

領展CEO王國龍明年中離任

董事會啟動甄選程序 繼任人以社區利益出發

本港最大房地產信託基金(REITs)領展房產基金(0823)昨在開市前宣布，行政總裁王國龍將於2026年6月退任，結束在集團超過16年工作。王國龍在領展股東會後，在董事會主席歐敦勤陪同下會見記者。現年63歲王國龍語帶哽咽表示，對於一同工作多年的團隊感到不捨。而集團近年積極強化領導架構，對現有管理層充滿信心。考慮到家庭和個人原因，以及邁向「領展3.0」新階段，現時是合適交棒時刻。



■王國龍(右)表示，與團隊奮鬥多年感到不捨。

領展表示，董事會將啟動全面甄選程序，尋找繼任人領導集團下一階段發展，而王國龍將協助公司順利過渡。被問及對於下任行政總裁要求，歐敦勤認為，繼任人需擁有豐富房地產投資經驗，並熟悉國際及內地經營環境，同時需要獲得私募及公開市場投資者認可。而繼任人要具有高度誠信，能展現強大領導力，並以社區為中心，以及為股東利益出發。

王國龍於2009年1月加入領展前身領匯擔任首席財務總監，一年後正式升任為行政總裁。他表示：「在轉型的重要時間擔任集團行政總裁，見證公司資產規模由上市初期的330億元，增至現在2,200億元，寫下我職業生涯最驕傲的成績。」

領展今年將慶祝上市20周年。隨着集團資產規模擴大，股價亦同步起飛。王國龍任內16年，領展由10多元起步攀升，於2014年晉身藍籌行列，2019年一度逼近100元，創歷史新高。2023年宣布供股集資188億元後，股價反覆受壓。領展昨收漲0.8元或1.88%，報43.35元。現

價與16年前仍錄大幅增長。

分散投資策略有利增長

回望過去在領展工作的點滴。在業務部署方面，王國龍表示，從2015年開始，集團以分散投資為策略，過往也曾強調分散投資不是離開香港，只是減少香港投資比重，增加海外業務，例如在新加坡、澳洲等地投資物業。而分散投資策略對業務增長有幫助。

他承認，領展在2023年決定供股後，市場出現很多質疑聲音，但結果顯示供股後集團財政狀況更加穩健。近年香港商業地產市道遇到挑戰，領展過去十幾年在融資方面作出不少工夫，令每年不會有太多融資需求，過去投資亦非常穩健，現時債務比例約在20%左右。在此時經濟不明朗的時候，能予集團一個強勁基礎向外收購優質物業。

王國龍舉例，去年2月領展以23.84億元人民幣(約25.91億港元)，收購上海七寶萬科廣場餘下五成權益，成為該大型

高質量區域性商場全資擁有人。相信集團會繼續維持良好營運，日後物色優質物業。而領展作為商場營運者，最重要是帶到人流給租客，留住人流令消費者願意在港消費。

重整架構為市況好轉準備

對於早前有傳聞指領展裁員。王國龍只表示，期望重整架構後，集團有最好團隊，為市況好轉做準備。「大家有種花的都知道久不久要修剪葉片，這棵樹才會長得好，所以不要太過緊張。但當然過程之中一定會尊重離職同事，因為對他們影響的確不少。」

另一方面，歐敦勤表示，過去16年來，王國龍領導領展不斷成長和轉型，為基金單位持有人、商戶、員工和集團服務的廣大社區帶來裨益。領展將堅守既定策略，繼續專注積極管理和優化旗下物業組合，同時拓展房地產投資管理平台。在充滿挑戰的市場環境下，集團展現出強韌抗逆能力，反映業務基礎穩固。

摩根資管料樓市短期整固

摩根資產管理亞太區首席市場策略師許長泰昨表示，由於息口回落，預期香港房地產市場在短期整固，整體復甦需視乎市道改善，料住宅價格暫不會有太大上落。至於商舖方面，由於吉舖較多，且受內地消費持續降級影響，相信未來一至兩年前景不易好轉。

