# 黑暴攬炒港鐵股民埋單

## 總損失23億 車站損壞復修支出6億

香港文匯報訊（記者 周紹基）去年底已發盈警的港鐵(0066)，昨公佈去年度業績，下半年飽受暴力示威影響，經常關站及縮減班次，車務及商舖等經常性業務大受打擊，對去年淨利潤帶來約16億元的損失，當中單是客運業務的虧損已達5.9億元，若加上暴力事件多番損毀車站設施，維修開支亦超過6億元。故此，港鐵估計，去年單為暴力事件而導致的損失，已近23億元。

■去年黑暴多番損毀車站設施，令港鐵經常性業務大受打擊。

### 港鐵最難捱的「三個半年」

- **2019上半年**：為沙中線、英國項目撥備24.3億元，當中沙中線紅磡站的醜聞更導致管理層大執位
- **2019下半年**：暴力事件令港鐵的客運業務損失近23億元，包括去年關站導致客運量下降而影響約16億元，以及車站設施損毀的維修開支也逾6億元
- **2020年**：2月份首兩周載客量大跌5成，且過境服務停頓。由於過境服務佔港鐵客運收入約16%，若疫情持續至4月，港鐵仍會損失約一季的相關收入

製表：香港文匯報記者 周紹基

### 港鐵2019年業績概要

| 項目 | 金額(元) | 按年變幅 |
|---|---|---|
| 總營業額 | 545.04億 | +1.1% |
| 香港車站商務收入 | 67.99億 | +5.3% |
| 物業租賃及管理業務收入 | 51.37億 | +1.6% |
| 物業租賃收入 | 48.33億 | +1.8% |
| 物業管理收入 | 3.04億 | –1% |
| 其他業務收入 | 15.45億 | –22.4% |
| 純利 | 119.32億 | –25.5% |
| 末期息 | 0.98 | +3.2% |

製表：香港文匯報記者 周紹基

業績顯示，港鐵去年可謂「多災多難」。去年上半年，曾就沙中線及英國項目作出24.3億元撥備，並且發盈警，令其去年的中期純利跌了22%；而下半年則被暴力示威的打擊，關站及縮減班次，車站設施遭到暴徒大肆破壞，經常性業務大受打擊，致使車務及車站商舖的利潤大幅損失，去年整體純利減少了25.5%，至119.3億元，略較市場預期為好。

### 去年少賺26% 疫情接續打擊

最受關注的，港鐵經常性業務利潤大跌44.8%至49.8億元。然而由於港鐵今次的業績，尚未計及到新冠肺炎疫情的影響，若參照客流量變化數據，新年度上半年港鐵的業績表現恐怕會更差。

新冠肺炎疫情影響市民的活動，令港鐵的載客量繼續下滑。港鐵指，今年1月份本地服務載客量按年跌約20%，反映疫情影響農曆年間市民的外出意慾。及至於2月份，港鐵乘客量繼續減少，2月首兩周錄得平均近5成的按年跌幅，跌幅十分驚人。

### 收入雙降 首兩月料損失13億

港鐵指出，學校停課、遊客減少，旗下鐵路及巴士的總客量都大跌。另外，港鐵的中小型租戶可獲減免2、3月的50%租金，加上康城商場預租情況較預期差，故疫情已為港鐵今年首兩個月，帶來了約13億元的財務影響，並預期影響還會持續一段時間。但港鐵認為，有關影響的確切時間及規模仍難以預測，需視乎情況發展而定。

港鐵去年全年收入按年增1.1%至545.04億元，當中香港客運業務收入增2.3%至199.38億元，由於高鐵香港段為公司帶來了20.98億元的收入，抵消了暴力示威對港鐵車務造成的打擊，所以去年每股盈利仍錄得1.94元。港鐵宣佈末期息每股派0.98元，連同中期息的0.25元，去年總派息1.23元，按年升2.5%。根據機制，約2.87億元將撥作票價回贈。

對於有評級機構稱或會下調港鐵的評級，港鐵財務總監許亮華表示，集團的現金流及財務狀況仍非常穩健，借貸比率也非常健康，又表示相關評級機構報告，提及港鐵本年度財務狀況會受疫情影響，但相信明年會恢復正常，相信不會影響港鐵的融資成本。



