


# 華夏幸福售武漢項目還債 潤地接洽

## 原計劃投資300億 擬建近400米高商住大樓

賣產救亡

內房賣產套現未停止，於上交所上市，並進行債務重組的華夏幸福（600340），據報有意出售旗下武漢（600340）長江中心項目予華潤置地（01109）以套現。華潤置地昨日股價跌近2%至36元，惟華夏幸福股價則升2.5%至3.22元（人民幣，下同）。

大公報記者 趙建強



為城市導入產業集群  
China Fortune Land Development Co., Ltd. introduces industry clusters into cities.

China Fortune Land Development Co., Ltd.  
New Industry City Operator

內房最新動態

7月6日	華夏幸福（600340） 寶龍地產（01238）	擬向華潤置地出售武漢長江中心。該項目於2019年以116.25億元人民幣投得 提出下周到期的6億元人民幣債展期一年
7月5日	花樣年（01777） 佳源國際（02768）	未償還本金約7.24億元人民幣債券獲延後至今今年12月 兩份清盤呈請分別於6月29日及7月4日被撤回
7月4日	融創（01918）	稱正制定債務解決方案，並委任財務顧問及法律顧問評估公司資本結構及流動性狀況
7月3日	世茂（00813）	公布10.2億美元票據違約

大公報記者整理

◀華夏幸福進行債務重組，累計未如期償還債務金額約461.25億元。

資料顯示，華夏幸福於2019年9月以116.25億元投得武漢長江中心，項目總建築面積約163萬平米，擬建25萬平米購物中心、近400米高的寫字樓、住宅等，計劃總投資額約300億元，惟華夏幸福陷入財困，只能出售套現。根據內地傳媒報道，華夏幸福早前曾公布債務重組方案，公司計劃出售約750億元的資產，以償還金融債務約500億元。

截至2022年6月30日，華夏幸福債務重組計劃中，金融債務已簽約實現債務重組的金額累計為1186.03億元，累計未能如期償還債務金額仍有約461.25億元。集團預計，可於2022至2023年完成債務重組。

### 寶龍尋求延期還6億債

其他內房股方面，寶龍地產（01238）計劃，將下周到期的「19寶龍02」票據延期一年償還，該票據餘額約6億元。報道指，寶龍提出的展期方案，是公司於7月15日的到期日先支付5%的本金，6個月後付15%，剩餘的80%一年後支付。「19寶龍02」票面利率為7.4%。

另外，消息指，寶龍亦希望將另外兩個票

據，「20寶龍MTN001」、「20寶龍04」延期償還，兩債規模均為10億元，將在8月面臨回售行權。受消息影響，寶龍昨日股價跌6.87%至1.22港元。

相對地，龍湖（00960）繼續於內房民企中表現搶眼，公司於7月4日及5日先後向專業投資者公開發行2022年公司債券（第三期），發行規模為六年期債券及不超過17億元，票面利率則為4.1%。

### 華置投資賬面蝕2.1億

花樣年（01777）則傳來好消息，集團旗下原定7月到期的未償還本金額約7.24億元的8.2%債券持有人，已同意將到期日延遲至12月；及將今年7月5日到期應付的債券利息，分為20%利息於7月8日支付，剩餘的80%則於今年12月5日支付。

內房債務問題持續，大規模投資內房股的華人置業（00127）繼續面臨減值虧損，集團預期截至今年6月底，透過出售證券投資及財資產品帶來已變現收益約2500萬港元，但餘下的金融資產則為集團帶來公平值變動之未變現虧損淨額約2.1億港元。

## 內房銷售回暖 萬科按月升53%

【大公報訊】今年上半年，內房銷售持續疲弱，已公布數據的房企中，大部分銷售均出現斷崖式下跌，龍頭股萬科（02202）上半年銷售2152.9億元（人民幣，下同），按年跌近4成，6月銷售471.9億元，跌幅亦達3成。深受債務困擾的融創（01918），6月銷售更按年大跌逾8成至140.4億元。

