

# 標普料內房毛利率好轉還待後年

## 長期落實「房住不炒」各地限購限價基調不變

內房股頻傳負面消息，中國恒大更是陷入財困泥潭。標普全球評級8日於線上會議表示，中央會長期落實「房住不炒」、各地限購限價基調也基本不變，短期內樓市大方向不會變化，料各地產股2021至2022年的毛利率會維持在24%左右。若2023年地價略有降溫，屆時毛利率才會有所好轉。

●香港文匯報記者 周曉菁



●為滿足「三條紅線」的要求，大多內房股正在採取措施提高流動性，如通過促銷、減價的方式賣樓。圖為內地正在建設中的某樓盤。

該行在電話中表示，大多內房股正在採取措施提高流動性，如通過促銷、減價的方式賣樓，為未來儲備資金、償債等作好充足準備，亦能滿足「三條紅線」的要求。但該行也注意到，按揭市場的審批速度放緩，額度略有收緊，這都會影響到內房的回籠及流動性。

### 房企流動性面臨壓力

業內多家企業出現債務危機，市場氣氛緊張，內房在債務到期方面也面臨更大挑戰，有些房企可能要用自有現金償還債務，這也會給

企業帶來流動性壓力。該行數據顯示，評級「B+」及以下的房企，2021年到期的風險敞口最大，合共約為124億美元。

### 恒大還有時間作周轉

談及恒大問題，標普企業評級部董事葉翔行評論指出，恒大流動性緊張，違約風險較高，近期公司也頻頻出售資產以應對。

他相信，暫時未見到恒大有大規模的債務到期，公司還有時間解決一個個小缺口。但其表外商票規模量大，在岸銀行及信用仍有到期風

險，且還需向供應商、建築公司等支付款項，恒大經營何時能趨於穩定成為疑問。

評級部董事陳令華補充，恒大事件對行業和市場的影響則更為深遠，若繼續負面消息不斷，業內其他企業的發債、融資渠道也會受限，尤其一些發行離岸債已被封鎖。他預估，中央會希望房地產行業維持穩定，不會容許個別違約事件對行業和市場造成重大傷害。

標普8月初已將恒大及旗下公司評級由「B-」降至「CCC」級，展望負面。恒大8日升3.9%，收報3.71港元。

# 調控發威 滬二手樓價跌回兩年前

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報導）上海二手房實行「三價就低」新政滿一個月，政策威力開始顯現，最新數據顯示滬二手房成交量銳減，成交價跌到兩年前水準。受此波及不少中介開始失去生意，9月8日，記者實地走訪了一些中介門店發現，很多店舖生意冷清，鮮有顧客光臨，部分員工閑坐門口，還有一些店甚至大門緊鎖。有業內人士告訴記者，上海針對二手房的管控越來越嚴，預計後續二手房難以具備炒作空間。

據上海鏈家研究院最新數據，8月份上海全市共成交二手房1.8萬套，環比下降24%，同比下降40%。伴隨幾近腰斬的成交量還有二手房價的明顯回落，8月二手房成交均價38,206元（人民幣，下同）/平方米，環比降8%，同比降5%。上海鏈家研究院表示，3.8萬元/平方米的成交均價已跌至2019年的月均成交水平。

上海樓市巨變和「三價就低」新政有關。8月初，上海市房管局召集各家銀行和中介機構開會，明確落實「三價就低」原則，除以前的合同網簽價和銀行評估價外，新增「涉稅評估價」，以三者最低價作為貸款審批依據。易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進指出，當前二手房面臨全方位管控，今年上半年上海就撤銷了一些不合規的房源，預計後續各類虛高炒房源、隨意漲價的行為都會被遏制。

### 成交冷淡 中介收縮門面

如今政策滿月，記者了解到，因很多評估價大多在市場價的5至7折，缺乏價格支撐，二手房難以炒作，原先價格虛高的二手房房源因此大批下架。中介生意亦受到影響。在有「中介一條街」之稱的寶山通河路上，記者看到，一個月時間，曾擁有巨大門面的中原地產如今換到邊上不起眼角落，店舖面積亦縮減為原來的三分之一左右，有店舖已經變成了餐飲店或超市。還有一些未改換門面的中介店舖則是鐵將軍把門。有在門口閑坐的中介人員向記者透露，「最近幾周都沒有二手房交易的生意，偶爾有些租賃的單子。」該中介說「我們小公司沒生意也罷了，聽說有些大型中介，幾百個員工連續10幾天都成交不了一套二手房。」

