

# 陳德霖：港銀加P 遲早殺到

## 資產市場難免波動 小心管理風險



### 息魔來了

香港文匯報訊(記者周紹基)

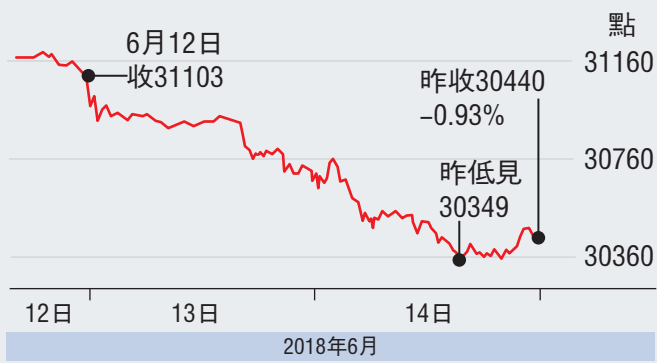
美國一如預期加息0.25厘，

聯儲局更表明加息步伐將加快，由今年共3次展望為4次，拖累港股曾跌300多點。金管局在美國宣佈加息後，將貼現窗基本利率上調25點子至2.25厘。本港銀根繼續偏緊，1個月拆息升至逾1.6厘，惟本港銀行仍維持最優惠利率(P)不變，金管局總裁陳德霖表示，銀行調高P只是時間上的問題，並指港元利息正常化，對資產市場包括樓市往後的健康發展提供好條件，但過程中無可避免對資產市場帶來一些波動，呼籲市民要小心管理利率和市場風險。

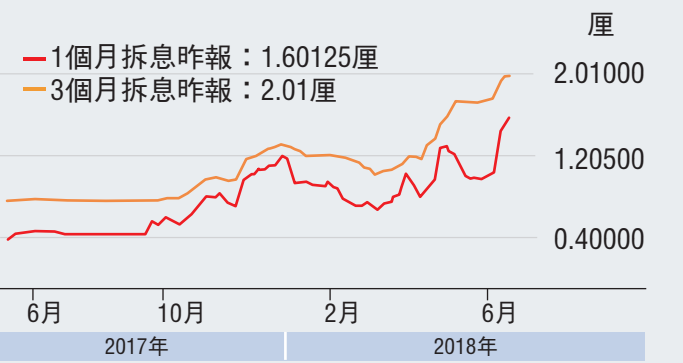


陳德霖呼籲市民要小心管理利率和市場風險。

### 恒指兩日挫663點



### 港元拆息持續向上



### 中銀：美年內再加息一次成定局

香港文匯報訊(記者蔡競文)美聯儲局一如預期加息0.25厘，並輕微調高今年GDP增長及通脹預測，對失業率的展望亦更趨樂觀。點陣圖顯示年底前仍有2次加息機會，市場普遍認為聯儲局的取態較為鷹派。中銀香港投資管理總經理陳少平昨表示，聯儲局取態雖然較為鷹派，但整體審慎加息步伐未變，是否再加息兩次仍存在變數。

陳少平指出，美聯儲預期年內再加息兩次的委員數目，已由7名變為8名，事實上仍充滿變數。儘管聯儲局主席對經濟前景展望較為樂觀，惟其亦同時認為經濟仍未過熱，通脹情況未足以使人擔憂。

### 核心動力存疑 未必加2次

陳少平對美國經濟核心動力仍存有一定疑慮，雖然年底再加息一次已成定局，但是否再加息兩次仍存在變數。要注意的是，從利率期貨價格顯示，再加息兩次的機會其實只僅僅高於一半，而美聯儲主席在記者答問會上表現相對保守，沒有給予太多具指導性的答案，估計最終的加息步伐，將仍然取決於勞動力市場、通脹、經濟增長這些關鍵指標的走勢。

