

傳國研中心與多家內房內銀開會再摸底 佳兆業：資金緊張盼獲延貸款

內房債務危機持續，消息指出，內地再對內房債務情況摸底，國務院發展研究中心（下稱「國研中心」）昨與多家房企及銀行在深圳舉行會議，中國銀行間市場交易商協會昨日亦與房企代表舉行座談會。其中，近期陷入債務漩渦的佳兆業(1638.HK)在國研中心的會議上承認現金流非常緊張，表示要求多家銀行適當延長貸款，又呼籲國企透過項目收購與戰略投資，協助民企改善流動性。國際評級機構惠譽則在不足兩周內將佳兆業的信用評級連降四級，最新由「CCC+」降至「CCC-」。「CCC-」代表為「極高風險」。

●香港文匯報記者 岑健樂

債務危機下 內房股表現疲軟

股份	昨收	變幅
世茂集團(0813)	8.98元	-7.04%
富力地產(2777)	4.15元	-5.25%
碧桂園(2007)	6.71元	-4.96%
合景泰富(1813)	6.18元	-3.29%
龍湖集團(0960)	34.20元	-0.73%
萬科(2202)	18.10元	-0.66%
融創中國(1918)	13.82元	-0.58%
雅居樂(3383)	5.23元	-0.57%
中國恒大(3333)	2.30元	+0.88%
佳兆業(1638)	繼續停牌	

製表：香港文匯報記者 岑健樂



佳兆業承認現金流非常緊張，希望多家銀行適當延長其貸款。
資料圖片

據路透社昨日報道，國務院發展研究中心昨與多家房企和銀行在深圳舉行了會議，與會者包括萬科(000002.SZ)、佳兆業、平安銀行(000001.SZ)、中信銀行(0998.HK)、建設銀行(0939.HK)以及中鐵信託。佳兆業在會上承認現金流非常緊張，信貸評級機構不斷下調其評級，銀行亦因而進一步停貸抽貸，企業遇到很大困難。

國企購項目助改善流動性

佳兆業表示要求多家銀行適當延長貸款，亦呼籲國企透過項目收購與戰略投資，以協助民企改善流動性，又表示試圖向投資者、工人及供應商付款之際，需要外部協助。報道續指，萬科在會上提到自身財務穩健，又認為政策要穩定，避免系統風險、擠兌及斷裂。

集團總體資產價值大於負債

佳兆業早前發表聲明，表示基於新冠疫情帶來的公共安全考慮，取消原定今日(10日)召開的投資者代表見面會。佳兆業請各投資者不要前往佳兆業辦公場所聚集，如有訴求可與客戶經理溝通，由客戶經理收集並反饋公司。佳兆業表示集團總體資產價值大於負債，有足夠可供處理的優質資產，為投資者提供財富產品的後續兌付。集團懇請投資者給予集團多一點時間和耐心。集團將堅決履行社會責任，妥善解決兌付問題，盡快完善兌付方案，及時向各投資者公布。

多家房企擬銀行間發債融資

多家內房昨報道，中國銀行間市場交易商協會昨日與房地產企業代表舉行座談會，有出席會議的人士指，招商蛇口、保利發展、碧桂園(2007.HK)、龍湖集團(0960.HK)等多家房企近期計劃在銀行間市場註冊發行債務融資工具。

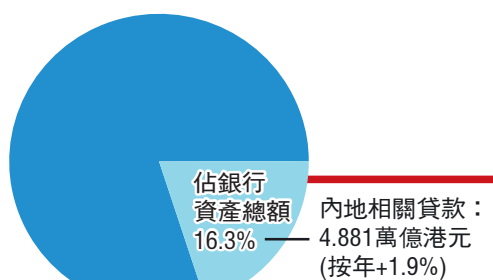
佳兆業遭惠譽兩週內連降四級

另一方面，評級機構惠譽宣布，下調佳兆業長期發行人違約評級，以及優先無抵押債務評級，由「CCC+」降兩級至「CCC-」。「CCC-」代表為「極高風險」。惠譽於10月27日才下調佳兆業評級兩級，換言之，佳兆業在不足兩週時間內，已經被惠譽連降四級。

惠譽表示，佳兆業由於流動性緊張以及未披露的理財產品負債，信用風險很高。最近合同銷售額下降削弱了其償還短期債務的能力，因為此類資金所得是「其流動性的關鍵來源」。此外，在理財產品對境內投資者兌付逾期後，佳兆業的流動性問題「加劇」。據彭博整理的數據，佳兆業未償還上市債券及貸款總計785億元人民幣。

