

新世界發展復牌大升21.6%

【香港商報訊】記者陳薇報道：新世界發展(017)日前公布業績前停牌，主要發布鄭裕彤家族第三代鄭志剛已提出辭任公司行政總裁，由非家族成員馬紹祥接任的消息。新世界昨日復牌，雖然上財年勁蝕，但沒有供股計劃，股價最多升逾24%，昨收市大升21.6%，報9.96元，為藍籌股升幅榜第二位，而新世界百貨中國(825)更大升53.2%。雖然新世界「換帥」後股價大升，但仍遭多家大行看淡。

滙豐憂新世界業務挑戰仍大

滙豐證券發表報告指出，對新世界業績失望，上

財年虧損近200億元，最意外是管理層易帥，意味家族管理轉為專業化管理。滙豐維持「減持」評級不變，因預計新世界業務挑戰仍大，並予目標價6.5元，意味相對每股資產淨值34.6元，折讓81%。該行又認為，新世界一旦加快減債步伐，例如剝離非核心資產，相信對股價會有支持。

摩根大通則認為，更換行政總裁或可視為短期利好因素，但無法紓緩其流動性壓力，淨負債比率升至85%，相信未來數年需經歷出售資產的痛苦去槓桿，而所訂目標價較每股資產淨值折讓83%。摩根大通給予該股「減持」評級，目標價看

5.6元。

高盛維持「沽售」評級

高盛亦看淡新世界，下調對新世界目標價，由6.4元降至5.8元，目標價為市帳率0.1倍，維持「沽售」評級。該行表示，尚未見到集團有清晰計劃，在不顯著影響盈利下去槓桿至更為可持續水平。該行對新世界現財年及下財年每股盈利預測，由0.66元及0.76元，降至0.59元及0.72元。現財年每股派息預測則降至0.2元，下財年預測維持0.4元不變。



新世界「換帥」後股價大升，但仍遭多家大行看淡。資料圖片

多個上車屋苑「供平過租」

代理料Q4本港樓價有望回穩

【香港商報訊】記者蘇尚報道：近期租金節節上升，各區紛紛出現「供平過租」的屋苑。美聯物業預料，本港整體樓價有望在第四季回穩，惟是否回升則仍須視乎內地經濟等因素。

金獅花園「供平過租」逾兩成

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，本港家庭供樓負擔正持續下降。

以一個實用面積約500平方呎的單位為例，2021年8月樓價高位、供款20年及七成按揭並以最優惠利率(P)為基礎計算，當時的供樓負擔比率為68.6%。目前樓價已由高位下跌約28%、本港按揭息率下調0.25厘，同時居於私人住宅的家庭月入中位數亦與3年前相比增加約10%，令最新供樓負擔比率跌至約50.8%，較2021年高位回落17.8個百分點，並創自2016年7月後的逾8年新低。

其中，以P按3.875厘、供款30年及承造七成按揭及各屋苑8月份的租金水平計算，金獅花園的8月份平均呎租約44元。一個306平方呎單位每月租金即約13492元，同月屋苑平均呎租約10652元，樓價約326萬元。若以承造七成按揭、30年還款期、P按3.875厘計算，每月供款約10729元，即「供平過租」逾兩成。

花園城、河畔花園、得寶花園、嘉輝花園、蒼朗、荃灣中心等屋苑每月供款較每月租金的支出，亦低出

減息後發展商以「保守價」推盤

美國宣布減息後，本港主要銀行跟隨減息。美聯物業住宅部行政總裁布少明指，是次減息威力未算急勁，減息公布前後一周新盤成交量僅增1宗，同期二手成交量按周升4宗。相比本港2月全面撤辣後，一



布少明(左)建議，特區政府應放寬投資移民的資產涵蓋類別，重新將「住宅物業」納入投資移民的適用範圍。

本港部分「供平過租」屋苑				
屋苑	假設單位實用面積	每月供款(以承造七成按揭、30年還款期、P按3.875厘計算)	每月租金	每月供款與每月租金比較
金獅花園	306	10729元	13492元	-20.5%
花園城	324	11057元	13754元	-19.6%
河畔花園	269	10709元	13108元	-18.3%
得寶花園	282	10144元	12394元	-18.2%
嘉輝花園	281	12835元	15531元	-17.4%
蒼朗	283	12165元	14478元	-16%
荃灣中心	378	11529元	13279元	-13.2%

資料來源：美聯物業

周新盤成交量按周大增8.2倍，同期二手成交量增1.32倍立竿見影的效果，預料減息威力需時發酵，「整體樓價有望在第四季回穩，惟是否回升則仍須視乎內地經濟等因素。」

本港銀行公布減息後，一周多來已有4個樓盤先後開價，包括One Jardine's Lookout、Upper Central、天蠶、天第一期及尚柏，4個新盤首批價單較同區貨尾或二手價平均低出約19%。布少明相信，這有助刺激一手市場，估計10月成交量將增加逾1.8倍至逾2000宗，二手交投則估計按周微增至3300宗。