### 耀才：美經濟增強加息依據

耀才證券研究部總監植耀輝指出，聯儲局今次加息結果符合市場預期，不過對未來息口去向，觀乎主席鮑威爾言論則較為鷹派，除了在會後聲明中刪除了利率「在一定時間內」低於長期水平的字眼外，對於加息預期亦由過去的「調整」改為「逐步上調」。由於聯儲局亦上調了對未來經濟增長預測，相信亦增大其進一步加息之決心。另外，鮑威爾亦表示從明年開始，聯儲局會議後均會召開記者會，亦會持續更新季度經濟預測，此舉明顯是想增加透明度，令外界能更早日清楚聯儲局最新意向。

### 新興市場走資壓力將加劇

植耀輝說，隨著美國進一步加息並態度轉為鷹派，新興市場走資情況或進一步加劇，港股亦可能受壓。當然，恒指暫時仍繼續於30,000至31,500點上落，不過下試30,000點機會不低，故投資者宜繼續按兵不動，待三萬點附近開始入市博反彈。他表示繼續看好科技股板塊，若見調整可續分注買入。至於藥股及教育股亦升實在不少，故暫不適合高追。

## 金管局：綠色金融長遠利投資者

香港文匯報訊(記者馬翠媚)港府近年力推本地債市發展，金管局總裁陳德霖昨出席國際資本市場協會(ICMA)年會致辭時表示，目前香港是亞洲第3大債券發行地，僅次於內地和韓國，又指雖然一些綠色債券的回報或略低於傳統債券，但投資者是有時候採取更積極態度去支持綠色金融，亦相信外界不會質疑綠色金融長遠有助促進環境可持續性，但關鍵是投資者如退休基金及主權基金等會否有具體行動投資綠色金融，他呼籲投資者支持綠色金融發展。

專才處理有關認證，以爭取綠色金融認證的先機。

陳德霖提到，金管局在綠色金融中不僅扮演推動者角色，而去年底管理資產規模逾5,000億美元的外匯基金，亦一直按環境、社會及管治標準作投資，在投資組合中亦包括綠色債券、可再生能源項目等。他指作為長期投資，局方需考慮風險與回報，而根據過往經驗，許多對環境有益的綠色投資，對於投資者而言長遠亦有利。

陳德霖提到，金管局在綠色金融中不僅扮演推動者角色，而去年底管理資產規模逾5,000億美元的外匯基金，亦一直按環境、社會及管治標準作投資，在投資組合中亦包括綠色債券、可再生能源項目等。他指作為長期投資，局方需考慮風險與回報，而根據過往經驗，許多對環境有益的綠色投資，對於投資者而言長遠亦有利。

### 匯控：港綠債可供亞洲借鑒

匯控(0005)行政總裁范寧昨表示，氣候變化問題是目前對最大的挑戰，而該行在不少受氣候變化影響的地區都有業務，因此有義務去推動綠色金融及協助客戶長期可持續發展。匯控亦承諾在2025年前投放1,000億美元於可持續融資及投資上，而該行去年已協助客戶發行48宗綠債，及協助印尼發行亞洲首個主權綠債。他提到本港稍後將推出政府綠債，料將成為亞洲其他地區的借鑒。

### 財爺：覓專才處理綠債認證

同場的財政司司長陳茂波表示，綠色金融愈趨普及，港府亦即將趕上這股「綠色浪潮」，發行最多130億美元的政府綠債，亦樂見本港在年初推出首個綠債認證計劃，而政府設立綠債資助計劃，亦擬資助合資格發行人在使用有關認證計劃獲得特定補貼，以推動本地綠色金融的發展。他又指，本港亦正尋找

連同今次，美聯儲由2015年底起已7度加息，合共加1.75厘，但香港銀行一直未對港元貸款基準利率作出調整。陳德霖昨回應稱，在聯繫匯率制度下，港元利息會跟隨美元利息正常化而上升。近期港元拆息(HIBOR)持續上升，最近一個月拆息升至1.5厘以上，這與半年結及大型IPO活動抽緊銀根有關，但港元拆息上升趨勢已十分明顯，並指已留意到不少香港銀行已上調定期存款利率，一年期定期存款利率達2厘以上。故此，銀行調高P只是時間上的問題。

### 美加快升息 港拆息9年半高

在美聯儲宣佈加息後，港元拆息昨繼續刷新9年半高位，一個月拆息升至1.60125厘，上日為1.57696厘，與美元利差由48基點收窄至47基點。港元三個月拆息亦升至2.01厘，上日為2.00608厘，與美元利差維持在33基點。

