

# 明年市場利好多於利淡 香港樓市慢牛會來嗎

【香港商報訊】記者陳薇報道：臨近年尾，多家機構紛紛發表對來年香港樓價走勢的看法。其中，利嘉閣預測，整體樓價明年可錄逾5%的升幅，萊坊亦預計一般住宅將會升最多5%；而仲量聯行則預期明年樓價會跌半成。

總括而言，明年香港樓市利好多於利淡。主要利好是樓市已全面撤辣，更重要的是減息周期重啓；而利淡則有新盤庫存仍多、中美貿易戰有升級風險等。

## 利嘉閣：漸進式價量齊升或現

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，受累高息環境，不利置業投資，今年樓市交投表現反覆，樓價大部分時間處於偏軟下行，直至9月中旬落實減息後才開始展現重拾升軌的動力。總結今年全年，樓價料跌5.8%，為連續三年錄得跌幅，而三年合計則跌25.6%，較2021年9月的歷史高位則累挫26.4%。

不過，隨樓市撤辣，加上步入減息周期，樓市可望出現漸進式價量齊升，整體樓價在明年可錄逾5%的升幅。廖偉強說，相信本港樓市會呈現慢牛走勢，其中中小型住宅樓價全年看升6%至8%；而豪宅物業價格在投資移民及高才通支撐下料有3%至5%的升幅。至於租金方面，大批人才陸續有來將力挺租金再漲，中小型住宅租金明年料再升8%，豪宅租金續看俏，有望按年再漲5%。

來年利好方面，廖偉強指，全面撤辣支持樓市，且中央大手筆提振經濟下，內地房地產及經濟靠穩，本港一定可以受惠。美息料持續下降，港息會同步趨降，利好資金重回樓市；且在財富效應下，更多換樓客及投資者將接連入場。惟明年亦有不明朗因素，如新盤庫存仍多，特朗普上任在即，美對華政策方向未明，並影響到減息步伐。惟初步觀察，利好因素仍多於利淡因素。

## 萊坊：放寬投資移民利豪宅交投

萊坊高級董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒預期，由於貨尾量仍處於高位，發展商目前仍以去庫存為主。息口進一步回落下，預計發展商會加



多家機構發表對來年本港樓價走勢的看法，看好多於看淡，結果如何有待時間驗證。資料圖片

快推新盤步伐，以更多優惠及財務計劃去吸引買家。

王兆麒續指，本港樓價沒有條件大幅回升，預計一般住宅明年將會升最多5%，而全年一手和二手交易預計將輕微上升至55000至58000宗，宗數較今年上升約10%至15%。其中，新盤銷售佔35%至40%，有機會創2004年以來最高的一手成交宗數紀錄。息口逐漸回落，將釋放市場購買力，特別對1000萬元樓價或以下的中小型單位有較大支持。受政府放寬投資移民計劃的影響，預計逾5000萬元的豪宅交投亦將持續增加。

## 仲量行：供過於求仍是主要挑戰

至於看淡的仲量聯行香港主席曾煥平表示，明年樓市主要挑戰是供過於求，以及中美貿易戰升級風險等，預計明年中小型住宅及豪宅樓價將下跌約5%，而租金則會上漲0%至5%。他補充說，如果預期人民幣貶值而導致內地資金流入超出預期，樓價跌幅或較為溫和。

曾煥平指，樓價自2021年起持續下跌，並非單純的周期性調整。雖然利率、經濟環境和供求周期等傳統因素可以部分解釋樓價下跌的原因，但更深層次的結構性轉變正在重塑市場基本面和資產價值。

仲量聯行指，今年是香港住宅市場關鍵的一年，政府全面「撤辣」，金管局放寬按揭成數以及利率開始下調，種種措施帶動今年首11個月住宅成交量按年增長22.2%。然而，由於市場依然存在諸多未明朗因素，樓價仍進一步下跌了6.8%。該行又預計到明年底，新盤庫存

## 今年住宅市道表現

項目	2024年*	按年變化
整體私宅買賣登記量	4.81萬宗	+25%
一手私宅買賣登記量	1.62萬宗	+58%
二手私宅買賣登記量	3.19萬宗	+13%
二手私宅成交比例	66.3%	-7.1個百分點
整體私宅買賣總值	4390億元	+18%

