

樓市承接力受考驗



大街

近期本港樓市市況稍為好轉，地產發展商隨即加快推出一手樓盤，已知多個新樓盤部署下月開售，涉及單位數目超逾二千三百個，市場承接力備受考驗。事實上，今年上半年一手樓盤平均每月吸納量不足一千個單位，令人憂心供應量遠超吸納量之下，不單止一手樓盤難以加價，還會拖累二手樓市場，二手樓業主主要與一手樓盤搶客，可能被迫減價求售，勢令二手樓價反彈告一段落。

供應量遠超吸納量

今年二手樓價指數跌幅收窄至不足百分之二，主要是受惠全球放水，尤其是英國脫

歐，美國推動利率正常化進程顯得步步為營，予人感覺本港超低息環境可以長期維持下去，催生近月樓市反彈之勢。

事實上，美國經濟數據表現參差，次季GDP增幅只有百分之一點二，遠低於預期，而標普五百指數成份股季度盈利平均下跌百分之三點七，呈現連續五個季度下跌，在在顯示美國以至全球經濟表現較預期疲弱，因而令聯儲局加息有一定難度。

地產商看不通急散貨

儘管如此，本港樓市前景依然陰霾不散，就連嘉華地產主席呂志和也坦言看不通今年下半年樓市表現，反映現時本港以至全球經濟存在多項不明朗因素，樓市市況隨時急劇轉變，難怪各大地產商加快推售一手樓盤速度，希望套現鎖定利潤。

目前已知有多個一手樓盤部署下月推出發售，涉及單位數目超逾二千三百個，這個數字遠高出上半年平均每月九百個單位吸納量，可以想見樓市壓力不輕。

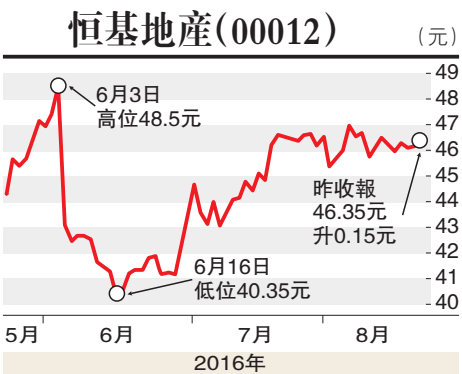
居屋銷情弱可見一斑

事實上，當局推出二千多個新居屋發售，經過近一個月時間，只售約七百單位，售出率竟然不足三成，反應比預期遜色。由此可見，樓市已無法回復當年勇，市場承接力比過往為差，不單止局限於私樓，資助

房屋也出現同樣情況，一定程度反映出樓市見頂回落，市民置業信心受到影響。更重要的是，樓市吸納能力有限，主要是樓價與實際市場購買力脫節有密切關係。從新居屋銷售疲弱，可知道樓市表現非想像中好景，隨着本港經濟轉弱，市場承接力正在不斷下降。

恒基地產表示下半年計劃推出逾二千個住宅單位發售，最終能否全數售出，還需要視乎市場表現。

不過，今年意想不到黑天鵝事件特別多，不排除美聯儲局考慮資產泡沫因素，出乎意料之外提早在下月加息，環球資產價格面臨大調整，本港樓市也難以獨善其身，當心樓市反彈告一段落。



目前本港樓市吸納能力有限，樓價與購買力脫節是主因

心水股

中銀香港 (02388)
長實地產 (01113)
信義光能 (00968)

個別發展 不時不食

頭牌手記 沈金

有人形容近日的港股乃「陰陽怪氣」，即欲上還休，欲跌仍止，大致在一〇〇至二〇〇點子範圍內上落，對這樣的市況有人不大開心，但對真正投資者而言，卻相當的認同和欣賞。

何解呢？因為基本上這是個別發展的特徵。七、八、九三個月，恒指已升了二三〇〇點，個別股份更一再創出新高，面對這樣的市況，作出適當的整固是合理的，否則就會後勁不繼。同時，有整固才會使基礎更穩，所以高升後我們一點也不怕調整，而且應歡迎調整。

不過，市況未必一如「設計師」那樣完美。當恒指要回一回時，一些過去落後的實力股又令異軍突起，形成有升有跌的個別發展走勢。為此，投資者要捕捉的是什麼時候吸納什麼股份，因為只有小部分人「買指數」或投資盈富基

金，多數人所關注的是自己持有的股份升還是跌，是以指數只作參考，不必對當前上上落落的市況過於認真。

也有人说，恒指二三〇〇〇關大頑固了，為什麼屢攻不破，上了又再跌下來，大家要明白，恒指每到一個心理關口，總是會有反覆，何況全世界的股市必然有好友也有淡友，好淡爭持是「陽光與空氣」，大自然永遠不會缺少。

