

廣東省「搭路」併購內房危機現曙光

傳世茂獲萬科洽購資產 股價彈19%

隨着政策的鬆動，內地房地產企業的重組併購活動有望加快。昨日有消息指，廣東省政府近日召集多家國企及民企開會，目的是為雙方併購「搭路」；同時，市場傳聞，萬科(2202)與世茂(0813)近期已在洽談資產處置，世茂股價昨日急升19%。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

內地《財聯社》報道，廣東省政府日前召集多家房企開會，與會房企包括奧園集團(3883)、富力地產(2777)、保利地產、中海地產、五礦地產、越秀地產(0123)、珠江實業集團等國企和民企。據知人士透露，會上一些出險企業介紹了其經營情況及項目，此次會議相當於政府為幾家國企央企併購出險房產項目「牽線搭橋」。分析指出，這預示着今年內地房地產市場可能出現「併購大年」。

值得注意的是，上述消息公布後，財經智庫 REDD 就引述消息人士稱，萬科與世茂近期正在洽談資產處置，被認為是「搭路」的成果。世茂股價昨午曾大升25%，高見5.91元，收市報5.6元，升19.15%，成交7.9億元；萬科香港亦受到消息刺激升2.69%，收報21元。

世茂已整合待售資產名單

世茂和萬科相關人士回覆外電時，均稱公司沒有最新消息。翻查資料，財新網早前報道，世茂已委託代理行加快處置資產，除了旗下商物業和酒店，集團全國項目都列入清單，對象包括基金和國際投資者，但國資或成首批買家。另外，信用評級機構穆迪昨日表示，將世茂集團的評級從Ba3下調至B2，仍在檢視該公司評級。

去年下半年起，多家內房企先後爆出債務違約風暴。12月下旬，人民銀行和中國銀保監會聯合發布《關於做好重點房地產企業風險處置項目併購金融服務的通知》，並會同國資委召集部分民營、國有房地產企業和主要商業銀行召開座談會，鼓勵優質企業按照市場化原則加大房地產項目併購收購，鼓勵金融機構提供併購收購的

金融服務，助力化解風險、促進行業出清。

人行於2020年8月根據負債率為房地產企業劃定「三條紅線」，該政策要求包括剔除預收款後的資產負債率不得大於70%、淨負債率不得大於100%，以及現金短債比不少於1倍，不達標會影響新融資。

不過早前內媒引述消息人士指，部分央企國企向監管部門反映，如果進行地產承債式收購便會突破「三條紅線」，建議監管部門調整相關指標。《財聯社》指內地銀行已通知大型優質房企，針對出險企業項目的承債式收購相關併購貸款不再計入「三條紅線」，被認為是內房調控有望鬆綁。有前十強房企內部人士透露，該指令是通過「窗口指導」方式告訴業界的，但目前公司內部未有收併購計劃；另一房企則稱已接獲多家金融機構的接洽。另外，北京、上海的二手房貸再傳加快放款，廣州多間銀行調低房貸利率。

除了廣東省外，四川省成都市近日也召開了房地產開發企業信用建設座談會，會議就企業在開發經營過程中如何加強和提升企業信用等級、享受信用激勵政策和進行企業信用修復等方面深入交流和討論。相信隨着各地方政府和企業的措施落實，部分財困的內房有望出現轉機。

恒大省成本搬新寫字樓

另外，《澎湃新聞》指，恒大集團在去年12月份已退租深圳總部大樓並已搬離，總部搬回廣州。不過恒大昨晚稱，公司註冊地未變，仍在深圳，為節約成本已於2021年12月辦理深圳卓越後海中心退租手續，搬遷至深圳自有物業辦公。中國恒大(3333)收報1.73元，無升跌。



內房及物管股抽升

股份	收報(元)	升幅(%)
世茂集團(0813)	5.60	19.1
世茂服務(0873)	5.64	16.5
合景悠活(3913)	3.20	12.3
融創中國(1918)	12.02	12.1
時代鄰里(9928)	2.90	12
中國奧園(3883)	1.71	11.8
金科服務(9666)	34.85	10.8
雅居樂集團(3383)	4.39	10.3
融創服務(1516)	8.25	10.3
旭輝永升服務(1995)	12.22	8.9
濱江服務(3316)	22.20	8.6
碧桂園服務(6098)	43.75	8.4
富力地產(2777)	3.42	5.6



