2012 經濟大事回顧

◀余葉嘉莉認為，全球大型品牌繼續來港，搶高零售店鋪租金

港零售業「豪氣漸消」

奢侈品消費盛變衰 必需品股料硬淨

儘管香港擁有購物天堂的美譽，最近更獲環球藍聯（Global Blue）評為亞太地區最佳購物城市，惟面對龐大的基數效應，加上環球經濟停滯不前，自由行豪客買少見少，導致本港的零售銷售額增幅放緩，租金高昂亦成為另一致命傷。過去一年，零售股風光不再已成事實，尤以珠寶鐘表等奢侈品行業，首當其衝。「經濟弱、通脹猛、租金高」九字困局下，零售業來年仍要捱凍，惟日常消費品類股份料可跑贏大市。

本報記者 李潔儀 陳萍花

租金瘋升遇上租客追舖，只會越叫越高。高緯環球報告指出，銅鑼灣羅素街舖租貴絕全球，擊敗名店林立的紐約第五大道，以呎租1710元，躋身全球最昂貴的購物街道店舖。仲量聯行商舖部港區董事郭富禮認爲，雖然本港舖租屢創新高，但國際品牌爭相落戶香港，成爲進軍亞洲市場的基石，故預期來年租金市場仍有10%潛在升幅。

「香港扮演Showroom（陳列室）角色，國際企業要打入內地市場，便靠香港來營造品牌形象。」羅兵咸永道中國及亞太區零售及消費品行業主管合夥人余葉嘉莉解釋，全球大型品牌紛紛來港「爭位」，搶高零售店舖的租金。她認爲，雖然本港的零售市場仍具有一定優勢，但突破的空間卻受制於高昂的店舖租金，令零售商吃不消。

據部分零售商透露，個別街舖租金升幅以倍數計，爲免「賺來不及付租」，唯有轉戰商場。有零售商表示，近期業主態度軟化，租金升幅出現放緩跡象。健康保健用品產銷商豪特（06880）行政總裁葉志禮表示，以往業主會在續租前半年洽談新約的安排，現在已提前一半商討續租，反映業主憂慮明年零售市道。

內地稅率趨降本港受壓

面對租金飆升蠶食零售業的利潤，同時亦存在另一隱憂——奢侈品關稅。余葉嘉莉直言，不排除未來數年，內地將降低奢侈品關稅，將對本港零售市場構成新一輪的壓力。

顧問公司Bain報告顯示，2011年內地奢侈品銷售額增長35%，估計2012年全年增速將放緩到18%至22%，規模仍然高達逾152億美元（約1186億港元）。余葉嘉莉認爲，雖然大額購物持續減少，該行估計本港零售銷售量將由2012年的增長2.7%，進一步跌至2013年僅1.5%增長，但2014年本港零售銷量有望加速增長。

珠寶鐘表銷售顯著放緩

事實上，過去一年珠寶鐘表業的銷售顯著放緩，旅遊發展局資料顯示，今年首三季，內地訪港不願意「過夜」的旅客佔超過50%，較2011年只有40%有所增加，這批不願過夜旅客的消費力，往往較過夜的旅客少30%。

六福集團（00590）主席兼行政總裁黃偉常表示，10月份旗下港澳地區銷售表現差強人意，惟11月份同店銷售大幅反彈並增長20%，相信珠寶市場最差時候已過去。

不過，信達國際研究部高級分析員趙晞文預期，明年上半年高檔的珠寶鐘表行業仍難以復蘇，相反，即使面對高租金壓力，日常消費品仍可跑贏其他零售行業，尤其是經濟疲弱突顯「唇膏效應」（Lipstick Effect），造就化妝品零售股一枝獨秀。

截至本月20日，本地零售股表現個別發展，針對訪港內地客的莎莎（00178）繼續向好，股價升近50%。至於大力發展內地市場的普拉達（01913），跑贏其他奢侈品股，股價累積升近一倍。百貨業亦在逆市中見眞章，永旺（00984）及利福（01212）股價約升17%。