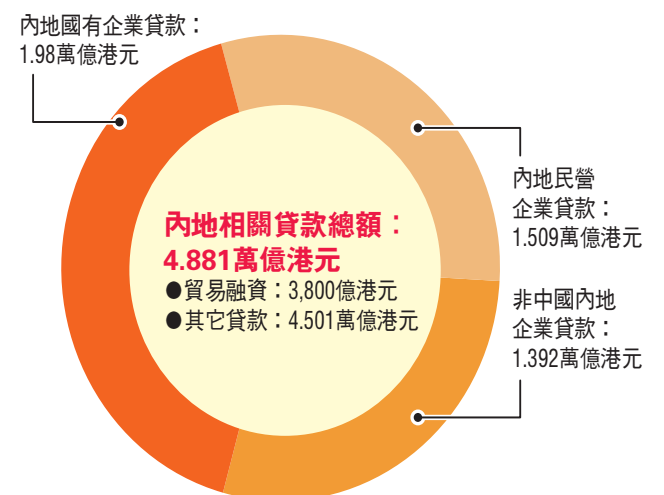
佳兆業自上周五開市前停牌，昨日繼續停牌。內房債務危機持續，其他內房股股價亦普遍受壓，其中世茂集團(0813.HK)挫7.04%、富力地產(2777.HK)跌5.25%，碧桂園亦跌近5%。

港銀今年6月底對內地貸款概況



註：內地相關貸款的總特定分類貸款比率為0.84% (特定分類貸款指列為「次級」、「呆滯」或「虧損」的貸款)

對內地貸款按借款人類別劃分



傳港銀需深度匯報內房風險敞口



●傳金管局稍後將要求銀行就內房企業風險敞口作出更詳盡披露。

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)更多內房企業捲入債務風波，市場憂慮一旦危機爆發或引起骨牌效應，為金融機構增添風險。市傳金管局近期向銀行高層預告，稍後將要求銀行就內房企業風險敞口作出更詳盡披露，包括就借貸及授信金額等提交深度分析及匯報。雖然內房債務問題備受關注，但港府官員、滙豐、渣打等近期紛紛表態指港銀涉內房貸款風險可控。

金管局：港銀信貸風險可控

有本地媒體引述消息指，金管局過去兩

個月，曾向本地銀行以口頭查詢部分內房企業情況，了解銀行若參與借貸、以及有私銀大客等投資相關公司債券，銀行操守是否合規，風險管理措施有否定期複檢等。傳金管局稍後將要求銀行就內房企業風險敞口作出更詳盡披露，預料會就借貸及授信金額、相關資產佔比、財資業務部門相關投資證券持倉等情況，提交深度分析及匯報。

金管局發言人回覆時表示，局方與銀行業界保持定期溝通，但不評論溝通的具體內容或個別個案，當局一直密切監察銀行業的信貸風險，認為香港銀行體系穩健，信貸風險可控，未來將繼續留意事態發展。另外，消息指本港銀行目前尚未收到金管局發出有關匯報通知，但銀行內部已做好填報準備。

中國奧園(3883)上周四表示，旗下奧園健康正與若干獨立第三方可能出售提供物業管理及其他相關服務的若干附屬公司權益進行初步討論，但尚未訂立任何條款或具體協議。

林鄭：港銀行體系十分穩健

特首林鄭月娥昨表示，不評論金管局工作，但肯定港銀行體系十分穩健，又指觀乎流動性及其他標準，本港遠高於國際水平，她確信本港銀行體系能夠繼續支持服務香港經濟。

證監會行政總裁歐達禮早前表示，因應

近期內房事件，較早前已對持牌金融機構進行頻密的壓測，包括了解金融機構資產負債表及風險管理狀況，整體而言，至今未見事件對本港造成系統性風險。

除了一眾政府官員外，不少外資機構亦認為港銀涉內房貸款風險可控。其中渣打管理層在本月初的業績會上亦指，未見該行在內房行業的相關敞口出現大問題，而在集團全球總值逾3,000億美元資產中，房地產貸款只佔約6%，當中內房貸款只佔約40億美元，故認為有關風險可控。

