

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，市民憂慮疫情不敢外出消費，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，鑑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困措施，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。

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%投報額賠償，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，投報額50萬元或以內的申請。特惠方案包括只需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



▲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」，與銀行共同尋求適解解決方案。

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，雖然行業在沙士期間表現出韌性，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（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。

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

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。