政府助「上車」有驚喜 地產股亢奮

太古新世界標青 代理行美聯飆逾14%

特首林鄭月娥在施政報告中提出協助首次置業人士「上車」措施，消息讓投資者有驚喜，本地地產股昨日全線發飆，新世界發展（00017）股價漲4%。市場情緒改善，港股報升160點。大摩相信，樓市新措施可刺激本地住宅需求及價格，對地產股有提振作用。證券界人士則認為，地產股能否繼續走高，要視乎往後樓宇銷售情況而定。

大公報記者　劉鑛豪

新一份施政報告針對本地住宅供需落墨，除事先預告的「土地共享先導計劃」，邀請地產發展商參與發展公營及私營房屋，還包括調高首次置業人士向按證保險公司申請九成按揭的樓價上限，由原先的400萬元調整至800萬元。另外，首次置業人士申請八成按揭的樓價上限則由600萬元調高至1000萬元。

大摩認為，施政報告有關於上調九成及八成按揭的樓價上限，對本地私人住宅的需求及價格都有支持作用，對地產股也有正面影響。雖然港府計劃增加大量土地供應，但工程需要三至四年，暫時很難影響私人住宅供應狀況。

地產分類指數升2.3%

由於政府事先未有公布有關按揭新安排，消息讓市場有驚喜，地產相關股份應聲爆升，恒生地產分類指數升870點或2.31%，報38519點。地產代理股美聯集團（01200）股價升14.1%，報1.13元；美聯工商舖(00459)股價升6.6%，報0.128元。地產股新世界發展股價升4%，報10.76元；新鴻基地產(00016)股價升2.9%，報115.2元。地產股鑊氣蔓延至收租股，太古地產（01972）股價升4.7%，報24.5元。

就地產股再追入的值博價值，勤豐證券資產管理董事總經理連敬涵表示，地產股昨日漲勢已反映部分樓市利好消息，這個板塊能否再升，要視乎整體樓市交投情況。騰祺基金管理投資管理董事沈慶洪同樣指出，地產股已反映施政報告催化因素，往後要關注新盤開售情況，若果有關按揭措施能夠刺激交投量，才會催化地產股進一步造好。

港股或上試二萬七

高盛最新發表報告，把長實（01113）、恒地（00012）納入「確信買入」，但把新地由「確信買入」名單中剔除。高盛又把恒隆地產（00101）投資評級由「中性」下調至「沽售」。另方面，把太古地產評級由「沽售」調整至「中性」。恒隆地產昨日股價逆市跌0.7%，報17.84元。

整體港股表現方面，恒指升160點，報26664點。國企指數升32點，報10532點。儘管市升，但下跌股份多於上升股價數目。昨日844隻股份報跌，上升股份797隻。

展望後市，連敬涵稱，現有大量熊證在26900點水平，大戶有誘因把指數推高至27000點，以挾殺這批熊證。畢竟現時市場雖欠缺重大利好消息，但也沒有重大利淡消息，大戶也較容易在市場舞高弄低。沈慶洪預期，恒指收復20天線後，技術上有機會收復100天線，昨日100天線位於27050點；指數向下支持位為26200點。

地產分類指數近期走勢

高盛予地產股目標價

（單位：港元）

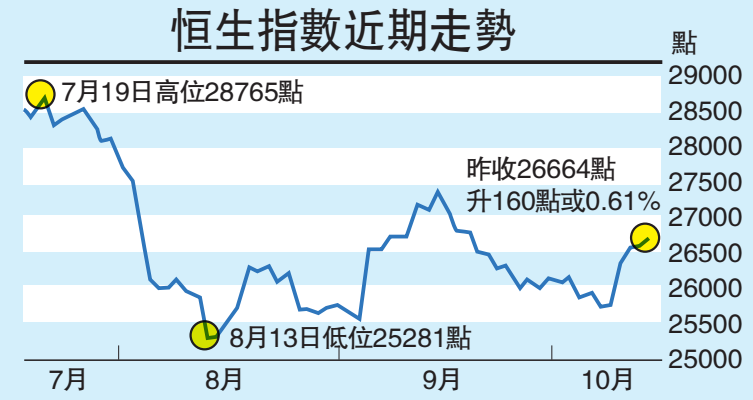
股份名稱	昨收	變幅	目標價
太古地產(01972)	24.50	+4.7%	27.80
新世界發展(00017)	10.76	+4.0%	11.30
新鴻基地產(00016)	115.20	+2.9%	145.00
恒基地產(00012)	38.25	+2.8%	52.00
長實集團(01113)	53.65	+2.5%	74.00
九龍倉置業(01997)	44.85	+1.9%	54.00
信和置業(00083)	12.26	+1.9%	15.00
嘉里建設(00683)	24.75	+0.6%	29.50
希慎興業(00014)	30.00	+0.5%	37.60
恒隆地產(00101)	17.84	–0.7%	18.00

