

# 財困情況或惡化 股價單日大瀉8% 世茂45億貸傳違約 東涌酒店被接管

## 岌岌可危

近年，深受財困的世茂集團(00813)情況可能進一步惡化。外電引述知情人士透露，世茂集團一筆45億元(約合5.75億美元)貸款出現違約，多家銀行正計劃接管世茂旗下香港酒店，即東涌喜來登酒店及福朋喜來登酒店。截至昨晚為止，世茂未對傳聞作回應。

這兩家酒店連同基座商場，早前曾以45億元放售，但未獲承接。兩家酒店位於東涌怡東路9號同一幢建築內，總建築面積約61萬平方呎，於2020年底開業，房間數目高達1219間，以客房數量計為全港第二大酒店。消息令世茂股價昨日大跌8.25%，收報0.089元。

大公報記者 李信

報道指出，相關銀行正磋商委任接管人，接管這家擁有逾1200間客房的酒店，期望加快出售資產，以便收回資金。市場人士稱，世茂旗下相關實體於去年底發生違約，該項目的最初貸款方包括滙豐控股(00005)、東亞銀行(00023)等。

## 未按期償還借貸925億

市場人士指出，世茂於2021年開始傳出財困，當年出現信託逾期消息，其後國際評級機構開始下調評級，遭遇股債雙殺。至2022年財政情況未見改善，一筆10億美元公募債券未能支付本息，正式宣告違約，又出現「20滙世茂PPN002」展期一年，及5月「19世茂G3」違約，迫使當年以33.165億元(人民幣，下同)，出售北京鐘寺兩地塊權益，而2022年股東應佔虧損214.92億元，且2022至2024年均出現虧損。

在2025年12月31日止年度全年業績，世茂成功轉虧為盈，賺144.73億元，2024年同期則蝕359.05億元；集團2025年合約銷售額239.53億元，合約銷售面積為196.5萬平方米。2025年底止集團的土地儲備約3416萬平方米。

世茂成功轉虧為盈，並非基本業務好轉，主要由於2025年境外債務重組收益所致。獨立核數師稱無法表示意見。2025年12月31日，世茂的借貸合共約為1823億元。去年底止，世茂未按計劃還款日期償還的借貸共計925億元。此外，世茂因各種



▲世茂已開業自持酒店共23家，包括上海佘山世茂艾美酒店。

## 世茂集團資產概覽(截至2025年底)

項目	數據
土地儲備	3416萬平方米
自持酒店已開業	23家(客房近8000間)
租賃酒店	3家(客房600餘間)

原因涉及不同訴訟及仲裁案件。上述事件或情況表明存在重大不確定性，可能對世茂持續經營的能力產生重大疑慮，世茂可能無法在正常經營過程中變現資產和償還負債。

## 持有3416萬平方米土儲

市場人士指出，世茂的情況未必太悲觀，因為仍持有3416萬平方米土地儲備，這些土儲仍是其未來翻盤、力爭銷售業績回升的必要支撐。同時，世茂已開業自持酒店共23家，包括上海康萊德酒店、上海佘山世茂洲際酒店、香港東涌世茂喜來登酒店、廈門康萊德酒店、武漢世茂希爾頓酒店、上海佘山世茂艾美酒店、福州世茂洲際酒店、南京世茂濱江希爾頓酒店、瀋陽世茂希爾頓酒店、長沙世茂希爾頓酒店、世茂成都茂御酒店等，客房數量近8000間。此外，租賃直營酒店3家，客房數量600餘間。

因此，即使香港兩家酒店被接管，集團仍有一定資產可出售，以支持其營運。另外，集團借貸總額約1822.66億元，較前一年底大幅減少了約697.85億元，顯示債務壓力在重組後得到一定程度的賬面舒緩。



