

萬科獲大股東注資百億人幣

深鐵：繼續提供實質支持 適時在市場買入萬科債券

萬科(02202)近期陷入債券價格波動，昨日與金融機構召開會議，就公司經營狀況及債券價格波動事宜作回應，超過150家境內外主要金融機構、資金方參與。會上，深圳市國有資產監督管理委員會表示，萬科具備足夠安全性，如遭遇極端情況將助其積極應對。萬科大股東深圳地鐵宣布，計劃注入100億元人民幣流動性。

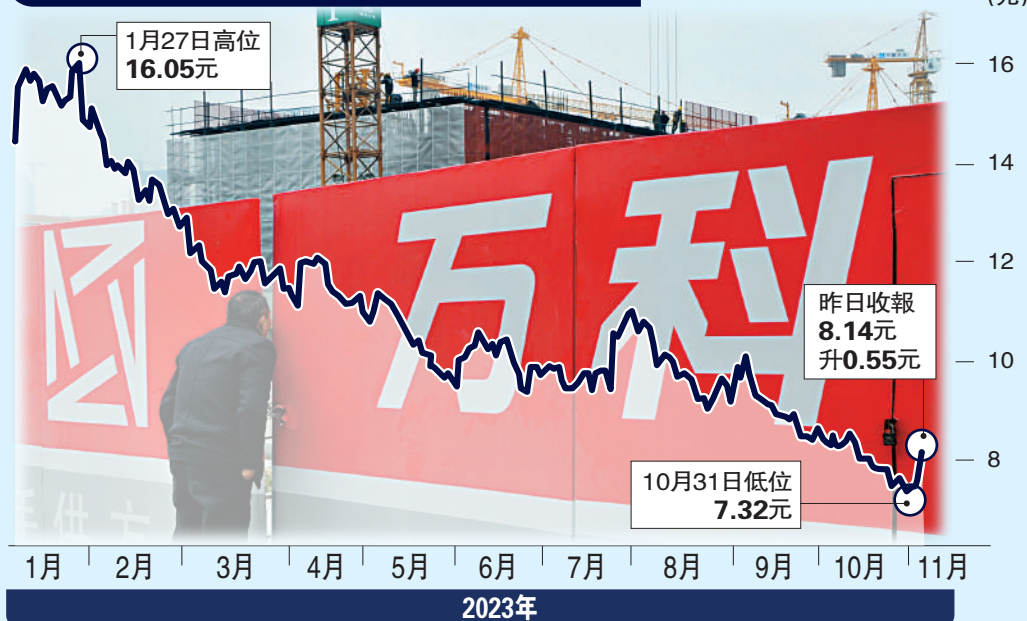
昨日參與會議者計有：深圳市國有資產監督管理委員會黨委書記、主任王勇健，黨委委員、二級巡視員葉新明，深圳地鐵董事長辛傑，萬科董事會主席郁亮等出席。

大公報記者 毛麗娟 蔣去情

項目	金額(億元人民幣)
流動負債	9819.1
非流動負債	2996.7
融資餘額	
銀行貸款	2004.6
債券	762.2
其他貸款	446.7

備註：數據截至2023年6月底

萬科企業(02202)今年走勢



言論重點

深圳市國資委：

充分認可和信任萬科團隊的專業性，相信具備足夠的安全性，並未出現財務風險、管理風險，如有需要，深圳市國資委幫助防範和應對各類風險

深圳地鐵董事長 辛傑：

深鐵長期持有萬科股票的初心不變，所謂「大股東將減持萬科」，是別有用心心的謠言，承接萬科在深圳的部分城市更新項目，又注入新流動性，交易金額預計超過100億元人民幣；同時積極準備，擇機購買萬科在公開市場發行的債券，提振市場信心

萬科董事會主席 郁亮：

感謝深圳市國資委和深鐵集團在關鍵時刻的支持。萬科對市場一直有信心，迎來恢復需要三組力量的合力：能買、想買、需要買

繼中國恒大(03333)、碧桂園(02007)之後，萬科最近也遇上了「麻煩」。近期萬科二級市場上的債券價格一路下跌，債券收益率一路上升。10月26日，萬科坐不住了，趕緊出來說明情況，稱「並非公司基本面出現問題，主要是市場情緒波動所致。」

萬科表示，截至9月底，持有1037億元人民幣資金，短期債務覆蓋倍數2.2倍，強調對境內外債務一定會保障如期兌付。萬科股價昨日收報8.14港元，升0.55港元或7.24%。

深國資委：萬科財務安全

萬科昨日又聯合深圳國資委、深圳地鐵與百家金融機構交流萬科當前經營情況及債券價格波動事宜。深圳市國資委表示，充分認可和信任萬科團隊的專業性，萬科長期堅持穩健的經營策略和財務政策，具備足夠的安全性，並未出現傳言所說的財務風險、管理風險。

深圳市國資委直言，若有需要或遭遇極端情況，有充分信心、足夠的資金資源和工具，通過項目合作、優化股權投資結構、債券認購、協調金融機構融資等一切可能的市場化、法治化手段幫助萬科積極應對。

