

港金融中心面臨新挑戰

投資全方位



金針集

大衛

持續不休的暴力衝擊事件對香港經濟影響正在逐步深化，甚至造成結構性傷害。事實上，已有海外與本地金融機構暫時擱置擴張計劃。如果社會紛亂繼續下去，不排除外資金融機構在香港的地區總部遷到其他市場，包括深圳、上海或新加坡，勢將動搖香港國際金融中心地位。

擴張放慢 商廈空置五年高

環球經濟不景氣，加上本港暴力衝擊事件，企業營商環境轉壞，紛紛減慢擴張步伐，這從仲量聯行公布八月核心寫字樓空置率創出五年新高可以反映出來，中環、灣仔、銅鑼灣、尖沙咀等寫字樓整體空置率升破百分之三，預期空置率還會進一步上升，未來租金下行壓力更大。

另外，全球股市高位徘徊，內地、

美國、英國上市集資都有不同程度的增長，惟香港新公司上市集資金額逆市下跌，同比大減四成至一百六十億美元，今年新公司上市集資一哥地位難保。

IPO減四成 一哥地位難保

事實上，受累香港經濟與社會不穩，市場氣氛不佳，百威亞太被迫延後至本月底才上市。同時，港交所新設加現金方式併購倫敦交易所計劃也遇到很大阻力，原因社會紛亂令港交所股票存在不確定，倫交所表明憂慮港交所長期戰略地位，直言更重視與上海交易所合作。上述例子可知暴力衝擊對香港國際金融中心地位有深遠影響，止暴制亂實在刻不容緩。

近日先後發表的全球金融中心指數與經濟競爭力排名報告，顯示上海、深圳金融實力與競爭力大躍進，而香港卻

停滯不前，原地踏步。一是由英國智庫Z/Yen與中國（深圳）綜合開發研究編制的全球金融中心指數，顯示紐約、倫敦、香港、新加坡與上海位列前五。

滬深金融實力競爭力躍進

值得注意的是，上海與前四位的評分差距收縮，其中較新加坡與香港評分僅低一分與十分而已，上海有力打入三甲位置。同時，北京與深圳的金融中心指數排名分別為第七和第九位。換言之，中國共有四個城市，包括香港、上海、北京、深圳進入全球金融中心排行榜前十位。

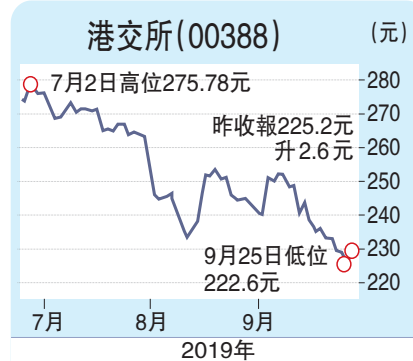
二是中國社會科學院和聯合國人居署共同完成的全球城市競爭力報告，在全球城市經濟競爭力指數排行榜中，深圳、香港、上海、廣州等中國城市位列



▲暴力衝擊對香港國際金融中心地位有深遠影響，止暴制亂實在刻不容緩

前二十位，其中深圳位列第四位，僅次於紐約、新加坡與倫敦，而香港、上海與廣州則居於第十一、十三與十四位。

因此，香港國際金融中心正面對不同新挑戰，須要加把勁。例如港交所透過海外併購、鞏固連接全球的優勢之餘，更要強化與滬深交易所合作，達致優勢互補，突顯香港作為面向全球的國際金融中心地位，預期可以發揮更大的功能與角色，助力國家資本市場與國際接軌。



頭牌手記

沈金

恒指二六〇〇〇關昨日失而復得，雖然在收復的過程中，幾經艱辛，但最終還是得償所願，算是「大團圓結局」。恒指最低見二五九一七，收市為二六〇四一，升九十六點。比對前日抹去的三五五點，反彈幅度為失地的四分之一，不能算滿意，但有好過無則是事實。

較特別者為昨日的低點二五九一七，與前日的低點相同，何其巧合也！從日線圖看，是造了一個「雙底」，如果日後無低於這個指數者出現，「雙底」之說就告成之，要是仍有新低，上述便純屬巧合，當不了真。

