

新世界30億賣兩商場

德福廣場二期及PopCorn II收租權售予港鐵



■ 德福廣場二期(右圖)和PopCorn II都是港鐵沿線商場，人流不俗，新世界是次以30億元將兩個商場收租權售予港鐵，港鐵將100%持有收租權。 資料圖片



面對零售市道低迷，及配合集團優化資產組合的策略，新世界發展(0017)繼續出售非核心業務。新世界發展和周大福企業昨公佈，以合共30億元出售九龍灣德福廣場二期商場及將軍澳Pop-Corn II商場之收益權予港鐵公司(0066)，有關交易將於2020年3月31日或之前完成。

■ 香港文匯報記者 梁悅琴

據了解，新世界當年中標港鐵將軍澳站第一期55b區的發展合約及九龍灣德福廣場二期商場合約時，是以有關商場租金收入分成比例作為入標分紅條件之一，故今次新世界其實是出售該兩個商場的收租權，業權仍屬港鐵。

據新世界年報顯示，新世界持有九龍灣德福廣場二期商場50%收租權益，另持有將軍澳PopCorn II商場21%收租權益。

德福廣場二期商場及PopCorn II商場分別於1997年及2006年開幕。港鐵公司將於有關交易完成後全數持有此兩商場之所有收益權。有關交易將優化公司的投資物業組合，為鐵路的營

運、定期維修保養及提升設備，提供可持續的財務資源。資料顯示，德福廣場二期商場樓面約33.6萬方呎，PopCorn II商場樓面約12.5萬方呎。

集中火力拓核心業務

另一方面，新世界發展持續出售非核心業務，有助循環資本以拓展核心業務。據了解，新世界發展一直充實香港及中國內地的投資物業組合，積極增加經常性收入。在2019至2026財政年度期間，集團於香港及內地的投資物業項目總樓面面積，將分別有三倍及六倍的增長。

集團旗下位於尖沙咀的綜合型發展項目Victoria Dockside，以及坐落於港

島東的甲級辦公大樓K11 Atelier King's Road已於2019年啟用，興建中的香港國際機場SKYCITY商業零售綜合發展項目、長沙灣瓊林街甲級寫字樓和啟德體育園等發展項目，落成後將會為集團帶來穩定而強勁的經常性收入。

連環出售非核心資產

在2019財政年度，新世界發展及旗下子公司新創建集團有限公司已分別出售23億及13億元的非核心資產。新世界發展會繼續優化業務組合，出售中國內地及香港兩地的非核心業務的同時，亦着力物色具增長潛力與強勁現金流的新項目及收購機會。

內憂外患 信置去年少賺11%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）修例風波引發持續半年的暴力衝突重創本港旅遊、酒店及零售業，令營商環境充滿挑戰。信和系內三間上市公司昨公佈截至去年底的中期業績均告下跌，信和置業主席黃志祥表示，集團對香港經濟和物業市場前景審慎樂觀，有信心香港經濟將能克服當前逆境。集團財政穩健，加上可持續的業務策略，有助應對經濟環境變化及未來的挑戰。

信和置業(0083)截至去年12月底止半年股東應佔溢利27.8億元，按年下跌11%，每股盈利0.4元，中期息維持每股派14仙。若扣除投資物業公平值變動，股東應佔基礎溢利27.229億元，按年上升14.8%，每股基礎盈利0.39元。母公司尖沙咀置業(0247)股東應佔溢利為14.9億元，按年少賺10%，每股盈利0.8元，中期息每股派14仙。

黃志祥指出，集團較早前發售住宅項目（位於觀塘的凱匯、白石角的逸瓏灣8及長沙灣的一號九龍道），使集團於2019年12月31日擁有淨現金373億元，為集團將來可把握良機購入具良好發展價值的土地提供資金。

中期年度以後，於今年2月以招標形式發售位於西貢的133 Portofino部分單位，項目提供33個單位。集團預期於2020年取得另外5個住宅項目之預售樓花同意書，包括嘉道理道24A號的St. George's Mansions、馬鞍山的沙田市地段第611號、中區的內地地段第9064號（A地盤）、旺角的九龍內地地段第11254號及長沙灣的新九龍內地地段第6349號，推售計劃視乎獲發預售樓花同意書的時間。

