

近期地產商減租情況

地產商	減租措施
九倉置業 (01997)	海港城2月份固定租金將下調50%
新地 (00016)	減免個別租戶2月基本租金30%至50%
新世界 (00017)	K11因應個別租戶情況，寬減2月租金
領展 (00823)	預算8000萬元成立「中小商戶同舟計劃」，並因應個別租戶提供支援
港鐵 (00066)	延續去年下半年的租金調整方案
太古地產 (01972)	因應個別租戶經營情況提供援助

大公報製表

共渡時艱 海港城及新地商場減租50%

【大公報訊】受累新冠肺炎，市民憂慮疫情不敢出門消費，零售業受到沉重打擊，繼香港地產建設商會日前表態，呼籲會員為商戶減租後，多家地產商公布減租方案（見左表）。

九倉置業（01997）向租戶發放電郵稱，因香港及零售市道正面對前所未有的挑戰，因此海港城商場2月份固定租金將下調50%，並會實施一系列措施對抗疫情，以保障客戶及租戶。

新地（00016）則表示，鑒於肺炎疫情令多個行業經營困難，集團為了協

助穩定經濟、保障就業，正積極與旗下商場商戶了解經營狀況，並向經營有困難的商戶，按個別行業或商戶情況減免2月基本租金30%至50%，與租戶一起共渡時艱，初步估計紓困措施會令大部分租戶受惠。新地稱，尤其關注僱用了大批前線員工的餐飲業，希望紓困措施有助減輕它們的經營壓力。新地又表示，自1月爆發肺炎疫情以來，集團多項業務包括樓宇銷售及酒店入住率等都受到不同程度影響。集團未來會繼續密切留意疫情和市場的發展，提供適切的措施，

作出最合適的應對。

新世界（00017）旗下K11發言人亦表示，將因應個別租戶情況，寬減2月租金，期望此舉能有助商戶減輕經營壓力，共渡時艱。K11強調，與租戶一直保持溝通，因應租戶所受影響程度不一，寬減幅度將按個別情況處理，並會為不同租戶提供適切及針對性的紓緩措施，包括加強宣傳推廣，藉此改善營商環境。K11又表示，會繼續審視市場情況，不時更新相關防疫措施，並適時推出更多市場推廣計劃，並期望疫情盡快消退。



▲九倉置業下調海港城商場2月份50%的固定租金

中小行加入紓困 齊推還息不還本

永隆力助中小企 大新幫零售旅業

新型冠狀病毒肺炎疫情持續，再有銀行響應金管局呼籲，為旗下客戶提供臨時紓緩措施，分別是擁有中資背景的招商永隆銀行及大新銀行（02356）。兩行推出的措施都有「還息不還本」安排。至於安排會否影響銀行的資產質素，金管局表示，一筆貸款是否屬於重組貸款或逾期貸款，應參考金管局指引，與銀行有否向客戶提供紓困安排沒有必然關係。

大公報記者 黃裕慶

招商永隆銀行推出的10項「抗疫金融服務支援惠民措施」（見表），涵蓋銀行的企業客戶、中小企和個人客戶。當中比較重要的措施，是提供物業按揭貸款「還息不還本」。永隆表示，將考慮抵押資產價值，對受疫情影響經濟困難的現有個人及工商客戶，若他們在過去12個月還款紀錄正常，可獲「12個月還息不還本」安排，有關客戶的住宅物業及非住宅物業貸款還款安排，亦可豁免申請費用。

延期還本最長一年

大新銀行的紓困措施亦涵蓋不同種類客戶。大新表示，由即日起至6月30日，具備良好還款紀錄的商業及中小企客戶，可申請為期最多6個月的物業按揭或分期貸款延期還本安排。相關延期還本安排亦適用於非專利公共巴士貸款營運客戶。

至於從事零售、飲食、物流、旅遊及酒店、娛樂及醫護行業的個人客戶，可由即日起至6月30日申請為期6個月的物業按揭貸款「還息不還本」計劃，其間可暫緩償還本金，只需繳付利息。限期屆滿後，可再申請延長計劃多6個月，總期限不多於12個月。申請客戶最近12個月的還款紀錄須保持良好，及剩餘按揭還款期須多於12個月。