投行美銀美林本週三發表研究報告，將今年底港元三個月拆息預估上調至2.1厘，原為1.6厘，因港元供求失衡情況加劇。儘管美國宣佈加息在即，該行仍預計最優惠利率(貸款基準利率)最快於第四季出現上調。報告指，相信踏入第三季，三個月拆息將進一步大幅上升。並重申，一個月

拆息需要到達1.7厘左右(1.5-2.0厘區間)，港銀才會考慮上調最優惠利率，因此維持此項預測，最優惠利率將於2018年第四季或2019年第一季上升0.25厘。

至於加息對香港樓市的影響，陳德霖表示，港元資金流走和港元利息正常化，對資產市場包括樓市往後的健康發展提供好條件，但過程中無可避免對資產市場帶來一些波動，呼籲市民要小心管理利率和市場風險。

### 銀行資金成本升 加息壓力增

陳德霖指出，去年HIBOR仍處較低水平，住宅按揭利率約1.7-1.8厘水平，但隨着近期HIBOR上升，按揭利率亦升至2厘以上。此外，雖然銀行尚未調整最優惠利率，但對新造按揭的利率上限已作上調，故實際上已加了少許，因銀行資金成本普遍上升，故有加息壓力。但何時加息由銀行本身掌握，並視乎本身資金來源及結構組成而去決定。

### 息魔困擾 港股兩連跌穿30500

美國加息雖已在市場預期範圍內，但市場擔心加息步伐加快，加上中美貿易戰風波未除，美國最快今日公佈對華徵收關稅，恒指連跌兩日，昨跌284點，報30,440

點，失守50天線，成交961億元。A股方面，滬指再跌至近1年新低，令國指跌84點報11,950點。訊匯證券行政總裁沈振盈認為，從聯儲局的議息聲明，再加強今年會加息4次，如果美國加息有延誤，其實對美國經濟不利，故9月及12月應該會加息。他仍看好美匯，並認為資金很快會流向美元，新興市場走資嚴重，區內股市相信也會繼續乏力。

### 息口敏感地產股受壓

股份	昨收(元)	變幅(%)
潤地(1109)	28.95	-3.7
萬科(2202)	30.70	-3.3
奧園(3883)	6.79	-3.3
恒大(3333)	22.85	-3.2
龍光(3380)	12.10	-3.0
合景(1813)	11.94	-2.8
信置(0083)	13.36	-2.2
佳兆業(1638)	4.28	-2.1
雅居樂(3383)	15.70	-1.9
恒地(0012)	44.05	-1.5

## 長實又出擊 105億購倫敦甲廈



英國倫敦 5 Broadgate 甲級寫字樓。



海韻軒重建為兩座甲級高廈效果圖。

香港文匯報訊(記者梁悅琴)長實(1113)再有海外收購大計。長實昨公佈斥資10億英鎊(約105億港元)收購英國倫敦 5 Broadgate 甲級寫字樓(即瑞銀英國總部大樓)，呎價約8,750元。

### 呎價僅中環中心1/3 年收租及半

5 Broadgate 物業座落於倫敦市 Liverpool Street 火車站及地鐵站毗鄰，是一幢建築面積約120萬平方呎的簇新甲級寫字樓。物業自2015年落成後由 UBS(瑞銀集團)承租作為英國總部，租約年期至2035年。長實早於1995年開始於英國從事房地產業務，已發展多個住宅及商用物業項目。

負責是項收購的長江實業執行委員會成員馬勵志指出，5 Broadgate 物業能帶來固定收入及可觀回報，正好反映我們現時之投資策略。與長江實業今年較早時出售的中環中心相比，5 Broadgate 物業的呎價僅及中環中心三分之一。長實運用出售中環中心所得的四分之一金額，購入5 Broadgate 物業，每年可得租金收入接近中環中心的一半。

