

九倉半年減租10億

盈利38億挫25% 海港城收入跌30%



▲吳天海（圖）強調，在目前惡劣的零售環境下，業主能夠幫手，會盡可能去幫，但業主都有限制

香港零售、旅遊受到疫情蹂躪半年，九倉置業（01997）基礎盈利按年大跌25.85%至38.44億元。九倉表示，上半年已為租戶提供10億元租金寬減優惠，而且隨着商戶銷售減少，分成租金下降，「已經等於即時租金減免」。至於進一步的減租優惠，九倉則說：「不能只要求業主單方面拯救地球」。

壓力沉重

大公報記者 趙建強

九倉置業於業績報告表示，新冠肺炎疫情摧毀全球經濟，面對前所未見的疫情爆發，集團亦不能幸免於難，在嚴峻的市場實況下，租賃續約面對沉重壓力，九倉置業主席兼常務董事吳天海拒絕透露減租方案，稱租戶之間的交易有租約保密協議限制，不能透露太多，僅強調「今日新租金，與一年前比較一定跌了，但每個地點不同、面積不同，無標準答案，不能一概而論。」

九倉置業旗下三大零售商場收入均錄得大幅下跌，零售收入按年跌15億元或27%，當中海港城零售收入下跌30%或12億至28億元，時代廣場跌3億元或27%，荷里活廣場則跌約4000萬元或13%，其中海港城出租率更比去年底約97%跌至約90%。

吳天海稱，下半年零售業前景仍難預測，對於疫情發展，目前「只能懷着向好的希望去睇，但如何發展無人知道。」

被問及海港城吉舖大幅增加，吳天海稱，舊租約期滿，新租客遷入前，以及裝修，商舖都會沒營業，這種情況「任何商場任何時候都會有」，雖然近幾個月吉舖數字確比正常多些，但他認為主要是「以前無人會來海港城數吉舖，近期大家敏感了，所以覺得問題大了。」

不能僅業主拯救地球

受到疫情影響，近期零售業面臨困境，吳天海認為，政府已經推出數輪紓緩措施，但社會上仍有很多持份者遇到困難，除了租戶外，業主也有困難，「業主除了收租，還有其他開支，例如支付利息、還銀行債務、出糧、交差餉、地租」，認為「不能只說業主單方面拯救地球」，要各人互相平衡情況。

吳天海強調，在目前如此的零售環境下，業主能夠幫手，會盡可能去幫，但業主都有限制，他以拯溺為例，「救人前要先考慮自己能力，如果你能力不足，會兩個人一齊死」，而乘搭飛機時遇到事故，「氧氣罩會跌落來，但幫旁邊的人戴氧氣罩前，要自己先戴好」，希望租戶明白業主的困難。

吳天海金句摘要

- 租戶之間的交易，有租約保密協議限制，不能透露太多
- 上半年集團租金寬免超過10億元，不是細數
- 今日新零售租金，與一年前比較，一定跌咗，整體來講，今日市況比一年前弱咗好多
- 疫情發展下去只能懷着向好的希望去睇，但如何發展無人知道
- 政府已經推出數輪紓緩措施，社會上仍有很多持份者遇到困難
- 除了租戶，業主也有困難，不能只要求業主單方面拯救地球
- 業主能夠幫手，會盡可能去幫，但業主都有限制，救人前要考虑自己的能力
- 目前營商環境非常不利，但仍覺得香港是好的營商地方，會繼續投資
- 目前經濟環境下，首要不是進攻，而是採取守勢，要開源節流
- 吉舖一直都有，但數字比正常多些，可能以前無人會來海港城數吉舖，所以覺得問題大了
- 公司分拆上市時已定好方向，以收租為主，非發展為主業，目前無計劃發展住宅

大公報整理

九倉主要商場收入

商場	零售收入（變幅）	出租率
海港城	28億元（-30%）	90%
時代廣場	8億元（-27%）	92%
荷里活廣場	2.48億元（-13%）	96%

九倉業績摘要

分項	2020年中期	變幅
收入	67.75億元	-20.28%
營業盈利	49.66億元	-26.12%
基礎盈利	38.44億元	-25.85%
投資物業公允值變動	-73.5億元	盈轉虧
計入投資物業公允值後盈利	-44.54億元	盈轉虧
每股盈利		
一股東應佔	-1.47元	盈轉虧
一基礎	1.27元	-25.73%
每股股息	0.78元	-29.09%

