許家印傳被要求用個人身家救恒大

【大公報訊】中國恒大（03333）債務危機怎解決？傳內地當局要求老闆許家印自救。外電引述消息指出，內地早前要求，恒大主席許家印應該以其個人財富緩解公司的債務危機，而各地方政府也密切監控恒大的銀行賬戶，確保公司現金用於完成在建的項目，而非用來還債。

福布斯：許身家約730億人幣

報道提到，恒大危機已經逐漸蔓延至其他發展商，並使房地產市場氣氛惡化，但官方不傾向以公帑拯救恒大，因此要求許家印應該出資自救。

消息指出，恒大於10月23日向國際債券持有人償付8350萬美元的票據，令人質疑恒大這筆資金的來源，而且許家印也曾經把私人資金投入到一個與債券掛鈎的中國住宅項目中，以確保項目的完成和債券持有人獲得付款，都令有關當局相信許家印有能力自救。

福布斯實時富豪榜顯示，許家印身家約114億美元（約730億人民幣）。

資料顯示，恒大將於10月29日（周五）有一筆美元債券票息到期需要支付，若未能償還即會債務違約，而公司於2022年仍有約74億美元的在岸和離岸債券到期，財務壓力巨大。

當代置業違約 票據到期未付

恒大債務危機已經逐漸蔓延至其他房企，停牌多日的當代置業（01107）昨公布，公司一筆12.85厘優先票據已於10月25日到期，但因宏觀經濟環境、房地產行業環境、疫情等不利因素影響，導致流動性出現問題，未能償還票據本金及票息。公司正評估財務及現金狀況，並預計近期內聘請獨立財務顧問，協助制定整體規劃。

另外，港龍中國地產（06968）公布，就身處美國境外、由非美籍人士持有的2021年到期13.5厘優先票據展開交換要約。

公司稱，正在進行一項發行及出售額外新票據的獨立同步發售項目，所得款項淨額將用於再融資及作為一般營運資金用途。新票據最低收益率為13.5厘，限期364日。

內房債務危機動向

當代置業（01107）	昨承認10月25日到期的12.85厘優先票據未能如期償付
新力控股（02103）	10月11日公布因沒有資金償付，2.5億美元債券可能違約
當代置業（01107）	10月11日尋求延遲償付一筆原定10月25日到期債券，到期日先贖回35%，剩餘部分則延期3個月，以避免償付違約
花樣年（01777）	10月5日承認流動性緊張，未能償還於10月4日到期的票據
新力控股（02103）	9月30日公布未能支付兩筆境內融資利息，引發境外債務違約

資金散水

債務危機重燃 內房板塊洗倉

融創遭降評級劈價 潤地被唱好照跌6.7%

當代置業（01107）未能償還到期優先票據本金及利息，再有內房企業爆發債務危機，資金倉皇由內房股撤走，觸發整個板塊崩盤。瑞信狠劈融創中國（01918）目標價四成，股價應聲插7%。華潤置地（01109）雖獲大摩唱好有八成機會上升，惟股價仍要跌6.7%，是昨日表現第二差藍籌。分析認為，除非樓市交投轉趨活躍，否則內房行業很難出現拐點，目前未屆入市時機。

大公報記者 周寶森

儘管早前有報道指內地銀行加快住宅按揭申請的審批時間，可惜遠水未能救近火，陸續有內房企業無法支付到期債券利息甚至本金，最新為當代置業，消息觸發資金大舉拋售內房股。

合景泰富被瑞信睇淡 急瀉8.7%

合景泰富（01813）和融創中國齊被瑞信唱淡，昨日現沽壓，其中目標價遭下調至8.23元的合景泰富，股價急瀉8.7%，收報7.05元。

瑞信另指出，融創中國的合營地產項目投資敞口較高，降低財務報表的透明度，可能讓市場有所顧慮。同時，瑞信考慮到房地產稅試點或影響市場氣氛，令到融創中國未來物業銷售的不確定性有所提高。

