

# 恒隆核心利潤增1% 中期息不變

## 陳啟宗：不確定因素多 難預測下半年前景

### 充滿挑戰

受疫情影響，恒隆地產(00101)中期股東應佔純利按年跌近13%至19.48億元，撇除物業重估後基本純利微升1%至21.1億元，派中期股息0.18元，按年沒有變動。恒隆董事長陳啟宗表示，自己撰寫致股東函數十年，從未如今年般，在中期時無法預測下半年前景，直指疫情走向及特區政府防疫取態，將對下半年經濟帶來不確定性。

大公報記者 趙建強



左起：副董事長陳文博、行政總裁盧章柏、董事長陳啟宗及首席財務總監趙家駒等在恒隆業績記者會上。

### 恒隆系中期業績簡表

分項	恒隆地產(00101)	恒隆集團(00010)
總收入	53.02億元(+7%)	56.05億元(+6%)
租賃收入	49.86億元(+0.2%)	52.89億元(+0.3%)
-內地	33.67億元(+2%)	36.07億元(+2%)
-本港	16.19億元(-4%)	16.82億元(-4%)
物業銷售收入	3.16億元(+100%)	3.16億元(+100%)
股東應佔基本純利	22.17億元(+1%)	16億元(+7%)
股東應佔純利	19.48億元(-13%)	14.39億元(-5%)
每股中期股息	0.18(不變)	0.21元(不變)

大公報記者整理

內地及本港疫情反覆，影響恒隆商場零售表現。

對於香港樓價走勢，恒隆行政總裁盧章柏認為，美國進一步加息，難料香港是否會跟隨，但他指出，過去10至15年，香港經歷5個加息周期，其中3次樓價都上升，相信樓價升跌是信心問題，而且即使香港跟隨加息，按揭利率亦不過兩厘多，相信仍屬於低位，對用家、豪宅市場相信影響不大，可能對投資者有比較大的影響。

### 美加息對樓市影響不大

首席財務總監趙家駒稱，集團旗下新盤盤日，自去年開售以來，已售出超過40%單位，目前尚餘168伙單位未賣，該盤將於明年第四季交付，目前集

團不會急於推售，會視乎市況銷售。盧章柏補充，區內以換樓客為主，可考慮現樓發售。

商業物業方面，盧章柏稱港島東、九龍區收入已經回升，住宅區的商場增長速度亦不俗，但銅鑼灣等遊客區商場，相信仍需要時間復甦，要待特區政府防控措施放鬆後，遊客重臨才會恢復。他又稱，4月特區政府派發5000元消費券，對市場消費有正面影響，並期望8月再派錢，可進一步帶動市場。

### 零售最壞時期已過

盧章柏稱，今年上半年零售表現較去年仍有增長，相信最壞的時候已經過

去，市場逐步由低位回升，加上期望新一輪消費券可帶動零售增長，對前景審慎樂觀。陳啟宗亦相信，只要疫情受控，相信下半年經濟可以向好。不過由於寫字樓供應增加，料未來港島區寫字樓租賃壓力仍然比較大。

另外，趙家駒表示，集團會定期檢視旗下物業情況，包括是否出售非核心資產，或做資產提升，以改善物業投資回報。他強調，出售物業會以為股東創造價值，不會低價出售項目。至於負債率方面，趙家駒稱，集團截至6月底負債比率約26%，亦沒有債務集中到期，認為債務情況非常健康，目前亦無特別計劃增加負債比率用以發展。

## 滬零售額恢復9成 武漢住宅不急賣

恒隆集團上半年租賃收入錄36.07億元，按年增長2%，行政總裁盧章柏承認，今年1月時沒料到內地爆發疫情，但強調即使疫情肆虐，業績仍有增長，相信只要未來六個月，內地疫情受控，業績會有很好的增長。

盧章柏稱，6、7月上海零售額持續增長，人流恢復至高峰期7至8成，零售額更恢復至高峰期的8至9成，集團對回復率感到滿意。

對於內房近期遇到斷供、爛尾等問題，陳啟宗承認內房情況令人擔心，但他相信內地會小心處理，所以整體問題不大。盧章柏亦笑說，不少市民擔憂物

業未能完工才斷供，公司以商業房地產為主，並以最高端作招徠，且物業多位於市中心，加上集團財政穩健，沒有爛尾風險，相信可以吸引市民入市。

提及武漢恒隆府服務式公寓，盧章柏指早於4月已經準備好銷售，但目前市況欠佳，且政策走勢難料，加上項目於明年才交付，因此暫不急於推售。

### 花絮

### 「熊有好多種」入市要小心

恒隆董事長陳啟宗過去曾多次表示，市況「衰到貼地」就是公司大手入市的好時機。不過近期市況轉弱，環球局勢不穩，他卻推翻過往的「立場」，否認是入市好時機，並3次表示目前入市要「小心」。

