

合景泰富售寧波項目 籌4億還債

交易造成1.7億虧損 物業由美的置業接手



內房危機

內房市況尚未回暖，繼碧桂園(02007)、世茂集團(00813)、雅居樂(03383)後，再有房企出售資產抵債。合景泰富(01813)公布，向美的置業(03990)出售所持有的寧波美睿50%股權，總代價為4億元(人民幣，下同)，將全部用於抵銷貸款，因此合景泰富不會收到現金。交易完成後，美的置業將間接持有寧波美睿的100%股權。

大公報記者 蔣去情

寧波美睿成立於2019年，主要在浙江省寧波市開發一個總建築面積達11.9萬平方米的住宅物業項目，其中所開發的物業項目已於2022年底完成。寧波美睿由美的置業旗下梅山美的及合景泰富旗下杭州利恒分別擁有50%股權。

截至去年底，寧波美睿的未經審核資產淨值達11.3億元，2021年及2022年稅後利潤分別為66.2萬元和3.47億元。此前杭州利恒已獲取部分預售樓款。

集中資源於核心項目

是次出售的50%股權作價4億元，將由美的置業旗下寧波梅山通過承擔杭州利恒結欠項目公司的一筆4億元債務償付。合景泰富預計，出售事項將造成約1.7億元虧損，出售完成後將不再於寧波美睿擁有任何權益。合景泰富相信，現在是從寧波美睿退出的適當時機，將有助集中資源及人力於內地主要城市的核心項目。

美的集團表示，收購旨在專注於其區域競爭優勢，同時擴大其品牌影響力，以及增加在項目公司(寧波美睿)的股權，進一步提高管理效率及提升股東回報。

參考合景泰富近年銷售表現。據統計，2021年預售額達1038.4億元，2022年則減半至508.6億元，2023年再度減半至252.4億元，其中在去年8月、9月和10月的當月預售額更跌破10億元，而在2021年，該3個月的預售額分別有52.6億至93.61億元。

股價不足3年瀉逾96%

銷售走勢疲軟，財務報表也不及以往亮眼。2019年公司擁有人應佔利潤於98.1億元見頂，隨後進入疫情，業績持續下挫，2020年擁有人應佔利潤跌31.9%至66.8億元，2021年再減63.7%至25.6億元，至2022年及2023年中期更轉入虧損，可見經營壓力不小。

業績每況愈下，合景泰富最終也沒能撐住。在去年5月，集團宣布，尚未支付一筆於2024年到期的6厘優先票據的部分本金及其利息，金額達1.19億美元(約9.3億港元)，從而構成違約；除此之外，集團還有8隻以美元計價的優先票據發生違約。事實上，合景泰富的股價亦由2021年3月高位的超過13元，一直下跌至昨天只有0.49元。

近期打算出售資產償債的不止合景泰富一家房企。去年8月出險的碧桂園據報導出售澳洲悉尼Wilton Greens等停滯不前的海外項目，以籌措資金兌付債項；世茂集團傳出售位於西澳大利亞的養牛場投資組合，叫價2.5億澳元(約13.1億港元)。雅居樂亦出售位於馬來西亞的Agile Property Development Sdn Bhd全部股權，代價為3.1億令吉(約5.2億港元)。

