

債務問題困擾 資金急拮內房股

大摩派定心丸 物業銷售最快下月回升



內房及物管股昨日急挫

股份	昨收(元)	跌幅(%)
內房股		
碧桂園 (02007)	2.53	▼5.6
旭輝控股 (00884)	1.02	▼5.6
中國海外 (00688)	19.12	▼4.6
萬科企業 (02202)	14.36	▼3.9
物管股		
碧桂園服務 (06098)	16.24	▼5.7
融創服務 (01516)	3.35	▼5.4
雅生活服務 (03319)	8.45	▼4.2
華潤萬象 (01209)	42.45	▼3.6



市場對內地發展商債務問題的憂慮再度升溫，繼傳出旭輝控股(00884)發行中期票據遇阻滯，最新報道指該公司有關境外債務重組方案將於月內公布，加上昨日上午有指碧桂園(02007)旗下公司被凍結存款，資金昨日大舉由內房及物管板塊拋離，碧桂園、碧桂園服務(06098)股價跌逾半成，是表現最差藍籌股；旭輝同樣急插5.6%。大摩相信，內地樓市銷售最快在3、4月份轉跌為升。

大公報記者 劉鏡豪

內地媒體年初報道旭輝計劃發行不超過20億元人民幣中期票據，並由中債信用增進公司提供全額無條件不可撤銷連帶責任擔保，冀增強投資者買入票據的信心，可惜近日有指旭輝發生銀行貸款逾期事件，導致票據發行工作遇到阻滯。不過，報道指，目前相關逾期貸款已結清，但旭輝仍需要重新推遲中期票據發行審議及銀行風險審查流程。另外，旭輝又被傳正推遲境外債券重組方案，最快在本月底公布初步重組詳情，3月份開始與離岸債權人進行談判。

傳發債有阻滯 旭輝瀕半成

另外，內地《經濟日報》評論文章指出，要防範樓價重回過快上漲軌道。文章稱，內地部分熱點城市的樓市熱度迅速回升，可能面臨新一輪樓價上漲壓力，應該提防投機炒作風氣捲土重來；房地產調控政策在支持剛需和改善性住房需求的同时，要防止房價重回過快上漲軌道。在個別熱點城市利用創業貸、消費貸、經營貸等進入樓市過度鼓勵購房的行為開始抬頭。「房子是用來住的，不是用來炒的」定位從來沒有改變。

內房股頻現負面報道，整體大市氣氛又疲不能興，資金昨日大舉拋售內房及物管股。碧桂園、旭輝股價雙雙跌5.6%，前者收報2.53元，後者報1.02元。即使財務實力超強的中國海外(00688)，股價亦要跌4.6%，收報19.12元。物管股方面，碧桂園

服務插5.7%，收報16.24元，是最大跌幅藍籌股。

專家：散戶暫不宜撈底

實德金融策略研究部首席分析師郭啟倫稱，在行業利好政策及內地經濟基調轉好下，投資者毋須對今年內地樓市感到悲觀，只是市場再次聚焦內房債務，投資者暫時不適宜沾手內房板塊，待股價進一步回調後，再考慮低吸。郭啟倫維持看好國資背景房企。他稱，如果中國海外股價再跌6%、7%，可考慮吸納第一注。

獨立股評人沈慶洪表示，由於整體大市呈下降趨勢，內房股難免承受壓。他建議，投資者應該耐心等待，內地新盤銷情或在下半年明顯改善，屆時再按照各家內房銷售數據，挑選質優股份。

摩根士丹利指出，經過走訪北京、上海、杭州等16個樓盤項目，發現項目售出比率超過80%，甚至出現全數沽清的情況，而大部分樓價保持穩定。大摩相信，受惠低基數、買家置業氣氛改善，以及更多新項目推售，內房銷情在3月、4月份將會由跌轉升，全年銷量預測增長2%。大摩直言對內地樓市看法較市場為樂觀。整體港股表現方面，恒生指數昨日跌301點或1.4%，失守二萬一關，收報20812點。科技指數下挫41點或0.9%，收報4288點。港股通昨日錄得北水淨買入59億元，周二為淨賣出37億元。

