

# 黑暴破壞 港鐵去年損失23億市民埋單

【大公報訊】受修例風波影響，去年下半年本地鐵路網絡持續受到嚴重破壞，令港鐵(00066)去年全年股東應佔溢利同比跌25.5%至119.3億元，與市場預期相若，而基本業務利潤亦跌6.2%至105.6億元，經常性業務利潤跌45%至49.8億元，每股盈利1.94元；派末期息0.98元，可以股代息。港鐵去年香港客運業務貢獻由盈轉虧，虧損5.9億元。財務總監許亮華表示，客運業務過往亦曾錄得虧損，而去年修例風波影響估計達23億元，另今年首2月因受新冠肺炎，對經常性盈利相關的財務影響約13億元。港鐵股價昨日升約0.9%，收報43.45元。

## 設施維修費逾6億

行政總裁金澤培形容，去年是港鐵通車40年來最具挑戰性的一年，並指受

修例風波影響，本地鐵路網絡在去年下半年持續受到嚴重破壞，影響車務正常運作，維修及更換費用超過6億元。除了修例風波帶來的影響，港鐵亦非常關注去年9月在東鐵線紅磡站附近發生的列車出軌事故。

## 客運業務罕見蝕5.9億

期內，經常性業務利潤下跌44.8%至49.8億元，如撇除修例風波及該等撥備的不利影響，經常性業務利潤應可上升7.7%至97.12億元。香港客運業務的總收入上升2.3%至199.38億元，主要是因為高速鐵路(香港段)在2018年9月通車後作出全年度貢獻，足以抵銷修例風波所造成的不利影響，但是受到修例風波影響，乘客量減少及額外營運和維修的開支增加，導致5.91億元的未計利息、財務開支及稅項前和計及每年非

定額付款後(EBIT)的虧損，而2018年則獲利19.85億元。

香港車站商務總收入為67.99億元，增加5.3%，主要由於高速鐵路(香港段)帶來額外的車站零售設施收入，EBIT為51.2億，升1.9%；物業租賃及管理EBIT升0.9%至42.6億；香港物業發展利潤增加148.8%至55.8億元，主要來自「MALIBU」(「日出康城」第五期)的盈餘及收取「The LOHAS 康城」(「日出康城」第七期商場)的攤分物業。

展望未來，港鐵期望在未來12個月推出3個物業發展項目，一共提供4050個住宅單位。並將視乎施工進度，將「日出康城」第六期發展項目的利潤入帳。此外，「日出康城」大型商場「The LOHAS 康城」預計在今年下半年開幕。對於今年首兩個月香港受疫情影響



▲港鐵車站不斷受襲，不單影響列車運作，也涉及額外的維修費用

，金澤培承認，香港載客量亦見大跌，因此已調整非繁忙時間班次。被問及面對政府拒付沙中線額外13億元的项目管理費，會否擔心小股東反告政府，他回應，港鐵會與港府商量解決方案，因應公司已按合約處理，相信股東會滿意港鐵的安排。

## 港鐵2019年業績簡表

項目	金額(港元)	同比變幅
收入	545.04億	+1.1%
基本利潤	105.6億	-6.2%
經常性利潤	49.8億	-44.8%
公司股東應佔淨利潤	119.32億	-25.5%
每股盈利	1.94	-26.5%
末期息每股	0.98	+3.15%

大公報製表

## 港鐵近日股價走勢 (元)



# 暴亂嚇走旅客 海港城生意跌23%

## 疊加疫情拖累 吳天海：今年更慘

2019年下半年本港爆發修例風波，打擊零售業表現，九倉置業(01997)旗下海港城全年銷售額按年下跌約23%，其中第三、四季來自海港城商戶的租金分成分別按年下跌49%和78%，拖累全年租金收入跌達12%。而今年農曆年後爆發新冠肺炎，加速經濟下滑，九倉置業主席兼常務董事吳天海形容，短期香港前景「可憐」。

