

# 樓市入冬 地產股爆小股災

## 新地美聯插一成 匯控騰訊撐大市

香港文匯報訊(記者 周紹基)昨日「立冬」,也是地產股及相關代理股進入「寒冬」的日子。政府上周六起對樓市再「加辣」,意圖壓抑樓價,樓價未來會否大跌尚未可知。昨日地產股首當其衝,爆發小股災,恒生地產指數逆市大跌逾5%,其中新地(0016)及美聯(1200)急插一成。不過,由於美國聯邦調查局不建議起訴總統候選人希拉里,令全球股市造好,恒指也跟升158點,報22,801點,成交608億元。



### 本地地產及相關股昨齊挫

股份	昨收(元)	變幅(%)
新地(0016)	104.00	-9.9
美聯(1200)	2.38	-9.8
新世界(0017)	8.87	-9.0
長實(1113)	52.80	-8.8
信置(0083)	11.66	-7.9
會德豐(0020)	44.10	-7.4
嘉里(0683)	22.85	-6.9
麗新發展(0488)	0.153	-6.1
恒地(0012)	43.10	-5.8
嘉華(0173)	4.02	-5.6

新鴻基金融財富管理策略師溫傑昨表示,港股的焦點落在美國總統大選上,預計本港時間周三會有初步結果,結果左右全球股市走勢,故料今日投資者會保持觀望。目前普遍分析皆預期,若共和黨候選人特朗普當選總統,恒指勢跌穿22,000點。

整稅前盈利近56億美元,高於市場預期,股價升近3%,騰訊(0700)也收復200元大關,全日漲2%,市場人士料下周三「放榜」的騰訊或有好消息。單計匯控及騰訊已為恒指貢獻117點,收復地產股帶來的不利影響。

### 後市走勢取決美大選結果

他解釋指,特朗普的大選政綱,包括主張把中國列入匯率操控國,以及提倡徵收懲罰性關稅等,並且反對貿易全球化,加上他多次表示美國需要大幅加息以防範通脹,故主張撤換聯儲局主席耶倫,對全球股市將造成中長期的潛在負面影響。他個人更估計,未來三至六個月,大市可能跌破20,000點;但如果由希拉里當選,他料美股有望擺脫近日頹勢而反彈,對港股當然有利。

政府「加辣」引爆地產股小股災,瑞信估計,到2018年樓價會向下調整22%,樓市交投會「冰封」,故此,地產代理的生意也會進入「冰河時期」。新世界(0017)及新地急跌9%至一成,長實(1113)亦跌近9%,信置(0083)跌8%。

匯控(0005)公佈第三季業績,季度經調

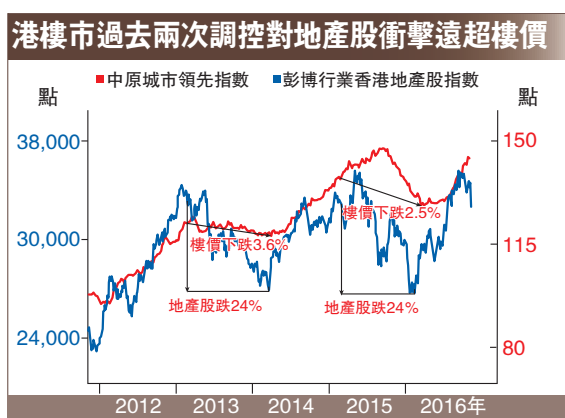
### 內地期貨升 煤炭金屬股漲

內地資源及金屬期貨大升,帶動煤炭股及金屬股起飛,神華(1088)升逾4%,兗煤(1171)、中煤(1898)亦有近3%及逾2%進賬。另一方面,上海銅期貨產品價格亦造好,滬銅主力合約價格上週突破每噸3.9萬元人民幣,也創出年內新高。江西銅(0358)升近5%,中國多金屬(2133)亦炒高逾5%。

