

港商時評

隨着立法會選舉論壇開講，選情進入白熱化階段，選民們也高度關注，準備投下神聖一票。順應選舉熾熱氣氛及選民所需，選管會昨宣布兩項便利投票舉措：一是延長投票時間，二是增設專屬投票站。這不單有助全港市民更好行使民主權利，亦凸顯當局高度重視立法會選舉，珍視每一張選票。

立法會選舉投票一般定於周日舉行，今次亦不例外，將12月7日定為投票日，方便選民於公眾假期投票。為了進一步呼應社會所需，不論是針對公眾假期仍要工作值班的，抑或是整體提高投票安排的靈活性，當局把之前限於朝8時半至晚10時半的投票時間，延長至今屆的朝7時半至晚11時半，從早到晚破紀錄地橫跨16小時，無疑更契合市民的生活節奏，更方便選民行使民主權利。由上班前到下班後，由出門之際到回家之時，目前對投票時間的安排，相信基本滿足到所有選民所需。另外，值得一提的是，延長投票時間還有利於分散人流，從而縮短平均輪候投票需時，毋須集中聚到某些時間點，譬如即使早上人龍較長沒時間排隊，也可改到晚上人潮較少時候投票。加之當局一直致力引入科技簡化投票流程，提升選舉效率，如利用電子登記領取選票等，相信可避免選站陷入人滿之患，以致影響到選民的投票意欲。

今屆選舉投票站多達615個，較之前通常約500個明顯增加。除數量增加之外，當局並推出先導安排，針對不同人士的需要，首次增設多個專屬投票站；這既是呼應社會所需的安排，亦體現人性化關懷與制度創新的施政作風。每個專屬投票站都有專門針對性，分別針對公眾假期仍要留守崗位服務市民的公務員，特別是紀律部隊和醫護人員等，在工作地點附近增設專屬投票站；針對少數族裔的特殊需要，包括會方便出席宗教活動，在清真寺和錫克廟增設專屬投票站；針對行動不便的人士，會由選舉事務處人員親身帶同選票和投票箱，到安老院和殘疾院舍設立外展投票站；以及方便已移居內地或其他地方的選民，在預先登記改變所屬票站的基礎上，可以到鄰近邊境投票站投票。凡此種種，均為重大革新，因為地方選區的選票須在所屬地區裏投下，專屬投票站則打破常規，並以就近投票的模式容許跨區投票，從而可以度身訂造呼應各個群體之所需。今屆先導安排下的專屬投票站只有數十個，待觀察效果及取得經驗後，未來誠可視乎實際情況推而廣之，包括增加票站數目及滿足特殊需要種類等。

延長投票時間及增設票站，難免給及後的點票工作帶來新的挑戰，如確保各選站及選票的全流程安全，選舉結果也可能會因應順延公布。然而，每一位選民投票行使民主權利有了更進一步的保障，此乃辦好選舉的最大前提，即使付出更多也是值得的。

正如政務司司長陳國基昨日表示，希望投票率愈高愈好，因為愈能充分反映選民的意願。一票都不能少！期待12月7日投票日，全港選民踴躍參與，用手中一票決定新一屆立法會議員人選。

香港商報評論員 李哲

投票加時加站 順應選民之需

荃灣永順街住宅地截標 共收9標書

【香港商報訊】記者林德芬報導：荃灣永順街與德士古道交界住宅地昨日截標，地政總署宣布共收到9份標書。綜合市場消息，有份入標的財團包括以獨資入標的長實（1113）、新地（016）、恒地（012）、嘉華（173），信置（083）夥嘉里（683）及招商局置地（978），另外，會德豐、華懋及中資中海外（688）亦有入標。綜合市場預測，地皮估值介乎約15億至18億元，每呎樓面地價最高約4000元。

