

▼調查報告指受訪者仍熱衷投資本港高質素物業



羅兵咸對首五位城市點評

| 城市 | 排名 | 原因 |
|------|---------------|--------------------------------------|
| 東京 | 投資和發展前景均第一 | 作為亞洲最主要門戶城市，東京符合投資者所需的條件，市場深度及流動性極大。 |
| 悉尼 | 投資和發展前景均第二 | 核心寫字樓物業投資者具吸引力，在貨幣貶值下，刺激物業回報率高企。 |
| 墨爾本 | 投資和發展前景均第三 | 物業價格較悉尼容易負擔，土地供應充裕，可供核心商務區發展之用。 |
| 大阪 | 投資前景第四，發展前景第五 | 大阪受惠東京「過剩需求」，住宅物業回報率特別強勁，商業資產表現也良好。 |
| 胡志明市 | 投資前景第五，發展前景第四 | 政府穩定貨幣及通脹平穩，市場逐步向外資開放，吸引外來投資者。 |

「一帶一路」吸引中外資設辦事處

港地產投資亞洲排名15位

城市土地學會及羅兵咸永道聯合發表2016年房地產報告，在缺乏甲級商廈銷售及業主叫價過高下，本港房地產市場投資前景在亞洲排名升至15位。雖獲得較大提升，但仍位處亞洲中游水平。受惠「一帶一路」政策，大量中資及外資企業將來港開設辦事處，故看好商廈投資前景。另外，雖然住宅市道轉冷，但羅兵咸認為本港住宅樓價會出現調整，唯幅度不會太大。

城市土地學會與羅兵咸永道聯合發表「2016年亞太區房地產市場新興趨勢報告」，本港投資前景在報告所覆蓋的22個城市當中排列中游位置。較去年投資及發展前景均排第二十一有大幅改善，羅兵咸永道亞太區房地產主管蘇國基指出，主要由於在低息環境下，受訪者對投資商業樓宇感興趣，雖然本地經濟及市場存在不明朗因素，但投資者仍熱衷於高質素的香港物業。

料樓價不會大跌

政府數年前曾推出活化工業大廈計劃，將大批

2016亞洲城市投資前景排名

| 排名 | 城市 | 排名 | 城市 |
|----|------|----|--------|
| 1 | 東京 | 12 | 班加羅爾 |
| 2 | 悉尼 | 13 | 孟買 |
| 3 | 墨爾本 | 14 | 北京 |
| 4 | 大阪 | 15 | 香港 |
| 5 | 胡志明市 | 16 | 新德里 |
| 6 | 雅加達 | 17 | 台北 |
| 7 | 首爾 | 18 | 深圳 |
| 8 | 馬尼拉 | 19 | 曼谷 |
| 9 | 上海 | 20 | 廣州 |
| 10 | 奧克蘭 | 21 | 吉隆坡 |
| 11 | 新加坡 | 22 | 中國二線城市 |

花旗：74%受訪者稱非置業時機

【大公報訊】花旗香港昨公布第3季置業意向調查，本港市民對樓市的悲觀情緒，創過去3年新高，該行於今年9月透過電話調查，訪問500名21至60歲市民，當中有52%料樓價在未來兩年下跌，是自2012年以來最高，僅30%認為樓價會上升。另外，有74%受訪者認為現時並非置業好時機，相對僅3%認為現時是置業時機。

花旗（香港）零售銀行業務主管林智剛表示，無論香港、中國內地及外圍經濟均不算好，而且第3季股市下

挫，美國加息在即等因素，均令市場信心減弱。

不過，花旗屬罕有不睇淡明年樓價的大行，認為明年仍有3%升幅，林智剛引述調查其中一個發現解釋，指65%擁有物業的受訪者均希望樓價走勢向下，證明換樓及再置業的需求十分大。

