

內房股逆市起舞 碧桂園龍湖飆8%

中金：銷售仍疲弱 穩樓市政策需加碼

恒指昨日逆市上揚焦點股份

股份	股價(港元)	變化(%)
碧桂園 (02007)	1.98	+8.79
雅居樂 (03383)	1.99	+8.15
碧桂園服務 (06098)	12.5	+8.13
龍湖集團 (00960) LONGFOR	24.35	+7.98
中海外 (00688)	21.45	+4.89
華潤置地 (01109)	32.20	+4.21

大公報記者整理



▲內房股板塊需要在銷售反彈後，股價才可迎來上揚走勢。

- 財政部、稅務總局聯合印發公告，明確自2022年10月1日至2023年12月31日，對出售自有住房並在現住房出售後1年內在市場重新購買住房的納稅人，予以相關退稅優惠

- 符合條件的城市政府可根據當地房地產市場形勢變化及調控要求，自主決定階段性維持、下調或取消當地首套住房商業性個人住房貸款利率下限

- 下調首套個人住房公積金貸款利率0.15個百分點，5年或以下和5年以上利率分別調整為2.6厘和3.1厘。

大公報記者整理

近期內房股利好消息

市場焦點

近期內地陸續推出穩樓市措施，對提振市場信心起到作用，一眾內房及物管股走勢呈現逆市造好，碧桂園(02007)，及碧桂園服務(06098)股價均升逾8%，龍湖(00960)亦升近8%，為表現最佳的藍籌股。摩通指出，9月份內地樓市銷售低迷，當局在此情況下採取更溫和利好樓市措施，政策可能會在一段時間內穩定市場情緒，然而整體內房股板塊需要在銷售反彈後，其股價才會出現大幅反彈。

大公報記者 李信

恒指萬七關失而復得 成交縮至633億

【大公報訊】國慶長假期北水欠奉，加上擔憂瑞士信貸集團和德意志銀行的信貸違約掉頭(CDS)急升，市場恐怕重演2008年雷曼翻版，港股在10月份首個交易日，最多跌315點，低見16906點，創11年低位，及後17000點關口失而復得，收市跌143點，收報17079點，然而全日成交僅633億元，為今年低位。

花旗點評市場形勢，預測今年第四季至明年首季，美聯儲利率將進一步上調共1.5厘，到了明年的10年期美國國債收益率將上升到4.5厘至5厘，回到接近2008年金融危機前水平，因此該行將恒指今年年底目標從23456點調低至20000點。

港股低開172點，跌幅隨即收窄，一度倒升29點，高見17252點，午後跌穿昨早低位，最多跌315點，低見16906點，最終收市跌143點，國指跌57點至5856點。藍籌普遍下跌。騰訊(00700)再創52周低的263.8元，跌1%；阿里巴巴(09988)報77.65元，降0.4%；京東(09618)報193.4元，挫2.6%；美團(03690)報161.7元，跌2.4%；新世界(00017)急挫6.3%，報20.9元。展望港股前景，花旗將今年底恒

指目標下調至20000點，而明年底將見23000點，並指恒指今年每股盈利預測已下調至跌5.2%，明年預測維持升14.4%，同時又考慮到疫情下香港較內地更早放寬邊境防疫措施，目前更看好H股。

花旗又重點推介多隻股份，指目前股價已低於2009年全球金融危機前的水平，包括：中石油(00857)、中移動(00941)、中聯通(00762)、電能(00006)、中人壽(02628)及恒隆地產(00101)，全部給予「買入」評級，目標價分別為4.4元、68.8元、4.8元、57元、17元及19.3元。

摩通報告分析指出，穩樓市政策向市場釋出很好的信號，包括：在人行宣布更靈活地降低最低抵押貸款利率後，當局又出台三項支持性舉措，包括二手房交易所得稅退稅，及將住房公積金按揭貸款利率下調15個基點，但預期對樓市未有太大實質影響，對於旨在提高買家負擔能力的政策，或對提振市場信心未見太大幫助。而向房地產市場提供融資，則預期只有國有企業可從中受惠。

摩通看好中海外潤地等國企

摩通認為，9月份百強開發商的銷售額按年下跌30%，與8月份情況相若，但與過去3年平均值比較，發現國有房企銷售復甦情況穩健。基於政策可能會在一段時間內穩定市場情緒，而內房股股價出現有力度大幅反彈，則視乎銷售反彈後才能確認。目前看好中海外(00688)、華潤置地(01109)、保利置業(06049)、中海物業(02669)等國企。同時，由於流動性擔憂加劇，該行預期旭輝(00884)及碧桂園仍受壓。

