

# 合和建商圈 變身收租公司

## 胡應湘兩年後交棒太太 相信香港前景一定向好

在灣仔皇后大道東一帶發展逾50年的合和實業，先後建成7個項目。現年89歲的公司主席胡應湘實現將灣仔由紅燈區變成商業區的願景，直言感到好開心。他透露，待兩年後，當合和在灣仔第8個項目—南固臺住宅重建項目完成後便會退休，合和將變成收租公司，並交棒予太太胡郭秀萍。

胡應湘昨於傳媒茶敘時表示，2019年提出以每股38.8元私有化合和，當時合和股價逾20元，各方面都好開心。私有化後，合和已出售部分物業減債，如今負債率僅20%，資金充裕，無意再申請上市。

他指出，隨着合和於灣仔的商圈形成，包括酒店、商場及寫字樓等，公司已變成一間收租公司，如希慎(0014)或置地一樣。

土木工程師出身的胡應湘，合和不少地標項目都由他親自操刀設計，實用無柱是他的建築特色。花了40多年時間於灣仔發展，最令他難忘的是1980年建成的合和中心，項目樓高60層，亦是當時亞洲最高大廈。合和中心亦拉近堅尼地道與皇后大道東的距離，還得到嘉諾撒聖方濟各書院支持。

### 成功興建合和酒店感自豪

至於合和酒店剛於日前開始試業，相連的合和商場則於明天開幕。胡應湘稱，合和酒店總投資額150億元，提供1,000個房間，估計回本期達11年至12年。酒店試業期間已租出超過100房間，賓客可獲七五折優惠，房價1,538元起，而套房房價3,000元起，優惠期至明年2月28日。

在合和的投資策略方面，他笑言最令他感到自豪是快開業的合和酒店，皆因足足花40年時間發展，包括政府土地在內，由10至20多幅土地合併而成，透過換地補地價等程序，並要顧及改善交通問題。如今落成開業，充滿挑戰又有滿足感。

至於令他感到最失望的投資是1997年為泰國曼谷興建高架公路與鐵路一役，遇上金融風暴，泰銖貶值，結果項目爛尾收場，合和於1998年為此項工程撇賬50億元。

### 創科料帶動港新經濟動力

對於香港發展前景，他認為，香港作為內地人民幣離岸中心，加上內地及東盟經濟持續向好，中產階級增加，出外旅遊一定會增加，香港前景一定向好。

他坦言，香港要融入國家發展，找出新經濟引擎，改革是必須的，發展北部都會區以創科帶動新經濟動力是好方向。

展望2025年，他相信，中美博弈下會有「好戲睇」，表面上美國對中國開徵關稅，會影響內地出口表現，但美國亦無平貨入口，可能要面對通脹壓力，對美國經濟造成影響。



■現年89歲的合和主席胡應湘（左）實現將灣仔由紅燈區變成商業區的願景，直言感到好開心。

## 港交所降港股最低上落價位

港交所(0388)昨就建議下調港股股票最低上落價位刊發諮詢總結，並落實下調上落價位。為確保市場有充足時間作準備，第1階段將於2025年中實施；檢討實施情況後，第2階段預計於2026年中推出。將適用證券的最低上落價位下調50%至60%，從而降低整體交易成本及提升流動性。

首階段價格範圍10元至20元的最低上落價位下調至0.01元，原有最低上落價位為0.02元；價格範圍20元至50元，下調至0.02元，原為0.05元。至於第2階段，價格範圍0.5元至10元的最低上落價位下調至0.005元，原為0.01元。

港交所接獲110份來自廣泛界別市場參與者回應。諮詢建議分兩階段



■港交所新措施首階段將於明年中實施。

下調股票、房地產投資信託基金(REIT)，及其他適用證券(不包括交易所買賣產品、債券、交易所買賣期權(ETO)及結構性產品)的最低上落價位，獲大多數回應人士表示支持，亦代表現貨市場大多數成交額。

### 增市場活力及流動性

港交所副行政總裁、聯席營運總監及市場聯席主管姚嘉仁昨表示，致力透過推出不同的市場微結構提升措施，以增加香港市場活力及流動性。今次很高興能在下調最低上落價位的改革路上邁出重要的一步，降低市場整體交易成本，也提升價格發現流程效率。

最低上落價位是在交易所買賣的證券的最小價格變動單位，決定交易所容許的最小買賣價差，而下調最低上落價位，有機會令每單交易分拆成多宗較細交易。

為確保收窄買賣上落價位的措施順利落實，及令市場交易成本與現時維持相若，港交所計劃修訂股份交收收費結構，取消現行最低及最高股份交收收費限額，並調整收費率。

## 阿里售銀泰 料蝕93億人幣

阿里巴巴(9988)繼續「瘦身」，昨公布集團與另一名少數股東同意將銀泰百貨100%的股權出售，買方由雅戈爾集團和銀泰管理團隊成員組成。

阿里目前持有銀泰99%股權，出售所得款項總額約74億元人民幣(10億美元)。預計是次交易錄得93億元人民幣(13億美元)虧損。

### 中長期有利盈利收入

投行富瑞指出，阿里出售銀泰這項非核心資產，並專注於核心業務，以及向股東回饋，均符合集團業務策略。相信出售非核心資產有助為股東帶來價值回報，維持其「買入」評級。

光大證券國際證券策略師伍禮賢估計，阿里出售銀泰錄得大額虧損，雖然短期令股價受壓，但對阿里財務報表只帶來一次性衝擊。中長期而言，銀泰仍然是虧損業務，出售項目對集團整體收入及盈利有利。



■余偉文（右六）聯同銀行公會代表團訪京兩日。

## 內地探討優化跨境理財通

金管局總裁余偉文在北京表示，內地部委同意就跨境理財通是否有優化空間，以及擴大互联互通機制進行討論。他聯同銀行公會代表團訪京兩日期間，先後拜訪人民銀行行長潘功勝、中證監主席吳清、外管局局長朱鶴新等部委官員。

### 支持港離岸人幣業務發展

余偉文引述內地部委指，過去數年外圍環境複雜，特區政府在鞏固國際金融中心方面取得很好成績，各部委一如既往大力支持香港發展國際金融中心角色，香港是離岸人民幣業務發展樞紐，中央會全力支持香港這方面發展。

此外，粵港澳大灣區是國家重大發展策略，跨境理財通為內地帶來很多商機，會繼續探索和改良，並推出其他利商便民措施。

## 凱和山加推70伙 287萬入場

路勁(1098)夥深圳控股發展的屯門凱和山昨加推4號價單，涉及70伙，折實入場價287.2萬元，料短期上載銷售安排。

### 折實平均呎價9662元

路勁銷售及市場推廣總監顏景鳳表示，繼續以「Chill勁價」策略，提供最高26%折扣，另提供8%現金回贈。

昨日加推單位實用面積287至691平方呎，屬開放式至3房間隔。扣除所有折扣後，折實價287.2萬元至672萬元，折實呎價8,300元至10,549元。折實平均呎價9,662元。

凱和山前晚發售減價貨70伙，最終售出67伙，共套現2.89億元。項目至今累售210伙，套現約10億元。



■凱和山加推單位提供最高26%折扣及8%現金回贈。