

股債俱跌 外匯基金上半年恐勁蝕

【大公報訊】香港金融管理局最快將於本周公布外匯基金第二季投資表現，金管局總裁余偉文採取「期望管理」措施，昨日率先透過「匯思」專欄撰文「發聲警」，預告「今年上半年的業績將出現顯著虧損」。

在今年第一季，由金管局管理的外匯基金已錄得550億元投資虧損（尚未計

入長期增長組合的估值變動），金額是有季度數據以來第三高的虧損數字。由於2021年第二季的投資表現頗為理想（錄得收入884億元，較2021年第一季更高），在基數較高的情況下，有機會令今年上半年投資表現錄得較遜色的按年跌幅。

下半年投資環境十分困難

余偉文在「匯思」中指出，在今年第一季，由於金融市場大幅波動，以致罕有地出現「股債齊落」的境況；踏入第二季後，「一系列因素和事態發展不

尋常地同時惡化」，加強了破壞力，建構「完美風暴」。面對市場不確定性大幅增加，投資者紛紛大舉拋售手上資產，令股票、債券和外匯價格於第二季同時應聲下跌，「跌幅比首季度更甚」。總結上半年，他說「多個資產類別的價格均同時錄得雙位數跌幅」，情況罕見。

談及下半年投資前景，余偉文坦言「仍然充滿挑戰」，預期通脹高企、央行緊縮政策、地緣政治緊張，以及經濟衰退憂慮等因素將繼續困擾金融市場，故此下半年的投資環境「仍然十分困難」。



▲繼今年第一季後，即將公布的第二季外匯基金投資預料亦會錄得虧損。

外匯基金近年投資表現

季度	投資收入/虧損(港元)
2020年第一季	-1120億
第二季	1216億
第三季	812億
第四季	1450億
2021年第一季	513億
第二季	884億
第三季	40億
第四季	476億
2022年第一季	-550億*

*未審計數字 大公報記者整理

高盛料基金3倍槓桿 9000億救內房

中金關注債務今季密集到期 流動性壓力加劇

3000億元人民幣房地產基金的傳聞繼續發酵，但消息繼續在市場發酵，內房股昨日走高，碧桂園(02007)股價抽高13%，是升幅最強藍籌股。高盛認為，傳聞中的基金以3倍槓桿計，房企可得融資規模最多達9000億元人民幣，幫助紓解房企短期流動性風險。滙豐認為，傳聞基金可扭轉投資者悲觀情緒。不過，中金關注，內房股短期波動性或增強。另外，港股昨日造好升35點，直撲二萬一關口。

大公報記者 劉鑛豪



▲內地設立房地產基金的傳聞繼續發酵，昨日內房股普遍上升。

外圍市場欠缺方向，但港股受內地A股帶動，恒指昨日最多升390點，高見20952點；惟二萬一心理關口阻力大，指數午後在高位爭持，可惜未能作出突破，收市時報20905點，升342點或1.6%。傳統經濟股發威，科技指數則跑輸大市，升62點或1.3%，收報4596點。主板成交金額較上日增加8%至965億元，但南下資金減少9%至188億元，淨買入10億元。

碧桂園飆13% 藍籌最勁

內房股連續第二日成為市場焦點。外電日前報道內地擬設2000億至3000億元人民幣房地產基金，並且推出國家棚戶區改造計劃。高盛表示，傳聞的房地產基金有助紓解房企的流動性風險，以3倍槓桿計算，可融資規模達6000億至9000億元人民幣；若進取地以12.5倍槓桿計算，規模將達2.5萬億至3.75萬億人民幣。

投資者憧憬內房股能夠修復7月份部分跌幅，旭輝控股(00884)股價升16.7%，收報2.51元，惟月初至今已下跌36%。碧桂園股價升13.4%，報3.72元，相較月初仍要跌23%。早期表現硬正的國資房企，上升動力略嫌不足，中國海外(00688)和華潤置地(01109)股價齊升3.6%，分別收報22.75元和34.3元。

中海外潤地長線看俏

滙豐表示，傳聞中的房地產基金可視為解決樓市僵局、恢復市場信心的重要一步，改善投資者的悲觀情緒，預期當局陸續推出穩定措施，以增強置業者信心。滙豐提醒，內地下半年樓市銷售復甦仍有挑戰，疫情又對置業需求構成不確定性。中金同樣關注樓市銷售問題，指內地7月住宅

