

大市短期上衝動力放緩



股市大勢

葉尚志

第一上海首席策略師

港股上周五（14日）繼續試高，走了一波五連升，但短期上衝動力出現放緩跡象。恒指收市漲逾60點，仍未能成功進一步突破19,500點短線阻力位，大市成交金額再度回降至不足1,000億元，資金追高意願未見提升，加上階段性逼空結束，相信是導致成交金額回落的原因。

走勢上，正如我們近期經常提到，上週三（12日）恒指升至18,800點好淡分水線以上，就可以發出初步回穩信號。不過，19,500點依然是短線阻力位，能否進一步向上突破、成交金額能否保持在1,000億元以上，甚至超過年內日均成交金額1,135億元，都要重點關注。

總體趨勢上，雖然我們對第三季港股表現，還是維持正面看法，但建議落實操作時，要保持警惕，並需要有方向目標，以及注意節奏。

港股上周五以全日最高位19,534點開盤後，即呈現回吐壓力，畢竟全星期已累漲逾1,000點，而在上週四（13日）大市於18,932點至19,163點留下的跳空缺口，不排除在短期被回補。



內地電訊營運商業務穩定及派息高，吸引投資者追捧。

指數股表現分化，聯通（0762）曾飆7.18%，收市升5.29%，是恒指成份股升幅榜第一名。

此外，在我們建議可以考慮吸納名單的中移動（0941），近期表現較為堅挺，股價也漲1.9%，相信業務穩定及派息高仍然是支持內地電訊營運商的正面因素。

空頭已見撤離跡象

恒指收盤報19,413點，上升63點或0.33%。國指收盤報6,558點，上升14點或0.23%。恒生科指收盤報4,228點，下跌8點或0.2%。港股主板成交金額回落至逾912億元。

大市沽空金額138.8億元，整體沽空比率進一步跌至15.21%，其中，盈富

基金（2800）沽空金額最多，達14.6億元，沽空比率43.4%；其次是騰訊（0700），涉額12.14億元，沽空比率16.3%。似乎在逼空一輪後，空頭已見撤離跡象。

至於升跌股票分別是760隻及802隻，日內漲幅超過10%的股票有43隻，而日內跌幅超過10%的股票有32隻。

另一方面，港股通連續6日出現淨流出，在上周五再錄6.75億元北水淨走。當中，騰訊遭淨沽9.11億元；滙控（0005）錄3.49億元淨賣；美團（3690）亦有3.19億元淨出。不過，小鵬汽車（9868）獲北水淨買2.3億元；聯通也錄2.04億元淨入。



龍湖業務具防守性



證券透視

潘鐵珊

香港股票分析師協會副主席

龍湖地產（0960）主要於內地從事地產開發及物業投資。集團去年收入2,505.7億元（人民幣，下同），按年升12.2%；溢利則增2.1%至243.6億元。旗下物業發展業務毛利率高達21.2%。

5月份，集團實現合同銷售金額145.6億元，合同銷售面積錄得83.5萬平方米。其中單月銷售金額按分區域統計，當中以環渤海及長三角佔比最重。

中線目標價19.6元

龍湖去年新增土地儲備建築面積448萬平方米，合計共達5,795萬平方米，足以應付未來積極發展。此外，新設項目除一直以來的香港和深圳外，另布局南昌、鄭州、貴陽、東莞等11座新城。

商業物業方面，去年上半年新開業5座天街項目，「天街」已成為業內具影響力的商業地標之一。而「冠寓」以年輕人群、便捷服務需求作定位。

集團項目進佔城市重要交通節點為發展優勢，加上細分客群差異化定位，相信能加強旗下商業物業吸引力，增強防守性。

龍湖上周五（14日）跌1.38%收報17.16元，可考慮回調至16.6元吸納，中線目標價19.6元，若跌穿15.5元則止蝕。

（逢周一見報）

（本人沒有持有相關股份，本人客戶持有相關股份）

內地經濟增質可期

內地經濟減速是客觀趨勢，但從資源稟賦差異和發展路徑來看，經濟有望在減速過程實現增質，高品質發展前景可期，後發優勢較日本更明顯。

內地市場發展程度差異化較大，儘管多數區域勞動力要素結構變化趨近，但在資本、土地、資料及人力資本要素上，各區域發展存有明顯差異。通過深化改革繼續發展不同區域「後發優勢」空間更大。