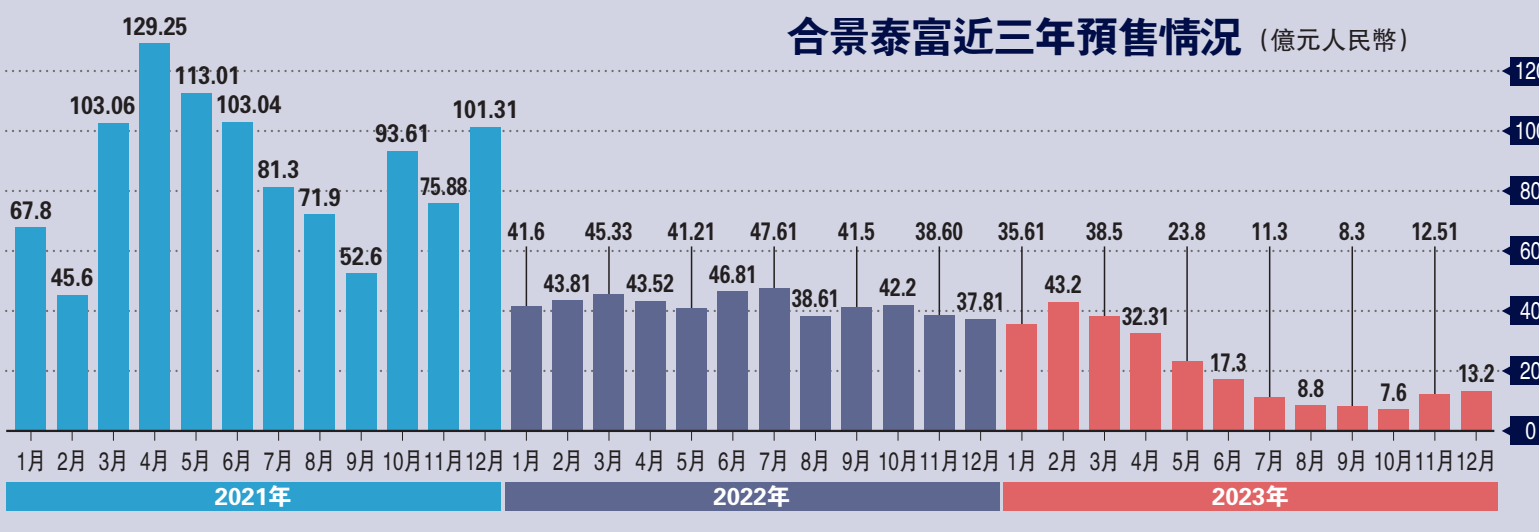


▲近期不少內房企都以出售資產來籌集資金還債。

預售額較2021年大減75%。



▲交易完成後，美的置業將間接持有寧波美睿的全部股權。



近期内房企出售資產情況

2023年10月19日	據外媒報導，碧桂園正尋求出售澳洲悉尼Wilton Greens等停滯不前的海外項目，以籌措資金兌付債項
2023年10月19日	據外媒報導，世茂集團出售位於西澳大利亞的養牛場投資組合，叫價2.5億澳元(約13.1億港元)
2023年11月8日	雅居樂出售馬來西亞項目Agile Property Development Sdn Bhd全部股權，代價為3.1億令吉(約5.2億港元)
2023年11月30日	據內媒透露，金地集團因應流動性壓力，於11月起陸續將位於一線城市的部分優質資產掛牌出售
2024年1月10日	合景泰富向美的置業出售所持有的寧波美睿50%股權，總代價4億元人民幣將全部用於抵銷貸款

大公報記者整理

碧桂園交付逾60萬套房 遍布249城

內房銷情

碧桂園(02007)日前在微博公布，2023年全年累計交付超過60萬套房，交付面積約7162萬平方米，涉及31個省、249座城市。據報，相關的交付房屋類型多樣，覆蓋不同消費者群體需求。

按交付量計算，東北區域交付2.07萬套、山西區域1.39萬套、華北區域2.83萬套、中西區域3.11萬套、魯蘇區域3.62萬套、魯東區域1.15萬套、豫西區域2.01萬套、江蘇區域1.5萬套、河南區域4.91萬套、湖北區域3.57萬套、滬蘇區域3.91萬套、浙皖區域6萬套、贛閩區域2.69萬套、粵東區域1.89萬套、湖南區域3.66萬套、渝貴區域1.83萬套、川滇區域2.8萬套、廣清區域1.74萬套、江中區域6.64萬套、深莞惠區域1.69萬套、海南區域1萬套。龍湖集團(00960)據傳在去年完成

14萬套房源的交付，其中20%為提前交付；同期新增土儲31幅，總建築面積約345萬平方米。

另外，龍湖據報向離岸債權人溝通債務兌付計劃，希望通過發行新債以及獲取更多銀行貸款，來償還到期債務。知情人士透露，龍湖計劃在今年發行更多中債信用增進擔保債權，若貸款價值比為50%，則每年能額外完成100億元人民幣的經營性物業貸。

龍湖擬提前還兩筆銀團貸款

知情人士並稱，龍湖集團打算提前償還兩筆將於明年到期的銀團貸款，分別為在今年下半年償還於明年1月到期的80億元銀團貸款，以及在明年下半年還清在同年12月到期的另一筆80億元銀團貸款。

南京首套房貸息降至3.9厘

穩定樓市

內地購房成本再有下調。據了解，南京有多間銀行將首套房貸利率下調至3.9厘，其中招商銀行、交通銀行、建設銀行南京分行的工作人員透露，收到人民銀行通知，將南京房貸利率執行LPR(貸款市場報價利率)下調30基點。按照最新的5年期LPR為4.2厘計算，現時南京首套房利率為3.9厘，二套房依舊為4.5厘。

