

德勤夥HKREITA 倡放寬房託措施

冀取消物業禁售限制 豁免注入印花稅

【香港商報訊】記者林德芬報導：昨日，德勤中國與香港房託基金協會（HKREITA）聯合發表《釋放增長潛力——香港房託基金市場展望》專題研究報告，提出多項建議推動香港房託基金（REIT）發展，當中提倡取消兩年物業禁售的限制，以及將物業注入房託的印花稅統一放寬至0.2%甚至豁免。

建議豁免房託繳納印花稅

德勤中國房地產行業主管合夥人羅遠江指，現時本港上市房託只有11家，落後於其他市場，希望透過引入靈活的監管法規及稅務架構，包括引入房託公司架構、豁免物業買賣印花稅等，藉以釋放房託市場的潛力。

專題報告指，與實施稅務穿透（Tax transparency）措施的市場相比，香港並非在基金單位持有人層面徵稅，而是在房託層面徵稅，故香港房託需就其持有的物業繳交15%物業稅，或透過特殊目的公司（SPV）擁有物業的租金收入，繳交16.5%利得稅，變相影響房託發起人的興趣及投資者回報。

香港房託基金協會榮譽創會會長、越秀房託資產管理（405）主席及行政總裁林德良指，香港房託物業轉讓的印花稅高達4.25%，可能超過一個房託的年度收入，窒礙物業擁有者將資產注入房託，建議豁免房託繳納印花稅，或將直接轉讓物業稅率降至0.2%，與以通過SPV進行交易的稅率一致。

對於如何促進房託來港上市，香港房託基金協會榮譽創會會長、順豐房託資產管理（2191）行政總裁羅她強認為，企業在資產重組時需支付大額印花稅作為前期成本，對有意以房託方式上市的企業卻步，因此建議延遲至成功上市後，才收取直接注資物業的印花稅，相信此舉可吸引更多房託上市。

羅遠江補充，不少客戶都認為，尚未知能否在資產重組後變身房託架構，便先要繳付大筆稅務，令不少企業紛紛打退堂鼓。

放寬房託持有物業兩年規則

現時香港房託須根據《房地產投資信託基金守則》，持有物業至少兩年。領展（823）行政總裁王國龍建議，放寬房託持有物業兩年的規則，例如買貨買錯了，或市場出現變化，甚至房託策略改了，



德勤中國與HKREITA昨日聯合發表專題研究報告，提出多項建議推動香港房託基金發展。

德勤與HKREITA 專題報告摘要

- ◆ 提倡取消兩年物業禁售的限制
- ◆ 將物業注入房託的印花稅統一放寬至0.2%，甚至豁免
- ◆ 引入房託公司架構、靈活的發展及物業持有規則、稅務穿透措施
- ◆ 房託即將納入滬深港通加上政府的支持措施，有望加強市場流通性和吸引更多投資者參與

均可讓房託能迅速回應市場變化，並優化投資組合的管理。

投資限制上，現行香港房託借貸上限為資產總值的50%，而房託的物業發展項目僅限於資產總值的10%，不過經基金單位持有人同意可提高至25%。香港房託基金協會董事、春泉產業信託（1426）執行董事兼行政總裁梁國豪建議靈活設定借貸比率限制，以及毋須基金單位持有人同意下，可投資物業發展項目上限提高至25%，使香港房託能更有效把握發展機遇。

王國龍認為，放寬不代表房託會亂做，冀風險管理措施不要收得那麼緊，藉以提高借貸限額的靈活性，有助釋放香港房託的增長潛力。

目前，香港房託市場交投偏低，並集中於一兩隻大型房託上。報告提及將REITs納入滬深港通，梁國豪指，將房託納入互聯互通，是提高房託市場流動性及交投的方法之一，情況就像6隻交易所買賣基金（ETF）納入滬深港通後，交投顯著增長。



將房託納入互聯互通，是提高房託市場流動性及交投的方法之一。

傳城大斥8.8億

購尖東明輝中心基座及寫字樓

【香港商報訊】記者蘇尚報道：據本地媒體報導，香港城市大學斥資8.8億元購入尖東明輝中心基座商場及寫字樓，原業主持貨逾30年，帳面獲利逾1倍離場。報導引述消息人士指，上述物業獲多間教育機構洽購，其中城大為出價最高買家，預料日後會將位於華懋廣場地庫的專業進修學院遷至上址。

