

美國麥當勞總公司部署分批悉售香港23個舖位，市值約30億元，首階段連租約出售8個正由香港麥當勞承租的舖位，包括尖沙咀星光行等黃金地段舖位，市值約12億元。位於芝加哥的麥當勞總公司回應查詢時指，總公司出售數個位於香港的物業，而相關物業的餐廳營運將不會受到影響，今年適逢香港麥當勞成立50周年，麥當勞總公司將攜手香港麥當勞，透過一系列活動慶祝，繼續致力發展香港市場。

●香港文匯報記者 莊程敏

市場消息指出，美國麥當勞集團早於今年初，已與多間代理行接觸，部署放售旗下香港23個商舖物業，直至上星期，終選定仲量聯行負責放售事宜。首階段物業組合涵蓋8間麥當勞餐廳的舖位，分別位於尖沙咀、銅鑼灣、旺角、堅尼地城、大角咀、元朗、荃灣及慈雲山等高人流地區，店舖建築面積介乎6,800至19,000平方呎，市值約12億元。將於9月截標，視乎反應，明年再推出餘下商舖。

總公司強調優化房地產組合

據悉，位於芝加哥的麥當勞總公司，過往購置商舖以自用及長線投資為主。麥當勞總公司昨日回應時表示，集團定時審視所持有的物業，並不斷優化其房地產組合。總公司將會出售數個位於香港的物業，而相關物業的餐廳營運將不

會受到影響。麥當勞總公司將繼續致力發展香港市場。適逢香港麥當勞今年成立50周年，麥當勞總公司將攜手香港麥當勞透過一系列的活動共同慶祝，並期待香港這個重要的市場繼續成長，保持創新和領導地位。

香港麥當勞官網資料顯示，自1975年進駐香港，至今全港約有256間分店、聘用1.5萬名員工。2017年，麥當勞總公司把中國內地及香港業務連未來20年特許經營權售予中信、中信資本及凱雷財團，僅保留部分權益及商舖業權。其後股權略有變動，但中信系持股仍為52%，掌握實際控股權（見另稿）。

回報2-3厘 不少準買家感興趣

負責招標的仲量聯行資本市場部執行董事鄧潔瑩昨日亦強調，物業賣方為總部設於美國的麥當勞企業，

美總公司連租約放售港8舖位 無礙香港麥當勞持續經營

全港256分店 中信系擁內地及香港20年特許經營權

香港麥當勞餐廳將在這些物業繼續營運，並無任何計劃變更。鑑於物業地段優越、租戶實力雄厚及回報可觀，現時已有不少準買家向該行表示對項目感興趣。

另外，有消息指，麥當勞總公司擬明年次階段沽售的舖位暫定為北角、鰂

魚涌等8個舖位，市值近11.1億元。她表示，「現時出售的物業都有長期租約，因此，回報是非常高及吸引，但實際數字我只能說較一般在市場上放售的物業高。一般而言，優質物業回報可能是2至3厘，我們絕對是高於這個範圍。」

仲量聯行指出，今次該8個舖位均設有顯眼招牌，有廣告效益，舖面闊落，享有極高的曝光率及穩定客流量。該批資產由現有業主持有數十年，這次公開招標機會難得，是一個極其罕有的投資良機，可購入高回報的優質零售資產。買家可選擇競投整批物業或任何一項物業。截標日期為2025年9月16日中午12時正。

最大面積星光行舖 市值近4億

鄧潔瑩續表示，是次招標項

目屬市場罕見，物業由實力雄厚的麥當勞租戶長期承租，現金流穩定，為投資者提供數十年來難得一見的收購機會。大部分麥當勞分店已成為區內地標性餐飲熱點超過30多年，部分更為24小時營業，凸顯租戶業務的實力和韌性。面積最大的是尖沙咀星光行地下連地庫舖位，市值近4億元。

翻查資料，美國麥當勞總公司近年也偶有放售香港的商舖。如上述星光行舖位在2019年曾推出招標，當時市場估值約10億元，曾一度市傳獲鄧成波家族以9億元洽購，不過最終未有落實買賣，相對今次評估的約4億元市值明顯差一大截。另如2021年鰂魚涌英皇道1060號栢蕙苑高層地下（面積約20,277平方呎）以2.6億元沽出，以及深水埗福華街177A至177C地下G舖以2,268.3萬元易手。



