中期收益總額11億 每單位分派減12.7%

冠君料商廈租金受壓 提前洽續租

高息環境影響，加上港元偏強遏抑本地消費，促使市民外遊，令冠君產業信託（02778）截至今年6月底止中期租金收益總額按年減少4.5%至11.1億元，物業收益淨額跌4.1%至9.5億元，可分派收入挫11.9%至5.4億元，每基金單位分派減少12.7%至8.09仙。對於香港寫字樓空置率偏高，冠君行政總裁侯迅坦言，寫字樓供應充裕，短期看不到有大量需求吸納，但為了留住租客及維持出租率，已給予更具彈性的租務條款，又提前與租戶洽商續租，惟強港元及北上消費令下半年零售市道增添未知之數。

大公報記者 李信

◀冠君行政總裁侯迅表示，寫字樓供應充裕，為了留住租客及維持出租率，已給予更具彈性的租務條款。

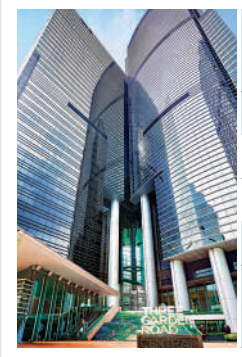
冠君產業信託中期業績摘要

項目	金額	按年變幅
租金收益總額	11.15億元	–4.5%
物業收益淨額	9.5億元	–4.1%
可分派收入	5.4億元	–11.9%
分派總額	4.9億元	–11.9%
每基金單位分派	8.09仙	–12.7%

大公報製表

冠君三大物業上半年營運數據

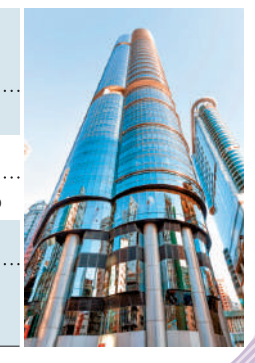
花園道三號



租金收益	5.7億元
按年	–9.0%
呎租	89.5元
較去年底	–2.4%
出租率	82.3%
較去年底	–0.5個百分點

朗豪坊辦公樓

租金收益	1.66億元
按年	–4.5%
呎租	44.2元
較去年底	–3.7%
出租率	87.1%
較去年底	–6.2個百分點



朗豪坊商場

租金收益	3.78億元
按年	+3.1%
呎租	187.2元
較去年底	+1.03%

侯迅表示，中環甲級寫字樓市場的整體租賃動力持續低迷，但旗下花園道三號的出租率仍然展現韌性，留意到有更多來自資產管理公司和家族辦公室的租賃查詢，期內引入一批新的小型租戶，令寫字樓出租率達82.3%，而去年底為82.8%。同時，因應現有供求情況所造成的競爭格局，影響中環寫字樓和花園道三號的市場租金，其呎租為89.5元，低於去年底的91.7元，而該物業的租金收益按年減少9%至5.71億元。

侯迅透露，花園道三號大部分於今年到期的租約已經處理完畢。為了應對明年到期租約相對集中的情況，已主動接觸明年租約到期的租戶，以開展續約磋商。目前，超過兩成在2025年到期的租約確認續約。

朗豪坊商場銷售逆市升2.3%

旺角朗豪坊辦公樓方面，她指出，因疫後內地醫療美容旅遊的復甦速度比預期慢，一些美容和醫療租戶縮減了在朗豪坊辦公樓的業務規模，令出租率降至87.1%，而去年底為93.3%；該廈租金回軟，呎租由去年底的45.9元，降至今年6月的44.2元，租金收益按年減少4.5%至1.66億元。

朗豪坊商場表現繼續優於香港零售市道。儘管上半年香港零售銷售下跌6.6%，朗豪坊商場租戶的銷售額卻錄得2.3%升幅，美妝美容類別繼續成為增長動力。該商場租金收益按年升3.1%至3.78億元，呎租由去年底的185.3元，升至今年6月的187.2元。

展望未來，管理層表示，雖然市場普遍預期利率將於今年下半年開始下跌，但減息幅度仍存在不確定性。全球經濟前景亦因地緣政治緊張和政策風險而蒙上陰影。寫字樓組合方面，將在租賃策略上保持靈活，以滿足租戶要求。

