

# 合生救恒大傳逾400億接貨

## 擬購恒大物業51% 港交所料開綠燈

陷入債務危機的中國恒大(3333)出售資產現現曙光。內媒報道指，同為來自廣東省的內地民營地產商合生創展(0754)擬同意收購恒大系內物業管理公司恒大物業(6666)約51%股份，交易金額或超400億元。而由於恒大物業於去年12月上市，至今不到一年，如要出售控股權，需要經過港交所(0388)同意，據外電引述知情人士透露，今次已獲港交所批准。

●香港文匯報記者 周曉菁



●恒大、恒大物業及合生創展昨日開市前齊齊停牌。資料圖片

恒大現時持有恒大物業約60.96%股權。內地物業管理行業屬輕資產「現金牛」行業，據恒大物業中期報告，截至6月底其銀行存款和現金總額約140.28億元人民幣，按年增加逾14億元。恒大、合生創展均未對有關傳聞作回應。

### 恒大物業將刊發公告

恒大及恒大物業昨日開市前雙雙停牌。恒大於昨日港股中午收市後表示，將刊發一份載有內幕消息的主要交易公

告，而恒大物業將刊發構成內幕消息及可能全面要約該公司股份的公告。合生創展亦在昨日開市前停牌，稱將刊發有關收購一家聯交所上市公司的股份，並可能提出強制要約的公告。

停牌前，恒大報2.95元，總市值390.9億元；恒大物業報5.12元，總市值約553.51億元，較去年底上市時蒸發四成；合生創展報27.7元，市值約603.5億元。恒大系另兩隻股份恒大汽車(0708)及恒騰網絡(0136)昨日繼續買賣，前者大漲25.17%，後者亦升9.5%。

### 上周售盛京銀行套99.9億

為解決財務危機，恒大一直部署出售資產。8月時，集團稱正在接觸幾家潛在獨立第三方投資者探討有關出售公司旗下部分資產，包括但不限於出售恒大汽車及恒大物業的部分權益。上月中又稱，同時考慮恒大本身及其他附屬公司引入新投資者，目前尚未簽訂任何有效法律效力的協議。由於為緩解流動性問題採取的其他措施未取得預期效果，董事會已聘任財務顧問爭取盡快達成對

所有利益相關最優的解決方案。

上周三，恒大宣布將出售盛京銀行(2066)的19.93%股份予國有企業瀋陽盛京金控投資集團，作價99.93億元，套現所得悉數償還對盛京銀行的債務。

恒大若能出售恒大物業，流動性危機或得以紓緩。但另一邊，恒大擔保的一筆債券到期仍未償付。知情人士透露，由Jumbo Fortune Enterprises發行的2.6億美元債券於10月3日已到期，債券擔保方包括中國恒大，發行人是恒大境內核心子公司恒大地產的一家合營企業。

「華南五虎」之一 低調具實力

香港文匯報訊 合生創展(0754)作為在廣東的一家房地產企業，早年曾與碧桂園(2007)、恒大、富力地產(2777)及雅居樂(3383)被稱作「華南五虎」。相較其他四家內房企，合生創展顯得比較低調。

據悉，合生創展曾於2004年成為首家年銷售額突破百億的公司，比萬科突破百億的時間更早，不過由於公司之後效法港資房企「高溢價、多囤地、慢周轉」的經營模式，在規模上逐漸掉隊。當2020年碧桂園全年銷售額逾5,700億元人民幣時，合生創展僅實現358.34億元人民幣。

2021上半年，合生創展實現銷售額212.3億元人民幣，同比增長63%，增幅遠高於同行平均水平；實現營業額為160.74億元，同比增長49.7%；毛利101.25億元，同比增長41.69%；核心淨利57.24億元，同比增長32.8%；歸母淨利潤約56.32億元，同比增長10.4%。

### 「三道紅線」位列「綠檔」

截至6月末，合生創展現金及銀行結餘(不包含受限制現金)約為428.55億元，較去年底上升44.5%，擁有充足的現金完成此次收購。以「三道紅線」計也位列「綠檔」：剔除預收款後的資產負債率為63%，淨負債率為66%，現金短債比為1.45，可見合生創展的資產質素比很多內房企要好。

