疫症殺到 天宇海買家縮沙

部分業主封盤 代理：昨日「零睇樓」

新型肺炎疫情來勢洶洶，新增懷疑感染個案陸續出現，令氣氛愈趨緊張，昨天馬鞍山屋苑天宇海出現個案後，整區市民人心惶惶，有代理指昨日「零睇樓」量，天宇海「彷彿進入戒嚴狀態」，有準買家馬上叫停交易，也有業主封盤不接受睇樓。

大公報記者　林惠芳

新型肺炎襲港後二手市場表現

屋苑	單位	最新情況
馬鞍山天宇海	1B座低層D室	業主叫價1060萬元，準買家有意番睇兼落訂，惟昨天叫停交易
北角健威花園	C座高層1室	買賣雙方原本約實簽約，惟買家知悉本港有確診消息後即縮沙，取消交易
何文田皓畋	不詳	一對夫婦原本預算1000萬元內入市，惟見肺炎疫情攻港，索性押後睇樓

大公報製表

衛生防護中心證實沙田有醫院接獲第2個「高度懷疑個案」，一名本地男患者曾於本月到武漢，回港後身體不適，直到日前覆診，基因快速測試呈陽性反應。據了解患者居於天宇海，消息昨天曝光後，不少睇樓客紛紛取消預約。

區內代理透露，農曆年前傳統例淡，再加上新型肺炎來勢洶洶，令市況雪上加霜，該行昨天原本錄得7至8組客戶預約睇樓，最後有一半取消「甩底」，其中天宇海「好似戒嚴咁」，雖然有關方面已派員消毒，但無論住戶或準買家都非常憂心，有準買家更叫停交易。

消息指，該單位是天宇海1B座低層D室，實用面積736方呎，業主叫價1060萬元，意向呎價14402元，因叫價略低於市值，早前獲一名準買家睇樓後垂青，原打算今日番睇或落訂，惟得悉肺炎病患居住同一個屋苑後，即時叫停交易，視乎後市發展再作打算。

有代理指，天宇海昨天錄「零睇樓」，不但準買家被嚇跑，連住客也憂心忡忡，即使並非與患者居住同一幢的業主，也帶同家人搬到酒店暫住。同時，有放盤業主為預防病毒傳播，索性封盤，不接受預約參觀。

新型肺炎疫情進入香港，適逢農曆年傳統淡季，二手市場買賣以低價主導。中原地產資深區域營業經理余俊文表示，荃灣麗城花園3期3座低層A室剛以低價沽出，單位實用728方呎，3房套間隔，因近期市況問題，業主態度回軟，最終減至718萬元沽出，實呎9863元，撇除內部轉讓個案，是次成交呎價屬屋苑1年新低。該屋苑本月暫錄9宗成交，平均呎價11211元，按月跌約9%。

分析料一手銷情受累

元朗錦綉花園河景洋房創近10個月新低價。利嘉閣地產首席聯席董事季思佳表示，錦綉花園荔枝南路單號屋，實用1035方呎，望河景，2個月內減價10%以1330萬元交吉沽出，實呎12850元，同街道另一幢同面積及同景觀的洋房，上月作價1400萬元，今次成交價回落70萬元，並屬同類近10個月新低價。

業內人士指出，雖然香港歷經了2003年沙士，市民有一定警覺性，會做好防疫措施，惟過去1年本港經濟受到貿易戰及社會事件連環重擊，元氣尚未恢復，現又遇到疫情挑戰，相信零售業今個寒冬難捱。再者，近日二手樓市已首當其衝，即時全面降溫，若疫情持續，新盤銷情難免也受影響。

▲馬鞍山天宇海昨日有準買家縮沙，也有業主不接受預約參觀

淘大「沙士」期間跌價兩成

細說當年

【大公報訊】記者林惠芳報道：新型肺炎攻入香港，勾起不少人對2003年沙士一役的回憶。據中原數字，當年3月31日政府宣布將淘大花園E座整幢隔離，致九龍灣5月份二手住宅買賣登記僅17宗，較4月38宗挫55%。歷時4個月的隔離令，導致淘大花園呎價挫20%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，以中原樓市片區劃分的九龍灣，主要包括淘大花園及德福花園。回顧2003年4月份，淘大花園及德福花園同錄13宗登記，但隔離令生效期間，淘大花園5月份登記跌至5宗，德福花園為10宗。而5月下旬疫症有穩定跡象，德福花園6月登記重上13宗，而淘大花園維持5宗水平。

