

併購財困同業貸款不計入「三條紅線」 傳內地樓市鬆綁 內房股爆升

本港疫情擴散，昨日起每日傍晚6點後禁堂食兩周，不過市傳內地放寬內房併購財困同業貸款的消息蓋過本港的疫情惡化，港股昨日大升420點。分析員相信內房企業可受惠相關放寬措施，高負債內房企業可以更易賣資產還債，財政狀況較健康的內房企則可趁機執優質資產，令市場重新轉動，形容內房企業最差的時刻或已過去，其中較為看好財政狀況較好的中海外（0688）與華潤置地（1109），港股後市上望24,000點。

◆香港文匯報記者 岑健樂

內地《財聯社》引述消息人士指，目前內地銀行已告知一些大型優質房企，針對出險企業項目的承債式收購，相關併購貸款不再計入「三條紅線」相關指標。受內地放鬆樓市的傳聞刺激，港股連升第二日，恒指在午後升幅擴大，一度高見23,497點，最終收報23,493點，升420點或1.82%，以點數來算是一個月來的最大單日升幅，重上10天與20天線，大市成交逾1,472億元。科指收報5,503點，升107點或1.99%；國指收報8,231點，升162點或2.01%。

大型房企已儲備彈藥執平貨

有市場意見指出，去年12月內地相關監管機構整合了11間民營開發商的支持對象名單，要求國有房企收購相關資產以緩解他們的流動性壓力。早前不少大型房企已經發債、供股集資，儲備彈藥準備執平貨，雖然中央會維持「房住不炒」政策，但新政策若落實，將有利大型房企及國有房企收購。

分析員：看好中海外及潤地

香港股票分析師協會副主席郭思治昨接受香港文匯報訪問時表示，內房企業將可受惠相關放寬措施，有助支持內房股的表現，因為高負債的內房企業可以更容易地賣資產還債，財政狀況較健康的內房企業，則可趁機以較便宜的價錢，購買優質資產，形容內房企業最差的時刻，可能已經過去。他較為看好財政狀況良好，估值



較便宜的中海外，此外他亦看好華潤置地。至於港股後市則有望維持良好表現，恒指或可上試24,000點。

昨日一眾大型內房企業上升，其中以中海外昨表現最為亮麗，急升逾9%，收報22.2元，是表現最好的藍籌股。華潤置地升7.26%，收報36.2元，是表現第二好的藍籌股。此外，萬科(2202)升7.18%，收報20.45元；碧桂園(2007)升3.66%，收報7.08元。

科技股回勇 港股上望24000

金利豐證券研究部執行董事黃德几亦認為，相關新措施對內房股影響正面，但提醒相關憧憬可能只可以炒作一兩日，內房股後市表現仍需視乎個別企業的財政狀況與基本面而定，他也較為看好中海外與華潤置地。另外，他表示近日科技股表現回勇，因此港股後市則有望維持良好表現，恒指或可上試24,000點。

另一方面，昨日ATMX等科技股的股價造好。其中，阿里巴巴(9988)昨收報128.8元，升6.45%。騰訊(0700)昨收報443元，升1.37%。美團(3690)昨收報204元，升0.89%。小米(1810)昨收報18.26元，升0.77%。

此外，美聯儲表示可能會提早加息，昨日滙控(0005)與渣打(2888)等金融股表現良好。滙控昨收報50.1元，升2.24%。渣打昨收報50.65元，升5.63%。



世茂本月到期14億ABS傳尋分期兌付

香港文匯報訊（記者 岑健樂）新年假期剛過，民營房企又面臨着新一輪的債務考驗。財經智庫REDD引述知情人士指，世茂尋求分期兌付本月到期14億元（人民幣，下同）資產支持證券（ABS）。另外，彭博報道，中誠信託表示，世茂集團旗下的上海世茂建設，在一個資金信託集合計劃中作為擔保人，未有及時履行保證義務，上海世茂建設6.45億元債務已實質性違約。受負面消息拖累，世茂集團（0813）昨一度跌逾18%，低見4.06港元，昨最終收報4.7港元，跌5.43%；至於世茂服務（0873）昨則跌6.38%，收報4.84港元。

