



大摩三個月兩度唱淡港股

料明年中 18500 點 高盛齊削亞股目標

港股彈完乾，近期反覆在萬八點掙扎。摩根士丹利昨下調港股及A股目標，對恒指明年中目標預測，由21,500點降至18,500點(見表)。大摩曾於6月，因為企業盈利復甦步伐較預期慢，以及人民幣走弱，下調A股及港股的目標預測，今次大摩再下調預測，主要是以此反映內地經濟增長較預期緩慢。高盛昨日也下調了除日本外，亞洲股市的12個月目標，因為該行預期有關地區的企業盈利，將會因內地經濟增長疲軟，以及受困於房地產行業的財困而萎縮。消息令恒指經歷3連升後，再出現調整，昨跌255點，以全日最低位17,956點報收，成交萎縮至814億元。

◆香港文匯報記者 周紹基



◆分析員認為，港股目前並沒太多利好消息，港股即使稍有技術性反彈，升幅也不會太多。昨下跌逾二百點，成交萎縮。 中通社

大摩高盛股市目標

摩根士丹利	恒指明年6月
最樂觀情境目標	23,300 點下調至 21,400 點
基本情境目標	21,500 點下調至 18,500 點
最悲觀情境目標	14,300 點下調至 12,200 點
國指明年6月	
最樂觀情境目標	7,890 點下調至 7,360 點
基本情境目標	7,320 點下調至 6,450 點
最悲觀情境目標	4,810 點下調至 4,200 點
高盛	MSCI 亞太(除日本)指數預測
3個月目標	540 下調至 505
6個月目標	560 下調至 530
12個月目標	580 下調至 555

耀才證券研究部總監植耀輝表示，業績期已屆尾聲，大家仍會繼續關注內地經濟情況，以及內房債務問題，短期則觀望聯儲局主席鮑威爾今晨在全球央行年會上的講話。他認為，港股目前並沒太多利好消息，港股即使稍有技術性反彈，升幅也不會太多。假如鮑威爾繼續「放鷹」，拖低外圍股市，港股很有機會續於18,000點以下波動。

受累內地增長較預期緩慢

大摩昨日再降港股預測，是3個月來第二次。該行指，內地通縮風險加劇，將令企業盈利持續差過市場預期，估計MSCI中國指數成分股，今年盈利增長只有2%。該行分析團隊認為，內地由於房地產行業問題、地方政府融資工

具、通貨緊縮和刺激措施延遲等，都令中資股盈利面臨的壓力加大，故將A股及港股目標進一步下調。摩根士丹利在本月較早時候，已將中國股票評級下調至「持平」；在內地政府出台刺激措施的推動下，股市已在先前反彈，當時大摩便建議投資者趁此獲利離場。

高盛：內房債務危機影響廣

不過，大摩在各類股份中，仍然看好內地的非必需消費品行業。互聯網股方面，大摩認為企業及政府資訊科技開支轉審慎，或影響軟件股前景。地緣政局不明朗則困擾半導體行業，內房股則銷售前景仍疲弱，地產開發商違約風險升溫。大摩看好的股份，新增網易(9999)、攜程(9961)等，剔出看好名單的

股份就有美團(3690)、華虹(1347)。

另一間大行高盛亦下調亞洲股市的目標，預計該地區的盈利將出現萎縮，原因是中國經濟增長疲軟，以及房地產行業受財務困擾，可能帶來溢出效應，打擊中資股盈利。高盛預計，2023年亞太區盈利增長，由預測為零，下調預測至負2%。這些地區包括澳洲、香港和馬來西亞企業的盈利預估，因為有關地區的經濟聯繫，與中國較為密切。

高盛又認為，內地不會考慮以大規模的刺激措施，來挽救今次的房地產財困局面。因為今次房地產市場泡沫，以及地方政府隱性債務大增的原因，正是當年大手推出刺激政策所導致。高盛的 분석團隊預計，一線城市在年內，將下調房貸利率，降低首付款比例要求，並取

消購買和轉售限制。如有必要，政府可能會為大城市的「城中村改造」項目，注入額外資金。

若這些措施仍無法遏制房價跌幅，那麼中央可能介入並直接購入房地產，為房價托底。該行又預計，內地今年還要降準兩次，並下調政策利率，預計再批准發行5,000億元人民幣的地方政府特別債券。