證券界看內房股後市

Morgan Stanley 摩根士丹利

受惠低基數、買家置業氣氛改善，以及新項目推出，內房銷售在3月、4月或由跌轉升

Moody's 穆迪

今年內地樓市料維持疲軟態勢



獨立股評人沈慶洪

內房股跟隨大市回軟，投資者宜等候銷售數據轉好，再考慮吸納



實德金融郭啟倫

今年內房股仍有獲利機會，不過現階段不宜沾手

大公報整理

碧桂園：兩子企8250萬資金解凍

達成和解

內地傳媒報道，山東省日照市金杉置業於2022年10月向法院申請財產保全，請求網絡查詢並凍結碧桂園(02007)旗下山東碧桂園房地產開發、碧桂園地產集團名下銀行存款7200萬元(人民幣，下同)(約8250萬港元)或查封同等價值的其他財產。法院審查認為該申請符合法律規定，裁定執行。碧桂園澄清，有關合作項目糾紛已達成和解，且資金已解凍。資深投資者林一鳴表示，近期內地樓市雖然回暖，但由於買家擔憂樓盤爛尾，多會選擇一些有國企背景

房企轄下樓盤，或者索性買現樓，除了個別龍頭民企外，普遍民企賣樓花非常困難。

分析：房企融資不易

提及內地政府去年下半年積極推出支持樓市政策，林一鳴稱對融資環境有一定幫助，但面臨違約的房企融資仍然非常困難。

林一鳴指出，不少房企雖然延遲還款，但在目前環境下，很難可以找到新的融資，而且發新債機會不高，而隨着今年更多債務到期，相信仍然會面臨債務違約。

恒大物業154億存款遭挪用 恒大擬轉讓資產償還

債台高築

中國恒大(03333)表示，2020年12月28日至2021年8月2日，恒大物業(06666)6家附屬公司(金碧物業、金碧恒盈、金碧華府、恒大恒康、金碧世家和金碧恒康)通過銀行，為多家第三方公司(作為被擔保方)融資提供該質押，相關資金透過部分被擔保方及多家通道公司劃轉至中國恒大。總體而言，2021年9月

至12月，因質押擔保期限屆滿，觸發質權實現條件，被銀行強制執行的恒大物業附屬公司存單質押總計為134億元(人民幣，下同)(約154億港元)。

中國恒大行政總裁肖恩表示，中國恒大、恒大物業董事會在了解到恒大物業約134億元存款存在質押，並被有關銀行強制劃扣後，第一時間成立獨立調查委員會，並委任專業顧問展開調查。

中國恒大、恒大物業都已根據調查結果要求涉事的董事、高管辭任相關職務，並作出新人事安排。中國恒大正與恒大物業商討償還該質押所涉及款項的方案，主要透過集團轉讓資產予恒大物業抵銷相關款項。

另中國恒大2月12日至14日新增多條被執行人信息，執行標的19.6億元，使恒大旗下被執行總額超246億元。

有線復牌曾飆55% 收市僅漲8%

股價波動

有線寬頻(01097)斷臂剝離收費電視業務，消息吸引資金入市短炒，昨日復牌股價一度飆高55%，見0.076元，資金即趁高位出貨鎖定利潤，收市時升幅縮窄至8.2%，報0.053元。全日成交額大增達2215萬元，而上日僅5萬餘元。

有線寬頻行政總裁黃思遠回應終止收費電視業務時表示，全球收費電視台都依賴足球賽事的轉播，一旦失去轉播權，對訂戶數量造成較大打擊。

黃思遠：不裁員 積極招兵

他認為，若能夠提高廣東話節目內

容水準，免費電視都可以大有所為。現時未有裁員計劃，更積極招聘人才。

他又稱，上網、免費電視等業務如常，如果是綜合服務合約，收費電視停播後只須支付寬頻費用。另外，現有收費電視客戶毋須歸還機頂盒，可以選擇交到4個回收站處理。

中證監：大部分券商停止非法跨境開戶

【大公報訊】中國證監會昨日回應市場對境外持牌機構非法跨境展業規範整改時表示，關注到部分媒體報道不客觀、不屬實。據了解，絕大部分涉及此類業務的證券公司正積極落實相關整改要求，停止違規新增開戶。相關證券公司及境外子公司能準確理解監管要求，依法合規有序做好整改，不會無故限制存量客戶交易。

中證監透露，近日部署開展境內證券公司的境外子公司非法跨境展業的規範整改工作，均按照「有效遏制增量，有序化解存量」的原則開展。核心要求是，禁止未在境內持牌的境外機構違規招攬境內投資者，並不得