面對複雜的國際形勢和資本市場可能出現的非理性行為，深圳市國資委提出具體支持措施：在堅持市場化、法治化的原則下，運用一切可能手段和途徑與萬科共同應對可能的風險，包括但不限於通過受讓、合作開發等方式加快推進萬科大型城市更新項目開發建設；通過協同、合作等方式，提高萬科持有的各類投資性房地產的流動性；配合萬科優化長期股權投資結構；積極組織市屬國有企業市

場化方式參與債券認購等工作；積極協調各類金融機構加大對萬科融資的支持力度。

深圳市國資委強調，國資國企有實力、也有能力支持萬科防範和應對各類風險。

作為國資大股東的代表，深圳地鐵表示，長期持有萬科股票的初心不變，所謂「大股東將減持萬科」，是別有用心心的謠言。

辛傑指出，深鐵對萬科的「實質性支持」過去從未間斷，未來更加強化。他認為，當下信心與團結尤為重要，30多年來，萬科歷經多次大風大浪，仍一直走在行業前列，用時間證明了自己。

辛傑認為，深鐵已經準備了豐富的「工具箱」，將根據市場情況進行有序釋放以支持萬科，包括以市場化、法治化方式，承接萬科在深圳的部分城市更新項目，幫助萬科盘活大宗資產，為萬科注入新的流動性，交易金額預計超過100億元人民幣；同時積極準備，擇機購買萬科在公開市場發行的債券，提振市場信心。

郁亮：內房銷售料明年好轉

郁亮在會上對深圳市國資委和深鐵集團的有力支持表示感謝，坦言黎明前總是最冷的時候，相信大家攜手一道，一定能邁過難關。目前難點在於恢復消費者的信心，這需要行業保持穩定，其次是時間，近兩年以來，商品住宅建設交付洪峰與銷售連續下滑疊加在一起，料明年下半年這一疊加過程就能基本結束。

以萬科表現為例，10月合同銷售額達318.3億元人民幣，按年微跌0.8%，首10個月合同銷售額3124.4億元人民幣，按年減少9.9%。

專家：萬科財險風險不大 惟行業融資嚴峻

市場解讀

萬科(02202)昨日與境內外金融機構舉行的三季度業績說明會上，深圳國資委和深圳地鐵都「放話」稱，萬科沒問題，將盡一切手段助萬科積極應對可能出現的困難。中國指數研究院企業研究總監劉水認為，在深圳市國資委及深鐵支持下，萬科將順利度過短期風波的影響。

萬科上月銷售額僅跌0.8%

在劉水看來，萬科經營穩健，償債

能力較強。在銷售方面，萬科10月銷售額為318.3億元(人民幣，下同)，同比微跌0.8%，而同期TOP 100房企銷售額下降超過30%，表明近期萬科銷售恢復較快。

至於在融資方面，萬科年內先後發行20億元的3年期中期票據，以及20億元的3年期公司債券，發行利率分別為3.07%和3.10%；前三季度公司新增融資的綜合成本為3.64%，低於去年同期的3.73%，綜合融資成本保持穩定。

在償債方面，截至9月底，淨負債

率為53.9%，負債水平不高；貨幣資金為1036.8億元，雖相比年中有減少，但對於短期債務的覆蓋倍數為2.2倍，覆蓋能力較強。

劉水直言，有了深圳市國資委及大股東深鐵的支持，萬科近期遭遇資本市場質疑風波將過去，但房地產市場銷售、融資環境依然嚴峻，行業風險仍然較大，其他房地產企業發生債務違約可能性仍然較大，希望看到更多的地方政府及機構，積極支持房地產行業健康發展。

碧桂園首10月交付46萬套房 涉5506萬平米

【大公報訊】內房債務危機下，市場關注房企保交樓情況。碧桂園(02007)上週六在微信公眾號宣布，截至今年10月底，房屋累計交付量約46萬套，累計交付面積約5506萬平方米，交付項目涉及31個省、237個城市，部分項目實現提前交付。

雅居樂首10月預售額瀉31%

碧桂園提及旗下部分樓盤交付情況，廣西欽州的交投碧桂園悅灣項目已交付749套，佔總戶數的37%(共計2024戶)；廣東湛江的碧桂園君悅海項目已交付超過490套，接近總戶數的六成水平；廣東韶關的碧桂園太陽城天鑽二期項目已交付1370套，如期交付率達100%。

另外，儘管市場憧憬金九銀十黃金期帶旺樓市，但綜合多家房企公布數據顯示，上月銷售普遍未見扭轉跌勢。

雅居樂(03383)10月表現同樣不

及往年，10月預售金額為34.8億元(人民幣，下同)，按年下滑27%，首10個月預售金額396.9億元，按年更大跌31.3%。

融信上月銷售額近17億年跌33%

融信中國(03301)公布，今年10月份總合約銷售額為約16.95億元，按年跌約33.4%，對應合約建築面積約81135平方米，平均合約售價約20891元/平方米。今年首10個月集團總合約銷售額約144.74億元，按年下跌近74%，期內總合約建築面積為95.6萬平方米，平均合約售價約15141元/平方米。

