

世茂傳擬賣34項目 涉資750億

香港文匯報訊 世茂集團出現信託違約之後，正積極尋求出售資產以緩解資金緊張。據財新網報道，世茂集團正準備出售中國34個資產項目，集團對其中15個項目的總報價約422.35億元(人民幣，下同)；另外19個屬於合作項目或仍處於前期投入階段，世茂方的淨投入合約324.84億元，共涉資約750億元。據指有關項目遍布北京、上海、杭州、大灣區等17個地區，包括酒店、商業、辦公、住宅等業態，部分是獨資發展項目，部分是合作發展。



有消息指世茂正放售重點項目，當中不少是旗下的地標建築，圖為深圳世茂龍崗深港國際中心，據傳放售價逾150億元人民幣。資料圖片



中國多個重點省份新建商品住宅成交呈現不同程度的下滑態勢。圖為福州一處在建住宅。資料圖片

首月百城住宅成交料跌四成

香港文匯報訊 易居研究院智庫中心25日發布的《百城住宅成交監測報告》顯示，今年1月1日至23日，中國百城新建商品住宅成交面積為1,757萬平方米，環比下跌20%，同比下跌44%；預計全年環比下跌約兩成，同比下跌約四成。報告認為，同比下跌幅度之所以這麼大，和2021年同期的基期值較高有關。易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進指出，1月份百城住宅成交行情不佳，說明當前各城市依然處於降溫通道之中，交易行情回暖依然面臨阻力和壓力。雖然近期信貸等政策總體處於放鬆，但要傳導到購房領域，依然存在時滯。路透社引述嚴躍進預計，兩會前後各類寬鬆的政策會陸續出台，包括信貸政策的調整、購房補貼的落實、改善型購房需求的鼓勵等。這將逐漸緩解市場下行的壓力，促進交易行情的活躍，住宅交易指標也有由負轉正的可能，因此，後續市場行情並不悲觀。

二線城新房成交環比跌27%

報告顯示，期內，一、二、三四線城市環比新房成交面積分別下跌了12%、27%和13%；同比分別下跌了28%、46%和45%。對山東、江蘇、浙江、福建、廣東、四川等六個重點省份新建商品住宅交易行情的統計顯示，四川省成交環比增速5%，同比增速為-11%，行情明顯較好；而浙江省的壓力較大，環比增速-27%，同比增速-64%。其他省份如山東、江蘇、福建和廣東，均呈現了不同程度的下滑態勢。

澎湃新聞則指世茂正放售36項目，合共報價超過771億元，當中不少是世茂旗下的地標建築，如上海佘山世茂洲際酒店及杭州智慧之閣等，其中深圳世茂龍崗深港國際中心報價151.43億元。如果剔除已經通過抵押等已經使用的融資額度，倘有關資產全數出售，回籠資金可望達到236億元。

滬深地標若售出可回籠236億

據彭博匯豐數據顯示，2022年世茂共有21.93億美元的境內外債券到期，其中到期美元債的總額為10億美元。彭博行業研究資深分析師Kristy Hung認為，世茂的資產出售是一場艱

難的戰役，因為其在中國低線城市以及北部及西南地區的大量布局可能不在買家的目標搜索範圍。

國企或成為併購主要買家

國有企業或成為買家中的主要力量。監管近期也在釋放政策支持信號，房地產境內併購類債券發行初露曙光。上周五浦發銀行完成首單房地產併購債的定價，招商蛇口和建發房地產集團亦開啟併購債簿記建檔。

世茂上周表示，將把物業管理子公司作價10.6億元售予上海市屬國有企業上海久事。公司25日在港交所公告稱，同意以18億元出清其在合營公司

廣州利合的持股；廣州利合主要資產為商住混合式綜合體廣州運城，買家是擁有央企背景的中國海外發展旗下的中海地產。

另一地產商雅居樂集團周一也宣布擬以18.4億元向中海外出售其在廣州利合中的全部股權。

佳兆業深投控傳簽收購意向

另一方面，據中國財聯社從接近佳兆業知情人士處獲悉，深圳國資委旗下的深圳市投資控股有限公司，已與佳兆業子公司佳兆業文體科技集團簽訂投資條款清單，擬定初步的收購意向框架。在盡職調查之前，投資機構會出具投資條款清單，約定投資併購

