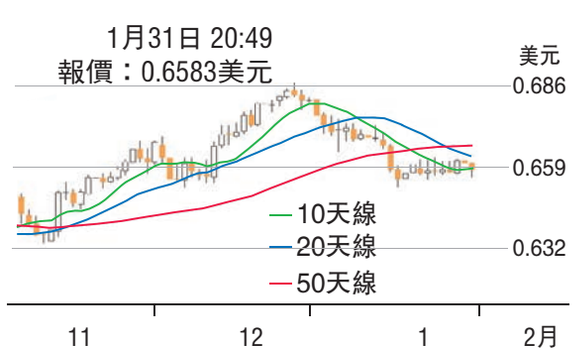
金匯動向

馮強

候澳洲央行議息結果 澳元料橫行

澳元兌美元



澳元本周二受制66.25美仙兩周高位走勢偏軟，周三曾回落至65.60美仙水平。澳洲統計局本周三公布第4季通脹年率攀升4.1%，遜於第3季的5.4%，連續4個季度呈現升幅放緩，數據顯示澳洲通脹自2022年第4季觸及7.8%水平32年高點便持續反覆下行，而同日公布的去年12月份消費物價指數年率則上升3.4%，遜於去年11月份的4.3%，連續3個月放緩之外，更是2021年11月份以來低點。隨着澳洲去年12月份通脹年率依然是處於澳洲央行2%至3%通脹目標範圍的頂端，澳洲央行下周二政策會議未必急於作出減息行動，市場將關注央行同日公布的2月份貨幣政策報告對通脹前景的最新評估。

另一方面，澳洲本周二公布去年12月份零售銷售按月下跌2.7%，3個月之內有兩個月呈現下跌，更是2020年8月份以來最大單月跌幅，而按年則有0.8%升幅，不過數據未對澳元構成太大下行壓力，澳元過去1周依然持穩65.50至65.60美仙之間的支持位。此外，美國聯儲局本周公布會議結果之前，美元指數繼續徘徊103水平，若果會議結果顯示聯儲局第2季將有減息行動，則不排除美元指數將掉頭跌穿103水平。市場等候澳洲央行下周二公布會議結果之際，澳元波幅暫時不容易過於擴大，預料澳元將暫時上落於65.00至67.00美仙之間。

金價未見太大下行壓力

周二紐約4月期金收報2,050.90美元，較上日升6.30美元。現貨金價周二受制2,048美元兩周高位升幅放緩，周三大部分時間處於2,033至2,040美元之間。現貨金價過去7周持續守穩2,000美元之上，未有遭遇太大下行壓力，若果市場對美國聯儲局第2季將有減息行動的預期升溫，則預料現貨金價將反覆重上2,050美元水平。

金匯錦囊

澳元：澳元將暫時上落65.00至67.00美仙之間。

金價：現貨金價將反覆重上2,050美元水平。

房地產整固驅動REITs復甦

投資理財

隨着房地產市場逐步適應高息水平，估值已顯著受壓，而下跌程度因地區而異。 ◆保德信房地產全球房地產證券(GRES)主管 Rick Romano

在美洲，我們相信目前的加息周期接近尾聲，而最近的不利因素將在2024年變為有利因素。美國房地產投資信託（REITs）市場在過去的緊縮周期結束後表現出色，而鑑於現時的供應風險偏低以及結構性需求趨勢強勁，即使經濟增長放緩，基本面亦有望保持穩健。

至於歐洲方面，財務狀況較弱的公司，由於面臨再融資風險和現金流下降，資產淨值和總值的拆讓率處於接近歷史紀錄水平。自2022年底以來，隨著債券孳息率大幅上升，資本化率隨之攀升，但股價變動意味着私人市場資本化率亦將相應變更。由於宏觀經濟和地緣政治風險將繼續影響歐洲，我們仍會聚焦於更能抵禦市場回調風險的公司。

