

時代廣場半年收入跌15%



▶海港城上半年收入及營業盈利穩定，商場出租率逾九成。

保持穩健

九龍倉置業（01997）公布中期業績，基礎淨盈利微跌0.13%至31.19億元，計入投資物業重估減值淨額後的股東應佔虧損額，則按年擴大128.7%至24.06億元；中期股息增加3%至每股0.66元。集團股價午後最高升見26.1元，隨後升幅收窄，收市報25.7元，升4.9%。主席兼常務董事吳天海表示，增派股息主要因為期內公司成功減債兼息口回落，借貸成本紓緩。他並指，暫時無法確定下半年零售及餐飲市場能否取得突破性進展。

大公報記者 蔣去情

上半年九倉置業收入微跌1.4%至64.07億元，旗下兩大物業表現各異，其中海港城收入及營業盈利變化不及1%，商場及寫字樓出租率分別達93%和90%，相較去年底基本持平，時代廣場收入則下滑15%，營業盈利更跌19%，商場出租率增至96%，寫字樓出租率維持於90%。

時代廣場財務數據承壓，吳天海表示，其間銅鑼灣商場及寫字樓競爭加劇，同時來港旅客主要集中於尖沙咀和旺角，來銅鑼灣的客流量較以往減少，對區內商場表現造成影響。他並稱，時代廣場自身也有一定缺點，集團會盡快出招改善，但強調非一朝一夕能做到。

海港城佔九倉收入七成

參考去年數據，總收入有七成來自海港城，另有逾一成來自時代廣場。吳天海強調，集團大約7至8成生意來自海港城，相信只要這裏做得好，便能「交功課」，會在海港城投入更多精力。

上半年租金收入轉差，吳天海表示，主要是分成租金減少，暫時未見到明顯好轉。他指出，每個租戶情況不同，但整體處於膠着狀態，續租租金存在下行壓力，希望下半年不會繼續下跌，具體則視乎暑假表現。

吳天海認為，市場

在第二季出現正面信號，但能否延續則視乎市場信心，若租戶信心充足，便更願意投資擴大生意，反之便會繼續觀望，令市場缺乏更好的新服務、新產品，導致市場向好的動力不足，從而陷入「雞先定蛋先」的問題，因此暫時難以確定下半年能否有突破性發展。

餐飲市場表現非常穩定

談及近年陷入「關店潮」的餐飲業，吳天海在綜合分析市場數據後，認為自2023年以來連續10個季度期間，餐飲市場表現非常穩定，惟不同細分類別的餐飲店鋪表現各異，中式餐飲較為「辛苦」，非中式餐飲則相對較好，整體收入「沒怎麼下跌」。

至於寫字樓市場情況，吳天海提到，儘管旗下寫字樓物業出租率穩定，但近年市場競爭很大，隨着未來兩年不斷有新供應落成，競爭將進一步加劇，料維持出租率將更加困難。他強調，集團會盡力加強自身產品的競爭力。



▲吳天海（前排中一）表示，因此利息支出減少可作部分抵銷，因此利

負債比率降至17.6%新低

【大公報訊】九龍倉置業（01997）近年持續降槓桿，上半年再度減債9億元，負債淨額降至333億元，負債比率降至17.6%新低。主席兼常務董事吳天海表示，降低債務水平仍是集團重要方向，未來也會密切留意可能的投資機會。

吳天海指出，集團每年派息政策穩定，均基於香港投資物業及酒店基礎淨盈利的65%，餘下35%主要有兩方面

用途，其一便是減債，加上息口回落，上半年利息開始得到紓緩，一定程度彌補生意轉弱的影響，集團亦由此增加派息，強調減債仍是重要方向。

其二用途在於投資現有物業，吳天海表示，集團每年都花費逾億元資金，用於翻新寫字樓走廊、電梯及廁所等公共區域，也會考慮投資提升業務節能效率。他並指，暫時未見到新投資機會，集團會密切留意。

