

# 證監會54億購港島東中心12層寫字樓

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）臨年底，香港寫字樓市場錄得大額成交。證監會以54億元向太古地產購入港島東中心42至54樓共12層辦公樓（不包括49樓）作為永久辦事處，總面積約296,000方呎，平均成交呎價18,243元，不單是今年港島最大額的寫字樓買賣成交，亦為自2019年以來最大宗的寫字樓成交個案。

## 梁鳳儀：投資兼節省租金

證監會行政總裁梁鳳儀表示，透過是次購置，既可投資於自置資產，亦無須再支付租金，長遠而言能夠節省成本。由現有辦公室的租戶成為業主後，將可免卻遷址的不便及對營運的干擾，並符合證監會注重環保的最佳作業方式。

自1989年以來，證監會的辦事處曾四度遷址，現時租用港島東中心45樓至54樓合共9層

樓面（不包括49樓）。證監會指，今次交易並非一次過完成，而是證監會對其現時佔用9個樓層的購置將由2023年12月生效，而額外三個樓層（即42至44樓）的購置將在2026年至2028年期間完成。同時，證監會已在其儲備中預留34億元作購置永久辦事處之用。是次購置將從該筆款項中撥資27億元，餘額則以外部借貸支付。

太古地產發言人表示，證監會自2020年起一直是港島東中心租戶。證監會一直擬購置辦公地方，以配合其長遠辦公室規劃策略。

預計太古地產在未來數個財政年度內將從出售事項錄得估計虧損總額約3,100萬元，此乃根據該項物業於今年6月30日的賬面值及出售事項相關開支計算；或估計收益總額約43.62億元，此乃根據該項物業於今年6月30日的歷史成本及出售事項相關開支計算。預計太古公司在未來數個財政年度內將就其於太古地產的82%權益從出售

事項錄得估計虧損總額約2,500萬元或估計收益總額約35.77億元。

太古地產打算將是次交易淨收益用於支持集團未來的投資，包括根據集團的1,000億元投資計劃，持續加強香港太古坊和太古廣場兩個主要辦公樓組合的發展，目前並無其他計劃出售太古坊物業組合內任何核心資產。

## 仲量聯行：優質寫字樓吸引

負責促成今次交易的仲量聯行香港董事總經理兼商業部主管鮑雅麗表示，隨著全球及內地經濟回穩，市場對寫字樓的需求將進一步改善。仲量聯行香港資本市場部主管陳國章表示，近年利息上升影響香港商用物業的投資需求。然而，憑藉香港島寫字樓市場需求動力、防守性高的特質及供應有限的因素，優質寫字樓將繼續吸引用家及投資者的興趣。



◆ 證監會自1989年以來，曾四度遷址，現時租用港島東中心45樓至54樓合共9層樓面。資料圖片

# 打風照常開市 金管局促銀行盡早準備

## 需研究支票清算及資金調撥問題

為促進港股成交，鞏固香港作為國際金融中心的地位，市場上有意見認為惡劣天氣下港股應維持開市，而港交所亦將就「打風照常開市」作公眾諮詢。金管局副總裁阮國恒昨日表示，金管局對「港股打風開市」有關計劃持開放態度，鼓勵銀行就惡劣天氣下港股繼續交易一事盡早作準備，同時亦明白惡劣天氣下要確保人身安全的重要性。 ◆ 香港文匯報記者 岑健樂



◆ 金管局副總裁阮國恒（左）與銀行公會主席孫焯，鼓勵銀行就惡劣天氣下港股繼續交易一事盡早作準備。記者岑健樂攝

港股打風照常開市，由於也涉及到銀行需要在打風時照常營業，以便進行資金結算交收，阮國恒昨出席立法會會議時表示，金管局與證監會就惡劣天氣繼續進行交易下，因應不同場景的痛點和處理進行討論，包括惡劣天氣當日或之前的支票清算與資金調撥等重要問題。他昨日下午出席香港銀行公會例會後補充，由於市場無法分辨某張支票是否與股票交易相關，因此銀行目前最需要解決的問題之一，是在惡劣天氣下如何清算所有已經入票的支票。

他強調，港交所正制定不同方案，至於銀行的角色是配合港交所，因此金管局鼓勵銀行就惡劣天氣繼續進行交易一事盡早作準備。香港銀行公會主席孫焯昨則表示，有就惡劣天氣下繼續開市一事與港交所交換意見，而銀行會配合港交所的決定。

