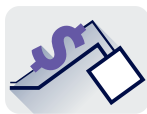


# 賣地流標 後市不容樂觀



### 金針集

### 大衛

環球金融市場隱患重重，風險資產成為拋售對象，就連美國股市債市也掀起風暴，香港住宅樓市面臨下行壓力可想而知，山頂文輝道豪宅地皮王也宣告流標，意味出價低於當局心目中的底價，反映地產商對後市有保留，樓市往後走勢不容樂觀。

### 環球投資市場大吹淡風

經歷上週三、周四美股引發環球股市大冧之後，迄今投資者仍然驚魂未定，對貿易戰升級與債息抽高觸發資產價格大調整的疑慮未消，這從港股以亞洲股市反彈乏力可以知道。恒指險守二萬五千點邊緣附近，昨日僅微升十七點而已，科技股繼續有沽壓，可見環球投資市場大吹淡風，觀望氣氛甚濃，包括香港住宅樓價等資產價格調整壓力可想而知。

事實上，近周住宅樓市已經走樣，新樓盤銷售急速放慢，而二手樓市場更呈現減價風，二手樓價指數連跌了兩周，細價樓集中地的新界區，樓價更連跌了六周。

### 住宅樓價調整浪已形成

雖然談論住宅樓價全面轉勢向下仍屬言之尚早，但不能否認的事實是樓價短期見頂，而且調整浪已告形成。

上週五截標的山頂文輝道罕有大型豪宅地皮成交價，合共吸引五個財團出價競

投，市場以為山頂大型豪宅地皮稀缺，文輝道豪宅地皮很大機會問鼎新地王，該地皮面積約十九萬方呎，可建樓面面積達到四十點四萬方呎，以目前山頂海景洋房呎價動輒十萬元，市場原本預料地皮至少以六萬元樓面地價成交，市值超過二百五十億元，即分別打破樓面地價與地皮成交價的雙紀錄，結果流標收場，五個財團出價低於政府心目中的底價，令市場大跌眼鏡。

### 地產商對樓市前景有保留

其實，過往當局賣地，流標一般與地皮質素與位置較差，像山頂豪宅搶手地也一樣出現流標現象，反映與近期樓市市況逆轉有很大關係。據聞今次地產商出價競投山頂文輝道住宅地皮最高價不到六萬元，意味麵粉價格低於麵包價，反映地產發展商對後市以至經濟前景有保留，憂慮這是樓價大調整的先兆，是一個利淡樓市的重大信號。

值得注意的是，施政報告提出「明日



大噴」，大規模填海一千七百公頃，若然能夠落實，將可提供四十萬個公營房屋單位，加上短中長期增加土地供應措施，包括改劃土地用途、增加發展密度與古洞北、粉嶺北等新發展區提供六十一萬公營房屋，潛在房屋供應量超逾一百萬個，相當於目前二百五十萬個公營房屋總量的四成。

因此，填海造地有望根治香港住宅供不應求的頑疾，推動樓市重回正軌，地產商犯不着現時高價搶地。



山頂文輝道豪宅地皮王流標，意味出價低於當局心目中的底價，反映地產商對後市有保留

### 心水股

- 長騰實 (01113)
- 騰訊 (00700)
- 雅生活服務 (03319)

## 二萬五望有得守

### 頭牌手記

沈金

港股昨日先升後回，恒指最高見二五七一，升二六七點，然後掉頭向下，低見二五二六六，跌一七九點，收市報二五四六二，升十七點，高低位上落四四六點，全日總成交僅七百五十八億元。

昨日對股市有重大影響的消息不多，講來講去都是過去那一套。不過因為人心虛怯，一些人信奉「反彈是沽貨機會」這句話，於是令反彈的力度和持續性越來越差，如此這般，又反過來影響投資者的信心。

以新股為例，大部分近期上市者，都告「破發」，有的還跌去數成之多，說明新股的估值過高，已不合時宜。同時，投資者吃一堇長一智，明白現時上市的新股，真正有機會炒作者不多，而破底價者就易過借火。申請新股吹淡倉，試問還有多少人樂此不疲呢？看來，連新股上市也受影響，港交所的收入也要打個折扣了。

