

麥當勞標售 8 項連約物業

無礙餐廳持續營運 致力發展香港市場

美國麥當勞企業部署分批出售香港 23 個舖位，市值約 30 億元。第 1 階段連租約出售 8 個正由香港麥當勞承租的舖位，包括尖沙咀星光行及旺角等黃金地段舖位，涉逾 13 億元。位於芝加哥的麥當勞總公司回應查詢時指，總公司出售數個香港物業，相關物業餐廳營運不會受到影響，集團繼續致力發展香港市場。



■ 麥當勞總公司首批出售包括尖沙咀星光行及銅鑼灣怡和街黃金地段舖位。

市場消息指，美國麥當勞早於今年初已與多間代理行接觸，部署放售旗下香港 23 個商舖物業，直至上星期，終選定仲量聯行負責放售事宜。首階段物業組合涵蓋 8 間麥當勞餐廳的舖位，分別位於尖沙咀、銅鑼灣、旺角、堅尼地城、大角咀、元朗、荃灣及慈雲山等高人流地區，店舖建築面積介乎 6,800 至 19,000 平方呎，市值逾 13 億元。將於 9 月 16 日截標，視乎反應，明年再出售餘下商舖。

麥當勞總公司表示，集團定時審視所持有物業，不斷優化其房地產組合。適逢香港麥當勞今年成立 50 周年，總公司將攜手與香港麥當勞透過一系列活動共同慶祝，期待香港這個重要的市場繼續成長、保持創新和領導地位。

麥當勞自 1975 年進駐香港，目前全港約有 256 間分店、聘用 1.5 萬名員工。2017 年，麥當勞將中國內地及香港業務連未來 20 年特許經營權售予中信、中信資本及凱雷財團，僅保留部分權益及商舖業權。

負責招標的仲量聯行資本市場部執行董事鄧潔瑩表示，物業賣方為美國麥當

勞，香港麥當勞餐廳將繼續在有關物業營運，並無任何計劃變更。鑑於物業地段優越、租戶實力雄厚及回報可觀，現時有不少準買家已表示對項目感興趣。

物業回報料高於 3 厘

此外，有消息指，麥當勞總公司擬明年第 2 階段沽售的舖位暫定為北角、鰂魚涌等 8 個舖位，市值近 11.1 億元。她表示，「現時出售的物業都有長期租約，回報非常高及吸引，但實際數字只能說較一般在市場上放售的物業高。一般而言，優質物業回報約 2 厘至 3 厘，我們絕對是高於這個範圍。」

仲量聯行指，今次該 8 個舖位均設有顯眼招牌，有廣告效益，舖面闊落，享有極高曝光率及穩定客流量。買家可選擇競投整批物業或任何一項物業。

鄧潔瑩表示，是次招標項目屬市場罕見，物業由麥當勞租戶長期承租，現金流穩定。大部分麥當勞分店已成為區內地標

性餐飲熱點超過 30 多年，部分更為 24 小時營業。面積最大是尖沙咀星光行地下連地庫舖位，市值近 4 億元。

星光行舖位市值跌逾半

值得留意的是，該星光行舖位在 2019 年曾推出招標，當時市場估值約 10 億元，並一度傳獲鄧成波家族以 9 億元洽購，但最終未有落實交易。目前市值較 6 年前大跌 55.6%，其餘舖位亦包括民生區荃灣街市街一個逾 1.22 平方呎的舖位。

其實麥當勞近年亦偶有放售商舖，包括 2021 年鰂魚涌英皇道 1060 號栢蕙苑高層地下(面積約 20,277 平方呎)以 2.6 億元沽出，以及深水埗福華街 177A 至 177C 地下 G 舖以 2,268.3 萬元易手。今次出售數量及總市值屬集團歷來最大規模。

多寶地產董事總經理陳志寶表示，旺角西洋菜南街目前呎租約 250 元、尖沙咀星光行(向海方向)呎租約 300 元、銅鑼灣怡和街呎租 200 元至 250 元。

由中國恒大(3333)發展，其後因公司陷入財困，現由福彩發展接管的屯門掃管笏緹岸(前稱恒大·珺瓈灣)，項目第 2 期昨更新價單，最高減幅逾六成。

資料顯示，最新修改價單將減價推售 25 伙，當中減價最多的單位為 5 座 19 樓 Q 室，實用面積 233 平方呎，屬開放式間隔。單位原於 2020 年 6 月定價 493.3 萬元推出，其後在 2022 年一度加價至 554.8 萬元，最新售價減至 216.3 萬元，並未有提供任何折扣優惠。最新呎價降至 9,283 元，而對上一次推售呎價為 23,811 元。