布少明建議，特區政府應放寬投資移民的資產涵蓋

類別，重新將「住宅物業」納入投資移民的適用範圍，以吸引更多來自國內外的資金，刺激樓市，繼而對本港經濟復蘇帶來更正面支持。

利好消息帶動 CCL 連升兩周

【香港商報訊】反映二手樓價的中原城市領先指數(CCL)最新報137.19點，按周微升0.07%。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指，本周指數是9月4日大型銀行重啓新造按揭現金回贈及啓德維港，雙鑽公布首張價單當周的市況。8月下旬主要銀行承諾加快按揭審批，9月初恢復現金回贈優惠，再加上市場期待9月中減息，在上述利好消息帶動下，CCL連升兩周共0.39%。

楊明儀又指，雖然息口回落，樓市氣氛好轉，但買家入市低價筒盤為主，而且發展商積極減價推售新盤，短期二手樓價仍受壓。

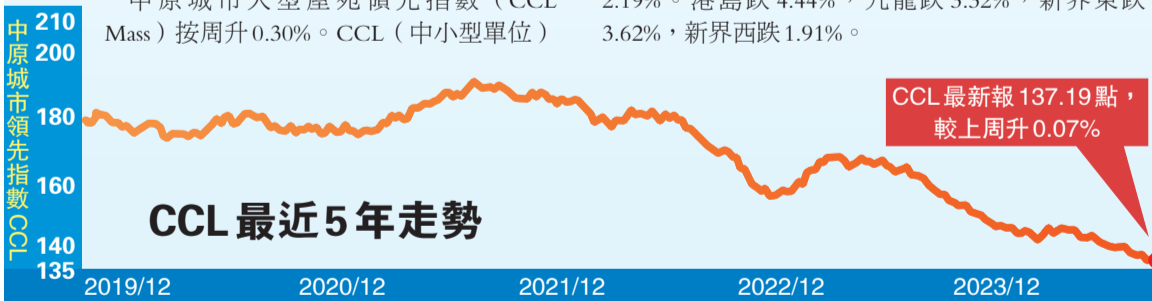
中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)按周升0.30%。CCL(中小型單位)

升0.29%。CCL Mass及CCL(中小型單位)齊升2周，分別累升0.46%及0.45%。CCL(大型單位)跌0.90%。

四區樓價走勢反覆

四區樓價二升二跌，走勢反覆。新界西按周升1.7%，連跌3周後單周反彈。九龍升0.41%。新界東跌0.04%，連跌6周共3.85%。港島跌0.98%。

第三季CCL暫跌3.26%，自2023年第二季起連跌6季，累跌18.47%。今年第三季CCL Mass跌3.32%，CCL(中小型單位)跌3.49%，CCL(大型單位)跌2.19%。港島跌4.44%，九龍跌3.32%，新界東跌3.62%，新界西跌1.91%。



北角海璇II-3期首錄成交 逾9568萬連沽2伙

【香港商報訊】記者林德芬報道：臨海豪宅錄得承接。據項目紀錄冊顯示，新地(016)旗下已屆現樓的北角海璇II第2B-3期，昨日首錄成交，涉及兩伙，總成交金額合計逾9568萬元。其中，第2座15樓A室，為實用面積1483平方呎的四房間隔，連同一個車位以逾5450萬元招標售出，呎價為36750元。另一伙售出單位為第2座11樓B室，實用面積1153平方呎，三房間隔，連一個車位成交價4118.8萬元，呎價約35722元。

另外，發展商加推4伙於下月1日起標售，包括2座9樓及12樓A室，以及2座9樓及12樓B室，實用面積1483及1153平方呎。



北角海璇II第2B-3期昨首錄成交，涉及兩伙，總成交金額合計逾9568萬元。資料圖片

余偉文：內地寬鬆幣策 料鼓勵更多人民幣融資

【香港商報訊】記者林德芬報道：金管局總裁余偉文預料，近日內地的寬鬆貨幣政策及維持人民幣高水平對外開放，將鞏固香港人民幣離岸中心的地位，並鼓勵更多銀行和企業更頻繁使用人民幣作為融資貨幣，因此對人民幣國際化前景感到非常樂觀。

余偉文昨在2024財資市場高峰會上發表主題演講，提到金管局年初將在岸國債及政策性金融債，納入人民幣流動資金安排的合資格抵押品，為在岸投資者獲取流動性打開巨大窗口，未來亦期待有其他人民幣相關的風險管理產品推出。

余偉文指出，離岸人民幣市場近年發展勢頭強勁，投資者漸趨活躍和多元化，特別是過去幾年，越來越多跨境貿易和商業活動以人民幣結算。截至今年7月，本港人民幣銀行貸款額在短短3年間，急增至6000億元(人民幣，下同)，離岸人民幣債券發行量亦於4年間倍增；今年首7個月滬深港通及債券通北向通的日均成交分別達1610億元及450億元，比2020年同期升50%及1.3倍。

