世茂遭大行捨棄 股價瀉20%十年低

多筆境內債跌至停牌 公司進行架構重組

債務危機

內房債務問題持續發酵，世茂連續兩日股債齊跌，並遭大行下調評級和目標價，其中世茂集團(00813)跌近兩成創10年低位，而剛購入系內物管業務的世茂服務(00873)更挫逾30%，創上市新低。世茂股份(600823.SH)昨晚表示，公司各項生產經營活動正常，經營活動並未發生重大不利變化，且未發生影響公司償債能力和債券還本付息的不利事項。但專家預計股價短期內仍難有起色。

大公報記者 許 臨

世茂股份強調，不存在違反公平訊息披露規定的其他情形，不存在應予以披露而未披露的、對該公司股票及衍生品種價格產生較大影響的訊息。

近日世茂系負面消息不斷，其中世茂集團旗下多筆境內債券持續下跌，當中「20世茂G4」、「20世茂G2」及「19世茂G3」曾觸發盤中停牌。另「18滬世茂MTN003」將於周五(17日)到期，存續金額僅為3000萬元人民幣，但世茂表示已備付好償債資金。在雙重壓力下，世茂決定進行架構重組，董事會副主席、總裁許世壇下放部分管理權限，交給具備一線區域管理經驗的管理層。

謝琨擢升執董 分管生產鏈條

在這次調整中，世茂集團高級副總裁、浙江區域和華中地區公司董事長兼總裁謝琨，晉升為集團執行董事，除兼任浙江區域及華中地區日常業務管理工作，將分管集團整個大運營生產鏈條，包括工程管理中心、成本管理中心、研發設計管理中心、採購管理中心、運營管理中心、用戶服務中心、人力行政管理中心，向許世壇匯報。許世壇為世茂集團創始人許榮茂兒子，他於2000年3月加盟世茂集團。

不過，消息未見對股價帶來正面刺激，世茂股價昨日創10年新低，美銀證券發表報告表示，世茂表外債和信託負債似乎更令人擔憂，儘管監管機構近期允許民營房地產商增發境內債券，以緩解流動性需求，但經過這輪急跌後，世茂發行新債將有困難。該行將世茂評級從「中性」降至「跑輸大市」，目標價下調33%至8元。

最新有消息稱，世茂已邀請民生信託相關人士今天到上海世茂總部，商談相關產品展期事宜。目前世茂集團及旗下子公司在國通信託的募資規模共計30億元人民幣左右，這次是尋求信託展期是為周五到期的一筆3000萬元人民幣中票，以及明年1月15日到期的公司債籌措資金。世茂集團表示，目前其已將周五的中票兌付資金轉付至債券持有人的指定銀行賬戶，到明年一季度不存在未兌付的境外美元債。

終止上海浦城路房源銷售

永裕證券董事總經理謝明光指，這次內房債務危機，世茂集團本來並非市場的「焦點」，但近期股價急跌，且跌幅甚大，已令投資者感到擔憂，估計短期內沽壓不輕。

此外，世茂房地產發布最新公告，將終止上海浦城路580弄房源銷售，並將啟動善後程序。為客戶辦理解除房屋買賣合同並依據合同約定進行處理。

內房物管股跌勢驚人

股份	昨收（元）	變幅
世茂服務（00873）	4.84	↓32.0%
世茂集團（00813）	5.67	↓19.9%
融創服務（01516）	8.61	↓17.0%
恒大物業（06666）	2.89	↓13.2%
融創（01918）	12.36	↓12.8%
時代中國（01233）	3.93	↓12.2%
雅居樂（03383）	4.18	↓11.2%
碧桂園服務（06098）	47.25	↓10.1%
時代鄰里（09928）	2.98	↓8.3%
恒大（03333）	1.60	↓6.9%
佳兆業美好（02168）	11.76	↓6.8%
碧桂園（02007）	6.96	↓4.5%
雅生活服務（03319）	15.80	↓4.5%

大公報製表

近期內房債務相關事件

日期	事件
12月14日	• 上坤地產就尚未償還2022年到期12.75厘的1.85億美元優先票據展開交換要約，交換的新票據限期為364天及最低收益率預期為13.5厘 • 惠譽稱，恒大及佳兆業因未能償付美元債券而違約
12月12日	• 中國宏泰發展投資者訂立修訂契據，延長可換股票據及該等票據各自的未償還本金額的到期日至2022年12月31日，合共涉及6600萬美元
12月09日	• 據報佳兆業啓動120億美元債務重組
12月04日	• 廣東省政府表示，在恒大發布無法履行擔保責任的公告後，當晚立即約談恒大實控人許家印。在恒大的要求下，廣東省政府向恒大地產派出工作小組，督促解決企業風險處置工作以及切實加強內控管理
12月03日	• 奧園接獲債權人通知，本金總額約6.51億美元的融資因評級下調而要求償還 • 恒大表示收到要求履行一項金額2.6億美元擔保義務的通知，但未能履行擔保或其他財務責任的情況，可能導致債權人要求債務加速到期
11月24日	• 花樣年公布，債券持有人會議有條件同意發行人延期兌付「20花樣02」利息，利息涉及1.16億元人民幣
11月15日	• 佳兆業擬就2021年到期的6.5厘優先票據，提出要約交換其中未償還本金額至少3.8億美元的票據

