樓價調整有餘未盡

金針集

大衛

香港連續九年成為全球樓價最難負擔的城市，一個普通住宅單位樓價中位數等於一個家庭年收入中位數的二十點九倍，意味近二十一年不吃不喝，才能入市「上車」，反映樓價仍然處於不正常偏高水平，相信樓市進一步下行空間依然不少、調整有餘未盡。

特首談樓市釋放三訊號

雖然目前住宅樓價從歷史已回落接近一成，但市民置業難問題依然十分突出。特首林鄭月娥出席瑞士達沃斯世界經濟論壇年會時接受媒體訪問直言，高樓價與發展土地不足是香港面臨最大挑戰，並且認爲樓價還有一定調整空間，更提到目標要將供樓支出與家庭收入比率（即置業負擔指數）降低至四成水平。

特首上述言論釋放出三個重要訊號，對樓市去向具有啓示作用。一是目前樓價仍未跌夠，就連特首也覺得還有調整空間。

目標大降置業負擔指數

二是樓價依然與市民購買力脫節。最新發表一項報告，香港連續九年成爲全球樓價最難負擔的城市，一個普通住宅樓價中位數相等於一個家庭年收入中位數的二十點九倍。換言之，接近二十一年不吃不喝才能買樓「上車」。

三是置業負擔指數回落可能成爲「減辣」或「撤辣」重要指標。當置業負擔指數顯著回落，即樓價水平回復至市民普遍可以負擔得來，當局才會考慮對樓市調控措施作出「減辣」或「撤辣」以及放寬樓按成數。

啟德地成交價未算突出

事實上，反映市民承受樓價壓力的置業負擔指數，在去年第三季高企於百分之七十四，遠高於長期平均百分之四十四的水平。除非樓價進一步向下調整，又或是市民家庭收入顯著上升，置業負擔指數才會從前高位顯著回落至較爲正常的水平。

以目前經濟大環境，家庭收入大增並非易事，最終要靠樓價作出深度調整，市民置業負擔指數才有望返回至四成水平。

另外，新鴻基地產奪得啓德跑道區維港海景地皮，成交爲一百一十二億六千萬元，折合每方呎樓面地價爲一萬七千元，以市區海景地皮而言，成交價未算突出，可見地產發展商出價審慎，尤其關注香港樓市以至經濟會受到中美貿易等不確定因素所影響。

其實，本月至今售出一手樓單位達到二千個，爲三個月以來最旺，但無改住宅樓市下行趨勢。

地產發展商爲了加快套現、鎖定利潤，將繼續低價開售新樓盤，而二手樓業主則要擴大降價幅度，才能找到買家承接。因此，有理由相信樓價還有不少調整空間。

▲地產發展商為了鎖定利潤，將繼續低價開售新樓盤，而二手樓業主則要擴大降價幅度，才能獲到買家承接

心水股

中銀香港（02388）
上　　實（00363）
天虹紡織（02678）

升浪宜慢不宜快

頭牌手記

沈　金

港股行到狗年歲晚，略呈疲態，大致而言，這一年是贏是輸，有如「雞食放光蟲——心中有數」矣！雖然不少投資者在狗年的投資以損手居多，但這個歲晚還多少帶給大家一點意外之財，因爲從去年最低點二四五四〇比較，恒指已上升超過二五〇〇點，亦算給好友舒了一口焗宿氣！

從走勢看，恒指由二六〇〇〇點升上二七〇〇〇關，只用了七個交易天，算是有點風高路斜，所以不少分析家認爲，二七〇〇〇至二八〇〇〇的區間，最好不是那麼快就破，而是行慢一點，行穩一點，理由是仍有不少大家關注的問題未解決，也找不到眞正的方向。例如最受注目的中美貿易戰，磋商仍在進行，雖說過程順暢，已進入實質商討階段，但大家仍要防會否有新的變數出現而影響到談判。

儘管中方已明言，孟晚舟事件不與中美貿易戰談判掛鈎，但無可否認，若美方強行向加拿大施壓引渡孟晚舟，對磋商的氣氛還是會有影響的，所以美方若眞想同中方達到協議，在孟晚舟引渡問題上，就要知所克制。

騰訊續跌，相信同審批的遊戲項目未包括騰訊創作者有關。我認爲大家不必想得太多，該批的還是會批的，等待多一點時間罷了。

明顯轉強的是中銀香港（02388），收三十元一角，雖只升五仙，但企住三十元關口，有再上空間，我估計重上三十二元水平，應不太難，因爲過去跌得多，現時仍有四厘多的周息率　。

