去年商業地產投資額

香港列大中華區次席

【香港商報訊】戴德梁行最新發布的《2022年全球商業地產投資指南》指出，全球房地產市場有望實現快速復蘇，2021年第四季度交易額使2021全年實現55%的增長，今年需求將同樣保持強勁，上半年的活動預計將超過去年同期，全年預計有約3%的增長。此外，香港全年投資額超過643億港元(82億美元)，在大中華區排名第二，而上海投資額達1060億元人民幣(168億美元)，較香港高出逾一倍。

本港雖面對嚴峻的市場環境，但去年下半年，租賃市場恢復正吸納。 資料圖片

2021年大中華區投資交易額

排名	城市	金額
1	上海	168億美元（1060億元人民幣）
2	香港	82億美元（超過643億港元）
	總額	600億美元（3800億元人民幣）

資料來源：戴德梁行

2021年整個大中華區的投資交易總額超過3800億元人民幣(600億美元)，比2020年增長約40%。儘管香港面臨嚴峻的市場環境，但在2021年下半年，租賃市場恢復了正吸納量。內地市場方面，儘管有持續的出入境限制，境外資本在總交易額中的比例高達的28%。

境外資本佔內地約28%交易額

戴德梁行指出，全球房地產市場今年需求將保持強勁，今年上半年的活動預計將超過2021年同期，全年預計實現3%的增長。迄今爲止，亞太地區一直引領全球經濟復蘇，大多數市場較早恢復了增長，且投資活動達到了新冠疫情前的水平。儘管第一季度在疫情影響下增長有所放緩，但這種增長的勢頭會保持下去，得益於更廣泛的租戶需求，今年下半年該勢頭將進一步增強。

寫字樓重獲投資者關注

戴德梁行環球董事、大中華區資本市場部主管李志榮說，在過去兩年，由於疫情的影響，投資者更多關注物流園、數據中心、公寓和生命科學園等受疫情影響較小的產業類別。然而，隨着很多國家和城市逐漸放寬出入限制，寫字樓重獲投資者關注，尤其是有自用需求的買家，正在積極尋覓國內優質寫字樓爲其長期辦公需求做好準備，預測這一趨勢將在與香港開關後蔓延至港，屆時內地企業將在香港積極尋找可自用的辦公樓投資機會。

亞太地區引領全球經濟復蘇

戴德梁行大中華區研究部董事陳妍斐補充稱，在內地市場，上海的大宗交易額漲幅在2021年尤爲顯著，較2020年上漲接近50%，達1060億元。除了一些大型商業及綜合體資產包交易之外，上海也錄得了一些金額較大的科技企業自用交易。另外，上海爲內地最受外資青睞的市場，全年共錄得約250億的境外買家交易，佔全國外資總交易額35%。除了優質的商業資產包，科技園區、物流園及數據中心也是外資競相追逐的投資標的。

該行又指，亞太區域在經歷2020年相對溫和的10%跌幅之後，2021年投資額超越了疫情前的水平。這一勢頭將繼續保持，預計2022年和2023年的交易額將實現兩位數增長，因爲經濟復蘇提振租戶交易活動。與此同時，部分市場可售物業的稀缺性是投資者面臨的潛在不利因素。另外，對於利率上漲的預期較爲平緩，這亦有助於維持投資者信心。

港燈去年純利升7% 今年基本電費不變

【香港商報訊】記者林德芬報道：港燈(2638)昨日公布，去年純利29.33億元，按年上升7.36%，每股盈利33.19仙，派末期息每股16.09仙，全年共派息每股32.03仙，均與去年持平。每股合訂單位末期分派16.09仙，全年分派32.03仙，兩者都按年維持不變。

期內，收入113.44億元，按年增長9.19%。其中，扣除優惠後的電力銷售收入113.07億元，佔整體收入99%。EBITDA(未計利息、稅項、折舊及攤銷前溢利)按年升11.4%，至79.54億元。可供分派收入爲11.5億元，按年升28.1%；酌情調整後的可供分派收入28.3億元，按年持平。

港燈表示，年內，港燈順利達至一項關鍵策略的里程碑，爲一台新燃氣聯合循環發電機組L11成功併網，該機組預期於今年5月投入商業運作。

年內，港燈繼續以天然氣取代燃煤作爲主要發電燃料，以減低排放。相較2005年基準年，碳排放量減少約26%。2021年，集團約50%供應的電力來自燃氣發電，未來數年亦會逐步增加這個比例。

今年淨電費每度電增加8.9仙

港燈表示，隨着冠狀病毒病疫情在年內漸趨緩和，本港經濟逐漸走出困境，商業客戶用電量上升，帶動售電量增加2.2%。來年，港燈將致力按計劃完成2019至2023年度發展計劃下的所有項目，在2023年前進一步提升燃氣發電比例。

同時，港燈宣布， 2022年基本電費維持不變，並提供每度電1港仙的特別回扣；然而，因應全球燃料價格大幅上漲，加上天然氣用量增加，燃料調整費需要上調。因此，2022年淨電費每度電增加8.9仙，全因燃料成本上升所致。