項目為明輝中心1座基座至3樓，樓高7層，總面積約90222平方呎，疫情前市況高峰時業主意向價約27億元，去年5月標售時，市場估值16.8億至19.2億元，消息指，低價成交固然令買家開心，TOYOMALL亦樂於在淡市下套現，尋找其他投資機遇，現時若出租該基座商場，市值月租約230萬元，對照成交價計算，回報只有3厘水平。

該基座商場及寫字樓佔全幢明輝中心不分割份數超過50%，TOYOMALL早於1993年9月以4.33億元購入上述物業，持貨31年帳面賺4.47億元，物業升值約1.03倍。有代理指，現時若出租該基座商場，市值月租約230萬元，對照成交價計算，回報只有3厘水平。

人行下周三在港招標

發行200億人民幣央票



人行200億元央行票據將於下周三（18日）在港發行。

【香港商報訊】金管局昨日公布，中國人民銀行將通過金管局的債務工具中央結算系統發行人民幣央行票據（簡稱「央行票據」）。總值200億元人民幣的6個月期央行票據將於12月18日進行投標，12月20日交收。

據悉，此次央行票據可供合資格的債務工具中央結算系統成員以利率為標的，通過中央結算系統債券投標平台進行競價投標。該央行票據將以面值發行，於明年6月20日派息，到期日遇節假日順延。

每項投標均須以50萬元人民幣或其整數倍數為單位，利率報價變動幅度為0.01%，保留小數點後兩個位。

財政部60億國債錄近兩倍超購

另外，金管局日前公布投標結果顯示，國家財政部在香港增發2年、3年和5年期國債，分別錄得1.85倍、2.96倍和2.94倍超額認購，三者最低接納價均明顯高過二級買家均價。今批國債發行總額60億元人民幣，是財政部今年550億元發債計劃中最後一期。

屈臣氏大灣區開設第600家店舖

【香港商報訊】屈臣氏集團宣布，在粵港澳大灣區（大灣區）開設第600家店舖，同時慶祝中國內地屈臣氏品牌35載。該店以健康為主題，位於深圳龍崗萬達廣場，除了劃分多個專區，提供健康產品，設計以色彩鮮明的跑道作點綴。



屈臣氏集團宣布在大灣區開設第600家店舖，同時慶祝內地屈臣氏品牌35周年。

屈臣氏屹立183載，前身「廣東大藥房」於1828年在廣州沙面營業。1841年遷至香港，成立「香港大藥房」（Hong Kong Dispensary），成為香港第一家售賣西藥的藥房。屈臣氏其後不斷擴展業務，並於1989年發展中國內地市場。屈臣氏集團行政總裁倪文玲表示：「在過去180多

年，屈臣氏從廣東走向世界，至今在亞洲已拓展至8000家店舖，經歷了無數的挑戰與成就。今天，隨着粵港澳大灣區第600家店舖的開幕，我們不僅慶祝公司的成長，更慶祝與顧客之間深厚的聯繫。所有大灣區城市是通過一個忠誠會員計劃相互連結，方便顧客跨境購物，盡享會員禮遇。這一里程碑象徵着我們對大灣區未來機遇的信心。我們將緊貼顧客不斷變化的需求，持續創新，為顧客帶來全新的購物體驗。」

申請新酒牌公告

時運發展有限公司
現特通告：董彥揚其地址為香港中環美利道2號THE HENDERSON 38樓C單位，現向酒牌局申請位於香港中環美利道2號THE HENDERSON 38樓C單位時運發展有限公司的新酒牌。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政署市政大廈8樓酒牌局秘書收。
日期：2024年12月13日

申請新酒牌公告

十常八九
現特通告：余俊燃其地址為九龍旺角山東街32B號ONE SOHO地下G1舖，現向酒牌局申請位於九龍旺角山東街32B號ONE SOHO地下G1舖十常八九的新酒牌。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樓酒牌局秘書收。
日期：2024年12月13日

證監會上季虧損收窄至452萬

【香港商報訊】記者蘇尚報道：證監會昨公布截至9月底止的季度報告，期內錄得收入5.53億元，按年升42.91%；錄得虧損451.6萬元，較去年同期虧蝕1.23億元大幅收窄。