期內集團出租物業收入仍獲輕微上升0.5%至21.07億元，物業組合整體出租率仍可維持約96%。

信和酒店純利大挫93%

受累於訪港旅客數字大跌，信和酒店(1221)截至2019年12月31日止半年度純利按年大跌93.4%至640萬元，中期息減少77.8%至每股1仙。期內酒店之入住率均告急挫22%至40%，其中金鐘港麗酒店入住率由90.7%跌至55.5%，北角城市花園酒店入住率由83.4%下跌至65.1%、尖沙咀皇家太平洋酒店入住率由92.4%下跌至68.8%。

大酒店盈警 短期難逆轉

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新型冠狀病毒肺炎爆發，且已擴展至亞洲區，令已疲弱的酒店業步入嚴冬，即使要員工放無薪假都難以挽劣勢。香港上海大酒店(0045)昨發盈警表示，雖然已採取了各種措施並致力控制成本，但該集團在今年第一季度仍將會出現經營虧損，並預計該集團截至2020年6月30日止6個月的未經審核股東應佔盈利及其基本盈利（不包括未變現的物業估值變動的除稅後影響以及其他非營業項目的影響）將遠差過去年同期。

京滬港酒店住客大縮

該集團指出，2020年上半年未經審核股東應佔盈利較預期低，主要是由於新型冠狀病毒肺炎的爆發，導致多國發出旅遊警告及取消飛往中國內地、香港和其他地區的航班。這對集團於亞洲的旅遊相關業務造成了負面影響，當中以北京、上海和香港的三間半島酒店所受的影響尤為顯著。酒店入住率大幅下降，惠顧餐飲的顧客亦減少了，而這三間酒店的購物商場也受到了負面影響。

該集團也開始察覺到對其他位於亞洲區酒店的影响。這種情況還影響了山頂纜車和凌霄閣摩天台門票的銷情以及山頂凌霄閣的租金收入。

此外，在2019年下半年發生嚴重的社會動盪和示威活動之後，香港的政治局勢仍會波動不穩，這對該集團大部分香港業務產生相當大的影響。這種社會動盪是否會在2020年持續下去，仍有待觀察。

公共年金

投保年齡降至60歲

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）政府2018年中推出公共年金計劃，讓65歲或以上長者將一筆過現金轉化成終身穩定的現金流，以更好計劃退休生活。而新一份《財政預算案》中，財政司司長陳茂波昨表示，為讓更多市民可以按需要及早參與，公共年金的最低投保年齡將由65歲降至60歲。

根據年金公司公佈最新示例，在公共年金的新制下，以最早60歲投保、投保額100萬元為例，男士每月可獲5,100元，女士則可獲4,700元。目前公共年金投保上限為300萬元。

香港年金公司執董李令翔表示，公共年金自2018年中推出以來，已協助約7,000名長者，將44億元的積蓄轉化成終身、固定及保證的收入，相信是次優化措施可協助更多的長者將資產轉化成終身的收入，以計劃退休生活。

回報率維持約4厘

據悉，在公共年金計劃下，假設男女投保人壽命相同，在新制下60歲新投保人比舊制65歲投保人，表面上收多5年的年金，但實則新舊制的年金內部回報率仍維持約4厘，新優化措施旨在為適齡退休人士提供更多一個投保選擇。

財爺拒減辣

珞瓏灣2期增優惠自救

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）《財政預算案》未有為樓市減辣，去年10月底已開價的中國恒大旗下屯門恒大·珞瓏灣第2期昨隨即改變付款方式及調整折扣，包括將所有付款劃一改為5%「睇到尾」，餘額95%於90天、270天或收樓前支付的低首期付款方式；同時將90天即供最高折扣劃一改為14%，且是所有買家均享2萬元折扣。

首期5%料下周開售

屯門恒大·珞瓏灣第2期早於去年10月底開價，惟一直未有公佈銷售安排。相隔約4個月，發展商昨修改價單，將所有付款劃一改為5%「睇到尾」，餘額95%於90天、270天或收樓前支付，視乎所選的付款計劃。傳該盤計劃下周進行首輪銷售。

