大企業輪流報憂 港股急挫429點

匯控叫停回購 股價勢下試55元

匯控(0005)昨日公佈的全年業績令市場大失所望，投資者原預期匯控去年盈利會有輕微增長，但現實卻是同比大跌33%；與此同時蘋果發盈警，表示受疫情影響，本季可能無法達到營收目標；多個不利消息拖累下，恒指昨日顯著下挫，連番失守250天、50天及10天線，全日急挫429點或1.5%，收報27,530點，成交額回升至1,014億元。分析師認為，匯控表明2022年前都不會回購股份，料股價還要進一步下試55元水平。

■香港文匯報記者 周紹基

■匯豐昨日公佈重組大計，包括全球大規模裁員計劃，拖累港股急挫，匯豐股價更有機會下試55元關。 中通社

匯控業績差過預期，兼意外地暫停回購股份，消息公佈後，被部分大行唱淡，使匯控股價大受壓力，全日跌2.8%報57.75元。耀才證券研究部總監植耀輝指出，匯控的業績顯示在目前的大環境下，該行的經營及發展將步步維艱，即使大幅度裁員「節流」，但其股價或要先下試55元水平，屆時再看其支持力度。他重申，即使匯控跌至55元，股價亦未具備大幅增長的動力。

大摩：港業務料持續疲弱

摩根士丹利的報告亦表示，匯控業績比預期低，主要因去年第四季虧損39億美元，該虧損又主要因為需要進行73億美元的商譽減值。

該行估計，匯控長遠資產增長將放慢、料其2020及2021年淨息差，會持續疲弱，特別是本港業務上，但大摩相信，匯控可藉重組對資本作部署，可為其未來帶來增長機會。大摩又預期，匯控透過減省成本達到策略目標的方法是可行的，該行維持對匯控「減持」評級及目標價52元。

花旗表示，匯控計劃至2022年削減風險加權資產，總值超過1,000億美元，並進行45億美元新一輪削減開支，有助將2022年的經調整支出基礎，降低至310億美元或以下。該行估計，匯控於2022年的股本回報率為9%、有形股本回報率為11%，相信匯控的新策略會令其2020至2022年營運數據有改善，到2023年效果會顯現，但重申對其「沽售」評級及目標價約51.5元。

港股方面，國指挫1.4%報10,805點。耀才證券研究部總監植耀輝表示，匯控昨日的業績欠佳，加上本地企業將踏入業績期，眼見匯控及恒生(0011)的業績皆遜預期，投資者將重新審視疫情及中美經貿關係對經濟的影響，肯定會削弱後市的投資氣氛。在大市調整壓力大增下，恒指在現階段難以企穩28,000點大關，料要回調至27,300點水平才有短期支持。

內地停工 蘋果發盈警

蘋果發預警，料因內地廠房復工不及預期，首季料收入未能符合預期，蘋果概念股皆急挫，舜宇(2382)及瑞聲(2018)各挫4.9%及3.7%，兩者是藍籌表現最差股份前兩名，富智康(2038)亦跌1.6%。此外，早前炒高的科技股亦顯著回吐，騰訊(0700)跌2%，中芯(0981)跌6%，小米(1810)跌3.5%，阿里巴巴(9988)跌1.6%。澳門賭場將於本周四有限度重開，金沙(1928)逆市微升0.1%報40.3元，但銀娛(0027)仍要跌1.1%。

疫情似改善 A股成交逼萬億

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）抗疫形勢持續出現積極變化，據國家衛健委的數據，前日全國除湖北以外地區新增確診病例79例，已連續14日呈下降態勢。滬深三大指數繼續集體收漲，滬綜指收報2,984點，漲0.05%；深成指收報11,306點，漲0.58%；創業板指收報2,170點，漲1.15%。兩市量能逼近萬億，共錄得9,999.47億元人民幣。

市場消息稱，富時羅素將於北京時間2月22日凌晨5點後公佈第一階段第三批次A股納入安排。此次納入安排實施後，A股納入富時羅素的因子比例將從15%提升至25%，擴容將在3月20日收盤後生效。不過，昨日互聯互通北向資金淨流出了26.54億元。

