計劃，亦無意發展住宅物業。

他又指，目前營商環境非常不利，而且無人知道肺炎疫情如何發展，因此不能作出預測，稱只能抱着向好的希望。他稱九置在香港扎根多年，認為仍是值得繼續投資的好地方，暫時未見疫情對本港競爭力構成影響。

■ 九置昨公布2020年中期業績，左起為投資關係經理吳庭欣、主席吳天海及董事許仲瑛。



陳啟宗嘆：40年未見過世界咁差

香港文匯報訊（記者 黎梓田）恒隆地產（0101）昨公布截至今年6月30日之中期業績，期內總收入為41.84億元，與去年同期持平，計及45.26億元的股東應佔物業之淨重估虧損後，錄得股東應佔淨虧損25.37億元，每股虧損0.56元，派中期息每股0.17元。董事長陳啟宗表示，在行內40年未見過世界出現這樣的情況，疫情、本地暴動、中美進入冷戰全部不利營商，直言對本港零售前景「唔係睇得太通」。

恒隆港物業組合租賃收入跌5%

財報顯示，香港物業組合租賃收入受疫情拖累，較去年同期下跌5%至19.07億元，當中住宅及服務式寓所租金收入按年大減14%。公司稱，已採取措施紓緩租戶的龐大經營壓力，包括提供租金寬減及其他支援措施。

內地業務方面，縱使年初亦面對疫情挑戰，但自4月起迅速及大幅度地復甦，上

海3個項目租賃收入增長介乎6%至15%，內地整體物業組合租賃收入以港幣計算增長4%至22.77億元。

陳啟宗向來聲稱自己「擁抱熊市」，因為熊市有更多機會。不過他昨日在業績會表示，「擁抱熊市仍然言之過早，不代表要擒擒青」，稱要視乎行家是否同樣看好，表示集團會繼續物色好機會。被問及會不會將恒隆集團私有化，陳啟宗僅以「不會」兩字回應。

被問及對零售業前景的看法，陳啟宗坦言，自己從事這一行40年都未見過世界出現這樣的情況，疫情、本地暴動、中美進入冷戰，全都是不利營商，對香港的未來「唔係睇得太通」，需要觀察更多。

至於旗下香港區商戶情況，恒隆地產行政總裁盧韋柏表示，7月會繼續向商戶提供支援，重租租金寬免措施不能夠「一刀切」處理，因為疫情每天都有變化，需要時間觀察。盧韋柏稱，希望未來疫情可以

受控、本地社會運動不會再出現，以及中美關係交惡不會影響市民消費。

內地業務俏 70大品牌排隊進駐

相反，陳啟宗表示內地市場令人鼓舞，有不少大品牌積極開拓分店，由去年至明年約有70個大品牌在恒隆旗下6至7個商場簽約開店，大品牌與集團的看法亦相近。他認為，中美交惡對內地奢侈品市場卻輕微向好，因為中央政府似乎預視到這個情況，並一早實行放寬稅務等工作，令目前在中國內地購買奢侈品與外地差異減少，相信日後外遊購買奢侈品的需求會減少。

另一邊廂，母公司恒隆集團（0010）亦盈轉虧，股東應佔基本純利為13.36億元，同比下降42.5%；計及29.31億元的股東應佔物業的淨重估虧損，股東應佔淨虧損為15.95億元，每股虧損為1.17元。擬派中期股息每股0.19元。

確診創新高 港股倒跌收場

香港文匯報訊（記者 周紹基）政府再度放寬食店日間堂食，消息刺激昨日港股一度向上，但下午公布確診人數再創新高，恒指昨在期指結算日先升後跌，最終倒跌172點收市，報24,710點，25,000點得而復失。目前恒指只險守50天線(24,675點)水平，分析師指出，港股再由升轉跌，加上交投回落至1,288億元，相信投資者取態趨審慎。

政府重開開放堂食，但限制一枱最多2人，食肆入座人數最多為座位總數的一半。消息有利餐飲股，煤氣(0003)及快餐股回升，煤氣升2.2%，大家樂(0341)彈2.8%，大快活(0052)亦彈1.6%，太興(6811)更升5.1%，敘福樓(1978)及譽宴(1483)升逾3%。

