

# 企業與人才湧港 帶旺租賃市場

**金針集** 香港經濟疫後穩步復甦與搶人才、搶企業政策措施發揮作用，來港人才與企業明顯增加，其中今年前五個各類輸入人才計劃批出申請接近5萬份，超出引人才預期目標。事實上，整體住宅租金在樓市吹淡風之下逆勢上升，一定程度與人才來港定居與外企駐港員工增加有關，帶動住宅租務市場向好。

旅客訪港人數已達到疫情之前的五至六成，零售銷貨總額也恢復到疫情前的八成，香港經濟正在全面復甦，將更好發揮內企走出去、外企引進來的中介角色，有助吸納內地與海外人才與企業來港。

## 發展機遇多 引專才超目標

事實上，香港經濟前景樂觀，粵港澳大灣區、「一帶一路」建設等國策帶來機遇，加上特區政府全力搶人才、搶企業，包括推出高才通計劃、擴大人才清單以及設立引進重點企業辦公室，

令人才與企業來港逐步增加。

**外企員工駐港 刺激住宅租務**

包括各類輸入人才計劃在今年前五個月收到8.4萬份申請，當局迄今已批出4.9萬份，超出了每年預期吸納3.5萬人才來港的目標。同時，今年前五個月來港開展業務的企業數目為186間，同比上升逾三成，已達到每年吸引300多間企業進駐香港的一半目標。上述數據突顯香港經濟發展與營商在全球的競爭優勢，對人才與企業有相當吸引力。值得注意的是，美歐加息未止，



▲訪港旅客人數已達到疫情之前的五至六成，零售銷貨總額也恢復到疫情前的八成，香港經濟正在全面復甦。

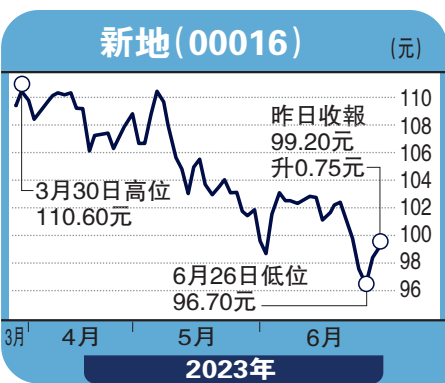
拖累香港住宅樓價連升四個月的漲勢結束，差餉物業估價署公布的五月住宅樓價指數按月下跌0.73%。不過，住宅租金指數卻逆勢上升0.95%，且是連續第四個月上升。

住宅租金表現優於樓價，除了有置業者轉買為租之外，相信人才來港定居與外企紛紛增派駐港員工也是一個重

要因素，帶動住宅租務需求，支持租金逆勢上升。

## 美霸凌反自噬 人才東移成大勢

另外，美國經濟步向衰退，但美國科技霸凌依然變本加厲，擬進一步限制對中國芯片出口，包括人工智能芯片，這必定會反遭自噬。



目前市場憂慮美國半導體企業失去中國龐大市場，英偉達、AMD等股份被投資者沽售。更重要的是，美國霸凌行為影響科技企業投資意欲與造成人才流失，不排除會有更多人才與企業進駐香港。

香港搶人才、搶企業見到成效，在需求增加之下，住宅租金表現相對樓價更加硬淨。為保持香港在全球的競爭優勢，現時不是樓市撒辣的適當時機。

心水股

新地(00016) 保利文化(03636) 達利食品(03799)

## 觀望氣氛濃 恒指料續橫盤

**頭牌手記** 昨日港股走勢平穩，高低指數上落200點，好淡未有激烈過招，均順勢而行。當然，好淡亦各有要打的算盤。好友希望反彈不會衰到「一日貨色」；淡友則認為前日大升，已消耗不少購買力，相信後續再上，空間不大，而更多的小戶，就繼續觀望，讓大市自由發展後告訴大家該往何處去。

入市消息有二。一是傳美國又要管限中國製的人工智能，於是有關概念股如騰訊（00700）、阿里巴巴（09988）、京東（09618）等，都告下跌。老美針對中國，確屬「死性不改」，十分討厭。

## 尋寶私有化股 首選保利文化

另一消息為：私有化或擬併購的股份熱鬧起來。昨日又有多宗公告。我頭牌一向喜歡研讀私有化股，算是對此問題「行先一步」，亦憑此而避

過很多風險，保住投資勝算的果實。現在就花點篇幅談談最新官宣要併購的股份。

一是保利文化（03636），大股东保利集團擬以每股現金8.88元透過吸收合併將公司私有化，較停牌前溢價77.6%，涉資7.94億元。由於出價爽手，相信小股東不會反對，成功機會甚高。昨日該股收8.34元，離收購價有6.08%水位。因屬國企私有化，天時地利人和俱備，昨日亦見成交活躍，喜歡買私有化股者，此為首選。

第二是達利食品（03799），大股东宣布由融世國際投資作為要約人，私有化公司股份，每股出價3.75元，較每股資產淨值2.72元溢價37.8%，由於要約人及關連人士合共已持有88.89%股份，街外貨只11.11%，相信成功機會亦大，而且出價慷慨，令人難以拒絕。該股昨復牌收3.5元，離私有化有6.66%距離。

