

企業投資信心增 支持商廈市場回穩

金針集 近期香港商廈市場出現一些利好信號，頻現大宗寫字樓租務協議，顯示市場投資信心增強，看好香港與內地經濟前景。當局積極搶企業有成效，內地與海外企業陸續落戶香港，加上內地支持境外企業在境外上市，帶動香港新公司上市活動趨增，刺激整體寫字樓市場需求，支持商廈市場回穩。事實上，香港整體寫字樓租金水平對比疫情之前回落兩、三成，營商成本大為下降，目前正是企業擴充業務的適當時機。

大衛

最近在港舉行第八屆「一帶一路」高峰論壇，近6000名政商界人士、企業代表參加，從中可見香港影響力，彰顯香港作為國際金融中心與商貿樞紐地位，更反映出世界經濟「東升西降」以及金融重心東移的大勢。

大宗租務屢現 釋放利好信號

即使香港商廈市場受到疫情衝擊、經濟下行與新供應增加等多重因素衝擊，連續多年出現調整，但隨着內地與香港經濟復甦，預期寫字樓需求逐步上升，有助商廈物業租售價格回穩。無可否認，目前香港商廈市場仍然處於調整期，出現供大於求，據魏理

仕物業報告估計，上半年寫字樓空置樓面面積逾1300萬方呎。不過，近期商廈市場迎來好消息，例如恒基地產位於中環美利道寫字樓The Henderson頻現大宗租務協議，佳士得拍賣行、私募基金凱雷、瑞士手錶品牌愛彼與國際畫廊相繼租用，令商廈出租率上升至近五成。

今年300企落戶香港 年增30%

與此同時，長實興建中的中環長江集團中心二期寫字樓（和記大廈重建），據報亦有大租客洽商中，包括中資銀行擬租用20萬方呎樓面。上述例子顯示企業投資信心增強，以實際行動

香港經濟穩步復甦，寫字樓需求逐步上升。圖為中環美利道寫字樓The Henderson電腦效果圖。



看好內地與香港經濟前景。

仲量聯行最新報告顯示，整體甲級寫字樓市場空置率連升四個月之後，在8月呈現喘定，維持12.8%，吸納量由負轉正，市場淨吸納近23萬方呎寫字樓面。香港寫字樓需求呈現上升跡象，正是經濟活力增強好兆頭。例如當局搶企業見效，哪吒汽車決定進駐香港科學園，相信揭開新一波內地與海外企業落戶香港的序幕，預期陸續有企業在港投資及擴展，寫字樓吸納量有望增加。

今年來已有接近300間企業落戶香港，同比增長30%，成為寫字樓新增需求的主要來源。事實上，香港有國家

強大後盾支持，「一帶一路」倡議、粵港澳大灣區建設持續為香港注入發展動力，香港金融與經濟具有不可替代優勢，吸引企業落戶，利好商廈市場。

租金高位回落 企業擴展時機

此外，香港公司上市活動趨增，也對寫字樓需求有拉動作用。今年上半年上市招股市況低迷，只有31間公司上市，集資額178億元，難免影響會計、投資銀行擴充寫字樓的意欲。不過，最近內地支持境內企業到境外發行證券與上市，內地企業在港上市將進一步增加，近期約十間公司招股，包括途虎養車、樂艙物流及友芝友生物，未來



更會有大公司部署上市，包括阿里巴巴分拆旗下菜鳥上市，新公司上市活動有重新活躍起來跡象，預期激發金融機構對寫字樓需求，有助商廈市場穩定下來，對太古地產股價有支持作用。

香港扮演聯通內地與世界角色，成為內地企業走向國際的重要據點，預期內地保險、證券、銀行成為推動香港商廈復甦的主要動力來源。其實，香港寫字樓對比疫情之前的高位，租金已大幅下調兩成、三成，一定程度提升香港整體營商競爭優勢，對香港經濟長遠發展有利，目前正是企業整合寫字樓與改善工作空間、趁機擴充業務的理想時機。

心水股

太古地產(01972) 友邦保險(01299) 阿里巴巴(09988)

長假當前 港股觀望氣氛濃

頭牌手記

沈金

港股向下尋底之旅持續，恒指反覆偏軟，再改寫今年的「雙新低」，即新的收市指數為17373點，而新的中段低點則為17352點。這個中段新低較前低點17379還低27點。

昨日是9月期指結算日，淡友全程取得話語權，好友捱打而乏力還擊，淡友再勝一仗。成交額802億元，較上日多43億元，反映了個別股份開始有拋售跡象，雖然數量不算多，但氣氛低迷仍令人氣餒萬分。

昨日可以一講的消息有：恒大系三股即恒大、恒大物業、恒大汽車全部停牌，到了晚上，中國恒大在港交所發布公告稱，公司執行董事及董事會主席許家印，涉嫌違法犯罪，已被

依法採取強制措施。

至於其他板塊，美國（03690）披露有股東基金作輕度減持，不意此信息即成為淡友造淡的藉口，沽盤如雨下，收110.8元，大跌3.4%，為熱門股中跌幅次大股份。跌得最重的是銀娛（00027），收45.25元，跌5.7%。