註\*：利嘉閣預測數字

將回落至較為均衡的供求水平。惟截至9月份，已落成項目的未售單位數量仍處於20700個的歷史高位，加上利率仍居高不下。發展商面臨高昂融資成本，唯有繼續採取積極的定價策略以促銷樓盤，預計明年新盤價格會繼續下跌。而明年利率走勢恐怕不會如預期般樂觀，亦相信樓價在減息初期通常無法立即扭轉跌勢，往往要等到利率接近零時才會出現回升趨勢。

## 金發局：碳交易首選地 本港潛力仍未完全開發

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：金發局昨日發表題為《內地碳市場國際化：香港作為國際金融中心的角色》的報告，指香港成為碳交易首選之地的潛力仍尚未完全開發，並提出政策建議。

## 倡建設立「碳市通」

報告指出，全球自願性碳市場規模（不包括內地），預計將從目前的7.23億美元增長至2030年的100億至400億美元。與此同時，內地擁有世界上最大的強制性碳市場，預計其自願性碳市場到2030年將增長至100億美元，有望成為全球最大的自願性碳市場。

報告指出，內地要達到2030年、2060年的減排目標，仍需要龐大投資，但國際投資者很大程度上仍無法參與內地碳市場，且內地強制性碳市場碳價亦遠低於發達經濟體水平。報告強調，引入國際投資者可改善全球對內地碳市場的看法及信心，亦可增強營運活力。

報告建議，建立類似股票及債券互通的「碳市通」，促進跨境碳交易。金發局行政總監區景麟表示，香港可成為跨境交易樞紐，加強內地碳市場與國際市場連結。

金發局主席李律仁表示，該局一直積極參與全球氣候變化的討論。在今年11月，金發局參加了第29屆聯合國氣候變化大會，介紹香港的金融服務業及其作為國際金融中心的地位如何推動可持續發展的未來。

他又表示，香港有潛力透過支持內地日益增長的碳市場國際化，成為區域領先的碳交易中心。此舉符合國家建成有效、有活力且具國際影響力的碳市場策略。

## 每個項目要看最大需求

港鐵物業及國際業務總監鄧智輝表示，東涌東站項目聆聽市場意見並作出檢討，認為項目規劃亦須與時並進。他又指，每個項目要看最大需求，香港的住宅一直是不足的。港鐵須閱讀市場，平衡社區、發展商及持份者的意見。鄧智輝未有正面回應增加了多少個單位，但強調每個時期需求都不同。

鄧智輝表示，港鐵一直通過鐵路加物業方式來融

## 波司登攜手香港電車 「接軌」國際市場

【香港商報訊】記者蘇偉、蘇尚報道：昨天早上9時30分，幾輛洋溢波司登冬日風格的電車在西環電車廠緩緩開出，伴隨着香港電車特有的清脆鈴聲，穿梭在港島的繁華鬧市之間。波司登（3998）董事局主席高德康在電車上表示：「這是一場品牌推廣與城市文化、生活方式相結合的全新嘗試。希望將波司登的品牌理念與時尚魅力，傳遞給更多香港市民和來自世界各地的遊客。」

剛過去的11月，高德康在集團半年業績發布會上表示，未來3至5年會為品牌拓展國際市場試水溫及探索，並會在研發投入、新品類探索及數字化發展進行優化。未幾，波司登便策劃了是次名為「暖流衝擊波」的城市巡遊活動，以接地氣的方式，「接軌」香港市民、香港市場以至於國際市場。

「這幾年來，我們積極開展和國際設計師的合作，比如說，參加紐約、米蘭、倫敦國際時裝周，今年奧運前夕在巴黎舉辦時尚發布秀和靜態展。2019年和2020年，我們連續兩年和高錕耶推出了聯名設計系列，我們還和高田賢三發布了聯名系列，這些聯名合作說明波司登的品牌形象和產品設計更年輕、更時尚、更國際化，贏得了時代主流消費人群的認可和選擇。」高德康說。

