

周大福連棄租銅鑼灣兩舖 卓悅擬8億售總部物業 通關未有期 零售業縮舖過冬

疫情下通關未有期，續打擊旅遊業，加上市民減少消費，零售集團在無收入下維持龐大支出，紛紛面臨萎縮甚至結業。市場消息指，周大福（1929）趁租約期滿，放棄續租銅鑼灣兩間分店的舖位，每月可節省租金約140萬元，有舖位業主重新放租後，改為由租客出價。另化妝零售商卓悅控股（0653）亦擬不少於8億元、以售後租回形式向獨立第三方出售位於荃灣的卓悅集團中心總部物業。

●香港文匯報記者 黎梓田



周大福棄租

軒尼詩道480至482號泰港大廈地下AA舖

周大福棄租

銅鑼灣波斯富街78至82號麗園大廈地下A舖

市場消息指，周大福其中一間棄租舖位位於銅鑼灣波斯富街78至82號麗園大廈地下A舖，建築面積約1,200方呎，2012年承租時租金128萬元，3年後加租至147萬元，2018年減租48.98%至75萬元。消息指近期本地零售出現巨變，修例風波及疫情連環重擊，遊客完全絕跡，周大福趁近期租約到期，終決定放棄續租。據悉，現時舖位在市場上重新放租，叫租約85萬元，亦可由租客出價，反映現時租金由租客主導。

泰港大廈舖已租用22年

至於另一個分店為1999年底起承租的波斯富街與軒尼詩道交界單邊的軒尼詩道480至482號泰港大廈地下AA舖，建築面積約1,300方呎，3年前已獲減租至每月約65萬元。業主現以原價放租。

周大福去年年中亦棄租尖沙咀海防道舖位，當時月租近270萬元，該店近月一直空置，業主新近把該舖分拆為三間細舖招租，暫時僅一舖以每月約15萬元租出，呎租不足400元，較周大福舊呎租1,682元大跌近八成。有市場人士預計，即使把其餘兩個舖位租出，三個舖位合共的租金也不會多於50萬元，即較高峰期租金回落約八成，反映零售業短期仍難脫困。

卓悅擬售總部後租回

卓悅控股表示，擬以不少於8億元，向獨立第三方出售位於荃灣的卓悅集團中心總部，已就建議出售事項訂立兩份意向書，包括直接轉讓物業業權，或透過向買方出售持有該物業的子公司全部已發行股本去完成，視乎情況而定。

該公司指出，卓悅集團中心位於荃灣橫窩仔街36-42及44-50號。據年報顯示，其持有卓悅集團中心6樓、9樓及12樓部分物業。公司建議完成出售後，買方將物業租回予卓悅，租期3年，而買方身份將於就建議出售事項訂立最終協議後公布。

卓悅指，物業由公司用於業務營運，出售令公司能夠變現，並按公平的市場價值體現物業價值。出售所得淨額將加強現金流，及提升營運資金狀況，以便重新分配用於業務發展的資源，包括全球零售商店及電商公共平台。翻查資料，卓悅於2014年以4.9億元收購上述荃灣橫窩仔街物業。零售寒冬持續，近期數字亦反映出商家困境，加上電子消費券要等到下半年才派發，短期內仍難以脫困。政府統計處日前公布，1月零售業總銷貨價值臨時估計為326億元，按年下

跌13.6%。扣除價格變動後，1月零售業總銷貨數量的臨時估計按年跌14.5%。

按年比較，超級市場貨品銷貨價值跌9%，其他未分類消費品跌0.3%，食品、酒類飲品及煙草跌16.3%，珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物跌31.7%，百貨公司貨品跌17.4%，服裝跌20.4%，藥物及化妝品跌40.1%，燃料跌11%，鞋類、有關製品及其他衣物配件跌35.1%，書報、文具及禮品跌15%，中藥跌22.7%，眼鏡店跌25%。

政府發言人表示，鑑於本地疫情繼續帶來威脅和訪港旅遊業維持冰封，零售業的經營環境在短期內仍然困難。如果新冠疫苗接種計劃取得預期效果，應有助奠定穩固基礎，讓零售業恢復，並使經濟在今年較後時間獲得較全面的復甦。

港視上月訂單額跌5.4% 股價急挫一成

香港文匯報訊（記者 莊程敏）疫情現放緩跡象，食肆亦放寬晚市堂食，一直具防疫概念的香港電視（1137）股價在短短約個半月間由高位回吐3成。香港電視日前公布2月經營數據普遍下跌，HKTVmall 2月訂單總商品交易額4.56億元，按年減少5.4%，按月則下跌19.1%，已連跌兩個月，按年則跌5.4%。港視解釋，HKTV-mall 上月營運稍遜受2月日數少於1月及去年同期，及農曆新年長假期帶來的季節性影響。該股昨反覆下跌，最低曾跌至11.36元，跌11.25%，收

