

傳內地拆「彈」 房產股狂彈

傳內地擬放寬限制，協助恒大等財困房企出售資產，一眾內房股反彈，也利好港股投資氣氛，港股連升3日，11日再升251點，收報25,247點，成交1,365億元（港元，下同）。分析師表示，內地政府正慢慢拆解恒大這個「炸彈」，據報將容許恒定向其他發展商出售一些未完成且停工的樓盤，讓其他發展商接手，並計劃向該些發展商放寬債務「紅線」，令投資者看到內房債務危機出現轉機。

●香港文匯報記者 周紹基

《華爾街日報》11日引述消息指出，為防止內房股債務風險蔓延至金融系統，中國人民銀行考慮放寬監管內房債務的「三條紅線」，例如容許國企等，收購其他內房項目時，相關債務可獲豁免，不計入買方的債務比率。因為不少國企現時不想收購資產，正是擔心收購會令債務明顯上升，觸及「三條紅線」限制，即剔除預售樓款項後，資產負債率高過70%、淨負債率超過100%，以及現金少過短期債務。

恒大債務危機處理料需時長

另外，消息聲稱，中證監亦考慮重新開始審批內房發行資產抵押證券套現，容許部分地產商在境內發行中期債券，方便償還境外美元債務等。

有投行相信，內地此舉是為了避免內房股債務「內爆」，而非改變限制內房債務的方針，估計要完成處理恒大的債務危機，需時起碼4年。內地《第一財經》引述多間銀行表示，10月份房地產開發貸款放出現大幅增長，預計11月力度會進一步加大。消息令市場對內房股「爆煲」的憂慮略為舒緩，是刺激A股與港股向好的原因。

上述消息令市場憧憬恒大、花樣年、佳兆業等多間有債務危機的內房股或現轉機，內房股繼續反彈，4隻藍籌內房股龍湖、中海、潤地及碧桂園均升逾半成，另外，負

債較重的融創再升8.4%，富力升4%，世茂升6%，萬科升6.7%，恒大更升6.8%。

券商降目標價 騰訊逆市跌

剛「放榜」的騰訊第三季業績略遜預期，多間券商調降其目標價，但維持「買入」評級，騰訊最多回吐3.4%，收市僅跌1.2%報477.6元。

富瑞將騰訊目標價由671元降至628元，並指騰訊第三季收入略低於該行預期，並預計騰訊第四季和2022年第1季，廣告收入會疲軟，加上未成年用戶對內地網遊的總收入貢獻，預計會由去年第四季約6%，降至今年第四季1%，影響頗大。不過，騰訊的「元宇宙」是未來長期機會，故仍「維持」買入評級。滙豐亦將騰訊目標價削至590元，摩通則削至618元。

除騰訊外，其他科技重股在「雙11」購物節有買盤跟入，推升科指升1.8%，其中快手最多升過一成，該股有意推行「快意計劃」，主攻車企銷售，快手收市仍升7%。另外，美團再升1.8%，阿里巴巴及京東都升1.2%及1.8%，小米倒升2.2%。

中美達成強化氣候合作宣言，環保股借勢炒上，光伏相關股有追捧，保利協鑫及信義玻璃均升逾7%，信義玻璃更以7.6%的升幅，成表現最佳藍籌。



●港股連升3日，重上二萬五，11日成交1,365億港元。

中通社

隆國強喻內房問題：「幾條魚不影響海洋」

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）內房債務問題近日備受市場關注，國務院發展研究中心副主任隆國強11日以視像方式出席在香港舉行的中國經濟國際研討會時表示，一間或幾間內房商出現問題，不會為整體市場帶來衝擊，亦不會引發任何系統性問題，又將中國房地產市場規模比喻為海洋，形容內房規模龐大如太平洋，而不是游泳池，「只是幾條魚出現問題不會影響整個海洋」。

隆國強提到內地房價分化情況或將在未來3至5年持續，部分中小城市面臨人口流出情況，房價支持力度降低，同時部分城市有大量人口湧入，房價持續有上升壓力。

他認為內地樓市發展不會如過去10多年般迅速，期望可見平穩健康發展。

在「共同富裕」政策下，香港要如

何參與國家發展大局？隆國強指，香港是中國對外開放重要窗口，現時在中國邁向高質量發展、在雙循環格局之下，香港同樣會發揮重要作用。他又指，與過往相比，所謂高質量發展的最大區別是動力變化，內地過往主要依賴出口創匯，現在則須依靠創新、產業結構升級，以及全球生產鏈、價值鏈分工地位的提升，以提高勞工生產效率，過程中需要增強創新能力，亦需要運用到國際、國內兩種資源及市場。