的主要條款。

上周中國恒大的一個海外債權人特別團體表示，恒大集團未能與其就重組工作進行實質性溝通，該團體將「嚴肅考慮採取強制執行措施」以維護其合法權益。

恒大籲境外債權人寬限時間

中國恒大在一項聲明中，懇請各境外債權人給予更多時間，「支持我方充分考慮各類不確定性和風險，為形成一個對各方利益都有保障的債務風險化解方案而共同努力。」恒大並表示，公司正集各方之力共同制定一個全面、細緻、有效的債務重組計劃，以保障各方合法權利。

戰火息魔恐慌 美股熊逼近

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 俄烏局勢緊張，戰火一觸即發，加上美國可能提早加息，觸發投資者避險情緒，美股周一驚演「過山車」，道指一度跌逾千點，市值曾蒸發3萬億美元，最後倒升。但情況仍讓市場人士憂慮，上述壞消息會否成為讓美股掉入熊市的最後一根稻草。港股25日低開低走，裂口低開404點後，曾大跌過654點，收市跌幅收窄至412點報24,243點，惟已跌穿100天(24,578點)及10天線(24,449點)兩大技術支持，兩日來累跌721點，主板成交增至1,464.86億元，港股波幅指數大升一成，反映市場憂慮升溫。

縱觀周一美股三大指數雖尾市由大跌轉倒升，但納指自去年11月歷史高點至今，已下跌約14%，跌破200天線，不僅處於調整區域，且距離進入熊市指標——自高位下跌20%這個測算指標也很接近。同時，標普500正遭受自2020年3月股災以來的最大單周跌幅，該指數距離調整區也不到2%。摩根士丹利、瑞德國際、美國銀行的空頭策略師紛紛警告稱，在美聯儲即將加息之際，市場將伴隨經濟增長勢頭減弱會出現新一輪下跌。

大摩警告：美「凍冬已至」

對這一輪推動美股連創紀錄新高的漲勢持懷疑態度的摩根士丹利分析師Michael Wilson 25日表示，美股1月份的暴跌「非常契合」他所謂的冰與火的描繪，即在貨幣政策收緊和增長減速的情況下，市場勢必會下跌。Wilson的團隊在研究報告中再

次借用《權力的遊戲》來示警稱「凍冬已至」，認為對經濟放緩的擔憂將取代對美聯儲政策的擔憂，成為拖累股市下行的主要力量。

「等市場適應美聯儲撤出寬鬆政策、盈利放緩和聯邦刺激措施大幅減少的現實，未來幾個月可能會開啟更多下行空間」，Ned Davis Research 首席美國策略師Ed Clissold亦表示。他去年底預測股市會出現兩位數跌幅，現在預測會從1月初觸及的峰值回落20%。

美股下季可能插10%至15%

瑞德策略師此前亦預期美股第二季可能下跌10%至15%。他們指出，隨著「緊縮恐慌」勢頭升溫，標普500指數可能再跌12%。

「我們看到股市面對的下行壓力相對頑固，除非美聯儲和全球央行的行動沒有那麼鷹派」，瑞德跨資產策略主管Peter Chatwell 預測，今年上半年，標普500指數可能最低跌至3,800點，比當前水平低約12%。納斯達克100指數可能下跌約15%，在12,000點附近觸底。

港股本季尋底後將進升軌

訊匯證券行政總裁沈振盃表示，周一晚的美股似「死貓彈」更多，當地市場面臨着眾多不明朗因素，包括疫情嚴峻、通脹高企、提早加息在即使美息抽升、比特幣大挫等，加上俄羅斯與烏克蘭關係進一步緊張，美國更可能改變立場，派遣5,000美軍赴東歐，讓烏克蘭的戰火危機擴大。



