

# 信置基本面佳 持續跑贏大市



几不可失

黃德凡

盈立證券

研究部執行董事

美國聯儲局維持利率不變，本港主要銀行亦維持最優惠利率（P）水平。由於銀行進一步下調P的空間不大，加上存款息率低企，出租物業租金回報率及實際回報明顯提升，吸引更多投資者入市。此外，特區政府積極吸引專才及優才來港計劃持續發酵。即使這些新來港人士不急於買樓，也需先租樓居住，帶動整體住宅租務需求急增，租金持續上升。供平過租已成為大趨勢，刺激投資者入市。



■ 信置旗下商場出租率逾九成。

此外，樓價已從高峰跌逾三成，短線供應明顯減少，新樓去貨速度加快，發展商加價空間重現，二手樓市場明顯承接力、交投量逐步回升。信和置業（0083）去年售出2,424伙住宅單位，合約銷量為近年高位。截至2026年1月15日，集團售出105伙，套現超過8.1億元。值得一提的是，項目加推時售價亦見上調，顯示市場需求強勁。以個別項目為例，油塘柏景峰項目自2025年11月推售以來累售325伙，套現逾18.6億元。其中，上月沽出141伙，成為當月新盤銷冠。

另外，信置夥拍鷹君（0041）於本月初，成功投得九龍佐敦谷彩興道住宅用地，地價16.1億元，可建樓面34,470平方米，預計可建約570伙。此前，2025年8月，信置以10.9億元

投得屯門海珠路用地，可建樓面面積逾28萬平方呎。集團持續尋找具潛力發展機會，增添土地儲備，不僅緩解供應短缺擔憂，同時讓公司在樓市復甦中佔得先機。

## 維持穩健派息政策

信置基本面良好，集團在財務上奉行審慎原則，維持穩健派息政策。截至去年6月30日，持有淨現金495億元，為未來派息提供穩固支持。財務狀況穩健，有助應對市場挑戰並把握機遇。在當前利率下調環境下，龐大現金儲備可靈活部署新投資，增強抗周期能力。相比同業，信置低負債率及高流動性，使其在樓市波動中更具韌性。

租務市場是信和置業另一重要收入來源，受惠盛事經濟及留學香港計

劃，旗下住宅租賃項目租金持續上升，出租率逾九成；投資物業出租率穩健，商場出租率達93%。集團持續優化商場設施及商戶組合，隨着零售市道回穩，推出不同主題推廣活動，吸引國際時尚品牌及人氣連鎖食肆落戶。例如，屯門市廣場一次過引入35個新品牌，出租率達97%，租金平穩向上。

信置把握「粵車南下」機遇，提供歐標轉國標充電轉接器、國標充電位、車牌識別及內地支付平台支援，優化內地、香港旅客體驗。新春期間，商場更與徐悲鴻藝術委員會合作，呈獻沉浸式藝術展覽，進一步提升吸引力。憑藉強勁銷售充裕土地儲備、多元租務收入穩健財政狀況，集團長線股價有望持續跑贏大市。

（筆者為證監會持牌人士，沒持有上述股份）

## 大中華消費行業估值吸引

消費者信心出現改善，偏好差異加劇。我們邀請了約35家消費公司（上市和非上市公司），組織了關於購物中心和新消費趨勢的專家會議，以及上海和杭州調研。儘管短期房地產市場下行，我們已看到消費者信心有所復甦，並認為股市回報上升或有助恢復居民財富效應。我們認為行業估值依然有吸引力（比10年平均水準低一個標準差左右），且尚未反映消費復甦。當中：

必需消費品方面，管道重組、品類擴張、產品多元化。白酒類別：面對結構性變化，我們認為私人白酒消費以及可能放寬對政府機構的飲酒禁令或將支持中端白酒需求。我們預計白酒企業將加快管道轉型，這有望帶來更持續的長期每股收益增長。

啤酒市場的情況：儘管短期即

飲消費疲軟，但細分品類的產品多元化和居家消費管道擴張持續推動高端化。鑒於原材料成本利好減弱，我們預計2026年毛利率擴張將放緩。乳製品方式：儘管鮮奶銷售表現出韌性，但2025年液態奶銷售仍疲軟。隨着原奶供需改善，企業預計2026年液態奶將小幅復甦，主要得益於市場行銷、創新和管道擴張。