一如前述，關鍵在「不時不食」，即要揀選合適的時機吸納由弱轉強的股份。近日，我頭牌提出吸納準備大實資產的長實地產（01113）、博私有化成功的TCL通訊（02618）、博出售「南商」後派特別股息的中銀香港（02388），以及一直處落後的四大國有商銀，即工行、建行、中行、農行。「深港通」開通，估計AH股的差價會收窄，這對有大折讓的H股包括四大商銀，都是一個利好因素。

昨日恒指收二二九九八，升一點，成交六百零七億元。

吸納優質細價股

股海一粟 谷運通

一如預期，深港年底開通的好消息，給投資者帶來出貨的藉口，升幅大的股份亦趁機展開調整。由於大市自六月底英國脫歐以來已累積上升三千多點，相信大致反映了深港通的因素，市場出現波動性走勢難免。有意短期入市的投資者，仍建議避開近期升幅多欠調整的股份，但對於升幅不大、中期業績有亮點的公司，可以考慮分階段入市。

是次中央政府公布的深港通政策，和前年滬港通最大的不同點是：增加了市值50億以上的恒生小型股指數的成份股，這類股份除少數公司外，絕大部分在港股市場被打入冷宮：估值低、缺乏股民關注、流動性差，基本上喪失融資功能。理論上這類股份最受益深港通，原因是港股以往的投資結構以歐美機構客戶為主，他們多偏好大中型股票，不到十億美元市值不關注。深港通正式開通後，內地資金流入會逐漸增加，以

他們對中細價股的偏好，假以時日，現在港股市場許多中小公司，極有可能獲得內地投資者的關注，一潭死水的情況會得以改善。用內地投行的話來說：深港通中長期將使整個港股市場生態更加活躍，市場結構發生變化，從而形成良性循環。

羅馬不是一天能建成的，中長期細價股回報也許令人憧憬，但對短線客而言，可能更關注市場波動風險。美股近期屢創新高，會不會借加息預期重燃，而出現中期調整，到時不可能不影響港股。由於深港通要到年底才開通，如果市場出現調整，正好帶來吸納機會。

綜合中資投行對深港通受益板塊的研究，投資者可重點對準以下五大板塊，包括：中資券商股；恒生小型股指數成份股；AH差價大的股份；品牌股；科技股。以筆者接觸的經驗來看，內地個人投資者偏好買入估值較低而高增長的股票，尤以科技股為上，無論硬件還是軟件股。至於內地機構投資者，會偏好高息股，包括內地房地產及內地銀行股等。

華融金控績優可低吸

股壇魔術師 高飛

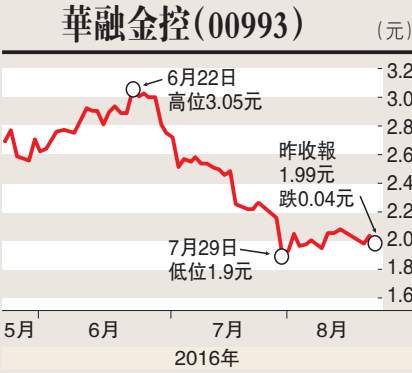
近期股市有點反覆，與過去業績期接近尾聲的表現基本一致。大戶在業績公布前買入預期績優股，業績後「見光死」的情況不少，但回吐其實正好成為入市良機，當中可留意金融證券股，因為港股上半年表現乏善足陳，成交超低，但下半年甫開始，便龍精虎猛，加上近日「深港通」已正式被批准開通，受消息刺激，港股日成交額會超過900億元，接近去年港股「大時代」的交投水平，有利券商股下半年業績表現。

華融金控（00993）剛公布中期業績，總收入增長965.9%至5.58億元，賺2.18億元，增幅近1.9倍。華融金控現時主要從事證券、企業融資、資產管理及直接投資，期內各項業務均取得卓越的經營業績。上半年受國內外眾多客觀因素影響，港股表現一般，但華融金控仍取得如此佳績，管理層亦應記一功。

集團是近年在香港資本市場的新星，但在國內，「華融」這個品牌則是金融圈的名牌，因為母公司中國華融是中國國有的不良資產管理公司之一，綜合實力雄厚。華融金控有母公司支持，在港的業務在短短兩年間的發展可說是高

速增長。華融金控目前是港股中少數擁有1、2、4、6、9全牌照的金融公司，預期在投融資業務與牌照業務的兩手互動下，可充分把握深港通、人民幣國際化、「一帶一路」戰略等發展機遇，推動其證券、投行、資管三大業務平台的發展。並已於5月31日獲納入MSCI香港小型股指數成份股，未來不難成為基金愛股。

公司現價市盈率以高增長股來說並不高，再者未來有母公司注資概念，年內股價會高見3.1元，現價回吐後整固，績優可成股價催化劑，尤值得注意的是中期盈利已較去年全年高出超過50%，對全年業績有保證，目標價看2.8元。