另外，港燈表示，2021年，隨着工商業用電量增加，港燈約58.4萬名客戶用電量達103.61億度。年內，每名客戶平均非計劃停電時間少於半分鐘。

港燈(2638)去年業績摘覽

項目	金額(億元)	按年變幅(%)
純利	29.33	+7.36
收入	113.44	+9.19
末期息	16.09仙	

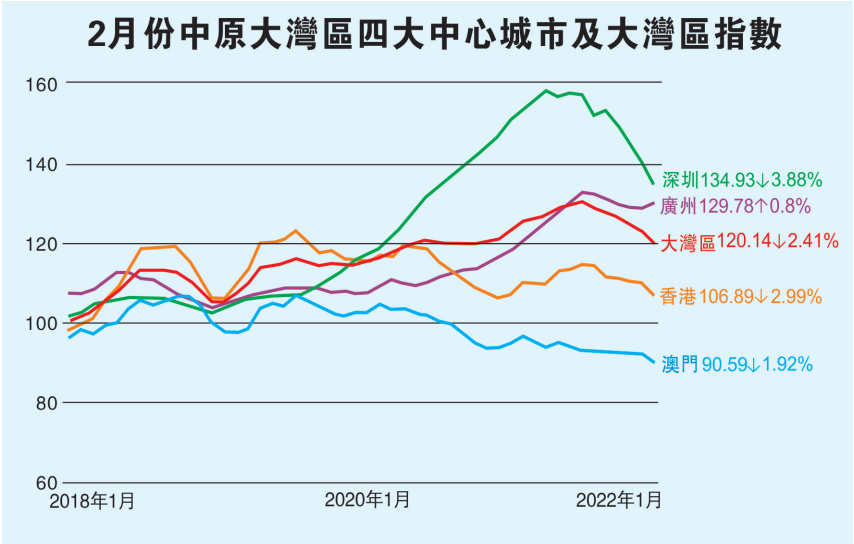
大灣區指數上月跌2.4% 連跌六個月

【香港商報訊】2022年2月的中原大灣區指數報120.14，較上月下跌2.41%，連跌六個月，創14個月新低，並錄歷史第二大跌幅。12個指數當中，3升9跌，三個升幅的指數由0.8%至2.2%，九個下跌指數，跌幅由0.23%至7.79%，跌幅明顯擴大。

傳統淡季令區內樓價受壓

四大中心城市指數中，只有廣州指數錄得0.8%的升幅，其餘三城皆錄跌幅，並且明顯加大，拖累大灣區指數創新低。深圳指數2月份報134.93，創18個月新低，深圳已連跌4個月，累積跌幅達12%。香港指數2月份報106.89，較上月下跌2.99%，連跌6個月，並創13個月新低。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，2月份首十天爲內地春節假期，傳統淡季買賣兩閒，令大灣區樓價繼續受壓，三個錄得跌幅的中心城市跌幅加大，拖累大灣區指數連跌6個月。香港除了春節因素外，加上第五波疫情來襲，令原本淡靜的樓市更加雪上加霜，一手銷售流程幾近停頓，收緊限聚措施，令二手睇樓量同告下跌，疫情現仍於高位徘徊，加上內地疫情仍有待觀察，港股近日急跌，港物業市場陰霾未除，料3月份香港樓價仍具下調壓力。



中信國際電訊去年多賺5%

【香港商報訊】記者呂希蘊報道：中信國際電訊（1883）公布去年業績，期內收入錄得94.86億元，按年增6.3%；純利約10.76億元，按年增5.2%；每股盈利爲29.3仙；派末期息每股17仙，按年增6.25%；全年股息爲22.5仙，按年增7.1%。中信國際電訊稱會持續保持穩定派息。

續拓展東南亞區業務

中信國際電訊稱，去年澳門電訊完成第二期5G網絡建設工作，成爲澳門首家5G信號室內外全覆蓋的運營商。中信國際電訊2021年亦完成東南亞子公司架構優化重組，子公司Acclivis Technologies and Solutions Pte. Ltd.成功續約新加坡大型ICT項目。

執行董事及董事會主席辛悅江表示，東南亞板塊的建設主要通過收購整合進行，受疫情影響，市場不是很活躍，隨着市場轉好，集團東南亞業務會繼續往新加坡、馬來西亞、泰國、印尼及菲律賓等區域拓展。

業務板塊來看，移動業務下的銷售移動電話手機及設備收入按年升67.3%至15.81億元；移動通訊服務收入按年減少10.3%至8.58億元；整體用戶量超過58.1萬戶，按年少約19.3%。

