

內房業績普遍大倒退 紛停派中期息 碧桂園：把資金用在最合適地方



◆莫斌(中)稱，公司對未來市場充滿信心，預計至明年6月，市場應恢復到健康發展階段。左為伍碧君，右為程光燧。

內房企中期業績

公司(股號)	純利(人民幣)	按年變幅	派息(港元)
碧桂園(2007)	6.12億元	▼95.9%	不派息
合生創展(0754)	63.9億元	▲13.5%	十送一紅股
旭輝控股(0884)	7.31億元	▼79.7%	不派息
綠景中國(0095)	6.31億元	▼1.1%	不派息
保利置業(0119)	15.1億港元	▼9.2%	不派息
越秀地產(0123)	17.07億元	▼25.8%	0.319
粵海置地(0124)	2.38億港元	▼28.7%	0.03
深圳國際(0152)	5.82億元	▼39.4%	不派息
正商實業(0185)	0.63億元	▼43.1%	不派息
五礦地產(0230)	0.9億港元	▲47%	不派息
福晟國際(0627)	-3.04億元	虧損擴大	不派息
中國海外(0688)	167.43億元	▼19.4%	0.4
中國金茂(0817)	25.71億元	▼40.2%	0.09
龍湖集團(0960)	74.8億元	▲0.8%	0.33
招商局置地(0978)	2.5億元	▼15.8%	不派息
建發國際(1908)	8.42億元	▲158.9%	不派息
萬城控股(2892)	0.39億元	▼66.6%	不派息
恒達集團(3616)	-0.18億元	盈轉虧	不派息
綠城中國(3900)	18.01億元	▼25.5%	不派息
美的置業(3990)	15.38億元	▼28.6%	不派息

至今有20家內房企已公布中期業績，惟多達16家業績大倒退，紛紛停派中期息。碧桂園(2007)半年盈利大減近96%至6.12億元(人民幣，下同)，為上市以來最大幅度的倒退，每股盈利0.03元，停派中期息。公司表示內地住宅市場尚未完全觸底，會把資金用於最合適的地方，以維護公司安全的同時也會在合適時候回購債券。又指，未來現房銷售是大勢所趨。

◆香港文匯報記者 曾業俊

期內公司營業額1,623.63億元，按年跌30.9%；剔除公允價值變動、匯兌淨損益等影響後的核心淨利約49.1億元，按年跌近68%。董事會決定不派中期股息，為公司自2015年以來首度不派中期股息。總裁及執行董事莫斌稱，市場變化的劇烈程度超出預期，管理層對業績及利潤大幅下滑感到深深歉意，公司將進一步加強市場分析、政策研判、冷靜投資、區域布局和授權管理，並深刻檢討和反思。

下半年根據兩個方向作投資

常務副總裁程光燧稱，集團去年下半年開始已調整投資策略，集中在確定性較大及可控的市場投資，今年下半年亦會根據兩個方向作投資。一是現金流，會以保障資金安全為目標，有剩餘資金將作投資，沒有設定明確投資預算，二是有沒有機會出現。

碧桂園CFO伍碧君認為，房地產的銷售還未穩定下來。她並透露，集團目前有50億元人民幣的中期票據獲批，其中

由中債信用增進公司全擔保下的中票額為15億元，首期會在9月發行，其後未來幾個月繼續發行。被問及為何在股價較低時配股融資，伍碧君表示，股價較高時公司認為沒有進行配股融資必要，當時也確實沒有預判行業會如此趨冷，但當公司股價跌到三塊多的時候，市場也比較悲觀，無法預期何時回暖，這時看到了債券市場的一個機會。公司會在合適位置回購債券，令公司財務更健康。

至明年中公開市場債務150億

伍碧君表示，下半年公司主要有兩筆境內共40億元人民幣的信用債到期，明年上半年則有相當於約40億元人民幣的美元債到期，境內則約69億元，今年內已無到期境外優先票據。今年至明年6月底公開市場債務約150億元左右，對公司體量壓力不大；而公司於內地仍集中向國有大銀行融資，它們對優質民企仍然支持。

莫斌指公司對未來市場充滿信心，預計至明年6月，市場應恢復到健康發展階段。

計至明年6月，市場應恢復到健康發展階段。公司與很多地方政府達成協議，將以「代管、代建、代銷」的模式，積極承接「保交樓」項目。

旭輝：目前未有一筆債違約

同日公布中期業績的旭輝控股(0884)營業額297.2億元，按年跌18.3%；純利7.31億元，按年跌79.7%；核心淨利則倒退45.6%至18.2億元。每股盈利0.08元，8年來首次停派息。主席林中稱，公司目前未有一筆債違約，沒有一筆利息遲付。他說公司有能回購債券，但資金量不會太多，錢仍是要留作發展業務，會把業務發展放在最重要位置上。