市仍跌10%至11.52元，成交額為1.49億。港視2月平均每日訂單總商品交易額為1,630萬元，按月跌10.4%，按年跌1.8%；平均每日訂單數量為3.35萬宗，按月下跌6.2%，按年升2.8%。2月平均訂單值為486元，按月及按年分別下跌4.5%及4.7%。2月曾於HKTVmall購物的獨立客戶數量38.2萬人，按年上升2.4%，按月則減少9.26%。每月活躍使用者為135.3萬，按年倒退25.8%，按月則下跌8.1%。集團指出，今年2月的運營表現稍遜

主要受農曆新年長假期帶來的季節性影響，以及上月的日數少於今年1月及去年2月。若以1至2月合併計算，今年累計的GMV為10.2億元，較去年1至2月累計的8.2億元多24%。

拓電子商貿方案業務

集團於1月時公布，集團已成立另一項新業務——Shoalter為集團的全資附屬公司，提供電子商貿方案，協助本地及全球的傳統超級市場或零售商成功加入數碼零售的科技供應商。集團預期自2020年帶來已延長的線下至

線上轉化機會，將鞏固重複消費的購買模式，並將消費者轉變成為「真正」的線上購買者。

集團續指，於2021年，HKTVmall將繼續強化其領導地位並超越「購物」範疇，其將繼續發展及推出更多不同的項目，以豐富電子商貿內容，完成將HKTVmall由網上購物商場轉化為數碼生態系統的最後階段，其中包括以下項目：數據共享庫、1小時派遞選擇、分階段推出應用程式內多達100條直播購物頻道、動態登陸頁面、二手商品市場及海外派遞。

東驥基金管理龐寶林：新經濟股未跌完



香港文匯報訊（記者 莊程敏）去年強積金整體回報達11.7%，已連續兩年有雙位數升幅，東驥基金管理有限公司董事總經理龐寶林（小圖）昨於「MPF投資研討會2021年金融市場風高浪急」中表示，今年在新舊經濟股輪動、美債息上升及中美關係持續緊張等多項複雜因素下，料今年強積金難以再有雙位數回報，賺錢會較去年難。他又指，恒指公司日前公布有關恒指成份股改革諮詢結果，加入更多新經濟相關股票，但今次新經濟股沽壓沉重，不利恒指短期走勢，料有機會跌至27,000點水平。

資金流入舊經濟股

龐寶林指出，新經濟及內循環相關股份累積升幅過多，目前出現資金轉移至舊經濟股情況，當舊經濟股再升多一段時間，新經濟股才會因估值較低而獲投資者入場吸納，建議投資者可持約一半現金，等到本月尾有機會才低吸。月供股票方面，他建議宜選舊經濟股為主，例如銀行股特別受惠到通脹。

對資本市場前景，龐寶林持謹慎看法，指中美關係不利短期股市表現。而美國1.9萬億美元刺激經濟方案出台機會大，若疫苗接種一如預期般見效，美國經濟可能很快由復甦去到過熱，美股有可能在今年見頂。

建議投資者現金為主

短期重點及策略方面，他認為，投資者應現金為主，通脹及債息上升拖累債券及高估值的新經濟股，除非股市調整過度而影響經濟，否則相信美聯儲不會出手，債息升是因為美財政部要靠大量國債去填補龐大預算開支，而債息率上升和通脹上升將限制股市及資產泡沫再攀升，預期加息時間表會比之前提早。

嘉實國際關子宏：下半年投資氣氛轉好

香港文匯報訊（記者 殷考玲）

環球經濟正逐步復甦，近月資金有趨勢流向落後股份，嘉實國際投資總監關子宏（小圖）昨表示，近期美股、港股和A股的升幅都集中在龍頭科技股，惟該類股份目前估值已很高，部分落後板塊如銀行和地產股已有資金追落後，他預期科技股短期波幅會較大，並估計下半年投資氣氛會轉好，而且相信今年投資A股會有正回報。嘉實國際智能投資主管及基金經理馮正彥則認為，去年有多隻大型科技公司來港上市，該些公司其後也陸續加入指數，令其整體估值上升，過去亦已累積了一定升幅，不過他仍認為科技股有一定潛力，宜待科技股估值調整至較平衡的水平再作投資。

美債息升 通脹有上升壓力

被問及美國債息持續向上，市場預期通脹同樣會有上升壓力，關子宏解釋在經濟復甦初期，大宗商品價格和通脹上升是必然現象，例如油價和銅價上升，雖然大宗商品價格大幅上升對後期經濟增長呈負面影響，不過預期市場會逐步調整。



