

小紅書打卡熱點 深水埗70年舊樓擬活化



長沙灣青山道291及293號舊樓昨進行強拍，最終由百利保以底價1.2億元投得，成功統一項目業權。

【香港商報訊】記者蘇尚、韓商報道：百利保(617)收購的長沙灣青山道291及293號舊樓昨日進行強拍，最後由百利保以底價1.2億元投得，成功統一項目業權。百利保亦持有毗鄰屬於二級歷史建築的青山道301及303號項目，發展商代表富豪物業代理董事衛振聲表示，集團計劃將兩者合併發展，目前正與政府部門研究保育方案等細節，希望可以保留上述歷史建築部分。

上述舊樓於1955年落成，為一幢樓高5層的商住大廈，地下部分為舖舖，並設兩條公用樓梯，鄰近家壹及元州邨等，距離港鐵長沙灣站約8分鐘路程，其地盤面積約2880平方呎，如以地積比率9倍重建發展，最高可建總樓面約25920平方呎。發展商於2021年底就上述項目申請強拍，當時項目現況市價逾1.39億元。

發展商打算合併兩項目發展

百利保亦持有毗鄰屬於二級歷史建築的青山道301及303號項目，該項目為香港一幢單幢式戰前唐樓。

很多建築物是城市地標，盛載着時代記憶。發展商主動願意保留歷史建築難能可貴，因為要翻新一個舊建築物的成本往往比重建一幢新建築更昂貴，而且保留舊建築就不能在同一塊土地上興建新建築，阻礙了地方發展，如何在保育與發展之間取得平衡，十分考驗城市規劃部門及發展商的智慧。

事實上，本港在保留歷史建築花了不少心血，有不少成功活化舊樓的例子。如灣仔修頓球場斜對面電車路上和昌大押，建築群由四幢樓房組成，其四個陽台是相連及打通的形式長廊。該樓宇始建於1888年，歷史悠久。其後和昌大押在2008年完成活化工程，改做餐廳酒吧，成為遊客來灣仔的打卡熱點。

藍屋活化成「香港故事館」

同樣是灣仔知名歷史建築的藍屋，位於石水渠街72A，始建於上世紀20年代，本為「華佗廟」，上世紀五十年代成為黃飛鴻徒弟林世榮侄孫林祖的武館，六十年代則是林祖兒子林鎮顯的醫館。其後該處被活化成「香港故事館」，藍屋附近是黃屋、橙屋及綠屋，同樣是具特色的唐樓建築。

還有旺角上海街600至626號，有一排非常具歷史氣息的唐樓，四幢為戰後住宅樓房，十幢為戰前商業樓宇。這裏的唐樓群有13條麻石柱，昔日的浮羅書法依然可見。騎樓底下以前有多種商店，包括米舖、雜貨、中藥、佛像店等。今日這14幢唐樓已被活化成文創空間，也是喜愛古舊建築旅客必到之處。

香港古舊建築部分成功活化例子

位置	建築物名稱	簡介
中環	大館	前身為中區警署及域多利監獄、前中央裁判司署的建築群。
灣仔	灣仔藍屋	建於上世紀20年代本為「華佗廟」。
灣仔	和昌大押	建於1888年，現為餐廳酒吧。
尖沙咀	1881 Heritage	前身為水警總區總部。
旺角	雷生春	建於上世紀30年代，本是富商雷亮的大宅。

港鐵附屬公司 開通跨越悉尼港延線

【香港商報訊】記者宋小茜報道：港鐵公司(066)昨日宣布，其附屬公司Metro Trains Sydney(MTS)昨日順利開通悉尼地鐵跨越悉尼港的延線，將鐵路服務由西北部經過悉尼港的新雙管鐵路隧道，連接市中心商業區。

港鐵表示，MTS作為悉尼地鐵的營運方，新延線於繁忙時間的列車班次最多可達每4分鐘一班。隨着此段長15.5公里的延線通車，MTS營運的鐵路在包括原先的西北線後，增加至合共51.5公里。悉尼地鐵西北線亦已改名為M1地鐵西北及班克斯敦線。

在這個項目當中，港鐵公司亦透過參與合組Northwest Rapid Transit(NRT)財團，作為成員及交付夥伴參與悉尼地鐵西北線的公私聯營合作項目的交付。相關合約於2019年底獲延伸涵蓋市中心商業區的延線(悉尼城市及西南線)的新列車及鐵路系統核心部分，並負責相關營運及維修直至2034年。