大公報製表

摩通：關連交易暴露管治問題

【大公報訊】世茂的股債急跌及近期的關連交易都拖累世茂服務（00873）的股價表現。世茂服務周一曾斥資逾16億元向母公司世茂集團購入旗下物管和增值服務，股價隨即大跌。摩通研究指出，有關交易的作價過高，明顯是將資金由系內物管公司轉到母公司，這不單反映世茂系內公司的流動性緊張，也暴露了公司的管治問題。該行更下調世茂集團及世茂服務評級，由「增持」降至「減持」。

此外，上交所對世茂股份（600823.SH）向關聯方轉讓資產相關事項發出問詢函，要求世茂股份結合財務指標，對比交易標的與上市公司的盈利能力，說明本次交易是否涉及通過轉移優質資產向關聯方輸送利益，是否損害上市公司利益和中小股東合法權益；並需說明本次交易是否有利於上市公司後續經營發展及其必要性等事項。根據上交所的要求，世茂需於今天披露函件，並於下周三（22日）之前以書面形式回覆及予以披露。

中金：維持今年盈利預測不變

中金的研究報告則較為正面，指短期內由於投資者對企業治理及母公司財務風險等因素的擔憂，世茂服務股價仍可能承壓；但由於今年拓展目標已經完成，加上整體業務處於正常推進狀態，故維持其2021年盈利預測12.8億元人民幣不變。而且世茂服務目前估值水平已較低，故維持其「跑贏行業」評級，但下調目標價63%至10元，相當於明年預測市盈率12倍。

另世茂服務昨日也進行股份回購，根據港交所的公告，回購股份數量為200萬股，回購價格4.74元至6.11元之間，回購金額達1064.14萬元。

瑞銀：2730億內房境外債明年到期

【大公報訊】在接連發生信貸違約事件後，內房企業已較難在境外市場發債融資，唯有靠內地資本市場「輸血」，應付境外到期債券。瑞銀亞太區投行部主管及中國總裁金弘毅表示，明年大中華地區境外債券到期規模達到2222億美元（約1.73萬億港元），其中高息內房債佔350億美元（約2730億港元）；由於成功再融資的機會較低，很可能出現違約事件。

滙豐亦警告，明年首季有可能有最多10位發行人陷入不良債務交換或債券違約，高危內房企業包括奧園（03883）、華南城（01668）、金輪天地（01232）等。

滙豐預期，明年內房境外債券發行量可能只有30億美元，而只有優質內房企業才能夠在境外發債，且要等到明年下半年才有機會。

碧桂園服務：半年內不配股

【大公報訊】碧桂園服務（06098）發通告指，預計集團未來6個月將不會有逾2億元人民幣的資產出售或收購交易，同時將不會在公開市場配股，而已獲股東會批准的持續關連交易則會如常進行。此外，公告中強調其資產、業務、人員、組織、財務資金、管理、經營決策完全獨立，與碧桂園集團無任何股權從屬關係。另其控股股東及非執行董事兼董事會主席楊惠妍承諾，未來6個月其本人及其控制權的任何公司將不會出售其持有的公司股份。

上坤擬延長美元票據還款期

另一方面，仍有企業深陷債務難關。上坤地產（06900）表示，就未償還2022年到期的1.85億美元的12.75厘優先票據，提出交換要約；同時，該公司將發行新美元計價優先票據，將根據交換要約作交換的現有票據進行交換。

根據上坤地產中期報告，該公司現金及現金等價物約42.61億元人民幣，較2020年底增加26%。另外，在流動負債賬下，計息銀行及其他借款22.29億元人民幣，較去年底減少4%；在非流動負債賬下，計息銀行及其他借款則大增38%，至88.48億元人民幣。上坤地產昨日股價無升跌，報2.13元。

同樣忙於應付到期債務的花樣年（01777）發出聲明表示，注意到有報道指該公司及其子公司花樣年投資已被債權人接管，故需要作出澄清並沒有遭遇被接管之事情。受接管謠言影響，花樣年昨股價一度回調6.3%，但股價隨後轉跌為升，收市升9.5%，報0.345元。