▲大摩相信，樓市新措施可刺激本地住宅需求及價格，對地產股有提振作用

證券界對地產股點評

券商／專家	評論
大摩	調整首次置業按揭保險的按揭上限，將對住宅需求及樓價有支持，對本地地產股有正面影響
騰祺基金管理沈慶洪	地產股昨日漲幅已反映施政報告的利好因素，後市表現視乎樓市交投
勤豐證券連敬涵	若樓市成交量增加，本地地產股將可繼續向上

恒生指數近期走勢



暴亂累銷情 零售股重挫

【大公報訊】由於本港暴力衝突持續以及中美貿易戰拖累，本港零售股上季銷情慘淡，其中周大福（01929）上季銷售有驚嚇，昨日股份遭遇大手拋售，曾跌7.9%，收市時跌幅縮窄至3.7%，報6.33元。周生生（00116）雖未有發盈警，但股價最多跌4.6%，曾創9年低位，收市時跌3.8%，報8.35元。

高盛表示，周大福第二季港澳市場同店銷售增長下跌42%，差過該行預期。據周大福指出，由於未實現黃金貸款虧損導致淨利潤大幅下降，撇除這個因素，上半年盈利按年持平，情況與該行預期相若。高盛稱，由於港澳市場存在不確定性因素，所以對復甦前景持審慎態度。

莎莎國際（00178）同樣發盈警，可是股價相對硬淨，昨收報1.71元，無升跌。另一隻化妝品股卓悅控股（00653）股價同樣無升跌，報0.102元。

野村：莎莎純利大跌影響派息

野村表示，莎莎第二季的毛利率按年減少3個百分點，主要因為清貨減價和高利潤率產品滯銷。野村相信，莎莎毛利率壓力料進一步加劇，故下調其目標價，由2.1元調低至1.5元，給予「減持」評級。

野村引述莎莎管理層稱，雖然個別業主下調短期租金，減租自9月開始，當月節省租金開支約50萬元，相比於每月6000萬元租金開支，減租影響有限。野村關注，純利大跌將影響莎莎的股息派發率。

◀周生生雖未有發盈警，但股價最多跌4.6%，曾創9年低位

滙豐委聘大行賣法國零售業務

【大公報訊】滙豐控股（00005）擬出售法國零售銀行業務有新進展。外電引述消息報道，滙豐已委聘美國投資銀行Lazard負責處理相關出售事宜，預計未來數星期將展開投標程序，屆時將向有興趣的買家提供機密資料，方便買家展開盡責審查（due diligence）等程序。

以資產總值計，滙豐是歐洲最大型銀行。該行近期經過策略檢討之後，決定出售旗下的法國零售銀行業務。有關業務擁有大約270間分行，僱員人數約為3000人。據分析師和銀行界人士估計，該業務的估值約為11億美元，折算約85.8億港元。

據外電引述消息人士表示，預料Lazard將會嘗試接觸法國當地多家大型銀行，例如法巴、法國興業銀行及Credit Mutuel等金融機構，但預期這些潛在買家的興趣未必大，主要是當地銀行沒有迫切需要擴大在法國的業務範圍。此外，由於歐洲零售銀行普遍面對利率低企環境，以致其盈利能力被拖累，分析相信會增添滙豐出售資產的難度。

