

憧憬美減息 港地產股炒起

專家：估值處於低位 可續持有收息

環球主要央行陸續在本周議息，當中以美聯儲議息結果最受關注。在減息交易推動下，本地地產股昨日跑贏大市，新世界（00017）股價升近半成；新地（00016）升1%，見近4個月高位。證券界人士認為，受制於本地經濟及樓市交投偏弱，本地地產股升勢難以做到長升長有，惟該板塊估值處於低位，持貨者可繼續持有。整體大市走勢處於區間上落格局，恒指全日先跌後回升53點，收復10天及50天線。港股通暫停，主板成交量幾乎被腰斬，僅得480億元，較上一交易日大降46%。

大公報記者 周寶森

美國、英國、日本央行將於本周舉行議息會議，市場關注美聯儲減息0.25厘或半厘，同時十分關注議息聲明會否對年底前減息行動作出暗示。美國的減息步伐為近期欠缺主題的港股市場提供題材。本地地產股對息口敏感，加上周末十大屋苑二手交投按周增加87%，創近半年新高，加強短線資金進場信心，新世界股價升4.9%，報6.75元。信和置業（00083）升1.7%，報8.04元。新地升1.5%，報79元，是5月下旬以來高位。收租股亦跟隨向上，冠君產業（02778）升3.4%，報1.85元。

華贏東方證券研究部董事李慧芬認為，本地地產發展股及收租股今輪升勢難以持續，因為本地經濟環境有待進一步改善，樓市交投尚未恢復。她解釋稱，本地地產發展商近期推盤策略往往以低價吸客。收租股方面，本地商場與租戶簽訂新租約時，調升租金機會有限。儘管如此，投資者毋須趁美國減息沽出本地地產股，一方面現價估值處於歷史較低水平，股價再跌空間不大。其次，本地地產股高派息，適合在減息周期持有，作為收息工具，尤其是市場普遍預期美國今年減息達一厘，明年再減一厘。

iFast Global Markets副總裁溫鋼城則認為，樓市淡靜，商場加租又難，本地地產股並非長期持有的資產，僅僅限於因為減息周期開啟而短線炒賣。他擔心地產股經過反彈後，將會重新向下調整。因此，投資者不

本地地產與收租股表現

股份	昨收(元)	漲幅(%)
新世界 (00017)	6.75	▲4.9
冠君 (02778)	1.85	▲3.4
希慎 (00014)	12.24	▲1.8
信和 (00083)	8.04	▲1.7
九倉置業 (01997)	21.95	▲1.6
新地 (00016)	79.00	▲1.5
恒地 (00012)	23.80	▲1.4
長實 (01113)	30.80	▲1.1

妨趁美國公布議息後，沽貨離場。

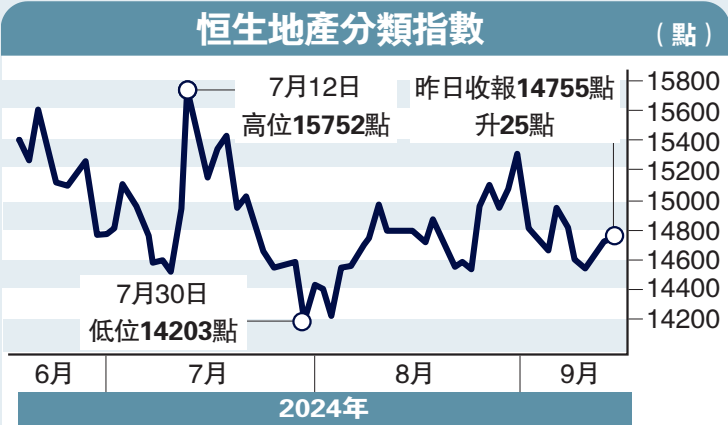
恒指17000點有支持

整體港股表現，恒指昨日低開後，最多跌192點，低見17177點，但跌穿250天牛熊分界線後，指數隨即後抽，收市時倒升53點，報17422點，收復10天及50天線。港股通因內地中秋節假期而暫停，主板成交額大跌46%至480億元。展望後市，溫鋼城表示，港股市況並不差，資金在17000點以下入市撐場，向下支持位為16500點。

