



吳天海：撤辣後港樓交投旺 經濟受惠

內房市場兩極化料持續 不急於投地

特區政府在上月的財政預算案中撤銷樓市辣招。九龍倉集團(00004)主席兼常務董事吳天海表示，香港樓市近期受撤辣刺激而帶來起色，交投活躍對經濟有正面作用。內地樓市購買力仍在，但主要集中在一線城市，集團目前不急於投地。

大公報記者 劉遠

談及香港樓市前景，吳天海表示，撤辣後市場活躍度提升很多，儘管樓價暫時未見有太大轉變，但最重要是有一個興旺成交的市場，行業內許多人的生意都取決於成交，例如經紀、律師等從業員，樓市暢旺與否對他們影響很大，希望成交量能保持增勢，對香港經濟也是重要一環。

吳天海認為，辣招只是影響本港樓市的因素之一，另外還需關注經濟前景、利率及地緣政治衝突等問題，其中外圍經濟尚不理想，而利率走向未明朗，儘管普遍認為息口已經見頂，但幾時回落？降速多快？這些因素對買家的困擾因人而異。至於本港樓價，吳天海並預計，目前樓價不會有太大波動。

冀加強港貨櫃碼頭競爭力

貨櫃碼頭方面，吳天海表示，香港正面臨多方面挑戰，包括區域競爭、巴拿馬運河及蘇伊士運河不暢通，令市場供應鏈需要重新調整，擔心香港會失多於得。目前全球貨櫃船公司出現半壟斷情況，有數間公司在年初宣布聯盟重組，並重新編排航線，初步消息是香港可能成為輸家，正在爭取增加貨運，希望能同業界及政府合作，加強香港競爭力。

談及內房市場，吳天海表示，2023年市場出現兩極分化，其中一線城市和少數二線城市的一手樓成交大致持平甚至少量增加，北京和上海二手樓成交量價齊升，但大部分二線

及以下城市表現淡靜。他認為，上述現象反映市場仍有購買力，但非常集中，預計今年情況類似。

吳天海預計，那些有投地能力的發展商，取向將集中於一線城市，「有人吶喊地，好多人買。冇人吶喊地就冇人買。」

被問及九龍倉是否將在內地買地，吳天海回應，位置好的地有很多人追，而位置不好的地又興趣不大，因此暫時不急於投地。

撥備壓力已大幅減少

至於減值撥備方面，吳天海表示，公司幾年前就開始撥備，去年壓力已經大幅減少，希望今年不需要繼續撥備。不過，他相信，減值撥備對盈利的影響不算太大，因為資產已撥備到非常低的水準，目前挑戰是如何將資金釋放出來，進行其他投資。

吳天海指出，正清理手上的存貨以換取資金，其中寫字樓非常難賣，甚至於出租的寫字樓也有一定空置率，相信短期難見改善。他又提到，「手頭的住宅已大致出售，所以2023年銷售量較之前低好多，因為已經沒貨在手。」

談及投資部署，吳天海指出，公司並未減少投資，而是投資項目出現轉變，過去幾年更多投資於香港。至於股票投資，他指出，去年公司投資組合收回的股息有20億元，未來將繼續投資能派發高股息的穩健公司。



▲吳天海(中)表示，辣招只是影響本港樓市的因素之一，另外還需關注利率等問題。右為吳庭欣。

管理層言論重點

- 撤辣後本港樓市活躍度提升很多，但也需關注經濟、利率等因素的影響
- 目前本港樓價不會有太大波動
- 內地房產的購買力集中於一線城市及少數二線城市，發展商也會迎合市場偏好投地
- 暫時不急於在內地投地

九龍倉業績摘要

分項	金額(元)	變幅(%)
收入	189.5億	+4.9
減值撥備	19億	-66.7
基礎淨盈利	35.7億	增長10.8倍
股東應佔盈利	9.45億	扭虧為盈
全年派息	0.4	-

去年扭虧賺近10億 內地酒店業務反彈

業績向好

九龍倉集團(00004)公布2023年全年業績，期內收入增長4.9%至189.5億元，基礎淨盈利增長超過10倍至35.7億元，股東應佔盈利則扭虧賺9.45億元，全年維持派息0.4元。公司主席兼常務董事吳天海表示，外圍和本地諸多不明朗因素加劇市場波動，業務前景仍然被陰霾所籠罩，目前的各種挑戰或要較長時間才能徹底化解。

