

房託收息股 每周精選

港股開始向上均值回歸



周全浩教授 能源及股市分析家、浸會大學退休教授、專欄作家「張公道」



均值回歸 看投資

上周的港股於周一升上22,523點後，其後三個交易日向下整固，最低跌落周五的21,568點，最後以21,872點收市，較前周跌167點。由於大市於3月下半月彈升太快，4月上旬向下整固，早在預料之中。重要的是，整個大跌市已於3月中找到底點，現時開始回升，掌握此一大趨勢，有助各位做投資決定。

大市4月份在連跌多個月後，行將回升。今個月將形成先見低點，後見高點。預料低點會處於21,500/21,600點左右(收市指數計算)，高點可升上23,300點。以「均值回歸」理論看，早前大市於3月中跌抵過去20年的最低均值水平，意指非常低殘，在下方遠遠拋離長期平均線。現時開始向上均值回歸，恒指將會升破100天線及250天線(分別位於23,293及25,501點)。

新牛市誕生尚有待確認

待企穩於250天線後，其餘各條較短期的移平線將相繼向上移升，出現黃金交叉，此是形成牛市的標準模式，確認新牛市的誕生。通常以50天線升破250天線為黃金交叉的信號。在全港股評中，區區為第一個引入「均值回歸」理論去分析大市走勢的作者。個人研究國際油價的走勢時閱讀大量外國學者的論文，有些論文指出油價有「均值回歸」的特性。恰巧個人分析恒指的走勢數十年，突然



張賽娥 南華金融副主席

增寫字樓項目 越房強化抗周期風險能力

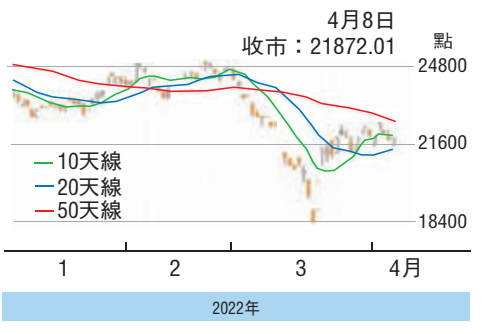
越秀房產信託基金(0405) 2021年可分派總額為8億元(人民幣，下同)，按年增23%。每個基金單位的分派額為0.2451港元，按年增6.9%；另有收購廣州越秀金融大廈所宣派的每基金單位特別分派0.0312港元。期內，集團收入總額按年增2.2%至18億元；其中物業收入淨額微跌1.8%至13億元，主要由於新冠疫情影響還未減退，尤其疫情反覆對中小企業影響持續，若干租戶提出退租以致出租率及租金收入下降。集團於年內完成了位於廣州珠江新城核心商務區的越秀金融大廈的收購交易；擴大後的資產組合估值已是香港和新加坡上市房產基金所持的中國資產組合中規模最大的，收入來源將更多來自寫字樓項目，故抗周期風險能力更強。2021年集團的零售商場及批發的每平方米月租金單價分別按年跌6.4%及2.5%，惟寫字樓每平方米月租金單價增5.1%。且收購完成後，集團位於大灣區核心

城市廣州的資產比重由79%增至83%，將更有效地捕捉粵港澳大灣區市場增長機遇，充分發揮廣州國金中心與越秀金融大廈之間的潛在協同效應。

受惠大灣區實力顯著提升

截至2021年底，集團的物業組合共有九項，分別為位於廣州的白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場、國金中心、越秀金融大廈，位於上海的越秀大廈，位於武漢的武漢越秀財富中心、星匯港購物中心，及位於杭州的維多利商務中心。物業產權總面積共約118.3萬平方米，可供出租總面積為80.3萬平方米。集團大部分物業組合位於廣州，市場顧問預計到2022年，大灣區整體實力顯著提升，逐步形成國際一流灣區及世界級城市群；到2035年，形成以創新為基礎的大灣區經濟體系及發展模式，全面建成世界級灣區。廣州物業尤其是國際頂級寫字樓市場具有強大的增長潛力，該地區的淨吸納量仍然強勁。料集團將繼續受惠於大灣區及廣州強勁

恒指走勢圖



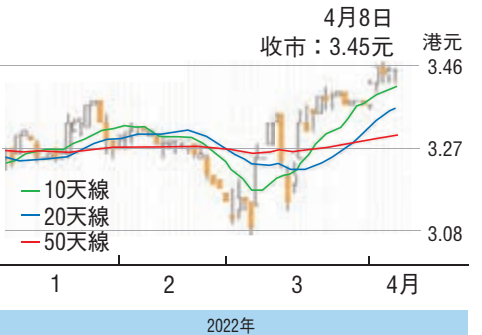
外圍股市對港股的影響甚大，尤其是美股。美國聯儲局收水，即縮表兼加息，令到人心惶惶，恍如股市頭上的一把刀。俄烏衝突牽連甚廣，局勢更不明朗。

