



# 物業重估拖累 收租股減派息

# 商場盼減息助提振零售市道



◆九龍倉置業主席吳天海(右)不諱言訪港數字「令人失望」、零售業亦「麻麻地」，整體經濟復甦不似預期。旁為董事李偉中。  
香港文匯報記者曾業俊 攝

本港面對「三高」包括匯率高、利率高及人手短缺高的壓力，令訪港旅客消費力減弱、港人外遊增加，今年上半年零售市道復甦步伐放緩，並於3月結束連續15個月的升勢，本港不同類型商場經營者亦難免受到衝擊。主打本港高檔商場的九龍倉置業(1997)及專攻民生商場的置富產業信託(0778)昨齊齊公布中期業績，前者盈轉虧，後者可分派收益按年跌17.5%，雙雙都要減派息。相關企業管理層都期望下半年有望減息，利好匯率走勢、投資市場以至地產市道，加上中央惠港政策提振香港經濟，特區政府亦持續推出不同政策刺激消費，配合香港失業率低、工資增長、商場持續優化租戶組合及加強周末推廣優惠，有望利好下半年的香港零售市道。



◆置富產業信託行政總裁兼執行董事趙宇(左)直言，上半年訪港旅客復甦緩慢，加上本地顧客及旅客消費模式轉變，本港零售市場面臨重大挑戰及不確定因素。旁為副行政總裁孔元真。香港文匯報記者梁悅琴 攝

## 九倉置業轉虧蝕10.5億 吳天海：商場減值較高

香港文匯報訊(記者 曾業俊)九龍倉置業(1997)公布中期業績錄得虧損，其中整體經濟復甦不似預期原因受到本港經濟零售未全面復甦影響。公司主席吳天海表示，香港出現「三高」，即高匯率、高利率、高空缺，導致訪港數字「令人失望」、零售業亦「麻麻地」，整體經濟復甦不似預期。他預計，匯率及利率將於未來6至12個月下調，惟人手短缺仍然嚴重，增加企業營運成本和擴張考慮。

吳天海指出，去年本港全面復甦通關後，個人生活大致復原，惟「閉關三年」動搖香港的區域市場定位及競爭力。目前，社會經濟僅局部恢復至疫情前，訪港旅客只有2018年同期的六至七成，直言數字「比較失望」。他又指零售業「麻麻地」，雖然零售銷貨額於去年初起按年增長，惟自今年3月起由升轉跌，次季回落幅度更明顯。

他解釋本港經濟復甦不似預期，主要由於「三高」：高匯率、高利率、高空缺。最近宏觀經濟稍微好轉，港元隨美元轉弱，令匯率輕微下調；另一方面，市場估計利率已見頂，預計下半年開始減息。若匯率及利率未來6至12個月回落，相信可暫時紓緩香港正面對的周期性問題。然而，人手短缺情況仍然嚴重，除增加各行各業成本，更令企業在擴充業務時有更多考慮。

釋，虧損主要由於期內計入投資物業重估減值淨額約44.26億元。旗下海港城商場收入按年增7%，營業盈利升6%，出租率97%；但寫字樓收入及營業盈利分別下跌2%及5%，出租率88%。時代廣場商場收入按年升4%，營業盈利升6%，出租率94%；惟寫字樓收入及營業盈利下跌8%及10%，出租率87%。期內，酒店收入增長7%至7.48億元，惟酒店營業盈利則跌64%至2,400萬元。

### 酒店營業盈利跌64%

吳天海指，商場表現緊貼大市，次季銷售額下跌，雖然個別租戶做得較好，但各行業都受不同影響。若港元持續高企，將促使港人更傾向外遊，並減低旅客訪港誘因，繼續打擊本地消費。而最近金融市場波動，亦令消費者更「忍手」。

對於集團上半年虧損主要來自投資物業重估減值，吳天海指，物業重估是由獨立評估機構因應市場狀況進行，坦言「目前大家都不能預測市場直到年尾時的情況」，但強調集團向來比行家保守，現時相同組合的估值與2018年比較僅跌12%。今年上半年物業減值44.26億元，包括商場及寫字樓，惟商場減值較高，反映零售市道疲弱。若零售銷售持續疲弱，不排除集團下半年投資物業重估再減值。

至於派息方面，吳天海指，下半年會否再減派息要視乎下半年基礎盈利變化。他預料下半年收入轉趨持平，雖然一般經營開支可控，但利息開支難以估計，因為好大程度視乎港息利率。若香港跟隨美國減息，將有利集團營運，惟他坦承自己「完全估唔到減息幅度和時間」。

