

# 內房賣產減債 沿海綠色售珠海項目

## 奧園健康遭母企減持 德勤：全球基金部署撈貨

### 近期部分內房企出售資產情況

#### 合景泰富 (01813)

● 11月以3.7億元人民幣出售一間經營成都項目的合營企業50%權益，該項目於四川省成都市錦江區攀成之物業開發項目，包含住宅、商業、辦公、酒店及酒店式公寓及由項目公司單獨開發

#### 恒大 (03333)

● 11月以75億人民幣出售深圳灣超級總部地皮  
● 3月出售杭州水晶城項目，套現36.6億元人民幣

#### 旭輝控股 (00884)

● 8月向大股東林中、林偉及林峰旗下公司出售「旭輝地產202006有限公司」六成股份及銷售貸款，涉及6.74億元代價總額

#### 花樣年 (01777)

● 4月出售新加坡住宅項目，收益淨額約379.4萬新加坡元

大公報記者整理



▲有券商分析指出，金融16條將有助內房走出困境，相信最糟糕時間已過。  
資料圖片

### 禹洲交易細節 (單位：人民幣)

買家	
禹洲集團 (01628) 旗下全資附屬公司裕海	
賣方	
沿海綠色家園 (01124)	
標的	珠海沿海
股權佔比	珠海沿海之66.67%股權
總代價	8.8億元 (當中7.6億元清償股東貸款)
支付方式	(1) 以代價3.5億元向沿海家園轉讓上海沿商的全部股權
	(2) 以代價3.6億元向沿海家園轉讓瀋陽中廣的全部股權
	(3) 以現金向沿海家園支付1.7億元。目標公司亦將承擔以現金向沿海家園支付1.7億元的連帶責任

大公報整理

### 補充資金

「三箭齊發」助力下，有內房把握時機購買資產。禹洲集團 (01628) 旗下全資附屬公司——裕海，向沿海綠色家園 (01124) 收購珠海沿海66.67%股權，總代價為8.8億元 (人民幣，下同，約9.8億港元)，當中7.6億元清償股東貸款。另外，奧園公開標售奧園健康29.9%股權。銀河聯昌報告指出，金融16條將有助內房走出困境，相信最糟糕時間已過，預期不斷增加的利好消息將繼續提振內房股價。德勤更指出，亞洲及全球的地產基金已做好準備抄底。

大公報記者 李信

禹洲此次收購所涉及的總代價8.8億元的支付，將由裕海以代價3.5億元向沿海綠色家園轉讓全資附屬公司上海沿商全部股權；以3.6億元向沿海綠色家園轉讓全資附屬公司瀋陽中廣全部股權；以現金向沿海綠色家園支付1.7億元。珠海沿海亦將承擔以現金向沿海綠色家園支付1.7億元的連帶責任。禹洲表示，由於收購事項及出售事項，預期將錄得虧損約4.26億元。

### 購房信心有待提振

珠海沿海2021年淨虧損為176.5萬元，2022年為551萬元。同時，截至今年3月底，珠海沿海之唯一重大資產——上衝項目之賬面價值為30.81億元，該項目位於珠海市香洲區上衝村之住宅用地項目，全部由珠海沿海擁有。

另外，中國奧園 (03883) 在官網發布招標文

件，公開招標承購購買奧園健康 (03662) 全部已發行股本的29.9%。招標期從12月5日起至12月19日止。

至於中央支持內地樓市之影響，德勤中國財務諮詢價值創造及危機諮詢服務副主管合夥人何國傑則認為，政策有助補充內房的流動性，但影響到底有多深及何時到則待觀察，現時政策是主力維持社會穩定「保交樓」，且關鍵仍在銷售，將需視乎內地防疫政策的放鬆、對經濟前景及購房人士信心等。

### 標普料明年樓價跌8%

德勤中國房地產行業主管合夥人羅遠江則指，肯定的是已有不少亞洲及全球的房地產基金早已做好融資準備「抄底」全球及內地樓市、酒店、商廈市場，而頭五大亞洲房地產基金在上半年的融資規模均超過120億美元 (約1000億港

元)。

被問及已出現風險的房企重組會否加快時，何國傑表示，重組涉及金額及層面廣泛及巨大，涉及利益方太多，亦可能涉及一些複雜的舊改項目、信託借款及P2P借貸等，加上資產在內地，海外債權人頂多只有股權或公司擔保，故房企都會優先處理境內債權人。同時，這次三箭齊發 (信貸、債券、股權三個融資渠道)，正是藉政策創造條件，希望能在穩定情況下，為解決危險建立緩衝，但相信重組需時，短期內是難以見到成功個案。

不過，評級機構標普表示，內地金融支持房地產行業的成敗，將取決於能否恢復購房者信心。

標普更指出，在政策驅動下，銀行業對房地產的支持，不會完全扭轉內地樓價的跌勢，預期明年全國商品房平均售價最多跌8%。

### 新加坡政府基金拋萬科 套現近億

【大公報訊】近期中央出一系列支持內地房地產的措施，令內房股價反彈，有投資者趁勢減持，當中萬科 (02202) 遭新加坡政府投資公司GIC Private Limited (GIC) 減持。據聯交所資料顯示，GIC上週三 (11月30日) 減持572萬多股萬科H股，每股平均價15.9733元，套現9145萬元，GIC對萬科的持倉降至不足7%。