香港方面情況稍好一些，事緣港股早前的跌幅冠全球，已經衰到極點。此事似乎已引起中央政府的注意，港府的財金官員也側面表示，有留意股市。若然股市大跌而危害到香港作為國際金融中心地位，非中央政府所願見，有關人士會識做。

內房的債務問題已在積極處理，處此危機四伏時期，穩定壓倒一切。以中國目前的實力，一定可以安然渡過目前的風波。或許那些受到債務問題所拖累的內險及銀行股，去年的業績受損，若債務問題得到合理解決，將來會有撒眼回撥的驚喜。

港人應與政府合作，未接種疫苗者，若無特殊原因，應盡早接種。能夠與內地通關，香港的經濟及股市才能復甦。作者著有《你要知道理財投資的88件事》，亮光文化出版社，2020年1月。

越秀房託(0405)



的經濟基本面以及持續增長的商業物業市場。市場預期集團2022年調整後盈利為8.4億元，按年增5.3%；每基金單位分派0.215元。以2022財年預測每股賬面值3.933元，及1倍市賬率推算，目標價為4港元，較現價有約16%潛在升幅。(筆者為證監會持牌人士，本人及其關連人士未持有報告內所推介的證券的任何及相關權益。)

置富產業收益穩可供分派增

所提升的刺激，使全年的總銷貨值同比增長8.1%和扭轉2020年大跌逾兩成之況；而零售市場轉活使該集團的(1)商場日均流全年同比增长6%，乃特別受惠於8月份推出的消費券，拉動日均人流於下半年的上升11.3%；和(2)時租停車場收入在下半年同比增长29.3%，並推動全年的升幅達23.4%。此使該集團的收益，去年達18.06億元的同比减少2%，比2020年所減的5.9%少減3.9個百分點，為增派利的基本原因。正因為零售消費等活動轉活，故置富(二)的物業估值於2021年達395億元同比增长

租金增長潛力大 租房前景佳

定能收多少租金。相比發展成熟的香港，粵港澳大灣區內的深圳既是年輕的城市又是寸金尺土，選擇持有深圳商貿區物業的招商局商業房託(1503)不但穩陣，而且深圳作為粵港澳大灣區戰略發展的核心引擎城市租金增長潛力分分鐘比香港大。享有多項政府優惠政策 租房的物業組合由位於蛇口工業區的五項商業物業組成，包括一棟甲級寫字樓、三棟綜合寫字樓及一棟商業購物中心。從業績來看，該房託基金去年營業收益為4.3億元(人民幣，下同)，疫情下按年上升16.9%，當中租金收入3.7億元，上升20%。最厲害是在南山區的零售物業花園城，收入增長28%，其他物業的上升幅度介乎7%至22%。出租率方面，五項物業大部分都是90%以上至100%，最差的也有70%以上，難怪租金同比可穩步上升3%至15%。

心水股

Table with 4 columns: 股份, *收報(元), 股份, *收報(元). Rows include 越秀房託(0405) 3.45, 領展房產(0823) 68.85, 置富產業(0778) 7.00, 順豐房託(2191) 3.20, 招商局房託(1503) 2.71, *上周五收市價

股市縱橫

韋君

受惠消費券 領展攻守相宜

在目前波動市中，投資者可以選擇一些高息而盈利穩定的股份，房託股領展(0823)具有「進可攻、退可守」的特質，適合在投資組合中作中長線持有。此外，新一輪消費券已經發放；加上本地疫情放緩，有助刺激市民消費力，對領展有利。本港疫情逐漸受控，確診病例由3月初的高位近8萬宗回落至近日的3,000宗以下；同時，政府於上周四開始發放新一輪消費券，而且推出保就業計劃，並將於本月21日分3階段放寬社交距離措施，勢將釋放市民積壓已久的消費力，領展旗下商場主打大眾民生用品及餐飲、零售業務，成為主要受惠者。

多番收購壯大資產規模

領展近年來把一些發展潛力不大的商場出售(包括早前招標出售的赤柱廣場)，在本港及海外作出多番收購，以壯大資產規模。繼去年11月完成收購澳洲悉尼3個主要商場的八成權益，今年再斥資33億元與Oxford Properties組成合營公司，共同持有市值超過23億澳元的澳洲優質辦公室物業組合。美銀發表研究報告指出，領展是本地疫後重啟受惠者，因為其餐飲業覆蓋度最高；加上消費券計劃促進本地消費，重申「買入」評級，目標價79元。領展2022年至2024年預測股息率分別為4.8%、4.9%及5.1%。未來3個財年盈利年均增長約5.5%，連同近5%股息率，年均回報約10%。股價於上周五收報68.85元，升1.25%，已升破100天線(67.98元)，不妨在此水平建倉，上望75元。