## 近年積極與國際設計師合作

對於最新的活動為何選擇在香港舉行，高德康回應稱：「2007年10月11日，波司登在香港主板上市，這一里程碑事件不僅標誌着波司登在國際資本市場上的重要突破，也為我們在提升品牌國際影響力，規範公司治理結構，整合全球高勢能資源和吸納全球優秀人才等方面帶來了更多機遇。」

「香港是國際化的大都市，是全球的時尚、文化、商業交流中心，擁有極高的國際知名度和廣泛的媒體傳播效應。今天，我們攜手電車開展城市巡遊活動，這是一場品牌推廣與城市文化、生活方式相結合的全新嘗試。我們希望借助電車這一流動的城市文化名片，將波司登的品牌理念、匠心品質和時尚魅力，傳遞給更多香港市民和來自世界各地的遊客。」他說。

展望未來，高德康表示，在培育新質生產力、推動經濟高質量發展的過程中，對企業來說，做強核心主業尤為重要。「我們將鑄定『聚焦羽絨服主航道，聚焦時尚功能科技服飾賽道』的『雙聚焦』發展方向，持續優化集團業務布局和品牌矩陣，實現『世界羽絨服、中國波司登、引領新潮流』的目標。」



高德康（左一）表示，在培育新質生產力、推動經濟高質量發展的過程中，做強核心主業尤為重要。

## 東亞銀行攜手IDA 探索穩定幣應用案例

【香港商報訊】記者蘇尚報道：金融科技公司IDA昨宣布，與東亞銀行（023）展開合作，聯手支持香港的數字資產市場發展。這次合作將利用IDA的創新解決方案，以1:1港元掛鈎穩定幣來探索廣泛採用數字金融的可行性。

IDA和東亞銀行，聯同一間本地支付網絡，將共同探索一個可以簡化支付流程並提升用戶體驗的應用案例。此次合作旨在探索將穩定幣融入支付與結算基礎建設，以推動本地經濟並改善商業現金流。

IDA聯合創始人兼首席執行官謝承譽稱：「我們與東亞銀行的合作，是為香港創建包容和充滿活力的數字金融生態系統的願景進出的重要一步。」憑藉東亞銀行的金融和相關監管專業知識，IDA希望透過這次試驗，引入穩定幣實現即時交易，提升商家的現金流，並以最低交易費，提供24/7服務。

東亞銀行集團資訊總監、總經理兼科技及生產力促進處主管梁兆恩表示，這項試驗計劃有助加強香港作為全球金融樞紐的競爭優勢，這次合作亦體現了彼此的承諾，在遵循監管框架的前提下，積極推動金融科技的創新。

## 東涌東站新藍圖增萬伙住宅

【香港商報訊】記者王丹丹報道：去年零入標的東涌東站第一期物業發展項目重推後，將於下周三（18日）截標。據悉，港鐵大幅修改東涌東站發展藍圖，其中寫字樓樓面大幅縮減60%至44萬平方呎，有關樓面撥為發展住宅。樓面將因此增加15%，估計可提供約1萬個單位。

目前鐵路工程進行中，港鐵因此要投入大量金錢，2029年人口進駐區內的目標未有改變，所以對融資有需求，招標工作不能停。

首期項目佔整個項目樓面不足5%，東涌東站臨近港珠澳大橋、方便進入大灣區。日後肯定有房屋需求與商場需求。

## 港鐵有13個發展項目涉1.1萬伙

鄧智輝表示，寫字樓市道不佳屬周期性。隨著「一策多行」政策的推出，香港整體情況會改善，惟需時評估真正的效果。另外，小蠔灣興建新鐵路站，2030年通車目標不變，目前工程團隊進行前期工作，如鐵路撥遷等。待前期工程完成後，港鐵便會展開招標工作。

現時港鐵有13個物業發展項目，涉及1.1萬伙單位，明年的項目會與合作夥伴商議後推出。

證券代碼：600623 證券簡稱：華誼集團 公告編號：2024-048  
900909 華誼B股

### 上海華誼集團股份有限公司 關於召開2024年第三季度業績說明會的公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔法律責任。

重要內容提示：  
●會議召開時間：2024年12月20日（星期五）下午15:00-16:00  
●會議召開地點：上海證券交易所上證路演中心（網址：https://roadshow.sseinfo.com/）

