

# 中證監研推住房公募REITs

香港文匯報訊 最近關於內地樓市的政策頻繁出台，有傳媒報道，面向個人投資者的公募REITs產品的啟動已經進入軌道。內地經濟參考報稱，中國證監會正在加緊研究制定相關的政策法規。



內地樓市調控的相關政策頻繁出台，有內地傳媒報道，面向個人投資者的公募REITs產品的啟動已經進入軌道。圖為海南省海口市某樓盤。

道引述中國房地產開發集團理事長孟曉蘇此前在公開場合透露，最近中國證監會以中國證券行業基金業協會的名義組織了專門委員會來推動不動產證券化。而內地多家長租公寓管理企業在積極與證監會聯繫發行住房租賃資產證券化項目，尤其是REITs項目。

## 相關政策正在制定中

報道指出，在國家鼓勵住房租賃市場發展和多地推進租賃新政加大金融支持的大背景下，租賃運營類、公寓類以及公租房等相關企業的REITs將成為政策最先鼓勵的方向。REITs又稱「不動產投資信託基金」，屬於資產證券化的一種方式。目前有房地產企業已經嘗試推出「類REITs」產品，但這些產品主要面向機構投資者，真正公募REITs產品至今還未推出。

隨着2016年國務院印發《關於加快培育和發展住房租賃市場的若干意見》，以及今年7月住建部、發改委、財政部等九部委聯合發布《關於在人口淨流入的大中城市加快發展住房租賃市場的通

知》等政策的出台，多個城市已推出相關的政策，以多種方式和渠道加快發展住房租賃市場。深圳、杭州等地近期出台的租賃新政中，均提出加大對住房租賃的金融支持。

住房租賃企業往往採取租入房源的輕資產運營模式，這種模式有利企業快速發展，但也導致其沒有充分的抵押物來獲得銀行貸款等傳統融資；而部分持有房屋產權的公寓經營企業，則因為無法有效盤活資產，難以進行擴張發展。

## 業界：勢成重要融資渠道

業內人士表示，資產證券化(ABS)以及REITs的融資方式未來有望成為這類企業融資的重要渠道。中信證券資產證券化

業務線執行總經理俞強認為，不論是基於租金收益還是租賃物業本身，ABS均可以為住房租賃企業提供存量盤活的金融工具，尤其是基於租賃物業本身開展REITs運作，可以協助住房租賃企業開展輕資產化運作。從長期持有資產轉變為專注於租賃住房管理，從而一方面促進企業快速提高租賃住房投資規模，進而推進住房租賃市場的快速發展；另一方面有助企業提高投資收益率，從而形成住房租賃市場的長效機制。

中國房地產協會金融專業委員會副秘書長蔣蘭竹表示，REITs是中小投資者在投資房地產實體外，享受房地產紅利的有效渠道，投資人所擁有的股權可以轉讓，具有較好的變現性。

# 蘋果概念股回氣 滬指仍保不失

香港文匯報訊 (記者孔雲瓊 上海報道) 蘋果發售新款iPhone，不過iPhone概念股卻普遍下挫；滬深兩市昨日窄幅震盪，在農業現代化、生態農業、釀酒等板塊的護盤下小幅收升，但成交總額銳減2,100億元 (人民幣，下同)，至5,396億元。

蘋果公司昨日發佈新款iPhone，因iPhoneX發貨時間過晚，需11月上市銷售，無法給蘋果第四季度業績帶來確定性，當天新品發佈會後蘋果股價連連跳水。受此影響，A股蘋果概念股也全線出現下跌，水晶光電跌6.68%，深天馬A跌5.42%，德賽電池跌4.43%，另有4隻股票跌逾3%，而蘋果概念股數下跌1.09%。

截至收盤，上證綜指收報3,384點，漲4點或0.14%；深證成指收報11,091點，漲幅

0.43%；創業板指收報1,888點，漲幅0.21%。

熱點板塊方面，煤炭股早盤表現強勢，雲煤能源漲停；午後鋼鐵股走強，柳鋼股份漲停；白酒板塊亦延續前一日勢頭，盤中酒鬼酒、沱牌舍得、山西汾酒漲逾6%。此外，種植業與林業、農業現代化、生態農業等農林題材昨日截至收盤板塊漲幅居前。

