

# 陳茂波：投資香港具高性價比 資金仍在「淨流入」

## 氣候變遷與無咖啡豆咖啡

咖啡是全球最受歡迎的飲料之一，也是重要的商品。根據國際咖啡組織的統計，2022年全球咖啡產量為1700萬噸，消費量為1600萬噸。咖啡的貿易額達到2200億美元，僅次於石油，是全球第二大商品。

咖啡產業雖然是一個非常龐大的市場，但它的供應鏈卻非常脆弱，如果某年的雨量不足，再加上沒有適當灌溉，那咖啡的收成就會減少80%，而咖啡需要涼爽氣候才能結出好的咖啡豆，很多咖啡農在氣候變得更熱的狀況下，只好將種植地遷往更高的地方，而這也導致了大約每年25萬英畝的森林被砍伐，然後變成咖啡種植地。

### 為種咖啡砍伐森林

另外，也有研究關注探討氣候變遷對咖啡味道、香氣及品質的影響，並發現全球暖化持續影響咖啡豆的品質。具體來說，研究人員已確定有兩個因素將會影響咖啡豆品質，首先為高海拔生產之咖啡風味和香氣較佳，因海拔越高溫度越低，使咖啡豆之生長及結果速度較緩慢，進而讓咖啡豆累積較醇厚的味道及香氣。

氣候變遷對咖啡產業的影響，也引發了「無咖啡豆咖啡」的興起。無咖啡豆咖啡是指不使用咖啡豆，而是使用其他植物或物質製成的咖啡飲料。星巴克前執行長也曾表示，開始思考是不是只有咖啡豆才能產出咖啡的香味？而如果能夠研發出「沒有咖啡豆的咖啡」，市場會不會接受？

其實很久以前就出現過以植物取代咖啡的產品，根據歷史記載，在1800年代，法國因為拿破崙的大陸封鎖政策導致法國缺乏咖啡，很多人就發現可以用菊苣根沖泡出類似咖啡的飲料。後來美國在內戰時期，新奧爾良市也因為聯邦的海軍封鎖而出現咖啡短缺，當時的人民也學會了使用菊苣根來當替代品，一直到今天，在新奧爾良市還是可以找到菊苣根咖啡。另外，據報道李嘉誠旗下的創投公司在投資「沒有肉」品牌Impossible Foods後，也對「沒有咖啡豆的咖啡」有興趣。

無咖啡豆咖啡是否能完全取代咖啡，還有待觀察。然而，氣候變遷對咖啡產業的影響，無咖啡豆咖啡的發展勢必會加速。

英國切斯特大學金融科技及數據分析教授 梁港生

## 義合控股攜手科大有大動作

### 市場慧眼

國際資本市場風雲詭譎，香港國際金融中心地位近期受到更大關注，香港面臨重要的戰略轉折時期。配合國家戰略，港府亦積極出招，希望助香港產業及經濟發展逐步由虛向實，強大八大中心戰略，其中國際創新科技中心更位列八大中心之首位。

香港政府既有鼓勵政策，香港企業亦盡皆摩拳擦掌，雖然痛苦但亦努力地向新方向發展。

從事建築業務的義合控股(1662)公布，公司之間接全資公司APEL於去年10月11日與香港科技大學訂立框架協議，成立名為「香港科技大學—AP EnviroSci Ltd(APEL)環境科學健康與環境創新聯合實驗室」(簡稱：聯合實驗室)。

據該框架協議有效期5年，而聯合實驗室亦已於1月10日正式啓用，換言之，義合控股本次透過子公司搞新業務，並非一般上市公司捐贈一、二百萬元這樣簡單，APEL承諾分五期向科大支付合共2000萬元，作為聯合實驗室運作及研究活動之核心經費。

