

# 恒大粵63樓盤復工提振 股價彈5%

## 穆迪：內房整體銷售料下滑 再融資能力存疑

危  
機  
尚  
存

恒大(03333)主席許家印早前親自籌資，加上出售旗下與騰訊(00700)共同投資的恒騰網絡(00136)所有股份，合共套現近百億元，公司亦宣布珠三角63個在建樓盤復工，刺激恒大股價升5.3%至2.78元。另外雅居樂(03383)公布按期償還貸款避過違約危機，公司股價昨亦彈升7%至5.71元。穆迪則認為，內房再融資仍有巨大風險，同時料銷售持續下跌。

大公報記者 麥雲迪

恒大珠三角分公司於微信公眾號中聲稱，集團珠三角公司位於廣州、佛山、肇慶、陽江、清遠、惠州、河源等15個區域的63個在建樓盤已全面復工復產，如廣州恒大紫荊學府1至2號樓主體結構已完成，其餘樓棟主體在施工中；梅州御景半島、潮州恒大名都、惠州恒大悅龍台外立面已完成，工作面已移交裝修單位，暗示資金緊張的難關已經渡過。

### 中原拒恒大瓊瓏灣佣金提議

不過，外電引述恒大與本港一些地產代理公司的一些會議紀錄指，恒大早前曾向本港代理希望，地產代理可以幫助恒大出售本港住宅單位，並稱每賣出一個新的單位，恒大就支付拖欠的兩個單位的佣金。消息更指，恒大在新交易完成後的48至72小時內支付前兩個成交單位拖欠的佣金。

報道稱，恒大提出的方案，主要涉及屯門瓊瓏灣項目在11月售出的前30伙，不過中原地產創辦人施永青稱不接受恒大的提議，而美聯住宅部行政總裁布少明則以商業原因為由，不回應事件。

### 恒大汽車又配股 籌27億

恒大汽車(00708)公布，將以先舊後新方式配售9億股，每股3元，預期配股事項的所得總額約為27億元。公司表示，所得款項將用於新能源汽車的研發及生產製造，為恒馳新能源汽車順利投產奠定基礎。恒大汽車對上一次配股

是於11月10日，當時合共配售約1.75億股，集資約5億元。

另外，雅居樂公布，於11月22日還款到期日前，償還了33.45億元的港元貸款及6000萬美元的到期貸款，合計約38億港元，並強調此次還款不會影響公司財務狀況。

### 雅居樂按時還38億貸款

資料顯示，雅居樂於2018年5月21日，貸款合共88.34億元(附帶額外25億元增額權)及2億美元的定期貸款信貸，為期48個月。若雅居樂並未償還其他部分貸款，則該兩筆銀團貸款，不計算增額部分，尚欠54.89億元及1.4億美元(約10.9億港元)，合共65.8億元需要於明年5月前償還。

雅居樂周四公布發行24.18億元的可交換債券，該筆債券可交換旗下物管公司雅生活(03319)的股份，假設按初步交換價悉數交換債券，債券可交換8799萬股雅生活股份，相當於雅生活已發行股本的約6.2%，並使雅居樂於雅生活持股由54.31%減至約48.12%，可見房企為生存下去已出盡渾身解數。

對於內房前景，評級機構穆迪警告，在目前信貸仍然緊張，且中國房地產銷售金額持續下跌，房企的流動性壓力並未能減輕，而且內房的再融資仍然存在巨大風險，尤其財務狀況不佳，且有短期債務即將到期的房企，再融資仍然非常困難。該行更指出，對於大多數B級開發商而言，由於融資渠道收窄，債務和現金餘額將料繼續下降。



### 內房近期自救舉動

11月18日

碧桂園子公司碧桂園服務配股集資80億元

恒大出售恒騰網絡，套現超過20億元

雅居樂發可換股債券籌約24億元

萬科要求內部「節衣縮食」，迎戰行業寒冬

11月14日

融創及子公司融創服務配股，籌資約74億元

奧園9億元出售旗下香港西半山舊樓物業

大公報製表

## 銀保監：險資可買企業債 撤評級門檻

【大公報訊】中國銀保監昨日在官網發布調整保險資金投資債券信用評級要求的通知。其中，對上季末綜合償付能力充足率為200%或以上且具備(或受託人具備)信用風險管理能力的保險公司，取消其對所投資非金融企業債券的外部信用評級要求。銀保監會稱，措施有利於拓寬保險資金運用範圍，優化險資配置；有利於擴大保險機構自主決策空間。市場人士相信，放寬險資投資非金融企業債券的限制要求符合保險資金市場化運用大趨勢，利於市場主體加強自身投資風控的能力建設。

