

融創系兩企配股 共籌65億還債

【大公報訊】內地房地產政策有放鬆跡象，房企趁機融資。外電引述銷售文件顯示，融創中國（01918）計劃按每股15至15.6元配股，配售2.8億股，集資最多5.605億美元；旗下融創服務（01516）同有意配售1.38億股，每股作價14.6至15.2元，最多籌2.69億美元。

融創中國昨下滑1.05%，報17.04元，配售價較收市價約有8.5%至12%折讓；融創服務跌1.43%，報16.56元，配售價較收市價折讓8.2%至11.8%。兩股集資合計約8.3億美元（約64.7億港

元）。根據銷售文件，融資由摩根利安排，以先舊後新形式配股，資金將用作償還貸款及一般企業用途。

佳兆業檢視財務 撤回派中期息

此外，融創中國昨亦傳有意出售其文旅資產「融創文旅」，目前正與部分潛在買家接觸。融創服務11月8日亦曾發通告，稱計劃以18億元人民幣，向融創中國收購融創文旅管理公司100%股權。

另外，面對財困且正在停牌的佳兆業（01638），則以「正檢討財務狀況」

為由，決定不會派發原訂的每股4港仙中期息。

越秀房託：供股有利小股東

不過，相對民企要賣產回血，國企經營狀況明顯優越很多，早前越秀房託（00405）公布斥資78億元（人民幣，下同）向越秀地產（00123）收購廣州越秀金融大廈，其中約8.26億元由內部資源支付，約32.61億元由供股所得，而最多38.28億元則向銀行融資。越秀房託主席兼行政總裁林德良表示，目前銀行融

資貸款利率僅H+1.3%，即融資成本約1.37%，利率處於歷史低位。

林德良強調，此次以每100股供37股方式配股，對小股東亦屬好事，供股後每基金單位分派收益率由6.68%增至7.16%，集團資產價值上升23%，收入增24%，分派則料多42%，而越秀金融大廈帶來的收益，亦可於明年業績中全面反映，加上標普、惠譽給予投資級評級，有信心獲小股東支持。至於交易後，越秀地產收取的資金則可用於買地及其他投資，屬雙贏。

近期內房抽水情況

11月12日	招商蛇口擬在銀行間市場發行30億元人民幣中期票據 融創中國擬配售2.8億股，集資最多5.605億美元 融創服務擬配售1.38億股，集資最多2.69億美元
11月11日	保利發展擬在銀行間市場發行20億元人民幣中期票據
11月9日	傳碧桂園、龍湖集團、美的置業計劃在銀行間市場註冊發行債務融資工具

恒大設工作組賣產 股價爆升10%

與盛京銀行關聯交易調查近尾聲 傳發現違規

危
機
四
伏

內房企業陸續獲批在內地發債，加上據報內地監管部門指示中國恒大（03333）成立工作組處理出售資產事宜，內房股昨繼續向上，恒大股價升近一成，惟整體內房股升勢有減弱跡象。中國銀河證券認為，掣肘內房行業的兩大因素，銷售及融資迎來政策改善，短期有估值修復機會。另外，據報監管部門接近完成調查盛京銀行（02066）與恒大的千億元關聯交易，並發現有潛在違規行為。

大公報記者 周寶森

恒大據報按照監管部門要求成立工作組，處理轉讓旗下樓盤項目予其他中資企業，且不同地方政府已接獲行政命令，組織會計人員進駐恒大各地分公司，以及審查有關財政狀況，並與其他內房企業商討恒大未完工項目的後續工作。報道指出，恒大今次被「拆骨」安排可能需要數年時間完成。

儘管出售資產後，恒大經營規模已不如往昔，但持續經營機會大增，昨日獲資金進入，股價急升9.9%，收報2.78元；全日成交6.51億元，按日增加129%。不過，恒大與盛京銀行的千億關聯交易又再成為市場關注點。

