

金發局倡 REITs 納互聯互通

「港股通」先行再擴雙向交易

房託基金市值佔股票市場比率

(截至2021年3月)

資料來源：彭博·金發局



金發局報告建議事項

- 將 REITs 納入「互聯互通」。
- 容許 REITs 作「雙幣交易」。
- 為 REITs 的物業稅、REITs 持有物業的 SPV 的利得稅、REITs 轉讓物業稅項及 REITs 交易的印花稅提供稅務優惠。
- 幫助醫療保健、物流園區及基建領域的 REITs 上市。
- 若日後開通「ETF 通」，可考慮把 REITs ETF 納入「ETF 通」的合資格產品。

疫後房託新趨勢

金發局提倡振興香港房地產信託基金(REITs)市場之際,卻遇上新冠肺炎。觀乎當前市況反覆,並非分析物業上市的好時機,但預計疫情過後,全球資本市場有望有另一番景象。究竟疫情過後,哪些 REITs 會跑出來?若香港要吸納更多 REITs 上市,哪些類別將成為吸納重點?

目前在香港上市的 REITs,均與商場、辦公室、酒店、街市掛鉤。其中表現較為突出者,包括由房委會商場分拆的領展(823)、擁有旺角商業地標朗豪坊的冠君產業信託(2778),以及擁有二線地區屋苑商場的置富產業信託(778)。

疫情打破 REITs 迷思

以商場、辦公室、酒店掛鉤的 REITs 向來以穩健見稱,但新冠肺炎疫情,或會打破此等迷思。其一,酒店是受疫情衝擊最嚴重的行業之一,即使全球各地陸續解封,但可預計,旅遊業的復蘇將會相當漫長,疫情後要分拆酒店 REITs 上市,要取得好估值恐怕是緣木求魚。

至於商場和辦公室方面,疫情改變了人們的生活方式,企業勢將加強推行遠距辦公,商場的人流也不會因疫情過去,而明顯反彈,未來商場和辦公室租金的升值潛力也將會大大降低。

疫情之下,醫院、物流倉庫、數據中心分拆成 REITs 上市勢將成為疫後潮流。一來,醫院和物流倉庫是這場疫情的贏家,若然分拆,有望取得較高估值;二來當「數據為王」,數據中心的估值更是水漲船高。可以預計,未來香港投資者對 REITs 的認知,將不再停留於商場和酒店,這對香港鞏固國際金融中心地位有一定的裨益。

香港商報記者 鄺偉軒

香港可助數字人民幣 推廣至國際

【香港商報訊】香港中華出入口商會昨日舉辦「聚焦中出」線上系列直播講座,題目「淺談人民幣數字化」,主講嘉賓為歐洲清算所香港分部 CEO 李建英。

李建英曾任港府首席經濟主任、香港金融管理局助理總裁等職位。

李建英認為,數字人民幣使用,可加強人民幣跨境使用時的認受性,香港可扮演十分重要角色。他解釋,香港是重要離岸人民幣業務中心,香港銀行可作為數字人民幣的跨境銀行間支付的試點,將數字人民幣從香港推廣至亞太其他地方。

李建英又認為,讓香港銀行以港元買入數字人民幣,這可加強人民幣在境外流通;另一方面,在發行數字人民幣的過程中,若香港銀行以港元買入數字人民幣,屆時內地外匯儲備會增多,因為港元在國際上可作為中國的外匯儲備。

數碼貨幣近年日漸受到環球央行重視,中國人民銀行於去年3月更宣布已完成開發數字人民幣,並在深圳等地展開測試,香港金融管理局也正與內地央行商討如何應用數字人民幣進行跨境支付。至於日後數字人民幣會否長遠取代美元,李建英認為,短期內可能性不大。

DR007 是什麼?

