



# 港股

# 港股短線見頂 下跌回整



葉尚志 第一上海首席策略師

1月31日。港股在周一跌了逾600點後繼續下壓，恒指連跌第二日再跌接近230點，跌穿了10日線21,960點來收盤，正如我們指出，在失守這條好淡分水線之後，港股已有發出完成短線尋頂、並且開始掉頭回落的走勢信號。從我們的觀察，目前情況，恒指在上周五曾高見22,700點，但是在升穿22,500點後，疊加在過去10個月一直困擾市場的因素(俄烏衝突、美國加息、環球通脹)未能消除下，我們相信港股是超出範圍漲過頭了。

而漲過了頭的話，市場就會高處不勝寒了，一些觸發點的出現，如美聯儲進一步加息，就會引發港股借勢展開回吐調整了。事實上，恒指從去年10月31日的14,597點，漲到了上周五的22,700點，在

不足3個月時間已暴漲了8,103點或55.5%！

**21000可看作心理支持關**  
走勢上，恒指已有短線見頂於22,700點的機會，有進入回調整理

階段的傾向，21,000點可以看作目前的心理支撐關口，而中短期的圖表技術支持估計在19,600至20,800點區間內。後續對於復常復甦的進程，及外圍因素如俄烏衝突、美國加息以及環球通脹的變化，宜繼續保持高度關注。

港股持續出現跌勢，在盤中曾一度下跌438點低見21,632點，仍見有放量下挫的情況，要注意實質沽壓仍有加劇的機會，而美聯儲將於周四凌晨公布議息結果以及主席鮑威爾的會後聲明，是市場焦點所在。指數股繼續普遍受壓，其中，在美聯儲議息前夕，香港地產股的壓力比較明顯，恒隆地產(0101)和新世界發展(0017)，分別跌了有5.26%和4.49%，都站在恒指成份股最大跌幅榜的前三。另一方面，發了去年盈喜的比亞迪股份(1211)漲了2.25%，是少數錄得漲幅的恒指成份股之一。恒指收盤報21,842點，下跌227點

或1.03%。國指收盤報7,425點，下跌71點或0.94%。恒生科指收盤報4,543點，下跌38點或0.82%。另外，港股主板成交量有1,738億多元，而沽空金額有253.4億元，沽空比例回落至14.58%。

## 港股通第2日錄大額淨流出

至於升跌股數比例是639:969，日內漲幅超過11%的股票有36隻，而日內跌幅超過10%的股票有30隻。港股通第二日錄得大額淨流出，在周二錄得有逾63億元的淨流出。

**免責聲明：**此報告所載的內容、資料及材料只提供給閣下作參考之用，閣下不應依賴報告中的任何內容作出任何投資決定。第一上海證券有限公司/第一上海期貨有限公司/其關聯公司或其僱員將不會對因使用此報告的任何內容或材料而引致的損失而負上任何責任。

## 股市 領航

# 財務穩健 冠君產業可中線收集



黃敏碩 寶鉅證券董事及集團首席投資總監

冠君產業信託(2778)為鷹君集團旗下上市公司，集團於2006年本地上市，按市值計為本地第二大房地產投資信託基金，總資產價值由2006

年的259億元，逐步上升至2022年中的667億元。現時信託擁有及投資提供租金收入的甲級寫字樓及零售物業，總樓面面積接近300萬平方呎。現時擁有花園道及朗豪坊兩幢位於本地地標性的物業，並以合資股權形式擁有位於倫敦市中心的66 Shoe Lane，也是全港少數擁有甲級寫字樓和零售物業的產業信託基金。

新冠疫情持續3年，對零售業造成衝擊。儘管疫情下經營環境嚴峻，惟疫情下朗豪坊商場出租率仍

達100%，去年更有30間新店開幕，同期朗豪坊辦公樓出租率則為94.5%。

隨著政府放寬限制社交距離的措施，及推出新一輪消費券計劃後，零售業逐漸從谷底回暖，配合商場調整經營策略，加入特色商店相繼進駐，完善商場內的租戶組合，為本地顧客提供多元化的購物、餐飲及休閒生活體驗。

