

母債子償 內房子公司變提款機

三房企籌逾125億 包括碧服傳配股集資80億

面對龐大的債務，多家內房企旗下的子公司近日成為母公司的「抽水機（提款機）」，18日三間內房企一日內已向市場籌集逾125億元（港元，下同）。其中，中國恒大悉售恒騰的剩餘持股，套現21.27億元。雅居樂發行24.1億元5年期可換股債券，集資所得將用於償還短期債務，債券可換成旗下公司雅生活的股份。另外，碧桂園服務18日亦傳出計劃以9.5%的折讓，配售1.5億股，集資約80億元。

● 香港文匯報記者 周紹基



● 港股連跌兩日，18日失守20天線，成交1,168億元。
中新社

內房及物管股18日受壓

股份	18日收(港元)	變幅(%)
花樣年	0.305	-6.2
寶龍地產	4.70	-5.8
中國恒大	2.64	-5.7
碧桂園	6.92	-5.1
萬科企業	18.62	-4.1
雅生活服務	19.98	-12.8
金科服務	31.85	-10.5
世茂服務	10.78	-9.4
合景悠活	5.13	-7.6
融創服務	13.02	-6.6

標普：明年考驗大 恒大仍可能違約

香港文匯報訊 標普全球評級18日表示，儘管中國恒大最近兌付了到期債券利息，但仍「很有可能」違約，因為它在明年3月和4月將面臨更大的考驗，屆時面臨總共35億美元的美國債券到期。標普全球在一份報告中說，恒大已經失去了銷售新房的能力，這意味著其主要商業模式實際上已經失效。這使得它不太可能完全償還債務。

據內地房地產業協會官方網站中房網18日報道，51家典型房企今年1-10月銷售目標完成率为78.36%，首次低於最近四年同期水平。萬科、金科、合生創展、首創置業七家房企目標完成率在50%-60%之間；富力地產和中國恒大目標完成率近六成；綠地香港的目標完成率僅48.79%。

知情人士透露，萬科總部周二下發了一份主題為「節衣縮食」和打造「戰時氛圍」的倡議，要求內部學會做減法，減少不必要的費用支出。

惠譽：內地料採措施穩市場

評級機構惠譽預計，2022年的中國房地產銷售將同比收縮10%-15%，未來三個月或出現更多違約或債務重組事件。惠譽並認為，政府對行業會作出適當的政策調整，藉以穩定市場信心及房企的境內外融資環境。

巴克萊：內房市場不會崩盤

不過，巴克萊銀行18日發表報告稱，中國房地產市場在當局公布開展房地產稅試點前已面臨一系列問題，儘管該政策有可能加劇已然低迷的市場，但該行認為中國房地產市場不會出現美國或日本式的崩盤，並相信中國政府有足夠的工具應對房價下跌。

該行稱中國房地產市場的結構特徵使其與次按危機前的美國市場有所不同，主要是中國家庭積累了較高水平資產，且首付比例亦較高。認為按官方數據中國內地平均房價不太可能有超過一成的跌幅，且即使樓價下跌20%-30%亦不意味著這個總規模60萬億美元的房地產市場崩盤。

恒大出售資產與瘦身計劃，仍然最受市場關注。自從恒大擬將旗下物業股份售予合生的計劃案破局後，一直頻頻賣「撲水」，首先恒大創辦人許家印已連連賣出自家豪宅、私人飛機、藝術品收藏等套現，恒大亦已減持盛京銀行股權，合計變現110億元人民幣，並且連番出售恒騰的股份變現，直至18日終於將剩下的約16.62億股恒騰，賣給了聯合資源，售價為每股1.28元，較恒騰周三收盤價折讓約24.3%，總計套現21.27億元。但全數出售恒騰股權，恒大錄得賬面虧損約85億元。

恒大悉售恒騰 套現21.27億

恒大要蝕賣的資產還不只恒騰一宗，旗下恒大汽車也在本周二，將2019年收購的荷蘭電動傳動系統公司

e-Traction，以200萬歐元的價格出售，e-Traction是恒大汽車在2019年以5億元人民幣（相當於現價6,901萬歐元）的價格收購，可謂大平賣。而恒大在本周二晚，曾是恒大回歸A股掛牌「借殼」公司選項之一的嘉凱城，也對外發布公告，指恒大已通過母公司，將其持有的7,200萬股嘉凱城股份，轉予康曼德德管。

雅居樂發雅生活可換股債

此外，恒大汽車亦把2019年5月以5,800萬美元收購的Procan Electric，賣給了英國電動車廠Bedeo，但交易作價並未披露。更早前，恒大還出售了深圳市高新投和恒大冰泉等股權，以及出售5個地產項目股權與非核心資產，以上各個資產累計回籠資金約121億元。恒大日前也宣布，在月底