## 「信資通」成立 冀優化信貸資料服務

另一方面，香港銀行公會、香港有限

牌照銀行及接受存款公司公會，以及香港持牌放債人公會（統稱「行業公會」）公布，「多家個人信貸資料服務機構（MCRA）模式」正式定名為「信資通」，並將於11月20日起推出試行計劃，以確保「信資通」在未來正式運作時的服務水平。試行期間，獲邀參與人士將可向信貸資料服務機構索取其個人信貸報告，以測試資料的準確性和服務機構的整體服務表現。

於2022年11月28日，「信貸資料平台」（Credit Reference Platform, CRP）開始運作。三家信貸資料服務機構（分別為諾華誠信有限公司、平安金融壹賬通微服務（香港）有限公司及環聯信貸資料服務有限公司）獲選為「信資通」下的個人信貸資料服務機構。在該平台下，參與平台的信貸提供者與獲選的信貸資料服務機構，已完成個人信貸資料上載及下載、資料整理以及驗證等工作。行業公會期望獲選的信貸資料服務機構順利完成試行計劃後，可正式為公眾提供安全可靠的個人信貸資

料服務，同時加強市場競爭。

香港銀行公會表示，在金管局的支持下，行業公會致力推動「信資通」，旨在為認可會員機構及消費者提供安全可靠的個人信貸資料服務。此試行計劃有效評估獲選信貸資料服務機構於企業管治、內部監控及個人資料的使用和保障方面的服務水平，加強保障公眾的個人信貸資料。未來，香港銀行公會期望「信資通」有助促進香港的個人信貸資料服務發展，提高行業效益、競爭力及服務靈活性。

## 跨年資金需求升 港元短息或走高

另外，孫焯昨表示，本月美聯儲未有宣布加息，加上市場預期美聯儲今年不會再加息，至於明年則有可能減息四次，因此目前港美息差及港元匯率均較為穩定，料未來香港市場流動性會保持穩健。他續指，隨着年結將至，銀行同業開始籌備資金，跨年資金需求上升，不排除短期港元利率有走高情況，但整體預期港元資金供求將保持平穩。

# 暫停分拆市場失望

# 阿里巴巴插一

香港文匯報訊（記者 周紹基）恒指公司昨宣布最新的季檢結果，理想汽車(2015)及藥明康德(2359)獲納入恒指，令藍籌數目由80隻進一步增至82隻，變動由12月4日起生效。昨日大市焦點是阿里巴巴(9988)，其盈收無大驚喜，但宣布首度派發折合每股0.97港元的股息，是公司上市近10年以來首次派息，不過，集團卻暫停阿里雲、盒馬等分拆大計，券商對此皆表示失望，多家大行下調阿里目標價，令阿里昨日大跌近一成，成為跌幅最大藍籌，單日市值蒸發約1,662億元。

阿里今次的派息，令該股的股息率超過騰訊(0700)，以阿里現時股價約73元計，阿里的現價股息率為1.3厘，較騰訊現金股息率0.76厘高。不過，騰訊近年以實物分派方式將旗下成熟的上市公司回饋股東，為股東帶來額外回報。

## 市場憂高增長不再 大摩捧騰訊

有基金業人士認為，作為高增長股代表的阿里巴巴，將其手頭現金派息，顯示該公司未來拓展業務的規模，有頗大機會縮減，未必達到投資者對「高增長」的期望。今次阿里宣布派發的股息，總額高達25億美元，即每股股息0.125美元，折合相當於0.97港元。

阿里破天荒派息外，更叫停阿里雲、盒馬鮮生等IPO計劃，券商對此表示失望。摩根士丹利直言，阿里雲分拆上市，被視為阿里巴巴釋放股東價值的關鍵，但最新的美國芯片限制，或大幅影響該股估值，令該股不得不放棄IPO計劃，加上內地零售復甦情況不明朗，電商的競爭又加劇，所以大摩將不再視阿里為行業首選。雖重申阿里的「增持」評級，但首選股已由騰訊所取代。

高盛指出，由於目前阿里雲的估值達400億美元，如今放棄阿里雲上市，阿里巴巴最新股價已回落至5月宣布有意分拆時水平。富瑞亦指出，阿里雲依舊處於中國不同行業數碼化的主軸上，而新任執行長吳泳銘提出，以人工智能(AI)支撐的3年目標，其長期投資主題依然健在，最新下調目標價也反映控股折讓的影響。阿里系內股份普遍下挫，阿里健康(0241)挫6.3%，高鑫(6808)挫3.9%，阿里持有的微博(9898)亦跌2.2%，僅阿里影業(1060)平收。