樓價方面，隔離令生效至樓市尋底歷時4個月，淘大花園呎價調整幅度顯著，平均呎價由當年最高位2610元跌至最低2086元，累跌約20%。德福花園跌幅亦明顯，累跌13.8%。同期全港樓價開始止跌回穩，中原城市指數CCI連續4個月於31點徘徊，最高31.80點，最低31.46點，同期4個月僅累跌約2%。

2003年政府宣布隔離淘大花園E座居民後，全港二手私人住宅買賣登記減少，5月份錄1936宗，按月跌3%。當中九龍區跌幅最顯著，5月份錄555宗，按月跌20.6%。而其他區分均錄得按月升幅，新界東錄320宗，按月升14.7%。港島錄600宗登記，按月升4.2%。新界西錄461宗登記，按月升4.1%。

凱滙連錄兩宗撻訂 涉334萬

【大公報訊】武漢肺炎殺到埋身，一手新盤爆發撻大訂潮。信置（00083）旗下觀塘凱滙連錄兩宗撻大訂，買家共損失近334萬元，總計本月新盤已累積15宗撻大訂。

武漢肺炎在港疑似擴散，二手市場在挨年近晚下以靜制動，未現恐慌減價，然而新盤市場連錄多宗撻大訂個案，未知是否與疫症有關。信置牽頭的觀塘凱滙，一連錄得兩宗撻大訂，其中1座38樓A室，實用1092方呎，原於2018年以2255.64萬元售出，買家其後於翌年3月更改付款方法，售價更新為2310.83萬元，呎價21161元，惟買家最後終止交易，若以樓價一成計，料遭殺訂231萬元。另2座47樓J室兩房戶，實用485方呎，原於2018年以1026.52萬元售出，呎價21165元，買家未有完成交易，撻大訂離場，料遭殺訂102.65萬元，信置合共殺訂333.7萬元。

海璇1.53億沽 呎價東區新高

除上址外，中冶旗下青山公路青龍頭逸璟．龍灣，過去兩日共錄3宗撻大訂個案最傷；長實（01113）北角維港頌、嘉華（00173）大埔白石角嘉熙亦錄得撻大訂個案。

另方面，新地（00016）北角海璇備受海外客戶追捧。土地註冊處資料顯示，1座17樓A室上月以1.53億元售出。

登記買家以成樂有限公司（SHEEN FIELD LIMITED）名義買入，董事為WANG HEYANG，報住地址及護照簽發國家均為柬埔寨，意味買家需支付樓價30%辣稅，共涉約4590萬元，單是稅項已近半億元，夠買屋苑3伙一房戶。

上址為連平台特色戶，四房雙套間隔，實用面積2083方呎，平台456方呎，設有按摩池，呎價73469元，呎價創港島東新高。

此外，九倉及南豐合作發展、會地負責銷售的山頂Mount Nicholson，再獲內地客入市。土地註冊處資料顯示，上月以超過5.28億元售出的9樓D室，實用面積4596方呎，呎價11.5萬元，登記買家為霍東及趙佳作，前者與深圳上市公司仁東控股董事長名字相同，後者則與仁東控股董事名字相同，不過，買家只需繳付樓價4.25%印花稅，涉款2246萬元，意味買家持有本港身份證及首次置業。

甲級寫字樓空置率

日期	整體	中環	灣仔銅鑼灣	港島東	尖沙咀	九龍東
去年12月底	6.0%	3.6%	4.1%	2.7%	4.2%	13.1%
去年11月底	5.9%	3.5%	4.2%	2.8%	3.9%	12.8%