銀保監會在《2021年銀行保險機構公司治理監管評估結果總體情況》指出，部分機構股東入股資金不實、違規代持；主要股東違規干預經營管理。另邊廂，外電引述消息表示，監管機構仔細審查盛京在恒大的貸款敞口，以及恒大主席許家印在關聯交易中的角色。據報盛京與恒大在單一負債上限問題上或存在潛在違規行為。

內房股續揚 專家：不宜買

其他內房股表現方面，華潤置地（01109）漲2.1%，報34元；合景泰富升1.3%，報7.57元。物管股方面，中海物業（02669）急升5.2%，報7.64元；碧桂園服務（06098）高收3%，報62.6元。高寶集團副總裁李慧芬指出，內房板塊借近日消息炒高，但升勢恐難持續，所以暫時並非入市捕捉大型升浪的時機，因為或有更多內房企業發生債務危

機，故不建議投資者買入內房股。

另外，長江證券表示，雖然內地住宅按揭審批恢復正常，房企回款率有改善，但銀行主要是處理此前積壓按揭申請，樓盤銷售按年仍然下跌，房企回款很難會有明顯改善。再者，政策嚴格執行預售資金監管標準，房企的回款並不能夠流暢地轉化為自由現金。儘管如此，該行相信，今年底至明年上半年處於政策邊際向上周期，內房股估值或繼續修復。

恒指四連升 後市有望突破

中國銀河證券預計，下調房貸利率的城市將陸續增多，在按揭加速批出、房貸利率下行的共振下，住房合理需求得到支持，只是置業者預期的修復需時，今年底銷售仍有壓力，預計明年一、二季度可以見到銷售回暖。有見於掣肘內房行業的兩大問題，銷售及融資迎來政策改善，在政策的催化下，銷售恢復、信用修復逐漸開啟，行業估值及倉位正處於歷史最低水平，短期存在估值修復機會。

整體大市表現，恒指昨日升79點，報25327點，連升4日，累漲564點；全周則揚457點。科技指數昨高收101點，報6565點，連續4日做好，累漲372點；全周計上揚289點。李慧芬相信，港股正醞釀向上突破，催化因素為美國聯儲局開始減少買債，美股出現回調的機會大增，促使避險資金由美股流出，換馬至港股及A股。美聯儲月初宣布由本月開始每月減少買債規模150億美元。



內房及物管股造好

股份	昨收(元)	變幅(%)	股份	昨收(元)	變幅(%)
內房股			物管股		
中國恒大(03333)	2.78	▲9.9	中海物業(02669)	7.64	▲5.2
華潤置地(01109)	34.00	▲2.1	時代鄰里(09928)	3.80	▲3.8
合景泰富(01813)	7.57	▲1.3	碧桂園服務(06098)	62.60	▲3.0
碧桂園(02007)	7.70	▲0.9	建業新生活(09983)	5.25	▲1.4

證券界評內房股

今年底到明年上半年處於政策邊際向上周期，繼續看好內房股估值修復

掣肘內房行業的兩大因素，銷售及融資迎來政策改善，目前估值及倉位處於歷史最低水平，短期存在估值修復的可能性

投資者對內地房地產行業的擔心，導致內房和內銀板塊估值處極低水平。最近行業發生巨大變化，明年內房及內銀板塊或獲得估值修復機會

長江證券 安信證券 陳果

金管局：港銀借貸內房不多 風險可控

【大公報訊】內房債務問題持續發酵，香港金管局也關注相關的銀行信貸風險，總裁余偉文表示，本港銀行業涉及內地房地產企業的相關信貸不多，銀行體系的風險可控。

較早前，多家傳媒分別引述消息人士報道，指金管局曾向本港銀行了解有否向中國恒大（03333）、花樣

年（01777）等內房企業提供貸款，以及相關的風險管理措施是否到位等。余偉文昨接受本地電子傳媒訪問時說，金管局一向就不同風險敞口，例如信貸風險、營運風險及市場風險等與銀行溝通，有關做法屬恆常安排。他又指，香港銀行體系對於高風險內房企業的借貸不算多，亦較分散，對

