樓價連跌四周 中原：調整未完

【大公報訊】新冠肺炎疫情無降溫，樓市續尋底。反映本港樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)，最新報175.43點，按周跌0.04%，連續4周於175點窄幅徘徊。中原稱，政府推出第二輪防疫基金，惠及樓市，料下月樓市有支持。

新界西創57周新低

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL連續4周於175點窄幅橫行，走勢好淡爭持，相信樓市下調未完成，CCL目標下試170點未有改變。他續說，政府昨宣布第二輪防疫抗疫基金，可望支持樓市，惟數據將於5月上旬公布的CCL才開始反映。

中原城市領先指數CCL最新報175.43點，按周跌0.04%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報178.04點，按周跌0.14%；CCL（中小型單位）報175.84點，按周跌0.16%，CCL、CCL Mass及CCL（中小型單位）齊跌2周，分別累跌0.07%、0.25%及0.21%。CCL（大型單位）報173.35點，按周升0.63%。

分區方面，新界西CCL Mass報156.82點，創57周新低；港島CCL Mass報184.04點，按周跌0.70%；新界東CCL Mass報189.29點，按周跌0.21%；九龍CCL Mass報175.56點，按周升2.11%，升幅46周以來最大。

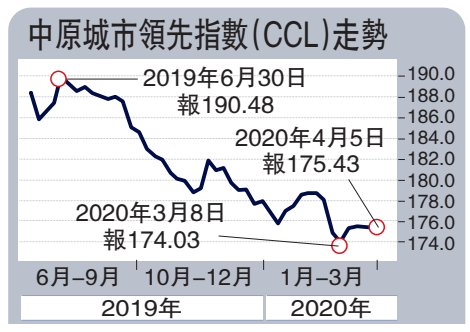
麥花臣匯劈價18%沽

另外，疫情持續，樓市也掀第二浪蝕讓潮。旺角麥花臣匯4月首宗二手成交即「見血」，一名投資者大幅劈價18%售出470方呎單位，持貨4年帳面蝕逾154萬元，連雜費料蝕約200萬元。

旺角麥花臣匯繼上月錄得1房戶連使費蝕百萬賣出後，本月首宗成交同樣損手，且愈蝕愈深。利嘉閣高級區域董事陳震宇稱，該屋苑1B座高層H室1房戶，實用470方呎，減價18%以800萬元易手，實呎17021元。

據悉，原業主2015年6月以954.3萬元購入，帳面貶值154.3萬元，連使費料損手約200萬元。

入伙3年的土瓜灣傲形同樣錄投資者蝕讓。消息稱，該廈高層A室1房戶，實用246方呎，享海景，減價約10%剛以505萬元沽出，實呎20528元，原業主於2017年3月購入收租，帳面貶值3.9%，連使費料損失超過45萬元。



◀旺角麥花臣匯本月首宗二手成交即蝕讓

訪港客暴跌 港人留家避疫

周大福銷售瀉65% 歷季最差

新冠肺炎疫情橫掃全球，周大福（01929）上季錄得歷來最差的同店銷售表現，香港及澳門同店銷售大跌65%，期內已關閉香港4間店舖，集團仍在考量黃金借貸未變現虧損造成的影響。分析師直言，即使疫情好轉，奢侈品股仍要捱上一段時間，股價反彈亦未宜吸納。周大福受惠政府的抗疫政策，股價昨日高見5.94元，收市報5.91元，升7.3%。

經營慘淡

大公報記者 李潔儀

今年首3個月，周大福同店銷售增長備受疫情及宏觀經濟環境影響，期內，香港及澳門同店銷售大跌65%，內地亦銳減50%。集團主席鄭家純在公告指出，根據近期管理帳目及目前掌握的資料，截至今年2月底止11個月，周大福未經審核營業額按年下跌11%至13%，主要經營溢利跌幅介乎7%至9%。

奢侈品股短期難反彈

勤豐證券資產管理董事總經理連敬涵直言，面對訪港旅客減少，在全球倡議大家「stay home（留在家中）」的情況下，珠寶店形同「有店無客」，根本沒有生意可言，周大福上季表現早已是意料中事。連敬涵認為，隨着往後的疫情好轉，相信民生消費股、體育用品股有望先行反彈，惟奢侈品股較難於短期內收復失地，即使出現反彈，相信只屬短期炒作，不建議吸納奢侈品股。