另外，互聯網業務按年增10.7%至12.43億元；國際電信業務跌0.8%至24.61億元。

疫情嚴峻 發揮獅子山精神

港區省級政協聯誼會學習委員會副主任 徐小龍

特區政府的抗疫步伐始終未追上病毒傳播的速度，轉眼間，確診人數已經達到幾十萬人，對確診者的隔離措施及支援不足，自行居家隔離引致火燒連環船使家人接連染疫。政府需再抓緊步伐，用好中央的援助資源，安排適當防疫措施，最大力度控制疫情蔓延。特區政府在公務員復工新安排底下，應動員一切力量，做好統籌協調。

尤其安老院舍疫情非常嚴峻，已有約1.96萬名院友染疫，而且死亡人數高企，很顯然，長者疫苗接種率低，是導致香港染疫患者死亡率高踞世界前列的重要原因；就算是全港千多間院舍院友完成第一針疫苗接種，都是由疫苗外展隊協助長者打針以降低患急症及死亡率，筆者都有幸參與其中，負責接送醫務人員。不過，令人傷感的是大部分院舍的院友已經確診。

今次抗疫，除了中央在援港的生活及醫療物資源源不絕抵港外，還有香港多個社區組織每天在社區奔走，派發快速檢測套裝、口罩等物資，協助各區多場疫苗接種活動。

新一波的疫情比往更來勢洶洶，政府應改善抗疫策略，提升支援的能力，抗疫工作刻不容緩，以「減感染、減重症、減死亡」爲目標，有條件的市民盡量爭取義工行列，發揮獅子山精神，早日戰勝疫情。

徐小龍

中金擬發6億美元票據

【香港商報訊】記者呂希蘊報道：中金公司最新公告表示，根據100億美元擔保中期票據，擬定發行於2025年到期的6億美元利率爲2.875厘的票據。

公告內容指，發行人、擔保人及中金公司就根據計劃發行票據與中金香港證券、渣打銀行（2888）、交通銀行（3328）等作爲聯席全球協調人，以及中金香港證券、花旗、渣打銀行、交通銀行、招商銀行（3968）等及越秀證券作爲聯席帳簿管理人和聯席牽頭經辦人訂立認購協議。

年利率2.875厘

據悉，本期票據本金總額6億美元，發行日期爲3月31日，年利率2.875厘，發行價爲票據本金總額的99.476%。目前，中金已向聯交所申請票據的上市及允許買賣，票據以僅售予專業投資者的債務證券方式於聯交所上市及買賣。

發行人擬將發售票據所得款項淨額用於償還擔保人及其子公司的現有債務以及用作擔保人及其子公司的營運資金及其他一般企業用途。

此外，票據被標普評爲「BBB+」。評級並非購買、出售或持有證券的推薦意見，且可由授予評級的機構隨時終止、下調或撤銷。

「完美風暴」衝擊資本市場

投行視野

股市持續大跌涉及多層次因素，包括烏克蘭危機、全球通脹、利率及疫情，更重要的是中美金融博弈。目前，美國最新通脹達7.9%，再創40年新高，美國10年期債券利率上升；而俄烏會談暫時沒有成果。中美金融博弈，在美國上市的中資股退市風險大幅升溫，拖累港股科技類股份。

若中資股在美股全面退市，將掀起更多企業回港，但港股目前處於弱勢，未必能全盤接收，這種供求關係變化也促成急跌，早前筆者預期港股跌穿20000點，日前已成眞，屋漏偏逢連夜雨，投資者避險情緒提升。不過，當前是短線波動，中線若企業基本面沒有變差，不排除跌勢穩定後將有撈底資金介入，但風險仍極高。

美股面臨較大壓力

資本市場飽受衝擊，美股或面臨較大壓力。高通脹已成爲環球普遍現象，短期內難以消退。在通脹高位下，美國聯儲局加息步伐明確。綜觀歷史，加息期間美股以上升爲主，上升的原因主要在於收益的改善。不過，這次或不同，這輪加息潮乃處身在時間與幅度均不明確的背景下，而目前美股的估值處於歷史高位，加息對估值的衝擊不能忽略。在避險的大環境中，貴金屬將有一定的機遇。供應斷裂、避險需求、抗通脹等因素中，貴金屬有望獲得支撐，吸引力不能忽視。

就最新通脹形勢，內地2月份CPI及PPI同比增長大致與預期一致。CPI整體表現溫和，同環比均在「1」以下。CPI表現溫和主要是食品價格下降對沖了油價上升的影響。交通通信、居住、娛樂、服務等非食品項對CPI都存在正向推動；而食品項對CPI有反向拉動作用。

預期未來內地CPI水平將維持溫和上升的走勢，雖然近期油價上升導致CPI中交通分項上升較快，但由於權重較小，對CPI整體影響有限，而權重較大的豬肉項目前仍然處於供大於求的局面，且結合出欄數據，這輪豬周口期的拐點或要在今年下半年才至。參考今年國家控制通脹在3%以內的年度目標，估計CPI上半年將保持約2%的通脹水平，到下半年通脹中樞才較明顯抬升。

資深金融及投資銀行家 **溫天納**

港股兩日累跌逾2000點。 資料圖片