

恒大物業控股權易手 復牌急跌17%

太盟斥40億購51%股權 擬維持上市地位

市場焦點 恒大物業（06666）股權易手。該股宣布獲亞洲另類投資公司太盟投資集團（PAG）購入51%股權，作價約40億元，公司擬維持上市地位。該股昨日復牌後持續承受沽壓，收市報0.975元，急跌17.72%，成交總額1.59億元。

大公報記者 蔣去悄

近年中國恒大陷入債務風波並被法院頒令清盤，清盤人持續變現資產回籠資金。恒大物業昨日公告稱，董事會已獲清盤人及要約人（太盟旗下 Everest Holdings I Limited）通知，雙方於10月28日訂立購股協議，交易完成後太盟將取得恒大物業的控股權。

每股低至0.7271元 較停牌前折讓39%

資料顯示，要約人 Everest Holdings I Limited由 PAG Fund IV全資擁有，後者又由太盟間接持有。太盟的三大核心業務包括不動產、信貸與市場及私市股權，其代表超過300家全球機構投資者管理逾600億美元資產，並在全球15個主要辦事處擁有超過370名專業投資人士。

目前恒大物業已發行約108.1億股份。根據協議，太盟將購入55.15億股恒大物業股份，其中向中國恒大購入1.47億股份，佔比1.361%，每股0.8359元，代價約1.23億元；向中國恒大旗下 CEG Holdings 購入53.68億股份，佔比

49.655%，每股0.7271元（較停牌前1.185元折讓39%），代價約39.03億元。合計支付總現金代價約40.26億元。

另根據函件協議，太盟需在交易完成時就 CEG Holdings 的若干稅項、交易費用及其他負債支付5億元人民幣。

太盟還將同時向恒大物業其他股東作出無條件強制性現金要約，要約價為每股0.8359元，較停牌前（28日）收市價1.185元折讓約29.5%；另對比截至今年6月底公司每股淨資產約0.23元，仍溢價約268.7%。

恒大清盤人冀交易順利完成

恒大清盤人杜艾迪（Eddie Middleton）和黃詠詩（Tiffany Wong）表示，經過廣泛而激烈的出售程序後，很高興與太盟達成協議，相信交易有助恒大物業進入全新發展階段。清盤人並提及，交易完成前各方仍有大量工作要開展，將繼續與各方密切協作，推動交易順利完成。

恒大物業指出，太盟認為恒大物業的核心物業管理業務以來自中國各地多元化管理物業組合的穩定及經常性收入流為特點，為創造長期價值提供具吸引力的平台。恒大物業並提到，交易完成後太盟將成為新控股股東，公司控股權益從恒大的清盤財產中完全轉讓，有助消除因恒大清盤程序而帶來的長期不明朗因素，同時太盟專注於亞太地區的領先另類投資，可以為公司提供機構支持，亦預期將增強市場信心。



◀恒大物業指若控股權益從恒大的清盤財產中完全轉讓，有助消除長期不明朗因素。圖中建築為恒大早年在北京開發的一個樓盤項目。



▶恒大清盤人樂見恒大物業交易順利完成。資料圖片

恒大物業交易概況

交易方		交易結構
買方	太盟旗下 Everest Holdings I Limited	合計購入55.15億股，總價40.26億元
賣方	中國恒大	出售1.47億股，每股0.8359元，作價1.23億元
	中國恒大旗下 CEG Holdings	出售53.68億股，每股0.7271元，作價39.03億元

單偉建師從耶倫 曾參與萬達股權交易

戰績彪炳

恒大物業（06666）並非太盟集團近年唯一收購目標。該集團早在2024年便牽頭中信資本、阿布扎比投資局等機構，以83億美元代價購得珠海萬達商管60%股權，極大緩解萬達創辦人王健林的資金壓力。繼萬達旗下商管平台後，太盟為何又瞄準恒大物業？

因購韓國第一銀行而聲名鵲起

資料顯示，太盟聯合創辦人兼執行主席單偉建被稱為「私募之王」，美國聯儲局前主席耶倫曾擔任其碩士、博士時期的導師。事實上，早在二十、三十年前，單偉建便因收購韓國第一銀行及深圳發展銀行而聲名鵲起。

