

焦點板塊

中國人民銀行支持內房再融資2.5億元人民幣，內房股亢奮，碧桂園（02007）升14%冠蓋籌，陷債務危機的旭輝（00884）更飆逾28%。但有專家指相關消息對內房屬短期利好因素，長遠仍要待實體市場的銷售復甦；由於預計2023年實體市場仍面臨壓力，加上內房股已明顯反彈，專家建議投資者不宜高追。

大公報記者 許臨

碧桂園(02007) 近月表現

8月26日 高位2.63元

10月31日 低位1.01元

昨收報1.64元 升0.2元

◀碧桂園股價 昨升14%，為藍籌股之冠。

內房股普遍上升

股份	昨收(元)	變幅
旭輝(00884)	0.72	+28.5%
龍光(03380)	0.50	+19.0%
新城發展(01030)	1.98	+17.8%
碧桂園(02007)	1.64	+13.8%
富力地產(02777)	1.36	+12.3%
合景泰富(01813)	1.08	+11.3%
禹洲集團(01628)	0.244	+8.9%
時代中國(01233)	0.650	+8.3%
正榮地產(06158)	0.265	+8.1%
華南城(01668)	0.435	+6.0%

大公報記者整理

證券界點評內房股

中金

若政策繼續發力，穩定房地產市場的正常融資，帶動房地產市場的信心修復，有望看到銷售企穩及回升

野村

有關計劃未足以解決民營開發商的財務困境，料明年3月前行業不會發生重大變化

美銀

政策只屬短期利好，真正能改變內房前景的只有實體市場的銷售復甦，預計到2023年實體市場仍面臨壓力

永裕證券董事總經理 謝明光

內房股價近期已明顯反彈，相信早已有資金偷步入市炒作相關消息，投資者不宜高追

晉裕環球資產管理投資組合經理兼高級投資分析師 黃子榮

目前的救市政策將有望令龍湖的估值被重估，股價有望挑戰15元水平

大公報記者整理

中概股審計持續 大摩料結果正面

【大公報訊】美國上市公司會計監督委員會(PCAOB)稱，中概股的審計仍在進行，騰訊(00700)、阿里巴巴(09988)及美團(03690)昨跌1.6%至3.6%。

早前有傳PCAOB已提前完成工作，因有數十名檢查人員提早離開香港。該審計工作本來預定持續至11月中旬，檢查人員提早離港或反映工作進展順利。但外媒指，委員會成員德斯帕德已表明，即使團隊不在現場檢查當地上市內地企業的審計材料，相關工作仍會繼續，而且仍未有結論。

退市風險難迅速消除

不過，摩根士丹利發表中國市場策略報告指，美國中期選舉及PCAOB對中概股的審計結果，將於未來數周影響中美兩國的地緣政治，但預計PCAOB對中概股的審計結果將會正面，這將成為相關中概股股價回升的催化劑。不過，目前仍有投資者對中概股感到憂慮，而PCAOB對中概股的審計結果即使屬正面，內地企業在美股市被退市的風險也不會迅速消除，這將會對股價構成壓力。

今年8月，中美兩國監管機構達成協議，容許PCAOB派員在香港查閱中概股的審計紀錄，而阿里巴巴、京東(09618)、百勝中國(09987)等成為首批被檢查的中概股。若相關企業連續3年不符合美國會計標準，便有機會被美國證券交易委員會從當地交易所除牌，意味着最快將於2024年退市。

龍湖贖回23.4億元優先票據

【大公報訊】內房股股價前線飆升，剛經歷管理層變動的龍湖(00960)公布，贖回於2023年到期的3.9%優先票據，涉及未償還的票據本金額為3億美元（約23.4億港元）。

不過內房銷售仍未復甦，佳源國際(02768)公布，集團10月錄得合約銷售額約9.551億元人民幣，按年大幅下跌67.94%，合同銷售面積約6.3727萬平方米。今年首10個月，集團合同銷售金額約115.347億元人民幣，按年跌61.79%，合同銷售面積約92.3萬平方米。

