

領展續租租金跌 中期可分派減5.6%

歐敦勤：零售市道見復甦 惟轉化至物業收入需時

倍受關注

領展房產基金(00823)公布截至2025年9月底止中期業績，期內可分派總額下降5.6%至32.83億元，每基金單位分派126.88仙，按年跌5.9%；市場看淡業績表現，昨日收市跌6.42%，報38.8元。領展董事會主席歐敦勤表示，香港零售業已開始呈現復甦跡象，消費意欲正逐步回升，惟轉化為物業收入仍需時間。

大公報記者 蔣去情

領展在2025/2026財年上半年實現收入70.23億元(2024/2025財年上半年71.53億元)，按年收窄1.8%，其中物業收入淨額減少3.4%至51.78億元(2024/2025財年上半年53.59億元)，主要由於香港及內地的續租租金調整率為負數，反映宏觀環境及零售業受壓。

北上消費趨勢將見頂

談及續租租金壓力，歐敦勤指出，目前本港零售數據較為積極，但由於租約一般為3年，續租租金提振需時，預料下半年將繼續受壓。他相信，北上消費趨勢正逐步見頂，惟市場仍需要調整，隨着消費結構恢復穩定，租金收入及租務情況將重拾增長動力。

即將卸任的行政總裁王國龍亦提到，在香港融入大灣區及港人北上消費趨勢推動下，香港零售市場結構已出現轉變，相關調整仍需時間，料隨着高戶銷售表現穩定後，租金有望恢復增長。

截至今年9月底中期，領展旗下香港零售物業組合維持97.6%的租用率，惟續租租金調整率為負6.4%，平均每每月每平方呎租金為62.1元，較今年3月底錄得的每平方呎63.3元輕微下跌；高戶銷售額按年跌幅則收窄至2.1%，期內簽訂逾345份新租約，續租率約80%。

內地零售物業組合續租租金調整率亦錄得負16.4%，主要由於為北京中關村領展廣場及領展企業廣場的零售分部表現未如理想所致，撇除後續租租金調整率為正2.5%；整體租用率則維持穩定，達95.9%，並簽署超過260份新租約。

物業併購聚焦海外市場

問及收購計劃，王國龍表示，公司一直在尋求可以優化投資組合的潛在機會，但需



管理層言論重點

領展董事會主席 歐敦勤：
香港零售業已開始呈現復甦跡象，消費意欲正逐步回升，惟轉化為物業收入仍需時間

領展行政總裁 王國龍：
集團未來數年內的海外物業收購數量將多於香港物業出售數量，惟香港仍是集團主要市場

領展業績摘要

分項	業績表現	按年變幅
收益	70.23億元	-1.8%
物業收入淨額	51.78億元	-3.4%
可分派總額	32.83億元	-5.6%
每基金單位分派	126.88仙	-5.9%

要等到香港資本市場恢復穩定，以及有興趣投資物業的投資者出現。期內領展位於澳洲、新加坡及英國的物業組合實現收益9.29億元，按年增長4.7%，

其中澳洲組合的商戶銷售按年增加15.3%。王國龍預計，集團未來數年內的資產組合調整將聚焦海外併購，其中海外物業購置數量將多於香港物業出售數量，直言香港仍是領展的主要市場。

至於領展早前推出的基金管理業務「領展房地產投資(LREP)」，領展首席投資總裁宋俊彥表示，目前第三方資本管理業務規模較小，尚在成長階段，需要一段時間才能見到實質性成果，相信這項安排有望惠及基金持有人。

花旗：業績遜預期 租金續承壓

【大公報訊】領展(00823)公布業績股價插水6%，市場預期偏弱。花旗發表報告稱，領展截至今年9月底止上半年每基金單位分派126.88仙，佔全年預測的48.7%，每基金單位分派按年減少5.9%，較市場預期的4%至5%跌幅更差。原因包括香港及內地零售業租金續租租金降幅大過預期、營運開支上升、行政管理費增加。

該行指，整體而言領展收入按年下跌1.8%，物業淨收益下跌3.4%，可分派收入下降5.6%。收入按年下跌2%，完成該行全年預測的50.2%（上年同期50.3%），主要因香港租金續租錄負增長。

花旗指領展旗下本港零售物業租金續租負增長擴大，續租租金調整率為負6.4%（對比2025財年負2.2%），受濕貨市場及熟食檔（負9.3%）與一般零售店（負5.9%）拖累。租戶銷售按年下降2.1%，表現遜於香港整體零售增長。該行維持領展「買入」評級及目標價50元。

耀才：息率吸引力或下降

耀才證券研究部總監植耀輝指出，市場預計領展業績或繼續下行，公司並下調派息，令息率吸引力受到削減，加上香港仍面臨一些結構性問題，建議未來關注管理層言論。

王國龍退休 寄語愈做愈好

【大公報訊】在領展(00823)工作16年的行政總裁王國龍將於年底前退休，最後一次出席業績發布會，他向團隊寄語「行多啲、識多啲、搵多啲好租客，會愈做愈好。」他直言，很高興見證領展的成長，希望下任行政總裁比自己做得更好。

領展董事會主席歐敦勤表示，感謝王國龍在過去16年來的領導及貢獻，集團正尋求新的行政總裁人選，目標找到一位被證明具備國際經驗的房地產投資人士，從而推動公司開啟下一階段發展，惟所涉職位級別較高，該過程仍需要一定時間。