事實上，內地昨日3個部門聯合推動落實購買首套房貸款「認房不用認貸」的政策，措施使內房股昨日反彈，碧桂园(2007)及碧服(6098)各彈5.2及5.4%，龍湖(0960)則彈1.7%。

總結全周，恒指進賬5點，幾乎原地踏步。科指昨日回調2.4%，收報4,058點，全周則累升1.3%。

證監會諮詢總結

「斬倉」由經紀行決定

香港文匯報訊(記者 周紹基)證監會昨總結期貨交易活動的風險管理指引諮詢，指引載列適用於期貨經紀行的全面風險管理框架，當中涵蓋市場風險管理、商品期貨買賣、客戶信貸風險管理、優惠保證金待遇及對執行或結算代理人的風險管理。有關資金流動性風險管理、保障客戶資產、在香港以外地方的期貨市場進行買賣及壓力測試的規定亦包括在內。期貨經紀行將有6個月的過渡期來遵從有關指引，另有額外12個月的時間來實施系統修改。新指引將在2024年2月25日生效。

證監會去年諮詢時曾建議，期貨經紀行若發現有客戶在30日內兩次未清繳「追繳保證金(俗稱追仔展)」，而相關客戶未有合理辯解，期貨經紀行便不應再寬免追繳保證金或強制平倉安排。證監會在諮詢後的風險管理指引定稿，刪除以30日兩次未清繳「追仔展」不應再寬免的建議。

李惟宏建議短期豁免股票印花稅

香港文匯報訊(記者 周紹基)近日呼籲本港調低股票交易印花稅的聲音不絕，除了證券界，也有其他專業界別加入希望政府調整股票交易印花稅率。立法會金融服務議員李惟宏昨日表示，政府應從短、中及長期考慮增加本港市場競爭力及吸引力，短期而言，他建議可在未來6個月至1年，暫時豁免徵收股票印花稅，以刺激港股交投。

長線方面，李惟宏認為，股票印花稅稅率一定要減，且愈低愈好，但明白政府要平衡稅收，若稅率回復兩年前水平，業界當然是歡迎的，而香港作為國際金融中心，為維持長遠競爭力，印花稅有進一步調減空間，否則未來必會遇上許多挑戰。

他續說，下調股票印花稅已是市場共識，除證券業界外，包括會計界等不少專業團體，也同樣要求降低稅率，特別是現時經濟低迷，目前是適

合時機作出檢討。他坦言，減少股票印花稅不一定能即時解決市場所有的問題，但若政府願意減稅，很大機會即時提振市場信心，亦反映政府支持本港證券界的誠意。

延長交易時段未必有利交投

對於市場有意見認為，港股應延長交易時段，但他認為未必有利交投，要視乎產品特性，例如期貨產品，延長至24小時交易可與國際市場接軌，



◆立法會金融服務議員李惟宏

但現貨產品的必要性就較低。至於港股在惡劣天氣開市，他指出，這方面需要銀行更多的配合，他認為政府、監管機構、證券界、銀行界等，大家要坐下來商討對策，最終以提升港股競爭力作目標。

李惟宏又期望，政府能在新一份施政報告中，落實資本投資者入境計劃細節、GEM板、拆細債券以推動債券零售化等改革，以吸引更多人才及資金來港，帶動本港金融服務行業及專業服務，從而刺激實體經濟。

投資移民門檻有放寬空間

他指出，目前本港在投資移民上，部分門檻太高，他認為政府有放寬的空間。同時，對來港專才的配套設施是否足夠，也是政府應該考慮事項。至於GEM板的改革，他亦希望能適度降低上市門檻，以吸引更多中小型企業上市，以搞活相關市場。

新世界否認「明股實債」抵押傳聞 疑有人意圖操縱股價

香港文匯報訊(記者 黎梓田)近日網上流傳一篇文章，不具名指出「某超級家族」以「明股實債」方式以旗下商業項目抵押借錢，融資成本高達11%至12%，其矛頭指向新世界發展(0017)，拖累其股價及債價急跌。新世界昨發聲明否認「明股實債」抵押傳聞，指懷疑有人意圖操縱股價，將考慮就事件向相關執法部門舉報，並同時諮詢法律意見以及考慮會否採取進一步行動。

