

內地新招穩內房企 允融資併購

中證監：支持同行業及上下游整合

五項優化措施

- 1 恢復涉房上市公司併購重組及配套融資
- 2 恢復上市房企和涉房上市公司再融資
- 3 調整完善房地產企業境外市場上市政策
- 4 進一步發揮REITs盤活房企存量資產作用
- 5 積極發揮私募基金投資基金作用



中證監再推五項優化措施，以支持內地房地產企業股權融資。

穩定信心

繼「金融16條」及內銀提供信貸額度之後，內地再推出措施穩定內房企。中國證監會公布，在股權融資方面調整優化五項措施，當中包括允許內房企進行融資併購等，並自即日起施行。專家指出，該五項政策將可增強股權穩定性。

大公報記者 蔣去情

恒大82億出售深圳地皮予債權人

【大公報訊】陷入債務危機的中國恒大（03333）成功出售大型資產。恒大昨晚發表公告披露，位於深圳灣地皮以底價75.43億元（人民幣，下同；約82億港元）成交，競買家人數只有一人，最終由深圳市安和一號房地產開發有限公司投得，而公司大股東為興業國際信託。

恒大深圳灣商業地皮面積10376.82平方米，地皮起售價為75.43億元。按照恒大集團最初的計劃，該地皮是恒大集團「深圳灣超級總部基地」，於2017年12月以55.52億元購入，但該項目自去年9月已開始停工。

報導引述深圳一名業內人士說，恒大深圳灣地皮交易並非一般出售，而是一項複雜的不良資產處置。該人士表示，興業信託是恒大的債權人，根據過往經驗來看，恒大將深圳灣地皮股權轉讓予興業信託，很可能是償債性股權轉讓，在深圳公共資源交易中心的掛牌應該是其中一項手續。

清盤呈請聆訊 延至明年3月

另外，香港高等法院昨日批准恒大有關清盤呈請聆訊的延期申請，將呈請的聆訊進一步延至明年3月20日。今年6月，Top Shine Global Limited of Intershore Consult (Samoa) Ltd.對中國恒大提出清盤呈請。

內地傳媒引述恒大行政總裁、執行董事肖恩表示，裁決結果符合預期，也進一步堅定了信心。恒大上下會以實際行動、實質進展說話，堅持公平對待境內外各類債權人，積極響應各方給予的寶貴信任和堅定支持。



恒大早前撤出原來的深圳總部大樓，集團標誌亦於今年初被拆除。

中證監發言人表示，優化措施之中，第一，恢復涉房上市公司併購重組及配套融資。允許符合條件的房地產企業實施重組上市，重組對象須為房地產行業上市公司。允許房地產行業上市公司，以發行股份或支付現金購買涉房資產；發行股份購買資產時，可以募集配套資金；募集資金用於存量涉房項目和支付交易對價、補充流動資金、償還債務等，不能用於拿地拍地、開發新樓盤等。建築等與房地產緊密相關行業的上市公司，參照房地產行業上市公司政策執行，支持「同行業、上下游」整合。

容許非公開融資「保交樓」

第二，恢復上市房企和涉房上市公司再融資。允許上市房企非公開方式再融資，引導募集資金用於政策支持的房地產業務，包括與「保交樓、保民生」相關的房地產項目，經濟適用房、棚戶區改造或舊城改造拆遷安置住房建設，以及符合上市公司再融資政策要求的補充流動資金、償還債務等。允許其他涉房上市公司再融資，要

求再融資募集資金投向主業。

第三，調整完善房地產企業境外市場上市政策。與境內A股政策保持一致，恢復以房地產為主業的H股上市公司再融資；恢復主業非房地產業務的其他涉房H股上市公司再融資。

第四，進一步發揮REITs（房地產信託基金）盤活房企存量資產作用。會同有關方面加大工作力度，推動保障性租賃住房REITs常態化發行，努力打造REITs市場的「保租房板塊」。鼓勵優質房地產企業依託符合條件的倉儲物流、產業園區等資產發行基礎設施REITs，或作為已上市基礎設施REITs的擴募資產。

