美樓市遇冷對港有啟示

投資全方位

金針集

大衛

雖然聯儲局可能大幅度減息半厘，但美國樓市卻遇冷，近月整體房價錄得按月跌幅，新屋動工更跌至兩年低點，反映經濟前景不明朗已蓋過減息預期的利好影響，這情況對香港樓市而言有重要啟示作用，樓價難敵經濟逆風，不可能長期只升不跌。

▶新地昨日逆市大跌，預示本港樓市調整壓力加劇

由於市場憧憬月底聯儲局進行過去十年內首次減息，而且減幅有可能不止四分之一厘，在資金推動之下，美股持續亢奮，迭創新高。不過，即使按揭利率回落，但美國樓市卻持續放緩，表現及不上美股。

經濟不明蓋過減息預期

今年五月美國房價中位數按年升幅放緩至百分之五點四，而去年同期升幅則為百分之七點五。最令人感到意外的是，五月美國房價環比錄得百分之零點一跌幅，在在顯示美國經濟逐步轉弱，不但掩蓋過減息預期的利好影響，還開始削弱房產投資與置業的信心。例如上月美國新屋動工連續第二個月下跌，數量為一七年五月以來最低。

美樓市已失寵買家大減

此外，美國樓市持續放緩，除了經濟放緩之外，買家大減也是一個主要因由。根據美國全國房地產經紀協會的報告，截至今年三月底止的過去一年，外國人購買美國房產物業的金額只有七百八十億美元，大幅減少了百分之三十六，對比一七年高峰期的一千五百億美元，跌幅更接近五成。

值得留意的是，內地客在過去一年購買美國房產物業金額僅一百三十四億美元，大跌百分之五十六，比整體跌幅為大。由此可見美國樓市已告失寵，樓價焉有不調整之理？

美國樓市遇冷，對香港樓市而言也有一定啟示作用。就算當前香港住宅樓價高企不下，但總會有回落的一天。事實上，近年內地買家在港置業熱潮大為收斂，而經濟面對內外不確定因素也持續增加，香港樓市可能步上美國後塵。

香港樓市調整壓力加劇

近期連串的暴力衝擊事件，市民置業意欲受到打擊，中原地產的二手樓價指數連跌兩周，即使跌幅不到百分之一，但指數尚未完全反映暴力衝擊事件對香港經濟以至樓市的實際影響，有理由相信未來數個月，二手樓指數呈現反覆向下，置業者不用心急入市。

若然暴力衝擊事件持續不止、加上國際貿易爭端不斷與地緣政治不穩，香港經濟無可避免面臨更大挑戰。多個行業已相繼發出預警，先是餐飲業協會形容行業進入寒冬，近月商戶生意額最多跌約百分之二十五，繼而零售管理協會預計全年零售業總額將有雙位數字跌幅，之後酒店業主聯會也預期酒店入住率與房租雙雙下跌。

種種跡象顯示，香港零售、餐飲、酒店與旅遊等行業面對不同程度下行壓力，難怪滙豐銀行預測今年香港經濟增長只有百分之一，將是零八年金融海嘯以來最低。

今年累計二十間央行相繼減息，可見世界經濟下行壓力非比尋常，香港經濟難以獨善其身。本地地產股如新鴻基地產昨日逆市下跌，跑輸整體大市，預示香港樓市調整壓力逐步加劇。

長和月杪業績公布惹關注

頭牌手記

沈　金

還有六個交易天，惱人的七月股市就過去了。六月底恒指收二八五四二，昨日收二八四六六，較之低七十六點，剩下的六日如何運作，將決定七月股市的升降「命運」。

現時，影響港股的因素有三。一是中美貿談是否真的面對面磋商，而非只開「電話會議」。二是港人最關注的社會穩定能否恢復，現在的亂局如何拆除。三，有沒有公司宣布刺激整體大市的消息？派息一般要在八、九月進行，這段期間充其量只是對個別公司業績的預期，投資者的關注度不會太高。自然，長和系率先於七月三十一日及八月一日的業績公布，仍會引人注意。因為此為大公司公布中期業績的第一批，有一定的啟示性。同時，這亦是李澤鉅接班主持大局後的首次派成績表，一些人期望他能有更大的作為，給股東帶來驚喜。

至於香港社會穩定問題，我認為港人要停一停，想一想，冷靜一下，今後往何處去。所以要給大家時間，不要再刺激。建議那批遊行搞手停手吧，不要再申請什麼遊行集會了。自然，把關也很重要，警方何不斬釘截鐵宣布鑒於目前局勢，實在不適宜批准任何大型遊行活動，因每次遊行例有衝突，故為公眾安全計，將不批准遊行，直至再通告為止，我相信廣大市民會支持這種做法。