資料來源：仲量聯行研究部　大公報製表

中環甲廈空置率5年高位

【大公報訊】本港經濟環境欠理想，企業暫停甚至收縮業務，令甲級寫字樓需求逐漸下降。仲量聯行公布統計顯示，甲級寫字樓去年下半年出現連續5個月負吸納量，去年12月約達9.1萬方呎，同期中環甲廈的空置率升至近5年高位，約3.6%。

仲量聯行最新的《香港地產市場觀察》指出，經濟存在不穩定因素，令整體甲級寫字樓市場上月份錄得9.1萬方呎的負吸納量，為連續5個月錄得負吸納量。中環寫字樓市場上月的負吸納量達1.61萬方呎，新租賃成交宗數則按月減少31%。

該行表示，寫字樓市場已趨向由租客主導。由於傳統商業區空置率持續上升，上月整體甲級寫字樓已達6%，租金上月按月下跌0.4%。其中中環寫字樓租金上月下跌0.3%，空置率微升一個百分點至3.6%，為2015年2月以來的59個月新高。然而，租金下調亦吸引部分企業借勢擴充，例如數碼廣告公司The Trade Desk，將由灣仔遷往銅鑼灣，承租希慎廣場兩層樓面，涉及面積約2.89萬方呎，作為業務擴充之用。

該行大中華及香港研究部主管黃志輝表示，由於大部分業主均無意降價以遷就投資者較低的估價，令寫字樓投資市場持續淡靜。初步數據顯示，去年寫字樓買賣成交總額按年下跌56%至336億元。

此外，武漢肺炎擴散迅速，美聯旺舖董事盧展豪表示，今次武漢肺炎對舖市的影響較大，主要是由於疫情將削弱本地人及旅客的消費信心，而且會進一步降低內地人的訪港意欲，飲食及零售商戶生意料繼續受到拖累，令本來低迷的舖市雪上加霜，尤以對旅客常到的核心區影響較大，預期業主及買家普遍對後市持觀望態度，所以短期內或令舖市成交量維持低位。他預計核心區舖位租售價今年全年均跌約10%至15%。

證券代碼：000553（200553）　證券簡稱：安道麥A（B）　公告編號：2020－2號

安道麥股份有限公司
關於計提與搬遷相關資產減值準備與員工安置費用的公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

一、 關於計提與搬遷相關資產減值準備與員工安置費用的概況與財務影響

根據《企業會計準則》，並基於湖北荊州與江蘇淮安生產基地老廠區設施搬遷及升級改造的需要，安道麥股份有限公司（以下簡稱「公司」）預計2019年計提相關資產減值準備與員工安置費用共計5.98億元人民幣（8500萬美元），在扣除稅金後減少本期淨利潤5.4億元人民幣（7700萬美元）。詳情如下表所示：

單位：百萬人民幣

科目	計提金額
固定資產	355
員工安置成本	243
總計	598

上述與2019年生產基地老廠區搬遷升級相關的計提費用未經審計，最終計提金額以經審計的2019年度報告為準。

二、資產減值準備與員工安置費用計提原因說明

公司位於湖北省荊州市和江蘇省淮安市的兩個基地的生產與環保設施的搬遷及升級改造工作順利推進，計劃通過工藝與技術升級（包括應用自動化控制與數據系統，增加機械與實驗設備，關停利潤低廉的生產線等）大幅提升運營效率。由於公司目前進入老廠區搬遷的最後階段，荊州新廠區的搬遷裝置預計於2020年三季度投入運行，公司預計於2019年四季度計提與荊州基地和淮安基地老廠區關停設施有關的資產減值準備（非現金性）共計約3.55億元人民幣（5000萬美元）。此外，隨著廠區升級及自動化水平的提高，廠區隊伍將提高技術水平、精簡人員，預計於2020年底基本完成；為此，公司預計於2019年四季度計提一次性員工安置費用共計2.43億元人民幣（3500萬美元）。從2020年開始，上述舉措預計每年將為公司稅前節約2.35億元至3.3億元人民幣（3400萬美元至4700萬美元），包括大部分停工費用將不再產生（2019年停工費用約為3.29億元人民幣（4700萬美元））。此外，隨著荊州基地復產產能逐步提升，公司在中國國內的一些主要供應商有望恢復正常生產，2019年經歷的供應短缺有望在2020年部分紓解。