白德利·零售改善 出租率料高企

吳天海·客流減少 將出招應對

九倉置業中期業績簡表		
項目	金額	變幅
總收入	64.07億元	-1.4%
基礎淨盈利	31.19億元	-0.13%
投資物業重估減值淨額	51.18億元	+15.63%
股東應佔虧損	24.06億元	+128.7%
中期股息	0.66元	+3%

太古地產中期業績簡表		
項目	金額	變幅
收入	87.23億元	+19.8%
收租資產組成的物業投資收益	65.76億元	-2%
基本溢利	44.2億元	+14.5%
虧損	12億元	盈轉虧
第一次中期息	0.35元	+3%

太地經常性基本溢利少賺4%



▲太古廣場購物商場的零售銷售額按年有增長。

持續改善

太古地產（01972）公布中期業績，基本溢利按年增長14.5%至44.2億元。儘管租金收入下跌，但因物業買賣入賬收益從去年同期的8800萬元大幅躍升至17億元，推動總收入增長20%至87.2億元。第一次中期息每股0.35元，較去年增加3%。太古地產昨日股價全日升2.3%，收報21.08元。太古股份和太古地產主席白德利表示，今年下半年太古的核心市場或會持續出現不明朗因素，然而，特區政府近期的營商環境報告顯示經濟正開始改善，太古將一如既往繼續投資於香港及大灣區市場。

大公報記者 李樂兒

太古地產截至今年6月30日止，股東應佔虧損12.02億元，去年同期則為盈利17.96億元，經調整重大非經常性項目（包括出售投資物業及持有發展物業權益的收益或虧損）後的經常性基本溢利為34.2億元，按年下跌4%。白德利解釋，下跌主要源於香港寫字樓組合租金收入減少，以及多個住宅買賣項目的銷售和市場推廣費用增加。

寫字樓租金有下行壓力

香港零售物業組合方面，今年上半年租金收入11.7億元，跌2%。當中，太古廣場購物商場和太古城中心的零售銷售額分別升1%及2%，東薈城名店倉則下跌3%。對比之下，上半年香港市場整體臨時估計零售銷售額下3%。期內，旗下商場近乎全部租出。白德利表示，儘管消費者信心疲弱令零售市場充滿挑戰，但太古地產的零售物業組合仍保持高租用率，並加強了與客戶的互動，預期隨着市場氣氛好轉，情況將有

所改善。

業績報告顯示，香港寫字樓物業組合租金收入總額為24.6億元，按年跌5%。「香港的市場競爭激烈，有新供應入市，但缺乏持續的新需求，尤其是來自內地的需求。」太古地產行政總裁彭國邦在業績記者會上坦言，高空置率加上新增供應持續對香港寫字樓市場租金構成下行壓力，預計下半年香港寫字樓市場的前景將持續疲軟。

新股市場活躍 租賃查詢增

儘管如此，彭國邦也指出一些令人鼓舞的跡象：在首次公開招股（IPO）市場日趨活躍的帶動下，收到有關租賃的查詢較去年增長約31%。同時，在企業追求優質寫字樓的趨勢下，租戶要求擁有頂尖的可持續發展認證和設施齊備的高規格物業，太古廣場及太古坊憑藉其優勢定位從中受益。他估計，此類租戶的需求，加上現時資本市場回穩和商界信心改善，將有助支持未來的租務表現。

彭國邦補充道，太古廣場的出租率為94%，而太古地產在香港寫字樓組合的整體出租率為91%。彭國邦認為，太古的資產品質以及在新增設施方面的投資有助於維持續租率，惟租金壓力在中短期內將會持續存在。



▶白德利（中一）表示，太古集團將一如既往繼續投資於香港及大灣區市場。

內地500億投資已完成90%

【大公報訊】過去幾年，太古地產（01972）在內地持續積極布局。自2022年啟動總額千億元的十年投資計劃以來，針對內地市場規劃的500億元投資，目前已有超過90%的資金部署於六個新項目中。太古股份和太古地產主席白德利表示，所有項目均按計劃推進，未來1至2年將迎來項目交付高峰期。

