

會德豐再下一城 中標康城12期



會德豐地產主席梁志堅表示，市場置業需求仍然強勁，政府亦減少私宅供應，作為發展商要保持貨如輪轉。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）「康城大地主」會德豐地產再有進展。港鐵昨日宣佈，將軍澳日出康城12期由會德豐地產中標。按之前資料，項目可建樓面約96.11萬方呎，提供單位介乎1,217伙至2,000伙，補地價約27.25億元，每呎補地價約2,835元。

日出康城12期前日截收9份標書，包括長實、新地及恒地等強勁對手，亦有帝國集團夥拍新世界，信置夥拍嘉華國際及招商局置地的財團合資競逐。項目昨日火速開標，最終由「大熱門」會德豐得發展權。

翻查資料，會德豐於日出康城項目中發展經驗豐富，近年先後發展第5期(MALIBU)、7期(MONTARA)及9期(MARINI)，銷情均相當理想，估計因此更進一步競投第12期。而今次為公司獨立發展的第四個日出康城住宅地盤，並與7期同樣位於商場上蓋。該公司昨日表示，旗下康城項目之間可發揮協同效應，看好區內前景。

梁志堅：置業需求仍強勁

會德豐地產主席梁志堅昨向傳媒表示，很高興投得項目，出價已考慮疫情因素。雖面對經濟下行及新型肺炎疫情的雙重壓力，但相信後者不會持續太長時間，而樓盤亦至少3年後才能銷售。他續稱，市場置業需求仍然強勁，政府亦減少私宅供應，作為發展商要保持貨如輪轉。

擬建2000伙中小型單位

至於會德豐地產常務董事黃光耀指出，項目將發展中小型單位為主，目標客源為上車客及首置客，可供約2,000伙單位。

萊坊執行董事兼估價及諮詢部主管林浩文表示，雖然近日疫情持續，但近年買地難，發展商始終需要補充土地儲備，鐵路項目有其吸引力。又指中標發展商

在同區已有項目，銷售經驗十足，而且該區配套日漸成熟，商場亦會開幕，對將來賣樓及定價有幫助，估計項目以興建中小型單位為主，落成後每呎可賣16,000元起。

資料顯示，項目位於康城商場「THE LOHAS 康城」商場之上蓋，在港鐵康城站的南面，位置在第11期對面。項目將由3座物業組成，住宅樓面上限為96.11萬方呎，提供單位介乎1,217伙至2,000伙，按最高單位供應2,000伙計算，平均單位面積481方呎。

項目補地價27.25億元

消息指，項目補地價約27.25億元，每呎補地價約2,835元。固定分紅比例為15%或以上，發展商須再出「一口價」競投，規定出價最少3.5億元，價高者得。分紅比例的制定及一口價競投，將成為中標與否的關鍵。

恒隆減租助租戶抗疫紓壓

內地3星期租金減半 香港延續寬減措施

因應新型冠狀病毒肺炎肆虐，商界繼續齊心抗疫。恒隆地產昨日宣佈，向內地商場租戶提供3星期的租金減半，寬減期由1月25日至2月14日。至於集團旗下香港商場則因應租戶經營狀況，延續去年下半年因應社會事件而提供的租金寬減措施，以紓緩租戶經營壓力。

香港文匯報記者 梁悅琴



▲新肺炎肆虐下，內地各市採取不同應變措施，一名戴口罩的市民從暫時閉店的天津蘋果恒隆廣場店前走過。蘋果早前宣佈暫時關閉中國內地境內所有Apple Store零售店。

恒隆地產行政總裁盧章柏表示，恒隆於各個商場及物業項目成立疫情防控工作專組，積極與政府相關單位及租戶保持溝通及配合，做好防疫工作，而各商場除全力加強場內外清潔及通風外，亦提高前線人員的防疫意識及增強裝備，以保障顧客及租戶的健康。

恒隆在內地擁有多個商場，均以「恒隆廣場」命名，分佈於上海、瀋陽、濟南、無錫、天津、大連、昆明、武漢及杭州。香港則有銅鑼灣FASHION WALK、康怡廣場、嘉樂坊、山頂廣場、雅蘭中心、格蘭中心及淘大商場等。