林智剛又解釋，香港經濟其實不會太壞，雖然很多人擔心美國加息，但他認為美國只會在今年及明年中各加1次，影響有限。

穆迪和標普授予國泰君安國際母公司

國泰君安證券Baa1和BBB的長期發行人評級 金融國資改革助力展望穩定

近日，穆迪投資服務有限公司（「穆迪」）和標準普爾（「標普」）分別向國泰君安國際控股有限公司（「國泰君安國際」），股份代號：1788.HK）母公司國泰君安證券股份有限公司（「國泰君安」），股份代號：601211.SH），授予Baa1和BBB的長期發行人評級。評級展望均為穩定。兩家機構均是首次向國泰君安授予評級。

穆迪表示，Baa1的長期發行人評級反映了國泰君安證券的個體信用實力，並預期必要時國泰君安極有可能獲得來自上海市政府（未有評級）和中國政府（Aa3/穩定）的支持所帶來的3個子級的提升。

標準普爾認為，該信用評級反映了國泰君安bbb-的個體信用狀況（SACP），以及在必要時國泰君安獲上海市政府特別財政支持「中等高」的可能性。國泰君安行業前三的市場地位、強勁的業務穩定性、雄厚的資本緩衝、審慎的風險管理、簡單的業務結構、可管理的資金和流動性狀況均鞏固了其個體信用狀況。

在此輪上海金融國資改革背景下，國泰君安作為上海國際集團旗下唯一券商，其受上海市政府支持的強烈預期成了領先行業評級及評級展望穩定的關鍵因素之一。

國資金控股東的支持獲評級機構肯定

上海市政府通過上海國際集團控制國泰君安證券。穆迪認為，上海市政府目標將上海發展成為國際金融中心，而國泰君安則是上海市政府下屬的旗艦券商。在向國泰君安提供各種形式的支持方面，上海市政府和上海國際集團亦有著良好的歷史記錄，包括為債券發行提供擔保，股東借款以及資產注入等。

標準普爾以國泰君安與上海市政府聯繫「非常強」為依據，認為國泰君安獲得上海市政府額外資

金支持的可能性為「中等高」。標普認為上海市政府作為國泰君安最大的股東，持股比例較高，且國泰君安作為上海市政府發展上海資本市場的重要平臺，提供相關金融服務。相信在面臨市場壓力時，政府將繼續有力支持公司發展。

金融國資改革的受益者

2014年上海啓動新一輪金融國資改革，加快金融資源向上海市具有競爭力優勢和發展潛力的核心金融企業集聚配置，優化金融國資整體佈局。隨著改革的逐漸深入，國泰君安已經成為專注資本市場，以券商業務為主，兼顧基金的金控平臺。

2014年7月，國泰君安證券受讓國際集團控股的上海證券51%股權，成為國際集團唯一控股的證券公司。2014年10月，國際集團向國泰君安子公司上海證券提供10億元的次級債務，有利於補充營運資本，滿足創新發展的需要。

2015年6月26日，國泰君安登入A股主板市場。

據國泰君安2015年半年報顯示，國泰君安持有國聯安基金51%股權，為其控股股東。截至2015年6月末，國聯安公募基金資產管理規模628億元，較上年末增加157%，高於行業70%的平均增幅。

公開資料顯示上海國際旗下有浦發銀行、上海信託、上海農村商業銀行、上投摩根基金、大衆保險、安信農業保險、賽領資本、上海國有資產經營有限公司、上海國際集團（香港）等企業，還參股交通銀行、太平洋保險、興業銀行等大型金融機構。

國泰君安在未來發展中會獲得來自上海政府強大的資金和戰略支援，更將通過與上海國際集團旗下衆多優質兄弟公司合作聯動產生巨大的協同效應。

大公報記者 趙建強

九龍東舊式工廈改成商廈用途，蘇國基認為也提供了潛在的投資機會。相信政府希望香港能夠成為中資及跨國企業的地區總部，並配合中國政府提出如「一帶一路」的發展戰略，有助推進中國企業「走出去」的趨勢，並進一步鞏固香港聯繫中國及全球的定位。長遠而言，蘇國基預期中資及國際金融機構將紛紛在港設立辦事處，並持續支持本地商業樓宇市場的前景。

