

調查：港金融中心優勢突顯 有助開拓內地市場

中東企業赴海外上市 首選香港

香港貿發局和建銀國際聯合發表《香港：中東企業理想海外上市地點》，指中東企業視香港為理想上市地。當中，阿聯酋及沙特阿拉伯大部分受訪企業認為，香港在確保資金來源、與亞洲多國（特別是中國內地）的緊密聯繫，及獲得更多國際認可這三方面具有利條件，成為中東企業的首選。

大公報記者 李信



▲中東企業視香港為理想上市地。圖為阿聯酋迪拜。

調查報告重點

- 大部分受訪阿聯酋及沙特阿拉伯企業認為，香港在確保資金來源、與亞洲多國的緊密聯繫，及獲得更多國際認可方面具有利條件
- 中東的能源及再生能源、醫療保健及高科技產業、基建及金融業最能受惠於香港上市
- 香港容許資本自由流通，以及具備透明和穩定的聯繫匯率制度，都是香港獨一無二的優勢
- 建議香港金融機構應針對具潛力上市的中東企業，進行更廣泛的市場宣傳和投資推廣



▲香港位置優越，聯通亞洲主要市場，對中東企業有吸引力。

建銀國際企業融資和資本市場服務主管、董事總經理潘麗容表示，得益於中國國家主席習近平和香港特區行政長官李家超在過去兩年中東展開訪問，香港資本市場進一步探索和尋找中東企業與香港金融市場之間的合作機會。在此背景下，是次研究報告指出香港如何以其獨特優勢成為中東企業理想的上市和集資目的地。

營商環境穩定 服務專業到位

報告指出，近年中東證券交易所IPO數目屢創新高，其中阿聯酋和沙特的證券交易所在去年IPO募資均躋身全球前十。

多位專家強調中東企業在香港這個國際金融中心上市，能夠享有獨特優勢。香港地理位置優越，聯通亞洲主要市場，尤其是中國內地及東盟市場，對阿聯酋及沙特獨具吸引力。

中東企業在香港上市，將能夠充分利用香港的地理優勢，並享有完善的網絡和穩定的營商環境，且受惠香港的法治制度和充裕的優秀人才，從而提供最高質素的專業服務。

此外，香港容許資本自由流通，以及具備透明和穩定的聯繫匯率制度，都是香港獨一無二的優勢條件。

中東能源科技與基建股料受惠

中東企業格外重視香港健全的法律制度，並認為有關制度是香港作為上市目的地的重要優勢。香港及其法律制度一直致力維護法治和保持司法透明度，而香港的法制為在港籌集或調配資金的國際企業或投資者的基本權利提供保障，吸引來港上市。

該調查預料，中東的能源及再生能源、醫療保健及高科技產業、基建以及金融業最能受惠於香港上市。

另外，香港股票市場以成熟、充滿活力和聯通全球聞名，香港股市市值更躋身全球十大。從投資者基礎而言，根據香港證監會數據，去年香港資產及財富管理業務，海外及中國內地投資者佔64%，而海外投資者大多來自北美（23%）、澳洲、新西蘭及亞太地區其他地區（14%），為本地股市注入大量流動性。

中東資金布局港股 加碼投資科企

加速東移

世界金融和經濟重心加速東移至亞洲，中東資金近期持續加大投資在港上市公司，特別是具增長潛力的科技產業。如早前三大造車新勢力之一的蔚來（09866）再度獲阿布扎比政府加碼投資；卡塔爾投資局斥資2億美元策略性入股金蝶國際（00268）。

阿布扎比政府持有多數股權的投資主體CYVN Holdings，今年7月已斥7.385億美元戰略性股權投資蔚來，早前再度加碼，投入22億美元認購2.94億股蔚來新發行A類普通股。此外，CYVN從騰訊控股（00700）的聯屬公司也購入蔚來A類普通股，總代價為3.5億美元。交易完成後，CYVN將持有蔚來已發行及發行在外股份總數約20.1%。

