

本港發展商料減價去貨

花旗削地產股目標價21%

【香港商報訊】花旗日前預測今年本港樓價瀉逾一成，本地地產股應聲走低。花旗昨日發表詳細報告，看淡今年香港房地產行業前景，本地地產股目標價平均遭削21%，惟數隻房託基金卻獲得該行垂青，首選為領展(823)、九龍倉置業(1997)及置富產業信託(778)。

數隻房託基金獲青睞

花旗認為，今年發展商股價表現將取決於本港樓市長期疲弱下，自由現金流波動性及派息取態。該行指出，由於新樓價格跌幅大，加上仍處於高利率環境，預計香港總樓價將再下跌一成。花旗表示，自由現金流具備較高「可見程度」，及具有穩定股息前景的公司將會跑贏大市，而專注發展房屋，擁有大量資本開支計劃，及負債比率高的公司應該會跑輸大市。

預計樓價會再跌

花旗同時認為，目前應減持住宅物業，並指出香港樓價自去年3月23日高峰下跌12%後，預計樓價會再跌，原因是新樓降價幅度更大，加上利率環境仍然很高。花旗預測，接下來一兩年一手銷售疲弱，每年一手市場售出約1萬至1.1萬個單位，而2024至2026年平均竣工量為2萬宗，一手樓市呈現供過於求的局面。花旗相信，發展商將面臨透過降價來提高銷售，惟由於負利差持續，及市民看淡經濟前景，相信樓市需求保持疲軟。

其他不動產方面，花旗建議「增持」零售型物業。花旗認為，香港重新對內地遊客開放後，人民幣匯率左右香港零售銷售的主要因素。自去年5月23日以



花旗指出，由於新樓價格跌幅大，加上仍處於高利率環境，預計香港樓價將再下跌一成。中新社

來，人民幣貶值導致近月香港本地零售銷售令人失望。香港人在深圳消費增加，而內地遊客在香港消費卻在減少。隨著美國利率見頂、人民幣穩定，該行預計這種負面影響將持續至今年第二季之後。溫和通脹和可能出現的奢侈品價格調整，及最新匯率的支撐下，該行預計今年香港零售業銷售額將增加5%。

辦公室空置率料續升

辦公室方面，花旗認為應當「減持」。根據去

年11月23日的數據，需求疲軟所導致預租率不佳，及2022和2023年的新竣工辦公樓項目，已將香港甲廈的整體空置率推高至12.9%。該行估算，2024至2026年辦公室竣工量應維持在每年平均205萬平方呎的高點。因此，疲軟的經濟前景意味着新需求仍將遠低於供應，今年的空置率將繼續上升。整體而言，預計今年辦公室租金將再下跌5%。事實上，中環附近的租金已較2019年高峰下降約30%。

新世界目標價遭削33.6%

股份	評級	目標價
新世界發展(017)	降至「沽售」	降33.6%至9.2元
港鐵(066)	降至「沽售」	降43.6%至26.5元
九倉(004)	降至「沽售」	降至19.8元
九倉置業(1997)	維持「買入」	32.7元

【香港商報訊】記者姚一鶴報導：花旗昨日發表報告，將新世界發展(017)評級從「中性」下調至「沽售」，目標價降33.6%至9.2元，因應流動性情況趨緊，未來關注管理層會否有潛在的大規模去槓桿計劃。

花旗表示，新世界今年的住宅新盤主要集中於啟德及黃竹坑一帶，基於本港樓價前景看淡，預期項目利潤率及銷售較疲弱，同時公司擁有多個內地住宅項目，成為拖累估值的因素，加上現金流持續負數，負債比率又高企，均會令新世界舉步維艱。

該行認為，新世界以約220億元出售新創建(659)股權屬利好消息，而且管理層亦表明擬於2027財年將負債比率降至約30%，惟基於本港樓市銷售低，而且需要持續支付高昂的離岸債務及利率支出，因而相信有關金額仍不足以彌補債務贖回、回購債券、支付利率及資本開支等多項現金流支出，相信新世界有必要進行更積極的去槓桿計劃，募集大量現金流，包括潛在的股權融資行動或出售更多非核心資產。

新世界昨日收報11.42元，跌2.56%。52周高低位為10.48元至23.31元，即現價處於近年低位。

港鐵遭削目標價44%

【香港商報訊】實習記者凌瀚報導：花旗昨日發表報告，將港鐵(066)投資評級由「買入」連降兩級至「沽售」，目標價大削近44%，由47元下調至26.5元。港鐵股價全日跌4%，收報28.6元，成交1.2億元。

報告指出，基於對本港樓市的最新預測，估計今年需求持續疲弱，導致發展商降低平均銷售價格，並削弱發展商回補土地儲備的意欲。該行預測今年本港住宅樓價下跌10%，估計港鐵小蠔灣站及東涌東站項目投標預付費減少一半，因而將港鐵每股資產淨值(NAV)估算由52.11元下調約7%至48.45元，並引用較大的NAV折讓幅度45%為估值基礎，以反映本港樓市的低迷氣氛。

