

北上消費是本港零售商的競賽

領展：調整租戶組合增吸引力

【香港商報訊】近年北上消費及網購盛行，對本港實體店經營帶來挑戰，領展主席兼獨立非執行董事聶雅倫昨日在業績記者會上表示，集團將港人北上消費視為本港零售商的競賽，領展的位置相對有彈性，短期內不受北上消費潮影響。聶雅倫強調，公司會密切留意情況，也會留意旗下租客如何應對有關競爭。

王國龍：北上消費疫前已開始

領展(823)行政總裁王國龍則認為，領展經營的是民生商場，市民周一到周五不會特意北上買餸煮飯。據他所知，領展商場內經營餐飲、超市的租戶，生意仍維持得到。領展亦不斷更新租戶組合，今年就引入了幾百個新租戶，從而增加旗下商場的吸引力，因而不大擔心市民北上消費，但亦不會掉以輕心。王國龍又指，北上消費於疫情前已開始，領展位於深圳福田的領展中心城周末港人佔比約40%至50%，平日亦有10%至20%。領展商場的人流持續非常穩定。

領展首席財務總裁黃國祥表示，目前內地經濟和消費逐漸回暖，集團目前要做的是把現有資產做好。港人北上目前來看是一個中期趨勢，公司將繼續努力做好「民生」為本的工作。黃國祥指出，內地消費在疫後回暖，公司近年主力改善現有資產，進入內地市場需要約10%至15%的回報。



聶雅倫(右二)指，港人北上消費是本港零售商的競賽。 記者 蔡啓文攝

提高定息比例及用供股資金減債

對於房託基金(REITs)納入「滬深港通」，聶雅倫表示，消息令人振奮，而且利好流動性和擴展投資者基礎，內地有數以億計投資者、中產人士，資產配置上都應持有一部分放在房託投資。他相信，中產人士資產配置的情況不會一夜之間改變，領展會加大在內地的投資者關係工作，期望內地市場對領展感興趣。他憧憬將領展的故事傳播到內地，吸引他們的注意力。

美國聯儲局將維持高利率一段更長時間，2026至2027年將是領展債務高峰，融資成本可能上升，王國龍回應指，公司已經在不斷提高定息比例，部分用於供股的資金來減債，有項目可以出售的話亦可用於減債。債務大部分為銀行債務，處理起來不算太難，不會太影響股息，集團的債務將繼續保持穩健。回顧期內，集團債務穩定，總負債比率由24.2%降至23.5%，集團固定債務比率為69.9%，將繼續維持在70%左右。

領展(823)全年業績摘要

項目	2023/2024年度(億元)	變幅
可分派總額	67.18	+6.4%
每基金單位末期分派	132.57仙	+11.6%
每基金單位全年分派	262.65仙	-4.3%
收益	135.78	+11%
物業收入淨額	100.7	+9.5%
扣除與基金單位持有人交易前之稅後(虧損)/溢利	(24.63)	不適用
每基金單位資產淨值	70.02元	-5.4%
基金單位持有人應佔資產淨值	1788.23	-5.4%
投資物業總估值	2359.79	-0.6%

領展末期分派1.3257元 大行唱好

【香港商報訊】領展(823)昨日公布截至2024年3月底止的年度業績，期內錄得收益及物業收入淨額分別增長11%及9.5%，主要由於物業組合加入新收購的新加坡零售資產，及來自澳洲零售資產及內地資產的全期收入；可分派總額上升6.4%至67.18億元；每基金單位末期分派按年增加11.6%至132.57仙，使每基金單位全年分派達262.65仙；淨負債比率維持在19.5%的低水平。按昨日收報34.7元計算，現價股息率約7.78%。

內地物業組合方面，以人民幣計算的內地物業組合收益總額及物業收入淨額分別按年上升6.3%及10.6%，主要受惠於零售資產表現改善、兩項新收購的物流資產及完成收購七寶萬科餘下50%股權帶來新收益貢獻，惟部分增長

被疲弱的辦公室業務抵銷。受外匯影響，以港元計算的收益及物業收入淨額分別按年上升1.7%及5.9%。

投行多看好領展

摩根士丹利發表報告指，期內香港物業租戶的零售銷售額，按年升0.4%，相當於疫情前水平101%。香港出租率98%，較去年年底的97.6%改善。該行對領展維持「增持」評級，目標價48元。花旗報告則指，領展營運表現具韌性，維持「買入」評級，目標價50元。