●會議召開方式：上證路演中心網絡互動  
●投資者可於2024年12月13日（星期五）至12月19日（星期四）16:00前登錄上證路演中心網站首頁點擊「提問預徵集」欄目或通過公司郵箱 IR@shuayi.com 進行提問。公司將在說明會上對投資者普遍關注的問題進行回答。  
上海華誼集團股份有限公司（以下簡稱「公司」）已於2024年10月29日發布公司2024年第三季度報告，為便於廣大投資者更全面深入地瞭解公司2024年第三季度經營成果、財務狀況，公司計劃於2024年12月20日下午15:00-16:00舉行2024年第三季度業績說明會，就投資者關心的問題進行交流。

一、說明會類型  
本次投資者說明會以網絡互動形式召開，公司將針對2024年第三季度的經營成果及財務指標的具體情況與投資者進行互動交流和溝通，在信息披露允許的範圍內就投資者普遍關注的問題進行回答。

二、說明會召開的時間、地點  
(一) 會議召開時間：2024年12月20日 下午15:00-16:00  
(二) 會議召開地點：上證路演中心  
(三) 會議召開方式：上證路演中心網絡互動

三、參加人員  
董事：總裁：錢志剛先生  
獨立董事：程林先生  
財務總監、董事會秘書：徐力珩先生  
如有特殊情況，參會人員可能進行調整。

四、投資者參加方式  
(一) 投資者可在2024年12月20日 下午15:00-16:00，通過互聯網登錄上證路演中心（https://roadshow.sseinfo.com/），在線參與本次業績說明會，公司將及時回答投資者的提問。  
(二) 投資者可於2024年12月13日（星期五）至12月19日（星期四）16:00前登錄上證路演中心網站首頁，點擊「提問預徵集」欄目（https://roadshow.sseinfo.com/question/collection.do），根據活動時間，選中本次活動或通過公司郵箱 IR@shuayi.com 向公司提問，公司將在說明會上對投資者普遍關注的問題進行回答。

五、聯繫人及查詢辦法  
電話：021-23530152  
傳真：021-64456042-880152  
郵箱：IR@shuayi.com  
六、其他事項  
本次投資者說明會召開後，投資者可以通過上證路演中心（https://roadshow.sseinfo.com/）查看本次投資者說明會的召開情況及主要內容。  
特此公告。

上海華誼集團股份有限公司  
2024年12月12日

HC87519/2024

香港特別行政區  
高等法院原訟法庭  
破產案  
2024年第7519宗

有關：債務人MAK KIN KIU (麥健魁)  
[香港身份證號碼Y020XXX(X)]

單方申請：呈請人  
SHANGHAI COMMERCIAL BANK LIMITED  
(上海商業銀行有限公司)

有關於二零二四年十月二十九日提交的破產呈請書事宜  
註冊地址為香港皇后大道中十二號上海商業銀行大廈的  
上海商業銀行有限公司已針對你提交一份破產呈請書，而法院已於二零二四年十二月四日下令如將該份呈請書的一份蓋章文本連同替代送達令的一份蓋章文本以預付普通郵遞方式送交(i)新界元朗錦繡園C段第5街29號；及(ii)新界荃灣樂善角街66-82號金熊工業大廈H座22樓2208室，並註明由你收件；及將本通知書在本港發行及流通的中文報章刊登一次，則須當作已向你送達該份呈請書；該項呈請將於二零二四年十二月二十四日星期二下午二時三十分在高等法院進行聆訊，你須於該日出庭，如你不出庭則法院可在你缺席的情況下針對你作出破產令，特此通知。  
你可於提出申請時在法院查閱該份呈請書。  
日期：二零二四年十二月十二日  
司法常務官

致：債務人MAK KIN KIU (麥健魁)  
債權人代表律師：鄭新陳律師事務所  
(檔案編號：TCSC/125035/23/DC/mv)  
香港中環皇后大道中110-116號永恆商業大廈8字樓

