

# 領展58億購柴灣紅磡物業 折讓4.3%

## 王國龍：優化組合增抗跌力 繼在港覓投資

積極擴張

領展（00823）近期頻頻收購，繼上周日（7日）宣布收購澳洲3個零售物業後，昨日公布擬分別斥資27億及31.2億元，購入位於柴灣的倉庫大廈及紅磡的綜合用途停車場大廈。領行政總裁王國龍解釋，公司已經留意倉庫、物流及其他物業種類一段時間，連同10月收購的內地兩個現代物流物業權益，反映公司近年一直努力優化旗下的資產組合，冀有助提升抗跌能力。

大公報記者 柴進

領展昨日公布最新的收購行動，公司擬以總代價58.2億元，收購兩幢分別位於柴灣及紅磡的停車場／汽車服務中心及倉庫物業的100%權益。收購價較有關物業於今年10月22日的估值總額（60.81億元）折讓4.3%，預計於12月31日完成。

位於柴灣的全海景倉庫物業樓高9層，總樓面面積約43.8萬方呎，已重新定位為4S（指與汽車經銷商有關的銷售、售後服務、零配件銷售和客戶意見調查）全方位汽車服務大樓，設有汽車陳列室、汽車保養及維修中心、倉庫和相關辦公室，以及一個設有45個泊車位的停車場。

至於紅磡的物業為樓高13層的綜合用途停車場大樓，總建築面積約42.1萬方呎，同樣已被定位為4S全方位汽車服務大樓，設有汽車陳列室、汽車服務及維修中心，以及一個擁有932個私人及公共泊車位的停車場。

### 現均由仁孚行承租

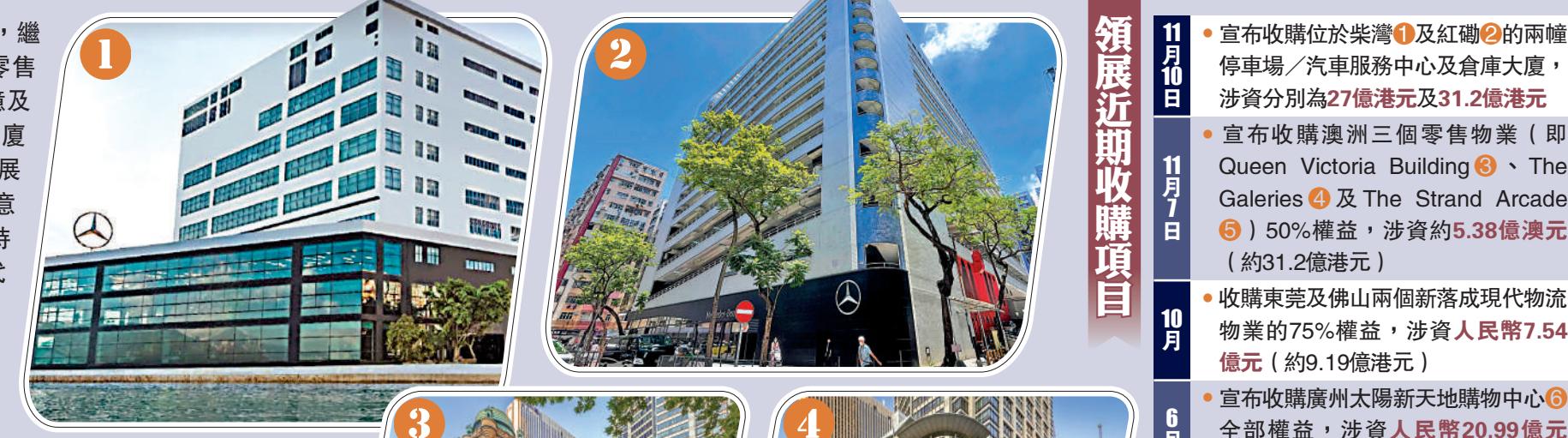
王國龍表示，交易完成後，兩幢物業將全部出租予在香港獨家代理平治汽車的汽車經銷商仁孚行。他形容有關的租約年期長，而且每年有指明的加租比率，可為領展帶來長線收入。至於仁孚行承租後會否調整停車場的時租，他認為要取決於仁孚行。

對於在香港的最新收購行動，領董事會主席聶雅倫表示，停車場業務在過往6個月的表現強勁，預期未來將保持增長動力。他形容香港是有競爭力的市場，未來會繼續在港尋找合適的投資機會。



