遠東：樓市正常通關後料趨活躍

全球踏入加息周期，預期資產升幅收窄，部分發展商加緊「減磅」套現。遠東發展（0035）昨日公布截至9月底止中期業績，錄得純利5.71億元，按年倒退46%，每股盈利21.4仙，中期息維持每股派4仙。遠東發展董事總經理孔祥達表示，加息令樓市出現調整，但始終香港是低稅率地區，一旦與內地正常通關將重新活躍；但認為加息環境下買地不能太進取，又指為應對加息周期，擬售25億至35億元海外非核心資產。

◆香港文匯報記者 黎梓田

▶ 孔祥達（左）稱，利息上升影響了市民的買樓意願，市場正在觀望樓市發展。旁為遠東發展首席財務總監兼公司秘書張偉雄。

集團指，期內收益有30.26億元，按年下跌3%，主要由於今年竣工及結算之住宅物業項目較去年少。發展中物業之累計應佔預售總值及未入賬已訂約銷售約180億元。孔祥達指，利息上升影響了大家的買樓意願，但香港本身中產有很大購買力，只不過現在都在觀望。現在有更多人租樓，因為總要有樓住。部分地方的租金不跌反升，顯示市場正在觀望樓市發展。

主動覓便宜地 存貨仍充裕

長期來講，香港樓市的基本因素是不夠房屋供應給基本市民，不只是香港，只要人口多的地方都有這個問題。香港現階段人口流失，但不會是長期的事情，香港有很大競爭優勢比如匯率低、稅率低等等。

對於樓市，正常通關問題是關鍵，預料香港與內地完全正常通關後，可以見到市場復甦。他指，房地產不是短期經濟，需要從中長期去看，有時候機會在低潮才會出現，而集團也會看有沒有適合的地去買。不過現在加息環境下也不能太進取，但也會主動出擊，找些便宜的地。他又指，目前可出售的項目及存貨約610億元，足夠至少8年的開發，強調存貨充裕。

西營盤項目單位300呎起

他提到，西營盤崇慶里及桂香街項目設計已經完成，這個項目離地鐵站近，是比較人性化的產品，項目單位初步計劃不少於300平方呎。至於啟德酒店項目頂部差不多完成，玻璃已開始進行裝嵌。

另外，去年集團夥拍新世界收購的啟德4B區4號住宅地，預計明年尾推出。孔氏認為，這個項目是整個區望海的項目裏成本最低的一個，所以不太擔心。在利息上升下，集團利息支出增加逾1億元，而集團有一些成熟資產沒什麼升幅，集團寧願用這些錢做高回報項目，將會加緊出售非核心項目套現，包括澳洲及匈牙利的停車場業務，冀售出25億至35億元海外非核心資產。

擬售逾25億海外非核心資產

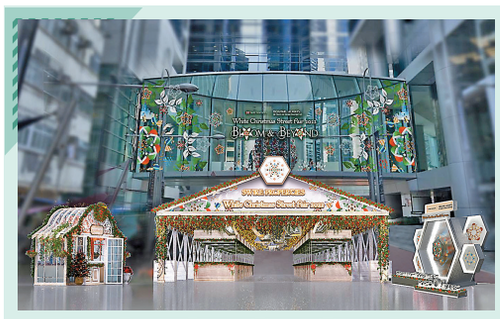
集團目前淨負債比率約32%，對比不少房託基金約40%，屬健康水平。不過集團不希望有太多利息負擔，亦計劃減少約20億元債務。被問及對旅遊業看法，孔氏認為，總體來看，做生意的商務旅客較願意來香港。

西半山舊樓1.4億放售逾七成業權

香港文匯報訊（記者 顏倫樂） 為加快市區重建，最新一份施政報告提出放寬申請強拍門檻，樓齡達50年或以上而少於70年的私人樓宇門檻由八成業權降至七成，有業主見狀，將西半山般咸道35號戰時舊樓逾七成業權，以聯合放售形式推出市場。據悉物業屬二級歷史建築，意向價1.42億元。