中金發表報告表示，供需兩端政策或繼續發力，基本面可能呈「緩復甦、弱信用」態勢。9月高頻口徑新房銷售面積和百強房企銷售金額分別按月微增9%和4%，按

年跌幅受低基數影響收窄至跌23%和跌26%，基本面指標表現整體仍較為疲弱。

往前看，中金認為，如果供需兩端政策持續加碼，銷售則有望逐漸築底、緩慢復甦，按年跌幅受益於基數走低收窄更快，其中需求側，截至9月，32個超高/高能級城市中，仍有超三分之二的城市最低首付比例高於上一輪周期最低水平；供給側仍須關注圍繞改善企業融資環境等信用修復政策，中期維度上看，此類措施也有助於提前緩解重點城市潛在供需缺口。

大和：復甦股薦餐飲酒店

另外，二十大即將召開，大和相信會後的政策變化對內地經濟復甦相當重要，並對內房長期看法維持審慎，認為內房股存在短線投資機會，預料潛在穩定措施將成短線催化劑。大和首選內房股為潤地及中海外，因兩者財政狀況較佳，均獲「買入」評級。同時，亦料中資餐飲股、酒店股、航空股及機場股，短線將受惠二十大後內地防疫政策放寬。

凱基亞洲投資策略部主管溫傑表示，市場憧憬二十大後有振興經濟措施，可關注內需、旅遊及基建行業中的優質企業，只是目前外圍有太多不明朗因素，投資須審慎。

長和：正洽談3英國與Vodafone合併

【大公報訊】長和(00001)確認，集團正與Vodafone集團就合併3英國與Vodafone英國進行洽談，預計交易將合併雙方在英國的業務，長和將持有合併公司49%股權，Vodafone持股51%。

交易完成時，雙方的相對股權將透過差異式槓桿債權注資而取得，當中並不涉

及以現金支付作價。

長和持49% 交易不涉現金

英國政府視5G為促進經濟社會變革的動力，英國通訊管理局指出，在發展5G網絡上，部分營運商欠缺必需的規模，因而未能賺回其成本。

長和認為，透過今次合併，3英國及Vodafone英國將具備所需規模，可加快5G網絡推展的步伐，擴展寬頻連接至農村社區和小型商企。

長和又稱，兩家公司最終能否就潛在交易的條款或架構達成協議仍未得知，故目前未能確定任何交易。

基金會減持郵儲行套23萬

另外，港交所股權披露資料顯示，李嘉誠基金會於上週四(9月29日)減持5萬股郵儲銀行(01658)股份，每股4.71元，套現約23.55萬元。減持後，基金會對郵儲行的持股量減少至10.99%或21.84億股。郵儲行昨日收報4.12元，大幅下跌逾11%。

翻查聯交所資料，李嘉誠基金會對上

一次披露對郵儲行的持股變化是於2019年1月4日，當時的持股量為11.41%或22.67億股。

李嘉誠基金會回應說，成立基金會旨在推動慈善公益項目，所有投資買賣均為支持有關目標，投資所得收益全部撥歸慈善用途。

滙豐證券發表報告，將郵儲行的投資評級由「買入」下調至「持有」，目標價由6元大幅削減15.8%至5.05元，同時下調對2022年、2023年和2024年的盈利預測，幅度分別為0.7%、4%和7.3%。

滙豐證券指市場普遍對郵儲銀行寄予厚望，以市賬率(P/B)為例，郵儲銀行2022年預測P/B為0.56倍，相對四大國有銀行，即工商銀行(01398)、建設銀行(00939)、農業銀行(01288)和中國銀行(03988)等分別有48%至69%溢價，惟滙豐估計其減值撥備前經營利潤(PPOP)可能令人失望，其核心一級資本比率相比同行也較低。儘管如此，滙豐指郵儲行涉及內房貸款較少，費用收入表現有望跑贏同業，也有能力維持穩定的派息。



▲3英國與Vodafone英國進行洽談，預計交易將合併雙方在英國的業務。

盛傳瑞信將破產 惹雷曼翻版憂慮

【大公報訊】瑞士信貸銀行信心危機擴大，在周一市場更傳出將會破產，或步2008年雷曼兄弟的後塵，引爆另一次全球金融海嘯。受壞消息影響，瑞信股價在昨日曾再度急跌，一度重挫11.5%，報3.518瑞郎。瑞信行政總裁Ulrich Koerner於上周五對員工發表聲明，直認集團正處於關鍵時刻，並將準備進行重組，可惜的是此一言論不僅未能阻止股價繼續尋底，而且集團信貸違約掉期(CDS)進一步攀升至355點，創出歷史新高。