## 暴亂遺禍

大公報記者 趙建強

九倉置業旗下3間位於廣東道的酒店，去年均因香港爆發修例風波影響，總收入下跌22%至11.56億元，營業盈利更大跌47%至2.5億元，而隨着下半年本港情況急劇惡化，全年整體入住率跌至81%。

「去年慘，想不到今年更慘」，吳天海指，本來稍見好轉的市道，但自1月底爆發新冠肺炎疫情後又急轉直下，訪港旅客幾乎絕跡，他相信全行五星級酒店在2月份的入住率跌至不足10%，「日租同比跌一大截」，而收入可能只是去年同期的5%或更低，情況「非常嚴重」。

此外，雖然零售業仍有本地消費支持「影響無酒店咁大」，但他稱「好多商場營業額跌幅都幾厲害」。

## 部分商戶2月獲減租五成

吳天海稱海港城2月營業數字仍未收齊，但承認公司有做過一些租金調整，又表示早前「某些網上流傳寄給租戶的通告」是事實，即有商戶收到通知2月減租50%。但他強調，因為有保密協議，不能透露實際減租情況。

對於有傳海港城及時代廣場有奢侈品品牌退租，吳天海沒有正面回應，僅稱「每年都有唔同租約到期，年年都有品牌進入同退租」。他強調目前面積計算，零售商舖仍有96%至98%的出租率。至於寫字樓出租率，他承認疫情

下經濟受到打擊，需求料放緩，加上香港過去幾年甲級寫字樓供應增加，除非經濟活動重拾升軌，公司已預期今年寫字樓「空置率有壓力」。

## 摩通大摩齊籲減持

此外，吳天海承認續租租金受壓，在近期市況不好下，無論零售、寫字樓新租約都「一定會有若干調整，會跟大市浮動」，但已經簽了的則不會調整。長遠而言，吳天海稱香港過去多年，每次遇到波折仍可在低谷中復甦，所以仍看好香港有能力吸引各地消費者，並相信以香港的吸引力，遊客會復甦，並可以恢復至以前，甚至更高的水平。故此，集團的租務策略不會改變，將用以往一貫和行之有效的方法去做。

會德豐(00020)私有化方面，吳天海強調除非股東控股權有轉變，否則對九倉置業的業務沒有影響，日常營運及方向整體不變。

摩通認為，九倉置業去年派息跌3%，但公司維持65%派息比率，令市場憧憬公司盈利受壓下，透過提升派息比率以維持穩定派息的希望幻滅，相信公司今年派息將進一步隨業績而向下，維持「減持」評級，目標價38.2元。大摩亦憂慮九倉置業今年盈利、派息表現將更差，亦維持「減持」評級，目標價40元。九倉置業昨天收報36.55元，升1.9%。

## 主要物業收入



海港城	2019年	變幅
零售	75億元	-1.32%
寫字樓	27億元	+3.85%
酒店及會所	12億元	-20%
服務式住宅	2億元	不變



時代廣場	2019年	變幅
零售	20億元	-4.76%
寫字樓	8億元	+14.29%

## 吳天海言論重點

- 去年大幅虧損最大因素是收租物業重估，由2018年大幅盈利改為2019年的虧損
- 今年零售本來有好轉，但疫情拖累下影響零售租戶營業
- 估計疫情下香港大部分5星級酒店，入住率可能跌至5%或不足5%，情況非常嚴重
- 目前零售商舖以面積計算仍有96-98%的出租率



▲九倉置業主席兼常務董事吳天海

- 今年寫字樓出租率料會受壓
- 今年零售、寫字樓續租租金均會受壓
- 中長線看好香港有能力吸引各地消費者，相信可以恢復到以前甚至更高的水平
- 派息比率維持上市時訂下的盈利65%指標