分析指出，綜合單偉建的投資案例，可見其偏好在企業遭遇流動性困境時，收購當中仍具發展潛力的業務。而恒大集團爆發後，恒大物業仍具備獨立運營能力，因而具一定吸引力。

今年上半年，恒大物業實現收入69.43億元人民幣，按年增長4.5%；股東應佔利潤約5.17億元人民幣，按年增加9.5%。分析認為，與房地產業務不同，物管企業盈利能力更為穩定，惟恒大物業在2020至2021年為恒大提供擔保，造成損失約1.34億元人民幣；在地產市況波動下，能否穩住原有業務亦屬重要議題。

此外太盟已明確指出不會提高向恒大物業其他股東的要約價格，令市場思考收購價格是否合理。

四大內銀放榜 農行首三季多賺7%領先

【大公報訊】四大國有銀行（工、建、農、中）同步公布2026年首三季業績。受惠於淨利息收入穩步增長，四大行盈利均錄得正增長，增幅介乎5%至7%，其中農業銀行（01288）以逾7%的首三季純利增速領跑同業。不過，受市場利率下調及存款定期化影響，淨息差繼續面臨收縮壓力。期內各行加大撥備力度，不良貸款比率保持下降趨勢。

按首三季累計計算，四大行盈利表現穩健。工行（01398）錄得股東應佔淨利潤2856.40億元（人民幣，下同），按年增長5.83%；建行（00939）賺2742.26億元，按年升6.55%；農行賺2365.46億元，按年增長7.1%，增速在四大行中居首；中行（03988）賺1874.82億元，按年升5.53%。

利息淨收入全錄正增長

利息淨收入方面，四大行均實現正增長。工行首三季利息淨收入5190.54億元，按年升9.64%；建行錄得4704.06億元，升10.01%；農行及中行分別錄得4725.41億元及3596.06億元，分別升10.59%及10.38%。雖然內銀仍受貸款市場報價利率（LPR）下調引發的「滯後效應」與存量貸款重定價影響，但淨息差明顯已穩定下來，其中工行淨息差回升0.01個百分點至1.29%；建行維持在1.36%水平；農行及中行則輕微下跌0.02個百分點及0.01個百分點，至1.28%及1.27%。

中間業務表現分化。工行及中行首三季手續費及佣金淨收入分別微升1.55%及0.07%；建行及農行則按年下跌5.86%及10.44%。面對宏觀

環境不確定性，四大行普遍加大信用減值損失計提，工行、建行、農行及中行的減值損失分別按年升19.65%、21.81%、15.63%及19.03%，反映銀行業在經濟復甦期間仍保持審慎。

工行建行不良貸率改善

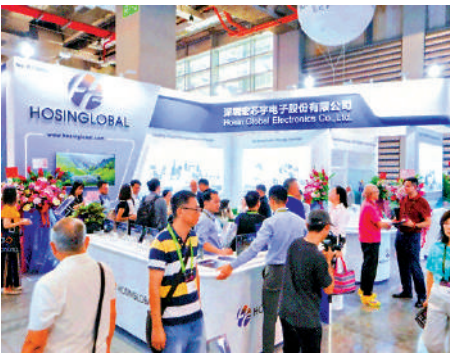
資產質量方面，四大行不良貸款率整體保持平穩向好。截至9月底，工行及建行不良率均為

1.29%，較上年末下降0.02個百分點；農行及中行分別為1.23%及1.22%，較上年末分別下降0.04及0.01個百分點，農行資產質量最優。資本充足率方面，建行核心一級資本充足率（CET 1）為14.39%，按年升0.03個百分點，居四大行首位。工行及中行分別為13.07%及12.04%，按年分別跌0.50及0.54個百分點；農行為10.90%，按年跌0.26個百分點。