騰訊幾乎每日都跌，反彈已不能過於相信。昨日，騰訊收二八一元四角，跌百分之〇點五。騰訊歷史高位為四七



六元六角，現價已跌去一九五元二角。有人說，若從高位計，騰訊抹去五成，大市也就差不多了吧？跌五成的騰訊，目標價就是二三八元三角。自然，大家亦不要忘記，二〇〇四年騰訊是由三元一角七仙起步的，升至二千四百多元，本身就已經是一篇神話了（未計算二〇一四年的一折五）。

看勢頭，大市正緩緩迫近二五〇〇關。我形容「緩緩」，皆因翻查過紀錄，去年在二五〇〇關口之上，曾做過三個月。我不相信這三個月積聚的能量，會在一瞬間灰飛煙滅。相信不少投資者是不甘心和不願意見到二五〇〇關失守的，所以若真的見這個局面，好淡應有一番惡鬥，而不可能好似豆腐防線一樣，一踩就過去。

## 市場驚恐似尚有距離

### 股海一粟

谷運通

港股繼續假反彈真下跌，一浪低於一浪，市場被悲觀氣氛深深籠罩。何時見底，跌至多少倍PE、PB才有吸納價值，似乎沒有太多的投資人在討論。大家關心最多的是對前景的憂慮：中美貿易戰、內地政經大方向等。

上週拜見了一位同行友人，他回歸前已入行。經歷過97年金融風暴（他個人因購買了三個地產單位而淪為負資產人士）、2001年科技股泡沫爆破，和2008年金融海嘯。筆者請教他，在如今如此惡劣的投資環境下，如何可以渡過難關，並且擁有彈藥進入下一個牛市？

這位友人說，過去三次股災，當每次市場出現血流成河、遍地黃金之時，理性告訴他，是進場的最佳時機。可惜的是，每一次渴望這麼做時，他早已在市場下跌中消耗了子彈，以至於沒有多餘的現金進場了！吸取了以前的教訓，他現在持有75%的現金，希望如果再出現這樣的機會，他能夠緊緊抓住。

近期港股和A股市場表現，是不

是已經到了血流成河的地步，不同投資理念的人，可能有不同的看法。如果你是價值投資者，並且擁有大量的現金，可以作為長線投資（三年以上），相信目前的價位，至少部分上市公司股價，已出現了低吸的好機會。但說到市場見底之前的先行指標：瀰漫的恐慌氣氛，似乎還有一段距離。

一些投資人現時充滿挫折感，對未來也愈來愈沒有信心。儘管受到美國打壓，內地市場作為全球第二大經濟體，未來不可能一蹶不振，也不會滑落到中等收入陷阱。以國人的堅毅，壓力之下有危必有機。今後政府推出進口替代的產業政策，會更為確定。

以芯片為例，晶圓代工作為半導體產業鏈的基礎，內地在14nm以下先進工藝基本上受制於人，成為5G發展的瓶頸之一。內地兩家在港上市的芯片龍頭企業，現時與全球龍頭台積電相比，有很大的差距，但在產業政策和內地龐大市場的大力支持下，2020年突圍而出的可能性很大。此外，2020年也是三大電訊商實施5G商業化之年，一旦核心芯片完成進口替代，相信中國的5G之路會更為順暢！

## 雅生活績佳 防守能力強

### 證券指引

西證證券經紀高級投資經理 廖靄兒

隨着內地人均收入及住房建築面積快速增長，中國物業管理規模持續上升，業務增長潛力巨大。

雅生活服務 (03319) 於內地提供物業管理服務及相關增值服務，包括業主買賣房屋、家裝宅配、居家服務、清潔維修、社區團購、旅遊等服務。

截至今年六月底，集團營業額14.06億元（人民幣，下同），按年升103.1%；純利3.32億元，按年升196.3%。在管總建築面積為1.09億平方米，按年增長52.8%，較去年底止增長39.3%。

集團依託專注於中高端住宅物業管理的雅居樂集團，以及專注商業寫字樓的綠地控股集團兩大戰略股東，背靠兩大集團，雅生活在管理項目的質量和數量上均穩步提升。

集團亦透過「雅管家」、「雅商家」及「雅助手」三大移動應用程式，以及「雅管家」微信公眾號，致力打造智慧社區生活理念。2018年上半年，集團與阿里巴巴及螞蟻金服合作，提升社區智能化水準，促進平台、業主、物業三方有效融合。

