

九置去年轉盈賺44億 吳天海：上半年零售不樂觀

【香港商報訊】記者周健鑫報道：九龍倉置業(1997)去年轉虧為盈賺43.91億元，基礎溢利按年跌13%至65.18億元。公司派第二次中期息每股0.64元，同比降7.2%，而全年派息同比降11%至1.31元。九龍倉置業董事局主席吳天海稱，對今年上半年零售市道不感樂觀。

吳天海表示，受到疫情影響，市面人流大幅減少，第五波疫情之後公司旗下物業租額錄單數下降，但仍推出若干租金減免措施，寬減幅度是合理水平，與租戶共渡時艱。

公司業績取決於防疫成果

港府即將立法規定業主暫緩追討中小型商戶租金3個月，吳天海稱，暫時難以評估對集團造成的衝擊，尚待對中小型商戶的定義及其他細節出爐，惟旗下大部分租戶都是屬於大型商戶，「租戶規模大過業主」。

九龍倉置業又稱，針對新一波新冠疫情而推的新一輪收緊社交距離措施，將再度令酒吧、餐廳及活動業務處水深火熱當中，公司的投資物業及酒店會否再出現有意義的復蘇，必然取決於疫情是否受控，以及何時重開本地市場及邊境。



海港城去年商場收入按年跌7%。資料圖片

去年海港城包括酒店的整體收入按年下跌8%，營業盈利跌12%至59.46億元，分別佔集團收入及營業盈利50%及66%。當中，商場收入跌7%、寫字樓收入跌11%、時代廣場整體收入跌9%，商場部分跌11%、寫字樓收入跌5%。海港城和時代廣場的商場出租率，分別升至93%和95%，寫字樓出租率分別升至85%和89%。另外，荷里活廣場去年收入按年跌4%，年底出租率為97%。

寫字樓租金持續受壓

九龍倉置業稱，由於企業不斷縮減業務，尖沙咀的寫字樓淨吸納量持續錄得負數，海港城寫字樓去年收入按年跌11%，但出租率升至85%。吳天海表示，過去兩年本港寫字樓供求失衡，空置率攀升，除了中環區以外，一級寫字樓空置率超過10%，除非香港經濟復原，否則寫字樓租金持續受壓，幸好集團現金流穩健。

喇沙匯停售所有單位

【香港商報訊】長實(1113)旗下沙田九肚豪宅項目「名日·九肚山」，置業優惠日期延長至4月30日。路勁基建(1098)主席單偉豹私人持有的九龍塘豪宅項目喇沙匯，暫停銷售所有單位。另外，新鴻基地產(016)旗下大埔白石角雲匯第2期下周一(7日)起招標發售1伙，直至6月底。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，變種病毒打沉一手市場，在連月急瀉下，3月料進身史上第三大淡月。綜合土地註冊處數據，今年2月至港共錄456宗一手私人住宅買賣登記，較1月的1072宗急挫57%，創下自2019年1月以來的38個月(逾3年)新低。至於2月登記總值按月相應大減53%，錄67.53億元，連跌5個月兼創自2016年3月以來的72個月(6年)最少。

長實近60億奪土瓜灣重建項目

【香港商報訊】市建局公布，與長實旗下Century Investments Limited，合作發展位於土瓜灣鴻福街、啓明街及榮光街的四個合併重建項目，中標金額59.96億元。

項目總地盤面積為58535平方呎，預計兩個相鄰的地盤，合共涉及總樓面約52.7萬平方呎，樓面地價約11382萬元，惟相關數字未計及分紅因素。

長實：難得的市中心發展項目

長實執行董事吳佳慶表示，長實對是次中標感到欣喜，此項目將帶來理想的回報。此合併地盤位於土瓜灣小區，是難得的市中心發展項目，並與毗鄰的市建局重建項目產生協同效應。隨整個小區的重建及規劃，可望締造更美好的居住環境。

項目於上月10日截標，合共收到7份標書。入標發展商除長實外，包括恒基地產(012)、新鴻基地產(016)、會德豐地產、嘉華國際(173)、華懋集團；而信和置業(083)與嘉里建設(683)及招商局置地(978)合作入標。項目可供應約890個住宅單位，每伙實用面積不可少於300平方呎。

美傾向本月加息 銀行股造好

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：恒指受惠美股周三(2日)急彈造好，收市升123點，報22467點，成交1156億元。不過，夜期轉炒低水，截至晚上8時15分報22266點，低水201點。

美國聯儲局主席鮑威爾表明本月傾向加息0.25厘，刺激滙控(005)及一眾銀行股造好，該股收報53.3元，升4.1%，貢獻恒指81點升幅；同系恒生銀行(011)收報140.9元，升0.29%。其他銀行股方面，渣打集團(2888)升4.21%，收報54.5元；中銀香港(2388)收報27.65元，升3.75%。

科指逆市創新低

相反，科指則逆市創新低，並跌穿5000點關口，收報4957點，跌58點。金山軟件(3888)為跌幅最大科指成分股，收報24.6元，瀉12.77%；明源雲(909)收報14.24元，跌7.92%；萬國數據(9698)收報42.75元，跌5%。

受惠全年業績增派末期息及券商上調目標價，工業股創科實業(669)飆9.05%，收報136.1元。相反，同屬工業股的申洲國際(2313)，則因為發盈警，股價一度逆市跌穿100元，收市跌8.46%，報112.5元。

另外，美國即將進入加息周期，拖累滙豐轉弱，兌美元昨日一度低見7.815，創2019年12月以來低位。與樓按相關的1個月銀行同業拆息(HIBOR)終止6連升，報0.22679厘。

俄烏開戰 歐洲經濟陪葬

港股密碼

現時世界政經的熱點，是俄烏戰爭，一日這場戰爭未曾塵埃落定，金融世界一日都會出現大變數。

注意，所謂的塵埃落定，並不單指俄羅斯打勝，或者是烏克蘭成功抵抗了俄國的入侵，迫令退兵。「長期膠着」的持久戰，只要習慣了，也算是塵埃落定的形式之一。

總括而言，這場戰爭一打，歐洲就完了，歐元大跌，通脹上升，經濟陪葬，幾乎是必然的事。不過，在這十幾年來，歐洲和日本反正是美國收割的對象，也不差在來一個「加速師」。

至於美國，則是得利的一方：外資購入美元避險，從而也會購進美股。至於中國，則可在被制裁的當兒，睇一睇。俄羅斯和中國的貿易，其人民幣結算的數額也會增加，這也有利於人民幣匯率。

資深投資人、合眾會會長 周顯 (逢周五刊出)

熱烈祝賀
十三屆全國人大五次會議
全國政協十三屆五次會議
隆重舉行

香港中華出入口商會

致 意