



### 大市主要指標

	9月16日	9月15日	9月14日
大市成交(百萬元)	123,900	81,900	93,800
上升股份	507	691	423
下跌股份	1,086	830	1,139
恒生指數	18,762	18,930	18,847
變動	-169	+83	-480

### 恒生指數技術指標

10天平均線	19,101
50天平均線	20,008
250天平均線	22,396
14天RSI	35.69
第一阻力位	19,000
第一支持位	18,600

### 國企指數技術指標

10天平均線	6,542
50天平均線	6,849
250天平均線	7,815
14天RSI	37.19
第一阻力位	6,800
第一支持位	6,200

## 個股點評

### 中海物業(2669)

目標價:10.2

止蝕價:8.0

近日，除了蘇州和寧波放寬限購，連廣州也放寬限價，寬鬆政策或能逐步改善購房者預期和信心，有效提高銷售去化率。樓市的改善都會利好物管板塊，當中，我們偏好中海物業，因中海物業可背靠實力強大的中國海外，同時，其第三方擴張能力理想，加上管理層重申對2021年至25年複合增長率達30%的看法，前景較同業為佳。

### 百威亞太(1876)

目標價:28.0

止蝕價:21.0

國家統計局公佈，8月份社會消費品零售總額3.63萬億元人民幣，按年增長5.4%，比7月加快2.7個百分點，顯示內地消費正逐漸改善。餐飲收入3,748億元，增長8.4%。儘管還存在不確定性，但國內啤酒作為大眾消費品，平穩增長的形勢料比上半年更有把握。高端化仍將是集團長期的增長動力。加上預期下半年內地市場逐漸好轉，以及在海外市場持續增長，百威亞太可受惠價量齊升，前景看俏。

### 安踏體育(2020)

目標價:120

止蝕價:85

安踏體育(2020)2022年上半年業績好過預期，收益再創歷史新高，上升13.8%至人民幣259.7億元。另外，管理層指引下半年安踏品牌收入增長20%，FILA增長雙位數以上，其他品牌保持30%以上的快速增長。管理層指引正面，可緩解市場對其增長前景以及庫存水平的憂慮。

## 大市點評

世界銀行警告若主要央行在未來幾個月內利率升得過高，並為金融市場帶來壓力，會將明年全球經濟招致「毀滅性」衰退。另外，於周五所公布的「三頭馬車」「工業」及「零售」8月分別按年增長4.2%、5.4%及1-8月「固投」按年增5.8%，均按月回升及勝預期。

港股通周四淨流入14億港元，其中，盈富基金(2800)淨流入最多，達10億港元，其次是騰訊(0700)。快手-W(1024)則錄得最大淨流出，其次為兗礦能源(1171)。另外，小米集團(1810)創辦人雷軍在接受訪問時指小米「造車」對公司來說就意味著未來五到十年“不舒服”，近期小米股價顯頹勢，預期短期難有逆轉。

## 每日焦點

### 萬物雲[2602.HK]—新股簡介

- 萬物雲是一家物業管理服務提供商同時以AIoT及BPaaS技術整合社區、商企和城市空間形成新業務體系，並達至企業另一增長模式。即使在物管方面，萬物雲事實上市佔率亦是名列前茅，以2021年收入計排名第一，佔有4.28%的市場份額。
- 萬物雲有別於其他物管公司，其一直積極擴大客戶群吸引多背景多元化的客戶其中包括不同行業，力求減少對房地產開發商的依賴。甚至由2018年起，由房地產物管拓展至提供「城市管家」方案，為城市空間公共資源及公共設施的管理、協調及服務運營。
- 在管面積方面，萬物雲在住宅物業服務對於母企及聯營企業依賴性不高，以22年頭一季數據顯示關聯企業及獨立第三方各佔五成。1Q22在管面積有達6.7億平方米較20年增加34.7%。在提供商企及城市空間的綜合服務中，85%在管面積來自第三方，1Q22年在管面積較20年增長達71%至1.35億平方米。
- 在財務方面，今年頭三個月收入按年增44%至68.5億元人民幣，增速較21年全年增速31%為快，但在毛利方面則由21年的17%下降至14.5%，對比同業毛利率為低，因此毛利率會否進一步下跌將為其一關注點。另外，在收入來源方面，萬物雲積極分散收入來源，社區服務由19年的63.4%降至1Q22的57.1%、以商企收入貢獻則由30.8%提升至35.6%。以及有高達8成收入來源自獨立第三方，對萬科依賴性為低。另外，AIoT及BPaaS服務收入佔比由5.8%提升至7.3%，遠程運營解決方案未來將有助企業帶動收入增長。
- 基石投資者方面，萬物雲引入淡馬錫、瑞銀及中國誠通等知名機構投資者。
- 萬物雲以28-32倍的21年市盈率上市，在同業比較中，屬高水平。即使如招股中所述萬物雲未受內房事件所影響，但鑒於現時市場對新股市場熱度不高，大市交易依然疲弱，上望空間可能有限。  
中性

萬物雲[2602.HK]—新股簡介	
行業	物業管理服務
招股價(港元)	47.1 - 52.7
集資額(億港元)	55 - 61.5
2021年市盈率(倍)	28.4 - 31.8
保薦人	中信、花旗、 高盛
掛牌日期	9月29日

