

母債子償 內房子公司變抽水機

三房企籌逾125億 包括碧服傳配股集資80億

面對龐大的債務，多家內房企旗下的子公司近日成為母公司的「抽水機」，昨日三間內房企一日內已向市場籌集逾125億元。其中，中國恒大(3333)悉售恒騰(0136)的剩餘持股，套現21.27億元。雅居樂(3383)發行24.1億元5年期可換股債券，集資所得將用於償還短期債務，債券可換成旗下公司雅生活(3319)的股份。另外，碧桂園服務(6098)昨日亦傳出計劃以9.5%的折讓，配售1.5億股，集資約80億元。

●香港文匯報記者 周紹基



內房及物管股昨受壓

股份	昨收(元)	變幅(%)
花樣年(1777)	0.305	-6.2
寶龍地產(1238)	4.70	-5.8
中國恒大(3333)	2.64	-5.7
碧桂園(2007)	6.92	-5.1
萬科企業(2202)	18.62	-4.1
雅生活服務(3319)	19.98	-12.8
金科服務(9666)	31.85	-10.5
世茂服務(0873)	10.78	-9.4
合景悠活(3913)	5.13	-7.6
融創服務(1516)	13.02	-6.6

恒大出售資產與瘦身計劃，仍然最受市場關注。自從恒大擬將旗下物業股份售予合生(0754)的計劃案破局後，一直頻頻賣產「撲水」，首先恒大創辦人許家印已接連賣出自家豪宅、私人飛機、藝術品收藏等套現，恒大亦已減持盛京銀行(2066)股權，合計變現110億元人民幣，並且連番出售恒騰的股份變現，直至昨日終於將剩下的約16.62億股恒騰，賣給了聯合資源，售價為每股1.28元，較恒騰周三收盤價折讓約24.3%，總計套現21.27億元。但全數出售恒騰股權，恒大錄得賬面虧損約85億元。

恒大悉售恒騰 套現21.27億

恒大要蝕賣的資產還不只恒騰一宗，旗下恒大汽車(0708)也在本週二，將2019年收購的荷蘭電動傳動系統公司e-Traction，以200萬歐元的價格出售，e-Traction是恒大汽車在2019年以5億元人民幣(相當於現價6,901萬歐元)的價格收購，可謂大平賣。而恒大在本週二晚，曾是恒大回歸A股掛牌「借殼」公司選項之一的嘉凱城，也對外發布

公告，指恒大已通過母公司，將其持有的7,200萬股嘉凱城股份，轉予康曼德管。

此外，恒大汽車亦把2019年5月以5,800萬美元收購的Protean Electric，賣給了英國電動車廠Bedo，但交易作價並未披露。更早前，恒大還出售了深圳市高新投和恒大冰泉等股權，以及出售5個地產項目股權與非核心資產，以上各個資產累計回籠資金約121億元。恒大日前也宣布，在月底前完成多部門的合併、裁撤及人員精簡，實行進一步「瘦身」。

雅居樂發雅生活可換股債

除了恒大，雅居樂等多家內房商，也分別減持股權和發債等集資，雅居樂昨發行24.1億元5年期可換股債券，債券可換成旗下公司雅生活6.2%的股份，初步換股價為27.48元，較雅生活周三收市價有約兩成溢價，集資所得將用於償還1年內到期的離岸債。中金就提醒，明年有更多內房美元債到期，例如首4個月就超過200億美元，內房商的危機仍在。彭博更認為，在內地樓市銷售疲弱

下，融創(1918)、富力(2777)等更多內房股，都會出售資產套現。

料更多內房股售資產套現

不過，有投資界人士指出，部分內房商集資，未必是全都用來還債，部分具實力的內房企業，不排除透過集資增加手頭現金，用以在此時「買平貨」。碧桂園服務昨日便停牌，據外電引述其銷售文件顯示，碧服計劃配售1.5億股，集資約80億元，用於未來併購、新業務發展等。也有統計顯示，內房企業在內地銀行間市場發債，11月至今已達到193億元人民幣，較整個10月多62%，但多數是國企，例如保利、招商蛇口等實力企業。

港股方面，投資者憂慮美國提前加息，科技股下挫，拖低恒指330點，收報25,319點，失守20天線(25,372點)，成交1,168億元。悉售恒騰的恒大賬面蝕85億元，股價挫5.7%，恒騰則因不明朗因素消除，股價勁彈近25%。雅居樂發行換股債集資，跌3.6%，雅生活更大插12.8%。傳配股的碧服開市前已停牌，但母公司碧桂園(2007)跌半成。