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進直言，料一些虛高房源項目，後續也有降價或降溫的可能。



●一家大門緊鎖，店內不見燈光的中介門店。記者孔雯瓊攝

## 恒大傳通知兩銀行暫停還利息

香港文匯報訊（記者 周曉菁）中國恒大再傳出不利消息，外電引述四名知情人士稱，恒大已通知兩家銀行，將暫停支付本月21日到期的貸款利息。評級機構惠譽更於一個月內再次下調恒大評級，認為其可能出現某種違約。

報道指，恒大周內告知其中一間銀行，集團財務不會簽字同意支付利息的資金，並要求銀行等待尚在制定中的展期方案。不過恒大尚未給所有銀行發出暫停利息支付的正式通知。自月初以來，恒大還推遲了對中信信託、光大興隆信託，以及杭州一家信託公司

等多家公司的信託款支付。另外，知情人士稱，恒大周三起停止支付理財產品利息。

### 惠譽下調恒大評級至CC

另一邊，評級機構惠譽再下調中國恒大評級，長期外幣發行人違約評級由「CCC+」下調至「CC」，「CC」定義為信用風險水平非常高。

惠譽表示，下調評級反映可能出現某種違約。鑑於流動性緊張、合同銷售額下降、解決向供應商和承包商延遲付款的壓力、以及資產處置進展有限，認為恒大信用風險很高。

此外，周二晚恒大最大塗料供應商三棵樹於上交所發布公告指，截至8月底，其持有中國恒大及旗下公司的逾期尚未兌付票據共計3.36億元（人民幣，下同），尚未兌付金融為1.02億元，其中已兌付2.34億元，2.19億元以房產兌付，1,521萬元以銀行轉賬方式兌付。以樓抵債涉及武漢、深圳、鄂州等地的房產。

三棵樹表示，正與恒大針對票據逾期未兌付事項尋求相應解決方案，若逾期票據較長時間內不能及時得到兌付，可能存在使公司產生壞賬損失的風險，影響公司盈利情況。

## 元宇宙概念股逆市飆15%

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報導）A股「元宇宙」（指建立與現實聯動的虛擬世界）概念風頭正勁，8日板塊狂飆15%。個股進入爆炒模式升幅驚人，湯姆貓、數碼視訊、中青寶、寶通科技、當虹科技都價格升20%，佳創視訊、萬興科技、崑崙萬維升幅超過15%。

### 促進VR/AR發展

湯姆貓8日在互動平台表示，公司已經成立了元宇宙方向的專項工作組，協調境內外的研發團隊，對特定品類的產品進行概念開發與立項工作。雲遊戲板塊跟漲，整體大漲10%。目前，市場資金對元宇宙概念的主

要關注對象為遊戲行業龍頭、和涉及VR/AR業務的公司。其中歌爾股份周三漲停後，股價已到52元（人民幣，下同），創出歷史新高，全天成交額超85億元，市值接近1,800億元。財報顯示，歌爾股份主要為三大業務板塊：精密零組件、智能聲學整機以及VR/AR等智能硬件。三大業務中，以VR/AR業務為主導的智能硬件業務增速最搶眼。

### A股三大指數收跌

國海證券分析，雖然目前元宇宙仍停留在初期階段，仍有很多元宇宙要素未實現，但中長期來看，元宇宙有望帶來虛擬世界的創新，推動遊戲內

容、社區、教育、商品交易、人工智能、VR/AR、區塊鏈等產業鏈各環節共榮，進而帶來新增量。

滬深三大指數則弱勢震盪，滬綜指早盤一度快速拉升，最高觸及3,695點，之後未能更進一步，最終收報3,675點，跌0.04%；深成指報14,688點，跌0.1%；創業板指報3,219點，跌0.97%，兩市共成交14,747億元。電力、煤炭、文化傳媒等領漲行業板塊，航天航空、釀酒、民航機場跌幅居前。國家電網和南方電網獲准推動開展綠色電力交易試點工作，以實現碳達峰、碳中和，加快構建以新能源為主體的新型電力系統，電力板塊漲近4%。