余偉文續稱，金管局在流動性、產品、基礎設施和知識等領域也會採取相應的行動，來把握香港作為離岸人民幣中心的機遇。

傳減持富途及 Sporta 騰訊套現逾27億

【香港商報訊】記者蘇尚報道：外媒報道，騰訊(700)減持富途套現2億美元(折合約15.6億港元)，同時以1.5億美元(折合約11.7億港元)出售印度遊戲平台Dream11的母公司，兩宗交易合共套現約27.3億元。騰訊昨日收報437.8元，升7.8元或1.81%。

外媒引述銷售文件顯示，一名股東出售富途控股的美國存託股(ADS)，套現約2.06億美元，每股作價較周三收市價溢價5.9%。報道形容能以溢價配售舊股情況罕見。報道引述消息指出，減持富途股份的是騰訊，知情人士強調，騰訊一向都有將部分投資組合變現，減持符合該策略。

另外，騰訊將出售所持Sporta Technologies Ltd的股份。Sporta為印度遊戲平台Dream11的母公司。報道指，買方為新加坡的Tiga Investment Pte Ltd，將以逾1.5億美元(約11.7億元)收購這些股份。

騰訊及Tiga未有回覆報道，Dream11表示不予評論。報道指，騰訊於2018年首次收購Dream11大量股份，其時公司估值約7.5億美元。

特步逾3萬平方米 创新中心啟用

【香港商報訊】特步國際(1368)宣布，為期三年打造的特步集團创新中心昨日正式投入使用，以加速「世界跑鞋 中國特步」的品牌戰略布局，為集團在未來的市場競爭中注入強勁動力。

該创新中心坐落於特步運營總部所在地廈門市思明區，其總面積超過3萬平方米，匯聚超過700名員工，構建了一個覆蓋產品策劃、設計、研發、樣品製作及供應商管理的全鏈路閉環體系。

特步主席兼行政總裁丁水波表示，自2008年上市以來，集團至今已累計投入超過20億元人民幣於科技研發領域。這座创新中心昨正式啟用，其將成為特步研發的「大腦」，創新的「心臟」。集團將以此為基石，致力於為中國跑者打造更卓越、更優質的跑鞋，引領行業邁向新高度。

江蘇徐州：加快融入長三角一體化發展



上海優質科教資源，與上海高校在產學研深度融合、人才交流、成果轉化等方面進行深入交流。同時，徐州與上海通過共建研發平台、共享科技成果等方式，推動科技創新資源的有效整合和利用，促進了科技成果的轉化和應用，奮力打造江蘇高質量發展的強勁支點。

在上海交通大學，宋樂偉表示，徐州與上海交大具有良好合作基礎，希望雙方建立校地常態化溝通對接機制，持續加強產學研合作，特別是在新型研發機構建設、醫療資源對接、科技成果轉化、人才培養交流等方面深化合作，譜寫校地攜手發展新篇章。中科院院士、上海交通大學校長丁奎嶺表示，上海交大將發揮學科科研優勢，為徐州高質量發展貢獻智慧力量。

在上海中醫藥大學，宋樂偉表示，徐州高水平台造區域醫療中心離不開上海中醫藥大學及其附屬醫院的有力支撐。希望學校在人才輸入、科室建設、

運營管理等方面，指導幫助徐州中醫院建設高水平醫院。徐州將在人才創新、平台搭建等方面提供優質服務，推動校地合作早結碩果。上海中醫藥大學黨委書記曹錫康表示，上海中醫藥大學將發揮科研、人才、技術、教學等優勢，整合優質資源，為徐州區域醫療中心建設提供智力支持。

多年來，徐州積極對接上海、融入長三角，與上海在高端工程機械、新能源、生物醫藥、集成電路、數字經濟等多個產業領域展開了深入合作。徐州港務集團與上港集團長三角多式聯運(上海)有限公司簽署ICT項目「陸改水」合作協議，做到了「進入徐州港區視同進入上海港區」，將「出口口」搬到了「家門口」。復興醫藥、格雷博電驅動力總成、天虹國際高端紡織面料研發及生產等一批批高品質項目從上海落地徐州，為徐州產業競爭力的提升注入了強勁動能。

在必澎集團、格雷博智能動力科技有限公司、

延鋒國際汽車技術有限公司考察時，宋樂偉表示，徐州着力打造一流營商環境，將在產業鏈供應鏈配套、應用場景等方面給予支持，幫助企業在徐做大做强；在人才引育、創新扶持、政策集成等方面開展精準服務，推動企業高端平台建設、全面擴大生產規模，與大家攜手開創互利共贏的美好明天。

招商考察期間，上海能輝科技股份有限公司薄膜新材料項目和新型儲能及卡車換電機械人新能源項目簽約落地徐州。宋樂偉表示，去年底，徐州市新型能源體系中長期發展規劃發布，這為企業來徐投資興業提供了廣闊空間。徐州將發揮交通区位优势、應用場景、人才資源等綜合優勢，為企業在徐發展營造良好環境。能輝科技董事長羅傳奎表示，能輝科技將搶抓新能源產業發展風口，推動雙方優勢互補、合作共贏。

趙振華 宋環 徐堂