

地產商分拆REITs 乏誘因

房託協會冀減稅提振房託市場

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：近年地產商分拆房地產信託基金(REITs)上市的個案不多，最近一隻REITs已是去年5月中順豐房託IPO。香港房託基金協會董事會主席王國龍接受本報專訪時稱，隨着證監會放寬《房地產投資信託基金守則》規定，希望香港地產商重新考慮分拆旗下地產項目以REITs形式上市；又期望港府可從削減印花稅入手，提振本港REITs市場。

「香港的業務及地產商負債比率低，太多錢，他們都不必分拆REITs上市！」王國龍分析，由於《房地產投資信託基金守則》仍規定在港的REITs發行人須向每名基金單位持有人，派付不少於可供分派收入總額的90%，「由於上述派付比率，遠高於當前地產股的30%至40%的派息比率，對地產商而言，不分拆REITs上市，他們操作上更為靈活。」

王國龍認為，若監管機構除派付可供分派收入總額90%的規定，情況將大為不同。除了因為香港地產商負債偏低，王國龍認為，香港地產發展商雖然從事地產項目開發，但同時亦從事物業投資；地產商在覓地建屋後，會計及評估4至5年後的地產市場，才考慮是否將項目出售，相信這也是近年香港地產商鮮少分拆REITs的原因。

王國龍呼籲，本港地產商應重新考慮REITs這個融資管理的方法，「證監會放寬了《房地產投資信託基金守則》的規定，REITs的空間得到擴闊，值得再次研究。」

未來3年上市的REITs可獲資助

財政司司長陳茂波在去年的財政預算案提出，為未來三年在港上市REITs提供資助，上限800萬元。王國龍稱，海外經驗是透過政府給予稅務優惠形式，帶動REITs上市，期望港府可從印花稅入手，提供REITs上市誘因。

王國龍表示，海外政府在REITs上市時早已不收取印花稅；相反港府在REITs成立並注入資產的一刻，仍然抽取印花稅，「如果港府就此作出豁免，有望帶動REITs的上市數目，既增加了股票印花稅收，又可



王國龍認為本港REITs市場有望進一步壯大。記者 馮瀚文攝

房託名稱	上市日期
順豐房託(2191)	2021年5月17日
招商局商業房託(1503)	2019年12月10日
春泉產業信託(1426)	2013年12月5日
開元產業信託(1275)	2013年7月10日
匯賢產業信託(87001)	2011年4月29日
置富產業信託(778)	2010年4月20日
富豪產業信託(1801)	2007年3月30日
陽光房地產基金(435)	2006年12月21日
冠君產業信託(2778)	2006年5月24日
越秀房產信託基金(405)	2005年12月21日
泓富產業信託(808)	2005年12月16日
領展(823)	2005年11月25日

支持行業發展，一舉兩得。」另外，在推動內地與香港的REITs互聯互通方面，王國龍稱，兩地REITs互聯互通未必不可行，內地REITs多為公募物業(公共設施項目)，香港REITs則多為商業物業。他相信，香港上市的REITs仍較內地為多，相信可為內地投資者提供更多選擇。

恢復通關有助搞活房託市場

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：港府正逐步放寬入境檢疫措施，身兼領展(823)行政總裁的香港房託基金協會董事會主席王國龍認為，這不僅有利海外遊客來港，更可促進更多投資機會，「如果香港短期內可恢復正常對外通關，更可望搞活香港房託市場。」

「0+3(豁免入境酒店檢疫，只須3天醫學觀察)絕對有好處！」王國龍以領展去年收購澳洲悉尼零售物業為例，說明香港對外重新開放的好處，「儘管(領展)在策動澳洲併購時，有當地物業顧問幫手，但由於在併購過程中沒有親身去過，始終有一些欠缺。」

王國龍坦言，較早前因為港府嚴格實施入境檢疫限制，以致海外項目的工作一度停止，及至近月放寬入境檢疫，才重啟這些海外項目。

滙控擬售加拿大業務估值534億

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道：據外報報道，滙控(005)有意進一步縮減北美業務，管理層正考量出售加拿大業務，市場料價值達60億英鎊(約534億港元)。滙控確認正評估出售加拿大滙豐銀行，但只在早期階段，未作任何決定，並已委託摩根大通尋找買家。截至昨晚8時，滙控在倫敦的報價478.35英鎊上升3.67%。

滙控回覆外報時表示，會定期檢視所有市場業務，包括目前正在評估加拿大全資子公司的戰略選擇，而探索的選項之一，是可能出售加拿大滙豐銀行的100%股權，滙控強調，加拿大滙豐銀行是一家非常強大的企業，亦是加拿大領先的國際銀行。滙豐銀行

是加拿大第七大銀行，自1980年初已在該國進行了10多次收購。

近年持續縮減美洲業務

滙控近年已縮減美洲業務規模，去年曾宣布，會透過出售資產和關閉分行網絡，退出美國零售銀行業務，又在2016年以逾50億美元出售了巴西業務。

近年不斷有股東聲音要求滙控分拆亞洲業務，以規避政治風險及釋放業務價值。行政總裁祈耀年最近於一個銀行會議上指，已就分拆亞洲業務的要求，諮詢投行、律師及會計師事務所等意見，得出的結論仍是將有損集團業務。