公司計劃於2020年三季度完成荊州基地大部分搬遷工作，新廠區投入運行；淮安基地於2021年中完成大部分搬遷，新廠區投入運行，實現成本節約、效率提升的目標。新廠區改造升級後將比老廠區創造更高利潤，並準備好承接從公司雄厚的在研產品中優選出的更多新原藥的投資生產。作為長遠規劃，在獲得所需審批的前提下，公司將努力促成攏退廠區的商業性開發，從而收回廠區升級與搬遷所需的其餘投資，實現商業性開發產生的收益有望在未來若干年記入公司的列報淨利潤。

風險提示

本公告中涉及的前瞻性陳述，並不代表公司對投資者作出任何實質性承諾。敬請廣大投資者及相關人士謹慎留意並充分關注投資風險。

特此公告。

安道麥股份有限公司董事會
2020年1月23日

證券代碼：000553（200553）　證券簡稱：安道麥A（B）　公告編號：2020－3號

安道麥股份有限公司
2019年度業績預告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

一、本期業績預計情況

1.業績預告期間：2019年1月1日至2019年12月31日

2.預計的經營業績：同向下降

項 目	本報告期（2019年1–12月）	上年同期報告數據（2018年1–12月）
歸屬於上市公司股東的淨利潤	盈利：2.42億元人民幣 – 3.27億元人民幣	盈利：24.02億元人民幣
	比上年同期下降：86.4% – 89.9%	
基本每股收益	盈利：0.0991元 – 0.1336元	盈利：0.9820元

二、 業績預告預審計情況

本次業績預告為本公司初步估算結果，未經註冊會計師審計。

三、 業績變動原因說明

銷售額

公司預計第四季度銷售額增幅將超過9%，以超70億元人民幣刷新歷史同期紀錄，帶動全年銷售額逼近280億元人民幣，克服年內重重困難，再創歷史新高。

第四季度營收預期增長，由業務強勁增長及銷售價格略有上調共同促成，兩者的積極影響抵消並超出了因荊州基地老廠區全年運營不平穩而導致重點產品銷售缺失以及匯率不利產生的消極影響。由於2020年種植季提前啟動，歐洲區第四季度銷售預計強勁增長；此外，北美、亞太區亦顯著增長；巴西在CRONNOS®的強勁表現帶動下業績突出；公司在拉美市場的差異化產品線持續增長，整個地區取得亮眼業績。

綜觀全年，銷售額有望再創歷史新高，同比增長約8%，逼近280億元人民幣；公司克服供應嚴重短缺、特別是荊州基地老廠區生產運營不平穩導致銷售缺失的困難，實現市場份額持續增長。公司在巴西及拉美其他地區增長強勁，歐洲在第四季度的強勁表現減輕了該地區在2019年早期遭遇的惡劣天氣與供應短缺的影響；公司在中國市場繼續保持強勁增長勢頭，品牌制劑銷售額有望再現兩位數增幅。

毛利

第四季度銷售業務有力增長、價格上調、以及產品線組合進一步改善，預計將抵消並超越荊州基地老廠區產品供應不足導致銷售缺失、採購成本上升以及多國貨幣對美元普遍疲軟的不利影響，四季度毛利預計略高於2018年同期水平。

全年情況與四季度類似，公司的差異化產品組合呈現紮實增長，加上銷售價格顯著上調，預計將抵消並超越荊州基地老廠區產品供應不足導致銷售缺失、採購成本上漲以及貨幣疲軟造成的不利影響，全年毛利略高於2018年水平。

中國區生產設施升級搬遷繼續推進，公司預計計提相關資產減值準備及費用

公司位於湖北省荊州市和江蘇省淮安市的兩個基地的生產與環保設施的搬遷及升級改造工作順利推進，計劃通過工藝與技術升級（包括應用自動化控制與數據系統，增加機械與實驗設備，關停利潤低廉的生產線等）大幅提升運營效率。

