

恒指夜期再升百點 登上二萬四

銀根放鬆利內房 融創飆17%領先

重
拾
升
勢

初步數據顯示新冠病毒變種Omicron的毒性不強，疊加人行降準效應，內地上月出口又優於預期，港股大漲634點，創兩個月最大升市。人行降準釋放流動性，加上樓市調控政策有緩和跡象，內房股出現報復式反彈，融創（01918）股價升近17%，物管股碧桂園服務（06098）股價漲11%。大摩估計，內地將出台更多措施支持樓市恢復，明年行業迎來拐點；海通證券稱，降準對未來房地產行業資金面及銷售有積極影響。外圍向好，美股道指早段升逾400點，恒指夜期升125點，最高見24138點。

大公報記者 周寶森

美國過敏與傳染病研究院總監福奇周一表示，參考初步資料發現，Omicron的嚴重性並不高，但仍然需要更多資訊才能定論，疊加人行宣布下周降準0.5個百分點，利好整體市場投資氣氛。港股昨日大漲634點，收報23983點，是今年10月7日以來最大升市。科指升241點，報5968點。然而，全日大市成交額不增反跌9.7%，至1534億元。

內房股是昨日市場焦點，融創獲大摩給予增持評級，昨日股價飆高16.8%，收報15.54元。流動性緊張的奧園（03883）股價升12.8%，報1.85元。世茂（00813）折讓8.5%配股集資近12億元，昨日股價先跌後回升1.6%，報9.05元。同樣配股集資近12億元的龍光集團（03380），股價跌9.1%，報6.86元。物管股亦有買氣，融創服務（01516）股價升12.6%，報11.9元；碧桂園服務股價升11.1%，報51.9元。

大摩料明年內房重拾增長

大摩預期，內地將出台更多逆周期措施，以防止房地產行業的下行，預料房產稅將較市場預期的溫和。大摩指出，目前已經見到政策、信貸放鬆跡象，包括內地銀行放寬抵押貸款及開發貸款的審批，內地房地產行業明年將迎來拐點，明年下半年重拾增長，首選股包括華潤置地（01109）、龍湖（00960）、融創。

海通證券比對多輪降準與樓市的關係。海通證券發現，全面降準對物業銷

售有積極作用。比對2008年、2011年、2015年三輪全面降準周期，見到全面降準後，物業銷售均出現恢復，持續時間1年左右。2018年第四輪降準周期主要為定向降準，2019年第五輪降準周期、2021年7月的第六輪降準周期的第一次降準都適逢樓市調控政策，令到房地產行業得益有限。今年12月第六輪降準周期的第二次降準，不僅屬於全面降準，也是行業政策面見底，故對行業未來資金面、銷售產生積極作用，有利於房地產行業穩定。

中金薦潤地中海外

中金建議關注後續具體樓市政策落地，例如銀行信貸端對合理住房需求的支持力度，各地方政府限制性行政管理政策的合理化，保障性住房建設的政策支持等。當前內房、物管板塊估值低，風險收益高，具備配置價值建議投資者積極布局。推薦股份包括龍湖、華潤置地、中國海外（00688）、越秀地產（00123）；物管股推薦保利物業（06049）、中海物業（02669）、旭輝永升服務（01995）。

勤豐證券資產管理董事總經理連敬涵認為，現階段仍未到關注內房板塊的時機；因為優質內房股股價早已回升，質素較差的股份股價雖然昨日大幅反彈，但債務問題並不會因為股價上升而獲得解決。投資者現階段宜耐心等候內房公布業績，了解管理層對公司的財務、債務狀況，再挑選穩健的股份。



大摩最新內房股目標價

股份	昨收(元)	變幅(%)	目標價(元)	評級	股份	昨收(元)	變幅(%)	目標價(元)	評級
中國海外（00688）	19.06	+1.9	25.96	增持	時代中國（01233）	4.71	+7.2	5.82	與大市同步
華潤置地（01109）	33.75	無升跌	47.46	增持	禹洲集團（01628）	0.75	+2.7	0.59	減持
中駿集團（01966）	2.14	+3.3	3.52	增持	世茂集團（00813）	9.05	+1.6	7.93	減持
融創中國（01918）	15.54	+16.8	26.42	增持	雅居樂（03383）	5.22	+6.5	5.54	減持
龍湖集團（00960）	38.80	+3.6	52.52	增持	中國奧園（03883）	1.85	+12.8	1.78	減持
新城發展（01030）	5.57	+6.2	6.55	與大市同步	富力地產（02777）	4.20	+7.1	3.93	減持
合景泰富（01813）	6.20	+10.3	8.10	與大市同步					