外圍市況好轉港股料反彈

【香港商報訊】港股今天復市。由於美匯和美國10年國債利率回落，歐美股市周二全線反彈，亞洲股市亦全面回升，而美國上市的港股預託證券(ADR)價格普遍向上，相信今日港股有望好轉。10月夜期期指收市報17343點，上升263點，高水263點，成交15649張。

油組減產支撐油價上升

外圍市況方面，國際期油價格上升，因為油組及其盟友(OPEC+)考慮將每日產量，減少逾100萬桶，以支撐油價，

預計將是疫情以來最大規模減產。倫敦布蘭特期油每桶昨日常報89.83美元，上升1.08%。紐約期油每桶亦曾報84.43美元，上升0.9%。至於金市方面，外圍金價上升，現貨金價每盎司報1717.9美元，上升0.93%。

耀年證券研究部總監植耀輝表示，由於內地「十一」長假期展開，在A股休市及缺乏北水情況下，預期美股表現將左右港股去向。值得注意的是，美國將公布一系列經濟數據，最受關注的肯定是周五(7日)公布的最新就業表現。

中原：全年樓市買賣創歷史新低

【香港商報訊】據中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2022年首九個月整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)錄47886宗，總值4659.3億元，較2021年同期的75568宗及7056.9億元，分別下跌36.6%及34%。估計2022年全年宗數約65000宗，將創1996年有紀錄以來27年新低，打破2013年的70503宗原最低紀錄。

二手住宅買賣宗數料創歷史新低

二手樓市方面，2022年首九個月二手私人住宅買賣合約登記錄得25383宗，總值2262.9億元，較2021年同期的42345宗及3855.9億元，分別下跌40.1%及41.3%。估計2022年全年二手宗數約34000宗，將跌穿2016年的34657宗低位，有望創有紀錄以來27年歷史新低。

一手新盤方面，2022年首九個月一手私人住宅買賣合約登記錄得8968宗，總值988.9億元，較2021年同期的12834宗及1793.2億元，分別下跌30.1%及44.9%。估計2022年全年一手宗數約12000宗，將打破2013年9753宗的9年最低紀錄。

年份	整體登記	
	宗數	金額(億元)
2013	70503	4562.8
2014	81489	5474.6
2015	76159	5486.5
2016	73004	5328.1
2017	83815	7264.2
2018	79193	7413.8
2019	74804	6924.4
2020	73322	6283.9
2021	96133	9178.4
2022*	65000	9178.4
截至2022年9月	47886	4659.3

資料來源：中原地產 *為預測數字



滙控業務眾多，沽售部份生意不足為奇。

新股百德醫療突煞停IPO

【香港商報訊】原定今日掛牌的新股百德醫療(6678)，其暗盤跌逾40%後，遭監管查問，結果須煞停IPO，並安排退款。

內地腫瘤創劑治療開發及供應商百德醫療，在本周一晚上10時47分突然宣布，鑒於監管機構查詢，公司需時回應，經徵詢聯席全球協調人後決定延遲IPO，將安排退款。

百德醫療集資淨額2.59億元，由於國際配售認購不足，本周一公布認購結果，最終以下限價每股1.4元定價，公開招股所有申請人，均可全數獲配認購股數，中籤率100%。同日個別券商開放暗盤交易，惟在暗盤交易時段罕有急瀉四成。

百德醫療專有的微波消融醫療器械，用於治療良性腫瘤及惡性腫瘤，包括甲狀腺結節、肝癌、肺癌及乳腺結節。集團為中國首家專門用於治療甲狀腺結節的專有微波消融醫療器械，並成功註冊為第三類醫療器械的公司。2022年前五個月，中國有259家醫院採購百德醫療的產品，其中150家為三甲醫院。

ALFRED YEUNG COMPANY LIMITED
楊炳洪會計事務所有限公司

- 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
- 清盤除名/個人破產申請
- 稅務申報及顧問
- 年報及公司秘書服務
- 成立中國公司或辦事處
- 成立本地，海外及BVI公司
- 註冊地址及代理人
- 會計理帳
- 商標註冊
- 草擬各類合約

地址：香港皇后大道中340號
華泰國際大廈18樓
電話：(852)2581 2828
傳真：(852)2581 2818
電郵：enquiry@butdoyeungcpa.com

「孤島」狀態 重創香港經濟

金融瞭望

近日香港特區政府宣布了對海外入境人士實施「0+3」的防疫政策，不僅在海外激起巨大反響，而且香港社會歡呼雀躍，因為香港近三年來與世隔絕的孤島狀態終於被打破，而且可以預期，特區政府對海外入境人士實施「0+0」的防疫政策指日可待，預計香港今後的疫情防控措施將只會對疫苗和口罩提出要求。這意味着，香港與國際間的人員交流將徹底放開，香港與國際間的交流將恢復到疫前狀態。