▲聶雅倫（左）表示，未來會繼續在港尋找合適的投資機會。

大公報製表



### 領展近期收購項目

- 11月10日 宣布收購位於柴灣①及紅磡②的兩幢停車場／汽車服務中心及倉庫大廈，涉資分別為27億港元及31.2億港元
- 11月7日 宣布收購澳洲三個零售物業（即Queen Victoria Building③、The Galeries④及The Strand Arcade⑤）50%權益，涉資約5.38億澳元（約31.2億港元）
- 10月 收購東莞及佛山兩個新落成現代物流物業的75%權益，涉資人民幣7.54億元（約9.19億港元）
- 6月 宣布收購廣州太陽新天地購物中心⑥全部權益，涉資人民幣20.99億元（約25.68億港元）
- 2月 宣布收購上海七寶萬科廣場⑦50%權益，涉資人民幣27.72億元（約32.78億港元）

大公報製表

根據領展早前公布的「2025願景」，公司擬加大收購在中國內地及海外的項目。王國龍透露，公司初步以7.54億元人民幣的代價，收購東莞及佛山兩個新落成現代物流物業的75%權益，並於10月27日完成收購。由於收購兩項物流物業的總代價少於領展資產總值的1%，對領展而言並不重大，所以沒有根據房地產投資信託基金的相關守則作出公告。

### 摩通大摩唱好 最牛睇87元

領展於昨日中午公布業績後，推動其股價上升，由早上最低曾見68.5元，午後一度高見71.2元；收市報70.4元，升近1.3%。

券商形容領展的中期業績跑贏預期。摩通指領展的中期可分派總額較市場預期高出10%，相信市場可能會重新關注領展在自然增長和收購方面的走勢，維持予以領展「增持」評級，目標價87元。摩根士丹利亦指領展的中期每基金單位分派為1.6元，較其估計高出7%，維持對領展的「增持」評級，目標價86元。



### 領展收購策略

- 已經留意倉庫、物流及其他物業種類一段時間
- 收購位於柴灣及紅磡的倉庫大廈及綜合用途停車場大廈，有助領展優化資產組合及提升抗跌力
- 上述收購行動對領展的分派政策並無影響
- 未來會繼續於目標市場尋找適合的收購機會

大公報製表

## 港零售物業出租率97.5% 創新高

【大公報訊】領展（00823）公布截至9月底止的2021年中期業績，並顯著跑贏市場預期。期內的可分派總額（經調整及計入1.46億元的酌情分派）錄得33.36億元，按年升14.2%；中期每基金單位分派159.59仙，增加12.7%，12月31日派付。管理層對業務前景持審慎樂觀態度，預期香港零售物業及辦公室出租率將維持於高水平。

領行政總裁王國龍對公司的中期業績感滿意，認為香港的零售市道有望穩步復甦。截至9月底，旗下香港零售物業的出租率達79.5%，創歷史新高，預期

這趨勢將會持續。過往6個月

### 領展2021年中期業績摘要

項目	金額（億元）	按年變幅
可分派總額（註）	33.36	▲14.2%
中期每基金單位分派	159.59仙	▲12.7%
收益	57.78	▲10.4%
物業收入淨額	43.91	▲8.8%
溢利	63.42	虧轉盈

註：經調整及計入1.46億元的酌情分派

大公報製表

期間，他指合共逾300間店舖及食肆在領展商場開業，租戶的銷售額錄得良好增長，部分甚至重返2019年水平。另一方面，香港零售物業的平均續租租金調整率上升至3.4%。平均租金保持在每方呎62.4元的水平。王國龍表示，整體而言，市民出外飲食、購物的活動增加，停車場的使用率亦見上升，部分原因是疫情趨於穩定，而政府推出的電子消費券亦為租客業務帶來增長動力。

在本地消費需求的帶動之下，領展的香港業務大致回復正常水平，零售及停車場收益總額分別按年增長6.2%及12.2%；當中停車場時租收益更大幅提高，按年增長39.1%，回復至疫情前水平。儘管如此，王國龍指部分租戶仍然面對困難，領展將繼續為有需要租戶提供支援，預期有關支援措施將維持一段時間。

## 信和夥迪士尼 搶聖誕消費檔期

【大公報訊】零售市道回暖，發展商積極備戰聖誕黃金檔期，信和旗下七大商場及利東街與迪士尼合作，推出「Disney Winter Celebration迪士尼閃亮冬季」活動。愛莎女王、米奇老鼠、胡迪等人氣角色將以不同形式現身各商場。當中，荃新天地將以《魔雪奇緣》系列為主題，打造「冰雪夢幻王國 Snowy Wonderland」。信和將投放3000萬元作宣傳推廣，預期今明兩月的人流及銷售有望上升20%。

信和資產管理董事蔡碧林表示，政府消費券刺激消費意欲，市民購物更「重手」，加上聖誕氣氛等，利好消費環境。她指出，旗下商場10月份營業額按年上升

25%，人流亦錄得15%升幅，個別行業（如美妝、護膚商戶）營業額增長超過40%，餐飲食肆亦升30%。她又預期，一旦恢復通關，有望進一步幫助零售市道。

另外，蔡碧林又提到，屯門市廣場引入的首個美食廣場FoodMaza即將開幕，佔地2.3萬方呎，令該場的餐飲類商戶比例由20%提升至25%。

目前，信和旗下七大商場，包括屯門市廣場、奧海城、荃灣荃新天地等，整體出租率已重上90%水平，蔡碧林表示，整體租金在疫情期間曾調整約9%，惟幸現時已重返2019年疫情前水平，形容租金變化已「安全着陸」。