DR007(Seven-day Reverse-repurchase Rate)是什麼?為何投資界緊密關注? DR007 為存款類機構間利率債質押的7天回購利率。「存款類機構」主要指銀行機構。較為特殊的是,DR007 的質押標的只局限於包括國債、央行票據和政策性金融債。在內地,DR007 為觀察市場利率的重要數據。此前,人行重新確定短端市場利率中樞為 2.2%,主要就是重點參考 DR007。

第一季度 DR007 整體走勢保持穩定,流動性合理充裕,DR007 多數時間位於 2.2% 下方。參考最新形勢,人行亦再次強調「引導貨幣市場利率圍繞行政策利率波動」,重申短端市場利率 DR007 的波動中樞為 7 天逆回購利率 2.2%。不過,未來仍有 DR007 階段性高於 2.2% 的可能,需要重點觀察油價和反映債市槓桿的待回購債券剩餘數據,一旦兩者疊升,人行可能邊際收緊短端流動性,將導致 DR007 波動幅度加大,短暫性刺激至 2.2% 以上,須繼續關注 DR007 的重要性。

內地正常化貨幣政策或將加速

不容否認,內地正常化貨幣政策未來或將加速。與此同時,在上周長三角自由貿易試驗區聯盟成立,三省一市的自貿試驗區將發揮各自優勢,做強做優聯盟的服務功能,形成推進國家戰略合力。此外,房地產稅改革試點工作座談會召開,此次「試點」直指落地性,房地產稅改革試點呼之欲出,房住不炒預期再確定。未來房地產稅較大機會將會整合房產稅和城鎮土地使用稅,對居民和企業都進行徵收。另一方面,參考最新第七次全國人口普查數據公布。數據顯示,內地人口 10 年來繼續保持低速增長趨勢,城鎮化率持續

提高,家庭戶規模縮小,老齡化進程持續加快。社會化養老是必然趨勢,投資市場應重點關注養老金融與信息化產業投資機會。

另外,上周國常會表示,在就業方面,將部分減負降負擔政策期限延長到今年底,同時亦關注近期全球大宗商品價格上升和通脹上揚的影響。環球通脹及流動性風險正逐步呈現,不容忽視。

資深金融及投資銀行家 溫天納

【香港商報訊】記者鄺偉軒報道:金發局昨發表《振興香港房地產投資信託基金市場—提升流動性》報告,建議把房地產信託基金(REITs)納入「互聯互通」,由「港股通」先行,再擴展至雙向交易。報告又建議從多個範疇為 REITs 提供稅務優惠,並協助醫療保健、物流園區及基建領域的 REITs 在港上市。

這是繼 2013 年後,金發局再度就 REITs 在香港資本市場的發展發表報告。金發局主席李律仁表示,過去數年,REITs 的認受性持續增加,加上環球持續低息,REITs 憑獨特的風險回報特徵,有望獲得投資者青睞。他認為,香港應當順應新發展趨勢,重新思考 REITs 在香港的發展,並提升 REITs 的融資能力。

讓內地投資者參與離岸房託

雖然「滬港通」和「深港通」早已開通,但報告指,REITs 尚未納入「互聯互通」,故建議可將之納入,先在「港股通」實現,繼而擴展至北向交易。報告認為,此舉可讓內地投資者先行參與離岸房託市場,為日後內地基礎設施基金的發展鋪路。報告又認為,假若「ETF 通」能夠開通,也可將房託 ETF 納入「ETF 通」旗下的合資格產品。

香港早於 2011 年引入「雙幣雙股」(同時採納人民幣和港元交易的股份),但不論相關成交及數目,均沒有

顯著增長。雖然如此,但報告認為,香港早已建立「雙幣雙股」的制度和基建,加上香港擁有龐大的人民幣流動資金池,加上大量離岸資本期望投資人民幣計價的資產,故建議容許 REITs 作雙幣交易,使人民幣交易更具吸引力。

建議為 REITs 提供稅務優惠

另一方面,金發局在報告中又建議為 REITs 提供一系列稅務優惠,包括為 REITs 的物業稅、REITs 持有物業的 SPV 的利得稅、REITs 轉讓物業稅項及 REITs 交易的印花稅提供稅務優惠。