## 沙中線13.7億額外管理費支出未反映

香港文匯報訊（記者 周紹基）港鐵早前對沙中線的最新造價估算為829.99億元，較原先超支近121.72億元，包括13.7億元項目管理費，以反映附加的工程範圍及計劃之延期。港鐵財務總監許亮華昨表示，有關的13.7億元額外的項目管理費，並未在這份業績中反映。早前政府表明不會向港鐵支付上述的管理費用。

港鐵行政總裁金澤培表示，去年9月發生紅磡站列車出軌事故，指作為管理團隊對任何事故均責無旁貸，承認有不足的地方。有關的事故調查結果，已在本周二公佈，指出港鐵正逐一落實改善建議，新技術亦即將開始測試，有決心吸取今次事故經驗，並採取實際行動改善情況。

港鐵常務總監(車務及內地業務)劉天成稱，紅磡站列車出軌事故為個別事件，涉及維修人員未有依足程序，以及監工代表未有即時糾正。將根據報告作人手管理的程序，全面探討會否對相關人員有處分。

若撇除示威活動、沙中線紅磡站工程項目的20億元額外維修費，以及英國西南部鐵路的撥備，港鐵的經常性及基本業務利潤，本應增加7.7%或約7.47億元，至97億元。

## 今年推3新盤 逾4千伙

香港文匯報訊（記者 周紹基）港鐵去年的物業發展利潤，大幅增加148.8%至55.8億元。港鐵物業總監鄧智輝昨透露，公司將在今個財政年度，視乎市況推出3個新物業項目，包括日出康城第13期、黃竹坑站第5及6期項目，合共涉及逾4,000個單位。

他表示，新項目的招標時間表，將視乎市況及標書的準備工作，港鐵採取鐵路及物業發展模式，招標條件的考慮，是彌補到當年鐵路投資的缺口。

鄧智輝又指，疫情對今年首兩個月的市場情緒影響很大，住宅交投顯著減少，全年表現需視乎疫情的發展。但他表示，市場對房屋需求旺盛，故對今年樓市看法仍然審慎樂觀。

他預計，日出康城商場「THE LOHAS 康城」可在下半年開幕，目前逾一半的舖位已經租出，但他承認，近兩個月的疫情，令招租的進度變得緩慢。

### 疫情影響 康城商場招租緩慢

此外，港鐵的物業租賃及管理業務收入，按年上升1.6%至51.37億元，其中物業租賃業務收入增1.8%至48.33億元，主要來自商場的租金增長，而物業管理業務的收入則下跌1%至3.04億元。

## 零售雙殺 九置商場租戶生意插水

■吳天海(中)稱，疫情爆發將是上半年全球焦點，零售和酒店業難免備受打擊。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 受累去年下半年暴力衝突重創零售業，九倉置業(1997)旗下尖沙咀海港城商場去年第三季及第四季營業額分成租金分別大跌49%及78%，海港城商場第四季租金收入下跌12%，全年海港城商戶零售銷售額下滑23%。九倉置業主席吳天海昨於網上記者會上表示，新冠肺炎疫情爆發將是今季及下季全球焦點，零售和酒店業預計難以倖免。隨着今年經濟放緩，核心區甲級寫字樓供應增加，需求減少，相信今年寫字樓的出租率和租金水平亦將承受更大壓力。

由於投資物業重估價值減少，九龍倉置業昨公佈，截至去年底止股東應佔集團盈利大減78.2%至39.28億元，每股盈利1.29元，基礎淨盈利減少3%至97.91億元，第二次中期息減少11.4%至0.93元；全年派息2.03元，按年減少3%。

當中尖沙咀海港城去年總收入（包括酒店）及營業盈利均下跌2%，分別為115.77億元及94.47億元。銅鑼灣時代廣場整體收入下降3%至27.61億元，營業盈利則減少2%至24.23億元。時代廣場租戶的全年銷售額下跌19%，收入減少4%至20.2億元，營業盈利則減少3%至17.74億元。兩個商場年杪的出租率穩企於97%。

### 海港城租戶下半年銷售額跌45%

若單計下半年受到社會事件影響，海港城商場及時代廣場租戶銷售額全年均錄得下跌，而且下半年跌幅尤甚。單計去年下半年，海港城商場租戶銷售額由2018年同期的187億元，減少至約102.2億元，跌幅達45%；時代廣場下半年租戶銷售額亦跌34%。

