



| 指數 | 本周變幅 (%) | 年初至今變幅 (%) |
|------|-------------|---------------|
| 恒生指數 | -2.2 | 4.7 |
| 金融分類 | -1.3 | 4.4 |
| 公用分類 | -1.4 | 1.8 |
| 地產分類 | -4.3 | -1.4 |
| 工商分類 | -2.5 | 5.9 |
| 國企指數 | -1.9 | 4.3 |
| 上證指數 | -1.1 | 4.4 |
| 深證創指 | -3.8 | 4.4 |

恒指週線圖



資料來源：彭博

國指週線圖



資料來源：彭博

港股調整未變，本地地產股面臨逆風

1月美國通脹較預期高，降溫速度減，美聯儲官員續釋出加息的訊號，10年長債息回升，市場已傾向六月時仍會加息，而年底減息機會則下降。此外，這星期金管局再度承接港元沽盤，資金有流出壓力。從宏觀經濟而言，目前通脹、利率未形成全面回落的趨勢，本地地產股過去三個月，在通關及經濟復常的憧憬下，股價普遍反彈，惟現時看來面臨逆風，短線需消化市場沽壓。

美國1月份消費物價指數，按年升幅雖由12月的6.5%放慢至6.4%，但仍高於市場預期的6.2%，通脹近一半是來自住宿成本增加，能源價格3個月來亦首度回升。美國通脹較預期頑固，反映聯儲局堅持加息有其道理，這令市場對利率見頂、甚至年底減息的樂觀態度，有所動搖。由於俄烏戰事持續、內地經濟反彈，或令全球通脹更難快速回落，這個變數，將令港股調整壓力持續。

本地地產股今年開局不俗，主要受惠於中港全面通關快於預期、二手樓價指數企穩反彈及高端商場再呈現購物氣氛等。然而，本地地產股正面臨逆風，首先是個半月以來，已有三幅地流標，包括赤柱環角道住宅地、觀塘市中心商業地及最新地鐵小蠣灣第一期商住地。土地流標雖非罕見，但多少也會影響市場的氣氛，投資者顯然更趨觀望。

其次，這星期領展(823.HK)宣布以5供1集資188億港元，讓市場意外。領展負債並非很高，而集資所得一半用來還債，管理層解釋是為未來作準備，投資者則擔心盈利被攤薄，影響分派。這次集資反映領展管理層預期利率高企會持續較長時間，以股本融資，先降低負債，待利率回落再增加債務融資，對企業最有利。其他大型地產商會否有同樣的思路，值得留意。

還有，隨著港匯轉弱，金管局在本週，再次承接港元沽盤，令銀行體系結餘持續下跌，資金流出主要是港美息近期有所擴闊，以及股市弱勢所致。在聯匯制度下，資金因套息流出，將令拆息回升，減緩資金壓力。不過要注意的，1月港銀未有跟隨美國加最優惠利率，若3月美聯儲再加息，港銀加最優惠利率的壓力增加，市場或重現加息預期，這同樣不利本地地產股的表現。

中港通關及兩地經濟快速反彈，加上資產折讓大，本地地產股的基調依然不差，未來具重估空間。當前，面對通脹、利率環境暫時不明朗，以至企業集資及資金流出等情況，市場是有能力消化，投資者無需對本地地產股過於悲觀。相反，若新盤銷情回暖、商場租金企穩等通關正面效應發揮作用。本地地產股普遍財務狀況穩健、估值並不昂貴及派息能力強，是投資組合中，可攻可守的選擇。