標普：明年考驗大 恒大仍可能違約

香港文匯報訊 標普全球評級昨日表示，儘管中國恒大(3333)最近兌付了到期債券利息，但仍「很有可能」違約，因為它在明年3月和4月將面臨更大的考驗，屆時面臨總共35億美元的美元債券到期。標普全球在一份報告中說，恒大已經失去了銷售新房的能力，這意味著其主要商業模式實際上已經失效。這使得它不太可能完全償還債務。

據內地房地產協會官方網站中房網昨日報道，51家典型房企今年1-10月銷售目標完成率为78.36%，首次低於最近四年同期水平。萬科(2202)、金科、合生創展(0754)、首創置業七家房企目標完成率在50%-60%之間；富力地產(2777)和中國恒大目標完成率近六成；綠地香港(0337)的目標完成率僅48.79%。

知情人士透露，萬科總部周二下發了一份主題為「節衣縮食」和打造「戰時氛圍」的倡議，要求內部學會做減法，減少不必要的費用支出。

惠譽：內地料採措施穩市場

評級機構惠譽預計，2022年的中國房地產銷售將同比收縮10%-15%，未來三個月或出現更多違約或債務重組事件。惠譽並認為，政府對行業會作出適當的政策調整，藉以穩定市場信心及房企的境內外融資環境。

巴克萊：內房市場不會崩盤

不過，巴克萊銀行昨天發表報告稱，中國房地產市場在當局公布開展房地產稅試點前已面臨一系列問題，儘管該政策有可能加劇已然低迷的市場，但該行認為中國房地產市場不會出現美國或日本式的崩盤，並相信中國政府有足夠的工具應對房價下跌。

該行稱中國房地產市場的結構特徵使其與次按危機前的美國市場有所不同，主要是中國家庭積累了較高水平資產，且首付比例亦較高。認為按官方數據中國內地平均房價不太可能有超過一成的跌幅，且即使樓價下跌20%-30%亦不意味着這個總規模60萬億美元的房地產市場崩盤。

港府綠債認購踴躍

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 政府昨日宣布，成功發售30億美元等值的美元及歐元綠色債券。財政司司長陳茂波表示，很高興看到市場對港府的綠色債券有很大需求，這充分凸顯投資者對香港經濟的信心，以及對應對氣候變化和實現碳中和工作的支持。他又指，今次首次發行歐元綠色債券，將可開拓新的投資者基礎，讓他們更關注香港可持續發展的進程和金融機遇，進一步為金融市場提供增長動力。

陳茂波：凸顯對港經濟信心

今次綠色債券發行共有3期，包括美元計價的10年期綠色債券，發行金額為10億美元，另外，歐元計價的5年期及20年期綠色債券，發行額分別為12.5億歐元及5億歐元。當中20年期為迄今亞洲地區中，最長發行年期的政府類歐元綠色債券，亦是港府首次發行歐元債券，為香港和區內的潛在發行人，提供重要的新基準。

10年期美元債券的收益率為1.855厘；5年期歐元債券為0.019厘；20年期歐元債券為1.059厘。陳茂波指出，儘管近期市場波動，但環球投資者對這批綠色債券反應不俗，10年期美元債券吸引到逾29億美元的認購金額，而5年期及20年期歐元債券，一共吸引逾22億歐元認購金額，由於認購踴躍，使今次的發債成本可處於非常低水平。

總商會：業界最期望通關



● 林宣武(左三)稱，未來生產力局將繼續提供技術、資金及人才三方面支援，推動中小企數碼升級轉型。左一為梁兆基，左二為陳智思。

大障礙是跨境旅遊嚴重受阻和社交距離限制，故現時業界最大期望是通關。

梁兆基表示，在疫情下，企業在客源、貨源、員工三方面都面對重大挑戰，所以中小企被迫要創新，但有部分中小企面對資金問題，所以政府的支持相當重要。部分中小企即使知道要創新，但卻不知道該如何入手，認為香港需要科技人才，以思考

技改善營運模式，加速投放資源發展智能製造及數碼轉型以提升生產力和競爭力，拓展可持續發展業務，並積極融入國家發展大局，善用香港優勢與國際接軌，在復甦之路成功創造更多商機。他表示未來生產力局將繼續積極提供技術、資金及人才的三方面支援，與中小企攜手同行，加速數碼升級轉型及增加科技應用，優化營運及提升業務可持續發展，以配合未來國家規劃下香港將發展為國際創新科技中心的大趨勢。

