

新地少賺4% 將加快賣樓增現金流

郭炳聯：樓市料平穩 積極推動農地轉換

A18
經濟

大公報

2022年9月9日
星期五

責任編輯：王文嫻
美術編輯：湯煥輝

新地全年業績摘要

(單位：港元)

項目	2022年	2021年	變動
收入	777.47億元	852.62億元	-8.81%
營業溢利	333.62億元	372.45億元	-10.43%
投資物業公平價值虧損	26.19億元	15.51億元	+68.86%
稅前溢利	317.86億元	366.76億元	-13.33%
股東應佔溢利	255.60億元	266.86億元	-4.22%
每股基本溢利	8.82元	9.21元	-4.23%
每股末期股息	3.7元	3.7元	無變動

註：截至6月30日止財年度

►新地表示，截至今年6月底，集團在香港的土地儲備約5710萬平方呎，應足以配合集團在未來5年的發展需要。



新地年內香港可售項目

項目	總樓面面積
Wetland Seasons Bay 第一期 Wetland Seasons Bay 第二期	91.5萬平方呎
Wetland Seasons Park 第二期 Wetland Seasons Park 第三期	59.7萬平方呎
御海灣／御海灣II	30.7萬平方呎
琥珀山第一期	26萬平方呎
海璇II	25.8萬平方呎
PARK YOHO Bologna	13.9萬平方呎
Central Peak II	5.9萬平方呎
Prince Central	4.5萬平方呎



表現穩健

新鴻基地產（00016）昨日公布截至今年6月底止全年業績。期內，股東應佔溢利按年減少4.22%至255.60億元，每股溢利8.82元，派末期息每股派3.7元。若撇除投資物業公平價值變動的影響後，集團基礎溢利為286.29億元，按年下跌3.83%。主席兼董事總經理郭炳聯表示，本港住宅市場用家需求穩健，加上樓宇按揭成數於年初放寬，住宅市場將可保持平穩，惟整體住宅需求仍將受制於加息等因素。環球經濟前景不明朗和進入加息周期，集團將加快資產流轉，加速推售樓盤，務求為集團帶來持續的現金流，應對未來挑戰。

大公報記者 邵淑芬

新地表示，年初數月，本港一手住宅市場受第五波新冠疫情影响，但是隨着社交距離措施放寬，新盤推售自4月底起變得活躍。儘管面對美國加息及其他不利因素，用家需求穩健，本港住宅樓價仍然相對穩定。

回顧年內，集團在香港共有8個項目可以交付買家，按所佔樓面面積計算約260萬平方呎，當中約250萬平方呎是住宅物業，其餘是用作出租的零售樓面。

放寬隔離檢疫利好經濟

郭炳聯表示，本地經濟在短期內仍面對各種挑戰，包括跨境往來限制及預期的環球經濟放緩。儘管如此，新一輪消費券計劃將有助支持本地消費。他續稱，近期放寬隔離檢疫措施至「3+4」模式，有利整體經濟活動，若相關措施進一步放寬，可為本地經濟帶來更正面影響。

郭炳聯又提到，中央政府給予多方面的惠港利民政策，如開展「ETF通」和推動本地創科的發展，將令香港可在短期內堅定前行。他指出，集團對國家的未來充滿信心，長期而言，將繼續在香港和內地主要城市投資，選擇性地買地發展新項目。

新地年內來自物業銷售的溢利為158.47億元，按年下跌24.52%。集團解釋，銷售進度受疫情影響，按所佔權益計算，在年內錄得合約銷售總額約335億元。而今年7月起，按所佔權益計算，合約銷售額逾120億元，主要來自屯門NOVO LAND第1A期及第1B期的銷售。

港土儲5710萬呎 夠5年發展

新地透露，截至今年6月底，按所佔樓面面積計算，集團在香港的土地儲備約5710萬平方呎，當中包括約2240萬平方呎發展中物業，應足以配合集團在未來5年的發展需要。餘下約3470萬平方呎為分布各區的已落成物業，用途多元化，絕大部分用作出租及長線投資。集團表示，將在時機適合時，繼續循不同渠道補充土地儲備，包括積極將農地轉換為可發展用地。

