

轉型計劃實現有望 券商齊唱好

國泰營運改善 股價料起飛

受到行業競爭加劇、燃油對沖失利等因素拖累，國泰航空（00293）去年上半年虧損20億元，年底更被剔出藍籌股。但所謂物極必反，國泰去年12月客、貨運量表現理想，更獲多家大行給予正面評價，不排除乏人問津的國泰航空會重返上升周期。分析指，儘管國泰航空營運壓力仍存，但股價已見底，並有一定抗跌力，中長線或隨營運表現提升而重返黃金周期。



股市放大鏡

大公報記者 林靜文

面對內地航空公司增開長途航線及廉航在票價競爭力上的雙重夾擊，國泰航空去年推出20年來最大型的三年轉型計劃救亡，旨在令回報高於資本成本以及降低非燃油的單位成本，當中包括裁員600名，及三年內削減40億元成本。國泰主席史樂山日前接受外媒採訪時直言，今年減省10億元成本目標有望完成，相信2020年前可成功削減40億元成本。

股災周僅跌1.8%揭示見底

太古系日前宣布，史樂山擬退任太古股份（00019）、太古地產（01972）和港機工程（00044）主席職務，惟會留任國泰航空，繼續推行三年轉型計劃。光大新鴻基財富管理策略師溫傑認為，事件對國泰航空影響「中性」，既沒有新人事新作風的憧憬，也沒有人事變動的風險，未來將主要關注轉型計劃能否反映在財務報表上。

溫傑說，國泰有少少「高不成低不就」，一邊是廉航搶生意，另一邊是其他高端航空表現「分分鐘好過你」，而國泰過去以節省成本開支為主，實質亟需提升服務和質素。他續說，國泰壞消息已經浮現，憧憬股價已在區間底部，加上現時投資氣氛不太差，或反成為投資者吸納的對象。

過去一周，港股大跌逾9%，內地三大

航空也錄得13%至17%不等的跌幅，國泰航空本周僅跌1.77%，也反映其股價已在區間底部，相對拋售壓力小。高盛報告強調對國泰航空（00293）前景有信心，主要是由於需求穩健及運力限制料約束本地供應增長，維持「買入」評級及列入「確信買入目標價調升至15元。

燃油對沖比例降 虧損料減

除了競爭加劇，燃油對沖虧損是國泰近年面臨困境的另一大因素。不過，考慮到近期國際油價有所回升，而國泰燃油對沖價及比例又有所下降，燃油對沖虧損料會大減。傑富瑞預期，國泰未來盈利會在高載客回報率下緩慢且穩定地復甦。

此外，交銀國際也給予國泰「買入」評級，將目標價上調至14.5元，但預期去年國泰虧損將擴大至30.44億元，而明後年料分別賺7.12億元和64.4億元。該行交通運輸及工業行業研究主管鄭碧海表示，亞洲消費者對新旅遊航線需求大，而國泰航空近期也明顯避開競爭激烈的航點，同時開闢多個較少或沒有航空公司經營的航線。

積極增航線迎消費者需求

為進一步拓展內地航線網絡，國泰港龍航空昨日宣布，於3月26日起，開通往來香港及山東濟南的航班，每周四班。今年初，該公司也開辦了往返廣西南寧的航班。

國泰航空股價走勢



近年國泰航空燃油對沖和業績表現

年份	燃油對沖盈利/(虧損)	當年股東應佔溢利/(虧損)
2017年中期	(20.51億元)	(32.37億元)
2016年	(84.56億元)	(5.75億元)
2015年	(84.74億元)	60億元
2014年	(9.11億元)	31.5億元

過去五年國泰航空與香港機場營運數據對比

年份	國泰航空		香港機場	
	客運量	貨運量	客運量	貨運量
2017年	+1.4%	+10.9%	+3.3%	+9.2%
2016年	+0.8%	+3.1%	+2.9%	+3.2%
2015年	+7.9%	+4.3%	+8.1%	+0.1%
2014年	+5.5%	+12.0%	+5.8%	+6%

顯達鄉村俱樂部擬改建私樓

九幢中低密度住宅 提供逾800單位

土地供應緊張，引發近年有輿論要求收回私人會所用地作為住屋發展之用，而持有荃灣顯達鄉村俱樂部的華懋旗下安寧控股（00128），則先發制人，建議將俱樂部用地發展為一個逾800個單位的大中型屋苑。

大公報記者 林志光

根據安寧控股向城規會提供的規劃申請文件顯示，顯達鄉村俱樂部佔地約43.08萬方呎，現規劃為體育及康樂會所用途，安寧指出，基於社會普遍認為要增加土地供應，滿足住屋需求，政府亦從多方面增加土地供應，故公司今次申請將該幅土地用途改為住宅（乙類）用途，住宅地積比率為1.5倍，欲發展成一個中低密度的中大型屋苑，興建連一層地庫在內的9幢9至18層住宅大廈，及兩層高住客會所設施，提供828個一至四房單位，平均面積約780方呎，總樓面約64.65萬方呎。

已有交通排污設施配合

安寧控股認為，有關發展的規模與周遭環境相容，不會對環境及景觀造成大影響，且本身已有如交通排污等基礎設施配合。根據資料，這幅土地是該公司早於上世紀七十年代，將所持位於荃灣老圍顯達路一批農地，透過改契補地價方式，轉作俱樂部發展。該地並非由政府批地予私人機構作私人會所及康樂設施之用，而近年要求政府爭取收回該類土地的輿論勢洶，