中原：二手洋房價或跌三成

此外，中原地產山頂南區、港島南岸、愉景灣及離島區高級資深營業董事何兆棠指，中美關係緩和，市場消化各項利好因素，料下半年豪宅成交穩增。估計一手洋房及分層物業成交量增30%，洋房價格料有10%波幅，分層物業價格則維持平穩。

他表示，由於一手新盤競爭大，加上二手洋房估價不足，料二手洋房價有20%至30%跌幅，成交量則平穩。分層單位成交有望升20%，樓價則在5%至10%範圍波動。

租賃市場方面，何兆棠稱，內地租客續升，對地段要求提高，料今年山頂南區租賃成交量及租金均上升，整體租金升5%至10%。



■優必選中標機器人設備採購項目。

優必選配股籌逾24億

港股連日造好，恒指3日累升631點。多家企業趁機配股。其中，內地智能機器人製造商優必選(9880)昨公布配售3,015.5萬新H股，相當於擴大已發行股本6.4%，配售價每股82元，較周一(21日)收市價折讓9.1%，淨籌24.1億元。擬用於運營與發展及償債。

優必選股價今年以來累升逾六成。昨收報85.1元，跌5.71%。成交額18.43億元。配股前，優必選以9,051.15萬元人民幣，中標機器人設備採購項目，為全球人形機器人企業迄今單筆訂單額新高。

英諾賽科集資拓產品

另外，英諾賽科(2577)亦配售1,358.4萬股新H股，每股配售價40.5元，較周一收市價折讓8.9%；配售股份相當於擴大後已發行股本1.52%。是次集資淨額5.43億元，用作產品升級迭代、拓展新產品應用技術研發及償債。英諾賽科昨升2.03%，收報45.35元，成交額1.78億元。



■比亞迪上半年市佔率達26.7%。路透社

隨着香港電動車市場快速發展，加上國家政策扶持下，近年不少內地電動車品牌「走出去」，並先後進駐香港。運輸署昨公布，今年上半年全港電動私家車新車登記量達18,356輛，其中，「國產一哥」比亞迪股份(1211)以4,902輛，成為上半年銷量「一哥」，市佔率達26.7%。

上半年，吉利汽車(0175)旗下極氪與小鵬汽車(9868)亦躋身六大暢銷品牌。期內，在港登記的新電動車中，排第2至6位分別為特斯拉、寶馬、極氪、豐田和小鵬汽車，銷量分別為3,889輛(市佔率

國產電動車攻港 比亞迪市佔摘冠

21.1%)、1,019輛(5.6%)、848輛(4.6%)、781輛(4.3%)及770輛(4.2%)。反映香港消費者對國產電動車的認可度持續攀升。

以高性價比定位

國產電動車多以高性價比定位，在配備電動按摩功能、智能座艙、真皮座椅等高端配置的同時，價格僅為海外豪華品牌的30%至50%。這種「豪華體驗、親民價格」策略，成功「打入」香港市場。最後是持續優化售後服務，並不斷擴展及優化服務網絡，為香港消費者提供更全面、便捷的綠色出行方案。

以比亞迪為例，集團早於2013年進軍香港市場，現時擁有全港唯一的原廠客服團隊，為香港客戶提供售後服務。集團目前在港擁有15間維修中心和展廳，更率

先提出電池終身保用承諾，其中，旗下車型「SEALION 7」以3,676輛成為上半年最暢銷車款。

此外，由於近年國產品牌紛紛加快「走出去」步伐，而香港作為國際化窗口，成為各大車企進軍海外市場首站。內地造車新勢力零跑汽車(9863)上月亦正式進駐香港，在港開設首家門店。

零跑汽車創辦人、董事長朱江明表示，港澳市場將由內地營銷團隊直接負責，並強調儘管香港市場規模相對較小，年銷量僅約4萬至5萬輛，卻是全球資本了解零跑的重要平台。

零跑近年發展強勁，已從造車新勢力的第二梯隊躍升至頭部位置。目前，零跑主打SUV車型，包括中型SUV零跑C10(提供增程和純電版本)、尺寸更大的C11，以及六座布局的中大型SUV C16。