11月14日GIC就以均價14元減持497萬股。11月14日到11月30日，在政策利好逐步兌現，地產股大幅上漲的背景，GIC減持超4000萬股，GIC最新持倉數目為1.31億股，持股比例由超過9%降至6.89%。

內媒引述奶酪基金莊宏東表示，本次GIC對萬科H股的減持應視為股價短期大幅反彈後的正常交易行為。從近日政策面看，在更有力從供給端對房企進行融資支持的同時，有關部門在各地逐步放寬限購以及認買標準，助力地產行業銷售端的修復。在政策的有力推動下，市場對地產行業，尤其是民企的後續融資渠道以及經營信心在邊際上有所回暖。

另據內媒引述知情人指，融創中國 (01918) 最近發布境內債重組方案，並組織召開債權人表決議案。融創提供兩個方案，包括針對已展期的債務，由原來希望再展期3.75年，縮短至再展期3年，而未展期的債務則提議由原來展期4.5年，縮減至展期4年。雖然新方案縮短展期年期，但融創明年會先向所有債權人分兩期支付3%本金。

### 調查：港商灣區掘金 74%受訪企首選深圳

【大公報訊】在後疫情時代，海外市場前景不明朗，而內地及香港逐漸走向復常，將有能力創造更多機遇。香港貿發局攜手信保局上季在香港進行的問卷調查顯示，在413名有意開展大灣區業務的港商中，有73.8%對深圳有興趣，其後為廣州 (68.8%)、東莞 (43.6%) 和珠海 (43.3%)。他們主要計劃在大灣區銷售在內地自行生產或採購的產品，及進口從外地採購的產品，以進一步拓展內銷市場。

調查還顯示，接近七成受訪企業有銷售給內地買家，若以平均銷售金額比例計算，直接銷售予內地買家約佔37.5%。有銷售產品予內地買家的受訪企業當中，超過九成有銷售予廣東省大灣區內地九市的內銷市場。

對於拓展內銷市場上，港商亦面臨低價競爭、不諳內地法規和產品標準、缺乏客戶信貸背景資料三大挑戰。

對此，報告提出多項建議，包括考慮市場競爭較少的二線城市、調配資源透析市場環境、推出有針對性的銷售策略、利用自身品牌聲譽提供具特色的潮流消費品等。

另外，報告還指出，企業宜進行盡職調查，

### 調查結果摘要

- 港企最關注深圳，其次為廣州、東莞和珠海
- 接近七成受訪企業有銷售給內地買家
- 港企面臨三大痛點，分別為市場充斥低價產品、不熟悉內地法律法規和產品標準、融資及客戶信貸背景

來源：通過香港商貿平台拓展大灣區疫後商機

了解客戶營業狀況和信用背景，同時採取信用保險等工具以確保風險控制。

對於大灣區發展前景，香港貿發局副總裁劉會平表示，大灣區經濟生產總值達1.96萬億美元，是艱難經濟環境下難得的增長亮點，而貿發局旗下GoGBA「灣區經貿通」數字平台至今已錄得59萬人次瀏覽量，代表港商對大灣區抱有濃厚興趣，希望通過研究為港商尋找市場突破口。

香港信保局總監趙民忠亦指出，隨着內地和香港走向復常，經貿活動陸續重啟，相信大灣區可作為跳板，為港商發掘內銷市場提供渠道。他表示，隨着內地大灣區發展，信保局將支持港商把握雙循環機遇，拓展內地市場。

### 長實獅城項目揚威 榮獲建築獎



長實 (01113) 位於新加坡物業「PERFECT TEN」日前獲「2022 PropertyGuru亞洲不動產獎」中獲頒三個獎項，包括豪華住宅項目金獎、豪華住宅室內設計金獎、豪華住宅建築設計優秀獎。長實駐新加坡發展部高級策劃經理梁仲平表示，旗下發展物業獲多個獎項，相信糅合都會時尚與大自然元素的設計理念是箇中關鍵。

PERFECT TEN位於新加坡傳統豪宅地段第10郵區，兩沿分別為武吉知馬自然保護區，以及著名購物區烏節路 (Orchard Road)。據了解，物業外觀上，兩幢住宅大樓以人字形排列，既像一對敞開的大門，亦有助為每個單位製造開揚景觀。同時，三種不同顏色的反光玻璃幕牆，隨天氣變化呈現不同面貌。另外，連結兩幢雙子大樓的頂層空中花園設有按摩池。平台花園50米長的懸臂式無邊際泳池，展現出水天相連的視覺效果。



▲兩幢住宅大樓以人字形排列，像一對敞開的大門，頂層以空中花園相連，設計別樹一格。

PropertyGuru Asia Property Awards創始自2005年，為亞太區內具權威的地產發展業界殊榮。迄今已先後於中國、泰國、菲律賓、馬來西亞、緬甸、越南、印尼、柬埔寨、新加坡、澳洲等16個主要市場舉行評選及嘉許活動。所有得獎者需經由包括業內同行、專業人士和消費者在內的第三方提名，入圍後再由獨立的業界評審團進行評核。

# 沉痛悼念 江澤民同志

## 區永熙

敬輓