中原(工商舖)商舖部副分區營業董事周佩珊表示，項目位於西半山般咸道35號，涉及地下連地庫、1樓及2樓，佔全幢約76.9%業權份數，售價面議。物業地下及地庫面積同約1,600方呎，1樓及2樓面積則均約1,115方呎，合共提供樓面面積約5,430方呎，物業以交吉形式出售。

周氏表示，物業現為一幢樓高4層的二戰前西式建築物，建於1945年，樓齡已77年。項目地盤面積約1,648平方呎，於2011年3月22日列為二級歷史建築。物業外牆刷上淺綠色，樓高4層，每層均配有大露台，外形獨特高雅，別具藝術價值。據了解，有財團積極收購毗連物業並已獲批重建，當中般咸道24至30號，獲批建成一幢27層高住宅，料項目可獲發展商及投資者垂青。



白色聖誕市集

踏入十二月聖誕節消費旺季，太古地產「白色聖誕市集」於12月1日至4日在鰂魚涌太古坊糖廠街，以及多盛大廈、電訊盈科中心一樓辦公樓大堂舉行，今年主題為「Bloom & Beyond 太古地產聖誕花園」，屆時糖廠街將幻化成聖誕花園，市集設有29個主題攤位，提供各式各樣的聖誕精品。為培訓本地年輕人，該市集由太古地產Place-making Academy (SPPA) 8位本地大學生策劃及執行。

二手跌勢加劇 美孚新邨呎價跌穿9000元

香港文匯報訊（記者 黎梓田） 二手樓價跌勢加劇，部分大屋苑呎價連續跌穿多個關口。荔枝角美孚新邨繼上月有3房戶成交呎價跌穿一萬元後，日前又有單位成交呎價跌穿9,000元。香港置業曾家輝表示，該行日前促成一宗該屋苑2房戶的買賣成交，單位以498萬元沽出，實用呎價不足9,000元。

上述單位為美孚新邨百老匯街53號極高層，實用面積約556平方呎，屬2房間隔，向西南望開揚公園景。曾家輝稱，單位以550萬元放盤約1個月後獲區內客接洽，雙方經議價後減價52萬元，以約498萬元成交，實用呎價僅約8,957元。

據了解，買家為首置客。資料顯示，業主於2011年1月以約350萬元購入上述單位，是次轉售賬面賺約148萬元。

匯璽細單位低市價10%易手

此外，半新盤蝕讓持續湧現。香港置業謝啟源表示，日前促成一宗南昌站匯璽的買賣成交，新買家斥590萬元購入開放式單位，實用呎價約22,097元，較市價低約10%。單位為匯璽8座中層E室，實用面積約267平方呎，屬開放式間隔。謝啟源指，原業主以668萬元放盤約2個月即吸引外區客洽詢，雙方經議價後減價78萬元或減幅約11.7%，以590萬元易手，實用呎價約22,097元，低市價約10%。據了解，業主於2019年11月以約641.5萬元購入上述單位，持貨3年剛滿SSD期沽售，賬面虧損約51.5萬元。

DCCJ 3315/2022

香港特別行政區
區域法院
民事訴訟2022年第3315號

符芳玉 原告人
對
林育綺 第一被告人
王龍 第二被告人

致第二被告人王龍，其地址為中國廣東省廣州市越秀區寶漢直街54號大院504。

特此通知：原告人**符芳玉**已於香港特別行政區區域法院發出一份並存的傳訊令狀（“該令狀”），針對上述第一被告人及第二被告人提出下列申請：–

(1) 第一被告人及第二被告人須共同和各別支付加拿大元$34,500.00 或同等的港幣款項連同按照區域法院條例第49及第50條所衍生的利息予原告人；

(2) 替代上述第(1)項的針對第二被告人的申索，頒令第二被告人就其於中國銀行（香港）所持有的帳號為012–807–2–003959–8的帳戶中的款項加拿大元$34,500.00及由此所衍生的利息(如有的話)乃以信託人的身份為原告人所持有；