至於花園道三號為位於中環的甲級商用物業，其設施能滿足跨國金融機構對寫字樓規格的嚴格要求，遂能吸引相關機構進駐。現時金融機構佔該商廈的租戶的比例近60%，截至去年6月30日的出租率為83.8%。展望2023年，隨着中環甲級辦公樓的供應增加，將會為租金收入帶來壓力。集團正積極採取具彈性的措施，透過高質素的服務及設施標準，維持物業的競爭優勢，致力維持出租水平。

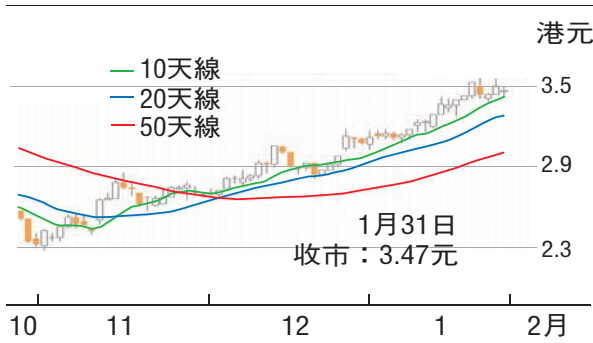
此外，信託將可持續發展文化融入業務決策過程，透過身心健康、具抗禦力及多元共融三方面，為業

務和社區創造共享價值。信託早前於朗豪坊商場開展有機耕作及社區參與的農圃「Love·Play·Farm」，讓租戶親嘗有機耕作的滋味，栽種時令植物包括羽衣甘藍、椰菜花及茄子等，並於本月中舉辦收成日，首次推出全港獨有與TheCoffeeAcademics聯乘推出的有機薄荷檸檬特飲，宣揚「廚餘到農場到餐桌」的綠色環保概念。信託亦捐贈240罐有機薄荷檸檬水，給予聖雅各福群會及基督教靈實協會，帶領社會各界活出綠色生活。

## 現時信託股價折讓約六成

此外即使疫情對信託的經營環境

## 冠君產業信託(2778)



及收入構成影響，其財務仍維持穩健狀態，資產負債率為22.3%，遠低於房地產投資信託基金守則的借貸限額50%。信託亦已為將到期的貸款做好準備，及已安排融資的需要，加上現時信託股價折讓約六成，前景看俏，建議可作中線收集。

(筆者為證監會持牌人士，本人及/或有聯繫者沒有於以上發行人或新上市申請人擁有財務權益)

## 心水股

股份	昨收報(元)	目標價(元)
冠君產業信託(2778)	3.47	-
中國神華(1088)	24.35	27.65
華潤置地(1109)	37.60	41.00
中國中免(1880)	239.80	280.00

## 股市 縱橫

韋君

## 華潤置地(1109)



# 百億收購將落實 潤地分段吸納

港股踏入2月市，關注周四美議息結果料續成爲大市整固的觀望因素，內房板塊高位回調，華潤置地(1109)憑藉其綜合地產龍頭企業的優勢，並在去年底收購百億商業地產項目，有利提升增長動力，可利用回調收集。

華潤置地(簡稱潤地)主要從事發展及銷售已發展物業、物業投資及管理、酒店經營及提供建築、裝修及其他物業發展相關服務。潤地的控股公司華潤(集團)持股59.5%，爲中央國資委直管企業，華潤系在內地及本港擁有八家上市公司。

去年11月至12月，中央爲紓解房企債務困境，除銀行提供融資外，並支持房企之間通過收購或併購債務重組的房企項目渡難關，潤地作爲央企亦進行百億收購。去年12月28日，在上交所上市的華夏幸福(600340.SS)宣布，擬以124億元(人民幣，下同)出售南方總部資產予華潤置地，涉及武漢長江中心、武漢中北路項目和南京大校場項目，以及1家深圳物業公司。武漢長江中心項目是華夏於2019年9月投得，地皮總價116.25億元，總建築面積163萬平方米，擬建設25萬平方米購物中心、近400米高的寫字樓、行政公寓、高端住宅等，計劃總投資300億元。

這宗收購早在去年7月彼此已接洽，有望在2、3月內簽約落實。華夏債務重組高達1,180億元，潤地承接可避免項目爛尾，亦爲潤地增加大型商業項目，正值內地全力推動疫後經濟、消費快速增長，上述項目有利集團商業項目布局。去年6月底，潤地總土地儲備面積共計6,614萬平方米，權益土地儲備面積4,730萬平方米。

