

商廈去年空置率11.5%創紀錄

空置樓面按年急升三成



商廈落成量、使用量及空置量變化					
項目	2018年	2019年	2020年	2021年*	2022年*
落成量(千平方呎)	1926.7	2874.0	742.7	[764.2]	[2960]
使用量(千平方呎)	2863.2	1582.3	-3078.5		
空置量(千平方呎)	11108.3	11883.3	15435.4		
空置率	8.6%	9.0%	11.5%		

註*：預測數字

資料來源：差估署《香港物業報告2021》

◀截至去年底，商廈整體空置量上升至11.5%，創2004年後新高水平。資料圖片

私樓落成量增逾五成 半數供應來自新界

【香港商報訊】除了商廈統計數據外，差估署還公布了私樓各項初步統計數字，去年私樓落成量按年增加逾五成，其中過半數供應位於新界。

2020年私人住宅的落成量為20890個單位，較2019年高出53%。當中74%位於新界，19%位於九龍，7%位於港島。按地區計，屯門、大埔和元朗這三個地區提供最多新單位，共佔整體落成量的55%。

統計數據顯示，去年單位入住量為12550個，較前年數字少35%。去年底空置量升至總存量的4.3%，相當於52370個單位。在這些空置單位中，約10350個單位於佔用許可證發出後，尚未獲發滿意紙或轉讓同意書。

未來兩年新界仍是供應重鎮

差估署在報告中指，2021和2022年的預測落成量分別為18230個和19980個。今年的落成量中，55%將來自新界，當中西貢和屯門將分別供應25%和15%新單位。在2022年，新界仍然是供應量最多的地區，佔總供應量比例進一步升至60%。

儘管受新型冠狀病毒疫情影響及經濟前景暗淡，本地低息環境和殷切用家需求均為住宅物業市場帶來支持，住宅售價和成交量因此在年內大致保持平穩，樓價按年只微跌0.5%。隨着經濟放緩及高失業率削弱了租客的負擔能力，業主普遍願意接受較大幅度的減租，去年12月的整體租金按年下跌6.1%。

深國去年少賺20% 連特別息派96仙

【香港商報訊】深圳國際(152)昨發布2020年全年業績，總收入194.52億元，同比增長15.6%；公司普通股持有人應佔純利40.07億元，同比下降20.2%。每股基本盈利1.84元，擬派末期股息及特別股息分別為每股0.122元及每股0.838元。

2020年度集團收入及經營盈利分別按年上升15%及19%至171.97億元及102.70億元。然而，受集團持有49%權益的聯營公司深圳航空因公共衛生事件影響出現虧損，導致集團除稅及財務成本前盈利及股東應佔盈利分別較上年同期下跌2%及20%。若撇除深航的因素，集團除稅及財務成本前盈利及股東應佔盈利均同比上升17%。

物流主業持續穩定發展

集團持續加大物業業務的拓展力度，物流主業持續穩定發展。截至2020年末，在全國30個物流節點城市的布局，涉及規劃用地面積778萬平方米，投資面積達261萬平方米，綜合出租率超過90%。其中已投營的20個綜合物流港於年內為集團帶來收入及股東應佔盈利貢獻分別約4.83億元及7688萬元，同比上升19%和78%。

期內物業業務的整體收入為79.47億元，與對上一年同期相若。股東應佔盈利同比下跌27%至11.79億元，主要由於物流園轉型升級業務於本年度所確認梅林關項目銷售產品組合增加了毛利率較低的保障房產品以及疫情的影響。

展望未來，雖然短期經濟環境充滿挑戰，但是集團依然對物業的強勁基本因素及中國的經濟發展趨勢充滿信心。集團亦表示疫情觸發了物業的智能化轉型，智慧倉儲、冷庫、最後一公里設施投資建設等，皆存在市場機遇。

蘇寧易購可補深國流量短板

另外，深國副總裁范志勇就此前收購蘇寧易購股份的事情再次進行回應，蘇寧易購作為內地領先的線上零售企業，可以彌補深圳國際缺乏流量的短板，收購之後，可以導入商流，和自己已有的物流倉庫發生化學反應；同時加大公司在全國綜合物流港的布局，蘇寧易購旗下有大量優質的物流資產，可產生良好的業務協同性，通過收購獲得蘇寧易購成熟的物流資產，快速擴大物流基礎設施在全國的布局和市場份額，提升市場競爭力。

