

市場震盪 全球REITs最佳避風港

辦公室的商用不動產投資特性包括：(1) 與景氣正相關；(2) 對利率敏感度低於住宅，以美國及英國為例，美國2015、2016年GDP預測增長3.1%、3.1%；英國2015、2016年GDP預測增長2.7%、2.3%。

倫敦金融中心租金增長8%

謝夢蘭表示，倫敦金融中心辦公室空置率2015年應會達到波段新低3%-4%，A級商辦租金增長率可達8%上下，為全球商辦中最高區域。加上英國基本穩定、利率維持低檔，在未來2-3年，新增樓板面積仍然有限，商辦仍處於供不應求狀況，租金增長可期。她指出，目前英國的勞動市場情勢樂觀，截至2015年6月份，失業率降至5.6%，平均周薪增長率約2.4%。良好的總體環境，配合寬鬆資金環境，預測倫敦的商辦可維持目前4.5%-5%的投資回報率。

至於何時商用不動產的趨勢會下滑？謝夢蘭表示，一般來說有三個觀察的指標：(1) 景氣反轉向下；(2) 利率升至高點；(3) 供過於求，但在未來兩至三年間發生的可能性極低，故持續看好商用不

動產的趨勢。台新投信投資長莊明書表示，影響商用不動產的各項因子，目前均處於正面循環，因此，預期商用不動產的空置率持續下降，租金增長率也將上揚。另外，商辦也需考量供需，英美主要商業區在短期未有大量建築釋出，整體上仍處於供不應求狀況，全球REITs中長期可期。建議投資人維持REITs的投資部位。

過去15年中有8年回報稱冠

謝夢蘭表示，雖然目前處在市場震盪的情況，但根據歷史經驗，不難發現，各項主要金融資產投資回報率，從2000年統計至2014年底，這15個年度當中有8個年度，全球REITs績效表現為年度第一，平均回報率約14%。標普全球REITs指數及美國特別股ETF，回報率均相對其他指數佳。顯示在資產配置上，納入全球REITs與特別股作為核心之資產，同時加入高息股票與債券，能有效提升資產的防護力。在目前市場震盪情況下，全球REITs將是資金最佳避風港，適度佈局可降低整體投資組合波動度，達到穩健增值及下檔之保護效果。

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

金匯 動向

馮強

美加息降溫 圓匯升幅受限

美元兌日圓上週早段連番受124.50水平阻力後走勢轉弱，先後失守123及122水平，上週五進一步下跌至121水平，本周初跌幅擴大，曾急挫至116.18附近7個多月來低位，周二走勢回穩，重上120水平。日經平均指數本周二下跌3.96%，除了是連續6個交易日下跌之外，更是處於6個半月以來低點，不利美元兌日圓表現。此外，全球股市動盪，增加投資者對日圓的避險買盤需求，再加上市場對美國聯儲局的加息預期降溫，均是帶動美元兌日圓顯著回落的原因之一。

另一方面，日圓經過週初的急升後，日本財務大臣麻生太郎認為日圓匯價的波動走勢過於劇烈，而美元兌日圓經過連日急跌後，周二呈現反彈走勢，一度走高至120.40附近。隨着麻生周二表示沒有計劃推出刺激措施，而且全球資產市場的動盪表現可能還未結束，將限制美元兌日圓的反彈幅度。近日美元兌主要貨幣走勢依然偏弱，部分投資者現階段依然傾向高沽出美元，不排除美元兌日圓周二的反彈走勢僅屬短暫。預料美元兌日圓將反覆走低至118.50水平。

金價受阻 1170美元回軟

周一紐約12月期金收報1,153.60美元，較上日下跌6美元。現貨金價本周初受1,169美元附近阻力後，走勢稍為偏軟，周二曾一度回落至1,144美元附近，主要受到金價連續兩周反彈後的獲利沽壓影響。美國本周三將公佈7月份耐用用品訂單數據，周四將公佈第2季經濟增長的修訂值，同時美國聯儲局在俄俄明州Jackson Hole舉行的年度經濟會議亦將於周四開始，投資者暫時不傾向把金價推得過高，可能阻慢金價升幅，不過美元走勢有偏弱傾向，金價仍有機會續處反覆攀升走勢。預料現貨金價將反覆走高至1,170美元水平。

觀察全球主要都市的租金回報率，目前最高的是東京的5%，美國紐約和英國倫敦則分別為3.85%、3.23%，即使是同為大中華地區的香港和上海則分別高達2.86%與2.63%，而台灣目前仍僅有1.56% 房租收益明顯偏低。在目前市場震盪情況下，投資全球REITs，是最佳避風港。