前完成多部門的合併、裁撤及人員精簡，實行進一步「瘦身」。

除了恒大，雅居樂等多家內房商，也分別減持股權和發債等集資，雅居樂18日發行24.1億元5年期可換股債券，債券可換成旗下公司雅生活6.2%的股份，初步換股價為27.48元，較雅生活周三收市價有約兩成溢價，集資所得將用於償還1年內到期的離岸債。中金就提醒，明年有更多內房美元債到期，例如首4個月就超過200億美元，內房商的危機仍在。彭博更認為，在內地樓市銷售疲弱下，融創、富力等更多內房股，都會出售資產套現。

料更多內房股售資產套現

不過，有投資界人士指出，部分內房商集資，未必是全部用來還債，部分具實力的內房企業，不排除透過集資增

加手頭現金，用在此時「買平貨」。碧桂園服務18日便停牌，據外電引述其銷售文件顯示，碧服計劃配售1.5億股，集資約80億元，用於未來併購、新業務發展等。也有統計顯示，內房企業在內地銀行間市場發債，11月至今已達到193億元人民幣，較整個10月多62%，但多數是國企，例如保利、招商蛇口等實力企業。

港股方面，投資者憂慮美國提早加息，科技股下挫，拖低恒指330點，收報25,319點，失守20天線(25,372點)，成交1,168億元。悉售恒騰的恒大賬面虧85億元，股價挫5.7%，恒騰則因不明朗因素消除，股價反彈近25%。雅居樂發行換股債集資，跌3.6%，雅生活更大插12.8%。傳配股的碧服開市前已停牌，但母公司碧桂園跌半成。

總商會：業界最期望通關

香港文匯報訊（記者 岑健樂）香港生產力局18日舉辦《ForeSight 智瞻2022》活動，香港總商會總裁梁兆基在活動的論壇上表示，隨着香港有效控制疫情，疫苗接種率持續上升，預期2021年經濟出現顯著反彈。他指，本港企業在過去一年面對的最大障礙是跨境旅遊嚴重受阻和社交距離限制，故現時業界最大期望是通關。

梁兆基表示，在疫情下，企業在客源、貨源、員工三方面都面對重大挑戰，所以中小企被迫要創新，但有部分中小企面對資金問題，所以政府的支持相當重要。部分中小企即使知道

要創新，但卻不知道該如何入手，認為香港需要科技人才，以思考如何助傳統業務應用新科技。

生產力局：三方面支援中小企

生產力局主席林宣武表示，經過兩年疫情，愈來愈多企業意識到「新常態」下要透過創新科技改善營運模式，加速投放資源發展智能製造及數碼轉型以提升生產力和競爭力，拓展可持續發展業務，並積極融入國家發展大局，善用香港優勢與國際接軌，在復甦之路成功創造更多商機。他表示未來生產力局將繼續積極提供技術、資金及人才

方面支援，與中小企攜手同行，加速數碼升級轉型及增加科技應用，優化營運及提升業務可持續發展，以配合未來國家規劃下香港將發展為國際創新科技中心的大趨勢。

陳智思：港創科發展大勢所趨

行政會議召集人陳智思表示，香港作為國際金融中心，未來發展科技及其他產業乃大勢所趨，以配合中央支持下建設成國際創新科技中心及航空樞紐等。香港應善用自身科研優勢和融資功能，積極思考如何與深圳產生協同效應，進一步發展創科事業，加



● 林宣武(左三)稱，未來生產力局將繼續積極提供技術、資金及人才三方面支援，推動中小企數碼升級轉型。

速融入國家大局。隨着內地出入境及檢疫措施有望放寬，香港中小企應就通關作出全面準備，迎接貿易及旅遊等新機遇，促使經濟重回穩步向上的軌道。

港府綠債認購踴躍

香港文匯報訊（記者 周紹基）港府18日宣布，成功發售30億美元等值的美元及歐元綠色債券。香港財政司司長陳茂波表示，很高興看到市場對港府的綠色債券有很大需求，這充分凸顯投資者對香港經濟的信心，以及對應對氣候變化和實現碳中和工作的支持。他又指，今次首次發行歐元綠色債券，將可開拓新的投資者基礎，讓他們更關注香港可持續發展的進程和金融機遇，進一步為金融市場提供增長動力。

陳茂波：凸顯對港經濟信心

今次綠色債券發行共有3期，包括美元計價的10年期綠色債券，發行金額為10億美元，另外，歐元計價的5年期及20年期綠色債券，發行額分別為12.5億歐元及5億歐元。當中20年期為迄今亞洲地區中，最長發行年期的政府類歐元綠色債券，亦是港府首次發行歐元債券，為香港和區內的潛在發行人，提供重要的新基準。