另外，雅生活積極進行各項併購，先後與南京紫竹及蘭州城關訂立股權轉讓協議。前者擁有多項管理商業及公建類項目豐富經驗，為江蘇省位列前五的龍頭企業；後者為西北地區成立最早、規模最大、面積最多的物業服務企業。

併購有助雅生活進一步擴大華東及西北地區市場的覆蓋率及競爭能力。

未來集團將繼續拓展物業管理面積，尋找合適的投資併購及合資合作機會，提高現有地域市場的滲透率及拓展新地域市場，進一步擴大物業管理規模。

在雅居樂及綠地集團支持下，雅生活於在管面積及業務增長上均有保障。另外，物業管理行業一般具較低的周期風險，在目前技術及氣氛均較為偏弱的股市中，相信雅生活能保持較強防守能力。

建議可於10元（港元，下同）買入，目標上望15元，失守8.8元則先行離場。



## 華彩進爆發性增長期

### 板塊尋寶

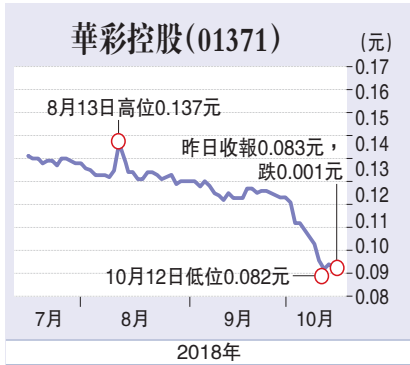
贊華

華彩控股 (01371) 積極拓展市場，先後打入東南亞及非洲市場，近日再宣布進駐非洲第三個市場，加上集團早前在內地就中福在線贏得官司，未來幾年應是集團爆發性增長期，值得趁低收集。

華彩旗下剛與肯尼亞 Golden Paw Lottery (獲得肯尼亞博彩委員會相關牌照授權) 正式簽署國家彩票業務合作協議，涉及彩票技術、遊戲、運營等全方位服務，不僅包括電腦票、競猜型彩票、視頻彩票和即開型彩票等業務領域，雙方還將充分發揮非洲移動支付蓬勃發展的合作優勢，重點開展手機互聯網彩票市場。

這是華彩在加納、塞拉利昂開展彩票戰略合作之後，進入非洲彩票市場的第三站，標誌着集團全面進軍非洲彩票市場。這也是繼2014年華彩成功開拓東南亞市場之後，持續推進國際化戰略後的又一重要里程碑。

肯尼亞是東非的第一大經濟體，也



是全球移動支付發展最迅猛的國家之一。據肯尼亞國家統計局報告，2018年第二季度國內生產總值 (GDP) 增長高達6.3%。

非洲彩票業近幾年持續保持爆發增勢，2016年以26.3%的增幅成為市場成長最快的地區，2017年上半年以5.6%的增長率成為全球之冠。另據全球移動通信系統協會發布的《2017年全球移動支付行業現狀》報告及非洲移動支付網等數據顯示，在東非地區，肯尼亞等國家約三分二的成年人經常使用移動支付，移動支付的資金已佔肯尼亞國內生產總值的60%。而移動支付滲透率高，亦意味這次合作的發展潛力相對更大。

### 政經才情

容道

最近數天，香港社會上出現很多負面的政經消息，有不少怨氣和消極的想法。不少新老朋友紛紛致電交流對前景的看法，然而，未曾深入討論，已知道他們都是看得較不樂觀的。

股市仍是疲態能興，現階段仍在場中活動的不是上了癮的賭徒，就是以此為生的專業人士，而能從其中的高頻高波幅震盪下仍能火中取栗者，必是紅運高照或純技術性的出色操作員了！

在全球經濟大環境和固有的城市定位，香港已開始感受到真正的涼意了，實體經濟和支柱產業開始出現較急較大的下調情況，而前段日子房地產瘋狂的表現所掩蓋實體經濟的薄弱，終於還是要原形畢露。

### 城市發展看房價

無論是二手市場，還是房地產商，若想把香港的房子賣出，都只能以大砍價作為最直接和有效的手段。這很勁和市場有效性都比內地的房地產強很多。從這一點看，香港的房地產其硬通的優良屬性在全世界看都是頂級的。