

# 商廈需求增 港金融再上層樓

## 投資全方位 金針集

香港在全球競爭力排名上升至第三，企業紛擴大大投資。繼港交所（00388）收購交易廣場寫字樓物業之後，美國金融公司簡街資本（Jane Street）亦大手租用中環新海濱寫字樓樓面。近期連番出現大宗商廈成交及租務，反映香港金融發展再上一層樓，刺激商廈市場新需求。



港交所早前收購中環交易廣場第一座9層物業作集團總部，展現對香港金融發展信心十足。



### 港交所收購寫字樓 展現信心

美國關稅政策不明朗，加上以色列襲擊伊朗，中東地緣政治局勢緊張，國際油價急漲，進一步衝擊下行中的環球經濟。近日世界銀行才將今年全球經濟增長預測向下修訂，由2.7%下調至2.3%，若不計2020年新冠疫情衝擊，今年世界經濟增長將是17年以來最慢，經濟疲弱景況可以想見。因此，全球寫字樓物業市道普遍處於寒冬狀況，企業投資力度不足，寫字樓租售價格持續走

弱，香港也不例外。根據差餉物業估價署物業報告，去年底香港整體寫字樓空置率上升至16.3%新高，涉及210多萬平米樓面，去年第四季止，寫字樓售價及租金分別按年下跌22.6%及5%，預計今年寫字樓落成量由去年的14.7萬平米上升至30.9萬平米，但預期明年將大幅減少至11.6萬平米，意味着寫字樓新供應有見頂回落的跡象。同時，下列三項利好因素，

刺激寫字樓需求增加，有利消化新供應。

### 美企大手租賃商廈 看好資管

一是港股成交旺，日均成交逾2000億元，加上新公司上市（IPO）活躍，上半年IPO稱冠全球，帶動券商、會計、法律等行業對寫字樓物業需求。港交所早前以63億元收購中環交易廣場第一座9層物業（42樓至50樓）作集團總部，以及1樓

及2樓金融大堂平台物業，樓面共約147000呎，折合每呎高達42850元，這宗交易展現對香港金融發展信心十足。瑞士洛桑國際管理發展學院發布2025年世界競爭力年報，香港全球競爭力上升兩位至全球第三，為2019年以來，再次重返三甲位置，預期吸引更多內外企業落戶香港投資。

二是包括美國在內的金融機構看好香港財富資產管理業務。香港擁有獨特

優勢，匯聚內外資金，預期2027年香港將會超越瑞士，成為全球財富管理一哥。因此，美資金融公司積極擴展香港業務，目前已在港租用11萬方呎樓面、有400員工的簡街資本，租用恒基地產（00012）在中環新海濱寫字樓首期6層共22.3萬方呎樓面，物業預期在2027年交付使用，呎租137元，這將是香港中環核心商業區數十年來最大寫字樓租務交易，具市場重要指標作用，預示香港商廈市道見底回升。香港財富資產管理市場增長潛力大，外資紛紛進駐香港，支持商廈市道穩步回暖。

### 數字資產快速發展 企業擴張

三是香港將發表第二份數字或虛擬資產市場的政策宣言，隨着穩定幣發牌制度落實，預期更多金融機構在港開展業務，並且進一步吸引家族辦公室落戶及企業遷冊來港。當前香港金融業呈現新突破，利好商廈市道加快復甦。

香港商廈市道呈現積極變化，大宗成交及租務陸續有來，展現香港金融發展充滿活力與動能，國際金融中心地位穩如泰山。

心水股	港交所 (00388)	中銀香港 (02388)	海底撈 (06862)
-----	-------------	--------------	-------------

## 大市觀望 買高息質優股穩妥

### 頭牌手記

港股昨日出現暗湧，導致恒指24000點大關又得而復失。恒指初段高開47點，最高上到24131點，漲71點，就此止升而掉頭回落，下午回勢轉急，24000關不保，低見23881點，跌179點，其後才見維穩資金投入，收市跌80點，報23980點，大市成交額下降，僅得2021億元，較上日少271億元，反映了市情反覆，去留未明，致不少人採觀望態度。

二十隻熱門股中，上升者4隻，下跌者16隻，是下跌佔主導。上升股中以南京熊貓電子股份（00553）升38%最令人咋舌。此股為腦機接口概念股，由於隔晚美股腦再生科技股暴

漲，遂引發同類股份在港交所和內地交易所齊齊大升。不過，跟風玩這一類暴漲股風險甚高，我個人是不喜歡這種遊戲的。順帶一提，這隻股份在5個月前曾被中國證監發出警示函，按其業績預告與實際業績存較大差異，究竟出什麼事，一時間也搞不清楚。

事實上，過去一些炒高的無盈利二、三線股，昨日有不少失驚無神下跌，反映了大炒家在找到人接棒後已悄然隱退。明乎此，大家應樹立正確的投資觀，只買高息質優股，不沾手這一類高風險股份。