潤地去年6月底中期業績，營業額728.94億元，按年跌1.1%。純利106.03億元，按年跌19.2%；每股盈利1.49元。派每股中期息18.2分，上年同期派17.3分。扣除投資物業評估增值後的核心股東應佔溢利101.6億元，按年增長2.6%。

## 高位回落8% 力守50天線

潤地昨天收報36.7元(港元，下同)，急跌4.3%，成交6.98億元。現價預測市盈率7.3倍，息率4.5厘，市賬0.97倍。近日自高位41元回落8%，爲上月急升後的技術性調整，較大支持爲50天線的35.6元，宜採分段收集，上望41元。

## 紅籌國企 高輪

張怡

## 中國中免(1880)



# 中國中免整固期可留意

被視爲復常概念股的中國中免(1880)，股價於上周五創出280元的上市高位後，因過去一段時間累積的升幅已巨，其本周一終出現較明顯的調整壓力，單日急跌近14%。觀乎港股昨日續跌，中國中免甫開市即見搶上，但因此前的沽壓未清，致午後一度走低至234元水平始重獲承接，收報239.8元，倒升1.6元或0.67%。在市場看好內地龍頭消費股前景下，中國中免已作調整，不妨考慮伺機部署建倉。

內地傳媒報道，海南省商務廳發布數據顯示，1月21日至27日期間，全省12家離島免稅店總銷售額(含免稅、完稅)共計25.7億元(人民幣，下同)，與2022年春節假期比較增長20.7%，較2019年同期增長高達329%。日均銷售額超3.5億元，比節前增加1.5億元。此外，海口海關同日也發布數據指出，春節假期海關共監管離島免稅購物金額15.6億元，免稅購物人數15.7萬人次，分別較2022年春節假期增長5.88%和9.51%。

中國中免旗下三亞國際免稅城亦表示，2023年春節假期接待顧客人數較2022年同期增長22%，免稅城加大熱門品類聯動力度，全新開設8家品牌快閃店，以新春場景、限定新品推出等吸引消費者。除現有業務受惠外，中國中免亦計劃擴大經營規模，當中旗下的中免郵輪服務便與愛達郵輪(Adora Cruises)達成戰略合作，打造總面積2,000平米的中國海上最大免稅購物中心。

中金發表報告預期，內地疫情達峰後呈現較海外更快復甦速度，仍看好後續社服消費市場復甦，該大行將中國中免目標價大幅調高38%，由230元(港元，下同)升至318元，評級維持「跑贏行業」。可趁股價整固期部署收集，上望目標爲上市高位280元，惟失守230元支持則止蝕。

## 看好比亞迪收購輪 29292

比亞迪股份(1211)發盈喜，刺激股價昨日逆市造好，收報245元，升2.25%。若繼續看好該股後市表現，可留意比亞迪豐購輪(29292)。29292昨收0.203元，其於今年9月25日最後買賣，行使價308.88元，兌換率爲0.01，現時溢價34.36%，引伸波幅50.97%，實際槓桿4.38倍。

本版文章爲作者之個人意見，不代表本報立場。

## 投資 觀察

# 中國一月製造業活動重現擴張



曾永堅 橡盛資本投資總監

A股於2023年1月最後一個交易日呈回吐，而滬深兩市成交合計縮減逾一成半至9,002億元人民幣。上證綜合指數盤中最多升7點或0.24%至3,277點後呈獲利回吐，最多跌17點或0.53%，最低至3,252點，終盤於3,255點，跌13點或0.42%；深成指亦反覆下跌，終盤跌96點或0.8%；創業板指數報跌33點或1.26%終結。總結本月，上綜指累計升5.39%，深成指則累計漲8.94%。

昨天，各板塊表現各異，釀酒、酒店旅遊股跌逾2%；醫療器械、金融股跌逾1%；生物製藥、煤炭股偏軟；水泥、房地產股升逾1%；有色金屬、鋼鐵、石油、化工、電力股偏穩。

中國製造業活動重上擴張水平，根據國家統計局數據，1月份，製造業採購經理指數(PMI)回升至50.1，較上月升3.1個百分點，符合市場預期。從分類指數看，在構成製造業PMI的五個分類指數中，新訂單指數高於臨界點，生產指數、原材料庫存指數、從業人員指數和供應商配送時間指數均低於臨界點。