分析員：葉晉宜

## 滬/深港通數據

	滬股通	深股通	港股通(合計)
每日額度餘額(億人民幣)	517.67	532.59	815.29
占額度(%)	99.6	102.4	97.1

### 十大活躍港股通(滬)

股份名稱	代號	買入金額(港元)	賣出金額(港元)	成交金額(港元)
騰訊控股	700	544,831,720	201,459,740	746,291,460
快手-W	1024	143,484,815	160,677,160	304,161,975
美團-W	3690	111,823,290	178,881,700	290,704,990
藥明生物	2269	79,137,750	191,687,050	270,824,800
小米集團-W	1810	169,237,160	93,186,400	262,423,560
中國神華	1088	110,114,750	108,203,550	218,318,300
中國海洋石油	883	135,979,220	82,181,440	218,160,660
中芯國際	981	74,353,970	134,983,940	209,337,910
理想汽車-W	2015	98,093,290	100,321,945	198,415,235
中國海外發展	688	134,804,225	40,009,025	174,813,250

資源來源：港交所

### 十大活躍港股通(深)

股份名稱	代號	買入金額(港元)	賣出金額(港元)	成交金額(港元)
盈富基金	2800	1,001,897,975	165,440	1,002,063,415
新東方在線	1797	457,127,625	415,505,425	872,633,050
快手-W	1024	113,293,910	556,613,259	669,907,169
中國海洋石油	883	291,159,460	247,585,480	538,744,940
騰訊控股	700	292,796,720	241,576,125	534,372,845
兗礦能源	1171	145,335,900	347,332,500	492,668,400
美團-W	3690	150,600,860	176,500,324	327,101,184
中國移動	941	142,175,375	171,425,375	313,600,750
中國神華	1088	92,679,525	204,470,350	297,149,875
香港交易所	388	14,176,680	195,074,960	209,251,640

資源來源：港交所

## 其他資料

### 十大成交股份

股份	代號	變幅	按盤價	成交金額(億)
騰訊控股	700	-2.27%	293.20	73.62
百勝中國-S	9987	-5.80%	392.80	58.54
盈富基金	2800	-0.82%	19.40	41.95
中通快遞-SW	2057	1.21%	218.40	37.20
阿里巴巴-SW	9988	-1.48%	86.80	34.28
網易-S	9999	-1.71%	132.20	27.88
美團-W	3690	-2.00%	171.90	26.47
友邦保險	1299	-0.42%	71.20	21.99
快手-W	1024	-7.43%	57.30	20.82
藥明生物	2269	-4.25%	51.85	18.74

## 十大沽空股份

股份	代號	沽空金額	成交金額	沽空比率
盈富基金	02800.HK	32.12 億	41.95 億	76.56%
中通快遞－S W	02057.HK	11.39 億	37.20 億	30.61%
恆生中國企業	02828.HK	10.97 億	17.04 億	64.36%
網易－S	09999.HK	9.75 億	27.88 億	34.96%
騰訊控股	00700.HK	5.61 億	73.62 億	7.62%
阿里巴巴－S W	09988.HK	5.60 億	34.28 億	16.34%
百勝中國－S	09987.HK	3.69 億	58.54 億	6.31%
小米集團－W	01810.HK	3.69 億	12.84 億	28.77%
美團－W	03690.HK	3.41 億	26.47 億	12.90%
南方恆生科技	03033.HK	3.38 億	6.90 億	48.94%

資源來源：AAStocks

## 本周經濟日誌

日期	地區	事項	預測資料	上次數據
週二	美國	8 月建築許可	1,621k	1,685k
		8 月新屋開工	1,460k	1,446k
週三	美國	8 月成屋銷售	4.70m	4.81m
		聯儲局議息會議(香港時間 9 月 22 日凌晨公佈)		
週四	美國	首次申請失業救濟金人數(截至 9 月 17 日)		213k
		持續申請失業救濟金人數(截至 9 月 10 日)		1,403k
		Costco (COST) 業績		
週五	日本	日本央行議息會議		
	香港	攜程(9961)業績		
週五	美國	9 月標普全球製造業 PMI	51.3	51.5
		9 月標普全球服務業 PMI	45.0	43.7
	歐元區	9 月標普全球製造業 PMI	49.1	49.6
		9 月標普全球服務業 PMI	49.2	49.8

上述凱基分析員為證監會持牌人，隸屬凱基證券亞洲有限公司從事相關受規管活動，其及／或其有聯繫者並無擁有上述有關建議股份，發行人及／或新上市申請人之財務權益。

**免責聲明** 部份凱基亞洲有限公司股票研究報告及盈利預測可透過 [www.kgi.com.hk](http://www.kgi.com.hk) 取閱。詳情請聯絡凱基客戶服務代表。本報告的資料及意見乃源於凱基證券亞洲有限公司的內部研究活動。本報告內的資料及意見，凱基證券亞洲有限公司不會就其公正性、準確性、完整性及正確性作出任何申述或保證。本報告所載的資料及意見如有任何更改，本行并不另行通知。本行概不就因任何使用本報告或其內容而產生的任何損失承擔任何責任。本報告亦不存有招攬或邀約購買或出售證券及／或參與任何投資活動的意圖。本報告只供備閱，并不能在未經凱基證券亞洲有限公司書面同意下，擅自複印或發佈全部或部份內容。凱基集團成員公司或其聯屬人可提供服務予本文所提及之任何公司及該等公司之聯屬人。凱基集團成員公司、其聯屬人及其董事、高級職員及雇員可不時就本報告所涉及的任何證券持有。