截至9月30日，證監會的儲備維持在75億元，其中12億元已預留用作購置另外3個辦公樓層及在日後償還銀行貸款本金。證監會表示，香港的資本市場自第三季起一直受惠於與內地的市場互聯互通機制的成功以及在中國市場聯繫方面取得的突破。

截至11月底，港股通錄得強勁的淨資金流入，年初至今高達6643億元人民幣，累計更達3.2萬億元人民幣。ETF通優化後，合資格的香港交易所買賣基金（ETF）數目增加至16隻，總市值超過3000億元，推動了香港ETF的市場增長。自2月作出優化以來，跨境理財通下的南向投資增長超過60%。在內地與香

港基金互認安排下，季內香港基金的淨認購額達88億元人民幣。作為首個衍生工具市場互聯互通機制，互換通獲投資者積極參與，人民幣利率互換合約交易的日均成交額達100億元人民幣。

證監會致力打造多元資產樞紐

兩隻香港ETF成功在沙特交易所上市，標誌着本港在聯繫更廣泛的亞洲市場方面亦取得長足進展。這兩隻ETF是沙特ETF市場上規模最大的投資產品，在10月底上市後其合共市值即超過16億美元，交投自上市以來亦一直保持活躍。

證監會行政總裁梁鳳儀表示，展望未來，隨着與內地市場互聯互通的機制不斷擴大，證監會將致力把香港打造為多元資產投資及離岸人民幣固定收益業務的全球樞紐。

慎防特朗普上任後黃金虛幣獲利回吐

漫步人生

2024年已踏入12月的年結月，兩周後是普天同慶的聖誕節假期，接着是新年假期，基金經理都準備收爐了，金融市場的成交量也將進入萎縮，資產價格會表現牛皮或較為飄忽，單邊市況也容易產生。本周三，亞洲時段炒特朗普開關稅的影響，現貨黃金與美國2月期金的EFP（Exchange-For-Physical），行內俗稱「水」，由於成交疏落的影響，市場出現狹窄，曾經出現不正常的「高水」，幅度達58美元，其後又回落20美元，有如乘坐過山車。當時現貨金在亞洲時段波幅達每盎司29美元，高見2704美元，低見2675美元。今年年結毫無疑問現貨黃金將創歷史性新高的結算。歷史性高位2790美元是重要阻力位，估計現貨黃金將會在明年1月份見重要頂部後回落。投資者宜把握獲利回吐。

明年1月20日後，當特朗普重掌白宮，普遍預期將進一步放寬加密貨幣的監管，可能把熱潮推向頂峰。從今年累計正流入加密貨幣基金涉及的資金都節節上升，最新數字超過300億美元以及一眾比特幣相關資產，其每日成交金額已超越英國倫敦交易所或日本東京證券交易所，高達500億美元，足見市場對這虛擬資產趨之若鶩。

比特幣價格上下波幅大

此外，美國芝加哥期權交易所在12

月2日剛推出比特幣ETF掛鉤指數期權，相信繼續吸引龐大資金流入，預料未來一年比特幣還有不少突破歷史新高的機會和空間。話雖如此，須注意的是，特朗普上任後會否出現利好消息獲利回吐呢？此外，金融市場若明年或出現震盪或危機，屆時比特幣由高位大幅下跌也不足為奇，上期提及一個月的瘋狂波幅可以達到50%，是超級的高風險賭博金融市場，這是參與者必須緊記的高風險投資行為。12月5日比特幣創下歷史新高103719美元，12月10日見94304美元，回落9415美元，12月11日最高又反彈回101877美元，短短五個交易日上下落幅度已經達到16988美元！提供兩個重要支持位給讀者參考：93000/85000美元，假若跌破，慎防出現向下大殺局！歷史性高位是短期重要阻力103719美元。筆者個人覺得這個市場仍然受美資大戶主導影響價格升降。

