

九倉置業中期虧轉盈 股價仍跌近6%

吳天海：消費轉弱 商廈供應3年過剩

擁有海港城及時代廣場等物業的九倉置業(01997)，儘管上半年業績扭虧為盈，然而本港零售市道在3月、4月份見頂後，出現拾級而下的情況。九倉置業主席兼常務董事吳天海直言，第二季消費走勢令人失望，同時並預期，本港寫字樓供應量在未來2至3年仍然供過於求。

大公報記者 李潔儀

九倉置業上半年股東應佔利潤為18.05億元，撇除投資物業重估虧損，上半年基礎淨盈利為30.59億元，按年減少9%。中期股息每股0.67元，減少4.3%。

吳天海在電話會議上指出，面對本港第二季零售銷售升幅放緩，零售市道在復常後未見上升，反而表現得呆滯。而消費受多項因素影響，包括鄰近地區的經濟環境、地緣政治、航班不足，還有港元相對於其他國際貨幣強勢等，倘若港元持續走強，在周邊地區經濟不明朗下，本港消費復常仍存有不確定性。

租金趨穩 攤銷效應漸顯現

上半年期內，海港城整體收入按年增長8%，營業盈利升12%。其中，商場收入增加9%，寫字樓租金收入則跌8%。至於時代廣場，整體收入減少2%，營業盈利則微增1%。單計商場收入升6%，寫字樓收入則下跌14%。

吳天海認為，商場租金已趨於穩定，可是由於疫情期間給予的租金優惠，需要在通過會計準則攤銷，因此租金升幅變得不明顯。同時，又基於相關租約一般為3年，故攤銷效應會在未來3年陸續顯現。

被問到早前旗下荷里活廣場發生斬人案，吳天海表示，事件發生後數星期至今，該商場的車流及人流均有所減少，隨著正值暑假，加上事件淡化，車流及人流已有改善。

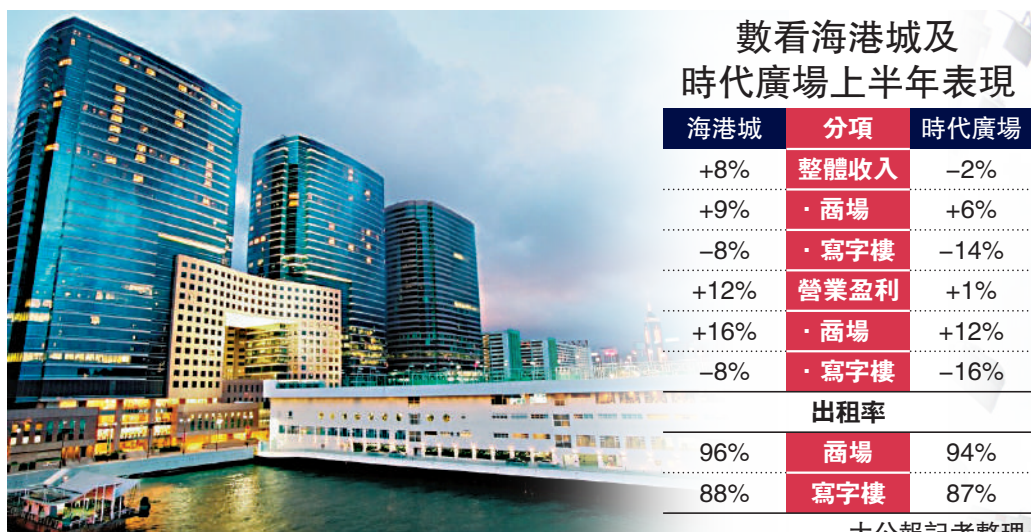
至於寫字樓方面，海港城寫字樓出租率於今年6月錄得88%，時代廣場寫字樓出租率則錄得87%。

吳天海指出，寫字樓供應過剩是全港性問題，估計未來2至3年仍然出供過於求，集團會致力提升旗下寫字樓的競爭力，包括翻新，以及提供靈活的租務條件，期望可力爭市場份額。

次季積極減債 下半年料見效

另外，九倉置業上半年實際借貸年利率由1.4%升至4.7%，吳天海回應指出，公司一直透過浮息借貸，節省不少利息開支，基於目前高息環境，集團已由第二季起積極減債，預期有關效應在下半年反映，以抵銷部分高利率的影響。

九倉置業昨午派成績表後，股價應聲倒跌，由原本升至40.05元，急跌至36.25元，收市報36.75元，跌近5.8%。



九倉置業上半年業績

分項	金額(港元)	按年變動
收入	64.73億	+4%
· 投資物業	54.55億	+2%
· 發展物業	2200萬	-88%
· 酒店	6.97億	+90%
· 投資	2.44億	-10%
· 其他	7100萬	+54%
投資物業公允價值減少	11.15億	-78%
淨利潤	18.05億	扭虧為盈
每股盈利	0.59元	扭虧為盈
每股中期息	0.67元	-4%

