

# 港樓市回穩 經濟信心增強

**金針集** 近月新樓盤銷售量創出11年來新高，二手樓市亦是一年多以來最旺，顯示樓市撤辣之後，住宅市場呈現止跌回穩、逐步回暖的積極正面信號。這有助增強市場對香港經濟前景信心，對私人消費及企業投資起着一定提振作用，將助力香港經濟復甦步伐加快。

大衛

特區政府全面撤銷樓市辣招一個月，對支持地產樓市有立竿見影之效。由於置業者購買第2個單位及投資者入市買樓收租，都不用再支付額外印花稅，即時刺激住宅市場成交量，整個住宅樓市都熱鬧起來，市場氣氛明顯改善，一手及二手樓成交急升，反映市民置業信心低位回升，對香港經濟前景投下信心一票，撤銷辣招稅可說達到穩定樓市、提振信心的預期目標，今年首季中原地產樓價指數跌幅收窄至0.09%。

## 撤辣穩市場 效果立竿見影

藉着當局撤銷辣招稅，本地地產商趁勢推出新樓盤及樓盤貨尾，令上月一手樓成交量逾4000個單位，為2013年一手樓新例實施以來最多，即成交量達

到11年新高，涉及成交金額接近400億元。至於二手樓市場，即使面對新樓盤競爭，二手樓市場成交量也不俗，估計上月成交超逾5000宗，為一年多以來最旺，可見撤辣激發置業、換樓以至買樓收租需求，帶動成交量急升。不過，樓市撤辣帶動樓市交投轉旺，不一定代表住宅樓價將迎來大升浪，未來樓價走勢仍受多項變數影響，包括環球經濟表現、地緣政治因素及利率走勢，都會左右着香港住宅樓市走向。事實上，近日國際貨幣基金組織總裁格奧爾基耶娃預期全球中期經濟增長維持3%左右，低於疫情前10年平均3.8%的增速。換言之，全球經濟繼續處於低速增長，加上地緣政治衝突，高通脹及高利率時期比預期為長，對包括香港在內的全球物業資產



價格會有不利影響。

其實，近月本地地產商新盤售價頗為克制，未有因為撤辣好消息採用進取訂價策略，爭取加快去貨套現速度，目前市場估計樓盤貨尾量超過20000個單位，加上未來三、四年私樓潛在供應量逾10萬個單位，續處於新高水平，就算近期新樓盤銷情不俗，相信地產商亦不會大幅提價，而二手樓競爭力不及新樓盤，業主亦難以調高單位叫價。因此，市場預期成交轉旺可大幅推升樓價的預

對經濟的信心。撤辣不單令樓市回穩，也可讓市民增強



本地零售消費金額。同時，企業在港投資的信心也明顯提升，近期中區The Henderson及長江中心2期商廈相繼有新租務協議達成，位於上環全幢商廈亦以近8億元成交。由此可見香港地產市場保持平穩健康發展，對於招商引資，吸引企業、人才、資金來港十分重要。今年首兩個月，投資推廣協助逾100間內外企業在港擴展業務，同比增長74%，亦高去年全年的近30%。

此外，內外富豪落戶增加有跡可尋，香港豪宅物業市場成交趨增，九龍半山龍駒道洋房物業以10億元成交，呎價8.6萬元，創出九龍區洋房呎價新高，啟德跑道區新樓盤二千多呎住宅單位以約1.5億元成交，呎價6.7萬元，買家以實際行動看好香港經濟前景。總之，香港樓市呈現回穩，市場對經濟信心逐步增強。

## 心水股

新鴻基地產 (00016) 中國移動 (00941) 滙豐控股 (00005)

# 炒股不炒市 銀行股值得關注

**頭牌手記** 港股繼續「炒股不炒市」。昨日沈金恒指上落波幅雖然逾300點，但實際上只是窄幅浮沉，好淡仍然未盡全力，不少交易亦是「點到即止」。恒指在預期的16500至16900點區間移動，僅在個別股份上有予投資者以「驚喜」，其餘大部分都「渾渾沌沌」、「兜兜轉轉」過一個交易日。

恒指收市報16732點，微升8點。最高為16895點，升172點；最低16580點，跌143點。全日總成交999億元，較上周五（5日）多263億元。造好的板塊有汽車、醫藥、銀行、電信等。滙控（00005）續有進賬，創出一個月新高，報63.2元，升0.7%；中銀香港（02388）收22.55元，升0.4%。內銀轉強，農行（01288）、工行（01398）、建行

（00939）、中行（03988）、交行（03328）、信行（00998）、招行（03968）、郵儲行（01658）等等，全部錄得升幅，證明本欄認為銀行股最靠得住的講法有道理。

