

五行拒造恒大新盤樓花按揭

58個買家受影響 發展商允延期成交

中國恒大(3333)近月負面消息不斷，資金鏈問題引發的債務風暴更蔓延至香港，多間大型銀行在風險評估後，罕有拒絕承造恒大旗下在港新盤樓花按揭申請。恒大回應稱，將視乎個別情況，允許客戶申請延期成交日，並豁免期內罰息。有代理估計，事件涉及1,600個單位，約58個買家受影響。按揭顧問料會影響近月以即供入市，或準備在樓花期上會的買家。



■恒大旗下位於屯門的恒大·瓊瓏灣。

滙豐發言人昨確認，已暫停接受恒大在港樓盤樓花按揭申請。東亞(0023)亦稱，就恒大·瓊瓏灣及恒大·睿峰的按揭申請，已批出申請不受影響，並繼續接受相關樓盤現樓(建築期)按揭申請。另據悉，中銀(2388)、渣打香港、建行亞洲亦暫停接受恒大樓盤樓花按揭申請。

豁免買家期內罰息

恒大相關人士表示對個別銀行做法不予置評。公司在港樓盤各項工作皆有序推進，其中恒大·瓊瓏灣近九成單位已售出，項目一期陸續交樓，有信心二期如期8月交樓。公司與香港多家銀行保持良好合作關係，不會對經營造成影響。如買家不獲銀行批核樓花按揭，發展商將視乎個別情況，允許申請延期成交日至收到成交通知書後60天，並豁免期內罰息。

另外，恒大指定財務公司曾為該三個樓盤提供九成的一按，惟今年以來已未有再提供九成按揭。恒大稱，按揭批核是根據既定審批程序和要求處理。

料樓按市場影響微

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明認為，是次僅屬個別事件，對整體樓按市

恒大事件 / 按揭界人士建議

銀行為何拒造樓花按揭？

■樓花屬未落成項目，承造樓花按揭屬未有現樓抵押貸款，風險相對現樓按揭為高，在確定接納新盤樓花按揭前，會先進行風險評估；今次事件反映銀行鑑於恒大目前財務狀況，對於項目能否如期交樓存有憂慮；

哪些買家會受影響？

■由於恒大有關樓盤距離收樓期不遠，部分買家已完成即供按揭上會，採建築期付款辦法的買家會於現樓階段才正式上會，故今次主要影響近月以即供付款方法購入單位，或準備在樓花期上會買家。據經絡按揭資料，恒大·瓊瓏灣二期及恒大·睿峰由5月至今，分別有56及2人選用即供付款辦法，當中未趕及上會人士或受影響；

受影響買家怎麼辦？

■建議受影響買家盡快向其他銀行申請按揭，或考慮將即供轉為建築期付款，待物業落成現樓時上會。

場影響輕微。如近月購入單位，並選擇即供付款，若仍未申請按揭，可能受到影響。

中原按揭董事總經理王美鳳稱，樓花屬未落成樓宇項目，在銀行角度，承造樓花按揭屬未有現樓抵押的貸款，風險相對承造現樓按揭為高，故銀行會先進行風險評估，內部設定認可發展商。她建議受影響客戶考慮延期交易，或將即供轉為建築期付款，待物業落成現樓時上會。

此外，恒大收跌1.76%；恒大物業(6666)跌0.89%；恒大汽車(0708)與恒騰(0136)分別跌7.69%及4.13%。

恒大美元債息驚現100厘

另一方面，彭博交易系統顯示，2022年有4隻美元債，其中一隻3月到期的美元債，債息升到100.9厘；4月到期的美元債，債息亦升到94厘；年底到期的兩隻債，債息約60厘水平。

港股反覆向下 科技股走弱

港股昨先升後回，三日累挫779點。恒指昨早段曾漲112點，其後倒跌288點，失守二萬七關口及俗稱牛熊分界線的250天線(27,178點)，尾段跌幅收窄，收造27,224點，跌34點，大市成交1,568億元。

寶鉅證券董事及首席投資總監黃敏碩表示，投資早撈底意慾不大，相信這一輪消化之前購買力後，恒指或再下試27,000點。

藥明生物(2269)再被大股東減持，收挫4.49%，為跌幅最大恒指成份股，拖低大市44點。

網信辦整頓網上平台

蘋果據報明年停產4G手機，只推5G手機，舜宇(2382)揚6.37%，是表現最好藍籌。港交所(0388)升2.69%，見五個月高位。

內地網信辦整頓互聯網問題，騰訊(0700)和快手(1024)分別跌0.83%及2.23%，快手再創上市新低。

富豪汽車將收購吉利控股在華合營股權，吉利(0175)揚2.18%。



■中證監已接收愛美客境外IPO材料。

愛美客傳上市籌234億

在深圳上市的愛美客據報計劃今年來港上市，集資20億至30億美元(約156億至234億港元)。預期本月或下月向港交所(0388)遞交上市申請。

《IFR》引述知情人士指，愛美客已選擇中金及摩根大通安排上市事宜。中證監已接收其境外首次公開發股的材料。

擬發行381萬股H股

據悉，愛美客計劃發行最多381萬股H股，而公司A股昨收漲3.8%，造799元人民幣，市值達1,729億元人民幣。

目前愛美客總股本2.16億股。公司早前表示擬發行H股股數，將不超過發行後總股本15%，基於A股市場估值較高，通常出售H股會有折讓。

公司主要從事生物醫用軟組織修復材料研發、生產和銷售，於7月12日股東會表決通過赴港上市。是次集資用於業務發展，包括加強研發能力及內外部研發項目、國內外商業合作、品牌建設、提升營銷能力、固定資產投資，以及潛在收購等。

北向通納非永久性居民

跨境理財通「通車」在即，財庫局昨首度披露更多細節，包括「北向通」投資者資格，凡持香港身份證的永久性非永久性居民、且非評估為弱勢社群的客戶均合資格參與。

至於「南向通」產品範圍，料起步階段主要包括存款、低至中風險和非複雜的債券、及在香港註冊成立，並經證監會認可基金，而結構性產品或主要投資於衍生工具的產品，如期貨、期權將不獲納入。

財庫局局長許正宇昨書面回覆立法會議員提問時稱，金管局就理財通的具體落實安排已多次諮詢業界，其中業界提出不

少具建設性的建議，有助局方構思如何在風險可控的前提下，盡可能為投資者和業界提供便利，他亦首度就「北向通」投資者資格和「南向通」理財產品範圍透露現行落實安排的構思。

料可遙距開戶

許正宇又指，根據現行落實安排構思，內地投資者在香港銀行的投資賬戶資金，應從其內地銀行賬戶匯進，或來自「南向通」下的投資收益，資金只可用於購買理財通下的合資格理財產品，亦不能用作質押、槓桿、保證等用途，因此他預



許正宇稱金管局正推進理財通準備工作。新華社

期香港銀行對內地投資者進行盡職審查及管理其後的投資活動時，將無需獲取內地投資者的信用狀況訊息。

本港金融業界稱，相信在香港仍未完全通關下，料南北向通均可採取遙距開戶。