

# 經濟步入復常 對零售業前景樂觀

## 領展商場續租租金升8.5%

隨着本港經濟正逐步復常，本地消費回升，經營收租物業為主的房產信託基金得以受惠。領展(0823)昨日公布截至9月底中期業績，上半財年香港零售物業續租租金錄得8.5%升幅。領展表示，過去幾個月已簽訂逾400份新租約，當中120份為從未承租過集團物業的新租客，不少來自傳統購物區。隨着防疫限制逐步放寬以及明年或上調最低工資，將提振消費意慾並利好商戶，集團對前景抱持樂觀態度。

◆香港文匯報記者 黎梓田

領展中期可分派總額32.77億元，按年跌1.7%，每基金單位分派155.51仙，較去年同期跌2.6%，若撇除去年度上半年之每基金單位酌情分派7仙，則每基金單位中期分派增長1.9%。

### 聶雅倫：港市況仍有挑戰

領展董事會主席聶雅倫表示，集團錄得穩健業績，截至9月底負債比率約22.7%，會繼續管理好債務水平。他又指，雖然集團在港業務主要集中於必需品零售，但直到旅客重返香港前，市況仍有挑戰。對於本港放寬出入境限制至「0+3」及旅行團限制，他表示認同，並指若可進一步放寬防疫，相信可為市場帶來更大刺激。

對於內地實施嚴格防疫措施，聶雅倫稱，集團內地物業仍受到防疫措施限制，但仍看好內地零售市道，相信若放寬防疫，將會對內地零售市道帶來正面影響。而集團一直留意併購機會，但要視乎價格是否合適。

### 整體租用率維持97.5%

領展行政總裁王國龍表示，食肆表現有改善，而今年底續租的租約是與2019年作對比，當年香港受不同事件影響，相信2023年租約也會較之前正面。在過去幾個月，集團已簽訂逾400份新租約，當中120份為從未在集團承租的新租客，整體租用率維持於97.5%的高水平，相信與領展旗下的社區及屋邨商場有穩定人流有關，故吸引在傳統購物區的租客來承租。

另外，領展財務報告顯示，每個基金單位分派減少，王國龍指出，數年前集團以溢價出售一大批物業，為與股東分享相關收益，故決定作出3年的特別酌情分派。而現時酌情分派已完結，故每基金單位分派的增幅不及往年，但強調在現時充滿挑戰的環境下，也算「交到功課」。

期內收益及物業收入淨額分別按年增加4.6%及4.5%，至60.42億元及45.87億元；投資物業組合之估值上升5%至2,234.85億元，主要受惠於108.53億元公平值收益及38.18億元資產收購，惟同時被外幣貶值48.15億元所抵消。每基金單位資產淨值增加4.9%至80.86元。而香港、內地及海外物業組合所有物業類別的租用率及租金收繳率高企，各高達90%或以上。

### 斥逾4億回購 考慮繼續

領展指出，儘管期內完成多項收購，但期內負債比率僅由22%微升至22.7%，平均借貸成本處於2.5%的低水平；而債務組合內亦維持約56.1%為定息債務。領展並透過回購以回饋基金單位持有人於今年4月至10月期間，動用4.081億元（包括交易成本）回購共670萬個基金單位，平均每單位作價60.7元。集團將考慮進一步回購基金單位。

領展稱，未來融資時，或只出售部分物業股權，並指未來出售物業套現時，或不是賣斷整個物業，而只是出售物業的部分權益，進行收購時亦考慮與資金夥伴合作。



## 中期業績發布 2022/2023

### Interim Results Announcement

9.11.2022



### 領展2022/23年中期業績摘要

	金額	變幅(按年)
可分派總額	32.77億元	-1.7%
中期每基金單位分派	155.51仙	+1.9%
收益	60.42億元	+4.6%
物業收入淨額	45.87億元	+4.5%
除稅前溢利	140.17億元	+121.0%
每基金單位資產淨值	80.86元	+4.9%
投資物業總估值	2,234.85億元	+5.0%

製表：記者 黎梓田

◆領展行政總裁王國龍(左)稱，在現時充滿挑戰的環境下，也算「交到功課」。旁為領展董事會主席聶雅倫(中)及領展首席財務總裁黃國祥(右)。

## 港中小企業業務上月輕微回升

香港文匯報訊(記者 莊程敏)本港中小企業業務情況有輕微改善跡象。統計處昨日發表的10月中小企業業務狀況調查顯示，現時動向指數從9月在收縮區域的43.9升至最新的45.5，而未來一個月(11月)的業務收益展望動向指數為47.4。