另外，當代置業(01107)公布董事會主席張雷辭任，但繼續擔任執行董事，主席一職由總裁張鵬接任。

內房非銀融資好轉 今年首見增長

【大公報訊】中國指數研究院監測的數據顯示，10月份內地房企非銀融資總額出現今年以來首次正增長，行業融資已出現修復跡象。當月的非銀融資總額為557億元（人民幣，下同），同比上升16%。當中，信用債成為融資主力，佔比達到57.4%；ABS及信託融資的佔比分別為37.7%及4.9%。此外，海外債已連續3個月無新債發行。

10月份內地房企信用債及ABS融資規模同比分別升155.7%及22.2%，信託融資則跌72.1%。今年首10個月，內地房地產企業非銀融資總額7535.5億元，同比下降51.4%。其中，信用債佔比53.5%（4028億元），同比升22.4個百分點；ABS融資佔比33.3%（2513億元），同比升10.2個百分點；信託融資佔比10.9%（819億元），同比跌18.2個百分點；海外債融資佔比2.3%，同比跌14.6個百分點。

海外發債難度增加

信用債和ABS融資仍舊是房企目前主要依賴的融資渠道。中國指數研究院表示，10月信用債融資同比大升是基數很低所致，年內信用債的修復主要依靠央企、國企等發行主體。央企、國企在此輪下

10月份房地產企業非銀融資分布

信託 4.9%

ABS融資 37.7%

信用債融資 57.4%

總額為 557億元人民幣

大公報記者整理

領展中期業績摘要

項目	金額	變幅
收益	60.42億元	+4.6%
物業收入淨額	45.87億元	+4.5%
投資物業組合估值	2234.85億元	+5.0%
每基金單位資產淨值	80.86元	+4.9%
可分派總額	32.77億元	-1.8%
每基金單位中期分派	155.51港仙	-2.6%

大公報記者整理

領展(00823)近月表現

8月12日高位66.4元

昨日收報49.8元 跌2.05元

10月31日 低位46.4元

大公報記者整理

領展看好內地零售市道 續覓收購機會

【大公報訊】領展(00823)2022至23年度中期收益及物業收入淨額分別按年增長4.6%及4.5%，但可分派總額卻按年跌1.77%至32.77億元，每基金單位中期分派亦減少2.56%至155.51港仙。在分派令人失望下，領展昨日午後股價急挫，全日跌3.9%至49.8元收市。

領展行政總裁王國龍解釋，分派減少主要由於數年前領展出售了一大批物業，因此連續3年有特別分派，而有關酌情分派已經完結，若撇除上年度的酌情分派7港仙，期內每基金單位中期分派增長1.9%。他又認為，雖然今年分派增長不及過往，但認為在目前環境下「都算交到功課」。

今年上半年，領展旗下零售物業平均續租租金調整率由上年度的5.9%升至8.5%，平均每方呎租金63.2元，並於報告期內簽訂超過400份新租約，租用率則維持在97.5%的高水平。王國龍稱，在新租約當中，有120個為從未進入領展商場的新租戶，而食肆表現亦明顯好轉，相信下半年隨着防疫逐步放寬，續租表現可以維持。

展望未來，王國龍仍然看好內地零售業務，相信內地疫情防控政策總有一天會放寬，而且公司對內地長期展望樂觀，會繼續尋找合適的收購機會。

逾半貸款為定息 加息影響有限

提及美國加息，領展首席財務總裁黃國祥強調，集團上半年平均借貸成本僅約2.5%，而且超過56%貸款為定息，對公司財政壓力影響有限。目前領展負債比率約22.7%，手頭現金153億元，平均還款年期3.4年，財務穩健，相信在加息潮中，一些缺乏資金的企業會更容易放售資產，對集團收購項目有利。

王國龍補充，近日買賣雙方在價格方面差距擴大，賣家減價空間有限，而買方則希望更低價可以購入項目，相信要待賣家財政上有困難下，才會更容易收購新項目。