

越秀地產供股籌83億 股價急瀉11%

散戶供足每手需2700元 專家：財務穩健不妨參與

越秀地產（00123）宣布以高達28%折讓供股，震驚市場。雖然公司表示看好樓市前景，希望供股集資撈底收購土儲，然而市場似是並不受落，昨日股價一度插18%，全日收市仍跌超過11.6%至11.1元。每手1000股計，散戶供股需2700元。分析認為，越秀地產為央企背景，負債比率不算高，且未有觸及「三條紅線」，在股價高位階段抽水不難理解。然而內地房地產市場前景仍不明朗，在散戶投資角度之下，供股應審慎。

大公報記者 趙建強

越秀此次按每100股供股30股，供股價每股9元，供股9.29億股，集資83.6億元，扣除成本後集資淨額約82.99億元。供股數佔已發行股份總數約30%，及供股後股份總數約23.08%。聯席包銷商包括中信里昂證券、高盛（亞洲）、摩根士丹利亞洲、星展亞洲融資及中國國際金融香港證券。

越秀表示，考慮到內地優化疫情防控措施後推動經濟高質量發展的政策，內地的宏觀經濟預期將逐步恢復穩中向好的態勢，房地產市場將築底回升，集團看好內地房地產行業前景，因此希望透過供股集資，在大灣區、華東地區核心城市，以及其他重

點省會城市尋找合適土儲。越秀相信，供股有助公司於內地發掘更多重點項目及投資良機，支持公司持續穩定發展。

負債健康 集資用於買地

相對借貸或發行債務證券，越秀認為供股不會產生利息負擔或額外債務，故為公司籌集長期資金優先選擇的辦法。供股亦可使所有股東能夠參與公司未來發展並從中受益。集團母公司越秀承諾會按認購價悉數供股，及申請承諾超額股份。

耀才證券研究部總監植耀輝表示，對內房需要集資並不意外，而且越秀地產目前負債比率僅約60%並不

算高，且未有觸及「三條紅線」，又有央企背景，加上近期股價較同業強勢，於高位抽水不難理解。

對於散戶是否應該參與供股，植耀輝指內房板塊未來前景未明，如果覺得是黑暗盡頭，供股也未嘗不可。他亦相信越秀供股後會利用該筆資金推進更多收購，對公司長遠發展有幫助。

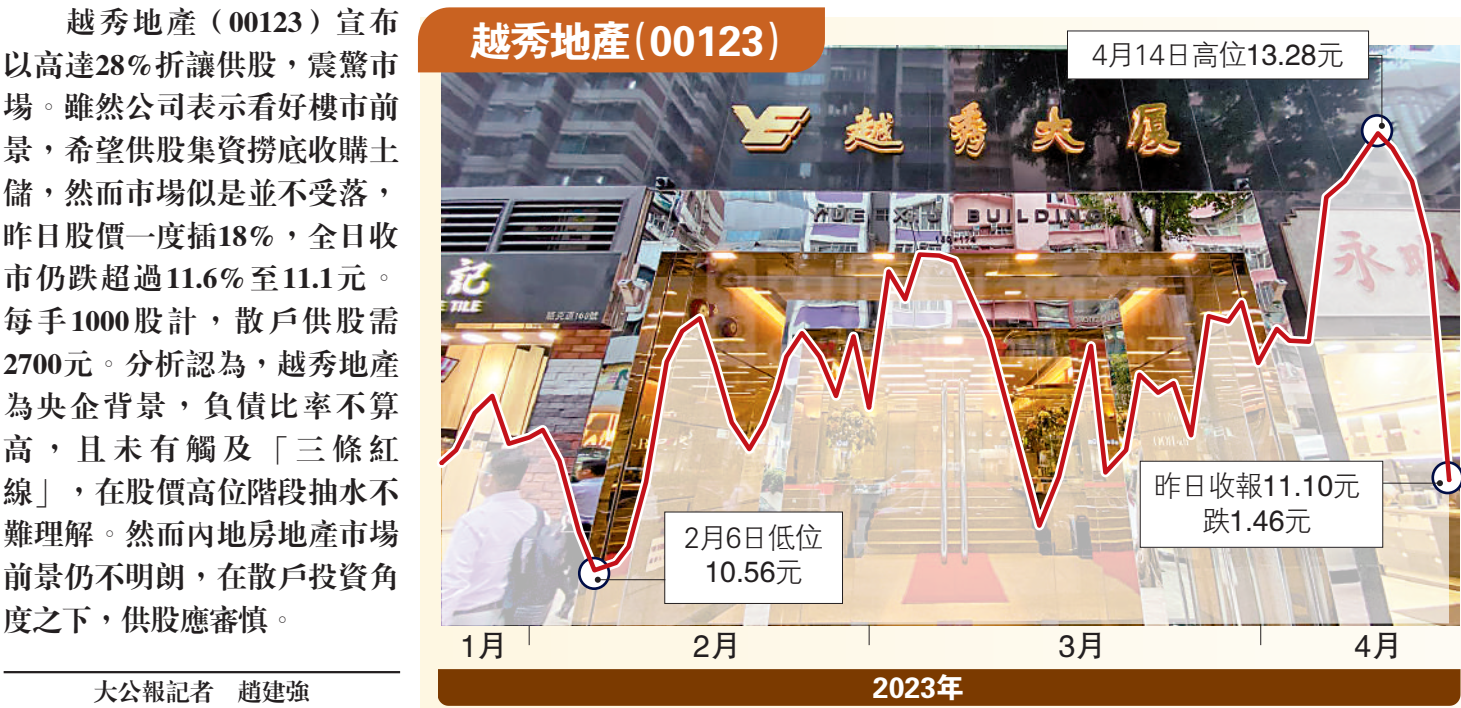
不過，植耀輝又認為，目前樓市前景未明，小股東可趁機減磅，至於越秀早前派息時，分派旗下越秀房託基金（00405）股份作紅股，相信分派後沽壓較大，同樣不宜沾手。

