

3項被接管物業屬優質盤 並非資不抵債

祥祺：正籌措資金 短期有望解決欠債

早前傳出祥祺集團因資金周轉出現問題，主席陳紅天旗下3項物業被接管，並即將標售。近日有消息指，祥祺集團正在與銀行商討解決方案，指該3項物業均為優質盤，並非資不抵債。消息人士又指，公司只是短暫出現資金問題，正與銀行商討還款安排，重申有能力處理好出現的特殊情況，呼籲金融機構在經濟環境惡劣下給予更多包容及理解。

大公報記者 柴進



三項物業資產詳情

祥祺中心	位於紅磡區的甲級寫字樓，樓高20層，總建築面積約30萬方呎，配有155個停車位。陳紅天於2016年6月以45億元買入，用作集團總部
傲璇 (OPUS) 5樓單位	位於港島東半山司徒拔道53號豪宅，面積5154方呎，於2015年8月聯名購入，作價3.87億
山頂歌賦山道15號屋地	於2016年6月向莊士國際購入，作價21億，以可建總樓面9235方呎計，樓面呎價22.74萬，創豪宅呎價新高

大公報記者整理

◀祥祺中心為陳紅天於2016年6月以45億元購入，用作集團總部。

該3項被接管物業，分別是紅磡甲級寫字樓祥祺中心、東半山傲璇(OPUS)一個單位，以及山頂歌賦山道15號屋地。消息指，陳紅天就該3項物業向銀行借貸約60億元，物業現時估值約100億元。據了解，該3項物業都是優質盤，並非資不抵債，只是短暫出現資金問題，公司正與銀行商討2項住宅物業的還款安排。

正與銀行商討解決方案

陳紅天向媒體稱，傲璇單位被接管前，已與另一間銀行申請二按，可在短期內完成，而山頂物業亦正與銀行溝通相關安排，同時也有朋友洽談收購祥祺中心部分股權，正在商討細節，因此可望回籠資金，足夠在短期內解決問題，希望銀行給予寬限。

陳紅天續稱，該3項物業的平均抵押貸款成數不足60%，一直有在償付本金，累計已還款逾10億元，最近受疫情等多重原因影響而暫時未能周轉，有關機構卻採取激烈行動，欠繳利息15天便提出接管。他形容目前事態發展沒有贏家，讓第三者介入、無了期打官司，對任何人皆沒好處，且打擊投資者信心。

祥祺集團負責人早前表示，陳紅天在香港的3個核心物業根據近期銀行委託的評估報告顯示的價值約98億元，儘管某些物業價值比疫情前大幅下跌，但相對應略高於50億元貸款，

負債比率不到60%。受三年疫情及全球經濟衰退影響，這個過程對應還款接近10億元。

疫情影響短期資金周轉

負責人續稱，近兩個月，多筆大額應收賬款被對方臨時悔約，同時受到一宗大額交易買方於完成交易前幾天突然悔約，造成關聯違約，加上內地多項正常業務辦理過程遇到非正常的障礙，系列事件造成短暫現金流斷裂。但他指，這些問題相信可在短時間內可以妥善解決，希望相關金融機構及媒體給予理解和支持，在特區政府希望重振經濟發展的時候，以不同的方式釋放出正能量，支持企業渡過難關。

關於3項物業的資料，祥祺中心為陳紅天於2016年6月以45億元購入，用作集團總部。該物業高20層，總建築面積約30萬平方呎，配有155個地下室停車位。第一太平戴維斯(香港)為獨家代理，已公開招標出售祥祺中心，截標日期為2023年8月28日，由原業主提供的去年物業估值約70億元。另一項物業為東半山傲璇(OPUS)5樓一個單位，面積5154方呎，由陳紅天於2015年8月與太太聯名購入，作價3.87億，呎價約7.51萬。至於山頂歌賦山道15號屋地，為陳紅天於2016年6月向莊士國際購入，作價21億，重建總樓面9235方呎，樓面呎價高達22.74萬，創豪宅呎價新高。