地皮位處北部區和市區中間站

嘉華香港地產發展及租務總監尹紫薇表示今次屬獨資入標，認為荃灣地皮供應較少，該幅地皮除了鄰近港鐵站，也是未來北部都會區和市區的中間站，位置相當好。今次地皮亦引入地面不超過兩層停車場可全數豁免總樓面面積計算的新安排，將可減低項目成本。

上述地皮屬荃灣地段第441號用地，鄰近環宇海灣，距離港鐵荃灣西站約10分鐘步程，地盤面積約7萬平方呎，最高樓面面積約43.48萬平方呎，預計可提供約780個單位。買方須興建體弱長者家居照顧服務隊處所、留宿特殊幼兒中心、停車位和兩條行人天橋等設施。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，地皮位置鄰近荃灣西站和公園，附近一帶有成熟社區，缺點是接近工業區。他指在樓市回升下，早前屯門港鐵項目和海珠路地皮的反應亦不錯，預計今次地皮反應亦會好。考慮到地皮規模和港鐵社區，預計最少收到6至7份標書。地皮附近的映日灣近期成交價約1.7萬元，相信將來建成物業的價錢應該不錯，預計地皮價值可達18億元，每呎樓面地價約4000至4200元。

CCL重上141點 今年來樓價累升2.96%

【香港商報訊】記者韓商報導：反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）最新報141.72點，按周升0.98%。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀昨指出，中美代表貿易談判達成共識，港股回穩，加上新盤銷售理想，以及憧憬減息，帶動樓價上升，CCL重上141點水平，創去年6月底後的71周次高。銀行連續兩次減息後，樓市氣氛向好，中美關係緩和，新盤提價推售，有利短期樓價繼續反覆向上。

今年5月折息回落，樓價見底微升，CCL較5月H按息再度低於封頂息當周的135.16點低位升4.85%，今年樓價暫時累升2.96%。

中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）報143.04點，按周升0.92%。CCL（中小型單位）報141.64點，按周升0.88%。CCL Mass及CCL（中小型單位）齊創2024年6月底後72周次高。CCL（大型單位）報142.11點，按周升1.49%，指數創今年2月初後40周新高。

四區樓價走勢逆轉，今周港九市區升，新界兩區跌。其中港島CCL Mass報141.11點，按周升2.16%。九龍CCL Mass報141.47點，按周升2.11%，結束3周連跌。新界西CCL Mass報131.33點，按周微跌0.01%，終止4周連升。新界東CCL Mass報153.40點，按周跌1.73%。

CCL樓價指數本周表現

指數類別	本周數據	與上周比較
中原城市領先指數	141.72	▲0.98%
中原城市（大型單位）領先指數	142.11	▲1.49%
中原城市（中小型單位）領先指數	141.64	▲0.88%
中原城市大型屋苑領先指數	143.04	▲0.92%

生產力局年內批出31億元撐中小企 157個新研發項目九成落地

【香港商報訊】記者韓商報導：香港生產力促進局（生產力局）昨日發表2024/25年報，以「創新·綠色·新質生產力」為主題，闡述生產力局與特區政府緊密協作，積極推動新質生產力及新型工業化，助力香港建設成為國際創新科技中心，當中生產力局年內共批出政府資助額約31億元，以支援中小企發展。

該年報聚焦生產力局在七大服務範疇的工作成果，透過創新科技、專業培訓及區域合作等多方面策略，協助企業把握國家發展機遇，提升競爭力，實現轉型升級，共同推動香港經濟邁向高質量發展。

完成逾100個出海相關項目

年內，生產力局開展157個新研發項目，超過90%技術項目已於業界落地應用；持續擴充局內科研設備，新設資源循環技術研究中心、網絡安全專區、新質生產力展館、STEM Racing Engineering Lab、新能源展館以及「The Cradle出海服務中心」，共設超過29個研究、測試及服務中心；在新型工業化方面，完成逾1500個科技研發項目，較去年增長25%；完成逾100個出海相關項目，逾半涉及專業測試，其次涵蓋製造、技術開發、業務拓展及可持續發展；「中小企資援組」年內服務中小企的次數超過1.68萬次，比去年增長近20%；年內批出總政府資助額約31億元，支援中小企發展。

