

ADR 普跌 恒指一度跌破 16000 點 靜觀議息 港股弱勢暫難破局

恒指上周再試去年 11 月以來低位，曾低見 16,157 點，有分析認為，股民對港股缺乏信心，恒指年底前很可能仍要反覆尋底。至於本周市場焦點落在聯儲局議息會議上，現時投資者預期今次息口會維持不變，部分樂觀者更憧憬美國明年將進入減息期，以避免經濟陷衰退。故今次議息的會後聲明，措詞將特別受關注。同時，英倫銀行與歐央行本周亦會發布貨幣政策決定，市場均預計利率保持不變。不過，美國上市的港股預託證券(ADR)普遍下跌，僅滙控 ADR 較港股升 2%，其餘均向下，港股 12 日一度跌破 16,000 點，全天跌 132.88 點，收 16,201.49 點。

◆香港文匯報記者 周紹基

英皇資本財富管理方案研究總監陳錦興表示，11 月環球股市普遍反彈，主要受惠於憧憬美國利率見頂、美債息及美匯快速回落。然而港股卻逆潮流下跌，弱勢延續至今，亦不斷打破年內低位。港股今年來已累跌 16%，很大機會連續 4 年下跌。若以過去 5 年恒指最高位 31,200 點計，至今已跌約五成。今次熊市的持續時間相信也是歷來之冠。

投資者熊市心態未除

他認為，今次港股熊市最主要是投資者對內地經濟前景欠信心，而世界其他經濟體今年經濟也普遍放緩，在外部需求不足下加深內地與香港出口、轉口疲弱的表現；其次是內房債務問題尾大不掉，更有甚者認為大部分民營房企都難以為繼。故即使今年內地經濟增長可達 5% 的目標，但市場反應仍冷淡。而對好消息冷淡、對負面消息恐懼，都是典型的熊市心態，投資者會在熊市心態下失去了對前景的憧憬及想像。

陳錦興估計，傳統上股市在聖誕節前通常會向上，但今年或難以如願，熊市心態將抑制股市反彈動能。但他提醒，歷史上，熊市心態必會過去，當新的利好因素重臨，屆時投資者將重新建立對市場的憧憬與想像。

16,600 點仍是好淡分水線

第一上海首席策略師葉尚志指出，本周市場焦點除美國議息外，內地短期內會公布 11 月社會消費品零售總額、規模以上工業增加值、城鎮固定資產投資等重磅經濟數據；美國亦會公布消費物價指數(CPI)。他表示，港股經

歷了近期一波拋售潮後，一些權重股已「跌過籠」，相信現水平要再大跌的空間有限，現時恒指市盈率在 10 倍以下，市賬率在 1 倍以下，股息率在 4 厘水平，使得港股具有中長線配置價值，建議股民可趁現在選股吸納。

葉尚志又指，16,600 點依然是恒指目前的好淡分水線，如能回企至此點以上，可以視作首個止跌信號。否則不排除大市會再尋底，但就算再向下，估計已進入尋底的尾聲。選股方面，建議一些有盈利基礎的 AI 股、具持續盈利能力的醫藥股，以及業務表現穩定的高息股等。

業界：首要挽回外資信心

獨立股評人陳永陸認為，恒指近期進一步跌穿 17,000 點，反映投資者信心崩潰，原因並非是穆迪將內地及香港的信用評級調低，而是投資者更關心中美元首會面後，中美間的合作並沒有如預期般出現一定程度的恢復，例如美國對華關稅也未見任何的下調。所以大家都不敢對中美爭端的緩和有任何的期望，同時亦不覺得中美因素可推動港股回升。

他認為，即使與美國重修舊好，外資亦不一定即時回到中國投資市場。事實上，港股目前交投持續不足 1 千億元，相信主要是內房問題仍未解決，若恒大等最終清盤，不少外資可能因投資內房美元債而損失慘重，這才是最影響港股原因。因此，要解決港股流動性問題，令投資氣氛真正回暖，首要肯定是如何挽回外資信心。如果內房債務問題不會引發大規模的美元債歸零，同時今明兩年內地經濟仍然「保五」，那麼外資將重投港股。但沒最新消息前，港股明年首季也會處於弱勢。



◆本周市場焦點落在美國聯儲局議息會議上，主席鮑威爾言行備受關注。資料圖片

香港 ADR 上周五表現

股份	美國收報 (港元)	較上周五 港股變化	股份	美國收報 (港元)	較上周五 港股變化
滙控	61.25	+2.08%	建行	4.41	-0.79%
阿里巴巴	70.43	-0.10%	美團	85.91	-0.85%
比亞迪	210.49	-0.15%	小米	14.46	-1.03%
騰訊	303.98	-0.53%	網易	163.30	-1.03%
友邦	63.40	-0.70%	京東	103.29	-1.44%