聯合實驗室將合作探索健康與環境創新領域的研究與應用，公告又補充了其研究範圍主要涵蓋環境衛生與清潔、空氣與水淨化、淨零、循環資源利用以及節能減碳。

### 探索健康與環境創新領域

聯合實驗室成立當日，獲得環境及生態局副局長黃淑嫻女士、科大副校長(研究及發展)鄭光廷教授、義合控股主席詹燕群以及APEL主席鍾偉強博士均有到場見證，而廣州醫科大學附屬第一醫院廣州呼吸健康研究院副院長楊子峰教授、義合行政總裁甄志達，以及中國香港體育協會暨奧林匹克委員會義務副秘書長黃寶基也出席當日典禮，盡顯港府重視程度。

平心而論，如果單單由一間大學和一間規模不太大的上市公司去做研發，成果由研究成功到推出市場，應該事倍功半。但如果還有港府助攻、大灣區機構配合，加上筆者還由其他途徑聽聞，短期之內「政商產學研黃金組合」將有進一步消息公布，投資者不妨密切留意進一步消息。

華蘇東方研究部董事 李慧芬 (筆者並沒持有以上股票)



陳茂波指出，香港資金繼續處於「淨流入」狀態。圖為他近日出席一個有關全球投資的論壇並致辭。

財爺網誌圖

「性價比」的回報機會，他們看中的不是「過去式」的數字，而是更關鍵的「未來增長的潛力」，而不少熟悉香港市場的國際投資者都認同，香港正是其中一個最理想的選項。

此外，本港產業發展方面同樣進展加速，一批重點企業陸續落戶香港，不少私募基金和風投基金亦隨之被吸引到香港，希望找尋優質的投資機會。

### 向國際投資者介紹香港機遇

陳茂波說，隨著疫情過去，香港逐步恢復與各地便捷往返，訪港旅客人數去年也逐步回升，全年訪港旅客人數約3400萬，整體經濟狀況較去年初有所改善，很多新機遇和新發展也漸成趨勢且成效初現。

他預告，將藉着在瑞士達沃斯出席世界經濟論壇年會的機會，向全球各地的政經、金融領袖介紹本港最新發展情況和機遇，以及內地經濟狀況和發展方向，希望大家加強合作，一起實現更好的經濟增長。

## 上月商廈成交額按月飆近6倍

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：美聯工商舖資料研究部發表最新報告指出，去年12月份商廈買賣註冊宗數錄61宗，按月反彈約19.6%，而成交金額共錄57.6億元，按月上升約5.8倍。該行稱，香港重啟投資移民，新增上限為1000萬元的非住宅物業獲准投資，未來中小型商廈單位將持續受惠。而外資撤退導致的高空置率，預計今年企業可以填補，將重新推動商廈需求，預料今年全年商廈成交上升25%。

分散業權甲級商廈租售價分別按月上升約0.5%及下跌約0.7%，乙廈租售價分別按月下跌約1.9%及上升約0.6%。上月50大指標甲廈成交量錄3宗，矚目的成交包括位於港島北角電氣道218號匯東全幢，買家為中資運動品牌李寧，涉及面積達14.4萬方呎，成交金額約為22億元，平均呎價15333元，

高於該區市場水平。

### 上月李寧購置總部最矚目

市場消息指出，港匯東部分樓面擬用作李寧於香港之總部，展現李寧對其於香港業務前景充滿信心。另外，中環皇后大道中99號中環中心高層全層，涉及面積達2.7萬方呎，成交金額約為7.5億元，平均呎價27812元，低於該區市場水平。

租賃成交方面，儘管整體商廈租賃淡靜，上月尖沙咀錄得一宗焦點商廈租務成交，富衛人壽保險以81萬元租入北京道1號中層全層作為駐港辦公室，涉及面積達1.19萬方呎，呎租68元。去年2月與內地全面恢復通關後，不少內地居民赴港購買保險，保險公司亦積極承租甲級寫字樓。



地區	空置率	地區	空置率
上環	7.8%	灣仔/銅鑼灣	6.3%
中環	10.2%	尖沙咀	13.7%
金鐘	9.3%	東九龍	6.3%
中區整體	9.7%	全港整體	10.6%