港股升逾400點 騰訊小米強勢反彈

【香港商報訊】記者吳天祺報道：港股五連挫後反彈逾400點，一舉重返28000點大關及100天線之上，收報28336點，升436點或1.57%，成交1839.04億元。騰訊(700)及小米(1810)強勢反彈，帶動科指跑贏重上8000點大關，後市28500點可視為反彈後首個阻力位。

科網及金融股同步走好，小米最多漲近一成，雖然小米總辦副主任徐潔雲否認與長城汽車(2333)合作拓展電動車，收市仍升6.3%，美團(3690)公布業績，股價漲5.1%；騰訊升2.3%，收報620元，三股合共貢獻恒指190點。

建行(939)及工行(1398)收漲1.5%；滙控(005)倒升0.2%。內地體育股續有追捧，安踏體育(2020)升5.6%，為本周表現最佳藍籌排行第二。內地視頻網站哩哩哩(又稱B站)(9626)將於下周一掛牌，暗盤早段跌逾7%。未計手續費，每手帳面要蝕逾千元。

恒指全周累跌654點

外圍通脹及疫情不明朗因素，以及中概股除牌持續困擾大市，北水全周總計錄得淨流出64.4億元，恒指全周累跌654點，跌幅2.25%；科指累跌421點或4.92%。

恒指昨雖重返100天線(約27964點)及28000點，但能否企穩言之尚早。羅才證券研究部總監植耀輝認為，本輪大市累積不少跌幅，預期反彈幅度未必太多，暫看反彈目標約28500點水平，持貨較多之投資者，亦可考慮候反彈先行減磅。

內地體育用品股續有追捧

股份名稱(上市編號)	昨收市價(元)	升幅
安踏體育(2020)	128.1	5.61%
非凡中國(8032)	0.59	3.51%
中國動向(3818)	0.91	3.41%
李寧(2331)	51.45	2.90%
特步國際(1368)	4.64	2.43%

美團上季蝕22億

【香港商報訊】記者吳天祺報道：美團(3690)昨公布，截至去年底止全年盈利達47.08億元(人民幣，下同)，按年增110.31%，每股盈利81分，不派末期息。單計第四季，則虧損22.44億元，2019年同期則錄得盈利14.6億元。

公司去年收入1147.95億元，按年升17.7%。餐飲外賣業務的交易金額增長24.48%，至4888.51億元。餐飲外賣交易筆數按年大幅上升，餐飲外賣日均交易筆數增長16%至2770萬筆。

新業務方面，美團去年繼續加大對新業務的投資，特別是有長期增長潛力且符合「Food+Platform」戰略的領域，該業務分部上季收入增長52%至92.44億元，但經營虧損擴大至60億元。第四季度，公司在2000多個市縣迅速推廣社區電商模式「美團優選」，現時美團優選已覆蓋全國90%以上的市縣。

【香港商報訊】香港差餉物業估價署公布《香港物業報告2021》初步統計數字。截至去年底，本港商廈整體空置量上升至11.5%，創2004年有紀錄以來新高水平；空置樓面面積高達1543.5萬平方呎，按年急升30%。

差估署預計，商廈2021年落成量為76.4萬平方呎，與2020年相若，但在2022年將反彈至296萬平方呎。2021年甲級商廈的落成量將有48.4萬平方呎，主要來自深水埗，佔預計供應量的75%。2022年甲級商廈落成量將有199.1萬平方呎，觀塘和東區合共提供69%。乙級商廈於2021年的落成量將有22.6萬平方呎，但在2022年將急升96.9萬平方呎。丙級商廈的落成量於2021年將增至5.4萬平方呎，但2022年將只有少量落成。