## 華融金控復牌

## 業務穩中求進有望築底反彈

華融國際金融控股有限公司（以下簡稱「華融金控」或「公司」）在停牌5個月後，於9月1日復牌。今年以來，華融金控積極推進業務發展，多措並舉化解風險，最大程度降低外部環境影響，上半年實現減虧，同時主營業務前景明朗，財務狀況持續改善，發展形勢向好。

### 財務狀況持續改善 築底反彈在望

自4月1日停牌以來，時隔近5個月，華融金控於8月29日披露了2020年年度業績及2021年中期業績。2021年上半年，公司淨虧損約3.36億港元，較去年同期有所下降。公司在中報中指出，上半年淨虧損減少主要歸因於按公允價值計入損益賬金融資產的市場價值提高以及融資費用減少。

截至2021年6月末，公司權益總額為8.05億港元；按公允價值計入損益賬金融資產的收益淨額約1,141.30萬港元，較去年同期虧損淨額約2.04億港元明顯好轉；出售按公允價值計入其他全面收益金融資產的虧損淨額約655.80萬港元，較去年同期淨虧損約1,616.60萬港元大幅改善。

綜上，華融金控收益及淨資產數額維持高位，且有充足的營運資金及維持流動性，融資能力仍保持強勁。在發展所需資金得到確保的情況下，公司全力推進各分部業務發展，展現出欣欣向榮的新氣象。上半年，華融金控多項業務保持穩健，呈

現良性發展態勢。資產管理及直接投資業務方面，進一步拓展及研發新的基金類產品，積極探索跨境不良資產與特殊機會創新業務，資產管理規模穩步提升，為後續管理費收入的持續增長打下基礎。證券業務方面，佣金收入穩中有增。於2020年上線「華融財富通」後，公司持續推進向數字化財富管理業務轉型。企業融資方面，證券承銷業務業績同比大幅增長，與同業機構及投資機構的合作持續突破，其中包括與多家大型國有企業、金融機構、地產公司和城投公司等首度開展合作。

2021年是集團「新華融」建設三年戰略規劃的收官之年，也是公司落實五年發展規劃的起始元年。

華融金控指出，下半年將持續強化險清收，加快業務轉型，強化合規守正的經營理念，把握戰略機遇。在資產管理及直接投資業務方面，擴大資產管理規模，持續增加管理費收入；在證券業務方面，不斷豐富業務產品，提高客戶服務質量；在企業融資業務方面，為更多客戶提供專業優質的融資服務，同時也將積極推進並穩步發展保薦及併購業務，逐步把華融金控打造成為「公司治理高效、牌照主業穩健、業務特色突出、發展質量優良、風控能力健全、人才隊伍專業」的服務跨境企業的特色精品投行的發展道路。

## 嘉泓物流夥京東物流合拓電商

香港文匯報訊（記者 莊程敏）疫情期間運費大升，不少物流公司業績亮麗。嘉泓物流今年上半年盈利上升48.2%，執行董事兼行政總裁顏添榮8日指出，目前空運價格上升了六成，航運價格更升了10倍，公司收入因而增加不少；加上疫情下衍生網購商機，公司正與京東物流合作拓展業務，公司可維持輕資產模式，京東亦可接觸到公司旗下的國際客戶群，是「雙贏」。公司上月亦成立一個紅酒平台，透過微信生態圈為酒商跨境付運到內地

目標客群，為本地首家公司營運跨境紅酒電商平台，料將成公司新的增長動力。

### 擬力拓歐洲內地市場

目前內地佔公司四成業務，歐洲及東南亞佔四成，香港僅佔兩成。顏添榮指內地消費能力很強，二三線城市如成都、杭州等對奢侈品需求很大，將主力拓展歐洲及內地市場。早前公司宣布收購意大利及瑞士子公司剩餘股份，因國際奢侈品產品大多出產自意大利，計劃將意大利辦公室設為

歐洲總部，期望整合歐洲各地資源，另考慮在德國、丹麥及英國特設設立新辦事處。未來亦會發展美國市場。

公司於8月推出跨境葡萄酒電商平台「品酒坊」，為酒商將產品運至內地。

首席財務總監兼公司秘書曾昭浩指，透過採取B2C方式運送，關稅可較B2B的約50%降至近18%，已有約100個酒商客戶表示有興趣將產品放在平台寄賣。公司未來亦有意發展為高端生活綜合平台，銷售高端化妝、護膚品、雪茄及高級食材等。