

「表縮美」氣候氣咻咻



頭牌手記

沈金

創新高後的港股，未有如一般投資者預期的「大時代」來臨，以為馬上可以「食大茶飯」者，肯定要失望，因為昨日市場的表現冷靜，恒指甫開即現調整之勢，形成穩重的投資者毋忘要守二八〇〇〇關的信條。昨日恒指最低為二八〇三二，跌一二七點，收市報二八〇五一，跌一〇八點，全日總成交九百九十六億元。

有人說，昨日市場咻氣，原因是有待美國聯儲局議息。市場預期，美國「縮表」已成定局，至於加息，大家都相信以美國當前的經濟環境，只象徵式加一次半次，要馬上恢復利率正常化，真的談何容易。估計美國議息後市場反應正常，於是停一停的股市，又會繼續上路。

能保持升勢的藍籌不多，有滙控、恒生、招商局、吉利、中移動、恒隆地產等。這裏面有兩隻大弱股中移動和恒隆地產。

恒隆地產昨日一度被淡友狂沽至十八元一角二仙，然後才反彈，是否顯示十八元有堅穩支持，稍後自有分曉。

我頭牌認為，一隻無負債而每股資產淨值高達三十元的收租股，可以落後大市五〇〇〇點之多，實在罕見，也極之不正常，不正常的東西不可能持久，這是我開始趁低吸納該股的原因。恒隆地產昨收十八元五角二仙，是全日最高價，升一角二

仙。

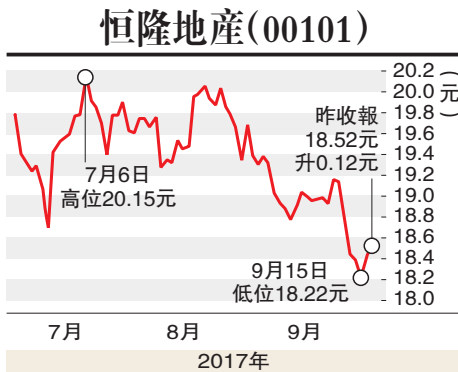
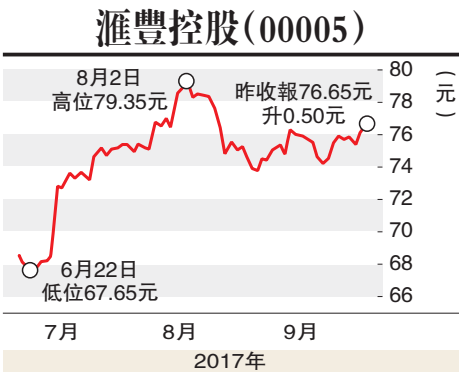
昨日所見，有不少人為了「安全第一」而減少了一些持股量，特別是利潤豐厚者，更是如此。我頭牌認為實在無可厚非，因為賺了落袋才是真的賺到也。

市傳人行容許外資增加對四大商銀的持股量，不過市場未見有特殊反應。四大

商銀中，只有工行升一仙，建行、中行、農行均跌。

今日市況頗為重要，二八〇〇〇關能守與否，以及美縮表後市場作何反應，都可見一斑。

我是好友底，自然希望反應正面，二八〇〇〇關守得住有餘！



莊士中國有力破頂

板塊尋寶 贊華

多得特首林鄭的公私營首置屋建議，推高近期幾大發展商股價，相信一些二、三線地產股早晚會被發掘。當然，大發展商股價被推高純粹因農地價值被釋放，二、三線地產股很大可能挾高，則只是炒估值落後，所以莊士中國（00298）應是佳選之一。

所以說要佳選，因為純炒跟風的升浪有限，但莊士中國則確實有概念炒上。話說其去年中以13億人民幣出售東莞的「莊士新都」項目後，帶來豐厚的12億元稅後淨利，之後再趁英國脫歐公投，英鎊匯價急挫，以7900萬英鎊於英國買入一幢倫敦市核心地段的寫字樓物業。

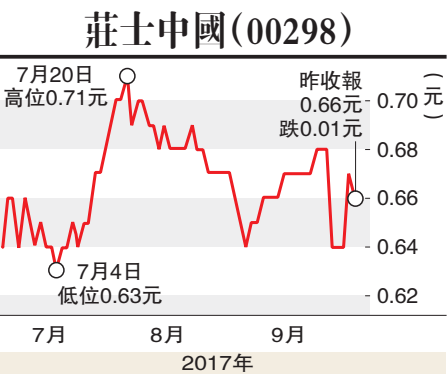
當天莊士中國是以每英鎊兌9.6元的匯價買入，如今匯價大反彈至約10.2元，單單匯價就賺了6.25%。再講，該物業已全部出租，現時年收取租金達390萬英鎊，即約3780萬港元。

