

581億貸款今明兩年到期 傳再獲批3年融資 新世界擬抵押千億物業 涉中環總部

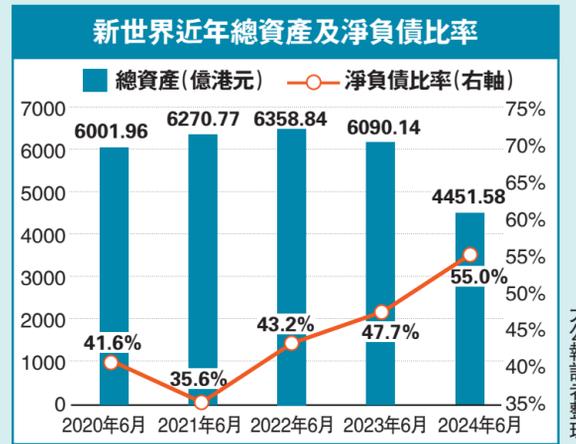
抵押資產

近年備受債務消息困擾的新世界發展(00017)，剛否認進行債務重組，隨即又傳出與債務相關消息。據外電引述消息指出，新世界為應付在今明兩年到期總額達到581億元的貸款，故正安排多項貴重物業作為抵押品，其中包括位於中環的新世界總部「新世界大廈」，以換取銀行提供3年期貸款。由於經常傳出利淡消息，最新報道指出，繼花旗、滙豐，瑞銀亦停止接受客戶以新世界的證券作為保證金貸款抵押品。

大公報記者 周寶森



▲新世界據報須抵押價值逾千億元的物業，其中包括位於中環的新世界總部「新世界大廈」。



大公報記者整理

新世界近年在香港有不少標誌性發展項目，包括位於赤鱸角的「11 SKIES」、尖沙咀的「K11 ARTUS」、K11 ATELIER，以及早前出售予大股東的啟德體育園。然而，在多项大動作背後，新世界財務狀況日益受到關注，在公司管理層失志降低負債比率的同時，市場屢次傳出債務重組消息。新世界剛剛在本周一發出澄清通告，否認市場傳言所指開始討論進行債務重組，強調尚無進行或開始討論任何整體債務重組，可是與新世界債務相關傳聞始終沒完沒了。

最新外電引述知情人士指出，新世界在2025年、2026年到期貸款，金額規模達到581億元，為獲得銀行批出為期3年的融資安排，公司管理層計劃安排一籃子貴重物業作為抵押品，除K11 ARTUS和K11 ATELIER，新世界不惜押上位於中環的總部「新世界大廈」。消息指出，該批物業估值達到150億美元，相當於1167億港元。

淨負債比率增至55%

按照新世界截至2024年6月底全年業績報告，綜合債務淨額1236.57億元，按年減少70.98億元或5.4%。淨負債比率則增加7.3個百分點至55%，主要由於期內總資產減少1638.56億元或26.9%，至4451.58億元。新世界持有現金及銀行存款(包括有限制銀行存款)去年度減少265.27億元或48.7%，至279.9億元。

報道稱，新世界早於2024年12月底已獲大多數銀行同意，放寬部分與債務水平相關的貸款條款，如淨負債比率或綜合負債有形淨值比率；同意將部分新世界有抵押貸款的淨負債比率放寬至最高100%，同時亦豁免在去年12月就此條款進行測試。新世界則希望銀行同意豁免下一次在6月30日進行的測試。

銀行傳收緊相關證券作抵押

有見於新世界內部財務緊張，陸續有金融機構搶先收緊客戶使用新世界的證券作為貸款抵押品。繼花旗、滙豐，據報瑞銀財富管理部門亦停止接受新世界部分債券及股票，作為保證金貸款的抵押品。

儘管坊間充斥不利消息，但新世界昨日股價跟隨大市向上，收市時升1.1%，報4.3元。全日成交額約7840萬元，較上日減少30%，但恢復平常交投量，沽空金額大減54%至2670萬元。