期指結算後 重磅股回吐

不過，重磅股表現在期指結算後「腳軟」，拖累恒指倒跌。友邦(1299)大挫2.4%，加上滙控倒跌0.3%，港交所跌1.3%。耀才證券研究部總監植耀輝稱，不單港股目前缺乏方向，美股同樣也在拉鋸上落，主要因未來數天，會有多間美國大型科技巨企公布業績，相信會左右股市表現。同樣，港股也將進入業績期，昨日業績向好的股份明顯有支持，這亦是大手徘徊不前的原因。

百威(1876)6月份內地銷售量反彈，並創單月新高，股份因而升4.9%。恒隆(0101)純利倒退11%，但維持中期派息金額，故此股價變動不大，全日升0.4%。

另外，聯儲局在議息會議後一如預期宣布維持利率不變，維持在0%至0.25%水平。會後聲明亦指，該局會動用一切可用工具去維持經濟增長。植耀輝認為，聯儲局的言論符合預期，市場的焦點會放在企業業績，以及中美關係的最新發展上，相信港股短期仍會窄幅上落，於25,000點水平徘徊。

多間大行降港經濟增長預測

香港文匯報訊（記者 岑健樂）香港新冠肺炎疫情持續，本港前日公布的第二季GDP按年下跌9%，為連續四個季度錄得負增長。多間大行也看淡香港經濟前景，下調經濟增長預測。其中，高盛稱香港疫情轉趨嚴重，政府收緊限制社交的措施，同時關閉部分服務場所，該行調低今年經濟預測至收縮5.3%，原先預期為收縮2.6%。

瑞銀大摩料全年收縮逾8%

瑞銀亦下調今年香港全年經濟預測。瑞銀投資銀行北亞地區經濟師鄧維慎認為，香港實體經濟面臨新一波挑戰，因此下調香港今年經濟增長預測，由收縮6.8%下調至收縮8%，但相信香港金融穩定性強，並有更多政策支持的空間，如擴大抗疫基金和保就業資金，以支撐實體經濟。

鄧維慎指，近幾周香港遭受最大一波新冠疫情衝擊，每百萬人中有超過400人感染，數字明顯高於6月時的150人，而且與3月至4月那波疫情不同，當時輸入性病例是主要因素，而目前「聚集性感染」成為主因。面對疫情趨於嚴峻，香港實體經濟再度面臨挑戰，限聚令收緊至2人，令公共交通和零售場所人流驟減。瑞銀預期，新一波疫情恐導致民間部分消費和香港經濟活動再度下行。

此外，鄧維慎稱，儘管實體經濟面臨挑戰，美



■ 香港經濟增長恐未見底。

資料圖片

國取消香港特殊地位待遇，但相信香港應會保持總體的金融穩定性。

摩根士丹利將本港全年GDP預測下調1.5個百分點，至收縮8.5%，相信第三波疫情以及地緣政治緊張加劇，將令本地私人消費、服務出口及私人資本支出於第三季呈現二次插水，抵消了貨物出口及財政刺激政策的支持，料第三季GDP跌幅將達9.5%。該行同時預計從本年第四季度起會有小幅度回升，GDP預料能在2021年第三季度之前以V形復甦，該季將錄增長5.5%。失業率方面，該行預料於未來數個月將會升至2003年的8.5%高位（上月數字為6.2%），年底才回落至5%至6%。

香港文匯報訊（記者 岑健樂）星展香港投資總監辦公室（北亞區）高級投資策略師李振豪昨表示，看好港股後市，因為今年下半年有經濟復甦主題可炒作。美聯儲無限QE令市場資金充裕，若有新冠肺炎疫苗出現，資金更會迅速流入市場。因此，該行予恒指今年底目標價為28,600點，即預期市盈率中過去五年平均值約11.1倍，而目標價較昨日收市價24,710點，高逾15%。

債券收益遠不及股市

他指出，股債收益的息差、市場「害怕錯過」及「別無選擇」的情緒皆支持股市向好，尤其偏好美股，以及除了日本以外的亞洲股市。他強調，即使新冠肺炎疫情持續，但仍有大量資金須找地方停泊，故應「保持投資」。另外，星展又建議後疫情時代的五大投資主題，包括工作無疆界，遠端工作概念將刺激晶片、手機等硬件行業；而疫情令企業布局多元化供應鏈，部分低端及下游工業或撤出內地，令東南亞地區受惠。此外，投資者亦要留意電子商務、電競及替代肉這三項主題。

另一方面，他表示，美元偏弱、環球經濟衰退的憂慮、債息下跌等因素均支持黃金價格表現，因此該行預料明年初金價或可高見2,100美元。