

息魔再襲 地產股受壓拖累大市

分析：恒指連跌4日 市場聚焦內地數據

滙豐上周五傳出上調新造拆息按揭計劃（H按）的鎖息上限，由現時實際封頂息率3.625厘，大幅增加0.5厘至4.125厘，同時現金回贈會大幅下調。港股上周五黑兩停市，昨復市相關消息發酵，本地地產股普遍下挫，其中新地（0016）、新世界（0017）及恒地（0012）等跌幅較大。有分析預期，有待內地經濟數據好轉，投資者的入市取態才會有機會轉為積極。

◆香港文匯報記者 周紹基



恒生地產指數成份股表現

股份	收報(元)	跌幅
新鴻基地產(0016)	79.95	-9.5%
新世界發展(0017)	15.82	-6.1%
恒基地產(0012)	20.30	-4.0%
龍湖集團(0960)	16.76	-3.8%
中海外發展(0688)	16.72	-2.7%
碧桂園服務(6098)	9.70	-2.3%
領展房產基金(0823)	37.75	-2.1%
長實集團(1113)	40.80	-1.8%
恒隆地產(0101)	10.38	-1.3%
九龍倉置業(1997)	31.70	-1.2%

◀ 恒生指數昨日收報 18,096 點，下跌 105.62 點或 0.58%。 ▶ 中新社

地產業人士指出，調高鎖息上限等於直接增加按息，將增加業主的每月供款，供樓人士的每月入息要求亦會因而上升，或會打擊準買家的入市意慾，令本已低迷的樓市「雪上加霜」，而其他銀行會否跟隨，也是樓市表現的關鍵。

以500萬元貸款、供款30年，新造H按計劃為H+1.3厘，並以封頂息率計算，上調鎖息上限前，H按鎖息上限為P-2.25厘（P為5.875厘），實際封頂息率為3.625厘，每月供款為22,803元，壓力測試為47,971元。上調鎖息上限後，H按鎖息上限為P-1.75厘（P仍為5.875厘），實際封頂息率為4.125厘，每月供款將增加1,429元（6.3%）至24,232元；壓力測試增將加2,663元（5.6%）至50,634元。

新地跌9.5% 表現最差藍籌

本地地產股昨日率先向下，推低港股表現，恒指最多曾跌359點，低位觸及17,842點，午後隨人民幣匯價急彈而回穩，恒指重上18,000

點大關。大市全日跌105點，報18,096點，成交1,245億元。

受滙豐上調H按封頂消息公布影響，本地地產股向下，地產指數大跌3.3%，是推低恒指的主要力量。當中新地在業績後更遭大行削目標價，昨日最多勁跌12.7%，收報79.95元，仍跌9.5%，是跌幅最大藍籌。新世界亦挫逾6%，恒地跌逾4%，長實（1113）則跌1.8%。

大市整體承接力呈不足

寶鉅證券董事及首席投資總監黃敏碩說，恒指已連跌4日，累計共跌747點，顯示大市整體承接力仍不足，「北水」昨日便淨流出超過102億元。人民幣在岸價昨日曾跌至16年低，拖累恒指低開，其後人民幣匯價急彈，港股跌幅才顯著收窄。

對於人民幣匯價反彈，使港股昨日跌勢稍緩，他相信，人民幣回升是屬短暫，他不認為人民幣還可以持續上升。他指出，這主要因內地經濟仍有困擾，包括內房股的債務，與內銀

股的壞賬方面，還有眾多的負面消息，使市場氣氛審慎為主。黃敏碩表示，當內地經濟數據有好轉，投資者的入市取態才會有機會轉為積極。

個別內房股「落鑊」炒上

內房股個別走向，龍湖（0960）跌3.8%、中海外（0688）跌2.7%。惟上周獲納入「港股通」的融創（1918），則逆市爆升23.8%，並以3.07元全日高位收市。另外，恒大（3333）也被炒高20%，世茂（0813）升一成，遠洋（3377）升7.1%。

科指曾失守4,000大關，最多跌2.6%，惟最終收報4,083點，僅微跌0.2%。科技股中，阿里巴巴（9988）受累管理層變動及據報盒馬IPO因估值問題暫擱置，該股挫逾3%。京東（9618）跌2.3%，哩哩哩（9626）未止瀉，再挫4.3%。個股方面，剛獲納入港股通的珍酒李渡（6979）收報12.58元，大漲10.4%，5日以來已累升近44%。

