

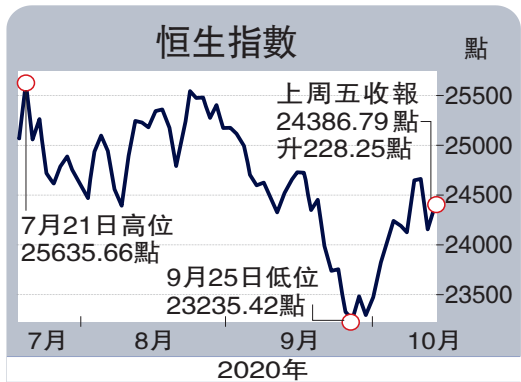
內銀內險呈強動力足

港股上周四個交易天中三升一跌，恒指收報二四三八六，較前周二四一九上升二六七點，是第三周上揚，三周共升一一五一點，表現令人鼓舞。不過，如果將大市推前數周，這次連升三周之前，有過連跌四周的紀錄。恒指由二五四二二點經過四周下跌，回到二三二三五的低位，一共跌了二一八七點，這次上升三周的回合，應視為連跌四周後的反彈，反彈收復了總跌幅的一半水平。

頭牌手記

能否在這個基礎上繼續收復失地？作為股市的投資者，自然希望夢想能實現。這也是走勢派認為若反彈力度足夠，可以問鼎二五〇〇〇關的原因。

現時，我認為還是摸着石頭過河，見一步行一步為宜。這為時三周的反彈，高點是二四八〇八，現指數距之還差四二二點，本周能否完全追



回失地，甚至進而創近日新高，就要看好友大戶的能耐了。

升降韻律方面，的確有所改善。五周為跌跌升升升，三升二跌，呈強勢。十周則為：升跌升跌跌跌升升升，五升五跌，打成平手。展望本周的韻律，若能再升，亦即出現連升四周，那麼五周的韻律將是：四升一跌，十周仍保持五升五跌，但形勢和信心均比現在為佳。

上周有兩個引擎帶領大市上升，一是新經濟科網股，另一為內銀及內險股。多了一個引擎來發動攻勢，自然比單引擎為佳，從上周的走勢看



▲ 螞蟻集團招股消息傳聞多多，最新為傳出本周有決定性的進展

，冒起的內銀及內險股只升了兩日，應該在本周還有繼續呈強的動力。

消息多多的螞蟻集團招股又傳本周有決定性的進展。儘管美國政府不斷出茅招、陰招，但可以相信，這是美國單邊主義者、霸凌主義者控制不了的事。螞蟻不但如期招股，還會提高估值。供求決定價格，此為千古不易之理。

現時離美國大選只剩下兩星期左右，美股有何反應，會否出現意想不到的震盪，仍然需要密切關注，但風景中國獨好，大灣區計劃、「十四五」規劃，都接踵而至。國企必會積極作為，從這一角度看，港股的前景是值得審慎樂觀的。行政長官林鄭月娥押後施政報告，港人非常期待會有新思維，而不是過去的「無為而治」。

母企包底 招商房託近10厘息誘人

【集股淘子石】

筆者對收息股情有獨鍾，近日又遇到新目標：招商局商業房託（01503）。在Reits之中，招商房託算是新鮮人，在2019年12月掛牌；上市後單位價格一沉不起，上市價3.42元，上周五收報2.41元，累跌30%。這可能與市場大氣候有關，其他Reits同期價格都反覆走低。招商房託執行董事郭瑾早前一番話非常吸睛。他稱，有母公司招商蛇口包底，2020年度每基金單位保證分派0.236元（分派承諾將維持3年）。以上周四收報價計，股息率

達到9.8厘。故事還未完，招商房託上半年每基金單位分派0.0809元，換言之，不管下半年經營狀況如何，股息將會有0.1551元；持貨半年，股息有0.1551元，年度化股息率12.8厘。在現今零息年代，絕對吸引；只可惜招商房託日均股份交投稀疏，單位價格波動也會較大。

再談談招商房託的業績。招商房託今年上半年收益按年減少6.7%至1.78億元人民幣，主要因期內向租戶提供約1500萬元租金優惠所致。組合內持有5個位於深圳蛇口項目，包括新時代廣場、數碼大廈、科技大廈、科技大廈二期，及花園

城。寫字樓、零售面積佔比分別為70%、30%。郭瑾坦言，由於寫字樓供應多於需求，所以今後將會增加零售面積比重。招商房託母公司在深圳另有3個項目期望未來兩至三年逐步注入。

以招商蛇口的背景，招商房託未來收益雖則未必可以飛黃騰達，但保持現狀應該沒有無問題。關鍵在於，投資者獲取得招商房託所分派的股息，應該要做的是，投資風險較高的資產，以博取超額回報，這才是投資王道。