## 母企回購股份 窗口股有支持

電訊股亦是防守性強的項目。中國移動（00941）、中電信（00728）、聯通（00762）三股齊升，表現良好。前一陣備受沽壓的地方政府窗口股，昨日有不錯反彈，這也是本欄預期的走勢，特別是續後重挫三成的粵海投資（00270），昨日曾反彈逾6%，收市報3.56元，升5.6%。北京控股（00392）收24.1元，升3.2%。粵海及北控的母公司均宣布回購股份，對過殘的股價作出支持，而有關回購亦起到立竿見影的功效。過去兩個交易天，恒指都在極其

狹窄的幅度上落。計上周五跌1點，昨日則升8點，如此平淡市，已很久未見。

有人問：到底是吉是凶？我認為既非吉亦非凶，乃這一段日子的合理市情。由於業績已公布，但距離派息日期還有1至2個月，根本不必必要為「搶息」而匆匆付諸行動，於是收息派有意等待，以揀合適的入貨價位。同樣地，沽出者拋貨也誘因不大。因為大多數無利可圖，有的還要虧蝕多少。真正大手沽出的，是造淡的那批人，以借貨沽空來做手腳。近日沽空率再次抬頭，就反映淡友仍在頑抗。至於沽空的貨落在誰人之手？我可以確實地講，應落入中長線投資者之手，以及落在大股東回購股份之手。較量仍在進行中，而我頭牌早已旗幟鮮明站在好友一邊，以信心加耐心等待吸納機會的臨臨。

# 中移動營收超萬億 增派股息吸引

**股海篩選** 徐歡

上周港股市持續處於反覆整固中，走勢不明朗持續，投資者宜防守為主，所以高派息公司值得關注。其中，中國移動（00941）近3個月以來個股走勢強於大市，上漲幅度超10%並創下階段性的高新。

中國移動近日公布2023年全年業績，公司營收高達10093億元（人民幣，下同），同比增長7.7%，淨利潤達1318億元，同比增長5%。值得注意的是，中聯通（00762）和中電信（00728）的全年營收分別為3725.97億元、5078.43億元，所以中移動的營收遠高於另外兩家運營商之和。由此可見，中移動在三大運營商中遙遙領先。在如此耀眼的業績下，公司繼續踐行回饋投資者，2023年股息較2022年增長了9.5%，全年股息合計每股4.83港元。

## 數位化轉型收入增長22%

值得一提的是，公司在2023年的營收中，數位化轉型收入達到2538億元，同比增長22.2%，對主營業務收入的貢獻達89.7%，佔比主營業務收入達29.4%，中移動數位化轉型對公司的營收變現能力大幅增強。公司在算力網絡、5G建設等新型資訊基礎設施上趨於完善，累計開通5G基站超194萬個，數據中心能力已經覆蓋到內地「東數西算」的全部樞紐節點，預計公司接下來的資本開支繼續下行，現金流能夠得到更充分的利用去提升其他業務方向

的發展。

在大數據、AI+的數字經濟時代背景下，中移動自身擁有夯實的算力網絡底座，用戶群體不斷壯大，以及龐大的資料庫，中移動可以抓住從人口紅利向數據要素紅利方向轉變的機遇，通過提升物聯網技術，發展新質生產力，加速向「連接+算力+能力」的商業模型轉型，用好AI賦能給用戶提供更好的實用體驗感，進一步加強數據變現和用戶變現的能力。

今年年初，國資委發聲將市值管理納入央企負責人業績考核，中移動作為國資委控股，更是備受市場關注。中移動在運營商市場上早已佔據一席之地，極具廣闊的市場空間和競爭力，且公司傳統業務營收得以穩健增長，疊加近期數據要素、人工智慧、算力等方面的大力發展，進一步推動中國移動營收增速。加之在央企考核的要求下，相信中國移動的發展能更進一層，未來市值空間有望進一步打開，為投資者創造更大的價值。

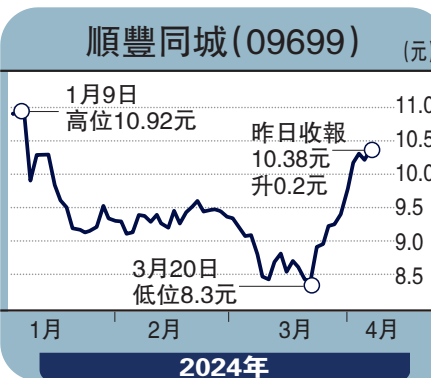
（作者為獨立股評人）



# 順豐同城成功扭虧 現金流穩健

**股壇魔術師** 高飛

上月順豐同城（09699）公布截至2023年12月底止全年業績，交出亮麗成績表。公司營業額123.87億元（人民幣，下同），按年升21.1%；毛利7.95億元，毛利率6.4%，分別上升94%及



2.4個百分點；成功虧轉盈賺5060萬元。

去年，順豐同城核心業務同城配送服務的收入增長12.8%至73.9億元；最後一公里服務的收入增長35.9%至50億元。營運表現理想，主要因為集團持續重點強化在下沉市場的即時配送網絡建設，全國縣城覆蓋超過1000城，覆蓋率達60%。去年業績扭虧為盈有賴於：通過規模經濟及網絡效應的進一步釋放，收入實現強勁增長；業務結構優化，優質客戶對收入的貢獻增加；科技和精益管理推動運營提質增效，以及資源投入產出效率提升，毛利率及費用率改善。