報告指,香港 REITs 一般會以買賣控股公司股份的方式完成物業轉讓,但若直接轉讓非住宅物業資產的所有權,須繳納高達 4.25% 的印花稅,高於新加坡的 3% 及日本的 1.6%,故此作為 REITs 整體策略的一部分,有必要審視現行 REITs 的稅務政策。

金發局又建議,應幫助醫療保健、物流園區及基建領域的房地產資產上市。報告指,要鞏固 REITs 的競爭力,關鍵在於建立相關生態系統,當中包括傳統房地產資產及新型房地產資產、REITs 衍生的各種金融產品,以及一眾 REITs 發行人、投資者、分析師及其他服務提供商。

與譚仲廷脫離親屬關係聲明

吾等司徒潔蓮(SZE-TO KIT LIN)及譚敬生(TAM KINSON)現鄭重聲明,由即日起與譚仲廷(TAM CHUNG TING)先生脫離母子/兄弟關係。

譚仲廷先生在外之一切事宜,包括但不限於其所有借貸、債務及其他糾紛,一切與吾等司徒潔蓮及譚敬生無關。

司徒潔蓮及譚敬生謹告

STAR BLUE WORLDWIDE LIMITED
Company No. 2018249
(in voluntary liquidation)

NOTICE is hereby given, in accordance with the BVI Business Companies Act, 2004 that the above named company, is in voluntary liquidation. The voluntary liquidation commenced on 2021/05/13 and CHENG KA FONG of Room B, 10/F, Tower A, Billion Centre, 1 Wang Kwong Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong is the voluntary liquidator.

Dated: 2021/05/13
(Sgd) CHENG KA FONG
Voluntary Liquidator

GLADLY OCEAN LIMITED
Company No. 1822575
(in voluntary liquidation)

NOTICE is hereby given, in accordance with the BVI Business Companies Act, 2004 that the above named company, is in voluntary liquidation. The voluntary liquidation commenced on 2021/05/13 and CHENG KA FONG of Room B, 10/F, Tower A, Billion Centre, 1 Wang Kwong Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong is the voluntary liquidator.

Dated: 2021/05/13
(Sgd) CHENG KA FONG
Voluntary Liquidator

熱烈慶祝2021年佛誕

赤柱觀音寺 敬賀

熱烈慶祝2021年佛誕

佛教法光中心 敬賀

熱烈慶祝2021年佛誕

佛教楞嚴學處 敬賀

熱烈慶祝2021年佛誕

港九福德念佛社有限公司 敬賀

長沙灣潮州工商孟蘭聯誼會有限公司 敬賀

申請新酒牌公告

仙味凡香

「現特通告:黎佩雯其地址為香港金鐘夏慤道 16 號遠東金融中心高層地下 D2 舖,現向酒牌局申請位於香港金鐘夏慤道 16 號遠東金融中心高層地下 D2 舖仙味凡香的新酒牌。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 號路克道市政大廈 8 字樓酒牌局秘書收。」

日期:2021年5月19日

GOOD BRAVE DEVELOPMENT LIMITED
Company No. 1724577
(In Voluntary Liquidation)

NOTICE is hereby given, in accordance with the BVI Business Companies Act, 2004 that the above named company, is in voluntary liquidation. The voluntary liquidation commenced on 12th May, 2021 and CHEN Jianjun of Room 1705, No. 2 Dong Chuan Road Zhi San, Dong Shan District, Guang Zhou City, China, is the voluntary liquidator.

