

盛滙三個月沽十舖套1.56億 蝕近25%

內地買家入市承接七個 李根興：拆息跌刺激交投

沽貨套現

內地資金積極流入本港，以對沖人民幣貶值，除住宅物業外，細碼街舖亦屬吸納目標。盛滙商舖基金透露，過去3個月連沽10個舖位，套現1.56億元，其中7宗屬內地買家購入，包括1名投資移民客戶。

大公報記者 林惠芳

盛滙商舖基金創辦人李根興表示，最近拆息急跌，舖市明顯轉活，內地投資者入市步伐加快，基金新近再沽5個街舖，過去3個月已售10個舖位，該批舖位分別於2019年至2023年買入，現沽出均需蝕讓，蝕幅約12.8%至43.5%，合共套現約1.56億元，賬面虧損逾5100萬或24.8%。

憧憬「粵車南下」 加快撈底步伐

李根興續稱，基金沽出的10個街舖，佔7宗由內地買家承接，涉資共約9226萬元，他們分別吸納佐敦吳松街126號地舖（1868萬元）、新蒲崗衍慶街9至19A地下5號舖（1340萬元）、西營盤水街東利大廈地下1G舖（1560萬元）、尖沙咀堪富利士道8R舖（1730萬元）、半山般咸道59至61號地下D號舖（680萬元）、土瓜灣浙江街31D號舖（1398萬元），以及新蒲崗爵祿街裕富大廈地下01B號舖（650萬元）。該批內地客憧憬「粵車南下」於年內將公布更多細節，利好本港舖位市場，所以加快入市「撈底」。

據悉，上述7名內地買家，其中1名屬「新資本投資者入境計劃」人士，剛以680萬元買入般咸道59至61

號D號地舖，面積約300方呎，現由茶飲店租用，物業為盛滙基金於2023年以830萬元購入，持貨逾2年賬面虧蝕150萬或18%。

盛滙擬再套現1.5億「換馬」街舖

李根興指出，集團尚有20個香港街舖積極放售中，市值約5億元，目標賣出部分物業，再套現約1.5億元，以達至今年套現約3億元的目標，所得資金會再「換馬」購入優質香港街舖。基金2016年成立以來，累計買入及賣出221間香港街舖，涉資36.3億元，今輪蝕讓潮之前，賣出商舖平均賬面升幅25%，奈何最近銀行信貸收緊及保持基金贖回流通性，因此要蝕沽套現。

事實上，今年內地買家入市潮持續，以住宅物業最受歡迎。據中原地產數字，今年4月份全港私樓已錄1207宗由姓名採用普通話拼音的買家入市，涉及總額達114億元，按月增逾8%，為連續第2個月突破百億元水平，並創下近5個月新高。總結今年首4個月，該類買家共錄得3782宗入市個案，當中一手住宅佔1652宗，二手住宅佔2130宗，總涉資超過343億元。

首隅推25伙1房戶 入場費509萬

【大公報訊】本港銀行同業拆息回落刺激樓市交投轉活，發展商亦趁機積極賣樓。其中恒地(00012)公布大角咀利奧坊，首隅第6批共25個1房單位的售價，平均折實呎價20180元，折實價由508.89萬元起；另安排18伙於本周五以先到先得方式發售。

該批單位分布於12至28樓，實用面積由252至285方呎不等，定價由547.2萬至626.5萬元，折實價約508.89萬至582.64萬元，折實呎價約

19379至21497元不等。恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，該盤於下周開始交樓，同時會開放現樓示範單位予公眾參觀。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀也認為，持續維持低息環境，下半年樓價有機會回升約3%。發展商繼續以貼市價賣樓。公司下半年有機會推售3個新盤，為古洞第24區項目、黃竹坑港島南岸6期，以及啟德承豐道18號項目。

呂耀東：澳門酒店房缺口達1.5萬間

【大公報訊】銀河娛樂(00027)主席呂耀東表示，隨着澳門經濟多元化發展，商務經濟酒店客房供應不足，認為澳門應與橫琴合作，發展更多1000元以下的商務經濟酒店房，以紓緩澳門酒店房短板問題，同時帶動澳門與橫琴兩地經濟發展。

呂耀東指出，澳門最大的資源為3500萬名遊客，惟兩年前估算，整個澳門酒店供應仍有1.5萬間客房缺口，畢竟現時旅客消費模式有變，澳門需要更多酒店房間應付非博彩散客。

