

# 新經濟股進入反覆整固期

港股上周走勢錄得四升一跌，恒指二九〇〇〇關得而復失，收市報二八九九〇，較前周升二五一點，繼續每周升降梅花間竹的走勢。升降韻律變化不大。至於五周為：升跌升跌升，三升二跌，仍屬強勢。十周為：升升跌升升升跌升跌升，七升三跌，亦為強勢。

## 頭牌手記

洪金



自三月中旬以後，港股便進入大公司的業績宣布期，並延續至月底，進入最高潮。在已公布業績的公司中，可謂優劣互見。由於業績的增長或倒退，以及派息的增加或減少，甚至無息可派等等，均成為投資者考量有關股份是否值得持有的一個重要因素。

鑒於二〇二〇年香港各行業仍深受新冠肺炎疫情拖累，所以公司的業績不免要受到影響，大多數公司都出現盈利下降的情況，能保持上升者，只是少數，而這一批公司的股價亦多已作了預期反應，所以真正驚喜的因素不多，但也不是沒有，例如長實(01113)以高於市價百分之八作回購，就得到市場參與者的熱捧，股價幾乎馬上達到回購價的水平。

影響大市的因素除公司業績外，中美高級別外交會談，也備受關注。

新經濟股與傳統經濟股之

爭，繼續吸引投資者的眼球，經過一段長時間的上升後，不少新經濟股的股價已達到嚴重超買和不現實的水平，因而觸發起這一類新經濟股的獲利回吐和插水式的調整。一些過去自詡「擁抱新經濟股」的人士，終於嘗到苦果，損失不菲。

其實，這也是股市的必然規律。一是不可能長升不跌之股，二是也沒有炒股的「常勝將軍」，三是最終的考驗是業績。若投資者滿意，符合預期甚或超過預期，股價就會上抽，反之，就要下跌。目前，一些炒過龍的新經濟股，正面臨反覆整固的階段，雖是一個「痛苦過程」，但卻是無可避免的必要經歷。

美國債息上升，成為短期躁動的一個負面因素，不過我相信這只是淡友用作造淡的藉口而已，債息未到要發警號的時候。

收購合併開始增多，這是另類方式的重組，為市場所歡迎。最



美國債息上升，成為短期躁動的一個負面因素，被淡友用作造淡的藉口。



受注目的是內地上市的順豐收購嘉里物流，並促成業務的重整，即內地業務將由順豐主理，而海外業務就由嘉里主持，有關併購仍未達「無條件」，但相信只是時間問題而已。

短期大市料會在二八三〇〇至二九五〇〇區間上落波動。

小米(01810) 阿里巴巴(09988) 中升控股(00881)

## 心水股

## 招商房託空置率偏高 忌盲目高追

### 集股淘

招商局房託(01503)上週公布年度業績，每基金單位可分派金額為0.1721元，但會按照保證分派0.236元；參考業績公布當天收市價2.63元計，往績息率8.97厘。由於2021年保證分派為0.2541元，2022年保證分派為0.2614元；故今年預測息率9.66厘；2022年預測息率9.93厘。這隻房託基金美妙之處是有二，首先是獲保證分派金額，其次是今明兩年保證分派金額年年有得加。然而，公司業績前景更加重要。

招商局房託受到向租戶提供一次性租金減讓影響，2020年收益3.7億元(人民幣，下同)，按年減5.6%，下半年收益1.92億元，上半年為1.77億元；下半年收入有改善。另外，下半年收益淨額1.35億元，上半年為1.38億元，收益淨額不升反跌，這點需要警惕。下半年溢利2.88億元，上



半年則為0.71億元；下半年溢利改善，主要因匯兌收益及物業公允價增加，在下半年提供近2億元貢獻。

招商局房託旗下5項物業出租率由2019年底的88%，跌至2020年底的84.3%。各項物業情況：第1個是新時代廣場，出租率由去年低位的83%回升至91.9%，新簽約租約租金也有回升。第2個是花園城購物中心，現時客流量基本恢復至往年水平，出租率恢復至91.5%。其餘數碼

大廈，科技大廈、科技大廈二期方面。由於有大客戶提出擬租用科技大廈，所以在今年要把科技大廈現有租客轉往科技大廈二期或數碼大廈。招商局房託相信，這3項物業今年出租率有望恢復。

風險方面。深圳寫字樓空置率偏高，今年又有個項目推出市場，對招商局房託旗下物業構成潛在租賃風險。其次，按其去年可分派0.1721元計，要在2023年(即保證期結束後)可分派要多於0.2614元(即2022年保證分派額)，差距達51%，這是另一項風險。