除了鎊匯上升概念，原來該公司也具粵港澳大灣區概念。集團於東莞市長安核心地段擁有土地面積約2萬平方米

，並建有總樓面面積約3.9萬平方米的工業物業。最近，有關當地部門已於城鎮規劃中將該土地區域規劃由「工業用途」更改為「商住用途」，價值自然幾級跳。

此外，立法會於5月底通過《私營骨灰安置所條例》後，香港多個私營骨灰龕暫停租售，導致合法龕位的需求急升，而莊士中國就於去年以4億元人民幣，買入聚福寶陵園。

這陵園位於廣東肇慶四會市，是目前中國陵園產業內投資規模最大、服務設施最為齊全的墓園項目之一。莊士中國近日已有異動，若升穿7月頂部0.67元，可乘勢追入。



老牌內房龍頭看高一線

股海一粟 谷運通

恒指在28000點三上三落，周一在內房、汽車股帶動下，再次攻克阻力位並創下28個月新高。儘管短期面臨聯儲公布縮表時間表帶來的衝擊，但在內地經濟基本面改善和港股通資金的保護護航下，恒指經過調整仍有望更上一層樓。

筆者對港股的樂觀態度來自三方面。一是基本面支持，今年以來中國經濟無論是宏觀層面，還是微觀層面的改善越來越明顯；二是上半年上市公司亮麗業績，並非是曇花一現，而是具有持續性；三是港股通資金池，為每次港股受外圍騷擾時，提供穩定劑。如果聯儲縮表拖累大市調整，應該是一個好的買入機會。

今年以來，大市的上升動力主要來自內房、汽車製造商、手機產業鏈、保險和周期股份。細分之下，內房尤其是以三四線城市為主的三大民企升幅最大

。隨著它們估值的大幅提升，原來的內房龍頭（都是國企）的估值便顯得很便宜。

筆者看好這些老牌內房龍頭的上升潛力，除了現價估值吸引（有的不到8倍市盈率），還有更重要的一點，是他們的物業要在一、二線城市，而這些城市一直是政府的打壓對象。業內預計政府對這些城市的苛刻調控政策，大概率會很快放寬，到時定會刺激一、二線城市的銷售。如此一來，這些公司的盈利前景，也會重新評估。

雖然對後市看高一線，但恒指現時已進入阻力區，大幅波動會愈來愈頻繁，現階段宜控制好倉位，分階段吸納一波行情的領頭股份。從估值來看，仍有較大上升空間的還是內銀和內地券商股。券商股受前年A股股災影響，估值相對低，基金倉位也不多，隨著監管層治理業界亂象告一段落，券商基本面有望見底；而內銀尤其是四大行估值低於A股，且大幅低於帳面價值，在內地經濟宏觀層面好轉下，有估值修復的空間。



◀業內預計，政府對一、二線城市的苛刻調控政策，大概率會很快放寬，到時定會刺激這些城市的銷售

中新社

新樓申請按揭須知

至叻理財 林智剛

面對發展商推出的新樓盤，買家向銀行申請貸款前可留意以下三件事項，為置業作好準備。第一，發展商提供的二按貸款。為協助買家上車，很多發展商亦會為物業提供更高成數的二按安排。買家可選市面上的銀行作一按，現時銀行可借出最高成數為樓價六成，然後由發展商借出餘下之成數作為二按。申請發展商之二按除了要交付較高昂利息外，更要先得一按銀行的同意。買家需事先向一按銀行查詢會否接受二按，若一按銀行不接受發展商的二按申請，便可能會影響買家的置業預算。

第二，樓花期的額外租金負擔。

一手樓盤會提供不同的付款計劃，例如採用「即供付款」，即愈早成交可享更多優惠，藉此吸引買家盡早成交。假如買家選擇在簽訂臨時買賣合約後的90天內成交，而樓花的落成日期是兩年後，買家將需同時負擔供樓支出和在樓花期的租金支出，增加每月財務負擔。

第三，發展商提供的優惠。部分發展商為吸引買家而提供不同之現金回贈，例如印花稅回贈。值得注意的是，在申請貸款時，銀行會將發展商提供的現金回贈金額，從樓價的貸款額內扣除，變相減低借出的貸款額，或令買家失預算。有意置業的人士可在買入物業時，向銀行查詢相關詳情，避免大失預算。

