

小心銀行提早加息



近期港元拆息上升速度超出市場預期，一個月同業拆息昨日升上零點九二厘的九年新高，且有直撲一厘大關之勢。目前大部分拆息按揭（H按）利率已觸及封頂利率，將迫使銀行上調最優惠利率，才能抵銷額外增加的資金成本，意味銀行可能提早加息，置業者要留神！

拆息兩個月急升五成

美國下月加息機率超逾九成，這將是兩年內第五次加息，累積加幅達到一厘二五，如此上升幅度，環球金融市場與資產價格不可能不受到影響。

事實上，對美息走勢十分敏感的本港銀行同業拆借市場，近月明顯有較大反應，一個月拆息由兩月前的零點五九厘，上升至昨

日的零點九二厘，累積升幅超逾五成。由於拆息按揭利率是根據一個月銀行同業拆息作為定價參考，隨著近日拆息急升，將會增加置業者供樓支出。過去兩個月，每百萬元按揭貸款，每月供款額已增加接近二百元了。

H按封頂實質無上限

值得注意的是，目前拆息按揭計劃普遍是一個月拆息加一點三厘，且設有封頂利率，通常是按最優惠利率（五厘二五）減三厘一，即封頂利率為二厘一五。由於一個月拆息昨日高見零點九二厘，拆息按揭實際利率為二厘二二，已觸及二厘一五的封頂利率，拆息按揭利率定在二厘一五，不會因拆息再升而令按揭利率上調，避免因拆息過度波動，引致置業者供樓支出失去預算。

不過，這不代表銀行不可將拆息急升造成額外的資金成本轉嫁至置業者身上，原因是銀行可以直接上調最優惠利率，隨之拆息按揭的封頂利率也會上移。

假設銀行調高最高優惠利率四分一厘至五厘半，最新拆息按揭的封頂利率，便是二厘四（五厘半減三厘一）。換言之，拆息按揭實際上並沒有封頂利率！

可能上調最優惠利率

由於一個月拆息有直撲一厘大關之勢，銀行資金成本將持續上升，這從個別銀行將

一年期港元定存利率上調至一厘二至一厘三可以反映出來，這也意味着銀行調高最優惠利率不遠了，隨時不等待下月美息加息，本港銀行已上調最優惠利率。

事實上，美國已步入加息周期，2015年底至今累積加息四次，但港息未有同步調升，存在很大追加壓力，屆時股市、樓市等資產價格將首當其衝。財爺不厭其煩發出利率風險警示，投資者勿當耳邊風！



▲美國已步入加息周期，2015年底至今累積加息四次



▲本港銀行資金成本持續上升，隨時有可能上調最優惠利率

心水股

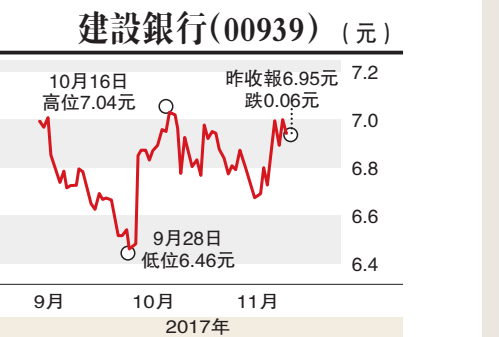
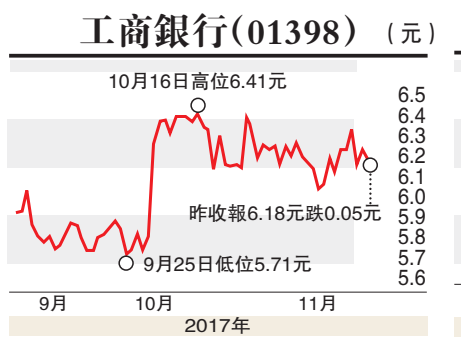
萬洲 (00288)
金沙中國 (01928)
三盛控股 (02183)

大漲小回可以接受

頭牌手記 沈金

在內地股市偏軟和港市科網股回落的拉動下，港股昨日繼續整固，恒指最多曾跌至二九六一〇，挫二五六點，收市報二九六八六，跌一八〇點。全日總成交一千零二十六億元。

財政司司長陳茂波呼籲投資者審慎投資，這個提醒起了作用，一些升到高不可攀的股份，以及一些借勢湧高而無實質支持的炒股，紛紛在回吐增強下軟落，個別的還出現頗大的跌幅。我頭牌之五大指標股只升了滙控，其餘的騰訊、平保、港交所、吉利均跌。第二梯隊也沒有好表現，工行、建行、中行、農行、中銀香港跟市同行，選擇下滑的道路。在升降韻律方面，下跌與上升之比為九對一，壓倒性挫敗了好友的推手，於是，讓「市隨心走」，回幾多算幾多

