

樓市回暖 地產股首選信置



股市領航

黃偉棠

胤源世創家族辦公室
(香港)第一副總裁

作為香港主要地產發展商之一，信和置業(0083)核心業務包括物業發展及物業投資，擁有多元化物業組合，包括住宅、寫字樓、工業、商場及酒店項目，足跡遍及香港、中國內地、新加坡及澳洲，興建逾250個發展項目，總面積超過1.3億平方呎。集團同時從事與物業管理、酒店投資及管理相關業務，包括富麗敦酒店及度假村與其他聯屬品牌。



■ 信置現金流健康，為持續派息提供支撐。

信置財務結構保持穩健，2025財年期末現金及銀行存款達512.6億元，扣除借貸總額17.99億元後，淨現金規模高達494.61億元，無實質性負債壓力。去年度實現營業收入81.83億元，淨利潤40.19億元，儘管受市場環境影響同比略有下滑，但經營現金流淨額仍達38.39億元，現金流健康度良好，為持續派息及土地收購提供堅實支撐。

事實上，集團經營表現理想，物業銷售及物業租賃業務保持穩健。隨着去年住宅市場持續回暖，2025財年出售St. George's Mansions、維港滙、Silversands、柏瓏II及揚海等多個項目貨尾單位，未入賬應佔合約銷售總額逾40億元，相信可為今個財年(2025年/26財年)打下穩健基礎，業績有一定憧憬。

值得留意的是，集團今個財年將推售4個新住宅項目。而自去年下半年起，柏瓏III及柏景峰等多個新項目開售表現理想，業務前景值得看好。

可吼低分注吸納

「有出自然有入」，信置推進賣樓進度的同時，繼續積極補充土儲，以應付未來發展所需。今年初，集團夥拍鷹君(0041)以合資公司形式，斥16.1億元投得九龍佐敦谷彩興路的新九龍內地一段一幅地皮，每平方呎樓面地價4,339元，接近市場預期下限，為今年首幅批出的官地。

該地皮地盤面積約4.12萬平方呎，以地積比率約9倍發展，可建總樓面約37.1萬平方呎，預計提供約570

個單位。根據賣地章程顯示，中標財團須負責興建社福設施，包括展能中心暨嚴重弱智人士宿舍、弱智人士輔助宿舍和停車處的政府地方樓面等。

信置在新的一年開了一個好頭，充分展現集團對香港長遠發展前景充滿信心。相信未來將繼續積極尋找有潛力的發展機會，增添土地儲備，打造優質項目，為股東及持份者創造長遠價值。

股份去年至今累升幅度不少；然而，考慮到集團基本面穩健，以及現價對比每股資產淨值有存在一定折讓，加上預期股息率逾5厘，估值仍然吸引。投資者不妨吼低分注吸納，作中長線持有。

(筆者為證監會持牌人士，沒持有上述股份)

股市透視

袁煥欣

Endowus 智安投董事總經理及香港業務主管

今年投資關鍵在「分散」

地緣政治和美股估值高企下，2026年宜放眼全球市場，投資關鍵在「分散」。回顧2025年，美國標普500指數錄得17.4%(美元計)穩健回報，連續3年實現雙位數增長。然而，美股去年表現其實遜於新興市場指數(增29.8%)，以及除美國外的發達市場指數(增32.4%)，反映全球分散投資的重要性。

值得注意的是，目前標普500指數預測市盈率逾22倍，處於歷史高位；相比之下，新興市場等非美市場的估值起點仍具吸引力。雖然美股自2009年金融海嘯以來表現優異，但其領先地位並非永恆。2000年科網泡沫爆破後，新興市場曾連續7年跑贏美股。

優化資產 多元配置

市場目前充斥不確定性與地緣政治風險，投資者應審視資產組合是否具備足夠的防禦性。分散配置不單為了對沖風險，從數學概率上看，更是提升長遠回報潛力的關鍵。去年非美市場的強勁表現，正好印證多元化布局的價值。

新年伊始，投資者常有「必須採取行動」的焦慮。然而，頻繁交易與過度調整倉位往往會蠶食長期回報。與其試圖預測不可知的市場轉折點，不如專注於優化基於自身人生階段和風險承受能力的核心戰略性資產配置。

