

中美貿易戰暫緩 利好港股

ADR普遍向好 恒指月內或上試二萬七

香港文匯報訊(記者 周紹基)「習特會」取得成果,中美貿易戰雙方願意互不增加新關稅,並坐下談判,冀90日內達成新的協議,情況符合市場預期。市場人士認為,大市的焦點將會轉移至美國明年加息的進度上。在美國上市的港股預託證券(ADR)大致向好,騰訊(0700)ADR較港股升0.5%,友邦(1299)也升0.2%,但匯控(0005)及石油股的表現卻偏弱。不過,分析師認為,中美貿易戰有緩和跡象,對大市的氣氛應該有一定的正面推動,料今日大市可以高開。



恆生指數上周五收市報26,506點,累計11月上漲超過1,500點。 中新社

港股ADR上周五於美國表現：

股份	ADR於美國收報(港元)	較上周五港股變化(%)
匯控(0005)	66.56	-0.50
中移動(0941)	77.83	+0.23
中海油(0883)	13.18	-0.92
中石化(0386)	6.68	+0.40
聯通(0762)	9.19	+1.27
國壽(2628)	16.82	+0.13
中石油(0857)	5.44	-0.96
騰訊(0700)	313.58	+0.51
友邦(1299)	64.00	+0.23
建行(0939)	6.68	+0.17

恒指今年以來累跌逾3400點或11.4%



點會落在聯儲局今年最後一次的議息會議,聯儲局方面亦會就全球經濟狀況及美國經濟發表意見,若再一次向外釋放「偏鴿」的訊號,將繼續有利港股的表現。他相信,中美貿易戰緩和,有利出口股表現,部分今年累跌得多的股份,包括科技股、手機股、電訊設備股等,都有望在12月造好。

周全浩投資心得：買股要用均價回歸法



周全浩撰寫專欄30餘年,去年才卸下專欄作者的工作。 記者曾慶威攝

香港文匯報訊(記者 殷考玲)香港浸會大學退休教授周全浩,以前筆名張公道撰寫《信報》專欄「走勢縱橫」30餘年,去年才卸下專欄作者的工作。逾40年研究股市心得,創立均價回歸法的概念,周全浩認為世界上很多種資產價格都有均價回歸法的特性,「以股票為例,當某隻股份股價跌至4至5年前的平均價,就是入市時機。」

周全浩認為,世界上很多種的資產價格都有均價回歸法的特性。他解釋,以長期移動平均值為中心點,假設某一類資產例如股票、黃金等,其價格不斷上升,當價格處於長期移動平均值之上,就是處於牛市的狀態;相反,當價格處於長期移動平均值之下,就處於熊市。「簡單來說長期移動平均值的界線,可以用該類資產的5年、7年和10年平均價值計算出來。」周全浩續稱。

大戶派貨為必經階段

周全浩認為,每一個股市周期均會經歷大戶派貨的階段,他以去年10月至今年3月的半年時間為例,期內恒指走勢大約介乎28,500點至34,000點之間,仍屬於牛市階段。他留意到,個別股票如騰訊(0700)股價分別在400元、350元附近均有大戶在派貨,另外建行(0939)於1月份曾見9.39元高位,也有大戶在派貨。周全浩表示,股市暢旺期間,大戶沽貨鎖定利潤,接貨未必純粹是散戶,可能還有基金等。

談及均價回歸法的價值,周全浩認為,均價回歸法在於可看到股市處於長周期時的運作的規律,當中包括大戶收

集和派貨的過程,是市場忽略的部分,而目前股市處於低位徘徊,就是大戶趁低吸納股票的時期,等待下一個股市暢旺周期,大戶就有貨可派。他舉例指出,中國人壽(2628)今年曾見15元附近水平,是2008、2009年金融海嘯才見到的水平,他相信大戶會花半年至1年時間,慢慢趁低吸納,而普通散戶持貨通常也20多元,他相信散戶不會有信心在15元附近買入中人壽。

事實上,周全浩今年年初曾預測,今年恒指低位有可能跌至24,500點附近,而熊市最快要於明年上半年才見底。

他指出,要判斷股市是否已處於熊市底部,可觀察強勢股如中電(0002)、恒生銀行(0011)、領展(0823)和平保(2318)等股價是否已見底,如股價硬淨的強勢股也見底,則代表股市已接近到達熊市底部,屆時就是投資者吸納股份的好時機。

如何界定一隻股份是否已見底?周全浩解釋這就是均價回歸法的概念,當股價跌至4至5年前的平均價,就是入市時機。以騰訊為例,4年前的平均價為132元附近。

旺市搶現金 淡市撈股票

談及在亂市之中如何自保時,周全浩認為,在旺市時要持有現金,淡市時就吸納股票。他解釋,市旺趁高位沽貨鎖定利潤,投資組合以持有現金為主,待淡市時就有足夠資金入市撈底。事實上,普通散戶心態是越高越敢追貨,越低反而不敢入市,周全浩表示一般散戶通常也是短炒心態,未做到長期投資股票,所以普通散戶買股票也不賺錢。

遠東發展：不排除重建旗下酒店



孔祥達期望把澳洲酒店經營及發展模式複製至其他國家。 記者黎梓田攝

香港文匯報訊(記者 黎梓田)遠東發展(0035)近年積極於海外發展,特別是澳洲、英國、新加坡等地,並以酒店、停車場、博彩以及物業開發作為四大業務。集團表示正研究如何釋放資產的價值,不排除有機會重建旗下酒店。同時由於在澳洲已有一定發展酒店的經驗,加上海外發揮空間較香港大,故期望把相同發展模式複製至其他國家。

