

有息負債3200億 佔總資產21%

萬科：未來兩年目標削債逾千億

萬科(02202)剛發表的財報顯示，截至去年底，有息負債共3200.5億元(人民幣，下同)，佔總資產比例為21.3%。其中，一年期以上有息負債佔八成；一年期有息負債達624億元，佔近兩成。萬科董事會主席郁亮昨在業績發布會上表示，萬科將加大盤活存量、不動產變動產等工作的力度，未來兩年削減付息債務1000億元以上，以保障公司安全。

大公報記者 毛麗娟

郁亮強調，萬科管理團隊堅決不躺平，一定會跨過這個階段性關口。他認為，房地產市場短期存在超跌，未來住房需求建設將會維持10億平米的中樞值。當前支持房地產市場的政策已大量出台，隨着政策效果的體現，相信市場會逐漸恢復。

大股東支持 料釋百億流動性

萬科總裁祝九勝指出，萬科在融資方面有三大挑戰：一是開發業務收支不平衡；二是銀行融資轉項目制，按工程進度才能提款；三是經營業務的收益率不足以覆蓋整體上利息爬波的狀態。「當前萬科融資的狀態還是正常的狀態，客觀說有壓力，但有壓力能過關，這一關我們一定能闖得過去。」

萬科管理層在會上表示，大股東深圳國資去年11月作出非常積極的表態後，以市場化和法制化方式幫助和支持萬科。一是幫助萬科處置流動性



▲萬科手持現金998億元人民幣，可覆蓋一年內到期有息負債。

比較低的不動產和長期股權投資；二是以市場化方式認購萬科旗下盈利的消費基礎設施；三是通過深圳國企和萬科之間的產業型協同，推動多個項目合作；四是深圳國資積極協調金融資源以支持萬科。目前這些項目已經完成，有的已經支付誠意金，有的正在逐步落地過程之中，這些項目如果全部落地完成，預計可以幫助萬科釋放流動性在百億規模以上。

今年3月，評級機構惠譽下調萬科的投資評級。祝九勝回應稱，萬科基本沒有根本性的大變化，目前看來影響相對有限。

現金998億 可支付年內到期債

祝九勝指出，萬科短名單合作銀行有8家、長名單合作銀行16家，長期合作的銀行有26家，這些銀行長期都很支持萬科。險資支持萬科的方式更多是以債權計劃對應經營性業務，在期限設置上以「5+1+1+……」的形式進行，有時在萬科臨近「+」的時候，雙方就會坐下來談談。其中尤以國壽、平安、新華為代表的各家保險公司的長期支持，使業務經營更從容、更有韌性，在轉型的路上決心更高。

萬科公布業績，截至去年末，收



▲萬科表示，支持房地產市場的政策已大量出台，效果顯現，相信市場逐漸恢復。

萬科高管言論

投資評級遭下調

對公司沒有太大根本性影響，目前看影響相對有限。

取消分紅

債權投資人希望公司保留更多的現金儲備，應對未來的債務償還。

未來工作

管理團隊堅決不躺平，將加大盤活存量、不動產變動產等工作的力度。

房地產市場

市場存在超跌。目前支持房地產政策已大量出台，隨着政策效果顯現，相信市場會恢復。

2576.3億

(80.5%)

一年以上到期

有息負債

3200.5億

一年到期

624.2億

(19.5%)

萬科負債狀況一覽

(截至去年底，人民幣)

61.7%

銀行借款

按融資

對象分類

應付債券

其他借款

24.8%

13.5%

80.3%

境內負債

按境內外

債分類

境外負債

19.7%

► 郁亮表示，首次不派息是艱難的決策。

郁亮自願減薪 年收千萬降至月入萬元

【大公報訊】記者毛麗娟深圳報道：萬科今年打破31年慣例，決定不派息。萬科董事會主席郁亮表示，這是艱難的決策，也是為保障公司安全創造條件，以公司目前的能力，輕裝上陣後能夠更好、更長久地為股東創造價值。萬科還披露了包括郁亮在內的3名高管，自3月28日起自願每月減薪至1萬元(人民幣，下同)。

31年來首次不派息

萬科董事會秘書朱旭昨日表示，萬科一向非常注重派息回饋股東，31年來累計派息1030億元，由於行業仍在深度調整之中，市場信心還在恢復，經營的不確定性還存在，萬科就派息和投資人提前進行了溝通。債權投資人希望保留更多現金儲備，應對未來的債務償還；部分股權投資人希望延續以往的派息政策。綜合考慮投資人意願，萬科最終選擇取消派息。

據業績報告披露，3月28日起，郁亮、萬科總裁祝九勝、萬科監事會主席解凍自願領取1萬元月薪。郁亮在2019、2020年的稅前報酬總額超1200萬元，祝九勝超1100萬元，解凍超800萬元。

