

# 減息後現金爭奪戰引爆 本地包租公競相放售巨鋪



【香港商報訊】記者王丹丹報道：本地家族密密放售商舖資產，市場出現多宗巨舖放售個案，涉及物業面積均超過萬呎——不僅承租率不足的物業遭放售，個別全數租出商舖也在放售之列，劈價幅度15%起步。有業界人士認為，市場或現商舖及商場拋售潮。業內人士對本報爆料指，整體急放賣家起碼有「10個、8個」，「貨多啲、出多啲」。本地收租王競相放貨，究竟誰會成為這一波「現金王」？

爆料人聲稱，不排除有捱高息已久的投資者急於放售資產，吼準減息後的時機，資金爭奪戰浮出水面。據其估算，今次放售潮中，一衆「舖王」在高峰時期所持有的商舖，總值過千億元。

## 代理密密發招標公告

美聯儲今年9月18日宣布大幅減息50個基點，是2020年3月以來首次減息。不久後，本地便傳出多宗大型商舖放售消息。其中，第一太平戴維斯在10月下旬的兩周多時間，連續發布多份招標公告，包括鑽石山斧山道185號宏景花園一籃子商舖及停車位、九龍百老匯街69至119號美孚新邨四期一籃子商舖、新界葵涌葵富路7至11號葵涌廣場3樓一籃子商舖等，均為面積超過萬呎的巨型貨。

「收租王」永倫集團和有關人士持有的鑽石山斧山道185號宏景花園一籃子商舖及309個車位，總建築面積約23400平方呎，以現狀現有租約出售，邀約截止日期為今年12月16日（星期一）中午12時。消息11月4日發出，招標期不足一個半月。第一太平戴維斯投資部首席資深董事溫武忠指，該舖意向價為3.8億元，而商舖及車位每月淨租金收入約165萬元。有本港傳媒指，有關物業半年勝近一成半。惟永倫集團未有回應本報查詢。

知名商舖投資人鄧成波家族持有的九龍百老匯街69至119號美孚新邨四期一籃子商舖，物業總面積約47383平方呎，以現狀部分交吉及部分連租約出售。第一太平戴維斯投資部資深董事方詠清指出，業主叫價3.2億元，呎價約7000元，而商舖租金收入逾190萬元，即回報約7至8釐。據悉，該一籃子商舖半年勁減36%。

另外，老牌家族裕泰興後人、知名投資者羅守輝第

## 永倫集團出售同名大廈

本港資深投資者永倫集團相關人士，11月7日通過代理招標出售長沙灣青山道412至420號永倫大廈，以現狀部分交吉及部分連租約出售，截標日期為12月16日中午12時。第一太平戴維斯投資部首席資深董事溫武忠指出，是次出售的物業意向價為7億元，而物業每月租金收入預計約290萬元。

永倫大廈總建築面積約8.45萬平方呎，地盤面積約5580平方呎。大廈於2023年完成翻新，地下至8

三季度以1.5億元連租約易沽出旗下TOYOMALL持有的灣仔駱克道星港大廈地舖及1至3樓全層，帳面蝕讓逾1800萬元或貶值約11%離場。

大鴻輝長期持有的新界葵涌葵富路7至11號葵涌廣場3樓一籃子商舖，總建築面積約11667平方呎，物業出租率為100%，每月淨租金收入逾100萬元。項目亦以現狀連現有租約出售，銀行最新估值為4億元。大鴻輝興業亦未有回覆本報查詢。

## 發展商亦放售商場

此外，大鴻輝近日又放售灣仔軒尼詩道71至85號及駱克道72至86號熙華大廈地下A1號舖及其外牆，建築面積約13266平方呎。第一太平戴維斯大中華首席執行官李偉文指出，業主對熙華大廈商舖並無意向價，最新估價約為7億元，業主接受買家議價。此外，大鴻輝的中環皇后大道東122至126號尚至醫療大樓全幢商廈亦在最新的放售名單中，該物業每月總租金收入約368萬元，主要租客為銀行及醫療機構。

不僅投資者在沽貨，市場亦見發展商放售整個商場。涉及的商場規模同樣龐大，且部分物業狀況較許多老牌屋苑商舖更為新淨。

美聯指出，中洲置業正放售火炭星凱·堤岸商場連35個私家車位及4個電單車位，面積約73590平方呎。據悉，星凱·堤岸商場的竣工日期為去年3月31日；而星凱·堤岸本身為在售的樓盤。另外，市傳英皇集團正放售屯門新都商場連停車場，面積約38512平方呎，物業現時月租共約200萬元。

美聯工商舖行政總裁盧展豪指稱，市面上仍有不少銀主盤放售，加上業主持續減價以吸引買家，令市場繼續出現低價成交，相信中細價的物業成交仍會繼續主導工商舖市場。



## 多名「舖王」躋身福布斯香港前50富豪



鄧成波家族高峰期在香港持有200多項工商舖物業，總值逾730億元。

後，家族沽出超過90個物業，至今累沽總金額高達逾240億元。

另外，寶元財務有限公司今年9月入稟高等法院，聲稱鄧成波遺產管理人鄧耀文及鄧耀昇拖欠貸款一年，要求交出鯤魚涌福昌樓兩個單位拍賣出售，再扣除賣樓成本，將所得款項償還予公司。

在2024福布斯香港富豪榜中，大鴻輝興業集團創辦人梁紹鴻以35.5億美元財富身家躋身香港富豪第24位。據網絡資料，集團目前資產總值約逾300億元，投資範疇包括商場物業、寫字樓、工廈、住宅及停車場等。大鴻輝興業持有大大小小舖位約150個，包括尖沙咀海防道、廣東道等黃金靚舖，保守估計市值超過250億元。

