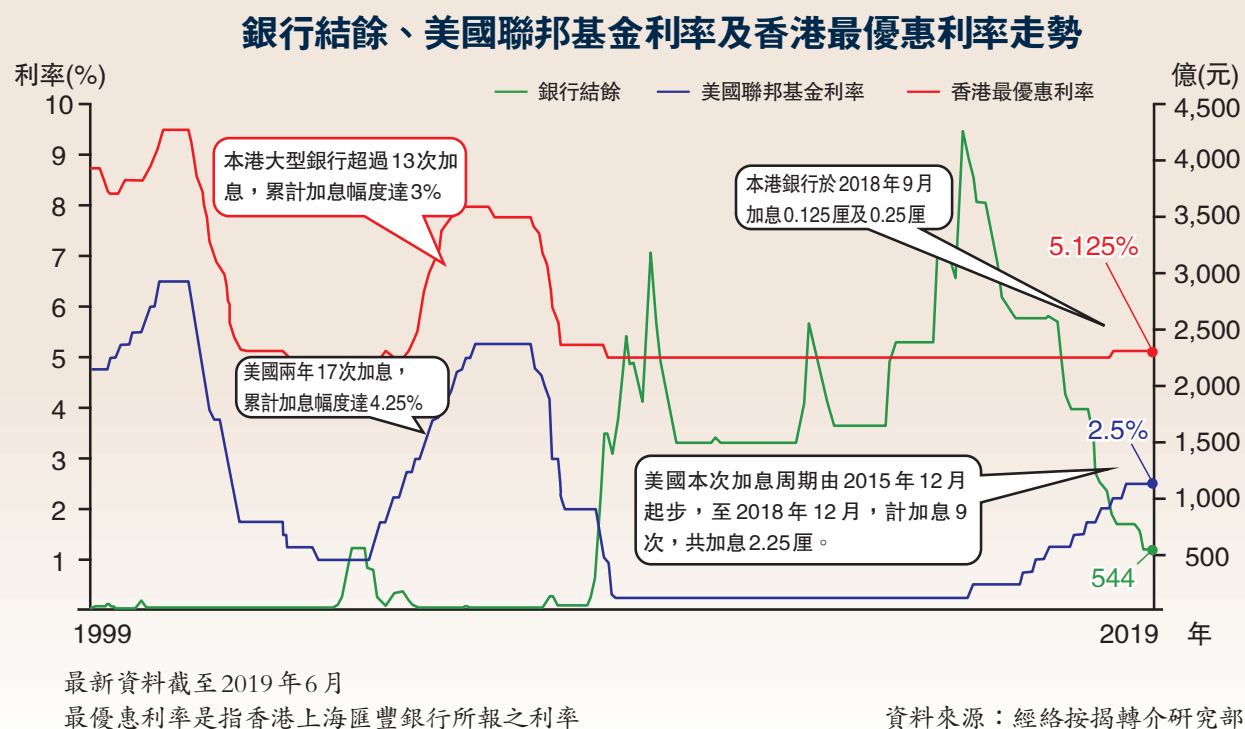


# 拆息升資金成本增 按揭業務邊際利潤微 業界列4原因 港息難減

香港文匯報訊(記者黎梓田)美聯儲議息會議後宣佈利率維持在2.25厘至2.5厘之間,並暗示年內有減息的可能性,港銀也維持最優惠利率5.125厘不變。然而,本港近日1個月拆息持續在約2.45厘,已經高過H按封頂位(2.375厘),反有加息壓力。有本港按揭業界人士羅列4項原因,認為本港未有減息條件,相信低息環境持續,對樓市具正面支持。



機構	預測
高盛	美聯儲將7月及9月分別減息1次,每次減息25點子;若有負面消息出現,不排除減息50點子的可能。
高盛資產管理	美聯儲年內會減息,視乎中美貿易關係而定,若雙方關係惡化,美聯儲或於夏季開始減息。
美銀美林	美聯儲9月開始減息,下調息率25點子,視乎未來經濟數據,以及中美元首於G20峰會會面結果,如果中美雙方不歡而散,美聯儲可能提前至7月減息。
摩根士丹利	美國7月減息1次,下調息率50點子。
信安資金管理	美國會否如期市場預期落實減息,主要視乎當地經濟數據,以及中美貿易爭議升級會否反映在經濟數據之上,暫估美聯儲年內最多減息一次。
中信證券	美聯儲年內將減息1至2次,9月及12月減息機會較大,若經濟增長動能下跌較快,9月可能會減息25至50點子。
景順	美聯儲議後聲明符合預期,而議息聲明刪除「耐性」措辭,以及作出一些細微改動,反映經濟狀況略為轉差,以及當局取態偏向寬鬆。