一個月期HIBOR近一年走勢



資料來源：彭博、香港銀行公會

香港文匯報訊（記者 蔡競文）近日美國加息預期升溫，帶動港元拆息（HIBOR）昨日全線上揚，與樓按相關的一個月拆息更連升4日。據財資市場公會網頁顯示，昨一個月拆息升5.75點子至4.29048厘，為8月23日後最高。對上一次連升4日是今年7月31日，當日拆息報5.28744厘。

中長線拆息方面，3個月期拆息升7.01點子至4.65137厘；6個月期拆息升5.37點子至5.00417厘；12個月期拆息升7.64點子至5.32857厘。港匯方面，截至昨日晚上7時半，港元兌美元報7.8329。

市場料美聯儲11月份加息

市場普遍預計美聯儲將在今個月的會議上維持基準利率不變，而11月份會再次加息預期正升溫。

華僑銀行(香港)昨日發表報告指，市場對美國聯儲局11月份加息的押注接近五成，美元繼續有支持。美聯儲經濟褐皮書顯示，7月和8月美國經濟溫和增長，8月服務業意外加速增長；部分地區美國消費者可能經已耗盡積蓄，更加依賴借貸來支付消費開支。加上美國就業市場增長乏力，幾乎所有地區都表示薪酬增長在短期內將普遍放緩，兼且整體通脹亦放緩。

華僑銀行(香港)續指，整體來看，經濟出現溫和放緩，「高利率維持更長時間」的預期以及避險需求，對美元造成強力支撐。

阿里雲領導層變動 投行仍睇好

香港文匯報訊（記者 蔡競文）阿里巴巴（9988）高層人士出現調動。集團昨公布，日前正式卸任了集團主席一職的張勇，同時亦辭任集團旗下阿里雲智能集團董事長兼首席執行官，並獲得集團給予10億美元資金設立面向未來的科技基金，協助阿里對未來的科技布局打造更好的生態環境。受管理層變動消息影響，阿里巴巴昨日跌3%，收報88.05元。

阿里巴巴昨日公布完成領導層交接，由蔡崇信接任集團董事會主席及吳泳銘接任首席執行官及董事。吳泳銘將接替張勇出任阿里雲智能集團代理董事長兼首席執行官，委任已生效。該集團將繼續執行之前宣布的計劃，對阿里雲智能集團進行分拆，並另行為其委任管理團隊。阿里巴巴表示，該分拆計劃的完成取決於多種因素，包括但不限於資產、負債和合同的

成功重組、股權激勵計劃的實施、市場條件和相關管轄區的監管審批。

張勇離任阿里雲 市場感意外

張勇過去16年來於阿里巴巴擔任多個職位，包括自2015年擔任首席執行官、自2019年擔任董事會主席及自2022年領導阿里雲智能集團。張勇於今年6月20日在一封全員信中稱，阿里雲智能集團完全分拆已經啟動，正處於向上發展的最關鍵時期，必須「全身心投入」。但在不足3個月時間公布職務變動消息，令市場大呼意外。內地傳媒指，今次阿里巴巴人事調動，完成了公司管理職務的第二次制度化交接棒，今年3月啟動的1+6+N自我變革快速順利推進。

蔡崇信同時宣布將投資10億美元支持張勇設

立面向未來的科技基金，協助阿里對未來的科技布局打造更好的生態環境。同時向張勇頒發出阿里史上第一個「功勳阿里人」榮譽稱號，為集團成立以來首次。

對於張勇的離任，高盛發表研究報告指，阿里雲管理層出現變動，或會令市場感到意外，該行預期投資者將關注新管理層的下一步行動，以了解該集團最新業務方向策略。高盛給予阿里巴巴目標價為134元，評級為「買入」，並列入確信買入名單。

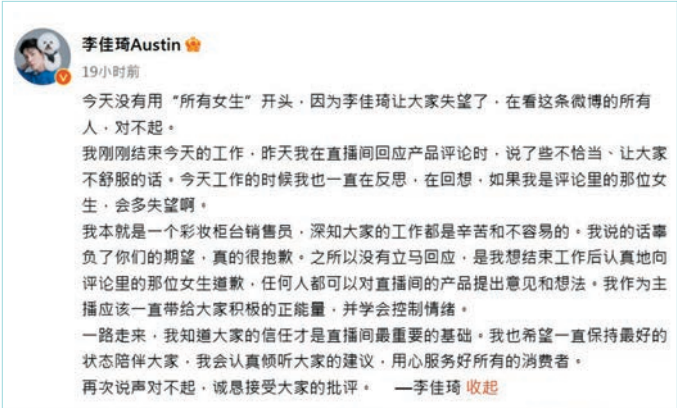
另一方面，據外電引述消息人士稱，阿里巴巴旗下零售業務盒馬鮮生，傳出暫停推進在香港首次公開招股（IPO）的上市計劃，主要因為香港股市對零售股反應冷淡，以及由於消費股情緒疲弱，盒馬上市估值有可能不及預期。