尖沙咀星光行地下及地庫



荃灣街市街10-16號地下與一樓



大角咀道97-105號地下J1,J2號舖



旺角彌敦道612-618號地下及地庫



堅尼地城士美菲路12F-G號地下

連租約放售8商舖



慈雲山毓華街68號地下



元朗青山道99-109號2號舖至二樓



銅鑼灣怡和街46-54號地下至二樓

有利香港麥當勞傾減租換平舖

看淡舖市

香港文匯報訊（記者 莊程敏）美國麥當勞集團部署分階段出售旗下在港所有舖位，涉及23個舖位，市值約30億元。有分析認為主要是美國麥當勞看淡香港的商舖市場，近兩年間香港物業的價值不斷下滑，同時香港零售行業普遍面臨下行壓力，營業額和利潤都有所下降，即使續租亦要減租，加上香港麥當勞也可能關店或轉租其他業主的舖位，料美國麥當勞也想避免持有過多空置物業。

美麥當勞套現 穩袋利潤

香港中文大學商學院客座教授冼日明昨向香港文匯報指出，香港麥當勞公司在香港的多家店舖中，有些是美國麥當勞集團自己持有的，有些則是香港麥當勞租賃的，那些由美國麥當勞集團多年前買入的店舖，仍能帶來不俗利潤及租金回報，對美國麥當勞集團來說仍然具有一定的價值。美國麥當勞集團出售的店舖繼續由香港麥當勞公司承租，既可讓美國麥當勞集團套現，也有利香港麥當勞日後與新買家協商較為有利的租賃條件。

此外，他表示，事實上現時許多餐飲和零售企業也選擇出售自有物業，實行「輕資產」經營，以應對市場的不確定性。這其中的條件通常是與買家達成協議，並簽署長期租約來保障未來的收益。麥當勞在香港的營運情況應該過得去，但成本壓力包括租金相信亦大，相關安排可讓香港麥當勞在續租及擴充方面更靈活。

旺區街舖租金較高峰跌六成

近年香港零售業挑戰頗大，商舖市道受壓，不少續租租金都要大幅下調。多實地產董事總經理陳志實表示，由譚惠珠家族持有的銅鑼灣波斯富街69至75號舖位，建築面積約2,400方呎，該舖亦有意放租，意向每月叫租為160萬元，較高峰時期的250萬元跌大約四成。

事實上，旺角西洋菜南街目前呎租大約250元、尖沙咀星光行(向海方向)呎租大約300元、銅鑼灣怡和街呎租約200至250元，均比高峰期大跌六至七成。

租金談不攏 數十年老店都搬

時代巨輪

香港文匯報訊（記者 殷考玲）據悉，美國麥當勞集團在香港共持有23個舖位，今次首階段放售其中8個，這些商舖目前全由香港麥當勞承租，市場分析認為，這樣的安排更為有利香港麥當勞日後與新買家商談減租。香港麥當勞官網顯示全港約有256間分店，即絕大部舖位都是市場其他業主的，商談減租無需顧及與美國麥當勞集團的「情面」。事實上，近年香港麥當勞不少分店亦因租約問題而結業或搬遷。

九龍第一分店約滿結業

麥當勞於1975年1月正式進軍香港，在銅鑼灣百德新街開設了第一間分店，落戶香港50年。經過時代變遷，不少經營多年的分店也陸續結業或者搬遷，如1976年8月開業的油麻地恆盛大廈地庫麥當勞是九龍第一間分店，經營約41年即2018年3月底因租約期滿而結業，結業前是24小時營業。

雖然油麻地恆盛大廈地庫麥當勞因租約期滿而結業，但其後於原址地面開設新的麥當勞，並於2018年第四季投入服務。

此外，樂富廣場一期地庫的麥當勞，1985年進駐樂富，屬於樂富少有通宵營業的餐廳，經營逾30年至2017年3月中結業，同樣是因為租約期滿，不過就於同月遷往樂富廣場A區3樓的新址繼續營業，惟搬遷後不再是24小時營業。

不敵貴租 曾闊別新城市廣場7年

新界分店方面，1984年麥當勞於沙田新城市廣場開設分店，到1989年沙田新城市麥當勞更成為全球最繁忙的麥當勞餐廳之一，全年的交易次數逾250萬次，同一分店於1992年再次上榜，惟該分店經營至2015年即約31年後，因為不敵貴租於2015年搬走。及後到2022年1月，麥當勞再次進駐新城市廣場，於一期2樓開設新分店，新餐廳除了設有主餐廳外，亦設有McCafé。