加上樓市升勢凌厲，華懋或因而透過安寧，提出今次改劃申請。而規劃署最近亦完成收回粉嶺高爾夫球場作住宅發展的研究，並提出局部收回及全部收回兩方案，稍後正式諮詢公眾。

青衣地皮下周招標值五億

此外，政府安排在本季推出招標的兩幅住宅地，現地政總署公布，將於下周四正式先推出青衣寮肚路與亨美街交界的商住地皮招標出售，截標日期為四月六日。該地為青衣市地段第192號土地，地盤面積約為14376方呎，指定作非工業（不包括倉庫、酒店及加油站）用途，最低樓面約5.84萬多方呎。作私人住宅用途的最大樓面，要按賣地條件中的相關特別條件計算；而作非工業（不包括倉庫、酒店及加油站）用途的總樓面，須包括賣地條款內要求提供的公共交通總站的樓面。業內人士認為，此地周圍是公共屋邨，距鐵路頗遠，且背後有大幅斜坡，估計其價值不太高。地皮約可發展約11萬方呎，料建約150至160個住宅單位，估值約四億至五億元。

帝國斥60億重建海員俱樂部

【大公報訊】有數十年歷史的尖沙咀中間道海員俱樂部物業，終覺得帝國集團作為合作夥伴，進行重建，預計總投資約60億元，會重建為一幢酒店兼俱樂部的綜合物業。建1幢40層高酒店，總樓面34.6萬方呎，當中約5萬方呎樓面作為俱樂部會所及教堂之用。帝國負責所有支付補地價及重建等費用，但就擁有50年酒店營運權。

此外，新世界（00017）及恒地（00012）繼續收購市區舊樓行動，其中新世界早前斥逾七億元購入大角咀道173至199號近九成業權後，即向毗鄰萬安街8至30號舊樓，據土地註冊處資料顯示，已購入約20呎，涉資約1.6億元。而恒地則繼早前購入大坑新村街21至22號後，現再斥約5600萬元，購入23至25號9個住宅單位。



顯達鄉村俱樂部重建計劃

地盤面積：	43.0818萬方呎
住宅地積比：	1.5倍
住宅樓面：	64.655萬方呎(9幢中低密度住宅)
住宅層數：	8至17層(另加一層地庫)
住宅單位：	828伙(平均面積780方呎)
車位數目：	不少於222個
會所：	1幢連地庫共兩層高

愛炫美加推78伙 呎售1.85萬加價10%

【大公報訊】發展商無懼環球股災影響投資情緒，新盤照加價。長實(01113)荃灣海之戀，愛炫美加推全新78伙4房戶，折實平均呎價1.8509萬，部分單位加價逾10%。

愛炫美加推全新78伙，分布5A座A及B室，實用面積1126及1162方呎，定價2671.9萬至3379.8萬元，呎價2.3729至2.9086萬元，平均呎價2.6699萬元，扣除最高直減樓價折扣22%後，折實平均呎價2.0825萬元，折實2084萬元入場。據悉，較3A座平均加幅5%，部分單位較前批漲價逾10%。

長實地產投資董事郭子威表示，近日股市大幅波動，相信不會影響本港樓市，相反會加快套股換樓。相信美聯儲局，因應股市不穩，可能會減慢加息步伐，此會利好本地樓市。因此，預期今年仍有約10%升幅。

英皇國際（00173）夥市建局的長沙灣喜遇，最後兩伙29樓B室及C室連環售出。前者成交價1021.6萬，呎價2.4917萬；而29樓C室成交價則為944.23萬元，實呎2.3372萬。喜遇全數136個住宅單位悉數售罄，套現超過七億元。

此外，資本策略（00497）旗下尚家生活的沙田九肚山峰，劈價後連沽3幢洋房反應理想，昨日加推45號洋房，實用面積2957方呎，連1103方呎平台及696方呎花園，折實價9160.3萬元，呎價3.0978萬，發展商指屬原價加推。單位下周二發售。該盤2016年開賣至今累售12座洋房，套逾10.3億，平均呎價3.61萬，最高呎價4.0181萬。

另新地（00016）馬鞍山雲海第1期標售榕海臺第1座12樓D，實用1118方呎，成交額3500萬元，呎價3.1306萬元。

憂股災波及 昇御門劈300萬求售

【大公報訊】環球股市爆發股災，業主憂慮樓市將受波及，急急劈價促貸。紅磡昇御門有四房戶業主，昨降價300萬元求售；東涌東環有兩房戶更減至635萬元，挑戰同類單位入伙以來造價新低。

東環兩房635萬二手新低

利嘉閣地產助理分區經理陳維進表示，紅磡昇御門2座高層B室，實用1262方呎，採四房間隔，原業主於今年一月份放盤，當時叫價3300萬元，昨日主動劈價300萬元，

叫價降至3000萬元，減幅達9%，意向呎價23772元。

入伙以來屢破頂的東涌東環，有兩房戶業主以新低價促貸。美聯物業助理區域經理方吉和透露，東環3A座低層07室，實用463方呎，今年一月份放售，叫價655萬元，見股市轉弱，主動減價至635萬元，減幅3%，意向呎價僅13715元，若成功賣出，將創屋苑兩房單位銀碼新低。

中原地產分區營業經理王動學表示，元朗尚悅3座中層F室，實用357方呎，叫價520

萬元，減至483萬元成交，減幅達7.1%，實呎13529元。原業主於2013年初以371萬元入市，帳面賺112萬元或30%。

CCL樓價指數結束四連升

由業界編制、反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報167.89點，按周跌0.04%，結束四周連升。其中，CCL（大型單位）報167.17點，跌0.55%，CCL（中小型單位）報168.03點，按周升0.06%。中原維持CCL今年春季目標175點的預測。