

暴亂遺禍 銅鑼灣崇光半年銷售挫34%

上市16年首次不派末期息 利福：「對前景感悲觀」

修例風波打擊本港零售市道，再加上疫情擴散全球，利福國際（01212）旗下銅鑼灣崇光去年下半年同店銷售急跌近34%。集團決定不派末期息，是自2004年上市以來首次。一向對本港零售業樂觀的利福，管理層首次承認，對零售市道前景感到悲觀。利福昨日股價跌逾半成。

暴亂衝擊

大公報記者 李潔儀

利福公布2019年全年業績，股東應佔溢利為18.91億港元，按年上升11.9%，撇除金融投資組合的公平值變動，經營溢利則為16.32億元，同比下跌18.2%，單是下半年度的經營溢利只有6.4億元，較上半年大減35.1%。

鑒於經營環境轉差及前景不明朗，董事會建議不派發末期息，是上市16年來首次，集團認為是審慎負責之舉，以保留現金維持長遠財務實力。

去年下半年本地修例風波對經濟造成的破壞，導致消費者情緒急轉直下，利福的銷售額加速下跌，由上半年下跌2.4%，擴大至全年跌幅達19.3%至94.46億元，主要由於自營銷售額減少約22.4%，銷售後訂單及特許專櫃銷售產生的佣金收入，亦錄得17.9%跌幅。

其中，銅鑼灣崇光（Sogo）旗艦店的銷售收入，由上半年下降4.8%，到下半年進一步減少33.8%，全年計按年跌19.4%。單是下半年，附近的示威活動及其他社會事件迫使業務經常中斷，店舖的營業時間需要縮短或完全關閉，合共影響約60個營業日。

尖沙咀店年銷售跌18.8%

尖沙咀崇光亦是重災區，同店銷售由上半年增長9.5%，下半年惡化至倒跌46%，全年計下跌18.8%，是自2015年以來首次出現銷售轉升為跌。

執行董事劉今蟾表示，面對前景不明朗，加上疫情及潛在的社會風波可能延續，或將進一步損害本地的營商環境及消費意欲，管理層首次對來年香港零售市場的前景感到悲觀。

崇光同店銷售表現

銅鑼灣崇光	2019年	尖沙咀崇光
-4.8%	上半年	+9.5%
-33.8%	下半年	-46.0%
-19.4%	全年	-18.8%

大公報製表



▲暴亂期間，崇光的營業時間需要縮短或完全關閉

資料圖片

劉今蟾提到，將繼續定期檢討業務策略規劃，並重新審視組織架構，為可能出現的特殊情況作好準備。

至於集團旗下啟德項目，雖然近期爆發的疫情延誤相關物流安排，但管理層指出，該項目的建築工程進度令人滿意，兩幢商業大廈的建設工程將於2022年竣工。

利福股價曾跌至一年低位

利福昨日股價跟隨大市向下，尾市急挫7%，跌至6.74元逾一年低位喘定，收市跌幅略為收窄，跌5.5%至6.85元。



零售業有排捱 調整策略迎復甦

新聞分析
李潔儀

持續逾半年的修例風波，導致訪港旅客人數大減，零售業首當其衝，從經營崇光百貨（Sogo）的利福國際（01212）業績便可見一斑，當中還未計及今年初新冠肺炎疫情爆發所造成的影響，可以肯定的是，零售業的生意更趨惡劣。

黑暴事件加上疫情，零售業雪上加霜，要渡過這次的寒冬似乎困難重重。畢竟香港的消費市場較細，某程度很依賴訪港旅客的消費貢獻。不過，面對新冠肺炎疫情的威脅，令訪港旅遊業幾近停頓。

目前，難以預計疫情何時完結，零售業難免要捱上好一段日子，減薪、裁員甚至結業，是沒有辦法下的出路，業

界應趁機調整策略，好讓市道復甦時可隨即重新上路。

政府統計處資料顯示，1月份整體訪港旅客按年跌52.7%，跌至只有約320萬人次。最新的《財政預算案》宣布向旅發局增撥近8億元的資源，其中2.88億用於支援旅遊業界，協助業界盡快恢復客源。