陳啟宗回應提問時稱，「熊有好多種」，有些可以買，有些則要「忍下手」。他認為目前全世界都好混亂，要小心為上。如果有「好正」的機會，可以考慮買，但一般的則要小心行事。

陳啟宗又稱，上半年內地多個城市爆發疫情，香港疫情亦有捲土重來之勢，未來疫情及政府防疫政策均難料，加上中美關係發展、俄烏衝突等帶來不確定性因素，強調目前資本流向、能源政治都在影響世界、影響內地、影響香港，然後第三次表示，「要小心啲」。

### 陳啟宗言論重點

- 熊有好多種，有些有好多機會買，有些要忍手，所以要小心為上
- 寫了幾十年致股東函，從未試過在中期時，不知下半年會如何，難料疫情走向、政府取態
- 只要疫情受控，沒有繼續差下去，相信下半年會OK
- 內房情況令人擔心，但內地政府會小心處理，相信問題不大
- 內地續租租金正面，幾乎全部都有雙位數字增長，僅有一宗錄得負加幅
- 一個城市一間酒店不能代表所有酒店前景，酒店賺輪有個譜，看好未來協同效應

大公報記者整理

## 投資損手 利福半年蝕4.75億

【大公報訊】疫情重創零售業，崇光(SOGO)母企利福國際(01212)執行董事劉今蟾表示，疫情對經濟造成不確定性，續對零售業構成壓力，管理層對下半年香港零售業抱悲觀態度。面對疫情影響，加上投資內房股「損手」，拖累利福今年上半年業績轉虧為盈，蝕4.75億元，單是來自金融投資虧損佔4.55億元，另有近1.3億匯兌虧損。即使撇除投資物業公平值變動、匯兌差額等因素，核心業務稅溢利亦只得4.56億元，按年跌29.3%。

董事會指出，鑒於零售經營環境嚴峻及市場不確定性持續，議決繼續不派中期息。劉今蟾形容，上半年本港經濟和零售市場「經歷非常艱難的時期」，因為疫情肆虐，加上俄烏衝突，以及通脹壓力升溫和緊縮貨幣政策的影響，全球經濟有所放緩，疫情發展的不確定性，

### 將打擊消費意欲，並對零售業構成壓力。銅鑼灣SOGO生意減少10%

她認為，疫情已永久改變商業格局和大幅改變消費者行為，即使日後最終重開與內地的跨境往來，零售業要全面恢復至疫情前的水平仍然相當困難。不過她指出，即使挑戰重重，集團對香港未來長遠發展和經濟韌性仍充滿信心，香港與大灣區融合，長遠將為本地經濟帶來增長潛力。

今年上半年，利福總營業額為9.27億元，按年減少12.8%，自營、銷售後訂單及特許專櫃銷售款項下跌11.7%至25.1億元。

受惠政府發放消費券，銅鑼灣崇光銷售額在第一季按年急跌35%，惟因適時實行促銷活動，令上半年銷售跌幅收窄至10.3%。



▲銅鑼灣崇光上半年銷售額的跌幅收窄至10.3%。

由於整體客流量減少17.4%，反而令逗留購買比率上升2.6個百分點至40.4%，未計超市交易，平均每宗交易額增加2.8%至1639元。尖沙咀崇光上半年銷售額則跌22%。

至於由單一租戶承租的倫敦商業物業，上半年受英鎊貨幣貶值影響，港元等值租金下跌5.8%至約5650萬港元。

利福昨日股價逆市向好，高見2.65元，惟臨近尾市一度倒跌0.8%至2.6元，收市報2.64元，升0.8%。

### 利福上半年業績摘要

分項	金額	按年變動
營業額	9.27億元	-12.8%
經調整核心業務稅前溢利*	4.56億元	-29.3%
利息收入及投資虧損	4.55億元	盈轉虧
投資物業公平值變動	約920萬元	虧轉盈
淨虧損	4.75億元	盈轉虧
每股基本虧損	31.7仙	盈轉虧