個別股份方面,酷派(2369)大股東,亦即樂視創辦人賈躍亭,公開反思樂視「燒錢」的擴張經營模式。他認為,樂視擴張太快,資金鏈或出現問題。酷派被質低近18%。

大行大和出報告,表示看好舜宇(2382),認為該公司的雙鏡頭模組很有潛力,將評級由「優於大市」提升至「買入」,又將目標價上調9%至44.3元,令該股應聲彈近5%,連帶瑞聲(2018)也跟升逾3%。

## 兩次調控 地產股傷過樓價



香港文匯報訊(記者 周紹基)港府上週宣布新一輪樓市調控「辣招」,上調交易印花稅率一至15%。花旗、野村等大行預計,樓價和成交量將雙雙下挫。但從歷史來看,過去政府兩次調控的「辣招」,對地產股股價的打擊,遠大於對樓價的實際影響。

### 樓價僅跌約3% 地產股俱瀉24%

2013年2月,港府將逾200萬元物業交易的印花稅率最高提高至8.5%,隨後又上調了

首付比例。這次調控使彭博香港地產股指數在其後一年多內,大跌24%,但同期衡量香港樓價的中原城市領先指數只跌約3.6%。

到了2015年2月,港府再推收緊第二套房按揭貸款等三項措施。該措施出至2016年1月地產股觸底之前,地產股又跌了24%,但同期的中原城市領先指數,僅跌2.5%。

今次政府又再宣布「辣招」,雖然樓價需要一段時間才能顯示有否下跌,但地產股就即時下挫,部分地產股的跌幅更近一成。

### 美銀美林降地產股評級目標價

美銀美林昨發表報告,下調部分本地地產股的評級,新地(0016)、新世界(0017)的評級由「買入」降至「中性」,目標價分別降至120元和10元。至於長實(1113)、信置(0083)的評級,則維持「買入」,嘉里建設(0683)從「中立」降至「跑輸大市」。

美林預期,上調印花稅有可能影響25%的市場成交量,短期內可能令投資者卻步,估計未來6個月,樓價可能回調5%。交投大跌也會影響物業代理的股價表現,美聯昨日曾最多挫12.5%,創逾兩個月新低。

德銀分析師Jason Ching和Iris Poon也認為,新「辣招」對樓市的打擊,預計於未來數月浮現,房地產銷售量預計會較高位明顯下滑五成,隨着投資需求不斷萎縮,料2017年香港樓價將跌11%。

### 花旗估樓價明年年底跌15%

至於花旗,亦認為本港樓價在2017年底會下跌15%,隨着成交量低迷、房價下跌,未來12個月地產股將跑輸大市。今年以來,香港地產股漲幅比恒指高出18%,料情況會因「辣招」而反轉。花旗亦將長實、會德豐(0020)、嘉里建設、信置、恒隆(0101)的評級,下調至賣出。此外,又將新地、新世界評級降至中性,建議投資者繼續持有防禦性的領展(0823)、置富信託(0778)。

## 恒生：深港通長遠利深港股市



馮孝忠(左)稱,深港通對市場的心理影響大過實際影響,故預計初期市場反應較為慢熱。旁為袁季。 陳楚倩攝

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)「深港通」開通在即,恒生銀行(0011)執行董事兼環球銀行及資本市場業務主管馮孝忠昨表示,由於大型市值的港股已在滬港通開放,今次深港通主要是開放恒生小型股份,對南下資金吸引不大,故預計初期市場反應較為慢熱。他相信,整體南下資金佔港股市成交額比重不大,市場的心理影響大過實際影響,反而明年有望落實的ETF通對港股成交影響更大。

### 境外基金對深股興趣大

馮孝忠預料,本港機構投資者對深圳股市更有興趣,特別是仍未取得QFII配額的小型機構投資者,原因是深圳股市以新經濟板塊為主,增長潛力及市盈率較高;但散戶的反應不會太熱烈,因為深圳股市波動較大,加上股份派息率普遍不高。

此外,深港通也吸引不少海外資金,數據顯示,今年首10個月證監會批出126隻新基金,比去年首10個月的91隻高出38%,當中9、10月獲發牌的新基金有41隻,比去年同期的21隻高出95%,而這41隻新基金中,只有3隻是本地基金,其他是境外

