



大型發展商受流動性困擾引關注

財爺：會針對性助減壓力

【香港商報訊】記者蘇尚報道：香港近月相繼有投資者因流動性不足須蝕賣商舖、辦公室等非住宅物業，甚至有大型地產發展商深受流動性問題困擾，有立法會議員關注，政府會否採取仿如當年注資國泰273億元的做法，在關鍵時候「幫一把」相關企業，避免流動性問題對香港整體經濟產生影響？對此，財政司司長陳茂波昨日出席立法會財經事務委員會會議時回應稱，目前政府並沒有打算採取當年（注資）國泰的做法。他補充指，當局注意到非住宅物業發展商流動性問題，此前金管局與銀行成立工作小組，針對性地協助發展商減輕資金流動性壓力。

盼有不同方式用好非住宅物業

陳茂波談到，目前政府已出台部分政策，例如放寬銀行借貸條款中涉及宏觀審慎要求，「借給這個範疇的公司，這個行業既貸款額，以前限制係大啲，依家將佢放鬆一啲」。

陳茂波表示，目前非住宅物業整體仍偏弱，成交不一，售價及租金繼續向下，然而全球非住宅物業市場面對同樣的情況，尤其疫情後上班模式改變。他續指，政府去年及今年均停止出售商業用地，就是穩預期的做法，但過去售出的非住宅物業土地供應及興建的項目，仍需時消化。政府會採取非常開放及促進的態度，希望市場上有不同方式用好非住宅物業，包括轉為學生宿舍，政府會盡量配合。

美銀：投資者擔憂新世界流動性

另一邊廂，新世界發展（017）上月末有贖回一筆總值3.45億美元的永續債券，同時延期支付4隻永續資本證券的利息分派，涉19億元，兩項舉動均不構成技術性違約。一眾投行紛紛認為，此舉或將影響新世界股價走勢。

美銀證券發表研報指，新世界發展近日銀行貸款再融資據報取得進展，集團並公布內地及香港合約銷售累計達到248億元，達到全財年目標逾95%，但上周卻宣布將遲還4隻永續債券的利息支付，出乎市場預期之外。美銀表示，雖然延付並不構成違約，而且據了解可能是因應銀行要求，但相信事件可能會加劇投資者對其流動性狀況及資產處置的擔憂，相信股價將作出負面反應。

美銀維持對新世界的「跑輸大市」評級，目標價3.4元，估計集團2027年到期債券規模達6.3億美元，認為新世界可能要在2027年進行負債管理操作，若旗下業務仍未能產生更多現金，可能對流動性構成壓力。

關注銀行對新世界再融資取態

瑞銀估算指，現時新世界未償還永續債券總額高達350億元，同時透過全數延期支付票息，預計集團每年可節省逾19億元現金利息，有助增強其向銀行及債權人的還款能力。

「按現行會計準則，所有延付的票息將計入本金，並進一步減少股東的剩餘資產淨值，預期可能對新世界股價帶來短期下行壓力。」

瑞銀認為，新世界正向銀行募集新一輪資金，而商業銀行對新世界再融資的取態，將成為股價短期走勢的關鍵。

瑞銀指，新世界永續債的股價下跌9至31基點為短期股價構成壓力，以新世界每股資產淨值折讓75%計，予其目標價4元，評級為「沽售」。

昨日，新世界股價跟隨大市向下，最多跌逾一成，收跌6.47%至4.48元，現時市值約112.75億元。近年，新世界因流動性等問題股價節節向下，資產對應股價亦大幅折讓，現價市帳率（PB）約0.063倍。



陳茂波希望市場上有不同方式，用好非住宅物業。

陳茂波：對街舖結業情況「好上心」

【香港商報訊】記者鍾俠報道：財政司司長陳茂波昨表示，目前中美貿易戰不確定性仍然存在，特區政府會做好應對措施，並維持本港今年經濟增長2%至3%的預測。他指出，在港股持續造好下，消費受壓情況將會扭轉；至於店舖結業情況，他一直留意有港人消費模式轉變，並預期店舖租金有機會回落，有助於降低商戶成本及改善經營狀況。

陳茂波昨日出席立法會財經事務委員會會議時提及，近期中美互相暫緩多項關稅措施，令環球貿易緊張情況略為舒緩，惟他強調特區政府會作好準備隨時應對市場變化。

維持今年經濟預增2%至3%

本港首季經濟穩健，對外貿易表現理想，訪港旅客人次錄得增長，跨境金融及集資活動亦活躍。為此，陳茂波表示：「綜合考慮本港第一季經濟表現，以及全球和本地最新發展，我們將2025年全年實質本地生產總值（GDP）增長預測，維持於財政預算案所公布的2%至3%。」

對於評級機構密切留意本港情況，陳茂波指出，在地緣政治下，（機構）會有不同動機，並向本港施加壓力，包括在金融及財政狀況方面，認為要很小心及謹慎。

被問到當局有何政策再拉動投資，陳茂波表示，投資對於本港經濟的增長佔比相對小，亦有滯後效應，故重申消費及出口的重要性。

談及本港銀行體系結餘，陳茂波說，本港是自由港，資金自由進出，留意到近期資金流入，部分與來港避險有關。本港股市自去年上升，較多來自歐美資金，涉及長期資金，估計與本港股票估值便宜及DeepSeek因素有關，強調本港要確保金融安全及穩定。

