

# 房企化债迎新进展 房地产市场预期改善

证券时报记者 张达

近期,房企化债迎新进展,多家房企披露债务展期细节。其中,碧桂园(02007.HK)9只境内债目前已全部成功展期,融创中国(01918.HK)境外债重组方案获高票通过,远洋集团(03377.HK)将对境外债务进行全面重组。

接受证券时报记者采访的业内人士认为,近期多家房企债务成功展期或重组,将缓解房企流动性压力,同时也表明境外投资者对房地产市场预期在改善,有助于提振行业发展信心。

## 碧桂园9只境内债全部成功展期

9月19日,碧桂园旗下“16腾越02”债券展期方案已获表决通过,这意味着碧桂园旗下9只计划展期的境内债目前已全部成功展期三年,涉及金额约147.02亿元。

据了解,碧桂园境内已展期的9只债券分别为:16碧园05、21碧地03、20碧地03、19碧地03、21碧地04、21碧地01、21碧地02、16腾越02、20碧地04。自8月14日停牌后,“16碧园05”率先于8月18日公告展期方案,并于9月1日获得债券持有人会议表决通过,其余8笔债券分别于9月4日公告展期方案,并于9月11日、9月12日、9月18日陆续获得持有人会议表决通过。至此,碧桂园9笔债券展期事项在一个月左右的时

间内均获得通过。

对此,碧桂园表示,通过高效地完成债务展期,解决了短期的流动性压力,获得了恢复经营的时间和空间。对于投资者,在本次展期中也获得了首付和增信保障,改善了信用债原有的结构劣后地位。在公司的诚意以及市场对公司信任的双重作用下,债券成功展期实现了双赢的结果。

另外,证券时报记者从碧桂园获悉,9月5日,碧桂园已经支付应于8月7日支付的两笔美元债票息。这两笔债券应支付的利息均在30天支付宽限期内。

## 融创境外债重组方案获高票通过

9月18日晚,融创中国公告披露境外债重组最新进展。其中,融创境外债重组方案共有2019名债权人投票,债权人投票通过率为99.75%,债务总额通过率为98.3%。

公告还显示,融创将美元债重组中强制可转换债券的最高限额,由22亿美元上调至27.5亿美元。

按融创此前披露的境外债务重组方案,据测算,27.5亿美元强制可转债,加上10亿美元可转债以及按照13.5港币价格转为融创服务股权的债务最多约7.78亿美元,即融创通过债转股消减债务总额合计将超过45亿美元。

对于强制可转换债券限额提高的原因,公告称,融创了解到计划债权人具有较高的意向选择强制可转换

债券作为重组对价的一部分。融创认为,发行较高比例的强制可转换债券作为重组对价的一部分,有利于进一步优化资本结构,降低债务规模及减轻未来的流动资金压力。基于目前的市场状况,提高强制可转换债券限额符合公司及股东的整体利益。

## 远洋拟对境外债务全面重组

9月15日,远洋集团发布了内幕消息公告,将对境外债务进行全面重组,并聘请华利安诺基(中国)有限公司担任财务顾问,盛德律师事务所为法律顾问。

公告称,鉴于远洋集团流动性紧张的情况,经审慎考虑,远洋集团将暂停其所有境外项下的付款,直至整体重组或延期解决方案获得实施。远洋集团将继续积极与其相关持份者包括银行、债券持有人及金融机构磋商,以展期或重组相关境外债务。本次远洋集团共有8笔境外存续债券暂停支付并停牌。

远洋集团当日在其官微表示,当前,远洋未出现任何公开市场违约,境内公司债、境外美元债票息均展期成功,并按期兑付展期后的境内公司债款项。远洋主动推进境外债务处置,提供可持续的资本结构,助力公司稳定经营和未来长远发展,这也有利于从根本上维护购房者、债权人、合作伙伴等相关方的利益。

据了解,8月31日,远洋集团完成境内债“18远洋01”成功展期后,

目前仍在积极正常履约,已在9月14日汇出境内债“18远洋01”的首笔款项,而远洋下一笔美元债到期在2024年7月。

## 短期债务偿付压力缓解

“近期,多家房企境外、境内债务展期或重组成功,这是个好消息。”镜鉴咨询创始人张宏伟说。

张宏伟认为,碧桂园如期兑付两笔应于8月7日支付的票息,避免了一个月宽限期到期后的“爆雷”。同时,境内债已全部展期,这对于碧桂园来讲,大幅度缓解了短期到期债务的压力,也有助于碧桂园短期内将精力集中到公司现在重点工作“保交楼”上去。另外,碧桂园债务进展,也有助于提振资本市场对于碧桂园或整个房地产行业的信心。