台新全球不動產入息基金(本基金配息來源可能為本金)經理人謝夢蘭表示，全球REITs投資範圍主要為商用不動產，包含零售與

金匯 出擊

環球股災 削弱英美加息預期

美元兌日圓周二上漲，脫離上日觸及的七個月低位116.15，但圍繞中國引領全球經濟增長放緩的擔憂仍令前景蒙陰。美國股指期货上揚，幫助激發美元兌日圓的買盤。美元兌日圓一度漲至120.10。還有傳聞稱，有日本交易商買入美元。美元兌日圓過去兩個交易日重挫4%，因近期全球股市爆發小型股災，金融動盪，導致美國聯邦儲備理事會9月加息的押注降溫。美元兌日圓周一重跌2.9%，創五年來單日最大跌幅。中國股市滬綜指周一暴挫逾8%。市場動盪促使投資者出脫以歐元和日圓為融資貨幣的利差倉位。

投資者回補歐元和日圓

在金融市場面臨壓力的時候，投資者會回補歐元和日圓，因其要軋平利差交易部位。不過，亦要留意政策制定者不太可能容忍日圓進一步大幅上揚，因為這將可能有損其提振經濟的努力。如果美元/日圓持續走高，預計口頭干預力度將加強。日本財務大臣麻生太郎警告市場人士不要進

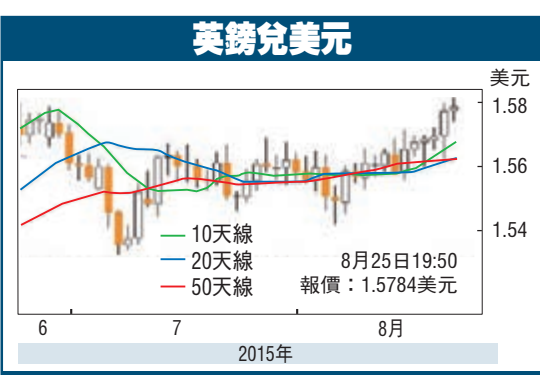
一步大幅推高日圓匯率，稱日圓兌美元隔夜暴漲對經濟而言是「強烈」且不受歡迎的。

技術圖表分析，從五月至今美元兌日圓走勢呈現一組雙頂形態，頸線位置在120.38，在周一晚跌穿後，形成顯著沽壓，而周二的反彈卻正正又受制於此區，故此120.38將是當前一個重要阻力參考，需回返此區上方，才有望美元初步回穩，較大阻力見於121.80及100天平均線122.30。下方支持預估在118.20及116水平，關鍵會指向115。

歐元兌英鎊上5個月高位

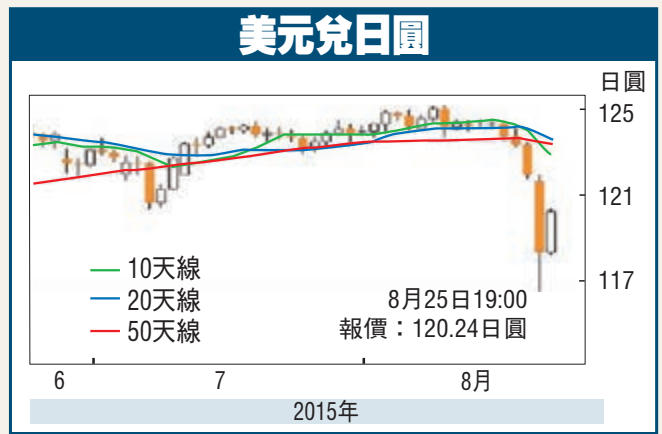
英鎊兌一籃子貨幣周一跌至一個月低點，兌歐元為六年來交投最為震盪的一日，因全球股市急跌令對英國央行不久將加息的預期降溫。英鎊兌歐元跌幅最大，歐元兌英鎊周一上漲1%，過去四日累計上漲4%。市場大幅震盪拖累英鎊和利率市場的表現。歐元急升至0.74英鎊之上，為5月來首次。英鎊兌美元周一則告走強，美元普跌，因對美國聯邦儲備理事會(FED)下月加息的預期消退。英鎊上揚至兩個月高位1.5804美元。貨幣市場交易顯示，投資者將對英國央行加息時間預期推遲至明年第三季，僅三周前英國央行發佈季度通脹報告後的預期為明年初。