筆者寧願降低2023年可分派預期至0.236元，即較2020年高出37%；降低分派預期，投資者就不會盲目高追。截至上周五，招商局房託股價已連升6日，收報2.82元，累漲12%，可能是股份歷來最長升市，所以筆者有戒心，但不高於3元，風險與回報會仍算是可接受。

## 港人買內地樓 如何合法匯款?

### 灣區錦囊

李海文

現時世界各國對洗黑錢都非常敏感，要求銀行嚴格監測資金來源及用途，內地亦推出一系列政策嚴打洗黑錢及走資行為，所以港人匯款到內地必須謹慎處理，如果沒有解釋原因下，突然有一筆大額款項存入，內地銀行的戶口很容易被凍結。

不少港澳朋友在內地買樓後，都會選用找換店匯款，原因是匯價較高又方便。但使用找換店匯款到內地，會增加戶口被銀行凍結機會。找換店其中一種利用法律灰色地帶匯款操作，實際上並非把客人的錢直接匯入或匯出內地，而是在內地找到想將資金轉到香港的人，然後把資金互換，內地客的錢轉到港客指定的內地銀行戶口，港客的錢也轉賬到內地客指定的香港戶口，雙方的錢都沒有離境，也沒有結匯，卻做到匯款的效果。

如果內地客交給找換店的資金並非來自正途，甚至已經被執法部門盯上，列為可疑資金，當這筆錢轉入你的內地銀行戶口，你以為匯款成功之際，其實已經出事。結果是公安向法院申請凍結你的內地戶口及資金被凍結。

內地購買物業後，如何能運用正式途徑合法將資金轉到內地銀行戶口?

香港居民內地購房後，通過香港銀行匯款到內地銀行戶口的程序，先是向內地銀行提供商品房的買賣合約及網簽合約、不動產登記證明、預告登記證或者房產證，之後提供申請人的個人資料。同時，申請人需要在香港銀行匯款時註明，款項是支付給指定發展商或房地產公司。待這筆錢結匯後，超過5萬

美元的要馬上轉給收款人，銀行完成處理，才算手續結束。

或者讀者會問，如果能完成以上手續，又何須煩銀行呢?

實情是現時港人買內地樓，其實很難經銀行合法匯款，原因是內地的買賣合同上列明買家已支付三成首期，發展商一般會要求買家先支付三成樓價首期，才會開始辦理各項簽約辦證手續。否則簽約後，萬一遇上買家拖欠首期，就可能無法追討，或者要經過繁複的法律途徑去處理。

發展商要見錢才簽約，銀行要見合約及辦證手續後才匯款，大家這樣做都是為了保障自己，又很難說誰是誰非，這條有難先定有難的難題，實在難為了一眾港澳買家。

如果你是Full Pay並已經把三成首期轉到發展商，你可以嘗試向內地銀行諮詢能否運用以上程序，完成餘下七成樓款轉到發展商。但未付首期，可能會埋怨我講了等於無講。

發展商與銀行雙方在各取所需，港澳居民如何能合法匯款到內地購買物業?

希望國家能有一個更好的方法，幫助港澳居民購房後匯款問題，協助港澳市民加快融入大灣區，及更有效地去享受到國家給予買房的措施。

溫馨提示：各銀行具體手續及要求不同，詳細請向銀行進行查詢。

另值得一提，香港銀行匯款到內地銀行的款項只能夠用作平日消費用途，如線上消費支付、線下POS消費，不能用作購買物業、投資金融產品等事項。

(作者為正順地產代理(香港)副總裁)

## 復甦料持續 花旗睇李寧62.15元

### 大行報告

花旗發表研究報告指，李寧(02331)去年下半年核心純利增長44%，全年增34%，高於預期。下半年EBIT增長50%，主因銷售及行政成本下降，資產負債表穩健，年底淨現金增加

20%。該行表示，應收賬日縮短4日至17日，預期在今年復甦可以持續，派息比率升至30%(相對2019年26%)，維持「買入」評級，目標價62.15元。

此外，大摩指中升(00881)去年下半年盈利增長34%，主要來自

豪華銷售需求增長、售後服務復甦、轉售二手業務，以及成本控制，表現略勝預期，預期新能源車和二手車銷售增長潛力會是發布會的重點。預期投資者主要針對新車訂單/價格走勢、二手車增長潛力，及新能源車計劃，予目標價80元，評級「增持」。