財息兼收 吼粵海

石油股、航運股是昨日逆市上升的項目。中海油（00883）收13.8元，升1.4%；中石油（00857）收5.9元，升1.3%。航運股受航運指數上升帶動，有出色表現，當中，東方海外（00316）收104.9元，升1.7%；中遠海（01199）收5.02元，升0.6%；中遠海控（01919）收7.96元，升1.2%。

二線股表現較佳的有：粵海

（00270），收5.9元，升1.2%；本欄建議大家在5.7元水平入市吸納，收取0.1871元之中期息，現在看來可望「財息兼收」了。另一隻是筆克遠東（00752），連升多日，收1.41元，再漲0.7%。展覽業務已完全復常，生意滔滔，上升乃有理由者。

今日是9月最後一個交易天，然後是中秋國慶三日假期，到下周二才復常。長假當前，加上內地股市放假，入市資金將買少見少，在不明朗仍籠罩股市之際，市場人士多數採「不作為」態度，即只觀望而不入市，以免「做多錯多」。鑒於向下之勢已成，17000點關接受挑戰和考驗的機率頗大。不過亦不建議「沽空」，因為風險同樣大，唯一無風險的選擇就是作壁上觀了。

五年最旺黃金周 周大福逢低吸納

個股解碼

孫曉驕

隨着港澳邊境口岸重新開放，周大福（01929）於港澳地區業務呈現明顯上升趨勢。據攜程數據顯示，即將到來的中秋國慶黃金假期，內地旅遊產品預定量同比增長超過4倍，在雙節合一、亞運熱的催化下，有望成為五年來最熱黃金周。同時段亦是最火熱的婚嫁季，利好黃金類飾品的銷售。另外，周大福積極向三四線城市拓展，2023財年淨開設零售店1631個。

推IP聯名系列 吸年輕客

據2022國潮珠寶研究報告，內地金店的主要消費人群集中在25至34歲，佔比為55%，35至44歲年齡段佔比36%，年輕人群消費力已經超過了



過往的「大媽」群體。集團推出適應年輕人偏好的「國潮」風、IP聯名系列，如蠟筆小新、迪士尼等，並在年輕都市女性青睞的小紅書平台打開年輕消費圈層，據統計集團在小紅書的筆記數量超過176萬，遠超同業珠寶品牌卡地亞、Tiffany等。

此外，美聯儲抗擊通脹未完待續，加息造成經濟衰退的風險尚未能完全避免，以及多項不穩定因素持續困擾市場，如美國巨額負債令市場擔憂、白宮可能停擺、美汽車工會罷工可能衝擊供應鏈，及美國學生貸款恢復還款等。疊加上美元化背景下，全球央行購金趨勢上行，黃金作為避險類資產相對更值得信賴，將推動金飾的投資屬性顯現。

周大福藉通關之利，估值已跌至歷史數據的底部。目前隨着經濟逐漸復甦，市場消費情況正在改善，有望即將走出盈利衰退局面，可考慮逢低吸納。

（作者為招商永隆銀行證券分析師、證監會持牌人士，並沒持有上述股份）

天圖擁優質資產 宜中長線持有



財語陸

陳永隆

新股天圖投資（01973）致力於推動中國消費品牌和公司發展的私募股權投資者和基金管理人。公司資產管理規模於2015年至2022年以19.5%的複合年增長率增長，今年3月底，其規模為255億元（人民幣，下同），包括通過基金管理的約204億元及直接投資項下的約51億元。期內，按行業劃分的投資資本中，消費品佔比28%、服務佔27%、渠道佔25%、其他包括生物技

術、科技行業運營相關公司佔20%。

在2020年至2022年期間，天圖在中國消費行業的投資項目數量在所有私募股權投資者中排名第三，僅次於騰訊投資和紅杉中國；同期，在所有專注於消費的私募股權企業中排名第一。中國消費行業發展快速，天圖聚焦於優秀消費品企業及投資機構的增長，過去就抓住了多個領域內極具增長潛力的投資機會。天圖投資過222家企業，成功投資了仍處於發展初期橫跨消費行業細分領域的代表性公司，其中包括：周黑鴨、奈雪的茶、百果園等均是最早的機構投資者，而當時

很少有主流投資者投資的休閒食品周黑鴨，奈雪的茶亦只有16家門店。公司亦有投資小紅書，是早期最大的財務投資者之一，還有中國飛鶴、萬物新生、茶顏悅色、快看漫畫、WonderLab、三頓半咖啡、八馬茶葉、鮑師傅等，其中23家企業的估值已突破10億美元，因此實質持有的資產價值極為可觀。國際著名投資者巴菲特、巴郡市賬率約1.5倍，儘管不可同等比較，但天圖卻折讓0.6倍估值上市，加上擁有的資產優質，值得中長線持有。公司將會於10月6日掛牌，上市後可予留意。（作者為獨立股評人）

