

暴力衝擊重創酒店業 盈利大瀉86% 疫症又來 吳天海：危機何時了？

去年下半年因修例風波引發暴力衝突重創酒店業，加上資產估值錄得虧損，於本港及內地都持有酒店的海港企業(0051)昨公佈，截至去年底止年度基礎盈利減15%，計入投資物業重估變動的股東應佔盈利減少86%。今年的新冠肺炎疫情進一步重挫酒店業，集團主席吳天海在報告中指出，1月的疲弱市場瞬間面對災難，雖然酒店房租大幅劈價，惟入住率降至10%以下，更特別以「危機何時了？」為題，表達對行業前景的憂慮。他指：「我們沒有水晶球預視這個冬天會有多長和有多嚴寒，惟極其倚重資產負債表的支持力挺過去。」

香港文匯報記者 梁悅琴



吳天海形容酒店業目前陷於「災難」，自去年暴力示威至今年的新冠肺炎疫情，重創業界。資料圖片

九龍倉置業(1997)旗下持有尖沙咀馬哥孛羅香港酒店及中環The Murray等酒店的海港企業昨公佈，由於資產估值錄得虧損，截至2019年12月31日止年度股東應佔盈利減少86%至1.17億元，每股盈利0.17元。扣除投資物業重估變動，基礎盈利亦減少15%至4.35億元，第二次中期股息減少35%至每股15仙，全年股息減少27%至22仙。

酒店稅前虧損擴大至2.79億

該集團指出，酒店及零售業自去年中以來最受打擊之行業，令集團去年表現平平，今年初遭逢意想不到的災難，前景難料。持續的社會運動導致訪港旅客人數銳減，國際性活動亦相繼取消，酒店業首當其衝。由於入住率大跌，本港酒店紛紛劈價招客，令集團酒店分部表現受壓，收入減少15%。另外主要因為

The Murray折舊及成本增加的關係，集團的酒店業務錄得稅前虧損由2018年度的2,900萬元擴大至2019年度2.79億元。

尖沙咀馬哥孛羅香港酒店於去年的入住率在業界不景氣下仍然錄得81%，高於市場平均入住率。然而，該酒店日漸老化，集團現正評估不同方案以維持其競爭力，這將需要龐大資本開支，酒店日常業務亦會受到影響。中美貿易緊張令商業活動受限制，加上市場供應增加，常州馬哥孛羅酒店的收入因而被削弱並錄得虧損。

該集團繼續撤出內地發展物業市場，截至2019年底應佔土地儲備(扣除已確認入賬銷售額)約40萬平方米。由於土地儲備遞減，收入和盈利雙雙下跌，截至去年底尚未確認入賬的銷售額維持於35億元人民幣，涉及面積10.8萬平方米。

房租大劈價仍乏人問津

該集團指，2020年迄今已被籠罩在到達危險程度的「完美風暴」之中，1月的疲弱市場瞬間面對災難，雖然酒店房租大幅劈價，惟入住率降至10%以下，購物商場變得空蕩蕩，外出用膳的人寥寥可數。

本地有數間酒店暫停營業以減慢虧損速度。而仍然維持營業的酒店當中，多間酒店要求員工放無薪假期並嚴格控制成本，以保留現金度過漫長寒冬。零售銷售額全線下滑，按營業額分成的租金即時蒸發，此外，還急需採取租金紓緩措施。

另外，租戶在租約期滿後結束店舖，而即使租金比前一年大減亦沒有新租戶承租，因此商場出租率同樣下跌。這無疑是酒店業和零售業可能經歷過最嚴峻的景況，該公司亦不例外。

新世界日產20萬口罩 4月投產

香港文匯報訊(記者 殷考玲)新型冠狀病毒疫情對各行各業造成衝擊，新世界發展(0017)執行副主席鄭志剛昨於電話會議中表示，綜觀今次疫情影響實大於2003年沙士，新世界慈善基金會設兩生產線生產口罩派發予基層市民，目標於四月投產。在參考沙士後經濟可快速復原，他認為本港經歷陣痛之後會否極泰來。為減輕旗下商場租戶負擔，已寬減2月份租金，減幅視租戶營業情況而定，3月繼續會有寬減租金措施，並派出過千萬的消費券以刺激消費。