基金,反映機構投資者對其興趣較大。

談及內地走資潮對深港通的影響時,馮孝忠認為,如果內地投資者買入港股用於對沖人民幣貶值,會選擇大市值、流通量大的港股,而非今次深港通開通的小型股票,其股價波動性大且缺乏流動性,不利外匯對沖。若人民幣匯價守在6.8內的前提下,估計不會重現早前

內地資金大舉南下的情況。

恒生銀行預期,深港通長遠利好深圳及香港的股市,包括A股開放市場屬長遠發展策略,長線可增加港股流動性。該行認為,相比香港及上海股市,深圳股市板塊組合較多元化,當中科技、消費及工業比重較高,較多新經濟及高增長板塊。雖然深圳股市估值較高,但由於盈利增長仍高,加上行業較獨特,認為深圳股市亦有優勢。

### 新經濟股潛力佳將受捧

廣州證券恒生證券研究所總經理兼首席研究官袁季也在同一場合預計,「深港通」開通後,北上資金會對新經濟企業,例如電子、中藥、白酒的行業,以及低估值、高市值、高股息率的穩健增長股(家電、公用事業)感興趣,而南下資金則會對AH股市市盈率相差較大的企業佈局,可能採取併購,有利激活港股市。他指,內地經濟結構逐漸轉型,傳統板塊佔經濟比重將逐步下降,預計新經濟板塊包括電訊科技、電子消費品、旅遊、新能源、環保等崛起,板塊盈利增長潛力較高。

## 獅王季績勝預期 股價升3%

### 匯控第3季業績撮要

	第3季	首9個月
列賬基準	8.43億	105.57億
除稅前利潤	(↓86%)	(↓46%)
經調整除稅前利潤	55.91億	166.81億
經調整	(↑7%)	(↓6%)
收入	127.87億	391.53億
	(↑2%)	(↓2%)
貸款減值及其他	5.66億	21.84億
信貸風險準備	(↑30%)	(↑66%)
營業支出	72.48億	221.45億
	(↓4%)	(↓4%)
應佔聯營及合資公司利潤	6.18億	18.57億
	(↓6%)	(↓3%)

註:貨幣為美元,括號內為與去年同期比較。製表:記者歐陽偉昉

香港文匯報訊(記者 歐陽偉昉)受期內出售巴西業務確切虧損、集團債務公允價值變動等影響,匯控(0005)在昨日中午公佈的今年第3季列賬基準除稅前利潤同比大跌86%至8.43億美元,不過撇除上述因素,經調整除稅前盈利為55.91億美元,同比上升7%,優於市場預期,帶動匯控下午開市後反覆向好,收市報59.15元,上升2.96%,

倫敦開市亦升逾4%。

截至今年首九個月,列賬基準除稅前利潤為105.57億美元,同比跌46%;經調整除稅前利潤為166.81億美元,同比跌6%。

### 歐智華：全年股息料持平

匯控已在10月宣佈第3次股息為0.1美元,匯控行政總裁歐智華昨在電話會議中表示,第4次股息將派發0.21美元,全年股息0.51美元與去年持平。

第3季列賬基準除稅前利潤大跌,主要是因為匯控於7月1日出售巴西業務,確認17.43億美元虧損,以及集團本身債務信貸息差不利變動13.7億美元、達標支出10.14億美元、向英國客戶賠償4.56億美元等重大项目產生不利變動淨額54億美元,以及貨幣換算變動不利影響3億美元所致。銀行會就可能令按比較資料扭曲的項目,對列賬基準業績作出調整。

### 支出降 環球銀行業務勁升

歐智華指出,該行經調整收入較去年同期為高,而在成本節約計劃下,營業支出則持續下降。第3季經調整收入為127.87億美元,同比上升2%,主要來自零售銀行及財富管理業務同比上升19.14%,以及環球銀行及資本市場業務同比上升30.48%。經調整

營業支出第3季為72.48億美元,同比下跌4%,截至9月30日,全職僱員人數減少1,378人至234,681人,歐智華指已達至每年28億美元的成本節約,並正逐步實現2017年的成本節約目標。

