

內地復航郵輪 星洲企業家嘗頭啖湯 名勝世界拓大灣區郵輪商機

長假期樓市淡靜 一二手交投受壓

【香港商報訊】在剛過去的中秋及國慶節3日長假，不少人出外旅遊及消費，令二樓樓市和成交活動凍結，加上美聯儲在月中的議息會議中提及，在今年內仍有可能加息，令市民置業部署上轉持觀望態度。

綜合地產代理利嘉閣的數據，在過去的周末十大指標屋苑錄得2宗二手成交，按周減少約50%，連跌三周；而國慶節3天假期(9月30日至10月2日)十大指標屋苑共錄得4宗成交。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，現時市場交投氣氛淡靜，除了因為美聯儲在9月中已放鷹可能再度上調息率，令有意置業人士卻步，還有行政長官將於本月25日發表新一份施政報告，市民關注會否公布樓市相關的減辣措施，故令市場對二樓樓市的觀望氣氛轉趨濃厚。他又指，在等待施政報告期間短期內二樓市況變化不大，成交量將持續在低位水平徘徊。

美聯住宅部行政總裁(港澳)布少明接受訪問時認為，目前市場觀望氣氛濃厚，都在期待施政報告樓市政策相關內容。成交貨尾主要以小單位為主，上車客、用家為主，部分客源為換樓客。

一手樓成交以貨尾為主

世紀21奇豐物業迎海分行區域經理趙詠欣表示，新近錄得馬鞍山聽濤雅苑成交，單位為4座中層F室，實用面積755平方呎，三房兩廳間隔。單位放盤8個月，叫價900萬元，累減73萬元，獲買家以827萬元承接，減幅8.1%，實用面積呎價10954元。原業主於2008年8月以420萬元購買上址，持貨15年至今沽出，帳面獲利407萬元離場，單位期內升值97%。

至於一手樓銷情，布少明指出，假期一手樓市成交淡靜，合共錄得7宗成交，且主要以貨尾為主。另外，由路勁地產集團有限公司及深圳控股合作的屯門凱和山，發展商表示，示範單位在中秋及國慶連假期間接待逾800人參觀。

全球金融重心向亞洲轉移

【經濟瞭望】 隨着全球正在發生百年未有之大變局，全球金融生態和金融格局也正在發生深刻的變化，其中一個重要趨勢就是全球金融重心正在由歐美轉向亞洲，而顯著的標誌就是歐美多個國際金融中心的地位正在不斷下降，亞洲的國際金融中心正在不斷崛起或得到提升和鞏固，國際金融中心格局正出現東升西落的新局面。

所謂金融，最簡單的理解就是資金融通的意思，金融業是國民經濟的血脈系統。因此，無論是國際金融中心還是地區金融中心抑或一個國家內部的金融重鎮，都是伴隨着國際經濟、區域經濟或者國家經濟的崛起而形成的。由於歐美是近二百年來三次工業革命的發祥地，經濟發展快速迅猛，因此，全球主要金融中心都在歐美等發達國家和地區形成。在上世紀中葉開始，香港也崛起成為全球主要國際金融中心，但香港當時仍然在港英統治之下，經濟體系主要與歐美聯繫掛鉤，所以，香港這個國際金融中心最初也屬於歐美發達經濟體的範疇。

但是，時過境遷，目前全世界正在經歷第四次產業革命，這次產業革命的主要特徵是5G通訊、人工智能、綠色能源、電動汽車等。與以往前三次產業革命不同的是，第四次產業革命的主角不僅僅有發達國家，而且中國也參與其中，甚至在很多方面扮演主角。特別是在美國不遺餘力打壓中國科技產業，企圖將中國剔除出第四次產業革命機遇期的背景下，中國的科技發展與產業創新不但沒有被打壓，反而不斷實現新突破，甚至呈現趕超美國的態勢。