我之心水股上實（00363）漸入佳境，昨收十六元二角四仙，升二角。一步一個印，雖只慢吞吞，但勝在穩健。

恒指昨微升二點，收二七〇〇八，仍企在二萬七千關之上。

中新價殘值博高

板塊尋寶

贊　華

雖然恒生指數從低位反彈逾二千點，但近日有不少股仔失驚無神急瀉，市場傳聞與內地及香港兩地證券行收緊孖展有關。而中新控股（08207）很可能就是受害者之一，因其股價在上周五（18日）突然急挫逾四成八而位列「仙班」，至近幾個交易日都未見急速反彈，但從樂觀方向看，其跌至現水平未見太大沽壓，不排除整固後回升。

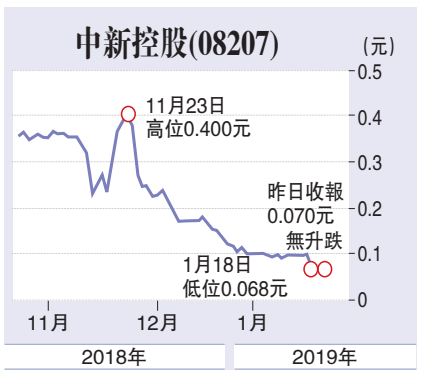
其實炒賣股票除了要看資金流、股價走勢外，最重要的還是基本因素，中新就在股價急跌後，即公布2015至2018年的經營資料，明顯有意圖以營運數據來穩定市場信心。

事實上，從其過去四年的經營數據看來，公司的基本面仍相當穩健。以註冊用戶數計，公司維持着穩定增長，至2018年底有近8500萬用戶，較2017年同期有15.4%的增幅。

另公司的核心業務第三方支付服務，2018年的交易筆數和交易額分別爲9.88億筆和41.6億元（人民幣，下同），較2018年首兩季的3.75億筆和17.8億元，增長都翻倍。2017年上半年此板塊的服務收入約爲1.75億元，按此走勢，全年收入保守可達3.5億元。

至於風險較高的科技驅動貸款，由於2018年中內地多宗P2P「爆雷」事件影響，公司從風控角度出發，主動收縮小額快貸業務的放款量和業務規模，相關交易額大幅下調逾七成至約235億元。而在過去大半個月，公司曾7次在市場回購合共約3700萬股，而本月18日股價急跌當天，公司曾回購1000萬股。

中新現價市盈率只有1倍半，市帳率僅0.25倍，股價更跌至2011年以來低位，再跌風險有限，值博率相對較高。



雷士照明前景看好

聚焦中環

甄　榮

國家統計局公布2018年國內生產總值（GDP）爲90萬億元人民幣，同比增長6.6%。近20多年來，照明電器行業發展穩定快速，內地已經成爲照明電器的生產和消費大國。受惠於國家優先發展節能環保產業政策的支持，照明行業極具發展動力，節能環保成爲新主題，LED照明市場規模不斷擴張。據高工產業研究院（GGII）預計，2018年中國智慧照明市場規模將達387億元人民幣，2018年中國景觀亮化市場規模將達到780億元人民幣，行業前景廣闊，其中行業龍頭雷士照明（02222）尤其看好。

雷士照明的業務領域包含商業照明領域、家居照明領域和電子商務領域，並於去年11月完成對香港蔚藍芯光貿易有限公司的收購，以進軍北美市場。2018年上半年，雷士照明收入錄得19.74億元人民幣，同比增長3.4%，淨利潤約爲1.02億元人民幣，業績穩健增長。近年來，雷士照明參與不少大型戶外工程項目。去年10月，港珠澳大橋正式通車，雷士照明參與了大橋的照明亮化工程，光效深受專家和使用方的好評。雷士照明亦發力智能家居領域，深入研究照明技術。

作爲vivo的韓略合作夥伴，攜手vivo實現智慧燈具產品與Jovi物聯的互聯互通，進而將智慧照明的理念落實在產品體驗上。雷士照明還與天貓IoT達成戰略合作，其聯合定製的智慧客廳燈榮獲2018年度人民之選匠心產品獎。在行業發展迅速，國家政策支持等利好條件下，對智能家居板塊積極布局的雷士照明值得關注。