另外，有中東資金進行資產大換馬，如近日卡塔爾投資局大手沽售自2008年開始持有3.6億

股英國巴克萊銀行股份，佔持有股份的45%，涉資5.1億英鎊，差不多同一時間斥資2億美元策略性入股金蝶國際，持股4.26%，押注看好中國軟件行業、雲計算發展前景。

至於沙特公共投資基金早前向其與阿里巴巴（09988）共同設立的風險投資公司易達資本注資2億美元，並且有意在內地增設辦公室。

沽歐美資產 轉向多元配置

過去中東資金一向偏重投資歐美資產，隨着全球經濟重心東移，歐美投資回報不理想，促使中東資金加快多元資產配置，增加人民幣資產投資比例。

而中東主權基金規模不斷擴大，估計到2030年，資金總額將由目前4萬億美元倍升至10萬億美元，將對中資科技股提供有力支持，以及為香港金融業發展注入更多動能。

信置2億奪大嶼山地 呎價僅2492元

【大公報訊】樓市興旺時曾被發展商瘋搶的大嶼山長沙住宅地，在淡市之下，地價創新低。上周五僅得信和置業（00083）入標的長沙東涌道住宅地，特區政府接納其標價，以不足2.04億元批出地皮，以可建樓面81806方呎計，每呎樓面地價不足



▲大嶼山長沙東涌道住宅地毗鄰二手洋房屋苑WHITESANDS。

2500元，不僅較市場估值下限低7.3%，更創區內逾廿年新低。

今年樓市氣氛未如理想，接連有地皮流標，長沙地上周五只收到一份信置遞交的標書，市場估計其流標風險不低。不過，地政總署昨公布以2.03888億元批出該地。

較估值下限低7.3%

信置副主席黃永光表示，該地位於大嶼山南部，近長沙海灘，將興建優質低密度海景度假住宅。而集團對本港前景及國家發展充滿信心，亦全力支持大嶼山全面及策略性發展計劃。

由於大嶼山南部有發展限制，特區政府過往鮮見安排南部地皮出售。不過，自2006年起，將不少原作政府度假屋地、公共設施用地以至綠化地拍賣或招標出售，之前累售的10幅長沙住宅地，每呎樓面地價最低也近3200元，最高更逼近2萬元。縱使現時樓價仍遠高於2006年水平，但長沙的地價卻大幅貶值，今次成交的每呎樓面地價跌至2492元，較市場估值下限還低7.3%；與2019年初成交的嶼南道地皮比較，近5年來跌價逾80%；亦繼

2016年中青衣住宅地（即明翹匯）每呎樓面地價1980元後的逾7年新低。

美聯測量師行董事林子彬認為，該地附近的二手洋房屋苑WHITESANDS，現時成交呎價約1.4萬元。雖然地皮位置較偏遠會增加發展成本，但成交價卻確實算偏低，估計是避免再發生流標，特區政府在計算地皮底價上隨行就市。中原測量師行執行董事張競達表示，地皮順利批出，未再流標，顯示特區政府已因應市況調整底價。

今年售6地 信置吸納一半

信置今年在跌市中，不斷吸納土地。特區政府及一鐵一局今年合共推出12幅商業或住宅土地、重建及鐵路項目招標，一半流標收場；而招標成交的6幅土地及項目，一半由信置以獨資，或與其他發展商組財團摘得，成為大贏家。除今次長沙地外，另外兩幅是該集團夥招商局置地（00978）及鷹君集團（00041）於上周以19.34億元奪得市建局的九龍城盛德街重建項目，和於9月份夥中國海外（00688）、鷹君集團及華人置業（00127），以53.5億元奪得啟德2A區商住用地。



▲蔡宏興表示，隨着更多投資者和基金進入香港，華懋可以找到更多合作機會。

華懋看好新經濟 投資數據中心凍倉

【大公報訊】特區政府大力吸引資金，華懋集團執行董事兼行政總裁蔡宏興表示，隨着越來越多的投資者和基金進入香港，集團可以找到更多合作機會，如早前公布的「新資本投資者入境計劃」，其中包括非住宅物業，即寫字樓、廠房、數據中心等均在投資範圍。

