

# 優化資本結構 越秀房託看好



## 股市領航

黃偉豪

胤源世創家族辦公室  
(香港)第一副總裁

港股連升4個交易日，累升1,141點或4.6%，恒生指數亦成功站穩二萬六關口以上。大市高開104點，其後升幅收窄，午後好友再發力，一度飆358點，高見26,296點，最終收漲262點或1.01%，報26,200點。全日成交額2,882.09億元。至於國企指數收漲85點或0.93%，報9,328點；恒生科指亦升73點或1.27%，收報5,902點。



■ 越秀房託預期股息率約7.5厘，整體水平吸引。

另外，北水淨流入75.66億元，減少26%。淨買最多的個股是阿里巴巴(9988)、哩哩哩(B站, 9626)及南方恒生科技(3033)。而淨沽最多的股份為泡泡瑪特(9992)、康方生物(9926)及小米(1810)。

個股方面，越秀房產信託基金(0405)以34.33億元(人民幣，下同)，將廣州越秀金融大廈50%權益，售予控股股東越秀集團旗下廣州越秀發展，同時對餘下50%權益進行內部重組。交易完成後，越秀房託項目實際權益降至49.5%。越秀金融大廈成為其「合資格少數權益物業」，繼續為基金貢獻收益。

事實上，交易有助優化越秀房託的資本結構及改善財務指標。由於是次股權出售預計可得約23億元淨額款

項，連同預期將從銀行融資提取用於再融資的30億元，所得款項總額約53億元，擬全部用作償還現有債務，相信可有效降低債務風險，增強財務穩健性，借貸比率將從48.1%降至41.2%，有利提升每基金單位分派。

## 業務結構多元化

此外，透過此次業務結構優化，待出售事項完成後，越秀房託來自辦公物業的經營收入佔比將由55%降至46%，有助提升抵禦市場周期性波動的能力，業務結構多元化將可降低對單一業態的依賴。

值得注意的是，集團可透過是次交易獲得的資金，優化財務結構後，料越秀房託未來會積極尋找其他投資機會和業務增長點，進一步適度拓展

多元化業務，如商業零售、長租公寓等領域，降低行業風險，實現可持續發展。

雖然今次交易料錄得一次性出售虧損1.65億元，短期稍為影響業績，但不會造成其他重大影響。反而中長期來看，通過降低利息支出和優化財務結構，將為越秀房託未來盈利增長奠定基礎。在當前複雜多變的市場環境下，這一舉措有相當正面的意義。

越秀房託股價自4月起隨市況回升，昨收漲2.15%，報0.95港元。走勢不俗之餘，預期股息率約7.5厘，整體水平吸引，建議投資者可繼續關注，中長期看法樂觀。

(逢周四刊出)

(筆者為證監會持牌人士，沒持有上述股份)

## A股料維持震盪整固格局

A股三大指數昨造好，上證指數收報3,812點，漲0.13%，深證成指收報12,557點，漲0.38%，創業板指收報2,904點，漲1.27%，滬深兩市共成交金額2萬億元(人民幣，下同)，減少1,500億元。兩市個股漲跌基本持平，其中漲停63家；跌停5家。滬深兩市兩融餘額23,197.18億元。

通訊、電子、傳媒等板塊領漲，電力設備、綜合及基礎化工等板塊領跌。申萬一級行業板塊多數下跌，通信板塊上漲3.49%，板塊內元道通信上漲20.01%，美利信上漲11.94%，二六三上漲10.08%；電子板塊上漲1.78%，思泉新材上漲20.00%；傳媒板塊上漲1.68%，幸福藍海上漲13.83%。電力設備板塊下跌1.18%，板塊內上能電氣下跌9.93%，大全能源下跌8.05%，海博思創下跌7.09%；綜合板塊下跌