## 港息難減4原因

- 1 港之前加息步伐落後於美國,美聯儲已加息9次共2.25厘,香港只加了一次,幅度僅0.125厘;
- 2 美連續加息後令港美息差不斷拉闊,美減息而香港不跟,將有助港美息差收窄;
- 3 本港按揭利率相對仍低,按揭業務利潤微薄,再減息「冇肉食」;
- 4 近期同業拆息高企,銀行資金成本增加,減息空間有限。



劉圓圓料年內美國息口維持不變或減息一次的機會較大。



王美鳳指,本港最優惠利率會否下調需視乎銀行結餘水平等因素。

美聯儲在議息會議後決定維持利率不變,議息聲明指有接近一半與會官員傾向在未來6個月減息。主席鮑威爾也指,現時市場未有足夠的數據支持於今次會議上即時減息,不過他承認,今次是「點陣圖」首次發出減息的信號,愈來愈多委員支持減息。美聯儲17名與會官員中,有7人認為在2019年內減息0.5%屬正確舉動,另一人則認為減息0.25%。

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓昨認為,全球不確定因素增加,包括貿易戰走勢及多項美國經濟數據表現不穩定,相信美國會密切留意經濟最新數據再作減息決定。她料年內美國息口維持不變或減息一次的機會較大,即使減息一次後要看市場反應再決定下一部署,因此年內兩次減息機會較微。

### 港之前加息步伐落後美國

匯豐、中銀及恒生等銀行昨亦宣佈,維持最優惠利率5.125厘不變。劉圓圓認為,年內香港減息機會低,原因有四:首先,在2015年開始的美國加息周期下,美聯儲已加息9次,合共加2.25厘,

相反香港只加了一次,幅度更只有0.125厘,因此減息空間非常有限;第二,港美息差不斷拉闊,銀行體系結餘由美國加息周期啟動前近4,000億元,不斷減少至現時約543億元,即整個美國加息周期已流出資金達3,371億元。若美國減息而香港不跟,將有助港美息差收窄。

第三,銀行提供的按揭利率已處於非常低的水平,優惠亦十分豐厚,變相銀行的邊際利潤很微。加上近日一個月銀行同業拆息(Hibor)曾高見2.63厘,超越2008年10月高位,創十年新高。若銀行再減息將造成資金成本壓力上升;最後,最近本港拆息持續高企,昨天報2.47厘,除了受半年結及抽新股影響外,現時銀行界競爭亦見激烈,從銀行加存息吸客以及取消存款低額結存費可見,各銀行都想預留更多資金以作不時之需,在資金需求增加的情況下,拉高了銀行與銀行之間的借貸成本,因此銀行減息的空間更見狹窄。

總括來說,劉圓圓認為短期內香港銀行減息的空間不大,如美國減息一厘或以上,香港才有機會跟隨,而調整上限

亦只有0.25厘至0.125厘,全年實際按息維持2厘至2.5厘之間。而減息雖然對香港的樓價及按揭市場均有正面影響,但後市仍然繼續受政治風波及貿易戰等不明朗因素困擾。

### 美下半年或減息1至2次

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示,美國聯儲局聲明採中性字眼,保留下半年減息的可能性,由於貿易戰等問題仍存在頗大不確定性,相信美聯儲局將視乎下半年經濟數字的好壞變化評估減息條件,預料美國下半年有機會減息或達1至2次。

王美鳳表示,未來本港最優惠利率(P)會否再減息需視乎拆息下調幅度、銀行結餘水平、銀行資金水平及取態影響,即使未來港P有條件減息,減幅亦僅為0.125%,因為過往存貸息加幅亦僅為0.125%。對於美國減息,帶給本地市場的訊息是本港未正式進入的加息期已告完結,逾11年低息環境將繼續維持,本港年內按息主要維持在2.375厘低水平,對樓市雖然影響不大但仍具正面支持作用。