蔡宏興透露，華懋有涉足新經濟地產項目，例如位於東涌的數據中心，儘管並非單獨投資者可以參與，但如果中有中東基金買入，隨後將股權向散戶推廣，這樣也可以；此外，集團在葵涌還投資香港20年來最大的凍倉。

蔡宏興指出，香港在物流業的優勢十分顯著，產業保持增長，集團除了在住宅、寫字樓、商場等傳統物業投資以外，也會關注數據中心、凍倉等新經濟地產項目。

木化石公園下周開幕

談及海外部署，蔡宏興表示，新加坡旅遊事業蓬勃，相信是海外投資的合適跳板，希望將包括旗下如心酒店在內的香港品牌帶到新加坡。

另外，華懋集團旗下荃灣如心園木化石公園將於12月29日開幕，其中放置有多個來自印尼西爪哇的木化石。

【大公報訊】準買家執平貨，荔枝角美孚新邨有一房銀主盤以410萬拍賣沽出，料為屋苑近7年新低。

忠誠拍賣昨日推出逾20個項目拍賣，成功售出5項，包括美孚新邨1期百老匯街17號低層C室銀主盤，實用面積446方呎，拍賣開價388萬，競價至410萬沽出，實用呎價9193元，料為屋苑2016年4月後新低價。上述為美孚新邨本月第3宗「4字頭」買賣，其餘2宗包括6期蘭秀街19號極低層A室兩房戶，實用面積554方呎，作價481.8萬元；另2期百老匯街37號極低層D室一房戶，實用面積481方呎，售415萬元。

東堤灣畔連錄兩宗蝕讓

東涌東堤灣畔連錄兩宗蝕讓成交，中原地產分行經理曹嘉華稱，該盤1座中低層D室兩房戶，實用面積521方呎，減價13%，售548萬元，創屋苑約7年新低，原業主4年賬蝕82萬元；另一宗是6座低層E室兩房戶，實用面積588方呎，減價45萬元，以645萬元易手，實用呎價10969元，原業主持貨5年半賬蝕121.2萬元。

YOHO WEST受捧 累沽1060伙

【大公報訊】新鴻基地產（00016）旗下天水圍大型樓盤YOHO WEST，昨日進入第四輪銷售共291伙，料售出約170個單位。該盤四輪累沽約1060伙，暫為今年最熱賣新盤第二位。

YOHO WEST第四輪公開發售291伙，折實價331.62萬至834.08萬元，折實呎價約10844至16329元，截至晚上11時，料沽約170伙。該盤前三輪共賣出約890伙，連同今輪累沽約1060

伙，已經超越同系大埔白石角University Hill的1030伙，暫成為今年新盤亞軍。至於第一位為同系屯門NOVO LAND系列，年內售逾1190伙。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，預計全月一手成交可達1300宗，創9個月新高。隨着聖誕節長假期臨近，大批市民外遊，相信發展商留待明年才推出全新盤，未來一至兩周會以賣貨尾為主。

拆息高企 上商料春節後始回落

【大公報訊】年結在即，香港1個月同業拆息升至5.65厘。上海商業銀行研究部主管林俊泓稱，本港同業拆息要農曆新年後才開始反映美國減息預期，預料美國聯儲局將於明年減息4次合共1厘，而本港拆息將逐步回落，明年底1個月拆息料跌到3.5至4厘，但要到2025年香港銀行才有機會下調最優惠利率。

美國聯儲局最新「點陣圖」顯示，聯儲局官員預計明年將減息0.75厘，但由於年結及農曆新年因素，香港拆息仍未見反映。林俊泓預期，要到明年2月拆息

才會開始回落，最優惠利率下調的速度將滯後，料要到2025年當本港拆息降至3厘以下，才有機會下調最優惠利率，首次減息幅度亦不過0.125厘。

明年樓價有望回升

對於樓價的影響，他認為明年樓價不會大跌，雖然本港息口仍然高企，但建築成本上升，加上銀行貸款積極，料樓價全年或跌5%，若香港經濟條件配合，樓價更有上升可能。

（左）預期，香港銀行研究部主管林俊泓

優惠利率。右為研究部主任李斯雅。

