

邱達昌：

趁疫情優化置換資產 部分酒店將重建住宅 遠展伺機出擊30項目

新冠肺炎疫情雖然無情地重創了零售及旅遊業，但同時亦為企業帶來了轉型及開展新業務的機會，本港不少企業正變陣，調整策略以抓緊新商機。遠東發展（0035）主席邱達昌及董事總經理孔祥達上周接受訪問時指出，集團現正做兩手準備，優化及置換集團的資產：一是積極評估出售個別位置偏遠的酒店及將部分酒店重建為住宅，另一邊廂是物色收購價廉但優質的地皮、酒店等資產，目前有約30個正在密切關注的潛在收購目標。

■香港文匯報記者 馬翠媚

■孔祥達稱，隨著本港新冠肺炎疫情緩和，相信本港酒店業最壞時候已過。香港文匯報記者攝



孔祥達指出，雖然全球經濟前景未明或致使集團地區營運壓力增加，不過集團已採取多項成本控制等措施以應對挑戰。他透露，集團有意將個別酒店改建為住宅，當中以舊酒店為首選，如旗下油麻地酒店。不過，集團不會將旗下所有酒店都改建為住宅，因為隨着本港新冠肺炎疫情緩和，相信本港酒店業最壞時候已過。他指，最差的時間大約是今年3月至5月。

酒店大跌價 收購正逢時機

孔祥達又指，按2003年「沙士」經驗而言，若這次新冠肺炎疫情後香港與內地關卡重開、帶動旅遊業復甦的話，料本地旅業將迎來較大反彈，加上疫情期間不少酒店已停業或改建，因此預期未來香港酒店房間將供不應求，故不想將旗下全部酒店改建為住宅。



邱達昌表示，雖然集團積極評估出售個別酒店，但亦不排除會「回馬槍」買酒店物業。他認為，在疫情下，「子彈（現金）好好用，不便宜都不買」，並主要留意集團主營業務，如地皮、酒店、停車場等，而在疫情期間，酒店價格跌幅最大，因此他認為現時差不多是合適時機可以入手買入這些資產，目前有約30個正在密切關注的潛在收購目標。

低息環境及剛需 樓市仍穩

至於在香港投地策略方面，邱達昌直言「香港是自己的家，點會不愛在自己的家搵食」，不過他認為香港地產公司本身很多已很有錢，加上近年多了內地地產公司加入，變相香港在靚地少的情況下，令市場競爭更為激烈。他認為目前本港住宅價格仍維持平穩，加上全球經濟乏力及下行之下，料未來5年利息難以向上，加上剛需下本港樓市將難以大跌。惟他對寫字樓前景則有點擔心，至於本地酒店及商舖表現則要視乎旅業能否復甦。

另外，集團去年底曾表示計劃分拆旗下海外酒店物業，以房地產信託形式於新加坡上市，當時指能夠於今年年中成功申請上市。問到有關計劃是否有變動時，孔祥達回應指，因應現時環境不是最適當時間，而目前亦會趁機尋找有否合適的收購機會。

■邱達昌(左一)表示，目前有約30個正在密切關注的潛在收購目標。香港文匯報記者攝



■灣仔帝盛酒店



■香港遠東絲麗酒店



□香港海景絲麗酒店



■香港麗悅酒店

遠東發展旗下香港部分酒店

公司網頁圖片

無懼美恫嚇 政府派錢利好氣氛

香港文匯報訊（記者 岑健樂）美國新冠肺炎病例日創新高，加上外電報道美國總統特朗普擬國內再出招針對中國，料令中美緊張關係進一步升溫，影響資本市場的表現。不過，港府全民派錢1萬元的計劃，市民最快今日有錢收，對零售市道有正面刺激作用。分析員認為美國對華實施制裁屬意料之內，而派錢令市場有藉口炒作零售股與餐飲股，且現時大市成交表現不俗，投資氣氛良好，因此短期內恒指或可上試26,000點。

繼美國國會參眾兩院分別通過所謂「香港自治法案」，妄圖對香港單方面採取所謂的制裁措施後，彭博引述一名華府官員透露，美國總統特朗普據報正考慮兩至三項針對中國的行動，但沒有透露行動詳情，預料最快會在數日內公布。

上周五美股因獨立日而休市，不過上周四美股三大指數全線上升，道指升92點，收報25,827點，標普與納指分別升14點與53點。港股ADR則收報25,180點，跌193點。在美上市的恒指成份股普遍下跌。

其中騰訊(0700)ADR折合報516.82港元，相當於拖累大市跌61點。中國人壽(2628)ADR折合報16.91港元，相當於拖累大市跌16點。中移動(0941)ADR折合報54.11元，相當於拖累大市跌10點。內銀股表現疲軟，建行(0939)、工行(1398)與中行(3988)合共拖累大市跌49點。

郭思治：港股上望26000

香港股票分析師協會副主席郭思治昨接受香港文匯報訪問時表示，雖然上周恒指表現良好，但主要是由於騰訊持續創下歷史新高所致，由於現時大市成交額不少，投資氣氛改善，他傾向看好大市，料短期內恒指或可上試25,800點，甚至26,000點。