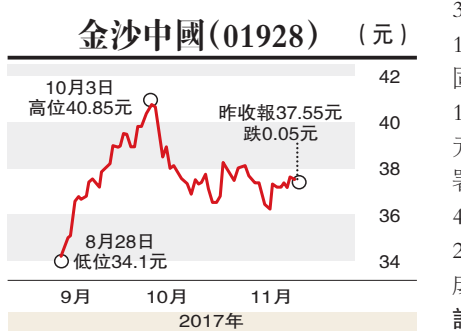


期結前料橫行 暫宜觀望

投資達人 比富達證券研究部高級研究員 陳曉光

昨日期指輕微高開3點報29913點，曾升至29955點全日高位，其後反覆回落，失守29700點關口，低見29641點，全日基本於29700點附近好淡爭持。總結全日，恒指收報29686點，跌180點。

上周大市順利破頂，期指一度升穿30000點大關，高位見30208點，創十年高位。從日線圖來看，經過上周急升後，期指已於高位進入橫行整固階段，而



且周三為期指結算，更不易呈單邊走勢。因此，結算前期指於29500至30000點之間橫行機會較大，短線不妨先作觀望，待結算後再作部署。

金沙料追落後

澳洲博彩收入持續向好，10月賭收表現優於預期，11月數據將於本周五公布，市場預期增長20%，而且聖誕節及元旦將至，訂房情況已逐漸升溫，年底旅遊旺季值得期待。金沙中國（01928）今年於濠賭股中表現較為落後，短線不妨分段吸納，值博率高。

技術分析方面，股價自10月中起於36至38元之間形成橫行區，而且10ROC及MACD呈明顯雙底背馳，整固完成後有望向上突破。因此，不妨於10天線約37元附近分段買入，若突破38元阻力，目標可挑戰40元關口。窩輪部署：金沙瑞銀認購證18420，行使價42.55元，實際槓桿約9.1倍，到期日2018年3月27日，屬於中期價外。此證成交最為活躍且爆發力不俗。（筆者為證監會持牌人士，並沒有持上述股份）

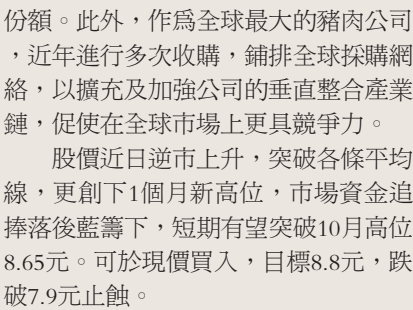
萬洲可望破位 看8.8元

經紀愛股 小牛金服行政總裁 連敬涵

萬洲國際（00288）首九個月生物公允價值調整後純利為7.32億元（美元，下同），按年升7.8%。期內，營業額162.85億，按年升3.23%。主要受惠於豬肉成本下降及產品升級。公司預計明年國內生豬價格將會下跌，故加快屠宰業務發展，同時加快結構調整，料明年屠宰及肉製品業務分別錄雙位數及高單位數增長。

屠宰業務「大進大出」

公司在過去五年已完成產業布局，旗下屠宰業務將繼續「大進大出」的策略，各生產線開工時間由一更變為兩更，以提高產能效率，從而擴大屠宰市場



三盛動作頻頻 前景俏

股壇魔術師 高飛

三盛控股（02183）前稱利福地產，公司於四月易手後，並於八月底改為目前名稱，至今已進行數項注資，令公司正式成為一間具有規模的內地房地產公司。公司由新股東入主至今，行動也快捷準確，可見三盛老闆林榮濱及其管理團隊執行能力非常之強，公司前景值得看好。

三盛入主利福地產之後，旗下全資附屬公司福州上盛和母公司旗下的三盛投資成立合營公司，前者佔55%，後者則佔45%，雙方分別出資11億元（人民幣，下同）及9億元。這間合營公司將會以16億元收購兩塊土地，而開發成本是4億元。