報道稱，三筆ABS分別是1月26日到期的4.8億元、1月27日到期的2.02億元，以及1月28日到期的7.2億元，這些產品均由上海世茂建設發行，並由世茂集團提供擔保。報道續指，世茂提出1月兌付本金10%，從2月到11月每個月兌付本金5%，12月兌付最後的40%；方案還將包括世茂董事局主席許榮茂的個人擔保。

另一方面，內地澎湃新聞引述中誠信託表示，世茂集團旗下的上海世茂建設，在一個資金信託集合計劃中作為擔保人，未有及時履行保證義務，上海世茂建設6.45

億元債務已實質性違約。

旗下公司6.45億債務被指違約

據了解，「2020年中誠信託誠頤11號集合資金信託計劃」於2020年9月25日正式成立。截至公告日，信託計劃存續規模6.45億元，預計剩餘信託期限不超過3個月。中誠信託稱，鑑於本信託計劃的交易對手方未能在合同約定的時點及時足額的履行差額補足義務，已出現實質性違約。

對於後續擬採取的措施，中誠信託表示，受託人將持續跟蹤項目公司運營情況，關注交易對手風險的變化情況，加大與交易對手的溝通力度，敦促交易對手履行支付備付金的義務，同時受託人將視項目實際情況採取包括申請查封並處置抵押物、訴訟在內的各項必要措施，切實維護信託財產按全和受益人利益。

至於上海世茂建設則發布公告，稱至今尚未有公開市場債務違約，而信託融資的相關事項，不會觸發公開市場債務的加速清償。公司表示，將與中誠信託繼續就未盡事宜進行積極協商，爭取合作諒解和支持。

佳兆業傳月內須提兌付理財產品方案

香港文匯報訊 內房債務危機持續，據路透社昨引消息人士稱，佳兆業（1638）正忙於制定一個在農曆新年之前兌付理財產品的可行計劃。該公司擔心政府可能採取包括沒收資產在內的嚴厲行動。其中一名消息人士說，佳兆業主席郭英成已同意深圳市政府的要求，將在1月底前提出兌付理財產品的方案。佳兆業昨平收0.81元。

消息人士還表示，如果佳兆業未能做到這一點，他們認為可能的後果包括深圳市政府沒收佳兆業的部分資產，並逐步接管該公司。

奧園出售境外資產涉30億

另一方面，為化解債務風險，內地澎湃新聞引述接近交易人士的消息，中國奧園（3883）正在處置的境外資產中已有約4至5個項目在洽談買家，預計交易金額在30億元人民幣左右。

中國奧園此前曾表示，「在境外整體地產行業融資受阻的情況下，我們積極去和市場洽談



內地房地產行業整合的速度將會加快，昨日有內地媒體引述房企人士指，內地銀行已告知大型優質房企，針對出險企業項目的承債式收購，相關併購貸款不再計入「三條紅線」相關指標。分析認為新政策有利國有房企及大型房企以便宜價錢買資產，受消息刺激，多隻大型內房股昨日造好，中海外（0688）、華潤置地（1109）和萬科（2202）升7.1%至9%。不過，業內人士認為在「房住不炒」的基本國策下，內房行業的前景仍審慎。

國有房企及大型房企最受惠

去年12月內地相關監管機構整合了11間民營開發商的支持對象名單，要求國有房企收購相關資產以緩解他們的流動性壓力。上海和廣東省等地方政府隨後組織召集當地國有房企開會，商討有關事宜。

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進認為，事實上央企有收購項目的考慮，但礙於「三條紅線」的制約，令收併購有一定壓力，而這次在原有政策基礎上進一步放鬆，本身不會影響「三條紅線」的考核，嚴躍進相信同時相關企業收併購的動力也會增強。他又指，此類政策勢必加快出險企業問題項目的收併購交易，預計後續包括債市和地產股等，相信會有提振的機會。

中國恒大（3333）、花樣年（1777）、新力控股（2103）和佳兆業（1638）等多個房企去年陷入流動性危機，並且發生了實質性違約。收購出險民企資產作為激活企業的重要途徑，被政策給予了厚望。

路透社引述國有銀行的高層指出，相關監管機構鼓勵併購，目前主要是滿足房地產市場的合理需求，但關鍵是是否有好的併購項目，銀行的意願不重要，重要的必須是好的併購項目，銀行才會出資金支持。好的企業去併購的話，才可以有效的化解房地產市場的風險。

