

特首在新一份施政報告表示要促進銀髮經濟，其士集團與基督復臨安息日會港澳區會合作發展，「醫社合一」一站式高端長者公寓跑馬地「曦藝居」將於下周二（26日）正式投入服務。市場消息指，住客必須為60歲以上的長者，並需購買價值700萬至1,800萬元的債券及成為會員後，才可入住，入住後會按住戶所需的服務收取月費，每月費用約5.5萬元起。曦藝居管理公司行政總裁岑家雄表示，項目總投資額逾10億元，現時出租率約兩成，營運首日即有租客入住，最大年齡租客有100歲。

●圖/文：香港文匯報記者 梁悅琴

岑家雄指出，本港65歲以上人口達170萬，預計到2039年65歲以上人口將佔整體人口近三分之一，80歲以上人口佔比亦會由現時5.3%升至2050年時的17.7%，因此，市場對長者安老院舍需求十分大，尤其是針對一批高級管理層以至老齡級的長者的高端安老院，本地市場供應不多，因此十分看好前景。

### 跑馬地曦藝居提供168單位

曦藝居提供168個服務式單位，涵蓋一房及兩房單位，以及單人或雙人獨立套房，面積262至695方呎。岑家雄表示，長者可選擇入住獨立自住型單位（68個）或曦藝苑護理安老院內的生活協助型單位（68個）和認知照顧型單位（32個）。目前，項目出租率約兩成，獨立自住型單位會率先入伙，營運首日即有租客入住。至於租客年齡由63歲至100歲不等，以本地人為主要，包括老闆及以往從事高級管理層，亦有來自海外回流長者。

岑家雄又指，項目單位以先到先得形式推出，採用會員制，須購買債券以換取入住權，每月亦需付出租費才可入住，入場月費5.5萬元，包括膳食、管家服務、水、電費等，不限租住年期，租金每年會進行檢討。

其士集團執行董事馬志榮表示，曦藝居採用香港較少的持續照顧退休社區概念（CCRC），以垂直建築式在香港提供「居家

安老」服務。住客隨年齡增長，可按需要搬去不同樓層，透過令住客在同一建築內轉換居住環境，令他們日後能在同一社區中安享晚年。

### AI助檢測身體 機械人陪伴

岑家雄續稱，曦藝居的「醫社合一」理念貫徹於「醫、食、住、行」的全方位服務中，涵蓋預防保健、慢性病管理及臨終關懷，並針對住客的日常需求，提供24小時社區支援、輔助護理及各類消閒活動，並自主開發的「智能長者家居系統」，連接AI軟件，方便長者每日檢測生命表徵，並將數據傳送至醫護團隊進行分析和監測長者身體健康狀況。同時，獨家研發的智能陪伴機械人已經完成測試，準備部署投入服務，屆時可提醒住客服藥、預約活動及緊急求援等。此外，亦有資深專業醫護團隊根據住客的健康狀況提供個人化的預防性訓練，包括使用全港首部水中跑步機。其他設施包括恒温游泳池、水中跑步機和智能健身室及中西餐廳。

銀髮經濟機遇處處，不少本港護老院集團都瞄準商機，除其士集團與基督復臨安息日會港澳區會合作開發的跑馬地曦藝居外，華懋集團旗下松齡護理位於銅鑼灣禮頓道1號的護老院「松心薈」於去年初開業，人均面積約400方呎，擁有電視、藥劑科技床及洗手間的尊貴豪華單人套房月費達8萬元。

# 需買700萬債券 月費最平5.5萬 全方位24小時護理 富貴長者屋下周營運



●右起：其士集團執行董事馬志榮、基督復臨安息日會港澳區會會長湛志凡牧師及曦藝居管理公司行政總裁岑家雄介紹「曦藝居」。

跑馬地曦藝居資料表	
單位數目	168個
	獨立自住型單位(佔68個)
	生活協助型單位(佔68個)
	認知照顧型單位(佔32個)
面積	262至695方呎
戶型	一房或兩房及單人或雙人套房
入住條件	須年滿60歲
	須購買債券(約700萬至1,800萬元)
	須支付月費,5.5萬元起(包括膳食、管家服務、水電費等)

## 尖沙咀舖租蟬聯亞太最貴



●尖沙咀在全球最貴零售租金排名第四，較2023年下降1位，每方呎年租1,607美元，按年增長7%。

香港文匯報訊 戴德梁行昨日發表報告，尖沙咀在全球最貴零售租金排名第四，較2023年下降1位，但仍居亞太區最貴零售地段榜首，每方呎年租1,607美元，按年增長7%。米蘭蒙特拿破崙大街超越紐約第五大道，成為首個榮登全球最貴購物地段的歐洲零售大街，每方呎年租2,047美元。在報告追蹤全球138個零售街區中，有79個地段錄得租金增長，有19個街區錄得跌幅，全球平均租金漲幅為4.4%。

報告指出，在2022至2023年期間，高息環境導致各地生活成本急速上揚，同時令消費氣氛疲弱，使經濟增長乏力。不過，大部分頂級零售街區成功渡過寒冬，零售業目前正受到減息周期啟動、全球經濟逐漸復甦、生活成本壓力緩和及實質工資增長等正面因素的支持。