陳智思：港創科發展大勢所趨

行政會議召集人陳智思表示，香港作為國際金融中心，未來發展科技及其他產業乃大勢所趨，以配合中央支持下建設國際創新科技中心及航空樞紐等。香港應善用自身科研優勢和融資功能，積極思考如何與深圳產生協同效應，進一步發展創科事業，加速融入國家大局。隨著內地出入境及檢疫措施有望放寬，香港中小企應就通關作出全面準備，迎接貿易及旅遊等的新機遇，促使經濟重回穩步向上的軌道。

生產力局：三方面支援中小企

生產力局主席林宣武表示，經過兩年疫情，愈來愈多企業意識到在「新常态」下要透過創新科

莎莎：下半年未必扭虧但最壞已過

香港文匯報訊 (記者 莊程敏) 在疫情回穩及消費券刺激下，本地零售業見起色。莎莎國際(0178)昨公布中期虧損收窄25%至1.816億元，不派息。港澳營業額按年升27%，同店銷售增長32.4%，港澳市場虧損較去年同期收窄48.5%至1.228億元。莎莎國際主席及行政總裁郭少明在業績會議中表示，有消息指明年香港有機會與內地通關，但現時對本港通關看法不太樂觀，即使通關都是有限度通關，不是全面開放旅客，但總比不通關好，期望愈快通關愈好。他已做好心理準備，即使明年全年都未通關，亦會增加不同類型產品等，推動本地生意。

在缺乏旅客消費情況下，該公司主力做好本地客生意。業績報告顯示，第三季香港同店銷售增長23.4%，其中10月香港銷

售增長12%，同店銷售增長18%，而11月銷售較10月好，反映本地消費意慾上升。該公司相信持續增長會延至聖誕節，估計最壞情況已經過去，有信心下半年表現比上半年好，但未必能夠扭虧為盈。該股昨收報1.78元，跌1.66%。

內地消費氣氛放緩 降開店目標

另外，郭少明指出，莎莎已於上半財年關閉10間店舖，當中7間位於遊客區，明年3月底前會在港澳地區關閉5至8間店舖，主要集中在遊客區，但同時亦會繼續開設新舖，目前每月租金成本較前年8月高峰時已經下跌超過四成，估計下半年會再下跌兩成。內地方面，他發現疫情隨時都會「死灰復燃」，加上內地近月的消費氣氛放緩，故開店步伐轉趨保守，開店目

標由100間下調至80間，同時會集中投資在核心城市包括大灣區，但長遠來說仍看好內地市場增長，料下半年虧損會較上半年收窄。

港澳以外銷售佔比擬增至逾半

郭少明又指，疫情加速了消費者網購習慣，未來會致力發展新零售，減低實體店的成本。上半年網上銷售平台的內地客戶增長達到57%，有七成生意是來自內地，最近亦都開拓抖音市場，與「KOL」合作有良好效果，未來會繼續加強有關合作，相信內地的佔比會更加大。長遠來看，將港澳以外銷售佔比提升至50%以上，重點發展線上業務及內地市場。港澳特區進一步擴展「網購店取」服務和線上線下互通的網店優惠。他又指，現時最重

要是保持實力，若有機會賺錢，現金充裕，亦會恢復派息。

港澳同店銷售增32% 毛利率升

莎莎於上半年港澳市場的整體營業額升近26.9%，同店銷售按年上升32.4%，毛利率按年改善9.2個百分點至38.8%；配合有效的成本控制措施，令在港澳市場上半年的虧損較去年同期收窄48.5%至1.23億元，上半年其中一個月更已接近收支平衡點。若不計及零售店舖資產減值撥備、暫時租金減免和有關疫情的政府補貼，期內虧損較去年的虧損減少1.99億元。線上業務方面，上半年銷售按年升約65.2%，期內營業額達3.07億港元，並且扭虧為盈，錄

得利潤120萬元。

內地市場方面，第二季消費減弱，加上疫情波及內地超過一半以上省份，所以銷售表現遜於第一季，令上半年錄得同店銷售跌幅5.0%。因策略性地在華南、華北地區及一線城市擴充網絡，內地店舖總數按年增加21間至今年9月底的69間，使上半年內地的營業額上升12.7%至1.44億港元。



● 莎莎有信心下半年表現比上半年好。