東涌酒店早前曾以45億元放售，但未獲承接。圖為酒店內的中餐廳。

## 世茂集團近年財務數據

項目	2025年	2024年	同比變化
營業額	284.1億元	599.7億元	-52.6%
合約銷售額	239.5億元	340.0億元	-29.5%
借貸總額	1822.6億元	2520.5億元	-27.6%
盈利/虧損	144.7億元	(359.05億元)	虧轉盈

▲傳世茂集團一筆45億元貸款違約，東涌喜來登酒店及福朋喜來登酒店遭接管。

## 世茂集團(00813)股價走向低迷(元)



九龍筆架山 BEACON PEAK，為世茂在港重點項目之一。



## 世茂在港部分項目

### BEACON PEAK

- 位處九龍筆架山坪延道9號項目 BEACON PEAK
- 共有332個單位
- 世茂單獨投得

### 維港匯

- 位處西九龍荔盈街6/8號
- 共有1437個單位
- 由世茂聯同信和、會德豐、嘉華、爪哇合作發展，及後世茂出售項目股權

### 東涌世茂喜來登酒店及福朋喜來登酒店

- 位處東涌航天城
- 共有客房1219個
- 世茂持股80%，聯同明發集團(持股20%)合資發展

## 世茂三亞宅地被收回 保利7億接棒競得

【大公報訊】海南省三亞市完成今年首宗住宅用地出讓。保利發展控股集團旗下的海南鴻楚會展公司，以底價6.81億元(人民幣，下同)(約7.35億港元)投得地塊，折合樓面價每平方米約1.38萬元。

該地塊位於三亞中央商務區月川單元，編號YC01-01-02F，佔地約1.59萬平方米(約24畝)，容積率

3.1。土地性質為二類城鎮住宅混合零售商業用地，其中住宅佔95%，零售商業佔5%，產權年限70年。

資料顯示，此地塊原本由世茂集團於2020年以4.6億元競得，當時屬於純商業用地。由於長期未有開發，當地政府已收回土地，並將用途調整為住宅混合商業用地後，重新推出市場。

## 東涌喜來登曾劈至45億放售

盛傳將被接管的東涌喜來登酒店及福朋喜來登酒店，源自2014年世茂集團持有80%權益的合資公司。當年世茂以18.3億元投得土地，可建總樓面面積61萬平方呎，其中酒店佔13.9萬平方呎，提供1219間客房，是全港客房數量第二多的酒店。

市場消息表示，世茂近年一直有意出售該酒店。2024年底，更將叫價由至少60億元大幅削減至約45億元，惟最終因各種原因未能成交。

市場分析指出，雖然香港住宅市場出現復甦跡象，但商業地產仍然深受高空置率及供應過剩問題困擾，不良資產的拋售，進一步加劇了局勢惡化。

## 新地獲200億銀團貸款 16機構參與

【大公報訊】新鴻基地產(00016)成功簽訂一筆200億港元的五年定期及循環銀團貸款，共有16家金融機構參與。新地表示，是次融資所得款項，部分將用作償項再融資，其餘則留作日常營運及發展資本。

據了解，新地簽訂的這筆五年期貸款，最初計劃集資50億港元。在協調安排行階段，市場反應熱烈，獲得超額認購，意向金額一度突破260億港元，最終簽訂規模定為200億港元，超額5倍。

## 原集資50億 超額5倍

新地主席兼董事總經理郭炳聯表示，是次貸款獲市場踴躍支持，充分反映金融市場對新地及香港未來發展充滿信心。集團將貫徹審慎的財務管理原則，部分款項用於償項再融資，其餘留作日常營運及發展資本。

業內人士指出，今次貸款獲外資與中資銀行同時踴躍超額認購，反映在高

息環境下，高質素的藍籌地產商依然是銀行爭相放貸的對象。新地能夠取得如此龐大的超額認購，與其在本土地產商中維持最高信貸評級有直接關係。穆迪及標普分別給予新地「A1」及「A+」的長期發行人信用評級，兩家機構目前的展望均為「穩定」，這在近年房地產市場波動下，屬於非常強勁的財務表現。

