

美樓市響警報 資產泡沫或爆破

金針集

繼股市、債市急瀉之後，美國再現資產泡沫，隨着金融資產財富大蒸發與30年定息按揭利率急升至2008年以來最高，購房急降溫，成屋銷售連續4個月下跌，響起了房地產市場出現見頂回落的重要警號，美國樓市有可能步上股價後塵，資產泡沫或爆破，令經濟危機進一步加劇。

大衛

雖然美股周二顯著回升逾2%，但只屬於技術反彈，主要是市場對聯儲局瘋狂加息引發衰退疑慮有增無減，況且納斯達克指數與標普指數已陷入技術性熊市，短期跌勢難改，投資者普遍傾向逢高減持。

至於美債更是危機重重，面對加息、縮表與全球央行減持的三重夾擊之下，美債跌勢有餘未盡，而債息大幅上升，更有可能刺破美國樓市泡沫。

按息14年新高 樓價勢受壓

美國10年期國債息一度升近3.5厘的11年高位，持續推高房貸利率，目前30年定息按揭平均利率爆升至6厘以上，為2008年以來最高。今年初美國定息按揭平均利率還只是3厘多而已，可見供樓利息支出大增，對房地產市場造成負面影響可以想見，美國房價回落是遲早問題。

股市蒸發財富 成屋銷售急跌

同時，今年來美國股價等金融資產價格急插水，估計蒸發10多萬億美元



美國定息按揭利率大升，供樓負擔加重，對房地產市場造成負面影響。



財富，亦會對購房意欲造成相當打擊。其實，美國股市走勢與樓市表現息息相關。美股好景的時候，特別是科技股大升，帶來巨大財富，帶動科技企業集中地區如西雅圖與聖何西房價急升，掀起美國樓市狂潮。不過，隨着納指從歷史高位暴跌逾30%、科技企業員工認購股權價值大縮水，產生負財富效應，美國樓市無可避免吹起旋風。

根據最新數據顯示，美國成屋銷售量已連續4個月下跌，5月只賣541萬套，環比與同比分別錄得3.4%與8.6%的跌幅，銷售為2020年6月以來最疲弱。即使5月成屋銷售中位價格創出40萬美元新高，但隨着市場購買力減弱，美國房價難逃轉勢向下厄運。值得留意的是，美國股價與樓市已經出現螺旋式下跌，當股價資產價格跌

不停，房地產價格下行壓力也會進一步加劇。

經濟衰退幾率升至五成

華爾街大行對美國經濟前景較為悲觀，摩根士丹利預期美國經濟衰退幾率上升至五成。這反映美國股價樓市等資產泡沫面臨連環爆破，經濟正面臨重大危機，環球金融市場恐怕震盪難休。

心水股

吉利汽車(00175) 比亞迪電子(00285) 聯想集團(00992)

恒指波動增 支持位20800點

頭牌手記

連升三日的港股，昨日遭遇「滑鐵盧」，雖然隔晚收市的美股道指大漲641點，但日間開市的美股期貨卻由升轉跌，加上內地A股回落，使得港股無膽再進，在回吐壓力揮之不去之下，好友節節敗退，恒指以全日最低位21008點報收，重挫551點，跌幅2.56%。三日連捷共進賬714點，昨一日下跌，即抹去總升幅的77%，確乎令好友為之氣餒不已。

細價股熱炒 長江生命飆九成

所有的分類指數均隨恒指下滑，沒有一隻例外，顯示昨日的下跌是全面性的，殺傷力比較大。至於逆市上升的股種，以汽車股較多，如理想汽車(02015)、吉利汽車(00175)都上揚，不過同一板塊的比亞迪(01211)、小鵬汽車(09868)就下挫。

昨日另一個特點是個別細價股炒風仍盛，我舉兩個例子。一是長江生命科技(00775)，開市第一口價0.66元，之後就如脫韁野馬般彈升，最高見1.28元，最終收報1.22元，勁升87.7%，成交額9.7億元，可見吸引入場的資金不少也，而為何這樣大升，一時之間未聽到確實消息，唯一由其主席李澤鉅發過的消息是：因疫情關係，市場對保健產品需求增加，而長江生命科技正是出品這一類產品的企業。

另一例子是裕發地基(01757)。前日此股收報0.214元，昨日突有一口成交價高達1.85元，幾乎急漲了100倍，這下子可哄動了，炒家紛紛入市，買賣熾熱，不過卻是由該高位向下炒，最終收報0.25元，雖較前日仍然上升16.8%，但同即日高位比較，就是「蚊

與牛髀」了。現時，恒指又跌回21000點邊上，這一關面臨嚴峻的考驗，為「一字咁淺」，如果向下再插，第一個支持位在20800點水平，第二支持位為20500點，我相信到了這個區間，恒指應不會亂插。

