

# 港股終止3連跌 資金追捧內房股

## 據報內銀已放貸逾300億 潤地碧桂園齊大升

▲ 恒生指數 16,374.50 ▲ 173.01 (1.07%) 成交金額 866.29 億

最後更新時間: 12/12/2023 16:59 (香港時間)

證券 | 财富管理(香港)

尖沙咀分行

◀ 恒指昨日反 彈 173 點，收市報 16374 點。 中新社

**焦點股份表現**

股份	收報 (元)	變幅
旭輝 (00884)	0.27	▲11.1%
碧桂園 (02007)	0.79	▲8.2%
潤地 (01109)	26.9	▲5.9%
龍湖 (00960)	12.74	▲4.9%
李寧 (02331)	19.1	▲4.3%
小鵬 (09868)	62.95	▲4.2%
快手 (01024)	54.8	▲3.2%
京東 (09618)	100.3	▲2.0%

**證券界內房前景展望**

券商／專家	分析
廣發証券	潤地的合理估值達2726億元，折合每股合理價為42元，相對昨日收市價潛在升幅逾五成，故給予其買入評級
資深證券界人士 謝明光	潤地新近公布銷售數據良好，基本因素屬同業中最佳，屬內房股中最值得吸納的股份
香港股票分析師協會副主席 郭思治	大市走勢未穩，內房股今年以來已被炒作多次，惟升勢向來十分短暫，若投資者決定入市也宜小注

港股昨日終止三連跌，恒指收市報 16374 點，回升 173 點或 1.07%。內房股獲資金追捧，華潤置地（01109）、龍湖（00960）、碧桂園（02007）均升逾半成或以上。《新華社》日前報道，內地五大銀行向民企內房發放300億元（人民幣，下同）貸款，投資者憧憬內房債務問題將解決，提升了入市信心，惟專家指現時買入內房股要從多方面作出分析，要綜合其融資能力、負債、銷售等數據，才能找出最優質的內房股。

大公報記者 許臨

有消息指今年11月以來，內地五大國有銀行向民營內房企業加快投放貸款，金額超過300億元，其中，最近兩周投放逾140億元。資深證券界人士謝明光指，這令白名單內的內房大爆發，但內房股目前質素較參差，而且除了政策利好因素外，實際上各自再有不同的炒作因素，若選擇現階段買入內房股，必需細心分析各內房股的前景。

### 碧桂園董事減薪 最多削96%

昨日所見，龍湖、碧桂園及潤地都重拾上升動力，碧桂園有傳可避免出現首次境內債違約，據了解，深圳證交所上周與部分8億元債券持有人會面，該債券的認沽期權於12月13日生效，允許投資者在明年到期前進行贖回，而大多數持有人都被說服放棄進行贖回，故此碧桂園短期內可「鬆一口氣」。

另外，碧桂園宣布主席楊惠妍、總裁莫斌、執行董事楊子莹及非執行董事陳翀，主動提出降薪請求，各人年薪全部為12萬元明年生效，但論減幅，則莫斌以減薪96%最多，其原本薪酬為300萬元，其次為楊子莹，原本薪酬為200萬元，而楊惠妍及陳翀原本薪酬均為37萬元。

分析認為，炒作債務延期今年已出現多次，股價反彈數日後又會回軟，反而基本因素較佳的潤地才屬可部署吸納的股份。該公司新近公布銷售數據，今年首11個月累計總合同銷售金額達2860億元，按年增加13.6%。另11月投資物業實現租金收入達22億元。今年累計實現租金收入更達到230.9億元，增加39.4%。

謝明光提醒投資者，現時要買內房股，要分析其融資能力、土地儲備質素、負債、銷售等數據，綜合各項因素都較同業為佳的股份才有望出現真正的升勢。

另外，廣發証券發表的研究報告指，內房的融資能力是生存的重要元素，潤地的融資能力強，同時已抓住機遇積極擴張，加上擁有高質量的土地儲備，而且今年前三季潤地的銷售均價漲幅在內房股中名列前茅，基本因素已可看高一線。