儘管上季同店銷售急挫，惟在產品平均售價方面，不論是珠寶鑲嵌首飾或是黃金產品，內地、香港及澳門均有所上升。其中，內地的珠寶鑲嵌首飾同店平均售價為6300元，升3.3%，黃金產品平均售價升6.4%至5000元。香港及澳門方面，珠寶鑲嵌首飾同店平均售價錄得1.19萬元，升3.5%，黃金產品平均售價升10.1%，達9800元。

存貨結餘按年高出15%

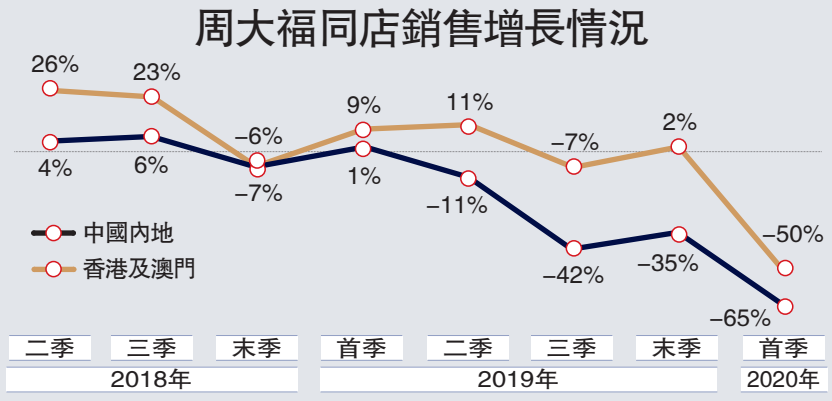
另外，周大福的存貨結餘較去年3月底止水平高出約15%，集團預期短期內存貨量將維持在高於正常的水平。截至今年3月底止，周大福持有未償還黃金借貸，按重量計按年增加約15%，按金額計算則增加40%。

鄭家純指出，集團仍在考量黃金借貸未變現虧損造成的影響，惟強調有關未變現虧損屬於非現金性質，應不會對周大福的現金流量造成任何重大影響。

截至今年3月底止，集團共有3850個零售點，上季關閉4個位於香港的周大福珠寶零售點，另在內地淨增加65個零售點。

政府日前宣布第二輪防疫抗疫基金，當中包括政府為僱主提供僱員工資50%工資補貼。周大福勢受惠相關政策，刺激該股昨日高見5.94元，收市報5.91元，升7.3%。

◀周大福受疫情影響，上季銷售慘淡



資料來源：周大福業績報告

周大福上季經營數據

分項	中國內地	香港及澳門
零售值	–41%	–65%
同店銷售	–50%	–65%
・珠寶鑲嵌首飾	–50%	–64%
・黃金產品	–54%	–67%
同店銷量	–51%	–66%

備註：截至2020年1月至3月

大公報製表

政府向各行業送暖 零售股全線升

【大公報訊】特區政府推出第二輪抗疫基金，規模超過1300億元；新一輪紓困措施為本地消費零售行業「送暖」，本地餐飲、服裝、鐘表、基本用品零售股昨日通通有得升；餐飲股翠華控股（01314）股價升9.3%，報0.35元；即將恢復晚市堂食服務的大家樂（00341）股價升6.1%，報15.96元。鐘表股東方表行（00398）股價升10.8%，報1.64元；服裝零售股佐丹奴（00709）股價有10%進帳，報1.54元；基本用品零售股CEC國際（00759）股價升6.7%，報0.63元。

恒指昨反覆升329點

對於零售消費股炒起，光大新鴻基財富管理策略師溫傑稱，政府補貼企業支付部分工資，雖可紓緩僱主的經營壓力，但對業務並無實質幫助。零售消費股飆高，一方面是借消息炒上，同時間與股價低殘有關。

實德金融策略研究部首席分析師郭啟倫同樣稱，零售消費股昨日升勢過急。今次紓困措施並無為企業帶來額外生意，市場明顯過於樂觀。

郭啟倫又稱，在零售消費股中，以經營「759」品牌的CEC國際可以看高一線，因為不管本地經濟狀況如何，該公司銷售的都是居民基本需要商品。溫傑則推薦大家樂，按技術分析，股價上望16.8元至17元。

整體大市表現方面，港股在復活節前送大禮，恒指昨日反覆升329點，報24300點；國指升129點，報9811點。展望後市，溫傑表示，港股再向上的阻力位為24600點，即3月中旬下跌裂口底部；一旦升穿，恒指可挑戰該裂口的頂部，即25100點。