心水股

阿里巴巴(09988)

中微金融(00245)

招商房託(01503)

優化資產配置 中微金融前景俏

【股海拾珠】曹牧

今年突如其來的新冠肺炎疫情對本港及全球經濟造成

嚴重打擊，惟中微金融（00245）業務逆勢而上，今年上半年實現扭虧為盈，股東應佔溢利超過6800萬元，而上年同期虧損逾億元。該公司首席經濟學家程博明表示，今年以來，港股和A股均有盈利，資管規模取得了突破性進展，投資帶動投行加資管的模式初見成效。目前公司總資產約56億元，淨資產約50億元，資產管理規模約7億美元。

作為香港上市的全牌照投資銀行，中微金融以「投資+投行」雙輪驅動的發展戰略，聯動同業機構，整合海內外優勢資源，致力於打造綜合性跨境金融服務平台，提供專業、優質全方位服務。今年以來，各項業務均有長足發展。全資子公司中微證券作為聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人，近日助力民生銀行香港分行成功發行5億美元高級浮息債券。這是中微金融首次參與全國性股份制商業銀行的公開市場票據發行，具有里程碑的意義。

逆勢見真章！在債務融資領域，中微證券憑藉紮實的功底和豐富的經驗取得了顯著成績，多次擔任聯席全球協調人、聯席賬簿管理人以及聯席牽頭經辦人，成功助力多家中資機構美元債發行，包括融信中國、陽光城集團、佳兆業集團、天譽置業、萬達海外、景瑞控股、卓越商業、正商實業等，累計發行



規模超過35億美元。

同時，該公司今年戰略性的優化大類資產配置，增加權益類投資比例，改變了過往以固定收益投資、債權類資產為核心的收益模式，大大降低資產集中度風險，提升投資組合價值。中報顯示，上半年總收益1.57億元，同比增加175.71%；股東應佔溢利6805萬元，基本每股盈利0.2仙。公告稱，收益主要由於來自投資控股業務的利息收入增加；取得投資收益淨額；及金融資產減值撥備較同期減少。

針對宏觀經濟的變化及市場風格的轉換，該公司善用外腦外智外力，今年來頻頻邀請業界知名專家召開務虛會，主要展望市場走向以及研討投資策略。在本月上旬舉行的最新一期資產配置務虛會上，程博明稱，務虛會目的是借鑒業界專家的經驗，判斷四季度的市場行情，為下一步「布局+投入」打下基礎。他強調，接下來要繼續加強與母公司的業務聯動，深化與同業機構的戰略合作，在扎實完成今年任務的同時，對業務模式進行升級，提高投研能力，兼顧長期發展目標。

售內地物業點解賺得少？

【灣區錦囊】李海文

這是個十分吸引的話題，身邊不少朋友在5、6年前開始入場大灣區物業，近年有部分香港業主陸續賣出物業，放盤時都希望賣個好價，可惜總是事與願違。今個疫情期間，筆者協助多位身處香港的業主成功出售內地物業，今期跟大家分享一下。

由於疫情關係，大部分香港業主未能返回內地簽約，完成不了賣樓手續，幸好內地有關部門因應疫情改變手續，如珠海市政府為了方便港人完成買賣手續，允許買賣合約由內地寄到筆者公司，協助港客辦理手續及簽署文件。原來，不少香港業主售出珠海斗門物業時，即使單位在同一區域，但利潤差異頗大。試舉一些例子。

個案一：世榮碧水岸二期毛坯，90平米，2016年初買入總價約86

萬元（人民幣，下同），三成首期26萬元，成交總價113萬元（實收）；賬面利潤約27萬元（未扣除利息）。個案二：時代香海彼岸精裝，74.41平米，2016年初買入總價約68萬元，三成首期約20萬元，成交總價110萬元（實收價）；賬面利潤約42萬元（未扣除利息）。

對比下就知道高低之分，不到出售那一刻，不到終點一刻，還真的不知道有什麼差別。筆者有以下幾點結論：

- 1）買入時貪圖6至8厘的「返回報」（售後租回）「收樓即時有租收，有人幫補銀行的每月樓按供款。」投資「返回報」物業只適合高手，初手切記不要碰。
- 2）貪買細價樓，以為總價易入手，但其實呎價偏高。
- 3）沒有選擇好地區、位置、發展商、屋苑設施、周邊環境等。
- 4）沒有了解該區實況，未仔細分析該城市的人口進出數，當地人的生活習慣，企業進駐數量、經濟前景等。
- 5）一般人購買當地新盤都會忽略比較附近的二手樓價。

上述5點是導致投資利潤跑輸的部分原因，另外有些放盤業主收樓3、4年，可能有機會因為當時入手價與當時市值有落差，租不出也賣不走，最後只賺微利甚至蝕讓，實在令人惋惜。