在亞洲，如何調控昂貴的生活成本同時確保經濟增長，仍是各國政府面對的主要挑戰。市場關注在未來幾個月聯儲局、日本央行和中國政府的經濟政策。中國如何通過財政和貨幣政策促進經濟增長，以及其房地產市場政策，均令其經濟前景不明朗。至於其他亞洲國家，經濟增長和貨幣政策主要仍取決於聯儲局的利率政策及全球經濟增長。行業方面，長期實際利率急升，可能令地區REITs估值下跌。從正面想，持續的波動性卻能產生矛盾局面，即只要加息步伐放緩同時淨營業收入（NOI）得以維持，宏觀經濟下行反而對房地產股票有利。

近期房地產市場的拋售導致資產價格下跌，資本化率隨之上升，上市REITs的資本化率（即根據市值評估物業的潛在回報率）亦達到近年來的最高水平。我們相信，房地產市場正處於大整固的早期階段，資金充足的公司早已有一份心儀物業的購買清單，現在能以大幅折扣逐一買入。儘管整固已在許多領域出現，但我們預計隨着宏觀環境趨於穩定且信貸市場繼續開放，REITs行業將出現更多併購活動和私有化浪潮，從而推高REITs的資產價格並帶動強勁反彈。

看好5種行業REITs

由於多種租戶趨勢出現結構化轉變，包括數碼化、人口結構和去碳化等，造就更有利的入市價格和租金增長前景，令投資前景更佳。具有投資吸引力的行業包括：

數據中心：人工智能急速發展推動了數據的爆炸性增長，由於供應受限制，市場對數據中心需求甚殷，為數據中心帶來低空置率和高租金增長的優勢。

工業：隨着早前供應受到限制的市場回復供應順暢，需求正以破紀錄的步伐放緩。人口稠密的沿海市場，仍然是最有利的投資地點。

零售：隨着租金增長降溫（但仍保持正增長），零售銷售增速減緩，生活必需品擁有最佳的風險調整回報潛力。

長者房屋：租金和入住率增長，抵消了營運費用增加，令收入增長趨勢向好。

學生房屋：入住率處於歷史高位，位於競爭最激烈學校附近的房屋前景更佳。

美元爭持待變 市場靜候周五非農報告

金匯出擊

英皇金融集團 黃楚淇

在周三美聯儲決策和周五備受期待的美國1月就業報告公布之前，美元陷於盤整待變。預計美聯儲周三將維持利率不變，投資者將關注主席鮑威爾關於3月份降息可能性的任何線索。根據芝商所（CME）的FedWatch工具，強勁的美國經濟數據促使交易員將3月降息的押注從一個月前的89%附近減少至約44%。鮑威爾去年12月暗示美聯儲正在轉向寬鬆周期後，美國公債收益率下跌，美元走弱。周二公布的數據顯示，美國去年12月職位空缺意外增加，1月消費者信心升至兩年最高。預計周五的報告將顯示美國1月新增18萬個非農就業崗位。

美元兌加元走勢，技術圖表所見， RSI及隨機指數剛自超賣區域回升正處走低，而MACD指標剛下破信號線，10天平均線亦見一直維持下行，當前更有機會再而下破25天平均線形成利淡交叉，均預示美元兌加元仍將或見短期匯價仍有調整空間。當前阻力預料為100天平均線1.3560，較大阻力預估為1.3620及1.3750水平。支持位則估計為25天平均線1.3380及1.3280，關鍵仍在去年底連守三日的1.3170水平。

歐元兌美元自超賣區反彈

歐洲方面，在數據顯示歐元區第四季度避免陷入技術性衰退後，歐元稍呈走高。歐元區第四季GDP較前三個月持平，勉強避免陷入技術性衰退，主要得益於西班牙和葡萄牙的強勁增長以及意大利的小幅增長，儘管德國的產出出現萎縮。德國第四季GDP較上季萎縮了0.3%，2023年GDP較上年萎縮0.3%。經濟學家預測德國將在2024年第一季再次陷入技術性衰退。由於預期美國經濟將好於歐元區，美元兌歐元今年有所反彈。投資者已充分消化歐洲央行4月降息的預期。

