



投資全方位



金針集

大衛

華爾街股市寒冬或至

美債發出最強衰退信號，引發美股錄得今年來最大跌幅，反映市場對經濟衰退異常驚恐，罪魁禍首是特朗普推行貿易保護主義政策，拖累經濟步入十年來最危險時刻，美國企業業績持續轉壞，華爾街股市寒冬將至。



▲華爾街股市泡沫嚴重，尚未充分反映經濟急速下行因素，潛在調整幅度可大可小

美國三大指數周三急挫百分之三，為今年來最糟糕的一天，主要是美債市場發出了強烈衰退信號，不單止三十年期國債孳息跌破兩厘，創出歷史新低，還響起最具衰退預示功能的警報，就是兩年期國債息高於十年期國債息。這債息倒掛現象對上一次出現在二〇〇七年，一年之後便發生投行雷曼爆煲事件，掀起禍延全球金融海嘯，令世界經濟陷入衰退。

股市大調整剛開始

從當前負息債規模進一步增加至十六萬億美元的破紀錄水平，可知道全球正瀰漫衰退恐懼情緒，資金一窩蜂投入債市避險，令人憂心全球股市大調整才

剛開始，尤其是美國短債息高於長債息的倒掛現象逐步向全球債市擴散。換言之，世界經濟面臨十年來最危險時刻。

打貿戰嚇怕投資者

回想在2018年初，不少分析還預期世界經濟迎來金融海嘯以來最好景象，但隨着特朗普實施保護主義與單邊主義，破壞自由貿易規則，經濟大好形勢便急速逆轉。國基會已四度下調世界經濟預測，今年經濟增長可能是〇九年以來最差。

美國不斷升級關稅措施，最終累人累己。美國對華另外三千億美元商品加徵百分之十關稅，中方表明不得不作出必要反制措施。貿易摩擦加劇，美國以

至世界經濟衰退風險愈來愈大，嚇怕了股市投資者，罪魁禍首是特朗普。

近月華爾街股市沽壓重重，道指周三暴瀉八百點，為去年十月以來最大點數跌幅，將政績與股市表現掛鈎的特朗普，自然坐立不安，但依然不肯面對貿易戰拖累股市與經濟的事實，硬將這黑鍋推到聯儲局頭上。

企業業績持續轉壞

特朗普一再批評聯儲局主席鮑威爾加息太快、減息太慢，就是要聯儲局「食死貓」，掩飾其發動貿易戰導致經濟下行、股市大跌的錯誤。

其實，貿易戰對美國經濟傷害，大家是有目共睹，額外關稅成本影響企業

利潤與打擊消費意欲，今年至今美國零售商關店數目已超過去年全年，而裁員規模達四點三萬個，較去年同期增加百分之四十，為十年來最高。因此，有理由相信今年第四季美國經濟增長進一步減速至百分之一或以下。

華爾街股市泡沫嚴重，尚未充分反映企業業績轉差、經濟急速下行因素，潛在調整幅度可大可小。



頭牌手記

沈金

美股道指隔晚勁瀉八〇〇點，港股開市曾跌四〇三點，低見二四八九九，不過在護盤基金趁低吸納下，大市迅即回穩，並且不跌反升，這一股力量惹人好感，看來有心人已作了守恆指二五〇〇〇的準備。

美股重挫，原因是憂慮美國經濟衰退，何以香港又不跌呢？我的看法是：香港經濟在暴徒滿街，旅客卻步，消費慘淡，各業叫苦之下，早已肯定衰落了，所以對美國擔心衰退引發的下挫「無動於衷」。

大家最關心的仍是極端暴力分子還

基金低吸 恒指反彈

要將香港推到那一個深淵。眼前的是八月十七日（星期六）的遊行獲反對通知書後他們怎樣做。理智的應該停止非法遊行。這是止暴制亂踏出的一步。

的確，香港亂下去誰有好處呢？為人父母者，為人師長者，是否要管束一下你們的子女和學生，把他們帶回家去。大家屆時會感受到沒有遊行和騷亂的日子夠有多好！

以此推說，有人問：港股是否亦已跌夠呢？如果香港不再大亂，正常的生活秩序得以恢復，我認為回到二五〇〇〇邊緣的港股，應有喘息的機會。蓋由七月底恒指二八六〇〇點起計，至昨日最低的二四九〇〇，在短短的三個星期內，已跌了三七〇〇點，總跌幅百分之

