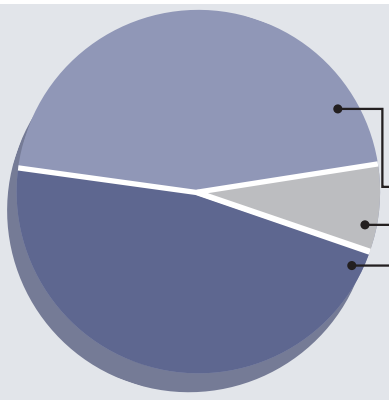
中期蝕26億 派息27仙按年持平

希慎料下半年市道受壓 續向商户減租

◀左起：希慎興業首席營運總監呂幹威、主席利蘊蓮、首席財務總監賀樹人。而希慎股價不跌反升逾3%

希慎各業務營業額分布



業務	營業額(港元)	按年變動	佔比
商舖	9.00億	–10.1%	佔45%
住宅	1.54億	–1.3%	佔8%
寫字樓	9.27億	–0.2%	佔47%

大公報製圖

希慎上半年業績摘要

分項	金額（港元）	按年變動
營業額	19.81億	–5.0%
投資收入	1.52億	+204%
基本溢利	13.46億	–3.4%
股東應佔虧損	26.26億	盈轉虧
每股基本虧損	2.52元	盈轉虧
每股中期息	27仙	不變

大公報製表

希慎管理層言論重點

1）疫情影響？

疫情令辦公室的營運方式有變，但辦公室仍有實際價值

2）下半年市況？

壓力仍會持續，期望疫情紓緩令市場反彈

3）減租？

集團一直與租戶密切接觸，今年上半年對租戶的支援措施與去年下半年相若

4）減派息？

不對未來派息作預測，具體視乎業績而定

5）趁市弱收購？

一直有留意收購機會

大公報製表

早前發盈警預示「見紅」的希慎興業（00014），受投資物業公平值虧損影響，上半年業績勁蝕26.26億港元，經常性基本溢利跌3.4%至13.46億元，不過中期息維持每股27仙。管理層表示，已為租戶提供包括減租的支援措施，上半年零售新租戶及續租均錄得微跌，預期下半年零售市道的壓力持續。

零售寒冬

大公報記者 李潔儀

希慎公布，截至6月底止上半年營業額為19.81億元，按年下跌5%。其中，來自寫字樓業務收入貢獻9.27億元，按年微跌0.2%，商舖營業額跌10.1%至9億元。

寫字樓新租及續租有增長

希慎主席利蘊蓮表示，經歷去年逾半年的社會事件後，又遇上前所未見的嚴重疫情，令經營環境充滿挑戰。她提到，上半年香港整體寫字樓面積的淨吸納出現負140萬方呎，雖然疫情令寫字樓的營運方式有變，希慎寫字樓業務組合的出租率由去年底的98%，微跌至上半年約96%，但寫字樓仍有實際價值。

另外，希慎首席財務總監賀樹人表示，今年上半年零售續租錄得微跌，寫字樓新租及續租則有增長。

早前，零售管理協會呼籲業主援助租戶提供租金寬減，希慎首席營運總監呂幹威稱，一直與租戶保持緊密接觸，提供減租及市場推廣活動的支援措施，上半年的支援措施與去年下半年相若。

對於接連有國際品牌撤離，呂幹威認為，租戶對市場看法不同，有因業務收縮而離開，亦有新租戶進場，現階段亦有不少願意嘗試的新租客。

利蘊蓮認為，下半年零售市道的壓力持續，最重要視乎疫情的發展，又指今年5、6月疫情稍見緩和，市場有所反彈，預期疫情後的市道會有強勁反彈。

雖然希慎上半年業績錄得虧損，但仍然維持中期派息。對於未來的派息安排，利蘊蓮回應指，不對未來派息作預測，具體會視乎業績表現而定。

花旗唱好 上望37.4元

花旗發表研究報告認為，希慎上半年業績表現符合預期，其中，受租務季節性因素影響，集團以往上半年表現均較高。該行決定維持對希慎「買入」評級，目標價37.4元，即較昨日收市價有63%的潛在升幅。