### 印度街區租金增幅冠亞太

租金變化真實反映宏觀經濟表現。報告顯示，今年以印度為全球表現最強的經濟體，邦加羅爾英迪拉格爾100英尺路在亞太區租金表現中領先，按年大升32%；16個受追蹤的印度零售街區的平

均增幅達9%。東南亞經濟體也表現出眾，部分原因是受到強勁的國內消費帶動，其中雅加達的租金按年升7%，其他市場的升幅介乎1%至5%之間。此外，日本表現亦為亮眼，一反增長疲弱的狀況。經過四年租金持平的情況，日本租金在2024年錄得增幅，當中東京銀座和大阪御堂筋分別按年升25%和9%。

### 戴行：港零售市場展現韌力

香港的舖租繼續在全球排名中名列前茅，今年位列第四。戴德梁行香港董事總經理蕭光輝表示，樂見香港保持其作為全球頂級零售地段之一的地位，反映即使營商環境充滿挑戰，香港的零售市場依然展示其韌力及吸引力。展望未來，相信將有更多內地品牌和零售商的租賃活動，藉香港為跳板，向國際市場推廣其品牌。遊客人數的持續復甦和經濟逆風的緩和也有望為遊客的消費情緒帶來進一步支持，從而帶動本港核心地段的零售表現。隨着零售市場的不斷演變，該行相信業主將專注於客戶體驗和創新，以吸引更多新進零售商和國際品牌落戶。

### 2024年全球主要零售大街排名

今年排名	去年排名	零售街區	1年呎租(美元)	按年增長
1	2	米蘭蒙特拿破崙大街	\$2,047	11%
2	1	紐約上第五大道(第49街至60街)	\$2,000	0%
3	4	倫敦新邦德街	\$1,762	13%
4	3	香港尖沙咀(主要街區商店)	\$1,607	7%
5	5	巴黎香榭麗舍大道	\$1,282	10%
6	6	東京銀座	\$1,186	25%
7	7	蘇黎世班霍夫大街	\$981	1%
8	8	悉尼彼特街購物中心	\$802	0%
9	9	首爾明洞	\$688	3%
10	10	維也納科爾市場	\$553	5%

資源來源：戴德梁行

## 東涌東站一期收33意向書

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）港鐵旗下東涌東站第一期物業發展項目在去年11月流標收場，最近「拆細」逾半重推，並於昨午2時截收意向書。港鐵公布，項目共收到33份意向書，與去年首度推出及未拆細前所接獲32份意向書相若。港鐵將編訂經甄選的投標者入圍名單，盡快落實招標安排。港鐵物業及國際業務總監鄧智輝表示，過去2年氣氛不太好，價格亦有出現調整，今期項目可提供600伙住宅，由兩幢大樓組成，整個項目則分為7期至8期發展。

### 遠東發展：「拆細」吸引力大增

昨日有份入意向書的發展商包括長實、新地、

恒地、會德豐地產、中信泰富、俊和發展、建灝地產、遠東發展、信置、英皇及華懋等。遠東發展地產總裁方文昌表示，地皮位於興建中的港鐵東涌線延線東涌東站對面，現「拆細」發展後，吸引力大增，因此遞交意向。

### 32.2萬呎樓面 提供600伙住宅

東涌東站項目位處東涌市地段第53號，鄰近興建中及預計2029年完工啟用的東涌東站，今次推出的第一期位處整個項目的東南部分，住宅樓面約322,920方呎，較去年11月招標時樓面約達69萬方呎有54%縮減。整個項目將分7期至8期發展，日後亦將提供購物及社區設施，亦有公

共運輸交匯處等配套。

美聯測量師行董事林子彬表示，項目今次重推已將規模較之前減逾半，有助降低項目投資額及風險，增加吸引力，屬合理的優化處理，估計對競投有一定幫助。是次遞交意向書有33份，反應不俗，料發展商欲先取招標的「入場券」。不過，礙於該項目與東涌市中心相距較遠，新建的東涌東站亦預計2029年才啟用，故項目目前仍屬開荒階段，即使不乏發展商遞交意向，但料在目前市況及物業供應的環境下，相信他們入標意願仍會受到影響，出價亦相對審慎，不排除仍有流標風險。若以每呎樓面地價1,500元計算，估計項目估值約4.84億元。

## 會計師公會籲企業加強網絡安全披露

香港文匯報訊（記者 黎梓田）近年對上市公司及機構在ESG的披露要求愈來愈高。香港會計師公會會長梁思傑昨日表示，儘管企業的ESG披露較以往更全面，該會建議上市公司及公營機構提供更具洞察力及有助決策的信息披露。同時，該會建議在IT及網絡安全披露方面引入「不遵守就解釋」，可先由大型企業先行先試。私隱專員公署昨亦聯同生產力促進局公布本年度的企業網絡保安準備指數，以100點為最高，錄得52.8點，整體仍停留在「具基本措施」的級別，尚有很大的進步空間。