傳統金融中心出現衰退

相反，歐美日等發達經濟體自從2008年美國爆發金融海嘯以來，都受到巨大衝擊和傷害。以美國為例，產業空心化日趨嚴重、政府的債務堆積如山、金融泡沫有增無減、通貨膨脹屢創新高、經濟增長步履維艱等。近十多年來，歐美日經濟表現強差人意，美歐日調控經濟的唯一手段就是加息減息或者不斷發債放水。有專家稱，發達經濟體患上了債務依賴症，對經濟的管理已經失能，因而歐美日經濟體經濟表現每況愈下，前景堪憂。在這種背景下，寄生在歐美日經濟體上的傳統國際金融中心不僅頻繁出現泡沫爆破、金融機構倒閉甚至金融危機，而且整個西方世界的傳統金融中心正在普遍地出現衰退，影響力和輻射能力大不如前。

展望未來，到2050年前後，當中國的經濟總量是美國的3至4倍，當全球經濟重心從歐美轉移至亞洲已經塵埃落定的時候，全球金融中心排行榜前十名中，除了紐約、倫敦能夠繼續維持在榜單之中，其他的歐美城市將會跌出榜單。而亞洲除了傳統的幾個國際金融中心如香港、新加坡、東京，還將有一批內地崛起的國際金融中心躋身其中，比如上海、北京、深圳、廣州、成都等。也就是說，未來二、三十年之後，全球國際金融中心前十名的排行榜美洲只有紐約能夠名列其中，而歐洲只有倫敦能夠入榜，其他的名單將會是亞洲一統天下，這是全球金融重心向亞洲轉移的必然結果。 顏安生

【灣區會客廳】 名勝世界郵輪公司總裁吳明發十分看好大灣區及「一帶一路」旅遊前景，去年他在星洲成立名勝世界郵輪公司，今年年初安排旗下「名勝世界壹號」郵輪，以香港為母港，率先開通來往香港與三亞的航線。這也是9月19日交通運輸部全面恢復進出我國境內郵輪港口的郵輪運輸政策發布後，內地率先恢復的境外郵輪航線。 香港商報記者 韓商



▲吳明發認為大灣區內對郵輪旅遊需求非常大。

◀「名勝世界壹號」郵輪以香港為母港，最近率先開通來往香港與三亞的航線。

「名勝世界壹號」郵輪9月24日從香港啟程前往海南三亞。當天吳明發在啟航儀式後表示，「仍有相當比例的香港旅客從未坐過郵輪。沿海大城市的旅客如此，又何況內地許多內陸居民，許多從來未見過大海，坐郵輪幾天看看大海，他們會覺得很開心的。」

根據國際郵輪協會(CLIA)數據統計，近年郵輪產業增長迅速。從2016年至2019年全球郵輪旅遊人數持續成長，2019年全球郵輪市場遊客量再創新高，達到2970萬人次，較前一年增長4.2%。然而，2020年至2021年，全世界受新冠肺炎疫情打擊，全球郵輪產業基本上全面停擺。直至2022年，得益於各國陸續放鬆旅遊限制，世界各主要郵輪公司所屬的船隊全面復航。2022年全年全球郵輪旅客量明顯回升，達2040萬人次，較前一年同期增長325%。

郵輪出航有八成載客率才可回本

不過，在郵輪市場上一直有眾多巨企，新公司有利之地嗎？吳明發表示，雖然公司新成立不久，目前只有兩艘郵輪，但他個人已從事郵輪行業達28年，明白市場需求。「名勝世界」本身是一個全球酒店

品牌，在8個國家擁有超過46家酒店；每年接待超過8000萬名遊客，擁有超過3萬名員工。名勝世界郵輪公司是「名勝世界」品牌的延伸，定位是亞洲豪華郵輪品牌，公司去年6月在新加坡成立，至今已開拓新加坡、馬來西亞、香港、高雄及三亞等地航線。

吳明發還透露，經營郵輪公司，最大的開銷就是資本開支(購入郵輪費用每年要折舊/租賃郵輪開支)、員工薪酬支出、燃料及補給物資等開支，每次郵輪出航起碼載客率要夠八成才能回本。從事郵輪旅遊行業，要讓旅客旅途愉快，員工的貢獻絕不能忽視。郵輪上近千名職員，來自50個國家，他直言管理員工的秘訣好簡單，想要有優質服務，必須善待員工，「Happy Staff Happy Life」(員工開心生活快樂)。