◀位於杭州市的融信江南學府外觀。



恒大高科技200億人幣股權遭凍結

【大公報訊】中國恒大(03333)又再新增一則股權凍結信息，據天眼查顯示，恒大旗下恒大高科技集團200億元(人民幣，下同)股權遭凍結，執行法院為河北省滄州市中級人民法院，凍結期限自今年10月27日至2026年10月26日。

由恒大全資持股的恒大高科技，成立於2018年，位於深圳市，主要從事軟件和信息技術服務，經營項目包括高

科技產業運營、生命科學、航空航天、集成電路、量子科技、人工智能等，註冊資本200億元，實繳資本2億元。

融創房地產再被強制執行7.1億

同樣面臨流動性危機的恒大地產近來亦新增多條被執行人信息，執行標的合計約4億元，執行法院包括成都市武侯區人民法院、江門市中級人民法院等，涉及金融借款糾紛、票據糾紛等。

另外，融創中國(01918)旗下融創房地產在本月1至3日新增22條被執行人信息，被執行標的合計逾7.1億元，涉及金融借款合同糾紛、票據糾紛、票據追索權糾紛等，其中以廣州市中級人民法院所執行的5.3億元金額最大，其他執行法院還包括上海市靜安區人民法院、北京市豐台區人民法院。據天眼查統計，融創房地產被執行總金額已來到111.5億元。

鬥魚證實 CEO陳少杰失聯三周

【大公報訊】內地媒體消息傳出，騰訊(00700)持股37%的中國直播平台鬥魚，創始人兼首席執行官陳少杰被查失聯近三周，又指內部人士亦已證實陳少杰失聯的消息，惟集團強調營運一切正常，未受影響。

陳少杰最近一次出席公眾場合，是8月鬥魚第二季財報分析電話會。當

時他稱，將持續構建鬥魚健康可持續的遊戲社區生態，執行「以遊戲為核心的多元化內容生態平台」的發展戰略，致力優質產品模式的創新。

市場猜測，陳少杰被查失聯可能與早前鬥魚直播間「長沙鄉村敢死隊」時，涉嫌利用抽獎規則進行賭博活動有關。

平保個人客目標增76%至4億

【大公報訊】記者毛麗娟深圳報導：中國平安(02318)2023年投資者開放日昨日在深圳舉行，主題聚焦綜合金融戰略。自2015年以來，綜合金融推動中國平安客戶經營指標「三數」(平安客戶數、客均合同數、客均利潤數)大幅提升。平安集團總經理兼聯席首席執行官謝永林透露，綜合金融是平安實現未來願景的最重要的核心戰略之一。平安聚焦長期雙位數營運利潤增長，未來將「個人客戶數」從2.27億提升76%至4億以上，將「客均合同數」從2.97份

提升至5份以上，將「客均利潤」從585元(人民幣，下同)提升至800元以上。

客均利潤冀提升至800元

數據顯示，截至2022年年末，客戶數達2.27億人、客均合同2.97個、客均利潤585元，分別是2015年的2.1倍、1.5倍和2倍。經營「三數」的提升直接帶動總體個人業務營運利潤高質量增長，2022年年末達1326億元，是2015年4.2倍。謝永林稱，平安銀行、健康險、證券在對內獲客的成本，分別僅為

對外成本的73%、55%、53%。內部數據分析發現，2018至2022年間客戶持有的合同數量越多，在平安的黏性越強，留存率也越高。當客戶持有合同數超過4份時，留存率高達97%以上。

綜合金融也助力提高客戶年資年限，截至今年6月，平安年資超過5年的客戶佔比高達66.7%，為同業1.6倍。中國平安的內部分析發現，年資5年的客戶，客均利潤是1年內的1.7倍。

中國平安股價昨日收報42.65港元，升1.10港元或2.67%。

RBC購加拿大滙豐 加國下議院圖阻撓

【大公報訊】滙豐控股(00005)提出售旗下加拿大業務或許出現變數。摩根大通發表報告指出，加拿大下議院財經委員會早前促請聯邦政府拒絕加拿大皇家銀行(RBC)收購加拿大滙豐銀行，雖然該建議不具有約束力，但摩通認為交易無法完成的風險正在上升。

假如加拿大業務未能出售，摩通認為對滙豐的基本面影響有限，但可能會導致股東回報下降約80億美元，意味2024年股東回報佔市值的百分比將從約16.4%下降至約11.2%，或拖

累股價表現。摩通認為滙豐仍然具有吸引力，維持「增持」投資評級。

另外，本港業務方面，香港滙豐銀行宣布，旗下的「滙豐尚玉」客層將於今年12月11日升級為「滙豐卓越理財尊尚」，入場門檻維持不變，全面理財總值仍為100萬美元(約780萬港元)。滙豐香港區財富管理及個人銀行業務主管伍楊玉如稱，在今年上半年，高端客戶的基本面影響有限，但可能導致股東回報下降約80億美元，意味2024年股東回報佔市值的百分比將從約16.4%下降至約11.2%，或拖