

# 滙控今放榜 大行料少賺逾15%

## 鎊匯持續貶值 非利息收入拖累

滙豐控股25日公布今年第三季度業績，惟大型券商預計，市場疲弱拖累滙控非利息收入，抵消利息收入增長帶來的利好，加上全球經濟不明朗令撥備增加以及英鎊兌美元匯價持續貶值，滙控利潤料按年減少15.2%至63.9%，介乎19.5億至45.82億美元。滙控10月21日報41.55港元，跌0.6%。

◆ 香港文匯報記者 曾業俊

▶ 摩根士丹利發表技術研究報告指，滙控近期股價調整，短期估值更具吸引力，料滙控股價未來15日有七至八成機會跑贏同業。



### 券商對滙控評級及目標價

券商	投資評級	目標價
高盛	買入	77元
摩根大通	增持	70元
美銀證券	買入	67元
星展	買入	63.9元
中金	中性	62.32元
摩根士丹利	增持	59.8元
瑞銀	買入	59.78元
花旗	買入	56.6元
瑞信	中性	51.87元
富瑞	持有	50.47元
德意志銀行	持有	50.11元

單位：港元 製表：記者 曾業俊

信 誠證券聯席董事張智威認為，英鎊走勢影響滙控在英國的業務，不過近日英鎊開始止跌回穩，相信對集團業務有幫助。至於全球加息潮之下，銀行息差擴闊，利息收入增加，對滙控有正面支持。日前英國已撤銷大幅減稅政策，只要英鎊穩，預計滙控股價短期走勢將在現水平靠穩，其後有機會反覆上試45元水平。

高盛及瑞信預測滙控2022年第三季經調整除稅前

利潤預測介乎57.82億至58.67億美元，較去年同期59.96億美元，按年跌2.2%至3.6%。

### 淨利息收入料強勁

高盛預計滙控業績將受到非常強勁的淨利息收入及淨息差所帶動，預測在淨息差改善19個基點的情況下，第三季淨利息收入將按年增長25%，按季增長11%。由於資金壓力較小且市場利率快速上升，

預期滙豐等擁有優質存款的銀行將繼續處於有利位置，然而其他財務指標將不會有太大驚喜。市場將關注滙控管理層的最新業務指引，包括淨息差、資本水平目標、英國業務及英鎊匯價影響的指引。

### 股價短線跑贏同業

摩根士丹利亦發表技術研究報告，預料滙控第三季的淨息差表現強勁，並指滙控近期股價調整，短期

估值更具吸引力，料滙控股價未來15日有七至八成機會跑贏同業。花旗發表報告指，雖然利率上升，但由於經濟衰退，港銀股價已由今年6月起回調17%。行業第三季業績料為市場提供更清晰的淨息差上升情況，預期港銀將會調升對淨息差或淨利息收入的指引。而季度非常強勁的淨息差擴張及相對有韌性的資產質素，估計可為港銀帶來一些舒緩及反彈，特別是近期的沽售令估值再次變得吸引。

# 退稅招才 港豪宅搶先起動

香港文匯報訊 (記者 黎梓田) 香港特區行政長官李家超在施政報告中提出多項活化房屋供應的措施，並提出為合資格的海外人才退還置業稅。該措施除了為香港經濟尋找出路，亦為豪宅未來打開一個龐大市場。有投資者認為，措施能讓有心在香港長期居留的優質海外高管加快入市，估計1,000萬至4,000萬元(港元，下同)豪宅最受惠。

### 專家：駐港高管入市誘因增

投資者王家安向香港文匯報記者表示，過往來港工作的絕大部分跨國企業高級管理層(俗稱 Expat)，是香港豪宅市場的目標客戶。但目前他們多數選擇只租不買，有部分原因是派駐時間短，但即使該海外高管有意長駐香港，現行政策也要等到正式取得香港永久居民身份證後入市，才不需支付這額外印花稅，直接減少他們入市的誘因。

王家安續指，所以今次施政報告提出的退還海外人士置業印花稅的措施，能令有心在香港長期居留的優質海外高管加快入市，而不用等待七年後正式取得香港永久居民身份證時入市，直接盤活市場需求與流通量。

事實上，發展商近日已加快推出特

色戶或豪宅單位應市，二手豪宅市場同見起動。

### 九龍南區豪宅受外籍高管歡迎

至於哪一種價碼的住宅最受惠? 王家安認為，目前較受外籍高管歡迎的九龍豪宅屋苑普遍價格超過1,000萬，但某些薪金特別高的行業，例如金融業、數碼科技等，則較多選擇港島南區，價格普遍3,000萬左右。