資料來源：九倉置業

大方向收租 無計劃發展住宅

開源節流

【大公報訊】疫情再爆發，中美貿易衝突越演越烈，加上美國威脅制裁香港，吳天海承認近期本港營商環境非常不利。但他強調，集團在香港扎根多年，仍覺得香港是很好的營商地方，未來會繼續在香港投資。展望未來，吳天海強調，在目前的經濟環境下，集團首要不是進攻，而是採取守勢，以平穩目前情形，「目前最重要係開源節流」。

以酒店業為例，雖然實行了如無薪假等措施以嚴控成本，但仍錄得嚴重的營運虧損。吳天海表示，目前香港在嚴厲的出入境管制下，每個月只有數千外地旅客來港，每日僅約數百人，對全港過千家

酒店來說，「平均每間酒店分唔到一個人」，因此集團要發掘更多本地市場。

集團在疫情下，趁機關閉太子酒店進行優化工程。吳天海表示，目前無意將酒店重建做寫字樓，「未來寫字樓供求唔一定好過酒店」，香港寫字樓供應沒有減少，但需求卻在縮減，所以空置率有向上趨勢，預料未來租金有下調壓力，希望不用下調太多租金，以保持住出租率。

對於九倉置業是否有意發展住宅項目，吳天海強調，該公司於2017年分拆上市時，已經定下以收租為主的大方向，並非以物業發展為主業，因此目前並無計劃發展住宅。

恒隆寬免不一刀切

最差時期未過 商戶及集團有排捱

►陳啟宗（圖）認為，隨着中國出口放緩，刺激經濟需要靠國內消費推動，相信恒隆會受惠



恒隆管理層言論

內地

- 內地消費7月大幅反彈，數字令人鼓舞，看好消費前景
- 未來會繼續在內地興建全國最好的商場，擴大奢侈品佔比
- 武漢恒隆廣場受疫情影響，建設有4個月的延遲，會繼續追進度
- 內地商場租金支援6月中全數完結，所有減免上半年已發出
- 中美交惡，內地遊客減少歐美旅遊，且中國需要刺激內需，對內地奢侈品市場有利好

香港

- 因為疫情嚴峻，料7月需要繼續支援商戶
- 自去年10月起針對個別租戶銷售額定寬減措施，但不會一刀切減租，有些疫情下生意反增
- 香港疫情仍然持續，預期未來零售額有相當壓力
- 銅鑼灣、旺角商場比較依賴遊客，跌幅較大，對前景持觀望態度
- 集團收入最差的時候還未過去，仲要捱
- 若繼續有各類防疫措施如限聚令，相信零售業惡化機會很大
- 擁抱熊市仍然言之尚早，如果行家都睇好，樓市就不算熊市，公司仍會繼續物色好機會

大公報整理

本港疫情7月再爆發，恒隆集團（00010）料對未來零售額有相當壓力，但強調不會「一刀切」減租，亦無意寬減底租，會根據每個案例，按照租戶銷售額來決定寬減措施。過去兩日政府禁餐廳堂食，對餐飲業造成甚大影響，恒隆說：「聽日堂食都放寬返啦」，會繼續觀察情況。

共渡難關

大公報記者 趙建強

恒隆集團行政總裁盧韋柏表示，集團去年10月開始，為租戶提供寬減措施，幫助租戶紓困，但疫情不斷變化，而且不同商戶情況不同，他舉例，旗下一些商場為民生商場，影響較細，「好似超級市場生意非常好」，有些商舖反而做多了生意，因此不會「一刀切」減租，如戲院等政府要求關閉的業務，則會「多啲幫手」。

本港餐飲業自新限聚令實施後，生意受到影響，但恒隆沒有回應是否給予幫助，盧韋柏稱，熟食在疫情再爆前恢復得非常好，且7月15日人流比6月為好。過去兩日全日禁止堂食，他說：「聽日（周五）堂食都放寬返啦」，認為疫情每日都在變，所有寬減措施會「每日都睇住」、「每周都會睇數字」，以「與客人長遠關係作