汪濤：內地監管政策或調整

瑞銀亞洲經濟研究主管暨首席中國經濟學家汪濤亦認為，內地對房地產政策的底線並非只着眼於房企是否符合「三條紅線」及房價回落到一定水平，反而注重行業穩健發展，她認為一旦房地產開始威脅到整體經濟發

展，內地監管政策機構或會有適當調整，「並不是說一定要把房地產推到拉動經濟引擎的地位，只是避免房地產出現硬着陆，若房地產崩盤，中國經濟也有很大風險會硬着陆」。汪濤預計，明年內房銷售面積及新動工量跌約10%，房地產投資亦跌5%，她亦提醒若日後房地產投資跌幅更顯著，或進一步拖累內地經濟增長。

鄂志寰：促跨境投融資便利化

跨境理財通上月通車，中銀香港首席經濟學家鄂志寰認為，目前滬深港通、債券通、跨境理財通等相關流程仍然較為繁瑣，建議簡化流程進一步促進大灣區跨境投融資便利化，以及建議成立粵港澳大灣區金融監管協調委員會，加強三地金融監管交流，協調解決跨境金融發展和監管問題，推進重點領域規則銜接及制度對接。

未收到三筆債息 DMSA擬申請恒大破產

香港文匯報訊（記者 莊程敏）中國恒大近月不少債券到期，雖然有外媒指恒大集團部分債券持有人已收到逾期的票息付款，但投資恒大三筆境外債的德國數據服務機構DMSA公布，截至10日債券寬限期到期為止，尚未收到任何債券利息，該公司正準備向恒大提出破產申請，並呼籲所有債券投資者加入其中。

23隻未償債有交叉違約條款

DMSA稱，恒大早於9月便已拖欠兩隻債券的利息，而30日的寬限期在10月份已結束，但在寬限期結束前不久，

公眾被有關恒大已支付利息的謠言誤導，只有DMSA當時確認恒大違約，並警告恒大的破產最終或導致「大規模重置」，可能令全球金融體系崩潰。

DMSA高級分析師Marco Metzler表示，恒大有23隻未償債券都有交叉違約條款，意味着如有一隻債券違約，其餘債券將自動處於「違約」狀態，但不會自動導致集團破產，因此必須向法院提交破產申請，這可以由公司本身或公司的一名或多名債權人完成。因此DMSA正準備向恒大提出破產申請，並已就有關方面與其他投資者進行談判。相信一旦法院啟動破產程序，恒大正式破產將是數天的問題。

瑞聲上季少賺57% 毛利率跌

香港文匯報訊（記者 莊程敏）受到新冠肺炎疫情及成本上漲等因素影響下，瑞聲科技11日公布第三季度公司擁有人應佔溢利為1.83億元（人民幣，下同），按年下降57.4%。期內，收入跌6.1%至42.46億元；毛利率跌0.9百分點至22.7%，淨利率大跌5.2百分點至4.3%；每股基本盈利0.15元。截至今年首9個月，公司擁有人應佔溢利為11.04億元，按年上升47%，每股基本盈利0.91元。

集團預計，供應鏈以及新冠疫情的影響可能會持續，從而短期對集團的業績產生不確定的影響。該股在公布業績後股價明顯向上，收報33.7港元，升6%。

公司投資者關係經理黃美娟11日於業績記者會上表示，季內受海外疫情影響及晶片短缺影響供應鏈，有部分客戶取消或推遲部分機型的訂單，需求明顯減弱，拖累業績表現。不過隨着晶片供應緩解及訂單量恢復，預計光學業務中塑膠鏡頭及光學模組今季

出貨量將可恢復至正常水平。

晶片短缺料明年次季舒緩

瑞聲表示，淨利潤下降主要是因為新冠肺炎疫情引起的全球供應鏈中斷、中國經營成本上漲，以及國內客戶因晶片短缺而推遲及取消部分機型導致需求減弱。公司首席財務官郭丹引述市場分析，晶片短缺情況將於明年第二季有所舒緩，預計下半年情況較為樂觀。

她亦指，中國限電對集團業務影響甚微，估算後料對毛利率有少於0.5個百分點的影響，因公司屬精密製造行業，惟電價或會上調，公司會做好成本抵制。

高端市場競爭力將可提升

董事總經理莫祖權亦補充指，毛利率是集團長期關注的問題，全球疫情因素影響生產，對毛利率的影響只是周期性問題，主要提升毛利率關鍵是產品在科技上的定位和持續需求的穩

定性。黃美娟指出，目前正與客戶談洽WLG玻璃混合鏡頭的新項目，又指高端手機轉用WLG的趨勢明顯，相信集團在高端市場的競爭力可提升。對於連續兩季度盈利能力受壓，加上多個收購項目，會否有資金壓力，郭丹表示，公司資金充足，於上半年發售的10年期美元債券，為公司長遠提供充足資金，未來對收購持開放態度，若有公司業務有助推動瑞聲技術上、獲客上能迅速增長，以及與公司長期策略相似，亦會考慮。