銀行體系的風險可控。

此外，負責營運轉數快系統（FPS）的香港銀行同業結算公司計劃於周日（14日）凌晨1時至早上11時維修系統，轉數快將於此時暫停提供服務。金管局提醒市民如有需要，宜預先就繳付作安排，詳情可聯絡其銀行或儲蓄支付工具營運商。

中芯組合營生產晶圓 註冊資本429億

【大公報訊】上日剛公布人事變動的中國國際（00981）宣布，與國家集成電路基金II和海臨微訂立臨港合資協議，於上海臨港成立合資公司，生產12吋晶圓。合資公司的註冊資本為55億美元（約429億港幣），三方分別出資36.55億美元、9.22億美元和9.23億美元，分別佔註冊資本66.45%、16.77%和16.78%。

根據公告，中芯將以現金形式並由內部資源提供資金。臨港合資公司將設9名董事，其中5名由中芯提名，2名由其

合夥人國家集成電路基金II和海臨微分別提名，總投資額為88.66億美元，臨港合資公司可自國內外銀行、其他金融或非金融機構或自臨港合資協議訂約方集資，以補足總投資額與註冊資本之間的差額。

夥國家集成電路基金及海臨微

參與股東中，國家集成電路基金II的最大股東是中國財政部，持有約11%權益，其他股東包括國開金融、成都天府國集投資、中國煙草總公司等。

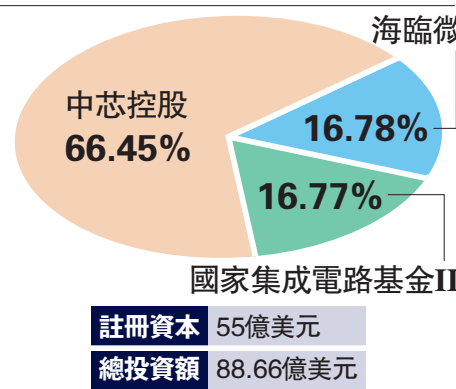
至於另一股東海臨微，由上海集成電路基金II及上海集成電路基金分別持有36.67%及30%股權，而上海集成電路基金II及上海集成電路基金分別持有中芯南方11.538%及12.308%股權，公司於2021年10月成立，主要從事於投資控股。

中芯表示，合資公司業務範圍包括生產12吋集成電路晶圓及集成電路封裝

系列；技術測試；集成電路相關技術開發、技術服務及設計服務；銷售自產產品。公司將滿足不斷增長的市場和客戶需求，並有助於擴大生產規模，降低生產成本，提升晶圓代工服務，從而推動可持續發展。

中芯早於9月表示，合資企業的目標是在上海自貿區建設一條月產能為10萬片12吋晶圓的生產線。

中芯成立合資公司股東



中芯預期今季收入保持增長勢頭。

高盛上調盈利預測 目標價37.6元

【大公報訊】中芯國際（00981）日前發布第三季業績及第四季指引，預期今季保持增長勢頭，不過，該公司股價昨仍跌3.8%，收報22.6元。高盛發表報告指出，中芯第四季收入指引將按季增長11%至13%，比預期為高；毛利率介乎33%至35%，亦優於該行和市場預期，維持「買入」評級，目標價37.6元。

高盛表示，考慮到中芯第三季業

績和第四季指引，將2021年至2023年的收入預測上調4%至8%，因為本地客戶需求增強，加上產品結構改善，推動了更高的出貨量和更好的平均銷售價格。該行同時將中芯2021年至2023年毛利率預測上調0.8至1.2個百分點，經營利潤預測上調13%至17%，盈利預測上調11%至14%。

中芯的第四季指引提到，目前生產連續性已基本穩定，擴產進度如期達

成，並盡最大努力解決客戶晶片短缺問題，預期今季保持增長勢頭，預料收入按季升11%至13%，毛利率介乎33%至35%。全年收入增長目標進一步上調至39%左右，毛利率目標維持約30%，並預計基本能夠完成全年資本開支計劃。展望明年，市場整體景氣度仍向好，公司產能未能滿足客戶需求的情況將持續至明年全年，並預計明年收入增長不低於行業平均水平。