希慎昨午派成績表後，股價抽升逾3%，高見23.25元，收市升幅略為收窄至2%，報22.95元。

希慎APP錄逾四萬宗交易

數碼平台

【大公報訊】記者李潔儀報道：面對疲弱的經營環境，除了為租戶提供租金寬減外，希慎興業（00014）亦加強零售業務的數碼化發展，包括整合手機應用程式，吸引顧客消費，成功完成超過4萬宗交易。

希慎首席營運總監呂幹威表示，集團在5月份推出「Power Up」活動以刺激消費，當中結合科技力量、營銷專長和緊密的租戶關係，建立一個綜合數碼平台，集合招募顧客、電子支付及電子換領功能於一身。

呂幹威提到，利用實時數據分析，再調整相關活動，亦應用商業科技及客戶關係管理系統。他續說，將繼續改進硬件和軟件配置，為結構性轉變正加快步伐的環境下作好準備。

中環空置率升至5.6% 仲量聯行：新租客棄選

各取所需

【大公報訊】本港以至環球經濟疲憊不振，傳統核心商業區的中環不再是首選。仲量聯行最新發表的《香港地產市場觀察》指出，6月份商廈新租客，達95%棄選中環；而中環的空置率亦已由5月份的5%，升至5.6%。

去年6月份當中環租金仍處高位徘徊時，選租不落戶中環的新租客比例雖有73.7%，但現時商廈租金已較年前回落逾兩成，新租客棄租中環的比例卻升至95%。該份報告認為，此是在經濟疲弱下，租客傾向以節省租金支出為本，大部分租客都在中環以外的地區物色辦公室，例如服務式辦公室供應商IWG，據悉已承租銅鑼灣希慎廣場兩層樓面，合共3.29萬方呎樓面，該樓面是早前由WeWork退回。另據知Swarovski也承租觀塘One Bay East花旗大廈。

中環甲廈需求減少，令其於6月份錄得13.65萬方呎負吸納量，按月上升18.1%，空置率亦由5月份的5%，升至6月份的5.6%。區內的招頂租樓面也上升至逾46萬方呎，佔整體寫字樓市場的招頂租樓面約35%。至於整體甲級寫字樓空置率，亦由5月份的7.4%，微升至7.6%，其中以供應較充足的東九龍區，空置率最高，達13.8%，其次是尖沙咀，為7.5%。

商舖市場方面，該報告指出，雖然有多家國際品牌包括Topshop、GAP及Adidas等計劃關閉其中環旗艦店，但針對本地消費市場的零售商仍有意擴張，如Outback Steakhouse，便據悉已承租中環娛樂行一樓約3000方呎樓面，月租約30萬元。疫情未受控，投資者看淡經濟前景，劈價蝕賣商場劏舖，尖沙咀首都廣場一個納米舖僅以28萬元轉手，原業主7年慘蝕260萬元，蝕幅達九成。

▲經濟疲弱之下，租客傾向以節省租金支出為本，故此多不租用中環

據土地註冊處資料顯示，首都廣場3樓一個雙號舖，面積約64方呎，以28萬元轉售，呎價4375元。

消息指出，原業主於2013年以288萬元購入，早前叫價60萬元，並以10萬元高佣促銷，惟市場仍乏人問津，最終減至28萬元售出，持貨7年賬面蝕260萬元或90%。

商户與業主唇亡齒寒

新聞分析 李潔儀

經歷8個月，新冠肺炎疫情仍然困擾全球，香港上半年的商用物業租賃市場，亦錄得自2008年金融風暴以來最大的調整，整體甲級寫字樓的吸納量為負142萬方呎，是有紀錄以來最高的負吸納量，空置率更升至7.6%，創自2009年9月以來的新高。

疫症當前，有沒有人可以幸免於難？答案是：沒有，就連銅鑼灣「大地主」希慎興業（00014）也難置身度外，在負吸納量的前提下，加上受市場風險增加影響，投資物業公平值虧損超過40億元，拖累公司上半年業績虧損。