莎莎中期多賺55% 郭少明：看好聖誕新年銷情

【大公報訊】早前發盈喜的莎莎國際(00178)公布，截至2025年9月底6個月，淨利潤5015.7萬元，按年升近55%，每股盈利1.6仙，增派中期息53%至每股1.15仙。由10月1日至11月16日的第三季，集團持續經營業務總營業額升11.3%至5.7億元。

莎莎主席及行政總裁郭少明表示，在國際地緣政治及經濟形勢持續不明朗的背景下，集團業務仍保持穩健發展，因此對零售行業的長遠前景保持審慎樂觀。他提到，隨着聖誕及新年旺季來臨，集團已作充分準備，把握港澳零售市場的拐點，並以積極、開放的心態迎接零售業新格局。

港澳生意增近一成

截至9月底止中期業績，莎莎營業額錄得19.9億元，按年增長6.6%，受惠港澳旅客量持續上升，配合推出營銷策略成功帶動客流，提升交易宗數及銷售。不過，整體毛利率下跌0.9個百分點至37.9%，主要因為調整銷售策略及產品組合，以迎合市場消費喜好。

期內，香港及澳門營業額近15.4億元，上升9.4%。即使第二季港澳持續受極端天氣影響，線下營業額仍錄得1425萬元，按年增長8.9%，同店銷售上升11.4%。

莎莎繼續進行店舖翻新，優化



▲莎莎的香港及澳門營業額近15.4億元上升9.4%。

莎莎中期業績摘要

分項	金額(港元)	按年變動
營業額	19.91億	+6.6%
毛利率	37.9%	-0.9個百分點
盈利	5020萬	+54.8%
每股基本盈利	1.6仙	+54.8%
每股中期息	1.15仙	+53.3%

備註：截至2025年9月底止6個月

會在租金合理且符合經濟效益的前提下，適時拓展及優化店舖網絡。

內地業務方面，集團早前決定關閉內地所有店舖，集中資源發展線上業務，令內地業務轉虧為盈，持續經營業務錄得360萬元盈利貢獻。期內，在高基數效應下，線上營業額按年跌11.8%至約2.3億元。

產品陳列方式，並引入店舖增值服務，包括人工智能(AI)試妝及產品推介系統、皮膚和頭皮檢測儀器，提升店舖營運效益。

內地發展線上業務 助虧轉盈

截至9月底止，莎莎在港澳市場共營運84間店舖。郭少明指出，集團因應市場情況，優化店舖選址，積極提升店舖的長遠營運效益。隨着「一簽多行」政策及盛事經濟帶動旅客量進一步提升，集團

聯想：已確保芯片穩定供應至明年

【大公報訊】聯想集團(00992)董事長兼首席執行官楊元慶表示，隨着人工智能(AI)應用逐漸普及，導致相關電子元件供應短缺及成本上升，不過集團已與供應商簽訂長期合約，確保全年以至明年的供應穩定。集團高級副總裁兼首席財務官鄭孝明補充說，目前記憶體庫存足夠應對下半年財年的需求。

上季經調整淨利潤40億升25%

聯想公布，第二財季(7至9月)收入為204.52億美元(約1595億港元)，按年增長15%，淨利潤跌5%至3.4億美元(約26.5億

港元)，經調整淨利潤為5.12億美元(約40億港元)，同比上升25%，宣派中期息每股8.5港仙。

期內，聯想首次披露AI相關業務表現，在總營收中佔比達30%，按年提升13個百分點。

對於市場認為AI存在泡沫，楊元慶認為，任何重大創新初期都會出現大量投資與激烈競爭，特別在大型語言模型(LLM)等領域，但不認為相關的投入出現泡沫，而是為下一個重大科技周期奠定基礎，例如個人端及企業端的混合式AI應用的趨勢出現。

鄭孝明亦提到，AI泡沫或出現於大型語言模型領域，惟長期而言，目前AI的發展才剛起步，集團認為AI是長期的發展機會。他續說，人工智能電腦(AI PC)佔集團筆記型電腦總出貨量約33%，預期到2027財年，將逐步增到70%至80%比重。

▲聯想預期，人工智能電腦佔集團筆記型電腦總出貨量，到2027財年將增到70%至80%。



量化派孖展超購1039倍

【大公報訊】雖港股近日受外圍走勢影響，但每當有新股招股上市仍備受投資者追捧，當中「羊小咩」母企量化派(02685)更獲逾千倍超額認購。

內地消費電商平台「羊小咩」母企量化派於本周三至24日招股，招股價介乎8.8元至9.8元，集資最多1.3億元，計劃發行1334.8萬股。以每手500股計，一手入場費4949.4元，預計於11月27日掛牌買賣。

據了解，量化派的招股反應十分熱烈，

截至昨日(即首兩天)，量化派獲券商借出136億元孖展，以公開發售額1308萬元計，超購1039.9倍。

另外，電容器薄膜製造商海偉股份(09609)於昨日起至25日招股，計劃發行3083.1萬股H股，10%於香港作公开发售，發售價為每股14.28元，集資4.4億元，每手200股，一手入場費2884.8元，預計於11月28日掛牌買賣。截至11月20日，海偉股份獲券商借出31.9億元孖展，超購71.4倍。