遠東發展董事總經理孔祥達表示,集團在香港的物業組合,最大的價值在於持有的酒店物業的價值潛力,而這些酒店在賬上價值偏低,如何實現它們的價值是集團「無時無刻」關心的重點之一。而持有商業樓宇的地契的建築物,由於免補地價的

關係,因此可隨時進行改建。另一方面,香港的酒店房間供應緊張,特別是港珠澳大橋及高鐵通車後,訪港旅客人數上升,因此集團亦需要評估,當把酒店改建成寫字樓會否損失更大的收益?惟現時未有結論,暫時酒店仍然是一項不俗的資產,而集團未來亦有彈性,去把旗下酒店物業轉化為其他土地儲備。

積極研究提升資產價值

他指,集團大部分在港持有的物業均為酒店,亦有兩幢寫字樓。以目前階段來說,如果拆卸或改建寫字樓要看是否值得。以旗下灣仔麗悅酒店為例,面積約6萬方呎,在賬面上大約1億多元,每方呎

不到2,000元,重建後每方呎價值提升至2萬元,該物業的價值便至少10億以上,但假如將物業改建出售或分租,便會令經常性現金流業務出現收益減少的情況,因此需要時間研究;另外,一些較舊的酒店或需翻新,而集團亦會審視該酒店是否值得翻新或改建為寫字樓。他強調集團會積極研究,以實現或提升資產價值。

感覺本港地價正在調整

至於住宅發展方面,他認為最近「係平啲啲」。雖然感覺上本港地價正在調整,但業內仍存在不少競爭,在這市道下,地皮位置以及出手的時機也同樣重要。他又指,現時仍未看見香港地價會出現重大調整,反而內地的地價則可能出現較大調整,但不排除內地有突然「放水」的可能,因此要懂得把握機會。至於新加坡樓市則較為平穩,較容易預測當地樓市走勢,因此每個地方都會有部署。

項目,集團佔四分之一,至於何時開始發展項目,他指目前「等緊大佬吹雞」。而停車場業務方面,除了自資擁有的停車場,集團亦希望參與更多第三方停車場管理項目。

孔祥達指,集團能在澳洲取得多個地皮發展酒店,原因在於集團對開發酒店有一定經驗,而經營酒店能為當地帶來就業及旅遊收入,亦能提供資本予當地發展。相較香港「只係睇銀紙,錢多就畀你做」,也甚少參考其它因素,因此發展海外的發揮空間較香港大,並期望能把類似模式引入至其他國家。

博彩業務不會成主業

至於博彩業務,孔祥達指,集團不希望經營一個過於單純的賭場,而是娛樂性較高的博彩業務,有別於傳統博彩。他強調博彩業務不會成為主業,而是能與旗下酒店業務形成一個相當大的協同效應,旅客到當地旅遊,「夜晚無野做,就會玩吓兩手」,特別是亞洲旅客。

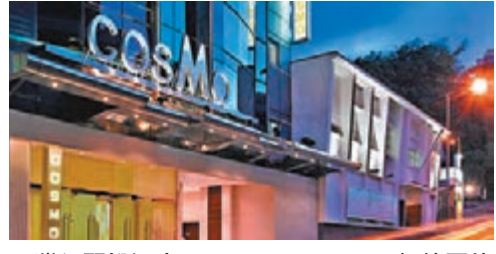
被問及與被永升亞洲收購的有線寬頻未來合作的可能,孔祥達表示稱,有線寬頻最大的資產在於其鋪設在地底的寬頻網絡。而作為地產商,當發展一個項目時,需要「駁水駁電」等基礎工程,亦包括鋪設寬頻,因此亦會有業務合作。倘若集團興建附有智能家居系統的住宅項目,不排除集團亦會與有線寬頻尋求合作,不過現階段要等待有線寬頻一步步演變,讓業務步入正軌,起碼「要止蝕蝕先」,然後再研究如何把寬頻網絡的價值釋放出來。

強調集團「今時不同往日」

香港文匯報訊(記者 黎梓田)談及公司股價表現,孔祥達認為股價未能完全反映集團的價值,認為評估一間公司的價值創造,要看股息、股價升幅以及營運模式,近期雖有所調整,但長期以來集團在這三方面的表現亦優於不少的地產商。表面上集團純利倒退四成,不過其實「儲咗好多數未入,唔代表做唔到生意」,因此只是時間性問題,而經常性現金流業務的價值亦保持連年上升,有信心市場會對集團給予一個合理的價值。

他分析指,如以市盈率(PE)去看,高PE的公司一般以經常性現金流業務為主,而「起樓、賣樓」的公司,例如發展商,市場會擔心「今年賣得到樓,明年賣唔到樓」,因此PE通常較低。而很多人對集團的印象只停留在10年前的遠東發展,而今時今日的集團業務及規模已今非昔比,而且股本回報率(ROE)超過10%,較其他同行為佳。另集團有不少的價值均「隱藏」在旗下的物業裡,例如灣仔麗悅酒店,而集團亦會尋找合適時機把這些物業的價值發揮出來。

此外,集團股票的流動性也是影響股價的一大問題,大股東持有五成多,加上有不少基金持有大量公司股票。他坦言,難以解決相關問題,未來會多進行一些投資者關係的活動及工作。



灣仔麗悅酒店 網絡圖片