## 高盛料美年內減息2次

香港文匯報訊(記者馬翠媚)美聯儲議息後維持利率不變,同時暗示稍後有機會減息。金管局總裁陳德霖昨表示,美聯儲政策方向變數增大,港元拆息會繼續受美息波及,未來資金流向不確定性增加,呼籲各界謹慎管理市場波動可能帶來的風險。不少大行均押注美聯儲年內鐵定減息,其中高盛預期美年內減息2次,分別在7月和9月各減25點子。



陳德霖指港元拆息會繼續受美息波及,呼籲各界謹慎管理市場波動可能帶來的風險。

美聯儲結束為期兩天會議後,宣佈維持利率不變,同時在貨幣政策聲明中刪除了「耐心」的措辭,外界相信是為日後減息鋪路。金管局昨亦表示,注意到美聯儲委員會表示美國經濟前景不確定性增大,委員對利息走勢亦有明顯分歧,雖然有半數委員表示今年應維持利率不變,但亦有半數委員認為今年要減息1至2次。

### 陳德霖:港元拆息續波動

外界相信美聯儲一旦減息,將令美元走弱,並勢將影響港匯走勢。陳德霖表示,港元拆息繼續受美元息率及市場對港元資金的供求變化等因素影響,其中港元拆息在過去1年隨着利率正常的進程逐漸上升,而在季節性因素包括半年結影響下,港元拆息的波動性有所增加,近日一個月拆息曾上升至2.6%,而因應港元拆息上升,套息活動減少,港匯一度轉強至7.817水平,但他強調港元外匯和同業市場交易一直進行暢順,港元拆息和匯率的走勢亦符合聯繫匯率制度的運作。雖然美聯儲已為將來減息鋪路,但推

行時間表以至減息幅度,仍是難以預測,不過幾乎所有大行亦押注美聯儲年內鐵定減息,分別在於年內減1次或2次,而且主要視乎中美雙方關係會否走惡,以及日後會否有更壞消息出台。

### 業界:貿戰左右美減息幅度

而在美聯儲公佈議息聲明後,有不少大行即時轉軌,包括高盛分析師曾形容減息的門檻比普遍預期的要高,而在結果公佈後,高盛即改口預期美年內將減息2次,並分別在7月和9月各減25點子。而美林美銀則預期,美聯儲將於9月減息25點子,如果中美關係走惡,料美將提前至7月減息。

恒生銀行首席市場策略員溫灼培認為,從經濟角度而言,美國無需多次減息,除非中美貿易形勢惡化,則年內有機會減息2次,否則1次已經足夠,又預期7月減息可能性較大。

星展香港財資市場部董事總經理王良亦認為,7月減息可能性達100%,但減息幅度則需視乎中美貿易談判進展,如在6月底中美元首會面不順利,則美國有機會在7月減息半厘。

## 港股四連升 累漲1432點

香港文匯報訊(記者周紹基)美聯儲議息聲明一如市場預期「轉鴿」,暗示未來可能減息,加上有指內地正醞釀新刺激經濟措施,A股與港股昨顯著造好,港股更以全日最高位28,550點收報,升348點連升第四日,進一步收復50及100天線,大市成交也達978億元。過去4個交易日港股累漲1,432點或5.3%,可謂氣勢如虹,然而分析師認為,港股升至現水平料會再現調整壓力。

東驛基金管理董事總經理龐寶林表示,下周中美元首會面,各界關注會否釋出利好談判的訊息,促使港股反彈至28,500點以上,但市場亦有機會在今波反彈後再次回落,因為投資者對有關的會面普遍存悲觀預期,而中美貿易戰亦不是一個可以短期內解決的議題。

### 內地醞釀新刺激經濟

技術而言,恒指自高位30,280點下挫約12%至嚴重超賣水平,才衍生出今波的反彈,恒指一舉升破50天、100天及250天線,並連續兩日升破保歷加通道頂部,惟大市交投未見大