該盤首張價單合共250個單位，分佈於第5座及5A座，發展商將此兩座最新命名為天璣，實用面積222至461方呎，開放式至2房戶，以最新折扣計算，整批單位折實約353.1萬至807.1萬元，折實呎價約1.39萬至1.84萬元，當中139伙折實低於500萬元。而去年底該批單位最高折扣為11%，另享3%代繳印花稅，另新界西北區買家額外享2萬元折扣。發展商亦提供九成一按或三成二按。

另一邊廂，恒基地產旗下北角君譽峰昨日加推29伙，實用面積250至288方呎，平均呎價27,494元，扣除最高4%直減折扣，折實平均呎價26,394元，單位折實價664.2萬至785.6萬元，即全數可承造九成按揭。該盤於3月1日發售當中12伙。

信置旗下已屆現樓的西貢逸瓏園昨加推4伙特色戶招標，4月30日截標，單位實用面積由695至895方呎，全部附連私家花園。

陳年盤天璣推2幢招標

入伙約9年、新地旗下上水洋房項目天璣昨亦加推2幢洋房招標，分別是蘇黎世大道20號屋(實用面積2,487方呎連2,472方呎花園)，以及萊茵河大道2號屋(實用面積4,064方呎連5,123方呎花園)，截標日期為5月23日。

逆市奇葩 港交所盈利創新高

香港文匯報訊（記者 周曉菁）港交所(0388)去年蟬聯全球IPO額榜首，昨公佈的2019年全年業績顯示，收入及其他收益總額上升3%至163億元，股東應佔溢利微增近1%至93.91億元，創歷史新高。每股基本盈利為7.49元，派第二次中期息2.99元，全年共派6.71元與2018年持平。行政總裁李小加於電話會議中透露，新冠肺炎疫情嚴峻，部分公司將延遲上市計劃，對上半年新股發行有很大的影響，他認為年內完成ETF通及新股通的可能性亦不大。

新股放慢 料旺季在下半年

雖「開年不順」，李小加稱一般下半年才是新股上市的旺季，加上香港市場韌性大且高度多樣性，上半年進程拖慢對全年新股發行的影響應並不大。而由

於內地疫情影響，他直言許多溝通過程，特別「需要與領導和持份者來回討論的事情，現實中在上半年會比較困難」，故今年未必能在「互联互通」上有大變化，強調ETF通及新股通「也不是一天、兩天」就能完成的。

他又重申，同股不同權、第二上市公司暫未納入滬深通、深港通，只是時間問題，內地夥伴有自己的優先次序，港交所希望先互相關連成共識，內地投資者投資返港上市的中國優秀企業是好事。

年初以來，港股交投明顯提升。李小加回應，這反映了市場結構和波動性的影響，預期今年將是很波動的一年，惟相信香港市場現時已是中外聯通的市場，「與過去有根本性不同」，會努力實現「成為國際領先的亞洲時區交易所」的願景。

主席史美倫則於年報中表示，有關新冠肺炎疫情發展，加上中美貿易關係持續緊張、美國即將舉行大選及英國脫歐的影響等因素，勢將左右2020年資本市場表現。但港交所國際地位及獨特角色在多方面或會比以往發揮更重要的作用，對相關發展機遇保持樂觀。

滬深港通北向交易表現勁

期內，港股成交、期貨和期權交易量按年均有下跌，但港交所的滬深港通北向交易表現優異，平均每日成交金額再創人民幣417億元的新高，較2018年增加104%。債券通的成交量在期內則再創新高，平均每日成交金額達人民幣107億元，較2018年增加197%。港交所業績未直接影響昨日股價，全日收報259.8元，跌2元或0.8%。



港交所業績摘要

項目	2019年	同比變幅
收入及其他收益	163.11 億元	+3%
EBITDA	122.63 億元	+4.3%
股東應佔溢利	93.91 億元	+1%
每股基本盈利	7.49 元	-
全年派息	6.71 元	-