瑞信把融創中國評級由「跑贏大市」降至「跑輸大市」，目標價由28.7元劈至16.9元。融創中國昨日股價跌7.4%，報17.48元。

至於大摩則唱好龍湖（00960）、華潤置地股價在未來60日有超過80%機會上升，並建議「增持」；可惜市場資金才是「話事人」，華潤置地股價仍插6.7%，收報31.2元；龍湖則跌2.8%，收報38元。

分析：基本面無改善 未宜撈底

光大新鴻基證券策略師伍禮賢表示，市場上周炒作內地放鬆樓市調控，觸發資金湧入內房股，只是內房行業基本面未有根本性改善，企業債務違約事件屢有發生。除非內地不同城市的住宅交投量回升，使到內房企業的流動性有改善，否則單純「放鬆」措施，很難令到整個行業出現中長線拐點。

第一上海首席策略師葉尚志稱，內地樓市仍處於調控期，而房產稅屬於中長期調控措施。內房股上周反彈，主要是市場認為行業風險受控，但房產稅則成為資金在高位沽貨的藉口。葉尚志相信，債務偏高而又未符合「三條紅線」的內房股有較大沽壓；借貸水平不高、財務狀況健康的內房股，料會獲得資金泊入。總括而言，現時未到買入內房股的時機。

另外，中金指出，房產稅試點可能觸發樓價調整的預期，大幅壓低投資性購房需求的同時，促使擁有多套房產的居民家庭釋出閒置住房。

該行估計，內房企業的銷售、投資等基本指標，在短期仍會延續下行趨勢。至於何時築底回升，重點關注信貸端政策的調節力度。

港股高開倒插93點 險守二萬六

整體大市表現，恒指昨日先升後倒跌93點，報26038點，繼續守穩二萬六關口。科技指數下滑90點，報6654點。主板成交額1139億元，較上日增加2%。

伍禮賢表示，大市近期在二萬六水平拉鋸，整固過後，向上突破的機會較大，初步目標26800點；催化因素包括藍籌股第三季度業績優於預期。

▲分析認為，內地樓市仍處於調控期，現時未宜買入內房股。

證券界點評

中金：內房企業短期銷售、投資延續下行趨勢，何時築底回升需重點關注信貸端政策的調節力度

第一上海 葉尚志：內地房地產行業仍處於調整期，暫時未屆入市時機

光大新鴻基 伍禮賢：陸續有房企爆出債務違約，反映行業流動性不足，未見到行業出現拐點

瑞信：融創中國的合營房地產項目投資敞口相對較高，財務報表透明度下降，或引發市場憂慮

內房股股價急插

股份	昨收（元）	跌幅（%）
合景泰富(01813)	7.05	▼8.7
融創中國(01918)	17.48	▼7.4
華潤置地(01109)	31.20	▼6.7
旭輝控股(00884)	4.68	▼6.0
世茂集團(00813)	12.68	▼5.4
碧桂園 (02007)	7.57	▼4.3
中國恒大(03333)	2.56	▼4.1
中國海外(00688)	17.60	▼3.4
龍湖集團(00960)	38.00	▼2.8

大公報製表

外管局對房企摸底 促交境外債安排

【大公報訊】內地傳媒《第一財經》周二援引消息人士報道，中國外匯管理局上海分局周一（25日）召開會議，對房企境外債到期情況進行摸底，要求周三前提交本年度境外債到期情況，周五提交今年年底境外債的安排，包括到期本金和利息、回購需求、自有資金安排等。報道引述，內地地產業內人士表示，外管局旨在掌握企業是否有違約風險，並非推出新的規定和要求，僅為定期更新信息。目前尚不知悉有多少家企業參與，但「應該主要是發行量比較大的」。

消息指，國家發改委與外管局召開部分重點行業企業外債座談會，繼續在外債備案登記、資金出境等方面滿足企業合理合規的外債置換和償付需求，同時要求企業不斷優化外債結構，嚴格按照批准用途使用外債募集資金，自覺遵守財務紀律和市場規則，積極主動做好境外債券本息兑付準備。

