

周大福中期純利升六成

有信心全年內地淨開店 1000 家



▲周大福半年內在香港和澳門共關閉4個零售店，主要位於遊客區。資料圖片
▶謝瑞麟主席謝邱安儀(左)期望，12月份銷售較10月份好。

周大福(1929)中期業績摘要		
項目	金額	按年變幅
營業額	441.86億元	+79.1%
毛利	107.94億元	+32.6%
毛利率	24.4%	減少8.9個百分點
同店銷售(按年): 香港及澳門		+79.8% (去年同期減少65.7%)
內地		+32.2% (去年同期減少0.2%)
股東應佔溢利	35.81億元	+60.4%
中期息	0.22元	+37.5%

謝瑞麟(417)中期業績摘要		
項目	金額	按年變幅
營業額	13.98億元	+18.7%
毛利	5.11億元	+24.6%
毛利率	36.5%	增加1.7個百分點
同店銷售(按年): 香港及澳門		+40.7% (去年同期減少59.3%)
股東應佔溢利	270萬元	去年同期為虧損4160萬元
中期息	沒有	去年同樣不派中期息

奧園信託貸款違約 涉6600萬人幣

【香港商報訊】記者張智榮報導：內房債務危機仍在發酵，其中中國奧園(3883)因流動性風險被評級機構下調信用評級後，消息指，集團6600萬元(人民幣，下同)信託貸款於本月12日出現違約。另外，陷入債務違約的佳兆業集團(1638)，據報其離岸債券的部分持有人已聘請顧問尋求幫助。

REDD引述知情人士和受託人發出的通知報導，7800萬元的信託貸款由中國奧園旗下珠海保稅區啓恒物流舉借，並由中國奧園的在岸附屬公司提供擔保。然而，奧園及其附屬公司僅向受託人匯款1200萬元，餘下6600萬元款項發生違約。

報導又引述消息人士稱，受託人申萬菱信基金管理已致函奧園及其附屬公司，敦促其支付款項，並啓動法律程序以追討未支付的款項。中國奧園昨日股價反彈2.2%，報2.3元，成交9430.65萬港元。

佳兆業境外債權人傳尋求協助

陷入債務違約、正在經歷停牌的佳兆業集團日前發布理財產品交付方案，但似乎未能紓緩投資者憂慮。外電報導指，佳兆業離岸債權人正向銀行及律師界人士尋求專業協助。

外電引述知情人士報導，佳兆業的債券持有人組成臨時小組，向投資銀行Moelis & Co的銀行家，以及律師行Kirkland & Ellis的律師尋求專業建議。報導亦指，佳兆業的境外債規模僅次於恒大(3333)，而佳兆業至今未交付在11月11日和12日到期、總額超過5900萬美元(約4.6億港元)的債券利息。此外，佳兆業有一筆規模達4億美元(約31.17億港元)的美元債將於12月7日到期。

甲廈租金 29個月來首錄升幅

【香港商報訊】記者周健鑫報導：仲量聯行《香港地產市場觀察》報告指出，10月整體甲級寫字樓租金按月上升0.2%，自2019年5月的高位以來首次錄得升幅。主要分區市場中，中環區和尖沙咀皆錄得租金升幅。

上月錄10.72萬方呎淨吸納量

10月整體甲廈錄得10.72萬方呎的淨吸納量，市場錄得更多擴充成交個案，期內中環區租賃交投活躍，較曠目的租賃成交為一間投資管理公司原區搬遷，租用交易廣場一座全層樓面，涉及淨樓面面積13900方呎。

仲量聯行大中華研究部主管黃志輝表示，隨著租戶在選擇辦公空間時會更重視靈活性和健康配套設施，業主應密切留意這趨勢及持續增長的需求，並提升辦公空間內的設施。

黃志輝指出，工廈物業方面，由於9月商品出口貨值繼續顯著增長，當中進口貿易和出口貿易分別上升23.5%和16.5%，儘管全球多個地方受供應短缺的問題困擾，但月內內地需求繼續支持工廈租賃市場。

