

碧桂園半年三配股 共籌114億

頻抽水震散內房股 摩通：短期漲勢或中止

抽水自救

雖然碧桂園(02007)近日與多家銀行簽訂巨額信貸意向，但為應付境外債務及營運資金需求，不得不再度向市場伸手集資。碧桂園最新公布以折讓近5%的配售價，集資47億元，是下半年至今，第三次配股集資，合計超過抽水21億元。在碧桂園密集式抽水下，整個內房板塊昨日跌散，碧桂園股價急瀉15%，失守配股價；龍湖集團(00960)股價亦要跌12%。摩通認為，內房股短期漲勢或因碧桂園配股事件而中止，但任何寬鬆消息都會重新催化內房股上漲。

大公報記者 劉鑽豪

部分內房企負債比率



焦點內房及物管股表現

股份	昨收 (元)	跌幅
內房股		
碧桂園 (02007)	2.68	▼15.4%
旭輝控股 (00884)	1.31	▼13.8%
龍湖集團 (00960)	22.95	▼12.0%
中國海外 (00688)	19.56	▼6.1%
華潤置地 (01109)	32.05	▼5.3%
物管股		
碧桂園服務 (06098)	20.50	▼10.4%
旭輝永升 (01995)	5.18	▼9.1%
雅生活服务 (03319)	10.28	▼8.3%

內房近期配股集資情況

日期	事項
12月7日	碧桂園公布配售17.8億股股份，配售價2.7元，集資48.06億元，下半年第三次配股集資
12月6日	綠地控股擬非公開發行股票，發行數量不超過總股本的30%，配股融資最多139億元人民幣
12月2日	陸家嘴擬通過發行股份及支付現金方式，購買陸家嘴集團位於上海浦東資產
12月1日	華夏幸福公布，擬向投資者非公開發行股票，募集資金擬用於與「保交樓、保民生」相關的房地產項目
11月16日	雅居樂按每股2.68元，配售2.95億股股份，籌約7.83億元
11月15日	碧桂園配售14.63億股股份，配售價2.68元，集資淨額約38.72億元

大公報整理

券商點評內房股

摩通

內房股短期漲勢或因碧桂園配股集資而中止，但任何寬鬆消息都會重新催化內房股升勢

星辰

碧桂園配股，可提供更多現金緩衝，更好地為即將到期的離岸債務作準備

Vantage 李慧芬

碧桂園配股讓投資者再次關注房企財務需要；投資者應待內房板塊股價穩定，方適宜吸納

大公報整理

中國證監會上月底公布恢復上市房企和涉房企業股權融資後，A股房企已急不及待披露配股集資意向，補充內部流動性，應付保交樓、到期債券的資金需求。相對地，在港掛牌的房企比較克制，未有瘋狂印股票，可惜平靜局面又被碧桂園打破。碧桂園最新公布，計劃配售17.8億股股份，佔已擴大後股本6.44%，每股配售價2.7元，較周二收市價3.17元，折讓約14.8%，預計配股淨額不少於47.41億元，將用於現有境外債項進行再融資和營運資金。這是碧桂園今年下半年以來第三次配股。

急瀉15%跌穿配股價

碧桂園先是在今年7月下旬，以折讓12%的3.25元，配股淨集資27.9億元；時隔約4個月，碧桂園在11月中旬以折讓18%的2.68元，配股淨集資38.7億元。碧桂園密集抽水震散整個內房板塊，震央碧桂園跌15.4%，收報2.68元，跌穿2.7元配股價；龍湖跌12%，報22.95元。配股集資風險較低的國資背景房企昨日亦難逃下跌，中國海外(00688)跌6.1%，報19.56元；華潤置地(01109)跌5.3%，報32.05元。物管股跌跌，碧桂園服務(06098)跌10.4%，報20.5元。