寶鉅證券董事及集團首席投資總監黃敏碩認為，昨日越秀公布供股後

股市大跌，雖然沒有跌穿9元的供股價，但亦反映市場對公司前景有擔憂。對於越秀以高達10供3的比例，及28%的折讓供股屬意料之外，加上攤薄比例較大，令散戶有「焗供」之感，也是令散戶不滿的原因。

股價短期料橫行

越秀股價昨日跌至約11元時有承接，供股消息亦顯然並未有「震散」內房股。黃敏碩分析稱，對越秀質素毋須擔心，今年銷售表現亦不俗，加上國企背景，前景相信不會太差，同時並認為，股價裂口相信需要時間去修補，故此短期股價可能會橫行，投資者需要「守一陣」。



越秀地產(00123) 供股詳情
● 每持有100股現有股份可獲發30股供股股份
● 供股價每股9元
● 供股總數9.29億股
● 集資總額83.6億元，集資淨額82.99億元
● 供股股份佔已發行股數約30%，佔供股後股數約23.08%
● 最後接納時限為5月25日
● 較公布前最後交易日收市價12.56元折讓約28.3%
大公報記者整理

內房近期抽水舉動		
2023年	4月20日	越秀地產（00123）每100股供30股集資83.6億元，供股價9元折讓28.3%
	3月2日	萬科（02202）以折讓6.12%的13.05元配售3億股，集資淨額約39.03億元
	1月11日	雅居樂（03383）以折讓13.46%的每股2.25元配售2.195億股，集資淨額約4.89億元
2022年	12月20日	旭輝（00884）以折讓14.29%的每股1.14元配售8.4億股，集資淨額約9.46億元
	12月20日	雅居樂折讓17.4%的每股2.32元配售2.69億股，集資淨額約6.17億元
	12月18日	合景泰富（01813）以折讓14.83%的每股2.01元配售2.35億股，集資淨額約4.67億元
	12月7日	碧桂園（02007）以折讓14.83%的每股2.7元配售17.8億股，集資淨額約47.4億元
	11月16日	雅居樂以折讓17.79%的2.68元配售2.95億股，集資淨額約7.83億元
	11月15日	碧桂園以折讓17.8%的2.68元配售14.63億股，集資淨額約38.72億元
大公報記者整理		

人行LPR貸息維持不變 房產交易趨活躍

【大公報訊】中國人民銀行連續8個月維持貸款市場報價利率（LPR）不變，1年期、5年期以上LPR分別持平在3.65%及4.3%。中國人行貨幣政策司司長鄒淵表示，房地產市場出現積極變化，交易活躍性有所上升，多項指標與去年四季度相比出現邊際好轉。人行將繼續密切關注房地產金融形勢變化，推動房地產業向新發展模式平穩過渡。