合生多賺14% 十送一紅股

合生創展(0754)則表現最佳，營業額131.7億元，按年跌18.1%；純利63.9億元，按年升13.5%；每股盈利2.446元，不派中期息，但按每持有十股現有股份發行一股新股之基準發行紅股。

信誠證券聯席董事張智威指，碧桂園等多家內房企業業績嚴重倒退，反映內房企受「爛尾樓」及債務困擾，加上全球陷入加息周期，將嚴重蠶食公司盈利，相信內房企在短期內的業績都不理想。另由於國家政策定調房屋「只住不炒」，市場亦不憧憬樓價大升，相信內房企股價表現將呈兩極，負債高的民企走勢將持續疲弱；而高質國企由於負債低兼有息派，表現將跑贏民企。

房企拖累四大資管公司

香港文匯報訊(記者周曉菁)內地房地產企業出現流動性危機，令到向其提供貸款的資產管理公司(AMC)也出現問題。彭博社引述知情人士稱，中國華融(2799)、中國信達(1359)、中國長城資產及中國東方(0581)四大資管公司，由於過去數年向房企提供大規模貸款，正面臨沉重的信貸損失，相關債券亦下跌，監管部門或將出手對資管行業進行重組。

報道指，今年2月，監管機構還要求全國性資產管理公司參與支持困境房企的重組，參與盤活停工的房地產項目和購買不良貸款。四大資管公司多年來已向內地前50大房企中的大多數提供貸款，單是信達及華融收購重組類下房地產業務規模就超過2,000億元(人民幣，下同)，佔比達近50%。隨着今年房地產債務危機加劇，AMC資產負債表上的壞賬愈來愈多，意味着在它們首先理順自身的財務狀況之前，或難以救助房地產行業。華融和信達均在周一公布了中期業績，其中華融期內盈轉虧，蝕188.7億元，信用減值損失飆升2.3倍至169億元；信達情況略好一些，上半年淨利潤下降33%至45.1億元，資產減值損失增加85%至58.8億元。

過去大量投入 壞賬愈來愈多

彭博引述知情人士指，向房地產公司提供間接貸款是最有利可圖的投資之一，資管機構會接手貸款和債券，前提是開發商以10%-12%的溢價回購。向房地產行業的大量投入，以資產收購和重組的名義發放貸款，逐漸讓這些資產管理公司變成了影子銀行。在行業上行周期這是可行的，因為開發商用這筆錢購買更多土地，賣出樓房就可以產生收入。但隨着近年採取嚴格措施遏制開發商債務，開發商被堵住了快速擴張的水源，而新冠疫情又衝擊了樓房銷售和價格，消費者信心也被削弱，而資管公司也正為房地產投資付出代價。

過去一年，有見宏觀經濟受壓及地產業陷入，中央已下令資管公司削減非核心業務，並將資產從證券業務剝離至保險業務，以降低風險、恢復原始業務。此前財新曾報道，中央正考慮對資管行業進行改革。

巴菲特減持比亞迪 套現3.69億

香港文匯報訊(記者岑健樂)近月港股表現波動，部分投資者傾向減持股票避險。「股神」巴菲特旗下投資旗艦巴郡8月24日於場內減持比亞迪(1211)133.1萬股，每股平均價277.1016元，套現約3.69億元。巴菲特減持後，於比亞迪的持股量降至約2.19億股或19.92%。比亞迪昨收報263元，跌0.45%。

巴菲特在大中華股市中，唯一持股逾5%的股份，便是比亞迪。早前聯交所中央結算系統(CCASS)的倉位變化顯示，約2.25億股比亞迪股份於7月11日被轉讓給花旗銀行，由於股數與巴菲特的比亞迪持股數目一致，故當時便已經惹來巴菲特減持疑雲。

另外，港股於昨天期指結算日表現疲軟，恒指昨早高開39點後持續下滑，最多曾跌過377點，低見19,645點。午後恒指跌幅持續收窄，昨最終收報19,949點，跌74點或0.37%。大市成交逾961億元。國指昨收報6,840點，跌32點或0.47%。

美SEC就審計協議設「13條問答」

中美上周簽署審計監管協議，減少了中概股退市風險，恒生科指昨收報4,227點，跌21點或0.51%。ATMX等新經濟股表現分歧。其中，阿里巴巴(9988)昨收報95.2元，升0.05%。騰訊(0700)昨收報323.6元，升0.19%。美團(3690)昨收報185元，跌0.91%。小米(1810)昨收報11.34元，跌0.53%。