富瑞認為，領展2024財年下半年整體表現較穩健，基本符合或略好過市場預期。瑞銀則予以領展「沽售」評級，股價下看31.5元。

財爺向美國工商界推廣香港優勢

【香港商報訊】財政司司長陳茂波於5月28日(三藩市時間)展開美國訪問行程，並在商務午餐會上發表主旨演講。他同時見證投資推廣署與三藩市灣區夥伴合作備忘錄的簽訂。

香港同三藩市有很多共通點

陳茂波中午出席由香港駐三藩市經濟貿易辦事處和美國三藩市商務組織灣區委員會聯合舉辦的商務午餐會，向當地工商和創科界介紹香港最新的經濟情況和發展方向。他重點推廣粵港澳大灣區的發展優勢，特別是香港作為國際金融中心和國際創科中心在其中的「超級聯繫人」角色，以及能為矽谷以及三藩市灣區企業創造的商機。他指出，兩個灣區的創科能力超卓，而香港擁有既廣且深的籌資平台、全面的金融服務、蓬勃的風投創投生態，並匯聚了國際頂尖的科研人才、內地和國際的數據，對計劃拓展大灣區、內地以至亞洲市場的創科企業甚具吸引力。

申請酒牌轉讓及續期公告 紫陽麻辣廚房

「現通告：陳榮華其地址為九龍九龍城角道39及41號萬發樓B舖地下及閣樓(小部份)，現向酒牌局申請位於九龍九龍城角道39及41號萬發樓B舖地下及閣樓(小部份)紫陽麻辣廚房的酒牌轉讓給程容其地址為九龍九龍城角道39及41號萬發樓B舖地下及閣樓(小部份)及續期。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字樓酒牌局秘書處。

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

ZIYANG SPICY KITCHEN
"Notice is hereby given that Chen Ronghua of Shop B, G/F & C/L(Minor Portion), Man Fat House, 39-41 Nam Kok Road, Kowloon City, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of ZIYANG SPICY KITCHEN situated at Shop B, G/F & C/L(Minor Portion), Man Fat House, 39-41 Nam Kok Road, Kowloon City, Kowloon to Cheng Rong Mian of Shop B, G/F & C/L(Minor Portion), Man Fat House, 39-41 Nam Kok Road, Kowloon City, Kowloon. 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.
Date: 30 May 2024"

「一國兩制」下，維持實行普通法；資金、人才、資訊和貨物自由流動；繼續保持簡單低稅制和聯繫匯率；法治和治安優良、商業標準也與國際高度接軌，優勢明顯。

陳茂波提到，香港同三藩市有很多共通點，兩地都有很多知名學府，三藩市是創新中心，有很多科技巨企，而包括香港在內的大灣區，亦有騰訊等大型科技公司。兩地所在的灣區均吸引大量人才，是各自優勢。陳茂波指出，兩個灣區人口規模不同，三藩市灣區人口700萬；大灣區則有8700萬人，佔全國人口6%，對內地經濟貢獻約12%。

見證簽訂合作備忘錄

在陳茂波和灣區委員會中國倡導委員會聯合主席徐鵬見證下，投資推廣署與灣區委員會簽署了合作備忘錄，共同促進香港與三藩市灣區在投資推廣方面的交流，尤其在推動綠色和可持續發展上的合作。

陳茂波於三藩市時間27日抵達三藩市後，拜會了中國駐舊金山總領事張建敏，雙方就粵港澳大灣區和三藩市灣區的合作、中美關係、香港最新發展等議題交換意見。明日(29日)陳茂波將率領香港特區政府的代表團，與廣東省和澳門特區的代表團一同出席「中美灣區對話」和「中美地方氣候行動高級別活動」。

沙特主權基金 156億戰投聯想

【香港商報訊】聯想集團(992)與沙特阿拉伯王國的主權財富基金Public Investment Fund的全資附屬Alat訂立戰略合作框架協議，並訂立債券認購協議，聯想集團向Alat發行20億美元(約156.23億元)的零息可換股債券，聯想表示，可換股債券為免息並將在發行後三年到期，到期時可根據條款及條件轉換為股份。初步換股價為每股10.42元，可悉數轉換為14.99億股，相當於公司擴大後股本約10.78%。所得款項淨額約19.8億美元，將用於償還現有債務以及補充營運資金及一般企業用途。

戰略合作方面，聯想將在沙特阿拉伯王國設立中東和非洲(MEA)地區總部及新生產設施，而Alat將為聯想提供支持和協助。該生產設施將擴大聯想現有的全球業務和生產布局(目前已在全球擁有30多個製造基地)。

聯想認為，與Alat的合作將增強集團的全球影響力和生產布局，透過在利雅得設立新的MEA地區總部，並在沙特阿拉伯王國設立新的生產設施，從而在多方面達到更深入的地域多元化，包括收入、供應鏈、辦公室布局、合作夥伴關係和管治。聯想稱，在MEA地區的投資將提高供應鏈的韌性和營運靈活性，使公司能夠更好地為該地區內的客戶提供服務。

另外，聯想預計與Alat的合作將增強研發能力。該合作預計將改善其他增長措施，包括在基礎設施方案業務集團(ISG)以及方案服務業務集團(SSG)業務中推出新產品和服務。

差估署：私宅樓價指數 連升兩個月

【香港商報訊】記者姚一鶴報導：政府撤辣後，樓市持續反彈，據差估署最新數據，今年4月私人住宅售價指數報308.7點，按月升0.29%，連升兩個月，惟較去年同期仍跌12.85%，樓價今年首四個月累跌0.84%，租金指數升0.48%。