## 宏安蒼鳴首日去貨六成

### 一手成交

【香港商報訊】宏安地產(1243)黃大仙住宅項目蒼鳴，過去周六(13日)首輪發售165伙，即日售出96伙，去貨比58%，套現逾4.8億元。宏安地產執行董事程德領指出，由於項目銷售成績理想，集團考慮最快周一加推單位應市。項目最高成交價單位為20樓E室，實用面積375平方呎，成交價705.9萬元，買家選用「樓住人才付款計劃」。

宏安地產營業及市務高級經理陳永盟指，項目推出兩個供本地大學畢業生和前來港人使用的「樓住人

才付款計劃(人才付款)」，以及供公屋住戶、資助出售房屋申請人及重建戶使用的「置業階梯共享付款計劃(階梯共享付款)」。

### 發展商推付款優惠吸客

至於英皇國際(163)旗下香港仔新盤澄天亦更新價單，新增兩項付款方法，包括「180天星級專才即供付款計劃」及「星級建築期付款計劃」。同時亦增加4項回贈優惠，如「美不勝South回贈」，最高折扣連回贈可達價單售價近12%。

另外，信置(083)與會德豐地產牽頭發展西南九龍維港匯，1月暫時錄得7宗成交，套現逾1.7億元。項目至今累積沽出1080伙，套現逾179億元。

## 十大屋苑交投跌回單位數

### 二手市場

【香港商報訊】據利嘉閣地產總裁廖偉強表示，十大屋苑沒有進一步利好消息刺激下，近周都維持在約十宗水平上下徘徊，表現算是相對穩定，而隨新盤搶點時而再收窄至十宗以下。綜合利嘉閣地產分行網絡數據，在過去的周六(1月13日至14日)十大指標屋苑錄9宗二手成交，較對上周六(1月6日至7日)的11宗回落18%，為近四周最少，並於期內再次跌回單位數成交。

廖偉強指出，二手市況仍然偏靜，適逢本週有全新盤開售，搶去部分區域的市場焦點，二手買家暫時表現也較觀望，一方面是端視新盤銷情及造價表現，另一方面亦等待下月財政預算案會否再次減辣，導致二手買家入市未太積極，未來一段時間恐仍牛皮悶局，等待農曆新年後市場有否進一步利好消息再定行止。

香港置業行政總裁馬泰陽表示，上周末有市區新盤推售，銷情不俗，搶去部分

市場焦點及二手購買力，雖然目前購買力依然向一手傾斜，但各區購樓量大致保持活躍，二手交投量亦維持穩中向好的局面，部分買家靜待待價平盤，冀偷步在農曆新年前入市。該行指標藍籌屋苑錄得6宗成交，按周下跌1宗。美孚新邨錄得3宗成交表現最佳，平均成交呎價9417元。

### 新港城現蝕讓個案

部分大型屋苑出現蝕讓個案。據世紀21奇豐物業馬鞍山市中心分行經理張翠珊表示，新近錄得馬鞍山新港城成交，單位為N座中層01室，實用面積512平方呎，三房兩廳間隔，座向西北望樓景，放盤兩個月，叫價730萬元，減55萬元，減幅7.5%，獲買家以675萬元承接，實用面積呎價13184元。原業主於2021年12月購入上址，當時作價830萬元，持貨不足3年沽售，扣除樓價10%額外印花稅(SSD)約67.5萬元，帳面虧蝕222.5萬元離場，單位期內跌19%。

## 北京嘉禾國際拍賣有限公司拍賣公告

受相關單位委託，我公同定於2024年2月2日上午10:30在深圳市羅湖區東門南路3022號深圳東門希爾頓歡朋酒店舉辦拍賣會(該拍賣會在中拍平臺https://paimai.caa123.org.cn網絡同步拍賣)，公開拍賣如下標的：**1. 委託人持有的位於中華人民共和國香港特別行政區北角炮臺山道32號富澤花園富邦閣9樓E室住宅房產權益**，建築面積約738平方呎，實用面積約651平方呎，參考價717萬元(人民幣)。預展時間：即日起至2024年1月31日，預展地點：標的所在地。**購買保證金：50萬元(人民幣)**。有意競買者，請於2024年1月31日下午17時前將購買保證金匯至我公同指定賬戶(戶名：北京嘉禾國際拍賣有限公司，賬號：1100 6021 0018 1700 39692，開戶行：交通銀行北京亞運村支行)，購買保證金以到賬為準，并于拍賣會前持有效證件及購買保證金交款憑證的原件、復印件到公同指定地點辦理競買手續參加現場拍賣會；**如無法到現場參會的，請在2024年1月31日前與我公同工作人員聯繫諮詢網絡參拍事宜。** 聯繫人：劉先生 18610060018 董先生 18601925058 查詢電話：010-67117777 公司網站：www.jhgp.cn