銀保監會表示，《關於調整保險資金投資債券信用評級要求等有關事項的通知》(《通知》)主要有五方面內容：一是取消保險資金可投金融企業債券白名單要求以及外部信用評級要求。二是根據保險機構信用風險管理能力和抗風險能力，分類設置可投非金融企業債券最低外部信用評級要求。三是明確保險公司投資BBB級

或以下債券的集中度要求。四是明確保險公司投資債券的大類比例核算。五是要求保險機構切實履行主體責任，完善內部評級，審慎開展投資。

有評級公司人士認為，銀保監會此次調整投資門檻，是落實人行等五部委文件精神，為評級中樞下降開道。也有投資部門負責人表示，今年以來，中國信用環境有所惡化，險資普遍是「AAA以下不會看，AAA裏面慎重看」，所以《通知》對左右險資投資的影響有限。

近月不少內房企業陷入現金流動性不足的財務困境，債券價格大幅波動下評級也被顯著下調。不少險資也拋售所持的內房股份。有內地媒體統計，今年三季度，中國人壽、泰康人壽已減持多隻內房股。其中，中國人壽已減持萬科及招商蛇口；泰康人壽減持保利發展及陽城。

不過，有跡象顯示近期房地產的貸款似有鬆動跡象。銀保監會昨日在官網上刊載的「答記者問」提到，10

月末銀行業金融機構房地產貸款同比增長8.2%，整體保持穩定。個人住房貸款中90%以上用於支持首套房，投向住房租賃市場的貸款同比增長61.5%。房地產貸款需求得到滿足。

### 險資投資債券要求

- 上季末綜合償付能力充足率為200%以上險企，取消對所投資非金融企業債券的外部信用評級要求
- 上季末綜合償付能力充足率為120%以上險企，投資非金融企業債券的主體和債項，應具備內地信用評級機構評定的BBB級或以上的信用級別
- 投資單一BBB級或以下信用評級的企業債券賬面餘額，不得超過該債券當期發行規模約10%
- 投資同一發行人發行的BBB級或以下信用評級的企業債券賬面餘額，合計不得超過該發行人上一會計年度經審計淨資產的20%

## 人行：保持房地產金融政策連續性

【大公報訊】人行昨日發布今年第三季度貨幣政策執行報告。報告提到，要牢牢堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位。

堅持不將房地產作為短期刺激經濟的手段，堅持穩地價、穩房價、穩預期，保持房地產金融政策的連續性、一致性、穩定性，實施好房地產金融審慎管理制度，加大住房租賃金融支持力度，配合相關部門和地方政府共同維護房地產市場的平穩健康發展，維護住房消費者的合法權益。

人行指出，國內經濟運行面臨疫情多地散發、大宗商品價格高企等挑戰。

目前房地產市場風險總體可控，房地產市場健康發展的整體形勢不會改變。總的來看，要將改革和調控、短期和長期、內部均衡和外部均衡結合起來，集中精力辦好自己的事，實現高質量發展。要建立中國特色現代金融企業制度。

引導大型銀行服務重心下沉，推動中小銀行聚焦主業，增強金融市場活力與韌性，健全具有高度適應性、競爭力、普惠性的現代金融體系。此外，要全力做好存量風險化解工作，遏制各類風險反彈回潮，防止在處置其他領域風險過程中引發次生金融風險。

## 商湯IPO闖關 擬在港籌156億

【大公報訊】外電引述消息人士稱，內地最大人工智能獨角獸商湯科技昨日尋求通過港交所上市聆訊，並已與內地監管當局溝通有關香港上市事宜。商湯科技對此不予置評。商湯科技於8月底向港交所提交初步招股文件，並已展開在香港上市的工作，最早可能在今年底上市集資約10億至20

億美元(約78億至156億港元)。中金、海通及滙豐為聯席保薦人。

商湯科技於初步招股文件中指出，內地收緊科技監管制度對於其於香港上市計劃的投資者構成一個主要風險。商湯表示，內地針對敏感數據處理方式的法規，可能會影響其業務，但公司無法量化新規則的影響。此