技術走勢而言，目前上方較近阻力預估在1.57水平，在過去一個多月的時間，英鎊多次升見此關口，但均未許作出突破，如今本周已初步作成功突破，料英鎊將可重啟升勢，延伸目標先看1.58及1.60關口。下方支持先為1.57及1.5550；亦可留意英鎊兌美元在六月初於100天平均線獲支撐，故目前位於1.5440水平的100天平均線亦可作一支持參考。黃金比率計算，50%的回調水平為1.5250。



今日重要經濟數據公佈

06:45	新西蘭	7月進口。前值42.9億
		7月出口。前值42.3億
		7月貿易平衡。前值0.6億赤字
		截至7月的一年貿易平衡。前值28.5億赤字
09:30	澳洲	第二季建築完工。前值-2.4%
14:00	瑞士	7月瑞銀集團(UBS)消費指數。前值正1.68
18:00	英國	8月工業聯盟(CBI)零售銷售差值。前值正21
20:30	美國	7月耐用用品訂單。預測-0.5%
		7月扣除運輸的耐用用品訂單。預測+0.2%
		7月扣除國防的耐用用品訂單
		7月扣除飛機的非國防資本財
		7月建築許可率年率修訂。前值111.9萬戶
		7月建築許可變動率年率修訂。前值-16.3%



金匯錦囊

日圓：美元兌日圓將反覆走低至118.50水平。
金價：現貨金價將反覆走高至1,170美元水平。

比華利中港酒店

集團管理 · 自置物業

牌照號碼：H/0277 H/0278

尖沙咀 · 中港酒店 日租450元起
灣仔 · 比華利酒店 日租750元起

訂房專線：9509 5818

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398

比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277

網址：www.bchhotel.hk

上海中毅達股份有限公司重大資產重組繼續停牌公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

因本公司正在籌劃重大事項，經公司申請，本公司股票已於2015年7月8日起停牌。經與有關各方論證和協商，上述事項對公司構成了重大資產重組，2015年7月15日起進入重大資產重組停牌程序。根據上海證券交易所的相關規定，停牌期間，公司每5個交易日發布重大資產重組進展情況。2015年8月12日，本公司披露了重大資產重組繼續停牌公告，公司股票自2015年8月15日起繼續停牌，預計繼續停牌時間不超過一個月。

一、重組框架介紹

(一) 主要交易對方

經各方磋商，初步確定本次重大資產重組的交易對方為目標公司控股股東。

(二) 交易方式

擬以現金購買資產方式收購目標公司股權。

(三) 目標公司情況

主要從事園林行業。

二、本次重大資產重組的工作進展情況

相關盡職調查和審計評估工作有序開展，截止目前，中介機構正深入開展對上市公司及目標公司的盡職調查、評估和審計工作，公司及有關各方對目標公司涉及的相關事項仍在進一步溝通中；公司已經完成了中介機構的選聘工作。

三、無法按期復牌的具體原因說明

由於本次重大資產重組事項所涉及的盡職調查、審計、評估等工作正在進行當中，尚未最終完成，為確保本次重大資產重組工作申報、披露的資料真實、準確、完整，保障本次重大資產重組工作的順利進行，因此申請公司股票繼續停牌。

四、申請繼續停牌時間

鑒於此次重大資產重組仍存在重大不確定性，為維護投資者利益，避免公司股價異常波動，經公司申請，公司股票自2015年8月15日起繼續停牌，預計繼續停牌時間不超過一個月。停牌期間，公司將根據重大資產重組的進展情況，及時履行信息披露義務，每五個交易日發布一次重大資產重組進展公告。敬請廣大投資者關注。

特此公告。

上海中毅達股份有限公司董事會
2015年8月25日

北區民政事務處公告

申請委任祖堂司理事宜

深圳羅芳的姚觀華先生向本處報稱，姚文與的司理姚添福先生已於1909年8月去世，其遺下的司理職位空缺，應由他接任。任何人士如認為不合理而反對這項申請，必須在本公告的日期起計三十天內向本處提出。本處地址是香港新界粉嶺璧峰路3號北區政府合署4樓401室北區民政事務處。該祖之物業詳情載於北區地政處地籍冊第74卷第101頁。如有查詢，請致電2675 1590與本處祖堂事務組聯絡。由申請人呈報之姚文與持有份人名單如下：