撥1000萬元設防疫基金

此外，恒隆同時撥款1,000萬元人民幣成立「恒隆防疫基金」，以支援內地和香港應對武漢肺炎疫情的工作。

另一邊廂，必瘦站醫學美容亦宣佈，該集團已向湖北省慈善總會及中華慈善總會

捐款合共人民幣200萬元，用作預防及控制新型冠狀病毒。

必瘦站資助港大開發疫苗

此外，該集團已向香港大學教研發展基金捐款100萬元，用作支持醫護團隊開發對抗新型冠狀病毒的疫苗。

事實上，肺炎疫情令內地實體零售接近停頓，嚴重衝擊外國奢侈品及時尚業銷售。據路透社電，意大利珠寶生產商Pandora警告，中國的業務已經陷入停滯。多間高端品牌也表示，他們已經關閉中國的門店，令人擔心如果疫情不能迅速得到控制，該行業銷售可能面臨嚴重衝擊。

疫情損意大利時尚業

意大利國家時裝商會CNMI負責人Carlo Capasa稱，肺炎疫情將導致意大利時尚行業上半年營業額下降1.8%，主要是第一季度降幅較大。意大利品牌普

拉達(PRADA)、阿瑪尼(Armani)和Moncler等時尚和奢侈品銷售額僅次於法國，在歐洲國家中排行第二。

根據CNMI的數據，去年該行業累計營業額為900億元，約佔意大利國內生產總值(GDP)的5%。

Capasa指出：「12月時對2020年的展望為年增長率重回3%左右的歷史水平，但隨着中國肺炎疫情蔓延，一切都變了，全部的經濟影響還無法計算，但如果今年整個行業還能增長1%，就算是很幸運了。」

事實上，受累於本港社會動盪及貨幣波動影響，去年8月已傳出普拉達(PRADA)會乘租銅鑼灣羅維街二千年廣場地下及1樓舖位，以及樓上小部分寫字樓，合共約1.5萬方呎。租約將於今年6月到期，惟普拉達已提早4個月於本月初關閉分店，反映經營相當困難，該分店月租約900萬元，呎租約600元。

永倫劈280萬放黃埔收租樓

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）

受新型肺炎肆虐影響，有投資者加快減價放售手上收租物業減磅，希望趕在樓市進一步轉差前沽貨。市場消息指出，收租王永倫集團近日接連調低手上3個二手屋苑單位叫價求售，其中新型肺炎災區之一的紅磡黃埔花園海景單位大幅劈價280萬元求售，減幅達15%。

據代理透露，永倫集團日前於紅磡黃埔花園僅持有1個單位，位於第10期第2座4樓F室，面積910方呎，可望泳池及鯉魚門海景，原本叫價1,880萬元放盤，近日通知代理減價280萬元(減幅15%)，以1,600萬元放盤，與銀行估價1,586萬元相若。資料顯示，黃埔花園同類單位為10期2座中層F室，曾於去年9月以1,818萬元沽出，即較現時永倫單位叫價還要低12%。

麗港城2盤降價求售

另外，永倫持有的麗港城2個單位近日同樣降價求售。其中，第38座低層H室，面積748方呎，3房間隔，去年5月曾叫價1,080萬元放盤，11月減至1,040萬元，近日再減價70萬元，現時以970萬元放售，較銀行估價稍低23萬元。而第5座中層A室，面積748方呎，同屬3房，放售價由1,020萬元減至960萬元，減幅6%。

對於市況，美聯集團主席黃建業

昨指出，樓市小陽春被疫情緊急煞停，預計2月一二手成交按月急跌30%，分別跌至800伙及2,200宗水平。若果新型肺炎疫情持續三個月，即4月或之前結束，預期全年新盤銷售量將跌至約16,000伙水平，二手住宅註冊量則跌至約40,000宗，按年分別跌近15%及約3%。

黃建業：疫情煞停小陽春

他預期，上半年樓價持續受壓，惟強調置業需求只是被疫情「急凍」，現時香港經濟及樓市基調較2003年(沙士)穩健，只要新型肺炎未大規模於社區爆發，香港經濟不致嚴重下滑，仍相信樓價暫難有大跌空間，上半年將跌約5%，並不會出現「沙士價」。不過，本港新供應已連續兩年於高位橫行，未來極可能下滑，待疫患結束，經濟前景回復樂觀，釋放積壓已久的購買力，屆時樓價或「U形回升」。

籲免差餉減輕業主負擔

然而，土地供應不足長遠或增升勢，不利樓市長遠健康發展。他建議，政府應全面寬免住宅物業差餉，以減輕業主負擔；同時建議政府盡快推行土地共享先導計劃及訂定有系統的農地轉換方案，進行長遠規劃及工程研究，以增加土地供應，避免可能出現的供應斷層。



▲共有88座10,519伙住宅單位，居住人口逾4萬的黃埔花園早前出現本港首宗新型肺炎死亡個案。

惠譽：疫情暫無阻資產證券評級

香港文匯報訊 惠譽評級昨日指出，中國消費貸款資產支持證券和住房抵押貸款支持證券的評級不受新型冠狀病毒的影響，主要因為中國結構性融資交易內置的結構化機制令這些交易的評級不會立即受到疫情的影響。

