

融創配股集45億超預期 股價瀉22%

兩個月內抽水百億 高盛：內房迎還債高峰

內房危機

融創(01918)公布以先舊後新方式配股集資，每股配售價10元，較前日(12日)收市價11.8元折讓約15.3%，籌集約45.2億元資金，較周三傳出的39億元為多，也遠低於兩個月前的15.18元配股價。受消息刺激，融創昨日股價大跌22.63%至9.13元，跌穿配股價，並創近五年新低。外電引述公司回覆稱，短期沒有計劃再通過向市場配售新股或配售子公司融創服務(01516)老股作股權融資。

大公報記者 麥雲迪

根據公告，融創此次以每股10元配售4.52億股配股，佔公司現有已發行股本約9.05%，及經擴大後股本的約8.3%。認購事項所得款項總額為45.2億元，折合約5.8億美元，預計所得款項淨額約44.84億元(約5.75億美元)。

一半籌資用於償還貸款

融創稱，此次配股旨在進一步擴大公司股東基礎，改善公司資本結構，所得款項淨額中約50%將用於一般運營資金，約50%則用於償還貸款。資料顯示，融創於去年11月14日，亦公布以每股15.18元配售3.35億股配股，當時配股所得款項總額約50.85億元，折合約6.53億美元，同日融創服務亦以每股14.75元配售1.58億股，籌資約23.31億元，兩個月內透過配股籌資過百億元。

內地傳媒引述融創內部人士稱，2021年公司整體銷售額實現約5974億元人民幣(權益比例約61%，回款率約90%)，截至年底賬面現金約1600億元人民幣(含合聯營公司賬面現金)，公司有充足現金應對短期到期的債務，但由於短期環境仍有不確定因素，因此，配股是出於謹慎考慮下，通過向市場配售募集額外的股本，以使公司有更

充足的資金和能力應對市場和環境短期的不確定性。該消息人士又強調，融創對未來市場和行業平穩健康發展充滿信心，此次配股後，短期內沒有計劃再通過向市場配售新股或配售子公司融創服務老股，進行股權融資。

對於內地房地產企業前景，高盛上調內房收益債違約率，由原本預測的11.5%，一口氣上調7.5個百分點至19%，最樂觀的情況下，亦由4.3%大幅提升至10.5%。不過該行將最悲觀的情況下，收益債違約率由35.4%輕微下調至31.6%。

280億內房債本月到期

高盛認為，多間內房在未來數個月有大量高收益債到期，除違約外，相信會有更多房企提出潛在債務延期，或提出交換要約。該行又預期，1月剩餘的日子內，將有36億美元(約280.46億港元)的債務到期，3月則有33億美元(約257.09億港元)到期，4月有37億美元(約288.25億港元)到期。

雖然預期中國房屋政策將趨溫和並適量放寬，但高盛警告，中國房地產行業並沒有重大的需求刺激驅動，未來風險仍然巨大，對信貸投資者而言，應持有較優質的內房債，及要確保投資組合保持多元化。

傳延遲還債 世茂急挫9%

【大公報訊】世茂(00813)日前澄清並無到期應付的資產擔保證券，但外電報導稱，世茂正尋求投資者批准推遲全數歸還資產抵押證券，反映世茂資金壓力巨大。分析相信，世茂可能需要尋求延長其他債務，如7月3日到期的10億美元債券。世茂昨日股價遭拋售，全日跌9.39%，收報4.92元。

據悉，世茂及其子公司將於下周一與投資者會面，希望將償還11.7億元人民幣的資產抵押證券期限，從原本兩個星期內，延長至今年內分期完成。

禹洲須延時交換到期票據

對於內房債務危機，晨星高級股票分析師陳貞瑋建議，政府可以給予符合「三道紅線」的優質房企融資支持，除針對流動性的短期政策寬鬆外，亦可以通過銀行債券轉貸款，或者引導國企向優質房企提供支援。但他亦指出，目前內地房地產銷售疲軟，相信買家情緒會維持一段時間，銷售環境不佳將持續。

除世茂外，禹洲(01628)周三晚間也發公告，希望延長多批票據到期日的交換要約，以求改善集團整體財務。禹洲於公告中，懇請所有舊票據的合資格持有人，以舊票據交換年期較長的新票據，讓該公司取得急需的財務穩定性，以繼續持續經營。禹洲公告反映公司財務危機，嚇怕投資者，其股價昨應聲下跌6.94%，收報0.67元。



▲世茂正尋求推遲全數歸還資產抵押證券，反映資金壓力巨大。

金融股撐港股 滙控升1.7%兩年新高

【大公報訊】科網股叫氣，金融股接力撐住港股。環球加息預期繼續發酵，銀行股滙控(00005)股價升1.7%，收報53.65元，創近兩年新高，年初至今累升14%；中銀香港(02388)股價升1.9%，收報28.65元。環球加息對內銀股利好較少，但市場預期內地會加大寬鬆銀根，內銀股造好，工商銀行(01398)股價升1.9%，報4.7元；建設銀行(00939)股價升1.5%，報5.89元。保險板塊續升，弱勢股中國人壽(02628)股價升1.7%，報13.58元，連升3個交易日。友邦保險(01299)股價升1.5%，報82.7元。

光大證券國際證券策略師伍禮賢表示，市場炒內地進一步擴張信用，但對銀行股並非利好因素，而評估內銀股的投資價值，主要關注資產質素的變化。有見於內地樓市風險尚未解除，疫情在不同城市出現，故須留意對銀行資產質素的影響，以至盈利的壓力。在內房風險陰霾消散前，短線不宜沾手內銀股；若願意中