世邦魏理仕：今年租金或降一成

儘管今年商廈的落成量不會上漲，但專家認為這挽救不了今年商廈租金的頹勢。世邦魏理仕香港顧問及交易服務-辦公樓執行董事駱應銘預期，今年內商廈租金水平仍有5%至10%的下調空間，空置量會較目前水平進一步抬升。他坦言，商廈需求很有壓力、很疲弱，不少公司向該行表明，目前的經濟環境不明朗，

因此在公司擴張上不會太進取。去年商廈的整體使用量下跌至負數307.8萬平方呎。按不同類別劃分，當中甲級、乙級和丙級商廈分別錄得負數203.4萬平方呎、負數61.4萬平方呎和負數4萬平方呎。甲級、乙級和丙級商廈的空置率分別升至11.8%、11.9%和9.4%。尖沙咀、上環和灣仔/銅鑼灣分區的甲級商廈錄得雙位數的空置率。

商廈售價每月大幅波動

差估署稱，中美關係緊張和嚴峻疫情均令環球經濟狀況轉差，並壓抑本地商廈市況。2020年第四季，商廈售價按年急挫5.9%。分類品種方面，去年甲級、乙級和丙級商廈售價按年跌幅分別為12.2%、9.6%和6.1%。同期，整體商廈租金亦按年下跌10%，甲級、乙級和丙級商廈租金，分別錄得11.4%、8.5%和6%的按年跌幅。踏入2021年，商廈售價每月均經歷大幅波動。

CCL重上180點 創34周新高

CCL樓價指數本周表現		
指數類別	本周公布	與上周比較
中原城市領先指數	180.93	+1.31%
中原城市(大型單位)領先指數	180.03	+2.16%
中原城市(中小型單位)領先指數	181.11	+1.15%
中原城市大型屋苑領先指數	183.49	+1.35%

【香港商報訊】記者王碧微報道：反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報180.93點，創34周新高，按周升1.31%，升幅為34周以來最大。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報183.49點，創31周新高，按周升1.36%，升幅為15周以來最大。山頂文輝道2幅地皮高價售出，消息利好豪宅市場，刺激豪宅樓價向升。CCL(大型單位)報180.03點，創69周(即2019年11月)新高，按周升2.16%。另外，CCL(中小型單位)報181.11點，創31周新高，按周升1.15%，升幅為15周以來最大。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL重上180點水平，是2020年8月之後，近7個月以來首見。在居家支持下，二手成交持續暢旺，相信樓價繼續反覆向上。

中原：樓價料反覆向上

本周四區樓價三升一跌。新界東CCL Mass報193.25點，創35周新高，按周升3.00%。九龍CCL Mass報179.26點，創33周新高，按周升1.98%。港島CCL Mass報186.95點，按周升1.56%，升幅為6周以來最大。新界西CCL Mass報167.85點，按周跌0.90%，指數連升2周兼上週創新高後單周回軟。不過，中原稱，預期新一輪升浪會由新界西帶領，逐步漫延至新界東及港九市區，分區樓價繼續輪流上升。

廣州市海珠區人民政府 關於徵收海珠區濱江東路地段國有土地上房屋的決定

海府徵房〔2021〕1號

因公共利益需要，根據《國有土地上房屋徵收與補償條例》(國務院令第590號)的有關規定，海珠區人民政府決定徵收海珠區濱江東路地段的國有土地上房屋，用以建設地鐵十號線濱江東路車站項目，具體如下：