李寧 22 億購北角商廈作總部



◆李寧正在港大肆擴張，包括租用大圍圍方約 1,600 方呎舖位作分店。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蔡競文)李寧 10 日公布，斥資 22.08 億元(港元，下同)向恒地購入北角電氣道的商業大樓「港匯東」，較物業估值約 24.6 億元折讓約 10%，預計將於明年 1 月 28 日或之前落實完成收購。集團表示，購入物業作為該集團的總部。「港匯東」總佔地面積約 9,600 方呎，總建築面積約 14.4 萬方呎，包含 22 層商業、辦公空間及兩層零售

區域。

相信香港業務具龐大潛力

對於有關交易，李寧稱相信集團於香港的業務具有龐大發展潛力，而且擴展香港的業務營運將有助擴展其國際業務，今次透過收購事項購買物業用作集團的香港總部，展現集團對於香港的業務前景充滿信心，並標誌著其落實執行加強國際業務發展計劃。此外，李寧表示，由於香港為全球少數之國際城市，並且憑藉其作為商業樞紐之悠久聲譽，集團可加強其與不同國家之聯繫，並探索各種國際商機。

李寧自去年開始積極進軍香港市場，去年底以月租 200 萬元於尖沙咀開設首間旗艦店後，業務不斷擴充，今年 7 月於屯門市廣場設第二分店，及後 10 月再於將軍澳開店。

李寧執行董事及聯席行政總裁錢焯早前曾表示，目前正拓展香港市場，香港市場會是進入海外市場的重要關卡。他期望做好香港業務的同時，並能培養更多具有國際視野的香港年輕人，未來領導集團在海外做出更好成績。

新盤逾 300 成交 二手 11 周最靜

香港文匯報訊(記者 曾業俊)新盤低價搶客攻勢浪接浪，二手市場繼續捱打。據美聯物業統計，剛過去周末(9日至10日)十大屋苑共錄錄約 3 宗買賣成交，較上周末的 6 宗下跌 50%，連續 7 周錄單位數成交，零成交屋苑更由上週 5 個增至最新 8 個。另一代理行，中原地產十大屋苑更錄 2 宗成交，按周銳減 66.7%，創 11 周新低，同樣 8 個屋苑零成交。

中原：短期二手續受壓

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，天水圍大型新盤繼續以低價作銷售，在「一手搶二手」之下，雖然各區屋苑睇樓情況大致活躍，但交投觀望氣氛濃厚，續於低位徘徊。不過，他認為今次新盤銷情料有助提振樓市氣氛，預期會有新盤向隅客逐步回流二手，帶動二手屋苑承接力，12 月一二手交投量有望同步趨中向好。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，近日市場焦點落於以低價搶客的新界區大型新盤，吸走大量購買力，過去周六次輪銷售即日沽出逾 300 伙，令本月一手市場成交增至 730 多宗，按月升約三成，預計短期內二手交投繼續受壓。香港置業行政總裁馬泰陽相信，只要整體投資氣氛改善，一手向隅客逐漸回流，二手市場有望趨中向好。

屯門二手盤連錄虧損

二手市場繼續錄得虧損成交。祥益地產區域董事黃慶德稱，日前錄得屯門新屯門中心 5 座高層 F 室成交，面積 455 方呎，原業主累積減價 70 萬至 410 萬元易手，呎價 9,011 元。原業主於 2020 年以 525 萬元購入上址，賬面虧 115 萬元。同屬屯門區，祥益地產區域董事邱家邦表示，屯門慧豐園 1 座中層 E 室，面積 607 方呎，以 539 萬元易手，呎價 8,880 元。原業主於 2021 年以 725 萬元購入，是次賬面虧損 186 萬元。另外，世紀 21 奇豐營業董事廖振雄透露，西貢逸瀾園第 2 座中層 D 室，面積 676 方呎，以 820 萬元沽出。原業主於 2016 年 5 月以 888 萬元購入上址，持貨

7 年賬面虧損 68 萬元。

YOHO WEST 加推 273 伙

受全新盤銷售帶動，一手市場於剛過去周六日錄約 323 宗成交，較上週的 293 宗增加 30 宗或 10.2%。新地副董事總經理雷霆表示，旗下天水圍 YOHO WEST 於 9 日沽出 304 伙，佔推出單位逾 98%，兩輪推售已累售逾 640 伙，套現逾 33 億元。由於向隅客眾多，項目有機會於本週末(16日)作第三輪銷售。另外，集團旗下九龍站凱旋門 10 日沽出全屋苑最後 1 伙，單位為觀星閣 77 至 79 樓 B 室天際獨立屋，面積 2,682 方呎，成交額 2.19924 億元，呎價 8.2 萬元。