(3) 替代上述第(1)項的針對第二被告人的申索，頒令禁止第二被告人，不論透過他的僱員代理人或其他人等處置或處理該存放於中國銀行（香港）所持有的帳號為012–807–2–003959–8的帳戶中的款項加拿大元$34,500.00及由此所衍生的利息(如有的話)；

(4) 替代上述第(1)項的申索並根據香港法例第336章《區域法院條例》第38A條，頒令規定區域法院司法常務官或法院所提名的人士就轉讓該存放於中國銀行（香港）所持有的帳號為012–807–2–003959–8的帳戶中的款項加拿大元$34,500.00及由此所衍生的利息(如有的話)予原告人所指定的銀行帳戶而簽立所有必要的文件及為達成該轉讓而採取所有必要的行動；

(5) 針對第一被告人及第二被告人的訟費；及

(6) 進一步或及其他濟助。

根據區域法院龍軍庭聆案官於2022年10月11日所作出的命令（“該命令”），將該令狀及該命令以通告形式於香港和中國內地均廣泛流通的中文報章文匯報刊登1天須視作為良好及充足送達該令狀予第二被告人而該通告刊登當天亦視作為送達生效的日子。

特此進一步通知：第二被告人須於此通告刊登後28天內前往香港灣仔港灣道十二號灣仔政府大樓六樓區域法院登記處獲取該令狀的副本並填寫及交回一份訂明格式的送達認收書，否則，法院可就上述訴訟針對第二被告人作出判決。

日期：2022年11月30日

吳靜江律師事務所
原告人代表律師
香港新界大埔寶湖道同秀坊七號地下
電話：26504111
傳真：26564207
檔號：RH/3/25474/19

投資理財

美國10年期債息低位徘徊 日圓走勢改善

金匯動向

馮強

美元兌日圓上周早段連日受制142.25阻力位走勢偏軟，上周三失守140水平跌幅擴大，本周初曾走低至137.50水平3個月低位，周二大部分時間處於137.95至139.35之間。

日本經濟產業省本周二公布10月份零售銷售初值按年攀升4.3%，連續8個月上升，而按月則有0.2%升幅，並連續4個月上升，數據未對日圓構成太大影響。隨着美國10年期債息本周早段徘徊8周低點，未能企穩3.70%之上，美元兌日圓過去5周以來的反覆下行走勢依然沒有改變，不排除美元兌日圓稍後有機會跌穿137.50主要支持位後擴大跌幅。

美元指數本周早段連日未能向上衝破106.75至106.80之間的阻力，走勢有進一步下跌傾向，不利美元兌日圓表現。此外，美元兌日圓近3周均持續受制142.00至142.50之間的主要阻力區走勢轉弱，本周早段已未能重上140水平，加上美元指數反彈乏力，預料美元兌日圓將反覆走低至136.00水平。

金價料區間上落

周一紐約12月期金收報1,740.30美元，較上日下跌13.70美元。現貨金價周一受制1,763美元走勢偏軟，周二呈現反彈，一度走高至1,759美元。美國聯儲局官員本周初繼續發出加息言論，不過美國10年期債息反而續處8周低點，美元指數周二亦未能擴大反彈幅度，同日現貨金價迅速從1,740美元掉頭回升至1,759美元水平。市場等候美國本周五公布11月份非農就業數據之際，預料現貨金價將暫時上落1,740至1,780美元之間。

金匯錦囊

日圓：美元兌日圓將反覆走低至136.00水平。

金價：現貨金價將暫時上落1,740至1,780美元之間。

車房招聘

職位：汽車機械工 月薪20,060
車身修理工 月薪19,975
汽車噴漆工 月薪20,060
空缺編號：24484
工作地區：新蒲崗
工作時間：每天8.5小時工作
每星期6天
入職要求：小六程度，3年以上相關經驗，車身修理工需懂燒焊
聯絡方法：本公司正透過勞工處進行招聘，求職者請致電2150 6360查詢/安排面試