## 公告

經廣州市荔灣區人民政府關於徵收國有土地上房屋的決定荔府徵房〔2020〕2號批准，徵收廣州市荔灣區鶴洞村更新改造項目國有土地上的房屋，現有相應主張人主張其房屋所有權，具體如下：

鶴洞大街31號之一(主張人：麥穎俊)。

如對上述房屋所有權有異議者，請於本通告發布之日30天內持相關有效資料到鶴洞村更新改造項目辦公室(廣州市荔灣區鶴洞大街71號)舉證，逾期不提出權利主張的，視為放棄。

特此通告  
廣州市荔灣區人民政府 廣州鶴洞房地產開發有限公司  
國有土地上房屋徵收辦公室  
2024年1月15日 2024年1月15日

## 申請酒牌轉讓、續期及修訂公告

### 12F BAR

「現特通告：陳啓賢其地址為九龍油麻地彌敦道558-560號譽發廣場7樓，現向酒牌局申請位於九龍油麻地彌敦道558-560號譽發廣場7樓新申領自助燒烤專門店的酒牌轉讓給梁芷詠其地址為九龍油麻地彌敦道558-560號譽發廣場7樓及續期及作出以下修訂：'店號名稱更改為12F BAR，增加酒牌批註及更改業務性質為酒吧及食肆。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。」

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER, RENEWAL AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE

### 12F BAR

"Notice is hereby given that Chan Kai Yin of 7/F., Grand Place, 558-560 Nathan Road, Yau Ma Tei, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of CGRILL AUTOMATIC GRILLING RESTAURANT situated at 7/F., Grand Place, 558-560 Nathan Road, Yau Ma Tei, Kowloon to Leung Tsz Wing of 7/F., Grand Place, 558-560 Nathan Road, Yau Ma Tei, Kowloon and the following amendment(s): 'Change the shop sign to 12F BAR, addition of bar endorsement and change of business nature to bar and restaurant'. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

## 香港警務處

### 警告通告 - 處所 / 地方

#### 香港法例第200章刑事罪行條例第153A條

先生/女士：

現通知你閣下作為位於九龍砵蘭街396號1樓及平台(「該所述處所」)的處所之業主或租客，而該所述處所曾被用作違反香港法例第200章刑事罪行條例(「該條例」)第153A條第(1)(a)段所列的罪行，即是該條例內的第139條所列的罪行。

於二零二四年一月五日，一名男子被裁定在該所述處所觸犯該條例內的第139條(1)(b)段「管理賣淫場所」罪名成立。

請留意有關該條例第153A條第(1)(b)及(2)(a)段。任何人如違反該條例所列的罪行，在罪名成立後四個月開始至第十六個月結束為止的期間內，在該所述處所的全部或其中一部份再次發現違反該條例第139、143、144或145條所列的罪行及被裁定罪名成立，將會向該處所發出一個封閉令，而該所述處所會被關閉及封鎖六個月。

日期：2024年01月15日

警務處處長

(陳振傑 代行)

## ALFRED YEUNG COMPANY LIMITED 楊炳洪會計事務所有限公司

- 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
- 清盤除名/個人破產申請
- 稅務申報及顧問
- 年報及公司秘書服務
- 成立中國公司或辦事處
- 成立本地，海外及BVI公司
- 註冊地址及代理人
- 會計理帳
- 商標註冊
- 草擬各類合約

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@butdoyeungcpa.com

## 香港商報廣告效力宏大