

# 第二屆粵港澳大灣區發展論壇暨頒獎禮今舉行

香港文匯報訊(記者 蔡競文)「領航『9+2』」第二屆粵港澳大灣區發展論壇暨頒獎典禮今日在香港舉行。活動由香港大公文匯傳媒集團聯合香港廣東社團總會、香港中國企業協會、香港中資銀行業協會、大灣區金融科技促進總會共同舉辦，香港特別行政區政府政制及內地事務局、澳門中華總商會、澳門中國企業協會作為特別支持機構。香港特區行政長官林鄭月娥、香港中聯辦副主任尹宗華、全國政協委員、香港

大公文匯傳媒集團董事長姜在忠等嘉賓將出席論壇並發表演講。

論壇設有「共建人文灣區」、「金融互聯互通」和「灣區青年發展」三個圓桌論壇，邀請粵港澳政商界領袖、企業家、權威專家等共同參與，聚焦大灣區經濟發展成就與機遇，展望未來以及香港在大灣區建設發展的重要角色等，力圖打造各界互聯互通、共商建設大灣區的高層次對話平台，促進各界企業在對話中尋覓商機、開放

合作。

## 表彰灣區建設各界翹楚

在粵港澳大灣區發展進程中，湧現大批優秀的公司和經營管理者，為大灣區經濟、文化、生活等多方面貢獻出不可或缺的力量。「領航『9+2』」第二屆粵港澳大灣區發展論壇暨頒獎典禮藉此宣傳大灣區發展成就、窺探大灣區未來方向的同時，表彰粵港澳三地優秀企業、機構及個人為大灣區建設

作出的努力和貢獻。

頒獎典禮將頒發領航粵港澳大灣區傑出貢獻領袖、領航粵港澳大灣區傑出貢獻企業、領航粵港澳大灣區傑出貢獻團體/機構、粵港澳大灣區最佳地產發展獎、粵港澳大灣區最佳銀行獎、粵港澳大灣區最具品牌價值獎、粵港澳大灣區最佳跨境理財獎、粵港澳大灣區最具投資價值獎、粵港澳大灣區最佳金融服務獎、粵港澳大灣區最佳創新科技獎等多個獎項，表彰在灣區建設進程中貢獻突出的各界翹楚。

# 中原中國地震 CEO 等人紛請辭

## 內地樓市調控衝擊中介行業 管理層經營戰略與股東有分歧

內房企業爆發債務風波，內地房地產交投急速向下，地產代理收入亦大幅減少。有消息指，中原中國多名高層離職，包括中原中國行政總裁賴國強、副行政總裁陸成，均請辭，而主席黎明楷亦安排於今年底退休。其中賴國強昨日發出聲明指，在經營戰略上與股東出現較大分歧，即日起全面退出中原中國。

●香港文匯報記者 蔡競文



●中原中國出現人事變動，賴國強(右三)昨發聲明稱即日起全面退出中原中國，副行政總裁陸成(左二)亦宣布請辭，另有指黎明楷(左三)將於今年底退休。

市場消息指，中原中國今年首十個月的佣金收入，按年下挫逾五成，同時出現高層人事變動，包括中原中國行政總裁賴國強、副行政總裁陸成等均請辭。而現任中原地產華南區總裁李耀智，將擢升為中原中國行政總裁，負責整個內地市場。

### 施俊嶸或年底接任主席

其中賴國強亦在昨天發出聲明指，「大中介的發展路徑前所未有的混沌，危中帶機當以變應變。因循守舊，搖擺猶如是扭轉不了中原的頹勢，在此我和股東就經營戰略產生了較大的分歧，30年的互信也被打破。」他表示，即日起將全面退出中原中國。

有指中原中國主席黎明楷亦將於今年底退休，中原中國主席一職將由施俊嶸接任，現年32歲的施俊嶸，為施永青兒子，於去年7月升任為中原集團行政總裁。

翻查資料，截至今年9月底，集團員工大約有3.2萬人。黎明楷早前曾向傳媒指，內地近月二手成交量大跌，故擬縮減兩成人手至約2.5萬人，並估計今年12月底前完成計劃。

### 深圳二手交投近10年新低

今年內地樓市進入寒冬，中介已早現倒閉潮。根據內媒報道，從9月開始，深圳四大中介之一的深圳鏈家全市門店將關閉約20%，從400多間門店減至300多間。

2021年2月之後，深圳鏈家已經解散了兩個大區。

根據深圳市住房和建設局最新數字，2021年10月深圳市二手商品成交為18.00萬平方米(1,977套)，同比下降63.3%；其中二手商品住宅成交為15.04萬平方米(1,605套)，同比下降66.42%。深圳中原研究中心統計，10月深圳二手住宅過戶套數為2012年3月以來的最低值，意味着10月深圳二手住宅成交量為近10年來新低。