### 零售飲食皆見改善

按行業分析，業務收益現時動向指數雖低於50的分界線，

但不少統計調查涵蓋的行業相關指數皆錄得按月上升，特別是零售業(從40.4上升至45.1)、批發業(從40.9上升至43.8)及飲食業(從44.9上升至47.6)。進出口貿易業新訂單的現時動向指數亦從9月的44.4上升至10月的47.2，而未來一個月(11月)的新訂單展望動向指數為46.3。

政府發言人表示，10月中小企的整體營商氣氛略為改善，大

部分受訪行業的現時動向指數均上升。整體就業情況大致穩定。不過，中小企對未來一個月業務情況的預期變得更為審慎。

展望未來，發言人補充，社交距離措施隨着本地疫情大致穩定而放寬及消費券計劃應繼續為與消費相關業務提供支持，但環球經濟前景惡化和金融狀況收緊將影響營商氣氛。社會各界仍須與政府齊心合力，令本地疫情維持受控。



◆飲食業現時動向指數見改善。資料圖片

## 撐民企融資刺激 內房股炒起



◆恒生指數昨日跌幅1.2%，收報16,358點。中通社

香港文匯報訊(記者 周紹基)美國中期大選如火如荼進行，市場預期共和黨奪得眾議院控制權，港股昨午後跌幅最多擴大至344點，但內房股因多項利好國策消息而炒高，成為股市焦點。恒指全日跌幅收窄至198點，報16,358點，成交1,114億元。此外，金管局承接9.11億港元沽盤，銀行體系結餘今日將降至961億元。

### 上月非銀行融資升16.4%

在內地多項「穩經濟」措施中，市場人士最雀躍的是，內地宣布在中國人民銀行的支援和指導下，交易商協會繼續推進並擴大民企以債券融資，而人行也會「再貸款」以提供資金支援，且委託專業機構按照市場化、法治化原則，通過擔保增信、創設信用風險緩釋憑證、直接購買債券

等方式，支援民企的發債融資。內地當局預計，可支援約2,500億元人民幣的民企債券融資，後續更可視情況進一步擴容。據中指研究院的數據顯示，今年10月房地產企業的非銀行融資總額為556.8億元人民幣，同比上升16.4%，有關融資規模是年內首次出現正增長。

上述消息支持內房股表現，當中市傳財困的旭輝(0884)一度炒高最多逾五成，收市仍急升28.6%。碧桂園(2007)也曾升過逾三成，收市升13.9%；龍湖(0960)最多也炒高21%，龍光(3380)最多漲47%。不過，有關升勢最後亦見回順，全日計，龍湖僅升4%，龍光升19%，富力(2777)及合景(1813)分別升12%及11%。至於碧服(6098)升4.4%、潤地(1109)及中海外(0688)齊升2.7%。

分析師表示，內房股昨日升幅大為收窄，與有關股份的「蟹貨」過多有關，令其暫難擺脫頹

勢。除非在銷售或減價上，出現實質的利好現象，才有望提升該股整體估值。

### 內地CPI顯消費需求疲弱

內地通脹回落，10月消費價格指數(CPI)按年升2.1%，低於市場預期的2.4%，是5個月以來最低，較9月放慢0.7個百分點。國統局表示，受節後消費需求回落及基數影響，居民消費價格升幅按月及按年都回落。雖然內地的通脹大幅低於其他發達國家水平，屬健康理想的狀態，但投資者擔心內地的消費需求有疲弱跡象，不利企業業績。國指報5,534點，跌幅1.2%。

寶鉅證券董事及首席投資總監黃敏碩指出，若大市回落，相信恒指可先在16,000點關口站穩，因為觀察現時市場的資金流入情況及投資者的傾向，在目前水平下，投資者的持貨能力、信心，都相較前1個月有頗大改善。

## FTX財困傳賣盤 比特幣大跌



◆加密貨幣平台FTX行政總裁Sam Bankman-Fried(左)傳向加密貨幣交易所幣安行政總裁趙長鵬(右)求助。路透社

香港文匯報訊(記者 殷考玲)比特幣等虛擬貨幣近日大幅波動，事緣加密貨幣平台FTX行政總裁Sam Bankman-Fried旗下加密貨幣對沖基金Alameda日前傳出財困，陷入流動性緊張，FTX向加密貨幣交易所幣安行政總裁趙長鵬求助，幣安簽署了不具約束力的意向書，以全面併購FTX.com美國以外的業務，以及克服流動性緊縮，將在未來數天進行盡責調查。