2021年萬科歸母淨利潤接近腰斬，郁亮自願放棄年度獎金，實際年度即時現金薪酬(稅前)144.9萬元；2022年郁亮從個人年度獎金總額中撥付280萬元(稅前)專項獎勵公司相關獲獎員工，實際年度即時現金薪酬(稅前)為393.5萬元。

滬豪宅熱銷 單盤日賣200億

【大公報訊】市場流傳上海即將實行按價格限購政策。當中，一手房單價每平米10萬元(人民幣，下同)以下，總價在1440萬元以下；二手房單價每平米8萬元以下，總價在1152萬元以下的住宅，將不再實行限購和審核購房者購房資格，政策最快4月1日實施。針對上述傳聞，上海房產交易中心回應稱，目前上海限購政策並未調整，仍按原政策執行。

上海新天地的一個豪宅項目周四開盤選房，勁銷196.53億元，創下全國商品房單次開盤最高銷售額紀錄。

易居研究院研究總監嚴躍進認為，豪宅項目熱銷

扮演了樓市復甦的重要角色，說明改善型或高端型的住房需求仍較強勁，對於後續房地產市場的預期引導等，具積極作用。

超700買家搶512伙

該樓盤為中海旗下的「中海·順昌玖里」，位於上海黃浦新天地板塊，緊鄰中海建國里、翠湖天地四期(即「翠湖天地雋峯」)，共計推出512伙，項目均價每平米約17.2萬元，套均總價約4000萬元。戶型涵蓋建築面積151、185、220、245以及325平米。周四，超過700名買家搶購，合計售出505伙，總銷

售額196.53億元。

鏡鑒諮詢創始人張宏偉指出，該盤地處上海內環核心位置，項目周邊二手房價格每平米約20萬至30萬元；該盤價格具有性價比，同時也有蓄客足、轉化高，開售前共有738組認籌。

據公開信息顯示，上海還有包括長寧的夏都，幸福268、楊浦的保利琅譽等多個豪宅項目入市。上海中原地產市場分析師盧文曦指出，近期入市的高端項目認籌結果不錯，顯示人氣在回歸，預計後續樓市優化政策會適時推出，加上成交開始好轉，新房市場成交料持續向上。

【大公報訊】浙江省杭州市濱江區西興綜合地塊昨日被濱江房產集團以總價37.14億元(人民幣，下同)競得，成交樓面價每平米28554元，溢價23.63%。

杭州核心區地皮37億賣出 溢價23%

杭州昨日迎來今年春節後第二場集中土地拍賣，共出讓位於拱墅區桃源、濱江區西興、蕭山區橋南、蜀山板塊，以及余杭區閒林5地塊，總起價為92.3億元。其中桃源、西興2宗地塊限房價，其餘3宗不限房價。最終，1宗溢價、2宗底價成交，2宗流拍，共攬金60.7億元。其中，位於濱江區核心區的西興綜合地在經過64輪競價後，以溢價23.63%，由濱江競得。

根據資料顯示，西興地塊緊鄰地鐵6號線星民路車站和智慧之門，出讓面積41767平米，規劃為商住地，中間以網聚路為界分成了兩個子地塊，其中住宅用地限高80米，容積率2.7，商業用地130米，容積率3.4。

根據地塊要求，要求住宅建築外立面風格應公建化處理，商業商務用房中不得建設公寓式辦公、酒店式辦公等帶居住功能的用房。

碧桂園押後公布業績 下周停牌

【大公報訊】內房債務風險加速出清，但行業仍面臨較大償還壓力。深陷流動性危機的碧桂園(02007)表示，債務重組工作仍在進行，但項目數量眾多、分布廣泛，相關盡職調查涉及的工作量巨大、複雜度高，需要更多時間收集相關財務資料，因此推遲公布2023年業績，將於4月2日停牌。

Ever Credit Limited在上月底向香港高等法院提出針對碧桂園的清盤呈請。

另一房企中國恒大(03333)債務重組事項遙遙無期，高等法院1月底頒令清盤，並委任安邁顧問公司的兩名從業者為清盤人。恒大同日停牌，若未能在2025年7月28日或之前復牌，將面臨除牌風險。

遠洋集團(03377)債務事項迎來進展。旗下7隻公司債券昨日復牌，相關債券關於調整本息兌付安排、提供增信保障措施及豁免相關條款事項的有關議案，已獲持有人會議表決通過。

富力被強制執行12.5億

天眼查數據顯示，富力地產(02777)新增6條被執行人信息，總金額12.5億元(人民幣，下同)，目前共有56條被執行人信息，總金額97.1億元。另有59條股權凍結信息、一則失信被執行人信息、15條限制消费令，以及7則终本案件，執行標的總金額17.4億元，未履行金額8.6億元。



▲碧桂園表示，債務重組工作正在進行中。