券商股績差 逆市跌

截至17日晚共有38家券商發佈1月業績，整體表現不佳，近七成券商業績環比下降，部分頭部券商下滑更超50%，券商信託板塊逆市飄綠。瑞銀證券非銀行業分析師曹海峰最新發佈中國證券行業報告稱，日前中證監發佈了再融資新規正式稿，儘管新規對行業收入拉動有限，但其出台說明資本市場改革和監管放鬆，並未受疫情影響。

曹海峰預計，接下來整個資本市場改革和開放的大方向不會變，尤其是投行相關政策不會有所推遲，冀能幫助公司解決短期現金流緊張問題，有助於抗擊疫情。此外，相關改革料有望從科創板「試驗田」穩步推向全市場，包括推進創業板（甚至主板）試點註冊制，拆分上市的細則，及更加嚴厲的退市規定或將出台。同時，融券/衍生品業務可能也會迎來進一步政策放鬆。

A股投資者首破1.6億

另據中國結算公佈的數據，A股市場1月新增投資者80.07萬人，環比減少1.06%，同比減少21.79%。期末投資者人數為16,055.30萬人，這亦是A股投資者數量首次突破1.6億。

疫市搶地 37發展商擬爭深水埗項目

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新冠肺炎疫情持續擴散，為樓市添不明朗因素，惟本港土地供應不足的情況未變，仍有發展商積極擴充土儲。市建局昨日中午就深水埗東京街/福榮街發展項目截收發展意向書，有37間發展商遞交意向。有發展商指，發展項目需看長線，短期疫情對投地未構成太大影響。另有測量師認為，截收意向反應理想，估計項目落成後每呎賣1.8萬元起。

根據市建局公佈，深水埗東京街/福榮街發展項目共收到37份意向書，包括新世界、華懋、英皇、宏安地產、遠展、其士、爪哇、建灝地產，中資方面包括中海外、碧桂園、遠洋。

遠洋集團助理銷售總監王維榮表示，發展地產項目需時數年，疫情對投地未必構成太大影響，出價會反映不同因素，如市況、項目剪裁等，如投得地皮將興建中小型單位。對於未來樓價，他直言「無水晶球估不到」，但長遠是看好物業市場。

每呎地價料逾9700元

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，這次截收意向反應很理想，每呎樓面地價約9,735元，總地價約10.2億元，適合中小型發展商入標，商住項目加上附近社區配套成熟，風險低以及防守性高，值博率相對好。張翹楚又指，未來市區土地供應少，估計項目落成後每呎賣1.8萬元，將以單幢物業為主，銷售也會較容易。

■新世界代表為公司遞交市建局深水埗項目發展意向。記者黎梓田 攝

該項目位於深水埗東京街24至38號及福榮街240號等，項目佔地約1.15萬方呎，最高可建樓面約10.4萬方呎，並包括商業樓面涉及約1.15萬方呎，而住宅部分提供約175伙，面積介乎376至699方呎，預計2023至2024年完成。

該項目由市建局在2013年開始收購，當時住宅業主收購價達每呎實用面積9,461元。市場估值介乎9.4-11.4億元，每呎樓面地價9,000元至1.1萬元。市建局指，成功取得項目的發展商須按發展協議中列明有關標準與品質，可持續發展和智能系統的要求，興建新發展項目，以提供一個可持續發展的生活環境。

新盤推遲落成 今年或見17年新高

香港文匯報訊（記者 黎梓田）去年修例風波引發示威，接連再有新冠肺炎疫情大爆發，百業停滯失業率高升，因各批則文件及原料運輸停滯，建築行業工人開始無工開，拖慢施工進度，令人擔心今年落成量減少。中原地產黃良昇指出，2020年私人住宅落成量按年大增六成，有22,022個，創近十七年新高，主要因為發展商於去年推遲落成項目所致。

黃良昇表示，2019年私人住宅有13,643個，按年跌三成，數字四年新低。估計2019年有不少項目推遲落成，導致落成量忽低忽高。可視為一手空置稅打亂樓市的供應進度。選取85個可望於2020年落成的項目，合共提供22,022個單位，數字按年增加8,379個，上升61%。

數字將會超過2018年的20,968個，是2004年(26,036個)後的十六年新高。

新界逾1.5萬伙 升91%

按分區計，新界區有37個項目，合共15,233個單位。數字按年增加7,254個，上升91%。數字將會是2002年(22,748個)後的十八年新高。落成量較多的地區有：屯門(4,831個)及大埔(4,281個)。九龍區有28個項目，合共5,347個單位。數字按年增加2,077個，上升64%。落成量較多的地區有：觀塘(2,332個)及長沙灣(1,780個)。

