

九倉置業再減租 與商戶渡時艱

暫緩追租待立法 吳天海：難料影響

齊抗疫境

新一份財政預算案公布，立法限制業主向指定行業租戶暫緩追討欠租三個月，九倉置業（01997）主席兼常務董事吳天海稱，不知最終政策如何落實，例如「中小企業」的定義，因此目前難以預料最終對公司的影響。他又強調，集團自2020年開始已提供租金寬減，且幅度屬合理水平，今年第五波疫情爆發後再次給予若干租金寬減，會與租戶共渡時艱。

大公報記者 趙建強



吳天海言論重點

- 第五波疫情對經濟衝擊比之前任何一波都嚴重
- 不知暫緩追租政策最終定義，目前難料對業務的影響
- 2020年疫情最嚴重時已有若干租金減免政策
- 今年第五波疫情已給予若干租金寬減，留意情況繼續提供
- 目前難料疫情維持多久，希望與租戶共渡時艱
- 租金寬減數字不方便透露，屬合理水平

究竟禁止追租法例如何落實、範圍如何，目前仍屬未知之數，吳天海稱，僅「中小企業」如何定義已經難以估計，旗下租戶中，不少為大企業，部分規模甚至大過作為業主的九倉置業，所以相信要待法例落實後，才能評估對企業帶來多大影響。

上半年零售市道不樂觀

吳天海表示，集團業務自2020年疫情開始下滑，今年爆發的第五波疫情，更比之前任何一波都要嚴重，目前街上、商場人流大幅減少，如旗下天星小輪載客量只是高峰期的一至兩成，使今

年前景極不明朗，上半年零售市道肯定不能樂觀，甚至不少租客都寧願等一等，再決定續租。而集團今年租約到期數目多過三分之一，目前難料續租租金趨勢。

提及給予租戶租金寬免，吳天海稱，集團於2020年已經給予租戶若干租金減免，至2021年發出最後一期後，隨着租戶生意恢復而取消。但至今年第五波疫情爆發後，集團亦已再次給予若干租金寬減，未來會視乎情況繼續提供，強調會與租戶共渡時艱。對於太古地產（01972）免收未能營業的表列處所租戶租金，吳天海表示沒有統計旗下此類

九倉置業商場去年收入

尖沙咀海港城	收入 80億元 變幅 ▼8% 出租率 93%	鑽石山荷里活廣場	收入 4.6億元 變幅 ▼4% 出租率 97%
銅鑼灣時代廣場	收入 21億元 變幅 ▼9% 出租率 95%		

租戶佔比，僅強調提供的租金寬減是合理水平。

其他業務方面，吳天海指出，酒店業務仍然艱難，公司早前曾考慮響應政府呼籲，將位於尖沙咀海港城的酒店改作隔離酒店，但因為不符合政府須是獨立建築的要求，因此「連第一關都過唔到」。

本港寫字樓供求失衡問題持續，吳天海稱旗下寫字樓空置率持續攀升，海港城寫字樓出租率跌至85%、銅鑼灣時代廣場寫字樓亦僅為89%，租金有下調壓力。

吳天海又認為，除非香港經濟好快

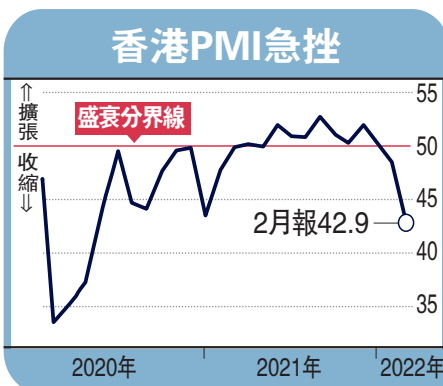
復原，否則空置率會維持高企。至於有報章指不少外資不滿本港防疫措施嚴厲而遷出香港，吳天海指並不清楚，但他亦承認，疫情封關兩年，不少行業生意好差，「要捱，所以無需要擴充」。

核心少賺13% 末息削至64仙

回顧2021年，九倉置業基礎淨盈利減少12.8%至65.18億元，每股利潤2.15元，若計入投資物業重估虧損，股東應佔集團盈利43.91億元，虧轉盈。末期息0.64元，按年下跌7.2%，全年派息減少10.9%至每股1.31元，佔香港投資物業及酒店基礎淨盈利的65%。