花旗認為，東涌東站第一期物業項目流標，反映出地產發展商對高利率、高建築成本及2029年東涌東站落成時間表的憂慮，判斷港鐵最終將不得不調原預算的11億元投標預付費，以提高項目的吸引力。



花旗將港鐵投資評級由「買入」連降兩級至「沽售」，目標價大削近44%。資料圖片

估算股息率5厘吸引力有限

小蠔灣車廠項目料會採取同樣措施，該行估計預付費用可能減半，但在目前的宏觀經濟環境下，不排除最終要減至零預付。花旗又認為，儘管土地投標延遲，港鐵或需要籌集過渡貸款應對，但相信仍然維持漸進的派息政策。該行預計2023及2024年度港鐵每股派息分別1.33元及1.35元，上調空間有限，折算股息率約5厘，對尋求收益的投資者來說，吸引力有限。

政府擬推專利盒稅務優惠 業界宜關注進程

創富連城

《行政長官2023年施政報告》提及將推行「專利盒」稅務優惠，並將於2024年上半年向立法會提交有關法例修訂建議，對由專利所產生的合資格利潤的稅率，由現時16.5%減至5%，鼓勵更多創科研發、轉化應用及商品化。

特區政府商務及經濟發展局局長丘應樺日前出席論壇指出，「專利盒」稅務優惠針對香港境內從事的研發活動，向相關知識權的營商納稅人提供稅率減免。近日立法會工商及創新科技事務委員會亦就有關事宜展開討論，探討優惠實施的經濟效益等問題。

稅務優惠政策惠及創科

政府擬推行稅務優惠，對通過研發活動而產生的合資格專利，為其源自香港所賺取的利潤提供稅務寬減。此舉將幫助企業降低稅負，鼓勵更多創新型企業加大投入研發，有利於技術創新和產業升級。知識產權在經濟發展中發揮重要作用，推行稅務優惠亦將進一步提升香港稅制的競爭力，支持香港建設成為區域知識產權貿易中心。

「專利盒」機制下「具資格知識產權資產」，包括專利、受版權保護的軟件、植物品種權利。稅務減免可提升知識型與創科企業的市場積極性，促進專業技術或專利的買賣和授權，降低企業知識產權貿易的成本。

企業宜關注修訂進程

「專利盒」稅務優惠若得以落實，有助於初創企業出售專利，或透過授權第三方使用而獲利，也將有利於外地初創企業來港進行研發活動或專利申請。與知識產權投資有密切關係的企業應該關注該領域的未來發展，多加留意條例修訂的進程及適用範圍，並了解申請稅務優惠時的資格評估和其他合規問題，及持續跟進合資格知識產權資產的相關問題。

政府提供稅務優惠，可為企業投資研發創造有利的環境，對於刺激經濟增長和加強香港作為區域知識產權中心的整體競爭力十分重要。除稅務激勵措施外，相關措施如人才政策、補貼、非稅收支持等的落實，都將促使更多企業在香港進行研發活動，企業在此過程可諮詢專業機構尋求稅務籌劃協助。

連城集團合夥人 馮南山 Paxson

機管局首發港元債券 40億元票據超購2.75倍

【香港商報訊】香港機場管理局首次公開發行港元債券，已成功為其於80億美元中期票據計劃下發行的40億港元高級票據定價，訂單認購額超過110億港元，超額認購率達2.75倍。今批票據年期為3.5年，票面息率3.83厘。

機管局表示，票據預計下周二(9日)發行及於聯交所上市，預期將獲標準普爾評為AA+評級。

今次機管局發債是自2021年5月以來，非金融機構發行人首次公開港元債券發行，也屬非金融機構發行人有史以來規模最大的公開港元債券發行。

機管局表示，票據廣受主權財富基金、資產管理人、企業、銀行及保險公司等各類投資者歡迎，發行所得款項淨額撥作其資本開支，包括三跑道系統項目的資本開支，及一般企業用途。

信保局籲港出口商 採取審慎風險管理



趙民忠(右二)表示，鑑於地緣政治局勢緊張及利率高企，提醒出口商需採取審慎的風險管理。

【香港商報訊】記者姚一鶴報導：「香港信保局一部白氏出口信用風險指數」報告發布會昨在港舉行，香港信用保險局總監趙民忠在會上表示，世界各地經濟及營商環境正在急劇變化，存在貿易摩擦、自然災害、金融市場波動等不確定因素，鑑於地緣政治局勢緊張及利率高企，影響到出口貿易及各地企業財政狀況，提醒香港出口商需要留意市場和行業動向採取審慎的風險管理。

香港出口信用保險局諮詢委員會主席吳宏斌表示，去年開始疫後復甦，出口商均寄望可以接多些訂單帶動貿易生意，但自去年2月香港與內地全面通關之後，香港出口表現令人失望。直至臨近年尾消費旺季，10月出口才扭轉17個月連跌，錄得輕微升幅，11月出口繼續上升，但與2022年1月至11月同期比較，出口貨值仍相差近一成，與2021年比較相差近兩成。

