

# 508家港企今年落戶北京 總投資1237億

【大公報訊】早前舉行的「北京、香港經濟合作研討洽談會」，是2020年疫情發生以來，北京在境外舉辦的首場投資推介活動。北京市投資促進服務中心副主任蘇宏昨日於香港跨國企業投資北京推介活動上表示，在京港洽談會上合共簽約了9個項目，涉及醫藥健康、文化

教育、數字經濟、科技服務、信息服務和智慧物流等領域，簽約金額達92.02億美元（約717億港元）。蘇宏表示，今年以來京港兩地經濟合作持續增長，今年1至10月，香港在京設立企業508家，實際利用外資158.7億美元（約1237億港元），同比增長28%，佔北

京實際利用外資總量的92.4%，位列北京實際利用外資來源地的第一名。而截至2022年10月，北京在香港對外直接投資存量457.86億美元，佔北京市對外直接投資存量的48.12%。

他續稱，北京為全國首都，未來將繼續發揮政治中心、文化中心

國際交往中心及科技創新中心功能，通過舉辦高端推介、專題交流、項目簽約和投資洽談等活動，深化京港兩地在現代服務業、科技創新、數字經濟、綠色金融等領域的高質量合作和相互借鑒交流，提高合作水平，打造京港兩地新的競爭優勢，共建區域高質量合作的樣板示範。

北京作為國家金融管理中心，

近年來緊抓「兩區」建設發展契機，注重統籌發展與安全，在資本市場、綠色金融、數字金融、跨境金融等領域的發展取得眾多突破，是中國金融改革開放的前沿。而香港作為國際金融中心、全球最大離岸人民幣業務中心和全球領先的生物科技融資中心，金融服務業是最大的支柱產業，京港兩地金融領域蘊藏著豐富的合作機遇和廣闊的發展前景。

## 金融合作發展前景廣闊

「兩區」即國家服務業擴大開放綜合示範區、中國（北京）自由貿易試驗區。北京市商務局副處長李志鵬表示，北京企業大多選擇香港作為投資目的地，令香港成為北京企業走向國際的重要「橋樑」，而香港企業亦是北京外商投資「主力」，雙方往來密切，相信可從「兩區」發掘多重合作機遇。

## 京港投資往來情況

城市	整體情況
香港	今年在京設立企業508家，實際利用外資158.7億美元（約1237億港元），同比增長28%
北京	截至今年10月，北京48.12%的對外直接投資存量在香港，涉及457.86億美元

大公報記者整理

▲蘇宏指出，今年以來京港兩地經濟合作持續增長。  
大公報記者林良堅攝

▲香港跨國企業投資北京推介活動昨日在香港舉行。  
大公報記者林良堅攝



# 領展進軍獅城 125億購兩商場

## 分析：當地樓市熾熱 物業具升值潛力

### 領展新收購詳情

收購總代價	21.61億新加坡元（約124.85億港元）
收購物業年度化淨物業收入	約1.06億新加坡元（約6.13億港元）
收益率	約4.9%



### 兩新收購商場簡介

#### 裕廊坊 (Jurong Point)

- 新加坡市郊最大型社區購物中心之一
- 可出租淨面積72萬方呎
- 每月平均吸引訪客約500萬人次

#### Swing By @ Thomson Plaza

- 位於Thomson Plaza的1樓及3樓
- 可出租淨面積11萬方呎
- 毗鄰新加坡最新的捷運線湯申—東海岸線車站

### 領展近年收購資產一覽

2019年12月	以約6.83億澳元購入位於澳洲悉尼核心商區(CBD)甲級商業大廈
2021年11月	以7.54億元人民幣收購位於廣東省東莞市和佛山市的兩座配送中心75%股權
2021年11月	以5.382億澳元收購位於澳洲悉尼中央商務區三個標誌性零售物業的50%權益
2022年2月	夥加拿大退休基金斥資5.96億澳元收購澳洲5個優質商廈物業
2022年5月	以9.47億元人民幣收購位於常熟和嘉興的三個物流專案
2022年12月	斥資21.61億港元（約125億港元），收購新加坡兩個零售資產項目

大公報記者整理

### 海外收購

領展（00823）進軍新加坡市場，斥資21.61億新加坡元（約124.85億港元），收購兩個零售資產項目，交易完成後躋身為當地十大零售資產業主之一。此外，領展又與新加坡地產營運商Mercatus就新加坡市郊的零售商場宏茂橋城（AMK Hub）簽訂為期10年的資產及物業管理服務協議；證券界看好領展海外新收購，對公司長遠發展帶來正面影響。  
大公報記者 許臨

領展行政總裁王國龍表示，這是領展歷來最大宗的收購，亦是公司首次在新加坡的投資。這次收購讓領展可以在新加坡建立有力的業務據點，若計入宏茂橋城管理協議，領展將會是新加坡的第六大的購物中心經營者。今次收購物業之一的裕廊坊屬新加坡市郊最大型社區購物中心之一，資產基本因素非常穩健，兩項物業的出租率均接近100%。

### 對派息有正面貢獻

領展表示，新加坡租賃活動在今年第三季已開始再度活躍，主要由餐飲、線上時裝品牌和運動休閒零售商推動。另外，當地第三季旅客量達220萬人次，較前兩季20萬、130萬人次明顯回升，這有助帶動零售租金保持增長。

投資者關心這次收購後是否影響派息政策，王國龍表示，這次收購兩項物業2022年的年度化淨物業收入約1.06億新加坡元，收益率約4.9%，扣除融資成本後，預計將對領展的派息有輕度的正面貢獻。王國龍11月在業績會時提及未來將不