## 餐飲食品市場競爭激烈

現製飲料（FMB）：我們預計FMB連鎖店將搶佔瓶裝飲料的市場份額，主要由門店快速擴張和更高效的商業模式所帶動。調味品：我們預計自2025年第4季起，2B需求將環比改善，2026年將溫和復甦。我們認為零食行業的品類快速多元化以及加速管道重組（通過零食折扣店和即時零售

售）帶來結構性增長機會。儘管海外增長前景各異，但寵物食品公司對國內市場增長充滿信心。可選消費品：海外擴張和偏好改變是關鍵。

此外，家電行業領導者表示：1) 應對材料成本上漲的策略不同，比如漲價；2) 2026年海外增長將高於國內增長，3) IDC暖通空調是潛在增長驅動力。珠寶：我們認為擁有差異化產品設計和工藝的品牌在增值稅改革後可能開展整合。

另一方面，餐飲和食品零售商面臨激烈競爭，應對策略包括降價或升級產品。消費者依然看重性價比。受暖冬和春節較晚的影響，運動服飾公司的12月銷售趨勢疲軟，但仍實現了2025年指引。公司樂觀看待2026年細分品類（如戶外和跑步）的增長。

## 新東方重回增長軌道

新東方（9901）截至2025年11月底止第二財季，淨利潤按年升42.3%至4,545.2萬美元。經調整淨利潤升68.6%至7,290.8萬美元。期內淨營收11.9億美元，升14.7%。

新東方預期第三財季淨營收13.1億至13.5億美元，同時上調2026財年淨營收預期，介乎52.9億至54.9億美元，升8%至12%。

## 獲大行升目標價

摩根大通發表報告指，新東方上季業績勝預期，而公司上調業績指引，是兩年來首次，管理層亦對業務前景樂觀。該行將其2026年至2027財年經營利潤預測上調7%。

該行認為，新東方重回優質複合增長軌道，業績有望超預期及指引。不過，市場尚未充分了解其潛力及複利效應。

摩通表示，新東方每股盈利年均複合增長率逾15%，每年資本回報超過5%，淨現金56億美元，足以支持其估值重估。重申其「增持」評級，並為行業首選股，目標價由53元升至55元。

另外，美銀證券指，將新東方2026年及2027財年非通用會計準則每股盈利預測上調6%及7%，目標價由52.3元調高至55.6元，重申其「買入」評級，以反映其持續處於「業績好過預期及指引上調」的周期，料投資者信心逐步改善。

## 試用期要供強積金？

在社交平台不時有網民討論新入職僱員的強積金供款安排，其中更有人誤稱大多數公司，都不會為入職未滿3個月、尚未通過試用期的員工供強積金。新入職僱員通常有試用期，一般為期三至六個月，但試用期並不是僱主須否供款指標。

## 受僱滿60日須按時供款

事實上，除了獲豁免人士外，年滿18歲至64歲全職及兼職僱員，僱主均須在他們受僱首60日內，為其登記參加強積金計劃，並在受僱滿60日後按時供款。所指的60日是僱主與僱員維持僱傭關係的時間，星期六、日及公眾假期都包括在內，而非僱員實際工作日數。

僱主應在僱員受僱滿60日所在月份份結後下一個供款日，即每個月10日或之前供款；供款額由僱員受僱首日開始計算。僱員則享受供款期，無須為僱用期首30日及隨後首個不完整糧期供款。

例如阿金1月16日入職，糧期為每月1日至最後一日。他在1月16日至2月14日（受僱首30日）及2月15日至28日（首個不完整糧期供款）無須供款。供款將由3月1日開始計算。

僱主須在3月16日或之前（受僱首60日內）為阿金登記參加強積金；首次供款期為4月10日或之前（滿60日後下一個月的第10日）。

（逢周五、隔周刊出）

積金局熱線：2918 0102

網頁：www.mpf.org.hk