李佳琦帶貨嘲諷「嫌貴消費者」惹爭議

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）內地知名主播李佳琦因在直播中對消費者發表不當言論，引發廣泛關注和熱議。該事件已迅速攀升為多個社交媒體平台上的熱門話題。據悉，李佳琦在推薦國產品牌花西子一款79元（人民幣，下同）的眉筆，被消費者問「為何越來越貴」時，他嘲諷網友，說覺得眉筆貴應反思自己。實際上，花西子在國產美妝品牌中確價位偏高，而營銷費用佔比較高，內地媒體指花西子投放在李佳琦等直播平台的營銷費用非常龐大，每月達到2,000萬元。

「哪裏貴了？這麼多年了工資漲沒漲，要找回自己的問題，有沒有認真工作。」9月10日晚間，李佳琦在直播中遭消費者質疑眉筆漲價時，作出這句頗有爭議的回應。這一言論立刻引發了直播間內外的廣泛關注和激烈討論。被消費者質疑貴的這款眉筆，重量0.08克、售價79元，以此計算1克售價要987.5元，被網友調侃貴過黃金。有網友表示，花西子散粉售價169元，淨含量8.5克，單價每克19.88元；而香奈兒散粉售價590元，淨含量30克，單價每克19.67元，因此花西子散粉比香奈兒還貴。

李佳琦此前是被視作「會為消費者着想的」主播，而此次回懟消費者，讓很多人驚訝。有分析指，李佳琦此次站在品牌一方，是因為花西子品牌投入在李佳琦直播間的營銷費用十分龐大。據壹覽商業統計，2020年1至7月，李佳琦共上直播118次，花西子參與次數就達45場。而據ECdataway數據，2020年1至2月花西子旗艦店40%的銷售額來自李佳琦直播間，其中總銷量過百萬的5款產品，如空氣散粉、卸妝濕巾、雕花口紅都是李佳琦直播間的常客。另據多家內地媒體報



◆李佳琦發微博道歉。

李佳琦個人微博

道，花西子每月投放在李佳琦等直播平台的營銷費用達到2,000萬元。還有傳聞稱，花西子與李佳琦之間合作佣金高達80%。昨日花西子否認了這一傳言，表示與李佳琦的合作返佣比例屬行業平均水平。對於眉筆每克980元售價，花西子客服人員表示：「產品性價比較高，相信不會讓人失望的。」

凌晨發微博公開道歉

對於網上群情洶湧，李佳琦昨日凌晨公開道歉（見圖），表示讓大家失望了，他在個人微博上寫道：「我本就是一个彩妆櫃台銷售員，深知大家的工作都是辛苦和不容易的。我說話辜負了你們的期望，真的很抱歉。」

飛達帽業：墨西哥廠房料年底投產

香港文匯報訊（記者 蔡競文）從事帽類產品的生產及銷售的飛達帽業（1100）正在墨西哥增設生產基地，墨西哥廠房預期今年底可投產。集團副主席兼董事總經理顏寶鈴昨表示，除了在孟加拉設廠之外，墨西哥生產基地與美國邊境距離不足兩公里，投產後將有助加強集團的快速訂單生產能力，並且大大縮短銷往美國訂單的交貨時間，減省銷往美國的物流成本及進口稅開支，以提升集團快速生產的優勢。

訂單主要來自美國

墨西哥廠房方面，顏寶鈴指出主要是應付少數及需要快速生產的訂單，並為客人提供客製化，客戶對象多數為美國的高爾夫球帽及棒球帽品牌，由於墨西哥鄰近美國，可以大為節省交通運輸時間。

孟加拉廠房方面，早前竣工的新廠房大幅提升產能，工廠有更大的生產空間，該集團現階段將生產線擴充至皮帶和錢包等配件，成品交貿易分部供銷。截至6月底，孟加拉有近9,000

名員工。至於深圳工廠則持續專注高端產品的設計、開發及生產，約有300名員工。

顏寶鈴並指出，今年第二季開始訂單有轉差的跡象，期望第四季會有改善。集團業務持續改善總監顏肇臻則表示，由於疫情過後客戶擔心物流問題而傾向落數量多的訂單。市場的庫存量多，需要時間去庫存量，目前市場已大致上消化低端產品的庫存，高端產品仍在去庫存中，有望於今年第四季恢復至健康水平，相信屆時訂單量會陸續復甦。



◆顏寶鈴（中）表示，期望第四季訂單會有改善。圖左為顏肇臻。