另外，集團推動與各大生活服務平台共建生態，如全面接入抖音外賣、直播電商、電商小時達等到家場

景，服務覆蓋全國200多個城市；合作覆蓋大部分的阿里生態內即配業務場景，覆蓋超市到家、餐飲外賣等場景；深化與微信的合作，與微信門店快送擴展合作城市；接入滴滴快送，聚合頭部之力打造高質量即配體驗，提供覆蓋300多個城市的同城件配送服務，進一步布局多元用戶服務生態。

## 計劃動用2億元回購股份

財務方面，於去年底，集團持有的現金及短期理財投資共約24.2億元，現金流狀況良好、資金儲備充裕。為彰顯董事會對自身業務發展前景的長期信心，並為股東創造價值，將動用最多2億港元回購股份。集團由去年初至今1月，已購回共逾1088萬股H股股份。

# 核心業務逐漸改善 建滔上望18元

**經紀愛股** 連敬涵

建滔集團（00148）上月公布的全年業績顯示營業額錄得397.12億元，按年跌19.6%，純利20.63億元，按年跌43.6%。

集團四大業務之一的房地產業務，因年內住宅物業交付量減少，物業銷售營業額下降74%至12.8億元。但與此同時，租金收入則升14%至14.7億元。

雖然內地房地產市場遇到衝擊，但集團過往投資房地產發展項目主要來自自有資金，目前住宅銷售項目均以出售現樓為主並沒有任何項目貸款，所以並未出現任何違約情況。

## 覆銅面板出口訂單回升

佔集團收入比最大的覆銅面板業務，在競爭激烈下，毛利率同比下降。而隨着出口訂單逐漸回升，新能源汽車及其周邊產品（例如充電樁等）需求迅速增長、光伏等清潔能源普及，以及人

工智能及大數據技術廣泛應用，預期覆銅面板市場會逐步企穩反彈。

佔收入比第二大的印刷線路板（PCB）業務，近兩年雖處於下行市場，但在客戶消耗庫存下，基本已見底。集團目前擁有理想的訂單，其中用於新能源汽車及光伏類的印刷線路板更是需求旺盛。

至於化工產品分部的銷售單價較2022年有所下跌，然而，為降低新能源汽車重量而快速發展的工程塑料，應用於太陽能發電的光伏薄膜以及電纜及風電設備的翼漿材料，已成為部門產品苯酚丙酮及雙酚A的需求亮點。

集團今次業績不算理想，主要受大環境影響，但盈利已較早前盈警預測為佳，更或許已在去年見低位。今年內地經濟開局雖非理想，但整體復甦態勢不變，相信集團業務會漸入佳境，仍值得憧憬。投資者可於15元水平收集，目標18元，跌破14元止蝕。

（作者為香港股票分析師協會理事）

# 市場料美推遲減息 金價短期受壓

**指點金山** 文翼

過去一周，美聯儲主席鮑威爾表態通脹數據符合期望並預計降息，給金價提供了支撐。美國3月製造業活動意外增長，職位空缺數據與預期基本一致，顯示就業市場強勁，儘管公布的服務業採購經理指數（PMI）下降至51.4，但3月非農就業人數強勁增長30.3萬，失業率降至3.8%，薪資年增率穩如磐石的4.1%。數據公布後，互換市場把美聯儲首次降息預期時間從7月推遲到9月。儘管美債收益率和美元飆升，但黃金無視這些而逆勢上揚，因美國經

濟彈性和大宗商品價格上漲推動，令通脹形勢更趨錯綜複雜。以及中東局勢緊張、俄烏衝突、美國大選及全球經濟衰退擔憂為黃金中期漲勢增添底氣，推動黃金類別歷史新高。

隨着避險資產的需求增加，黃金正在測試新的高點。本周投資者將關注中東局勢、美國3月通脹數據和歐洲央行的貨幣政策動向等。中東緊張局勢和俄烏衝突令黃金吸引避險資金，預計持續為金價提供支持。美聯儲方面，對新一輪寬鬆周期持謹慎態度，新的通脹數據將為判斷美聯儲降息時機提供線索，備受市場關注。隨着歐

央行預示可能夏季降息，市場預計會搶先美聯儲進入寬鬆周期，可能令美元走強，短線給黃金帶來壓力。

## 關鍵支撐位為2243美元

技術分析，日、周、月線圖，金價沿BOLL中軌攀升，KD指標高企。趨勢向好，但需防回調。斐波納奇擴展重要阻力在每盎司2364至2396美元；若突破2396美元或衝2450美元；關鍵支撐在每盎司2243至2263美元，調整修正不破2243美元，漲勢仍可期。

（作者為第一金（福而偉金融控股集團成員）高級分析師）