10年期美元債券的收益率為1.855厘；5年期歐元債券為0.019厘；20年期歐元債券為1.059厘。陳茂波指出，儘管近期市場波動，但環球投資者對這批綠色債券反應不俗，10年期美元債券吸引到逾29億美元的認購金額，而5年期及20年期歐元債券，一共吸引到逾22億歐元認購金額，由於認購踴躍，使今次的發債成本可處於非常低水平。

京東上季轉虧28億 投資損失擴大

香港文匯報訊（記者 周曉菁）京東18日發布第三季度業績，受權益法核算投資損益拖累，期內轉盈為虧，損28億元（人民幣，下同），去年同期淨利達76億元。惟受持續在線購物需求的推動，三季度實現營收較去年同期增加25.5%至2,187億元，非通用會計準則下（Non-GAAP）淨利下滑10.7%至56億元，好於市場預期。京東18日收報323港元，跌3.6%。

擬續打造高質量業務

京東財報披露，京東第三季權益法核算投資損益為損失19億元，大幅高於去年同期的損失3億元，主要是由於若干權益法核算投資的非現金減值。收入分部方面，來自零售貢獻為1,980.8億元，按年升22.9%；物流業務達257.5億元，按年升43.3%；新業務收入為57.3億元，按年升33.2%。

截至9月底，京東過去12個月的年度活躍用戶數為5.52億，同比增長25%。京東集團首席財務官許冉表示，第三季度的強勁業績源自於其消費者心智持續加強，公司未來將繼續專注於打造高質量的業務，並持續投資於技術和核心能力。

阿里次季少賺81% 下調收入指引

香港文匯報訊（記者 周曉菁）內地電商市場「反壟斷」監管效果漸顯，阿里巴巴第二財季表現遠遜市場預期，且決定下調2022財年總收入指引。截至9月底3個月，其收入按年增加29%至2,006.9億元（人民幣，下同）；非公認會計準則淨利潤下滑39%至285.2億元，接近市場預測下限；歸屬於股東淨利潤大退步81%至53.67億元。

核心業務收入增速放緩

阿里18日收報156港元，跌5.34%。首席財務官武衛於電話會議中表示，內地電商市場上參與者增多，加上市場整體消費狀況疲軟，令核心業務商業收入增速放緩，決定下調2022財年總收入指引，預計總收入同比增長為20%至23%，阿里5月曾表示，2022年收入指引有望超過9,300億元，相當於按年增長38%。

期內，阿里巴巴商業收入增31%至1,711.7億元，其中內地零售商業收入同比增長33%至1,268.27億元，而客戶管理收入同比僅增長3%。以上半財年計，總收入累計達4,064.3億元，按年升31.6%，僅達到原定全年收入指引的

阿里第二財季業績撮要

	金額(人民幣)	同比變幅(%)
收入	2,006.9億元	↑29
● 商業收入	1,711.7億元	↑31
● 雲計算	200.1億元	↑33
● 數字媒體及娛樂	80.8億元	-
● 創新業務及其他	14.3億元	↑37
經營利潤	150.1億元	↑10
經調整EBITDA	348.4億元	↓27
非公認會計準則淨利潤	285.2億元	↓39
歸屬股東淨利潤	53.67億元	↓81

*截至9月30日止三個月

▶ 阿里巴巴季績表現遜預期，並宣布下調2022財年總收入指引。

44%。

經調整EBITDA同比降27%

同業競爭壓力增加，董事會主席兼首席執行官張勇回應，電子商務的定義正在與時俱進，任何商家在具備支付、物流等條件後，都能夠加入這個市場。但淘寶具有獨特的優勢，只有淘寶能全方位、多角度滿足客戶需求和目標，集團

也致力擴充阿里生態系統的不同功能，為所有顧客提供不同的服務。

新一財季表現平平，武衛解釋，經調整EBITDA同比下降27%至348.4億元，主要由於集團對正展現穩健業務增長的關鍵策略領域投入增加，以及支持商家的舉措。她堅信這些舉措可以進一步鞏固市場地位，也能更好地擴充全球市場。

其他收入方面，雲計算收入按年升33%至200.1億元；數字媒體及娛樂收入達80.8億元，與去年同期相若；創新業務及其他增37%至14.3億元。

截至9月末，阿里巴巴生態全球年度活躍消費者達到約12.4億，單季淨增長6,200萬，年度同比增長20%。張勇表示，有信心穩步走向服務全世界20億消費者的長期目標。