至於投資，王家安強調，屋子是要來住的，所以不管是任何類型的住宅物業，都建議先以自住為目標。但假如有「多餘錢」，亦可以優先考慮一些有能力吸納大量外籍專才的地區，例如位於數碼港的貝沙灣。

王家安又提到，過往三年由於新冠肺炎和出入境檢疫限制，不但冰封物業市場，亦令大量海外專才未能前來定居與工作。但現在疫情已經到達尾聲，相信之前流失/正等待前往香港的海外專才將陸續抵港，再配合施政報告的新政策，相信將大大有利豪宅/大碼物業的樓價走勢。

### 正面效應料在不久後浮現

資深物業投資者蔡志忠表示，對於施政報告看法正面，報告內提出搶人才、搶企業措施，並且有相當廣闊的



◆ 為合資格的海外人才退還置業稅措施，除了為香港經濟吸引更多人才，料亦為豪宅未來打開一個龐大市場。

篇幅提及如何吸收人才，對於搞好香港經濟表現出很大的決心，因此對於香港的樓市及經濟也同樣樂觀。他稱，只要香港經濟好，市民就會有錢買樓，而且香港的總存款高達15萬億元，因此香港仍然是十分富裕，不覺得香港樓價會大跌。

代理方面也有類似的看法，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，海外專才供款能力及購買力均較高，相信會令中價至豪宅市場受

惠，預料1,000萬以上物業成交量，較年初會增加30%，但就未必會直接刺激豪宅樓價向上。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明則表示，來港海外專才的置業目標，不會是一般中小型住宅，主要集中樓價逾1,000萬的住宅，因此相信樓價介乎1,000萬至4,000萬元的住宅最受惠。他又說，海外專才普遍鍾情新盤，視乎發展商的開價，中高價或豪宅的交投有機會顯著增加。

## 新盤促銷或打擊二手樓價

香港文匯報訊 香港發展商積極推售新盤，但部分新盤銷售未如理想，貨尾積壓開始出現。樓市調整，新盤銷售遇到阻力，推高貨尾數字。展望第四季貨尾數字仍然高企，貨尾比重向上逼近15%水平。有市場人士認為，發展商為促銷貨尾，將會推出更多置業優惠，屆時或攤薄二手客源，進一步壓低二手樓價。

### 貨尾比重連升五季

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2022年第3季，一手私人住宅新盤貨尾量比重升到13.7%，是2014年第2季之後33個季度新高。貨尾量及貨尾比重連升五季，貨尾量由12,322個增到16,340個。貨尾比重由10.8%升到13.7%，累升2.9個百分點。

黃良昇又指，2022年第3季選取314個新盤統計，單位總數119,044個，登記售出102,492個。貨尾16,340個，數字為2003年第4季(22,485個)後的75個季度新高，按季增加1,186個。貨尾量結束早前八個季度於1.2萬到1.3萬個水平徘徊，近兩個季度重上逾1.5萬個。貨尾比重為13.7%，按季上升0.5個百分點。

按區域統計，貨尾量按季增幅最大的是新界區，增加722個，有7,598個。九龍區增加493個，有6,639個。港島區減少29個，有2,103個。至於貨尾量較多的地區，黃大仙2,402個，將軍澳1,781個，元朗1,362個，大埔1,275個，長沙灣1,202個，沙田1,169個。2022年第3季，會德豐旗下新盤貨尾量1,218個，按季增加598個。信和1,894個，按季增加578個。

# 深圳多幅商地改宅地 先滿足居住需求

香港文匯報訊 (記者 李昌鴻 深圳報導) 長期以來深圳住宅用地資源緊張，為了更好地滿足廣大市民的居住需求，深圳市近日出現新的政策調整，將一些片區的商業用地轉為住宅用地。

深圳市規劃和自然資源局官網近日發布公告稱，將對地處寶安中心區、寶安國際會展城、龍華新城核心地區和光明中心區等多個熱門片區的多宗地塊進行「商改住」規劃調整。

這是深圳市多年少見的政策調整，記者印象中以前只遇過一次「商改住」，而4幅地「商改住」則只有今次。

有地產專家認為，此舉將可以更好地緩解居住用地緊張，是非常好的政策。

根據深圳市規劃和自然資源局發布的公告，龍華新城核心地區地塊、深圳國際會展城地塊和寶安中心區地塊，此前均為商業性辦公用地，現已調整為二類居住用地；而光明中心地區地塊從以前「商業用地+二類居住用地」調整為二類居住用地。對此，深圳市規劃和自然資源局龍華管理局有關工作人員稱，此次將商用用地變更為住宅用地，主要是為了優化深圳的用地結構。