截至昨日為止，本港約有11家銀行為客戶貸款提供「還息不還本」安排，而詳細安排略有出入。綜合而言，金管

局鼓勵銀行推出臨時紓緩措施，主要是幫助公司業務或個人財政狀況健康的客戶渡過暫時困難，故此銀行一般列明申請條件，即客戶過往的還款紀錄須保持良好。

假如客戶貸款瀕臨逾期或逾期不久，銀行主動為客戶提供還息不還本安排，有關貸款會否被歸類為「重組貸款」或「逾期貸款」，及應否向金管局匯報？金管局發言人表示，當局於2019年10月16日釐清「重組貸款」的監管要求，為銀行提供更清晰的指引。

金管局：不屬於「重組貸款」

根據現有「重組貸款」的定義，「重組貸款」為經重整後還款條件不再屬於「商業性」的貸款。如果借款人貸款出現短暫逾期，銀行主動修訂還款條件提供支援，而經修訂後的還款條件屬於「商業性」，例如不涉及削減本金，而且適用利率不是大幅低於同類貸款當前的市場利率，則這類貸款一般不屬於「重組貸款」，銀行毋須因此而把該貸款自動降級為不良貸款並作出撥備。

至於一筆貸款應否在金管局報表界定為逾期貸款，發言人表示，金管局已有明確指引（載於金管局「貸款、墊款及準備金分析季報」填報指示第12.2段）。簡單而言，一筆貸款是否屬逾期貸款應按金管局指引匯報，與銀行有否向客戶提供紓困安排沒有必然關係。



▲招商永隆銀行推出的10項「抗疫金融服務支援惠民措施」

招商永隆推10項支援措施

- 1 為現有個人及工商客戶提供物業按揭貸款「還息不還本」安排
- 2 合資格個人客戶可豁免提早結清定期存款手續費
- 3 提供電子渠道的定存和基金投資優惠
- 4 延長保險保費到期寬限期至90天
- 5 為中小企業客戶及個人客戶提供匯款優惠
- 6 提供逾期貸款罰息、手續費減免及貸款重組安排
- 7 「中小企業融資擔保計劃」客戶可申請延遲償還本金最多6個月
- 8 為生產經營服務範圍涉及抗疫的客戶建立綠色通道
- 9 提供線上匯款收費優惠，例如電匯（TT）服務收費減至100港元
- 10 所有招商永隆企業一網通客戶可享線上外匯交易優惠

大公報製表

余偉文：資本雄厚 能抵禦疫情對金融衝擊

【大公報訊】金管局總裁余偉文撰文表示，儘管新冠肺炎疫情來勢洶洶，惟香港有龐大的外匯儲備，銀行體系資本雄厚、流動資金充裕、資產質素良好，「絕對有能力應對包括這次疫情的衝擊」。各類金融市場活動和基建系統均如常運作，足以證明香港貨幣金融系統穩健和市場信心。

余偉文透過金管局「匯思」專欄

指出，金管局內部已經啟動應變機制，為可能出現的各種情況作好準備，確保在這非常時期能夠繼續有效執行各項主要職能。他認為，香港經濟在未來數月「可能會面臨更多挑戰」。金管局會密切監察疫情和經濟的變化，與銀行業界保持緊密聯繫，務求使銀行服務的調整對市民的影響減至最低，並按情況變化「為中小企提供進

一步援助」。

在目前這段非常時期，余偉文說，明白銀行在營運或符合監管要求方面或會遇到一些困難，例如需要更多時間準備日常監管報表、財務報表等。他建議銀行可向金管局反映遇到的問題，當局「會盡量在維持審慎監管原則下彈性處理」，與銀行共同尋求合適解決方案。

估值吸引 花旗薦中銀恒生

【大公報訊】摩通發表報告，指香港銀行股今年以來略跑贏恒指，雖然行業在沙土期間表現出韌性，但相信在目前環境下行業防守性未必如以往，因淨息差和資產質素有下行壓力，所以預料港銀會跑贏市場的機會較少，中銀香港（02388）為行業首選（見右表）。花旗亦指，香港銀行行業估值已接近歷史低位，建議中銀香港（02388）與恒生銀行（00011）可撈底。