甲級寫字樓空置率		
地區	今年10月底	今年9月底
整體	9.7%	9.8%
中環	7.9%	7.8%
灣仔/銅鑼灣	9.9%	10.3%
港島東	7.3%	7.2%
尖沙咀	10.1%	9.9%
九龍東	13.4%	13.8%

資料來源：仲量聯行研究部

Burberry 棄租羅素街店

【香港商報訊】記者張智榮報導：零售市道受疫情影響，導致旅客大減因而大受打擊，多個國際知名品牌相繼棄租核心商業區的旗艦店。有報導指，奢侈皮具品牌Burberry決定不續租位於銅鑼灣羅素街金朝陽中心地下至2樓的樣式舖位，該舖位高峰時期月租達880萬元。

高峰期月租達880萬

報導指，Burberry於10年前以每月約770萬元租用該複式舖位，面積合共5200平方呎，其後租金在2015年加至880萬元，現時估計回落至約200萬元。Burberry將轉租同區世貿中心商場，但未知規模及店舖面積。

報導又引述消息稱，金朝陽中心另一個面積約900平方呎的地下舖位，目前由愛彼錶以每月約110萬元租用，品牌於明年年初約滿後亦將遷出，或令羅素街空置率持續高企。

快手Q3收入增33% 淨虧損收窄75.8%

【香港商報訊】記者張智榮報導：快手(1024)昨日收市後公布截至9月底止第三季業績，期內收入204.92億元(人民幣，下同)，按年上升33.4%；淨虧損70.86億元，按年收窄75.8%，好過市場預期；經調整虧損淨額為48.22億元，按年擴大4倍。

快手上季平均日活躍用戶(DAU)按年增加17.9%至3.2億戶；平均月活躍用戶(MAU)按年增加19.5%至5.73億戶；每位日活躍用戶日均使用時長為119.1分鐘，按年增35%。以上三項數據均創新高。

廣告業務增速優於同業

分部收入方面，第三季線上營銷服務收入達109.09億元，按年增長76.5%，主要由於流量增長強勁，以及廣告主數量持續增長。直播服務收入約77.24億元，按年跌2.97%，但按季升7.4%。直播平均月付費用戶增長至4610萬，按季增3.6%，以及每月直播付費用戶平均收入增長至55.9元，按年增8.8%，按季升3.7%。其他服務收入18.60億元，按年增53.1%，主要受電商業務推動。電商交易總額(GMV)期內達1758億元，按年增長86.1%。

管理層在業績電話會議上表示，雖然廣告市場受監管及宏觀經濟下行影響，但快手廣告業務增速仍快於行業，主要因短視頻及直播為主的形式受廣告主青睞，加上快手作為社交平台的定位，以及電商業務的閉環模式，都令第三季度流量保持強勁增長，亦對廣告業務長期增長保持信心。

小米Q3業績好過預期 經調整淨利升25.4%

【香港商報訊】記者周健鑫報導：小米集團(1810)昨日公布截至今年9月底止第三季業績，其中純利7.92億元(人民幣，下同)，按年跌83.8%；期內收入780.63億元，按年增8.2%，好過平均預期的774.73億元；非國際財務報告準則下經調整淨利潤為51.76億元，按年升25.4%，好過預期的48.14億元。

業務分部方面，小米上季智能手機業務收入478億元，與去年相若。受到全球核心零部件供應短缺的影響，小米第三季智能手機出貨量仍達到4390萬部，較去年同期跌5.9%。分部毛利率12.8%，按年增長4.4個百分點。集團表示，首三季累計研發支出已達到93億元，按年增長51.4%。

第三季互聯網服務收入則按年升27.1%至73.38億元，當中廣告業務收入及遊戲收入分別達48億及10億元，按年升44.7%及25%。小米稱，境外市場收入達到409億元，在總收入中佔比52.4%，小米在全球核心零部件供應短缺的情況下，在全球市場進行資源配置，因地制宜加深渠道建設，確保市場地位。