外，商湯科技成為2019年被列入美國實體清單的8家中國科技公司之一。

商湯稱，倘附屬公司繼續長期名列實體清單，公司可能無法於若干業務領域進行有效競爭，業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。但公司補充指，列入實體清單並無對業務造成任何重大不利影響。

## 北交所主題基金熱爆 八隻共吸逾百億

【大公報訊】首批8隻北交所主題基金昨日正式發售並獲踴躍認購，8隻基金共募集資本40億元(人民幣，下同)。據《券商中國》引述渠道人士消息，截至昨日下午3時，8隻北交所主題基金合計認購規模或超百億元，全部實現超募，將啟動比例配售。

8隻北交所主題基金來自華夏、廣發、匯添富、易方達、南方、嘉實、大成和萬家基金公司，募集規模上限均為5億元。基金產品均設計為「兩年定期開放」，基金將以不低於非現金基金資產80%的比例投向北交所市場。據內地媒體報道，昨日上午10:30，易方達、匯添富、華夏、廣發、大成5隻基金已完成募集；南方、萬家、嘉實3隻基金在11:30也已「售罄」。

據《券商中國》從渠道人士處

了解，截至昨日下午三點，匯添富北交所創新精選認購規模已經超50億元，最終配售比例或低至10%；華夏、易方達的北交所基金也獲得了約20億元的認購，廣發、嘉實等公司北交所基金的認購規模則大致在15億元左右，配售比例多在20%至30%。

### 入場費低至1元

市場人士對北交所主題基金認購火爆不感意外。從投資者角度看，首批產品最低1元認購，相較個人直接參與北交所交易，借道公募基金等產品可做到減低投資門檻、減低單隻股的持有風險的「雙減」效果；對基金經理來說，首批基金發行的總募集規模僅40億元，對基金銷售的難度不會很大。安信證券研究中心總經理助理諸海濱表示，投資者通過公募基金

間接投資，可以借助基金的專業投資力量。同時，基金是以組合方式投資從而分散風險，能夠起到更好的資產配置作用。

業內人士也表示，北交所主題

公募基金發行將為北交所帶來增量長期資金。更多的專業投資者進場有助提升北交所市場流動性，促進定價更加公允，不斷激活和帶動社會經濟新動力。

### 北交所8隻基金認購火爆

基金	認購金額(元人民幣)	發行日期
匯添富北交所創新精選	超50億	19/11-2/12
易方達北交所精選	約20億	19/11-25/11
華夏北交所創新中小企業精選	約20億	19/11-25/11
廣發北交所精選	約15億	19/11-2/12
嘉實北交所精選	約15億	19/11-25/11
大成北交所	--	19/11-25/11
南方北交所精選	--	19/11-2/12
萬家北交所懸選	--	19/11-25/11

備註：數據截至昨日下午3時

大公報製表

## 中銀與恒地簽25億綠貸

【大公報訊】中銀香港與恒地地產簽訂為期3年的25億元綠色貸款協議，連同較早前該公司與中國銀行上海分行簽署的人民幣綠色貸款，分別成為恒地地產於境內及境外首筆獲銀行批出的綠色融資。該筆25億元的綠色貸款將用於發展該公司綠色物業資產組合，包括獲得綠建環評(BEAM Plus)、建築環境評估(BEAM)、LEED及中國綠色建築設計標識(GBDL)前期認證的項目。

中銀香港環球企業金融部總經理盧瑩表示，中銀香港作為恒地地產的長期合作夥伴，很高興協助恒地地產實現其環保發展目標。他指，中銀香港將可持續發展確定為核心策略之一，一直積極為企業客戶提供綠色存款、貸款、債券、顧問等多元化方案，鼓勵和支持企業建立可持續發展的商業模式。他續稱，該行會繼續豐富各類綠色金融產品及服務，協助企業達至其低減目標，共建可持續發展的未來。

恒地地產執行董事及首席財務總監馮孝忠表示，很高興與中銀香港一起攜手，在綠色發展旅程上繼續向前，為建設可持續發展未來出一分力。截至2020年12月底，恒地地產已累計獲得41個綠建環評認證、19個建築環境評估認證、14個LEED認證及7個中國綠色建築設計標識前期認證。