股價跌5.7% 永續債價見新低

新世界昨午後股價急跌，最多跌過7.16%，低見16.08元，收報16.32元，跌5.774%。新世界發展部分美元計價永續債券價格跌至歷史低位。據彭博數據，新世界發展6.15厘永續債券昨早跌至67.8美仙，而4.125厘永續債更跌至44.7美仙，見紀錄低位。另法巴債券市場報告指，新世界發展旗下多筆債券8月至今累跌10%至20%。

香港文匯報就事件向證監會查詢，證監會回應指對個別事件不予置評。

新世界：考慮向執法部門舉報

新世界發言人回應指，留意到就最近有人在社交平台，以不具名方式對某地產集團散播的不實某些言論，當中包括暗示新世界以「明股實債」方式抵押旗下商業項目，有關內容全屬虛假誤導，懷疑有人意圖藉此操縱債券市場及影響股價，從中獲利。因此集團將考慮就事件向相關執法部門舉報，並同時諮詢法律意見，考慮會否採取進一步行動。

市場和社交平台本周流傳「某地產集團」計劃以價值約200億元的3個商業物業，尋求抵押融資，融資成本達11%至12%。而流傳文章對所涉及的3項物業有相當明顯的暗示，矛頭直接指向新世界。由於新世界負債比率不少本地同業為高，被市場視為受加息周期影響最大的地產商之一。

法巴：出售物業非新消息

法巴最新報告都有提及有關傳聞，並指消息衝擊整體香港房地產商、綜合企業所發行的永續債。法巴表示，傳聞中提及的商業物業已公告出售約一年，包括荔枝角道888號、長沙灣的商業綜合大樓以至荃灣愉景新城，作為減持非核心資產策略。該行指，這對市場不是全新消息，但在目前市場信心疲弱之際，負面消息對資產價格引來新衝擊。

該行表示，即使新世界基本面尚未穩定，但鄭氏家族已啟動私有化新創建程序，相信有關安排已考慮到新世界的短期再融資需求，因此認為新世界面對「極度緊迫的流動性短缺」不太可能發生。另外，由於新世界集團規模龐大，香港銀行無法立即做出決定，他們可能還需要審查對香港房地產行業的連鎖影響，而最新本地地產商的債券價格波動正反映這樣的處境。

超級家族要攪水！「明股實債」抵押那些商業項目？

資本市場新秩序，大地主也要攪水！某超級家族近年價值高築，加息潮下弄得急頭爛額，擅弄人也頓時看似低調，一來在家族內部失勢，二來忙於四出張羅資金救亡，把一個又一個的商業項目抵押借錢，方式是明股實債，融資成本高見11%至12%，駭人聽聞。

物業市場資產大貶值的年代，商業項目(尤其寫字樓)特別不受歡迎，不過這間上市公司在住宅項目「出事」賠了夫人又折兵的情況下，所有現金回籠嘅項目都無晒，或延遲，就窮得只有商業項目可以拿去抵押。

根據三個分別來自外資和中資的獨立消息來源，發現這個超級家庭已把至少三個項目拿去攪水，包括荃灣「字母」商場、荔枝角「好意頭」寫字樓、長沙灣「大老虎」商業綜合體，這些項目大約就值200億元。

◆被指為網上流傳的帖文截圖。

申請酒牌續期公告和氣食堂

現特通告：林慧輝其地址為新界屯門良德街11號寶怡花園地下9-11號舖，現向酒牌局申請位於新界屯門良德街11號寶怡花園地下9-11號舖和氣食堂的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2023年8月26日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE WAKI SHOKUDO

Notice is hereby given that LAM WAI SIM of Shop Nos. 9-11, G/F, Blossom Garden, 11 Leung Tak Street, Tuen Mun, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of WAKI SHOKUDO situated at Shop Nos. 9-11, G/F, Blossom Garden, 11 Leung Tak Street, Tuen Mun, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 26th August 2023