● 美股周一驚演「過山車」，道指一度跌逾千點。圖為交易員觀看市況。法新社

他認為，美股的大戶早在半年前已完成散貨行動，近半年美股主要依靠散戶「炒上去」，周一美股出現大跌並即日反彈，相信同樣是靠散戶勇於「撈底」的行動所支撐，但這種支撐力度並不持久，若大市壓力持續，周一低吸的人全部都會「接火棒」。

他又指，美股大跌之初，港股肯定會受影響，但下跌幅度不會完全跟隨美股，反而港股目前的低估值更吸引，相信港股在第一季便會完成尋底，並在第二季開始進入升軌。

第一上海首席策略分析師葉尚志指出，美聯儲即將議息前夕，加上俄羅斯和烏克蘭的局勢依然緊張，全球股市顯著震盪，但目前來看港股已經建立起來的升市結構未受到嚴重破壞。他認為，本週會是關鍵窗口，如果港股能夠安然過渡，相信穩中向好發展模式可保持完好，有機會進一步向上挑戰。

避險情緒升溫 A股續探底

香港文匯報訊 (記者 章薊蘭 上海報道) 24日短暫企穩後，A股大盤再度下探，25日滬綜指、深成指、創業板指均收跌逾2%，分別失守3,500點、14,000點、3,000點整數關口。通信服務、文化傳媒、遊戲等板塊暴跌6%。

截至收市，滬綜指報3,433點，跌91點或2.58%；深成指報13,683點，跌397點或2.83%；創業板指報2,974點，跌81點或2.67%。兩市共成交9,368億元(人民幣，下同)，北向資金淨賣出逾35億元，終結連續7日淨買入。

貴金屬股逆市升2%

盤面上，資金避險情緒升溫，貴金屬板塊逆市升2%，湖南黃金、西部黃金漲停。

另一個小幅飄紅的行業板塊是航空機場，不過個股漲跌互現，其中中國國航、白雲機場、中國東航升3%，深圳機場、上海機場等收跌。上海機場周一發盈警，預計2021年虧損16.4億至17.8億元。

惠譽料大中華區主權信用續穩定

香港文匯報訊 (記者 莊程敏) 雖然疫情有反彈情況，內房亦相繼出現財務危機，惟國際評級機構惠譽發表的2022年信用前景展望，仍預計2022年大中華區的主權信用狀況將保持穩定。該行發表的報告指「中國大陸、香港、澳門和台灣的評級展望均為穩定，因相信該地區強勁的財務緩衝可抵消相關影響。」

大陸下半年增長前景料改善

惠譽預測，大陸的經濟增長率將自2021年的8.0%放緩至4.8%。2022年上半年經濟將面臨諸如房地產銷售和建設活動進一步縮減、防疫政策等因素影響。該行預期，儘管出口恢復正常對整體經濟增長的貢獻度較低，但工業和出口板塊的韌性將有助於維持勞動力市場穩定。惠譽認為，明年宏觀政策將進一步放寬，推動2022年下半年增長前景改善。

惠譽續指，對今年大陸地方政府融資平台(LGFV)整體評級展望為中性，料各地LGFV之間兩極化會進一步加劇，視乎各地方政府的支持能力及流動性。該行

行業跌幅榜中，通信服務、文化傳媒、遊戲等板塊跌逾6%；兩市概念板塊盡墨，雲遊戲板塊狂瀉7%，數字貨幣、新冠藥物等概念也急挫6%。市場賺錢效應極差，兩市約4,400股飄綠。

分析認為25日A股行情主要受制於三方面：一是外部局勢不確定性及歐洲股市大跌，對A股投資者情緒有一定影響；二是春節臨近，市場交投氛圍略顯清淡，有人抱著「持幣不持股」的心態，致前期熱點板塊全線熄火；其三，北向資金出現較為明顯的流出跡象，加之目前市場環境較為複雜，年前最後幾個交易日可能將繼續離場。