▲蔡碧林（中）預料，今明兩月的人流及銷售升兩成。

掃一掃  
有片睇

## 港人月均儲6600元 四年最少

【大公報訊】香港存款保障委員會連續第四年公布的香港人儲蓄「安全感」指標調查結果，多項反映香港人儲蓄能力及習慣的數據，均是調查自2018年推出以來所錄得的最低，包括只有62%受訪者表示有儲蓄習慣，較去年下調5%；有儲蓄習慣的受訪者每人每月的平均儲蓄金額為6600元，連續兩年下跌，較2020年的7000元減少6%。

即使經濟環境不明朗，很多香港人仍有儲蓄的習慣；調查發現，六成以上受訪者表示有儲蓄習慣，而儲蓄為他們帶來的「安全感」也保持穩定。至於就目前儲蓄所帶來的「安全感」評分，今年為53.2分，略低於去年的54.8分，而七成受訪者的評分在50分或以上。

此外，受訪者平均認為擁有約49萬元儲蓄就能獲得足夠的「安全感」，與去年的50萬元相若；有別於去年，該數據錄得大幅的下調，顯示疫情帶來的經濟跌幅已經緩和或漸趨穩定。

調查亦訪問了結婚15年或以下的人士。78%受訪的已婚人士表示有儲蓄的習慣，較整體高出16%，每人每月平均的儲蓄金額約為

8600元，亦比一般市民高出約三成。同時，他們的儲蓄安全感評分亦略高於整體港人，達54.7分，並認為需要擁有約67萬元的儲蓄才能獲得足夠「安全感」，較整體數字高出約37%。

### 較多妻子掌握財政大權

約三成結婚15年或以下的人士會與配偶共同的儲蓄目標。而為了達到該目標，丈夫的儲蓄比例一般較多（佔65%），而約四分之一受訪者更表示丈夫儲蓄的佔比達七成或以上。另外，有37%受訪者表示共同儲蓄主要由妻子負責管理，由丈夫管理或由雙方一起管理的比例則各佔22%。這反映，雖然丈夫儲蓄的佔比較高，但妻子似乎更能掌握管理大權，所以女性在管理家庭儲蓄的重要性不容忽視。

現時每名存款人在每間銀行最高可獲50萬元的保障。被問到有關額度會否調整時，存保會主席許敬文教授（右圖）表示，該會不時檢討有關保障是否足夠，現時約九成存款人的存款獲全面保障，已達國際水平，如檢討有結果會公布。



- 六成二被訪香港市民有儲蓄習慣
- 每月儲蓄金額中位數為5000元，平均數為6600元
- 有儲蓄習慣者的比率，以及他們每月平均儲蓄的金額均為4年來最低
- 銀行存款仍然是最普遍的儲蓄方法
- 近四成市民表示儲蓄主要是為了應付不時之需
- 「沒有收入」、「入不敷支」和「收入太少」繼續是沒有儲蓄習慣市民的主要原因

## 滙控主席：美高通脹損全球增長

【大公報訊】滙控（00005）主席杜嘉祺出席一個活動時表示，全球經濟活動反彈，情況較去年好，但認為仍有很多挑戰。他指，全球高通脹，能源及食品價格上升，美國通脹數據繼續是金融市場焦點，未來數季或仍處較高水平，對通脹的擔憂可能導致貨幣收緊、加息及減慢全球經濟增長。美國10月份通脹率升至6.2%，創近31年新高。

杜嘉祺續稱，亞洲地區相對較少關注本地通脹，因為經濟增長復甦更多來自出口帶動消費，但認為即使由較低水平開始，通脹亦已經開始上升。面對挑戰下，新西蘭已經加息，歐洲央行及澳洲央行暫時保持利率不變，但認為要密切關注情況。他表示，亞洲及美國央行面臨挑戰，但亞洲以外的各國央行已開始收緊貨幣政策，預期趨勢將會持續。

### 劉怡翔任平安壹賬通董事長

此外，平安壹賬通銀行董事會宣布委任劉怡翔為董事長，接替正式榮休的葉迪奇。金融壹賬通聯席總經理兼香港壹賬通行政總裁、平安壹賬通銀行署任董事長陳蓉表示，歡迎劉怡翔出任香港壹賬通董事長外，同時出任平安壹賬通銀行董事長。她指，劉怡翔非常熟悉金融行業及監管事宜，是推動香港壹賬通和平安壹賬通銀行在區內發展金融服務生態的理想人選。