

## 中海外基本面穩伺機吸

焦點股



黃智慧

金利豐證券研究部經理  
trurywong@kingston.com.hk

內地多個城市近期逐步放鬆樓市政策，繼山東省濰澤在上月中宣布取消「限售令」，廣州早前放寬商住房限購，亦有報道指，有部分城市的銀行按揭利率出現下調。另外，為應對中美貿易戰，預期內地政府將會加大力度刺激消費，以拉動內地經濟增長，令市場憧憬今年樓市調控具有放寬的空間。中海外(0688)行業具領先優勢，基本面穩定，於2018年9月底銀行結餘及現金為1059.4億元，淨借貸比率為35%。

中海外在2018年11月份，合約物業銷售金額219.39億元，按年上升17.1%；而相應的已售樓面面積約為108.2萬平方米。2018年首11個月，中國海外系列公司的累計合約物業銷售按年增加24.4%至2728.37億元；相應的累計已售樓面面積約為1469.85萬平方米。截至2018年11月底，錄得已認購物業銷售371.45億元，預期將於往後數月內轉化為合約物業銷售。

集團的土地儲備充裕，在2018年11月收購4幅地塊，分別位於青島、廣州和福州，相關土地收購應付的土地出讓金34.32億元人民幣。至於本港市場，集團在上月底以80.33億元投得啓德跑道區第三幅住宅地，以可建樓面達59.41萬方呎計，每方呎樓面地價13,523元。

### 28.15元遇阻回落 候25元吸

走勢上，2018年12月13日升至28.15元遇阻回落，先後失守10天、20天和50天線，MACD維持熊差距，惟STC%K線升穿%D線，宜候低25元吸納，反彈阻力28元，不跌穿24元續持有。

(筆者為證監會持牌人士，沒持有上述股份)