要知道內地旅客佔訪港旅客總人數超過八成，早年市民發起打擊水貨客行動，連帶訪港自由行旅客也遇到不禮貌的對待，什麼「待客之道」也拋諸腦後。

作為本港四大經濟支柱之一的旅遊業，講求的是以禮待客，倘若缺乏這項元素，再多的旅遊景點也難以吸引旅客，再多的支援也是白費。

戶戶送外賣訂單增60%

【大公報訊】記者李潔儀報道：在新冠肺炎疫情持續下，消費者減少外出帶動外賣生意。外賣平台Deliveroo（戶戶送）香港總經理羅家聰表示，近期訂單及新客數量較3個月前增長50%至60%。

羅家聰提到，雖然受惠不少打工仔「Work from home」（在家上班），令午市外賣率提升，但由於午市單價一般較晚市為低，因此整體單價稍有下降。

疫情重挫本港零售及餐飲業，羅家聰表示，以往餐飲業每月平均結業率約1.5%，惟近月已急升至5%。他續說，全港2萬間食肆中，估計有1000間已結業，預期結業潮陸續有來。

康城商場招租陷「苦戰」

【大公報訊】記者林志光報道：全球爆發的新冠肺炎疫情重創本港消費市場，港鐵（00066）雖決意盡快啟用將軍澳日出康城商場The LOHAS康城，但亦因疫情被延遲商場招租活動，且有個別洽租商戶更暫停洽租。

The LOHAS樓面約48萬方呎，港鐵去年開始招租，預計今年初完成招租，並於今年底全面開幕。不過，港鐵物業總監鄧智輝昨表示，突如其來的疫情，對本港旅遊及消費市道打擊至深，原計劃在下半年底開幕的康城，其招租活動在過去個多月間陷於「苦戰」，個別商戶更推遲洽租事宜。公司在考慮現時市況及疫情未明朗，加上冀能獲得合理回報下，惟有延遲商場招租，令現時商場出租率未能達標。

儘管如此，他強調，商場首期已預租的逾50%樓面，未有商戶要求取消租約，公司亦為回應日出康城住戶多年的訴求，已出租的商舖，會盡早於下半年



▲鄧智輝坦言，將軍澳日出康城商場The LOHAS會盡早於下半年起分階段開張

大公報記者林志光攝起分階段開張，其中超市、餐飲及娛樂等商戶，相信會率先開業，以服務區內居民。至於何時再積極進行招租，要視乎未來疫情發展及市況而定。

另公司早前為與旗下商場中小型商戶共同抗疫，已推出兩個月的寬減租金措施。現繼續視乎疫情變化，有需要時必定會再有新一輪紓緩方案。

人心惶惶 經濟學者劈價380萬賣貝沙灣

【大公報訊】記者林惠芳報道：新冠肺炎疫情對全球經濟的影響開始浮現，除石油減價戰、環球爆股災外，樓市亦被看淡。消息指，著名經濟學者許成鋼以「海嘯價」購入的薄扶林貝沙灣3房戶，剛劈價380萬元賣出；鯽魚涌太古城有收租客以「2房價」1100萬元拋售3房戶，低估值15%。

全球經濟陰霾加深，對市場較敏感的名人及投資者，積極劈價減持物業。消息指，貝沙灣6期6座低層A室，實用面積1126方呎，屬3房套戶型，連1個車位，原業主於去年12月以3680萬元放盤，共減價380萬元終以3300萬元連車位易手，實用呎價29307元。據土地註冊處資料，原業主與著名經濟學家許成鋼（右圖圖）及其妻郭迪同名，料為同一人。夫婦於2009年4月以海嘯價1380萬元購入，雖然劈價賣樓，但帳面仍賺1920萬或1.4倍。

太古城三房低估值14%沽

股災下人心惶惶，港島東藍籌太

古城有收租客劈價出貨。中原資深區域營業董事趙鴻運透露，太古城元宮閣極低層D室，實用面積702方呎，屬3房間隔。原業主2001年入市自住，直至4年前將單位出租，去年5月趁市旺以1498萬元放售，後因修例風波及新冠肺炎疫情減價，昨天減至1100萬元成交易手，實呎15670元。據銀行網上估價資料，此單位估值1290萬元，成交價比估值平14.7%；同類極低層戶去年11月造價1212萬元，是次低出112萬或9.2%，甚至比近期成交的2房戶造價還要低。

