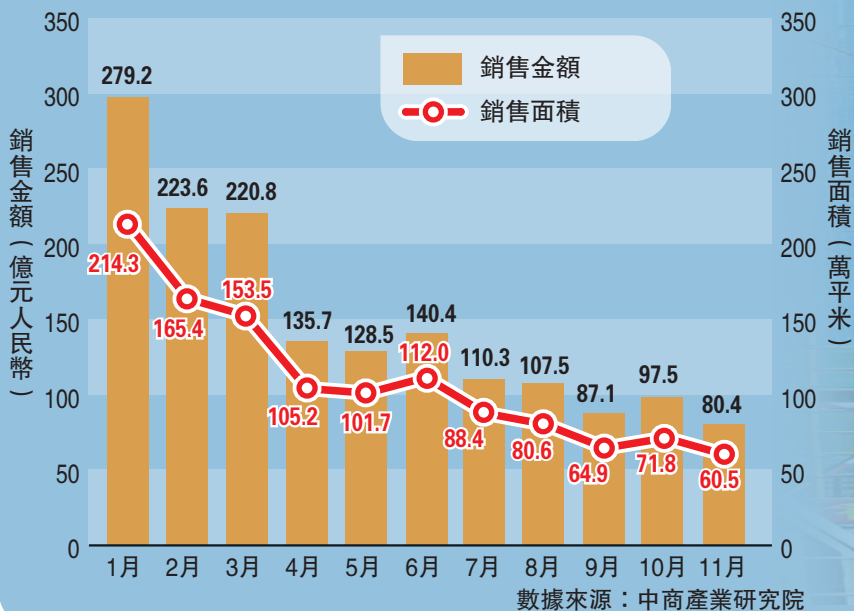


融創境外債重組 312億元轉為股票

孫宏斌：反思不足汲取教訓 冀明年回歸健康軌道

融創今年銷售金額統計



融創稱，將繼續積極與債權人小組磋商，以盡快形成重組方案。

融創債務重組方案摘要



融創主席 孫宏斌

- 將30億至40億美元的現有債務及若干股東借款，轉換為普通股或股權掛鉤工具
- 使債務規模降至穩健、可持續的水平
- 剩餘現有債務兌換為新的以美元計價公開票據，期限為自重組生效之日起的2至8年
- 提供部分資產處置淨收益擬作為償還新票據的額外資金來源
- 擬向及時支持重組方案的債權人提供同意費

取得進展

融創中國(01918)昨公布集團境外債務重組進展，其初步重組框架主要內容包括，將30億至40億美元(約233億至312億港元)的現有債務及若干股東借款轉換為普通股或股權掛鉤工具，使得債務規模降至穩健、可持續的水平。而剩餘現有債務則兌換為新的以美元計價公開票據，期限為自重組生效之日起的2至8年。融創主席孫宏斌表示，將盡快完成債務重組，爭取公司2023年回歸健康發展軌道。

融創稱，一直與本金約91億美元的優先票據及其他境外債務的部分持有人及其顧問接洽，現有債務持有人已成立境外債權人小組，研究公司財務和經營狀況，並在制定重組框架、收窄各項經濟條款的分歧上取得進展。

根據建議方案，融創亦會提供部分資產處置淨收益，擬作為償還新票據的額外資金來源，同時擬向及時支持重組方案的債權人提供同意費。

融創稱，將繼續積極與債權人小組磋商，以盡快形成重組方案，並在此基礎上適時向所有利益相關方提供重組進展的更新。

傳方案獲大多數債權人認同

融創表示，假若境外重組能夠成功，將幫助融創重組健康資本結構，並有助融創經營性現金流逐步恢復，也將構成後續境內外債務有序償還的基礎。根據在一定假設下的未來7年左右的現金流預測，融創連同其合營及聯營公司的開發項目，在償付項目層面的債務後，預期能產生的現金流可用於境外償還。

有知情人士評價稱，歷經數月與債權人小組的溝通磋商，融創境外債重組順利，重組框架已初步獲得大多數債權人的認同。相信在重組完成後，融創未來流動性壓力將有望得以紓解，整體財務狀況會得到改善。

孫宏斌於業績報告中提到，正在持續解決流動性壓力下的債務問題，已委任華利安諾基(中國)作為境外債務的財務顧問，及已委任中金公司及中信建投，作為境內公開市場債務的財務顧問，分別協助集團制定切實可行的境外債務整體重組方案，

以及境內公開市場債券重組方案。集團將與債權人保持積極溝通，努力盡快與相關債權人就境內外債務重組方案達成一致意見。

孫宏斌又提到，過去一年多的時間裏，融創面臨了成立以來前所未有的挑戰和經營壓力，集團將深刻反思過去發展中的不足和問題，吸取經驗教訓，堅決調整，同時代表董事會向股東、債權人、客戶、合作方等相關各方表達歉意。