歐元兌美元走勢，技術圖表所見，匯價暫見可勉力守住250天平均線支撐；而RSI及隨機指數已自超賣區域反彈，可望短線歐元正醞釀回升。當前阻力估計在1.10以至1.12水平，進一步留意去年7月8日高位1.1275，下一級看至1.14水平。支持位回看250天平均線1.0820水平；此外，倘若以自去年10月以來的累計升幅計算，半數的調整幅度為1.0730，在12月8日歐元就已曾觸近此區，低位1.0722，故料亦會是此輪調整的重要參考；若擴展至61.8%的調整幅度則為1.0665。

新地The Point推出全新「即賺分」服務

新鴻基地產發展有限公司（新地）旗下The Point商場綜合會員計劃，推出覆蓋全港最大商場網絡、兼有最多食買玩商戶參與的全新「即賺分」服務，進一步提升顧客消費體驗。

◆郭基泓（左三）與一眾新地管理高層主持「即賺分」啓動禮。

新地執行董事郭基泓於「即賺分」啟動禮上致辭表示，The Point今年踏入第五周年，會員人數已超過250萬。集團一直致力優化The Point，全方位提升顧客的消費體驗，是次The Point為全港覆蓋面最大的商場網絡引入嶄新的「即賺分」服務，參與商戶的類別眾多，是同類計劃之冠。顧客以任何電子方式消費時，均可於商戶簡單地「掃」其會員二維碼，「一咪」就得，即買即賺分，方便快捷。

目前，新地旗下25個商場已有超過1,400間店舖參與「即賺分」服務，當中包括大型飲食集團、連鎖珠寶店及服裝店等。在短短五個月的試營運階段，會員已透過「即賺分」成功儲得超過一億積分，反應熱烈。新地期望今年3月底前，參與的商戶增至超過2,000間。

郭基泓續指，「即賺分」服務能為會員、商戶及商場創造三贏局面。第一，會員毋須親身前往客戶服務中心或拍照上載單據，即可儲分，省卻不少時間及手續；第二，會員賺取積分後，可轉換成Point Dollar作現金使用，直接帶動商戶生意，而是次系統開發及營運由新地負責，故商戶毋須作額外投資。長遠而言，「即賺分」將有助增加商場的營業額及人流。

全港各區工商聯「愛心迎接繽紛年敬老活動齋宴」圓滿舉行

全港各區工商聯社會公益委員會於日前在蓬瀛仙館舉辦首屆「愛心迎接繽紛年敬老活動齋宴」。是次活動由社會公益委員會一眾籌委精心籌備策劃，邀請了二百多位65歲以上長者享用齋宴，並安排免費旅遊巴接送，席間既有嘉賓獻唱，同時派發愛心禮包，場面溫馨熱鬧。

◆首屆「愛心迎接繽紛年敬老活動齋宴」在蓬瀛仙館舉行。

活動邀得商務及經濟發展局副局長陳百里，港區全國人大代表孫偉勇，社會福利署大埔及北區策劃及統籌小組社會工作主任容翠儀，全港各區工商聯會長、中華全國工商聯執委楊凱山擔任主禮嘉賓。

活動籌委會主席、全港各區工商聯副會長兼社會公益事務委員會主席陳琰華致辭表示，是次活動在短短三星期內籌備，得以成功舉辦有賴一眾籌委成員、義工團隊的精誠團結合作及無私奉獻，務求令參與活動的長者們享受到一個既愉快又充滿愛的歲晚及新春。她指，全港各區工商聯社會公益委員會始終致力於回饋社會，關注長者的健康和福祉，並將持續與各界合作，以實際行動貢獻社會，傳遞愛與關懷，為共建美好社區貢獻綿力。

楊凱山在致辭中，讚揚該會社會公益委員會在主席陳琰華的領導下，團結各位籌委及義工隊，為是次活動作精心籌備，以無私奉獻精神傳遞關懷長者的訊息，他寄望委員會繼續發揚商界關愛互助精神，協助建立有敬有愛的社區。全港各區工商聯將繼續支持社會公益活動，希望藉本次活動，讓長者的生活更多彩快樂，並鼓勵社會大眾同心協力，持續為長者送暖。

