

# 車站商店租金收入減21% 去年仍能虧轉盈

## 港鐵續推租金寬免共渡時艱

受惠賣樓大賺93.4億元，港鐵(0066)去年業績虧轉盈賺95.52億元，但政府的控疫措施及遲遲未能與內地通關，令其香港車站商務活動的總收入減少1.9%至32.08億元，主因過境鐵路服務持續停運令租金收入減少、向租戶提供租金寬減，以及新訂租金下跌。當中來自車站商店的租金收入減少21.1%至15.94億元，車站商店新訂租金跌幅約17%。為挽留及吸引租戶，港鐵將繼續提供靈活及或短期的租約，並提供不同程度的租金寬免，希望與中小型租戶共渡時艱。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

港鐵行政總裁金澤培昨日表示，疫情對香港各行各業都有不同程度影響，他坦言港鐵亦不能例外受到衝擊，客流大幅減少，人手亦因疫情影響而變得緊張，但強調會根據人手情況盡力安排班次，維持正常服務，特別高峰時間的服務。而一些關鍵工作，例如車長、控制室等，亦一直密切留意人手編排。他表示，疫情發展仍然極不明朗，但鐵路加物業的模式令公司的財務維持穩健。

他又指，作為一間植根香港的公司，港鐵在疫情反覆的艱難時刻，關心社會不同社群。除了繼續3.8%的特別車費扣減，亦推出了多項措施，惠及弱勢社群，以及支援醫護、租戶和的士業界，包括送贈免費車票予醫護人員、為因受疫情影響的車站及商場租戶提供減租、免租安排，當中被政府要求關閉的商戶，港鐵更提供百分百租金寬免，又與慈善機構合作為有需要人士提供食物和生活物資。同時，更透過鐵路網絡資源，提供跨境的鐵路貨運服務，在車站和其他設施支持社區疫苗接種和相關測試工作，以及開放更多泊車位予的士業界，港鐵義工隊亦參與抗疫行動。



◆港鐵表示，踏入2022年，本地疫情突然變得極為嚴峻，各行各業都深受影響，相信需要較長時間才可回復至疫情前的情況。

資料圖片

被問到租金寬免政策的影響，港鐵公司物業及國際業務總監鄧智輝坦言對租金收入帶來壓力，但目前影響仍言之尚早，因第五波疫情仍在前期，未知未來發展，但他強調當疫情影響租戶時，港鐵一定會伸出援手。

金澤培坦言，去年底社會普遍估計疫情慢慢好轉，但踏入2022年，本地疫情突然變得極為嚴峻，各行各業都深受影響，相信需要較長時間才可回復至疫情前的情況。他強調，公司會繼續全力配合政府的抗疫工作，亦正努力控制因為同事確診人數上升而造成的人手緊張的情況，希望與香港人攜手跨過逆境，繼續前行。

### 賣樓收益勁 去年轉賺95億

港鐵昨日公布去年全年業績，受惠賣樓收入賬，截至去年底虧轉盈，純利錄95.52億元，2020年同期錄虧損48.09億元；每股基本盈利1.55元，派末期息每股1.02元，全年普通股股息合共每股1.27元。

而由於去年疫情好轉，去年本地鐵路乘客量近14.22億人次，按年升24%。至於鐵路及巴士服務總乘客量

合共16.16億人次，按年升逾23%。不過，去年客運服務收入只回到疫情前約六成，而票務收入是主要收入來源，但香港車務營運收入仍然錄得43億元虧損。港鐵去年總收入升近11%至472億元，當中，經常性業務收入升10%至468.5億元。而香港物業發展利潤為93.4億元。

### 今年將推售4物業項目

至於物業發展，鄧智輝表示，今年推售進度視乎疫情發展，以及獲得售樓紙的時間，而按計劃今年港鐵應可以有4個項目推出預售，包括日出康城11期、港島南岸4期，以及何文田站第2期等，此外，來年亦預備為4個項目安排招標，涉及5,100伙，包括小蠔灣車廠上蓋物業第1期第一批、百勝角通風樓項目（正在招意向）、東涌東站第1期、東涌牽引電車站項目。