板塊好轉 須待明年次季

【大公報訊】內房股疲弱，融創（01516）、時代中國（01233）、雅居樂（03383）等紛紛跌11.2%至17%。摩通認為，內房股近期或將繼續保持區間震盪。

摩根大通發表研究報告指，內房地產行業近期或保持區間震盪，並難以出現明顯反彈；除非有證據顯示未來政策將大幅放鬆，以及內房的合同銷售出現重大拐點，相信至少要等待明年第二季才會出現反彈，而內房股將仍然存在流動性風險。

晉裕環球資產管理投資組合經理兼高級投資分析師黃子燊指，早前內房債務危機看似已被市場消化，部分投資者預期內房股明年或將出現反彈，但本周世茂的股債急跌，再度令投資者感到憂慮，而目前市場仍然擔心內房整體的表外債金額極其龐大，很可能會再有其他的內房出現債務問題。

由於明年首季仍然是償還債務的高峰期，若再有內房出現違約危機，整個板塊的表現將難以好轉，估計至少明年首季後，投資者才會對內房股重拾信心，但仍需看內房的賣樓表現。雖然政策上已轉趨寬鬆，但情況只算是「銀行貸款正常化」，投資者是否能對曾出現債務危機的發展商重拾信心，並願意購買其出售的物業，這仍屬未知數。

另外，永裕證券董事總經理謝明光指，內房股價急跌的情況相信會「陸續有來」，而且很大機會有其他內房出現違約危機；他續稱，目前內房所謂的還債，只是償還利息，而非償還本金，單單是償還利息已衍生出很多問題，若內房賣樓成績欠佳，根本沒能力償還外債。

銀保監：穩妥處置大企業債務風險

【大公報訊】中國銀保監在日前召開的會議上指出，明年要穩妥處置大型實體企業債務風險；堅持「一企一策」「一地一策」處置高風險地方中小金融機構；堅持房子是用來住的、不是用炒的定位，持續完善穩地價、穩房價、穩預期的房地產長效機制，加大對長租房市場、保障性住房建設金融支持力度，促進房地產業良性循環和健康發展。

銀保監會網站刊登會議新聞稿並稱，配合做好地方政府隱性債務風險防範化解。嚴防高風險影子銀行死灰復燃。穩妥處置大型實體企業債務風險。嚴厲打擊違法違規金融活動。依法規範和監管互聯網平台金融業務，防止資本在金融領域野蠻生長。

在持之以恆防範化解金融風險方面提到，銀保監繼續按照穩定大局、統籌協調、分類施策、精準拆彈的方針，積極防控重點領域風險。

銀保監表示，明年要全力支持經濟高質量發展，積極推出有利於經濟穩定的金融監管政策。聚焦擴大內需戰略，精準支持「十四五」重大項目建設和國家發展戰略實施，滿足基礎設施適度超前投資的資金需求。指導加大製造業中長期貸款投放力度；加大對小微企業、科技創新、綠色發展的支持力度；加強對「專精特新」企業金融支持。

此外，要完善風險監測預警體系，提高發現問題和處置風險能力。持續深化金融供給側結構性改革，支持各地「一省一策」加快省聯社改革，規範大型銀行綜合化經營，建立理財公司與母公司風險隔離機制，督促信託業回歸職能定位，強化資產管理公司不良資產處置的核心功能。

易方達A50 ETF首掛 冀規模達40億

【大公報訊】再有追蹤MSCI中國A50互聯互通指數的交易所買賣基金（ETF）上市。最新上市的是易方達（香港）旗下的A50 ETF，每手100個單位，設有港元櫃枱（03111）和人民幣櫃枱（83111），昨日分別收報3.182港元和2.602元人民幣，成交量依次為514萬港元和4930萬元人民幣。

易方達在境內市場也有發行同類型產品。易方達資產管理（香港）首席投資官（國際固定收益）祁廣東**（圓圖）**表示，在境內發行的A50 ETF規模約為100億元人民幣，每日交易量約20億至25億元人民幣。在香港，他期望A50 ETF在首階段的規模可達到40億港元或以上，以便推出相關的牛熊證和窩輪產品。

祁廣東續說，預期A50指數在明年可望有更佳表現，部分原因是中國宏觀經濟有較大的發力空間，而A50成份股匯聚各行業龍頭股，有望從中受惠。

自港交所今年10月推出MSCI中國A50互聯互通指數期貨以來，至今已有3隻追蹤A50指數的ETF上市，其他兩隻ETF分別是由華夏及南方東英發行。