不過他同時警告，稱在近日流動性充裕下，不少新經濟股份的股價「走得太前」，例如騰訊與同樣持續創下歷史新高的美團（3690），在環球實體經濟因新冠肺炎疫情持續而表現疲軟之際，上述股份或有回吐壓力，不建議投資者在現水平趁勢大手買入。

另外，香港政府宣布，由於透過網上理財服務進行電子登記1萬元現金發放計劃的比例較預期高，令銀行能減省部分客戶核實工序，最快可於今日起的兩三天內派錢。財政司司長陳茂波表示，消費者心理往往是受到氣氛與信心的左右，相信政府現金發放計劃提供的款項，可發揮催化作用，營造良好的消費氛圍，有助穩住信心，「未來兩個月是『消費黃金檔期』」。市場關注政府派錢會否利好零售股與餐飲股表現，並令整體氣氛向好，對大市起到一定程度的提振作用。

黃德几：零售餐飲股受惠

金利豐證券研究部執行董事黃德几昨表示，政府派錢1萬元對刺激本地消費「有少少幫助」，但與零售業表現全面反彈仍有一段距離。他認為本地零售股與餐飲股，短期內可能會因派錢而有藉口炒作，但不要期望它們的股價會全面大幅反彈。除經濟大環境不理想之外，疫情及封關等措施，對消費股來說仍然有很大影響。

投資市場短期留意事項

- 特朗普揚言周內出「兩三招」針對中國，觀望中美關係的最新發展
- 港股能否維持大成交
- 港匯是否持續強勢
- 香港公布6月份採購經理指數（PMI）
- 內地公布通脹率數據
- 環球新冠疫情最新發展

製表：記者 岑健樂



■ 港股上周累升823點，升幅為3.35%。中新社

景順：環球復甦料緩慢而不平均



■ Kristina Hooper 預期，內地下半年將維持寬鬆貨幣政策。

香港文匯報訊（記者 岑健樂）新冠肺炎疫情持續全球流行，不過，景順首席環球市場策略師 Kristina Hooper 仍預期，全球不同地區的封城政策將會陸續放寬，而消費行為亦會逐步回復正常，但環球經濟復甦初期將會是緩慢而不平均。

美國方面，她表示儘管美國經濟復甦速度緩慢，但很可能會持續。與此同時，她對近日感染率上升感到憂慮，而新一輪的經濟活動停擺會為市場增添波動，但她預期美國不會再出現如早前般嚴格的社会

限制措施。

她認為短期而言，雖然大型股和長期增長股有機會跑贏大市，但整體股市可能維持波動。然而，在基本預測情況下，經濟復甦會持續至年底，市場亦會隨之而轉至以早期周期性和價值為主導。

內地振經濟 刺激措施料續來

內地方面，她表示隨着與疫情相關的不明朗因素消退，消費者和企業的消費信心會有所改善，內地經濟在許多方面已大致回復正常，前景仍然明朗。另外，她表示

相對其他國家，內地的財政刺激和貨幣寬鬆政策一向較為保守，令內地可保留一定彈藥，以應對宏觀環境繼續惡化的潛在風險。Kristina Hooper 又預期今年下半年內地貨幣政策將維持寬鬆，可能包括針對性小幅下調利率。另外，她預期首階段的中美貿易協議會維持不變，而雙方亦不會重新部署關稅。

由於A股很大程度上是由資金流動性所帶動，因此她預計A股將受惠於當前的寬鬆貨幣環境，並看好今年下半年A股的表現。



美國國內新冠病毒疫情過去兩周急速升溫，將不利美國經濟復甦進度。過去兩周已宣布暫緩經濟重啟計劃的州份佔超過美國人口總數的一半以上，估計未來要等疫情明顯受控或關於疫苗面市的好消息出現，經濟活動才能再有進一步明顯向上的趨勢出現。對股市而言，若實際消費活動未來兩個月因疫情影響而受阻，筆者認為美股波幅將再度急升。

美疫情升溫 經濟添陰霾

此外，需留意特朗普最新支持率有所下降。據CNN上周初關於美國總統選舉之民調報道，民主黨總統候選人拜登於全美各大主要民調皆大幅領先共和黨之特朗普8至14個百分點。就算是4年前兩黨選舉結果曾經相當接近的6個州份，CNN報道資料顯示，目前民主黨於同樣這6個州的領先差距已高出當年許多。特朗普過去喜歡將自己政績與股市掛鉤，但當其支持率愈接近大選愈是下降，再加上市場惶惶的「V」形經濟反彈因疫情變化而可能變成「W」形，美股表現更添陰霾。

美股由3月低位大幅反彈至今，其凌厲升勢已反映了許多經濟數據改善(包括就業、消費、製造業等)，以及聯儲局支持提供市場流動性等利好因素。而短期風險，包括病毒感染人數持續快速增加、美國總統選情、美企第二季度業績公布在即(預期盈利或將按年大幅下降逾4成)等不利因素。若市場對進一步貨幣及財政刺激措施已無太大反應、或疫苗方面遲遲沒有好消息出台，料美股升勢可能受阻。短線技術走勢來看，標普500指數於200天平均線約3,020水平為一重要支持。基本因素方面，筆者較同意美國聯儲局的看法，相信美國最快也要一年以上的時間才能恢復疫情發生之前的經濟盛況和就業水平。

（以上資料只供參考，並不構成任何投資建議）

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君韋

美股走勢看復甦進度選情變化