國信證券表示，在風險溢價模型中，恒指風險溢價已經達到8.6%，處於對應經濟周期階段的最高位，具備較強吸引力。如果將9%的風險溢價代入計算，恒指最低將達到16700點至16800點。該行認為，現價買入港股的性價比已經較高。



▲恒指昨日收復10天及50天線，港股通因內地中秋節假期而暫停，主板成交額跌46%至480億元。 中新社



證券界最新市場評論

華贏東方證券李慧芬

受制本地經濟及樓市交投偏弱，本地地產股升勢很難延續。由於該板塊估值處於低位，持貨者可繼續持有，毋須急於沽出

中金

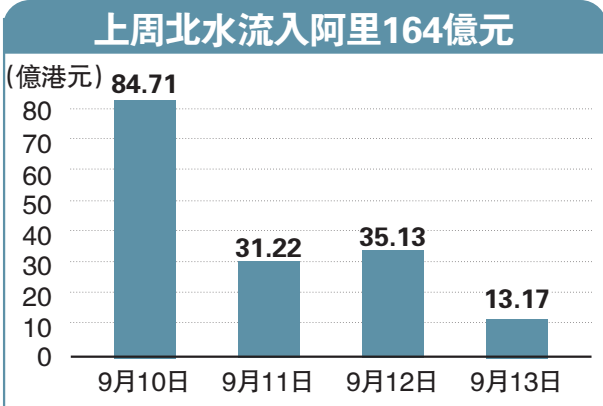
港股對外部流動性敏感，加上聯繫匯率安排下香港可望跟隨降息，所以彈性較A股更大，但區間震盪的結構性行情依然是主線

iFast Global Markets 溫鋼城

本地地產股經過近日反彈後，較大機會重新向下，投資者宜在美國公布議息結果後沽貨

國信證券

在風險溢價模型中，恒指風險溢價達到8.6%，處於對應經濟周期階段最高位，具備較強的吸引力



北水上周164億吸納阿里

【大公報訊】內地資金繼續支撐港股。中金指出，港股通南下資金上周延續流入態勢，合共淨買入港股約125.3億元，相較前周流入92.7億港元有所擴大。阿里巴巴（09988）上周二開始獲納入港股通南下資金可買賣名單，上周總共獲得北水淨買入164.2億元，排名第一。

另外，瑞銀表示，中資科網股公布第二季度業績後，投資者有五個常見問題，第一是利潤率改善的可持續性；第二是拼多多管理層的審慎言論，對行業影響；第三是阿里巴巴獲納入港股通後的定位，回購股份、港股通吸納，佔阿里巴巴日均成交額約25%至40%，強勁資金流是一種支撐；第四是宏觀經濟之外的主要風險；第五是亮點，除了競爭緩解，線上商務相對於線下商務有更好表現。

瑞銀唱好科網股 首選美團

瑞銀表示，中資科網股具有自下而上驅動力、盈利具可見度、估值不高。對行業優先順序，瑞銀首選是美團（03690），該公司盈利具彈性與可見性，2025年具重新評級的潛力。第二是阿里巴巴，其淘天集團貨幣化加速和非淘天集團的業務虧損收窄。第三是攜程（09961），其彈性旅遊需求，強勁國際成長的結構性，是驅動因素。第四是騰訊（00700）。第五是新東方（09901）。美團昨日升2.8%，報126.5元。阿里巴巴逆市跌0.9%，報82元。攜程升0.5%，報371.8元。騰訊升0.8%，報377.8元。新東方升2.6%，報47.1元。

