

暴力衝擊不絕 樓市漸入寒冬 摩通料樓價跌三成 地產股全線挫

社會暴力衝擊持續，物業代理估計8月份樓宇買賣合約登記或較今年高位減少45%。市場出現二手減價盤求售，本地地產股捱沽，信和置業(00083)股價跌超過3%。摩通估計，貿易戰、本地經濟轉弱及社會事件，樓價在最壞情況最多跌三成，但這個價格跌幅並非該行的基本假設。8月上半月訪港旅客減少三成，香格里拉(00069)股價跌3%。另外，恒指昨日反覆跌98點。

大公報記者 劉鏞豪

物業代理統計十大指標屋苑在上周末總共錄得八宗二手買賣個案，已經是過去14周以來最多，主要因減價個案增多所帶動。整個8月份樓宇買賣合約登記宗數估計按月減少15%，相比今年高位跌幅更達到四成半；其間二手私人住宅8月份交易宗數料按月減少7%。另邊廂，8月份現樓按揭登記宗數卻創八月高位。

現價尚未反映最壞情況

現樓按揭登記連續四個月超過9000宗，未能紓緩地產股沽壓。風險資金加速減持地產股，信和置業股價跌3.3%，報10.82元；新世界(00017)股價跌1.3%，報9.65元。持有大量收租物業的新鴻基地產(00016)，股價跌2.7%，報108元；純收租股九龍倉置業(01997)股價跌2.3%，報41.45元。

7月份曾維持本地樓價今年有10%升幅預測的摩通，發表最新物業市場觀點。摩通指出，雖然地產股股價自高位已經調整19%，可是現價仍未充分反映中美貿易戰、本地政治事件對經濟的影響。摩通表示，倘若社會運動持續，本地樓價最壞情況將會下跌30%；寫字樓租金或下跌40%，但強調這個價格跌幅情境並非該行的基本假設。

摩通調低本地地產股目標價，並調低九龍倉置業、太古地產(01972)、信和

置業、希慎興業(00014)投資評級至「減持」；維持長實集團(01113)、恒基地產(00012)、新世界發展(00017)及領展房產(00823)的「增持」評級。摩通稱，假設住宅樓價、零售租金同樣跌30%，而寫字樓租金跌40%，在眾多地產股中，新地是其中一隻受影響最輕的股份。

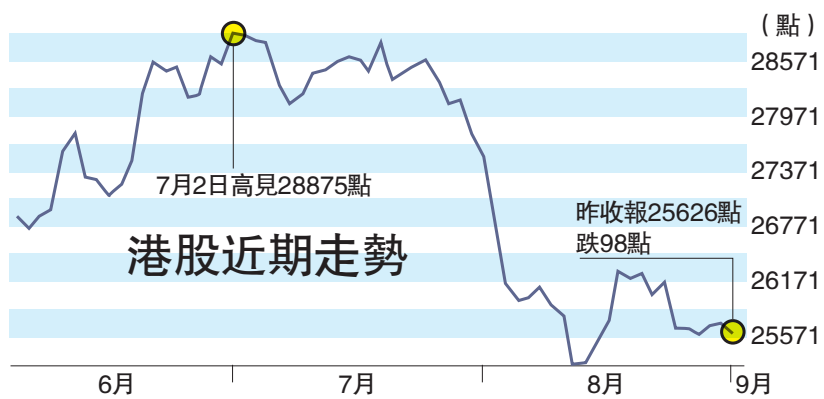
訪港客減 酒店股捱沽

實德金融策略研究部首席分析師郭啟倫稱，住宅樓價出現三成跌幅的假設都頗為誇張，15%至20%潛在調整幅度較為合理。雖然持續出現的社會事件對樓價有壓力，只是樓價跌至某個水平，料會吸引到外來資金入市置業。郭啟倫續稱，收租市場在未來一、兩季表現將會較差，收租股現價未屆低吸時機，最快要待社會恢復平靜，且零售銷售有復甦跡象，再分段吸納。

整體大市方面，恒指昨日反覆跌98點，報25626點；國企指數逆市升20點，報10103點。主板成交額大幅縮減22%，至678億元。其他個股表現，旅發局數字顯示，7月份訪港旅客按年下跌4.8%；8月份上半個月訪港旅客數字下跌約三成。酒店股向下，華大酒店(00201)股價跌6%，報0.141元；香格里拉股價跌3.6%，報7.89元；朗廷(01270)股價跌3%，報2.24元。



▲受地產股下跌拖累，港股昨日再跌近百點



本地酒店股昨日表現(單位:港元)