### 港業務經調整稅前多賺24%

第3季香港業務經調整除稅前利潤為22.3億美元,同比增長23.75%,首9個月為64.4億美元,同比跌3.17%。歐智華指香港是重要市場,在按揭、個人借貸、貿易等業務市場佔有率有上升,有信心會繼續增長。政府上周五將印花稅提升15%,他指出成交或會在數周或數月內下跌,但不擔心該行承接的物業市值會下跌得非常低。

### 股份回購計劃或明年初完成

受惠於集團改變在交通銀行(3328)的投資之監管規定資本處理方式,普通股一級比率為13.9%,比年中增加1.8個百分點。歐智華表示在其任內無計劃出售交通銀行,資本處理方式改變可進一步加強銀行支持股息政策、進行業務投資,以及於中期內適當回購股份的能力。此外,該行公佈截至10月31日,已完成25億美元股份回購的59%,預期於今年底或明年初完成計劃,但需視乎第4季市場交投而定。

## 瑞銀料明年南下資金增至2千億



張美婷攝

香港文匯報訊(記者 張美婷)瑞銀證券H股策略分析師陸文杰昨表示,今年南下資金約1,500億元人民幣,預計明年南下資金增加至2,000億元人民幣,相等於港股市每年透過IPO融資金額。而明年房地產按揭和基礎建設投資按揭走勢會逆轉,內地工業產品上漲,令原材料利潤增加,料基建工業和原材料行業被看好。

### 人民幣貶值 分散風險需求增

瑞銀報告透露,過去12個月MSCI中國指數趨勢顯示,指數由8-10.5倍至10-12.5倍的區間停滯。陸文杰表示,現在的內地主要股票市場價格偏低,是因為結構性改革進展不夠快,加上債務問題等因素導致,不過他認為明年內地投資者會投入大量資金,令指數突破區間位置。「滬港通和深港通開通後,令內地投資者更方便投資,現在人民幣貶值和內地市盈率降低,有分散風險的需求,令內地投資者更願意南下投資」。

### 內地房產調控 看好基建板塊

據瑞銀統計,南下的資金主要來自幾個方面,57%來自保險公司,30%是內地對沖基金和高淨值散戶,10%是內地共同基金等。另外,早前有不少資金流入內地房地產,截

至現在房地產按揭已升至33%,基礎建設按揭卻下降至6%。陸文杰表示,房地產板塊增長令其他板塊受影響,不過現在內地已收緊房地產政策,阻止房地產帶來的衝擊,預計明年房地產按揭和基礎建設按揭走勢會逆轉,對基礎建設板塊看好。

### 北水正在港部署新投資策略

陸文杰認為,內地投資者投資港股開始有新策略,「以前港股收益較高,資金流動都在這方面,在內地保險公司的角度,A股已經有很多內地銀行股,9月之後兩地的銀行股並沒有很大的利潤,只有5%……其後他們發行了很多港股的資金產品,例如掛鈎港股和恒生指數ETF,這些產品發行後應該發行什麼產品,他們亦在考慮新的投資方向。」他相信深港通開通後,會令內地投資者選擇港股市,故對明年南下資金有信心。

## 祈福生活暗盤一手賺400元

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)內地最大私立綜合醫院康華醫療(3689)、中國藝術金融控股(1572)及祈福生活服務(3686)今日上市,昨晚三者的暗盤表現各異。中國藝術金融暗盤一手賺40元,祈福生活服務一手最多賺400元。至於康華醫療一手蝕144元。

暗盤表現標青的祈福生活服務以0.46元的上限定價,公司淨籌6,330萬元,一手中籤比率為25.05%,申請30手才穩獲1手。該股的香港公開發售獲超購152.2倍,啟動回撥機制後,公開發售已回撥至50%。國際配售獲適度超額認

購。

正力配售上創業板

此外,今日掛牌的正力控股(8283)以配售方式在創業板上市。每手5,000股,每股配售股份0.4元,配售1.25億股配售股份,所得款項淨額估計約為2,460萬元。保薦人為大有融資。

另一方面,大唐環境(1272)昨仔展截止,孖展認購反應慢熱,據5間券商,合共為其借出近135萬元孖展額,相當於公開發售集資2.56億元計,約不足1%認購,未足額。