## 防禦股抬頭 造好意慾不強

聯訊證券分析師陳勇指出，周一新能源汽車產業鏈板塊衝高回落，對市場做多信心有所打擊。蘋果公司發佈新產品後昨天蘋果產業鏈板塊走弱，顯示資金有借利好減倉跡象；白酒、中藥等防禦性品種略有轉強，說明目前市場做多力量不強。

# 中國華信擬入股俄能源巨頭 En+

香港文匯報訊 據路透社消息，中國華信能源有限公司(CEFC)考慮在俄羅斯能源巨頭 En+首次公開發行(IPO)時入股該公司，這可能會提高中國對俄羅斯自然資源的所有權。

如果中國華信入股 En+，這將是這家迅速成長的中國企業集團今年在俄羅斯的第二大交易。該公司上周斥資90億美元，收購了俄羅斯國家石油公司(Rosneft，俄油)14%的股權。

# 中國忠旺入主德國烏納鋁業

香港文匯報訊 中國忠旺(1333)昨宣佈收購德國高端鋁擠壓企業烏納鋁業(Aluminiumwerk Unna AG)的控權，為首宗海外併購，惟未披露交易作價。

管以及其他高附加值鋁合金擠壓產品，可廣泛應用於航空、汽車、機械工程及電力等終端行業領域。

烏納鋁業主要客戶包括空客、波音、龐巴迪、奔馳、寶馬等世界知名廠商。

# 深港物流貨代商攜手渡難關

香港文匯報訊 (記者李昌鴻 深圳報道) 深圳航空業協會華南分會創會會長、港商東捷運通董事長黃鵬日前接受香港文匯報記者採訪時表示，由於市場競爭激烈和人工、租金等成本高，一些物流和貨運代理資金周轉出現困難。

黃鵬表示，現時珠三角機場眾多，包括香港、深圳、廣州、珠海、澳門、佛山和惠州機場，貨運代理和物流市場出現惡

性競爭搶客。十多年前一公斤貨物走航空到達美國要收40元(人民幣，下同)，現在不到20元，許多公司毛利率十分低。

為幫助同業解決困境，由物流、貨代和報關等公司組成的富達會的40位成員，每家會員企業出資15萬元，共計600萬元，如果會員企業出現資金周轉困難，他們可以獲得最高15萬元免息資助，當資金鏈恢復正常後，便還清貸款。

# 逾20買家爭購安盛財富管理

香港文匯報訊 外電昨引述消息人士表示，大約有20家公司在角逐收購法國安盛(Axa)旗下的香港財富管理分支，這些競購者多數來自內地，當中包括中國太平(0966)和碧桂園(2007)。法國安盛計劃出售該業務，以將精力放在增長更快的

亞洲業務上面。

消息人士稱，安盛財富管理(香港)有限公司預計估值約為5億美元。該公司主要提供儲蓄以及投資相關的保險產品。通過收購該公司，買家將可以涉足香港利潤豐厚的保險業，而不必花很長時間排

隊申請牌照。

消息人士稱，對安盛這項業務感興趣的主要是一些保險商、中國國企、民間投資集團和地產公司。

他們透露，意向方當中包括中國太平和碧桂園。過去兩年中，香港保險業出現一連串併購交易，買方多數為財大氣粗的中國投資者。

# 地緣風險高企 有利黃金投資

股市估值已經極高，任何外圍衝擊將會造成預期波動性增加，朝鮮與美國之間的關係持續緊張，未來幾個月有可能發生重大事件，導致投資者尋求降低風險投資的比例，這對黃金的投資前景有利，我們認為黃金股的估值低廉。

■ 施羅德投資金屬基金經理 James Luke 股票基金經理 Mark Lacey

儘管美元已顯著轉弱，但近期的金價表現低迷。金價走勢受到多項因素的抑制，如實際利率回升、人民幣進一步靠攏打壓中國近期的黃金投資需求。

但這些都是短期因素，並沒有改變我們認為黃金已進入新一輪牛市的觀點。我們看好黃金的觀點是基於下列四項主要理由：

1.環球利率需要維持在負值水平；2.整體股市估值極高，而金融市場情緒變得樂觀；3.美元或會陷入熊市。

4.中國的黃金需求有望大幅增長（事實上，據世界黃金協會數據顯示，2017年第一季度中國的金條及金幣需求已增加30%）。

我們認為上述第2項因素對目前市況的影響尤為明顯。

## 股市偏高回報低

現時，環球地緣政治風險高企，例如委內瑞拉正處於混亂的邊緣，而朝鮮與美國之間的關係持續緊張，未來幾個月有可能發生重大事件，導致投資者尋求降低風險投資的比例。在此環境下，我們深信黃金有望