環球股災下，有買家縮沙擱置入市。消息指出，健威花園C座高層01室，實用面積446方呎，2房間隔，望全海景，買賣雙方協議以840萬元成交，並約定昨日傍晚簽署合約，惟準買家見股市插水，憂慮樓價受影響，遂臨時縮沙放棄交易，業主現以868萬元重新放售，意向呎價19462元。

數年前以高價開賣的新盤，陸續有投資者蝕讓。代理透露，筲箕灣香

島3座高層A室，實用面積1175方呎，投資者叫價2900萬元，剛劈至2780萬元連車位易手，實呎23660元。原業主於2016年10月以2769.2544萬元連車位一手購入，當年選用首3年免供付款辦法，持貨3年多，帳面只升約10萬元，惟扣除免費料蝕約130萬元。

藝人吳家樂1060萬購黃埔

樓價回落吸引藝人吳家樂伺機執平貨。據土地註冊處資料，紅磡黃埔花園3期6座中層A室，實用面積681方呎，上月以1060萬元易手，實呎15565元，買家為藝人吳家樂，今次入市是「樓換樓」。該單位銀行網上估價1119萬元，造價低出5%，而同座低層A室，去年8月成交價1206萬元，吳今次購入的單位樓層較高，反而便宜12%。



會地：跌市未波及樓盤銷情

【大公報訊】記者梁穎賢報道：環球股災無礙新盤表現。一手焦點會德豐地產將軍澳日出康城OCEAN MARINI，收票反應理想，市傳兩日累收1500票，相對已推出的202伙超額認購6.4倍，發展商研日內再加推，可望周末展開首輪銷售。

會地常務董事黃光耀稱，OCEAN MARINI於剛過去周日開始收票，單日收逾千票，遂同日加推101伙，折實平均呎價15238元，與首批折實平均14688約有3%差幅，純粹反映樓層及景觀的分別，屬原價加推。市場反應持續理想，不排除日內再加推，最快今日上載銷售安排，預料周六進行首輪銷售，照舊分大手及散戶兩組揀樓。

項目已推出兩張價單共202伙 佔

總伙數40%，折實平均呎價14976元，折實市值16億元。同系姊妹盤9A期MARINI、9B期GRAND MARINI銷情大躍進，近周售出約25伙，平均成交呎價1.64萬元，呎價與OCEAN MARINI有10%差距，意味OCEAN MARINI極具加價空間。至於本港股市狂瀉，黃光耀認為主要受外圍因素影響，跌市預料對樓市影響不大，並不擔心樓盤銷情遭波及，市民對本港住屋仍有需求。

新盤續有撻訂。新地（00016）元朗錦田PARK YOHO Milano的35B座1樓B室，實用面積602方呎，買家原於2018年8月以934.33萬元購入，其後亦有簽署正式買賣合約，惟日前取消交易，預料損失10%訂金涉款逾93萬元。

最新二手樓低價成交				
單位	實用面積	成交價	實用呎價	備註
薄扶林貝沙灣6期6座低層A室	1126方呎	3300萬元	29307元	著名經濟學家許成鋼及有關人士降價380萬元賣出
鯽魚涌太古城元宮閣極低層D室	702方呎	1100萬元	15670元	收租客賣出，造價比估值低14.7%
紅磡黃埔花園3期6座中層A室	681方呎	1060萬元	15565元	比樓下低2層單位去年造價便宜12%
天水圍嘉湖山莊麗湖居7座中層G室	547方呎	550萬元	10054元	收租客低估值6%沽出
青衣瀝源灣9座低層A室	778方呎	1368萬元	17584元	造價重返2017年11月水平
大埔太和中心1座低層D室	294方呎	396萬元	13469元	屋苑2017年3月後首次跌穿400萬元

大公報記者林惠芳製表



▲鯽魚涌太古城有3房戶僅以1100萬元易手，低估值約15%