另外，「日出康城」LP10及「港島南岸」晉環和揚海的發展利潤亦預計在今年內入賬。財務總監許亮華指出，2022年至2024年這3年的資本開支及投資預算537億元，其中62%為香港鐵路維修資本開支。

## 太地未來10年 擲千億投資新項目

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港爆發第五波疫情，持續重創本地零售業，零售市場在防疫措施下備受打擊。太古地產行政總裁彭國邦昨指出，目前零售市場特別有挑戰性，因此會在困難時刻支持租戶，對表列處所提供全額免租，零售及餐飲業則按個別情況去處理，並與租戶緊密合作。至於4月20日情況仍未明朗，會密切關注。

太古地產主席白德利補充指，儘管困難重重，公司會繼續致力刺激商場人流，帶動消費，為日後市況回轉及香港與內地恢復通關作好準備。

### 逾半資金開發內地市場

太古地產宣布，擬於未來十年投資超過1,000億在香港、內地和東南亞發展一系列令人期待的新項目。其中超過一半的資金擬投資於內地，在一線及新興一線城市重點發展以零售為主導的綜合發展項目，發展太古里及太古匯品牌，預期未來十年公司應佔內地物業組合的總樓面面積將增加一倍；三分之一資金將投資於香港，用以擴充和優化太古坊及太古廣場。

彭國邦稱，其餘20%用於本港及東南亞住宅買賣機會，包括胡志明市、雅加達、新加坡及曼谷。隨著上述投資計劃獲得回報，公司目標希望股息每年能達至中位數的增長。

### 虧轉盈 太古A中期息1.6元

由於整體業務表現顯著轉佳，太古A(0019.HK)及太古B(0087)聯合公布2021年業績虧轉為盈，截至2021年12月底止年度，集團股東應佔溢利33.64億元，上年同期錄得虧損109.99億元。

太古宣布第二次中期股息A股每股1.60元及B股每股0.32元；全年股息每股A股及B股分別為2.6元及0.52元，按年升53%。太古主席白德利表示，太古沒有計劃出售國泰航空(293)。

同系太古地產(01972)公布，2021年度全年純利71.21億元，按年升73.85%，每股盈利1.22元；派第2次中期股息每股0.64元，按年升5%，連同於去年10月派發的第一次中期股息每股0.31元，全年派息0.95元。

## 營業額不夠交租 佐丹奴將縮減本港業務

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）第五波疫情重創零售業，佐丹奴(0709)昨預計，今年大部分時間情況也不會好轉，將暫時縮減香港業務，直至出現明顯及正面的經濟復甦跡象。

佐丹奴主席兼行政總裁劉國權表示，第五波疫情令香港生意跌勢厲害，並指2月的營業額不足以

交租，就算不出租，不交錢予供應商，不交電費，都不夠錢給予業主，情況十分嚴峻。他認為目前政府的財政措施幫助輕微，料電子消費券僅短暫刺激，不看好香港未來一至兩年的市道。

該公司執行董事陳嘉緯指，若未來租金不獲大幅減免，必定會關閉虧蝕的店舖。劉國權補充，

今年中至第三季再關5至7間店並不出奇。

### 末期息派每股10仙

佐丹奴公布，截至2021年底止，集團全年股東應佔利潤1.9億元，前年同期錄1.12億元，每股基本盈利12仙，末期股息每股10仙，全年派息每股16.5仙。

## 戴德梁行料首季住宅成交跌五成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）第五波新冠疫情及地緣政治影響本港第一季住宅物業交投。戴德梁行昨預計，今年首季住宅物業總成交宗數預計降至9,187宗，按年跌幅達49%，料季內整體樓價下調約5%。該行又指，假若防疫措施於未來三個月內放寬，下半年樓市有望重拾動力，預測全年樓價按年有不多於3%升幅。

