

富豪國際具改建宿舍潛力



几不可失

黃德几

香港股票

分析師協會理事

內地旅客來港消費模式改變，即日遊及背包客成為主流，由以往瘋狂購物，轉向深度旅遊及社區「打卡」，導致酒店入住率大跌，人均消費由疫前高峰降至約5,000元，香港酒店業面臨前所未有困境。



富豪國際旗下部分酒店具備轉型空間。

富豪國際酒店(0078)為本地中型酒店連鎖企業，旗下擁有14間酒店，總客房數超過7,500間，涵蓋五星級及三四星級物業，業務以香港為主，輔以內地及海外資產。其中，集團通過持有富豪產業信託(1881)約74.9%基金單位(後者目前市值約13億元)，並間接持有相關酒店權益。今年上半年，集團收入9.06億元，按年增加4.9%。虧損大幅收窄46%至6.776億元。

今年施政報告其中重點，包括打造香港成為國際教育樞紐，增加非本地生學額及宿舍供應，擴闊酒店改裝學生宿舍先導計劃，拆除規劃、地政及建築審批壁壘，大多無需更改地契或補地價。此舉不但解決學生宿位短缺，更為酒店業提供轉型路徑。富豪旗下多間酒店，位處市區，部分更毗鄰大學，具備轉型空間。

早前市場消息指，富豪國際擬出售九龍城富豪東方酒店，估值約15億元，樓面24.3萬平方呎，提供494個客房。

事實上，去年10月，九龍城富豪東方酒店獲批轉為青年宿舍。而YOT Hub仁愛龍城青年宿舍，為仁愛龍城與仁愛堂合作，提供80個雙人房、160個宿位，針對18歲至31歲青年。

租金收入可望提升

此舉為集團開啟轉型先河，帶來穩定收入來源。其他資產具備未來潛在改建空間，暫時未有任何計劃，但若落實，可望大幅提升租金收入。

香港每年吸引逾10萬非本地生，但宿舍供應不足。相反，本港酒店業面對入住率偏低問題，2025上半年整體每間可售房收入(RevPAR)回升至約1,037元，入住率約85%，仍低於疫

前。施政報告拆牆鬆綁，酒店可利用閒置資產轉型，大專院校可獲得即時宿位供應，絕對是相得益彰。

發展局擴闊土地用途，容許改裝宿舍，保留過剩樓面作健身室或學習區，降低成本及時間。對營運商而言，這是救急及增值機會，加上學生租金穩定，床位每月租金可達5,000元至8,000元，一般更預繳一年租金，形成可預測現金流。

至於富豪國際酒店旗下酒店包括富豪香港酒店(481個客房)位處銅鑼灣核心，備受商務及個人遊旅客歡迎。另外，由百利保(0617)及富豪酒店發展的沙田九肚山富豪·山峯早前透過招標形式，售出第8座9樓A單位，單位為4房兩套間隔，成交價3,900萬元，實用面積1,623平方呎，呎價2,403萬元。項目今年以來累售24伙，套現超過9億元。

美聯儲往績看 現概率非定案

美國政府停擺結束，官方數據重新公布需時，馬上一眾美聯儲官員表態，反對現階段減息，顯然是名不正又言不順，因局方一直打正旗號，要數據為本，但停擺多時，未有官方數據，10月還以之前的官方及美國其他私人機構的數據作為參考，但之後已不可能繼續如此。

事實上，既然數據陸續重新公布，何不多等三數周，真正議息時便有一定程度的參考，在期望管理上的效果好得多。唯一可以令美聯儲官員急不及待馬上出招的，當然是因為之前特朗普步步進逼，令他們不得不自動設防。

隨着陸陸續續公布的美國官方經濟數據出現，大家可以對當前真實經濟環境，有較靠譜的估計。不是說官方數據沒錯漏，事實上，統計方法本身往往存在一些盲點，尤其多年來為保持數據新舊可比，當

前經濟活動性質跟幾十年前可能大為改變，但取樣方式可能不變，這亦是今夏出現較大幅度修訂，觸發美國勞工統計局長人事任命的爭議，間接觸發之後一段由美國總統特朗普跟美聯儲理事之爭。

