

疫情打擊 海港城時代生意齊跌兩成

九倉置業少賺24% 市道難言見底

陰
晴
不
定

受疫情打擊，本港零售市道不景，九倉置業（01997）兩大旗艦商場海港城及時代廣場盈利齊齊大跌兩成，拖累九倉置業去年全年基礎淨盈利急跌24%至74.77億元。期內集團零售收入按年下跌26%至76億元，而九倉置業為租戶提供逾20億元的租金援助、租金下跌及市場推廣支出增加三倍，也使商場營業現金流淨額下跌36%。

大公報記者 麥雲迪

九倉置業主席吳天海稱，未有今年首兩個月的商場銷售數據，僅指人流有好轉，農曆年前後海港城停車場更出現車龍，即使兩年前此情況也少見，反映本地客成為消費主力，但目前仍然難言「旺丁後有幾旺財」。

吳天海：難料續租租金表現

展望今年，吳天海認為零售市道仍是「天陰有雨」，雖然現時大雨已過，但也難料會否重來，因此難以肯定最壞情況是否已過，目前也難以估計續租租金表現。

對於港府有意派發5000元的電子消費券，他則認為雖然意念正確，相信可推動經濟增長，但要數月後才能推出，而且執行上有困難，對即時刺激消費效用有限。

遊客重臨比租金援助更有效

海港城及時代廣場去年底出租率分別為90%及93%，九倉過去一年為租戶提供約20億元的租金援助，吳天海指去年續租租金已經反映目前市況，相信不需要進一步幫助，但也表示可考慮為一些舊約租戶提供一些援助，或繼續調整租金。

吳天海強調，單純租金援助對租戶幫助有限，只有市道好轉，恢復通關，遊客重臨才可以真正幫助租戶。他又指去年市場推廣開支按年增加三倍，今年會繼續推動更多推廣。

不過，吳天海也擔憂，不少奢侈品品牌改變對香港前景的看法而選擇撤出香港，香港市場的重要性逐漸減低，而且不是單一商場的問題，而是香港相對於內地的重要性下降。

但吳天海同時亦指出，有人看淡，也有人看好，一些品牌仍看好香港，繼續擴大香港投資，市況前景並非那麼悲觀。

酒店業務蝕3.79億

其他業務方面，去年酒店業因旅客絕跡而受重創，入住率暴跌，餐廳及酒吧生意受損，活動亦遭取消或無限期延期，雖然集團轉以本地市場為目標，且獲政府補貼，但仍然錄得營業虧損3.79億元。

九倉置業去年投資物業重估虧損按年大增1.4倍至137.65億元，拖累股東應佔虧損達78.54億元，派末期股息0.69元，按年減少26%，全年派息每股1.47元，按年減少28%。

九龍倉置業(01997)近一年走勢



◀ (左起)九龍倉有限公司投資關係經理吳庭欣、九龍倉置業地產投資有限公司主席兼常務董事吳天海及九龍倉置業地產投資有限公司董事許仲傑。 公司供圖

九倉置業 2020年全年業績摘要

指標	金額	變幅
收入	155.15億元	↓3%
基礎淨盈利	74.77億元	↓24%
每股基礎盈利	2.46元	↓24%
投資物業重估虧損	137.65億元	↑140%
股東應佔虧損	78.54億元	盈轉虧
每股基本虧損	2.59元	盈轉虧
末期股息	0.69元	↓26%

海港城和時代廣場 營運數據概覽

海港城	指標	時代廣場
↓25%	總收入	↓18%
↓29%	營業盈利	↓24%
商場		
↓28%	收入	↓22%
↓34%	營業盈利	↓30%
90%	年杪出租率	93%
寫字樓		
↓2%	收入	↓6%
↓2%	營業盈利	↓7%
85%	年杪出租率	86%



▲去年，海港城總收入按年跌25%，營業盈利跌29%。 中通社



▲去年，時代廣場總收入按年跌18%，營業盈利跌24%。 中通社

逆市靠穩 泓富可分派收入僅跌0.7%

【大公報訊】泓富產業信託（00808）去年業績並未受疫情影響，全年收入4.5億元，按年僅微跌2%，物業收入淨額3.58億元，跌2.2%，可分派收入2.7億元，輕微下跌0.7%，每基金單位分派0.1791元，按年減少2%。截至去年底，旗下寫字樓租用率為96.1%，按年減少1.2個百分點。

泓富指，去年經濟不穩，旗下物業組合卻受惠企業將寫字樓遷往非核心商業區的機遇，使出租率維持較高水平。展望今年香港經濟將繼續面對疫情反覆、中美關係不明朗、英國脫歐後的影響及地緣政治緊張局勢所帶來的逆境。公司去年完成泓富產業千禧廣場地下大堂翻新工程，今年將繼續資產

增值措施，其中包括都會大廈地下大堂翻新工程，集團希望，翻新後可把握2022年沙中線紅磡站及金鐘站通車所帶來的發展機遇。截至去年底，公司借貸總額佔資產總額22.3%，按年增長2個百分點，負債總額佔資產總額28.2%，升3個百分點。集團強調，目前有足夠財務資源應付其承擔費用及營運資金需要。

調查：港女性退休後需月花2.85萬

中環絮語

【大公報訊】富達國際發布首份全球女性投資理財報告，訪問超過2000名香港女性及男性，調查發現香港女性視退休後有足夠資金照顧自己為首要人生目標之一，但僅19%的女性已實現此目標，當中更有超過六成55歲或以上的受訪女性表示尚未能達成此項人生目標。