明年料有24家郵輪公司返港

被問及有沒有上市融資計劃或具體擴充船隊計劃，吳明發坦言，暫時未有上市部署，由於公司剛成立不久，要一步一步來，最重要是先建立好口碑。他又讚揚香港交通便利，與中國內地和國際有大量航班往來以及陸路和高鐵鐵路，海外旅客和大灣區旅客很方便就可到達，因而香港的確是大灣區參加郵輪旅遊最方便的地點。

據了解，港府一直與多個國際郵輪公司緊密溝通，透過提供資源和優惠，吸引他們重返亞洲，今年已有18家郵輪公司返港，明年會增至24家，可見大灣區郵輪旅遊未來有望越來越興旺。

息口走勢趨明朗 恒指有望先低後高

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：恒指第三季下挫6%，排名亞洲尾二，踏入第四季又何去何從？分析稱，雖然仍有較多負面消息，包括內房危機，但隨着美國息口走勢漸趨明朗，加上美聯儲第三季業績有望轉佳，相信恒指第四季有望呈「先低後高」走勢。

美聯儲將分別於11月2日及12月14日，公布今年餘下兩次議息結果。現時市場預期，美聯儲將於11月再加息四分一厘後，會結束由去年初延續至今的加息周期。分析稱，若美國勞動市場及通脹繼續放緩，有望推高股市表現。

仍需關注內房危機

凱基亞洲投資策略部主管溫傑認為，第四季影響港股的因素，仍以內房危機居首。他續稱，若內房繼續「爆雷」，港股表現難以樂觀。不過，他補充，隨着年底美息走勢轉趨明朗，加上美聯儲第三季業績利好帶動，料港股本季波幅介乎16800點至19600點。

展望恒指本周表現，雖然正值國慶長假期，「北水」暫停，但美國本周五(6日)公布的就業數據，預計將成為左右後市表現的指標。

恒指待收復20天線才確認見底

另外，恒指技術走勢方面，雖然上周五(9月29日)收復10天線(17751點)，但仍低於20天線(18010點)及50天線(18531點)，須待收復20天線，才確認短線見底。

溫傑認為，本月1日公布內地9月份財新採購經理指數(PMI)欠缺驚喜，在欠缺利好因素，且受制「北水」暫停、購買力較低之下，恒指料升至18200點將見阻力。

美聯樓價指數連跌7周年內升幅近乎蒸發

【香港商報訊】本港樓價持續偏軟，「美聯樓價指數」最新報146.71點，按周跌0.69%，連跌7周；較4周前更跌2%，比起年內高位下跌5.5%；而本年迄今升幅已收窄至0.46%，近乎蒸發。

3區樓價連續3周全線跌

3區樓價連續3周全線下跌。「美聯香港島樓價指數」最新報157.93點，按周跌0.97%；較4周前則跌2.39%；比起該區年內高位更跌6.57%；而本年迄今升幅收窄至0.37%。「美聯九龍樓價指數」最新報148.49點，按周跌0.44%，比起4周前跌1.24%；比起該區年內高位更跌5.91%；本年迄今升幅僅餘0.03%。「美聯新界樓價指數」最新報135.78點，按周跌0.8%；較4周前相比跌2.47%；較該區年內高位跌5.5%；年內迄今升幅收窄至0.77%。

不過，「美聯信心指數」最新報53.1點，按周回升1%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，即使指數連跌2周後略為回升，但走勢呈窄幅上落，仍創自去年12月中旬後第三低，市場觀望氣氛依然濃厚。

日期	地區	事項
10月4日	歐元區	8月生產者物價指數
	歐元區	8月零售銷售
	美國	8月工廠訂單
10月5日	美國	8月貿易收支
	美國	9月30日首次申請失業救濟金人數
	香港	9月外匯儲備
10月6日	美國	9月製造業就業人口變動
	美國	9月非農業就業人口變動
	美國	9月失業率