## 淘寶殺入微信 成拼多多多絆腳石?

### 進退有據

王子森

投資世界從來都不要太長時間過分看淡一隻股份。去年下半年被叫停螞蟻集團上市，阿里巴巴(09988)又成為反壟斷整頓重點，似乎集團的發展看不到未來！誰不知最近新舉動，如在騰訊上推出淘寶特價版，以及可能出售集團的傳媒業務等，又使發展看到新希望。

阿里巴巴早前違反有關反壟斷法，令股價在螞蟻集團叫停上市後進一步下跌。其實，阿里巴巴在電商中不算是壟斷，根據最新公布的數據，拼多多才是中國最大的電商平台。截至2020年底，拼多多的活躍買家數量達到7.88億，已經超過同期阿里巴巴的7.79億，成為國內使用者規模最大的電商平台。

又從另一角度看，既然阿里巴巴有壟斷的嫌疑，騰訊(00700)就沒有麼?



要知道淘寶不能在騰訊上使用的，即使是傳送購買連結也不能，這是騰訊違反平台共用的前提在先。表面上，阿里的淘寶特價版讓用戶使用微信支付付費，是一種讓步，但當阿里申請在微信使用淘寶特價版時，就令騰訊陷入兩難的局面。

到底騰訊是否封殺淘寶特價版?若封殺就落入壟斷的監管新趨勢中。若不封殺，淘寶特價版就會搶走集團

策略投資者京東及拼多多的生意。特別是拼多多以流量取勝，一直以來借助微信的流量助它成為中國第一大電商平台。但在淘寶特價版打開微信渠道後，公平競爭的賽道會使拼多多再急速發展的難度大增。

因為據目前所見，淘寶特價版已經擁有了砍價免費拿、購物得獎勵、邀請好友得獎勵、小遊戲購物返金幣、遊戲打卡等多個與拼多多相似的行銷活動。對於阿里巴巴，集團在電商發展這一塊中，一直以來都是缺少流量的引入，即使推出直播賣貨也始終做不到從社交媒體引入流量。日活4億的微信小程序是阿里引入新流量的重要工具，下一步拼多多能做的，阿里在淘寶特價版可以做得更有「狼」性。

故此，在不需要打廣告費的微信小程序，阿里可以節省從抖音、快手、微博、小紅書等內容平台的廣告支出，又引進新客戶。

## 美匯或跟債息升 挑戰92.53

### 商品動向

徐惠芳

美國聯儲局主席鮑威爾在議息會後重申，經濟正在擴張，就業情況改善，但仍存在很多不確定性。估計今年通脹可達2.4%，會容許通脹持續超過2%以上，不設上限。預計在2023年底前保持超低利率水平，如果有需要還會考慮擴大買債規模，目標讓美國經濟和就業情況重回至疫情前水平。

全球最大黃金交易所基金(Spdr Gold ETF)已連續11次減倉至1048.28噸，較去年9月21日的歷史高位1278.82噸下降了18.03%。現時金價徘徊在每盎司1742美元附近，較歷史高點2075.14美元下跌了16.05%。金價上周五收市，在每盎司1743.4美元整固，上方阻力1770、1800，下方支持1715、1690美元。

美國拜登政府成功通過疫情援助計劃，陸續推出經濟刺激措施和大型基建計劃。市場認為，疫苗接種計劃進展良好，經濟有望盡快重開，通脹升溫，將

重返至疫情前水平。上星期，美國10年債息一度升至14個月高位1.75厘，預期10年債息將會繼續上升，回復至2厘以上。建議投資者密切留意債息發展，美匯指數有望跟隨債息上升，挑戰兩周高位92.53。技術上，若美匯指數突破92.53，下一個阻力位目標看93.16。

本周英國有多項重要數據公布，值得關注。上星期英倫銀行議息，決定維持貨幣政策和量寬規模不變。央行會議紀錄中表明對經濟前景樂觀，但未有表明加息時間表。留意周二，英國2月失業率及失業金申請人數，指引周三公布的3月製造業PMI。周二晚，英國央行行長貝利發表講話，內容會否提及經濟狀況和展望，並且留意會否透露未來貨幣和財政政策改變。若英國央行行長貝利提供更多利好消息及政策指引，有望中長期利好英鎊。技術上，英鎊兌美元1.3760為首個重要支持，短期阻力1.4015。成功突破阻力，另一目標為一個月高位1.4235。

(作者為國泰君安財富管理投資顧問)