人民幣貶值可應對美國關稅戰

上期提及人民幣匯價的下跌並未阻止國內股市的「慢牛」上升；相反，適度貶值有助抵銷美國加關稅的衝擊，令市場淡化了未來加關稅的負面影響。總括而言，中央高層可能考慮明年讓人民幣貶值，以應對特朗普的關稅戰，即是人民幣匯價的走勢無論升與跌，都是利多於弊，可以進一步扶持「慢牛」上升。本周中央強調實施更積極財政政策及推行適度寬鬆的貨幣政策等，將利好香港與內地股市向好。預計上證指數將向上測試11月8日的高位阻力3509，假若突破，將可帶動恒生指數回試21000重要阻力。香港受到金融關稅的影響，信心不足，高位阻力重重，向下重要支持兩萬大關。未來一周焦點是美聯儲的減息決定，再加上年結的影響，港股也進入「慢牛」的走勢，波幅20000至21000。

香港新港基金管理執行董事 史理生

HCCW 629/2024
香港特別行政區
高等法院
原訟法庭
公司(清盤)案件 2024年第629宗
有關 PHYSICAL HEALTH CENTRE HONG KONG LIMITED 及 有關公司(清盤及雜項條文)條例(第32章)第177(1)(d)條事宜
一項要求香港特別行政區高等法院將上述公司清盤的呈請，已於2024年11月6日，由區靜雯其地址為九龍荔枝角九華徑村26號地面樓層，藍紀恩其地址為新界屯門石排頭路11號康德花園3座31樓C室，蔡秀蓮其地址為新界青衣長安邨安清樓23樓2304室，雷詩慧其地址為香港筲箕灣耀東邨耀樂樓32樓3203室，譚正明其地址為九龍黃大仙竹園北邨德園樓9樓919室及任淑玲其地址為新界上水鳳凰路9號翠園花園6座15樓C室向該法院提出，特此通知。該項呈請按指示將於2025年1月10日上午10時正在法庭進行聆訊；該公司的任何債權人或分擔人，如欲支持或反對該項呈請作出命令，可於聆訊時親自出庭或由為該目的而獲聘代表他的大律師出庭。該公司的任何債權人或分擔人，如要求獲得該呈請書的文本，在繳付該文本的規定收費後，會獲得下述簽署人提供該文本。
日期：2024年12月13日
呈請人代表律師：薛馮鄺律師行
香港金鐘道95號統一中心25A
檔案編號：PS123479-0/4/HWL/TCI
註：任何擬在該項呈請聆訊中出庭的人，必須將有關其擬出庭的意向的書面通知，送達或以郵遞方式送交上述簽署人。該通知書必須列明該人的姓名及地址，或如屬商號，則必須列明其名稱及地址，且必須由該人或該商號，或該人或該商號的律師(如有)的話簽署。該通知書亦必須以足夠時間送達或(如寄出)以郵遞送交，以在不遲於2025年1月9日下午6時送抵上述簽署人。

HCCW 685/2024
香港特別行政區
高等法院
原訟法庭
公司(清盤)案件 2024年第685宗
有關白蘭爵私廚有限公司 及 有關公司(清盤及雜項條文)條例(第32章)第177(1)(d)條事宜
一項要求香港特別行政區高等法院將上述公司清盤的呈請，已於2024年12月2日，由陳順歡其地址為九龍橫頭磡橫頭磡邨宏德樓13樓1320室向該法院提出，特此通知。該項呈請按指示將於2025年2月12日上午10時正在法庭進行聆訊；該公司的任何債權人或分擔人，如欲支持或反對該項呈請作出命令，可於聆訊時親自出庭或由為該目的而獲聘代表他的大律師出庭。該公司的任何債權人或分擔人，如要求獲得該呈請書的文本，在繳付該文本的規定收費後，會獲得下述簽署人提供該文本。
日期：2024年12月13日
呈請人代表律師：薛馮鄺律師行
香港金鐘道95號統一中心25A
檔案編號：PS123566-2/24/TLP/CHR
註：任何擬在該項呈請聆訊中出庭的人，必須將有關其擬出庭的意向的書面通知，送達或以郵遞方式送交上述簽署人。該通知書必須列明該人的姓名及地址，或如屬商號，則必須列明其名稱及地址，且必須由該人或該商號，或該人或該商號的律師(如有)的話簽署。該通知書亦必須以足夠時間送達或(如寄出)以郵遞送交，以在不遲於2025年2月11日下午6時送抵上述簽署人。