### 3天流走60億美元資金

外電引述趙長鵬透露，FTX行政總裁Sam Bankman-Fried因為嚴重資金周轉不靈，所以向他求助，惟趙長鵬沒有披露作價等詳情。外電引述FTX內部通訊指，Sam Bankman-Fried承認截至周二(8日)，3天內出現60億美元資金流走。

由FTX發行的加密貨幣FTT，日前價格大跌，導致整個加密貨幣市場出現波動，FTX代幣FTT曾跌超70%，比特幣失守18,500美元關口，曾見17,754美元附近；以太幣亦曾低見1,208美元。

外電報道指，由於利率攀升，投資者從風險較大的資產中撤出，加密貨幣市場已經從高峰期下降了約三分之二，縮水到1.07萬億美元。事實上，Bankman-Fried和加密貨幣交易所FTX陷入流動性危機，兩者都需要被救助，競爭對手趙長鵬向該公司發起收購，雖然具體條款尚未披露，但Sam Bankman-Fried的156億美元財富極有可能化為泡影。

如今全球第二大加密貨幣交易所FTX陷入了流動性危機，這可能令軟銀願景基金、新加坡主權財富基金淡馬錫等投資者措手不及，他們1月時才投入了4,000萬美元。

## 內地放2500億撐內房

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭、莊程敏)繼早前「增信支持房企發債」後，內地再放「第二支箭」撐內房。中國銀行間市場交易商協會支持包括房地產企業在內的民營企業發債融資，消息同令昨日A股地產股躍躍，陽光城、金科股份及新城控股等股漲停。惟大市繼續調整，三大指數均跌，創業板指失守2,400點，收報2,399.34點，跌33.06點或1.36%。至於上證綜指報3,048.17點，跌16.32點或0.53%；深圳成指報11,055.29點，跌87.64點或0.79%。兩市總成交7,787億元(人民幣，下同)，北向資金淨流出6.84億元。

### 樓市銷售復甦仍見壓力

交易商協會前日公布，繼續推進並擴大民營企業債券融資支持工具，支持包括房地產企業在內的民

營企業發債融資，預計可支持約2,500億元人民幣民營企業債券融資，後續可視情況進一步擴容。美銀證券的報告指，近期內地房地產行業的反彈，包括一些陷入困境的股票，可能部分反映這種政策舉措，但真正改變內房股總體環境的是實體樓市銷售復甦，預計在2023年仍將面臨壓力。

### 預計選擇性支援房企

美銀證券表示，對人行今次推出新支持措施感到驚喜，目前尚不清楚有多少配額是給予內地房地產開發商，但如果全部用於內房企，2,500億人民幣額度就相當於其目前開發商候選企業的短期債務總額。該行估計，潛在受惠上述消息的內房開發商包括雅居樂、美的置業、龍湖、碧桂園、新城發展、旭輝、金地、卓越、新希望、德信地產、大華集團及仁恒置地。

美銀證券續指，相關上市房企，截至今年上半年的短期債務總額為2,500億元。這一政策舉措可能對實質的市場的影響有限，由於購買力有限和內地房價疲軟，購房者持謹慎態度。鑑於以往政策一再令市場失望，該行認為對房地產行業的援助金額宜持「保守」看法。

中金研究分析則指，雖然該項工具並不是只針對房地產企業，但政策直接明確提出可支持房地產企業融資，新增「直接購買債券」的執行方式，並設定2,500億元的潛在規模，意圖和目標都相對明確。

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進也表示，此次政策說明對於房企的融資，正從救急進入到常態化的模式。此前一些債券融資，顯然是屬於應急性的，主要是針對一些處於違約邊緣的房企

或基本面尚好的企業。他並表示，此次政策比較系統地從行業健康的角度入手，也有比較充足的資金準備。同時政策也把此前中債增信的相關支持工作也納入其中，更加成體系。

### 今年到期債券餘額1230億

中指研究院日前發布報告稱，10月房地產企業非銀融資總額為556.8億元人民幣，同比上升16.4%，月融資同比年內首次出現正增長，行業融資已出現修復跡象。分析預計，政策支持下民企融資將有所突破。惟數據顯示，今年內房企到期債券餘額為1,230.8億元，明年1月到期餘額為1,194億元，房企即將面臨新一輪償債高峰。野村則估計，新房銷售的長期收縮可能使開發商今年的融資來源減少3.3萬億元，未來幾個月償債壓力還在不斷加大。