大公報記者整理

九倉置業(01997)走勢



中、左起：九倉置業主席兼常務董事吳天海、投資關係經理吳庭欣。

九倉置業管理層言論重點

零售市道走勢	本港零售市道在3、4月份見頂後拾級而下，第二季消費走勢令人失望
商場租金	已趨於穩定，在受會計準則攤銷影響下，租金收入改善不明顯
寫字樓供應	未來2至3年，本港寫字樓供應量仍然供過於求
酒店業務	預料人手短缺問題在下半年仍未能得到解決
借貸情況	由第二季起積極減債，預期有關效應在下半年反映，抵銷高息影響

大公報記者整理

酒店業務復甦明顯 惟年內仍缺人手

【大公報訊】儘管酒店業務復甦明顯，但是九倉置業(01997)主席兼常務董事吳天海相信，人手短缺的問題，在今年下半年仍未能得到解決。

集團旗下酒店業務為上半年貢獻收入6.97億元，按年增長90%，轉虧為盈賺6700萬元。吳天海指出，酒店的盈利恢復較為明顯，惟第二季度欠缺增長動力，甚至陷入停

滯的情況。

馬哥孛羅太子酒店僅能分段重開

吳天海指出，酒店入住率仍然較疫前為低，位於尖沙咀廣東道的馬哥孛羅太子酒店，在今年5月份重新開業，只是在人手不足的前提下，僅能分段重開，目前尚未回復全力運作。

吳天海續說，疫情不單影響餐飲業，酒店業亦備受打擊，不少酒店業員工轉行，整個行業需時吸納新人，同時，人力和能源成本上升，亦擠壓酒店分部的利潤空間。他提到，隨着互聯網普及，消費者預訂酒店房間的習慣亦有所不同，由以往數月前的預訂，改為即日預訂，因此目前難以預測下半年酒店入住率。

中電中期業績摘要

項目	金額(港元)	同比變化
綜合收入	433.02億	-9.0%
營運盈利	49.72億	虧轉盈
股東應佔盈利	50.6億	虧轉盈
每股盈利	2.0元	虧轉盈
第二期中期股息	0.63元	無變化

大公報記者整理

中電管理層言論重點

- 電力公司的投資以億元計，是長期投資，故此要有投資誘因，亦不認同利潤管制協議過時
 - 若國際燃料價格持續穩定，預期香港的燃料費將持續下降
 - 香港已經從疫情邁向正常化，商業、基建及公共服務用電正增加
 - 目前着眼於兩個重要事宜，包括與特區政府完成利潤管制協議的中期檢討，及敲定涵蓋2024年至2028年投資項目的發展計劃
 - 內地沒有項目受到水災影響
 - 儘管EnergyAustralia的營運條件充滿挑戰，預期持續上升的批發電價，長遠將為業務帶來裨益
- 大公報記者整理

澳洲業務改善 中電半年轉賺50億

【大公報訊】中電控股(00002)中期業績，成功扭虧為盈，去年同期虧逾48億元，今年上半年則賺50.6億元，每股盈利2元，第二期中期息維持每股派0.63元。扭虧為盈的主因，是去年同期旗下EnergyAustralia遠期合約的公平價值錄得逾79億元虧損，而今年上半年則獲利3100萬元。對於有意見指利潤管制協議過時，將於下月30日退任的中電首席執行官藍凌志表示，協議行之有效，且電力屬長期投資，要有投資誘因，故對現有機制充滿信心。

藍凌志：利潤管制協議未過時

面對能源價格波動的影響，中電候任首席執行官蔣東強表示，若國際燃料價格持續穩定，預期香港的燃料費將持續下降。集團旗下中華電力燃料費年初每度約62仙，但本月已跌至57.1仙，是一個明顯減幅，且8月份整體淨電價已較1月份回落2.3%左右。管理層指出，俄烏衝突令去年能源成本急升，而隨着各地陸續找到替代能源，國際油價已從高位回落，惟兩大原油期貨價格最近走勢，由6月底連升了六周，亦刷新了4月中的高位。

對於有議員批評，利潤管制協議架構已不合時

宜。藍凌志反駁稱，香港有一個非常穩定的監管結構，絕對不會說協議過時，且非常適合今天的需求，就是要完成能源轉型，這確實需要從長遠的角度來看，回報率是根據協議的15年期而設定。管理層表示，將繼續就現行管制計劃協議下的2024年至2028年發展計劃，與特區政府緊密合作。

港經濟復常 商業用電增加

期內，香港售電量按年上升3.7%，不過住宅

售電量就下跌2.7%。藍凌志解釋稱，香港碰到3年多疫情困擾，所以不能作直接比較。在去年下半年，香港經濟已經逐漸遠離疫情並邁向正常化，隨之商業、基建及公共服務用電正在增加。

澳洲業務方面，藍凌志表示，隨着業務不斷調整，加上目前簽訂的售電合約價格更貼近市場價格，預料今年下半年開始，業務經營會恢復常態。同時，會繼續在當地尋找合適的合作夥伴，以避免獨力承擔投入資本的壓力和風險。



▲左起：中電控股候任首席執行官蔣東強、首席執行官藍凌志、財務總裁戴思力。