裕泰興過往發展及銷售項目超過200多個，遍布港九新界各地。在2019年福布斯香港富豪榜中，裕泰興創辦人「九叔」羅肇唐家族排名48，擁有13億美元（約101億港元）淨資產。其次子羅守輝為裕泰興董事，亦為本地著名投資者。

另外，已故的永倫集團核心人物倫志炎曾被人稱為「億萬包租公」，其個人及家族甚為低調，相關資料少之又少。據悉，倫志炎早年與太太孫翠芬經營福成地產，乃香港較早期的地產經紀公司之一，及後從經紀業取得資金，其投資過400個物業。

## 匯都II首批折實 平均呎價10418元

本港資深投資者永倫集團相關人士，11月7日通過代理招標出售長沙灣青山道412至420號永倫大廈，以現狀部分交吉及部分連租約出售，截標日期為12月16日中午12時。第一太平戴維斯投資部首席資深董事溫武忠指出，是次出售的物業意向價為7億元，而物業每月租金收入預計約290萬元。

永倫大廈總建築面積約8.45萬平方呎，地盤面積約5580平方呎。大廈於2023年完成翻新，地下至8

樓為商舖，建築面積由約3100至6600方呎；9至29樓則為寫字樓，每層建築面積約2680平方呎。永倫集團現由創始人倫志炎之子倫耀基打理。在商業上，近年永倫有多個大動作，2022年購入彌敦道315號全幢商住樓，作價4.63億元，令其原本持有相關物業佔地面積由7726平方呎，擴大至逾1萬平方呎。此外，2021年永倫集團斥資14.5億元統一銅鑼灣景隆街新安大廈業權，料會重建作商業項目。

## 順豐招股最多籌62億 入場費逾7333元

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：已在內地上市的物流巨企順豐控股（新上市編號：6936）昨日起至22日在港招股，計劃發行1.7億股H股，香港公開發售佔9.5%，餘下為國際配售。每股招股價範圍介乎32.3元至36.3元，每手200股入場費逾7333元。

順豐上市集資最多61.71億元，以招股價範圍中位數計，扣除上市相關開支後，集資淨額約56.61億元，當中45%用於加強國際及跨境物流能力，35%用於提升及優化中國物流網絡及服務，餘下用於研發及

營運資金等。

順豐合共引入10名基石投資者，認購金額15.9億元，包括信和置業（083）旗下惠漢、中國太保（2601）、小米（1810）旗下Green Better、Morgan Stanley International等。

順豐同時發布10月份經營簡報，順豐總營收達到了240.96億元（人民幣，下同），與去年同期相比增長了16.16%。其中，快遞業務的表現尤為亮眼，營收為176.73億元，同比增長14.26%，單票收入維持在14.64元，業務量則高達12.07億票，同比增長了26.92%。

有本地媒體人報稱，自波叔在2021年5月中離世

## 順豐控股（6936）招股摘要

全球發售股份數目	1.7億H股
香港發售股份數目	1615萬股H股
國際發售股份數目	1.5385億股H股
每股招股價	32.3元至36.3元，每手200股入場費逾7333元
聯席保荐人	高盛、華泰國際、摩根大通
認購時間	11月19日至22日
上市日	11月27日

## 匯豐夥國泰等推可持續航空燃油合作計劃

生產約3400公噸可持續航空燃油，用於加注由香港國際機場起飛的國泰航空航班。

空業的碳減排。

今天的夥伴合作關係展現了『三重協同』一香港作為國際綠色科技和金融中心以及國際航空樞紐之間的協同；來自不同產業的持份者之間的協同，即匯豐、國泰航空和怡斯萊以及香港與世界其他地區之間的協同。」香港投資管理行政總裁陳家齊表示，期待見證這個夥伴合作以及可持續航空燃料在港的持續發展。

匯豐香港區行政總裁林慧虹表示，這是匯豐目前最大規模已簽署的可持續航空燃油購買協議，期望這香港試點項目可有助於推動未來更廣泛應用。

國泰集團行政總裁林紹波指：期待香港盡快推出可持續航空燃油政策，又表示這對香港提升作爲國際航空樞紐的競爭力，和推動低碳轉型至關重要。

怡斯萊是世界上少數能將廢物轉化爲各種可持續運輸燃料的企業之一，怡斯萊在2022和2023年佔全球可持續航空燃油市場份額約20%。

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

• 稅務代表(30多年經驗專業人仕處理)

• 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12樓

電話：(852)2818 2828

傳真：(852)2581 2818

電郵：enquiry@butdoyeungcpa.com

## 尋人啟事

珠海梁展峰和香港吳定棠、陳華春先生：本人郭偉，2001年8月16日依約在珠海與你們見面，隨後生事至今，現急需與你們核實關鍵情節，望速聯系為盼。

郭偉

2024年11月20日

聯繫電話：18210676005

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十一月二十一至二十二

關於：譚家平

根據二零二四年十一月十一日頒佈的臨時命令而召開的債權人會議將於二零二四年十二月六日(星期五)上午九時三十分在珠海國科諮詢有限公司舉行，目的為考慮上述債務人就自願安排所作出的建議，特此通告。

債務人向香港高院諮詢有限公司索取與會議有關的文件

副本公司(一)該債務人的建議書；(二)資產負債狀況說明書；(三)代名人對建議書的意見；(四)委託書表格；(五)申索表格；(六)通知書的重複註釋。

代名人

伍堅雄

日期：二零二四年十一月二十日