雖然按年銷售仍然大幅下挫，但內房企亦出現一線曙光，如萬科6月銷售環比錄得高達53.4%的增長，融創中國6月銷售，環比亦錄得9.26%增長。萬科董事會主席郁亮早前就曾預計，房地產市場短期內見底，並將出現緩慢溫和的恢復。

融創至今仍停牌，且債務問題仍未有解決跡象，但上半年累計合約銷售額仍能突破千億元至1128.2億元，雖然跌幅高逾6成，但6月銷售環比升約9%，而且，今年上半年中國房地產銷售額能夠突破千億元的房企僅9家，融創為其中之一，反映市場對公司仍有信心，為集團繼續經營下去帶來一絲希望。

其他房地產企業方面，雅居樂（03383）6月合約銷售金額為82.7億元，按年跌42.7%，但環比同樣錄得35%增長，並創出今年上半年單月銷售新高。

不過截至6月底止，集團合約銷售則僅得394.5億元，跌幅仍高達47.6%。

而上半年銷售表現最佳的房企，莫過於越秀地產（00123），6月合約銷售額錄143億元，按年勁增119%，使上半年銷售按年增長3%至489.14億元。

主要內房上月銷售數據 (元人民幣)		
企業	6月銷售	按年變幅
萬科（02202）	471.9億元	↓30.2%
綠城中國（03900）	256億元	↓18.2%
越秀地產（00123）	143億元	↑119%
融創（01918）	140.4億元	↓82.2%
旭輝（00884）	135億元	↓48.3%
雅居樂（03383）	82.7億元	↓42.7%
中駿（01966）	60.5億元	↓51%

大公報記者整理

### 特刊

# 香港回歸祖國二十五周年 福田口岸經濟圈形成



▲位於深圳福田區的皇崗口岸。

2022年，是香港回歸祖國25周年。25年間，深港兩地伴隨着越來越多的口岸的開放及發展，兩城的交流愈加頻繁，關係愈加緊密。近年來，對於不少剛剛北上工作生活的港人來說，地處深圳福田區的口岸地區，這裏地處城市中心地帶，交通便捷，生活便利，可以選擇更多樣的方式快捷回港。而其周邊欣欣向榮、蓬勃發展的經濟圈，也正在成為港人們最受歡迎的生活圈。



▲位於深圳福田區的福田口岸。

### 利好政策發布 福田口岸經濟將逐步復甦

6月28日，國務院聯防聯控機制公布《新型冠狀病毒肺炎防控方案（第九版）》，將入境人員隔離管控時間從「14天集中隔離醫學觀察+7天居家健康監測」調整為「7天集中隔離醫學觀察+3天居家健康監測」，隔離期縮短超過一半，利好消息受到往返粵港旅客的熱烈歡迎。

可以預見不遠的將來，隨着新冠疫情及管控政策的變化，深圳各大口岸將逐步從封關狀態變為有序開放，恢復往昔的生機與客流。其中備受矚目的則是處於深圳福田區的福田口岸與皇崗口岸。筆者了解到，從前福田口岸每天的人流可達10萬人以上，節假日更高達20餘萬人次，促進了環口岸片區的商業繁榮發展。皇崗邊檢站在香港回歸祖國25年來，共查驗出入境人員逾13.8億人次，各類交通運輸工具逾2.1億輛次。

「福田口岸接駁交通很方便，一出來就有2條地鐵可以直達深圳各地；皇崗口岸則是24小時通關，在特殊時間需要回香港或者來深圳時都能隨時走，很方便！」居住在深圳的港人楊忻傑表示。

### 新皇崗口岸升級巨變 見證深港「同根同源」

目前，吸引深港兩地關注的還有正在升級中的新皇崗口岸。其於2019年啟動重建，預計於2023年新口岸聯檢大樓完成建設。

據悉，皇崗口岸是聯繫河套深港科技創新合作區深港雙方園區的重要節點，也是串聯廣深港澳科技創新走廊的重要樞紐。皇崗口岸是全國最大的、唯一全天候通關的陸路口岸，將打造成為輻射大灣區、面向世界的集出入口岸、立體綜合交通樞紐、城市活力公共空間於一體的現代化國家一級口岸。