吳天海續稱，本港零售商營業額在疫情下跌幅大，但暫時未收到上月旗下商場的零售數據，認為零售業不單純依賴境外客，影響會較酒店業務少。對於有報道指，海港城商戶接獲集團通知本月繼續減租一半，吳天海承認，某些租戶收過通知，整體亦有作出租金調整，並稱如果今天簽新租約租金一定會比半年前回落，又指奢侈品租戶每年都會出現有出有入情況。

### 部分租戶本月續獲減租一半

對於近期有報道指海港城有不少吉舖，他稱，大家見到商場內有舖位圍了板，並不代表是吉舖，只是租戶進行裝修中而已，又指去年底尖沙咀海港城和銅鑼灣時代廣場出租率仍保持97%高水平，海港城和時代廣場今年租約到期的商戶約佔30%樓面，他相信大部分租戶均會續租，集團會與租戶協商共議，共創雙贏。

### 九倉置業旗下三個商場去年業績表現

**尖沙咀海港城**

- 營業額分成租金於第三及第四季分別大幅下跌49%及78%
- 第四季零售租金收入下跌12%
- 租戶銷售額跌23%
- 零售收入75億元，跌1%
- 營業盈利66.15億元
- 零售出租率97%

**銅鑼灣時代廣場**

- 租戶零售銷售額跌19%
- 零售收入20.2億元，跌4%
- 營業盈利17.74億元，跌3%
- 去年底零售出租率97%

**鑽石山荷里活廣場**

- 零售收入5.52億元，跌3%
- 營業盈利4.15億元，跌3%
- 全年零售銷售額跌7%
- 年底出租率為96%

製表：記者 梁悅琴

## 可憐可能可愛 看香港短中長期

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 九倉置業業績顯示，去年的酒店及會所總收入下跌22%至11.56億元，營業盈利則減少47%至2.5億元。隨着去年下半年情況急劇惡化，全年的整體入住率為81%。吳天海指出，肺炎疫情下，位於海港城內3間酒店與本地其他商業區五星級酒店情況一樣，上月入住率不足10%，日租亦大幅下跌，相信上月有關收入不足5%，情況嚴重。

### 只要用心做「有排都唔完」

吳天海更用3個「可」字來形容香港將來，短期是「可憐」，中期是「可能」，長期是「可愛」，只要根據現時的方針運作，相信集團有實力捱過現時的浪潮，仍有良好前景。他解釋，中期的「可能」是指香港何時會無問題，可能由3個月至9個月不等，亦沒有人會知道。至於長期的「可愛」是指營商環境，他形容「可能有人話香港已完，我個人判斷是香港有排都唔完」，只要用心去做，終於亦會好轉。

被問到今次派息減少3%，未來派息政策會否改變？吳天海強調，公司自九龍倉（0004）分拆上市時已表明日後派息政策將是其核心基礎盈利的65%，不希望「輸打贏要」，在可見的將來仍會維持此指標，即盈利上升派息便有增長，盈利下跌派息自然下跌。

## 黑暴破壞 美心去年盈利跌22%

香港文匯報訊（記者 岑健樂）美心集團創辦人長女伍淑清在去年修例風波期間，曾發表撐警反暴力的言論，包括質疑批評香港不少年輕人被社交媒體「洗腦」後，即成為示威暴徒的「眼中釘」，集團旗下食肆、西餅店及星巴克咖啡店等屢次成為破壞的目標，令集團經營表現受挫。

據美心股東之一的牛奶國際早前公佈的最新業績顯示，雖然美心去年收入仍有4%增長，年內收入約27.01億美元。但由於集團旗下店舖遭大肆破壞，在營運成本上升下，去年美心的盈利貢獻由1.05億美元，跌至8,200萬美元，按年跌22%。按牛奶國際持有美心50%股份計算，美心去年盈利為1.64億美元，按年跌22%。

### 今年重點拓澳門東南亞

除了香港餐飲業務外，美心也在東南亞有星巴克（Starbucks）特許經營權。因此，牛奶國際表示，今年美心的擴張重點將放在澳門和東南亞市場。