繼續造好

銷售面積按月下跌，或因房企推盤節奏減慢，以及置業情緒低沉；由於樓市銷售存在不確定性，而第三季內房債密集到期，民營房企短期現金流恐會增加，內房股波動性也會加強。另外，第一上海首席策略師葉尚志表示，住宅銷售欠佳，減慢房企資金回籠速度，而資金緊張將拖慢建屋速度，置業者見到樓宇落成進度減慢，會削減置業信心，結果構成一個循環。他又稱，基於市場早前對個別內房股過度悲觀，所以昨日反彈力度很急，以短炒角度，投資者可以關注旭輝，但若想長遠持有，中國海外、華潤置地現價「買得過」，皆因樓市處於調整階段，中國海外、華潤置地可望獲得更大市場份額。

內房物管股普遍上升

股份	昨收(元)	變幅
內房股		
旭輝控股 (00884)	2.51	+16.7%
碧桂園 (02007)	3.72	+13.4%
龍湖集團 (00960)	29.45	+3.6%
中國海外 (00688)	22.75	+3.6%
華潤置地 (01109)	34.30	+3.6%
物管股		
旭輝永升 (01995)	6.52	+8.6%
雅生活服務 (03319)	10.68	+8.3%
碧桂園服務 (06098)	22.35	+7.7%

大公報記者整理

證券界對內房行業最新評論

高盛：據報內地擬設房地產基金，相信短期有助緩解內房流動性風險，以3倍槓桿假設，房企可獲6000億至9000億元人民幣的融資空間。

滙豐：若設立房地產基金，將是解決房地產行業僵局及恢復市場信心的重要一步，並可扭轉投資者悲觀情緒。

中金：樓市銷售復甦不確定性增加，加上企業債密集到期，民營房企現金流壓力短期或會增加，內房股波動性可能加大。

瑞銀：大部分覆蓋研究的房企上半年盈利下跌，民營房企或下調派息比率，國資房企有望跑贏民營房企。

野村：潛在政策刺激住房需求的影响有限，維持對內房行業銷售前景的悲觀看法。

大公報記者整理

中房協辦商洽會 助內房找援手

紓困會議

中國房地產協會與浙江省房地產協會昨日(26日)在杭州舉行為期兩日的「房地產紓困項目與金融機構對接商洽會」，參與者包括來自長三角地區的多家房企，以及信達、中金、浙商銀行等金融機構。內媒引述出席昨日會議的人士認為，由於是次參與的金融不多，房企參與更多是了解監管部門在企業紓困方面的思路和導向，料出來的實際效果不強。

倡拿出標準模板 再複製推廣

會議於26至27日舉行，意在搭建房地產企業和金融機構的溝通橋樑。有紓困需求的房企需填寫「存量資產盤活需求反饋表」，在盤點「家底」並明確需求後，再尋求與資本方的實質性對接。

據此前介紹，商洽會的主要議程包括：金融機構紓困方案介紹、房企在市場變化中保持穩健發展、房地產項目紓困訴求共性分析、如何用優質品牌適應金融支持、項目紓困過程中法律、稅務問題分析等。

有參會人士坦言，房企紓困，涉及多個環節，過程特別複雜，試圖通過一場會議解決問題很不現實。另有參會的房企人士表示，此前公司已經與政府部門和多家金融機構接洽，尋求紓困的辦法；他同意，企業紓困需要多方參與，且是個長期、複雜的過程；不過，除非是情況危急，他認為，在沒有達成明確意向前，房企不大會主動暴露底牌。他認為，頭部金融機構需要與主流房企深入探討、釋放誠意、劃出底線，就某幾個項目拿出一個具備標準化的模板來，再去複製推廣。

寶龍票據違約 未償還1.66億

危機四伏

內房債務問題持續，再有房企宣布債務違約。寶龍地產(01238)公布，集團第四批2022年票據的所有尚未償還本金額及其應計利息，於到期日(7月25日)尚有尚未償還本金額2129.4萬美元(約1.66億港元)的本金及應計利息未償還，正式違約。

另外，寶龍表示，第二批2022年票據的所有尚未償還本金額及其應計利息，將於11月8日到期並應支付；但公司預計，該筆票據的尚未償還本金額3725.9萬美元(約2.9億港元)，公