滙控管理層在上月業績會亦披露，對中國房地產企業有約196億美元風險敞口，但截至9月底止，並沒有任何對觸及「三條紅線」的內房直接信貸風險承擔，集團在內地只貸款予一線城市的房地產項目，又指即使內房行業面對調整，該行在內房風險仍可控制。

港銀對內地相關貸款佔比降

根據金管局在9月底發表的「貨幣與金融穩定情況半年度報告」顯示，截至6月底，本港銀行內地相關貸款為4.881萬億港元，按年增加1.9%，佔資產總額16.3%，相較去年同期佔比17.2%稍為下降，而內地相關貸款的總特定分類貸款比率僅為0.84%。

內地房產中介行業生態惡化

香港文匯報訊(記者 張帥 北京報道)內地樓市在嚴厲調控下，房屋交易市場下行，房產中介行業生態開始惡化。內地房產中介巨頭貝殼找房發布業績報告，三季度調整後淨虧損8.88億元(人民幣，下同)，期內二手房成交額同比下降36.8%。公司並預計第四季淨營收同比降約31.6%至36%，反映了行業所面臨的宏觀環境挑戰。

貝殼上季調整後蝕近9億

2021年三季度，貝殼營收181億元，同比下降11.9%；成交額(GTV)8,307億元，同比下降20.9%。前九個月累計總交易額3.12萬億元，同比增31.2%；營業收入630億元，同比增31.7%；調整後淨利潤22.5億元。

二手房交易成交額降37%

據貝殼研究院數據，第三季度內地二手房市場成交額同比下降41.6%。與此相比，三季度貝殼

存量房交易成交額為3,782億元，同比下降34.3%；其中二手房交易成交額同比下降36.8%。三季度新房交易成交額4,101億元，同比下降2.5%。首席財務官徐濤在報告中稱，儘管三季度在存量房產和新房業務的總交易額上均有下滑，但公司相信新的監管措施將有利行業以及更廣泛經濟的長遠發展。

貝殼找房董事長彭永東在電話會上稱，現在最主要的兩大房產政策是「房住不炒」與「租購並舉」，其帶來的啟示是未來政策將趨於穩定；貝殼也將借此為市場提供更多價值，共同維護更穩定的市場。徐濤預計，2022年下半年隨着市場對新政逐漸適應並穩定下來，市場將逐漸自然復甦。

第三季度，平台連接經紀人數量環比下降6%至51.5萬。彭永東稱，流失率升高一方面是由於房產經紀周轉率較高，另一方面是貝殼在內地部分城市對不活躍經紀人進行了清理，注重保留績優經紀人。

奧園健康第二大股東不接受「拆骨」

香港文匯報訊 已持有奧園健康(3662)6%以上股權的投資管理公司無極資本，昨向奧園健康董事會及股東發出公開信，指奧園健康的價值被大幅低估，希望公司若出售資產要有透明的競爭招標，並恰當地反映業務的真實價值。

中國奧園(3883)上周四表示，旗下奧園健康正與若干獨立第三方可能出售提供物業管理及其他相關服務的若干附屬公司權益進行初步討論，但尚未訂立任何條款或具體協議。

若出售資產需透明競爭招標

外電昨引述無極資本發言人表示，公司自約一年前起開始買入奧園健康股份，且在近幾個月不斷增持，現時其已為奧園健康第二大單一股東。發言人說，「(將公司)『拆骨』的話，我們接受不到。」他表示，「奧園健康是好的資產，(倘出售)希望是出售公司，而非賣資產。」

無極資本公開信稱，支持奧園健康董事會為恢復業

務真實價值而採取的行動，相信展開透明的競爭招標是公司發展的最佳方向，有望藉此充分展現業務的內在價值。

股價累瀉巨 市盈率遠低同業

無極資本表示，過去12個月，奧園健康股價下跌42.3%，遠遜於物業管理同業3.9%的平均回報。在可比交易倍數的基礎上，公司與同業之間也存在巨大差距。例如，截至今年11月5日，奧園健康20-21財政年度的市盈率為5.2倍，而其同業20-21財政年度的平均市盈率則為27.3倍。

發言人指，希望奧園健康就出售作出一個好的決定，除了交易過程應透明，亦應該是價高者得。「因為內地地產公司經常進行一些關連交易，這方面我們都有些憂慮。」他表示，如奧園健康是以公司整體出售，交易市盈率最少應有10倍，每股價值應達6.5元以上。

奧園健康昨收報2.93元，升5%。