為依歸」，推出紓困措施，幫助商戶渡過難關。

展望未來，盧韋柏認為香港零售情況仍然嚴峻，在疫情持續下，相信商戶和集團的收入，可能「仲有一段時間要捱」，可能收入最差的時候仍未過去。其中比較依賴遊客的銅鑼灣、旺角商場，零售額跌幅比較大，銅鑼灣商場出租率僅92%，低過整體的97%，未來會持觀望態度，「希望唔會越來越差」，認為若疫情可以控制，銷售可以反彈。

續在港物色商機

樓市方面，多次表示會於熊市時入市的恒隆董事長陳啟宗，認為現時稱「擁抱熊市」仍然言之尚早，認為前景「要睇定啲」。他又稱，如果其他行家都睇好後市，則不算熊市，坦言未來會繼續在香港物色好機會。

恒隆首席財務總監何孝昌補充，疫情令本港住宅成交量、成交額下跌，加上限聚令對睇樓人數、意欲也有影響，雖然目前難料疫情如何發展，但相信香港對住屋需求仍然很強，料樓價不會有大改變，未來會繼續窄幅上落。他又提到，旗下浪澄灣最後一個單位於5月賣出，將於下半年入數。

另外，恒隆表示有意出售非核心物業，何孝昌稱不會賤價出售，在適當時候，遇到合理價錢會考慮。

恒隆系業績摘要

分項	恒隆地產	恒隆集團
總收入	41.84億元（不變）	44.57億元（-1%）
物業租賃收入	41.84億元（不變）	44.57億元（-1%）
總營業溢利	30.41億元（-5%）	32.39億元（-6%）
-物業租賃	30.45億元（-5%）	32.43億元（-6%）
-物業銷售	-400萬元（去年零）	-400萬元（去年零）
股東應佔基本純利	19.89億元（-11%）	13.36億元（-43%）
-物業租賃	19.93億元（-11%）	13.38億元（-8%）
-物業銷售	-400萬元（去年零）	-200萬元（去年零）
股東應佔淨虧損	-25.37億元（盈轉虧）	-15.95億元（盈轉虧）
每股中期股息	0.17元（不變）	0.19元（不變）

資料來源：恒隆系

內地商場生意好到「飛起」

消費強勁

【大公報訊】內地疫情受控，恒隆集團董事長陳啟宗稱，自7月開始，內地商場「生意好到飛起」，相信消費會繼續強勁，對內地零售市道前景非常有信心。他更認為，中美關係轉差，有利內地奢侈品市場，「美國要班馬仔一齊砌（打擊）中國，中國人去歐、美會被歧視，出去的人越來越少，會留係國內消費。」

陳啟宗認為，現時內地購買奢侈品的價格，已經與外國相差不遠，「以前係外國買便宜好多，但現在價錢差不多，唔需要去外國買」，而隨着中國出口放緩，刺激經濟需要靠國內消費推動，相信恒隆會受惠。

行政總裁盧韋柏亦補充，內地零售的所有減免已於上半年全數發出，6月中已經完結，現時已經回復正常，他又稱，未來會繼續在內地尋找投資機會，並繼續以「全市最頂級商場」為目標去營運。

至於武漢恒隆廣場興建進度，執行董事陳文博表示，建設受到疫情影響，約有4個月的延遲，集團現正追趕進度，而招租雖然亦受到一些影響，但

公司對前景仍有信心，強調目前招租已超過50%，杭州項目亦維持2024年開幕目標。

寫字樓方面，盧韋柏稱，集團於內地研究新招租模式，如昆明寫字樓為租戶提供裝修，雖然租金較高，但吸引一些沒有能力付大筆裝修費用的租戶承租，集團也在無錫寫字樓開展了自己品牌的co-working（共享空間），目前租賃理想。他強調，集團於內地沒有提供寫字樓租金寬減，雖然整體市場空置率較高，但目前公司出租率理想，相信有一定競爭力。



▲自7月開始，內地商場生意好到飛起，相信消費會繼續強勁