股票	昨收	跌幅
華大酒店 (00201)	0.141	-6.0%
香格里拉 (00069)	7.89	-3.6%
朗廷 (01270)	2.24	-3.0%
遠東酒店 (00037)	0.215	-2.2%
大酒店 (00045)	8.13	-2.0%
富豪產業 (01881)	1.81	-1.6%
富豪國際 (00078)	4.18	-1.4%
美麗華酒店 (00071)	14.32	-1.3%

摩通最新本地地產股目標價 (單位:港元)

股票	昨收	跌幅	評級	目標價
領展房產 (00823)	86.15	-2.1%	增持	99.90
長實集團 (01113)	52.30	-0.8%	增持	68.80
恒基地產 (00012)	36.10	-1.0%	增持	46.00
新世界 (00017)	9.65	-1.3%	增持	10.50
新鴻基地產 (00016)	108.00	-2.7%	中性	103.20
會德豐 (00020)	45.00	-1.2%	中性	44.70
嘉里建設 (00683)	26.00	-1.7%	中性	27.30
九龍倉置業 (01997)	41.45	-2.3%	減持	33.00
太古地產 (01972)	25.65	-0.3%	減持	23.40

中旅在港酒店生意跌三成 無裁員計劃

【大公報訊】記者李潔儀報道：面對本地動盪局勢，嚇望訪港旅客。香港中旅(00308)董事局主席傅卓洋表示，近兩個月香港整體酒店收入下跌約三成，雖然相信只是階段性影響，但情況長期持續，會對香港經濟造成災難性影響。

減價保入住率逾九成

「事件很複雜，但這樣下去也不行！」傅卓洋表示，面對供求關係變化，旗下在本港4間酒店於8月份的表現與大市相若，9月份亦見下降趨勢，對下半年市況的影響不敢想像。

財務總監陳皓補充說，雖然旗下酒店的入住率仍維持90%水平，但平均房價有

所下調，以力保入住率。

傅卓洋表示，鼓勵旗下香港員工放有薪假期，強調公司對員工有好的安排。副總經理陶曉斌補充說，只是之前員工加班太多，因此安排員工放假，強調沒有裁員計劃。此外，中旅上月出售港中旅港澳遊業務，傅卓洋回應指，集團會逐步退出非優勢行業，未來將以投資旅遊目的地為主。財務總監陳皓表示，退出的相關業務將影響集團收入約7億至8億元。

上半年賺逾4億增11%

中旅上半年多賺11%至4.19億港元，中期息維持每股3仙。期內，大部分業務收入錄得增長，惟客運服務溢利貢獻急挫

94%，只得近420萬元，港珠澳大橋通車是影響因素之一，令旗下信德中旅船務載客量減少。

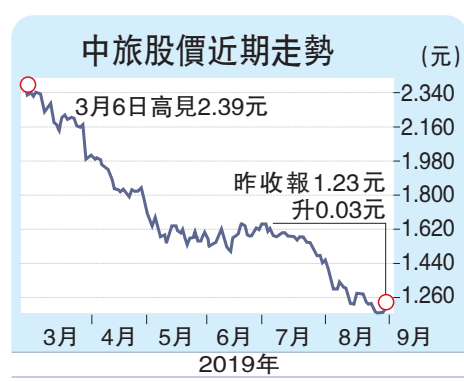
常務副總經理吳強認為，大橋的影響才剛開始，又指近月香港的變化，打亂個別商業活動。他續說，中旅會進一步發力，全面協調船隻與大橋的互補。

較早前，中旅就珠海海泉灣二期項目，終止與恒大(03333)合作。總經理蔣洪表示，集團對物業開發有獨特優勢，下一步會繼續通過自家開發，包括咸陽及安吉等項目。傅卓洋強調，與恒大結束合作是友好協調的結果，重申是平滑的結果。

中旅昨日股價向好，尾市高見1.25元，收報1.23元，逆市升2.5%。



大公報記者李潔儀攝



製造業重現擴張 A股9月開門紅

【大公報訊】記者倪曉晨上海報道：財新周一發布的8月中國製造業PMI報50.4，較前值提升0.5個百分點，重返擴張區間，並錄今年4月來新高，預示內地製造業景氣度獲得改善。受8月財新製造業PMI意外擴張及企業獲利強勁等利好影響，A股昨日喜迎9月「開門紅」。財新智庫莫尼塔研究首席經濟學家鍾正生稱，中國經濟雖有短期回溫跡象，但下行壓力具有長期性，中美關係不穩定的狀態下，「逆周期」政策需持續加碼。

財新製造業PMI五月新高

財新數據顯示，8月產出指標升至擴張區間，錄5個月來新高，並帶動產成品庫存指數年內首次進入擴張區間，成為製造業PMI讀數改善的主要因素。當月，新增出口訂單指標放緩至去年12月來新低，已連續3個月處於收縮區間，上述變化預示內需的改善對出口下滑起到一定對沖作用。但財新PMI讀數在上月與官方數據並不一致，國家統計局發布的8月製造業PMI報49.5，較前值回落0.2個百分點，連續4個