疫情期將免費派予基層

自疫情爆發至今，市民為求口罩不惜一擲千金，但仍處於一單難求狀況。新世界早前宣佈會生產口罩，鄭志剛昨日指出，將透過集團慈善基金在本港設立兩條生產線，日產20萬個「香港製造」外科口罩，包括成人及兒童口罩，在疫情肆虐期間免費派發給基層市民。同時，新世界發展將斥資約1,000萬港元，與本地創科公司聯手研發將納米鑽石(NanoDiamonds)加入口罩物料以提高其防護性能，以生產新一代低成本殺菌口罩，預期新技術能阻隔、抑制甚至殺死細菌及病毒，長遠為捍衛香港以至全球的公共衛生出一分力。

鄭志剛透露，疫情持續期間，集團生產所得的口罩將透過非牟利機構免

費分發給基層市民。當疫情過後，口罩生產線將解決集團內部的日常所需，供給旗下的巴士員工、物業員工使用，亦會以平價售予有需要的個人或團體。

大圍站項目復工 冀下季賣

同樣受疫情影響，新世界旗下地盤早前停工兩周，鄭志剛表示，目前地盤已全面復工，對大圍站住宅項目的部署沒有影響，而該項目已申請預售樓花同意書，計劃於今年第2季開售，該項目涉及逾3,000伙。被問及對於樓市看法，他預期未來2至3年每年合同銷售額達150至200億元，雖然目前市況受樓市下跌影響，但市場的剛性需求仍有，他期待疫情過後市場會釋放購買力，相信今年樓價走勢會穩定橫行。

公司主席鄭家純認為，新冠肺炎疫情出現，加劇市場對前景之憂慮，扭轉原本略為回復樂觀的情緒，而疫情的未知數及不確定性，對各行各業及民眾的日常生活，帶來沉重壓力，市場預期企業倒閉潮與失業率，將會進一步浮現。

另外，新世界發展截至去年底上半年財年錄得基本溢利39.29億元，按年跌27%，主要由於香港物業發展沒有新項目竣工，及受到宏觀經濟表現及市場氣氛影響；中期息持平0.14元。



鄭志剛(右)稱，新世界慈善基金會將設兩生產線生產口罩，更會研發新一代低成本殺菌口罩。

業績簡訊

新創建中期純利跌逾33%

香港文匯報訊(記者 殷考玲)新冠肺炎令市民減少外出及在家工作，對公共交通需求減少，新創建(0659)行政總裁馬紹祥昨於電話會議中表示，自去年修例風波引起的社會暴力示威，巴士營運已面對壓力，如今再爆發新冠肺炎疫情，新創建截至去年底中期純利15.13億元，按年跌33.5%，每股派中期息0.29元。集團於去年8月新巴及城巴向運輸署申請自今年2月起加價12%，目前仍待政府批准，被問及會否撤回申請，馬紹祥未有正面回應，僅指營運成本上升，但由於客量持續下跌，他預期在現時嚴峻環境，上半年交通運輸會蝕本。

東瀛遊發盈警 料少賺60%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)東瀛遊控股(6882)昨日發盈警，預期截至去年底止年度之該公司擁有人應佔溢利顯著下降約60%，股東應佔溢利約1,392.7萬元。該預期下降主因是物業、廠房及設備折舊增加所致；及2019年下半年香港整體經濟狀況及市場氣氛惡化，所引致該集團旅遊業務的收益及毛利的下降。

跨境交通受限 冠忠巴士減薪

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新冠肺炎疫情肆虐，香港及中國內地之間的跨境交通受限，經營跨境客運業務的冠忠巴士集團(0306)昨發盈警，預計截至2020年3月31日止之財政年度之收入和利潤有重大跌幅。該集團已對管理層員工採取減薪或停薪；鼓勵員工放取無薪假及/或年假，或參與提早退休計劃及精簡人手等。

長和售和黃醫藥 抵消赫斯基虧損

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長和(0001)昨公佈，旗下加拿大赫斯基確認為去年第四季除稅後非現金資產減值及其他支出總額合共為25億加元(約134億港元)，集團所佔虧損份額將計入2019年業績，就EBITDA而言，集團所佔非現金虧損約59.83億港元。

然而，由於去年10月出售和黃中國醫藥科技部分權益後，不再確認為其附屬公司，而成為49.86%的聯營公司，產生出售收益約68.85億港元，將

抵消赫斯基帶來的虧損，因此長和於2019年盈利能力未受赫斯基虧損的不利影響。

油價料長期低迷

資料顯示，加拿大赫斯基能源去年第四季業績錄虧損23.41億加元，此前一年同期為盈利2.16億加元，盈轉虧主要因為要進行23億加元非現金資產撥備及其他支出。此主要與該公司於北美洲之上游資產有關，其中包括旭日能源項目