白石角新盤加推115伙 入場費332萬

【大公報訊】港銀加息未有窒礙發展商推盤步伐。新地(00016)大埔白石角University Hill第2B期，昨日加推2號價單共115伙，當中包括今期首度登場的開放式戶型，實用面積218方呎，最平單位折實332.55萬元，項目有機會於本週末進行首輪銷售。

今次加推的115伙，實用面積218至546方呎，包括開放式至3房戶型，定價391.24萬至1049.88萬，折實價332.55萬至892.39萬元，折實呎價13155至19117元，折實平均呎價16168元，較首張價單折實均呎16288元略低。參考新價單，第1座10樓B3室，實用面積402方呎，定價793.36萬元，較首張價單1座11樓B3室定價799.71萬元，略低0.8%，意味屬原價加推。

新地副董事總經理雷霆表示，University Hill第2B期示範單位參觀反應踴躍，遂加推新一批單位，屬原價加推，計劃未來2日公布銷售安排。而屯門NOVO LAND第2A期，最快本月底緊接推出。

新地代理總經理胡致遠表示，University Hill第2B期價單首度推出開放式戶，項目悉數標準戶型已推出，特色戶於首輪銷售有機會以招標形式推售。

此外，長實(01113)旗下沙田名日·九肚山快將入伙，發展商昨天修改價單。長實營業經理詹勳榮表示，名日·九肚山已獲批滿意紙，正展開交樓程



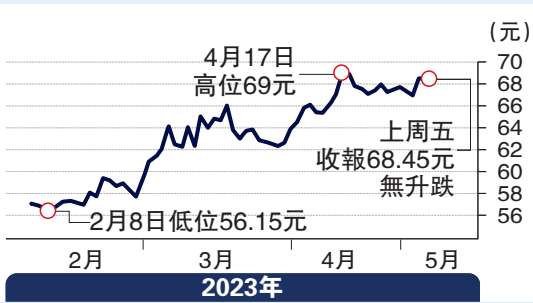
▲新地雷霆(左)表示，University Hill第2B期快將公布銷售安排。旁為胡致遠。

序，項目已更新價單，劃一採用即付付款，令最高樓價折扣由14.25%，減至10.25%，即變相加價。綜合市場資訊，過去兩日一手成交約20宗。

名日·九肚山削樓價折扣

二手方面，中原統計十大屋苑於過去周末僅2宗成交，按周跌85.7%，創44周新低。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，港銀再度加息，買家需時消化，加上部分客源流入新盤市場，昨日天氣又不穩，各因素均影響二手成交。

大市波動增 中移動友邦穩陣之選



中移動 (00941)

買入價：現價
目標價：75元
止蝕價：66元
評論：中移動的業務發展前景佳，不僅在網絡建設上積極推進，客戶根基也穩固。加上息率吸引，中長線升勢預計持續，已持貨者不宜因短線波動而沽貨離場，未入市可現價吸納，目標價75元，跌穿66元止蝕。



香港股票分析師協會副主席郭思治



滙控 (00005)

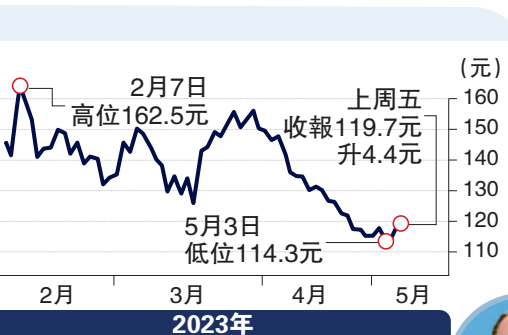
買入價：現價
目標價：64元
止蝕價：55元
評論：滙控首季業績表現強勁，主要是受到收入高於預期，以及實質撥備較低所推動，加上早前又公布將進行20億美元的股份回購，顯示管理層充滿信心。建議可現價買入，目標價64元，跌穿55元止蝕。