對於未來展望，孫宏斌透露集團將積極把握政策機遇，通過利用保交樓專項借款、爭取銀行的保交樓配套融資，以及繼續推動資產管理公司與其他金融機構，協同盤活優質項目，以支持和確保物業項目的開發建設，以及順利竣工交付，在實現保交付首要目標、落實好主體責任的同時，也幫助集團在經營上逐漸恢復穩定。相信隨着中國經濟的持續向好，以及政府支持行業穩定政策的密集落地，依託集團堅實的資產質量和多年累積的競爭優勢，將盡快完成債務重組和恢復穩定經營，爭取在2023年回歸良性、健康發展軌道。

去年核心淨虧損253億

與此同時，融創也正積極推進境內公開債整體重組，近日已對債券持有人發布境內債重組方案，並將就展期方案舉行債券持有人會議進行投票表決。方案一旦通過，融創將成為繼富力、龍光之後又一家完成境內債重組的房企。

另外，融創披露集團2021年業績，期內各類減值約520億元(人民幣，下同)，核心淨虧損253億元，剔除減值影響後核心經營利潤125.7億元。

滙豐：內房風險改善 行業獲重估

【大公報訊】碧桂園(02007)自七月以來3度配股，滙豐環球研究認為，反映在持續的政策支持下，投資者仍處於平倉之中，市場風險偏好亦有改善。該行相信，雖然內房未來配股風險很高，但碧桂園5個月內3次配股，只是一個特殊的案例。

滙豐研究指出，私營房地產企業的股價從11月23日的近期低位起，平均反彈了約24%，相信當前的政策順風效應將持續很長時間，行業應該會繼續獲得重新評估。至於許多房企的美元債券將於2023年到期，滙豐研究相信，股價走強歸因於更強大的資金支持，亦可大幅減少增量違約和信用事件的風險。

法巴：資金回籠靠銷售 復甦需時

該行給予碧桂園、碧桂園服務(06098)、雅居樂(03383)、雅生活(03319)，及中駿(01966)「買入」評級。

對於中國推出的一系列房地產支持政策，法國巴黎銀行副首席中國經濟學家榮靜相信，可為行業提供強有力支持，並有助避免行業硬著陸，但相信房地產企業仍需要通過銷售回籠資金，因此行業復甦仍需要時間。她又指出，目前中國按揭利率處於歷史低位，但消費者擔憂交付問題，因此行業見底亦需時間，但隨着內地復常並刺激消費，預計內房在明年第二季將出現反彈。

摩根資產管理新興市場及亞太股票投資策略專家沈嬌嬌強調，明年內房走勢取決於需求端修復速度。摩根資產管理亞太區首席市場策略師許長泰認為，儘管近期不斷有政策為內房提供支持，但個別企業債務水平偏高，現金不足，即便有政策支持亦難以完全解決問題。他指出，內房投資或受「房住不炒」政策影響，市場穩定後亦未必出現增長。

滙豐予內房及物管股評級

股份	評級	目標價
碧桂園服務(06098)	買入	26.7元
雅生活(03319)	買入	14.7元
碧桂園(02007)	買入	4.6元
雅居樂(03383)	買入	3.4元
旭輝(00884)	持有	1.2元
中駿(01966)	買入	0.9元

雅居樂再沽雅生活 套現4.9億

【大公報訊】股市低位反彈，內房股亦趁機摸水，繼碧桂園(02007)再度配股集資後，雅居樂(03383)亦繼8月之後，再度以折讓價減持雅生活(03319)股份，套現4.9億元。可見物管股仍然繼續在房地產市場淡靜下，充當母公司的提款機。

雅居樂昨晨開市前宣布，計劃出售4860萬股雅生活H股，作價每股10.18元，較公布前收市價11.06元有約7.96%折讓。

集團預計出售雅生活可套現約4.9億元，將用於加強集團資產負債表及財務流動資金，推動集團持續健康發展，及增強短期償

債能力。雅居樂出售雅生活股份套現，進一步改善集團債務，市場普遍受落，雅居樂昨日股價跟隨大市反彈，全日飆升9.89%至3.11元，被母企出賣的雅生活，股價亦微升0.36%至11.1元。

美證監出手 上市企須報加密幣業務



美國證監會(SEC)發布新指引，要求上市企業披露投資加密貨幣情況，以及業務往來與回報。SEC指出，針對近年多家加密貨幣交易所破產，可能對企業業務造成直接或間接影響，上市公司有義務披露相關資料，包括加密貨幣的交易對手資料，以及加密貨幣資產是否任何關聯實體的貸款、保證金、再抵押或其他類似活動擔保品。市場傳言，在FTX申請破產後，有不少債權人未有公開披露相關資訊。