報告亦指出，由於香港缺乏甲級商廈銷售，而少量放售的物業往往叫價甚高，使香港一直以來較難獲得較高評分。但報告指出，2015年兩宗由主權基金大手購得的交易證明，香港房地產市場的投資熱度正復甦。不過，樂觀氣氛僅局限於受惠中國金融機構在港開立辦事處之核心商務區。

瑞銀料明年樓價跌一成

【大公報訊】記者趙建強報道：瑞銀財富管理投資總監何偉華認為，香港樓市已經出現一定的泡沫風險，在收回報率偏低下，相信開始踏入下跌周期。但他指出，外圍因素並不差，相信本港樓價不會大幅下跌，料明年跌幅約10%以內。

中國經濟方面，瑞銀財富管理投資總監辦公室中國首席經濟學家胡一帆認為，中國經濟增長將持續放緩，料明年GDP增長將跌至6.2%，2017年更將跌至6%，之後至2020年料維持5.5%至6%範圍波動。她又相信，未來人民幣將持續貶值，估計2016年首季人民幣兌美元將跌至6.5。

樓市方面，蘇國基認為，由於過去一年，本港住宅物業價格有一定的升幅，預計隨着美國加息來臨，明年樓價將輕微向下調整，但由於早前金管局推出的逆周期措施，令業主持貨能力較高，因此相信樓價不會出現大幅調整。

亞洲資金流向全球

內地樓市方面，蘇國基認為二、三線城市供應過剩問題仍然存在，加上憂慮內地經濟前景和貨幣貶值對樓市影響，二、三線城市前景較難睇好，不過投資者仍看好內地一線城市的投資機會，相信今年內，中國政府多次減息降準，對經濟有正面作用，相信國際投資者仍於內地尋找更好的投資機會。

整體而言，蘇國基指亞洲房地產牛市已進入第七年，正面氣氛鼓勵投資者出售多年前在環球金融危機時買入的資產獲利離場。報告相信，未來資金將持續由亞洲流向世界各地的房地產市場。此趨勢主要由中國帶動，內地機構、企業及私人資本正不斷在澳洲、日本及美國尋找購入資產的機會。



瑞銀財富管理投資總監何偉華（右）、瑞銀財富管理投資總監辦公室中國首席經濟學家胡一帆（左）

展望明年A股走勢，胡一帆認為，由於中國經濟下行，企業盈利將會下跌，在流動性仍然寬鬆支持下，A股將會繼續大幅波動，不確定性因素較多。

中銀榮膺港最佳銀行

【大公報訊】中銀香港（02388）公布，榮膺英國《銀行家》「2015年香港區最佳銀行獎」，充分彰顯中銀香港的創新能力、綜合實力以及持續穩健的業績表現。這是中銀香港繼2013年後，再次榮膺該項殊榮。

《銀行家》對中銀香港的表現給予高度評價，評審團認為中銀香港抓緊「一帶一路」、人民幣國際化及自貿區建設發展所帶來的機遇，推動業務發展，表現優異，相信2016年的前景將會同樣亮麗。

中銀香港副董事長兼總裁岳毅表示，這是對中銀香港創新及持續穩健發展的認同。中銀香港致力於鞏固和提升香港國際金融中心地位，以及香港

騰訊全球擁萬五項專利

【大公報訊】記者李潔儀報導：知識產權（Intellectual Property，簡稱IP）包括專利、版權、商標及外觀設計等項目，對企業發展尤為重要。騰訊（00700）知識產權部專利運營總裁李富山（圖）表示，集團目前在全球擁有1.5萬項專利，並正申請數千項專利。

李富山昨日出席「亞洲知識產權營商論壇」後接受訪問，他指出，騰訊早在2001年開始管理其知識產權，到2011年更特別設立專利運營團隊，負責專利增值業務，例如專利組合方面的工作。