太興擅長開發打造品牌

股壇魔術師

高　飛

新股市場方面，近期以本地零售品牌優品360（02360）表現最好，上市首日升幅有17%，至今累積升幅近四成，因此，本地知名品牌股份有一定賣座力，未來認購新股亦以這方向尋找。據悉，本地知名餐飲品牌太興集團正在申請上市，現在可做定功課。

太興集團的品牌開發往績卓著，除旗艦「太興」品牌外，亦建立了大受歡迎的自創品牌「茶木」，以及引入「敏華冰廳」，目前此兩個品牌已成功蛻變成連鎖經營；另外，集團成功把源於胡志明市的「錦麗」，發展成香港連鎖時尚越南餐廳，而收購粥麵品牌「靠得住」後，更發展成爲米芝蓮推介食肆及名列《米芝蓮指南香港澳門》的必比登推介餐廳名單。集團旗下品牌多年來成績斐然，獲獎無數，包括由米芝蓮指南、香港品牌發展局、香港零售管理協會、亞洲品牌發展協會及其他各個不同類型機構頒發的衆多獎項，足證集團擅於開發及打造品牌。

旗艦品牌「太興」及深受年輕人歡迎的「茶木」，在計算翻座率時由於包含了兩地的餐廳在內，而內地通常只有午、晚兩市，加上太興集團非常注重顧客用餐體驗，較少「搭枱」情況，因此平均翻座率未如只在香港經營餐廳的品牌如「敏華冰廳」或「錦麗」等。整體而言，集團於往績記錄期間平均翻座率約5至5.5，其中專攻大衆化市場的「敏華冰廳」翻座率可高達17，表現不俗。

集團上市集資爲拓展兩岸三地分店網絡，計劃2019至2021年在香港現有品牌組合下增設57間餐廳，並以新品牌增設六間餐廳；內地於現有品牌組合下增設36間餐廳；台灣將透過合資公司擬開設六間餐廳。亦擬利用集資所得升級現有餐廳，以提升顧客的用餐環境；並透過改善及搬遷香港食品廠房及擴大內地食品廠房，以更有效支援未來不斷擴展的分店網絡。

▲太興集團品牌開發往績卓著，旗艦「太興」外，還有「敏華冰廳」、「錦麗」及獲得米芝蓮推介的「靠得住」

天虹收購擴產能 走勢改善望10.9元

投資人語

金利豐證券研究部
執行董事　黃德几

天虹紡織（02678）主要業務爲製造及銷售紗線、坯布及面料和服裝，於中國、越南、柬埔寨及尼加拉瓜分別設有生產基地。去年七月，完成收購美國及墨西哥紡織品業務公司權益，涉及目標公司47.5%權益，集團完成收購美國及墨西哥紡織品業務公司權益，涉及目標公司47.5%權益，代價約864萬美元；集團並有權以額外代價約574萬美元，增持至65%。目標公司主要於美國及墨西哥從事銷售紡織品。在收購完成後，將提升越南和尼加拉瓜的生產基地的產品在海外銷售的能力，預期助迴避貿易戰對產業鏈等帶來的風險。

集團剛於上月公布，以13.5億元收購Winnitex Holdings全部已發行股本，以及浙江慶茂全部股權，有關公司主要於內地和香港，從事製造及銷售梭織面料，並爲國際客戶提供紡紗、織布、染整以至製成之綜向整合服務。

隨着收購目標集團，集團色織布的產能將會增加9000萬碼，並應對快速發展的業務，同時以目標集團的龐大客戶群，爲集團帶來協同效益。

截至2018年6月底止中期，集團純利按年下跌6.6%至6.02億元（人民幣，下同），若扣除2017年收購牛仔服裝業務的一次性收益的影響，股權持有人應佔溢利將上升20.9%約1.04億元，淨利潤率將上升0.1個百分點。2018年上半年，營業額按年升18.3%至88.12億元，其中，紗線銷售73.1億元，佔總收入約83%。整體毛利率上升1.4個百分點至16.8%，主要由紗線業務的毛利率恢復到正常水平所帶動。

走勢上，去年12月24日跌至8.16元止跌回升，先後重上10天、20天和50天線，STC%K線續走高於%D線，MACD維持牛差距，短線走勢有望改善，可考慮9元吸納，反彈阻力10.9元，不跌穿8.2元續持有。

（筆者為證監會持牌人士，並無持有上述股份）