「女股神」Cathie Wood：選好種子 靜待花開

昨日是「三八婦女節」，若談到近年投資界最紅的女人，相信非有「女股神」之稱的Cathie Wood莫屬。股市連日下挫可能令不少女散戶傷心，聽聽Cathie Wood的說話或有所抒懷。 ■香港文匯報記者 莊程敏



●Cathie Wood管理基金出色，曾經成為明星效應。

現年58歲，Ark Investment Management的執行長兼首席投資官Cathie以投資具有顛覆性的創新技術如人工智能、機器人技術、能量存儲等而在2020年聲名鵲起，該公司的旗艦基金去年大漲近150%。

旗艦基金經歷過山車

惟好景不常，如今已悉數回吐年內升幅。她昨日接受彭博電視訪問時說，「事情太順時就得加倍小心」，市場不會一路上升，總會有回落的時候，一年回報不如人意無須擔心。她把眼光拉長到了五年，複合年均成長率目標比20%稍高一點，認為重要的是選好種子靜待花開。

Cathie Wood在金融界打滾了已經三十多年，曾在Alliance Bernstein管理逾50億美元的資產，2014年創立Ark時，推出了首隻主動型交易所交易基金（ETF），即Ark創新ETF（ARKK），之後又陸續推出了另外四隻主動型ETF，這五隻ETF皆由Cathie掌管，坊間戲稱是「五朵金花」，今年2月中旬時資管規模從一年前的30多億美元增長至600多億美元。

該五隻主動型ETF的2020年回報均超100%，其中旗艦基金ARKK的回報將近150%。ARKK還擊敗摩根大通的超短收益ETF（JPST），成為規模排名全球第一的主動型基金，風頭一時兩兩。借着Cathie的明星效應，Ark還推出了一家商品網站，銷售帶有「Ark Invest」字樣的服飾，將利潤捐給慈善

事業。

然而，Cathie的亮麗成績可算是全靠Tesla的逆天表現。Ark旗下有三隻基金的Tesla持倉都排名首位，比例皆在10%左右。Tesla股價2018年8月時只有350美元左右，但Cathie當時預測，該股到2023年年中有望觸及4,000美元，結果Tesla比她的大膽預測還要超前，在2021年1月初便提前站上了4,000美元關口（即股票分拆後的800美元）。投資界紛紛認為「女股神」有點石成金的魔力，今年1月中旬，Ark申請成立太空探索基金的消息一出，類似題材的基金和公司翌日即刻升到「飛天」。

持中資股 百度騰訊有份

香港讀者可能關心Cathie看好哪些中資股？截至2月底，在Ark的五隻主動型ETF中，有四隻基金的中資股持倉比例僅次於美股，百度、騰訊（0700）、京東（9618）赫然排在持倉前十之列；在旗艦基金ARKK的持倉量排名表上，百度名列第五，ARKQ和ARKW也持有百度股票。另今年2月10日，ARKK買入49.78萬股平安好醫生（1833）股票，次日該股上漲21%，創下上市以來最大漲幅，市值陡增33億美元。

近期比特幣走勢波動，上周日再次衝上5萬美元大關，Cathie曾大膽預計比特幣價格還會再漲逾20萬美元，不過她要想讓公司普遍接

受比特幣還需要時間，到底女股神今次能否點石成金，大家拭目以待。

資管規模自高峰跌兩成

不過花無百日紅，在2月底受到美債率飆升和高估值帶來的科技股重挫影響，ARKK、ARKG和ARKW當周資金外流規模創下了紀錄，Ark在2月初還是全球第七大ETF發行人，到3月初已跌落到第九位，資管規模從峰值時的600多億美元降到484億美元。但最可怕的還是其會否觸發連鎖效應，因Ark的明星效應吸引到四面八方的資金，很多新增資金又投到了同樣的公司，若Ark和日興資產管理若被迫平倉，資金外流將對所持股票產生巨大影響。

除了基金的業績外，女股神還有其他煩惱。就在Cathie如日中天之際，Ark遭遇了控制權之爭。根據去年11月的一份監管公告，Resolute Investment Managers要收購Ark的控制權。Resolute是Ark基金產品的分銷商，曾在2016年6月收購了Ark的少數股權以及可於2021年初行使的購買其控制表決權和股票權益的選擇權。Cathie對此感到失望，認為股權被一家與公司業務不沾邊的公司收購，不符合Ark利益攸關方的最佳利益，目前雙方正在就此進行談判。她在回答記者提問時稱，因為有合約在身，她不能帶領原班人馬出走另起爐灶，就算唔開心都要做下去。