■ 內地股市主線回歸，但量能尚要加強。

1.09%，基礎化工板塊下跌0.94%。

概念主題方面，覆銅板、冰雪旅遊、光模塊及CRO等指數領漲，鋰礦、光伏逆變器、PEEK材料及稀有金屬指數領跌。

## 料寬鬆貨幣政策持續

滬深兩市縮量1,500億元勉強守住2萬億元成交水平，TMT幾大行業領漲，AI產業鏈的光模塊、PCB、液冷等細分領域龍頭回歸領

漲，但龍頭公司升勢對板塊帶動略顯不足，量能萎縮後資金集中於個別炒作，或是近期在AI主線調整後資金分流流向新能源、「反內卷」及有色化工等新龍頭，熱點發散但增量資金缺乏，板塊效應降低，市場短期震盪整固的格局維持。

此外，8月CPI同比增速降0.4%，環比持平，PPI同比增速降2.9%，降幅收斂0.7個百分點，內需仍弱，寬鬆貨幣政策基調料仍將持續。

外圍甲骨文業績指引超預期、NVIDIA(英偉達)新產品不斷亮相、其他大廠資本開支持續超預期，反映整個AI算力投資仍在加碼中，北美產業鏈未來兩年業績增長可見性強，對各細分領域龍頭保持跟蹤，逢低布局。儲能、固態電池本周波動加大，關注設備及材料龍頭方向，機器人、創新藥及金銀銅等方向也是關注重點。

## 整固頭寸 美匯回升



## 金匯出擊

黃楚淇  
英皇金融集團

美國政府表示，截至3月的12個月內，就業崗位可能比估計少91.1萬個，表明在特朗普總統對全球各國加徵關稅之前，就業增長已停滯，美元指數一度跌至七周低點97.25。投資者在美國公布關鍵通脹報告前整固頭寸，美元匯價回升，處於97.82水平。而芝商所FedWatch工具顯示，市場已消化美聯儲減息25個基點的可能性。

歐元兌美元走勢，鑑於10天平均線上破25天平均線，RSI及隨機指數回升；當前較近阻力先看1.1740。另外，1.18關口自7月初短暫破位後，一直未能闖過，料歐元短期可企穩此區之上，將有機會展開新一輪升勢，延伸目標將看1.20關口及1.2150。至於較近支撐預估在25天平均線1.1670及1.1570水平，下一級參考1.15關口。

## 美元兌日圓橫行待變

另外，美元兌日圓在過去三周於146.50至149區間窄幅橫行，未見明確走向，料美元兌日圓陷於待變局面。較近阻力料在149的200天平均線，一旦破位才有望再衝高。其後阻力位看150關口，以及3月28日高位151.22。進一步料在152水平。支撐位為147及146.50，再而則為145.50至145關口。

## 中央或於政策層面加力



## 投資觀察

曾永堅  
香港股票分析師協會副主席

中國最新貿易數據較預期遜色，觸發市場憧憬中央加大政策力度刺激經濟，成為支撐A股的主要因素。

國家海關總署數據顯示，以美元計價，8月出口按年增4.4%，進口增1.3%，貿易順差1,023.3億美元。1月至8月，出口同比增5.9%，進口降2.2%，貿易順差7,853.4億美元。首8個月，東盟為中國最大貿易夥伴，增9.7%，佔外貿總值的16.7%；歐盟排第2，增4.3%，佔外貿總值的13.1%；而對共建「一帶一路」國家合計進出口增5.4%。

值得注意的是，隨着中美貿易休戰，「搶出口」作用減弱，加上美國對經其他國家轉運的中國商品加徵關稅，內地出口或再承壓。

## 審視內外宏觀形勢

然而，「搶出口」亦不能完全解釋今年初至今中國出口表現強韌，畢竟去年美國市場僅佔中國出口15%左右。基於國內需求早前呈現疲態，令中國出口商努力爭取其他國家市佔率，這種「走出去」策略能提振出口表現。

此外，從主要產品研判，半導體產業鏈、高技術出口處於高景氣狀態，後續出口前景具一定韌性基礎。

綜合而言，預計中央政府將審視內外整體宏觀形勢，包括觀察美聯儲於9月議息後的結果，才審時度勢於政策層面加力。