

許榮茂傳蝕讓兩層中環中心 作價15億



▲許榮茂在2017年與其他財團收購中環中心部分樓面。

【大公報訊】世茂(00813)近期債務問題令人擔憂，雖然公司多次聲稱沒有發生債務違約，但市場多次傳出公司正放售資產減債。市傳世茂主席許榮茂，近期正以約15億元兜售中環中心兩層辦公室，相信是為套現以幫助公司減債。世茂昨日股價收報4.83元，跌3.01%。

許榮茂家族於2017年時，夥拍多個內地和香港財團，斥資402億元收購長實(01113)中環中心部分樓面。資料顯示，許榮茂共分

得其中9層中環中心，分別為31、32、36、37、55、56、62、63及76樓。若以當年許榮茂等財團的平均購入呎價3.3萬元及每層平均面積約2.5萬方呎粗略計算，兩層單位購入價約16.5億元，是次叫價等於虧損1.5億元，蝕幅近一成。

估計虧損1.5億元

據悉，此次兜售的中環中心兩層辦公室，是由許榮茂與其女兒許薇薇作為董事的公司持有。而去年11月，市場已傳許榮茂將其持有的

32、56及76樓三層單位抵押予星展銀行香港，獲取約14億元的貸款，反映公司去年11月已開始陷入財務困境。

事實上，世茂財政壓力相信甚為巨大，除了早前一度傳出債務違約，以及尋求投資者批准推遲歸還資產抵押證券外，公司去年12月以20.86億元，將維港匯的22.5%權益，全部出售予爪哇控股(00251)、會德豐及信置(00083)，帶來約7.7億元的虧損。

世茂近期事件簿

- 2022年
- 1月17日世茂主席許榮茂放售個人持有的中環中心兩層，叫價15億元
- 1月13日世茂尋求投資者批准推遲全數歸還資產抵押證券
- 1月11日澄清並未就出售上海世茂國際廣場訂立初步協議，但承認合適條件下會考慮出售部分資產以降低負債
- 1月6日內部公布新一輪架構調整，整合、裁撤部分部門

- 2021年
- 12月24日世茂服務決定與母公司「割席」
- 12月17日以20.86億元將維港匯全部權益出售予爪哇、會德豐及信置
- 12月14日A股世茂股份稱公司各項生產經營活動正常，未影響償債能力
- 12月13日旗下世茂服務以16.5億元人民幣，收購上海世茂茂務，市傳是為上海世茂減債

大公報製表

碧桂園涉違規銷售 股價瀉8%

資金鏈與表外債問題未解 專家：內房股高危

內房危機

市場繼續傳出內房企業資金緊張消息，當中碧桂園(02007)在青島項目涉違規銷售而被飭令整改。投機熱錢昨日從內房板塊出逃，多隻內房股股價重挫，碧桂園股價跌8%，碧桂園服務(06098)跌幅超過9%。另有報道指，龍光集團(03380)為票據提供擔保，股價回吐6%。分析員稱，資金鏈仍然是內房企業痛點，由於很難掌握表外負債，內房股值博率極低。

大公報記者 周寶森

人行中期借貸便利(MLF)及逆回購的中標利率意外下降10個基點，消息無法提振內房板塊造好，投資者關注內房企業資金面偏緊，昨日搶先沽貨離場。報道指碧桂園、奧園(03883)在青島的住宅項目因涉違規銷售，被當局飭令整改。儘管整改對碧桂園整體經營影響有限，但卻遭遇資金大舉拋售，股價大跌8.1%，報5.87元；昔日基金愛股的碧桂園服務，股價要跌9.1%，收報39.45元。奧園股價要跌3.2%，報1.49元。

國資背景看俏 華潤置地逆市場

報道指龍光集團為多項票據提供擔保，涉及票據本金約8.12億美元(約63.33億港元)；龍光昨日股價跌6.6%，報5.47元。

第一上海首席策略師葉尚志指出，民營房企的資金鏈仍然是市場焦點，一旦傳出相關消息，內房股表現就會變得波動。資金現時傾向持有國資背景的內房企業，華潤置地(01109)昨日股價逆市上升，就是最佳例子。華潤置地昨升1.2%，報36.1元。