同策研究院研究總監宋紅衛認為，南京下調首套房貸利率的做法合乎市場預期，其更主要是金融系統指導下的行為，料後續還將有其他城市跟進，相信可促進房地產市場

穩定，特別是成交量的上行，將是今年房地產調控的標準動作。

上海中原地產市場分析師盧文曦表示，南京市是次下調首套房貸利率將為市場及買房者打造寬鬆的氛圍，傳遞信心，並為買房者提供便利，可以降低部分置業及月供的壓力。盧文曦同樣判斷，後續將有一些市場壓力較大的城市跟進降低利率。

廈門住房局召開房企座談會

另外，廈門市住房局在周二(9日)下午召開房企座談會，萬科、龍湖、中駿等13家廈門房地產開發企業負責人參加。房企負

責人在會上逐一介紹各自企業及相關項目的開發經營情況，研究市場情況：2023年廈門市商品住房需求維持穩定，市場發展基本符合全國「前高、中低、後穩」的趨勢，第四季度市場明顯回穩。

相關企業負責人表示，目前房地產市場存在觀望情緒較濃、信心不足等情況，希望政府部門在土地供應、預售條件、金融支持、房票發放等方面持續優化政策。廈門市住房局局長陳勇表示，將主動適應房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，穩市場、增信心、防風險、促轉型，推動廈門房地產高質量發展。

小米：SU7正籌備參展北京車展

新聞熱話

小米(01810)表示，正為首款汽車SU7籌備參展北京車展(今年4月開幕)，雖然未有年銷量目標，但強調小米SU7的目標是「做同級產品中的絕對爆品」。

在小米汽車「100問(完結篇)」中，繼續解答網民關心的話題。小米汽車指出，董事長雷軍以3年時間試駕逾150輛車，並且做了大量試駕感受的筆記，提議網民有興趣，可以邀請雷軍分享筆記內容。

小米SU7的正式發布日期，仍然為網民關注之一，甚至期望能在米粉節開上小米汽車。小米汽車回應指，目前進展順利，技術研發、產線爬坡、銷服體系建設等所有項目均如期穩步進行，待一切準備就緒後，將通過官方渠道第一時間公布正式發布時間，又透露籌備參展北京車展。

專注SU7 暫無意增加車型

有網民提問指：「小米SU7量產車的首台車主會是誰？是不是就已經內定雷總(雷軍)了？」小米汽車回應指：「說真的，這個我們內部還真沒有想過。」

小米第一架汽車名為SU7，市傳小米後續還有增程車型，有網民期待會有SU5。小米汽車表示，目前聚焦在摩德納平台的首車SU7，強調「決心10倍投入、認真真造一輛好車，並打磨到極致」，目前沒有SU5，甚至在未來數年也沒有增程車型。



▲小米SU7可能是目前中國市場上擁有最大前備箱的純電轎車。

總投資額已追加到47億

此外，小米指出，智能駕駛是一個長期投入的技術，小米由開始就決定智能駕駛全棧自研，第一期總投資33億元(人民幣，下同)，目前已追加到47億元，小米智能駕駛團隊規模已超1000人，當中未計入集團AI(人工智能)平台研發資源和工程師團隊，投入測試車輛超過200台，目前測試里程已逾1000萬公里。

在上月底舉行的發布會上，雷軍將小米SU7在駕駛性媲美保時捷Taycan Turbo，智能化對標Tesla Model S。小米汽車表示，小米SU7行李箱總容積達622升，其中，前備箱容積達105升，比同級的Model S和Taycan都要大，相信可能是目前中國市場上擁有最大前備箱的純電轎車。

另外，小米汽車「100問」回應多條關於整車結構安全問題，例如煞車系統、碰撞測試、安全氣囊配置等。至於是否會邀請代言人，小米汽車回應指，沒有這樣的打算。

小米汽車「100問」完結篇問與答

- Q: SU7年銷量目標?
- A: 有信心「做同級產品中的絕對爆品」。
- Q: 參加北京車展?
- A: 正在籌備中。
- Q: 後續增程車型?
- A: 目前沒有SU5，在未來數年也沒有增程車型。
- Q: 智能駕駛研發進度?
- A: 總投資追加至47億人民幣、團隊規模已超1000人、測試里程逾1000萬公里。
- Q: 首台車主是雷軍?
- A: 內部還真沒有想過。
- Q: 代言人?
- A: 沒有打算請代言人。