

領展擴大灣區版圖 逾32億收購穗商場

太陽新天地可租面積5萬平方米 租金大有提升空間

本地房託基金積極布局大灣區，加快收購物業資產。領展(0823)昨日宣布，以32.047億元(人民幣·下同)收購位於廣州的太陽新天地購物中心及其相關債務，較物業於2021年5月24日估值的33.5億元略低，折讓大約4.3%。成交後將是領展第七項內地物業。

●香港文匯報記者 黎梓田



●是次領展收購的商場位處廣州市天河區珠江新城的東邊，樓高8層連4層地庫的商業物業，提供約9.01萬平方米總零售面積，可租用總面積5.04萬平方米。

據領展介紹，該物業位於廣州市天河區珠江新城的東邊，為樓高8層連4層地庫的商業物業，提供約9.01萬平方米總零售面積，可租用總面積5.04萬平方米，以及一個有800個泊車位的停車場。

商場去年虧損逾2691萬

根據估值報告，截至今年5月24日，購物中心已訂立198份租約，佔可租用面積的70.3%。該物業現時每月收入(不包括管理費)為約1,060萬元，零售收入為每月約1,002萬元。於2021年至2023年屆滿的零售租約，約佔該物業現時的

基本租金收入68%。領展指，太陽新天地購物中心所屬目標公司在2020年底止稅後虧損達2,691.65萬元。今次收購將由現金儲備及債務融資撥付，並會就大部分的外匯波動作出對沖安排。完成交易後，資產負債率預計將由約19.2%，提升至約20.4%。

領展行政總裁王國龍表示，這次收購貫徹領展投資組合多元化的業務策略，預期帶來長遠穩定的收入。在內地一線城市收購高質素、能帶動收入及具資本升值潛力的地產項目，有助集團收益增長。憑着集團豐富的零售資產管理經驗及與

廣州現有資產並行營運的協同效應，可望提升該物業的租賃情況，全面釋放其價值。他指出，廣州的消費零售市場於2021年首季錄得強勁反彈。太陽新天地購物中心坐落於珠江新城核心商業區和廣州國際金融城之間的市中心黃金地段，該處人口密集且居民生活富庶。

他表示，中長期而言，相鄰地帶正醞釀重建，預期物業將進一步受惠於上班族及居民客群的增長。

位處CBD受惠上班族增長

隨着疫情發展，太陽新天地購物中心的業務已趨向平穩。截至2021

年5月24日，其租用率約70.3%。目前該物業的基本租金收入遠低於同區其他管理妥善的商場，加上一個前身為百貨公司的空置舖位正待翻新，預期經重新定位、因應客戶需要提升商戶及服務組合後，商場將改造成迎合現代富裕家庭的綜合休閒及購物中心點，物業租金增長潛力巨大。

領展又表示會以內部資金及融資安排支付這項收購，並擬大部分對沖這項投資可能涉及的匯價波動。根據領展截至2020年9月30日的財務狀況，交易完成後，領展的備考經調整債務對資產總值比率將由19.2%上升至20.4%。

社會回復穩定 國際金融機構港增聘人手

香港文匯報訊(記者 蔡競文) 香港國安法實施後，本港社會回復穩定，讓外資對港信心加強，本港的國際金融中心地位也更加穩固。據路透社昨日報道，一些全球性銀行、基金和其他金融服務提供商表示，他們正在香港積極招聘人手。高盛集團、花旗集團、瑞銀集團和其他一些銀行，今年分別在香港招聘了數百人，現有的員工隊伍大幅擴增。

多家全球性機構擴招數百人

花旗集團表示，將在2021年增加1,500名員工，包括新增人員和替代人員，是一年前招聘人數的兩倍。花旗在香港有約4,000名員工。高盛發言人表示，預計今年在香港的招聘人數將增加20%。高盛在大中華區約有2,000名員工。

根據香港證監會數據，為從事資產管理、證券和其他金融活動的人員頒發的牌照數量正在回升。3月底，發牌總數與9個月前相比增長了1.7%，僅略低於2019年創下的紀錄高點。