大公報製表

## 吳天海談香港前景的三「可」

【大公報訊】展望香港的未來，吳天海稱可以用三個「可」來概括。首先短期香港仍會受到疫情影響，因此是「可憐」。然後是中期，因為仍然難料，

到底疫情要持續多久，所以第二個是指充滿「可能」。最後是於長期，吳天海認為香港仍然「可愛」。

吳天海指出，香港仍有「可愛的營

商環境」，相信「有實力捱過呢個浪」。他又否認同香港已經完的主張，強調「香港有排都唔會完」，未來只要用心去做，他仍然看好香港有很好的前景。

## 有基本租金「打底」大業主那有輸家

【大公報訊】去年下半年本港修例風波不斷，零售市道受到嚴重衝擊，九倉置業(01997)旗艦海港城全年營業額大跌23%，若扣除上半年的升幅，去年下半年跌幅更甚，可見市況嚴峻。不過，零售市道不景，並不代表業主亦要勒緊褲頭，皆因商場業主擁有兩大收入來源，即基本租金及分成租金。在市況熾熱時，商戶營業額越多，業主

收取的分成租金越高；而當市況不景，商戶做不到生意，雖然業主無法收取分成租金，但基本租金仍然分文不少，業主可立於不敗之地。

舉例說，九倉置業去年第三、四季，來自海港城的分成租金，雖然分別下跌49%及78%，但海港城全年整體租金跌幅不過12%。正如吳天海昨日於記者會上所言，「已經簽咗約嘅，租金唔會調整」，大業主總會以「合約精神」為擋箭牌，拒絕商戶的減租要求。

近日，本港零售市道幾乎跌至冰點，但願意大幅減租的業主仍然不多，雖然不少業主口說願意共渡時艱，但大部分都只是強調會增加市場推廣，協助租戶做生意。有銅鑼灣某商場的店主即表示，「業主一蚊都唔願減，話會做多啲市場推廣，佢哋嚟樓下派口罩，對我哋有咩幫助呢？」亦有美孚補習社經營者表示，「業主連傾都唔肯傾，只丟低一句『你唔交租我無符嘅』」，市道不景下，勒緊褲頭的，從來都不會是業主。

## 九倉置業2019年業績簡表

項目	金額(港元)	同比變幅
收入	160.43億	-2.66%
營業盈利	127.11億	-0.1%
基礎淨盈利	97.91億	-2.61%
投資物業公允值	虧損57.42億	盈轉虧
計入投資物業公允值後盈利	39.28億	-78.21%
每股盈利	1.29	-78.28%
每股基礎盈利	3.23	-2.42%
每股股息	2.03	-3.33%

大公報製表

## 券商對九倉置業最新目標價

券商	評級	目標價
摩根士丹利	減持	40元
摩根大通	減持	38.2元
花旗	買入	57元

大公報製表

## 泓富可分派收入增逾2% 每單位派18.28仙

【大公報訊】泓富產業信託(00808)在2019年的可分派收入為2.75億元，按年升約2.1%，每基金單位分派18.28仙，按年增長1%。當中的物業收入淨額為3.66億元，按年增長4.3%，平均單位實際租金亦按年升2%，至每平方呎25.18元。惟截至去年底出租

率按年下跌0.3個百分點至97.3%。主席趙國雄於業績報告中指出，去年中美貿易戰及香港修例風波對集團業績的影響有限，集團仍能維持穩定收益和物業收入淨額，租金調升率亦錄得增長，出租率保持穩定。但展望今年，經濟氣氛會因為新冠肺炎疫情而受壓，相

信租賃勢頭及租金水平將無可避免地受影響。

至於今年的發展，泓富將繼續利用持續的辦公室遷往非核心商業區的趨勢，並相信物業組合中位於九龍東及紅磡的物業，將可受惠於沙中線第一期通車所帶來的機遇。



▲吳天海(中)表示，香港過去多年，每次遇到波折仍可在低谷中復甦



大公報製表

大公報製表