集團指，未來會積極拓展線下渠道，內地店舖數目突破1萬間，又重申預期2024年上半年正式量產智能電動汽車，業務團隊成員已逾500人。

市場動態

9月私宅落成量終止三連跌

據屋宇署資料顯示，9月私人住宅落成量共涉及602伙，較8月份508伙按月回升約18.5%，三連跌終止，但仍為今年第三低。9月落成的私人住宅項目包括錦田沙埔項目(164伙)、杉樹街23號(142伙)、太子道西195號(101伙)、醫局街203號(95伙)、羅便臣道62C(90伙)、坑口永隆路(4伙)、碧沙路與清水灣道項目(3伙)及壽臣山道西11A(3伙)。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，隨着9月份落成量未有大幅回升，今年首9個月落成量累計錄11168個單位，數目較去年同期13688個下跌約18.4%。若與差估署今年落成量預測18228個作比較，今年首9個月落成量佔約61.3%，即第四季落成量需要約7000個單位才能達標，而美聯物業房地產數據及研究中心預

測今年私樓落成量約17000個。

龍湖傳分拆物業業務來港上市

據外電引述消息人士，龍湖(960)或分拆物業業務在港上市，集資最多10億美元。目前龍湖正與中金公司、匯豐及摩根大通研究是次IPO，其最早或於明年上半年進行，但由於仍在討論，具體時間和籌資規模可能有變。

恒地堅道新盤命名 CAINE HILL

恒地堅道全新盤正式命名CAINE HILL，樓盤名字的「CAINE」意指堅道(CAINE ROAD)，HILL代表傲踞半山，寓意項目承傳半山的尊貴血統，成堅道的矚目新地庫，故取名為CAINE HILL。項目位於西營盤及上環道73號，提供187個住宅單位。

港澳同店銷售半年增79.8%

展望下半年財年表現，周大福執行董事鄭炳熙預期，受今年1月至3月份「相當高」的基數效應影響，下半年整體同店銷售將返回常態，預期內地同店銷售將呈高單位數下跌，至於香港和澳門的同店銷售可有中單位數增長，主要受惠消費市道改善。回顧期內，香港和澳門同店銷售按年急增79.8%，至於內地同店銷售則按年增長32.2%。

期內周大福在香港和澳門共關閉4個零售店，主要位於遊客區。至於會否再調整香港和澳門的店舖數目，孫志強表示，要視乎內地和香港恢復通關後表現和租金減幅等因素而定，目前首要的是做好費用控制。集團期內在內地淨開設624個周大福珠寶零售點，當中過半數位於三、四線城市。

金價飆升致毛利率降至24.4%

周大福董事總經理陳世昌相信，內地零星爆發新冠肺炎疫情，或多或少影響銷售，但由於情況只是發生在局部地區，相信影響不大。陳世昌表示，下半年內

地開店表現將比預期略多，有信心全年淨開店數目達1000家。

至於毛利率方面，上半年毛利率按年減少8.9個百分點至24.4%；經調整後毛利率按年減少11.6個百分點至23.5%，主要由於去年同期國際金價飆升，以及期內金飾產品銷售佔比增加所致。鄭炳熙預期，由於批發業務仍處擴張期，仍會拖低毛利率，但相信可被營運費用下跌幅度放緩所抵銷。

謝瑞麟半年扭虧為盈

另外，同屬鐘表珠寶的謝瑞麟(417)截至今年9月底止，中期扭虧為盈，錄得純利270萬元，不派中期息。謝瑞麟主席及行政總裁謝邱安儀表示，受惠電子消費券的效應，今年8月銷售按年急增40%，10月銷售也按年增長20%，若疫情沒有反彈，期望12月份銷售或會較10月份好。

雖然內地有望與香港恢復通關，但謝邱安儀相信，內地消費模式已發生改變，將對香港零售有所衝擊，雖然難以評論何時返回疫情前水平，但仍會補充人手。謝瑞麟副主席伍綺琴則指，暫未有計劃再開店。