昨日大市有個特點是獲利回吐較前增多，強如內銀股，也一樣經受洗禮。四大國有商銀唯一不跌反升的是

農行（01288），其餘三股都要跌。令我頭牌欣慰者是近期主力投資的領展（00823）、中銀香港（02388）昨日均挺得住，前者升三格，後者升一格。領展今日除淨（每股派1.3745元），且看表現又如何了。

### 下半年市況波動

經過昨日「一場混戰」，我對短期大市有如下的看法：（一）大市有獲利回吐壓力，但不會「大散」，6月已進入下半年，估計24400點的阻力會加重，但23500點仍有不弱支持，個別發展互有升降將是6月下半月的主旋律。

（二）不甘寂寞的投資者，可繼續選擇高息二線股投資。

## 海底撈盈利復甦 15元以下可吸

### 板塊尋寶

港股在二萬四點關好淡爭持，消費板塊個別發展，火鍋店龍頭海底撈（06862）早作深度調整，近期更多番向下尋底，15元以下可考慮撈底，值博率不俗。

集團主要以「海底撈」品牌作業，截至去年底，共經營1355家餐廳，內地佔1332家，港澳台地區有23家。

海底撈在過去多年飽受新冠肺炎疫情衝擊，業績表現相當參差，盈利曾大幅倒退，甚至巨額虧損，但其後在中央政府不斷推出提振消費措施，加上集團業務不斷創新，盈利得以迅速復甦。

2023及2024年度，海底撈盈利突破40億元人民幣，全賴管理及品牌的創新能力。早在三、四年前先後啟動「啄木鳥計劃」、「硬骨頭計劃」，梳理提效、驅動增長，去年又開啟「紅石榴計劃」，鼓勵新品牌孵化。

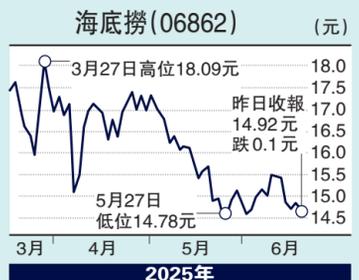
截至去年底，集團已創立11個餐飲品牌、74家門店，覆蓋不同的消費場景。上月底，海底撈又有新動向，在廣州推出全國首家脆皮魚主題店，以「鮮嫩脆爽，一魚多吃」為核心，將廣東中山特色脆皮魚與傳統火鍋融合。這

是繼全國首家鮮雞肉主題店、全國首家牛肉坊店後，海底撈在廣東地區再次開設主題店。

### 股息率逾6厘吸引

野村早前曾發表研究報告表示，海底撈首季平均客單價實現低單位數按年增幅，4月預料表現持平。另外，旗下烤肉品牌「焰請烤肉舖子」表現向好，預期今年可按计划達成全年新開100間門店的指引，維持給予「買入」評級，考慮到同店銷售增長受壓，目標價從21.6港元下調至20.2港元，距離現價仍有35%的上望空間。

海底撈預測市盈率約16倍，市賬率7.5倍，估值不過不失，股息率逾6厘，卻有一定吸引力。



## 關注環球央行議息 美元料震盪下行

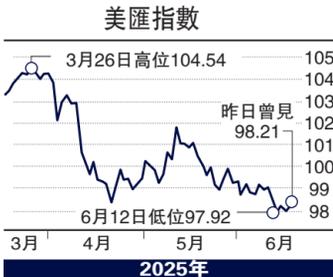
### 能言匯說

美國聯儲局5月議息會議宣布維持聯邦基金利率區間在4.25至4.5厘不變，連續第三次按兵不動，結果符合市場預期。議息聲明指出，美國經濟前景面臨的不確定性進一步增加，包括失業率和通脹上漲的風險都已經加劇。而上周公布的申領失業救濟金數據顯示，美國持續申領失業救濟金人數升至2021年底以來最高。

今個星期環球市場將迎來議息周，日本央行、美國聯儲局及英倫銀行將先後舉行議息會議。彭博利率期貨顯示，交易員預計3間央行將分別維持利率不變。自美國特朗普政府大幅加徵關稅開始，美國5月關稅收入創紀錄新高，不過，現階段關稅帶來的影響暫未反映至通脹方面。美國5月核心通脹連續第4個月低於預

期，最新公布的數據顯示美國5月消費者物價指數（CPI）按年升幅報2.4%，較前值有所回暖但低於市場預期，期內，核心通脹按年升幅維持在2.8%不變，按月升幅回落至0.1%。數據或表明企業在很大程度上抑制將更高的關稅成本轉嫁給消費者。

受溫和通脹數據影響，上周美匯指數表現疲弱，一度跌至97.6，創下



逾三年新低。不過，周末前以色列與伊朗再度爆發衝突，以色列對伊朗發動多輪襲擊，導致多名伊朗高級軍官喪生，市場對中東局勢升溫的憂慮升高，避險情緒推動美元指數於上周五（13日）盤中反彈至98.5以上。