申請酒牌轉讓及續期公告 漁米之鄉

現特通告：劉仕連其地址為新界沙田炭山尾街19-25號宇宙工業中心B座11/F H室，現向酒牌局申請位於新界沙田恒安邨恒安商場305-306號舖及舖前座位位置漁米之鄉的酒牌轉讓給劉思英，其地址為新界沙田恒安邨恒安商場305-306號舖及舖前座位位置及續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2023年8月26日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE COUNTRY KITCHEN

Notice is hereby given that LAU SZE LIN of RM H. 11/F, UNIVERSAL IND CENTRE 19-25 SHAN MEI ST FOTAN NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of COUNTRY KITCHEN situated at SHOP 305 & 306 AND THE OPEN SPACE AT SHOP FRONT, HENG ON ESTATE COMMERCIAL CENTRE, HENG ON ESTATE, SHA TIN, NEW TERRITORIES to LIU SIYING of SHOP 305 & 306 AND THE OPEN SPACE AT SHOP FRONT, HENG ON ESTATE COMMERCIAL CENTRE, HENG ON ESTATE, SHA TIN NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 26th August 2023

凱柏峰III超購16倍 今開售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)信置、嘉華、招商局置地夥港鐵合作日出康城新盤凱柏峰III收票反應熱烈，消息指，項目於昨日下午3時截票，累收逾2,300票，以今日首輪發售138伙計算，超額認購約16倍。

凱柏峰III今日首輪銷售138伙，面積340至719方呎，涵蓋17伙一房單位、113伙兩房及8伙三房戶。若選用200天人才付款計劃，準買家最高可享14%折扣優惠及4.5%利息補貼，折實價約576.71萬至1,228.33萬，折實呎價約15,169至17,653元。

碧麗軒複式單位售3580萬

新盤成交方面，華懋集團旗下薄扶林碧麗軒複式單位透過招標以3,580萬元售出，中標單位為單位08，實用面積1,623平方呎，三房雙套間隔，位於地下及一樓，連108

平方呎花園，呎價21,963元。

簡基富(Keith Kerr)旗下The Development Studio發展的上環42 TUNG ST.於本周一下調1伙兩房戶售價3.8%，並於昨日生效隨即沽出，成為項目首宗成交。單位為15樓單層單位，實用面積585平方呎，兩房戶，以2,423.8萬元售出，呎價41,432元。

羅守耀9億購山頂獨立屋

另外，爪哇呂氏家族上月以約9億元售出山頂加列山道59號屋，市傳買家為悅興地產董事羅守耀及鄧嘉玲夫婦，作長線投資用。該獨立屋的實用面積約7,111方呎，大宅備電梯、花園、前庭、天井及車房，天台設泳池，呎價12.6萬元。羅氏夫婦於過去三年疫情仍看好舖位市道，合共斥資逾10億元吸納核心區商舖，包括日前斥資約3億元購入銅鑼灣OLIV基座近萬呎商舖。

金管局設金融科技資訊平台

香港文匯報訊(記者 岑健樂)金管局昨公布新「金融科技推廣計劃」，聚焦財富科技、保險科技及綠色科技等金融科技業務領域，以及人工智能與分布式分類賬技術等科技類別，概述未來12個月將會推出的各項主要活動及措施。新推廣計劃不再限於提升對金融科技的認知，而是採取積極措施，協助金融機構落實金融科技應用。

促進資訊交流及經驗分享

金管局在未來12個月推出一系列活動，包括設立「金融科技資訊平台」，內容包含金融科技服務商與金融機構的跨界別名錄，讓金融科技生態圈中各持份者能更便捷聯繫，加強相關資源的運用；定期舉辦更多金融科技展示活動及圓桌會議，深化金融機構與金融科技服務商之間的溝通；舉辦特定金融科技領域的互動研討會及培訓課程，鼓勵不同金融界別之間在實務層面的知識交流；以及上載用例短片及發表研究報告，就整個金融科技應用周期中牽涉的各種考慮因素，分享實務經驗和見解。

金管局副總裁阮國恒昨表示，全新「金融科技推廣計劃」不僅對銀行業，還涵蓋了保險、財富管理和資本市場活動等領域。