而对于融创境外债重组方案获高票通过,张宏伟认为,将有助于缓解融创短期到期债务的压力。他认为,这是多方面博弈的结果,一方面是认房不认贷、首付比例降低、取消限购等政策组合拳落地,对于一二线城市布局为主的融创来讲带来了销售复苏和回升的机会,尤其是北京融创壹号院,作为北京四环改善产品,入门级单套总价为3000万元,其9月3日总认购金额约56.2亿元,进一步提升了资本市场对于融创的信心。未来随着市

场好转、销售业绩回升,融创在偿还债务方面压力也会减小。

易居研究院研究总监严跃进也认为,融创境外债重组取得了重大突破,高票通过有助于后续债务重组的更好推进。另外,从其产品布局和当前房地产市场复苏来看,融创是能够“起死回生”的。

而对于远洋集团,张宏伟认为,远洋一旦启动境外债务重组,意味着公司将会集中精力筹好最重要的“保交楼”工作。守住安全底线之后,如果房地产市场在政策加持下企稳回升,远洋集团的国有股东优势会对其未来境内融资有增信背书,有利于增强境内资本市场对公司的信心。若境外债务重组顺利通过,上市主体有望在相当长一段时间内避免“出险”。

据了解,债务重组是一种常见的债务处置方式,近两年,房地产行业出现流动性风险,债务重组也成为房企缓解燃眉之急、以时间换空间的重要手段。据不完全统计,目前已有超50家房企开启债务重组。

中指研究院企业研究总监刘水接受证券时报记者采访时表示,近期多家房企债务成功展期,一是缓解了房企流动性压力,减小偿债压力,房企风险在加快出清。二是表明境外投资者对房地产市场预期在发生变化,预期在改善。三是有助于稳定市场预期,提振行业发展信心。



# 探营世界制造业大会：硬核科技实力吸睛 上市公司“大秀肌肉”

证券时报记者 叶玲珍

9月20日,2023世界制造业大会在合肥开幕,本届大会以“智造世界·创造美好”为主题,参展企业数量、展览面积、市场化运作程度均创历届之最。

作为安徽省的“首位活动”,世界制造业大会永久落户省会合肥,含今年在内,已在合肥举办6届,逐步成为安徽乃至全国对外开放合作的亮眼名片。

会议期间,证券时报记者探营现场,近距离领略量子计算机、动力火箭、时速600公里磁悬浮列车等前沿科技魅力,探秘智能制造的奥妙。而作为细分行业的精英强将,多家上市公司亮相各大产业聚集区,晒出看家本领,上演科技赋能制造的竞技场。

## 智能制造赋能安徽

世界制造业大会不仅是一场视觉盛宴,更是安徽加快制造业变革的重要抓手。据统计,前5届世界制造业大会累计参会嘉宾14824人次,累计集中签约项目3021个,其中外资企业签约项目1153个,德国大众新能源汽车、比亚迪新能源汽车、蔚来智能电动汽车产业园等一批百亿、千亿元重大项目相继落地安徽。本届大会亦收获满满,迎来587个项目合作签约,吸引投资近3500亿元。

借助制造业大会势能,近年来安徽聚力打造新能源汽车、先进光伏和新型储能等新兴产业集群,产业发展迎来高光时刻。2012-2022年,全省规模以上工业增加值年均增长9.5%,增速居全国第4、中部第1、长三角第1位。今年1-7月,安徽省规模以上工业增加值同比增长7.2%,高出全国3.4个百分点,居全国第7位;固定资产投资同比增长3.9%,比全国高0.5个百分点;其中制造业投资同比增幅为22.2%,高于全国16.5个百分点。

一组数据可以诠释安徽制造业在全国版图的重要地位。目前,全球10%的笔记本电脑、20%的液晶显示屏、50%的光伏玻璃在安徽生产,全国20%的光伏组件、15%的家电、10%的新能源汽车均来自安徽。

作为安徽省的“首位活动”,本届世界制造业大会在规模化、国际化、智能化等方面均做了全面升级,创下多项历届之最。



叶玲珍/摄 周靖宇/制图

大会设置2万平方米的主展馆、6万平方米的市场化展区,重点打造序厅、大国制造、优势产业链、数字化转型、全国专精特新“小巨人”等核心展示板块,参展企业数量、展览面积、市场化运作程度为历届之最;活动架构按照“1、6、11、21、21”设置,即1场开幕式暨主旨论坛、6场“六百”项目对接活动、11场专题活动、21场论坛活动以及21场各市开展的活动,活动丰富程度为历届之最;邀请大众、西门子、大陆集团、法液空、康宁等60余家世界500强及跨国公司高管等300多位外方代表参会,法国、韩国、以色列等8个国家及港澳台地区的41家企业、115件产品参展,国际化再创新高。