（作者為花旗銀行零售銀行業務主管）

體育業趨回暖 安踏搶先邁步

證券指引 西證證券經紀高級投資經理 廖靄兒

近年中國體育產業發展快速，帶動體育用品市場持續擴張。雖然2012年面對需求下滑、庫存積壓等問題，但現時整體行業已逐步重拾增長。當中上市剛好十周年的安踏體育（02020）更於2014年開始率先走出低谷。

安踏主要旗下擁有多個品牌如安踏、安踏兒童、針對高端市場的FILA、FILA KIDS，以及滑雪及戶外裝備的DESCENTE等。

早前公布截至2017年6月底上半年業績，營業額73.2億元人民幣，純利14.5億元人民幣，同比分別上升19.2%、28.5%。受惠FILA品牌增長強勁，以及原材料與供應鏈管理改善等因素，同期毛利率增加2.7個百分點至50.6%。

落實全方位渠道分銷

目前多以街舖為主的安踏店共9041間，於內地、香港、澳門及新加坡的FILA專賣店數目有869間，於內地的DESCENTE店共21間。為配合客流及購物習慣的改變，集團致力落實全方位渠道的分銷策略，並加快擴張步伐。

未來，該集團將增加安踏店於商場和百貨公司的零售網絡，主打高端產品的FILA跟DESCENTE亦會進駐更多一、二線城市，於頂級位置開設新店來增強市場地位。

此外亦會繼續與不同的電子商貿平台合作，以提升電商業務表現。

安踏還將致力提升零售管理能力，包括向零售商提供精準的未來訂貨指引，以防止庫存積壓，並緊密監察零售商的表現，推出即時措施，協助他們改善店鋪營運效益。

另外新物流中心將於明年初正式啓用，預期送貨時間將由過往平均一個多月，縮短到最快48小時，配送效率獲大幅度提升。

力拓電商業務

集團今年3月完成配股，現時手持現金近100億元人民幣，資金充裕，未來將積極尋找適當的併購目標。

隨著高毛利的FILA業務貢獻持續增加，兒童服飾市場受惠國家二孩政策的推動而快速增長，加上電商業務的佔比逐漸提升，有助安踏增長動力的保持強勁。

集團股價自年初至今升幅近四成，近日更創上市新高32.90元，走勢凌厲。建議待回調至32.00元買入，目標價35.00元，失守31.00元則先行離場。

果斷加注黃金人民幣

政經才情 容道

周一全球股市大升，從亞太到歐美都是創新高的格局，唯獨A股較為謹慎，但這不溫不火的走勢更是深得我心！

操作上，我還是對所有市場進行逢高減持套利的策略，只是沽貨也有沽貨的技巧，放風又是種，割禾青是一種，決絕清貨又是一招，在市場上從來沒有一種招式可縱橫天下的，都要因時制宜，才能取得最優的成果。

我現在是在各市場的波動間及時差中分段賣出，這是很考功夫、精力和耐心的，但我從來對資本市場遊戲都相信是一分付出一分收穫！能在這裏賺的其實都是辛苦錢，所以為求利潤最大化，累一點也是合情合理的！

港股組合內持股已降至30%以下，在沽貨之餘，配合不同板塊的音樂椅遊戲及近期不少刻意給殺低的股份進行反手買貨，量不多，控制總量是出多入少，愈近28500就愈是下手狠點！

不要怕美國縮表

至於外圍我就開始套現部分債券，將資金轉進黃金及人民幣資產，我不太寄望中長期國際形勢會是昇平盛世，反

而應是危機四伏。

黃金及人民幣在現今全球安全環境下是一個頂級大戶都贊同的安全資產類別！大家也不要對美國縮表能振興美元有太大的期望，說不好，一縮就把所有潮水都吸乾了，剩下些什麼就未必是太好看的，那時美元才真正破位走出一個跌浪周期，那就真是欲哭無淚了！

我建議美匯指數不升破94大家都可不用理會美元的短期反彈，而黃金的關鍵位在1280美元一安士。至於人民幣就可現價開始分注買了，一是咱們中國人肯定要用人民幣的，二是人民幣還有不錯的利息收益呢！我過往一年多就最能感受到什麼叫財息兼收了！哈哈！

<http://blog.sina.com.cn/yongdao2009>



▲分析認為，人民幣及黃金在現今全球安全環境下是一個頂級大戶都贊同的安全資產類別

中新社