十三，絕對不輕的了。

昨日所見，藍籌以聯通最勁，一升就逾百分十一，另外中移動也升百分之五，中電信升百分之六，似乎電信股成為新寵，另一個特點是華資股發威，新世界、長和、信置、新地、恒隆地產、恒地、長實，升幅由百分之二至七不等的，反映了有人吸納，屬「初見回勇」。深滬兩股市昨日均升，並未因美股大跌而回落。

恒指昨收二五四九六，升一九三點，成交九百六十六億元。



經紀愛股

港股在踏入第三季之後，走勢轉趨波動，貿易摩擦再加上政局困擾，為對沖基金及動量基金等締造歷史性時刻，預先囤積大量淡倉，指數期貨屢見達幾近一個百分點的低水，全面反映大舉入市造淡的積極程度以及預見市況的信心，於策略沽盤充斥市場之際，波動在所難免。

環顧目前投資市場，雖然未完全淡化當前負面因素，但卻有跡象顯示淡化因素的情緒正在上升，屢次趁低收集，另有策略買盤投入，反映嚴重超賣的港股早已見底，只待市場氣氛稍為緩和，喘定隨即出現強力反彈。

從另一個角度分析，亞太區尤以中華區與歐美之間資金失衡的實況，亦有

內銀表現穩定 建行看高6.27元

獨立股評人 余君龍

扭轉的啟示，有待觸發資金從過去逾10年的隨波逐流轉向。由於預期短線市況難以扭轉波動的走勢，因此投資意欲薄弱，趁低吸納的活動會集中於策略買盤積極的板塊，銀行股承接力相對強，配合進攻退可守的投資策略。

內銀股過去十數個交易日，表現相



對穩定，建設銀行（00939）於過去雖然隨大市調整，但承接力仍穩，而且目前股價遠離50天移動平均線的6.07元，反向動力強，再加上相對強弱指標早已跌入超賣區，配合技術反彈。以技術走勢分析，有待整體市況熾定，隨即出現強力反彈，衝過10天線的5.71元，重返50天線可期。

至於此股的預期市盈率低至5倍以下，預期國內經濟延續過去二十多年的增長，內銀股盈利亦維持平穩增長，因此股價偏低，成為基金等投資機構趁低吸納的根據。

伺機在5.8元以下水平收集，第一個上線目標是250天移動平均線的6.27元，而短期反彈升勢確認，理應挑戰較早前高點6.86元，下線參考位5.2元。



財語陸

逢周五見報

昨日港股單日轉向，低開高收，成交放大，多隻股份有平淡倉的跡象，顯示近日急跌近尾聲，短期或作整固，惟轉向機會仍較小，相信會出現炒股不炒市的現象。

旭輝（00884）中期核心盈利按年上升17.3%至28.7億元（人民幣，下同），收入升9%至20億元，毛利率按年升6個百分點至29.6%，中期息更按年升43%至每股8.93分。集團今年頭7個月合約銷售額已達1030億元，相當於全年目標的54%。管理層稱下

旭輝回調逾兩成 不妨留意

獨立股評人 陳永陸

半年可售資源達到2300億元，當中九成位於具備剛性需求的一二線或準二線城市，有十足信心達成全年目標。

另外，由於集團早已嚴格要求，員工完成銷售後不會即時獲發獎金直至公司收到銷售回款為止，所以上半年賣樓回款率能夠高達95%，近乎全數回籠，看來有關政策在確保資金流暢方面相當奏效。

此外，近日市場憂慮內銀收緊房企的借貸渠道，或引致個別房企陷入融資困難，惟集團已獲恒生銀行投下信心一票，批出5000萬美元定期貸款額，維

持資金周轉暢順。近年集團一直透過合作開發加舊改模式發展大灣區業務，目前已進入區內8個城市，合共落實30個項目，總建築面積達到600萬平方米，同時亦已經與廣州6條村簽訂舊改協議，確保未來貨值儲備充足，以提高大灣區業務佔比。相信集團未來會持續以銷定產，降低庫存，提高銷售，加快回款，同時會量入為出，限制投資額不高於權益回款的50%，提高防守力之餘亦可捉緊行業逆周期內的發展機會。近日股價隨大市下跌，自高位回調逾兩成，投資者不妨留意。