港PMI報42.9 跌幅22個月最急

【大公報訊】新冠疫情嚴峻，加上新一輪防疫措施，企業營商信心受挫。2月份香港採購經理指數（PMI）由1月的48.9急降至42.9，為2020年4月以來的22個月最大跌幅，繼續低於50的盛衰線之下，處於收縮水平。商會人士指出，疫情惡化打擊市場信心，若俄烏戰事繼續擴大，供應鏈受阻，香港恐怕「有排捱」。



香港經貿商會會長李秀恒向《大公報》稱，市況主要受疫情及俄烏衝突影響，買家採購意欲下降，加上美元波動、運輸成本昂貴及能源價格飆升等同樣造成很大打擊，冀政府能加強內部消費，增加市民消費意欲及盡早通關。

疫情惡化 營商環境添憂

香港紡織業聯合會副會長劉培傑向《大公報》透露，現時香港疫情嚴峻，但歐美疫情漸穩定，不少美國客戶打算向歐洲落單，因而搶走許多香港廠家生意，若本地疫情持續，勢削弱香港作為

區內經貿中心之地位，情況令人擔憂。IHS Markit經濟部副總監Jingyi Pan表示，疫情持續擴散，加上新一輪防疫措施，令香港私營經濟急劇萎縮，倒退程度為2020年下行以來最急，訂單需求產量同時下滑，營商信心進一步減弱。

PMI報告指出，企業新增的產量與訂單連續兩月急挫，在疫情下更有加劇趨勢。企業為應對困境，只好減省人手及收縮採購活動，促使採購庫存水平下降。隨着整體新訂單明顯減少，企業積壓的工作量連續第二個月急跌，更是2020年7月以來最大跌幅。

商界回應香港經商挑戰

香港紡織業聯合會副會長 劉培傑	香港經貿商會會長 李秀恒	香港中小型企業總商會 永遠榮譽會長 巢國明
● 歐美疫情回穩，不少買家改到歐洲落單，搶走港商訂單	● 冀政府刺激市民消費意欲，以及盡早通關	● 香港面對很大挑戰，一眾中小企已彈盡糧絕，政府必須加強支援

零售協會倡業主按營業額收租

【大公報訊】第五波疫情嚴峻，零售業重災，政府早前提出業主暫緩追租，希望保障租戶免於倒閉。香港零售管理協會主席謝邱安儀（圖）相信措施能迫使業主與租戶對話，商討減租，強調如業主願意減租，業界便不拖欠租金。她又建議業主以分成方式，按商戶營業額比例收租，與租戶共渡時艱。謝邱安儀指，現時售賣食品、防疫用品店生意最好，

惟因不少員工確診，人手不足，冀政府速戰速決，有效打壓疫情，並提供適切租金支援，如把防疫抗疫基金覆蓋至零售業。

她續稱，與其現時「擠牙膏」式收緊防疫政策，政府應制定一刀切的「清零」措施。現時零售業界生不如死，情願短痛，希望可以盡快重生。她預期，上半年零售銷貨總額將錄得負增長，惟跌幅仍有待評估。



興業銀行捐千萬 支持舊樓消毒清潔

【大公報訊】興業銀行支持香港抗疫，透過旗下香港分行向「全港社區防疫連線」捐贈1000萬港元，專項用於千幢舊樓消毒清潔，萬戶基層福袋派送，全力支持香港基層社區、民眾防疫防疫工作。

穗深分行贈防疫物資

另一方面，興業銀行組織大灣區內的廣州分行、深圳分行分別向香港捐贈價值約300萬元人民幣的防疫物資，以及向疫情較嚴重的葵青和荃灣部分社區捐贈2萬餘套快速檢測包。至今興業銀行累計向香港共捐贈約1700

萬港元。興業銀行昨日在福州、香港兩地同步舉行「興暖香江，同興防疫」線上捐款儀式。興業銀行董事長呂家進、副行長孫雄鵬，中國企業協會總裁張夏令，「全港社區防疫連線」總召集人陳振彬及香港民政事務管理局局長陳積志等人透過視像方式參與。

呂家進致辭時表示，內地與香港同根同脈、血濃於水；興業與香港同氣連枝，守望相助。有見香港爆發第五波疫情，興業銀行積極響應中央政府、中聯辦和特區政府號召，迅速行動，共同協力抗擊疫情。