成為持有量偏低及估值具吸引力的避險資產。

為何我們認為市場過於樂觀？我們從美國股市開始說起。標準普爾500指數於7月份創下2,478點的歷史新高(按：9月11日已刷新2,488.11點新高)，年初至今的升幅略低於11.5%。

從多項指標來看，該指數的估值偏高。無論按市賬率、歷史市盈率或企業價值/現金流比率（這些指標從不同的角度衡量公司的價值），該指數的估值水平已較過去90年的歷史中值高60%至100%。

無論採用哪項指標，歷史回溯分析顯示，按目前的估值起點計，股市的預期回報非常低。目前估值偏高的最新依據，包括美國總統特朗普致力削減企業稅項，以及市場認為企業的融資成本處於歷史低位將為未來的盈利增長帶來支持。

美國企業或會受到下調企業稅的利好支持，但有關融資成本的觀點有待商榷。當企業的融資成本上升，加息並不會對其偏高的股市估值（相對於歷史水平）帶來支持。隨着失業率持續下降，無論會否滯後，通脹始終將會逐漸升溫。無論喜歡與否，我們確實正處於名義利率（而非實際利率）上升的周期。



地緣政治局勢緊張，黃金成為避險資產工具。

單從股市估值偏高並不足以證明金價將會錄得升幅，但當整體市場的樂觀情緒高漲時，黃金的風險回報看來具有吸引力。

## 黃金股估值低廉

從我們的角度來看，鑒於整體股市的估值已經偏高，任何外圍衝擊將會造成預期波動性增加，因此預計未來幾個月市場的預期波動性將會出現回升。我們認為黃金股的估值低廉，而我們的相關持倉目前反映金價被折讓為低於1,200美元/安士。於撰寫本文時，金價為1,291美元。(摘錄)

# 避險情緒減 日圓再陷調整

## 金匯出擊

英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯

美元周三持穩，周二美國沒有重要經濟數據公佈，美元的漲勢主要由美債收益率續漲推動，而即將於周三開始將有較重要的美國數據公佈。在周三公佈生產物價指數後，周四焦點為消費物價指數(CPI)，周五則為零售銷售數據。其中通脹數據將會受到美國聯邦儲備理事會(FED)密切關注，以評估加息時點。

## 上周假突破 靜待單邊大行情

在多數貨幣呈現窄幅區間波動之際，英鎊成為市場焦點，觸及1.33美元上方的一年高點，英鎊貿易加權指數則是觸及六周高點。英鎊延續日上漲勢，強勁的英國通脹數據提振英鎊上日上升，該數據引燃英國央行將不會等太久就會加息的預期。美元兌日圓周五跌至10個月低位107.32，因颶風艾爾瑪威脅佛羅里達，且金融市場認為朝鮮有可能在周末的慶日再次發射導彈。此後避險氛圍明

顯消散，推動美債收益率漲至兩周高點，美元兌日圓則回穩於110水平。

技術走勢而言，預測美元兌日圓整體上仍繼續陷於108至112區間爭持，而上周之破位僅視為假突破，後市需待明確破位後才見較明確方向，建議投資者靜心等待，估計美元兌日圓即將迎來一輪破位後的單邊大行情。倘若向下破位，下試目標預測可至107.20，關鍵直指105關口及103.50。另一邊廂，倘若向上突破，下級關注為112.90及114.50水平，較大阻力則參考今年初高位118.60。

澳元兌美元方面，在上周衝高至0.8125後，本周出現調整，但暫見仍可持穩在0.80關口之上。在近期區間內波動，之前四周大部分時間澳元處於0.78至0.80區間，而在目前破位後，若後市仍繼續穩穩於0.80關口上方，預料澳元兌美元仍可延升勢。預測較大阻力則可留意0.8170及0.83水平。至於下方支持將回看0.78水平；若以去年十二月低位0.7160起始的累計漲幅計算，38.2%及50%的回调水平為0.7720及0.7610。