（圖文：本報經濟課）

本地零售股今年表現

（單位·港元）

股份	收市價*	今年變幅
·服裝股		
鱷魚恤(00122)	0.44	+110%
佐丹奴(00709)	7.32	+38.1%
慕詩(00130)	1.60	–17.1%
JOYCE(00647)	0.55	–19.1%
I.T(00999)	3.27	–20.8%
堡獅龍(00592)	0.395	–30.7%
包浩斯(00483)	1.12	–36.4%
·鞋履股		
利信達(00738)	2.5	–0.4%
盈進(01386)	0.305	–27.4%
·化妝品股		
莎莎(00178)	6.23	+46.6%
卓悅(00653)	0.95	–15.9%
·百貨股		
利福(01212)	19.6	+17.6%
永旺(00984)	20.05	+16.6%
·高檔奢侈品股		
普拉達(01913)	70.2	+99.9%
COACH(06388)	44.25	–23.0%
米蘭站(01150)	0.54	–59.4%
·鐘表珠寶股		
周生生(00116)	18.16	+7.5%
英皇鐘表(00887)	0.92	–3.2%
六福(00590)	24.05	–8.0%
周大福(01929)	12.34	–10.3%
東方表行(00398)	2.85	–17.6%
謝瑞麟(00417)	3.99	–21.0%

*截至12月20日收市

港零售業今年首10月銷貨值

（單位·港元）

月份	銷售價值	按年變動
1月至2月*	769.29億	+15.2%
3月	365.71億	+17.1%
4月	356.94億	+11.4%
5月	359.91億	+8.7%
6月	347.81億	+11.0%
7月	365.44億	+3.9%
8月	358.27億	+4.6%
9月	341.10億	+9.4%
10月#	355.67億	+4.0%
首10個月	3620.14億	+9.9%

資料來源：政府統計處

註1：*因農曆新年季節性因素，故一併統計

註2：#為臨時估計數值

▲租金及電費的增加，為飲食業股帶來成本上漲壓力

▲文靜芝表示，租金升幅確有放緩趨勢

本港近十年12月份零售額

（單位·港元）

2011年	430.46億	+23.5%
2010年	348.52億	+18.6%
2009年	293.9億	+16.0%
2008年	253.29億	+0.9%
2007年	250.99億	+16.8%
2006年	214.8億	+11.4%
2005年	192.78億	+7.0%
2004年	180.23億	+8.7%
2003年	165.73億	+6.8%
2002年	155.25億	–2.0%

資料來源：政府統計處

成本漲 飲食股又要「諗計」

兩年前本港推行最低工資，令飲食業及商場等聘請較多清潔及保安員的服務行業成本大增，亦間接推高通脹。近日政府再度接受最低工資委員會的建議，將最低工資由時薪28元加至30元；如議案獲立法會通過，新的最低工資將於2013年5月1日開始落實。加上兩電亦落實明年加電費，在加聲四起之下，難免對大家樂（00341）和大快活（00052）等飲食業股帶來成本上漲壓力。不過有分析認爲，由於第二輪最低工資上調幅度較低，預料對相關股份影響有限。

大家樂首席執行官羅開光早於中期業績記者會上表示，第一次28元最低工資實施時，由於當時集團平均人工介乎21元至22元，要上調至28元，升幅達30%，當時對集團影響較大。若今次再上調至30元，影響應較首次實施時小些。事實上，首次最低工資實施後，加上食材、租金等急升，令集團毛利率急跌。至近年，集團實行中央廚房，嚴控生產成本，才令集團利潤反彈。

大快活亦表示，若落實最低工資至每小時30元，對集團影響不會太大，因爲加幅較上一次輕微。集團行政總裁陳志成指出，爲應對最低工資的影響，集團早已實行不少措施，如發展中央廚房以及靈活上班時間等；他預計，若不推行上述措施，毛利率則將會被侵蝕0.5%。但他明言，若政府擬推出標準工時，則會對集團，甚至整個飲食業影響相當大。

力寶證券聯席董事陳蓓敏指出，若最低工資由28元上調至30元，加幅已算溫和，相信受影響的上市公司可將成本轉嫁予客戶，從大家樂與大快活的中期業績均有增長，反映企業在成本上升下亦能維持一定盈利能力。