「香港有一些獨特優勢，將來仍是我們許多本地和全球客戶進入中國的門戶」，花旗亞太區企業銀行的主管 Kaleem Rizvi 表示。「與2019年的混亂局面相比，我所接觸的商界人士都歡迎現在的和平與穩定」，總部設在香港的私募股權投資集團——太盟投資集團(PAG)的董事長兼首席執行官單偉建說。

商界人士歡迎和平穩定

報道又引述銀行家和其他金融服務專業人士表示，在香港工作的大部分誘惑力來自於這個城市與中國內地的密切關係及其帶來的業務。這種業務正在蓬勃發展。2021年第一季度，通過連接香港與上海和深圳交易所的股票互聯互通機制的資金流量上升到了歷史高位。

路孚特數據顯示，今年前5個月，企業通過香港上市籌集的資金超過了過去4年同期的總和，這些企業主要來自內地。大中華區併購案也創下2018年以來最高。

梁振英：只持2000股壹傳媒 不必猜測

香港文匯報訊(記者 蔡競文) 壹傳媒(0282)控股股東黎智英早前被國安處凍結其持有的壹傳媒股份及禁止行使投票權，意味若有有心人掌握足夠「街貨」變相可對公司進行一系列操作。過去一直密切留意壹傳媒的廣告數量及股價的全國政協副主席、香港前特首梁振英昨在社交媒體上，澄清自己僅在2018年買入2,000股壹傳媒股份，呼籲市場人士不必猜測。

梁振英透露，他於2018年買入2,000股壹傳媒，「在此前後都沒有直接或間接買入或賣出任何壹傳媒的股份」。黎智英因涉嫌違反國安法，早前股份遭凍結後，梁振英曾在社交媒體發文，並以「小股東」身份向執法機關正式投訴壹傳媒行政總裁及執行董事張劍虹，指張劍虹聲稱保安局凍結黎智英資產後集團運作及資金財務「不受影響」，涉嫌作「蓄意誤導的表述」，損害小股東利益。

據聯交所資料，黎智英持股佔已發行總股數約71.26%，由於早前已被禁止行使投票權，意味只有剩餘28.74%持有人在股東大會上行使投票權。

小股東有權質詢管理層

而除了黎智英外，目前並未有其他股東持股比例多於5%，有市場人士認為，若有心人掌握足夠「街貨」，在黎智英未能行使投票權

下，有機會進入董事會。另一方面，雖然上市公司小股東難有話語權，但作為股東，就有資格出席股東大會，同時也能名正言順直接向管理層提出質詢，因此過往都有不少投資者選擇持有極少量股份以行使相關權利。其中最著名的是曾發表「謎網50」名單的獨立股評人 David Webb，他亦會定期在網站披露他持股比例多於5%的個股。壹傳媒昨收報0.315元，跌16%。

天星銀行谷貸款 開業周年送 Staycation

香港文匯報訊(記者 馬翠媚) 本港首批獲發牌的虛擬銀行不少已投運超過一年，近期紛紛舉行慶祝活動，其中小米(1810)夥商乘合組的天星銀行，為了慶祝開業一周年，將向合資格客戶贈送「Staycation」，另外由中銀香港(2388)牽頭組成的livi亦正舉行一系列宣傳活動。

在個人貸款業務一向進取的天星銀行表示，為了慶祝開業一周年，該行將贈送指定酒店兩日一夜住宿予貸款一筆清合資格客戶，申請人需透過該行申請貸款一筆清40萬元或以上、還款期達48期或以上，以及需要符合指定條件。另外，天星

亦提供私人貸款實際年利率低至1.85厘，同時提供60日免息免假假期。

眾安推36個月還款期

其他虛銀亦有推出優惠，力谷個人貸款業務，其中眾安旗下ZA月初亦宣布延長貸款「一口價」推廣，並首次將36個月還款期納入優惠，由即日起至7月底，用戶成功申請及提取20萬元或以上、還款期為6至36個月的私人分期貸款，將保證獲得1.99厘的實際年利率。

livi夥網店推一折優惠

同樣開業已滿一周年的livi，早前亦展開一系列宣傳攻勢，除了稍早

前推出「先買後付」概念的虛擬扣賬卡livi PayLater外，同時夥網店友和YOHO及旅遊體驗預訂平台Klook推出低至一折優惠，另外livi雪糕車將在香港不同地區巡迴宣傳，免費請市民食雪糕。