新媒介助企業生意興隆

安里控股董事總經理 徐佩芝



安里人語

網上視頻直播近年大行其道，形式多樣，有明星開Live唱歌跳舞、網購達人產品開箱，亦有大胃王與快餐店合作，表演狂掃100份新品炸雞等，各適其適。有見網上視頻直播吸引龐大點擊率，潛藏不可量化的商業機遇，「網紅直播」銷售隨之興起，直播平台已經成為電商業者爭相耕耘的新戰場。

一直以來，傳統電商銷售反應欠佳，主要原因是傳統電商單純的圖文信息不足以支撐消費者作出購物決策，也不存在能夠與消費者即時互動的導購，或者只有足不出戶這一點堪堪勝過實體店舖。但當其搭載上直播平台便不能同日而語，且不說在視頻中試穿試用的貨物更顯真實，其與直播和其他觀眾實時問答互動，融入一定社交屬性之後，極大地提升了購物體驗。在明星、KOL等自帶流量屬性的群體加入主播陣營，更加能提升觀眾的轉化率，實現精準營銷。

以淘寶一位銷售主播李佳琦為例，他被中國網民親切地稱為「口紅一哥」，網上流傳一句「天不怕地不怕，就怕李佳琦的OMG！」。李佳琦身上有兩個令人信服的標籤：一是彩妆師出身，有熟知美妝知識的「專業」，他常常創造場景，如相親用的唇膏，解決客戶「不知道買什麼」的問題；二是他的身份是一位「男性

」，傳遞出「我用了好看，你用了更好看」的訊息，讓女性消費者覺得更客觀。至今，他在淘寶擁有百萬粉絲，一年唇膏試色推介直播收入千萬，並創下一分鐘賣出14000支唇膏的紀錄，包括國際知名品牌，如Dior、YSL、Chanel等都聘用李佳琦，還帶動了大批國產品牌的銷量。

在去年「雙十一」登上銷量榜首的主播薇婭，與李佳琦類似，售賣女裝的她為自己貼上「設計師」和「母親」的標籤，「雙十一」當天她在直播間不斷按照觀眾的要求試穿商品，講解產品設計特點和優惠，成功在直播間開播2小時後，銷量達到2.67億元人民幣，全天直播間銷量超過3億元人民幣。

如李佳琦、薇婭般的KOL創造了有別於傳統商業模式，通過背後團隊創造內容刺激需求，進而建立消費者信任，實現邊看邊買，所見即所得的商業邏輯。

網上視頻直播的成功，將令眾品牌爭相仿效，勢將改變以往以實體銷售為主導的銷售模式。隨着越來越多大品牌加入戰場，利用「網紅+直播」的形式銷售變現，競爭越來越激烈，內容不斷推陳出新，將人氣實際地轉化成「買氣」，以更高性價比打動用戶相信是商家需要努力的方向。在營銷媒體推陳出新的今天，傳統媒體的廣告形式收入亦有受壓跡象，數據顯示，電視、收費報紙、雜誌與電台等傳統媒體收入大幅下跌逾一成，在商家追求全新的銷售方式的同時，傳統媒體都應該因應市場需要，加快轉型腳步，開啟全媒體戰略，以免被市場淘汰。

高樓齡物業按揭知多少



至叻理財

李貴莊

物業售價、周邊社區環境、樓齡及地區等，均為準業主置業時的考慮因素，

而當中物業樓齡亦會影響按揭的審批結果。若心儀物業的樓齡較高，準業主在申請按揭時，便需要留意以下事項。

根據金管局指引，住宅按揭還款年期上限不能超過30年。然而，並不表示任何按揭申請均可以獲批長達30年的還款年期。一般銀行亦有規定，物業樓齡加按揭年期不可超越特定的年期。假設銀行規定物業樓齡加按揭年期不可多於70年，根據此規定，若物業的樓齡為45年（一般不超過50年

為限），可獲批的按揭年期最多為25年。因此，物業樓齡亦會是影響按揭還款期的主要因素。若準業主需要選擇較長的還款期，便可能要考慮樓齡較低的物業。

基於有關規定，銀行最終批出的按揭年期或比申請按揭時的要求年期較短，從而每月的還款金額及首期或會比預期為高，對供款與入息比率的計算構成影響。除此之外，高樓齡物業的維修或修葺令等的風險相對亦較高，銀行可能會將該等事項納入按揭審批的考慮，準業主必須注意。如有疑問，準業主可於置業前向銀行職員查詢。

（作者為花旗銀行零售銀行業務主管）