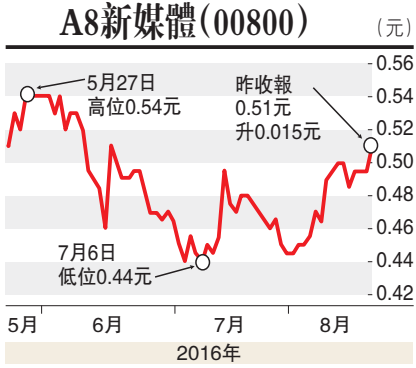
A8新媒體可造之材

板塊尋寶 贊華

千呼萬喚始出來的「深港通」終獲開綠燈，預計今年底可面世。由於深港通增加50億元或以上的中小型股被納入港股通投資之列，預計可刺激一系列中小型股炒上，當中A8新媒體（00800）因市值細，理論上未必能受惠，但內地股民對其產品相當熟識，表現將有驚喜。

作為中國領先的移動互聯網音樂娛樂運營商及精品遊戲發行商的A8新媒體，最近發盈喜，料今年上半年溢利將按年大增不少於100%，主要受惠於遊戲相關服務收入遞延確認增長，以及實施有效成本控制措施。這家成立於2000年的公司，於2011年獲廣電總局列為國家音樂產業基地，更是手機遊戲「指遊

方寸」的代理發行商。此遊戲於2012年正式進入手遊發行領域，目前擁有渠道合作夥伴過百家，運營「啪啪三國安卓版」、「我欲封天web」、「關門放呂布」等手遊。A8大股東劉曉松今年6月曾於市場以每股0.492元增持801.2萬股，公司派成績後，不排除劉氏會再增持行動，現價仍有一定的炒作空間。



煤氣新能源業務仍受壓

大行觀點

瑞信發表報告表示，煤氣（00003）上半年經常性盈利按年增長3%至38億元，大致符合預期，本地及內地業務達到預期，但由於油價低迷，新能源業

務仍然受壓。受到新能源業務影響，該行下調煤氣2016-2018年每股盈利0.1%、2.5%及3.5%，目標由11.09元微調至11元。相比內地同業（2016年市盈率13倍），煤氣估值（2016年市盈率26倍）有較大溢價，而股息回報只有2.4%，較本地公用股平均4%低，評級維持「跑輸大市」。

信義光能 目標3.8元

證券指引 西證證券經紀高級投資經理 廖靄兒

近年全球不同國家均重視環境保護，太陽能逐步成為核心能源之一。中國、美國及其他亞洲新興市場為增長的主要動力，截至2015年底，中國光伏累計裝機容量4318萬千瓦，超越德國躍居全球第一。

信義光能（00968）主要從事太陽能光伏玻璃的研發、製造、銷售，以及太陽能光伏電站的投資建設及運營，是全球最大的太陽能光伏玻璃製造商，亦是全球最大的晶體雙玻元件應用商。經過近幾年的努力，信義光能的業務已逐步由太陽能玻璃製造，進一步發展至下游太陽能發電場發展及營運。集團在早前完成的漂浮式太陽能發電場項目，除了豐富在煤礦下沉地區建設太陽能發電場的經驗外，亦為集團進一步開拓光伏市場創造其他機遇。集團產能不斷改善，以及天然氣價的成本下降，信義光能前景相當可觀。

集團股價近月走勢不錯，建議候回調時於3.10元買入，目標3.80元，失守2.90元則先行止蝕。

深耕細作找愛股

政經才情 容道

港股周一、二的走勢太假了！這說明市場上只要有人有心做事就一定有能力有所作為的。不管大莊們是為了期指結算，還是為了維持秩序，還是要引君入內，其後面絕大部分可能都是不安好心的！

所以，我過去兩天都不太專注港股，反而最多時間用於人民幣的走向及外圍走勢的研判上，同時也對自己投資系統上的個股由頭到尾細看了一遍，希望在這周內重新設定相關的參數等等，好待下次市場波動時能及時進行程式買賣及相關操作！

外圍的變化主要關連住政經的變化！俄羅斯在中東中亞的強勢開始反映在股票市場上了。大戶對俄羅斯的國力及前景不得不重新衡量及重視，加註俄國股市是最實際也是他們最無奈的做法。這就是近日石油價格回落，但俄羅斯的股市仍繼續向上的底蘊了！我當然是十分高興了！因為熟知我的讀者都知道我是重倉俄羅斯的，而且是十分長情的呢！而個股的選擇在港股及A股方面是一個十分大的寶藏，題材及基礎因素都十分好，很多股都可作中長線投資，但不少價值股夾雜着一些老千股，所以大家選擇時要十分小心，設定適當的參數是關鍵的。