

人行：指導銀行調整存量個人房貸利率

【大公報訊】中國人民銀行、國家外匯管理局昨日召開2023年下半年工作會議，分析當前形勢，部署下一階段工作。其中提到，支持房地產市場平穩健康發展，繼續引導個人住房貸款利率和首付比例下行，指導商業銀行依法有序調整存量個人住房貸款利率。

會議認為，2023年以來，人行、外管局貫徹黨的二十大和中央經濟工作會議精神，精準有力實施穩健的貨幣政策，有效防控金融風險，持續深化金融改革，切實改進金融服務，全面加強黨的建設，各方面工作取得新成績。一是貨幣信貸和融資總量保持合理增長；二是高質量發展重點領域和薄弱環節得到有效支持；三是外匯市場基本穩定；四是重點領域金融風險得到有序處置；五是金融改革開放深入推進；六是國際金融合作持續深化；七是金融服務與管理質效不斷提升。

下半年工作部署方面，會議要求，人行、外管局切實抓好黨中央、國務院決策部署貫徹落實，精準有力實施宏觀調控，加強逆周期調節和政策儲備，扎實推動經濟高質量發展。

保持房地產融資平穩有序

第一、精準有力實施穩健貨幣政策，改善和穩定市場預期，營造良好的貨幣金融環境。運用多種貨幣政策工

具，保持流動性合理充裕，支持科技創新、綠色發展和中小微企業發展。繼續深化利率市場化改革，促進企業綜合融資成本和居民房貸利率中有降。

第二、加強和改善外匯政策供給，維護外匯市場穩健運行。保持人民幣匯率在合理均衡水平上基本穩定，加強對重點主體匯率避險支持。維護外匯市場健康秩序，高壓打擊地下錢莊、跨境賭博等違法違規活動。

第三、支持房地產市場平穩健康發展。延長保交樓貸款支持計劃實施期限，保持房地產融資平穩有序，加大對住房租賃、城中村改造、保障性住房建設等金融支持力度。因城施策精準實施

差別化住房信貸政策，繼續引導個人住房貸款利率和首付比例下行，更好滿足居民剛性和改善性住房需求。指導商業銀行依法有序調整存量個人住房貸款利率。

便利外資增持人民幣資產

第四、切實防範化解重點領域金融風險。進一步完善金融風險監測、評估與防控體系，繼續推動重點地區和機構風險處置，強化風險早期糾正，豐富防範化解系統性金融風險的工具和手段，牢牢守住不發生系統性金融風險的底線。

第五、深化金融國際合作和金融業高水平開放。穩步擴大金融領域規則、

節和
政策
儲備。



規制、管理、標準等制度型開放。簡化境外投資者投資中國市場程序，豐富可投資資產種類。進一步便利境外投資者增持人民幣資產，有序推進人民幣國際化。

第六、持續提升金融服務和管理水平。深入開展涉賭涉詐「資金鏈」治理，全面強化徵信監管和反洗錢工作，持續推動數字人民幣研發試點。

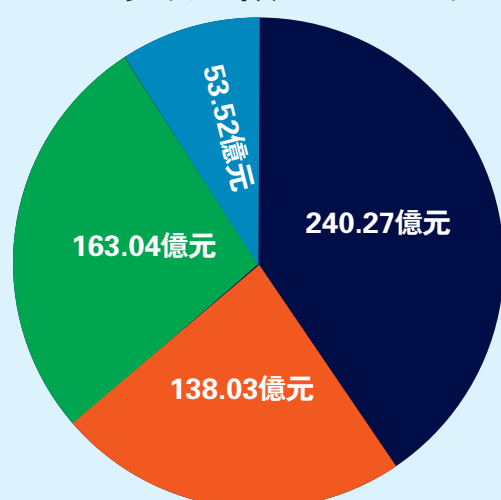
雅居樂配股籌3.9億 股價大瀉18%

不足一年四度抽水共22.8億 分析：後市恐續下行

內房債務危機再度成為市場焦點，正當碧桂園（02007）澄清無計劃配股之際，雅居樂（03383）突然宣布大折讓18%而配股抽水3.9億元，觸發股價急跌18%至1.13元，與原定配售價水平相當，同時連累內房板塊捱沽。值得注意的是，連同是次計算，雅居樂不足一年內已第四度配股集資。有分析指出，若雅居樂集資僅為還債，則大眾未必看好基本面，後續股價還將繼續下行。