在今個財政年度餘下時間，集團計劃在香港推售多個住宅項目的第二期，包括大埔Silicon Hill、屯門NOVO LAND及元朗The YOHO Hub；元朗兩個項目PARKYOHO及Wetland Seasons Bay的最後一期亦計劃在2022年9月開售。

內地前景美好 續覓投資機會

【大公報訊】2022年度，新鴻基地產（00016）內地物業銷售收入大減77%至25.25億元，物業發展溢利亦減少84%至10.15億元，溢利減少是由於內地住宅項目之銷售量及交付量較去年大幅減少所致。主席兼董事總經理郭炳聯表示，內地房地產市場的整固期或會持續一段時間，但隨着近期支援措施出台，預計主要城市的住宅市場將大致保持平穩，這均有利樓市長遠健康發展。

回顧年內，新地於內地住宅市場遇到不少阻力，需求偏軟，銷售活動亦不時受疫情影響。但受惠於政府採取提振經濟及樓市的措施，包括放寬按揭貸款，主要城市一手住宅市場成交量自2022年5月起有復甦跡象。

郭炳聯指，儘管內地經濟或會受到疫情影響，但內地加強內循環，以及中央政府的貨幣及財政刺激措施下，預期內地經濟來年可有合理增長。他續稱，有利的基本因素，如持續投資創新科技及推行達至綠色經濟措施等，將為內地帶來更美好前景。

他透露，集團快將在內地推出的項目包括上海市上海濱江凱旋門、位於廣州市的廣州南站ICC，以及多個合作發展項目的新期數，包括位於杭州市杭州國際金融中心的新一批住宅單位。截至2022年6月底，按所佔樓面計算，集團在內地的土地儲備合共7060萬平方呎。集團表示，緊守選擇性和專注的策略，在內地主要城市物色投資機會。

灣仔恒大中心傳被債權人接管

【大公報訊】恒大（03333）位於灣仔的中國恒大中心，因兩次標售未成功，且拖欠貸款，有傳媒報道，恒大中心已遭債權人接管。消息人士表示，恒大過去以恒大中心作抵押，以換取中信銀行國際牽頭的財團提供貸款。恒大及信銀國際未有回應有關報道。

據英國《金融時報》報道，債權人早前已通知恒大，已任命接管人Alvarez & Marsal接管恒大中心，並在市場放售，市值約12億美元（約94億港元）。報道引述消息人士稱，恒大拖欠違約且未有按時償還款項，兩度嘗試出售大廈資產未果，最終被債權人接管這資產。據報道，貸款人已經委任重組顧問公司，處理有關事宜。

另外，恒大原定11月7日的清盤呈請聆訊，將延期至11月底。恒大行政總裁肖恩表示，將加快推動境外債務重組等相關工作，力爭年底前公布債務重組方案。他指出，儘管是次呈請涉及債務不及集團全部境外債務1%，但集團仍會做足準備，加上境

內外主要債權人的信任與支持，相信「結果符合預期」。

佳源遭呈請清盤

此外，據高等法院網站披露，融創中國（01918）昨日收到清盤呈請，內容涉及未償還的2200萬美元優先票據及利息；佳源國際（02768）亦遭到清盤呈請，將於11月9日進行聆訊。

佳源昨日上午10時49分停牌，未有交代原因，停牌前報0.22元，跌2.7%。

佳源債務重重，大股東沈天晴亦多次遭斬倉。據聯交所權益披露資料，沈天晴控制的明源投資在8月9日、12日及17日，被強制出售合共1.24億股佳源國際，共涉資3007萬元。

另一方面，佳源擬向金科服務（09666）出售旗下佳源服務（01153）73.56%權益，可是交易在6月告吹。金科服務昨早再停牌，並表示以待根據收購及合併守則刊登一則內幕消息的公告。佳源服務昨收報0.48元，跌9.4%。

萬科郁亮：10萬億樓市 不會永遠下跌

【大公報訊】萬科（02202）董事會主席郁亮近期表示，世上沒有只單邊上揚的市場，永遠高槓桿的市場也是不可能的，同樣地，也沒有一個永遠下跌、深不見底的市場。他認為，市場總是有高有低，但強調沒有做完的生意，只有做不好的生意，房地產仍是一個10萬億元的市場，不可能說沒有就沒有。