CEO承認準備重組 股價破底

瑞信高層管理職員在上周六和周日一直與最大的客戶和股東溝通，向其保證集團流動性和資本狀況仍然穩健。可是此舉並未令到投資者的憂慮有所紓緩，反而令瑞信股價在開市早段曾大跌11.5%，曾見3.518瑞郎，創歷史新低。

瑞信事件在周末並未有重大發展，因為Ulrich Koerner向員工所發的聲明，令環球投資者揣測集團的生存經已受到威脅。過去數月以來，有關瑞信的前途一直深受市場關注，企業、政界、社交媒體上，都引起廣泛討論。

事實上，這家瑞士第二大的銀行身陷險境，目前正掙扎求存，市場現時傳出，瑞信一旦破

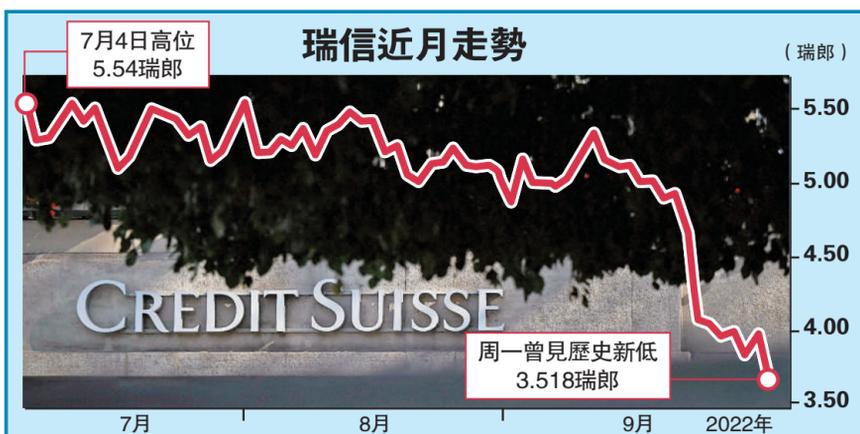
產，便會爆出與雷曼兄弟當年破產後的金融海嘯局面。另外，外電報稱，市傳新戰略計劃將涉大規模重組及大幅裁員，據路透社引述消息人士報稱，瑞信考慮裁減約5000人，相當於裁員10%左右，這是其節節成本計劃的一部分。

違約風險增 CDS創歷史新高

上述裁員規模凸顯瑞信和Ulrich Koerner面

臨的挑戰，他在瑞信爆發一連串醜聞後上任，亟需恢復集團穩定的良策。

其他方面，受到壞消息打擊，瑞信的信貸違約掉期在昨日進一步上升到355點，創出歷史新高，而且明顯高出其他大型銀行。信貸違約掉期是償債能力的指標，點數愈高，公司愈無力還債。而早在今年初，瑞信的CDS僅為57點。



基金風險投資 高管懵然不知

話你知

【大公報訊】瑞士信貸銀行股價跌至歷史新低，而且又驚傳破產，反映投資者對該行已經失去信心，至於造成是次信心危機，最關鍵的事件是瑞士信貸在去年接連犯錯。其中，因為信賴有問題的對沖基金Archegos，最終便要賠上55億美元(約429億港元)，相等於瑞士信貸淨資產值的三分之二。

對沖基金Archegos爆煲後，監管機構發現，瑞士信貸之所以招致如此嚴重的虧損，是在風險管理方面存在極嚴重的問題，因為高層管理職員在Archegos爆煲前，對風險投資完全一無所知。

由韓國人Bill Hwang領導下的對沖基金Archegos在去年3月份爆煲，令多家借出巨款的華爾街大行，總共損失多達100億美元(約780億港元)，其中，單是瑞士信貸便佔半數損失金額。

瑞信事後的內部調查顯示，因主事者未受到嚴厲監管，因而導致瑞信一次過賠上了五年的投資銀行盈利。雖然調查未有證實任何人曾作出欺詐行為，亦沒有惡意的動機，但下屬未有向上級發出任何警報，同時未有要求Bill Hwang提交更多擔保金，相信是瑞信肇禍的主要原因。