傳內地將整頓房地產違規融資，使得一批內房股受影響而下挫，其中碧桂園跌百分之二，創本月新低。不過，市場人士相信，大多數的內房巨企，都對籌措資金有所部署，不會臨急抱佛腳者，不少企業在年初即發行債券、認股證等方式集資，故影響應不大，不必過分敏感也。

恒指昨升九十五點，全日總成交僅五百八十八億元。

全球風險漸升 靜待突破

容　道　http://blog.sina.com.cn/yongdao2009

政經才情

過去兩天市場十分沉悶，兩地的股市都反映在點數上，雖然總體是沒什麼大變動，但在題材上則是波濤洶湧的。

這主要跟各自獨特情況有很大關聯。但我最近一年慢慢覺得炒作兩地股票，非要有點超脫思維。兩地投資者各有各煩心事，故對國際局勢變化，其實很少去理會的。當然啦，若然是你打國際波的話，做全球資本運作模式和全息資產管理的，那麼外圍的變動都會對組合牽一髮而動全身的。

說到外圍，有幾個地緣情況已經差不多到了破局的邊緣了。第一個是英國脫歐的變局，英國的新首相定下來之後就很快會有一個更確切的去向。現在，英國、歐洲跟美國的資金都對英國股票市場和英鎊各懷鬼胎。

第二個是美國和伊朗的爭執正在消沉，俄羅斯跟歐洲都積極參與其中的談判，美伊之間的拉扯愈久就愈沒有殺傷力了。

我覺得最近英國為刷存在感的各種動作，其實是很笨拙的。無論是在香港，還是在伊朗方面的動作都是既招人煩，也招人恨。到最後也顯示出自己的無力，更無能。同時把自己的底牌都打出來了，那以後都不知還有什麼招在江湖混了。所以我認為英國之後會很快地，以其想像不到的速度被退出亞太跟中東的地盤的。由此，我最近堅定不移的看淡滙豐銀行。

另外還有一些現象大家是要留意的：美元變強了，石油價格則慢慢回落，而黃金價格基本上維持不動。其實大戶應多少感覺到中東的局勢稍為緩和了，危機減少了，但同時，未來的局面還不敢太確定，所以價格的變動不是很明顯。但我察覺最近歐洲股市開始回升了，也是在中東危機慢慢減緩後的一個結果。

同時，新興市場各有各亮點。土耳其跟俄羅斯又恢復活力，東協各國也是在較正面的節奏下走出下降軌，更是有點階段性牛市的影子呢。總之，全球的風險胃納正在慢慢提高。

政府紓住房供應 德萊受惠

板塊尋寶

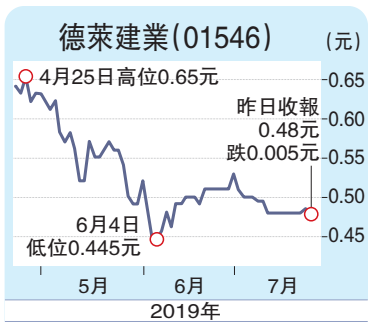
贊　華

香港經過近個多月社會動盪後，相信政府短期內會推紓解社會情緒措施，房屋政策是政府重中之重的措施，其中組裝房屋能夠最快增住房供應，德萊建業（01546）早前組成合營公司專攻此項，應是受益者之一。

德萊早前與路華迪高模塊建築協定於香港成立一間合營公司，共同發展鋼裝相關模塊合成建築項目業務。隨後，德萊即獲授予一個新項目，使用組裝合成建築法設計、供應及建設最少89個社會房屋單位，合約額約3570萬元。

德萊將積極尋找與物業投資商及發展商共同開發房地產發展項目的機遇。此舉不僅為集團於建造市場進一步發展其私營界別客戶分部的一種方式，亦是多樣化業務的一條渠道。

政府於2019至2020年之預算分配20億元支持非政府機構建設過渡性房屋，德萊發展模塊合成建築相關項目，應可爭取更多的合約。另外，集團過往雖多承接政府合約，但未來亦會發展私人客戶，同時鎖定合約金額較小的設計及建造項目，務求增加市場佔有率。



至於德萊早前公布的截至今年3月底止年度業績未見理想，純利按年減少38.7%，主要是由於年內金融資產及合約資產確認減值虧損所致；整體毛利率為10.6%，維持穩定，且集團還建議派發末期息每股2.5仙，連同中期息每股1.25仙，全年派息3.75仙，證明公司對前景甚具信心，無需要留多餘現金應付未來市場變化。以公司現價計，股息率7.8%，確實吸引。