新世界近年事件簿

2020年	
5月	鄭家純長子鄭志剛出任新世界執行副主席兼行政總裁
6月	新世界每4股合併為1股，合股後每手買賣單位繼續為1000股
2022年	
6月	鄭家純長女鄭志雯升任周大福珠寶副主席兼執行董事
2023年	
6月	新世界債務高企，其後獲母企周大福企業出手提購新創建，套現減債
12月	鄭家純次子鄭志明升任新創建聯席行政總裁，鄭志剛調任非執董
2024年	
8月	鄭家純三子鄭志亮出任周大福企業聯席行政總裁
9月	鄭志剛以投放更多時間於社會公職原因，辭去執行副主席兼行政總裁職務，改任非執行副主席，由原首席營運總監馬紹祥接任行政總裁
9月	新世界公布截至2024年6月底止全年業績，期內持續業務核心經營溢利為68.98億元，按年下跌18%，來自持續經營業務股東應佔虧損為118.07億元，不派末期息，為上市以來首次
11月	恒指季檢公布將新世界剔除恒指成份股，並於去年12月9日生效
12月	馬紹祥接任行政總裁一職僅兩個月便離任，由執行董事兼新世界中國地產CEO黃少媚接任
12月	有傳新世界已出現資不抵債，陷債務違約傳聞
2025年	
1月	新世界正尋求貸款再融資，並提供價值150億美元物業作為抵押品。另有傳瑞銀、花旗、滙豐等停止接受客戶以新世界部分證券作為保證金貸款抵押品

大公報記者整理

高盛憂績停派息 下調目標價至5.1元

【大公報訊】伴隨香港住宅、商用物業市場放慢，低息年代一去不復返，投資市場對本地地產商的債務，變得愈來愈敏感。先知先覺的地產發展商在銀行收緊貸款要求前，已經成功減債，譬如長實集團(01113)在2023年度年報顯示，淨負債為124億元，負債淨額與總資本淨額比率約為3%。

對於新世界發展(00017)的負債壓力，高盛表示，新世界2025年目標出售130億元非核心資產，但達到淨減少債務水平和資本槓桿，可能需要更多的資產出售。在減債的努力下，該行關注新世界或到2027年財年仍會暫停派發股息，所以下調新世界目標價，由5.8元降至5.1元，維持「沽售」評級。新世界昨日股價升1.1%，收報4.3元。

另外，滙豐調低新世界2025年至2027年的盈利預測14%至21.4%，目標價由5.6元調低至4元，維持「減持」評級。該行亦調低新世界淨資產價值(NAV)，由29.5元調低至28.8元。

銀行或須增加撥備

值得注意的是，投資界亦擔心新世界對本地銀行的潛在

影響。滙豐指出，投資者擔憂本地銀行對新世界財務風險敞口，悲觀預測是行業不良貸款率上升1.3個百分點。在基本情況下，基於銀行願意給予再融資，以及新世界將有時間獲得家族及母公司支持，並出售資產。然而，由於仍存潛在貸款違約風險，因技術上引發評級下調，銀行會被要求額外撥備。



▲滙豐把新世界2025年至2027年的盈利預測調低14%至21.4%。



粵推新舉措 促資本市場高質量發展

【大公報訊】廣東省政府昨日公布《關於高質量發展資本市場助力廣東現代化建設的若干措施》(《若干措施》)，提出資本市場培育新質生產力、服務製造強省戰略、加快現代金融體系建設、防範化解市場風險、增強高質量發展合力等七大方面28條具體措施，要以多層次資本市場的高質量發展，助力廣東在推進中國式現代化建設中走在前列。在深化資本市場高水平對外開放方面，推進橫琴、前海、南沙、河套等重大平台金融開放，深入推進「深港通」、「債券通」，推動「跨境理財通」優化服務並拓展產品範圍，探索跨境「徵信通」。

探索跨境「徵信通」

《若干措施》又提出，支持深圳證券交易所、廣州期貨交易所與香港交易所開展產品掛牌合作。優化合格境外有限合夥人(QFLP)境內投資，以及合格境內有限合夥人(QDLP)境外投資試點工作机制，支持港澳金融監管部門審核註冊的投資機構獲得QFLP試點資格並參與內地私募股權投資。在防範化解資本市場風險方面，《若干措施》