突破。他認為,大市已進入可以隨時調整的階段,只因為聯儲局偏鴿的言論,得以維持強勢,一旦人民幣轉弱,恒指隨時再度顯著回吐。

有消息稱,內地會加推組合拳,推動經濟,刺激A股連續兩日反彈,滬指和滬深300分別升逾2%和3%,國指也升1.5%報10,922點。內險股領漲大市,重磅股平保(2318)連番回購A股,股價再升3.7%,國壽(2628)升3.3%,太保(2601)及太平(0966)均升逾3.9%,新華(1336)更升5.6%。本港拆息全面上升,對息口敏感的地產股繼續有支持,恒地(0012)升近3%,重上50天線,新世界(0017)及新地(0016)升約2.3%及2%。

### 成都增補貼 吉利升5%

成都市增加新能源汽車補貼,汽車股板塊有支持,吉利(0175)升近5%,是為表現最好藍籌。重慶股騰訊(0700)升2%,友邦(1299)也升2.6%,同樣是推升大市的主力。不過,連升多日的港交所(0388)展現疲態,收市僅升0.1%。

## 中電盈警 涉商譽減值70億



中電在今年5月份作出的首季簡報時,已提及Energy Australia零售業務的發展。圖為龍鼓灘的中電發電廠。

香港文匯報訊(記者周紹基)中美貿易戰開打後,大量市場資金蜂擁至公用股等防守性高的股份,其中中電(0002)便是其中一個知名的「避風港」,兩個月以來,中電股價仍升近1.7%,大幅跑贏同期的恒指。不過,中電昨日罕見地發盈警,預期至6月底止,該公司因應旗下的澳洲能源零售業務需要作出商譽減值,涉及約60億至70億元,使中期業績錄得虧損。公用股避險避險的大眾預期,似乎正受到挑戰。

### 中期業績大受影響

該公司指出,有關的澳洲能源零售業務減值,屬於商譽減值,由於並非現金項目,並不會影響中電的現金流及營運,但將會顯著減少中電首6個月所匯報的盈利。中電在今年5月份

作出的首季簡報時,已提及Energy Australia零售業務的發展,指當地政府宣佈實施默認市場價格,有關措施很可能對中電在當地的零售業務,產生重大的負面影響。

截至去年底,Energy Australia零售業務的商譽為150.65億元,是在2005及2011年作出兩宗零售業務收購而產生的。不過,中電預期,Energy Australia旗下電廠在發電方面受到的限制,可望在下半年得到舒緩。

中電股價昨收報90.25元,升0.894%。今次中電發出盈警,大出市場人士的意料。耀才證券研究部總監權耀輝表示,中電今次涉及的是商譽減值,並非現金項目,不會影響中電的現金流,但管理層評估澳洲業務時,提及了澳洲「常規價格電價」客戶所付的電費會下降,故預期下半年其盈利將減少2.4億元至3億元,更預示未來會持續,呼籲投資者要關注中電澳洲業務所受的影響。

他續說,中電去年10月起,已受香港的新利

潤管制計劃所影響,加上今次的盈警事件,業務發展存不明朗性,估計市場反應負面,股價將會受壓。不過,就算中電股價下跌,他亦建議投資者選擇其他防守性股份,待中電公佈中期業績後,才考慮是否低吸。

訊匯證券行政總裁沈振盈亦表示,公用股一直是不少投資者的「避風港」,貪其派息穩定兼相對高息,遇着股市逆市,公用股股價反而有進賬,故是資金避險之選。近兩個月,大量資金流入防守性強的公用股,包括正在挑戰成為「紅底股」的領展(0823),還有傳統公用股煤氣(0003)、中電等,這些股份早前均輪流創出52周新高。另外,港鐵(0066)昨日亦升至51元創歷史新高。

### 公用股累升巨恐見頂

但沈振盈指出,公用股的升幅,與不少基金將資金由高風險股份,「換馬」至防守性高的公用股有關。由於很多退休基金受客戶所託,必須定期買入股票作投資,基金持現金的比例一般不能超過10%,在「爛買」之下,在逆市仍要大手掃入公用股作防守,但並不代表公用股完全不受經濟周期所影響。

他直言,宏觀經濟數據不佳,反映整體經濟皆承受壓力,公用股其實已不再安全,尤其是有關板塊都處累升頗大,現時都存在着風險,特別是中電及電能(0006)這些受匯兌及能源價格影響頗深的股份,尤其受制於環球經濟壓力,盈利出現下跌並不出奇。