## 今日重要經濟數據公佈

07:01	英國	8月RICS房價差值。預測零。前值正1
07:50	日本	上周投資外國債券。前值買超1,179億 上周外資投資日股。前值賣超1,583億
10:00	中國	8月國民經濟運行情況新聞發佈會
12:30	日本	7月工業生產修訂月率。前值-0.8% 7月產能利用率指數修訂月率。前值+2.1%
09:30	澳洲	8月就業人口。預測增加1.50萬人。前值增加2.79萬人 8月全職就業人口。前值減少2.03萬人 8月就業參與率。預測65.1%。前值65.1% 8月失業率。預測5.6%。前值5.6%
14:45	法國	8月HICP月率終值。預測+0.6%。前值-0.4%；年率終值。預測+1.0%。前值+1.0%
15:30	瑞士	第3季利率目標區間。預測-1.25%。前值-0.25%
16:00	意大利	8月CPI月率終值。預測+0.3%。前值+0.3%；年率終值。預測+1.2%。前值+1.2%
19:00	英國	9月央行利率決議。預測-0.25%。前值-0.25% 9月量化寬鬆規模。預測4,350億。前值4,350億 9月貨幣政策委員會投票結果(加息-不變-降息)。預測2-7-0。前值2-6-0
20:30	加拿大	7月新屋價格指數。預測+0.3%。前值+0.2%
	美國	8月經季節調整的CPI月率。預測+0.1%。前值+0.1% 8月未經季節調整的CPI年率。預測+1.8%。前值+1.7% 8月經季節調整的核心CPI月率。預測+0.2%。前值+0.1% 8月未經季節調整的核心CPI年率。預測+1.6%。前值+1.7% 8月每周平均實質所得月率。預測-0.2%。前值-0.2% 一周初申請失業金人數(9月9日當周)。預測30.0萬人。前值29.8萬人 四周均失業金人數(9月9日當周)。前值25.025萬人 續申請失業金人數(9月2日當周)。預測198.5萬人。前值194.0萬人

CPI：消費者物價指數；HICP：消費者物價調和指數

**匯金天下**

第一金 First Gold

福而偉金融控股集團成員

營業部高級副總裁 楊卓琳

國際現貨黃金於本周二(9月12日)止跌微漲，美市盤中最高上探至1,332.03美元/盎司，金價重新回到1,330關口上方，止跌企穩。周一黃金曾大幅下挫1.4%。市場對朝鮮的擔憂已經緩解，埃爾馬颶風的衝擊也很有限，提振了美元走強，對避險資產形成衝擊。周二，全球股市第二日創下新高，標準普爾均創新高投資者湧入風險較高的資產，而不是避險資產如黃金、債券和日圓。

## 後市展望

美國美林銀行在報告中稱，即使黃金因利潤了結盤而降價，但貴金屬尚未超買，未來幾個月將達到1,400美元/盎司的目標。

朝鮮受到聯合國的進一步制裁，哈維颶風和埃爾馬颶風影響到美國，黃金市場不太可能進一步下滑。有銀行界分析員認為，美聯儲的不確定性和朝鮮形勢的發展將使黃金市場保持在1,350美元/盎司左右，一旦地緣政治問題升溫，黃金將可能達到每盎司1,375美元。

從基本因素來看，金價進一步上漲仍有待持續，黃金可以進行逢低買入，尤其是考慮到華府的政治不確定性加劇、地緣政治緊張局勢和英國退歐的擔憂仍在繼續。從技術層面來看，上行方面，黃金若突破1,340則進一步看至1,350。

同樣的，黃金若跌破且在1,325下方保持疲軟，那麼下行則可能依次看至1,315以及1,310。

雖然上周黃金已經從長期高點下跌，但有證券商相信未來的虧損將會受到限制。分析人士指出，朝鮮圍繞經濟增長放緩的地緣政治緊張局勢以及截至12月8日由於美國債務上限協議達成黃金價格下滑。不過，隨着聯合國制裁可能會導致朝鮮的憤怒，黃金價格不太可能進一步下滑。

由於投資者仍在進入交易所交易基金，近期黃金價格下跌可能是期貨市場投機者獲利。ETF交易與股票類似，但跟蹤貨物價格，存儲金屬以支持股價。黃金ETF持續流入證明投資者仍然感到對沖需求。彭博交易黃金ETF昨天再增1.6噸，這意味着ETF從一開始就看到近30噸的流入。

綜合來看，目前上方需要關注1,339美元的企穩位置及1,345美元的破位情況，下方關注1,325、1,320美元的支撐點，操作上建議回落做多。在1,325-1,330水準做多，止損5美元，目標1,341美元。

(以上內容屬個人觀點，僅供參考)