其實，恒指上落市的形態是一直未有改變的，至於買賣的品種，就呈個別發展之勢。較為特別的是所有信息，都在市場「用到盡」，似乎在炒股上，炒家不會「留餘地」。昨日最令保守投資者失望的是中電控股(00002)，繼前日重創7%之後，昨日再度下滑2.7%，一個月股價累積下跌16%，為始料所不及，這也說明，有時真的是「人算不如天算」，中電在澳洲的投資虧蝕達數十億元，前日又在香港元朗一帶大停電，禍不單行，信焉！

比亞迪電子業績將改善 趁低買入

板塊尋寶

比亞迪電子(00285)第二季收入及毛利率開始改善，全年業績有望好轉，昨天股價隨市況回調，不妨考慮趁低收集作中線持有。

去年集團收入890.6億元(人民幣，下同)，按年增長21.8%；純利23.1億元，按年倒退57.5%。業績差主要有多個因素，包括安卓高端機型需求疲弱，以致相關零部件收入下跌10.9%，亦拖低整體毛利率減少6.4個百分點，至6.8%，影響盈利能力；其次是受疫情影響和缺乏晶片導致客戶需求不及預期，產能利用率偏低，以及2020年口罩業務的高比較基數。比亞迪電子今年首季業績未見改善，收入209.3億元，按年升5.2%；純利1.8億元，更下跌77.7%，主要因為西安、深圳、惠州等多個主力生產基地都受疫情防控升級所影響。雖然如此，該集團的組裝收入去年大升

79.7%，至559.87億元，主要因為北美大客戶蘋果產品的份額持續提升。近期又傳出集團將可獲得更多高階iPad產品訂單，消息若落實，將有助集團收入增加。

母企帶挈 汽車智能業務佳

由於智能手機裝配線的利用率提高，以及閒置產能轉移到不斷增長的汽車電子領域，第二季收入和毛利率將改善。至於平板電腦裝配的市場份額增加、美國大客戶的智能手機玻璃後蓋項目的啟動，以及安卓智能手機旺季帶動下，下半年將出現持續性增長。另外，母公司比亞迪(01211)的新能源車銷量大增，比亞迪電子勢必受惠，去年其汽車智能系統業務收入按年飆107.5%，至37.7億元，預計今年持續有可觀增長。其他新業務包括智能家居、物聯網、無人機、電子霧化等，發展潛力亦不容忽視。

多種利淡困擾 歐元料下試1.013

實德攻略

歐洲大陸長期極為依賴俄羅斯天然氣作發電，除了提供暖氣外，亦是工廠主要燃料。俄羅斯總統普京已經瞄準這一弱點，對制裁俄羅斯的國家進行反擊。俄羅斯能源進入歐洲大陸的主要天然氣管道北溪(Nord Stream)，流量已經連續四日處於低水平，上周五(17日)的流量只是上週初的55%。要是俄羅斯進一步削減天然氣供應，必然對歐洲幾個最大經濟體添加重大壓力，同時引發歐洲大陸對今年冬天燃料短缺的憂慮。

通脹未見頂 法政局不穩

儘管俄烏衝突以來，歐洲各國一直尋求天然氣的替代品，然而，由於長時間對俄羅斯天然氣的強烈依賴，將難以取代目前的俄羅斯供應缺口，更遑論完

全切斷俄羅斯天然氣供應。俄羅斯削減天然氣出口到歐洲大陸，令歐洲因能源成本上漲而引發的數十年高通脹雪上加霜，而且暫時看不到頂峰，對投資者而言，必然擔憂歐洲經濟被通脹蠶食，更何況經濟展望本已非樂觀，買入歐元的意欲也不會高。

除了俄羅斯打出天然氣這張經濟武器牌，對歐元利淡之外，歐元區第二大經濟體法國在議會選舉後所面對的政治困局，亦對歐元構成沽售壓力。成功連任法國總統馬克龍所在的陣營失去了國民議會的多數席位優勢，對他施政造成莫大挑戰，作為歐洲經濟領頭羊之一，法國政局的脆弱性，亦會拖累歐元的中短線走勢。

此外，為了應對高通脹，歐洲央行不得不盡快上調利率以壓抑通脹，可是又需要保護較弱的歐元區經濟體在加息

情況下，不會受到借貸成本攀升對經濟的衝擊，歐洲央行開始制定一種新的債券購買計劃，以縮小歐元區各國借款成本的差異。可惜成效未見，不信任氣氛已甚囂塵上，對歐元亦只會是壓力多於動力。歐元兌美元短線可以看淡至1.013水平才能靠穩。

(作者為實德金融集團首席分析師)