回顧近三年來香港疫情防疫所帶來的孤島效應，可以說，給香港的社會經濟帶來巨大影響。首先，港人和生活工作在香港的外地人士不能自由進出香港，只能龜縮在香港這個只有1000平方公里的小地方，這種孤島感覺令每一個港人都有一種難以言狀的切身感受。這三年，香港數以百萬計的市民困守香港，特別是對許多跨境家庭或在外地有親人的港人來說，親人不能相見，婚喪嫁娶不能參與，更是心頭之痛。

近三年的孤島狀態令香港經濟遭受重創。香港的經濟結構非常單一，金融、旅遊、酒店、交通、航運、餐飲、零售等服務業佔香港經濟總量的九成以上比重，近三年來外地訪港遊客由之前的每年五六千萬人次驟降至只有幾萬人，下降幅度高達99%以上，其結果，一直是全球最繁忙機場的香港機場近三年來變成全世界最冷清的機場之一；全球最優秀的國泰航空公司(293)因出現巨大虧損而瀕臨倒閉，需要特區政府出手注資打救；以前穿梭在香港各個旅遊區和街道的旅遊巴士不見蹤影，而被集中停放在偏遠的停車場，不少旅遊巴士已經鏽斑斑；以前香港尖沙咀的彌敦道、廣東道，以及港島的銅鑼灣一帶是外地遊客的購物天堂，人頭攢動，熱鬧非凡，川流不息，但最近三年來，這些香港最熱門的商業黃金地帶都是門可羅雀，生意凋敝，不少店舖經營不下去，被迫關門大吉。資料顯示，2022年，香港經濟負增長6.1%，失業率曾一度突破7%；2021年香港經濟雖然明顯反彈，但進入2022年香港經濟又急轉直下，今年上半年香港經濟負增長2.4%，預計本財政年度赤字將超過千億港元，香港的財政儲備將從疫前的12000億港元降至8000億港元！

孤島效應影響深刻而長遠

還必須看到，近三年來香港的孤島效應其影響是深刻而長遠的，由於特區政府和香港社會專注於疫情防控，大量資源集中於疫情防控，加之香港與外界的人員不能自由往來，使得香港經濟轉型、產業升級、科技創新、金融新業態建設，以及香港民生改善等事務讓香港未來發展大計的奠基工程，都在不同程度上受到影響。比如香港正在致力於建設成為國際科技創新中心，並助力香港的經濟轉型升級，但近三年來，香港的科技教育界被因孤島，不能面對面與國際同行進行交流溝通，而香港急需的科研創新人才無法正常進入香港，從而嚴重制約了香港國際科技創新中心的建設進程，也在一定程度上拖累了香港經濟轉型升級的步伐。

毫無疑問，如果香港的孤島狀態持續下去，那麼，香港經濟社會所面臨的挑戰和困境將會越來越大，甚至有分析認為，如果香港不盡快放鬆疫情管控措施，不能盡快實現與國際間的自由往來，那麼，香港經濟有可能面臨崩潰的危險。近日，第32期全球金融中心指數報告出爐，紐約和倫敦依舊位居全球金融中心第一、第二的寶座，但亞洲金融中心老大的香港這一次卻被新加坡爬頭超越，這或許是對香港的一次警醒。

顏安生

人民幣匯率 雙向波動料持續

投市視野

隨着地緣衝突致市場不確定性延續，環球經濟衰退擔憂高企和通脹及通脹預期保持在近年高位，美聯儲加息周期持續，以及環球流動性的不斷緊縮，對風險資產的衝擊性可能在未來的一段時間內仍將繼續。故此，其他國家央行可能被迫也追求激進的加息路線，以減少輸入型通脹、貨幣貶值和資本外流對於本國經濟的衝擊。然而，此類政策同時亦會加劇過度加息，從而導致經濟衰退的風險。在市場建立信心、能看到美國的加息盡頭之前，環球風險仍將持續受壓，美元將會在未來一段時間內保持強勢。

針對人民幣匯率，雖然人民幣對美元匯率近期波動有所提升，但自今年以來，CFETS人民幣匯率指數仍保持相對穩定，對部分一籃子貨幣如歐元、英鎊等，明顯走強。其次，從9月27日全國外匯市場自律機制電視會議紀要來看，內地監管和自律機制單位對人民幣匯率穩定充滿信心，為人民幣匯率市場注入了一定的信心，人民幣兌美元匯率迅速由貶轉升。最後，在內地經濟逐步企穩及向好的背景下，預期人民幣匯率仍將維持雙向波動基本格局。

政策重點致力提振生產

與此同時，環球經濟增長速度正在急劇下滑，隨着越來越多的國家陷入衰退，經濟增長進一步放緩，若這種趨勢持續下去，將為新興市場和發展中經濟體帶來十分惡劣的影響。從深層次思考，不同國家與地區在政策的安排上，為了達至低通脹、穩貨幣、快增長目標，政策重點將會致力提振生產。從政策面出發，將衍生出更多增加投資、提高生產率、優化資本配置的配套方案，對穩定增長及提振民生尤其重要，亦將成為未來各國穩定經濟的政策主軸。

資深金融及投資銀行家 溫天納