白德利強調，公司將重點發展大灣區的業務。其中，廣州聚龍灣太古里項目

將於今年12月之後的一至兩年內分階段開業。他表示，公司已與更多新晉奢侈品品牌建立合作，計劃在北京三里屯太古里及上海前灘太古里開設更多旗艦店。

此外，白德利表示，太古地產一直在減少一些非核心資產，包括公司出售美國邁阿密Brickell City Centre商場及停車位的舉措，有助於更有效地分配資源，用以提升公司在香港、內地及東南亞地區具有較高增長潛力的核心項目。

傳與黑石商討私有化 新世界：無任何接觸

【大公報訊】外電昨日報道，鄭家純家族正與美國私募基金巨頭黑石（Blackstone）合作，討論最高25億美元（約195億港元）的融資，並有意私有化新世界發展（00017）。報道一出，新世界股價一度升20%，最高見7.8元。不過，新世界隨即發出澄清通告，表示尚未有任何人士就收購公司股份的要約與公司接觸。澄清通告一出，新世界股價即大幅回順，收市報7.14元，仍升10%。

債務淨額高達1246.3億

報道指，鄭家純家族正尋求戰略性股東參與，黑石作為全球最大的私募基金之一，有意參與資金安排。目前新世界發展控股權為鄭家純家族持有，而黑石過往亦曾多次參與亞太地區不動產收購及資產重組。如協議落實，新世界發展或將正式啟動私有化程序，意味公司將從香港聯交所主板退市，成為近年本地藍籌中少見的大規模私有化案例。

有分析指，集團若私有化成功，將有助緩解上市壓力與短期市場波動，有利公司整體資產重

組，這亦是消息傳出後，其股價大升的原因。不過，私有化傳言被緊急澄清後，股價最終收窄漲幅至約10%，但市場劇烈波動背後，是新世界發展難以迴避的沉重債務現實。據新世界披露，截至2024年底，其綜合債務淨額高達1246.3億元，淨負債比率達57.5%，遠超行業安全線。而集團一年內到期的短期債務達322億元，而賬面現金僅218億元，存在超百億元流動性缺口。

面對償債高峰，新世界今年6月底剛完成一

新世界負債情況	
截至2024年12月底	
總資產	4275.71億元
現金及銀行存款（包括有限制銀行存款）	218.58億元
可動用的銀行貸款	123.7億元
綜合債務淨額	1246.3億元
淨負債比率	57.5%



▲新世界發通告表示，尚沒有任何人士就收購公司股份的要約與公司接觸。

元朗兩地補價傳每呎千六元

【大公報訊】新世界發展（00017）與華潤置地（01109）在2023年12月簽訂首個《北部都會區項目合作協議》，兩間公司共同發展北部區內元朗南兩個住宅項目，涉約1800伙單位。有報道引述消息稱，上述項目與特區政府商討補地價的程序進入尾聲，相關補地價水平低於周邊地皮價格，市場預計每呎樓面補地價介乎1500至1600元，估計涉及超過20億元。

該元朗南項目，由新世界與華潤置地合作發展，佔地約15萬平方呎，可建樓面約72萬平方呎，將提供約1800伙。據報道指，補地價金額介乎每呎1500至1600元，低於新世界在粉嶺北項目的補地價，約每呎1627元水平。總補地價金額未有提及，但估計超過20億元。據稱，特區政府在考慮市況並急於加速北部都會區發展前提下，接受有關作價。

資料顯示，嘉里在2021年分別為元朗南兩幅農地補地價，每呎地價分別為4637及5421元，現時建成新盤朗天峰及朗日峰。至於近期北部都會區的補地價個案，則包括新世界與招商局蛇口為粉嶺北項目補地價約18億元，每呎約1627元。