# 花樣年美元債違約 繼續停牌

香港文匯報訊 房地產行業困境正在加劇，花樣年控股(1777)證實違約。花樣年控股(1777)在香港交易所公告披露，尚未償還2021年10月4日到期票據，金額為2.06億美元(折合約16億港元)。

公告稱，該公司董事會及公司管理層將在此情況下評估對財務狀況及現金狀況的潛在影響，並將繼續密切監察此事件的發展，並會在本公司知悉有任何有關此事件的進一步發展時刊

發公告。花樣年股份於9月29日起暫停買賣，並會繼續停牌。

### 2.06億美元本金未償還

公告顯示，花樣年針對發行的本金總額為5億美元於2021年到期的7.375%優先票據，此前提出現金要約購買尚未償還的2021年票據本金，以及於公開市場購回本金總額合共650萬美元的2021年票據。於要約收購完成及注銷購回票據後，上

述2021年票據剩餘未償還金額約2.06億美元。根據規管2021年票據的契約，所有未償還本金均於2021年10月4日到期，但公司未在該日付款。

### 惠譽警告財務存不確定性

評級機構惠譽昨日已將花樣年評級大幅下調四個級距，評級從「B」調降至「CCC-」，並警告稱，該公司財務狀況存在不確定性。

惠譽表示，花樣年的流動性狀況可能比之前預期的更緊張。又估計，從現在到明年年底，花樣年將需償付近20億美元的國際債券，以及近10億美元的本地市場債券。

雖然花樣年表示，截至7月底其持有人民幣240億元現金，其中100億元為控股公司現金。但惠譽稱對於花樣年是否有能力獲得這些現金，並將現金轉移至海外以償還其美元債券，仍存在不確定性。

# 瑞銀：缺電削中國GDP0.5百分點

香港文匯報訊(記者 周曉菁)內地多省電力短缺，引發市場對中國經濟增長的擔憂。瑞銀昨日發表研究報告稱，內地若維持全年能源強消耗降低3%的目標，料今年剩餘時間下，對工業生產的整體拖累可能大於1個百分點，或令第四季GDP增長削減0.3至0.5個百分點。該行預期，中央或會放緩「能耗雙控」措施，避免能源和電力嚴重緊縮。

### 中央或放緩「能耗雙控」

「十四五」規劃綱要目標能源消耗降低13.5%，其中2021年需完成3%。瑞銀首席中國經濟學家汪濤分析，上半年「能耗雙控」進展緩慢，全國用電量增長16.2%，若要達成目標，第四季用電量需要下降6至7個百分點，這將會令第四季GDP直接放

緩0.5個百分點。她也表示，具體的衝擊仍屬未知，將取決於中央如何管控能耗雙控政策和電力短缺問題。

汪濤展望，若按省份來看，假設上半年能源強度增加的9個省份，比7月10個省份實施更嚴格的限電限產，這將拖累第四季工業生產增長約1個百分點，經濟增長的影響也會在0.3個百分點之上。

中國經濟在今年1月至8月的增長復甦帶來強勁的電力需求，然而水力發電量同比下降1%，加重火力發電的壓力。與此同時，國內煤炭產量由年初至今僅增加4.4%，進口煤炭量更下降10.3%。

### 煤炭缺口或達8000萬噸

瑞銀認為，如果中國不增加煤炭供應，到今年底的煤炭缺口可能達到7,000萬至8,000萬噸，並將降低煤炭庫



●瑞銀指，內地上半年「能耗雙控」進展緩慢，全國用電量增長16.2%。 彭博社

存，大幅推高煤炭價格。

隨着冬季用電高峰期臨近，各地政府均在積極應對電力短缺問題。發改委早前宣布各種指導方針，如增加煤炭產量和煤炭進口、確保民用需求、

按現行電價方案上調上網電價等。瑞銀預計，中央可能會根據情況進行微調，包括暫時放寬「能耗雙控」措施，避免能源和電力嚴重緊縮，通過差別化實施以完善政策執行。

業界盼理財通擴容

香港文匯報訊(記者 岑健樂)跨境理財通即將開通，實施初期北向通及南向通各設1,500億元人民幣單邊總額，以及100萬元人民幣的投資者個人額度。私人財富管理公會行政委員會主席盧彩雲昨日表示，期望下一階段可以將個人額度提升至800萬港元，並冀涵蓋更多產品種類，如納入指數基金等產品。她對監管機構提升額度及擴大產品總類感到樂觀，相信跨境理財通將成為私人財富管理行業的增長動力。