大公報記者 蔣去情

雅居樂債務到期情況 合共涉及金額594.86億元



雅居樂近年抽水一覽

日期	配股價	股數	集資
2022年11月	2.68元	2.95億股	7.83億元
2022年12月	2.32元	2.69億股	6.17億元
2023年1月	2.25元	2.2億股	4.89億元
2023年8月	1.13元	3.46億股	3.87億元

還款時間表：

■ 1年之內 ■ 超過1年及於2年內

■ 超過2年及於5年內 ■ 超過5年

資料來源：雅居樂2022年年報

►目前市場者對內房看法較為審慎，然而仍有投資者願意以配股購入手雅居樂，反映對其有信心。



內房債務危機未了結，多間內房企業面臨債務到期壓力。早前有市場傳言稱，碧桂園將以每股1.3元的價格配售18億股，較周一收市價折讓17.7%，募集資金共23.4億元用以償還債務。

碧桂園澄清無配股 股價照跌

消息傳出後碧桂園股價一路下挫，至中午發布公告表示無意考慮配股有關交易，穩定市場情緒，隨後股價走勢平穩，但全日仍跌7.6%。

無獨有偶，另一內房股雅居樂昨日開市前宣布，折讓18%配售3.46億股，集資3.87億元以償還現有債務。隨後雅居樂低開超14%，全日股價跌18.1%至配售價1.13元，同時連累行業整體下挫，其中以世茂集團（00813）跌幅最大，下滑30.3%收報1.06元。

此前雅居樂已進行三次配股，共計募得資金18.9億元，且基本用作償還已有債務及現有債項再融資等用途，連同此次配股集資額將達到22.8億元。Vantage首席分析師李慧芬指出，內房企業配股集資，整體而言若除還債外無其他新的發展計劃，則大眾不會認為前景好。

李慧芬分析認為，一般房企集資目的包括買地、起樓等一系列發展經營有關事項，然而不是次集資所得將用作償還現有債

項再融資，即便後續財務狀況好轉，但銀行也未必願意提供大手筆融資，預計資金流將不及以往寬鬆。而且雅居樂股價仍未見底，加上整體內房業績下滑，板塊走勢不樂觀，投資者在對於內房企業股價缺乏憧憬的情況下不會入市，料市場將觀望一段時間。

行業「冰河時期」料維持半年

談及內房市場前景，李慧芬分析道，自內房債務危機爆發以來行業大幅受挫，時至今日雖未能完全恢復，但也健康化許多，形容最壞的時刻已經慢慢過去，目前的行業「冰河時期」將維持至少半年，待到內地經濟基本面向暖，市民置業意欲漸強，購房需求將逐步修復。

光大證券國際證券策略師伍禮賢認為，在股價低迷時選擇配股，能吸引的資金相對較少，更加反映雅居樂資金需求緊張。若從另一角度看，市場目前對內房看法普遍較為審慎，但仍有投資者願意以配股購入手，代表其對內房股尚有信心。

伍禮賢坦言，短期來看，投資者對內房期待在於內地政策消息，因此不排除內房將有好轉，但在投資內房板塊時安全性是值得考慮的因素，因此建議投資者避開負債高、流動性危機大的房企。

近期内房事件簿

日期	事件
8月1日	恒大（03333）許家印內部會議透露希望盡快推動恒大系公司復牌
7月26日	宣布將於本月22至23日召開債權人會議
7月17日	公布2021年年報、2022年半年報及年報，虧損幅度擴大，負債水平未有好轉
7月28日	SUNAC 融創中國（01918）宣布將於9月18日召開會議，表決債務重組計劃，而香港法院將於10月5日就表決結果舉行批准聆訊
7月4日	宣布將於7月26日在香港高等法院召開境外債務重組有關聆訊
7月26日	萬達 萬達商管就評級調整進行說明，稱年內剩餘到期或行權債券規模較大，旗下珠海商管上市進度不及預期，且持有部分股權被凍結
7月23日	萬達轉讓旗下公司49%股權，作價22.6億元人民幣，以支持萬達商管兌付一筆4億美元離岸債券
8月1日	碧桂園指現階段不考慮配股股份
8月1日	據報碧桂園內面臨29億美元債務到期，其中13份為境內證券，金額165億元人民幣
7月31日	碧桂園服務（06098）董事會主席楊惠妍捐贈6.74億股碧桂園服務股份，瑞銀認為將對碧桂園系股債造成負面影響
7月31日	碧桂園發公告稱上半年業績可能轉虧損