備用信貸40億 足夠今明年所需

另外，冠君備用信貸額度達40億元，足以應付2024和2025年的再融資需求。為了進一步加強負債管理，將會繼續拓展新的銀行合作關係，以擴闊融資渠道。倘若利率下調，將會減輕浮息負債的利息負擔。

重視環保 花園道三號獲「四鉑金」認證

綠色措施

近年甲級寫字樓要吸引企業入駐，除了比較設備和管理水準外，環保議題也不可少。冠君產業信託（02778）將高效和創新綠色措施融入設施管理，旗下中環甲級寫字樓花園道三號取得能源與環境設計先鋒（LEED）「v4.1運營與維護」鉑金評級，以及WiredScore樓宇通訊v3.1的鉑金級認證後，成為香港首個榮獲「四鉑金」認證的既有建築。除了優化硬件之外，又推出「EcoChampion Pledge」計劃，以推動寫字樓和零售租戶採取氣候適應及減緩措施。

辦ESG周 推廣平等共融

同時，冠君與來自不同界別的20個夥伴攜手舉辦「冠君產業信託ESG周」，其間推出多項新穎活動，包括ESG論壇、社會效益挑戰賽及國際健康建築峰會等。該活動的參與人數是去年首屆ESG論壇的兩倍，並為應對氣候變化的策略、促進多元、平等及共融、建設健康生態系統，以及推動社會向上流動等多項議題注入新動力。

另外，冠君亦努力提升文化氛圍，繼續主辦「樂・心」古典音樂會系列（Musica del Cuore）及周邊城市綠化區越野跑活動。

為慶祝國際婦女節，冠君邀請3000多位女性持份者免費享用由社會企業提供的健康小食。這些活動都是冠君運用供應鏈資源，以追求健康生活方式及推動社會共融的實例。

單票成本續降 極兔半年扭虧為盈

【大公報訊】受惠於快遞需求增長，配合單票成本持續減少，極兔速遞（01519）上半年扭虧為盈，經調整淨溢利錄得6325萬美元（約4.9億港元），經調整EBITDA（除息、稅、折舊及攤銷前盈利）按年急升8倍至達3.5億美元（約27.3億港元），維持不派中期息。

中國個人散單業務翻倍

極兔上半年總收入錄得48.6億美元（約379億港元），按年升20.6%。其中，中國業務錄得經調整EBITDA近2億美元（約15.6億港元），收入貢獻近30億美元（約234億港元），按年升36%，單票收入維持0.34美元，惟單票成本則減少6%至0.32美元。

集團副總裁后軍儀在電話會議上表示，在市場淡季出現價格波動，是中國快遞市場在過去30年來的慣例，但集團的個人散單業務翻倍，每日平均散單量約250萬單，佔整體業務量約5%。

后軍儀續說，集團增加自有車輛數量，加大高運力車型的使用，降低單邊運力佔比，在提升車輛裝載率的前提下，有助降低運輸成本。

至於極兔深耕的東南亞市場，上半年收入升22%至15.2億美元（約118.6億港元），經調整EBITDA升近13%，錄得2.08億美元（約16.2億港元）。期內，東南亞業務單票收入約0.74美元，按年下跌15%，單票成本減少15.5%至0.6美元。

首席財務官鄭世強指出，集團將繼續優化各個環節的營運效率，降低單票成本，將中國快遞經驗運用到東南亞市場。他提到，集團目標未來2至3年，東南亞單票成本每年可減省5%至10%。

提升東南亞自動化分揀線

鄭世強續說，集團在全球營運237個轉運中心，配備254套自動化分揀線，其中，在東南亞119個轉運中心，只配備47套自動化分揀線，未來將繼續提升自動化的能力，以提升營運效率。

極兔速遞上半年業績摘要

分項	金額（美元）	按年變動
收入	48.6億	+20.6%
・快遞服務	47.4億	+33.7%
經營溢利	1.2億	轉虧為盈
經調整EBITDA*	3.5億	+8倍
經調整溢利*	6325萬	轉虧為盈
公司擁有人應佔溢利	2759萬	轉虧為盈
每股收益	0.3仙	轉虧為盈