內房今輪升勢已經結束？摩通認為，在碧桂園配股消息下，內房板塊短線升勢或者暫時中止，因為市場對內房企業配股風險有所警惕。然而，在未來一、兩個月的時間跨度，估計內地會繼續出利好內房行業的措施，而只要有利好消息出台，內房股有機會重拾升勢。摩通表示，投資者若對配置防守性較高的內房物管板塊，可以關注中海外、華潤置地、保利物業(06049)、中海物業(02669)，股價料有15%至20%潛在升幅。

Vantage客席分析師李慧芬指

出，內房股經過一段時間反彈後，個別股份趁股價處於相對較高位置進行配股，令到市場重新注視企業財務狀況。

李慧芬認為，由於內地樓市銷售尚未恢復，暫時未屆關注內房板塊的時機。

待股價回穩後再入市

她認同，內地監管部門未來會陸續出台更多提振房地產行業的措施，而投資者若想像置內房股，不妨待股價回穩後，再考慮入市吸納。

另外，星辰表示，雖然碧桂園旗下樓盤較多在低線城市，但該公司預售表現優於同業，上半年銷售下跌39%，優於該行覆蓋28家房企平均48%跌幅，而且去化率達50%，亦優於其他房企。星辰又稱，碧桂園上半年配股集資，可以提供更多現金緩衝，更好地為即將到期的離岸債務作準備。

樓市信心弱 內房銷售雙位數下跌

【大公報訊】儘管近期內地三箭齊發支持房地產市場，但顯效需時。內房上月銷售額全線下滑，綠城中國(03900)銷售跌9.5%，是暫時唯一一間跌幅單位數的房企，而萬科(02202)、碧桂園(02007)、融創(01918)等，跌幅由30%至78%不等。

資料顯示，11月份綠城中國銷售金額為227億元(人民幣，下同)，同比跌9.5%，以百分比計算，為目前跌幅最低的房企，而錄得雙位數跌幅的房企則為數不少。中海外(00688)上月跌11.5%、萬科跌29.5%、美的置業(03990)跌32.3%、碧桂園下滑37.1%、中原建業(09982)挫68.8%、雅居樂(03383)跌七、融創跌78.12%。若以首11個月計，普

遍房企銷售仍見下跌，其中融創跌幅達七成，而雅居樂亦跌51%。

平安證券表示，政策密集出台加上低基數效應，令11月百強房企銷售跌幅收窄；融資政策改善將有助於增強市場信心、紓緩房企短期資金壓力，但追本溯源行業困境解決關鍵，主要是銷售端經營現金流修復；短期行業挑戰將由信用端逐步轉移到需求端，預計需求端政策有望進一步寬鬆。

展望未來，克而瑞預期，隨房企融資功能逐漸恢復，疊加穩經濟政策持續加碼，有望對沖行業下行預期，而缺失的信心盼逐步重塑，尚在觀望的潛在買家將陸續入市，樓市成交有機會回歸穩定，預計明年第二季樓市可能見底。

主要內房11月銷售情況

房企	銷售額 (億元人民幣)	同比變幅 (%)
融創中國 (01918)	80.4	▼78.1
雅居樂 (03383)	36.0	▼70.0
碧桂園 (02007)	260.1	▼37.1
萬科 (02202)	304.4	▼29.5
中海外 (00688)	241.1	▼11.5
綠城中國 (03900)	227.0	▼9.5

融創瘦身增效 新設三部門

【大公報訊】內媒引述知情人士透露，融創中國(01918)近日啟動新一輪組織架構調整，新成立三個中心：地產經營運營中心、資本與融資中心及資產運營管理中心，目標做到「瘦身增效、敏捷管理」。

知情人士表示，調整主要涉及三個部門，包括：一是成立地產經營運營中心，承擔地產業務的經營管理職能，負責地產業務的全流程管理工作。集團執行總裁兼首席運營官馬志霞兼任地產經營運營中心總經理。