最後提示下，買賣手續事宜，取消水電煤、過戶等細節，可在香港的兩地律師事務所進行辦公證，再交由香港與內地代理及買賣雙方溝通和處理，如果在內地有好朋友的話，也可以委託他去處理，公證細節有機會再跟大家詳細講解。

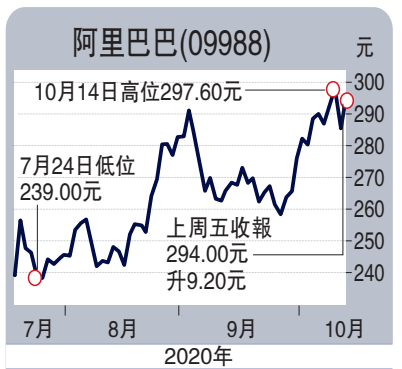
（作者為正順地產代理（香港）副總裁）

螞蟻上市入直路 阿里有炒作憧憬

【進退有道】王子森

據彭博報道，螞蟻集團提高IPO估值目標至2800億美元。螞蟻集團希望在香港和內地同一天上市，最早本周在港交所聆訊。由於阿里巴巴持有螞蟻集團約三分之一股權，阿里巴巴有望在螞蟻集團上市最後直路前獲得最多炒作憧憬。

據悉，英國巴克萊銀行、工銀國際和中銀國際等被選中為螞蟻在香港IPO的簿記管理人。根據市場慣例，簿記管理人選聘通常意味着公司已經準備啟動發行，IPO準備工作進入最後階段。此外，有分析認為，螞蟻被列入美國「黑名單」的傳聞很大程度上是象徵性的，不會阻止螞蟻上市或在關鍵領域（如區塊鏈）進行投資，對螞蟻的業務和IPO計劃的影響都微乎其微。



另外，上周有外媒報道稱，因證監會調查螞蟻戰配基金利益衝突，或導致螞蟻集團IPO推遲。對此，螞蟻集團發言人予以了否認，並表示其上市審批進程取得穩步進展。對於是否存在利益衝突，發言人稱，相關基金公司、螞蟻集團均進行了充分的披露。此次參與螞蟻IPO戰略配售的新發基金，在投資

決策及銷售運作中遵守監管規定，獨立運作。

作為相關基金銷售渠道之一，螞蟻並不承銷自身的上市，基金投資方向由基金經理自行決策，參與螞蟻集團IPO戰略配售最高比例不得超過自身募集資金的10%。

螞蟻集團能做到今天規模絕不簡單。既沒有動了內銀的蛋糕，又能從中獲利。相信可以吸引不少中外資金認購螞蟻集團新股上市，令市場氣氛更熱烈。

最後，港匯持續偏強，觸發7.75兌1美元強方兌換保證，金管局近日接連入市。上周五金管局在歐洲時段承接美元沽盤，向市場注入63.55億港元，至本港銀行體系總結餘星期二增至3217.34億港元。這或代表市場上已開始有資金為認購螞蟻集團作部署。

避險升溫 美元防守性投資

【商品動向】徐惠芳

避險情緒升溫，刺激了美元需求，新冠病例增加以及美國刺激方案無進展，令投資者不安。隨著美國大選臨近，市場偏向防守性投資，為美元提供一定支持。

近期的民調顯示，美國民主黨候選人拜登領先，但拜登兒子電郵醜聞，令美國大選不確定性增，市場對美元走低的預期升溫，認為有可能跌至2018年低位。美匯指數上周五歐市，在93.80水平整固，上方阻力94.60、下方支持93.20。

市場擔憂，主要產油國OPEC將推進減產計劃，即使歐洲和美國新冠病例大增，限制全球兩大能源消費地區的需求。油組將在明年1月把減產規模，從目前的每日770萬桶，降低至每日200萬桶。OPEC秘書長巴爾金都承認，能源需求看起來乏力。市場關注，油組明年1月有何舉動，歐洲及美國部

分地區感染人數激增，令人擔憂能源需求前景暗淡。

美國截至10月9日一周，EIA原油庫存變動減少381.80萬桶，預期減少210萬桶，前值增加50.1萬桶。汽油庫存減少162.60萬桶，預期減少130萬桶，前值減少143.5萬桶；精煉油庫存減少724.50萬桶，預期減少168.7萬桶，前值減少96.2萬桶。紐約期油上周五歐市，在每桶40.55美元整固，上方阻力44.10、48.95、53.65美元。

截至10月15日，全球最大交易所上市黃金基金的黃金持倉量1276.06噸，按日減少1.88噸。金價上周五歐市，在每盎司1903美元整固，下方支持1875、1855美元。金價自每盎司1917美元開啟調整，若金價在1880美元結束調整，上方阻力看向1915美元和1925美元。

（作者為國泰君安財富管理投資顧問）