

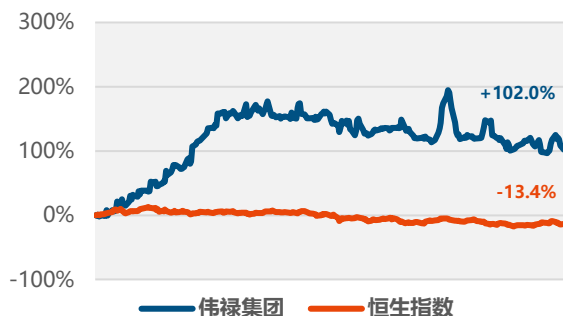
金融市场回顾及展望

1月，全球股市整体弱势，主要国际股指普跌。港股在中国下调贷款利率以提振经济带动下上升。**恒指全月升405点，涨幅为1.7%**。美国加息预期升温，对利率敏感的科技股走弱，以科技股为主的美国纳斯达克指数一月跌幅超过10%，拖累港股相关板块表现，**恒生科技指数全月跌4.5%**。板块方面，能源及通信行业领涨，月度涨幅分别为10.5%及10.1%。医疗及非必需性消费行业领跌，跌幅分别为15.1%及11.1%。投资者对港股仍然充满信心，整个1月份，南下资金仅有1日为净卖出，其余均是净买入。**1月南下资金净买入约342亿港元，当中资金流入最多的板块为科技、新能源及通信板块。**

目前，**港股筑底回升的拐点已经不远**，主要三点因素如下：1) 海外需求回落、流动性收紧、地缘局势升温这三大风险已经部分释放，港股市场受到的海外冲击大半已反映；2) 国内方面，地产与互联网板块的政策风险已经阶段释放，金融地产已经看到政策底，重点在于修复的强度与持续性；而互联网政策底虽然尚未到来，但已有临近的迹象，压制港股市场的利空环境有望迎来改善；3) 相比内地A股或其他新兴市场、海外欧美等股市，港股的低估值优势非常明显。

指数	1月31日收市	月内涨跌幅%
恒生指数	23,802	+1.7%
恒生国企指数	8,350	+1.4%
恒生科技指数	5,416	-4.5%
上证综合指数	3,361	-7.6%
深证成指数	13,328	-10.3%
沪深300	4,564	-7.6%

2021年至今伟祿集团股价表现



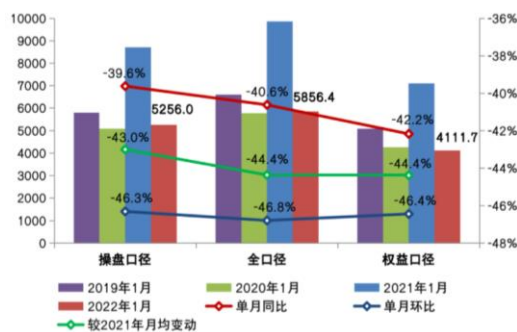
房地产市场回顾及展望

2022年1月，房地产市场供求急速下滑。29个重点监测城市商品住宅供应面积同、环比分别下降43%和58%，成交面积环比下降37%，同比跌幅扩至46%。一二线城市仅上海、成都商品住宅成交保持在高位，其余城市成交全面走弱。其中，有25个二三线城市成交跌至低位，同、环比跌幅都在40%以上；在一线城市中，北京、广州商品住宅成交低迷，同比跌幅近半，深圳同比跌幅更是高达60%。

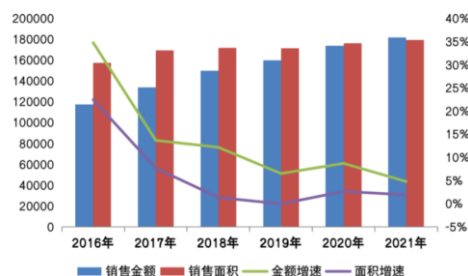
房企方面，1月房企信用债与海外债发行规模同比均大幅下降。其中，信用债发行规模为人民币303.7亿元，相较于去年1月人民币644.08亿元，同比下降52.85%；内房企海外债发行规模为95.55亿美元，相较于去年1月796.51亿美元，同比下降88%。

对于偿债压力较大的企业来说，借助项目出让、资产出售扭转局面迫在眉睫。**同时收并购机会也在增加，央企、国企以及一些优质民营房企凭借自身实力以及政策支持将在收并购市场掌握更大的主动权。**

2019年至2022年1月百强房企销售规模及同比变动 (亿元)



2016年至2021年全国商品房销售规模及增速 (亿元、万平方米)



本报告所载资料仅供参考之用。有关资料根据或源自伟祿亚太证券有限公司及伟祿亚太资产管理有限公司相信为可靠的资料，惟对该些资料的准确性或可靠性不作任何陈述或保证（明示或暗示）。而本报告所提供的资料或有关人士发表的意见并不构成及不应被视为买卖任何证券或投资的要约或该要约的招徕或寻求。伟祿亚太证券有限公司、伟祿亚太资产管理有限公司及其高级人员、雇员、代理人及附属公司可能于本报告中提及的证券或投资拥有利益，但对于你因使用或依赖本报告所提供的资料而（直接或间接）遭受的损失或后果概不负责。投资涉及风险，在做出任何投资决定前，投资者应该根据自身情况考虑投资产品相关的风险因素，并于需要时咨询专业人士意见。以上内容未经香港证券及期货事务监察委员会审阅。