耀才證券金融研究部副經理譚智樂

表示，內房境外債券價格表現波動，反映投資者對內房企業的表外負債感到憂慮，並且由債市轉至股票市場。他又稱，經營作風進取的內房企業在2017年至2019年間快速擴張，無視政策逆風，結果這類企業在今輪調整期，股價跌幅最大。一般投資者無法掌握內房企業的表外債務情況，所以現時貿然入市低吸內房股，值博率非常低。

恒指跌165點 成交縮至千億

不過，瑞信表示可以吸納內房股。該行認為，內地樓市政策稍為放鬆，而內房企業現價估值低迷，主要反映去年業績欠佳，前期深度調整的內房股有機會出現反彈。該行短線看好旭輝控股(00884)、融創中國(01918)；中期則看好華潤置地、中海外(00688)、龍湖(00960)。旭輝昨日股價跌5.7%，報4.59元；融創股價跌5%，報8.72元。中海外股價跌1.1%，報21.85元；龍湖股價跌1.2%，報40.2元。

整體大市表現，恒指跌165點，收報24218點；科技指數跌44點，報5724點。主板成交額縮至1053億元，較上日減少12%。



內房物管股昨日表現

內房股	
碧桂園(02007)	5.87元 ↓8.1%
龍光集團(03380)	5.47元 ↓6.6%
旭輝控股(00884)	4.59元 ↓5.7%
融創中國(01918)	8.72元 ↓5.0%
物管股	
碧桂園服務(06098)	39.45元 ↓9.1%
寶龍商業(09909)	13.68元 ↓5.1%
雅生活服務(03319)	12.80元 ↓4.6%
旭輝永升(01995)	11.84元 ↓4.2%

大公報製表

證券界對內房股最新評論

瑞信

- 內地房地產市場政策略為放鬆，前期波動較大的內房股或出現反彈，短線看好旭輝、融創中國



耀才證券 譚智樂

- 難掌握內房企業的表外債，現水平不值博



第一上海 葉尚志

- 市場關注民營內房企業資金鏈問題，國資內房企業仍然吸引到資金吸納

恒大售兩地產企股權 五礦接盤

【大公報訊】中國恒大(03333)繼續賣產保命。內地傳媒報道指，恒大早前將旗下兩間地產公司轉讓予中國五礦集團旗下信託公司五礦國際信託。五礦國際信託回應查詢時表示，收購恒大子公司，是以「保交樓、保民生、保穩定」為行動綱領，並以維護投資者的利益為首要目標。

規經營、堅守風險底線，並採取正面、積極且務實的措施確保項目正常平穩運行，全力保障買房者、施工企業、投資者及公司的合法權益。

據企查查資料顯示，恒大轉讓的公司為昆明恒拓置業有限公司和佛山市順德區盈沁房地產開發有限公司。恒大分別持股100%及49%股權。分析認為，一些以地產作為主業的信託公司，獲得其所持有的恒大項目公司實際控制權和股權，是目前解決存量業務問題、化解業務風險的有效手段。

上月交樓近38000伙

另外，恒大透過微信公眾號透露，公司「拒絕躺平」；截至12月底

全國復工率92.9%，12月交樓37899伙單位，並預計1月交樓可達3萬伙。

其他內房方面，中梁控股(02772)公布，公司已匯出必需的資金至其境外銀行賬戶，用於償還1月到期的2.5億美元7.5%優先票據餘下的本金金額及應計利息；截至昨日，公司已累計註銷本金額6881萬美元的票據，未償還本金額則約1.81億美元。

另外，祥生控股(02599)以合共5.59億元人民幣，收購杭州迪瀉投資管理合夥企業的7.3258%權益及待售債務，收購後祥生持股由28.57%增至35.9%。該合夥企業持有中國浙江省紹興市一幅10.65萬平方米的待開發住宅用地。

滙豐料人行上半年降準 支持中小企

【大公報訊】滙豐和法巴公布對今年的經濟展望，其中滙豐經濟研究亞太區聯席主管兼大中華區首席經濟師屈宏斌認為，受疫情反覆影響，預料今年內地經濟增長將放緩至5.6%。而法巴則料內地經濟今年增長5.3%。

屈宏斌指出，全球經濟增長放緩，加上供應鏈斷裂等風險，影響內地出口表現。他預計，人行今年上半年會下調存款準備金率100個點子，同時亦會增加不同的貸款工具，用於支持綠色項目及中小企業。