長線持貨，現階段可以考慮入市部署。LW A.M.基金經理黃耀宗稱，市場憧憬內地在一月份「放水」，從而催化內銀股造好，但內銀板塊升勢能否持續則成疑問。內銀



▲恒指昨日反覆升27點，收報24429點。



2022年		融創近期事件簿
1月13日	以10元的價格配股4.52億股，較前收市價有約15%折讓，集資約45億元	
1月12日	旗下三家公司股權被深圳法院凍結，公司強調事件已經解決	
1月3日	旗下融創服務原有意收購第一服務，但因未能達成協議，收購終止	

2021年		大公報製表
12月24日	消息指融創計劃將資金匯入離岸賬戶，以兌付總計6.2億美元的四隻私募債券	
12月20日	融創出售上海、杭州三個項目，套現約26.8億元人民幣	
12月8日	於10月29日至12月7日期間，累計出售貝殼找房約2671.3萬股美國存託股票，套現5.3億美元(約41.34億港元)	

內房爆小股災 券商：非撈底時機

【大公報訊】內地A股炒樓市政策放鬆，內房A股昨日逆市向好，個別股份更升停板，但港股市場的內房股卻殘爆。融創(01918)突然配股集資；雅居樂(03383)則抵押雅生活服務(03319)股份。在連串負面消息下，內房板塊昨日爆小股災。報道指碧桂园(02007)擬發行的換股債遭市場冷待，碧桂园股價跌7.8%，報6.61元。

雅居樂股價穿底跌13.3%，收報3.65元；富瑞關注雅居樂或會伴隨銷售疲弱，愈來愈有可能無法償還近

期債務，且今年銷售額或按年減少8%，目標價下調41%至3.26元。物管股亦跟跌，合景悠活(03913)股價急挫跌10.9%，報3.08元；股份被抵押的雅生活服務，股價跌6.8%，報13.42元。

LW A.M.基金經理黃耀宗關注，內房行業在農曆年後，是否繼續發生違約事件，資金鏈是否仍然緊張；現時入市「撈底」的值得率較低。光大證券國際證券策略師伍禮賢稱，內房行業是否出現曙光，並非關乎監管力度的寬鬆或緊張，而是關乎

物業銷售恢復情況。若果物業銷售處於停頓狀態，內房企業恐會遇到資金鏈的麻煩。伍禮賢認為，今年首季並非吸納內房股的良好時機。

晨星薦中海外潤地

另外，晨星高級股票分析師陳貞瑋估計，內地今年樓市仍然疲弱，而嚴峻的信貸狀況將進一步加劇房地產行業內部的兩極分化，民營內房企業的市場份額萎縮，而國有企業的市場份額將迎來增長；繼續看好中國海外(00688)、華潤置地(01109)。

招商蛇口發票據籌36億 併購同業

【大公報訊】早前內地傳媒報道，中國政府有意放寬大型房企併購同業限制，將大型優質開發商的併購貸款剔出「三條紅線」指標後，招商蛇口(001979.SZ)即公布，合共30億元(人民幣，下同)，約36億港元的併購票據已完成註冊，公司計劃首期發行25.8億元，當中一半，即12.9億元將用於收購住宅項目公司股權。根據銀行間市場交易商協會的文

件顯示，招商蛇口已註冊可以發行合共30億元票據，公司首期分別發行包括三年和五年期的併購中期票據，集資25.8億元，為今年首筆成功發行的行業內併購類票據，其中12.9億元用於支持產業內協同性較強的企業緩解流動性壓力，12.9億元用於償還公司的銀行貸款。另外有內地傳媒早前引述消息稱，有多家內房正計劃發行併購票據。

據悉，招商蛇口將收購一個以住宅為主的城市更新項目，該公司股東於2021年8月9日出讓80%股權及債權予招商蛇口子公司，收購總價21.53億元。

招商蛇口解釋，由於此次住宅項目體量巨大，故需引進較強的資金及運營能力的開發商加入才能確保項目順利推進，避免出現項目中途擱淺。

瑞銀 內銀首季迎升浪 看好白酒體品股

【大公報訊】瑞銀大中華區金融行業研究主管顏涓之在電話會議上表示。內地銀行雖然淨息差受壓，貸款量依然有所增長，預期今年平均貸款增長率達11%。內銀股目前估值低，股價已經反映了市場上的風險，預料內銀股升勢會在今年第一季持續。

顏涓之指，大型銀行今年盈利會有約6%增長，內銀股首季會繼續跑贏，由於首季是銀行業傳統旺季，信貸量也較多，惟預期年中時內地經濟會好轉，當其他股份反彈時，內銀股反彈幅度相對較細，表現不會優於大市。

瑞銀大中華消費行業主管彭燕燕表示，由於受消費者支持，內地白酒行業出現結構性增長。2020年以來，知名品牌茅台的價格一直高漲，白酒市場走向高端化，帶動茅台酒市場熱度，幾年間大量帶有收藏、保值目的的買家進入市場，進一步保持了高端市場的毛利率。

彭燕燕又稱，內地國產體育用品行業受惠國潮趨勢，除了需求強勁，龍頭國產和國際品牌折扣率水平健康，而且北京冬奧會即將舉行亦是體品股股價的催化劑。該行看好的板塊包括體育用品、乳製品及超高端白酒等。