澳門銀河第四期將設有容納5000人的劇院，望做到更多不同藝術音樂活動，或會有駐場表演。他直言，香

港啟德體育園開幕後似乎「後來追上」，但對銀河綜藝館沒有影響。

澳門5月整體博彩收入211.93億元（澳門元，下同），較4月升12.4%，按年亦升5%，勝預期，數據回復至2019年同期近82%。呂耀東認為，5月份整體賭收表現良好，相信6月亦不會太差，第二季仍可錄得增長。雖然澳門餐飲、演唱會活動增多，但仍需吸引含金量的旅客，提升人均消費。

另外，身兼嘉華國際（00173）主席的呂耀東認為，今年香港樓市好過去年，住宅租務及豪宅表現不俗。又基於北上消費是大趨勢，香港需要思考做好國際市場定位，吸引旅客。

日清：內地及香港市場今年不加價

【大公報訊】日清食品(01475)董事長兼首席執行官安藤清隆表示，今年無計劃在內地及香港市場加價，惟計劃下半年為香港引入高檔冷凍餃子產品。

集團先後完成收購韓國脆卷零食製造商Gaemi Food，還有澳洲冷凍餃子生產商ABC Pastry，藉而令產品組合多元化。安藤清隆表示，倘若所有文件順利報備，預期下半年相關新產品可在港銷售。

今年首季受採購成本增加影響，日清食品毛利率僅35.1%，按年下跌0.9個百分點。安藤清隆表示，主要原料小麥價格下跌，棕櫚油價格亦回落。對於中美關稅戰，安藤清隆直言，由香港出口至美國的產品或許受到影響，惟強調對集團整體利潤影響有限，因為日清食品主要銷售仍然是



中國市場。

另外，日清食品積極與其他品牌推出聯乘產品，例如推出來自北海道札幌的虛擬歌手「初音未來」杯麵系列、還有譚仔三哥麻辣湯味杯麵。安藤清隆表示，此等聯乘活動能刺激銷售以倍數增長，因此會繼續推出更多聯乘產品。



盛滙商舖基金過去3個月沽出的10個舖位						
物業	成交價 (萬元)	建築面積 (方呎)	買入 年份	買入價 (萬元)	賬面蝕幅 (%)	租客
佐敦吳松街126號地舖	1868	980(另630呎入則閣)	2022	2750	32.1	足浴按摩店
筲箕灣道180號地下2號舖	2010	1433	2023	2500	19.6	五金店
新蒲崗衍慶街9至19A號地下5號舖	1340	710	2021	2100	36.2	粥店
西營盤水街東利大廈地下1G舖	1560	1540(連平台)	2022	2450	36.3	茶餐廳
尖沙咀堪富利士道8R舖	1730	280	2023	2000	13.5	茶飲店
筲箕灣道180號地下1號舖	2180	1510	2023	2500	12.8	鮮活超市
半山般咸道59至61號地下D號舖	680	300	2023	830	18.1	茶飲店
土瓜灣浙江街31D號舖	1398	620	2022	1674	16.5	家品店
新蒲崗爵祿街116至118號裕富大廈地下01B號舖	650	220	2019	1150	43.5	熱狗店
上環禧利街23號地下	2150	640	2023	2800	23.2	中式麵店

大公報記者整理

紀惠放售春坎角別墅 意向價15億

【大公報訊】本地老牌家族紀惠集團積極減磅，新近委託仲量聯行，以要約形式放售春坎角海天徑3至7號華翠海灘別墅。仲量聯行香港主席曾煥平稱，項目意向價15億元，意向呎價約2.68萬元。

華翠海灘別墅1977年落成，現由12個分層單位及18座洋房組成，地盤面積約10.2萬方呎，最大可建樓面約57375方呎，總實用面積約55914方呎。當中，12個A型分層單位實用面積均為1469方呎；12座B型洋房的實用面積均為1872方呎；至於6座C型洋房實用面積均為2637方呎。由於現有地皮的最高地積比率約為0.56倍，洋房布局會較其他豪宅地皮更優勝，剪裁布局具彈性。

據資料顯示，項目今年最初叫價20億元，後來下調至15億元，現意向價維持15億元，業主重新委託標售，反映出貨決心，最終成交價視乎市場反應。



曾煥平指出，物業連租約放售，目前分層單位佔8間連租約，4間交吉；18幢洋房佔14幢連租約，買家購入後可先收租，待經濟轉好再重建，參考市值呎租約55至60元計，若悉數出租，每月租金收入約330萬元，租金回報料約2.7厘。