在騰訊擁有的專利權中，約有3000件來自美國的申請。李富山解釋，由於騰訊的產品大部分不在美國應用，因此以往在美國申請的專利較少。不過他提到，隨着美國在知識產權保護方面較好，騰訊過去3年開始增加在美國申請專利的比重，由以往約佔30%增加至超過50%。

李富山提到，騰訊持有的專利絕大部分用於產品上，有別於蘋果公司，由於騰訊屬於互聯網企業，其產品發布的成本不高，因為（騰訊）它就是一段代碼，然後做個UI（用戶界面）、往網上一發就OK了」，因此幾乎95%的專利也會用在產品上。

此外，李富山表示，騰訊除了自行研發專利，亦不排除與「非實施專利事業體」（Non-Practicing Entity，簡稱NPE）合作，惟目前騰訊擁有的大部分專利均用於保護其自身業務發展。

青島銀行挂牌險守招股价

【大公報訊】記者王嘉傑報導：今年首隻在港上市的內銀股青島銀行（03866）昨日掛牌，雖然公開認購不足額，但仍能守住招股价，收報4.77元，較招股价高0.02元或0.4%，散戶帳面每手賺10元。另外，現代牙科（03600）及中鐵建（01186）分拆的鐵建裝備（01786）首日派息，鐵建裝備相對較受歡迎，孖展認購已達公開發售的一半。

由於內地經濟放緩，導致投資者擔心內地銀行壞帳率持續惡化，昨日上市的青島銀行公開發售只得36%，而將於下周一上市的錦州銀行（00416）因涉及漢能「風波」以及其城商行的背景，孖展認購亦不理想。青島銀行昨日上市一度跌穿招股价，報4.74元，午後終能險守招股价，收報4.77元，成交額近1.8億元。

小米與高通簽生產協議

【大公報訊】記者李潔儀報導：小米宣布，與高通（Qualcomm）簽訂3G/4G許可協議。按照協議條款，Qualcomm授予小米開發、製造和銷售3G（WCDMA及CDMA2000）和4G（包括3G LTE-TDD、TD-SCDMA和GSM）完整設備的付費專利許可。

另外，小米宣布，旗下小米手機4推出Windows 10公測版。

截至今年5月底止，小米手機4銷量突破1000萬台。除了小米手機4，小米將於本月下旬，推出預裝Windows 10的小米平板2。

電盈推新雲端應用方案

【大公報訊】記者李潔儀報導：電訊盈科（00008）旗下電盈企業方案宣布，推出新的雲端應用方案Infinitum，提供商業應用、數碼化及分析應用方案，協助客戶數碼化轉型。

電訊盈科企業方案董事總經理于禮安認為，該雲端應用方案有助減少客戶的營運成本。銷售及市場營銷高級副總裁蔡靜泓補充說，面對互聯網衝擊傳統行業，後者可通過雲端方案，應對行業挑戰。

延長石油可換股債息率5%

【大公報訊】延長石油（00346）宣布，與建銀國際發行本金4680萬美元之2018年到期可換股債券，年利率5%，初步換股價為0.40元，較昨日收市價有87.8%溢價。若獲悉數轉換後佔延長石油擴大後發行股本6.95%。延長石油主席張愷顥表示，引入建銀國際的資金將為日後戰略投資和企業併購提供重要基礎。

青島銀行掛牌險守招股价

青島銀行董事長郭少泉在上市儀式後表示，期望上市後，可提高資本充足率由目前的10.75%升至15%，但預期隨着業務發展，資本會逐步下降。他又指出，公司有一套防範措施，在內地經濟下行時，控制不良貸款率上升，內部亦有良好的風險措施及完善的合規經營模式。

其他新股消息，昨日並有三隻新股進行招股，包括現代牙科、鐵建裝備及創美藥業（02289）。當中第二日招股的創美藥業，獲金活（01110）以最多2000萬元認購。不過，公司的孖展認購仍未足額，第二日只是多借40萬元孖展，市場消息指，其國際配售已超額。至於現代牙科及鐵建裝備首日招股，孖展均未足額。