### 商業物業存量大近千萬平米

據第一太平戴維斯近日發布的最新數據顯示，截至今年三季度末，深圳市甲級寫

字樓物業市場總存量環比上升1.3%，至964萬平米，逼近千萬平米大關。目前金融及信息技術行業仍然是寫字樓需求活躍的主要行業，但隨著歐美海外需求減弱，許多企業業務下降，令其租金預算收緊，不少企業選擇搬遷或縮減面積來壓縮成本，新設需求則相對有限。截至三季度末，全市淨吸納量環比下降41.7%，加上新項目入市影響，全市空置率為23.4%。

正是因商業地產供過於求，而住宅用地又稀缺，因此，深圳市便調整了此前的政策，此次實現土地性質調整後，深圳居住用地將新增30,720平方米，其中，龍華新城核心地區地塊的用地面積為8,720平方米，容積率5.5；深圳國際會展城地塊的用地面積為11,154平方米，容積率為4.6；寶安中心區地塊的用地面積為5,423平方米，容積率6.0；光明中心區地塊的用地面積為5,423平方米，容積率6.0。

### 地塊位處房地產熱門片區

不過，上述公告提及的「商轉住」地塊均是大多處於深圳的房地產熱門片區。如龍華新城地塊，距離高鐵路深圳北站約500米，周邊新盤備案價達到7.35萬元人民幣/平方米。

中原地產(中國內地)華南區總裁兼深圳中原總經理鄭叔倫表示，一直以來，深圳住宅用地供應比較少，而商業用地供應相對

比較多，所以如果能夠把商改住，當然可以增加住宅供應，將資源過剩的商業改住住宅，當然是非常好的事情。

因為從市場角度來看，一般住宅銷售比較火爆，經常出現供不應求。反而商業地產一直銷售不太好，有的甚至比較困難，出現供過於求的局面。所以政府決定把商業用地改為住宅，可以更好地解決市場矛盾，實現市場平衡發展，有利滿足市民住房需求。



◆ 為了更好滿足市民購房需求，深圳市將多地商業用地改為住宅用地。圖為深圳福田中心區寫字樓。 記者李昌鴻攝

# 洛鈿第三季純利按年升0.7%

香港文匯報訊 (記者 莊程敏) 洛陽鈿業23日公布截至9月底止，第三季純利錄得11.58億元(人民幣，下同)，按年升0.7%，營業收入407.02億元，跌2.5%，惟扣除非經常性損益的淨利潤則升1.4倍，錄12.38億元，每股盈利0.055元；累計今年首3季，純利53.06億元，多49.1%，營業收入1,324.7億元，升4.67%，扣除非經常性損益的淨利潤47.04億元，多1.5倍，每股盈利0.248元。

集團首三季的營業收入則按年升4.67%至1,324.69億元。集團指，首三季純利增長因公司主要產品鋁、磷、鉬、鎢市場價格上漲，基本金屬貿易業務規模亦按年增長，實現利潤上升。洛陽鈿業上周五收報2.69港元，升0.4%，成交額6,095萬港元。

### 中國能源建設擬發A股籌150億

中國能源建設公布，正在籌劃非公開發行A股股票事項，募集資金總額在150億元以內。公司稱，擬將募集資金用於以新能源為主的新型綜合能源項目，包括光伏、風電、氫能、儲能等新能源一體化、專業化項目，新能源工程項目、新能源重大裝備採購，以及生態環境治理、新型基礎設施等項目。

是次非公開發行股票方案最終以經公司董事會、股東大會批准及國務院國資委批覆、證券監管機構核准的方案為準。非公開發行股票的數量擬按照募集資金總額除以發行價格確定，且不超過本次發行前該公司總股本的20%。根據測算，是次發行預計不會導致該公司控制權發生變化。

### 凱萊英醫藥首季淨利潤增290%

凱萊英醫藥亦公布，首三季淨利潤約27億元，按年增長約290%；營業收入約78億元，按年增長超過165%。該公司指，期內訂單持續增長，項目交付如期推進，在保持小分子業務穩步發展的同時，新興業務板塊的加速增長勢頭進一步顯現。

另外，翰鋒鋳業公布，控制人、董事長李良彬擬增持公司股份金額不低於2,000萬元；公司副董事長、副總裁王曉申擬增持公司股份金額不低於1,500萬元。增持計劃的實施期限由2022年10月24日起6個月內完成。

該集團指，李良彬及王曉申的增持是基於對公司未來發展前景的信心以及對公司長期價值的認可。李良彬目前持有公司股票數量為3.78億股或18.76%；王曉申則持有公司股票數量1.41億股或7%。