香港要加速融入大灣區發展

財經縱橫

凌昆

最近本港樓市股市繼續調整，反映在內部及外部（包括內地及海外）形勢變化下，香港經濟及市場正承受重大壓力。在這種情況下香港除要有短中期應變措施外，還須有更長遠的結構性調整，才可從根本上應對變局避免危機。

三範疇轉型 增強競爭力

筆者之前的文章已談到了對外關係及經濟、產業等方面的轉型。這裏再作綜論。無疑在內外壓力下香港的轉型已更為迫切及必要，轉型的範疇也要更為全面及要全方位推動。轉型必須包含三方面：（一）經貿交易對手，要由西方主導轉向非西方主導的多元化體系，並要向「一帶一路」沿線國家傾斜。（二）經濟結構要更多元化，減少對金融、旅遊、物流及房地產等行業的過度集中，要發展創科、高端製造、技術服務（如數字經濟、檢測及產權等）的新領域新市場。（三）產業升級，包括建設新興產業和讓傳統產業升級換代。

以上第一項是近年美國全力遏制中國後衍生的轉型需要，但第二及第三項則曾以不同形式提出多年。例如上世紀80年代筆者便與其他一些經濟專家，提出香港在工業北移後應發展創科產業，並以此為基礎發展高端製造業及服務業，從而防止經濟空洞化。亞洲金融風暴爆發後，不少本港人士又提出了過分依賴幾個支柱服務業拉動經濟的風險。後來內地以開放「自由行」挽救了

香港經濟，但在結構上卻鼓勵了低端服務業如零售、餐飲及旅舍等的大發展，反而擠壓了（crowding out）結構優化及產業升級的意願及所需資源。到今天，香港必須融入大灣區共同發展，轉型的要求及迫切性又進一步提升。大灣區是個以創科及高增值產業為主導方向的高速發展地區，必有許多高質素的供給鏈要求，香港能否供應值得注意。同時，香港能否成為此區的有效成員一樣值得關注：能否在分工中得到高端份額，還是只有低端份額，對香港的未來前景影響至巨。香港要真正配合、跟上大灣區發展，並取得有利的分工，便必須急速自我提升。既要說好香港的故事，更根本的是辦好香港的事。在這方面不容本末倒置，否則只能成為空談。

宜成立專門部門 查找提升空間

與轉型密切相關而又為其必要基礎者乃香港的優勢。一直以來港人都以為本港有獨特優勢、地位不可取代，實際上要更客觀科學地探討相關問題。最近在「一帶一路」論壇上國務院副總理丁薛祥作了重要講話，當中便談到了此事。他提出四點「希望」：加強專業服務、完善金融服務、進一步發揮人才優勢和深化人文交流等。這些都是香港強項，但「希望」仍指示香港要查找不足進一步增強，對港人來說確是及時而寶貴的清醒劑，顯見中央對香港情況有十分深入獨到的了解，港人務必好好學習仔細探討。當局更應成立專門架構跟進此事，以便找出進步空間及提升政策。

大藍籌回購力度強 恒指離底部不遠

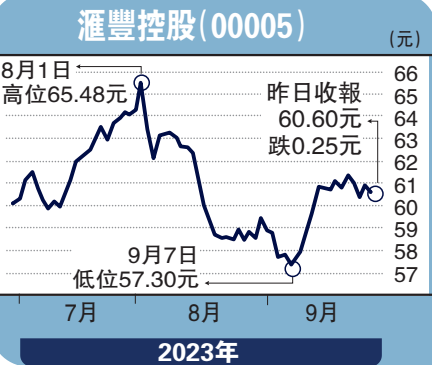
安里人語

馮文慧

今年以來，恒指持續反覆走弱，港股的回購力度亦不斷增加。據恒指公司統計，截至今年9月15日，港股回購金額達735億元，佔去年全年總額的70%，同時，亦預測2023年回購金額將達929億元，是過去五年平均水平的近四倍。

上市公司進行股份回購，有助穩定公司股價的作用，而年初至今港股上市公司的回購力度不斷增加，意味股份經歷較大的跌幅後，估值達至較吸引的水平，令長期投資價值浮現，吸引公司持續進行回購。事實上，港股每逢經歷較大型的回購潮後，反映恒指已離底部不遠，短期有望出現反彈。根據歷史數據，在每次大型回購潮結束後，恒指均有不錯表現。

在這輪回購潮之中，不少大型藍籌股均有參與。截至9月24日，股王騰訊（00700）年初至今已回購301.59億元，位列港股市場「回購王」的榜首。排名第二至五位，分別是友邦保險



（01299）、滙豐控股（00005）、長城汽車（02333）以及長實集團（01113），分別回購197.79億元、126.98億元、21.97億元及19.42億元。重磅藍籌股騰訊、友邦等年初至今頻頻定期、定量回購股份，除了有助穩定其股價表現外，對整體大市亦有利好作用。

雖然目前恒指走勢仍在持續走低的格局之中，惟以這一波港股市場回購的力度去看，指數再向下尋底的空間不大。

（作者為安里證券分析師）