目前，美國有不少上市公司與加密貨幣有關，包括交易平台Coinbase(US: COIN)，比特幣挖礦業者Marathon數位控股公司(US: MARA)，以及有計劃成為加密貨幣銀行的Silvergate資本公司(US: SI)，特斯拉(US: TSLA)也一度持有大量比特幣，惟今年第二季已沽出大部分持倉。

從SEC的舉動，外界認為美國將加強對加密貨幣市場的監管，不過有

上市公司不認同，例如Facebook(FB)母公司Meta(US: META)本月發表報告稱，希望美國立法者再給加密貨幣一次機會，不要制定過於嚴厲的監管，應該讓由加密貨幣及NFT驅動的元宇宙蓬勃發展。

Meta籲勿過嚴 窒礙元宇宙發展

Meta今年以來斥巨資押注元宇宙發展，從第三季業績顯示，業務回報卻不理想，其市值因而蒸發數千億美元。不過Meta仍認為，到2031年元宇宙對經濟貢獻的價值可能超過3萬億美元，而web3技術的採用和利潤將大幅增加。Meta行政總裁朱克伯格



▲美國證監會發布新指引，要求上市企業披露投資加密貨幣情況。

堅稱，Meta在未來十年將耗資1000億至1500億美元構建元宇宙，為公司創造除廣告之外的收入來源。

元宇宙的發展需要區塊鏈技術配合，在元宇宙中，加密貨幣及NFT是不可或缺的元素，因加密貨幣可在元宇宙中購買產品及服務，而且用戶可透過不同手段賺取加密貨幣作為收益，包括買賣資產、創建內容，甚至是租賃虛擬土地等。故此，加密貨幣一直被視為元宇宙中價值交換的合理解決方案。Meta認為，若因FTX崩盤而加強對加密貨幣的監管，這可能會阻礙產業的創新，並指FTX崩盤只屬個別事件。

FB在2019年首度計劃推出加密貨幣Libra，隨後面臨全球監管審查，各大合作夥伴陸續放棄這項計劃。該計劃2020年易名Diem，但仍面臨連番挫折，同樣是因為監管問題而失敗。朱克伯格一直沒有放棄發幣夢，今年第二季有傳Meta醞釀發行新的虛擬貨幣，並稱之為「Zuck Bucks」，但至今仍未見進一步消息。除了Zuck Bucks外，Meta也研究在FB、Instagram上使用「社群代幣」或「聲譽代幣」。

「薯條哥」連累父母 盡失大學教職



眾矢之的

FTX爆煲後，FTX的創辦人Sam Bankman-Fried(SBF、綽號「薯條哥」)成為眾矢之的，而其父母Joseph Bankman及Barbara Fried也受到牽連，明年開始將不再在美國史丹福大學任教。

下周聽證會是否出席惹關注

「薯條哥」的母親Barbara Fried也是史丹福大學法學院教授，已決定明年起不再任教。她於1987年開始在史丹福大學任教，她表示離開史丹福大學的決定，與其他事情無關，其實她的退休計劃早已籌備已久，但也不排除未來有可能重返教學崗位。

據外電報導稱，「薯條哥」的父親自1988年以來，一直在史丹福大學法學院任教，在FTX出事前，根據學院在10月31日發布的課程更新，其父將會在明年教授一個有關稅收政策的課程，但最新課程表卻顯示該課程已經取消。不過，也有傳言「薯條哥」的父親是刻意「清空」自己的行程表，抽空幫助兒子SBF。雖然SBF尚未被控犯罪，但很有可能面臨嚴重的刑事指控。故此，在FTX申請破產後，Joseph Bankman已飛往巴哈馬協助SBF。



另外，隨着FTX破產重組展開，SBF已被揭發透過自己公司名義，大灑金錢，給其父母及員工買豪宅。其中於巴哈馬Old Fort Bay的一座價值1640萬美元(約1.3億港元)臨海住宅，屋主就是SBF的父母。Joseph Bankman及Barbara Fried被問到買屋的錢何來，也間接承認了是來自FTX，而且在破產程序開始之前，已在尋求把契約歸還給FTX，目前正等候音信。

SBF近期已聘請Mark Cohen擔任辯護律師，Mark Cohen過去曾替多位名人提供辯護。SBF目前正在接受美國證監會(SEC)、美國司法部、美國商品期貨交易委員會(CFTC)等多個機構的調查。外界最關注的是，他會否出席本月13日美國眾議院金融服務委員會的聽證會。SBF曾表示願意出席，但前提是他要完成了解過去一段時間，究竟發生了什麼事情。他一直強調對FTX發生的問題根本不知情。

受「薯條哥」的父母，失去工作。