### 中東局勢惡化 或短暫反彈

執筆時，美元指數回落至約98.2水平附近徘徊。技術面上，美元指數仍處於自年初以來形成的下降通道內。綜合基本面與技術面分析，我們預期美元短線將持續震盪偏弱，或有機會下試96至97區間。不過，投資者需警惕地緣政治風險升溫所引發的避險需求，可能短暫支撐美元反彈。

（光大證券國際產品開發及零售研究部）

## 民營十巨頭估值划算 增長潛力大

### 股海一粟

美國投資大行高盛於周一（16日）發布內地民營企業的最新研報，當中較有新意的是從眾多民營中篩選出「民營十巨頭」，並與美股的科技「七巨頭」做對比。這10家民營企業涉及科技、消費、汽車等行業，也是中國目前較具國際競爭力的企業。高盛在中資股市場耕耘日久，其客戶主要是外國投資者。雖然該報告的看好邏輯，在了解中國市場的投資者眼中，並不新鮮，但對於不太了解的外國投資者看來，其影響力不容忽視。

以上周收市計，10家民營的總市值約為1.6萬億美元，在MSCI中國指數權重中佔42%。估值方面，「民營十巨頭」約為16倍市盈率，而美股「七巨頭」則為28.5倍。如果內地民營企業能夠像美股一樣，在資本市場享有大型企業的估值溢價，這意味着這10家民營企業，仍有不俗的增長潛力。

另一方面，市場對穩定幣的熱情繼續發酵，周一相關的概念股出現大幅上升。今日，雲集內地金融高管和同業的上海陸家嘴論壇將舉行，今年的主題是《全球經濟變局中的金融開放合作與高質量發展》，預計穩定幣亦會成為與會者討論的焦點之一。

根據議程，今晚論壇的主題是《深化上海與香港國際金融中心合作發展》，討論兩地如何進一步在金融產品創新、市場互聯互通、金融科技協作、跨境監管協同等領域開展多層次、全方位協作；如何在防範金融風險的前提下加強金融開放和制度創新等議題。美國穩定幣的龍頭之一Circle（CRCL.US）自上周上市以來，已暴漲4倍。美國參議院已定於周二（17日）表決《GENIUS Act》，若通過將交由眾議院審議表決，考慮到此前眾議院對穩定幣法案的反對相對較小，通過概率相信會較高。

### 港可用人民幣發行穩定幣

相比美國，本港立法會已完成《穩定幣條例》的立法程序，這為這次陸家嘴論壇提供一個兩地合作的討論空間，比如香港的離岸人民幣是否可以用來發行穩定幣。如果監管層能夠對穩定幣的未來，提出清晰的發展藍圖，或許有助提升本港在穩定幣發展中的地位。

其他行業方面，創新藥在近期暴炒之後出現急回，從行業趨勢看，創新藥已恢復增長動力，每次急回，應視為吸納機會，中長期的成長空間已打開。

## 資金尋找安全停泊點 債券看高一線

### 政經才情

本周一與周二港股和A股基本上是升跌都同步共振。以指數計周二收市時都跟上周五（13日）差不多是原地踏步，玩波段交易的好手則可以從中上下其手圖利，若玩指數期貨者則要輸時間值了。其實，全世界現在都盯緊中東的局勢，在經濟上已捉襟見肘的西方（尤其是歐洲國家）對支援以色列仍是沒有統一立場，但持續輸血則是無可避免，故此，歐洲在尚未走出俄烏衝突的泥沼之際，又要給中東的戰亂拉進去了，那麼，國際資本最近就要無限期地拖慢重回歐洲的部署了。由上，美匯和美股都表現得比較

堅挺，其中，納指表現最好，又再向上試衝向20000點大關，所以，早本欄日常提醒大家就算看淡美股也不要沽空，是十分有實戰意義的。

面對最近這個悶戰格局，除非是高手能選擇到好的個股外，升得最穩的就是債市了。除了美債可能賺息蝕價打個「和」外，其他各式債券，包括亞太，人民幣及國際債券都是平穩向上的。因此，我的組合在債券佔重倉的情況下，近月都是一個躺贏的狀態，這主要得益於對國際政經的判斷及早年的資產配置布局；以近年全球烽煙四起的情況看，超級大戶都在不停地尋找安全的資金停泊點，把追求高回報的目標已放在次要位置，簡言

之就是只要能保本，較低的回報率是可以接受的。

### 能源價格漲 盯實資源板塊

最後，分析一下石油的走勢，近周石油價格大漲，已從63至65美元的低位向上抽升超過10%，筆者上兩個月在此呼籲趁底建倉也得到成功驗證；隨着伊朗以色列的對峙局勢有很大機會進一步激化，石油運輸路線可能受影響，石油禁運或有機會發生，能源類資產價格仍會持續向上，尤其是電力和資源板塊股份，在A股尤其多選擇，且很多股價都是位於低位，各位不妨伺機追買增倉，在中短期的勝算不低也。（微博：有容載道）