百強房企 上月銷售額跌33%

【大公報訊】克而瑞地產研究發布最新統計，百強房企7月銷售額盤金額達3504.3億元（人民幣，下同），單月業績規模創近年新低，按月跌幅整體擴大至33.5%，同時按年下滑33.1%，其中有36家房企按年降幅超過50%，逾半數下跌超過30%。

內房企業7月業績整體下滑。克而瑞分析道，目前市場需求和購買力透支，行業信心仍處於低位，雖然年初至今有一定修復預期，但在供需兩端制約下，樓市復甦動能趨緩，企業去化壓力仍然較大。

基於行業疲軟趨勢下及持續分化，央國企及部分優質民企韌性較強，而中小房企則競爭力不足。其中越秀地產（00123）、保利置業（00119）等單月表現好過去年同期。

另外，7月下旬內地頻繁釋放積極信號。克而瑞指出，中共中央政治局會議首次明確樓市供需關係發生重大變化，政策鬆綁及刺激或將加碼，住建部近期亦提及落實好降低購買首套住房首付比、個人住房貸款「認房不用認貸」等政策，相信整體新房成交規模有望止跌企穩。

餐飲復甦 百勝中國上季多賺1.4倍

【大公報訊】內地餐飲市場強勁復甦，繼海底撈（06862）料中期盈利急升，經營肯德基（KFC）及必勝客（Pizza Hut）的百勝中國（09987），第二季多賺1.4倍至1.97億美元（約15.4億港元）。管理層表示，中國餐飲市場龐大，有信心達到全年目標淨增1100至1300家新店。

瞄準商機 逾800城鎮未有KFC

截至6月底止第二季，百勝中國總收入破紀錄達26.5億美元（約206.7億港元），按年增長25%，派息每股0.13美元（約1.014港元）。集團首席執行官屈翠容表示，去年第四季是整個市場最艱難之時，相信最壞時間已經過去，顧客的消費意欲重臨，惟平均消費更趨理性和審慎。她認為，中國餐飲市場龐大，公司在華中地區包括湖北、湖南及四川等地業務增長快速。



▲百勝中國位於上海第500家肯德基門店。

截至6月底止，百勝中國旗下門店數目增至逾1.36萬家，上半年淨增655家門店。其中，肯德基店數已接近9600家，遍布內地逾1900個城鎮，屈翠容表示，集團仍在追蹤其他800多個沒有肯德基的城鎮。屈翠容又提到，集團現有店數有30%於2020年後

開，新店營運表現較佳，主要受惠新店租金及成本控制。此外，首席財務官楊家威提到，今年踏入第三季度，提振銷售仍然是集團的重點工作，並將繼續保持靈活，不斷擴大門店網絡，並加固護城河，以推動長期可持續增長。

百勝中國昨日股價走勢反覆，早段派成績表後，股價止跌回升，最高觸及482.4元，惟後勁不繼，午後倒跌至466.2元低位喘定，收市報475.4元微跌0.3%。

恒指兩萬關 尾市失而復得

此外，恒生指數昨日高見20331點，可惜未能突破上日高位，指數跟隨內地A股回軟，尾段曾經跌穿二萬關，見19891點，收市跌67點，報20011點。科技指數跌11點，收報4538點。主板成交額1351億元，較上日減少25.9%。

中生製藥布局三大平台

【大公報訊】中生製藥（01177）舉行投資者日，集團主席謝其潤透露，公司目標是成為國際級醫藥龍頭，未來將布局生物製劑、呼吸及創新劑三大平台發展，並會聚焦創新轉型，瞄準全球尚未被滿足的臨床需求。

謝其潤表示，公司目前聚焦腫瘤、外科、肝病、呼吸四大領域，並將持續加大自主研發投入力度，除已上市的創新藥外，多款重磅產品已處於臨床研發的中後期階段；他預計，這些產品將在未來陸續獲批，成為帶動業績的動力。

此外，他又提到三大平台的布局發展。創新劑方面，集團將建成內地最大外用製劑

管線。生物製劑平台方面，集團現時共有16項創新藥與14項生物類似藥申報臨床，NDA申請數量為內地第二多。集團亦會發展壁壘較高的呼吸平台，貼劑三大平台發展，並會聚焦創新轉型，瞄準全球尚未被滿足的臨床需求。

適時繼續開展股份回購

集團指出，今年已有超過30家機構看好其創新能力和市場潛力；而且目前資金端充裕，可為發展核心創新業務提供了有力的支撐。管理層對公司的基本面和未來發展充滿信心，自年初以來，公司已累計回購股份近2.5億元，未來公司將審慎考慮市場機會和環境，適時開展回購。