與房貸利率掛鈎的5年期以上LPR在4月份繼續持平在4.3%。鄒淵昨日在今年一季度金融統計數據新聞發布會上分析稱，隨着前期穩經濟大盤、穩定房地產政策效果持續顯現，

今年一季度個人住房貸款月均發放額大約是5900億元（人民幣，下同），比去年四季度的月均發放額多1900億元，與同期商品房銷售額的比值處於合理的區間。一季度開發貸款累計新增約5700億元，與同期商品房在建規模相比也處在比較高的水平。一季度房地產企業境內債券發行1500多億元，同比增長超過20%，境外債券市場信心也在逐步恢復。

供求平穩 無通縮風險

人行、銀保監會去年末發放首套房貸利率政策動態調整機制，鄒淵引述統計數據顯示，截至3月末，符合

放寬首套房貸利率下限條件的城市有96個。其中，83個城市下調了首套房貸利率下限，這些城市執行的下限與全國下限相比，大概低10到40個基點；12個城市取消了首套房貸利率下限。首套房貸利率政策的調整優化，帶動房貸利率有所下降。從全國看，今年3月，新發放個人住房貸款利率4.14%，同比下降了1.35個百分點。

對於首季度信貸較快增長、物價回落，引發市場通縮風險討論，鄒淵表示，當前中國物價仍在溫和上漲，M2和社融增長相對較快，經濟運行持續好轉，與通縮有明顯區別。隨着金融支持效果進一步顯現，消費需求

有望進一步回暖，下半年物價漲幅可能逐步回歸至往年均值水平，全年CPI呈「U」型走勢。中長期看，中國經濟總供求基本平衡，貨幣條件合理適度，居民預期穩定，不存在長期通縮或通脹的基礎。

人幣匯率保留雙向波動

人民幣匯率方面，今年以來，中國經濟運行企穩向好、預期改善，國際收支自主平衡，外匯儲備規模繼續穩居全球第一，良好的基本面對人民幣匯率形成有力支撐。總的來看，今年人民幣匯率仍將雙向波動，總體會在合理均衡水平上保持基本穩定。

人行首季度金融統計數據發布會重點	
貨幣政策	● 將繼續實施穩健的貨幣政策，堅持以我為主、穩字當頭，保持貨幣信貸合理增長，確保利率水平合適，發揮好結構性貨幣政策工具的引導作用，支持經濟社會發展在新的起點上開好局、起好步
人民幣匯率	● 堅持人民幣匯率由市場決定，為我為主創造條件。有助於及時釋放外部壓力，增大了內地貨幣政策以我為主開展調控的空間。總的來看，今年人民幣匯率仍將雙向波動，總體會在合理均衡水平上保持基本穩定
房地產市場	● 房地產市場出現積極變化，交易活躍性有所上升，多項指標與去年四季度相比出現邊際好轉，在房地產金融數據上也有所反映 ● 人行將繼續密切關注地產金融形勢變化，堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，會同金融部門持續抓好已出台政策落實，支持剛性和改善性住房需求，保持房地產融資平穩有序，加大保交樓金融支持，加快完善性住房租賃金融政策體系，推動房地產業向新發展模式平穩過渡
物價	● 當前中國物價仍在溫和上漲，下半年物價漲幅可能逐步回歸至往年均值水平，全年CPI呈「U」形走勢。中長期看，中國經濟總供求基本平衡，貨幣條件合理適度，居民預期穩定，不存在通縮或通脹的基礎

羅兵咸永道：內銀淨息差有收窄壓力

【大公報訊】羅兵咸永道發布《銀行業快訊》：2022年中國銀行業回顧與展望》，分析認為去年銀行業在大力支持實體經濟的同時，其經營壓力加大，面臨信用風險管理、資本管理等挑戰。羅兵咸永道香港金融服務合夥人姚家仁表示，今年內銀面對淨息差持續收窄壓力、加上減費讓利令非利息收入難大增，認為今年盈利