### 港資管規模增長25%

香港證監會數據顯示，香港私人財富管理行業去年錄得資金淨流入6,560億港元，加上資產回報率達17.5%，令資產管理規模(AUM)於去年增長25%至11.3萬億元。

私人財富管理公會和畢馬威中國共同撰寫的第6份年度《私人財富管理報告》顯示，鑑於內地、年輕新一代和環境、社會及企業管治(ESG)投資等大量新機遇湧現，多數受訪的財富管理機構預計，未來5年AUM將每年增長6%至10%，略高於去年的預期。調查也顯示目前行業的管理資產總值有41%來自內地(去年為40%)，受訪者預期在未來5年內相關數字將進一步升至51%。

85%受訪會員公司表示，除內地外，以第二代或第三代作為目標，是香港私人財富管理市場締造最龐大的增長機遇。吸引更多家族辦公室進駐香港(73%)仍然是私人財富管理行業的另一重要增長領域。而更清晰的監管制度、推出稅務優惠，將有助吸引家族辦公室來港。

報告指，高淨值客戶的投資胃納一直在擴大，目前只有6%的受訪會員公司將其管理資產總值逾10%用作ESG投資，但72%受訪者相信會於5年內將逾10%的管理資產總值用作ESG投資。42%的受訪高淨值客戶表示，在接下來的12個月，他們在所有資產類別中的風險胃納均顯著或略有增加，有關比例於2020年為29%。



●私人財富管理公會行政委員會主席盧彩雲(中)期望，跨境理財通下一階段可以將個人額度可提升至800萬港元。 香港文匯報記者岑健樂 攝

# 回歸A股派息比率 中海油：不低於30%

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)擬回歸內地A股上市的中海油(0883)將於10月26日在香港舉行股東特別大會審議有關議案。中海油昨早刊發股東函指出，未來3年仍處於快速發展階段，需要留存足夠的現金以適應經營發展所需，並預計A股上市後未來三年派息比率將不低於30%。中海油昨收報8.74元，升0.46%，成交額4.1億元。

派息詳情方面，中海油表示於A股上市後，在滿足現金分紅條件的前提下，且在能夠持續經營和長期發展的基礎上，公司未來3年將以現金方式累計分配的股利，不少於該3年實現的年均

可分配利潤的30%。原則上仍每年進行2次現金分紅，並因應發展情況，以及有否重大資金支出安排等因素，作出差異化的派息政策。

### 設定穩定股價措施

集團亦提出A股上市後3年內穩定股價的預案，若出現連續30個交易日公司A股股票收盤價均低於公司上一個會計年度末經審計的每股淨資產，應當啟動相關措施。單一會計年度的措施包括回購A股，金額不低於最近一個會計年度經審計的歸屬於母公司股東淨利潤的20%；控股股東增持A股，增持資金不低於其自公司上一

年度領取的現金分紅金額的20%；領薪董事、高管增持A股，增持資金不低於其自公司上一年度領取的稅後薪酬總額的10%。

中海油早前宣布擬發行不超過26億股A股在上交所主板上市，集資不超過350億元人民幣，集資所得將用於包括圭亞那Payara油田、流花油田及陸豐油田等項目開發。

### 「回A」受理 聯想升9.8%

至於聯想集團(0992)「回A」在望，集團昨日公布，已向上海證券交易所提交有關建議發行中國存託憑證及上市的申請材料，包括招股說明書的申

請版本，並於上周四收到交易所發出確認受理申請的函件。集團計劃發行13.38億股普通股股票，以1比1轉換為中國存託憑證(CDR)，發行量為發行後約一成。

受消息刺激，聯想股價昨升幅一度擴大至逾11%，高見9.32元，收報9.19元，升9.8%，成交額10.9億元。

### 英國保誠掛牌升4.7%

另外，英國保誠(2378)公開發行新股昨日掛牌，收市報150.6元，較新股每股定價143.8元高出約4.7%，不計手續費，每手賺340元。