逾期和違約恐將上升且提前償付有所放緩，但鑒於這些交易的強勁表現，加之其當前評級已將周期性外部衝擊因素納入考量，其評級將保持穩健，儘管表現可能惡化。只有當疫情顯著加劇且持續較長時間，並導致經濟惡化擴大，才會觸發評級下調行動。惠譽目前授予評級的中國結構性融資交易共有七項，包括六單汽車貸款支持證券及一單住房抵押貸款支持證券交易。

逾期結構性融資交易或增

惠譽預計，新型冠狀病毒的廣泛傳播及中國政府為遏制病毒所採取的限制性措施將在短期內對失業率及可支配收入產生負面影響，進而削弱借款人的償債能力並令

上述交易的資產池表現受壓。中國結構性融資交易的逾期率恐將在後續報告期間有所上升，但現階段惠譽認為違約不會大幅增加。

惠譽在初始評級分析中考慮周期性信用壓力，根據其跨周期評級方法，現維持對未償付汽車貸款支持證券和住房抵押貸款支持證券交易的穩定的評級展望。惠譽授予評級的交易完全能受惠譽認為超出目前觀察到的發展態勢所指程度的資產表現惡化。此外，順序加速償付結構及快速增信水平遞增應能抵禦資產表現的溫和惡化。

雖然惠譽授予評級的交易評級展望穩定，但惠譽認為有些中國結構性融資交易與惠譽授予評級的交易相比更可能受到影響。資產集中度高的交易以及企業或中小型企業風險敞口集中的交易更易受到逾期上升的影響，而未設定流動性儲備的交易也更易受短期但嚴重的支付中斷的影響。

惠譽授予評級的交易中的中國消費貸款通常是通過直接扣款償付，這應能確保大部分消費者持續進行貸款償付。雖然貸款

方提供的延付貸款和借款人提前償付放緩會導致票據償還的延遲，但惠譽目前預計不存在重大延期風險，原因是交易設置票據的法定到期日為資產池中基礎貸款最晚到期日之後兩年。因此，少量貸款展期幾個月所帶來的影響有限。

中國銀行保險監督管理委員會在1月26日發佈的一則通知中要求貸款機構為受疫情影響的借款人靈活調整住房抵押貸款和信用卡的還款安排，合理推遲還款期限。已有多家汽車金融公司宣佈為借款人延長寬限期，更有一家公司提供延付貸款來幫助消費者應對短期壓力。

關注機構假後貸款回收

惠譽正在聯繫其授予評級的交易發起機構和服務機構，以評估他們業務受疫情帶來的影響及了解具體計劃。惠譽尤其關注春節假期過後服務機構及其員工返工及保持催收和貸款回收進度的能力。有些服務機構可能面臨運營困難，但惠譽認為現階段不存在支付中斷風險。

肺炎礙業績申報 ACCA盼明確延期

香港文匯報訊（記者 蔡競文）就證監會及聯交所前日就疫情對會計從業員的影響發放聯合聲明，鼓勵上市發行人如將無法如期根據《上市規則》的要求刊發初步業績公告，應盡快與聯交所聯絡及商討有關情況。特許公認會計師公會(ACCA)香港分會昨表示希望聯交所可以為一切相關申報設下明確的延期日子，同時望財務會計界攜手面對當前困難。

新型肺炎爆發以來，ACCA香港分會一直密切留意疫情對會計界及會計從業員的影響，指一直與會員保持緊密溝通並聆聽業界的意見，有會員指出，對於上市公司提交未經審核的財務報表，以及聯合聲明中提到所需的資料，會為上市公司在同時面對疫情的影響下帶來額外的工作量，而亦將可能為核數師帶來額外的工作及壓力。ACCA表示明白企業及會計師事務

對疫情所實施的預防措施，如居家工作、取消員工出境及到內地進行審計工作等安排，對各範疇的會計從業員難免構成影響。ACCA希望聯交所可以為一切相關申報設下明確的延期日子。

ACCA高度重視會員的健康及安全，亦非常關心財務會計業界的福祉。較早前，ACCA已聯同其他會計專業團體一起聯署，向財政司司長發公開信，希望財政司司長考慮延長一切相關申報限期，包括三月底上市公司業績申報限期及四月底稅務申報限期。

籲聯交所人性化處理

全港抗疫正進入關鍵時刻，ACCA將與會員及業界繼續商討，並與監管機構繼續緊密聯繫，以會計從業員的身心健康及安全為大前提，一起尋求更人性化及可行的緩解方法。