Dated: 12th May, 2021
(Sgd) CHEN Jianjun
Voluntary Liquidator

廣告 香港商報 效力宏大

證券代碼: 000019、200019 公告編號: 2021-14
證券簡稱: 深糧控股、深糧B

深圳市深糧控股股份有限公司 2020年年度股東大會決議公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容的真實、準確和完整,公告沒有虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。

一、重要提示
在本會召開期間無增加、否決或變更提案的情況。

二、會議召開的情況
1、2020年年度股東大會召開時間
現場會議召開時間:2021年5月18日下午2:30。
網絡投票時間:2021年5月18日。
其中,通過深圳證券交易所交易系統進行網絡投票的時間為2021年5月18日的交易時間,即上午9:15-9:25,9:30-11:30和下午1:00-3:00。
通過深圳證券交易所互聯網絡投票系統投票的開始時間為2021年5月18日(現場股東大會召開當日)上午9:15,結束時間為2021年5月18日(現場股東大會結束當日)下午3:00。

2、現場會議召開地點:深圳市福田区福龍路9號世寶廣場A座13樓公司中會客室。

3、召開方式:現場投票與網絡投票相結合。

4、召集人:深圳市深糧控股股份有限公司董事會。

5、現場會議主持人:公司董事長祝俊明先生。

6、會議通知等相關文件刊登在2021年4月27日的《證券時報》《中國證券報》《香港商報》以及巨潮資訊網上。

7、本次會議的召集、召開符合《公司法》《上市公司股東大會規則》等有關法律、法規、規章及《公司章程》的規定。

三、會議的出席情況
1、出席的總體情況
出席本次大會的股東及股東授權代表共4人,代表股份830,453,162股,佔公司有表決權股份總數1,152,535,254股的72.0212%。

2、出席現場股東大會的情況
現場出席本次大會的股東及股東授權代表共2人,代表股份830,069,547股,佔公司有表決權股份總數1,152,535,254股的72.0212%。

3、通過網絡投票的情況
通過網絡投票的股東共2人,代表股份383,815股,佔公司有表決權股份

總數1,152,535,254股的0.0333%。

經核查,不存在通過網絡投票的股東同時參加現場投票的情況。

4、中小股東出席的總體情況
出席本次大會的中小股東(除公司董事、監事、高級管理人員以及單獨或合計持有公司5%以上股份的股東以外的其他股東)及股東授權代表共2人,代表股份383,815股,佔公司有表決權股份總數的0.0333%。

公司董事、監事、高級管理人員及見證律師出席、列席了本次會議。

四、議案審議表決情況
本次股東大會採用現場投票與網絡投票相結合的表決方式,對所審議的議案進行了表決:

1、審議通過了《公司2020年度董事會報告》
出席本次會議的全體股東表決情況:同意股數830,453,162股,佔出席大會有效表決權股份總數的100.0000%;反對股數200股,佔出席大會有效表決權股份總數的0.0000%;棄權股數0股,佔出席大會有效表決權股份總數的0.0000%。

出席本次會議的中小股東(除公司董事、監事、高級管理人員以及單獨或合計持有公司5%以上股份的股東以外的其他股東)表決情況:同意383,615股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的99.9479%;反對200股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的0.0521%;棄權0股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的0.0000%。

2、審議通過了《公司2020年度監事會報告》
出席本次會議的全體股東表決情況:同意股數830,453,162股,佔出席大會有效表決權股份總數的100.0000%;反對股數200股,佔出席大會有效表決權股份總數的0.0000%;棄權股數0股,佔出席大會有效表決權股份總數的0.0000%。

出席本次會議的中小股東(除公司董事、監事、高級管理人員以及單獨或合計持有公司5%以上股份的股東以外的其他股東)表決情況:同意383,615股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的99.9479%;反對200股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的0.0521%;棄權0股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的0.0000%。

3、審議通過了《公司2020年度財務決算報告》
出席本次會議的全體股東表決情況:同意股數830,453,162股,佔出席大會有效表決權股份總數的100.0000%;反對股數200股,佔出席大會有效表決權股份總數的0.0000%;棄權股數0股,佔出席大會有效表決權股份總數的0.0000%。