生產力局總裁畢堅文稱：「國家『十五五』規劃建議明確支持香港建設國際創新科技中心，為香港創科發展注入強大動力，顯



畢堅文表示，生產力局將配合特區政府政策，讓科研成果在香港落地生根。小圖為生產力局2024/25年報。

示國家對於香港在未來科技強國建設中發揮更積極作用的期盼和信心。生產力局將全力掌握此重大機遇，配合特區政府政策，讓科研成果在香港落地生根，加快形成並發展具有香港優勢的新質生產力，更好融入和服務國家發展大局。」

逾5.8萬人參加過培訓課程

另外，生產力局高度重視未來人才培育，轄下生產力學院一直積極培育創科新力量，年內舉辦逾1000個「未來技能FutureSkills」培訓課程，超過5.8萬人參加；另外亦舉辦168場TechED活動，共有超過6900人參

創新實業首日孖展68億超購逾11倍



【香港商報訊】記者鍾俠報導：內地氧化鋁精煉和電解鋁冶煉商創新實業計劃發行5億股，招股價介乎10.18元至10.99元，集資最多54.95億元。創新實業每手500股，一手入場費約5550.4元。該股此次擬全球發售約5億股股份，預計籌得款項約51.13億港元。聯席保薦人為中金及華泰國際。

截至周五（14日）下午5時，創新實業已錄得68億元孖展認購，以公開發售集資額5.5億元計，超購11.4倍。該股不設強制回撥機制，發售股份的一成作公開發售，整體協調人可酌情將比例上調至最多15%。

淨利潤兩年間增逾1.8倍

財務方面，公司近年業績持續強勁增長。2022年至2024年，營業收入由134.9億元（人民幣，下同）增至151.6億元，複合增長率達6%；淨利潤由9.13億元躍升至26.3億元，兩年間增幅超188%。盈利能力方面，公司毛利率表現亮眼，2022年至2024年三年間分別為15.1%、16.9%及28.2%。

創新實業引入18名基石投資者，共投資3.36億美元（折算港幣約26.12億），包括HHLRA、中國宏橋集團、泰康人壽、Glen-core AG、Mercuria Holdings (Singapore) Pte. Ltd.等。

港股連升斷續全周累升330點

港股方面，大市本周連升4日後，昨日跟隨外圍顯著下挫，美聯儲12月減息機會下降，隔晚美股急挫，拖累亞太區主要股市亦下跌，港股裂口低開412點報26660點，盤

中跌幅雖會收窄至191點，至尾市跌幅再度擴大至逾500點，恒指全日收26572點，全日挫500點，跌幅約1.85%。總結全周，恒指仍累升330點，恒科指同期則回調0.26%。

中國工商銀行（亞洲）證券業務部分分析員葉澤指出，港股成交金額近期徘徊在2000多億港元，較高位有所回落，市場大概率以高位整固為主，後續波動或相對溫和。

本周恒指表現最佳成分股

股份（上市編號）	升幅
京東健康（6618）	▲15.55%
華潤萬象生活（1209）	▲12.82%
申洲國際（2313）	▲10.32%
華潤置地（1109）	▲9.55%
九龍倉置業（1997）	▲8.91%

Baleno目前逾半銷售來自線上

【香港商報訊】記者韓商報導：持有時裝品牌Baleno一站式針織上市企業德永佳（321）昨公布中期業績，期內收入雖然回落近一成，但毛利率上升及多項財務數據改善，純利1.123億元，按年增長10.6%。中期息4仙，相當於核心溢利之派息率為49.2%。