雷霆相信，目前樓市利好因素一直強化，預料美國息口將回落，加上內地與香港經濟復甦，集團有望明年初推出旗下啟德跑道項目天璽·海。

新地代理總經理胡致遠補充，10 日已上載 YOHO WEST 第 5 號價單，共涉 273 伙，折實平均呎價 12,706 元。加推單位涵蓋開放式至三房戶，包括 8 伙平台特色單位，折實售價介乎 321.73 萬至 895.08 萬元，折實呎價由 10,569 元至 15,776 元。入場單位為第 3B 座 5 樓 B11 單位，開放式間隔，面積 266 方呎，折實售價 321.73 萬元。



◆新地雷霆(左)表示，天水圍 YOHO WEST 向隅客眾多，有機會本週末(16日)作第三輪銷售。

麗珠醫藥分拆業務上新三板獲批

香港文匯報訊(記者 蔡競文)麗珠醫藥宣布，於 12 月 8 日獲港交所通知，上市委員會已同意公司分拆麗珠試劑及於全國中小企業股份轉讓系統(新三板)掛牌，並已同意豁免嚴格遵守有關建議分拆至新三板的保證配額的適用規定。就建議分拆至新三板而言，麗珠試劑將不會發行任何新股份。建議分拆至新三板完成後，該公司於麗珠試劑的股權(即 47.43%)

將維持不變。此外，該公司表示，視乎市況及所需監管批准，麗珠試劑其後可能轉至北交所發售其新 A 股。

該公司指出，麗珠試劑作為該公司下屬診斷試劑及設備供應商，通過建議分拆至新三板及建議中國上市，將進一步增強資金實力，借助資本市場強化該集團整體在診斷試劑及設備方面的優勢地位，以及提升整體競爭力。

富邦私貸向好 料成增長動力



◆富邦銀行(香港)葉嘉敏



◆富邦銀行(香港)中環總行暨財富管理中心將正式開幕。

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)在各行業均朝數碼化發展下，近年不少銀行紛紛整合及優化網點。富邦銀行(香港)中環總行暨財富管理中心於 12 日正式開幕，富邦銀行(香港)執行副總裁兼零售銀行部主管葉嘉敏日前接受訪問時表示，就零售銀行貸款業務方面，展望明年，料樓按貸款仍受壓，不過私人貸款業務將會成為增長動力，若同今年情況，明年上半年已可以「做到全年條數」，目標是明年私貸貸款增長三成至四成以上。

明年或減息 有助借貸投資

展望明年走勢，葉嘉敏料樓宇按揭貸款仍有壓力，因為近期整體物業成交非特別暢旺，不過由於相關業務回報相對低，因此該行近年已銳意發展私人貸款業務，今年相關業務按年增長逾五成，而該行明年仍繼續發展私人貸款及信用卡貸款業務。收單業務方面，雖然今年是香港復常通關的首年，但零售市道恢復速度與預期仍有出入。她亦預期明年美聯儲有機會減息，在減息環境下，客戶想借貸進行投資的意慾將增加，有別今年在高息環境下投資意慾

相對低的情況。

開分行擬先「pop up」試成效

富邦銀行(香港)中環總行暨財富管理中心明天正式開幕，葉嘉敏透露，該行現時在港有 15 間分行及 1 間境外理財中心，繼中環總行完成大型改裝後，尖沙咀亦將進行改裝，部分樓層將擴展為財富管理中心，料明年次季完成工程。她又透露，該行未來在分行選址上，將先在心儀地區附近採取「pop up」(快閃)形式登場，提供信用卡、開戶及經預約的財富管理服務，再檢視不同數據及成效，如人流以及客群是否合適等，才進一步考慮在選址開設分行。

另外，標普上調富邦香港的評級展望為正面，主要反映其融資狀況正在改善，以及銀行財務表現有所增強，並確認其長期發行人信用評級為「BBB+」，短期發行人信用評級為「A-2」。該行認為，儘管競爭激烈，富邦香港的貸存比率(CASA)在過去兩年有所改善，客戶存款的成長超過信貸的成長。該行指，截至今年 6 月底，富邦香港的 CASA 約 63%，較 2021 年底約 71% 有所改善，而有關數字低於同行平均約 70%。