▲消息指，廣東省政府近日召集多家國企及民企開會為併購「搭路」，內房重組活動有望加快。資料圖片

◀內房危機現曙光令該板塊造好，帶動港股昨日延續升浪。中通社

瑞銀：債務違約打擊民企內房銷情

香港文匯報訊(記者 殷考玲)瑞銀中國及香港房地產投資研究主管林鎮鴻昨出席活動時表示，去年有約9間內地發展商違約，佔內地房地產市場佔有率約一成。

國企與民企分化趨嚴重

在多家內房違約下，無論金融機構或有意置業人士均對內房前景存疑，認為現時內地房地產市場出現信心問題，預期行業會有更多併購交易出現。

林鎮鴻稱，發生內房違約事件之後，有意置業人士未來將更傾向購買國企內房的樓盤，而非民企，估計國企與民企的分化會更嚴重，國企內房的市佔率會有所提升，民企生存空間或縮小。此外，由於內地民企內房股出現違約，以及去年銷售大幅下滑，導致融資渠道收窄，令到融資存在壓力，情況有如銀行擠提一樣。

他指內房民企如要融資有三個方法：一是變賣資產，當中可以出售香港項目，因

香港市場仍有流動性；第二出售物業業務，或變賣商場、寫字樓收租物業等；第三就是主席或大股東對企業提供支持。

內地房地產行業何時才會好轉？林鎮鴻指首先要過渡債務還款期，未來幾個月也是債務還款高峰期，如能過渡此時刻，市場便能較清晰地知道哪些民企可以留下來，日後待銷售端恢復時，發展商的融資壓力會有所減少，他說短期對內房股看法較為審慎。

內房科技股造好 港股3日累升839點

香港文匯報訊(記者 周紹基)市場昨日傳出多個利好內房股消息，包括廣東省政府有傳正擬合國有企業收購房企，世茂(0813)據報將全國項目列出待售清單，並委託代理行尋覓買家，世茂及世茂服務(0873)齊齊急升，世茂最多升25.7%，全日仍升近兩成，世茂服務亦大漲16.5%，並帶動多隻重債內房及物管股炒高(見表)。不過，昨日復牌的內房股當代置業(1107)，就「大插水」跌四成，主要原因被要求償債。

港股昨日在科技股、滙控(0005)帶動下回升，而多隻重債內房股也有資金吸納，使港股最終升253點，收報23,746點，連升第3日，已累漲839點。科指跑贏大市，再彈2.2%報5,625點，惟成交額收縮至1,389億元，顯示大市「乾升」局面。美國或提早加息，利好金融股表現，滙控連日急升，上周五在美國的ADR升幅尤為突出，該行昨日以近全日高位51.7元收市，大漲3.2%，創21個月新高。

渣打(2888)也升2.4%，中銀(2388)升2.9%。不過，國壽(2628)董事長王濱涉違紀違法受查，股份跌了1.6%。

成交不夠多 專家籲勿追貨

訊證證券行政總裁沈振盈表示，美債息抽升，對美股構成不利影響，或使美股出現大回調。港股雖然反彈，但成交並不足夠，加上疫情反覆，他預計恒指在23,800點，便會跟隨美股回調，故呼籲投資者不宜大舉追貨，應控制注碼並留意做淡機會。

騰訊(0700)成為市場焦點，市傳騰訊將收購遊戲手機廠黑鯊科技，收購後，黑鯊整體將併入騰訊平台與內容事業群(PCG)。報道指，交易完成後，黑鯊的業務將會轉型，未來業務重點將從遊戲手機轉向VR設備，由騰訊提供遊戲內容，黑鯊提供VR硬件入口。據稱，騰訊收購黑鯊的代價約為26

至27億元人民幣。對是次收購，騰訊不予置評。

騰訊重組投資 收購黑鯊

市場人士表示，騰訊近期多次減持手上投資，包括以派股息的方法減持京東(9618)持股，早前也宣布出售SEA股份，一度令投資界以為騰訊正在收縮投資。但騰訊若像傳聞般落實收購黑鯊，即反映該公司只是調整其投資組合，未來高增長的動力猶在，將會利好該股表現。騰訊昨日升2.3%報453.2元，至於持有黑鯊科技46.4%股權的大股東天津創業投資，是由小米(1810)全資控股，消息也令小米升1.4%。