另一家央企国机集团同样带来了重量级展品——八万吨模锻压力机。“这次展出的模型,‘本尊’高达42米,总重达2.2万吨,没办法搬到现场。”展区工作人员表示,前述模锻压力机可在8万吨压力以内任意吨位实施锻造,最大模锻压力可达10

## 硬核科技层出不穷

悬浮列车世界首套设计时速达600公里的高速磁浮交通系统,由中国中车承担研制,于2021年7月在青岛成功下线。本次展出的磁悬浮列车车头车厢一体,载客量达百余人,于日前从青岛运往合肥,目前面向公众免费开放静态体验。

记者步入磁悬浮列车后,发现车内配备了无人驾驶、EL触摸屏、无线充电、无线上网等诸多智能模块,为乘坐体验加分。业内人士表示,作为当前可实现的速度最快的地面交通工具,时速600公里的磁悬浮列车填补了航空和轮轨高铁之间的速度空白,对保持我国高速交通领域先进优势具有战略意义。

另一家央企国机集团同样带来了重量级展品——八万吨模锻压力机。“这次展出的模型,‘本尊’高达42米,总重达2.2万吨,没办法搬到现场。”展区工作人员表示,前述模锻压力机可在8万吨压力以内任意吨位实施锻造,最大模锻压力可达10



万吨,压机尺寸、整体质量和最大单件重量均为世界之首。

目前,八万吨模锻压力机主要用于大型商用飞机等钛合金、高温合金、铝合金和高强钢等大型锻件制造,国产大飞机C919所用的部分关键大型航空锻件,如主起落架等,正是由前述装备压铸而成。

作为前沿产业,量子科技亦在本次展会上高调亮相。在序厅展区,记者看到由中国科大等联合研发团队研制的“祖冲之号”超导量子计算机以模型形式展出。据悉,“祖冲之二号”于2021年完成“量子计算优越性”实验,实现了随机路线取样问题的快速求解,比最快的超级计算机快1000万倍。作为“祖冲之二号”联合研发团队中唯一的主体,国盾量子目前已推出“祖冲之二号”同款超导量子计算机,并上线对外开放的量子计算云平台,前述产品均在本次展会上对外展出。

## 上市公司大显身手

本次展会聚集了新能源汽车、光伏、储能、新型显示、人工智能等产业链龙头企业,其中自然少不了上市公司的身影。

人工智能龙头科大讯飞是世界制造业大会的“常驻嘉宾”。今年,在讯飞星火认知大模型的加持下,科大讯飞的展品科技感更足,观众可在现场真机实测,体验机器人超脑软硬一体、

讯飞智作等强交互展项,并目睹星火大模型在办公、教育、工业、医疗、汽车等行业的最新应用落地成果。

记者获悉,科大讯飞参股公司羚羊工业互联网股份有限公司将在大会期间展示羚羊工业大模型最新成果,并发布“羚羊工业互联网平台3.0”及多款工业场景应用,包括羚羊数字工匠、羚羊智能企业助手、羚机一动、羚羊iMOM(大企业版)、羚羊iMOM(SaaS 2.0版)等。

逆变器龙头阳光电源携光储、氢能等业务线产品参展,并带来了工商业液冷储能系统PowerStack 200CS系列新品。

工作人员介绍,PowerStack 200CS系统搭配第二代智能液冷温控系统,循环效率突破91%,单机全年多放电4500多度,同时系统支持需求控制、虚拟电厂、峰谷套利、需求侧响应、功率因数改善等多种商业模式,以浙江经济模型测算,3.87年即可回本。

同处光伏与储能产业,国轩高科与阳光电源展位毗邻而居。记者在现场看到,国轩高科集中展出了第三代电芯系列产品,包括大众三元及磷酸铁锂标准电芯、4695、46120大圆柱电芯、L300、L600、N300等,以及搭载磷酸锰铁锂化学体系的M300、M600。“公司位于合肥新站高新区的大众标准电芯工厂目前正在产线联调,预计四季度可以小批量出货,大批量出货的时间需要匹配大众整车的进度和要求。”国轩高科表示。

在电芯产品之外,国轩高科还带来了家用户储Power Smart、移动储能充电桩易佳电等多款储能产品。

叉车龙头安徽合力近年来转型新能源动力十足,今年重点展品为智能i系列产品。据悉,智能i系列全系都为锂电车辆,首批上市5种车型,涵盖平衡重式AGV、搬运型AGV、前移式AGV、插腿式AGV、堆垛式AGV等,能够提供一站式智能物流集成解决方案。今年上半年,安徽合力电动新能源叉车销量占比达54.03%,同比提升5.02个百分点。