商湯通過上市聆訊 最快月底招股

【香港商報訊】人工智能軟件公司商湯科技通過港交所(388)上市聆訊，據外電報導，商湯開始進行路演，預計最快下周開始招股，下月中上市。

據初步上市文件顯示，今年首6個月，商湯虧損按年收窄三成至37億元人民幣，收入按年增長逾九成至16.5億元。其中行業監管方面，集團表示未有涉及任何反壟斷、網絡安全、數據隱私及個人信息保護的案件，並會持續關注最新發展。集團計劃將集資所得用作提升研究及開發能力、推動產品開發及其他人工智能技術研究、業務擴展、潛在戰略投資及收購機會、運營資金及一般企業用途。

另外，由網易(9999)分拆的網易雲音樂(9899)昨開始招股。綜合數間券商，網易雲音樂昨日合共錄得11.4億元的孖展認購，若以公開發售部分集資3.52億元計算，網易雲音樂目前已經超購2.5倍。據外電報導指，網易雲音樂的國際配售已經獲得足額認購，獲得包括長線基金、對沖基金及專注新經濟領域投資的基金等不同範疇投資者參與認購。

港股方面，恒指連跌5日，昨日低開262.35點後，午後最多挫332.6點，低位24618點，變動不大，在重

恒大系股份有異動		
股份名稱(上市編號)	收市價(元)	升幅
恒騰網絡(136)	3.63	25.17%
恒大汽車(708)	4.5	14.8%
恒大物業(6666)	4.4	8.37%
中國恒大(3333)	2.93	6.55%

磅科技股拖低下，恒指最終收24651.58點，全日挫299.76點，跌幅1.2%；5日累跌1062點，成交額維持1298億元。

港股五日累跌1062點

恒大系再有異動，恒大汽車(708)午後炒上，收市報4.5元，炒高14.796%，中國恒大(3333)則倒升6.545%，恒大物業(6666)倒升8.374%。至於恒大已盡沽持股的恒騰(136)，前日尾市炒高逾27%以2.9元收市，昨天再漲25.172%，收3.63元，逆市已連升五個交易日。

德勤擬3年斥10億 推動港業務升級

【香港商報訊】德勤中國表示，將於未來3年投入10億元，用於推動香港業務升級轉型。該舉措為德勤中國最新戰略計劃Inspire HK的一部分，旨在突出公司戰略重點、增強跨領域服務能力、促進人才發展，以把握香港本地及大灣區發展機遇。

香港、北京和上海辦公室在收入和利潤貢獻方面位列德勤中國辦公室前三。Inspire HK將重點關注轉型、數碼化，以及環境、社會和管治等優先領域，持續推動德勤可持續發展戰略轉型。

德勤中國首席執行官曾順福表示，正如行政長官林鄭月娥在上個月的施政報告中所說，香港在過去兩年經歷了前所未有的嚴峻挑戰，在中央政府的全力支持下，現已回到「一國兩制」的正確軌道。香港現在處於一個經濟發展的新起點。綜觀當前的國際環境，數碼化轉型、氣候及信任正在重塑市場需求和預期。在此背景之下，香港仍將是德勤非常重要的市場。德勤將協助香港走出疫情和其他不穩定因素的陰霾，致力於建設香港美好未來。

跨境理財通開通首月 深圳業務破1億人幣

【香港商報訊】記者周健鑫報導：粵港澳大灣區「跨境理財通」開通首月，截至11月19日，深圳地區20家試點銀行累計開立「跨境理財通」業務相關帳戶5079個，辦理資金跨境匯劃1.04億元(人民幣，下同)，參與的個人投資者累計購買投資產品5418.4萬元。

業務區域以深圳——香港為主，深圳地區共與香港方向開立帳戶4987個，佔開立帳戶總數的98.2%。北向通項下，港澳個人投資者購買境內投資產品3959.1萬元，包括理財產品2791.8萬元、基金產品1167.2萬元。南向通項下，內地個人投資者共購買港澳投資產品1459.3萬元，包括存款1395.8萬元、投資基金63.5萬元。

深圳人民銀行下一步將會同試點銀行加大市場調研，主動收集市場主體業務訴求，加強與港澳金融監管部門的溝通協調，在風險可控的前提下研究解決有關堵點痛點問題，進一步提高業務辦理便利性，推動「跨境理財通」業務持續健康發展。