備註：「\*」為撇除利息支出、投資物業公平值變動、匯兌虧損等

大公報記者整理

## 百威內地啤酒銷量回升 拓高端市場

【大公報訊】百威亞太(01876)首席執行官楊克表示，雖然疫情影響上半年內地市場表現，隨着內地疫情受控，第二季市場有所改善，6月份內地啤酒銷量錄得高單位數至雙位數增長。

截至6月底上半年，百威亞太純利為6.25億美元(約48.8億港元)，按年上升24.3%，不派中期息。期內，總營業額錄得34.5億美元(約269億港元)，微跌0.7%，整體毛利率跌3.3個百分點至50.7%。期內，總銷量下跌1.4%至45.2億公升，單是內地的銷量下跌5.5%。楊克指出，按照各個渠道資料估算，6月底夜場及餐廳渠道重開率

約91%及98%，雖然7月出現小規模爆發疫情，令夜場及餐廳重開率稍為下降至81%及97%，但仍有信心放寬防疫措施後，重開率將繼續復甦。

楊克提到，集團將設立針對內地的數碼追蹤平台，追蹤各個城市的疫情發展，從而可適時調整投資、渠道及媒體投放等資源。

至於調價的安排，楊克表示，去年11、12月已上調產品售價，集團未來會繼續推動品牌高端化發展，尤其是針對Z世代，配合原材料對沖政策，以紓緩成本上漲的壓力。他透露，集團計劃今年向70個內地新城市推廣百威啤酒。

### 催領公告

深圳市中級人民法院已於2013年11月11日依法裁定認可深圳金鼎大廈物業發展有限公司與債權人簽訂的《和解協議》，74家債權人尚未領取債權分配款。請下列債權人自公告之日起三個月內到破產清算組領取債權分配款，未受領的分配額，破產清算組將依法移交給金鼎公司，屆時，請各位債權人自行與金鼎公司聯繫。

序號	債權人名稱	序號	債權人名稱
1	深圳市鵬基電力成套設備有限公司	38	柯春銘、張國祥
2	張宗寶	39	吳關帶
3	曾愛佳	40	胡鈺琪
4	張利明	41	李德源
5	王國炫、王伍麗莉	42	溫雅止
6	王曼	43	羅宗耀
7	袁曉芳	44	陳有貴、董小雲
8	黃美娟、楊華勝	45	徐煜
9	楊志明	46	劉文奕
10	譚國基、宋燕紅	47	楊勝芳
11	張華英	48	姜偉華、吳家麗
12	陳孝軍	49	王偉平、朱捷
13	謝志強	50	郭玉峰
14	陳育江	51	梁坤洪
15	陳培勝	52	黃偉明
16	謝雪松	53	張仕標、黃銀英
17	王慧平、吳有帶	54	袁柱球、毛耀平
18	黃奕安、李成珠	55	黎益昌、鍾錫嬌
19	何汝強	56	余美賢、范國春
20	陳偉雄	57	張超才、莫慧儀
21	溫天生	58	陳惠傑
22	廖麗玲	59	付高珍
23	黃群香	60	余立群、余惠玲
24	陳敦正、生美萍	61	嚴娟娟、張明富
25	何頌升、何靖文	62	中信銀行股份有限公司 深圳羅湖口岸支行
26	朱德清	63	曾國光、謝桂英
27	向秀麗	64	順德市容桂區科熱水器廠
28	索利魁	65	王常紅
29	郭根芳	66	卓麗珠
30	李黎	67	史月英
31	李玫	68	付小華
32	吳艷	69	張仕標、黃銀英
33	王敏敏	70	黃美香
34	張兆榮	71	周平
35	黃啓文	72	王芳
36	艾小麗	73	陳智聰
37	魏光合	74	夏青雲

特此公告

深圳金鼎大廈物業發展有限公司  
破產清算組  
二零二二年七月二十二日

附：  
金鼎公司破產清算組聯繫人：田律師、陳律師  
電話：(0755)82031457、13809880670、13554898201  
地址：深圳市福田區上梅林理想時代大廈16A  
郵編：518049

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE SAIGON ETOILE  
Notice is hereby given that LE, Quynh Ngan of G/F, 118 Electric Road, North Point, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of SAIGON ETOILE situated at G/F, 118 Electric Road, North Point, H.K. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.  
Date: 29 July, 2022

### 申請酒牌續期公告 SAIGON ETOILE

現特通告：LE, Quynh Ngan 其地址為香港北角電氣道118號地下，現向酒牌局申請位於香港北角電氣道118號地下 SAIGON ETOILE 的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8樓酒牌局秘書收。  
日期：2022年7月29日