另一邊廂，內房企業債務風波亦正在蔓延。內房五大發展商之一的恒大，目前負債超過3,000億美元，正處於違約的邊緣；至於花樣年、當代置業以及佳兆業亦出現債務問題，內房企業前景令人擔憂。

## 北京收緊商品房預售資金監管



●北京市住建委擬將現行的先網簽後入賬，調整為先監管保護後網簽。

資料圖片

香港文匯報訊 為加強商品房預售資金監督管理，北京市住建委昨天發布《北京市商品房預售資金監督管理辦法》(2021年修訂版)向社會徵求意見。意見稿提出，資金「管好不管死」；預售資金重點監管額度可由各區根據企業信用水平、經營狀況、交付條件等因素綜合確定，每平方米不低於5,000元人民幣，較此前大幅提高43%。在入賬管理方面，《管理辦法》將現行的先網簽後入賬，調整為先監管保護後網簽。

### 針對房企挪用預售資金

《管理辦法》針對當前部分開發企業挪用預售資金，導致項目經營困難的情況，規定當預售項目存在重大風險隱患時，區住房城鄉建設部門應全面接管預售資金監管賬戶或建立政府監管賬戶，實施封閉管理保障資金安全，優先用於工程建設。

針對此前銀行從事資金監管

「零門檻」的問題，《管理辦法》明確住建委同北京銀保監局、人行營管部將綜合銀行監管能力、服務效率、研發水平、經營狀況、信用等級等因素，公開招標擇優選擇銀行承擔監管工作，開發企業在中標銀行範圍內選擇專用賬戶的開戶銀行。

據刊於北京住建委網站的新聞稿指出，去年以來，泰禾、恒大集團(3333.HK)部分在京項目相繼出現資金鏈緊張、停工以及預售資金挪用情況，反映出部分項目存在違規使用預售資金問題。

新聞稿並稱，銀行在支付預售資金前，屬地主管部門要進行現場查勘或通過市工程質量風險分級管控平台核驗工程進度，進一步強化屬地在資金支取管理上的監督責任。近來內地房企債務危機蔓延，此前有內媒報道稱，住建部擬加強預售資金監管，目前文件正在起草中，現階段正要求各地方住建部門匯報相關意見及建議。

## 理財兌付逾期 佳兆業面臨償債考驗

香港文匯報訊 隨着內房銷售普遍出現疲弱，市場對其流動性擔憂加劇，當中佳兆業(1638.HK)面臨的流動性危機升級。彭博社指，佳兆業確認，由錦恒財富發行、佳兆業擔保的產品兌付已逾期；公司流動性遇到「前所未有的壓力」。內媒財聯社報道稱，深圳監管部門今日召開專題會議，討論佳兆業和花樣年(1777.HK)兩家企業流動性問題。

佳兆業旗下錦恒財富發行的一款理財產品未能如期兌付，這再次引發了市場對這家債務纏身的公司現金短缺的擔憂。公司稱，將與錦恒財富盡快確定兌付方案，積極籌措資金、加快沉澱資產去化以全力解決當前問題。

### 華置售佳兆業債券蝕13.6億

佳兆業曾在2015年成為首家美元債券違約的中資開發商，此後隨着債務和貸款重組推進得以重獲新生。但在本輪地產強監管以及恒大(3333.HK)、花樣年信用危機的連鎖影響下，市場對地產開發商信心漸失。劉鑾雄家族掌控的華人置業(0127.HK)上月虧本出清了佳兆業債券，據公告，華人置業今年將因出售佳兆業債券合計錄得13.6億港元虧損。

上周，標普和惠譽雙雙將佳兆業集團評

級下調兩檔，從B下調至CCC+，隨後穆迪亦將佳兆業集團的長期企業家族評級從B2下調至Caa1。惠譽稱，資本市場劇烈波動下佳兆業又有大量美元債面臨還本付息，公司再融資存在不確定性。

據彭博匯編數據，佳兆業是美元債發行排名第三的中資開發商，存續美元債達116億美元，規模僅次於中國恒大和碧桂園(2007.HK)。下周佳兆業集團的兩期美元債將面臨利息兌付。除此之外，公司4億美元債將於12月7日到期，這隻票息6.5%的美元債每一美元面值買價已經跌至46.4美分，顯示市場開始定價短期內出現違約的可能；公司另有約28億美元的債券將於2022年到期。

此外，據路透社報道，佳兆業集團正在為其香港上市的物業管理部門和香港的兩個住宅用地尋找買家。在巨大的還本付息壓力和再融資不確定性下，公司能否順利在短時間內完成資產的出售將成為關鍵。