## 財務指標安全未有惡化

評級同時隱含三個關鍵訊息。第一，新地的財務指標已達標，其負債比率、利息覆蓋率等關鍵數據，已符合評級機構對「A級企業」的安全要求，未有惡化。第二，利淡因素已消化，評級機構已將香港樓市調整、高息環境等負面因素計算在內，認為新地現有的賺錢能力足以承受這些衝擊。第三，新地在2025年推行的積極售樓套現及控制買地開支策略，取得了實質成效。

此外，新地表示，雖然全球經濟受

到中東衝突和能源危機籠罩，集團的物業發展業務仍能維持快速的資產周轉。隨着香港國際貿易中心(International Gateway Centre，簡稱IGC)和上海徐家匯中心(Shanghai International Trade Centre，簡稱ITC)等大型綜合項目陸續落成，集團將進一步擴大經常性收入基礎，帶來穩定而可觀的持續收入。另外，位於西九龍的藝術廣場大樓預計於明年完工。

## 新地銀團貸款協調安排行

中國銀行(香港)
星展銀行
香港上海滙豐銀行
華僑銀行
農業銀行香港分行
恒生銀行
工商銀行(亞洲)
交通銀行(香港)
富邦銀行(香港)
瑞穗銀行
三井住友銀行
法國巴黎銀行
民生銀行公司香港分行
創興銀行
渣打銀行(香港)
大華銀行

## 內地新能源車售95萬輛 月增12%

【大公報訊】中國汽車流通協會乘用車市場信息聯席分會(乘聯分會)最新數據顯示，5月全國乘用車市場零售量為151萬輛，按年下跌22.1%，按月則回升9.2%。今年以來累計零售709.9萬輛，按年下降19.5%。其中，5月新能源乘用車零售95萬輛，按年下跌7.5%，按月增長12.4%；今年首5個月，新能源乘用車累計零售369.7萬輛，按年下降15.1%。

## 零售滲透率62.9% 破單月紀錄

乘聯分會秘書長崔東樹分析指出，5月車市呈現三大特徵：燃油車內銷持續低迷、新能源汽車強勢主導、出口逆勢增長。他預計，若全球局勢趨於平穩，大宗商品與油價回歸合理區間，物流運輸成本隨之回落，中國消費者購車信心將逐步修復，汽車零售市場亦有望迎來持續回暖。他預測，車市將於第三季度逐步企穩改善，第四季度重回增長軌道，全年中國乘用車零售量降幅有望收窄至11%，市場仍具備恢復潛力。

5月新能源車在內地整體乘用車市場的零售滲透率達62.9%，刷新單月歷史紀錄，較去年同期提升9.9個百分點，按月增長1.6個百分點。乘聯分會相信，在多重利好因素推動下，新能源

乘用車滲透率有望穩定維持在60%以上，電動化進程持續提速，成為支撐車市韌性的核心動力。

中國車企持續深耕海外市場，重點開拓拉美、歐洲等多元市場，有效對沖中東需求下滑的影響，出口銷量保持高增長，汽車出口已成為行業增長的核心支柱。乘聯分會數據顯示，5月乘用車出口78.4萬輛，按年增長75.1%，按月增長2.3%，佔乘用車廠商銷量的35%(上月為36%，2025年同期為19%)。其中，新能源乘用車出口42.4萬輛，按年增長112.6%，按月增長4.4%，佔乘用車出口總量的54.1%，較去年同期升9.5個百分點。

乘聯分會認為，依託中國成熟的新能源產業鏈與優質產品力，汽車出口持續走向高端化與全品類升級，有效對沖內地市場的增長壓力，支撐行業整體平穩運行。



▲乘聯分會表示，中國消費者購車信心將逐步修復。

▶新地成功簽訂一筆200億元銀團貸款，共16家金融機構參與。