### 業界：3厘回報變5厘 聰明做法

以這兩座物業之成交價計算，5 Broadgate 物業的租金回報率較中環中心高接近1倍。如有適當機遇，長實會貫徹有關

策略，繼續出售低回報項目，同時購入可提供較高回報的長期固定收入項目。

仲量聯行香港董事總經理及資本市場部主管曾煥平認為，長實以不夠3厘回報的價錢出售中環中心75%業權，換入今次英國倫敦 5 Broadgate 甲級寫字樓的5厘回報，是一個聰明的做法。

### 海韻軒重建甲廈 市值料400億

另一方面，內地有報道進一步披露長實計劃將旗下紅磡海韻軒酒店重建為兩座29層高、連4層地庫的商業大廈的大計。報道指，該項目於今年1月獲批改建，而據屋宇署資料顯示，海韻軒酒店因地皮屬商業用途，故不需要補地價就可重建為商廈。綜合測量師估計，如海韻軒重建成甲級商廈，市值或高達300億至400億港元。

海韻軒總樓面約130萬平方呎，共提供1,980間房間，為全港最多房間的酒店，一旦落實重建，將成為本港最大宗酒店重建商廈的項目。根據項目設計草圖顯示，改建後的甲級商廈將在頂層打造直升機坪，令該項目除了擁有現時的陸路交通外，亦具備空中便捷，往返香港以及大灣區各城市，同時助力粵港澳大灣區的協同發展。

長實發言人昨表示，集團已向屋宇署入則申請重建紅磡海韻軒為商廈，惟目前並未有重建計劃之時間表。

## 加達控股今招股 4293元入場

香港文匯報訊(記者張美婷)加拿大機票批發商及旅遊業務管理供應商加達控股(1620)宣佈今日起至21日招股，擬發售3億股股份，招股價介乎每股0.335元至0.425元，以每手10,000股，入場費4,292.83元，最高集資額約1.28億元；本月28日掛牌。

以招股價中位數0.38元計，加達控股集資淨額將為5,570萬元。公司引入縱橫遊和荔園主席邱達根為基礎投資者，分別認購約1,000萬元。公司計劃將集資額43.2%用於償還銀行借貸，財務總監趙建輝表示，上市費用為公司唯一債務來源，相信上市後便能還清。行政總裁兼執行董事朱淑芳指，公司與航空公司的交易每星期會作結算，因想維持公司日常運作，

故向銀行借貸應付上市費用，強調目前公司有足夠的現金流應付日常開支。

其他新股方面，食品原料及添加劑分銷商欣融國際(1587)昨日開始招股，擬發行1.7億股，招股價為0.75元，以一手4,000股計，入場費為3,030.23元，本月27日上市。集資淨額約9,370萬元。

### 陸金所洽融資 估值料3120億

另一邊廂，據消息人士透露，陸金所正與顧問機構洽談融資事宜，相信最少融資10億美元(約78億港元)，若可融資20億美元(約156億港元)，陸金所估值將達到400億美元(約3,120億港元)。據悉，內地對於消費貸款加強管理規範，可能令陸金所上市計劃延後。

## MegaBox 首5月丁財俱增高單位數



文靜芝(後排中)稱，Megabox斥七位數推侏羅紀世界裝置。

型裝置，MegaBox總監文靜芝表示，今年暑假7位數字作場景佈置及推廣，按年升10%，場內有7隻恐龍，包括主角30呎長巨型機動暴龍，設有互動感應裝置的速龍Blue等。她預期，暑假期間該商場人流及營業額比平日升10%至20%。

她又稱，本港零售市道向好，今年首5個月該商場的人流及生意額均有高單位數字增長，其中因啟德區有新盤入伙，帶動該商場的傢俬租戶的生意額升20%至30%，食肆生意額升10%至20%，百貨租戶生意額亦升7%至8%。

香港文匯報訊(記者梁悅琴)暑假快到，九龍灣 MegaBox 今年暑假首度與 Universal 合作，今日起至9月2日設置「Jurassic World@MegaBox 香港站」大

她稱，早前一度撤離該商場的電器租戶蘇寧，已落實重新再承租，面積由以前的2萬方呎減至現時3,000方呎，但租比之前高，反映其看好該商場的前景。