每周精選股

上周恒指全周累升154點，扭轉對上兩周的跌勢，重上兩萬點大關，惟外圍股市仍反覆，加上美國銀行業危機持續，專家指近期市場波動大並不適宜入市短炒，唯一些優質股份則可候低吸納作中長線部署，如百度(09888)及美團(03690)等新經濟股、友邦(01299)與中移動(00941)等傳統經濟股，皆可伺機買入。



◀中移動業務發展前景最佳，在網絡建設上積極推進，客戶根基也十分穩固。

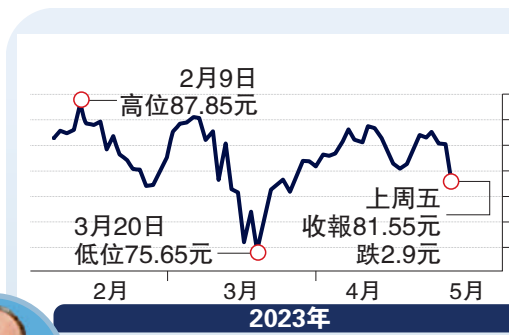


百度 (09888)

買入價：119元
目標價：145元
止蝕價：106元
評論：「文心一言」的市場需求巨大，料可提高百度的競爭力，而且首階段已向約千間企業提供服務，並已有逾萬家企業登記使用，百度將可享有在中國的先行優勢，建議可候119元買入，目標價145元，跌穿106元止蝕。

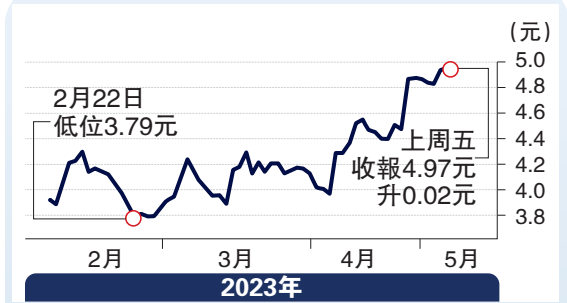


永裕證券董事總經理謝明光



友邦 (01299)

買入價：79元
目標價：90元
止蝕價：70元
評論：新業務價值受惠於中國重新開放，今年首季內地及本港業務都出現強勁的復甦，也符合管理層的指引。近期股價出現整固，但相信只要大市氣氛轉佳，此股將有力再上，建議可候79元買入，目標價90元，跌穿70元止蝕。

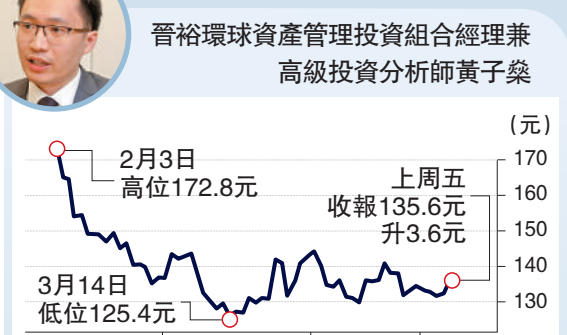


華能國電 (00902)

買入價：4元
目標價：5元
止蝕價：不設止蝕
評論：近年其業務由火電轉綠電，加上受惠於煤炭價格下跌，未來幾年的盈利增長預計將維持良好，建議可候4元買入，目標價5元，不設止蝕。



掃一掃 有片睇



美團 (03690)

買入價：132元
目標價：150元
止蝕價：126元
評論：若大市再度出現反彈，大型科網股相信會是首批反彈的股份，眾多大型科網股中以美團最值博，因早前的不利消息已完全反映在股價之上。建議可候132元買入，目標價150元，跌穿126元止蝕。



晉裕環球資產管理投資組合經理兼高級投資分析師黃子燊