「房住不炒」內房前景仍審慎

業內人士認為，在「房住不炒」的基本國策下，行業長期前景仍難看好，融資端雖已有明顯放鬆，但資金依然流向國企以及少數高資質民企，急需化債的民企難獲救命錢，在正常血液循環無法恢復的情況下，陷入困境的房企只能寄望於大規模甩賣項目以求得生機。

有券商投行部人士指出，央企的併購流程很長，若要真正行動起來，除非是國資委下令，僅銀行將併購貸款剔出「三條紅線」，恐怕效果有限。

實質寬信用效果需持續關注

興業證券最新信用債年度報告指出，當前雖然在釋放房地產領域融資轉鬆的信號，但是地產領域實質的寬信用效果需要持續關注。一旦融資端修復不暢，伴隨着大量債務到期，民營房企的流動性危機依然很難解除，因此對債務壓力較大、業績邊際承壓的民營房企依然需要保持警惕。

不過隨着民營房企債務風險持續暴露，為防風險進一步蔓延，政策可能也會有針對性的加強。報告認為，接下來要推動問題房企的項目轉讓加快落地，打通化債的「腸梗阻」，或是政策主要考慮的着力點。

「三條紅線」是內地監管部門對房企劃出的三道指標，分別是「扣除預收款後的資產負債率大於70%」、「淨負債率大於100%」、「現金短債比小於1」，一旦超過就是踩到「紅線」，未超過則視為達標。踩到「紅線」的企業的債務增長、信貸的取得等都會受到相應限制，目的是限制房企的槓桿及風險。

◆香港文匯報記者 殷考玲

內房股昨表現標青

股份	昨收(元)	變幅(%)
中海外(0688)	22.20	+9.1
綠景中國(0095)	1.62	+7.3
華潤置地(1109)	36.20	+7.3
萬科企業(2202)	20.45	+7.2
中國金茂(0817)	2.71	+7.1
中國恒大(3333)	1.73	+4.8
融創中國(1918)	10.72	+4.1
越秀地產(0123)	7.26	+4.0
合景泰富(1813)	4.82	+3.9
碧桂園(2007)	7.08	+3.7

近期發債或供股房企

房企	近期財務操作
龍湖集團 (0960)	2021年12月10日，公告旗下重慶龍湖企業拓展發行2021年度第一期中期票據，規模為10億元人民幣。該筆票據票面利率為3.7%，募集資金部分用於償還銀行貸款，部分用於支付項目工程款
龍光集團 (3380)	2021年12月7日，公告以先舊後新方式配售1.72億股，集資逾11億元，計劃用於集團項目投資及一般營運資金
碧桂園 (2007)	2021年12月13日，宣布在上交所成功發行一筆2.84億元人民幣的供應鏈ABS產品，票面利率5.5厘
旭輝控股 (0884)	2021年12月，根據深交所公告披露，碧桂園向專業投資者公開發行公司債券（第四期），規模10億元人民幣，本期債券為4年期，票面利率為6.3厘
金地集團 (600383.SH)	2021年11月9日，宣布「20供1」集資逾16億元，集資所得將用作額外資金儲備以把握中國房地產開發的商機，及作一般企業用途
	2021年12月9日，上清所披露，集團發行15億元人民幣3年期中期票據。票據發行文件中提到，其第七期中期票據合計計劃發行規模為47億元人民幣，募集資金將全部用於償還銀行貸款

製表：香港文匯報記者 岑健樂

財困房企有救助化解市場風險

境外項目的合作，在海外的一些物業都有可能被處置，加拿大、澳大利亞的幾個優質項目都在洽商中。」

自從資金鏈的緊張導致中國奧園的理財產品出現逾期未兌付的情況以來，中國奧園開始出售旗下資產以回籠資金緩解公司的流動性緊張。

對逾期理財產品定兌付方案

對於理財產品逾期一事，中國奧園制定了相應的兌付方案。投資人以每份投資產品為單位，可以任意選擇以下兩種方案進行兌付，或者組合兩種方案兌付。方案一為現金分期兌付，方案二為實物資產兌付。澎湃新聞此前了解到，中國奧園的理財總額大概在60億元人民幣左右，涉及投資人大概1,500人，內部員工及親友推薦669人。同時，中國奧園對投資人表示，公司承諾財富產品到期的本金和利息，將會一分不少地予以兌付。

中國奧園昨收1.53元，升3.38%。