招 聘
有經驗專業農耕服務者

青晉文創有限公司現招聘有經驗專業農耕服務者，為平台提供農務策劃、耕種、農業發展等專業技術。應徵者需要具備七年以上專業農耕經驗。如有農地規劃、起始經驗者優先考慮。

有意者請致電**9327 9339**馬小姐

本人陳敏賢向華人永遠墳場管理委員會申請於香港仔墳場民字3段14台7號加葬先人陳熾榮之骨灰。現尋該墓地之原持證人陳綽卿，其最後地址為德輔道中千祥號。如有反對上述申請或得知其下落者，請於2022年12月30日前致電華人永遠墳場管理委員會（3719 7815）聯絡曾小姐。如委員會於該日期前尚未收到任何消息，則作無人反對論，並考慮接受本人之申請。

觀望美聯儲加息取態 歐元雙頂回落

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

歐洲央行總裁拉加德周一表示，歐元區通脹尚未觸頂，而且有可能比目前預期的還要高，暗示未來還會進行一系列加息。此番發言，加上荷蘭央行總裁暨歐洲央行管委克諾特稍早的發言，可能會降低人們對歐洲央行未來會採取更加溫和的加息路徑的臆測。上月，歐元區通脹年率達到創紀錄的10.6%，但估計將於本周公布的11月初值顯示，通脹率將下降至10.4%。另一邊廂，美聯儲的鷹派發言對美元仍構成支撐。市場將密切關注美聯儲主席鮑威爾周三的講話，以尋找進一步收緊政策的新信號。市場普遍預期美聯儲將在12月13至14日的議息會議上再加息50個基點。

歐元兌美元周一一度抽高，但跟11月15日情況相若，在1.05關口遇阻，日內更轉升為跌，有機會以小型雙頂的技術型態再組跌勢。此外，技術圖表更見到MACD指標剛正下破信號線，亦顯示歐元即將面臨回調的傾向。向下繼續留意上周初守穩着的1.02水平，若後市失守此區，將見歐元重陷弱勢，延伸目標將會看至1.0160及1.00關口，進一步料會探向0.98水平。阻力將繼續關注1.05關口及250天平均線1.0570，下一級料為1.08水平。

紐元料下試0.6105關

紐元兌美元走勢方面，技術圖表可見，匯價正受制200天平均線0.63水平下方；估計若本周仍然未能上破，則很大機會將面臨較顯著的調整走勢。以近月多的上升幅度計算，23.6%及38.2%的回調水平為0.6105及0.5990，擴展至50%及61.8%則為0.59及0.5810水平。另外，亦要留意上升趨向線支持位置0.6030，若果後市失守料將加劇紐元的調整走勢。

至於阻力位除了參考0.63水平，預計較大阻力將會看至8月高位0.6468以至0.65水平。

證券代碼：A 600689 B 900922 證券簡稱：上海三毛 三毛B股 編號：臨2022–048

上海三毛企業（集團）股份有限公司
關於子公司合作設立基金的進展公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

一、事項概述

上海三毛企業（集團）股份有限公司（以下簡稱「公司」）於2015年11月2日召開第八屆董事會2015年第五次臨時會議審議並通過了《關於擬合作設立寧波梅山保稅港區軟銀麟毅創新壹號投資管理合夥企業的議案》，公司通過下屬全資子公司上海嘉懿創業投資有限公司出資5000萬元合作設立寧波梅山保稅港區麟毅創新壹號投資管理合夥企業（有限合夥）（以下簡稱「創新壹號基金」或「基金」），用於專項投資滬江網項目。

2019年10月，公司接創新壹號基金函告，知悉基金提出的股份回購等相關仲裁申請獲得了上海國際貿易仲裁委員會（上海國際仲裁中心）仲裁裁決（〔2019〕滬貿仲裁字第0991號）的支持，且已有效凍結上海互捷投資管理中心（有限合夥）（已更名為上海互捷企業管理咨詢合夥企業（有限合夥））持有的滬江教育科技（上海）股份有限公司（已更名為上海行藏科技（集團）股份公司）股權等相關資產。此後，基金根據司法進程持續推進上述仲裁裁決的執行工作。