他相信，大市升抵25100點後，進一步上升空間有限。郭啟倫則稱，大市在假期後會震盪回軟，或試23800點，而中線有機會試阻力位24900點。

本地消費零售股顯著上揚

股份	收報	變幅
餐飲股		
翠華控股（01314）	0.35	+9.3%
太興集團（06811）	1.30	+9.2%
大家樂（00341）	15.96	+6.1%
鐘表股		
東方表行（00398）	1.64	+10.8%
周大福（01929）	5.91	+7.2%
周生生（00116）	7.73	+4.8%
基本品零售股		
優品360（02360）	1.93	+7.2%
CEC國際（00759）	0.63	+6.7%
利亞零售（00831）	3.78	+3.5%
服裝零售股		
佐丹奴（00709）	1.54	+10.0%
堡獅龍（00592）	0.13	+8.3%
港大零售（01255）	3.15	+5.0%

大公報製表

迅銷料今年度盈利倒退40%

【大公報訊】記者李潔儀報道：UNIQLO母企迅銷（06288）昨公布，上半年度（2019年9月至2020年2月）少賺11.9%，集團決定向下修訂2020財年(2019年9月至2020年8月)的業績預測，料只賺1000億日圓（約71.2億港元），即同比倒退38.5%。

迅銷董事長、總裁兼行政總裁柳井正在業績公告中提到，今次修訂業績預測，是以當前3月的業績表現為基礎，假設4月和5月將繼續受疫情影響，錄得收益大幅下降，而6月開始能逐漸回歸正常業務活動後計算所得。

集團預計，截至2020年8月底止財年，收益總額為2.09萬億日圓（約1500億日圓），即按年下降8.8%，經營溢利減少43.7%至1450億日圓（約103億港元）。

I.T預估勁蝕3億

I.T（00999）昨發盈警，預視全年業績「見紅」勁蝕3億元。該公司上半財年淨虧損7120萬元。換言之，截至今年2月底止下半財年，虧損最少2.3億元。I.T解釋，業務虧損受4項因素影響，包括去年修例風波、新冠肺炎疫情、旅客減少及消費意欲下跌，以及中美貿易戰問題。集團表示，仔細審視每筆開支，以集中提升生產力及節約成本，同時調整購買及庫存水平，亦重新分配工作計劃，以提升流動資金水平。

包浩斯上季銷售跌40%

包浩斯(00483)昨公布，今年首三個整體同店銷售跌40%，其中，港澳地區同店銷售跌39%，內地同店銷售跌38%。截至3月底止，集團自營店數為102間，較去年同期減少94間。

樓市淡靜 買家印花稅僅6400萬插70%

【大公報訊】新冠肺炎疫情嚴重影響發展商賣樓計劃之餘，亦令政府的樓市辣招稅總收入連跌5個月，而且連續4個月創新低，上月僅錄約6.8億元。其中上月來自買家印花稅（BSD）的收入及所涉宗數，更是有紀錄以來新低，按月急瀉逾70%，不足6400萬元。

印花稅署最新統計資料顯示，來自額外印花稅（SSD）、BSD、新住宅印花稅（NRSD）及雙倍印花稅（DSD）的辣稅收入，自去年11月開始下跌，去年12月已創自2014年7月有紀錄以來的低位，然跌勢未止，今年首季，每月均再破底，上月僅得約6.81億元，按月再跌約13.4%；同時令首季總收入錄約22.86億元，按季跌約51%，亦是2014年7月以來的紀錄新低。

在上述各項辣稅中，上月BSD的收入是自2014年3月有紀錄以來，首次少於億元水平，僅約6390萬元，較2月的2.35多億元，勁跌約73%；所涉宗數只有42宗，同是有紀錄以來新低，按月減32.2%。

朗濤呎價逾3萬破紀錄

上月的NRSD宗數按月微增2宗，至149宗，但收入僅2.46億元，按月跌約26.4%；DSD按月回升約72%，約3.54億元，涉及宗數為823宗，按月升35.4%。另SSD上月收入約1637萬元，按月升59.2%，所涉宗數升83%，為33宗。

另外，新盤特色戶受追捧，單日沽出三個特色戶，涉近1.9億元。其中市傳鷹君(00041)大埔白石角新盤朗濤呎價高見3.26萬元，破屋苑紀錄。

一手成交紀錄冊顯示，朗濤2座15、16樓複式A室，實用面積2697方呎，連363方呎平台及1064方呎天台，以8792.3萬元成交，呎價3.26萬元，創屋苑呎價新高。新世界(00017)清水灣傲瀧逆市下頻錄大額成交。昨再以6568.3萬元沽出一伙連裝修花園複式戶。單位為D座G1，實用面積2205呎，連568呎私人花園，連室內裝修成交價6568.3萬元，呎價29788元。