周五先推售 19 伙

此外，發展商同時公布銷售安排，將於周五(8 月 1 日)先推售 19 伙，會以先到先得形式銷售。值得留意的是，緹岸第 1 期及第 2 期，曾在 6 月 12 日將 27 個單位下調定價，當時個別單位劈價介乎 47% 至 60.8%，並即日成功沽出 26 伙，該批單位成交價 228.6 萬元至 662.4 萬元。



■ 緹岸新價單開放式戶呎價不足 1 萬元。

港出口連升 16 個月

本港 6 月出口按年增 11.9%，商品整體出口貨值 4,178 億元，連升 16 個月；進口貨值 4,767 億元，升 11.1%。兩者均低於市場預期。上月有形貿易逆差 589 億元，相等於商品進口貨值 12.4%。

政府統計處昨公布，上半年商品整體出口貨值同比升 12.5%，商品進口貨值升 12.6%。有形貿易逆差 1,836 億元，相等於商品進口貨值的 7%。

出口表現維持強韌

特區政府發言人表示，6 月商品出口表現維持強韌。展望未來，亞洲各經濟體，尤其是內地經濟繼續穩步增長，加上香港與不同市場日益緊密的經貿聯繫，都有助支持本港商品貿易表現，但環球貿易政策前景仍不明朗，當局會密切監察並保持警覺。

法國外貿銀行亞太區高級經濟學家吳卓殷預期，未來數個月出口升幅或放緩，由於目前難以估計中美何時才能達成協議。即使部分廠商在關稅實施前繼續接獲訂單，但買家急切性未必像之前般大。

金管：6 銀行完成 CargoX 試點應用

貿易真實性效用，有助縮短貿易融資流程及改善風險管理。

余偉文認為，數據基建有 4 大要素，包括政府數據定要開放共享；更好善用營業額及支付紀錄等替代數據，因實時及精細數據有助銀行作出更精準信貸決定；數碼基建要有統一認證，政府數字辦明年底將逐步推出數碼企業身份平台，便利企業享用數碼化服務；要做到跨境數據共享，為數碼經濟發展帶來更好效益。

助中小企更便捷取得融資

他透露，本港中小企佔企業總數 98%，當中 40% 從事出入口及批發零售，將幫助他們更便捷取得銀行融資、做創新，將可進一步推動本港商貿發展。而數據基建要數碼化、高效化，令企業更靈活應對挑戰，加快營運模式及供應鏈轉型，數據科技亦可突破長期痛點，例如貿易數據分散、人工處理流程等。



■ 金管局透過 CDI 與夥伴完善香港數據基建。

金管局與銀行公會合辦數據峰會，探討如何通過數據基建優化貿易融資流程及便利中小企借貸，以推動商貿發展，並聚焦於「CargoX」貿易融資項目、政府數據開放、中小企信貸數據分析和跨境數據驗證四大領域進行討論。

金管局總裁余偉文表示，局方將透過商業數據通(CDI)與夥伴聯手，完善香港數據基礎，推動貿易融資流程數碼化，令從事商貿的企業，尤其是中小企可以受惠，促進數碼經濟發展。

金管局指，已有 6 間 CargoX 試點銀行完成運物局港口社區系統(PCS)新一輪試行計劃，初步驗證利用貨運物流數據核實

隨着收集數據效率提升。余偉文指，金融機構可以更深入分析，建立企業信用評分模型，預測企業還款能力，以數據為本模式進行貸款流程。除了金融創新方面，數碼化也帶來突破傳統及具有創意的商業模式及產品。他以 CargoX 數據平台為例，運用海陸空貨運物流數據，加上 AI 及區塊鏈等技術，可幫助驗證貿易真實性。

同場的金管局副總裁李達志稱，目前本港公司註冊處、土地註冊處已接入 CDI，未來海關「一站通」亦會接入，提供進一步數據支援。隨着更多用例及好處出現，相信未來有更多銀行參與 CDI 及 CargoX。

他又透露，銀行曾表示有興趣自稅務局獲取企業稅務資料，以加強審批信心。金管局一直與政府研究，但每個政府部門都有自身考慮。由於數據處理法規及內部程序不同，局方會逐個溝通，解決實際困難，讓資料更易取得，幫助企業發展。