然而，說到底，基於保持同一統計標準的數據，同一口徑，即使有不足之處，仍然比起大家盲目去估，比較像樣。的確，不止一般人，甚至美聯儲官員，說到底都有本身主觀願望或一廂情願，就以近期停擺後不久，數據尚未恢復，多位理事已表態反對減息，如此說來，數據為本是不必了吧？

美股指近期波幅大

大家千萬莫以當前減息概率為最終定案，早前才減息25點子概率低於五成，上周五又回升其上甚多。基於美聯儲議息往績，頗多例子說明，臨時一兩天可以改變很

大。何況最新數據顯示，失業率向上，有可能說明減息未必絕對不需要。

無論如何，上周公布數據，有好有壞，失業率上升，固然反映經濟不景氣的可能性在形成，但其他勞工數據如非農新增職位以至首次申領失業救濟金人數，都比預期為佳。至於其後公布的密歇根大學情緒指數，比外界預期為高。整體而言，不算太差，但亦不能就此否定減息的可能性。

此之所以，本欄一早指出，以美聯儲議息往績計，別太一早認定當前利率期貨的減息概率便是定案，議息前兩天突然改變亦時有所聞。以此觀之，利率期貨本身亦有一定的波動空間可供操作。此外，由於美股指近期波幅甚大，再加上科技股估值一向不便宜，如今又有AI泡沫論，亦有利於短倉納指和長倉VIX策略。

紐元料在現水平築底



外匯薈萃

姜靜王灝庭

華僑銀行經濟師

美國9月零售銷售和11月消費者信心數據均弱於預期，市場對美聯儲12月減息的預期升溫。美債收益率全線走低，10年期票息率一度跌破4%，低見3.994%。美元指數亦跌穿100關口，報99.6。

另外，新西蘭央行一如預期減息25個基點至2.25%，連續3次會議減息。市場估計減息周期接近尾聲。紐儲行議息結果出爐後，紐元大漲超過1%。

經濟活動改善

紐儲行聲明表示，預期整體通脹於2026年中回落至目標區間約2%的中間點水平，經濟活動近期指標自6月以來有所改善，勞動需求穩定。未來利率走勢將取決於中期通脹及經濟前景，市場對紐儲行明年上半年減息押注不足5個基點。

由於利空因素大致被消化，料紐元在現水平開始築底。紐元兌美元短期支撐位料於0.5636，阻力位0.5730。中長期支撐位處於0.5800，阻力位為0.6000。

市場等待英國即將發布的預算案，以判斷英鎊後市走勢。通脹持續降溫為英國央行製造更多減息空間，雖可能削弱英鎊的收益率優勢，但亦有助於紓解財政壓力。投資者短期仍關注英國最新預算案，或增加英鎊匯價波動性，但對英鎊長期看漲。短期支撐位料為1.3038，阻力位先看1.3223。

阿里雲業務前景向好

阿里巴巴(9988)第二季經調整淨利同比跌72%，遜預期。業績公布後遭多間大行調整盈利預測，主要反映資本開支上升等預期。

滙豐環球研究發表報告指，預計在強勁的人工智能(AI)需求推動下，雲端業務持續保持強勁增長，對其雲業務中長期前景更具信心。將其2026年至2028財年雲端業務收入預測上調2%至6%。予其H股目標價200元，評級「買入」。

利潤率或受壓

另外，大華繼顯指，關注阿里餐飲外賣投資可能對利潤率帶來壓力，以及AI資本支出投資的變現速度低於預期的風險。將集團2026財年第三季及全年經調整淨利潤預測分別下調15%及10%，對應淨利潤率分別為12%及10%。

該行同時對阿里2026財年第3季收入預期下調1%，但全年收入預測基本不變。維持其「買入」評級，H股目標價由203元升至206元。

至於阿里發布「千問」AI APP，對壘ChatGPT爭奪海外市場。摩根士丹利預期，阿里雲業務持續穩健發展，在行業需求強勁支持下，阿里雲12月底止第3財季收入增長35%的穩健水平，並於明年3月底止第4財季及2027財年分別增長36%及40%。維持予阿里美股「增持」評級，目標價200美元。

百家觀點

滄國樞

永豐金融資產管理董事總經理