為其開立新賬戶；同時仍允許存量境內投資者繼續通過原境外機構開展交易，但存量投資者向境外賬戶轉入增量資金時應當嚴格遵守內地外匯管理的有關規定。

老虎證券富途美股早段造好

本月初，耀才證券(01428)發聲明表示，今日起暫停所有內地客戶在內地開立的證券賬戶買入功能，待內地監管機構釐清法規。昨日美股早段，老虎證券(TIGR.US)升5%；富途控股(FUTU.US)漲9%。

中證監昨重申，去年末依法推進對富途控股、老虎證券非法跨境展業

的整改工作。今年1月中發布《證券經紀業務管理辦法》，明確將加強對非法跨境經紀業務的監管，有序推進整改規範工作。下一步將督促有關證券公司及其子公司落實好相關法律法規要求，穩步推進規範整改工作，保護投資者權益。同時，繼續加強與境內外監管部門的監管合作，確保整改工作順利推進，維護市場平穩運行。

惠譽亞太區非銀行金融機構評級董事林國基表示，假如內地客戶跨境開設賬戶時受限，可能影響券商收入；不過，券商日後處理潛在IPO的承銷標準有望得到提高，管治水平較佳的券商可能因此受惠。

羅兵咸看好TMT業 來港上市轉活躍

【大公報訊】羅兵咸永道發布2022年下半年內地科技、媒體及通訊行業(TMT)首次公開募股(IPO)數據，其間有124宗IPO，較2022年上半年大漲82%，集資1335億元人民幣，升23%。該行中國內地媒體行業主管合夥人蔡智鋒看好行業前景，在多重利好因素帶動下，預計內地TMT企業將回歸香港新股市場。

羅兵咸永道全球科技、媒體及通訊行業主管合夥人周偉然(圖)認為，目前內地與香港全面復常，若美國停止加息，將有助資金進一步流入市場，TMT行業受惠市場氣氛好轉，將獲更多資金配置，預計全年集資表現好過去年。

另消息指出，內地鋰離子電池製造商瑞浦鎳鈣委託瑞信負責在港上市計劃，最早於上半年開展，集資最多78億元，公司保薦人包括摩根士丹利和中信證券，據知情人透露，相關討論正在進行，不排除將增聘更多投行。



金管局今年入市情況		
日期	承接港元沽盤(億元)	銀行體系結餘(億元)
2月14日	42.23	918.64
2月15日	148.68	770.05

金管局再接149億沽盤

【大公報訊】儘管香港金融管理局周二(14日)曾入市干預匯市，惟港匯仍持續受壓，並再度觸發弱方兌換保證，金管局昨日於紐約交易時段再度入市，承接148.68億港元沽盤，是今年以來第二次，也是今輸入市行動以來規模最大。

銀行體系結餘降至770億

經過T+2結算，預計香港銀行體系結餘將於今日(16日)進一步減少至770億元。在周二和周三的兩日內，金管局合計從市場承接約190.9億港元沽盤，令總結餘迅速跌穿800億元水平。

經過最新一輪入市行動，港匯暫時喘定，在7.8480港元兌1美元附近徘徊，稍為移離7.8500的偏弱一方。星展香港財資市場部環球市場策略師李若凡表示，由於港元拆息(HIBOR)仍然偏軟，港美息差仍闊，套息交易的誘因不

變，預期金管局在本月仍有機會要入市接錢，但未必太快發生。

李若凡解釋，由於總結餘水平已跌穿800億元水平，假如進一步降至500億元左右，可能觸發市場出現恐慌情緒，導致港元拆息抽升，屆時套息交易者可能面對「賺息蝕匯」的困境，故此現時會更為審慎，「未必去到咁盡」。

不過短期而言，她預期港元拆息仍會偏軟，相信要到3月尾銀行面臨季結，或者資本市場對港元有較大規模的需求，港元拆息才有比較明顯變化。

1個月拆息終止六連跌

香港財資市場公會資料顯示，與按揭貸款利率相關的1個月港元拆息昨日報2.14厘，較周二微升0.21厘，結束連跌6個交易日的走勢，不過與去年同期美元拆息的差距仍達2.44厘，按日輕微收窄約1個基點。