及大西洋省份及加拿大西部分部，並大致上基於偏低之長期商品價格假設及未來資本開支減少。未來資本開支減少之影響為儲備減少，繼而令資產價值降低。其他支出包括撤減勘探相關資產，以及利馬煉油廠於完成原油靈活性項目後與多餘設備相關而終止確認某些資產。

去年第四季赫斯基能源平均每日油當量由30.43萬桶增至31.13萬桶，並預計油價將會長時間處於低迷狀態。

一手交投料僅沽350伙 四年新低

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新冠肺炎疫情肆虐，買家減少出外睇樓，入市意慾亦減少，打空發展商於新春過後的推售新盤大計，部分發展商唯有改為加開促銷貨尾盤或現樓貨，變相減價吸客，2月首28日新盤合共僅沽約323伙，市場估計，全月售出約350伙，不但較1月1,180宗勁跌70%，亦為2016年1月錄得233伙以來四年新低紀錄。

減價盤湧現 二手回暖

根據一手住宅成交紀錄及綜合市場消息指出，截至昨日，2月首28日新盤累約323伙，計入今日估計全月售出約350伙。其中2月上旬新盤只售出約120伙，接近癱瘓，2月下旬發展商改為加開促銷貨尾盤或現樓貨，變相減價吸客，才令成交量回暖。當中新世界旗下北角柏蔚山、清水灣傲瀾及元朗瑋頤，加開後銷情明顯加快，單是元朗瑋頤於5日內售出逾50伙。

展望後市，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，由於2月下旬發展商加開促銷貨尾盤或現樓貨，二手樓業主亦開始減價5%至10%求售，令2月下旬一二手樓交投回暖，加上租務成交亦向好，2月份中原地產住宅部的生意仍可收支持。他認為，本港低息環境持續，只要發展商或業主肯減價，市民入市意慾會回升，相信3月份一二手樓市況會慢慢向好，其中新盤成交量可望回升1.2倍至約800伙。

屯門爆新盤大戰

事實上，2月下旬新盤交投轉活，多個新盤已醞釀3月出擊，屯門更率先爆新盤大戰。正當中國恒大旗下屯門恒大·珺瓏灣2期去年10月公佈首張價單250伙，日前修改付款方式增折扣變相減價4%，部署下周推售後，比鄰由永泰發展的OMA OMA昨亦修改價單付款方式增優惠來截擊。

屯門OMA OMA昨日將原先120天即供付款縮短為90天即供付款，維持照價單定價之外，90天即供付款新增上限3%印花稅優惠。同時取消靈活分期付款及「OMA OMA 1100一按付款計劃」，但新增「OMA OMA Super Easy Plus一按付款計劃」，買家可向指定財務公司申請最高樓價九成的一按，期限為36個月，貸款期內免供本金，只須付利息。

此外，恒基地產旗下西半山THE RICHMOND昨加推30伙，實用面積181至468方呎，包括開放式、一房及兩房，價單定價684萬至1,916.9萬元，平均呎價37,283元，維持最高7%折扣，折實價636.12萬元至1,782.7萬元，折實平均呎價34,673元，輕微加價1%。是次包括西半山最細面積單位，單位為2樓B室，面積181方呎，價單定價727.6萬元，扣除最高7%折扣後，折實價676.7萬元，折實呎價37,385元。

隨著較多業主願意減價下，預期2月份官方售價指數將按月挫逾2%，恐成13個月來最大單月跌幅。

租金方面，陳海潮估計2月租金指數仍會隨樓價步伐持續受壓下調。

萊坊執行董事、估價及諮詢部主管林浩文料住宅成交量在未來1至2個月會跌兩至三成。樓價樓市不會像沙士時期般大跌，主要因業主的持貨能力較好及息口低。

樓價指數連跌兩個月

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新冠肺炎疫情「黑天鵝」重挫經濟，近月出現多宗劈價成交，惟相關數字仍未反映在樓價指數上。

差餉物業估價署昨公佈，1月份私宅樓價指數報378.2，按月跌0.18%，連續2個月下跌。而租金指數也下跌2%至

185.6，連跌5個月，創逾2年新低。有業界人士認為，2月份數字將會反映疫情，料全年跌幅5%至10%。租金指數連跌5個月，1月租金指數報185.6，按月跌約2.1%，5個月累跌7.25%，創47個月最大單月跌幅。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，