健康產品需求勁 H&H看俏

西證證券經紀高級投資經理　陳汝銘

證券指引

H&H（健合）國際控股（01112）為全球領先優質健康產品供應商，主要提供高端嬰幼兒營養品和護理用品，並生產及銷售成人營養補充劑及護膚產品。

集團去年實現收入首破百億元，達101.32億元（人民幣，下同），同比增長25.2%；毛利67.40億元，同比增28.0%；母公司擁有人應佔純利8.43億元，同比下降9.62%；每股基本盈利1.32元，擬派末期股息每股0.48港元。

集團致力於嬰幼兒和成人營養與護理兩大核心業務。去年嬰幼兒營養及護理用品（BNC）與成人營養及護理用品（ANC）兩大核心業務分部的收入仍錄得雙位數字增長，並維持穩健的盈利能力。

嬰幼兒營養及護理用品分部去年所得收入達58.88億元，較2017年同期增加25.8%，佔集團總收入約58.1%。

其中嬰幼兒配方奶粉業務收入按年增21.3%達45.08億元，因高端定位、有效品牌及營銷舉措，以及銷售管道投資，提高品牌的知名度並帶動強勁需求，使旗下Biostime合生元及有機食品品牌HealthyTimes的嬰幼兒配方奶粉產品的銷售額分別增18.9%及171.8%。

而益生菌產品分部亦繼續有強勁的銷售表現，去年收入達10.44億元，按年增33.6%。主因去年在香港及法國市場推出新益生菌產品，並受惠於全面的品牌及營銷活動，以及消費者對益生菌產品持續不斷的龐大需求。

另一方面，集團自然健康品牌Swisse所營運的成人營養及護理用品分部收入持續上升，達8.59億澳元，按經貨幣調整可比基準計算較去年同期增加30.3%，增長主要由於內地市場增長勢頭強勁，其佔2018年Swisse銷售總額的35.6%，在內地市場的主動銷售增加63.2%。Swisse在內地市場的收入增長，尤其是於跨境電子商務分部的收入，主要受創新營銷活動及與各關鍵意見領袖的合作所帶動。

隨着中國經濟逐步提升，愈來愈多年輕消費者關注個人及長者健康，因而對健康產品需求帶來增長，相信未來集團在保健品市場收入能維持較高增長，建議在44元（港元，下同）附近買入，目標51元，如失守41元則先行止蝕。

聯儲樂意減息四分一厘

談股論金

李耀華

聯儲局將於本月底議息，利率期貨走勢顯示，屆時減息四分一厘的機會，達到百分百，而減息半厘的機會，則由早前超過兩成，跌至不足兩成，這反映出，市場已慢慢回歸理性，相信除非突然爆發金融危機，否則聯儲局不會輕易減息半厘。

其實市場對聯儲局重手減息半厘的估計，一直都是一廂情願，從聯儲局諸官員，包括聯儲主席鮑威爾近期發表的言論，都未見到有這種迫切需要。雖然鮑威爾當日的言論偏鴿，但總的來說，他並沒有對美國經濟前景表示得太悲觀，只是點出美國經濟將會經歷極不明朗的前景而已。

但淡友卻無視這點，利用鮑威爾的發言大做文章，說什麼鮑威爾已為減息半厘開綠燈等，因而令市場人士突然相信大幅減息已不能避免，美國道指當日因此而升破二萬七點大關，其後更屢創新高。

然而，由於市場對聯儲局的減息預期已超出合理估計範圍，假如聯儲局在七月底會議後，只減息四分一厘，市場可能不會收貨。

可以肯定一點是，市場對聯儲局減息的預期，一直都不太合理，因為一方面美國除了在六月初曾公布較差勁的製造業指數和就業數據外，在這段期間所公布的數據，已不再令人感到太悲觀。況且，自從中美元首在六月底表示雙方不會再互徵新的關稅後，中美貿易糾紛已緩和不少；再加上近日有消息表示美國將會切實放寬對華為的禁令，令科技界更如釋重負，美國經濟的前景理應慢慢好轉。

但到了現在，聯儲局已經騎虎難下，如完全不減息，對金融市場所造成的影響將非常大，對前景亦極其不利，反而略應市場的要求而減息四分一厘，只要不明朗因素掃除後，隨即盡快加息，補回減去的四分一厘，這既可令外界相信聯儲局懂先發制人之道外，又可以滿足市場的需求，這又何樂而不為？至於減息半厘，不單目前未具備條件，而且令外界更擔憂美國經濟是否到了極危急關頭，以致聯儲局不落重藥不行。這樣將只會適得其反而已。