由於公司目前進入老廠區搬遷的最後階段，荊州新廠區的搬遷裝置預計於2020年三季度投入運行，公司預計於2019年四季度計提與荊州基地和淮安基地老廠區關停設施有關的一次性資產減值準備（非現金性）共計約3.55億元人民幣。此外，隨著廠區升級及自動化水平的提高，廠區隊伍將提高技術水平、精簡人員，預計於2020年底基本完成；為此，公司預計於2019年四季度計提一次性員工安置費用共計2.43億元人民幣。

從2020年開始，上述舉措預計每年將為公司節約2.35億元至3.3億元人民幣，包括大部分停工費用將不再產生（2019年停工費用約為3.29億元人民幣）。此外，隨著荊州基地復產產能逐步提升，公司在中國國內的一些主要供應商有望恢復正常生產，2019年經歷的供應短缺有望在2020年部分紓解。

有關詳情，請參閱於同日披露的《關於計提與搬遷相關資產減值準備與員工安置費用的公告》（2019–2號）。

其他費用科目

・**經營費用：**公司在第四季度和全年繼續嚴格管控經營費用。

・**財務費用：**受人民幣走強對資產負債表頭寸的影響，四季度財務費用預計略高於2018年同期。全年財務費用相較2018年預計同比增加，推高財務費用的因素包括：2019年相較2018人民幣貶值幅度減輕，對資產負債表頭寸產生影響；貸款增加；以及採用修訂後的《國際財務報告準則第16號—租賃》/《企業會計準則第21號—租賃》產生的影響；另一方面，與以色列消費者價格指數（CPI）掛鉤、以以色列謝克爾發行的公司債券相關財務成本因CPI下降同比減少，一定程度上抵消了上述影響。

・**稅項費用：**2019年四季度稅項費用同比減少是由於一次性費用計提（大部分不影響現金流）產生遞延所得稅資產。全年稅項費用預計減少是由於全年稅前利潤同比減少；而2018年稅項費用較高的原因是2018年巴西雷亞爾對美元走軟導致稅項資產淨額貶值（不影響現金流）。

淨利潤

2019年四季度與全年列報淨利潤預計受荊州基地和淮安基地升級搬遷有關的一次性減值準備及費用計提的影響（大部分不影響現金流）；從2020年開始公司每年將因此在稅前節約2.35億元到3.3億元人民幣。如果排除前述一次性計提影響，2019年淨利潤預計為8.4億元到9.25億元人民幣。公司2019年產生相關停工費用約3.29億元人民幣，如果排除這部分影響，全年淨利潤預計在11.69億元到12.54億元人民幣之間（停工費用的影響未來預計基本消除）。

2018年列報淨利潤較高，原因是2018年在歐洲剝離數款產品獲得約15.35億元人民幣的一次性收益計入報表（稅後，此項剝離與歐盟委員會批准中國化工集團收購先正達事宜相關）。產品剝離獲得的現金扣除稅金及交易相關費用後的淨額已支付給先正達，以換取歐洲市場一系列具有近似特質及經濟價值的先正達產品。自2018年二季度開始，因轉讓資產賬面價值增加，每季度產生約5300萬元到7000萬元人民幣的非現金性攤銷（無經濟影響）。如果剔除產品剝離與轉讓的影響，2018年淨利潤應減少13.45億元人民幣，而2019年淨利潤預計增加2.42億元人民幣。2020年此項非現金性攤銷預計降至約2.07億元人民幣，2021年預計進一步降至1.53億元人民幣。

此外，中國化工集團2011年收購安道麥農業解決方案有限公司（Adama Agricultural Solutions Ltd.）產生的收購價格分攤在2019年繼續攤銷約2.62億元人民幣。此項非現金性攤銷將在2020年四季度攤銷完畢，2021年起將不再出現該項費用。

總體而言，儘管毛利增加且公司繼續嚴控經營費用，受荊州基地老廠區產品供應短缺導致利潤缺失，並產生停工費用；以及減值準備及費用計提的影響，四季度與全年淨利潤預計均低於2018年同期水平。