註：「*」按非國際財務報告準則（Non–IFRS）

▲極兔速遞增加自有車輛數量，加大高運力車型的使用，降低運輸成本。

極兔速遞管理層言論

- 上半年個人散單業務翻倍，支撐應對中國快遞市場的淡季價格波動
- 目標未來2至3年，東南亞業務單票成本每年可減省5%至10%
- 將繼續把中國快遞經驗運用到東南亞市場，並提升自動化分揀能力

大公報製表

南昌推買樓補貼 新盤最多獲3萬

【大公報訊】近年內地接連出手穩定樓市，各地方政府及房企也推出措施以刺激樓市行情。其中，江西省南昌紅谷灘區推出買物業補貼；浙江省杭州有發展商展開「舊房換新墅」活動。

南昌市紅谷灘區發布進一步推動房地產市場平穩健康發展優惠措施。購買紅谷灘區範圍內新建商品住宅及非住宅，包括寫字樓、商舖及公寓等物業可獲補貼。在紅谷灘區範圍內購買新建商品住宅，在符合《關於促進我市房地產市場「以舊換新」工作的通知》政策要求下，可給予買家每平米100元（人民幣，下同）補貼，每套補貼金額不超過3萬元。另外，在紅谷灘區購買新建商品非住宅，按照購房款補貼1.5%，每名買家補貼金額最高不超過200萬元。

此外，杭州有房企加入「以舊換新」行列，在蕭山南部的樓盤推出「舊房換新墅」活動。該房企會對市區二手房進行評估，並進行定價及回購，而買家可透過補差價形式換取新房。

事實上，今年起全國已有超過百個城市開展住房「以舊換新」活動，形式大致分為兩種，一是地產代理幫助賣舊房模式，房企聯合代理對舊房優先進行推廣，若一定期限內將舊房出售，則按流程購買新房。另一種是收購舊樓模式，直接收購業主手中的舊房用作保障性住宅，令業主可以直接去購買新房。另外，不少城市還推出補貼政策，對出售自有住屋並購買新建商品住房的個人或家庭可獲補貼。

恒大子企破產案獲穗法院受理

另外，今年初總負債近2.4萬億元的中國恒大（03333）經過18個月及經7次聆訊押後之後，最終未能逃過清盤命運。恒大子公司廣州凱隆置業近期也獲廣州法院受理破產清算申請。根據廣州法院公告，第一次債權人會議將於11月14日召開，廣州凱隆的債權人須於11月7日之前向廣州凱隆的破產管理人申報債權。而恒大股份自今年1月29日起停牌，直至另行通知。

◀南昌紅谷灘區發布樓市優惠措施，購買新建商品住宅及非住宅可獲補貼。

長江證券融資恢復上市保薦人資格

【大公報訊】證監會公布，終止對長江證券融資不得擔任保薦人的處分，並獲准恢復出任上市保薦人資格。

證監會處以一年懲罰期滿

證監會於去年8月21日，因應長江證券融資香港於2015年9月至2017年12月期間，擔任6宗上市申請的保薦人並履行其職責期間干犯嚴重且廣泛的缺失，對該公司作出譴責並處以罰款2000萬元，並於去年8月18日起吊銷長江證券融資的牌照一年。

其後，證監會分兩個階段對長江證券融資經營保薦人業務的程序，進行了為期9個月的檢討。第一階段涉及檢視公司現時的內部系統和監控措施，鑒定其保薦人工作的紀錄，以及評估其在3宗上市申請中的保薦人工作，以確定其現時的政策和程序是否足夠及是否曾出現任何違規情況。完成第一階段的檢討後，其檢討機構就長江證券融資的內部系統和監控措施提出建議。該檢討機構於第二階段的檢討中，確認長江證券融資已實施有關建議。

證監會信納長江證券融資已設有清晰的規定及程序，讓職員了解及得以恰當地履行職責，並具備足夠的系統、監控措施、政策及程序，使適用於長江證券融資保薦人業務的所有香港法律及監管規定獲得遵循。