相信消費受壓情況將會扭轉

陳茂波又稱，過去一段時間，本港消費力受壓，相信近期在股市持續造好下，消費受壓情況將會扭轉。「在我們看來，要穩住樓市，而股市同時穩住向好，整體資產市場穩定下來，大家的心便會定一點。」他表示，隨息口穩定、股市及經濟環境好轉，提升來港人才考慮在港置業或由租轉買的信心。

會上，有議員關注街上店舖結業情況，陳茂波指，一直有留意港人消費模式轉變，預期店舖租金有機會回落，將有助降低商戶成本，並改善經營狀況。

陳茂波表示對街上店舖結業情況「好上心」，強調政府有不同資助計劃，協助它們升級轉型，生產力促進局亦有培訓課程。

署理政府經濟顧問林福瑛表示，本港零售業表現連續多月按年錄得跌幅，但踏入今年後相關跌幅已有所收窄，旅客數字在過去多月有雙位數增長，支持零售業表現。



財爺關注店舖結業情況，強調政府有不同資助計劃，協助它們升級轉型。

資料圖片

獨特之城正在復蘇 羅奇修正「香港玩完論」

【香港商報訊】摩根士丹利前亞洲區主席羅奇（Stephen Roach）去年2月曾於金融時報發文揚言「香港玩完」（Hong Kong is over），引起廣泛關注。據外媒昨日報道，羅奇正在修正他對香港的看法，中美嚴重衝突下香港反而從中獲益，因香港是中國內地通往國際金融的最重要窗口，擁有獨特的地位。

香港獨特地位帶來正面影響

羅奇已經79歲了，現時是耶魯大學法學院蔡元培中國中心高級研究員。據彭博報道，他最近在康涅狄格州家中接受訪問時指，香港並未如他所預料一樣，在交鋒前線中受到重創，反而因為香港是中國內地最重要的國際金融窗口，而且和中國內地有緊密聯繫，這個獨特地位讓香港帶來正面影響。

彭博還提到，香港股市今年向好，不少資金流入，恒生指數已經上漲16%，跑贏同期的標準普爾

500指數。另外，截至5月，香港股市上市融資總額達到770億港元，是2021年以來最高，其中寧德時代（3750）佔了其中400億港元。

不少人或許記得，羅奇去年發文《It pains me to say Hong Kong is over》，當中提及「香港衰落」論點基於3個因素，包括：香港與內地聯繫日益加密，中國經濟放緩會拖累香港前景；香港處於中美競爭的夾縫中間；還有北京透過國安法干預香港，會削弱香港的政治自主，云云。

但時至今日，羅奇卻「正在修正他對香港的看法」，並指現時中美緊張局勢反而令香港受惠。他說，香港與中國內地更緊密的聯繫，使得這座擁有750萬人口、維持獨立法律體系和貨幣制度的城市，得以在中美主導權競爭中扮演更重要的角色。

中美衝突或推動資金人才來港

「香港的金融成功可能更多地取決於其與中國的聯繫，以及美國的壓力對迫使中美之間實現全面金融脫鈎的影響。在這方面，香港可以從中受益。」

羅奇進一步指，香港的「復興」反而是因它與中國內地的緊密聯繫。「如果讓我重寫文章，我會強調香港因它的中國特色，正在復蘇。」羅奇表示，就中美競爭因素——建基於「三腳支撐」（three legs to the stool），「三腳」分別是中國經濟、中美衝突和國內政治，而現時帶來最明顯影響的「中美衝突」，反而為香港帶來了更多機遇，跟他當初的猜想有分別。

除金融方面，香港的優勢亦可能延伸到其他層面。羅奇稱，美國撤銷中國留學生簽證，打擊哈佛大學等精英學府，可能會促使人才流向香港，「我們的損失，變成了你們的收穫」。

早在1995年，《財富》（Fortune）雜誌就曾以「香港之死」作封面報道，最後被證明是錯誤。羅奇表示，發表類似重大斷言總是充滿風險，他並引用美國棒球名人Yogi Berra的名言指，「事情還沒結束，直到它真正結束」（Nothing is over 'till it's over）。

香港商報

Hong Kong Commercial Daily
中國政府特許在內地發行之報刊

在商言商 香港報章

2025年
6月
3
星期二

今天出版 1疊共8版
1952年創刊 第26045號
香港政府指定刊登法律廣告有效刊物
港澳台及海外每份零售12元港幣
廣東省外每份零售5元人民幣
廣東省每份零售4元人民幣



4 892246 888889

碼上看

【一周港藝】
專訪香港文博會
藝術總監趙志軍



掃碼睇片

明星大咖捧場大灣區車展
香港富豪現場大掃貨



掃碼睇公眾號

大摩：美元明年或貶9%
多國貨幣有望受益



掃碼睇文