證券代碼：600754/900934 證券簡稱：錦江酒店/錦江B股 公告編號：2024-066

### 上海錦江國際酒店股份有限公司 關於為全資子公司 GD L 提供擔保的公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔法律責任。

重要內容提示：  
●被擔保人名稱：Groupe du Louvre（盧浮集團，以下簡稱「GD L」）  
●本次擔保金額：2,650萬歐，截至本公告日，公司為GD L擔保的餘額為18,350萬歐。  
●本次擔保是否有反擔保：無  
●對外擔保逾期的累計金額：無  
●特別風險提示：GD L存在資產負債率超過70%的情形，請投資者注意投資風險。

一、擔保情況概述  
於2024年12月10日，上海錦江國際酒店股份有限公司（以下簡稱「錦江酒店」、「本公司」或「公司」）與中國工商銀行股份有限公司上海市外灘支行（以下簡稱「工商銀行」）就GD L申請2,650萬歐（系借新還舊）流動資金借款合同簽署《保證合同》。

上述擔保事項已經公司第十屆董事會第二十七次會議、2023年年度股東大會審議通過。股東大會批准授權公司經營管理層在不超過150,000萬歐元的額度範圍內操作海路投資及GD L借款或透支的擔保的具體事宜，其中對海路投資的擔保額度為120,000萬歐，對GD L的擔保額度為30,000萬歐。

二、被擔保人的基本情況  
公司名稱：Groupe du Louvre  
註冊資本：262,037,000歐  
註冊地址：1 Place des Degrés à Tour Voltaire 92800 Puteaux  
經營範圍：經營酒店及餐飲  
股權情況：公司全資子公司上海錦江投資管理有限公司依次透過其全資子公司上海錦江股份（香港）有限公司和錦江投資100%持有  
截至2024年9月30日，GD L資產總額為161,172萬歐，負債總額為117,908萬歐，銀行貸款總額為18,368萬歐，關聯方貸款為41,232萬歐，流動負債總額為81,390萬歐，資產淨額為43,264萬歐，2024年1-9月實現營業收入42,271萬歐，歸屬於母公司淨利潤-142萬歐。

上海錦江國際酒店股份有限公司董事會  
2024年12月12日

GD L與上市公司的關係：

```

    錦江酒店
    |
    | 100%
    |
    上海錦江投資管理有限公司
    |
    | 100%
    |
    上海錦江股份（香港）有限公司
    |
    | 100%
    |
    Sailing Investment Co., S.à.r.l.
    |
    | 100%
    |
    Groupe du Louvre
  
```

三、《保證合同》的主要內容  
1. 保證人：錦江酒店  
2. 受益人：工商銀行  
3. 擔保金額：2,650萬歐  
4. 擔保期限：一年  
5. 擔保範圍：最高為保證項下的本金金額2,650萬歐，并視情況增加任何違約利息和/或保函下到期或發生的任何費用  
6. 保證方式：連帶責任保證擔保  
四、擔保的必要性和合理性  
本次被擔保方為公司的全資子公司，本次擔保系GD L日常資金周轉需要，本次擔保的風險處於公司可控範圍之內，不會對公司的日常經營與業務發展產生重大不利影響，不存在損害公司及股東利益的情形。  
五、董事會意見  
本次擔保符合公司實際經營需要，且被擔保對象為公司全資子公司，擔保風險總體可控，不會對公司的正常運作和業務發展造成不利影響。同意由本公司為海路投資及GD L合計150,000萬歐元借款或透支提供擔保，其中對海路投資的擔保額度為120,000萬歐，對GD L的擔保額度為30,000萬歐，并授權公司經營管理層在授權擔保額度內操作上述擔保具體事宜。  
六、公司累計對外擔保數量及逾期擔保的數量  
截至本公告披露日，公司實際發生的對外擔保（含對全資子公司和控股子公司提供的擔保）總額為90,890萬歐，折合人民幣690,800萬元，占公司最近一期經審計的歸母淨資產的41.42%，不存在逾期擔保。  
特此公告。

上海錦江國際酒店股份有限公司董事會  
2024年12月12日