德永佳管理層表示，全球貿易關係緊張，增加供應鏈不確定性。在此疲弱經濟環境下，市場對潛在經濟衰退的憂慮升溫，故買家在採購策略上更為保守。

不過，德永佳持續優化原材料採購策略，強化成本控制並提升營運資金管理。此外，越南廠房持續擴產及進行升級，進一步提升營運效率，並實現更為多元化的生產組合。上述舉措鞏固了集團的整體表現，並對盈利能力產生正面影響。紡織及成衣業務之毛利率上升3.6個百分點至21.2%。

在中國內地，集團持續推動其策略以班尼路為專注電商的休閒服品牌，強調「功能性」及「物有所值」。透過自營銷售渠道與領先電商平台的策略性合作，集團錄得商品交易總額（GMV）3.5億元，按年增長達45.9%，此等表現反映品牌成功適應消費者偏好的轉變及「線上優先」策略的成效。

廣東地區線上消費者最多

值得一提的是，現時Baleno線上銷售額已佔51.5%，而去年同期只佔35.3%，增長了16.2百分點，增長非常明顯。

據德永佳管理層透露，最近雙十一購物節，德永佳線上渠道單日就銷售額就超過1000萬元人民幣，目前德永佳內地三大線上平台主力包括天貓、京東及拼多多，當中又以來自廣東地區線上消費者最多。

中芯國際警記憶體短缺 明年或衝擊汽車和手機業

【香港商報訊】記者鍾俠報導：中芯國際（981）昨警告，記憶體短缺可能會在明年影響汽車和消費電子產品的生產；由於不確定能否獲得足夠的記憶體供應，中國企業對明年初向中芯下訂單時變得更加謹慎。

中芯聯合首席執行官趙海軍在財報會議上表示，部分不確定性源於對記憶體價格飆升的預期，這反映出AI相關應用的強勁需求。無論是汽車、手機或消費電子產品的製造商，所有使用記憶體的企業在未來一年都將面臨價格上漲和供應限制的壓力，目前市場需求超過中芯自身的供應能力。

他還指出，當前產業鏈切換加速進行，渠道備貨補庫存持續，公司積極配合客戶保證出貨。據測算，公司全年銷售收入預計超過90億美元，收入規模將踏上新台階。趙海軍並表示，公司今年的資本支出將與去年的73.3億美元大致相當，或略高一些。

晶片設備供應商艾司摩爾（ASML-US）日前表示，明年中國在其營收中的佔比將下降。不過趙海軍強調，這是因為許多中國企業早在去年甚至更以前，就已經大量下訂這家荷蘭公司的光刻機。

意大利咖啡Lavazza：初布局香港為建品牌形象

【香港商報訊】逾百年歷史的意大利殿堂級咖啡品牌Lavazza香港首間咖啡店已於本月5日揭幕，新店位於中環德輔道中10號東亞銀行大廈大堂層3B號舖。

夥百勝中國營運香港和內地業務

百勝中國（9987）與Lavazza組合營公司營運中國內地與香港業務，意大利、法國均由Lavazza自行營運。

Lavazza 首席行銷官 Allegra Armitano 表

示，Lavazza的市場擴展計劃重點包括香港作為進入亞洲的重要門戶，同時強調了美國和中國市場的重要性。百勝中國計劃在下周一的投資者日上詳細介紹其戰略，屆時將提供更多具體信息。此外，法國、意大利和德國也是公司重視的市場。

對於香港市場的選擇，她表示，該公司考慮了多個因素，包括地理位置、文化和經濟背景等，以確保品牌與當地消費者的需求和偏好相契合。公司在香港的初步布

局旨在建立品牌形象，並逐步擴大市場份額。

在內地，Lavazza根據消費者的咖啡消費習慣和偏好調整了菜單結構，以更好地滿足市場需求，這顯示公司對不同市場的深入理解和適應能力。

她並指出，Lavazza的市場擴展計劃是全面而細緻的，旨在透過精準定位和策略調整，在全球範圍內提升品牌影響力和市場份額。