他續稱，由數據可見，香港出口商面對的挑戰絲毫無減，大家一方面要應付由高通脹導致的物價及生產成本上升；另一方面要面對主要國家加息，令利息開支增加，影響零售銷情，還有地緣政治緊張局勢不斷升溫等。

信保局希望今次發布的出口信用風險指數報告，可以為出口商特別是中小企提供有用資訊，更加了解市場及行業的風險及機遇，訂出明智的商業決策從而有效拓展市場。

代理料工商舖成交宗數 今年有望升20%

【香港商報訊】美聯工商舖表示，去年工商舖成交量持續低迷，整體工商舖成交量錄3843宗(包括逾億元公司轉讓買賣)，按年下跌約14.3%。踏入2024年，環球通脹受控，預料各國央行將會停止加息。此外，香港政府重推投資移民計劃，並將非住宅房地產納入獲許投資的資產，這將令工商舖市場直接受惠。市場憧憬今年美聯儲將會作適度減息，假如消息一旦落實，今年工商舖成交宗數有望按年增約兩成，並將有更多中資買家進入本地物業市場。

美聯工商舖行政總裁(工商舖)盧展豪表示，2023年高息環境仍然持續、環球經濟放緩、內房危機仍未解除，以及國際地緣政局維持緊張。雖然施政報告釋出多個利好因素，但投資者依然較為審慎，工商舖成交量持續處於低位。連同逾億元公

司轉讓成交在內，去年工商舖成交量及金額分別錄3843宗及610.1億元，按年分別下跌約14.3%及25.7%。

他認為，在去年末，美聯儲多次維持息率不變，而市場亦預期本輪加息周期或已結束。歐美等地的通脹率已受控，相信各地的央行將會停止加息。

此外，香港政府重推「資本投資者入境計劃」，並意外地將非住宅房地產投資納入到獲許投資的資產，令工商舖市場直接受惠於新計劃。假如美聯儲能落實將息率下調，相信可以進一步刺激物業市場的交投，預料今年工商舖的成交宗數有望按年上升約20%，其中，由於內地政府正實施擴張性貨幣及財政政策，令大量資金得到釋放，相信未來將有更多「北水」流入本地，而中資買家將在物業市場中佔有相當的比重。

全年工商舖租售價預測			
項目	工廈	商廈	舖位
售價	升5%-10%	甲級商廈：升5%以內 乙級商廈：升5%以內	升5%以內
	租金	升5%-10%	甲級商廈：升5% 乙級商廈：升5%
成交量		2300宗 (升15%)	1000宗 (升25%)

資料來源：美聯工商舖

上月住宅買賣註冊宗數按年升16.8%

【香港商報訊】本港上月住宅樓宇買賣登記連續兩個月上月，涉及金額亦有反彈。土地註冊處昨發表最新數據顯示，去年12月送交該處註冊的所有種類樓宇買賣合約共3764份，按月上升6.6%，按年上升5.6%。去年12月樓宇買賣合約總值336億元，按月增加36.9%，按年則上升29.8%。

上述買賣合約中，住宅樓宇買賣合約佔2929份，按月上升14.7%，按年上升16.8%；住宅樓宇買賣合約總值243億元，按月上升23.7%，按年亦上升15.6%。

去年住宅買賣登記創新低

不過，2023年全年住宅樓宇買賣登記4.3萬宗，按年下跌4.5%，創1996年有紀錄以來最低；涉及買賣合約總值約3892.5億元，按年亦跌4.5%。

甘比東角道地舖呎價較高峰跌76%

【香港商報訊】富商劉鑾雄(大劉)太太、華置(127)行政總裁陳凱韻(甘比)等持有的銅鑼灣東角道地舖，據報以6000萬元放售。以該舖總面積458平方呎計算，意向呎價約13.1萬元，較鄰舖高峰期低約76%。

據了解，甘比等放售的是東角道24號至26號置安大廈、怡安大廈地下21號舖位，連租約放售，現租客經營雪茄專門店，租期至2026年中，月租約10.8萬元，估計買家租金回報約2.2厘。

是次店舖毗鄰的22號地舖，對上一次成交為2014年以2.33億元售出，呎價逾56萬元。若以呎價作比

較，上述華置舖位目前意向呎價僅約13.1萬元，反映較高峰期低約76%。

有報道指出，甘比或華置相關人士去年底開始放售東角道一帶舖位，包括毗鄰的置安大廈、怡安大廈地下23號及24號相連舖。該舖總面積832平方呎，去年9月的放盤價約1.2億元，至去年11月降至1億元始獲買家洽購，最終由「戲院大王」陳俊傑家族成員以9700萬元承接，平均呎價11.66萬元。該舖租客為法國鍋具店Le Creuset，租期至2025年中，現時月租約25萬元，業主租金回報約3.1厘。