本港首批8間獲發牌的虛擬銀行，在去年底前全部已投運。各大虛銀表現方面，參考去年年報，天星去年虧損2.32億元，期內客戶存款約15.78億元，客戶貸款約5.52億元；ZA去年虧損3.52億元，期內客戶存款60.37億元、客戶貸款



●天星銀行開業一周年，送60日還款假期，兼送Rosewood Hong Kong 海景住宿兩日一夜 Staycation。

約6.74億元；livi去年虧損4.38億元，期內客戶存款約3.2億元。

傳滙控委聯席主管掌亞太業務

香港文匯報訊(記者 馬翠媚) 早前提出「重返亞洲」策略的滙控(0005)，年初傳出正在物色亞太區行政總裁王冬勝的接班人，有外媒引述消息指，滙控亞太區接班人傳將「1拆2」，該行有意任命2位亞太區聯席主管，分管目前王冬勝負責的亞太業務，包括早前盛傳將接棒的亞太區環球銀行業務主管廖宜建，以及滙豐印度行政總裁 Surendra Rosha。

彭博昨引述消息指，滙控在王冬勝準備卸任之際，計劃分拆亞洲業務管理工作，並委任廖宜建及 Surendra Rosha 為亞太區聯席

主管，而據知情人指，廖宜建將掌管大中華區，而 Surendra Rosha 將負責管理亞太區內非大中華區的其他地區，至於王冬勝卸任後料將轉任滙豐亞太業務的非執行主席一職。

兩熱門人選各有所長

據悉，現年40多歲的廖宜建在香港出世，2015年4月出任滙豐中國行長兼行政總裁，與官員和監管機構打交道經驗豐富，傳他頗受該行投資者和分析員歡迎。至於 Surendra Rosha 現年50多歲，1991年加入滙控，於不同國家負責外匯交易和資本市

場業務，2018年開始執掌滙控印度業務。另外，本港疫情逐漸緩和，滙豐向香港員工發內部通知，宣布將調整目前工作場所安排，容許所有香港員工由下周一(7日)起返回辦公室工作，但仍需視乎指定部門的座位上限，同時容許個別部門繼續維持彈性上班安排。

至於同屬該行職員、同居但不同上班地點的人士，則要視乎有否接種疫苗，若已完成接種疫苗的員工，則各自可以恢復在不同的辦公大樓如常上班，否則則需要繼續維持在家工作、或安排在同一大樓上班。



●傳滙控亞太區接班人將「1拆2」，該行有意任命2位亞太區聯席主管。

聯通獲發廣電牌 推自製動畫片

香港文匯報訊(記者 殷孝玲) 中國聯通(0762)將進軍動畫界。國家廣播電視總局近日為中國聯通頒發了《廣播電視節目製作經營許可證》，獲得該許可證後，中國聯通將充分發揮資源優勢，通過與內容產業鏈上下游開展合作，打造開放合作，逐步推出5G新直播等特色直播、自製網絡劇拍攝、體育賽事VR直播、演藝活動，以及自製動畫片等差異化內容產品。

據悉，中國聯通將與平遙縣政府聯合製作52集大型動畫連續劇《古城小鏢師》，以及大型原創數字文創項目《非遺城市共同體》和以宣傳西陲民族文化為代表的數字文旅作品《別有洞天》也正在加緊籌備中。中國聯通於2019年6月獲工信部頒發5G商用牌照，向5G網絡商用邁出了實質性的一步，其他同時獲頒牌照的有中國電信、中國移動及中國廣電。

夥騰城實驗室科研攻關

另一方面，中國聯通公布與騰城實驗室達成戰略合作，雙方將建立領導會商溝通和日常聯絡機制，圍繞網絡通信等領域重大科學問題和關鍵核心技术，開展聯合攻關，共同承擔國家重大科研項目。獲頒影視製作許可證消息讓中國聯通股價逆市上，昨收報4.21元，升0.477%。不過，花旗的研究報告指，維持對中國聯通「中性」評級，該行認為中國聯通有盈利差過同業的風險，因為用戶及收入增長呈弱勢，故將其目標價由5.35元降至4.45元。