五大區域覓地發展

公司早前宣布，以近5.5億元收購香港中盛置業90%權益，另向新公司提供近9億元貸款。中盛置業主要資產為兩幅位於福建省平潭縣（《爸爸去哪兒》第一集拍攝地點）的土地，面積分別是7.55萬平方米及12.21萬平方米。

另外，八月底，三盛宣布，以代價不超過8640萬元收購目標公司章丘正大天源置業80%已發行股本，並同意提供貸款合計6.88億元。目標公司主要從事物業開發，並已完成開發濟南市章丘區的三個項目，總面積為逾24萬平方米。項目涉及與章丘區之安置房及其他住宅樓宇之興建。目標公司六月份於濟南市

章丘區國土資源局舉行的競標中取得土地，代價為8.2億元。公司於11月公布，配售本金總額最多1.35億美元一年期債券，年利率為Libor加4.3%。至此，三盛的土地儲備及項目已基本上建立起來，資金亦已到位。

三盛在併購上經驗豐富，未來會主力以併購壯大，拍賣拿地為輔。公司未來收購步伐還會保持緊密，主要看好五大區域：長三角、環北京、福建地區、山東地區、西南地區。

執行強調「三精」要素

林榮濱強調，三盛控股目標是實現規模和利潤擴張，執行上一直強調的三大要素是「三精」：精幹的團隊、精準的投資、精緻的產品。

這「三精」是公司實現目標利潤和規模的戰略，每拿一個項目，可能在拿下之前要看一百個項目。而重中之重是精緻的產品，這樣才能提升溢價，才能實現利潤目標。



金價待新消息突破

指點金山

第一亞洲商人金銀業營業部 高級副總裁 潘永康

這個月即將結束，金價最終能否打破過去五年來的11月份都收跌宿命？還是繼續下行趨勢，相信很快會有答案，而這個結果的出現又有什麼啓示？自金價在2011年9月見了歷史高位後，往後幾年間都是以下行趨勢為主，直至2015年12月，美國終結了十年來的零息政策，並採取第一次加息行動後，金價這兩年間終見底反彈。

這個好像與市場關注美國加息，從而令美元走強，金價走弱持相反走勢。但事實上，金價整體走勢也不是一面倒，鑑於這次加息過程確實有別於過往的加息程序和速度，當金價每當遇上較高加息機會的時候，熾熱的氣氛又令金價以走跌為主。過往的文章已談過多次，在此不再詳談。但筆者想大家留意一下近期金價走勢較難突破區間的原因。

其實，金價自10月已經出現反覆走勢，並延續至今。牛熊雙方似乎沒有那個佔上絕對的優勢，仍然保持在1300美元至1260美元爭持狀態。形成這個局面相信有多方面的原因，資金的流向確實是其中一個主要因素。由於12月份加息已接近塵埃落定，但未來加息的又似乎出現不明朗的狀況。上周剛發表11月份的會議紀要，有部分理事仍然對未來加息有「確信不移」的信心；但有少數理事仍擔心通脹數據持續疲弱，可能導致長期通脹預期下降而反對近期的加息。

再者，明年聯儲局還有四名理事空缺要填補，當中除了鮑威爾任主席一職等待本周議會通過外，似乎其他候選人仍未知數，當中有多少是鷹派或是鴿派（現時留任理事中有三位屬於鷹派），確實對未來美國加息存在不少不確定性因素。再看近期歐美GDP增長，似乎經濟仍然樂觀，但美長短債息已出現越收越窄的狀況（十年來低點），顯示經濟有機會轉差的跡象。

另一方面，近期無論股市、樓市、油價、食品都不斷上升和漲價；對財富效應較敏感的股市和樓市又是否產生作用？對近期疲弱的通脹數據形成強烈的對比，又會否往後有追落後的情況出現呢？長期通脹的預測確實不容易預測，客觀地說，也是近期美元形成上落不定的底蘊。

如上文所說，金價過去一年間保持上升勢頭，但這兩個月卻受美國12月加息和稅改所影響下回落，近期再次反覆偏強，主要受上述因素所影響，但基於美息略回穩，美元或將找到支持。

而且，本周耶倫和多個理事都分別有發言，也有美債皮書的公布，可從而多角度了解美國經濟最新狀況。估計金價1298至1303美元有阻力，1282至1285美元是重要支持，上下破位將有另一番景象。