●麥當勞沙田新城市廣場的舊分店在2015年結業。

麥當勞美國生意跌 中日逆勢增

此消彼長

香港文匯報訊（記者 孫曉旭）美國快餐巨頭麥當勞加快優化資產組合，出售香港的商舖有利其進行「輕資產」經營。根據麥當勞2025年第一季財報，公司錄得淨利潤18.7億美元，按年下滑3%；經調整每股盈利為2.67美元，略高於市場預期。美國當地市場的同店銷售額錄得3.6%跌幅，為2020年第二季以來最大跌幅。相較之下，包括中國及日本等市場在內的國際發展授權市場部門同店銷售額增長3.5%，略勝預期。

「輕資產」經營 加強現金流

香港作為亞洲市場一環，麥當勞目前在港擁有約256家分店。雖未公布本地具體業績數據，但在零售市道轉弱、租金壓力持續下，資產變現成為總部優化資產配置的重要策略。是次分批出售香港舖位，反映美國麥當勞總部實行「輕資產」方向，加強現金流靈活性。

據官方資料，全球逾95%的麥當勞餐廳由獨立的本地企業擁有和經營。2017年，麥當勞將中國內地及港澳地區業務轉型為國際發展特許經營市場（IDF），由中信股份（0267）、中信資本、凱雷投資集團和麥當勞達成戰略合作並成立新公司，新公司20.8億美元（約161.4億港元）總對價收購麥當勞在中國內地和香港的業務，新公司並獲麥當勞未來20年在中國內地和香港的主特許經營權。在交易中，中信股份和中信資本在新公司中將持有共52%的控股權，凱雷和麥當勞分別持有28%和20%的股權。

中信系持股52% 掌實際控股權

至2023年，凱雷退出，相關股份由麥當勞全球總部接手，使其持股比例提升至48%；同年中信股份亦將所持股權轉讓予同系中信資本，完成後中信系持股仍為52%，實際控股權未變。

中信資本作為麥當勞中國內地及香港主體股東，其長期持股與地區經驗為麥當勞在大中華市場營運提供穩固後盾。從整體而言，是次香港商舖出售不僅是資產管理調整，也透露出麥當勞總公司在全球壓力環境下，透過區域合作夥伴、資本與經營策略同步調整，以維持長遠競爭力。

港上月出口升12% 連升16個月

香港文匯報訊（記者 殷考玲）特區政府統計處昨日發表的對外商品貿易統計數字顯示，今年6月份本港整體出口和進口貨值均錄得按年升幅，分別上升11.9%和11.1%，是連續第16個月上升，惟出口升幅低於市場預期。政府發言人表示，受惠輪往內地和大部分其他亞洲市場的出口繼續顯著擴張，6月商品出口表現維持強韌。

統計顯示，本港6月份商品整體出口貨值為

4,178億元，按年上升11.9%。同時，6月份商品進口貨值為4,767億元，按年上升11.1%。6月份錄得有形貿易逆差589億元，相等於商品進口貨值的12.4%。今年上半年的商品整體出口貨值按年上升12.5%。同時，商品進口貨值上升12.6%。上半年錄得有形貿易逆差1,836億元，相等於商品進口貨值的7.0%。

政府發言人昨表示，6月商品出口表現維持強

韌。商品出口貨值按年進一步明顯增長11.9%。輪往內地和大部分其他亞洲市場的出口繼續顯著擴張，輪往美國和歐盟的出口則下跌。展望未來，發言人指出，亞洲各經濟體尤其是內地經濟繼續穩步增長，以及香港與不同市場日益緊密的經貿聯繫，應繼續支持商品貿易表現。然而，環球貿易政策前景仍不明朗。政府會繼續密切監察情況，並保持警覺。

出口大馬升52.6% 出口美國跌12%

按國家或地區來分析，本港6月份輪往亞洲的整

體出口貨值按年上升17.2%。此地區內，輪往大部分主要目的地的整體出口貨值錄得升幅，尤其是馬來西亞升52.6%、菲律賓升48.3%、越南升37.6%、內地升18.3%和印度升12.5%。另一方面，輪往韓國的整體出口貨值則跌10.9%。

除亞洲的目的地外，輪往其他地區的部分主要目的地的整體出口貨值錄得跌幅，尤其是荷蘭跌35.5%和美國跌12.1%。同期，來自大部分主要供應地的進口貨值錄得升幅，尤其是越南升50.6%、英國升44.7%、內地升17.3%和泰國升15.9%。另一方面，來自韓國的進口貨值跌27.1%。