月處於收縮區間。

興業銀行兼華福證券首席經濟學家魯政委從官方數據角度分析，儘管人民幣匯率的貶值，有助於紓解貿易摩擦帶來的外需下行的壓力，但「積極財政」政策真空期，疊加房地產政策的收緊期，則令投資後勁不足。與此同時，就業壓力未緩，可能施壓後續的消費需求。他指出，內需或成為下半年中國經濟下行的壓力源，「需要更加積極的財政政策呵護」。

58億外資追買A股

展望未來，製造業廠商預期市況好轉，且有新產品問世，但對中美貿易摩擦的持續，及全球經濟的放緩感到憂慮。申萬宏源宏觀資深高級分析師秦泰相信，儘管外部環境仍存較大不確定性，但「非美」外需仍具韌性，綜合人民幣前期貶值因素，製造業新出口訂單仍有望維持中幅修復；內需方面，上半年居民收入增速小幅改善，國務院近期又出台了20條消費促進政策，疊加前期推出的個稅和增值稅結構性減稅，下半年內需有望改善，「年內PMI

預期將保持平穩」。

A股方面，三大股指昨日全線走強，滬綜指收漲1.31%，收復2900點整數關口，報2924.11點；深成指上漲2.18%，收報9569.47點；創業板指上漲2.57%，收報1652.29點。兩市合計成交5532億元（人民幣，下同）；北向資金淨流入58.83億元。分析稱，投資者的冷靜態度說明，貿易戰對中國市場的影響已基本被消化。此外，市場也受十一假期之前利好措施的預期提振。



▲內地製造業PMI重現擴張區，帶動股市三大指數全線造好

賭股腳軟 勵駿跌逾7%

【大公報訊】記者李潔儀報道：澳門上月賭收大跌，觸發一眾濠賭股被拋售，賭股「一哥」澳博(00880)一度急挫半成。摩根大通下調澳門全年賭收預測，預料按年下跌3%，或成為自2016年以來首次錄得倒退。

摩通發表研究報告認為，澳門8月份整體賭收報跌，並不感到意外，考慮到第三季市場趨勢，加上需求的不確定性，該行決定調整2019年賭收預測，由原先估計下跌1%，進一步調低至下跌3%，預期

2020年有望重回升軌，賭收料升5%。

澳門8月份賭收按年下跌8.6%至242.62億澳門元，表現遜預期，拖累濠賭股應聲向下。澳門勵駿(01680)尾市急挫逾7%，低見0.88元，收報仍跌5.3%至0.9元。澳博早段跌近半成至7.05元喘定，收報7.2元，跌2.8%。

藍籌股金沙中國(01928)難幸免，午市觸及34.2元全日低位，收報34.85元，跌2.1%。銀河娛樂(00027)一度跌近4%，收報48.7元，跌幅收窄至1%。

粵劇主題 100元新鈔今發行

【大公報訊】本港三家發鈔行將於今日(9月3日)推出新版100港元鈔票，及開始於市面流通。新鈔背面圖案以傳統粵劇為主題，金管局與三家發鈔行特別揀選西九戲曲中心舉辦宣傳活動，透過劇團的現場表演，活現三張新鈔的粵劇人物造型。

三張新鈔的背面圖案雖同以粵劇為主題，但各有特點。滙豐新鈔的造型是才子佳人，渣打是公主駙馬，中銀香港則是閩閩女子的半身造型。茶館新皇劇團昨日表演一折粵劇折子戲《追魚之觀燈》，除了原有戲中主角之外，劇團同時將三款新鈔背面的人物造型融入其中，寓新鈔宣傳於粵劇表演之中。

金管局總裁陳德霖表示，在「2018香港鈔票系列」之中，他特別喜歡100元的設計，因為粵劇是中國的

獨特文化，也是非物質世界文化遺產。他續說，市民由今日開始可到銀行分行兌換新鈔，近距離欣賞新鈔的美感。

「2018香港鈔票系列」共有五款面額，其中1000元和500元新鈔已於今年初推出，並於市面流通。至於其餘兩種面額的鈔票，即50元和20元鈔票，預計於明年初發行。金管局表示，舊版鈔票繼續為法定貨幣，與2018系列鈔票同時在市面流通。



▲三家發鈔行的100元新鈔，圖為滙豐銀行的設計：梨園粵韻



▲金管局總裁陳德霖(右三)、滙豐香港區行政總裁賴穎(左一)、中銀香港總裁高淑欣(右二)及渣打香港行政總裁胡恩儀(右二)出席百元新鈔宣傳活動