同一低點何其巧合

三大指標股全升，這是較令人鼓舞之處，騰訊升四元，港交所升二元六角，滙控升三角半，均起到中流砥柱的作用。印象中，三大指標股全升，只在較大幅度的升市中才會見到，像昨日所升不足一〇〇點，而仍見指標股升得不俗，倒是令人刮目相看之事。

本周四個交易日，升降為梅花間竹，不過卻是升時升得少，跌時跌得多之局，頗令人泄氣。例如周一及周三下跌，分別跌二一三及三三五點。周二及周四上升，分別升五十八點和九十六點，是以比較之下，失地遠超得地。今日是九月期指結算，好淡如何博弈，馬上有分曉。八月三十日恒指收二五七二四，現指數二六〇四一，仍較之高二一七點

，故今日之升降對期指好友與淡友都有密切關係。此外，周一為九月最後一個交易天，也是決定九月是升是降的日子，同樣是走勢派關注的選擇。

滙控在倫敦繼續回購，支持了股價表現。一些公司為了吸收資金，正透過發行債券和借貸等方式集資，進行大致順利，說明只要公司優質，有前景，集資並非「洪水猛獸」，尤其在現時市場銀根寬鬆的條件下，合理的集資是發揮股市功能的操作，不應反對。



個股解碼

觀察新鴻基地產

(00016)，近日社會不明朗因素已大致反映於股價上，集團的新盤銷售理想，潛在的土地供應新政或成股價催化劑，現時估值合理，可考慮低吸納。

近月，市場憂慮本港樓市及租務市場，拖累本地地產股顯著回吐；集團股價自下半年高位最多調整超過22%，相信已大部分反映淡因素。集團去年基礎溢利增逾6%，項目管理能力佳，70%預計下年度於本港落成的樓面已作預售。最新南昌站上蓋新盤匯豐III銷售報捷，次輪銷售超額認購逾13倍，並有機會加價再推，整體反應比2017年

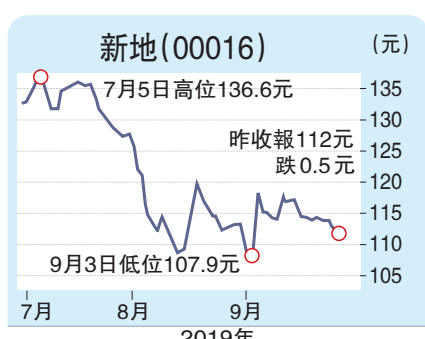
新地110元買入 看130元

招商永隆銀行證券分析師 楊韻銳

推出匯豐II時更加理想。另外，繼港鐵南昌站上蓋商場於7月開幕後，北角匯及帝逸酒店計劃於今年下半年開始營運，亦有助租金收入增長。集團的營運能力為行業的首選，若本地局勢進一步回穩，股份有機會反彈並跑贏同業。集團現時持有超過2800萬平方呎農地，為本港發展商中第二多，潛在的土地開發政策或成重要的催化劑。

估值合理候低吸納

集團股份現時估值吸引，股價相對資產淨值折讓超過40%，而且股息率逾4.2%，對股價有支持。股價近日於110元至120元區域反覆上落，建議投



資者可考慮候低於區間中下部分約110元附近收集股份，短線上望7月份的水平約130元，確認失守100元大關及52周低位99.5元則止蝕。（筆者為持牌人士，並沒持有上述股份）



財語陸

逢周五見報

恒指走勢九連陰，近兩星期自高位下跌超過一千點，但細心一想似乎又沒有什麼強勁的負面因素要市場如斯沽售港股，所以這反而更一個回調。其實大市由低位藉着接二連三的好消息已上升約兩千幾點，短期走勢接近超買，當局減息作為最後一個好消息實現過後，市場認為港股短期失去繼續上升的催化劑，加上基金季結等因素，自然先行獲利。早前沙特產油設施

憧憬貿談好消息 後市毋須太擔憂

獨立股評人 陳永陸

被襲導致油價急升，現時沙特方面聲稱大部分原油產能都已經恢復；紐約重回五十多美元的水平，避免了油價於高位徘徊因而拉起通脹的劣況，各國央行偏鴿推行寬鬆貨幣政策的空間仍然存在，因此環球股市依然有所支撐。目前投資者可期待10月頭中美高層會談可釋出更多利好消息，以及美國貨幣市場的資金緊張情況可隨着稅期逐漸過去而有所舒緩，毋須過分擔憂。