港鐵附屬公司MTS於2019年開始營運悉尼地鐵西北線，該線全長36公里，共設有13個車站。

擴大無紙化上市機制諮詢 港交所：與全球標準接軌

【香港商報訊】記者蘇尚報道：港交所(388)全資附屬聯交所刊發諮詢文件，就建議進一步擴大無紙化上市機制及其他《上市規則》修訂徵詢公眾意見。

諮詢建議包括向證券持有人提供選項，可以電子方式向發行人發出指示、收取股息等款項、以電子方式支付認購股份等款項、幫助確保證券持有人可以在網上參與股東大會及以電子方式投票等。另外，交易所亦就應否將網絡無障礙指引納入上市要求徵求市場意見。

諮詢期至10月18日結束

港交所上市主管伍潔儀表示，建議不僅令香港市場做法與全球標準接軌，亦更便利發行人、投資者及其他市場從業人士，提升效率。

聯交所誠邀市場對各項建議以及使其生效的相關擬議《上市規則》條文發表意見。公眾諮詢期將於10月18日結束。

中石化煉化： 分紅穩中有升

【香港商報訊】記者蘇尚報道：中石化煉化工程(2386)董事長蔣德軍在中期業績發布會上表示，集團今年中期分紅比例提升至50%，達到歷史最高點。他展望稱，有信心集團的分紅保持「穩中有升」，以回報投資者。

蔣德軍稱，集團上半年的研發費用增加，包括新型工業化、重油高效催化裂解(RTC)、新材料發展等布局。中石化煉化工程執行董事兼總經理張新明補充，對於集團實現今年中國境內600億元人民幣、境外30億美元的市場開發目標充滿信心，並期待下半年進一步擴大市場份額。

中石化煉化工程公布中期業績，期內錄得收入285.53億元(人民幣，下同)，按年增加15%；錄得純利13.19億元，輕微增長0.1%，每股盈利30分。派中股息15分。

冠君半年分派跌12.7%

【香港商報訊】冠君產業信託(2778)公布中期業績，租金收益總額按年跌4.5%至11.15億元，物業收益淨額按年跌4.1%至9.54億元，可分派收入跌11.9%至5.44億元，每基金單位分派按年挫12.7%至0.0809元。

公司行政總裁侯迅在記者會上強調，公司的首要目標是要留住租戶。強港元及北上消費亦為下半年零售市道蒙上未知數。侯迅又指，香港人消費力強，加上遊客訪港時仍會尋找特色店舖，故對零售前景審慎樂觀。

至於寫字樓方面，中環附近有一地標級寫字樓落成。侯迅表示，現時寫字樓供應充足，市場未有大量需求吸納如此龐大的供應。

倘9月減息料浮息債務受惠

公司投資及投資者關係總監陸嘉萍則指出，市場現時預期美國9月會減息，預計浮息債務會受惠，但基於今年有利率約2厘的利率掉期到期，預期全年利息支出會較去年上升。

根據冠君產業信託提供的資料，目前公司64.9%的債務為浮動利息債，餘下35.1%為固定利率債。截至6月底，公司平均借貸利率為4.2%，較去年同期4%的借貸成本上升2個百分點。

至於花園道三號商廈租金6月底回落至每方呎89.5元，去年底為91.7元。出租率82.3%，較去年底少0.5個百分點。公司指，明年到期租約中，有超過20%的租約同意續租。根據冠君產業信託去年底的估計數字，明年有39.5%的租約將會到期，今年則有12.3%的租約到期。

朗豪坊寫字樓方面，出租率跌6.2個百分點至87.1%。租金跌1.7元至每方呎44.2元。公司表示，今年到期的大部分租戶已確認續約，或處於談判的最後階段。

冠君產業信託(2778)中期業績摘要

項目	金額(港元)	按年變動
租金收益總額	11.15億	-4.5%
物業經營淨開支	-1.6億	-7.1%
物業收益淨額	9.54億	-4.1%
可分派收入	5.44億	-11.9%
分派總額	4.9億	-11.9%
每基金單位分派	0.0809元	-12.7%

中美金融的三大本質區別

會幾何時，美國的金融業強大無比，然而，自1997年亞洲金融風暴爆發以來，特別是2000年美國出現股災以來，美國金融業危機不斷，不僅嚴重打擊美國自身經濟，且給全球經濟帶來巨大傷害。對於美國金融本質的認識，經過近20多年來的金融改革、調整、轉型與發展，今天，中國的金融業已經形成了與美國金融完全不同且有着本質區別的兩種模式，其中，最大最本質的區別主要體現在以下三個方面。