祈耀年（Noel Quinn）獲委任為滙控臨時集團行政總裁之後，市傳滙豐正草擬一連串節省成本計劃，除了出售法國零售銀行業務之外，亦有意裁減最多1萬名職員，約相當於現有僱員總數4.2%，當中一部分估計來自出售法國資產。有關節流計劃可能於月底公布第三季業績時一併對外公布。

越秀投百億拓穗軌交上蓋項目

【大公報訊】越秀地產（00123）引入廣州地鐵為股東，越秀地產投資者關係部總經理姜永進表示，這有助集團未來發展廣州軌道交通項目（類似香港鐵路車站上蓋項目），估計未來數年，每年可以取得2至3個項目，總樓面約100萬平米，以每平米約1萬元計算，動用資金約100億元，佔集團總投資額的20%至25%。

姜永進指出，廣州地鐵線路仍處於高速發展期，料未來數年將有多個項目推出，越秀與廣州地鐵皆為廣州市政府旗下企業，發展軌交項目有一定優勢，料3年後將由目前3個項目（其中一個將於下周注入公司）增至10個，5年後軌交項目可佔集團總銷售額約25%，而產生的現金流亦足以在軌交項目上「自給自足」。

展望未來，姜永進稱，除了軌交項目外，亦積極拓展舊改發展，目前已經有一個舊村改造項目在手，未來會拓展多幾條村，加上公開市場投地、併購、產業地產等，將有多個途徑增加土儲。他強調，軌交項目毛利率超過30%，遠高於公開市場投地的約20%。

至於發展區域，姜永進透露以大灣區為主，料50%至60%資金投入大灣區，其中他特別看好南沙區域發展，相信該地發展潛力甚巨。至於香港，姜永進指是集團其中一個重要市場，會繼續尋找合適機會發展，亦不排除旗下越秀房託（00405）在港尋找投資機會。

▲姜永進估計未來數年，每年可以取得2至3個項目，總樓面約100萬平米，動用資金約100億元

亞盛醫藥引入中生製藥基投

【大公報訊】仍未有盈利的生物科技公司亞盛醫藥（06855），昨起至下周一在港招股，擬發售1218萬股，招股價由32.2至34.2元，每手100股，入場費約3454.46元。集團引入中生製藥（01177）為基石投資者，認購2000萬美元（約1.57億港元）的股份，並設有6個月禁售期。

以最低集資額32.2元計算，亞盛醫藥集資淨額約3.01億元，所得款項淨額約42%將用於研發，將核心產品HQP1351商業化、其餘57%則用作持續及規劃臨床試驗。

集團董事長兼首席執行官楊大俊表示，公司核心產品抗癌標靶藥HQP1351正進行最後的臨床試驗，預計2020年可遞交新藥上市申請，最快2021年投入市場。對於集團曾在2017年赴美申請上市，其後中止，楊大俊解釋，港交所（00388）去年推出新政策，鼓勵未有盈利的生物科技企業上市，因此決定停止美國上市計劃，轉至本港上市。楊大俊稱，中生製藥目前僅為投資者，但該公司旗下有很好的產品鏈，未來有很多機會探討合作空間。

綠新親水下限1.16元定價

其他新股方面，今日上市的綠新親水膠體（01084）公開發售部分錄得超額認購約0.6倍，認購一手中籤比率為100%，國際發售亦獲輕微超額認購。該股以下限價1.16元定價，預計集資淨額1.837億元。在昨日的暗盤價中，該股於輝立交易場升逾42%至1.65元，以每手2000股計算，不計手續費每手賺980元。

至於耀才證券暗盤交易市場最高層升至1.89元，最終收報1.66元，升43.1%，每手賺1000元。

昨日首日掛牌的莊臣控股（01955）則高開低走，早上首掛開報1.6元，較上市價1元高60%，午後更一度高見2.16元，尾市升幅收窄，全日以最低位收報1.23元，較上市價僅高出23%，不計手續費，每手2000股帳面賺460元。

華營建築（01582）上市首段亦一度升至2.78元高位，但其後股價下滑，亦以接近全日低位的1.15元收市，較招股價高15%，不計手續費每手賺375元。

▲楊大俊表示，公司核心產品抗癌標靶藥HQP1351正進行最後的臨床試驗