香港存款保障委員會已經連續第二年開展「香港人儲蓄安全感指標調查」

，了解香港人的儲蓄習慣，以及儲蓄對他們的重要性。調查顯示，受訪者都偏好銀行存款作為儲蓄手段，用以支撐退休開支、維持健康身體及穩定居所等等，為生活保留一份安全感。而存款保障計劃正是為此而設，有關計劃毋須申請、無需供款或繳費、自動受保，涵蓋港幣、人民幣及外幣存款戶口，保障等值上限50萬港元的存款，一旦有銀行倒閉便會於短時間內為受影響存戶的合資格存款作出補償，儲蓄保障可令港人對將來的生活感到放心。

誰才是會員

安里控股董事總經理 徐佩芝



安里人語

美式大型連鎖超市好市多(Costco)上海店開幕首日人潮火爆，當日下午最後不得不休業，並且第二天公告控制賣場人數，公司更計劃在2020年底至2021年初在上海開設第二家門店。但事態隨即出現反轉，由於商場秩序混亂、部分消費者的惡劣行徑，加上開業後的超低折扣逐步取消，好多門市從排隊購物變成了排隊退會員卡，市場上又唱起了「會員制超商在中國水土不服」的調子。

會員制的超商與一般超商不同，消費者必須支付一定額度的會員費才能進入購物，會員費是企業核心利潤來源，而賣出商品僅僅是「流量入口」，它們改變了過往單一的「賣貨賺錢」的邏輯，而是通過一系列優質會員服務來刺激會員數量的增長。該類超市的存貨單位極其精簡，只聚焦在高頻、剛性需求的產品，而每個品類只提供2至3種選擇，以節省會員的選擇時間和超市的管理成本。其次，這類型的超市會主動降低毛利，例如通過倉儲式的陳列裝修、大包裝、郊區自建門店等方式控制成本，盡可能提高商品性價比，以吸引和留存會員。

上述特點對於國外慣於開車、每兩三個星期進行一次採購的大家庭似乎更適用，而山姆會員店的20多年，正是用來「教育」目標消費群體，「與其貪便宜，不如做一個自持的體面人」。山姆會員店專注於服務中高收入家庭，他們有一定經濟能力，大部分家庭亦有車輛，忙碌的日常生活更需要一次性、大批量的採購。所以其選址傾向一線城市、附近有成熟的中高層住宅社區的地點，例如同樣落地上海，山姆會員店選擇了青浦，而非如好市多多臨近虹橋機場。相比起「低價」，山姆會員店更強調商品品質，例如自營品牌雞蛋標有「12天貨架期」，即雞蛋從生產到銷售到下架全過程只有12天。為了精準捕捉這些「頭部會員」，山姆會員店更推出卓越會籍，在個人會籍基礎上推出獨家權益，如高端醫療、幼兒教育等等。

即使中國是一個零售業高度發達的市場，在電商環伺的今天，百貨零售業想要擴充實體版圖都需要再三思慮。數據顯示，百貨零售業正經歷不同程度的衰退，同樣有數據指出，預計到2025年，中國的中上收入家庭數量會接近3.5億人。隨着人們生活消費水準的不斷提高，人們開始追求更佳的貨品和服務品質，而會員制超商們更加需要在功利性消費熱潮過後，明白那些人才是真正的「會員」，而他們又需要些什麼服務。



比亞迪短線目標50.45元

獨立股評人 余君龍

經紀愛股

回顧近期個別股份發展，比亞迪股份(01211)有尋底回穩的跡象，股價較早前下試37.05元之後，反彈重返10天移動平均線的水平，雖然隨後再次受大市下挫拖累，走勢偏軟，但較早前已出現調整的谷底，而且現水平股價遠低於50天及250天移動平均線的43.1元及48.65元，有一定的反向動力，因此預期股價短期會出現技術反彈，重返10天線的41.1元水平。

集團業務是研發、製造及銷售電動車、二次充電電池、手機部件及光伏電池等。由於此股業務發展前景樂觀

，電動車及二次充電電池等概念亦是可見將來市場焦點所在。因此市場憧憬未來盈利，是投資機構入市的根據。伺機在40元以下收集，第一個反彈目標是近期高位50.45元，中期升浪可看59.85元。下線參考位在37元。