2020年、2021年年度報告編製期間，公司依據仲裁執行情況及可獲取的證明文件，以確認所持創新壹號基金份額的公允價值。

（詳見公司於2015年11月3日、2016年1月9日、2016年6月4日、2020年1月22日、2020年4月23日、2020年6月23日、2020年12月30日和2022年1月7日刊登於《上海證券報》、《香港文匯報》及上海證券交易所網站www.sse.com.cn的相關公告）

二、事項情況進展

2022年11月29日，公司收到創新壹號基金髮來的《基金投資項目報告（2022年11月）》，關於基金投資項目進展情況如下：

寧波梅山保稅港區麟毅創新壹號投資管理合夥企業（有限合夥）通過重點投資項目監控，發現基金強制執行被申請人上海互捷企業管理咨詢合夥企業（有限合夥）已被上海中匯金玖四期股權投資基金管理合夥企業（有限合夥）以不能清償到期債務且明顯缺乏清償能力為由向上海市浦東新區人民法院申請進行破產清算（案號：（2022）滬0115破100號）。上海市浦東新區人民法院已裁定受理該破產清算申請，並於2022年11月10日指定上海中元信清算事務有限公司擔任上海互捷企業管理咨詢合夥企業（有限合夥）管理人。

三、事項進展對公司的影響

鑒於上海互捷企業管理咨詢合夥企業（有限合夥）為執行仲裁裁決的重要被執行人，其進入破產清算將對創新壹號基金收回股份回購款，進而對公司全額收回投資產生重大影響。公司將合理評估本次事項進展，並結合其他可獲取的證明文件，對所持創新壹號基金份額的公允價值作出判斷，並及時履行信息披露義務，敬請廣大投資者注意投資風險。

特此公告。

上海三毛企業（集團）股份有限公司
二〇二二年十一月三十日

備查文件
1、《基金投資項目報告（2022年11月）》

申請酒牌轉讓公告
日牛名代宇奈–東港城店

現特通告：葉嘉熙其地址為新界西貢將軍澳重華路8號東港城購物商場第一層196及197A號舖，現向酒牌局申請位於新界西貢將軍澳重華路8號東港城購物商場第一層196及197A號舖日牛名代宇奈–東港城店的酒牌轉讓給盧浚明，其地址為新界西貢將軍澳重華路8號東港城購物商場第一層196及197A號舖。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2022年11月30日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE
Nichigyu Nadai Unatoto - East Point City Shop

Notice is hereby given that Yip Ka Hei of Shop Nos. 196 & 197A, Level 1, East Point City Shopping Centre, 8 Chung Wa Road, Tseung Kwan O, Sai Kung, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Nichigyu Nadai Unatoto - East Point City Shop situated at Shop Nos. 196 & 197A, Level 1, East Point City Shopping Centre, 8 Chung Wa Road, Tseung Kwan O, Sai Kung, New Territories to Lo Tsun Ming of Shop Nos. 196 & 197A, Level 1, East Point City Shopping Centre, 8 Chung Wa Road, Tseung Kwan O, Sai Kung, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 30th November 2022

申請酒牌轉讓及續期公告
Juliette's

現特通告：吳炳權其地址為香港銅鑼灣銅鑼灣道176–178號建華大廈地下B舖及1樓前部份，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣銅鑼灣道176–178號建華大廈地下B舖及1樓前部份Juliette's的酒牌轉讓給陳致馨，其地址為香港銅鑼灣銅鑼灣道176–178號建華大廈地下B舖及1樓前部份及續牌，其附加批註為酒吧。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號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2022年11月30日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Juliette's

Notice is hereby given that Ng Ping Kuen of Shop B, G/F. & Front Portion of 1/F., Kin Wah House, 176-178 Tung Lo Wan Rd., Causeway Bay, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of Juliette's situated at Shop B, G/F. & Front Portion of 1/F., Kin Wah House, 176-178 Tung Lo Wan Rd., Causeway Bay, Hong Kong to Chan Chi Hing Alnwick of Shop B, G/F. & Front Portion of 1/F., Kin Wah House, 176-178 Tung Lo Wan Rd., Causeway Bay, Hong Kong with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 30th November 2022