投資宜聚焦「穩增長」

華西證券指，節前A股市場風險偏好降低，投資者可按「穩增長」主線索驥，配置上以「低估值價值藍籌」為主。但中信建投證券認為春節後隨着新基金發行回暖，美聯儲加息預期利空出盡，市場風險偏好有望改善，當前或可珍惜把握即將來臨的反攻行情。

相信，經濟增長放緩和房地產市場帶來的風險可控。

至於其他大中華地區，惠譽預期，繼2021年相對強勁的反彈之後，香港、澳門和台灣的經濟增長將小幅放緩。

該行認為，香港和澳門的零售及休閒產業或將受益於與中國之間的免隔離旅行走廊，儘管瞬息萬變的疫情形勢可能導致相關安排臨時性中斷。與此同時，台灣的高技術製造業及整體經濟，或將繼續受益於全球半導體供應的長期短缺和大量積壓的訂單需求。

惠譽對大中華地區評級及經濟預測

地區	評級/展望	2021	2022
香港	AA-/穩定	6.5%	3%
大陸	A+/穩定	8%	4.8%
澳門	AA/穩定	25%	36%
台灣	AA/穩定	6%	3.3%

晨星：亞洲股市有望跑贏美股

香港文匯報訊 (記者 馬翠媚) 環球股市近期表現相當波動，晨星亞洲股票研究總監陳麗子25日預期，美聯儲將於6月加息，年內將加息3次，而市場對美息上升的擔憂，料在接下來兩季將限制美股升幅，令亞洲股市有望跑贏美股，而隨着投資者轉為價值取向，相對看好中國股票和具備增值潛力的防禦性股票，尤其香港銀行股，料表現有望隨着加息而有所改善。



● 陳麗子

的中概股，和具備增值潛力的防禦性股票預期將相對穩健。

港銀將受惠淨息差改善

晨星高級股票分析員胡啟泰預計，美聯儲加息及加息等舉動，最快在2022年下半年會對銀行的淨息差產生有意義的影響，並看好港銀有望受惠淨息差改善，以及中期經濟持續復甦的支持。而行業首選為中銀香港，料受惠強勁的基本面以及與母行的密切聯繫，有望展現跨境銀行服務優勢，成為中國及香港經濟一體化程度不斷提高的受惠者。

看好港長期寫字樓需求

至於樓市方面，胡啟泰預期，儘管香港樓價普遍疲軟，但本地物業仍展現出了韌性，雖然中期之內港息有望上升，但整體利率仍保持在較低水位，料將有助於支撐住宅價格，加上新盤銷情理想反映市場有

剛需，不認為移民潮對樓市會帶來長期影響。

不過他提醒今年香港在市場開始全面復甦前，辦公大樓的租金和空屋率預計將持續面臨壓力。他重申香港能完全恢復通關，仍然是零售租金回升關鍵的催化劑，不過可能會受新一輪疫情爆發而推遲。行業中看好太古地產，他指太古作為香港最大的寫字樓業主，相信香港可保持國際金融中心地位，故仍看好香港的長期寫字樓需求。

內房股方面，晨星高級股票分析員陳貞瑋認為，內房政策的收緊高峰期已過，而近期中國對內房寬鬆政策，反映政府願意干預並避免該板塊的廣泛違約，如引導國企開發商購買陷入困境的開發商資產等，但認為市場復甦時，今年實體市場將持續走軟，行業中較看好中海外，主因其資產負債表優於同業，令公司在面對政策逆風時有更多的財務空間來增長。

景順：監管趨寬鬆 利好內企業績

香港文匯報訊 景順展望今年中國的監管層和政策面均變得穩定，中資股有望迎來復甦年。該行認為，加上貨幣政策寬鬆和股票估值便宜，企業業務和盈利可望強勁復甦。

景順投資總監阮偉國25日在記者會上表示，中國股市去年跑輸美國和部分成熟市場，因收緊房地產行業監管以及重塑對互聯網、醫療保健等新經濟行業監管，經濟和企業盈利出現急劇的一次性減速。