摩通指，貸款增長於去年表現沒有市場想像般差，但相信今年的增長動力仍然繼續會低於過往趨勢，特別是新冠肺炎疫情抵銷了首階段貿易協

議簽訂的利好消息。另一方面，信貸成本未必於去年已見頂，因疫情影響了宏觀經濟展望，銀行推出的援助方案有助於短期內控制信貸成本，但卻使資產質素風險累積。

花旗亦發表報告，調低香港銀行今年盈利預測8%至26%，主要反映收入增長減慢及貸款損失上升，並稱對小型銀行審慎，下調大新銀行（02356）和大新金融（00440）評級至中性，但建議中銀香港（02388）與恒生銀行（00011）可撈底。

該行指，銀行股自農曆新年以來已累跌14%，相信盈利風險已反映，行業估值已接近歷史低位。該行認為

，一旦宏觀環境有任何改善，大型銀行例如中銀香港及恒生銀行的風險回報吸引，但中小型銀行可能會受中小企業業務及內地資產質素惡化等因素拖累。

摩通對港銀評級及目標價

股份	評級	目標價
中銀香港 (02388)	增持	30.6元
大新金融 (00440)	增持	36.7元
大新銀行 (02356)	中性	11.6元
恒生銀行 (00011)	減持	142元
東亞銀行 (00023)	減持	15.5元

大公報製表

富衛推特惠方案 加強港人保障

【大公報訊】在新冠肺炎下，富衛香港推出多重特別措施，加強對港人的保險保障，包括豁免等候期、現金及身故保障、特快理賠及延長保單續保寬限期至保費到期日後的90天等。此外，由即日起至4月30日期間，富衛更就不受疾病定義限制的「生活守護保障」危疾保險計劃，提供特惠投保方案。

富衛早於2018年初已率先推出「生活守護保障」，計劃就被保人所遭遇到對其日常生活構成衝擊的狀況提供支援，為全港首個不受已知疾病及其定義限制的危疾保險計劃。倘若被保人一旦

遇上及符合計劃中所列明的4種「生活守護權益」索償條件其中2種，並連續8周不能工作或上學，計劃便會作出100%投保額賠償，以支援被保人應付該等情況下的日常生活所需。

此外，富衛亦由即日起至4月30日期間，為投保「生活守護保障」的客戶提供限量的特惠方案，適用於年繳保費，投保額50萬元或以內的申請。特惠方案包括只需能通過幾條簡單核保健康問題、無需進行身體檢查。如被保人在成功投保後確診，可獲豁免90天等候期，及首個保單年度可享5個月保費折扣。

傳注入資產 國壽部署整體上市

【大公報訊】國壽（02628）母公司中國人壽保險集團，計劃最早在今年內透過將資產注入國壽並發行新股的模式，實現在香港整體上市。外電昨日引述消息人士指，上市計劃還處於早期階段，國壽尚未做出決定。國壽集團及國壽均未有回應有關報道。報道指，中國人壽集團計劃將其財

產和意外傷害保險、銀行和資產管理業務等主要資產注入國壽，國壽則向母公司發行新股支付代價，從而達到整體上市目標。國壽集團董事長王濱早前提出「重振國壽」，若報道屬實，這將是改革計劃的一部分，透過注資可令國壽集團業務更直接進入資本市場，無需經過漫長的招股過程。

太盟投訴春泉信託涉利益衝突

【大公報訊】持有春泉產業信託（01426）18.2%股權的太盟地產向證監會投訴管理人行為不當，令春泉價值受損，違反《房地產投資信託基金守則》一般原則第6條，包括房託管理人「必須以維護房地產投資信託基金的持有人的最佳利益的方式行事」。

太盟指出，春泉管理人的關鍵人員高達75%與Mercuria Investment有直接關連，充分突顯利益衝突問題

。同時，春泉董事長還兼任Mercuria Investment首席執行官，個人又持有5.39%的Mercuria Investment股份，卻在春泉僅持股0.7%。春泉更曾企圖進行數項關聯交易，當中至少一項在未能妥善公開資料後撤回。同時該房託拒絕一項將為基金單位持有人帶來76.9%溢價的自願性全面收購建議。過去管理人更多次配股，攤薄持有人的收益和投票權。

太盟更批評，春泉管理人去年11月27日發行5.75億元可轉換債券，並於今年2月5日轉換，轉換價較資產淨值折讓36.6%，情況罕見，進一步對每股資產淨值攤薄3.8%及派息3%，做法與同業發行的可換股債券有強烈對比。管理人未有令人滿意的解釋，也未明確說明融資用途，其實管理人可考慮以新銀行貸款再融資，提升每單位可分配收入。