新皇崗口岸規模宏大，佔地約8萬平方米，總建築面積約40萬平方米，建築面積超出深圳其他6個口岸規模總和，當之無愧被稱之為「深圳第一口岸」。新口岸定位為純旅檢口岸，高峰期日客流量最高可達30萬人次。未來，皇崗口岸將取消貨檢功能，釋放土地約50萬平方米，用於河套深港科技創新合作區深方區域開發。

### 港青鍾愛福田口岸周邊生活 遍地公園療愈身心

現今，越來越多北上的香港青年選擇常住地時，沒有再選擇傳統港人聚集地羅湖區，而是開始「落戶」在福田區。

「這裏的生活和羅湖一樣方便，遍地都是商場和餐廳；另一方面，這裏又沒有老城區那麼擁擠。」生活在深圳福田的一位港青表示。福田口岸與皇崗口岸周邊已經形成了自有的經濟帶，無論是免稅店、商鋪、公寓住宅都已經發展成熟；而周邊的馬成時代廣場、卓越、INTOWN購物中心、星河中心商場、皇庭廣場、卓悅中心等已有或新興的商場，生活設施齊全，不同購物中心種類豐富。

除了生活上的便捷，港青也對福田口岸經濟帶的環境情有獨鍾。據悉，深圳福田公園綠地500米服務半徑覆蓋率，居於深圳市第一。推門見綠，成為福田居民的「小日常」。2021年，深圳福田區共完成了10個社區公園的營建，目前，福田公園總數已由125座躍升到135座，成為名副其實的「公園城市」。

早在2019年11月，深圳首條郊野徑手作步道——梅林山郊野徑示範段就已完成，2020年底，深圳市中部郊野徑全線完成建設。在華強北工作的徒步愛好者港青蔡友翔，周末節假日常常會登上梅林山、梅林水庫：「從華強北這樣建築林立、人流眾多的地方，走入梅林水庫有山有水的自然風光之中，在城市中心區就能找到這樣療愈身心的路段，特別有反差，也十分愜意。」

港人鍾愛城中村生活：



有溫度有人情味

◀居住在深圳的港人楊忻傑。

雖然從新冠疫情開始，我就沒有回過香港，但我一直住在福田，這裏有福田口岸、皇崗口岸，還有福田高鐵站，等一通關，無論哪一種出行方式都可以很方便回到香港。」居住在深圳的港人楊忻傑2019年來到深圳後，便一直工作居住在深圳市福田區。「湊巧的是，我都是住在福田區的城中村附近。」

此前，楊忻傑在崗廈村經營一家港式叉燒店，目前則作為一名自由職業的設計師居住在下沙村旁。開叉燒店時，周邊鄰居會經常來聊天，光顧他的生意，「周邊的鄰居家裏有幾口人，做什麼工作，小朋友上幾年級，我都了解得清清楚楚。」楊忻傑笑道，從那時候開始他便愛上了在福田城中村的生活。

「做正宗港式叉燒需要新鮮土豬肉，城中村有新鮮超市，也有接地氣的市場，能滿足各種食材的需求。」楊忻傑每每一大早在城中村與其他居民搶購剛剛上架的豬肉時，總是覺得這裡充滿了煙火氣息，十分熱鬧。

今年，楊忻傑搬到了下沙村附近，小區樓下便是下沙地鐵站，馬路對面就是KKONE商場，生活更加方便了。雖然搬來沒多久，但楊忻傑也已經結識了不少居住在此的新朋友：「我業餘時間會組樂隊在酒吧演出，因為共同的興趣愛好認識了隔壁琴行老闆，大家偶爾會聊聊天，探討下音樂；還因為去下沙村剪髮，認識了一家男士理髮店的老闆，給他的店免費設計了LOGO，他則免了我最愛染髮的錢，從此相識，都是緣分！」

楊忻傑從崗廈村到下沙村，對福田城中村有了更深入的認識與了解，這裏雖然聚集了各類職業的人群，人流極大，卻也美食豐富，生活便捷，「更重要的是，這裏的居民充滿了人情味，大家樂於了解彼此、樂於分享，讓我這個香港人在這裏交到很多深圳的新朋友！」