第五，積極發揮私募基金投資基金作用。開展不動產私募基金試點，允許符合條件的私募基金管理人設立不動產私募基金，引入機構資金，投資存量住宅地產、商業地產、基礎設施，促進房地產企業盤活經營性不動產並探索新的發展模式。

易居研究院中心研究總監嚴躍進表示，該五項政策明確支持內地房地產企業股權融

資，是繼「信貸」、「債券融資」後，行業復甦的「第三支箭」，符合市場預期。他指出，隨着「第三支箭」成功射出，象徵着「三箭合一」的形勢已成，有助企業完成融資及優化融資結構。

專家：推動復甦的「第三箭」

在政策核心內容方面，有提到加大權益補充力度。嚴躍進認為，這表示對於各類內房企業股權穩定性的增強，特別是從股權的層面取得債務融資，將是近期的關注點，本次措施優勢在於並未直接增加內房企業負債規模的同時，提供充足的融資渠道，並增強投資者對於內房股投資的長期性，為後續開展創造良好機會和空間。

此外，嚴躍進還表示，隨着本次政策的實施，內房企業資金用途將更加廣泛，有助避免「房企債務兌付」問題，但這需要相關企業利用該政策，充分改善自身現金流，相信對於行業後續修復、投資者關係改善，以及業績反彈，皆是利好因素。

恒指萬七點失而復得 科技股ETF值博

【大公報訊】記者李信報道：市場關注內地疫情及美國感恩節銷售表現，大市昨低开573點，及後繼續探底，曾插穿17000點，低見16833點，逼近11月11日裂口急升當日之低位，幸好其後跌幅收窄，萬七點失而復得，收市跌275點至17297點，成交1182億元。分析指出，恒指從10月底後已累積不少升幅，現時借機整固亦屬正常，短期16800點有支持。

凱基亞洲投資策略部主管溫傑表示，市場對內地疫情關注度上升，加上港股由10月底的14597點階段見底後，至今已累積不少升幅，現在大市需要整固，短期將在16800至17800點上落，期望回氣後再見升勢。他說，由於科技股

有一定跌幅，未來博回升，可選擇關注相關ETF，包括三星中國龍網（02812）等。

意博資本亞洲執行合夥人鄧聲興亦異口同聲指出，港股已累積不少升幅，應一回氣，未來市場關注內地疫情發展及美國加息幅度，港股短期在16800點有支持，選股則宜以中資資訊股及消費股較為穩陣。

內房前景毋須太悲觀

雖然人行降準，但內房及物管股沽壓大，碧服（06098）跌10.8%，為表現最差藍籌；碧桂園（02007）挫5.8%；龍湖（00960）挫5%；雅居樂（03383）挫7.3%；旭輝（00884）中

午公布清盤呈請已獲債權人無條件撤回，全日仍急跌9.6%；雅生活（03319）瀉14%；世茂服務（00873）插8.9%；合景悠活（03913）插9.6%。鄧聲興認為，內地降準對內房具一定支持作用，但可能市場認為中央救市力度仍不足夠；他補充指，內地可逐步出招，或許效果更佳，不必對相關股份過分悲觀。

鄧聲興續稱，近日啤酒股表現不俗，這或與世界盃賽事有關，可作關注。華潤啤酒（00291）昨日升4.6%，百威亞太（01876）漲2.5%。

另外，瑞銀發表研究報告指出，MSCI香港今年至今累跌18%，表現欠佳。展望明年，在全球通脹放緩、債券

息率及美元走低，以及美國自第三季起減息的情況下，相信MSCI香港指數可獲重評。與亞太區及內地情況一致，預期在防疫措施放寬及低基數效應下，香港明年盈利前景應較今年正面，意味着明年將有更好的回報。惟在此之前，市場對全球衰退的憂慮應會主導市場，並為明年開局帶來挑戰。

瑞銀：明年底料見22100點

該行將明年底MSCI香港指數目標定為10300點，意味着較目前水平有約一成的上升空間。以MSCI香港和MSCI中國預期回報的加權平均值來計算，予恒指明年底目標22100點。

此外，瑞銀首選友邦（01299）、

金沙（01928）、新秀麗（01910）、長和（00001）、香港電訊（06823）、長建（01038）、新地（00016）及港交所（00388）共8隻股份。當中，看好友邦、金沙及新秀麗作為重新開放的受惠者。另看好長和、香港電訊及長建具防禦性和高股息率，而港交所則會成為互聯互通擴張下的主要受惠者。