香港地區收入增18%

去年來自香港的收入為47.2億元，按年增長18.6%。九龍倉投資關係經理

吳庭欣表示，公司在香港主要持有罕有獨特物業，銷售周期較大眾市場更長，因此受到整體市場下滑影響偏小，其中Mount Nicholson一座洋房以5.8億元在去年售出，呎價8.2萬元，隨後一個分層單位在今年1月亦以6億元售出，呎價13.1萬元。

內地投資物業方面，零售市場有緩慢復甦的跡象，去年疫情結束後全國零售銷售錄得溫和增長，商戶在管理現有店舖網絡和制定擴充策略時均表現出審慎態度；寫字樓在供應過剩和需求疲弱影響下，出租率和租金均有下滑。

九龍倉酒店業務則上升66%至6.1億元

元，隨着內地的休閒和商務旅遊復甦，酒店業務穩健反彈，年底則表現疲弱；香港酒店的復甦則因港元走強和航班運力增速緩慢，而受到室礙。



▲九龍倉去年基礎淨盈利增長逾10倍至35.7億元。

責任編輯：許偉生

訃聞

黃公諱維溢(道號大成)道長慟於二零二四年一月

二十七日午於香港九龍伊利沙伯醫院辭世，享壽六十有四歲。

謹擇於公曆二零二四年三月十六日(星期六)農曆甲辰年二月初七日移靈香港九龍紅磡暢行道十號世界殯儀館世界堂舉行悼念祭祀及守

夜儀式，下午六時至九時來賓弔唁，當晚七時正舉行公奠儀式。三月十七日早上十時正大殮。儀式完畢後即發引葵涌火葬場火化。

哀此訃聞

黃維溢道長治喪委員會(排名按筆劃序)

榮譽主任委員：

梁德華 陳國超 李耀輝 吳炳誌

榮譽委員：

王廣漢 何君堯 余大業 余君慶 周文港 林振昇 林偉強 林赤有 周厚立 姚柏良 侯永昌 黃錦良

主任委員：

黃任賢 曾忠南 湯修齊 葉永成 鄧家彪 鄧飛 鄧錦雄 謝偉俊 羅清源

副主任委員：

何炳堃 梁志德 潘小屏

委員：

彭洪輝 利國強 李偉光 周兆志 邱兆康 翁永光 梁炳南 陳國鏗 陳志明 曾全安 黃偉光 趙鐵華

歐國章 劉國強 劉慧華 駱德祥 林少麟

王新 方柔熹 朱祖昌 余超卓 史利偉 朱鈺齡 岑華洪 吳惠珍 吳紅梅 吳鴻揮 何建昌 李至杰

李兆送 李欽墜 李偉傑 宋殿梅 冼伯明 林德生 林鴻鈞 林偉文 林鄧雲蕙 林以律 李遠豐

季會昌 苑瓊丹 郁建威 姚錦鴻 馬軼超 袁淦榮 袁徐江 張嘉懿 張麗盈 陸俊鵬 周遠陽

馮慧貞 溫嘉文 黃志明 黃超華 許文海 許少鳳 陳國陽 陳萬鴻 陳仲銘 張嘉懿 陸俊鵬 陸遠陽

陳慶樂 陳景邦 陳凱港 陳力璋 馮秋儀 葉志偉 葉錦萍 葉嘉輝 程詠麟 陳子忠 陳昌達

趙彤 黎晉榮 鄧仲亮 鄧英敏 賴伯南 賴淑玲 劉達明 蕭俊華 鄭美香 楊世昌 楊海邦 趙樹輝

盧美娟 應守仁 應蔚淇 譚文海 謝啟聰 謝欣玲 鄺佩玲 蘇子楊 蘇綺雯 鍾志安 鍾浩雲 蔡進源

秘書長：林少麟

執行秘書：賴冠宇

通信處：黃大仙元清閣

地址：香港九龍呈祥道地段六四四九號
聯絡人：林少麟秘書長 電話：六六零零一一四八

火化儀式禮成後，備有專車接載各親友到佐敦吳松街188號太陽軒潮州飯店，纓紅宴招待。