林鄭明發表任內最後一份施政報告

【香港商報訊】記者馮仁樂報道：行政長官林鄭月娥周三（10月6日）將在立法會發表任內最後一份施政報告。同日下午3時30分，她會在政府總部地下演講廳舉行記者會，並於晚上7時在政府總部二樓會議廳出席《行政長官2021年施政報告》電視論壇節目，向社會進一步講解施政報告詳情。

行政長官於立法會完成發言後，施政報告全文會在www.policyaddress.gov.hk網頁發放，相關文本和刊物則於發言完成後在民政事務總署20個諮詢中心派發；介紹施政報告重點的單張亦會在政府各辦公大樓、7間主要公共圖書館和60個公共屋邨商場派發。政府新聞處亦將於添馬政府總部行人天橋入口（海富中心對開）設立櫃台派發報告文本及相關刊物。

行政長官2021年施政報告答問會時間爲10月7日上午10時30分至中午12時。

房屋政策或是重中之重

坊間普遍預料，房屋政策將是即將發表的施政報告「重中之重」。爲了解市民對施政報告的期望，香港研究協會在9月20至29日期間成功訪問到1100名市民，結果發現市民期盼施政報告能夠聚焦土地房屋。據調查顯示，若以5分爲滿分，市民認爲「土地及房屋」(3.84分)最需優先處理，「醫療衛生」(3.74分)及「教育」(3.48分)分別排在第二及第三位。

若以年齡組別作進一步分析，除青年(18至29歲)認爲「醫療衛生」最需優先處理外，其餘年齡組別人士皆認爲是「土地及房屋」，當中以中年人士(50至59歲)的評分最高，反映中年人士的房屋訴求最迫切。

香港研究協會表示，市民期望施政報告聚焦土地及房屋，中央亦多次敦促特區政府必須解決土地房屋問題，因此促請行政長官在施政報告中提出更多切實可行的政策，開拓土地資源，加快住宅供應，提升基層人士的居住質素，致力改善民生，爲解決香港深層次問題奠定基礎。

香港商報 中國政府特許在內地發行之報刊 一九五二年創刊
2021年10月6日
香港商報 國信早報 聯合印刷發行 印度尼西亞版

恒大系突停牌涉重大交易

合生創展傳購恒大物業51%股權

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：內媒昨日引述消息人士指，合生創展(754)擬收購恒大物業(6666)約51%股份，有市場人士估計涉及金額為200億至400億元。市傳是次轉讓控股權已獲港交所(388)批准。有分析員稱，以約10倍市盈率，即逾200億元購買恒大物業逾半股權「屬較為合理及正常的估計」。當天，合生創展、恒大物業與中國恒大(3333)均宣布停牌。

合生創展擬收購恒大物業約51%股份，金額估計涉及200億至400億元。

恒大物業於去年12月2日來港上市，上市尚不到1年，如要出售控股權，須港交所同意。根據港股主板上市規則規定，控股股東自交易日起6個月內不得以任何方式處置所持公司股票，自前述6個月屆滿之日起6個月內不得喪失控制權。

有分析指400億估值偏高

有中資分析員表示，以目前恒大的困境，對合生創展以逾400億元、約16倍市盈率收購恒大物業51%股權，「有關估值偏高，作價令人懷疑」；而以逾200億元、約10倍市盈率購恒大物業逾半股權，「這才較合理和正常」。

到本報發稿時止，中國恒大與恒大物業均未有透露昨日暫停交易的詳情。中國恒大稱，待刊發一份載有內幕消息的主要交易公告；恒大物業稱，待刊發一份根據香港公司收購及合併守則而作出及構成內幕消息，及可能全面要約該公司股份的公告。中國恒大及恒大物業停牌前，分別報2.95元及5.12元。

合生創展曾助王健林脫困

當天同樣停牌的合生創展稱，停牌以待刊發有關公司一項主要交易的公告。該股停牌前報27.7元，公司總市值603億元。截至今年6月30日，合生創展現金及現金等價物達397億元。雖然收購細節尚待說明，但合生創展背後的朱孟依家族曾在2017年助王健林脫困，斥巨資收購五個萬達廣場的資產。

合生創展於1992年在香港成立，是以發展中高檔大型住宅地產物業爲主的大型地產集團。1998年在港交所上市，2000年開始全國化擴張。儘管近兩年公司業績表現和財務指標良好，但合生創展的負債規模在急速攀升。未來一年內，合生創展也面臨着較高的應付帳款壓力。

恒大9月銷售按年挫近七成

令據中國指數研究院日前公布的內地首9個月百強地產商銷售榜，恒大排名第四，落後於碧桂園(2007)、萬科(2202)及融創(1918)。碧桂園今年首9個月以近6200億元(人民幣，下同)的銷售額，拋離其他內房。