四大內銀2026年首三季業績比較

指標	工行	建行	農行	中行
純利	2856.40億元 （+5.83%）	2742.26億元 （+6.55%）	2365.46億元 （+7.10%）	1874.82億元 （+5.53%）
利息淨收入	5190.54億元 （+9.64%）	4704.06億元 （+10.01%）	4725.41億元 （+10.59%）	3596.06億元 （+10.38%）
手續費及佣金淨收入	922.80億元 （+1.55%）	844.12億元 （-5.86%）	625.84億元 （-10.44%）	656.39億元 （+0.07%）
減值損失	1520.71億元 （+19.65%）	1483.19億元 （+21.81%）	1473.26億元 （+15.63%）	958.40億元 （+19.03%）
淨利息收益率	1.29% （升0.01個百分點）	1.36% （與上年同期持平）	1.28% （跌0.02個百分點）	1.27% （跌0.01個百分點）
不良貸款率	1.29% （跌0.02個百分點）	1.29% （跌0.02個百分點）	1.23% （跌0.04個百分點）	1.22% （跌0.01個百分點）
CET 1水平	13.07% （跌0.50個百分點）	14.39% （升0.03個百分點）	10.90% （跌0.26個百分點）	12.04% （跌0.54個百分點）

註：（）內為按年變幅或按年變動數字；貨幣單位為人民幣



◀存儲器廠商宏芯宇啟動招股，集資最多約150億元。受訪者提供

六企昨起招股 合共集資60億

【大公報訊】六家公司昨日啟動招股，合共集資最多約60.19億元，每手入場費介乎1909元至8373元，覆蓋散戶友好型門檻到高價芯片股；掛牌日集中在11月9日至12日。

當中，生物製藥公司和美藥業（00054）是六隻新股中入場門檻最低的一隻，招股價介乎15.5元至18.9元，每手100股，入場費1909.06元，集資最多約10.43億元，並引入了廣發基金、易方達等四名基石投資者。

宏芯宇入場費最貴 每手8373元

通用圖形處理器（GPGPU）提供商登臨科技（09917）為本輪集資額最高的新股。招股價介乎231元至288元，每手25股，入場費7272.61元，集資最多17.64億元。存儲器廠商宏芯宇（02681）以每手8373.6元的入場費成為六隻新股中「最貴」的一隻，招股價介乎72.29元至82.9元，每手100股，集資最多約12.2億元。

餘下三隻新股中，半導體封測服務商芯德半導體（07672）招股價介乎8.6元至9.6元，每手500股，入場費4848.41元，集資最多10.23億元。值得注意的是，本次發行不設超額配股權，亦不委任穩定價格操作人。遠信儲能（09621）為六隻新股中唯一的儲能系統解決方案供應商，招股價介乎8.54元至11.1元，每手500股，入場費5605.97元，集資最多約6.39億元。

中藥飲品產品生產商新荷花（02206）則是六隻新股中集資規模最小的一隻，也是唯一沒有引入基石投資者的項目。招股價介乎40.2元至50.55元，每手50股，入場費2552.99元，集資最多約3.29億元。

此外，中旅港澳（01821）公布，已向聯交所申請批准股份以介紹方式於主板上市，預期股份於11月26日開始買賣，股份每手500股。根據分派，合資格香港中旅（00308）股東，每持有4股香港中旅股份獲發1股股份。



▲中銀香港2026年首九個月除稅後溢利達351.3億元。中新社

中銀首九月多賺9% 季息每股派0.29元

【大公報訊】中銀香港（02388）公布2026年首九個月業績。期內，提取減值準備前的淨經營收入按年上升2.3%至586.47億元，除稅後溢利按年增長9%至351.3億元。董事會同時宣布派發2026年度第三次中期股息，每股0.29元。

淨息差收窄至1.52%

業績報告顯示，首九個月淨利息收入按年升12.9%至431.2億元，計入外匯掉期合約後的淨利息收入升3.9%至450.72億元。受惠於積極推動存款增長及優化結構，淨息差按年擴闊1個基點至1.55%。不過，受去年同期基數較高影響，淨服務費及佣金收入按年下跌7.6%至84.35億

元。減值準備淨撥備按年減少9.98億元至41.25億元，主要由於去年同期個別房地產客戶評級下調導致基數較高。

單看第三季度，提取減值準備前的淨經營收入按季下跌5.8%至187.44億元，除稅後溢利按季回落9.2%至107.74億元。季內淨息差按季收窄3個基點至1.52%，主要由於市場利率陡峭化及存款競爭激烈，令資金成本承壓。淨服務費及佣金收入亦按季下跌17.7%，主要受貸款佣金收入下降拖累。資產質量方面，截至9月底，客戶存款總額及客戶貸款較2025年末分別增長7.6%及7.5%，減值貸款比率維持在0.93%的持續優於市場平均水平，流動性及資本比率均保持穩健。