其他科技股中，美國(3690)升1.3%，阿里巴巴(9988)連升後要回吐近1%，阿里健康(0241)及多隻網上醫療股急彈，阿里健康大升10.8%，是表現最好藍籌。京東健康(6618)亦急升11.6%，平安好醫生(1833)升逾8%。快手(1024)升逾一成。

新東方「雙減」實施後裁6萬員工

香港文匯報訊(記者 黎梓田)受「雙減」政策影響，內地教育股去年遭遇寒冬，行業龍頭新東方(9901)也被迫裁員或轉型。新東方創始人俞敏洪撰文表示，去年有相關部門對民辦教育行業實施禁止營利性補習的全面新規後，營業收入驟降八成，並解僱了6萬名員工。未來公司將轉型素質、素養、研學、營地教育等，同時決定加大在大學生市場和海外中文市場的投入。此外，以香港上市公司為主體的新東方在線(1797)創立東方甄選，轉型為農產品篩選與銷售的電商平台，為全國農民提供產品增值服務。

公司收縮 支出近200億

俞敏洪透露，2021年新東方遇到太多變故，因政策、疫情、國際關係等原因，很多業務都處於

不確定性中。公司市值下跌90%，營收減少80%，員工辭退6萬人，退學費、員工辭退n+1(賠償)、教學點退租等現金支出近200億元人民幣。在該過程中，決定全面停止K9地面和在線培



◆俞敏洪表示，要配合形勢和政策的改變，隨機應變，尋找符合大政方針的發展機會。資料圖片

訓。

最後他在文中表示，要在不確定性中做確定的事情。所謂不確定性，就是形勢和政策還在不斷的變化，要配合形勢和政策的改變，隨機應變，尋找符合大政方針的發展機會。做確定的事情，就是永遠做有價值、幫助別人、幫助社會進步的事情，即「修煉自己，造福他人」。

翻查資料，去年7月24日內地新華社公告由中共中央辦公廳、國務院辦公廳印發的《關於進一步減輕義務教育階段學生作業負擔和校外培訓負擔的意見》(簡稱雙減意見)，影響了學科類培訓機構的資本運作。當日新東方股價由開市的51元暴跌40%至30.2元左右，而之後再跌至10至20元之間水平，昨日收市報14.4元，較之前累跌了72%。

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)A股主板指數連跌4日後終於企穩，滬綜指與深成指昨日均以紅盤報收，創業板指跌幅也顯著收窄，新冠檢測概念股表現尤為強勢。早盤三大指數慣性低開後急跌尋底，創指10分鐘內跌逾1%，但之後均成功V彈，創指雖未能翻紅也幾近平收。滬綜指收報3,593點，漲13點或0.39%；深成指報14,406點，漲63點或0.44%；創業板指報3,095點，跌1點或0.04%。兩市共成交10,513億元(人民幣，下同)，北向資金全天淨流入逾47億元。

安旭生物連續三日漲停

海外疫情持續嚴峻，全球新冠病毒檢測劑盒需求激增，多家涉新冠檢測上市公司此前已分別獲得德國、英國、法國、意大利、奧地利等相關認證進入上述市場。醫療器械、體外診斷、病毒防治等相關醫療板塊跑贏，新冠檢測概念股掀漲停潮，易瑞生物、安旭生物、奧泰生物、透景生命等漲20%，江之江生物、熱景生物、博拓生物、塞力醫療、明德生物等漲超10%。其中安旭生物連續三個交易日漲停，塞力醫療、明德生物也實現兩連板。

農牧飼漁、農業獸藥、中藥、軟件開發、煤炭、汽車零部件等板塊也升幅居前。年關將近，肉類銷售市場供需兩旺，多家上市公司去年12月份銷售業績亮眼，農業板塊向好，雞肉概念漲5%，豬肉概念暴漲4%。光伏設備、採掘、風電設備、石油、船舶、電力、釀酒、航天航空、教育、電池等板塊不同程度下挫。

東亞(中國) 違反信息採集規定領罰單

香港文匯報訊 人民銀行上海分行官網公告顯示，東亞銀行(0023)(中國)和北京銀行，近日因違反信用信息採集、提供、查詢及相關管理規定，被央行上海分行處以罰款人民幣1,674萬元和255萬元，並責令限期改正。

人行去年9月底發布徵信業務管理辦法，明確了「信用信息」的定義和邊界，指依法採集，為金融等活動提供服務，用於識別判斷企業和個人信用狀況的基本信息、借貸信息、其他相關信息，以及基於前述信息形成的分析評價信息。該辦法於今年1月1日正式生效。