中小型單位(100平方米以下)售價指數按月升0.32%；較大面積單位(100平方米或以上)售價指數按月升0.29%。當中，A類物業(40平方米以下)售價指數按月升0.3%；B類物業(40至69.9平方米)按月升0.27%；C類物業(70至99.9平方米)按月升0.69%；D類物業(100至159.9平方米)按月升0.25%；E類物業(160平方米或以上)按月升0.5%。

租金指數連升兩個月，4月私人住宅租金指數升至186.9，按月升0.92%，按年升4.59%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，樓價連升兩個月，反映撤辣效果，不過，4月份升幅顯著收窄，相信是受新盤低價開售搶灘所拖累，令二手業主叫價難以持續企硬。他又預期下次公布的5月份樓價只能橫行，6月份甚至有機會倒跌0.5%，今次季樓價出現0.21%的輕微跌幅，即上半年樓價恐要累跌1.33%，暫時難扭跌勢。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，以按年計，樓價跌而租金升，租金回報率上升，現時香港住宅物業普遍可享3厘回報，加上所有樓市辣招已解除，將可吸引更多投資者投入物業市場。他又預計未來香港樓市走向，還看美國息口及內地經濟。

本港私宅樓價指數近半年變化

年/月	整體單位售價指數	變幅
2023年11月	315.6	-1.98%
12月	311.3	-1.36%
2024年1月	307.3	-1.28%
2月*	302.4	-1.59%
3月*	307.8	+1.78%
4月*	308.7	+0.29%

註*：臨時數字

資料來源：差估署

油塘親海馱累售880伙 套現逾58億

【香港商報訊】父親節在即，由長實地產(1113)發展的油塘項目親海馱日前推出父親節置業優惠。長實營業部經理陳詠慈表示，優惠名為「父親·親海」禮遇，由6月1日至30日，購入三房單位的買家，將獲贈一隻價值9.98萬元的足金金龍。

她指出，當中三房戶最低入場單位為2B座33樓E室，實用面積707平方呎，三房一套連儲物室間隔，扣除最高19%折扣，折實售價為1101.5萬元，折實呎價15580元。

據悉，親海馱迄今累售880伙，套現逾58億元，現僅餘最後6伙，當中包括兩伙連天台的特色三房戶、兩伙分層三房戶以及重售早前的撻訂戶，分別是兩房及開放式各1伙。當中兩房戶為2A座23樓D室，實用面積464平方呎，扣除最高18%折扣，折實價為718.6萬元，呎價約15487元。



陳詠慈表示，由6月1日至30日，在親海馱購入三房單位的買家，將獲贈一隻價值9.98萬元的足金金龍。

華僑銀行：高息環境 對企業構成壓力

【香港商報訊】記者鄺偉軒報導：華僑銀行行政總裁黃碧娟昨表示，受惠利率高企，該行息差得以擴闊，若美國不在短期內減息，將有利該行的利息收入。不過，她坦言，利息高企的正面效應已達高峰；相反在高息環境下，市民較少借貸和投資，將會影響銀行的非利息收入；而在企業支出增加之下，料對企業構成營運壓力，因此不希望高息環境維持太久。

未來3年大中華市場投資15億

華僑銀行又計劃，未來3年在大中華市場投資15億元，其中10億元用於香港和澳門的基建及技術提升，餘下5億元用於改善工作空間。另外，該行又爭取至2026年，將旗下私銀新加坡銀行香港業務的資產管理規模(AUM)，較去年底增加50%。

「跨境理財通2.0」今年2月底開通，該行大中華區總裁王克指，此舉有助推動跨境財富流動。另外，黃碧娟表示，去年中資企業客戶的規模增長45%，主要來自新經濟公司，相信該等公司在前往東南亞業務方面，具龐大需求。新加坡和香港互相吸納家族辦公室落戶之際，王克表示，新加坡和香港之間的競爭，並非「零和遊戲」，相信當前市場能夠足以容納兩個金融中心。他強調，新加坡和香港可以共同進步，達至雙贏。

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@butdoyeungcpa.com
地址：香港皇后大道中88號勵精中心12樓1204室
電話：(852)2520 2727
傳真：(852)2520 2336

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>



閱讀 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
臨時命令申請案件二零二四年第二百一十二宗
關於：LO SAI CHUEN (盧世傳)
根據二零二四年五月十七日頒布的臨時命令而召開的債權人會議將於二零二四年六月十四日(星期五)上午十一時在香港九龍庇利街8號百利金商業中心8樓舉行，目的為考慮債務人自願安排所作出的建議，特此通告。
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的摘要；(三)代名人對建議的意見；(四)委託書表格；(五)申索表格通知書及(六)通知書的重要註釋，債權人可香港九龍庇利街8號百利金商業中心8樓索取。
代名人 莊詩雯
日期：二零二四年五月三十日