出席本次會議的中小股東(除公司董事、監事、高級管理人員以及單獨或合計持有公司5%以上股份的股東以外的其他股東)表決情況:同意383,615股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的99.9479%;反對200股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的0.0521%;棄權0股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的0.0000%。

4、審議通過了《公司2020年度權益分派預案》
出席本次會議的全體股東表決情況:同意股數830,453,162股,佔出席大會有效表決權股份總數的100.0000%;反對股數200股,佔出席大會有效表決權股份總數的0.0000%;棄權股數0股,佔出席大會有效表決權股份總數的0.0000%。

出席本次會議的中小股東(除公司董事、監事、高級管理人員以及單獨或合計持有公司5%以上股份的股東以外的其他股東)表決情況:同意383,615股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的99.9479%;反對200股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的0.0521%;棄權0股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的0.0000%。

5、審議通過了《關於公司2020年度董事及監事薪酬的議案》
出席本次會議的全體股東表決情況:同意股數830,453,162股,佔出席大會有效表決權股份總數的100.0000%;反對股數200股,佔出席大會有效表決權股份總數的0.0000%;棄權股數0股,佔出席大會有效表決權股份總數的0.0000%。

出席本次會議的中小股東(除公司董事、監事、高級管理人員以及單獨或合計持有公司5%以上股份的股東以外的其他股東)表決情況:同意383,615股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的99.9479%;反對200股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的0.0521%;棄權0股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的0.0000%。

6、審議通過了《公司2020年年度報告》及其摘要
出席本次會議的全體股東表決情況:同意股數830,453,162股,佔出席大會有效表決權股份總數的100.0000%;反對股數200股,佔出席大會有效表決權股份總數的0.0000%;棄權股數0股,佔出席大會有效表決權股份總數的0.0000%。

出席本次會議的中小股東(除公司董事、監事、高級管理人員以及單獨或合計持有公司5%以上股份的股東以外的其他股東)表決情況:同意383,615股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的99.9479%;反對200股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的0.0521%;棄權0股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的0.0000%。

0.0000%。

7、審議通過了《關於預計公司2021年度對外擔保額度的議案》
出席本次會議的全體股東表決情況:同意股數830,157,912股,佔出席大會有效表決權股份總數的99.9644%;反對股數295,450股,佔出席大會有效表決權股份總數的0.0356%;棄權股數0股,佔出席大會有效表決權股份總數的0.0000%。

出席本次會議的中小股東(除公司董事、監事、高級管理人員以及單獨或合計持有公司5%以上股份的股東以外的其他股東)表決情況:同意88,365股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的23.0228%;反對295,450股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的76.9772%;棄權0股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的0.0000%。

8、審議通過了《關於續聘立信會計師事務所(特殊普通合夥)為公司2021年度審計機構的議案》
出席本次會議的全體股東表決情況:同意股數830,453,162股,佔出席大會有效表決權股份總數的100.0000%;反對股數200股,佔出席大會有效表決權股份總數的0.0000%;棄權股數0股,佔出席大會有效表決權股份總數的0.0000%。

出席本次會議的中小股東(除公司董事、監事、高級管理人員以及單獨或合計持有公司5%以上股份的股東以外的其他股東)表決情況:同意383,615股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的99.9479%;反對200股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的0.0521%;棄權0股,佔出席會議的中小股東所持有效表決權股份總數的0.0000%。

五、法律意見
廣東仁人(前海)律師事務所劉振傑律師、繆秀娟律師見證了本次股東大會,並出具了法律意見書,認為:公司2020年年度股東大會的召集和召開程序、出席本次股東大會人員和召集人的資格以及表決程序等事宜,符合《公司法》等法律、法規和規範性文件以及《公司章程》的有關規定。本次股東大會的表決結果合法、有效。

六、備查文件
1、《公司2020年年度股東大會決議》;
2、《廣東仁人(前海)律師事務所關於公司2020年年度股東大會的法律意見書》;
特此公告。

深圳市深糧控股股份有限公司 董事會
2021年5月19日