◆港股昨一度跌377點，收市跌幅收窄，但仍失守二萬關。

美國證券交易委員會(SEC)昨發表與中美審計監管協議相關的「13條問答」，強調該協議不允許出於任何原因隱瞞或編輯審計文檔中包含的信息，美國公眾會計監督委員會(PCAOB)須獲得完全未經編輯的信息。而早前中國證監會則指，雙方將充分做好事前溝通協調，美方須查看的審計工作底稿等文件通過中方監管機構協助調取並提供。

市場冀中美監管層披露更多細節

瑞銀證券中國股票策略分析師孟磊昨在中國A股研討會上表示，中概股退市的風險比之前要小了很多，但市場的反應可能沒有非常積極，最主要的原因還是中美雙方監管層給出的發言，沒有披露非常多的細節。他指出，目前還有兩點是不確定的，第一個層面

是到底有哪些信息需要在審計底稿裏面脫敏之後，獲得PCAOB的審查，目前細節方面並不清楚。

第二個層面，目標是在12月之前解決這個問題。目前已經到了9月了，只有三個月左右不能在規定的時間內完成相應的審計底稿的覆核，是依然不確定的。

對於美聯儲的鷹派姿態，孟磊認為對A股影響較為有限，因為外資在A股佔比只有略超4%，與其他新興市場相比，比例是非常之低的，A股市場主要還是以國內投資者驅動為主。他指中國資產具有一定相對優勢，因為中國的利率比較低，而別的国家經濟出現一部分走緩、甚至衰退的風險，再加上總體它們的利率往上走，而中國四季度有潛在的經濟復甦。在市場風格上，瑞銀目前偏好A股的成長板塊；建議低配銀行和地產兩個板塊，因內銀淨息差面臨下行風險，高風險的地產開發商仍有違約可能。

港股仍欠缺方向 料維持上市市

駿達資產管理投資策略總監藍麗萍昨接受香港文匯報訪問時表示，市場關注下月美聯儲的加息幅度，香港銀行會否開始上調最優惠利率(P)以及內地會否有更多政策出支持經濟增長，現階段大市欠缺明顯的大方向，因此她預期下月恒指將主要在19,000點至21,000點之間上落。

虛擬房產價較年初插9成

香港文匯報訊(記者孔雯瓊上海報道)曾被眾多品牌、機構甚至明星炒作的虛擬房地產，今年來進入快速下跌通道。有統計指，截至8月30日，多個虛擬房地產平台上的虛擬房產平均價格較今年年初頂峰時期跌80%至90%，成交量也幾乎歸零。分析認為，虛擬房地產本就屬於元宇宙中高溢價的炒作之物，泡沫破滅後價格自然而出現崩潰，人們需對依附於元宇宙的炒作亂象提高警惕。

元宇宙泡沫破滅 成交暴跌

在元宇宙世界裏買一塊地皮建一套房，此種投資行為在去年至今年年初曾風靡一時。然而好景不長，隨着加密貨幣一路下跌，虛擬房地產價格也連續多個月出現暴跌。據元宇宙分析平台WeMeta的數據顯示，2022年1月至8月，基於以太坊的6大虛擬地產(Decentraland, Sandbox, Voxels, SomniumSpace, NFTWorlds and SuperWorld)每日土地均價從17,000美元暴跌至2,500美元，跌幅近85%。土地出售量最大的Sandbox跌幅更甚，從1月份的35,500美元跌至8月的2,800美元，跌幅超90%。價跌的同時成交量亦大幅縮水，據福布斯報道，今年8月頭部虛擬地產平台每周交易量較去年11月下降約99%。

瘋狂過後留下一地雞毛

在2017年，元宇宙中的一塊地塊只有20美元，到2021年均價就達到6,000美元，漲幅近300倍。在前兩年上漲期間，類似普華永道、摩根大通、阿迪達斯和三星等機構和品牌都投資了虛擬房地產。很多明星也是虛擬房地產的投資者，如美國說唱巨星Snoop Dogg在Sandbox擁有122塊土地、67塊優質土地和3個莊園，歌手林俊傑在Decentraland擁有3處房產。

分析人士認為，儘管元宇宙發展前景被看好，但依附於元宇宙的各類令人眼花缭亂的虛擬資產大有過度炒作之嫌，瘋狂過後留下一地雞毛。投資者應理性看待花樣繁多的虛擬投資產品，不宜在此方面過度狂熱。