除上述「兩大件」外，已公布私有化還有：永盛新材料（03608），要約價每股一元，昨收0.94元，水位6%。新創建（00659）要約價9.15元，昨收8.88元，水位約2.9%。此股炒得過高，離成事時間還有四個月至半年，所以值博率不及其他私有化股份。要注意者，是要約價乃聲言不會提高，所以水位就這麼多，吸引不大，昨日股價不升反跌，亦已說明問題所在。

最後要講講安寧（00128），華懋集團將之私有化，昨收0.52元，距要約價0.58元有11%的水位，值博率最高，但有兩個缺點。一是大股东只持有四成多，有五成多街貨；二是成交平平，不易買到貨。

回說股市，恒指昨收19172點，升23點。高位19222點，低位19019點。成交比前日還少，只得793億元，少了123億元，說明觀望者眾。現階段將繼續上下落落，未敢言「突破」。

## 年金產品種類多 須先了解結構特性

**保險宏圖** 現代人越來越長壽，如何為漫長的退休生活作好準備，是大家越來越關心的話題。市場上有不同產品可助投保人「自製退休長糧」，年金就是其中一種。在市場需求帶動下，年金產品多不勝數，不知大家對這些產品是否有足夠的認識和了解？

年金是一種長期性的保險產品，旨在幫助客戶將累積儲蓄轉化為持久而穩定的入息流，即所謂「長糧」。年金一般分為「即期年金」和「延期年金」。選擇「即期年金」的保單持有人在繳清保費後，便可隨即開始收取定期年金入息。這類產品較適合準備退休的人士。

「延期年金」則較適合希望以定期儲蓄方式累積資金、以供日後退休生活之用的在職人士。「延期年金」可分為「累積期」和「領取期」兩個階段。保單持有人可在較年輕時繳付保費，讓資金在「累積期」內積存生

息，並讓保險公司通過投資令金額增長。經過指定年期後，到了年金「領取期」，保單持有人便可在期內定期收取年金入息。

## 分辨非保證比例 免失預算

一般年金產品的入息可分為「保證」與「非保證」兩部分。顧名思義，非保證入息是浮動的，受保險公司的投資回報、理賠及盈利等因素所影響，未必能夠完全兌現；而保證入息則可確保保單持有人在年金領取期內獲取收入。所以投保年金產品時應小心分辨年金入息內有多少是保證，多少是非保證，以免日後退休收入大失預算。

為客戶提供靈活選項，容許保單持有人在繳清保費後的10年內，並在年金入息開始前，彈性更改入息開始年度，以配合保單持有人在不同人生階段的理財計劃。再者，在入息開始年度之後的9個保單年度內，保證每月入

息以相等於首期保證每月入息的3%按年遞增，以助對抗通脹，期後保持不變，同時更會提供由終期紅利支取的非保證每月入息。

此外，隨着年齡增長，患上認知障礙症的機率亦愈來愈大。為此，有保險公司在年金產品內特設對嚴重認知障礙的保障，除了受保人，首名保單持有人同樣受保。如在緩按期\*後，受保人或首名保單持有人被診斷患有嚴重認知障礙（以較早者為準），將可獲得額外賠償，以應付突如其來的額外開支。

年金產品選擇多，投保前必須先了解產品的結構和特性，還要考慮財務負擔能力，才可為自己訂定理想的退休生活。

註：\*緩按期是指於基本計劃的保單簽發日或保單復效生效日（以較後者為準）起計的5年內。

（作者為宏利香港及澳門首席產品總監）

## 癌症早篩市場年撲500億 Prenetics值博

**股壇魔術師** 美股 Prenetics Global Limited (PRE.US) 日前公布與「無創檢測之父」的盧煜明，創立估值2億美元的合資企業Insighta，聚焦多種癌症早期篩查檢測，為香港生命科學範疇有史以來最大宗私人交易。值得關注的是，Prenetics目前市值僅約1.4億

到1.5億美元，相較Insighta估值及癌症早期篩選市場巨大需求，Prenetics估值明顯被低估，後市看俏。

每年癌症奪走逾1000萬人的生命，亞洲就佔600萬。Insighta擁有早期篩查技術後商機無限。據估計，2030年亞洲早期癌症篩查規模每年達60億美元（約468億港元）。Insighta目標是

使癌症早期篩查變得經濟實惠，目標價格定為每個檢測不超過200美元，只須抽血便可在三天內知曉結果；Insighta的首個突破性檢測——Prenight（首期檢測將聚焦肝癌和肺癌）將使用「FRAGMA」技術，於明年初在多國進行5000人臨床測試，目標2025年在兩地推出，商機巨大。