## 分派收益跌逾17% 置富靠創新減外遊影響

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)專攻本港民生商場的置富產業信託(0778)昨公布截至6月30日六個月業績，可供分派收益按年跌逾17%至3.69億元，物業收入淨額跌逾5%至6.33億元，每基金單位分派18.23仙，按年減少18.5%，派息比率維持100%。年度化分派收益率相當於9.7%，資產負債比率維持於24.8%。

置富產業信託行政總裁兼執行董事趙宇直言，上半年訪港旅客復甦緩慢，加上本地顧客及旅客消費模式轉變，本港零售市場面臨重大挑戰及不確定因素，加上鄰近內地城市及其他地區日趨激烈的競爭，以及網購快速增長，均推動集團不斷創新。

他指出，旗下商場已不斷優化租戶組合，以減低外遊及週末推廣優惠，以減低港人北上或外遊消費的影響。以旗下鄰近關口的屯門華都大道為例，自去年引入受歡迎日本食肆後，今年上半年的人流比去年下半年仍為1.8%升幅。至於天水圍+WOO嘉湖二期資產增值措施已經在今年7月完成，由於引入不少新租戶，相信出租率有望望升並超越今年6月30日93.4%的水平。

### 地產代理幼稚園超市減租

縱然面對不少挑戰，今年上半年置富產業信託整體出租率由94.1%上升至94.8%，

在持有的17個商場中，有11個商場的出租率達97%以上。她又指，上半年新訂租約包括續租的總面積42.4萬方呎，續租率維持在83%，當中快餐、服務、補習社及街市行業等租金調升率均上升。至於地產代理、幼稚園及超市表現疲弱，續租租金調升率錄得負增長。而下半年計劃續租的56萬方呎樓面中，地產代理只佔1%，超市佔比亦不多。

### 斥資2億翻新紅磡置富都會

隨着紅磡區陸續有新酒店及新住宅建成，她表示，集團計劃斥資2億元為紅磡置富都會進行資產增值翻新工程，下季進行首期工程，預計2026年全部三期工程竣工。

展望本港下半年零售市道，趙宇認為，若果息口一旦下降，將利好港元走勢、投資市場以至地產市道，肯定對各行各業都有利，加上中央惠港政策提振香港經濟，特區政府亦持續推出不同政策刺激消費，配合香港失業率低、工資增長，對本港零售市道復甦肯定有正面影響。

此外，截至6月30日，置富產業約55%的債務已轉換為定息，浮息借貸佔45%。趙宇表示，若果減息，將對財務表現有正面影響。

## 金管局：現無必要引入更多虛銀

香港文匯報訊(記者 蔡競文)金管局昨日發表對虛擬銀行的檢討報告。在過去三年，虛擬銀行的業務錄得適度增長，營運表現持續改善。它們整體營運收入增長7倍，淨虧損收窄15%。金管局總裁余偉文昨表示，在虛擬銀行和傳統銀行的多樣化發展下，金管局認為現時虛擬銀行牌照的數量合適，所以現階段沒有必要在市場上引入更多新的虛擬銀行參與者。

### 存戶達220萬 營收增7倍

虛擬銀行利用科技作為主導的創新銀行業務模式在香港市場得到廣泛接受。截至去年底，虛擬銀行存戶達到220萬名，市場對8間虛擬銀行提供的產品及服務反應理想。在業務及財務表現方面，由於2020年初新冠疫情爆發，導致虛擬銀行開業後因疫情造成廣泛的影響及隨後幾年經濟環境的惡化，使其難以按照原先計劃進行推廣活動。



◆金管局發表檢討報告，指過去三年，虛擬銀行的業務錄得適度增長，營運表現持續改善。  
資料圖片

報告指，虛擬銀行因疫情影響需要更長的時間實現預期的增長和盈利。在各種不利因素下，截至去年底，8間虛擬銀行未能實現盈利，但它們在過去3年均錄得適度的業務增長。於去年底，虛擬銀行總資產達到499億元，總貸款及墊款195億元，客戶存款375億元。虛擬銀行的營運表現持續改善，在2021至2023財政年度間，其總營運收入增長7倍，淨虧損收窄15%。

展望未來，該報告預計，虛擬銀行已具備充分條件，可望憑藉其靈活性和以客戶為本的方法，以實現持續增長。隨着傳統銀行的數碼轉型，銀行體系內數碼創新的上升趨勢將整體提高客戶期望，並促進普及金融。在虛擬銀行和傳統銀行多樣化發展的背景下，現階段沒有必要在市場上引入更多新的虛擬銀行參與者，而此舉亦不利於行業的健康發展。