分析人士指，發改委在目前的時間節點，召集部分美元債發行規模較高的房企開會，除了逐個摸底調查房企境外債到期情況及房企存在的壓力，在一定意義上也釋放維穩信號。

明年3755億美元債到期

據克而瑞統計，2021年首9個月房企境外發債2379億美元，按年下降24%。房企境外發債融資額僅佔2021年全年到期金額的75%，72%的房企新發行債券小於2021年到期債券總額。而在境外發債融資額下滑的同時，房企在明年將面臨償債「高峰」，數據顯示，房企在2022年到期的美元債最高，規模達3755億美元，境外償債壓力較大；2023年到期美元債也將達到3000億美元以上。

隨着部分房企流動性壓力顯現，10月份以來已有超過十家房企被評級機構下調評級。據外媒統計，截至9月30日，穆迪、惠譽和標普共91次下調了中國開發商的評級，是今年上調評級次數的3倍。如果加上10月初至今數據，今年房企被下調評級次數已逾百次，創歷年之最。

星展：房產稅穩定樓市 首選中海外

【大公報訊】星展發布2021年第四季中國房地產業展望，星展（香港）研究部中國房地產業分析主管王丹認為，內房股最壞時間已過。她又指，目前內房估值偏低，看好一些有足夠資金買地的房企，未來增長可期，首選中國海外（00688），而若不介意發展三、四線城市的，碧桂園（02007）、龍光集團（03380）也是好選擇。

至於內地政府有意推出房產稅，王丹指出，對於穩定樓市屬正面的影響，試點城市可以參考上海、重慶的現有條款，並根據個別城市的情況對條款及稅率作出調整。

她又相信，房產稅可以使一些樓價升幅較快的城市趨於穩定，然後政府可逐步放寬調控，讓樓市重新由市場主導。她又預料，首批推出房產稅城市不會太多，稅率也不會太高，對樓價影響有限。

滙豐籲增持中國股票

房企債務方面，8月及9月樓市冷卻，對房企資金確實有很大壓力，但隨着10月按揭放款速度提高，人行也發聲容許房企在融資、借取開發貸，房企銷售明顯回升，資金壓力也得以紓緩，相信整體調控力度也會逐步放寬。

另外，滙豐將中國股票評級從「中性」上調為「增持」，並稱投資者對中國股票市場「過於悲觀」。報告預期，隨着中共二十大召開，將有更多針對性的寬鬆措施出台，看好房地產、部分銀行、工業和醫療行業的股票。

◀王丹預料，首批推出房產稅城市不會太多，稅率也不會太高。

亞投行助新興國減碳 擴綠色投資

【大公報訊】亞洲基礎設施投資銀行（亞投行）昨日舉行線上年會，探討新興和發展中國家低碳綠色轉型。行長金立群表示，亞投行將實現2025年氣候融資佔比過半，對實現這個目標非常有信心。他強調，亞投行除支持各國對氣候變化相關基建項目的投資外，亦會加強推動綠色轉型，目前已與部分中東國家會談，探討如何支援相關國家由高碳行業主導轉為低碳行業主導。

亞投行中期戰略以應對氣候變化問題為重點，當中包括擴充對太陽能及風能等清潔能源的投融資，提高能源利用效率，以及提高發展中國家的煤炭火力發電效率等。金立群提到，正在加快在氣候、綠色投資領域的投資。在大多數國家，電力化可能都是降低碳排放最經濟的方式，目前與其他開發銀行的合作中，希望建立能夠為新興市場和發展中國家提供氣候融資的機制，因為這些國家需要大量的支持。

推進數字技術設施建設

金立群亦談到，亞投行有責任幫助其成員加速綠色轉型，為它們提供必要的融資，以及推進數字技術設施建設，並建立淨零排放經濟的轉型。

另外，在疫情之下，金立群強調，亞投行積極幫助印度、菲律賓及越南等亞洲國家投資醫療系統及設施。疫情令各國重新審視基礎衛生醫療系統的重要性，開發銀行正在把新興市場和發展中國家的醫療緊急需求當作工作重點。隨着新病毒變種的出現，這些國家不得不經歷新的疫情，這成為亞投行重要工作。此外，亞投行亦在衛生領域開展的項目與其他跨國機構合作，包括世界銀行和亞洲開發銀行，尋求合作，共同發展。

亞投行現有成員國和地區達到104個，比成立之初的57個增加八成。其中一半成員來自南美及非洲等亞洲以外地區。