## 恒指連跌兩日 成交不足千億元

阿里巴巴業績後叫停多個IPO計劃，影響市場氣氛，恒指昨跌378點，收報17,454點，連跌第二日，累計跌幅逼近蒸發周三的大升。港股昨日起正式調低股票印花稅率至0.1%，不過成交再次縮減至980億元。全周計，恒指仍進賬1.5%。科指昨日跌1.7%，全周進賬2.3%。

中微證券研究部執行董事黃偉豪表示，阿里巴巴受制於美國的芯片出口禁令，使其雲計算業務不能分拆，加上創辦人馬雲擬減持該股，使該股短期走勢蒙上陰霾，或會影響港股表現。他認為，港股短線只能保持反覆，在恒指又失守10天及50天線後，20天線(17,415點)的支持力將很關鍵。

不過，他表示對年底前的股市仍偏向樂觀，因為中美元首會營造了較好的氣氛，美國利率也有望見頂，加上市場仍然憧憬內地會繼續推出刺激經濟政策。初步計，恒指

向上的阻力約在18,200點，下方初步看17,000點的支持力。

個股方面，傳國美(0493)計劃未來3年增過萬間國美超市，股價爆升80.6%，成交額增至近7億元。由藥明(2269)分拆的藥明合聯(2268)首掛，收報28元，較招股價20.6元高36%，一手賬面賺3,700元。

## 投行對阿里巴巴最新目標價

券商	目標價(元)	投資評級
摩根士丹利	150美元(ADR)	增持
花旗	144元→140元	買入
富瑞	181元→140元	買入
星展	169元→138元	買入
高盛	131元	確信買入
麥格理	145.8元→126.4元	跑贏大市
大和資本	37元→122元	買入
摩通	145元→120元	增持
中金	137元→109元	跑贏大市

\*阿里巴巴昨收報73.25元，跌9.957%

# 投推署促成 富臨引入日本潮流餐飲店

香港文匯報訊（記者 曾業俊）香港經濟貿易辦事處（東京）及投資推廣署促成本地餐飲企業富臨集團（1443）與日本餐飲集團Sunpark Holdings Pte Ltd.合作，部署在港引入Sunpark旗下的多個潮流餐飲品牌，雙方昨日在東京舉行簽約儀式。是次戰略合作計劃始於今年4月，旨在



◆ 富臨與Sunpark達成戰略合作協議。

推廣署與香港駐東京經濟貿易辦事處合作舉辦業務配對計劃，促成兩間公司攜手合作；署方將繼續與世界各地的經貿辦共同努力，協助更多內地及海外公司在香港設立據點。

據富臨集團表示，富臨將率先引入「Takagi Coffee」、「Karubi Kazan」及「八起庵」三個品牌於香港開設分店，餐廳將選址市中心高人流地段，主力吸引年輕消費者。Takagi Coffee為休閒咖啡店，提供精品咖啡及日式班戟等輕食；Karubi Kazan主打手工製作的燒肉丼飯；而八起庵則於1970年在京都創立，是著名的雞肉料理專賣店。近年富臨集團積極發展「亞洲綜合餐飲」系列，採取全時區餐飲的品牌策略，包括創立自家品牌「林八韓烤」

及「柞木炭家」，以及從韓國引進香港的品牌「Terrace in Seaside」等。今次與Sunpark合作，將可擴闊集團旗下餐廳組合。

富臨行政總裁楊浩宏表示，Sunpark以多個不同品牌提供特色餐飲，與富臨的多元化定位不謀而合，加上Sunpark有多年經營餐飲的經驗及心得，期望引入Sunpark旗下更多不同品牌餐廳，為香港消費者帶來更多美食選擇。

## Sunpark：期望建立長遠關係

Sunpark行政總裁高木健指出，Sunpark期望跟這個具有深厚實力的夥伴，建立長遠關係。據了解，Sunpark於1966年成立，為日本知名的餐飲企業，於日本及全球以直接或特許經營模式管理達130間餐廳。

## 三個品牌將率先開店

投資推廣署署長劉凱旋相信，當海外與本地同業聯手，以富臨和日本Sunpark今次戰略合作為例，發揮的協同效應將為雙方帶來更多商機和業務增長潛力。是次投資