商場租金 升幅合理吸引力增

零售市道叫苦連天，街舖租金升幅驚人，輕則一倍，重則數倍。相反，商場店舖租金升幅，相對合理，平均升幅僅30%至40%，零售商寧願轉戰商場。

嘉里建設（00683）旗下MegaBox總經理文靜芝表示，有租客反映，給予商場的分成租金，足夠彌補街舖租金，有見及此，個別客戶積極接洽商場，務求從高昂租金的街舖，轉戰商場開業。她提到，租金升幅確有放緩趨勢，不過由於MegaBox針對家庭及周邊寫字樓顧客，商場續租平均仍有30%至70%。

冠君產業信託（02778）旗下鷹君市務管理總經理梁惠敏直言，雖然經濟環境欠佳，但租戶仍能接受續租租金升幅。她表示，續租客戶平均每呎升70%，亦有個案高達4倍，個別新加入的客戶租客高達88%，惟平均每呎租金升18%至20%，估計租務市場仍有雙位數上升空間。

希愼（00014）旗下希愼廣場今年開業，令銅鑼灣核心購物區變天。「自由行客確實買少了，但不代表不買，本地零售市道仍然健康穩定增長。」新鴻基地產（00016）代理租部總經理鍾秀蓮表示，旗下wtc more世貿中心並不依賴傳統的金飾及珠寶銷售，內地客戶所佔比重約15%至20%，該場反而更重視本地客。

本港零售銷售放緩，大小商場各出奇謀，務求吸引更多顧客。和黃（00013）旗下黃埔新天地今年聖誕推廣費達800萬港元，包括邀請澳洲12歲小廚神Greta Yaxley訪港，擔任導師及評判，希望透過兩大烹飪及音樂爲主題的活動，估計聖誕期間的日均人流達28萬人次，人均消費可望達1000元至1400元。

市場遜色 明年中始逐漸回升

本港今年零售市道光環不再，零售數字每況愈下，至10月份數據更令市場大失所望，總銷貨值按年上升僅4%至356億元，升幅是金融海嘯以來最低的黃金周，亦是2003年中推出內地自由行以來表現次差的黃金周。零售管理協會主席麥瑞瓊表示，零售業自今年第二季起已逐步放緩，但對10月零售數據仍大感意外，她預料今年11月和12月零售市道會較10月理想，按年升幅可達6%至8%，明年上半年則有較大挑戰。

內地客在港消費已逐漸「冇咁疏爽」，除了奢侈品銷售額大減，酒店業今年聖誕亦不快樂，不少酒店至今聖誕訂房亦不足七成。香港旅遊業議會主席胡兆英解釋，由於內地沒有聖誕假，加上今年聖誕不在周末日，去年則剛好在周末，吸引不少內地客趁機來港感受氣氛，故今年內地客大減，而外國遊客也有萎縮。

胡兆英又指出，今年有多間新酒店落成，提供數千間新房，但房價只因應通脹僅升半成，故今年不會再有「天價客房」重臨。他指，去年聖誕前一個月，本港大小酒店房間幾乎爆滿，但今年的聖誕鐘聲已經不遠，訂房仍然一般，相信去年「炒房」情景難再出現。

根據政府統計處最新的零售業數據，10月本港總銷貨價值按年上升4%至356億元，升幅是金融海嘯以來最差，其中，珠寶首飾仍然爲「重災區」，單月銷售額按年縮水3%，在所有消費類別中墊底。麥瑞瓊對此大感驚訝，不過她也一語道破箇中原因，就是去年10月有五個周末，加上去年政府大派6000元，刺激去年黃金周銷售暢旺，基數較大。她預料11月及12月情況會有好轉，升幅可達6%至8%，但升幅亦不及去年。

麥瑞瓊指出，零售市場自今年第二季已開始放緩，相信情況會持續至明年中：「（天文台）原本說今年天氣會較冷，但至今都不凍，對百貨公司生意有較大影響，令不少服裝店亦要提前減價促銷。」她又相信，若然這個冬天不夠冷，會影響市民在聖誕購物等消費氣氛，故對今年剩下兩個月的零售市場不感樂觀。

她又指出，由於全球經濟放緩，加上今年上半年零售增長基數較大，估計明年上半年的零售市場仍較遜色，至明年中才逐漸回升。