長遠而言，該行預期北部都會區將成為未來20年最大的項目之一，並為私營部門創造投資機會，而在北部都會區範圍內有大量土儲及資產組合的公司如新地，或將受惠於區內更好的基建連接、就業機會增加（特別是創科領域）、住屋需求更高，以及房屋開發加速。



股份	昨收報 (元)	變幅
雅生活(03319)	8.39	▼14.0%
碧服(06098)	16.98	▼10.8%
雅居樂(03383)	2.41	▼7.3%
碧桂園(02007)	2.92	▼5.8%
龍湖(00960)	20.75	▼5.0%
中興通訊(00763)	15.38	▼4.2%
阿里(09988)	72.20	▼3.4%

大公報記者整理

專家投資建議

大公報記者整理

凱基亞洲
投資策略部主管
溫傑

- 恒指從10月底的14597點階段見底後，已累積不少升幅，現時整固亦屬正常，冀短期將在16800至17800點上落

意博資本亞洲
執行合夥人
鄧聲興

- 港股之前累積很大升幅，現時借機回吐，料16800點有支持

獨立股評人
連敬涵

- 應該先觀望內地疫情方面，若得到舒緩，港股12月份仍有機會向上

國信證券
●經歷了兩年的下跌後，判斷港股大概率底部已經探明，港股將是價值窪地，明後年有望顯著跑贏A股

券商：A股明年料升20% 薦電商消費

【大公報訊】DWS發表2023年展望報告，DWS亞太區投資總監Sean Taylor稱，現時中國的市場估值便宜，在樂觀的情況下，中國股市明年將會上升15%至20%；而在中資股當中，比較看好電商股和消費股，但建議避開金融股、銀行股和地產股。他表示，若清零政策有放寬，將會配置更多至中國股市。

DWS又指，俄烏衝突仍對明年經濟有重大影響，不但導致全球化倒退，亦會引發難民潮，並成為地區長期不穩定因素，而軍事衝突亦引發國防開支及能

源價格上升的問題。幸好，DWS預料明年美國及歐元區通脹率將下降，分別為4.1%及6%，低於今年預期的8%以上。

歐美經濟增長將急速放緩

對於經濟表現，DWS預料，今年歐元區經濟增長約3.2%，美國則為1.8%，明年將分別放緩為0.3%及0.4%。歐美兩地均面對實際可支配收入減少的困難，而壓縮消費亦會影響兩地實體經濟，但相信勞動力市場有望保持彈性。

續牌疑慮消除 永利美高梅飆逾一成

【大公報訊】雲頂爭牌計劃落空，6家博彩企順利獲續牌，消除市場隱憂，一眾濠賭股逆市市場，外資營運商表現搶眼，永利澳門（01128）及美高梅中國（02282）齊齊逆市追高逾一成。

中金發表報告預料，永利、美高梅及金沙中國（01928）外資博企股價或跑贏中資營運商。該行重申對三家外資博企及銀河娛樂（00027）的投資評級為「跑贏行業」，給予永利目標價4.8元、金沙24.8元，美高梅及

銀娛分別為6元及48.8元。

另外，摩根大通認為，濠賭股現

濠賭股普遍上升

股份	昨收(元)	變幅
永利澳門(01128)	5.02	▲15.1%
美高梅中國(02282)	4.76	▲13.1%
金沙中國(01928)	18.8	▲8.4%
新濠國際(00200)	5.43	▲8.2%
澳博(00880)	3.38	▲7.0%
銀河娛樂(00027)	43.05	▲0.5%

大公報記者整理

價值便宜，因此維持看好濠賭股板塊，建議投資者留意行業基本面，一旦估值正常化，股票勢必有較大的上升空間。該行首選金沙中國，其次是永利。

現有6間博企獲得續牌，高盛報告指出，有助消除市場陰霾，該行看好具有較好能力、透過項目擴展捉緊大眾市場，以及具非博彩增長潛力的公司，故維持金沙中國確信買入名單，以及銀娛、新濠博亞娛樂及澳博（00880）的投資評級為「買入」。