提到，強化風險源頭防控和早期糾正，加強風險監測評估，持續跟蹤上市公司經營和風險情況；積極防範化解上市公司退市、債券違約、私募基金等重点領域風險，加速偽金融資產交易所等機構和業務出清；綜合運用自救、外部救助及兼併重組、收購承接、接管託管、司法重整、破產清算等處置措施，壓實地市政府在上市公司佔用擔保、債券違約與私募機構等風險化解處置方面的屬地責任。

此外，還要加大上市公司退市風險排查力度，推動形成能救早救和應退盡退，及時出清的常態化退市格局。完善債券違約風險處置機制，穩妥防範化解房地產領域風險。

《若干措施》還提出，加強監管協同聯動，規範資本市場秩序：圍繞構建全方位立體化監管制度體系，提出推動監管執法協同，增強央地協同和部門聯動，全面加強「五大監管」；強化行政、民事、刑事立體化追責；加大對控股股東等「關鍵少數」追責力度，嚴處中介機構及從業人員參與、協助財務造假等證券違法行為；加強投資者權益保護，加強投資者教育，健全投資者保護機制。

最新措施的七大方面內容

- 構建與科技創新相適應的科技金融體系，加速培育新質生產力
- 提高上市公司質量，服務製造強省建設
- 優化金融資源配置，助力推進「百千萬工程」建設和區域協調發展
- 健全資本市場體系，着力構建現代金融體系
- 加強監管協同聯動，規範資本市場秩序
- 防範化解資本市場風險，服務社會穩定發展
- 發揮組織保障優勢，增強高質量發展合力

大公報記者整理

AlipayHK: 北上日均交易筆數飆兩倍

【大公報訊】記者李潔儀深圳報道：港人北上消費方興未艾，電子錢包AlipayHK替任行政總裁梁溢堅指，香港用戶使用AlipayHK到內地消費，去年日均交易筆數按年增逾兩倍，交易人數升75%。他透露將持續增加應用場景，包括牙科等醫療預約服務、租借智能櫃等。



▲梁溢堅指出，用戶使用AlipayHK的北上消費應用場景趨生活化。

費應用場景趨生活化，由以往集中食肆付費，到現在包括乘車、按摩、牙醫保健等。他認為，港人愈來愈習慣利用二維碼乘車，從高鐵票預訂、跨境巴士到一碼通行都能一步到位。去年使用AlipayHK支付本地和跨境車費的港人數量升70%，交易金額增長1.8倍，享受跨境交通服務的人次超過1000萬。

擬增設醫療預約服務

目前，AlipayHK已覆蓋內地8000萬家支付寶商戶，過去一年打通近200個跨境服務的常用小程序。梁溢堅表示，過去一年最受歡迎的北上小程序，包括叫車、購買珍珠奶茶，以及掃碼點餐，其他例如自助攝影機、自助售賣機、電話費充值等服務亦熱門。梁溢堅稱，繼續加入更多小程序類別，例如醫療預約服務。北上就醫、看牙和做檢查的需求日增，AlipayHK希望盡快接入相關服務。

碧桂園復牌 股價漲17.5%

【大公報訊】碧桂園(02007)停牌9個月後，昨日終於復牌，股價曾飆高近三成，收市報0.57元，升17.5%，成交額9.98億元。

碧桂園表示，在債權人的支持下，高等法院批准清盤呈請聆訊延期至5月26日。同時，因應積極響應國家及地方政府的各項扶持政策，依靠積極銷售、白名單融資、項目及土地收儲等相關政策，董事會相信集團的銷售及盈利能力將會逐步改善，業務可持續營運。公告指出，感謝債權人對集團所進行工作的持續支持及參與，並將依據目前的重組提案繼續有序地

推進全面重組。

另外，惠譽評級將萬科企業(02202)的長期外幣及本幣發行人違約評級由「B+」下調至「B-」，又將其全資子公司萬科地產(香港)的長期發行人違約評級、高級無抵押評級，以及其未償付高級票據的評級，由「B」下調至「CCC+」，回收率評級為RR4，並將上述評級列入負面評級觀察名單。

是次評級下調，反映出萬科銷售額及現金生成均惡化，正侵蝕其對大量今年到期資本市場債務的流動性緩衝。



▲新措施包括支持深圳證券交易所、廣州期貨交易所與香港交易所開展產品掛牌合作。