翻查資料，紀惠集團近期積極沽貨，上周委託測量師行放售南區赤柱灘道8號3幢3層高住宅，意向價5.2億元，每呎樓面地價約2.6萬元。除住宅外，紀惠集團最近於短短1

周内連環沽出4個舖位，分布於灣仔、跑馬地、中環及北角，套現約2.53億元，其中2項屬蝕讓，包括跑馬地景光街28至30號地下及閣樓舖位，面積共約2780方呎，作價2880萬元，紀惠集團於2008年以4600萬元購入收租，持貨17年賬蝕1720萬元，貶值37%。

此外，紀惠集團副主席及行政總裁湯文亮自用的大潭豪宅陽明山莊一伙頂層相連大平層特色單位，月前以1.38億元沽出，呎價29896元，持貨17年賬賺3650萬元。

地利根德閣中層6300萬易手

另邊廂，二手豪宅再錄買家入市。美聯物業首席區域營業董事楊宜貞稱，中半山地利根德閣3座中層C室，實用面積2407方呎，連1個車位，獲買家以6300萬元承接，實用呎價26174元；原業主持貨18年，賬面獲利3150萬元。

新世界再融資875億 傳達標六成

【大公報訊】市場消息指出，新世界發展（00017）再融資計劃參與銀行超過20間，融資額度已達目標60%。另上周五新世界宣布延遲4筆永續債派息，券商認為公司正面臨一定財務壓力，而且業務轉勢的可見度低，新世界股價昨日跌逾6%。

據了解，新世界自今年1月份已開始與銀行進行磋商，尋求對今年及其後到期的銀行借款進行再融資。有傳是次金額達875億元（112億美元）的貸款再融資，新世界正力圖在本月底前達成協議。

早前已傳出，除了中國銀行、滙豐控股和渣打銀行這三家大型銀行，東亞銀行、富邦銀行（香港）、恒生銀行這三家本土銀行，還有法國的工商信貸銀行及其他幾家金融機構已經完成了內部

審批程序，總計承諾授信額度超過200億元。而且還有其他的銀行也在進行內部審批，預計會在短期內最終敲定，最新消息指出，參與銀行將超過20間。

另新世界在6月將有多筆票息款到期，情況備受投資者密切關注。截至2024年12月底，公司負債總額為2109億元，而6月到期的票息款總額至少達1.166億美元，其中包括4筆永續債的利息。

新世界於上周五宣布，延遲4筆永續債派息，本金總額合共34億美元（約265億港元），利息料涉19億元。雖然相關事件不涉及違約，惟新世界昨日股價一度急瀉逾一成，並創近一個月新低，收市報4.42元，跌6.472%。

上述永續債為A系列永續證券（7億美元）、B系列永續證券（12億美

元）、C系列永續證券（5億美元）及D系列永續證券（10億美元），原定利息分派支付日期分別為今年6月9日、6月10日、6月16日及6月22日。惟需遞延分派至各自的下一個分派支付日期（今年12月），意味着下次分派的利息金額將上升。

滙豐評級「減持」目標價3.58元

滙豐環球研究發表報告指出，新世界將延遲永續證券分派，即向投資者發出信號，新世界面臨一定程度的財務壓力，雖然公司仍在努力為其875億元的銀行借款進行再融資，又通過多項舉措積極改善其財務狀況，特別是其物業銷售，然而其業務轉勢的可見度低，故維持「減持」評級及目標價3.58元。

券商看淡新世界前景			
券商	評級	目標價	點評
美銀證券	跑輸大市	3.40元	估計2027年到期債券規模達6.3億美元，若旗下業務仍未能產生更多現金，可能對流動性構成壓力
瑞銀	沽售	4.00元	雖每股資產淨值折讓75%，一眾銀行對新世界再融資的態度成為關鍵催化劑
滙豐環球研究	減持	3.58元	新世界發展正面臨一定財務壓力，而且業務轉勢的可見度低
摩根士丹利	減持	6.50元	延遲支付四筆永續債券利息，雖短期內有助現金流儲備，但長遠增加債務負擔



▲市場盛傳，新世界加緊籌備涉及875億港元的貸款再融資。