第一，金融脫虛向實與脫實向虛的區別。20世紀中後期以來，美國經濟呈現出過度金融化、脫實向虛的趨勢，其最主要的特徵是：製造業空心化，美國不斷把本土製造業生產部門遷往海外，經濟日漸凸顯製造業空心化趨勢，目前美國製造業在整體經濟規模中的佔比僅10%左右，而以金融業為主體的服務業佔比超過八成以上。美國的金融業已脫離了實體經濟，金融衍生品交易取代傳統的融資諮詢業務，成為美國金融市場盈利的主要來源，金融業急劇膨脹並支撐起經濟的虛假繁榮。

為了避免出現美國金融業脫實向虛的情況，中國通過政策引導、加強監管、推動金融普惠化、優化金融結構、培養長期資本和耐心資本、堅持金融服務實體經濟的宗旨、加強宏觀調控、提高金融機構治理水平和加強國際合作等多種措施，從而確保了金融業始終走在脫虛向實的正軌道路上。

第二，國家金融信用至上與全社會金融透支債務纏身的區別。美國是一個從政府到普通老百姓全民社會透支信用和借債度日的國家，最新資料表明，美國政府的債務總額已突破35萬億美元，按照目前美國的利率水平，美國政府財政收入的1/4將不得不用於支付債務利息。

中國有效金融擴張有別於美國

與美國的情況相反，無論中國政府還是中國老百姓在財政安排上都信守量入為出的原則，即使有赤字也都在掌控之中，不至於出現赤字和債務氾濫。為了整個國家的經濟運行安全，中國政府一直奉行信用至上，日益完善的信用體系在提升中國社會誠信水平、優化營商環境等方面發揮了重要作用。如今中國不能像美國那樣爆發債務危機和信用危機，誠信觀念和信用體系已成為中國金融穩定的重要支撐和保障。

第三，有效管理的金融擴張與放任無序的所謂金融創新的區別。中國改革開放40多年來，金融業的市場化改造與國際化發展取得巨大成就，以銀行業為例，從1978年到2023年，中國的銀行資產增長了約1368倍，中國銀行業資產規模從改革開放初期的約3000億人民幣增長到2023年的418萬億人民幣，銀行業資產規模已經穩居世界第一。如今，中國已經成為全世界金融效率和金融安全最高的國家。但美國一直奉行所謂的自由市場經濟原則，金融管理差強人意，對金融市場監管管理嚴重不足，所以金融市場風險巨大。

總之，過去100年來特別是1944年布魯頓森林體系建立以來，美國金融業取得了巨大成功，但近40年來，中國金融業異軍突起，相形之下，美國的金業已千瘡百孔，中國金融業則冉冉升起。
顏安生

恒安現金流強 下半年收入料改善

【香港商報訊】恒安國際(1044)昨公布截至今年6月30日止之中期業績。儘管三大核心業務板塊(紙巾、衛生巾及紙尿片業務)的總銷售按年下跌約2.2%，但整體銷售表現已明顯優於市場其他競爭者，而恒安市佔率持續長居行業領先地位。期內，收入則較去年同期下跌3%至約118.35億元(人民幣，下同)。

恒安最核心的紙巾業務銷售收入按年下跌約3.1%至約69.5億元，但表現仍優於行業水平。紙巾業務銷售佔集團整體收入約58.7%。集團將持續升級產品及提升高端產品的滲透率。上半年衛生巾業務銷售收入跌幅約2.2%至約31.46億元，佔其整體收入約26.6%。至於的紙尿褲業務銷售則上升約7%至約7.11億元，佔集團整體收入約6%。

預計木漿價下半年回升

回顧期內，面對激烈的市場競爭，今年上半年集團整體毛利大幅上升約3.9%至約9.36億元，毛利率則上升至約33.3%。

恒安管理層預期今年下半年收入將較上半年改善。「在各地木漿供應商提高價格的情況下，預計木漿價格在今年下半年將有所回升，集團將透過減少費用，持續提升高端產品佔比及提高銷售表現，來抵銷木漿價格上升對毛利率的影響，致力保持毛利率穩定。」

今年上半年，恒安進一步加大力度發展電商業務及新零售市場，除在傳統大型電商平台推廣品牌，亦加強滲透其他新興渠道(如抖音)。期內，恒安的電商及新零售銷售(包括零售通及新通路)佔比進一步上升至接近約32%，按年增長約6.5%。