深陷危機之中的恒大，1月至9月銷售總額約4556.5億元，比對集團公布今年首8個月合同銷售約4386.5億元，意味9月銷售或僅得170億元資金回籠，按月跌逾五成，按年更急挫接近七成。恒大早前已表示銷售告急，6、7及8月銷售分別僅錄約716.3億元、437.8億元和380.8億元。

英國《金融時報》報道稱，不良債務投資者開始購買恒大債券，除了美國資產管理公司Marathon趁低吸納恒大債券外，美國基金公司Saba Capital、Redwood Capital、Silver Point Capital和Contrarian Capital也買入恒大債券。此外，恒大汽車(708)旗下瑞典子公司NEVS據報正尋求脫離恒大系，正與新的意向投資者或項目融資方進行討論。

恒大事件今年發展

6月24日 恒大公布安排136億港元償還美元債，自2020年3月起償還823億港元，到2022年3月前再無到期公開市場債券。

6月29日 恒大稱有息負債降至5700億元人民幣，較去年高峰期減少3000億元人民幣，較今年3月少15%，有機會「一條紅線」變綠。

7月21日 本港多家銀行暫停接受中國恒大(3333)旗下樓盤的樓花按揭申請，現樓按揭不受影響。

8月1日 恒大出售11%恒騰網絡(136)股權予騰訊(700)及另一獨立第三方，合共套現逾32億港元。

8月5日 標普將恒大評級從「B-」降至「CCC」。

8月10日 恒大公布擬出售恒大物業(6666)及恒大汽車部分權益，市傳萬科牽頭的財團有意接手。

8月20日 人行、銀保監會約談恒大，要求化解債務風險，防範房企流動性風險演變為金融系統性風險。

8月31日 恒大公布2021年上半年財報，確認負債總額高達1.96萬億元人民幣。

9月8日 惠譽、穆迪大降恒大評級。

9月13日 上百名投資人包圍恒大廣東深圳總部大樓，要求欠債還錢。

9月16日 恒大地產公司債停止交易1天，17日恢復交易。

10月4日 中國恒大(3333)、恒大物業(6666)停牌。

拆局解碼 銀行取態或成收購關鍵

中國恒大面對債務危機，急須短時間內籌備足夠資金償還債權人，當務之急必然是沽售資產，故繼售出盛京銀行(2066)股權之後，沽售恒大物業控股權也在市場預期之內。問題是究竟收購價多少？可爲恒大套現多少資金？今次疑似買家合生創展(754)是否執到寶？截至昨晚9時半，雙方仍未披露有關作價，惟有傳言稱交易額或超400億元。

合生創展持428億現金

合生創展是中型內房企業，停牌前報27.7元，市值約603.5億；至於恒大物業停牌前報5.12元，市值約553.51億。換言之，一家內房企業收購一家市值規模接近的物業管理公司，對合生創展而言是一項重大收購，存在風險不小。

2021年上半年中期報告顯示，合生創展資產總值3333.60億元，負債率67%，如要全面收購恒大物業，估計合生創展要動用逾282億資金。當然，合生創展實力不俗，目前持有現金及銀行存款428.55億元，有足夠實力進行收購，惟可能會消耗該公司逾六成半現金。

恒大要求買方現金支付

現實的商業收購合併活動，絕大部分收購都依賴銀行或金融市場融資，例如發行新股或借錢來收購，鮮有單靠公司內部資源來收購。不過，對於急需資金的中國恒大而言，公司必定要求買方多用現金來支付。從買方角度，當然用最少的價錢加上印股票來收購最划算，故買賣雙方可能仍需一段時間洽談。最值得留意的是銀行界對這宗收購交易的取態，如銀行界不願支持，收購未必能完成。

昨日合生創展發出公告，同意收購一家香港上市公司的股份，公司短暫停牌，以待刊有關主要交易公告，可能要根據香港《公司收購及合併守則》，而對目標公司的股份提出強制要約，即全面收購。

合生創展旗下地產、商業、基建、合生活、投資五大板塊並驅發展，布局相當多元化，有科技、養老、文旅、教育、健康、金融、汽車等業務，是次收購恒大物業可大大增強旗下物業管理業務。

港股10月開門重挫

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：港股第四季首個交易日即告重挫！昨日，恒指低開96點後急跌，最多瀉667點，低見23908點，收報24036點，跌539點或2.19%；國指收報8521點，跌205點或2.35%；科指失守6000點大關，收報5973點，跌127點或2.09%；主板全日成交1132億元，港股通暫停。