去年中的修例風波，本已傷及香港零售業的元氣，今年初爆發疫情，屋漏偏逢連夜雨。因此，希慎的商舖業務，上半年營業額跌一成，是意料中事。

業主與租戶的關係往往是相輔相成的，租戶有生意，業主固定租金「有着落」、分成便可提高。如今，零售市道疲弱，無生意又何來租金收入，最終唇亡齒寒是必然現象。

零售業界及相關協會不時作出呼籲，希望業主與租客減租免租以共渡時艱。事實上，零售市道陷入前所未有的困局，單純靠業主減租或免租，根本無可能力挽狂瀾。

減租免租並非「靈丹妙藥」，最多只能「吊命」，畢竟疫情一日未結束、消費信心一日未恢復，零售業最終只會返魂乏術。

內地客損手800萬 悅堤複式2150萬沽

爲求甩貨

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手特色戶身價插水，連錄2宗劈價成交，其中愉景灣悅堤複式戶僅以2150萬元易手，內地業主損手逾800萬元離場；東涌影岸．紅複式戶則以低市價兩成賣出，原業主亦是內地客。

◀東涌影岸．紅頂層複式戶享全機場海景，以二千一百萬元易手。圖為客廳一隅

影岸·紅頂層複式2100萬易手

代理透露，愉景灣悅堤L18座中層複式戶，實用1714方呎，設50呎花園及50呎前庭，叫價2400萬元，剛減至2150萬元易手，實呎12544元。原業主於5年前以2970.5萬元購入，賬面貶值820.5萬元或28%，即使當年獲發展商提供印花稅補貼，連雜費料仍損手約840萬元。

代理透露，原業主為內地客，已取得香港身份證，購入上址作度假用途，因大部分時間居於大灣區，加上疫情下極少來港，於是沽售。上址當年是示範單位連傢具出售，樓價較貴，蝕讓金額相對較大。

東涌亦錄特色戶劈價成交。美聯物業高級分區營業經理吳惠斌透露，影岸．紅B座頂層一個複式戶，實用1408方呎，有內置樓梯上天台，享全機場海景，屬同區罕有優質貨。原業主為內地客，因資不抵債，債權人取得香港法庭頒布令放售物業，以2180萬低市價放盤，減至2100萬元成交，實呎14915元，比銀行估值2500萬至2800萬元低約16%至25%。

第一城河景戶一年跌價215萬

海景大單位樓價跌勢擴大。中原地產高級分行經理周德龍指出，紅磡海逸豪園12A座低層D室，實用1125方呎，望避風塘海景，以2130萬元成交，實呎18933元，同座中層同室去年6月造價2622萬元，是次低層更臨海，樓價卻便宜492萬或19%。

沙田第一城樓王亦難幸免。美聯物業助理聯席董事黃錦瀚表示，沙田第一城13座中層A室，實用819方呎，屬3房1套加工人套間隔，外望城門河美景，屬屋苑優質戶型。原業主計劃移民，早前以1200萬元低市價放售，最終累減65萬元才獲買家以1135萬元承接，實呎13858元。值得留意，該單位對上4層的A室，面積一樣，亦望河景，去年8月曾以屋苑新高價1350萬元易手，意味同類貨比1年前跌價215萬元或16%。

帝御．金灣首宗撻訂 没收20萬

意料之內

【大公報訊】香港小輪（00050）夥帝國合作發展、恒地（00012）負責銷售的屯門青山灣帝御．金灣錄得首宗撻訂，買家10日輸20萬元。帝御．金灣熱銷，兩輪共推出370伙悉數搶清，發展商有意日內加推部署第三輪推售之際，項目錄得首宗撻訂。

成交紀錄冊顯示，帝御．金灣3座7樓8室，實用面積290方呎，1房間隔，原於8月1日以396.39萬元售出，呎價13669元，惟買家未有簽實正式買賣合約，損失5%訂金，涉款近19.82萬元。

另外，新地（00016）屯門御海灣上載銷售安排，共推出53伙，實用面積254方呎至514方呎，其中40伙來自多張價單，折實價460餘萬至988餘萬元，折實呎價15652至19224元，折實平均呎價17747元，折實市值逾2.5億元。該批單位安排於本月14日（本周五）晚上以先到先得出售。其他13伙為特色戶以招標出售，招標期由當日至本月31日，