香港女性平均希望在62歲退休，年輕一代較年長一族希望更早退休。香港女性期望退休儲備能維持退休後20年的生活，並預計平均每月需要約2.85萬元，目標入息替代率為86.2%。38%受訪女性在計劃退休預算時考慮了退休生活年期，然而，四成受訪女性憂慮目前的退休計劃或儲備不足，導致退休後生活資金出現缺口。七成受訪女性表示未能如期達成退休目標，相比之下，只有62%的男性受訪者有相同看法。

全球女性在準備退休儲備時面對相類似的問題，三分之一香港女性認為主要障礙為缺乏資金，年輕一代女性（39%）認同的比例更高，而年長女性（55歲或以上）則不清楚退休儲蓄選擇，所以沒有增加儲蓄或退休金供款。

新冠疫情對財政影響廣泛，有逾三分之一（36%）的香港女性指個人收入減少，比例高於其他地區。當中，有43%香港女性的工作受到疫情影響，包括工時減少或減薪（24%）、或失業（9%）。

富達國際香港退休金及個人投資業務銷售總監陳宇昕表示，儘管個人和家庭收入下跌，但樂見多達六成女性採取長線方針，在疫情影響期間仍維持同等的退休金供款水平，甚至有15%的受訪者指會增加供款。投資在乎長線增長，在符合個人能力的情況下，港人不妨考慮增加強積金供款或其他個人儲蓄。

此外，把投資組合分散至不同類型的資產，正是長線投資的基本原則。

富達受訪香港女性調查報告概覽

儲蓄障礙	全部	18-34歲	35-54歲	55歲或以上
扣除支出後缺乏可動用資金	34%	39%	37%	23%
不知何謂最理想退休儲蓄方式	32%	30%	32%	33%
擁有其他儲蓄需要	23%	29%	23%	13%

金融壹賬通夥新交所建ESG平台

【大公報訊】中國平安（02318）旗下金融壹賬通與新加坡證券交易所（SGX）近日共同宣布簽署合作備忘錄，雙方將協作共建亞太區的環境、社會和治理（ESG）平台。該平台將於2021年上半年正式推出，旨在幫助新加坡上市企業的ESG信息披露更加標準、更加便捷。

據介紹，該平台能夠幫助新加坡上市企業更有效地管理可持續性的信息發布。企業在披露ESG信息時碰到的常見問題包括結構複雜、指引過多、有效數據缺乏以及業務範圍和行業規則的不斷變化。

據介紹，該平台能夠幫助新加坡上市企業更有效地管理可持續性的信息發布。企業在披露ESG信息時碰到的常見問題包括結構複雜、指引過多、有效數據缺乏以及業務範圍和行業規則的不斷變化。

內地收入佔1/5 創興擬增投資

【大公報訊】創興銀行（01111）公布2020全年業績。去年錄得純利14.8億元，按年下跌22%，主要源於淨息差收窄導致淨利息收入減少，以及疫情爆發令減值損失大幅增加。創興銀行副主席兼行政總裁宗建新表示，銀行淨息差於去年第四季有改善跡象，有信心今年的淨利息收入表現較去年好。淨利息收入（NII）是創銀的主要

收入來源，去年NII錄得29.3億元，佔銀行總經營收入近77%。創銀去年全年淨息差為1.34%，按年收窄28個基點，惟相對香港整體零售銀行的1.18%為高。宗建新解釋，部分原因是內地業務的息差表現較理想。創銀董事會宣派末期息，每股0.23元，6月2日派息。連同中期息在內，每股全年股息為0.34元，派息比率約24.54%，按年減少7.9個百分

點。宗建新表示，若銀行今年的盈利表現改善，派息也會相應增加。在2020年，創銀內地分支機構的業務表現良好，經營收入按年增長17.6%至8.2億元，佔整體收入的比例首次突破20%，達21.5%。宗建新表示，未來5年擬持續加大內地業務的資源投入，提升內地經營收入的貢獻；雖然銀行有內部指標，惟不便對外透露詳情。

定價偏貴 汽車之家首日孖展僅超購2倍

【大公報訊】中概股汽車之家（02518）首日招股，綜合多間券商統計，該股暫錄逾24億元孖展認購，超額認購2.17倍。當中，富途借出逾15億元、耀才借出2億元、方德證券借出1.85億元。與此同時，同業網上車市（01490）逆市造好，最高曾升約7%，創逾一周新高，其後回落。證券界人士認為，汽車之家定價比ADS溢價較高，預計招股反應難以大熱。

耀才證券行政總裁許耀彬表示，汽車之家屬於規模較小的中概股，公司業務以一站式汽車交易為主，儘管盈利表現不俗，但業務在港股市場不算稀缺。因近期新股招股反應偏靜來推測，預期反應屬一般。

頂新或拆內地業務來港上市

此外，外電消息稱，食品商頂新國際集團據報考慮分拆內地餐飲業務來港上市。集團擬旗下內地連鎖快餐品牌「德克士」及即食麵品牌「康師傅」私房牛肉麵等納入此次IPO。據悉，頂新國際目前正積極接觸投行協助安排上市事宜，預計集資8億美元。頂新國際集團對該消息表示不予置評。

頂新國際集團是一個以食品製銷為中心企業集團，旗下擁有的知名品

汽車之家 孖展認購情況

券商	借出金額 (億元)
富途	15.89
耀才	2.00
方德證券	1.85

大公報整理

牌有康師傅、德克士、味全、全家FamilyMart等。

公開資料顯示，在速食領域德克士連鎖店在中國的市場份額排名第三，目前德克士在中國大約有2600家門店，但與排名前兩位的肯德基和麥當勞差距較大，截至2020年末，百勝中國旗下的肯德基餐廳共有7166家；截至2020年11月，麥當勞在全國開出了3700多家餐廳。