大型科網股昨全線向下，阿里巴巴(9988)失守140元再穿底，收報137元跌3.6%，美團(3690)跌近4%，小米集團(1810)跌3.7%，騰訊(700)跌0.9%，合共拖低恒指192點。另外，京東(9618)跌3%，網易(9999)跌3.5%，快手(1024)跌1.9%。

疫苗相關醫藥股洗倉

美國默沙東藥廠研發的新冠病毒口服藥，將向美國FDA申請緊急使用授權，注射型疫苗相關醫藥股昨被洗倉。開拓藥業(9939)收瀉25.5%；騰盛博藥(2137)跌24.3%；康希諾(6185)跌22.9%；復星醫藥(2196)及嘉和生物(6998)齊跌逾19%；藥明生物(2269)收挫8.6%，是表現最差藍籌；中國生物製藥(1177)亦跌5.1%。

恒指公司將於11月19日宣布2021年第三季度之恒生指數系列檢討結果，成分股變動將於2021年12月6日生效。有分析預期，下月季檢恒指公司會繼續增加藍籌股數目，以達到於2022年中前將恒指成分股數目增加至80隻的目標，下一次藍籌新貴數目可能有3隻，染藍大熱首選京東集團。

大型科網股昨全線下挫

股份	收報(元)	變幅
美團(3690)	236.8	-3.97%
小米集團(1810)	20.55	-3.75%
阿里巴巴(9988)	137	-3.66%
京東集團(9618)	274.60	-3.04%
騰訊(700)	457	-0.95%

時評 解決房屋問題 施政報告須見真章

新一份施政報告周三發表，香港研究協會調查顯示，市民最關注施政報告對土地房屋的措施。住房問題是香港深層次矛盾，已到了必須解決的時候，這既是中央的關切，也是廣大市民的期盼。施政報告對此須見眞章，給出良方善策，制訂更有效的具體方案，切實推動解決房屋問題，讓市民早日享有獲得感、幸福感。

多年以來，土地房屋問題一直困擾着香港社會。樓市長升長有，上車愈見艱難，公屋平均輪候時間不斷延長，伴隨是低收入及基層市民的住屋問題不斷惡化，劏房、籠屋盛行。現時約20萬人蝸居在環境惡劣的斗室內，問題之嚴重顯而易見。解決住房問題，已經是香港最重要和最迫切的民生工作，讓市民有合適的居住環境，亦是政府最基本的責任。

中央高層一再發聲關切香港的住屋問題。中聯辦主任駱惠寧在國慶前夕，再次深入基層，在探訪籠屋住戶後表示，親眼見到這麼擠迫的居住條件，心情十分沉重，「必須加大力度解決住房問題」。他並表示，香港解決住房問題，雖涉及土地、規劃、投入等具體問題，但最根本的、起決定性作用的，還是發展為了誰的問題，只要牢固確立「以人民為中心」的發展理念，具體問題是可以逐步解決的。顯示中央對推動盡快解決安居問題的殷切之情，體現香港同胞的煩心事，始終牽動着中央的心。

解決住房問題，事在人為。近日，社會各界聚焦增加土地房屋供應，提出多種方案和構思。多個政團向政府建言獻策，包括新發展區、土地改劃、鐵路上蓋物業、市區重建等，提出「告別劏房」路線圖；有地產發展商建議釋放不同土地用途的潛力，如祖堂地、綠化地帶、濕地緩衝區等，願意積極配合政府增加房屋供應的措施，加快興建住宅項目；有消息透露政府將採取多項措施，包括降低祖堂地出售門檻、釋放部分濕地發展、為舊區重建鬆綁等。這些積極變化，顯示香港各界有共識、有意願、有行動，一起出力破解土地房屋難題，改善民生狀況，市民看到希望，有了更高期待。

施政報告如何着墨房屋問題，各方矚目。希望當局接納和體現各方民意，大膽創新突破，拿出更多實質措施和行動方案，敢作敢為，快速增加短中期土地房屋供應，確立穩定持續的長期土地供應。無論是精簡審批規劃程序，合理引用《收回土地條例》，還是公私營合作，檢視所有閒置土地全盤規劃，開發棕地、農地、郊野公園邊陲，只要有助增加供應，具備可行性，就應該迅速行動，多管齊下轉化為成果。而在土地開發上，盡量先易後難，以效率為重。

當然，拓地建屋需有過程，不可能一蹴而就，但要讓市民有預期和盼頭。新一份施政報告應向各界展示，政府在拓地建屋上有大氣魄又務實可行的規劃，有具體的建屋目標，有時間表和路線圖，有付諸行動的執行力，令市民切實感到政府有決心衝破過去不能衝破的障礙，有勇氣排除種種阻力開拓土地，有信心解決老大難的房屋問題。只要朝着解民之所困的方向奮力向前，持之以恆推進單位供應，痼疾一定能夠解決。

香港商報評論員 蘇信