如果排除如下科目（大部分不影響現金流）的影響：（1）計提荊州基地和淮安基地老廠區升級與搬遷有關的資產減值準備和員工安置費用；（2）先正達轉移資產的攤銷（與2017年中國化工集團收購先正達相關）；以及（3）2011年中國化工集團收購安道麥農業解決方案有限公司產生的收購價格分攤遺留的攤銷；調整後結果如下所示：

・調整後全年淨利潤預計在13.66億元到 14.5億元人民幣之間，2018年調整後淨利潤為16.29億元人民幣；

・調整後全年每股基本收益預計在0.5583元到 0.5928元人民幣之間，2018年調整後每股基本收益為0.6657元人民幣；

・調整後四季度EBITDA預計顯著同比增長，達到9.70億元至10.54億元人民幣；面對荊州基地老廠區生產供應尚未平穩導致銷售缺失並產生相關停工費用、以及全年遭遇供應短缺和極端天氣挑戰的重重困難，全年EBITDA預計在44.50億元到 45.35億元人民幣之間，與2018年的歷史紀錄持平。

四、 其他相關說明

本次業績預告是公司財務團隊基於公司現有初步財務數據的初步估算結果，未經公司獨立審計機構審計或覆核。由於公司在準備2019年年度財務報表時將對財務數據進行調整和分析，預告數據有可能出現變化，準確具體的財務數據以公司在2020年3月19日正式披露的2019年年度財務報告為準。

敬請廣大投資者關注且注意投資風險。

公司指定的信息披露媒體為《中國證券報》、《證券時報》、《大公報》和巨潮資訊網（www.cninfo.com.cn）。敬請廣大投資者關注且注意投資風險。

特此公告。

安道麥股份有限公司董事會
2020年1月23日

證券代碼：000553（200553）　證券簡稱：安道麥A（B）　公告編號：2020－4號

安道麥股份有限公司
關於中化集團與中國化工籌劃戰略性重組的提示性公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

2020年1月23日，安道麥股份有限公司（簡稱「公司」）接到實際控制人中國化工集團有限公司（簡稱「中國化工」）來函，中國中化集團有限公司（簡稱「中化集團」）正與中國化工籌劃戰略性重組，重組方案具體內容及其實施尚須履行相關批准和監管程序。

為保證及時、公平地披露信息，維護廣大投資者利益，現予以公告。公司將嚴格按照信息披露要求，持續關注上述事項的進展情況，並根據相關法律法規的要求及時履行信息披露義務。

特此公告。

安道麥股份有限公司董事會
2020年1月23日

申請酒牌續期公告
威基基夜總會

現特通告：TSANG, Carmen Tat-Wan其地址為香港灣仔駱克道100號地下，現向酒牌局申請位於香港灣仔駱克道100號地下威基基夜總會的酒牌續期，附加批註事項為（酒吧／跳舞）。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2020年1月24日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Club Waikiki

Notice is hereby given that TSANG, Carmen Tat-Wan of G/F, 100 Lockhart Road, Wanchai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Club Waikiki at G/F, 100 Lockhart Road, Wanchai, Hong Kong with endorsement of (bar/dancing). Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date:24-1-2020

公司（清盤及雜項條文）條例
（第32章）

關於

首創企業有限公司
（債權人自動清盤中）

債權人會議通知書

根據香港公司（清盤及雜項條文）條例第241條，上述公司的債權人會議將於2020年2月12日於上午十時正在香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座22樓2214室召開，屆時將根據公司（清盤及雜項條文）條例第241,242,243和244條委任清盤人及考慮其他有關於以上公司進行自動清盤的事宜。

債權人可親自或委任代表出席。有權出席上述會議的債權人有權委任一位代表代其出席會議並代爲表決。

將在上述會議上使用的委任書必須於會議舉行前四十八小時遞交到香港銅鑼灣威非路道18號萬國寶通中心7樓701室。

日期：2020年1月24日

首創企業有限公司
董事會