港島區有20個項目，合共1,442個單位。數字按年減少950個，下降40%。數字將會是2013年(532個)後的七年新低。落成量較多的地區有：北角(497個)及半山區(466個)。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

「還息不還本」銀行業主雙贏

因應新冠肺炎疫情影響，多間銀行先後推出多項金融服務支援措施，以紓緩及協助客戶應對現時經濟不明朗以及本港經濟放緩所帶來的挑戰。

措施的服務對象為合乎資格之中小企業、工商或住宅客戶（當中包括使用按保計劃的按揭客戶），內容包括提供物業按揭貸款「還息不還本」、特快貸款批核、靈活調整貸款限期及方式、對有關抗疫之企業作資金支援，以及其他金融服務紓緩措施及費用優惠或豁免等等。

還息不還本 利息支出增

措施最受關注的一項是提供物業按揭貸款「還息不還本」的安排，如借款人兩年前借貸1,000萬元，供25年，利率2.25%，正常情況下每月供款$43,613，現時如面對供款壓力，申請使用一年「還息不還本」，該年的每個月只需付$17,607的利息，每月開支減少$43,613-$17,607=$26,006（59.6%），第三年的還款本金及還款利息則順延至下一年，要注意是借貸人的總利息亦相應增加$17,607×12=$211,284。每間銀行所推出的措施及準則都各有不同，一般情況下借款人需供款滿一年或以上，並且過去一年的還款記錄正常。申請人可向個別銀行作詳細了解及查詢。

過往一些中小企業如資金周轉有困難，都會向銀行申請套現抵押物業作融資，或申請將貸款延期還本，銀行一般會根據公司的財政狀況如資產及現金流、公司前景及行業性質而作為審批基準，正常情況下一般都可酌情處理。

去年受環球經濟及社會事件影響，有銀行早已推出一些中小企業紓困措施以作支援。今年受到疫情影響，使不少服務性行業如旅遊、零售、餐飲及運輸業雪上加霜。各銀行今次推出更多紓緩措施，支援範圍更廣，更能夠協助及紓緩更多受影響之企業及業主。

無礙銀行資金成本

另外，此舉亦可有助穩定樓市發展及減低銀主盤的機會，對本港樓市有正面影響，並且能紓緩現時社會氣氛。另一邊廂，銀行仍可收取利息，對於資金成本影響不大，可謂雙贏局面。

銀行貴為百業之母，與各行各業相輔相成，今次適時地作出有關安排，助人又助己，實是明智之舉。雖然經濟未來仍有不少挑戰，但關關難過關關過，相信各行各業齊心協力，定必能一同走出困境。

二手腳軟 美孚三房僅售617萬

香港文匯報訊 受新冠肺炎疫情持續影響，一手市場缺乏焦點，購買力在部分業主願意減價的情況下回流二手市場。

港置聶日明表示，美孚新邨百老匯街23號高層J室以約617萬元沽出，實用面積約464平方呎，建築面積約640平方呎，實用呎價約13,297元，成交價低市價水平約5至6%。單位以680萬元放盤數個月後獲區內客接洽，議價後減價63萬元，以約617萬元成交，實用呎價約13,297元，建築呎價約9,641元。

屯門居屋減價75萬沽

另外，祥益地產胡志偉表示，屯門居屋景峰花園2座低層D室，實用面積400呎，兩房一廳，日前獲區內首置客垂青，加上原業主增加議幅，累積減價達75萬，上述買家有感單位價格吸引「即睇即買」，以375萬(自由市場價)購入自住，以實用面積計算平均呎價為9,375元，稍低市場價成交。

由於二手業主願意減價，全港十大活躍指標屋苑在上周（10/2-16/2）錄41宗買賣個案，較前周（3/2-9/2）的26宗按周增加58%，而平均每個屋苑成交增加至逾4宗。

在上周十大活躍成交屋苑當中，海濱南岸的交投升幅最突出，由前周1宗增至上周4宗買賣，成交急增3倍。黃埔花園期內錄得6宗買賣，按周增加4宗，成為上周最熱賣屋苑之首。