資料規模龐大

至於儲蓄率下降，雖然抑制資本形成，但未必降低技術進步率。美國儲蓄率長期低於日本，但美國技術進步率卻長期保持全球第一。說明儲蓄率降低會抑制工業或金融資本回報率，但只要人力資本效率提升，便可對沖投資回報率下降。

我們預測，2025年內地所擁有資料規模佔世界資料圈30%，意味中國將成為擁有資料規模全球第一的經濟體。龐大資料規模將支援內地形成自身獨有資料密集型產業，而資料資本規模報酬遞增的特徵，將進一步支援經濟潛在增長。

最後，通過制度改革吸引更多創新人才。基於我們調研及2022年全球人才競爭力指數（GTCL）顯示，創新型人才偏愛國際化、專業化和便利化的制度及生活環境，內地正在這些維度上深度拓展，也將給予內地奠定更堅實人才基礎。

港股動向
吳超

零售消費回升 置富迎增長期

特區政府昨天發放第2期消費券，向市場注入130億元消費力，為零售消費旺季增添動力。屋苑商場龍頭之一的置富產業信託（0778）業務可望恢復增長，有利估值回升。

置富為房地產投資信託基金，成立於2003年，2010年在港上市，目前市值114.76億元。集團主要股東為長實集團（1113），持股26.5%。

於去年12月底止，置富持有17個零售物業，包括香港16個商場及1項新加坡社區物業，物業組合面積包括300萬平方呎零售空間及2,793個車位，物業組合出租率達93.9%。

置富在香港16個商場中，收入貢獻最多的3個商場分別為置富第一城、置富嘉湖及馬鞍山廣場。

本港最新零售數據顯示，5月份零售銷售升逾18%，連升6個月。5月零售銷售貨值345億元，升18.4%，高於4月經修訂後的14.9%，但低於市場預

期，首5個月則上升21%。

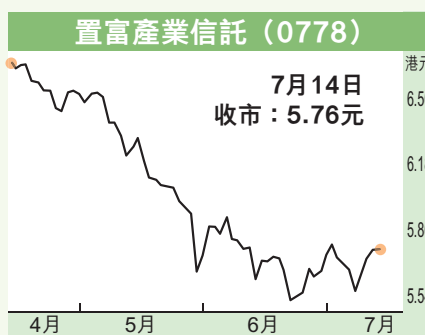
政府發言人預期，零售業未來數月將持續改善，隨着運輸及接待能力進一步擴張，訪港旅客數目持續增加，加上勞工市場情況改善，以及發放第2期消費券，將繼續支持本地消費需求。

續租租金料上升

置富去年12月底止年度，可供分派收入8.77億元，按年下跌10.6%，末期每基金分派21.1仙，全年每基金分派為44.15仙，同比跌1.5%。

期內，收益為17.64億元，按年下跌2.3%，物業收入淨額為12.9億元。資產負債比率為23.9%，升1.5個百分點。

置富管理層表示，隨着旗下物業組合中三分之一面積的租約於2023年到期，期望能把握經濟復甦所帶來的機遇，實現租金增長；旗下租戶組合主要為日常消費類別，預料可受惠於零售市



場復甦。

值得一提的是，證監會正與內地商討互聯互通納入房託基金（REITs）可能性，對置富有潛在利好影響。

置富上周五（14日）平收報5.76元。現價收益率7.6厘，股價正處跌後回升走勢。上半年業績預期於8月初公布，在零售消費回升及續租租金恢復增長下，有利股價持續反彈，不妨在中期業績放榜前收集，股價上望6.4元。

行業分析

程寬

工銀國際首席經濟學家、董事總經理