### 可考慮引入「不遵守就解釋」

香港會計師公會昨日亦公布第25屆「最佳企業管治及ESG大獎」得獎名單，共有38家企業及機構獲獎，數目再創新高。當中有5家企業首次獲獎，3家企業首次獲得「最佳可持續發展公

●香港會計師公會會長梁思傑(中)公布「最佳企業管治及ESG大獎」得獎名單。



司/機構獎」。其中「最佳企業管治及ESG大獎2024」新增資訊科技及網絡安全管治為新檢視領域，籌委會主席鄧苑儀建議，公司在相關披露的內容應更具體，與公司營運和風險聯繫亦需提供關鍵指標和數據，考慮邀請第三方進行檢視網絡安全系統以提升信心，同時為員工提供培訓，取得網絡安全認證，並就有關新興威脅所帶來的潛在影響，為董事會提供最新資訊，建議港交所

(0388)可考慮引入「不遵守就解釋」的要求。

網絡安全方面，梁思傑認為，企業可在三方面提供更多資訊：(1) 資訊科技及網絡安全風險，以及如何應對相關風險；(2) 對內部監控系統有效性進行定期檢視和監測的程序及詳情；(3) 在內部監控檢視過程中發現的任何需要關注的重要領域或重大缺失。IT及網絡安全披露方面引入「不遵守就解釋」，可先由大型企業先行先試，並為市場帶來示範作用。隨網絡數據及安全要求提高，通過董事會監察及推動網絡安全管治工作的進度，可以減少網絡安全事故發生。梁思傑認為，隨網絡數據及安全要求提高，通過董事會監察以推動網絡安全管治工作的進度，可減低網絡事故，而在人工智能應用度提高的環境下，會計師可提供更有效率及更優質的服務，但如何處理及銷毀數據也是重點，相信大型企業可帶起做最佳示範，令市場可循序漸進地推行。

## 新世界：首要任務減低負債

香港文匯報訊（記者 蔡競文）新世界發展（0017）於9月出現重大管理層變動，集團主席鄭家純昨日在股東周年大會上強調，新世界目前負債很高，首要任務是積極將現金回籠降低負債，不會考慮任何收購或影響現金狀況的行動。

### 暫不考慮收購及派息

被問及集團會否回購及重啟派息時間表時，鄭家純表示，回購的話，會影響集團的還錢能力，而且該集團首要任務是積極把現金回籠，日後如果負債有所減低，會考慮恢復派息。

股東大會上有小股東提到新世界百貨（0825）多年來不派息，加上成交低難以套現，會否考慮將新世界百貨私有化，鄭家純稱目前以減少負債為目標，只再一次強調暫時不會考慮任何收購或影響現金狀況的情況出現。

已於9月卸任新世界行政總裁的非執行副主席鄭志剛昨以視頻形式參加股東周年大會，未有親身出席。此外，兩名非執行董事鄭志明及鄭志恒同樣以視頻方式參與，僅得執行董事鄭志愛親身出席。另外，昨日出席股東會由於的小股東人數眾多，部分小股東被安排到另一間房觀看現場直播，引起部分小股東不滿。

## 宏安北角盤收票超額逾9倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）宏安地產旗下北角101 KINGS ROAD昨下午6時截票，宏安地產執行董事程德韻表示，項目共接獲1,594個購樓意向登記，以本週六公開發售157伙計，超額登記逾9.1倍。



### 搶攻聖誕

為迎接聖誕節消費檔期，觀塘apm今年斥資1,300萬元推廣，40%用作消費回贈及大抽獎，又聯同逾百間租戶提供額外優惠券。新地代理租務部助理總經理（推廣）馮穎欣表示，影拍韓國人氣「暖羊」角色Flying DongDong，在商場中庭打造暖「羊羊」聖誕夢想站，並設置專為香港設計角色「聖誕熊貓DongDong」等。●香港文匯報記者 梁悅琴

## 安永：79%公司已設可持續委員會

香港文匯報訊（記者 黎梓田）安永大中華區（安永）與香港公司治理公會昨日聯合發布《可持續性治理——四個指標》報告，顯示香港企業對環境、社會及治理（ESG）日益重視。調查指出，企業在ESG監督、整合、財務影響評估及與相關的薪酬方面取得顯著進展。調查結果顯示，79%受訪公司成立專責的可持續發展委員會來監督ESG，凸顯董事會和高層管理層對ESG事宜的重視程度正在提高。

同時，61%的公司已將與可持續性相關的風險納入其企業風險管理中，表明這些風險正通過更加健全的機制，與其他關鍵風險一併進行管理。然而，僅有17%的企業在其風險評估及商業策略時，有把與可持續性相關的機遇納入考慮。

另外，在評估及識別受ESG或氣候相關風險影響的財務領域時，69%的受訪公司採用定性的評估方式。然而，只有12%的公司會採用定量化方式去作評估。至於將與ESG相關因素納入高層管理人員薪酬制定的情況，則維持有限水平，只有38%的企業在高管制定薪酬中有考慮到ESG元素。