紅籌國企高輪

張怡

港股近期走勢波動，市場資金傾向流入業務防守性較強的高息股建倉，當中房託類股份便為其中之一。順豐房託(2191)於去年5月17日來港掛牌，當時是以每股4.98元定價，高於招股價範圍(4.68元至5.16元)的中間價，集資約25.89億元。順豐房託上市後即告「潛水」，上月中更曾造出3.02元的上市以來低位，該股上周五收報3.2元，現價較年內低位僅回升不足6%，在資金有跡象回流板塊追落後下，該股不妨伺機趁低吸納。

積極併購 順豐房託可吼

順豐房託較早前公布上市以來首份全年業績，報告期只覆蓋8個月，由2021年4月29日(基金的成立日期)到2021年12月31日止。期內，受惠於香港及內地市場對現代化物流設施的需求持續強勁，集團的收益優於上市時的預測，較上市發售函所載預測高出3.3%，達2.44億元，物業收入淨額為1.95億元，平均出租率微升至95.8%，可供分派收入為1.38億元。基金管理人上市首年採用100%的分派政策，2021年的末期分派

為每基金單位17.24仙，年化收益率相當於5.39%。

集團現時持有三項包含香港和中國內地的現代物流物業，分別位於香港青衣、佛山及蕪湖，均位處主要物流樞紐內。據管理層表示，已有短中期收購計劃，擴大投資時會優先考慮母公司順豐控股現有的物流地產項目，首選已落成、收入穩健及由順豐作為主要租戶的物業，地點會集中於大灣區、華東、中部地區。順豐現時在內地50個城市均有項目，總樓面達700萬方米，計劃於上市兩年內，總資產由目前約60億元倍增至約120億元。趁股價仍低迷部署收集，上望目標為4元關，惟失守3元支持則止蝕。

看好友邦留意購輪12655

友邦保險(1299)上周五收報84.4元，升2.55%。若繼續看好友邦後市表現，可留意友邦國君購輪(12655)。12655上周五收報0.081元，其於今年9月19日最後買賣，行使價90.95元，現時溢價12.56%，引伸波幅31.53%，實際槓桿7.77倍。

逆市靠穩 留意平安購輪24014

法興證券

恒指上周四見資金重新趁低吸納恒指牛證，錄得約2,640萬元資金淨買入；錄得約4,980萬元資金淨賣出恒指熊證。街貨分布方面，截至上周四，收回價21,400至21,599點區域是恒指牛證重貨區，累積相當約1,165張期指合約。上周四收回價22,600點以上區域的恒指熊證獲沽出，收回價22,200至22,399點，和22,400至22,599點區域的恒指熊證則分別新增相當約382張及300張期指合約。顯示看淡投資者繼續將逢收回價恒指熊證轉倉至近收回價恒指熊證以保持槓桿。而收回價22,600至22,799點區域的恒指熊證仍是重貨區，累積相當約1,190張期指合約。中國平安(2318)上周五未有跟隨大市下跌，早上已逆市上升，及後升幅擴大追回日前部分跌幅，金穩10、20天線。個股輪證資金流方面，上周四在平安回落至57元，其相關認購證及牛證獲少量趁低吸納，錄得約40萬元資金淨買入；平安相關認購證及熊證在上周四錄得

約30萬元資金淨賣出。產品條款方面，截至上周四，行使價63元以下，即價外幅度約10%或以下，6至12個月期的貼價平安相關認購證是近期最活躍條款區域。而行使價68.8至74.5元，即價外幅度約20%至30%的3至6個月條款的平安相關認購證亦獲市場留意；行使價45.8至51.6元，即價外幅度約10%至20%，3至6個月期的平安相關認購證是近期最活躍條款區域。如看好平安，可留意認購證24014，行使價75.93元，7月到期，實際槓桿約10.0倍；另外，也可留意牛證53159，收回價54元，槓桿約11.6倍。本文由法國興業證券(香港)有限公司提供。結構性產品並無抵押品。如發行人或擔保人無力償債或違約，投資者可能無法收回部分或全部應收款項。以上資料僅供參考，並不構成建議或推薦。結構性產品價格可升可跌，投資者或會損失全部投資。

本版文章為作者之個人意見，不代表本報立場。