聘請陪月員 僱主須買勞保

保險透視

很多香港人希望聘請女傭照顧家庭，但香港地少人多，未必能向她們提供容身之所。根據目前政府的標準僱傭合約規定，本港的外籍家傭必須與僱主同住，僱主亦需要提供「免費、合適、設有傢具及保障合理私隱的住宿地方」。然而，很多僱主在不符規定下，被入境處拒絕申請，退而求其次僱請本地家務助理員。

近年愈來愈多兩口子初為父母，欠缺照顧初生寶貴經驗。為了協助初為父母的媽媽坐好月子，打理三餐，同時又學習照顧初生嬰兒累積寶貴經驗，他們都願意重金禮聘有口碑的陪月員。

聘請本地家務助理或陪月員已是十分普遍的事。除非是透過中介公司聘請她們，否則中介公司又表明他們負責保險事宜，而僱主需要為家務助理或陪月員購買僱員補償保險(即勞工保險)，履行最基本的法律責任。若她們在受僱期間因工受傷或死亡，僱主僱員雙方亦得到應有的保障，因此僱主緊記購買，切勿因小失大。

最多賠億元 受保期選擇多

選擇合適計劃方面，一般而言，家務助理及陪月員保險的保障範圍都比較簡單，大部分只包含符合法例要求的僱員補償保險，每次事故最高賠償額可達至一億元。有些計劃亦附加了個人意外

保障及個人責任保障，令保障更加全面，這些保障的金額相對較少，通常在2萬至5萬元內。另外需留意的事項還有受保者的年齡一般為18至65歲、工作時間不能超過指定的上限，以及需要實名登記等，每間保險公司要求不一，投保前必須清楚明白。此類計劃的受保期相對有彈性，提供很多選擇，包括一個月、三個月、半年至一年不等，可自行選擇適合的保障期限。

另外，坊間有些保險公司的計劃亦包括家居長者照顧員、離院病人家居照顧、住宅地址以外工作的陪診員等，在選購計劃時請查閱清楚及留意相關條款和細則。

(作者為立橋人壽行政總裁)

聯想轉型見效 中長期望9元

股壇魔術師

聯想集團(00992)截至今年3月底止年度營業額創新高，旗下各項業務均表現出色，顯示集團核心個人電腦(PC)以外的業務持續增長。集團對服務導向的轉型策略堅定不移，加強研發創新的決心不變，相信可推動盈利持續增長，前景值得憧憬。

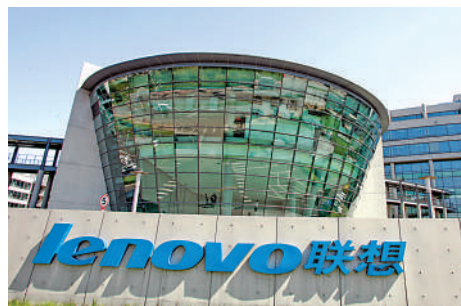
期內，聯想營業額按年升17.9%至716.2億美元，創歷史新高；純利增72.3%至20.3億美元；每股盈利17.45美元，末期息30港仙，按年多25%。集團各業務表現出色。智慧設備業務集團(IDG)營業額增長18%至623億美元；經營溢利上升27%至47億美元，同創歷史新高。基礎設施方案業務集團(IGS)營業額創紀錄增長13%至71億美元；扭虧為盈，經營溢利670萬美元。方案服務業務集團(SSG)營業額大幅增長30%至54億美元，經營溢利上升40%至12億美元，營業額和溢利雙雙創歷史新高之餘，增長速度更遠超行業平均水平。聯想SSG從去年開始致力於推動聯想TruScale品牌的服務，以多年服務合約模式來提升服務附加率，集成了硬體、軟體和服務，為特定的案例

和行業定製方案。事實上，萬億級的全球IT服務市場仍然在持續擴展，混合辦公模式將持續推動辦公場所相關的服務業務的增長，為SSG的服務業務帶來龐大機遇；預計本年度SSG將繼續實現兩位數增長。

夥電盈拓亞太技術解決方案

另外，上週二(14日)聯想與電訊盈科(00008)宣布建立戰略合作夥伴關係，透過成立PCCW Lenovo Technology Solutions (PLTS)，在亞太區建立技術解決方案業務。市場數據顯示，2022年亞洲區的資訊科技服務市場規模預期約3200億美元，年複合增長率更超過10%，到2026年規模將超過4700億美元。分析相信，PLTS在捕捉市場增長機遇享有獨特優勢，有助使聯想SSG的營業額可在3年內達到100億美元。

2021財政年度，聯想集團研發投入增力43%到130億元人民幣，招聘研發人才近5000人。集團正向3年內研發投入翻一番的目標邁進，進一步增強核心競爭力，推動可持續的盈利性增長。建議股價在7.5元以下收集，中長期目標看9元，跌破7元止蝕，有一定值博率。



▲聯想去年度營業額創新高，旗下各項業務表現出色。