會有大型收購，但相隔一個多月便決定進軍新加坡，王國龍稱，領展留意當地市場已久，但賣家要求的售價過高，直至近期雙方商議出令領展滿意的估值折讓，才落實交易。此外，今次收購將有約140名新加坡管理團隊加入領展，成立集團的發展平台，為未來在東南亞發展。據了解，領展的債務總額對資產總值比率會由23.2%增至27.1%，而領展旗下海外物業組合會由6%增至11%。

### 新加坡設團隊 東南亞覓商機

此外，領展強調「家在香港」，未來香港的項目仍會是投資組合中的最重要部分，但每個國家及地區的經濟周期不同，領展需要分散投資才能令業務發展更平穩，而日後會繼續在香港物色其他的收購項目。

永裕證券董事總經理謝明光指，領展行政總裁王國龍向來對澳洲十分熟悉，所以近年已見領展在澳洲有大型收購，除澳洲外，領展在其他主要的國家及城市擴張業務是必然的事情，這會令領展的長遠發展更健康。

晉裕環球資產管理投資組合經理兼高級投資分析師黃子燦表示，從公告所指，這次收購的回報約4.9%，這相比領展過去收購項目的回報略為偏低，但這次會透過融資方式收購，由於未來利率回落的機會很大，以領展管理層的實力，相信有能力爭取更低的融資成本。而且近期新加坡房地產市場確實十分「火熱」，現時進軍當地市場是最適合的時機，日後項目有很大的升值潛力，故此，這次的收購對領展長遠的發展會帶來正面影響。

### 領展王國龍言論重點

- 兩項物業的收益率約4.9%，收購對領展的派息會有輕度的正面貢獻。
- 領展已與Mercatus就新加坡另一個零售商場宏茂橋城簽訂為期10年的資產及物業管理服務協議，以第三方身份參與管理，可開拓新收入來源。
- 收購新加坡項目只是為了分散投資，香港也有不少合適的項目，若價錢合理也會進行收購。

## 分散投資可取 派息穩定添吸引力

領展的股價在10月底曾經跌至44.75元，創出2020年6月以來的低位。但若投資者在當時能把握機會低位吸納，至今其股價已升至56元以上。

當時影響領展股價最大的因素是，全球進入加息周期，由於加息會令收益型資產受壓，市場預期領展的資產估值將會下降，加上疫情後經濟仍未見明顯復甦，領展的收入也面對壓力。領展作為一家房地產投資信託基金，須根據信託契約確保每個財年向基金單位持有人分派總額不少於可分派收入總額的90%。若在經濟衰退下仍進行收購，整體的收入回落幅度會更大，分派也有可能減少，這也是投資者在今年第三季時最擔心的問題。

不過，領展近年來不斷提升其資產規模，而且資產組合也不再局限於香港，這對其長遠發展十分有利，原因是每個地區的經濟周期不盡相同，分散投資將令收入更穩定。而且未來領展的資產估值也有可能見底回升。

目前領展的股息率仍達到5厘以上，對長線投資者而言仍有吸引力，明年市場已預期美國企業的盈利將出現大衰退，美股若再度調整，港股也難倖免，資金會再度流入一些具有穩定派息的防守股之上，而領展便是最佳的選擇之一，何況行政總裁王國龍已表示收購新加坡項目反而對領展的派息有輕度的正面貢獻。

# 私樓首11月跌價近14% 24年最傷

【大公報訊】樓市經歷3年疫情後終於迎來大調整，今年首11個月的私樓售價指數已累跌近14%，不單是14年來首見，更是亞洲金融風暴爆發後的24年以來最大跌幅。

業界指今年跌勢難挽，惟內地及本港剛先後公布撤銷絕大部分防疫措施，及落實下月通關的消息，會有助明年樓市穩步回升。

差餉物業估價署昨日公布所編製的私樓售價及租金指數，兩者皆按月下跌。其中11月份的售價指數報339.4點，倒退至2017年7至8月間的水平，為64個月新低；指數按月下跌3.33%，亦是自

2008年下半年金融海嘯後，14年的最大按月跌幅；更甚者，今年首11個月的跌幅已達13.84%，創1998年後的24年最大年跌幅。

1997年下半年因發生亞洲金融風暴，正處高峰的本港樓市受衝擊，該售價指數於1998年，一年間急瀉逾32.5%，並連跌至2002年止，樓市在2003年下半年才開始復甦，升至2008年才因世紀金融風暴而轉跌。不過，樓市極速復元，並自2009年起，連升13年，至今年才斷續。

至於各類單位中，實用面積小於753方呎的中小型單位，今年樓價跑輸大

市。其中實用面積431方呎的A類小型單位，今年首11個月跌幅達13.98%；431至753方呎的B類中小型單位，首11個月的跌幅更達14.35%。

### 萊坊：明年首季仍低位徘徊

萊坊大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，市場一直欠缺利好消息，本地及環球經濟前景又急速轉差，整體市場氣氛疲弱，指數下月仍續跌，預計全年跌幅約15%。未來本港樓市走向將視乎與內地通關具體安排及內地疫情，相信短期內購買力仍不足，明年首季樓價及成交量仍會在低位徘徊。

另外，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，內地及本港均在本月接連公布撤銷多項防疫措施，令樓市迎來新轉機。內地及本港即將全面通關、美國加息步伐放緩等利好消息相繼出現，有機會促使樓價回穩，短期內跌幅會明顯收窄，明年樓市有機會從谷底反彈，樂觀預計明年全年或回升達15%，收復今年失地。

此外，11月份私人住宅租金指數最新報175.2點，按月跌幅擴大至約1.35%，且連跌3個月累跌約2.34%；首按11個月則跌約4.1%。各類單位中，首11個月租金指數跌

幅較大的為B類中小型單位，及實用面積753至1076方呎的C類中大型單位，各累跌約5.11%及5.87%。