### 細價盤樓價跌逾5%

戴德梁行董事及香港研究部主管陳健珩表示，在缺乏新盤帶動下，成交量自一月份錄得4,275宗成交後有下降趨勢，預計三月份成交量將持續下跌至約2,000宗水平，而一季住宅物業買賣合約數字料僅9,187宗，為自2020年初爆發疫情以來新低，按年下跌49%。

樓價方面，該行香港估價及顧

問服務部董事黎劍明表示，二手市場受疫情打擊，整體樓價由2021年9月高位下跌2.2%。以各類市場作比較，當中代表細價盤市場的沙田第一城按季跌5.2%；而代表中價市場的太古城則下調4.9%。代表豪宅市場的貝沙灣波動相對較小，按季下調4.1%，主要原因是豪宅業主普遍有較高的持貨能力。

### 未來三個月疫情是關鍵

陳健珩稱，未來三個月的疫情發展對樓市以後走向相當關鍵，如疫情於年中前受控，加上財政司司長較早前於預算案公布放寬承造高成數按揭的樓價上限，樓市可望於下半年復甦。預計全年成交量將下跌15%至18%不等。上半年的樓價跌幅有望與下半年的升幅互相抵銷，故預測年底樓價按年有不多於3%升幅。

另外，根據經絡按揭轉介研究部及香港按揭證券有限公司最新資料顯示，2月份新批按揭保險計劃貸款宗數為2,460宗，較1月份的3,421宗減少961宗或28.1%；金額為136.15億元，較1月份的188.97億元減少52.82億元或28%；宗數及金額均連跌3個月，同時亦創2年新低。2月份新取按揭保險計劃貸款宗數為1,327宗，較1月份的1,671宗減少344宗或20.6%；金額為73.23億元，較1月份的93.68億元減少20.45億元或21.8%；宗數及金額同創1年新低。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，2月份新批出及新取按揭保險宗數及金額跌幅明顯，相信主要受到節日及疫情影響。受疫情影響，一手推盤放慢，市場觀望氣氛濃厚，相信未來兩至三個月按揭數字仍有機會下跌。

## 測量師學會：短期供應需靠農地補價和舊樓重建

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港測量師學會昨日舉行簡報會，講述今年學會的重點關注項目。面對香港土地問題，新任會長趙錦權表示，「明日大嶼」和「北部都會區」均發展需時，短期內未能解決到香港房屋問題，期望政府尋找更多土地建屋，滿足市場需求，建議政府將「標準金額」補地價機制擴闊至所有新界農地。學會已就降低舊樓重建的強拍門檻展開研究，將會向發展局提交建議。

### 工作小組將展開研究

趙錦權表示，學會土地政策小組會將就「明日大嶼願景」及「北部都會區發展策略」成立工作小組作深入研究，在進行政策諮詢和公布工作進展時，作出適時的回應及意見。學會建議將「標準金額」補地價機制擴闊至所有新界農地，以釋放更多新界土地，並加快契約修訂及換地的申請處理時間，以增加房屋的供應量。

去年施政報告提及將研究降低強拍門檻。產業測量組已成立工作小組，展開相關研究，包括相關措施能否為少數業主提供足夠保護。學會將於第二季向發展局提交建議，同時發布《「強制售賣」概覽》，為受影響的業主提供資訊。對於政府將在賣地條款加入最低單位面積280方呎的限制，趙錦權認為，現時市面小單位米樓的比例較小，大部分單位都大於280方呎，認為新措施對市場影響不大。

## 熱烈祝賀

### 十三屆全國人大五次會議

### 全國政協十三屆五次會議

## 圓滿閉幕



嘉華集團  
K. WAH GROUP

嘉華國際  
K. WAH INTERNATIONAL

銀河娛樂集團  
銀娛 GEG Galaxy Entertainment Group