## 助力人幣國際化 香港角色吃重

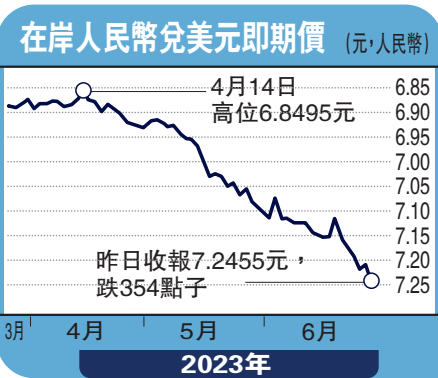
**工銀智評** 香港特別行政區成立26年來，一直積極推進金融改革，保持作為國際金融中心的競爭力。瑞士洛桑國際管理發展學院最新公布的《2023年世界競爭力年報》顯示，香港繼續是全球最具競爭力的經濟體之一。此外，英國Z/Yen集團與中國（深圳）綜合開發研究院在今年3月聯合發布第33期《全球金融中心指數》報告亦顯示，香港的總排名維持全球第四位。優越的地理位置、健全的法律體系、穩定的貨幣政策、自由開放的經濟體系等，都是促使香港成為全球最受歡迎的商業和金融中心之一的因素。相信香港憑藉「背靠祖國」的優勢，未來發展定必更好。

就筆者看來，近期特區政府在對外發展政策方面思路非常清晰，包括通過「你好，香港！」大型全球宣傳活動帶動旅遊業和經濟發展，以及「搶人才、搶企業」、「輸入外勞」等政策彌補本地高端和基層勞動人口需求。隨着香港復常，恢復與中國內地和世界各地的暢順連接，相信今後香港經濟將有着顯著發展。

## 處理全球超70%離岸人幣支付

金融方面，香港金融市場是亞洲最重要的金融中心之一，亦是內地與國際金融市場之間的雙向橋樑和門戶，擁有完善的金融基礎設施和健全的法律體系，而且香港是全球最大離岸人民幣資金池，處理全球超過七成離岸人民幣支付款額。

為響應國家《十四五規劃綱要》提出



要穩慎推進人民幣國際化，今年6月19日，香港交易所於二級市場推出了「港幣—人民幣雙欄」模式作交易及結算之用，進一步擴闊人民幣投資產品範圍，以及提升人民幣戰略價值，增加人民幣交易量。雙欄台模式是香港金融市場發展一個重要里程碑，未來可透過推出更多人民幣計價產品及提供更多人民幣使用場景，助力人民幣國際化踏上更高台階。

筆者認為，香港助力人民幣國際化的角色將逐步加強，除對內做好各領域的互聯互通功能、增加更多以人民幣為計價的證券、債券及衍生產品，對外亦要裝備自己迎接《區域全面經濟夥伴關係協定》（RCEP）和「一帶一路」帶來的發展機遇，增加人民幣的產品和使用場景、完善金融基建、吸引投資者，從而提升人民幣的使用量和流通量。世界正在進入數字化轉型，數字貨幣將成為國際貨幣競爭的新賽道，未來香港很大機會成為數字人民幣跨境使用的試驗場地，引領國際貨幣秩序的新方向。

（作者為中國工商銀行（亞洲）高級業務總監暨金融市場部總經理）

## 部署人幣計價高息股 財息兼收

**實德攻略** 恒指踏入6月後重獲支持，由上月收市18000點漸向上測試，雖然未能突破20000點關，但氣氛對比5月改善明顯。最大利好在於踏入6月之後，經過一眾美聯儲官員發言，投資者意識到美國會暫停加息，同時6月議息時美國真的維持息口不變，有利整體市場氣氛；其次中美關係看似有所緩解的可能性，加上投資者開始預期中國會逐步推出不同的貨幣政策和財政政策以刺激經濟，對股市形成支持。

## 估值偏低 港股長遠看好

不過綜合看，筆者認為投資者應該以長遠看好、但短期謹慎的態度來看待市場。短期謹慎是因為從現時的利率期貨觀察到，投資者預計7月美國加息機會較大，同時中國的進一步刺激政策何時出台也是一大疑慮。但長遠港股值得看好，因在低估值下中國經濟發展情況仍較領先全球主要市場：先從GDP作對比，第一季表現分別為：中國4.5%，美國1.6%，歐元區1.3%，日本

2.7%；而從世銀最新的全球經濟增長預測，中國2023年GDP預計達5.6%，比2022年的3%有較大改善；但預計同期美國增長1.1%，歐元區增0.4%，日本增0.8%，對比2022年有所放緩。

筆者建議，投資者可從人民幣雙幣櫃台考慮，特別是長遠看好人民幣匯價的話。而從人民幣需求上可以見到人民幣在國際貿易的結算地位正在上升。根據SWIFT的數據，人民幣結算佔比升至2022年1月以來最高。更值得留意的是，國家金融管理局的資料顯示，上月人民幣在中國跨境結算首超美元，人民幣在國際重要性明顯增加。

考慮人民幣雙櫃台的另一大因素就是香港人民幣存款。截至4月底，本港人民幣存款總額為8330億元，在現時人民幣定存息率相對較低、匯率水平也偏低的環境下，雙幣櫃台可成為這筆資金的另一出路。所以，如若投資者長遠看好中國經濟和人民幣匯率的前提下，不妨考慮吸納一些人民幣計價的高息股份作財息兼收的部署。

（作者為實德金融策略研究部經理）