值得注意的是，購物中心是潤地的重資產，近年旗下購物中心的擴張節奏加快，在2018年至2022年平均每年新開業的購物中心達8座，預計2023年至2026年將達到12座，以此推算，到了2025年合共101座購物中心將有望貢獻252.2億元租金收入。再加上寫字樓、酒店的租金收入，預計到2025年潤地投資物業收入達到311億元。

### 專家:不宜見反彈即撈貨

廣發証券預計潤地2023年至2025年的核心淨利潤將達到268億、327億及370億元，以2024年的業務利潤作預測，其合理估值為2726億元，合理股價折合為每股42元，相對昨日收市價26.9元，潛在升幅達到56.1%，故給予其買入評級。

不過，香港股票分析師協會副主席郭思治表示，近期大市走勢未穩，而內房股今年以來已被炒作多次，惟升勢向來十分短暫，因債務問題仍未見真正獲得解決，若投資者見昨日反彈後決定入市高追也只宜小注，必需衡量自身風險。

## 富途：恒指明年看21000 首選騰訊

【大公報訊】今年只剩下13個交易日，港股何時才有「真」升勢是一眾股民最關心的問題，富途首席策略



▲陸秉鈞表示，明年第二季或第三季港股有望重展升浪。

師陸秉鈞表示，港股暫時仍然難以回升，而且恒指今年好大機會連續第四個年度下跌，為歷史上首次出現。

此外，明年首季港股仍有再下試低位的可能，估計支持區在15000點至16000點，但若跌穿去年10月低位14597點，恐怕會下試更低水平。不過股民不用太失望，因為只要符合兩大條件，明年第二季或第三季港股就有望重展升浪。這兩大條件包括了美聯儲會在明年5月前提前減息，以及市場

對中國經濟恢復信心。

至於恒指可以回升至那個水平？陸秉鈞就認為可運用技術分析及統計數據作推算，今年恒指已累計錄得約19%跌幅，波幅則接近7000點。最近十年以來恒指的年度平均波幅大約為7300點，以百分比計則為29.4%，若以17000點作為基準，料2024年恒指波幅應介乎5100點至7300點，以此推測高位區間應在19100至21000點。

選股方面，建議仍以人工智能（AI）相關股份為主，港股首選騰訊（00700），美股推薦蘋果（AAPL）及微軟（MSFT）。

## 珠海萬達再獲太盟注資 上市壓力消除

【大公報訊】珠海萬達商管成功化解因未能在年底前上市而需要贖回大批投資的危機。太盟投資集團（PAG）與大連萬達商管集團共同宣布簽署新投資協議，大連萬達商管將贖回珠海萬達商管投資後，太盟集團與投資者將根據之前的投資協議，向珠海萬達商管進行再投資。分析指，新投資將不再設置對賭協議，意味珠海萬達商管原本須於今年底前完成赴港上市壓力已經消除。

資料顯示，相關投資者於2021年

8月對珠海萬達投資約59億美元（約380億元人民幣），其中PAG的份額約28億美元（約180億元）。有內媒指，按當年協議，若珠海萬達不能於今年底成功上市，萬達商管需向上市前投資者支付逾300億元回購股份。

按新協議，大連萬達商管持股40%，仍為珠海萬達商管單一最大股東，太盟等數家現有及新進投資人股東參與投資，總計持股60%。萬達將與太盟等重要股東一起，進一步優化

公司法人治理，維持管理團隊穩定，共同支持公司的長遠發展。此次新協議反映出投資人對珠海萬達商管成長潛力的高度肯定，對其經營能力的高度認可。

珠海萬達商管目前管理全國227個地級以上城市的494個大型商業中心。過去兩年中，珠海萬達商管管理的商業中心數量從417家增加到494家，平均年增率為9%左右。以管理的商業面積計，珠海萬達商管現為全球最大的商業管理公司。

## 財政部在港發行百億國債 超購2.5倍

【大公報訊】財政部昨日在港發行100億元（人民幣，下同）國債，投資者認購踴躍，認購倍數3.51倍，相當於超額認購2.51倍。其中2年期、3年期、5年期及發行額為30億、30億及40億元，發行價格99.42元、99.23元及99元，對應發行利率2.60厘、2.62厘及2.75厘。