二是成立資本與融資中心，負責集團資本管理、融資管理及資產相關股權管理工作。集團副總裁、首席財務官高曦兼任該中心總經理。

三是新成立資產運營管理中心，由集團總裁助理唐海坡分管，該中心將承擔融創持有資產的業主管理職能，負責相關運營管理工作。

知情人士表示，此次整合調整，以達到瘦身增效、敏捷管理的目的，整合後職能將更聚焦，管理高效協同，能更好地釋放總動能，推動公司在下一階段的健康發展。

近期融創致力處理財務問題，據悉近日發布境內債重組方案，並組織召開債券持有人會議，就展期方案進行投票表決，投票表決時間截至本周五。融創向債權人提供兩種境內債務展期方案：針對已經到期的債務，此前計劃展期3.75年，將展期時間降至3年；針對目前尚未到期的債務，此前計劃展期4.5年，最新方案將展期時間降至4年。同時對所有債權人先行支付3%本金，並於2023年分兩筆支付。

據統計，融創境內債券展期方案涉及融創旗下約十隻存續境內債券及關聯資產抵押證券(ABS)，規模合計約154億元人民幣。

獲利盤湧現 恒指瀉626點失守萬九

【大公報訊】港股出現今輪升浪最大單日回吐。恒指昨日早段窄幅爭持，醞釀動力向上突破，但午後市況突然急惡化，大市收市時跌626點，報18814點，以點數計，是11月以來最大單日跌幅，重回萬九點以下。科技指數跌156點，報4004點，4000點心理關口岌岌可危。投機客沽貨止賺，主板成交額較上日增加25%至2074億元。港股通本周以來第二次出現淨賣出，涉50.25億元。Vantage客席分析師李慧芬表示，恒指在19800點、20000點遇到阻力。基金經理平倉賺定利潤離場，加上投資者使用衍生工具倉位造淡，造成骨牌效應，導致港股昨日大幅回調。

個股表現方面，美國聯儲局即將舉行議息會議，市場關注最新修訂的點陣圖可能會調高利率區間頂部，納指過去兩日累跌約4%，在港科網板塊昨日回軟。

大摩唱好港樓市 薦新地長實

里昂表示，中資科網股盈利在第二季見底並強勁反彈，第三季按年增44%，預期第四季將繼續實現按年增長。里昂相信，內地互聯網行業是經濟重啟的最佳標的，而伴隨防疫措施優化，電商平台收入增長有望加快，網上旅遊收入料40%增幅，本地服務收增則有25%增幅，實體商品銷售收有

13%增幅。該行列出2023年行業推薦股份，包括則騰訊(00700)、美團(03690)、阿里巴巴(09988)、攜程(09961)、京東健康(06618)。

另外，大摩唱好香港樓市。該行認為，樓市疲弱，主要受累於息率上升、人口下降、經濟疲弱，估計情況會持續再多3至6個月。不過，伴隨明年息口見頂，內地與香港有機會通關，一、二手樓成交在2023年或上升28%、15%；樓價有望明年次季觸底反彈，全年樓價料升5%。大摩薦新地(00016)，其次為長實(01113)及嘉里建設(00683)。零售收租股看好希慎(00014)、領展(00823)。

AI繪畫掀熱潮 美圖曾飆46%

中環 絮語

以提供「P圖」功能的美圖(01357)，近日旗下美圖秀秀AI繪畫成為網民熱話，一舉打上免費App排行榜，刺激美圖昨日股價狂飆近46%，見1.75元的一年高位，收報1.49元，升幅仍有24%。

美圖秀秀的AI繪畫功能，令該App曾登上日本蘋果App Store免費應用程式總榜的第一位，在當

地拍照攝影類免費App榜首，超越Snapchat、IG及YouTube。

該AI繪畫功能，以「多種畫風，一鍵生成」為賣點，不過App上列明「本功能為測試版」，如果想要更多效果，可以月費形式購買。

國泰君安上月發表研究報告估計，未來5年，或將有最多30%圖片內容是由AI參與生成，造就逾600億元人民幣市場規模。