英皇證券研究部

電話 : +852 2836 2733

傳真 : +852 2831 8089

電郵 : esl.research@EmperorGroup.com

恆指及國指成份股 - 本周最佳/差表現

| 恆指成份股 (代號) | 本周變幅 (%) | 國指成份股 (代號) | 本周變幅 (%) |
|----------------|-------------|----------------|-------------|
| 華潤萬象 (1209.HK) | 4.0 | 新奧能源 (2688.HK) | 3.2 |
| 新奧能源 (2688.HK) | 3.2 | 聯想集團 (992.HK) | 3.2 |
| 中國聯通 (762.HK) | 3.2 | 海底撈 (6862.HK) | 1.7 |
| 聯想集團 (992.HK) | 3.2 | 華潤啤酒 (291.HK) | 1.6 |
| 康師傅 (322.HK) | 2.7 | 中國石油 (857.HK) | 0.7 |
| 百威亞太 (1876.HK) | 1.7 | 中國移動 (941.HK) | 0.7 |
| 海底撈 (6862.HK) | 1.7 | 百度股份 (9888.HK) | 0.6 |
| 華潤啤酒 (291.HK) | 1.6 | 中海油 (883.HK) | 0.5 |
| 中石油股份 (857.HK) | 0.7 | 京東集團 (9618.HK) | 0.1 |
| 中國移動 (941.HK) | 0.7 | 農夫山泉 (9633.HK) | 0.0 |
| 領展 (823.HK) | -15.5 | 商湯 (20.HK) | -7.1 |
| 藥明生物 (2269.HK) | -12.2 | 京東物流 (2618.HK) | -6.1 |
| 新世界發展 (17.HK) | -8.8 | 中國飛鶴 (6186.HK) | -5.9 |
| 東方海外 (316.HK) | -7.7 | 中國生物 (1177.HK) | -5.8 |
| 恒基地產 (12.HK) | -7.4 | 信義光能 (968.HK) | -5.4 |
| 中國生物 (1177.HK) | -5.8 | 招商銀行 (3968.HK) | -5.2 |
| 信義光能 (968.HK) | -5.4 | 舜宇光學 (2382.HK) | -4.9 |
| 招商銀行 (3968.HK) | -5.2 | 比亞迪 (1211.HK) | -4.6 |
| 舜宇光學 (2382.HK) | -4.9 | 安踏體育 (2020.HK) | -4.6 |
| 周大福 (1929.HK) | -4.8 | 碧桂園 (2007.HK) | -4.5 |

資料來源：彭博

免責聲明及披露

披露：編寫研究報告的分析員（們）特此證明，本研究報告中所表達的意見準確地反映了分析員（們）對此公司及其證券的個人意見。分析員（們）亦證明分析員（們）沒有，也不會因本報告所表達的具體建議或意見而得到直接或間接的報酬。

重要聲明：此刊物只作提供資訊，純粹作為參考之用，並不構成買賣建議或任何要約或邀請購入或出售或其他方式交易本報告提及的證券，亦不代表英皇證券集團有限公司之立場。此報告和報告中提供的資訊和意見，乃根據出版時相信來源屬可靠及準確之資料來源來編製，惟英皇證券集團有限公司並不就此等內容之準確性、完整性或正確性作出明示或默示之保證或聲明。英皇證券集團有限公司，子公司或其他關聯公司（統稱“英皇證券”）或其各自的董事，管理人員，合夥人，代表或僱員，因而並不承擔因任何形式使用本刊物之全部或部份內容而直接或間接引致之任何損失承擔任何責任。本報告所載資訊和意見會或有可能沒有任何通知而變動或修改。

英皇證券或其各自的董事，管理人員，合夥人，代表或僱員可能在本報告中提到的公司或其證券擁有職位元或其他方式直接或間接利害關係，或可能不時購買，出售，或交易或提供購買，出售，或交易此類證券或與此類證券交易，無論是以其或其各自的帳戶作為交易當事人或代理人或任何其他身份或代表他人。本刊物之版權及所有權利均受保護及歸於英皇證券集團有限公司，在未經英皇證券集團有限公司明確指示下，任何人仕或團體均不得將本刊物之任何部份以任何形式發放、使用或轉載。

聯絡資料

香港總行及分行

總行

灣仔

地址

香港灣仔軒尼詩道 288 號英皇集團中心 23-24 樓

客戶服務熱線

(852) 2919 2919

WhatsApp 即時通訊

(852) 666 18 717

中國內地聯絡熱線

4001 208 717

傳真號碼

(852) 2893 1540

分行

旺角

地址

九龍旺角上海街 525 號東海閣地下 2-6 號舖

客戶服務熱線

(852) 3966 0668

傳真號碼

(852) 2625 1919

沙頭角

地址

沙頭角順隆街 7 號錦和樓地下 2 號舖

客戶服務熱線

(852) 2659 7668

傳真號碼

(852) 2659 7381

中國諮詢中心

上海

地址

上海市虹橋路 500 號中城國際大廈 1106B

客戶服務熱線

(86) 21 5396 6228 / (86) 21 5396 6218

傳真號碼

(86) 21 6386 6280

北京

地址

北京市朝陽區建外大街丁 12 號英皇集團中心 2702A

客戶服務熱線

(86) 010 5901 6688

廣州

地址

廣州市天河區華穗路 406 號保利克洛維中景 B 座 603 室

客戶服務熱線

(86) 10 3836 9380

傳真號碼

(86) 10 3836 9856

聯絡電郵

英皇證券(香港)有限公司

esl.cs@EmperorGroup.com

英皇期貨有限公司

efl.cs@EmperorGroup.com

英皇財富管理有限公司

wealthmanagement@EmperorGroup.com