另外，標普將美團長期發行人信用評級從「BBB」上調至「BBB+」，相應調高該公司優先無抵押票據的發行評級。評級展望「穩定」。標普表示，美團相比預期更快執行減少虧損計劃，並較該行預期更快降低用戶對按需配送的獎勵。標普修訂後的基本情景假設，美團經調整EBITDA將由2023年的250億元人民幣，增至今年的450億元人民幣，到明年達500億元人民幣。

港股通上周總資金流入

（單位：億港元）	
日期	流入（流出）
9月9日	58.28
9月10日	92.89
9月11日	(59.04)
9月12日	30.74
9月13日	2.38

景順：違約風險增 地產商需加快減債

【大公報訊】景順固定收益亞太區主管黃嘉誠在記者會上指出，個別本地地產商現時債務與EBITDA之平均比率，可高達20至30倍，需管理好資產負債表，加快減債，以免令公司進入重組、整合階段。現時樓市相對疲軟，他預料，直至2026年，除非有刺激措施，否則香港地產商債務違約率將上升，建議投資者小心。內房方面，他則認為具備投資評級的內房債相對安全。

黃嘉誠表示，亞洲地區美元債供應現時回復至健康水平。2026年大批亞洲高收益債券即將到期，除地產債外，他相信其他板塊違約率較低。而在亞洲地區中，景

順看好印度債券市場，當地10年期政府債券收益率達6.93%，今年6月才正式納入新興市場債券指數，現時外資佔比僅2.5%，未來尤其是美聯儲加快減息步伐背景下，增長潛力較大。

宏觀經濟方面，黃嘉誠表示，美國經濟有機會軟著陸，市場預測美聯儲今年將減息2至3次，每次25點子，並已逐漸消化該行動。儘管美國當地失業率正在上升，但實質收入上升及工商貸款借貸拖欠水平低企，證實美國經濟仍然強勁。他預計，第四季度以後，美國大選結果等因素，將影響通脹狀況，從而影響減息速度。

近日，日圓回升，黃嘉誠指出，美聯



▲黃嘉誠稱，本港地產商應管理好資產負債表，以免出現違約。

儲加快減息步伐將利好日圓走勢。長期來看，若然日本維持2%的通脹目標，日圓未來有望回升至125。

防守產品需求增 東亞聯豐推出債券基金

【大公報訊】通脹逐步回落，環球減息周期快將開始。東亞聯豐業務發展部董事總經理盧穗欣表示，銀行存款利率吸引力開始遞減，具防守性、收益吸引的環球短債投資策略是一項投資出路。當考慮到有什麼產品可以讓風險胃納較低的投資者應對目前挑戰，東亞聯豐開發出東亞聯豐全球優質債券基金。

盧穗欣指，基金利用美國國債和全球以美元計價的投資級別債券所提供的高票息為投資提供收益，而除了收益，基金亦考慮到投資風險，美國國債和全球投資級別債券的違約風險較低，增加防守性。另外，短期債券（如1年期）已接近到期，信用風險偏低，更安全。同時，短期債券對利率變動的敏感性較低，表現波動性低，

無論利率變化節奏如何，均可受益。

他續稱，該基金適合保守型投資者；尋求穩定每月收入並希望爭取高於現金收益的投資者；及希望首次參與離岸投資的大灣區投資者。基金於今年9月10日成立，基金初步反應相當良好，隨著基金逐漸建立績效紀錄，及粵港澳大灣區跨境理財通2.0啟動，預期投資份額會陸續增加。

羅兵咸傳進行有形投資 確保內地公司營運

【大公報訊】早前因涉及恒大財務造假案，羅兵咸永道（內地譯名普華永道）被罰4.4億元人民幣，並勒令停業半年，撤銷廣州分所。外電報道，羅兵咸永道正進行有形投資，以確保在內地可以擁有高質量、可持續的業務。報道引述羅兵咸永道發布的內部備忘錄指，要認識到現時是極具挑戰的時期，全球的羅兵咸網絡對中國公司表示持續支持。