增速有挑戰。

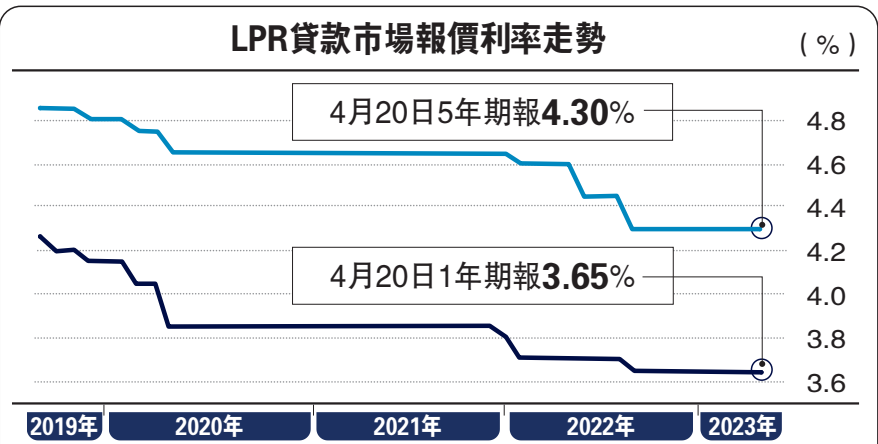
2022年，中國40家上市銀行的整體淨利潤同比增長6.96%，較2021年的增速明顯回落。撥備前利潤同比下降1.57%，信用減值損失計提總額同比下降11.15%，下降幅度較上年同期增加7.57%。

姚家仁指出，2022年上市銀行淨利潤增速回落，盈利能力保持平

穩。貸款市場報價利率(LPR)下行帶來貸款重定價壓力，上市銀行回應國家號召支援實體經濟，降低融資成本，生息資產收益率持續下降，受存款競爭影響，存款成本保持剛性，疊加客戶風險偏好下降，定期存款上升，付息負債成本率上升。貸款收益率有所下降，而一些銀行存款利率開始下降，而一些銀行則保持穩定，使

上市銀行的淨利差、淨息差再收窄。

展望2023年，羅兵咸永道認為，銀行業未來的主要發展趨勢包括：資產負債結構與收入結構面臨重構；拓展盈利能力，在淨息差持續收窄的情況下，銀行將積極尋求擴大業務增量，促進非息收入；加強風險管理，隨着監管趨嚴，銀行將更加關注資產質量和資本充足水平變化。



▲姚家仁（左）指出，銀行將更變化。羅兵咸永道中國金融服務合夥人黃凱婷。

滬深交所通報批評恒大

【大公報訊】恒大（03333）旗下恒大地產於4月19日發布關於公司及相關當事人收到深交所及上交所通報批評處分的公告。內地傳媒引述消息稱，事件涉及恒大未能按照規定，於會計年度結束日起四個月內，向該所披露上一年度經審計的年度報告。截至目前，恒大地產仍未披露2021年年度報告。

經深交所紀律處分委員會審議通過，決定對恒大地產給予通報批評的處分；對恒大地產集團董事長兼總經理趙長龍、財務負責人兼信息披露事務負責人錢程給予通報批評的處分。公告表示，恒大地產及相關當事人對上述處分結果沒有異議，並對此給投資者帶來的不便深表歉意。恒大地產及相關當事人對未能按時披露2021年年度報告高度重視，已於2023年4月7日與新聘任審計機構利安達會計師事務所（特殊普通合伙）簽署《審計業務約定書》，約定由利安達擔任恒大地產審計機構，同時利安達自《審計業務約定書》生效之日起已開始履行相關職責。恒大地產回應稱，集團正積極推進審計工作，並將在切實可行的情況下盡快披露2021年的年報。

另外，融創（01918）公布，佔現有債務超過75%的持有人已遞交加入重組支持協議的函件。

先聲藥業：創新藥收入料佔逾3%

【大公報訊】記者毛麗娟報道：先聲藥業（02096）日前在港舉辦首次投資者日。先聲藥業董事長兼首席執行官任晉生指出，中國還有巨大的未被滿足的臨床需求，未來3年公司有3個特別確定的目標：年銷售額還會保持高速的增長，年盈利會保持更高速度的增長，公司創新藥收入佔比會在65.3%基礎上持續提升。此外，為更好的深耕腫瘤領域，公司成立專注抗腫瘤業務的全資子公司先聲再明。

借助港交所提供的平台，先聲藥業已蛻變為既具備Biotech創新能力，又有長期積累的商業化能力基礎的biopharma(生物製藥分析)企業。先聲藥業近3年已實現先必新R、恩維達R、科賽拉R、先諾欣R四款全球創新藥的接連上市。研發管線從2020年的Ⅰ期10項，Ⅱ期和Ⅲ期均為0項，目前已發展為Ⅲ期6項、Ⅱ期2項、Ⅰ期10項、臨床前40餘項，實現了大幅提升。創新藥收入佔比快速提升至65.3%。

▲任晉生稱：先聲藥業創新藥收入佔比在65.3%基礎上持續提升。

大公報記者毛麗娟攝