美預告本月加息 滙控應聲彈4%

【大公報訊】俄羅斯貨物出口受阻，國際石油、小麥等商品價格暴漲，全球通脹隨時失控，美國聯儲局主席鮑威爾即時轉軸「放鴿」，表明傾向在3月份加息0.25厘，美國債息周三應聲飆高，由周二的1.7厘升至1.9厘，利好在港銀行股表現，滙豐控股（00005）大幅反彈4.1%，報53.3元；中銀香港（02388）漲3.8%，報27.65元。

iFast Global Markets副總裁溫鋼城稱，銀行板塊在早段時間跑贏大市，可惜俄羅斯與烏克蘭軍事衝突拖累近期表現。儘管銀行股目前難言已經回穩，但因美國準備加息，今年息率或提高到1至1.5厘，而且英國更開始加息，滙控依然具有投資價值，股價在51元屬於抵買價，即使昨日回升至53元水平依然值得吸納。溫鋼城則對本地銀行股有保留，認為疫情肆虐將損害香港經濟，打擊企業還債能力。

專家籲低吸 目標70元

高寶集團證券執行董事李慧芬表示，滙控股價若回調至49、50元，投資者可考慮吸納。她解釋，美國加息周期往往延續1、2年時間，將利好滙控股價，有機會重上70元。李慧芬同樣看淡本地銀行股，股價要待本地疫情緩和、內地與香港通關才有機會見底，恒生銀行（00011）恐回調至130元或以下，該股昨收報140.9元，微升0.3%。整體大市方面，恒指反彈123點，

報22467點；科技指數頹勢未改，失守5000點關，回吐58點，報4957點。溫鋼城稱，大市已經超賣，恒指RSI處於25，有條件出現技術反彈。然而，恒指跌穿雙頂頸線，技術上有機會下試21888點；受制下降通道，向上阻力24800點。

李慧芬則表示，港股估值低殘，恒指若進一步下跌，料已接近尾聲，惟現階段未屆吸納時機。恒指向下支持位21400點，投資者可考慮吸納。指數向上阻力為22800點、23200點。

本地及國際銀行股造好

股份	昨收 (元)	變幅 (%)
渣打集團 (02888)	54.50	▲4.2
滙豐控股 (00005)	53.30	▲4.1
中銀香港 (02388)	27.65	▲3.8
大新銀行 (02356)	7.08	▲1.7
東亞銀行 (00023)	12.88	▲1.4
恒生銀行 (00011)	140.90	▲0.3

大公報製表

微醫探討SPAC方式港上市

【大公報訊】騰訊（00700）持股的網上醫療平台微醫來港上市計劃因監管受阻後，目前正探討以特殊目的收購公司（SPAC）機制方式掛牌。微醫去年4月遞交在港上市申請，市傳集資最多30億美元，但因內地加強監管企業處理用戶數據等敏感資料，其上市申請於去年10月失效。

據外電引述消息指，微醫IPO計劃被打亂後，自去年起已削減1000名員工，至現時約3000人，預期未來將減至2000人。

微醫回應指出，目前正在改善

業務線，並將相應調整員工及薪酬水平，確保為員工提供更好的激勵政策。

金發局三建議改革IPO

此外，金融發展局昨日發表研究報告，提出改革港股上市制度的三大建議，包括在未有盈利生物科技公司上市規則第18A章的基礎上，擴闊至「硬科技」公司；審視現時在具有不同投票權（WVR）架構上市規則中，對發行人「創新性」的主觀資格規定；研究設立專為中小企業發展而設的新框架。

強積金重創 上月人均蝕5700元

【大公報訊】強積金研究小組積金評級公布，2月份強積金投資虧損估計約260億元，以450萬名強積金成員計算，平均每人虧損約5700元，是自2016年以來最劣開局。今年以來投資總虧損估計約612億元，平均每人蝕約1.35萬元，相當於普通打工仔約一個月人工。

股票與債券基金皆損手

計入投資虧損及強積金供款後，截至2月底，預計強積金總資產約1.129萬億元，相等於每名強積金成員賬戶平均結餘為24.8萬元，按月下跌1.92%，同時較2021年6月底的高位減少7.6%。

2月全方位見紅，內地和香港股票基金已連續4個月虧損，去年表現最佳的美股、歐洲股票以至環球股票基金同樣不濟，就連債券基金也損手。積金評級主席蕭川普呼籲成員別

慌張，但繼續提醒投資市場在短期內將會極之波動。

他指出，正在惡化中的香港疫情以及俄烏敵對狀態，令本來已受通脹以及息口困擾的強積金成員信心大挫。短期內市場仍持續大幅波動，但呼籲成員保持投資、分散風險及聚焦長遠的退休目標。



▲強積金投資今年首兩月料虧損約612億元，平均每名成員蝕約1.35萬元。