內部備忘錄指出，現任全球首席風險與監管官何睦妮（Hemione Hudson）已獲任命為中國區主席，接替上任僅兩個多月的李丹，但李丹會以普華永道中天首席合夥人繼續服務。何睦妮表示，接下來幾星期工作並不輕鬆，因為需要制定詳細的補救計劃，並開始為未來的成功做好準備，領導團隊幫助員工解決與當局監管公告相關的任何問題或疑慮。她表示，該所

長期以來提供高質量的審計服務，不認為極少數項目團隊成員的行為，代表全中國1.8萬名專業人員中絕大多數的工作。

據內地傳媒報道，今年3月中以來，至少有60間公司結束與普華永道中天的合作，包括36間A股上市公司及7間香港上市公司，連基金公司也紛紛解約，隨着業務被暫停，相信有更多基金公司招募的公司陸續改聘其他會計師行。

美的暗盤升半成 每手賺320元

【大公報訊】內地家電巨頭美的集團（00300）今日掛牌，早前公布每股H股發售價定為54.8元，即招股價範圍52元至54.8元的上限。昨日美的暗盤市場表現較佳，綜合3家證券行數據，美的暗盤價較招股價升5%至5.8%不等。當中，美的於耀才暗盤表現最好，其間最低價為56.4元，以高價收市，收報58元，高定價5.8%，成交282萬元。不計手續費，每手（100股）賬面賺320元。

富途暗盤交易平台，美的暗盤亦高開3.1%，報56.5元，收漲5.1%，股價高位曾達57.95元，最低則回落至54.8元，最終收報57.6元，高出定價5.1%，每手賬面賺280港元，成交量為64.15萬股，總涉資約3660萬元。

另外，美的在輝立暗盤開盤

即高開3%，報56.45元，隨後股價曾觸及58.1元的高位，最低至55.6元，最終收報57.55元，較上市價高5.1%。根據計算，若不計手續費，投資者每手賬面利潤可達275元，成交量達到330萬股，總涉資約1.88億元。

散戶至少獲派一手

美的集團原計劃在香港發行4.92億股H股，5%作香港公開發售。公司上周五（13日）宣布悉數行使發售量調整權，額外配發7382萬股H股，佔發售總數約15%，集資額超過310億元，是2021年快手（01024）上市後，本港集資額最高的新股。美的的公開發售部分錄得約1.37萬份申請，超額認購4.31倍，散戶獲穩派一手，而國際配售部分超額認購7.06倍。

日圓續強 兌港元高見5.58

【大公報訊】市場日益相信美聯儲今周將會大幅減息，刺激日圓兌美元急升，一度升穿140，為一年多高位。每百日圓兌港元也曾升至5.58算。

美元兌日圓跌至139.58，跌穿去年12月底的低位，更是2023年7月以來最低位。聯儲局在美國時間9月17日至18日議息，是今周國際金融市場的焦點，日本央行和英倫銀行也分別於周四和周五議息。美國上周公布的經濟數據失色，市場改變對今周減息幅度的預期，且揣測聯儲局究竟是重手減息，力阻勞工市場急劇轉差，還是循序漸進實施貨幣政

策，慢慢地扭轉經濟。

在過去一段時間，買美元沽日圓是套息交易投資者的首選，但近日情況有變，澳洲網上經紀行Pepperstone研究部主管Chris Weston指出，沽美元買日圓已成為套息市場上最熱門的交易，因為投資者相信美債息將回落。

投資者預期日本周五將宣布有意繼續加息，儘管市場普遍預期日央行維持利率於0.25厘目標水平不變。日央行委員近日多次暗示，希望看見日本利率上升，日圓與其他主要貨幣的息差逐漸收窄。這些言論導致近日有數十億美元的沽日圓套息交易平倉。