《參閱附頁之名單列出有份人名單》

北區民政事務專員
2015年8月26日

北區民政事務處公告

申請委任祖堂司理事宜

深圳羅芳的姚觀華先生向本處報稱，姚達才及姚達才的司理姚添福先生已於1909年8月去世，其遺下的司理職位空缺，應由他接任。任何人士如認為不合理而反對這項申請，必須在本公告的日期起計三十天內向本處提出。本處地址是香港新界粉嶺璧峰路3號北區政府合署4樓401室北區民政事務處。該祖之物業詳情載於北區地政處地籍冊第74卷第104頁。如有查詢，請致電2675 1590與本處祖堂事務組聯絡。由申請人呈報之姚達才及姚達才持有份人名單如下：

《參閱附頁之名單列出有份人名單》

北區民政事務專員
2015年8月26日

關心傳媒 齊來監察

香港報業評議會

www.presscouncil.org.hk
enquiry@presscouncil.org.hk
電話：2570 4677 傳真：2570 4877

東方匯富證券有限公司

香港證監會中央編號：ARJ116

通告

自2015年6月1日起，香港東方匯富證券有限公司(“本公司”)已停止提供股票買賣交易業務，謹此通告。

任何人或實體在本公司的戶口中持有現金及/或證券，請於2015年9月9日或之前(“限期”)按以下地址聯繫本公司，以作出本公司應該如何處置該等資產的指示。

如在上述限期前未收到該等指示，則本公司可按其酌情決定權，申請由香港法院繼續保管上述資產。

東方匯富證券有限公司
香港銅鑼灣謝斐道482號信諾環球保險中心24樓
電話：(852) 2827-3153 及 (852) 2827-3154
傳真：(852) 2802-9611
電郵：legal@o-wealth.com

日期：2015年8月24日

申請酒牌續期啟事

TOM BAR + GRILL

現特通告：陳麗華其地址為新界大埔新圍仔村33號，現向酒牌局申請位於新界西貢泥涌167約1031號地段部份TOM BAR + GRILL的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，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樓酒牌局秘書處。

日期：2015年8月26日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
TOM BAR + GRILL

Notice is hereby given that Chan Lai Wa of No. 33, San Wai Tsai, Tai Po, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of TOM BAR + GRILL at Portion of Lot No. 1031, DD167, Nai Chung, Sai Kung, N.T. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts 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 2015

申請酒牌轉讓啟事

嘉湖鄉村俱樂部

現特通告：彭奕賢其地址為新界元朗錦田祠堂街29-30號2樓，現向酒牌局申請把位於新界元朗天水圍天龍路2號嘉湖鄉村俱樂部的酒牌轉讓給鄭國明，其地址為新界元朗公園南路御景園2座9樓F座。凡反對是項申請者，請於此啟事登報之日起十四天內，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樓酒牌局秘書處。

日期：2015年8月26日

APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE
KINGSWOOD COUNTRY CLUB

Notice is hereby given that Pang Yik Yin of 2/F, 29-30 Tsz Tong Tsuen, Kam Tin, Yuen Long, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Kingswood Country Club at Kingswood Country Club, 2 Tin Lung Road, Tin Shui Wat, Yuen Long, N.T. to Cheng Kwok Ming of Flat F, 9/F, Block 2, Scenic Gardens, Town Park Road South, Yuen Long, N.T. Any person who knows any reason why this transfer should not be granted should send a written and signed statement of the facts 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 2015

申請酒牌續期啟事

福酒吧

現特通告：羅秀香其地址為新界西貢將軍澳尚德邨尚禮樓916室，現向酒牌局申請位於九龍旺角西洋菜北街306-310A號同發樓地下B舖福酒吧的酒牌續期，附加批註事項為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書處。

日期：2015年8月26日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
BLISS BAR

Notice is hereby given that LO Sau Heung of Flat 916, Sheung Lai House, Sheung Tak Estate, Tseung Kwan O, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of BLISS BAR at Shop B, G/F, Tung Fat House, 306-310A Sai Yeung Choi Street North, Mong Kok, Kowloon with endorsement of bar. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 26th August 2015

有關規劃許可申請的通知

現特通知新界元朗第13區十八鄉路丈量約份第120約內第2304餘段、第2232號、第2241號及第2300號的擁有人，申請人計劃根據城市規劃條例第12A條提出修訂申請，改劃位於元朗第13區十八鄉路丈量約份第120約內，包括上述地段的多個地段及毗連政府土地的「政府、機構或社區」地帶，改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以容許擬建的住宅發展。

Wingo Development Limited and Magicome Developments Limited (申請人)
奧雅納工程顧問 (獲授權代理人)

2015年8月26日

刊登廣告熱線：2873 8888
傳真：2873 0088
電郵：advert@wenweipo.com