●佳兆業旗下錦恒財富發行的一款理財產品未能如期兌付，再次引發了市場對這家債務纏身的公司現金短缺的擔憂。

資料圖片

### 逾3000億房債料明年到期

星展銀行宏觀策略師Wei Liang Chang指出，隨着10月份房地產銷售疲軟的報道出現，對內地房地產的流動性擔憂再次加劇，在岸市場的情緒可能會變得與離岸市場一樣脆弱。到明年第一季，在岸市場有超過3,000億元人民幣的房地產相關債券到期。

佳兆業10月份合同銷售金額為81.95億元(人民幣，下同)，按年下跌30.5%；碧桂園10月合約銷售額458.3億元，較上年同期的539.1億元減少15%。

## 恒大抵押香港瑤瓏灣所借出按揭

香港文匯報訊(記者 黎梓田)有消息指，中國恒大(3333.HK)將位於屯門掃管笏項目恒大·瑤瓏灣借出的高成按揭(俗稱「呼吸Plan」)，以次級按揭(Sub-mortgage)形式再抵押予另一間財務公司利星行借款套現，涉及單位約100伙。

### 涉約100單位 金額未明

恒大·瑤瓏灣由2019年開售，當時由恒大旗下創盈財務提供高達樓價九成的按揭(「呼吸Plan」)。據悉，部分「創盈」的按揭，自去年6月起，以次級按揭形式，再抵押予財務公司利星行信貸套現。

消息指，項目部分涉及次按之單位，於去年6月已開始承造按揭，故恒大有機會於中央出台「三道紅線」政策前，資金鏈已見緊張。涉及次按的單位一度有約150伙，近月開始有業主選擇轉按，次按單位回落至約100伙。

根據次按文件，創盈以該批按揭作為保證抵押，以換取利星行的借貸，惟借貸總



●涉及次按的恒大·瑤瓏灣單位約有100伙。

資料圖片

金額未見披露。文件指出，創盈將所有按揭的權益，抵押予利星行；若創盈公司無向利星行還錢或其他違約事件發生，利星行便可以接管該批按揭權益。

次按揭指由借出一按的財務機構再抵押按揭借錢，並非二按(即小業主將一按後的物業，向財務機構抵押借錢)，情況在新盤中甚為罕見，不過小業主不牽涉其中，通常難以知情。

翻查資料，恒大在今年9月亦曾將瑤瓏灣的現樓按揭，以「轉讓按揭」(Assignment of Mortgages)形式，打包出售予歐力士財務，暫涉及十多個單位。



●內地食品掀漲價潮，令A股相關食品飲料、釀酒板塊大漲。

## 漲價潮來襲 A股食品飲料板塊飆

香港文匯報訊(記者 章韋蘭 上海報道)內地食品掀漲價潮，令A股相關板塊顯著受益，昨日食品飲料、釀酒板塊大幅拉升逾3%。滬深三大指數不同程度收漲，滬綜指收復3,500點關口。截至收市，滬綜指報3,526點，漲28點或0.81%；深成指報14,555點，漲187點或1.3%；創業板指報3,362點，漲35點或1.06%。兩市共成交10,787億元(人民幣，下同)。

近日多家食品龍頭公司上調產品價格。據內媒統計，海天味業、洽洽食品、恒順醋業、安琪酵母等紛紛宣布漲價，提價幅度最高達18%。加加食品昨午發公告稱，11月16日起上調醬油、蠔油、料酒、雞精和醋系列產品的出廠價格，幅度為3%至7%不等。食品飲料、釀酒板塊暴漲3%，青島食品、天味食品、鹽津鋪子、佳禾食品、加加食品、海南椰島、古井貢酒等個股漲停。

國證證券表示，隨着原材料、運輸、能源等成本持續上漲，以海天味業為首的公司紛紛提價，有望掀起行業性提價浪潮，期待收入端持續回暖，利潤端彈性釋放。

### 中國移動A股獲准發行

元宇宙概念銳不可當，飆5%領漲兩市，雲遊戲板塊跟漲4%。汽車行業也漲3%，遊商證券指出，四季度芯片短

缺問題料環比大幅改善，前期被抑制的需求有望放量，行業基本面或大幅改善，預計汽車行業景氣度將延續至明年三季度。跌幅榜上，煤炭、鋼鐵、採掘、能源金屬、銀行、保險、化肥行業在列。

另據中國證監會昨晚公布，中國移動(0941.HK)A股首發申請獲得通過。中國移動擬公開發行最多9.65億A股，集資560億元，或成近10年來A股最大IPO。