柏衛資本：加息利好地產私募信貸需求

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：從事房地產私募信貸投資的柏衛資本董事總經理兼首席投資總監吳旨賢接受本報訪問時稱，當前息口正在上升，對私募信貸投資的需求增加之餘，亦帶動了公司的不良資產貸款融資(Non-Performing Loan Financing)業務表現。

吳旨賢解釋，不少「重資產、輕現金流」尋找該公司融資，主因是他們預期未來經濟有望好轉，「尤其憧憬只須捱多一兩年貴息後，隨經濟好轉即可賺回成本」。

目前，柏衛資本手上的物業，分別處於香港、新加坡、澳洲、英國及加拿大等地。吳旨賢表示，上述地方奉行普通法，對公司而言較為熟悉及容易處理；相反，台灣及日本等地則奉行民法法系(Civil Law)，為確保營運效率，故聚焦普通法而非民法法系的地方。

考慮以REIT方式實現「在地退出」

吳旨賢亦認為，觀乎私募信貸在歐洲、美國及澳



吳旨賢表示，未來會考慮投資物流、醫療及數據中心三類物業。 記者 馮俊文攝

洲皆十分成熟，「為何香港不可以從事這類融資」？除了住宅物業，吳旨賢稱，未來亦會考慮投資物流、醫療及數據中心三類物業。

未來退出策略方面，吳旨賢稱，未來3至5年，將考慮以房地產信託基金(REIT)的方式，按物業的所在地實現「在地退出」，相信對公司而言，REIT有望成為另一融資渠道。不過，他強調，暫未考慮將手上的抵押品擴展至房地產以外。

畢杜楊會計師行有限公司
BUT DO YEUNG C. P. A. LIMITED
◆ 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
◆ 清盤除名/破產申請
◆ 公司及個人稅務申報和策劃
◆ 成立本地、海外及BVI公司
◆ 成立中國公司或辦事處
◆ 年報及公司秘書服務
◆ 會計理帳/年結核數
◆ 商標註冊
地址：香港皇后大道中340號 華泰國際大廈18樓
電話：(852)2581 2828
傳真：(852)2581 2818
電郵：enquiry@butdoyoungcpa.com
地址：香港德輔道中300號華保商業中心19樓
電話：(852)2520 2727
傳真：(852)2520 2336

睇商報 有看數
歡迎訂閱 2024年慶香港商報
全年訂閱價格
3240元港幣 (香港地區)
1440元人民幣 (廣東省內)
訂閱諮詢熱線
00852-25905385
0755-83518737
0755-23676888
網址 www.hkcd.com

歡迎加入《香港商報》讀者俱樂部
(1) 用手機掃描二維碼或通過手機各大應用市場直接搜索「香港商報」APP, 下載安裝。進入主界面, 點擊「訂閱」, 繳費後可閱讀《香港商報》電子完整版。
(2) 用手機瀏覽器掃描二維碼, 或在瀏覽器地址欄輸入網址 http://api.szsgby.com/mbc
開讀 電子完整版 《香港商報》
香港商報官方發布

舉行債權人會議通告
香港特別行政區 原訟法庭 高院破產案件 臨時命令申請案件二零二三年第三八二宗
關於：梁炳森
根據二零二三年九月二十二日頒佈的臨時命令而召開的債權人會議將於二零二三年十月十九日(星期四)上午九時三十分在香港九龍尖沙咀科學館道14號新文華中心A座5樓16室(原住國際諮詢有限公司辦事處)舉行。目的為考慮上述債務人自願安排所作出的建議。特此通告。
債權人可向香港九龍尖沙咀科學館道14號新文華中心A座5樓16室保仕國際諮詢有限公司索取與會議有關的文件副本即(一)該債務人的建議書；(二)資產負債狀況說明書；(三)代理人對建議書的意見；(四)委託書表格；(五)申索表格通知書及(六)通知書的重要註釋。
代理人 伍堅雄
日期：二零二三年十月三日