## 景氣回暖 需求有所上升

生產指數升至49.8，較上月升5.2個百分點，表明製造業生產景氣水平較快回暖。新訂單指數升至50.9，較上月升7.7個百分點，表明製造業市場需求有所回升。原材料庫存指數爲49.6，較上月升2.5個百分點，表明製造業主要原材料庫存降幅明顯收窄。從業人員指數升至47.7，比上月升2.9個百分點，表明製造業企業用工景氣度有所上升。

供應商配送時間指數爲47.6，較上月升7.5個百分點，表明製造業原材料供應商交貨時間延長情況有所改善。從企業規模看，大型企業PMI升至52.3，較上月升4個百分點，高於臨界點；中、小型企業PMI分別爲48.6和47.2，較上月升2.2和2.5個百分點，均低於臨界點。

按照國家統計局服務業調查中心高級統計師的看法，1月份，隨着疫情防控轉入新階段，生產生活秩序逐步恢復，製造業PMI重返擴張區間，調查的21個行業中有18個高於上月，製造業景氣水平較快回升。

(筆者爲證監會持牌人士，未持有上述股份權益)

## 滬深股市 述評

興證國際

# 內外資態度不一 A股縮量收陰

A股昨日縮量收跌。上證指數收報3,256點，跌0.42%，成交額3,752.61億元(人民幣，下同)；深證成指收報12,001點，跌0.8%，成交額5,249.22億元；創業板指收報2,581點，跌1.26%，成交額1,705.53億元；個股漲多跌少，北向資金淨流入101.44億元。價值風格相對強勢，房地產、石油及農業等領漲。

內外資態度不一，北證50一枝獨秀。昨日兩市成交超過9,000億元，比前一交易日有所萎縮，但總體保持較高的量能，北向資金再度淨流入超101億元，今年已流入超1,400億元，買買買的節奏沒有放鬆，看多邏輯除了內地三年疫情擾動解除，還有就是美國本輪加息見頂，這決定了外資配置邏輯的兩個基本點。

## 關注美國新年首次議息

本周四將迎來美國新年首次議息會議，普遍預期加息25個點子，但聯儲或不會給予市場何時加息停止和開啟降息的時間預期，總體還是保持年內高息的基調，從近幾個交易日美元指數走勢守住102附近進行波動來看，美股以及港股等部分資金在對此進行交易，內地開年兩個交易日，內資機構資金減倉或有些考慮。

昨日公布1月份製造業PMI數據重回擴張期間，市場信心在政策刺激下恢復超預期，市場選擇了調整或緣於另一則消息，盤中關於全面註冊制啟動在即，部分高位品種出現調整，博奕交易及消息優勢決定了內資機構的先跑爲敬，北交所則受此消息刺激一路上揚尾盤大漲。

周一我們分析指出，市場中期修復仍在，考慮到既有反彈幅度和上證三個缺口的存在，部分消息面的壓制不排除指數向年線、半年線回踩從而回補一二個缺口，壓實指數基礎。選股思路上，仍是高切低爲核心，關注光伏、軍工等超跌或業績超預期方向。

## 投機 所好

# 中國神華發盈喜 高息具吸引

港股現處整固階段，早前升幅強勁的股份料要先行回氣。加上本週外圍有美國、歐洲及英國三大央行議息，市場觀望美元及美股走勢，投資者謀定而後動。

## 經濟復常提升煤炭需求

內地今年經濟復常，對煤炭需求帶來支持。中線部署可以留意中國神華(1088)，公司日前發盈喜，預計2022年度的純利有719億至739億元人民幣，

按年大增39.3%至43.2%。集團指，煤礦產能增加，商品煤產量及售價上升；所得稅率同比下降及聯營企業的投資收益同比增長是公司業績理想的原因。

估值方面，預期市盈率只有6倍左右，預期息率有12厘，屬高息之選。股價目前在23至24元水平橫行待變，可以在23.5元買入，失守23元止蝕，上望第一阻力24.6元，繼而挑戰52周高位的27.65元。

www.MW801.com

## 英皇證券

## 中國神華(1088)