大公報製表

佳兆業31億債獲寬限 另傳多個樓盤停工

【大公報訊】內房債務危機持續擴散，佳兆業（01638）尋求置換12月7日到期的4億美元（約31億港元）的債券提案以失敗告終，外電報道指，由Lazard Ltd.擔任顧問的佳兆業債權人小組，周一晚已向佳兆業提出寬限提案，以免債務違約。報道又指，該小組持有佳兆業高達50億美元的債券，而要約內容包括向佳兆業注資新資金。

資料顯示，佳兆業早前提出債券交換方案，但上周遭債券持有人拒絕，有傳媒統計，佳兆業流通中的美元債券規模約達116億美元。央視報道更指，佳兆業旗下多個樓盤已經因資金問題而停工，部分更已欠薪多月，有工地項目主管稱，佳兆業拖欠工資超過1700萬元人民幣，很多材料款亦未找數。

亦有報道指，恒大（03333）債券還款一個月寬限期結束，但仍有債券持

有人未收到逾期的票息，相信多次逃過債務違約的恒大，已經接近首次離岸債券違約的邊緣。

另外，月初承認無力償還債務的奧園（03883），遭評級機構下調評級，其中標普將其長期主體信用評級從「CCC」下調至「SD」（選擇性違約），及將其他已評級存續優先無抵押債券的長期債項評級從「CCC-」下調至「CC」，以反映無力償付的可能性高。

而惠譽亦將奧園的長期發行人違約評級由「CCC-」下調至「C」，並將其高級無抵押評級從「CCC-」下調至「C」。

此外，應奧園要求，標普撤銷該公司及其債券的評級。標普指，奧園可能觸發其他債務交叉違約，並料會加速償還條款，直指公司即將到期債務償付前景存在高度不確定性，且取決於其替代融資方案以及與債權人的協商。

近期内房焦點事件

12月7日

●世茂及龍光2間內房宣布配股，合共集資逾23億元

12月6日

●郭英成女兒郭曉亭辭任佳兆業美好執行董事兼副主席一職

12月3日

●恒大被迫償2.6億美元且無力履行財務責任，粵政府約談許家印，並派工作組進駐恒大

●郭英成兩女兒同日辭任旗下佳兆業健康及佳兆業資本的執董職位，郭英成則留任

●佳兆業尋求置換於12月7日到期的4億美元債券提案遭否決

大公報製表

標普料明年內地樓市銷售跌10%

【大公報訊】內地近日推出多項政策釋放資金，包括下調金融機構存款準備金率，但評級機構標普認為，對一些評級為B或以下的房企幫助不大，相信他們仍將因流動性緊張而面臨違約風險，更預計未來將有更多中國房企需要債務重組，及更多可能會認為不良交換的債券交換要約。

標普估計，在目前信用緊縮和行業限制政策的背景下，中國樓市低迷情況會持續，預計明年全國住宅銷售將按年下降10%，2023年可能再跌5%至10%。而該行更指，在最壞情況下，可能未來6至12個月內，該行評級的中國房

企中，三分之一仍需面臨流動性問題。

不過，易居研究院認為，中國中央政治局於12月6日召開會議，明確提出支持商品房市場更好滿足購房者的合理住房需求，相信會促進房地產業健康發展和良性循環。

易居研究院更料未來將有更多後續政策，包括土地政策、金融政策、購房政策、稅費政策給予行業支持，是一次全方位的有放鬆性質的政策表述。

該行認為，中央政治局首次提出「良性循環」發展目標，以免房企爆煲後風險轉嫁到購房者身上，對後市有非常強的信號意義。

恒生投資：看國策揀股 留意消費新能源

【大公報訊】港股今年表現明顯較美股遜色，但恒生投資管理董事兼投資總監薛永輝表示，受惠環球央行持續「放水」，今年歐美等成熟股票市場表現強勁，但內地及香港股市卻受到監管措施等不利因素而影響表現，不過目前恒指的市賬率（Price-to-Book Ratio）已跌至約1倍水平，回顧歷史，恒指分別曾在98年亞洲金融風暴、2008年環球金融海嘯、2016年A股短暫實施熔斷機制，以及去年初爆發疫情期間，恒指的市賬率也曾跌至約1倍，但其後皆出現反彈。