格陵蘭危機 助黃金升勢

近日美國總統特朗普對擁有格陵蘭的態度保持強硬，加劇地緣政治局勢緊張，並激發「賣出美國」交易(Sell America-trade)，反映市場對美國領導力與資產信心的動搖。美元、美股、美債回挫，非美貨幣普遍上揚，黃金白銀則受避險需求提振屢創新高。

美元走軟為黃金提供額外助力。美元指數周二跌0.7%，為1個多月最大單日跌幅，低位觸及98水平附近，昨在98.46至98.65上落。

阻力位先看4844美元

倘美歐僵局持續，貿易戰升級，金價突破每盎司5,000美元關口指日可待；反之，若達沃斯會議帶來緩和，因應金價已累積一定升幅，則要慎防金價可能急挫。市場關注特朗普將在達沃斯世界經濟論壇發表講話。

倫敦黃金近期形成上升平行通道，目前未有明確技術信號顯示趨勢即將反轉，惟需要注意的是，若金價未能突破5,000美元心理關口，可能進入盤整階段，甚至出現技術性調整。現時重要中期支撐為25日均線4,500美元及50日均線4,342美元。短線較近支撐位預估在4,817美元及4,777美元。較大支持位料於4,723美元及4,709美元。阻力位先看4,844美元及4,898美元，下一級為4,943美元。

長期資本回流 港吸引力攀高

近期國際機構追蹤顯示，過去數年從香港股市撤出的長期全球資本，超過一半重新流入。據高盛亞洲股本資本市場主管最新評估，2022年至2024年間流出的資金中，約有50%至60%於2025年底至2026年初回流，料未來數季進一步提升至70%以上。

EPFR Global數據顯示，今年1月首兩周，外國被動基金對港股淨流入金額創單月歷史新高，南向資金透過港股通累計淨買入逾1,500億元，遠超同期其他亞洲市場。德勤及普華永道等機構報告指，截至去年底，本港IPO申請超過300宗，預計今年約有150至160家公司成功上市，集資額至少3,000億元。不僅反映投資者對中國內地經濟韌性與政策穩定性的信心逐步重建，更凸顯香港作為連接全球資本與亞洲成長機會的獨特價值重新獲得廣泛認可。

2026年開局，即掀起科技上市浪潮，上海壁仞科技(6082)於1月2日在港掛牌，首日股價暴漲76.3%，收報較發行價高出逾七成，成為近年最佳首日表現之一，成交金額更突破百億元大關，顯示機構與散戶參與熱度極高。

地緣局勢動盪

德勤指出，超過300宗活躍申請中，超過一半屬於國家重點支持的戰略新興產業企業，這波集中登陸港股，不僅大幅推升恒生科技指數開年累計漲幅超過12%，更讓香港重新鞏固全球科技融資首選平台的地位，吸引大量國際資金追逐本土創新成長故事。

資金回流背後，是中央持續深化資本市場改革、支持創新發展、優化跨境融資環境，以及全球機構尋求多元化配置與亞洲成長紅利的

綜合結果。歷史數據顯示，2019年至2021年南向資金與外資同步流入高峰期，港股整體估值中樞提升約25%，市場流動性顯著改善。此次回補階段同樣呈現類似特徵：成交活躍度回升、波動率下降、優質資產估值修復加速。

當前國際市場環境波動加劇，美國AI板塊估值已處於歷史高位、歐洲市場面臨多重憂慮，格陵蘭局勢引發新一輪關稅爭端、委內瑞拉總統被捕進一步推高政治不確定性，這些事件令全球風險偏好快速收縮。在如此動盪格局下，國家優質資產仍處於相對折讓狀態，香港憑藉政策支持、資金持續流入，以及科技IPO熱潮，成為相對安全且具吸引力的國際配置地點，既具備基本面支撐，又在行為層面吸引避險與成長型資金流入，為長期價值發現開關更廣闊空間。

百家觀點

黃偉棠

寰宇天融投資管理行政總裁

金匯出擊

黃楚淇

英皇金融集團