許清流(左二)坦言，目前恒安並未有收購目標，但由於資金充裕，當有合適的收購對象時可以適當時出擊。

現金流處於健康水平

值得留意，截至今年6月30日止，恒安的負債比率增至99.1%，比去年12月31日止的負債率69.8%顯著增加。

恒安執董兼財務總監李偉傑強調，恒安現金流相當充裕，處於很健康水平，至於負債比率高，主要保持資金靈活性。

被問及恒安有沒有收購目標，恒安行政總裁許清流坦言，目前並未有收購目標，但他指出，正因為集團資金充裕，當有合適的收購對象時可以適當時出擊。

最後，恒安管理層表示，作為行業的領跑者，恒安以長線發展作為軸心，規劃業務策略及資源投放。集團將持續實行三大核心策略，包括「聚焦主業」、「品牌引領」及「長期主義」，為集團的可持續發展奠定基礎。

建溢私有化計劃獲法院批准

【香港商報訊】記者蘇尚報道：本地老牌工業股建溢集團(638)公布，有關其主席兼行政總裁鄭楚傑及其家人持有的Resplendent Global，提出以協議安排方式將公司私有化的建議，該計劃已於百慕達時間上周五(16日)獲法院批准(並無修訂)。預期法院批准該計劃之命令副本將於當地時間周三(21日)或之前交付百慕達公司註冊處註冊，屆時條件將獲達成。待該計劃生效後，有關撤銷股份於聯交所之上市

地位一事預期將自周五(23日)下午4時正起生效。建溢4月份公布私有化計劃，每股要約註銷價為0.72元，較停牌前收市價0.54元溢價約33.3%。有關要約之應付現金代價最高金額約為1.13億元。按私有化股價0.72元計算，建溢市值3.16億元；資產淨值每股1.949元。

資料顯示，建溢於1981年由鄭楚傑創立，在香港、內地和全球經營生產及銷售機器人吸塵機、電器及電子產品、電子玩具、摩打、醫療及健康產品、物料開發和房地產，總部位於九龍新蒲崗。

深圳聯合產權交易所項目信息公告

項目類型	項目名稱	挂牌價格	項目簡介
資產	香港彌敦道607號新興大廈24樓2401號室	795萬港元	房產實用面積：109平方米(11173.28平方呎)，用途為私人住宅物業。

聯繫方式：(國內深圳) 0755-83881848 王先生
0755-26577573 楊先生
詳情請登錄深圳聯合產權交易所網站www.sotcbb.com
或關注微信公眾號sotcbb; 地址：深圳市南山區沙河西路3185號南山智谷產業園A座19層。

廣東省深圳市羅湖區人民法院公告

(2023)粵0303民初21177號
周麗：原告蔡丹丹與被告周麗信息網絡買賣合同纠纷一案，本院已審理終結。因你方下落不明，現依照《中華人民共和國民事訴訟法》第九十五條之規定，向你方公告送達本院(2023)粵0303民初21177號民事判決書，判決內容為：
一、被告周麗應於本判決生效之日起七日內向原告蔡丹丹退還161000元，原告蔡丹丹在收到退還款後應於三日內向被告周麗退還Hermes牌米白色肩帶Evelyn 29、Hermes牌金扣Haitan 31、Hermes牌單色Kelly丹麥包、Chanel牌藍色Chanel 19bag手袋包。如原告蔡丹丹無法退還，被告周麗可扣除中國檢驗認證集團對相應包的鑑定價值；二、被告周麗應支付原告蔡丹丹逾期金，逾期金以前述判項金額為基數按照一年期LPR的四倍(14.2%)自2023年6月22日起支付至付清之日止；三、被告周麗應於本判決生效之日起七日內向原告蔡丹丹支付鉴定费6700元；四、被告周麗應於本判決生效之日起七日內向原告蔡丹丹支付公告費3500元；五、駁回原告蔡丹丹其他訴訟請求。
如果未按本判決指定的期間履行法律義務，應當依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百六十四條規定，加倍支付遲延履行期間的債務利息。案件受理费15147.3元，由原告蔡丹丹負擔12892.3元，被告周麗負擔2255元。原告蔡丹丹已提交案件受理費15147.3元，本院予以退還2255元。被告周麗應於本判決生效之日起七日內向本院繳納2255元，拒不繳納的，本院依法強制執行。如不服本判決，原告蔡丹丹可以在判決書送達之日起十五日內，被告周麗可以在判決書送達之日起三十日內，向本法院递交上诉状，並按照對方當事人或者代表人的人數提出副本，上訴於廣東省深圳市中級人民法院。該判決自公告之日起經過三十日即視為生效。如不服本判決的，可在本判決書送達之日起十五日內递交上诉状。特此公告。
深圳市羅湖區人民法院
二〇二四年八月二十日