## 亞太股市反彈 港股未能跟隨

香港文匯報訊(記者 岑健樂、章蘿蘭)亞洲區股市在經歷星期一的大跌後，昨日普遍回升，港股早段亦跟隨亞太區股市反彈。恒指早高開162點後，最多曾經升210點，高見16,908點。不過午後恒指倒跌跌至低見16,611點，跌87點，臨近收市跌幅收窄至跌51點或0.31%，收報16,647點。至於大市成交縮減至逾964億元。另外，國指收報5,852點，跌24點或0.41%。恒生科技指數收報3,342點，升3點或0.09%。

金利豐證券研究部執行董事黃德几接受香港文匯報訪問時表示，亞洲區股市在星期一經歷大跌後，雖然昨日出現回升，惟韓國、日本與中國台灣的股市皆未能完全收復周一的失地，反映市場投資氣氛與投資信心需要更多的時間才能夠恢復。即使現時中國人民

銀行推行較寬鬆的貨幣政策，短期內恒指亦難以出現大反彈。他期望，恒指短期內能在16,000點至前日低位(16,441點)之間企穩。

### 內地三大指數齊升 總成交跌

內地A股昨日也轉跌回升。上證綜指、深圳成指、創業板指分別高開0.63%、1.03%、1.3%，之後雖一度震盪下探，但尾盤重拾升勢。滬指收報2,867點，漲6點或0.23%；深指收報8,463點，漲68點或0.82%；創指收報1,627點，漲20點或1.25%。兩市共成交6,542億元人民幣，較前日收窄17%。當中，受益於國務院印發《關於促進服務消費高質量發展的意見》，教育股連漲兩日，昨續漲近8%。

## 屯門飛揚增折扣 三房減12.8萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場憧憬美聯儲快將減息，加上近期屯門黃金海灣、意嵐銷售理想，同區貨尾盤爭相加入清貨。繼新地前晚原價加推屯門NOVO LAND第3B期78伙，並於周五推售154伙後，長實夥新地合作的屯門青山公路飛揚第1期推出限時折扣，由8月10日至9月1日購入指定8伙兩房及三房單位可獲8.8萬及12.8萬元折扣，並於周六(10日)發售6伙兩房及三房單位，折實入場價524.4萬元起，當中指定三房單位仍可獲贈一個車位。

萬元，折實呎價11,181元。至於飛揚第1及2期目前累售716伙，佔整個項目約90%，2期將於月底發滿意紙。此外，集團部署下月推出地鐵黃竹坑站港島南岸第3C期。

### 佐敦高臨加推 周六發售

資本策略旗下佐敦高臨昨原價加推26伙，涵蓋一及兩房戶，折實價532.1萬至940萬元，折實呎價19,781至23,106元，並於周六(10日)以先到先得形式發售32伙。

成交方面，信和置業中電集團合作發展何文田加多利山ST. GEORGE'S MANSIONS單日連沽3伙，吸金逾2.5億元。當中，有大手客以逾1.6億購入第3座15樓A及B單位，面積分別為2,087及1,839方呎，成交價9,100萬元及7,580萬元。

### 港島南岸第3C期擬下月推

長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，飛揚第1期周六發售的6伙，入場單位為第1座地下E室，面積469方呎，兩房間隔，折實價524.4

## 中銀：中高端內地客淨資產平均250萬

香港文匯報訊(記者 黎梓田)中銀香港昨發表中高端內地居港客戶的理財研究調查，結果顯示受訪者平均淨資產為250萬元，其中可靈活調配的資產佔比為71%，當中現金或儲蓄比例為46%，配置於股票、外匯、基金及其他投資產品的比例為25%。受訪者中逾三成通過不同人才計劃來港，其淨資產更達370萬元，與整體受訪者相比高出近五成，可靈活調配的資產佔比亦接近七成，可見中高端內地居港人士將為財富管理市場注入新動力。

調查結果顯示，通過人才計劃來港定居並有恒常投資習慣的人士為62%，較整體受訪者多出一成；其投資取

態亦較偏好分散投資，部分更願意作中長線或較高風險投資以獲取最大回報。

### 內地居港客戶新開賬戶升近三成

中銀香港個人財富及管理部副總經理劉賽麗表示，跨境雙向經濟往來日漸頻繁，今年首5個月，內地居港客戶新開立賬戶數目按年上升近三成。另外，為持續引資來港，特區政府早前更推出「新資本投資者入境計劃」，該行相關服務的線上線下渠道查詢量及瀏覽量已錄超1.2萬人次。該行亦已為首批客戶開戶，開戶資金遠超出計劃資產要求的3,000萬元。