陳百里致辭時表示，上一代的港人藉着獅子山精神，面對生活的磨練及挑戰，始終不屈不撓，打拚出自己的天地。他期望全港各區工商聯定期舉辦不同形式、有益身心的敬老活動，盡力為長者提供多元化的服務，讓他們可以擁有一個快樂又充實的幸福晚年。

孫偉勇在致辭中強調，作為孫中山家族後人，他有自己的使命，就是要傳承家風、關注社會及弘揚中華文化，同時要多向老一輩學習生活智慧，把自己所長貢獻給社會。

路邦科技麥騫譽獲世界海關組織嘉許

香港海關於1月25日假香港會議展覽中心舉行了一年一度的「國際海關節」慶祝酒會。活動不但鼓勵各地海關積極加強與傳統夥伴的合作關係，向外拓展新的合作機遇，更向香港海關人員和合作夥伴頒發世界海關組織嘉許狀，表揚他們在推廣海關組織及海關與業界夥伴關係方面的傑出貢獻。

路邦聯合創始人兼首席技術官麥騫譽榮獲2024年世界海關組織嘉許狀，表揚他與香港海關多方面的緊密溝通和合作，對社會作出優秀貢獻。路邦科技一直在知識產權、科技創新及應用等方面的工作不遺餘力，包括在新冠疫情期間，研發5G戶外消毒機械人「守護」，並率先由海關總部試用，協助清潔消毒工作環境，保護海關執法人員健康；路邦代表更於2023年粵港知識產權與中小企業發展(惠州)研討會中擔任主講嘉賓，幫助粵港兩地的中小企業制定有效的知識產權管理和運用策略。

麥騫譽表示，感謝香港海關的提名，讓他獲得2024年世界海關組織嘉許狀，希望未來繼續向香港海關提供創新科技支援，以加強海關人員的執法能力，保障社會、地區安全。同時，他作為「香港海關青年發展計劃」管理委員會理事，會繼續致力向青少年提供獨特而多元化的學習機會，除了加深青少年對海關執行法例的認知，更會特別向他們分享自己創科創業的歷程，以導師的身份鼓勵青少年全面發揮潛能，培養他們正面的價值觀和對社會的歸屬感。

◆海關關長何珮珊（左）與麥騫譽在活動上合照留念。

桂強芳2023年第四次全球之旅圓滿結束

2023年耶誕節前夕，被譽為「走遍全球第一人」的桂強芳從戰火紛飛的以色列、巴勒斯坦考察回到了香港，結束了他2023年第4次全球之旅。

由12月上旬至中旬，桂強芳此次遠行歷時11天，途經泰國曼谷，隨後足跡遍布以色列特拉維夫、斯德洛特、耶路撒冷，巴勒斯坦伯利恒、拉姆拉安等地，這也是他第二次走進以色列、巴勒斯坦，第八次中東之行，此行之後，他走遍全球的記錄刷新至348個國家和地區、3,427個中外城市，729個世界旅遊目的地，1,635個島嶼。

中國是一個愛好和平的國家，桂強芳也是一位「向世界傳遞和平友誼的使者」，他一直呼籲要和平，不要戰爭。行程中，桂強芳曾到過巴勒斯坦境內的巴以隔離牆，親睹了牆上各種呼籲和平的塗鴉，說明兩國人民都希望能和平共處。他也先後來到了耶穌的誕生地——巴勒斯坦伯利恒，以及聖城耶路撒冷，重走了耶穌被釘在十字架前走過的十四處「苦路」，行走過程中，他心裏默默祈禱，希望巴以雙方能早日停止衝突，走向和平。

◆2023年12月7日，桂強芳抵達以色列第二大城市特拉維夫。

這次遠行他一如既往地收集了大量國家、城市的競爭力研究公開數據和資料。回港以後，他與他的研究團隊分享了這次遠行經歷，並與他們一起為2023第二十二屆全球（國家）城市競爭力排行榜及第十屆（2023）中外避寒旅遊目的地排行榜的發布作最後的準備，並分別於2023年12月27及31日在香港向全球發布，獲諸多國內外權威媒體的廣泛報導。