

# 大市短線見頂 料高處不勝寒



股市大勢

葉尚志

第一上海首席策略師

港股在周一(30日)挫逾600點後，恒指昨天繼續向下，收市再跌近230點，並跌穿10天線21,960點，失守這條好淡分水線後，相信大市已完成短線尋頂，並發出掉頭回落的信號。恒指上周五(27日)曾高見22,700點，但升穿22,500點後，疊加過去10個月一直困擾市場的因素，包括俄烏衝突、美國加息、環球通脹等尚未消除，相信港股已漲過頭。



關注息口走向，本港地產股受壓。

資料圖片

現時有跡象顯示大市或高處不勝寒，一旦出現新的觸發點，如美聯儲進一步加息，可能引發港股借勢回吐調整。

事實上，恒指從去年10月31日低位14,597點，漲到上周五的22,700點，在不足三個月內已累漲8,103點或55.5%。

走勢上，恒指已短線見頂於22,700點，有進入回整傾向，21,000點可以看作目前的心理支持關口，中短期技術支持位在19,600點至20,800點。後續對於復常復甦的進程，以及外圍因素如俄烏衝突、美國加息、以及環球通脹變化，宜保持高度關注。

港股昨在盤中曾下跌438點，低見

21,631點，在放量急挫情況下，要注意實質沽壓有加劇機會。而目前市場焦點為美聯儲將於周四(2月2日)凌晨公布議息結果及主席鮑威爾會後聲明。

## 逾63億北水淨走

指數股普遍受壓，其中，在美議息前夕，香港地產股壓力較為明顯，恒隆地產(0101)和新世界發展(0017)，分別收跌5.26%和4.49%，站上恒指成份股最大跌幅榜前三位。剛發盈喜的比亞迪股份(1211)則逆市收漲2.25%

恒指收盤報21,842點，下跌227點或1.03%。國指收盤報7,424點，下跌71點或0.95%。恒生科指收盤報4,542點，下跌38點或0.82%。主板成交額

1,738億多元。沽空金額253.4億元，沽空比例回落至14.58%。至於升跌股票分別是639隻及969隻。日內漲幅超過11%的股票有36隻，日內跌幅超過10%的股票有30隻。

另一方面，港股通第二日錄得大額淨流出，昨有逾63億元「北水」淨走。騰訊(0700)再遭北水淨沽20.44億元；港交所(0388)錄淨走達9.08億元；建行(0939)及工行(1398)分別錄淨沽6.7億元及1.47億元。此外，美團(3690)獲北水淨買3.56億元；中石油(0857)錄2.91億元淨買；洛陽鉬業(3993)錄1.59億元淨入。



## 增長動力提升 潤地分段吸納

港股踏入2月市，本周公布的美議息結果，料續成為大市整固的觀望因素。內房板塊高位回調，華潤置地(1109)憑藉綜合地產龍頭企業優勢，並在去年底收購百億商業地產項目，有利提升增長動力，可利用回調收集。

潤地控股公司華潤(集團)持股59.5%，為中央國資委直管企業，華潤系在內地及本港擁有八家上市公司。去年11月至12月，中央為紓解房企債務困境，除銀行提供融資外，並支持房企之間通過收購或併購債務重組的房企項目度難關，潤地作為央企也進行百億收購。

去年12月28日，華夏幸福(600340.SH)宣布擬以124億元(人民幣，下同)，出售南方總部資產予潤地，涉及武漢長江中心、武漢中北路項目和南京大校場項目，以及一家深圳物業公司。

武漢長江中心項目是華夏於2019年9月投得，地皮總價116.25億元，總建築面積163萬平方米，擬建設25萬平方米購物中心、近400米高的寫字樓、行政公寓、高端住宅等，計劃總投資300億元。

### 增加商業項目布局

這項收購早在去年7月已開始商談，有望在今年2、3月內簽約落實。華夏債務重組高達1,180億元，潤地承接後，可避免項目爛尾，亦為潤地增加大型商業項目，正值內地全力推動疫後經濟、消費快速增長，上述項目有利集團商業項目布局。去年6月底，潤地總土地儲備面積共6,614萬平方米，權益土地儲備面積4,730萬平方米。

截至去年6月底止上半年度，潤地營業額728.94億元，按年跌1.1%。純利106.03億元，跌19.2%；每股盈



利1.49元。派每股中期息18.2分，上年同期派17.3分。扣除投資物業評估增值後，核心股東應佔溢利101.6億元，增長2.6%。

潤地昨天收報37.6元(港元，下同)，跌4.33%，成交額6.98億元。現價預測市盈率7.3倍，息率4.5厘，市賬率0.97倍。現價較高位41元已回落逾8%，為上月急升後的技術性調整，較大支持為50天線的35.6元，宜分段收集，上望41元。

## 內地具發展機遇行業

環球央行收水和美元超強勢進入尾聲，亦未見外資撤出中國的跡象。今年以地緣政治角度出發，看看各個風險位有何變化。

美國聯同其他國家繼續打擊中國半導體行業發展。荷蘭ASML高階光刻機是獨市生意，日本手執半導體超純度化學品話語權，美國控制芯片設計軟件，台灣台積電也控制高階芯片的製造，這四座大山暫時難以攻破。

### 電動車業發展佳

不過，內地部分行業，目前是領先世界或跟國外並駕齊驅，如電動車、電動車電池和光伏太陽能板等。汽車行業佔日本GDP大約12%，由此可見汽車業對其經濟的重要性。目前看來，日本正落後於電動汽車競賽。

電動車需要電池技術和軟件設計能力，中國兩者不缺。如內地能把握當前機會，用其龐大經濟體量來加速發展行業經濟規模，便有機會取代日本，成為電動車大國，這對推動未來經濟增長相當重要。未來主要風險在於美國對中國半導體行業的制裁，如何影響電動車行業發展。

中國最近批准美國派出會計師審閱在美國上市的中概股會計底稿，短期內紓解了美國上市中概股的退市風險。

(逢周三刊出)

(以上只反映當時觀點，並非投資建議，如有更改恕不另行通知。)



投資TIPS

行健資產管理有限公司

## 冠君產業可中線收集

冠君產業信託(2778)按市值計為本地第二大房地產投資信託基金，總資產值由2006年的259億元，逐步上升至2022年中的667億元。現時冠君擁有及投資提供租金收入的甲級寫字樓及零售物業，總樓面面積接近300萬平方呎。

新冠疫情持續接近3年，對零售業造成衝擊。冠君旗下朗豪坊商場在疫情下，出租率仍達100%，去年更有30間新店開幕，同期朗豪坊辦公樓出租率則為94.5%。

### 財務維持穩健

至於花園道三號是位於中環甲級商用物業，現時金融機構佔該商廈租戶比例近六成。截至去年6月底，出租率為83.8%。隨着中環甲級辦公樓供應量增加，預期今年租金收入將受壓。集團正採取具彈性措施，保持物業競爭優勢，維持出租水平。

此外，即使疫情對冠君經營環境及收入構成影響，但其財務維持穩健狀況，資產負債比率22.3%，遠低於房地產投資信託基金守則的借貸限額50%。該公司亦為即將到期貸款做好準備，並已安排融資需要，加上現時股價較資產淨值折讓約六成，前景看俏，建議可作中線收集。

(逢周三刊出)

(筆者為證監會持牌人士，本人及/或有聯繫者沒有於以上發行人或新上市申請人擁有財務權益)

金碩良言

黃敏碩 寶鉅證券董事及首席投資總監