至於香港經濟方面，滙豐經濟研究亞太區聯席主管范力民談及，受惠本地需求刺激，加上有望與內地恢復通關，預計香港今年仍可保持約3%的經濟增長。另香港會持續受惠中資企業到港上市，為金融服務業帶來支撐，加上兩地積極推動大灣區融合，或成為香港經濟的結構性動力。

看好再生能源及半導體股

股市方面，滙豐證券策略亞太區主管林傳英看好估值低、增長潛力大的內地股市，預計未來2至3個月，基金對中國市場配置持續由「減持」轉為「中性」，為內地股市帶來支持；而在港上市的H股亦會受惠，評級為「跑贏大市」，科技、可再生能源、半導體股等，可看高一線。

此外，法巴財富管理首席策略師譚慧敏認為，內地今年會做好「穩經濟」，隨著減息、降準等措施陸續出台，中小企可望受惠於寬鬆的貨幣政策，投資者可考慮吸納，而中證小盤500指數正可反映中小企業業績表現。

港股方面，譚慧敏認為，整固期或持續至農曆新年後，年內仍會在窄幅區間上落，而科技股在面臨監管壓力下，投資者不宜過早買入。該行建議，投資者投資相關股票時要特別留意公司財務報告，選取盈利未受影響的公司。

大公報製表



滙豐和法巴對今年GDP預測

分項	滙豐	法巴
內地	5.6%	5.3%
香港	3%	—

兩大打投資重點

- 外匯：今年美元繼續走強，人民幣企穩
- 股票：預計H股和印尼股市今年上漲空間最大
- 固定收入：看好俄羅斯、南非、印尼(高收益者)、中國及韓國(低收益者)共5個本地利率市場
- 綠債：預計亞洲美元標籤債券市場將在今年進一步加速
- 貴金屬、商品：相關投資有助對沖通貨膨脹風險
- 投資主題：看好5G、元宇宙、循環經濟等

內地售樓破頂 房企信心料恢復

【大公報訊】2021年全國商品房銷售額再創新高，房地產開發投資同比增速則降至17個月低點。國家統計局昨公布，全國房地產開發投資去年錄得14.7602萬億元(人民幣，下同)，按年增長4.4%，但增速為2020年7月以來最低；全國商品房銷售額再創新高，錄得18.193萬億元，增長4.8%，也是2015年以來，全國商品房銷售額連續7年增長。專家預計，今年房企投資信心將逐步恢復。

國家統計局局長寧吉喆表示，房地產一系列數據表明，中國房地產市場去年還是總體穩定的；隨着房地產長效機制不斷完善，因城施策效果不斷顯現，今年中國房地產市場有望保持總體平穩運行。「隨着房地產調控政策的穩步推進，房地產開發企業發展更加穩健，房地產行業正在向着集約、高效、長期、健康、穩定的方向發展和轉變。」

值得注意的是，2021年全國房地產開發投資、商品房銷售及開發企業到資金增速均呈現「倒V字」走勢，其中開發企業到資金增速年末下滑加劇。全年房地產開發企業土地購置面積下降15.5%，房企到資金增幅明顯不及去年。去年12月，房地產開發景氣指數為100.36。

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進指出，資

金面持續惡化，和市場感受趨同。四季度房地產金融政策雖略有寬鬆，但反映到房企層面，時間存在滯後。

今年開發投資趨升

諸葛找房數據研究中心高級分析師陳霄預計，隨着政策端頻頻釋放正向信號，信貸環境也適度寬鬆，房企投資信心將逐步恢復，今年開發投資增速將呈現前低後高的趨勢。

展望今年，中指研究院(前稱中國指數研究院)認為，房屋新開工面積全年或延續回落態勢。究其原因，一方面，全國去年土地縮量明顯，將拖累新開工規模；另一方面，今年企業資金壓力不減，穩現金流成為重中之重，全年市場銷售規模回落，企業開工亦受影響。

開發投資方面，今年新開工規模、土地購置或將進一步拖累投資額，但在「兩維護」要求下，各地保交付力度將有所強化，預計行業竣工周期延續，高規模的在建工程仍將對投資額帶來一定支撐，疊加保障性住房建設加速，全年房地產開發投資額仍有望保持小幅增長。但上半年投資額調整壓力較大，同比下降的可能性較高。