主营环卫车辆的劲旅环境亦在发力新能源领域,今年公司主要展品为智能网联纯电动清扫机。据工作人员介绍,前述清扫机可实现全自动无人作业,自带“无人驾驶模式”及“智能跟随模式”,既可指定路线自动循环,也可人行道与非机动车道并行清扫。

## 百济神州与诺华分手 创新药出海考验能力

证券时报记者 陈丽湘

9月20日,A股百济神州收跌4%,主力资金净流出逾3000万元。港股百济神州亦收跌4.7%。

消息面上,百济神州自主研发的百泽安(替雷利珠单抗)遭诺华制药“退货”。诺华将拥有的该药在美国、欧盟成员国等国家地区的全球化开发、生产和商业化权益退还给百济神州。这为该药的市场前景带来更多不确定性,也将更考验百济神州的全球商业化能力。

百济神州是国内创新药出海的先行者,目前有多款药物正在进行全球化推广。不久前,其研发的欧司珀单抗,商业化等权利也回到了自己手中。这对百济神州来说,是机遇,也是挑战。

9月19日晚间,百济神州宣布其自主研发的抗PD-1抗体百泽安(替雷利珠单抗)获得欧盟批准,作为单药用于治疗既往接受过含铂化疗的不可切除、局部晚期或转移性食管鳞状细胞癌(ESCC)的成人患者。

同一天,百济神州宣布与诺华制药集团达成协议,重新获得开发、生产和商业化替雷利珠单抗的全部全球权利。

从百济神州的公告来看,此次和诺华制药是“体面分手”,终止授权协议,无需支付特许使用费,不会影响百济神州瑞士(百济神州全资间接子公司)前期已从诺华收到的6.5亿美元的现金首付款。

根据最新签署的协议,百济神州将继续与诺华推动替雷利珠单抗在临床开发、注册申报和生产方面的重点工作。诺华将在全球多个市场生产替雷利珠单抗,并探索该药物与其肿瘤管线产品联用的潜力。

这意味着,百济神州的替雷利珠单抗将由合作授权出海转变为自主出海。由此,替雷利珠单抗成为国内PD-1领域首款“出海”的药物。

不过,业内人士认为,创新药选择自主出海将更考验企业的全球商业化能力,短期内可能需要药企投入更多资源进行全球化推广;长期来看,自主出海如果能取得成功,将为企业带来更丰厚的利润空间,但也存在更多不确定性。

百济神州实体瘤首席医学官Mark Lanasa博士表示:“替雷利珠单抗获得了EC的上市批准和FDA的上市申请受理,且公司最近也收回了这一重要药物在全球的完整权益。这对于晚期或转移性ESCC患者而言是重大里程碑,无论单药使用还是化免联合,替雷利珠单抗已为全球患者带来深具临床意义的生存获益。”

下一步百济神州将如何推动替雷利珠单抗在全球的销售?这是投资者最关心的话题。截至发稿,百济神州并未公开给出明确的方案,只表示“针对在欧洲市场的上市计划,团队目前正在紧锣密鼓地准备中。”

全球化推广不只考验国产创新药的质量,更考验药企的资金实力和商业化能力。今年上半年,百济神州的营业收入高达72.51亿元,但同期归母净利润超过52亿元。

据了解,替雷利珠单抗是百济神州自主研发的人源化IgG4抗PD-1单抗,设计目的旨在最大限度地减少与巨噬细胞中的Fcγ受体结合,帮助人体免疫细胞识别并杀伤肿瘤细胞。

截至目前,已有超过75万患者接受了替雷利珠单抗治疗。目前,替雷利珠单抗获国家药品监督管理局(NMPA)批准11项适应症,其中9项适应症纳入国家医保目录,是国内获批适应症最广泛、纳入医保适应症数量最多的PD-1药物。

今年上半年,替雷利珠单抗在中国的销售额为18.36亿元,相较2022年同期的12.51亿元增长超过四成。

除欧盟之外,百济神州还在全球多个市场递交替雷利珠单抗的新药上市申请。其中,在美国,FDA正在审评对替雷利珠单抗用于二线治疗食管鳞状细胞癌(ESCC)的新药上市许可申请,已于第二季度完成此项申请获批前的生产基地现场检查。

截至目前,替雷利珠单抗正在与超过20个免疫疗法和靶向分子联用,包括LAG3、TIM3、OX40等。百济神州已经开展了超过20项替雷利珠单抗的潜在注册性临床试验,其中10项3期随机试验和4项2期试验已取得积极进展。

在生产方面,百济神州也在加速推进全球化的供应链与自主生产能力。位于苏州的小分子工厂新一期基地正在建设中,广州大分子生物药基地已经商业化投产,目前第三期工厂也已经建成。在美国新泽西州霍普韦尔,百济神州也正在建立全新的生产基地和临床研发中心。