司亦未必能於到期日前償還。

11月到期欠款 預告難支付

寶龍稱，公司將與餘下的第四批2022年票據及第二批2022年票據的持有人積極保持溝通，並鼓勵相關持有人於切實可行情況下盡快與公司聯絡，務求就結付該等票據達成雙方同意的安排。

資料顯示，隨着近期內地多個城市出現爛尾樓個案，並爆發停貸風波，對市民買樓意慾帶來打擊，高盛進一步將內房高息債違約率，調高至45%，較5月時高逾13個百分點。

近日內房事件簿

7月26日	寶龍地產公布債務違約
7月26日	中房協與浙江房協舉辦房地產紓困項目與金融機構對接商洽會，讓金融機構幫助遇到財政困難的房企
7月25日	高盛估計，今年內房高息債違約率達45%，較5月預測高逾13個百分點
7月25日	外電報道，國務院已批准成立一個規模達3000億元人民幣的房地產基金，以拯救陷入財困的內房
7月22日	穆迪估計，多家香港銀行借出與內房相關貸款額規模超過4000億元

大公報記者整理

歐冠昇：灣區可持續投資料達3.5萬億

【大公報訊】港交所(00388)行政總裁歐冠昇表示，粵港澳灣區作為中國最具活力的地區之一，未來將受益於幾個發展大趨勢，例如中外雙向資本流動顯著增加、科技創新的迅速發展，以及對可持續發展的關注，當中可持續發展一項尤為大灣區必須關注的大趨勢，預期到了2030年，大灣區的可持續金融投資規模有望達到4500億美元(約3.51萬億港元)。

歐冠昇昨日在大灣區資本市場論壇上表示，通過與內地夥伴的緊密合作，香港交易所已做好準備，迎接這些大趨勢所帶來的機遇。大灣區內的政府已組成聯盟，以促進研究和孵化綠色投資，

而香港則被指定為大灣區的綠色金融中心，未來港交所與深交所會有更多合作。他續說，港交所將透過「連接中國與世界」、「連接資本與機遇」和「連接現在與未來」的三大戰略，協助大灣區發展成為經濟動力來源、創新中心和可持續金融中心。

深港通5年累積交易58萬億

出席同一場合的深交所總經理沙雁表示，深港通開通5年多以來，累計交易金額達50萬億元人民幣(約58萬億港元)，其中南向近10萬億元，南向資金淨買入逾9400億元。她續說，未來將與港交所加強合作，包括進一步拓展和完

善互聯互通機制，探索制度及規則互認；提升投資者服務及雙向路演機制成效；以及加強跨境監管，共同維護市場秩序，保障互聯互通機制平穩健康發展。

MSCI董事總經理暨亞太區研究部主管魏震則說，中概股回歸潮對追蹤中國指數投資的全球投資者有很大影響。在過去兩年，MSCI旗下的中國指數變動大，主要由於多間中概股來港作第二上市或雙重上市。

魏震續說，在中國經濟轉型的過程中，不論國際投資者或內地投資者，都愈來愈重視科技賦能和新經濟板塊。

「ETF通」訊息服務平台上線

【大公報訊】為進一步加強兩地投資者對內地及香港ETF市場的了解，中華證券交易服務有限公司昨日推出全新的「ETF通訊息服務平台」，方便境內外市場參與者進一步了解ETF通的有關信息。

ETF通訊息服務平台將作為兩地ETF發行人及投資者之間的一座橋樑，提供有關南向及北向ETF的綜合信息，並包括交易所的有關公告及ETF發行人的市場觀點。

中華證券交易服務公司是香港交易所、上海證券交易所及深圳證券交易所的合資公司。公司總裁毛志榮說，通過建立ETF通訊息服務平台，將為市場參與者提供一個易用、全面

及方便的渠道，來獲得有關ETF通的重要資訊，並共同推動兩地市場的互聯互通。

自兩地合資格ETF正式納入互聯互通機制以來，合計有83隻北向ETF及4隻南向ETF首次實現兩地投資者的跨境交易。截至今年7月22日，北向及南向ETF合計成交額分別達到3.5億人民幣及40.1億港元。

香港證監會行政總裁歐達禮說，ETF通是一個重要的里程碑，是互聯互通首度擴展至股票交易以外的領域，相信此舉將能促進香港發展成為ETF樞紐，並突顯香港在連接國際資本與內地市場方面所肩負的獨特角色。