這代表了恒指再下跌的空間應已有限。而且中國仍較歐美等國家有更多的空間推出刺激經濟措施，如本周人行已宣布降準，經濟政策轉向寬鬆，估計明年內地仍有可能再降準或減息，這將有利內地及香港股市的表現，相信明年兩地股市的表現會好轉，並會優於債市表現。

薛永輝認為，投資者明年應「炒股不炒市」，選股時要慎重選擇板塊，要看清那些行業有政策扶持，以及能受惠於中國長遠的結構性增長，如高質素非必需消費品、體育用品、高科技產業、人工智能、5G通訊、自動化製造、半導體、軟件等，以及新能源行業。

不過，投資者需注意內地政策風險，但監管政策正正考驗企業的適應能力，如近期已有大型

科網股進行重組，科網股本身仍維持長遠增長趨勢，現在只是處於過渡期，一些在監管新規下仍能發掘新增長引擎的公司最值得留意。

此外，由於明年市況預期仍會較為波動，故此建議加入一些具防守性的股份，如電訊股及受惠於新能源政策的公共事業公司，以及一些能將成本轉嫁給客戶的消費股，如乳製品及啤酒行業等。

中概股沽壓逐漸消化

至於美國股市，薛永輝預期明年美股將受制



▲恒生投資指高質素非必需消費品前景佳，關注體育用品股。

於美聯儲縮減買債規模行動，此舉將降低市場流動性，加上企業回購規模預計將減少，以及通脹壓力高企下的加息風險，故此對美股明年走勢只維持中性看法。

此外，過往美股市場上，中概股的表現一直吸引不少投資者關注，但今年以來中概股的走勢已較過去遜色，近期更加沽壓沉重。不過，薛永輝指美國早已提出要監管在當地上市的中資股的審計，雖短期內中概股仍面對沽壓，但相信往後市場會逐漸消化。

恒生投資對明年股市預測

恒指預測	恒指的市賬率曾跌至約1倍，再跌空間有限，明年表現好轉
港股看好板塊	體育用品、人工智能、5G通訊、自動化製造、半導體、軟件及新能源
防守性板塊	電訊、乳製品、啤酒，及受惠新能源政策的公共事業公司
科網股監管	科網股仍維持增長趨勢，宜留意一些在監管下仍能發掘新增長引擎的公司
美股走勢預測	加息憂慮、企業回購減少，美股明年表現維持中性看法

大公報製表

奧迪擬夥BAT 拓汽車物聯網

【大公報訊】市場消息傳出，德國車廠奧迪（Audi）與內地三大科網巨企BAT（百度、阿里、騰訊）建立合作關係，在大數據、物聯網和城市出行等領域合作，藉而提升奧迪在中國的吸引力。

BAT昨日股價向好，其中，阿里巴巴（09988）尾市追高至126.7港元，收報126.5元，升幅達12.2%。騰訊（00700）高見464元，收報436.8元，升近3.6%。百度（09888）收報148元，升9.8%。

奧迪中國內地和香港區銷售主管Giorgio Delucchi對傳媒透露，計劃2025年在中國工廠組裝5款電池動力的電動車，甚至在2026年後，Audi只推出電動車。

另外，新加坡數碼銀行Tyme宣布，已完成1.8億美元（約14億港元）的B輪融資，獲騰訊及英國CDC集團合共投資7000萬美元（約5.46億港元）。

Tyme表示，今次集資所得將用於發展南非Tyme銀行、菲律賓的GOTyme業務。較早前，GOTyme與菲律賓綜合企業Gokongwei集團合作取得當地的數碼銀行牌照。