他表示，在最近兩個月走訪了35個城市，超過100個萬科項目，看見了點點微光，並認為好產品、好服務，如果做好，哪怕市場再惡劣也能熬過去，也相信萬科能夠渡過難關。今年上半年，萬科實現營業收入2069.2億元（人民幣，下同），同比增長23.8%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤122.2億元，同比增長10.6%。

本月初萬科分拆的萬物雲已通過上

市聆訊。有傳萬物雲已經開始評估香港投資者的需求，擬集資至少20億美元，最快於9月啟動上市計劃，而現有股東將在上市後有12個月的鎖定期。

萬科潤地擬發ABS獲受理

此外，萬科新近與華潤置地（01109）計劃發行資產支持專項計劃（ABS），據深圳證券交易所項目進度信息欄顯示，有關計劃已獲受理，其中，中信證券—華潤置地石家莊萬象城資產支持專項計劃，擬發行金額30.01億元；南方資本—萬科商業4號資產支持專項計劃，擬發行金額11.05億元。

事實上，除了郁亮認為內地房地產市場不會永遠下跌外，華潤置地主席李欣也表示，雖目前市場仍面對總量下行及盈利空間收窄等問題，但隨着宏觀經

濟復甦，加上穩地價、穩房價长效机制逐步落地，市場銷售有望逐步回暖。未來華潤置地將以量入為出及追求合理回報作為投資策略，把握優質收併購機會。

美的旭輝發債撲水

另邊廂，上月內地金融監管部門推出新措施以緩解內房流動性。由中債信用增進公司（中債增信）對民營房企發債開展效力更強的「全額不可撤銷擔保」。市場認為對房企發債的增信效果將較之前的「發債+信用風險緩釋憑證」模式佳。首筆為龍湖集團發行的中期票據，發行規模不超過15億元。

本周一美的置業（03990）也完成了2022年度第三期10億元規模的中期票據發行。上月底美的置業中期業績發布會上，執行董事兼高級副總裁王全輝指出，今年首七個月集團合約銷售額約475.1億元，只達成全年目標33.9%。但集團不會大規模降價銷售，因為會對公司利潤及可持續發展帶來影響。

另美的置業在今年上半年已退出部分三、四線城市包括柳州、九江、大理等，減少權益貨值8.5億元。

此外，旭輝控股集團（00884）也有傳本月將發行10億至15億元中期票據，以及碧桂园（02007）計劃今年完成發行合共50億元中期票據中，由中債增信全擔保下的額度便有15億元。



▲萬科董事會主席郁亮表示，世上沒有只單邊上揚或永遠下跌的市場。網絡圖片

內房近期動向一覽

華潤置地(01109)	未來以量入為出及追求合理回報作為投資策略，把握優質收併購機會
萬科企業(02202)	與華潤置地計劃發行資產支持專項計劃(ABS)，擬發行金額合共約40億元人民幣
碧桂园(02007)	獲批發行50億元中期票據，其中在中債增信全擔保下的中票額度為15億元，首期9月發行
美的置業(03990)	中債增信擔保發行10億元人民幣中期票據
合生創展(00754)	境內無公司債、中票等信用債餘額，年內無到期公開市場債券
融創中國(01918)	將與美元債持有人展開重組談判。執行總裁余英退休離任
金茂(00817)	上半年大幅降低永續債金額，降幅40.5%
恒大(03333)	原定周一舉行的清盤呈請聆訊再延遲，押後至11月28日
旭輝控股(00884)	傳本月發行10億至15億元人民幣中期票據，由中債增信提供全額無條件不可撤銷連帶責任擔保
世茂(00813)	傳向境外債權人提出重組計劃，擬3年至8年內償還118億美元
雅居樂(03383)	折讓16%減持雅生活(03319)近3.5%股權，套現逾3.4億元
龍湖(00960)	已委任本港7家銀行牽頭安排4.46億美元銀團貸款
保利置業(00119)	上半年完成發行50億元公司債券和10億元中期票據，平均資金成本4.34%
佳兆業(01638)	傳10月後重組離岸債務，提議分期償還美元債務本金及將部分債務轉為公司旗下專案股權