- 一、徵收範圍：海珠區濱江東路地段的國有土地上房屋，具體範圍按廣州市規劃和自然資源局核發的《廣州市規劃和自然資源局關於軌道交通十號線工程濱江東路車站總平面規劃方案的復函》及其附圖範圍(詳見附件1)。
- 二、徵收補償工作由廣州市海珠區國有土地上房屋徵收中心依法組織實施，并由海珠區新港街道辦事處作為房屋徵收實施單位，承擔房屋徵收與補償的具體工作。
- 三、徵收補償方案(詳見附件2)。
- 四、被徵收房屋所有權人在本決定公告之日起至簽約期限內，持房地產權證、身份證或其他有關證明材料到指定的地點辦理房屋徵收補償手續。房屋徵收範圍確定後，不得在房屋徵收範圍內實施新建、擴建、改建房屋和改變房屋用途等不當增加補償費用的行為，違反規定實施的，不予補償。
- 五、在徵收補償方案確定的簽約期限內達不成補償協議、被徵收房屋所有權人不明確或死亡未依法辦理繼承的，由廣州市海珠區國有土地上房屋徵收中心報請廣州市海珠區人民政府依法按照徵收補償方案作出徵收補償決定，并在房屋徵收範圍內公告。徵收補償方式應當採取產權調換。
- 六、關於徵收補償安置的其他有關事項 被徵收人對本決定不服的，可以在本決定公告之日起60天內依法向廣州市人民政府申請行政復議，也可以在本決定公告之日起六個月內依法向廣州鐵路運輸中級法院提起行政訴訟。
- 七、相關資料可以向徵收實施單位索取。 房屋徵收實施單位地址：東曉路56號 房務人：李杰文，聯繫電話：84025429 特此公告。

現場辦公地址：濱江東路536號大院西門 房務人：劉燕廷，聯繫電話：13728045610

廣州市海珠區人民政府 2021年3月16日

證券代碼：600845 證券簡稱：寶信軟件 公告編號：2021-013

上海寶信軟件股份有限公司 2021年第二次臨時股東大會決議公告

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個別及連帶責任。

重要內容提示：
● 本會議是否有否決議案：無
● 會議召開和出席情況：
(一) 股東大會召開的時間：2021年3月26日
(二) 股東大會召開的地點：上海市崑山區友誼路1016號公司一樓108會議室
(三) 出席會議的普通股股東和恢復表決權的優先股股東及其持有股份情況：

1. 出席會議的股東和代理人數	84
其中：A股股東人數	25
境內上市外資股股東人數(B股)	59
2. 出席會議的股東所持有效表決權的股份總數(股)	648,282,702
其中：A股股東持有股份總數	615,050,569
境內上市外資股股東持有股份總數(B股)	33,232,133
3. 出席會議的股東所持有效表決權的股份總數占公司有表決權股份總數的比例(%)	56.1070
其中：A股股東持有股份總數占股份總數的比例(%)	53.2309
境內上市外資股股東持有股份總數的比例(%)	2.8761

(四) 表決方式是否符合《公司法》及《公司章程》的規定，大會主持情况等。本次股東大會由公司董事會召集，董事長夏雷先生主持本次股東大會現場會議。採用現場投票與網絡投票相結合的表決方式。本次股東大會的召集、召開、表決程序符合《公司法》及《公司章程》的規定。

(五) 公司董事、監事和董事會秘書的出席情況
1. 公司在任董事8人，出席2人，其他6位董事因工作原因未能出席本次會議；
2. 公司在任監事3人，出席1人，其他2位監事因工作原因未能出席本次會議；
3. 公司秘書出席本次會議；公司部分高管列席了本次會議。

二、議案審議情況
(一) 累積投票案表決情況
1. 選舉公司董事的議案

議案序號	議案名稱	得票數	得票數占出席會議有效表決權的比例(%)	是否當選
1.01	王劍虎	642,409,201	99.0939	是

(二) 涉及重大事項，5%以下股東的表決情況

議案序號	議案名稱	得票數	得票數占出席會議有效表決權的比例(%)
1.01	王劍虎	62,965,488	91.7129

(三) 關於議案表決的有關情況說明
第1項議案採用累積投票制進行表決，王劍虎先生當選為公司第九屆董事會董事。

三、律師見證情況
1. 本次股東大會見證的律師事務所：上海市華誠律師事務所
律師：錢軍亮、吳月琴
2. 律師見證結論意見：
本次股東大會的召集、召開程序符合有關法律、法規的規定，符合《公司章程》；參與本次股東大會表決的人員資格合法、有效；本次股東大會召集人的資格合法、有效；本次股東大會的表決程序和結果合法、有效。

四、備查文件目錄
1. 上海寶信軟件股份有限公司2021年第二次臨時股東大會決議；
2. 上海市華誠律師事務所出具的法律意見書。

上海寶信軟件股份有限公司 2021年3月27日