財政部今年10月宣布擴大今年在港發債規模，由原訂300億元增至500億元。是次為今年在港發行的第四期國債，至此500億元發行工作圓滿收官。總計自2009年以來，累計發債規模為3110億元，期限結構不斷優化，收益率曲線日益完善。

財政部在港常態化發行人民幣國債，體現中央對香港作為國際金融中心、離岸人民幣樞紐的大力支持，有助於擴大香港債券市場規模，帶動離岸人民幣市場蓬勃發展。同時間，對推進人民幣國際化有着重要戰略意義，豐富離岸人民幣投資產品種類，促進提升人民幣資產對全球投資者的吸引力，推動實現高水平對外開放。交通銀行香港分行連續第十四年獲財政部委任為獨家發行及交存代理、財務代理，成功發行折射出國際投資者對中國主權信用的認可、對香港經濟持續穩定增長的信心，進一步展示交通銀行香港分行全球綜合服務能力。

## A股收復3000關 地產旅遊股強勢

【大公報訊】A股周二表現分化，滬綜指午後反彈收復3000點關，全日升0.4%；深成指幾近平收；創業板指則跌0.62%。分析認為，大盤正處於底部修整階段，量能不能否重新釋放是關鍵，後期反覆震盪概率較大。

保利發展發公告表示擬以10億至20億元回購股份。另公司實際控股人保利集團計劃在未來1年增持公司股份，涉及金額2.5億至5億元。消息支

持地產板塊昨日強勢拉升。此外，旅遊酒店、教育、建築、紡織服裝、食品飲料、零售、釀酒、銀行、保險、醫藥等板塊均走強。另內媒報道，博時央企創新驅動ETF及南方央企科技ETF昨日午後再次放量，合計成交額達5.99億，市場相信是央企續入市支持A股。不過，昨日兩市總成交7875億元，較上日縮13.6%呈現動能不足情況。

方正證券表示，短線大盤已完成

二次探底的走勢，目前底部形態已明確，大盤能否繼續上行、脫離底部，量能不能否釋放是關鍵。中郵證券指出，如果12月有超預期的政策疊加救市資金入市，市場還是有可能出現一波大反彈行情，但該行也表示，從12月政治局會議的內容看，穩增長、控風險仍將是政策主基調。中原證券估計，未來股指總體將維持蓄勢震盪格局，同時仍需密切關注政策面、資金面以及外部因素的變化情況。

## 美核心CPI按月提速 分析料推遲減息

【大公報訊】美國最新公布的11月消費物價（CPI）指數按年升3.1%，符預期，但按月升0.1%，略高於預期的無升跌。核心指數方面，按年升4%，按月升0.3%，均符預期。芝加哥商品交易所聯儲局觀察工具顯示，明年首季減息的機會與數據公布前相若，約為42%，而本月維持利率不變的機會仍接近100%。市場相信聯儲局會繼續維持高利率政策，美國股市先升後跌，道指早段升54點，報33459點後倒跌。

11月物價指數按月升0.1%，高於預期的無升跌，而核心指數的按月升幅亦由10月份的

0.2%加速至上月的0.3%，反映出聯儲局未必願意在明年初便提早減息。連同上周公布較市場預期強勁的就業數據在內，勢令市場把聯儲局減息的預期推遲，而數據公布後，芝加哥聯儲局觀察工具顯示，明年3月減息的機會為42%，而5月減息的機會卻達五成。

### 美匯與美債息抽升

聯儲局於周二召開聯邦公開市場委員會會議，預料在美國時間周三將宣布維持利率不變。紐約花旗集團經濟師Veronica Clark認為，聯儲

局主席鮑威爾將會繼續令市場相信，減息的選項仍未考慮，但亦不會把預期推得太遲。

Annex Wealth Management總經濟師Brian Jacobsen亦認為，通脹率已逐漸回落至聯儲局的目標水平，但速度未足以令聯儲局討論減息，鮑威爾將表示，工作仍未完成，但距離完成的時間比開始時要短。

美股和美債的走勢均受通脹率高於預期的影響，美債表現反覆，在數據公布後，10期債息一度由跌轉升，曾升見4.22厘。美匯指數亦曾升至104.04。