非常關注「元宇宙」硬件供應

近日「元宇宙」概念盛行，市場關注到瑞聲會否有所部署，郭丹指「元宇宙」為熱門概念，公司通過內部研發及外部投資，有一定程度上的VR、AR研發項目，以及光學布局，認為旗下WLG業務在AR/VR領域有潛在應用可能，但相信發展仍需要一段時間，強調公司對「元宇宙」VR、AR硬件供應非常關注。



●瑞聲預計，供應鏈以及新冠疫情的影響可能會持續，從而短期對集團的業績產生不確定的影響。圖上為莫祖權，中為郭丹，下為黃美娟。網上截圖

財政部40億歐元主權債 獲國際投資者熱捧

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）中國國家財政部完成40億歐元的高級無抵押主權債券發行，渣打為聯席主承銷商及賬簿管理人，並再次作為結算及交割行。渣打表示，是次三個年期的債券發行為國際投資者提供了中國高質量主權信用的投資機會，並受到了全球投資者、尤其是歐洲投資者的熱烈追捧。

渣打透露，本次發行錄得4.3倍超額認購的高額訂單簿，3年期15億歐元、7年期15億歐元和12年期10億歐元的票息分別定在0.00%，0.125%及0.625%的理想水平，進一步完善了中國財政部的歐元債券收益率曲線，為中資發行人在離岸市場提供了更低水平的融資定價基準。

渣打銀行大中華及北亞區債務資本市場主管嚴守敬表示，是次歐元債券受到國際投資者的熱烈認購，投資者背景多元化，包括中央銀行、主權財富基金和國際資產管理公司等，遍及亞洲、歐洲及中東。

新地簽86.5億貸款 與可持續發展表現掛鉤

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新鴻基地產11日與八家主要的國際及香港本地銀行，簽署集團首筆與可持續發展表現掛鉤的貸款協議；是項四年期俱樂部貸款獲得超額認購，總貸款額達86.5億元（港元，下同），是香港地產界中最大規模的可持續發展表現掛鉤貸款。是項貸款進一步表明集團致力實現可持續發展，以達至長遠增長。銀行對是項貸款反應熱烈，貸款金額由原來的30億元大幅增加至86.5億元，清晰地反映了銀行業界鼎力支持集團的可持續發展工作。

是項貸款由新鴻基地產（金融服務）有限公司簽署，由母公司新地作擔保。貸款包括三成定期貸款及七成循環貸款，年期為四年。貸款款項將用作集團日常營運資金，以及支持現正進行的可持續發展工作。新地是香港取得最高信貸評級的房地產發展商，分別獲穆迪及標準普爾給予A1和A+評級，兩者的評級展望均為穩定。

新地主席兼董事總經理郭炳聯表示，這項貸款為新地的可持續發展道路確立另一個里程碑，讓新地擁有更多資源，為持份者以至整個社會帶來長遠價值。

10隻新股下周一登陸北交所

香港文匯報訊（記者 孔愛瓊 上海報道）10隻新股將於15日登陸北京證券交易所。

10日晚，恒合股份、科達自控、晶賽科技、同心傳動、中設諮詢、廣道高新、中寰股份、志晟信息、大地電氣、漢鑫科技10隻精選新股集體公告，經北交所同

意，公司股票將於15日在北交所上市。受隔夜外圍市場下跌影響，11日A股集體低開，之後房地產領漲帶動大盤走高，滬指更是一舉收復3,500點，重回年線上方。截至收盤，上證綜指漲1.15%，報3,532點；深證成指漲1.27%，報14,699點；創業板指漲0.99%，報3,433

點。滬深兩市成交總額11,232億元（人民幣，下同），北向資金合計淨流入86億元。

國泰君安認為，10月金融數據顯示房地產市場信貸環境改善，此前對於房地產市場和國內經濟的悲觀預期被證偽。市場在短暫調整之後，或將迎來震盪拉

升格局。隨着利空因素和負面情緒充分釋放，短期市場做空動能明顯減弱，預計市場將會在接下來的日子裏迎來反彈格局。巨豐投顧認為，整體基本面和流動性穩定之下，市場下行的空間不大，四季度行情或迎來預熱。