

新世界：完成177億銀行貸款再融資

續與債務證券持有人保持聯繫 業務營運如常

穩定軍心

市場接連有報道指向新世界發展(00017)貸款再融資問題。據報債務顧問PJT Partners曾與持有新世界美元債的人士舉行電話會議，討論現時有關於貸款談判是否可能導致債券違約。新世界昨日發出通告指出，2024年7月至今，已成功就約177.61億元的銀行貸款完成再融資。同時，新世界刊發業務報告指出，啟德柏蔚森系列加推，開售以來累計套現超35億元，北角STATE PAVILIA皇都截至1月16日標售10套，套現近4億元。

大公報記者 周寶森

近期不斷有關於新世界債務處理問題的報道，因應市場關注，新世界首度發布每月業務更新。就此，新世界發言人表示，公司新任行政總裁黃少媚與管理層希望建立一個更好的溝通渠道，提供業務營運最新狀況，並提高公司透明度，冀每月向市場報告業務最新情況。發言人又稱，新世界業務營運如常。

本財年在港推逾4400單位

根據新聞稿內容所披露，就香港物業銷售方面，新世界於2024/25財年全年將推出超過4400個單位。

具體項目方面，新世界與遠東發展合作的項目啟德柏蔚森系列加推，開售以來累計銷售519個單位，套現超35億元，創下2024年啟德跑道區銷量冠軍紀錄。北角STATE PAVILIA皇都項目提供388個住宅單位，截至1月16日為止一周內標售10套，平均售價近4000萬元，合共套現近4億元，平均呎價約3.43萬元，成為2025年港島全新開售豪宅新盤呎價新高；該項目商場部分STATE THEATRE by K11預計2027年啟用。

除此以外，位於北部都會區的粉嶺馬適路商住項目已完成補地價程序，項目總樓面逾111萬方呎，提供約2300個住宅單位，將於今年初動工。九龍塘

住宅項目亦正積極開展。其他發展項目包括黃竹坑站港島海岸第五期、半山衛城道高端住宅、啟德樓盤項目的推售進度於未來亦會加快。

內地業務方面，截至去年底止六個月，新世界銷售收入已經超過全年目標70%，其中廣州豪宅標杆凱旋新世界推出新一期項目廣粵觀邸，開盤即銷售近20億元。廣州耀勝新世界廣場項目的寫字樓、K11 Select及住宅則預計將在2025年進入全面交付期。杭州新世界城市藝術中心一期寫字樓及商業則進入銷售及租賃期。

傳貸款談判或導致債券違約

新世界就近日關於運作、財務債務傳言和揣測作出回應。新世界表示，該公司一直積極管理財務債務，自2024年7月至今，已成功就約177.61億元的現有銀行貸款完成再融資。新世界在通告重申，業務持續正常開展，並繼續與貸款方以及債務證券持有人保持聯繫。

儘管如此，外電引述消息指出，債務顧問PJT Partners曾與持有新世界美元債的人士舉行電話會議，討論現時有關於貸款談判是否可能導致債券違約。PJT Partners提出在新世界開始與銀行進行談判後，美元債券的某些破產條款可能發揮作用的可能性。

新世界發展業務 (截至2025年1月)	
銷售項目	銷售狀況
啟德柏蔚森系列加推	累計銷售519個單位，套現超35億元
北角STATE PAVILIA皇都	截至1月16日止標售10套，套現近4億元
籌備項目	
<ul style="list-style-type: none"> 九龍塘住宅項目 香港北部都會區項目總樓面逾111萬方呎，於2025年初動工 黃竹坑站「港島海岸」第五期 半山衛城道高端住宅 	

▲新世界與遠東發展合作的啟德柏蔚森系列，開售以來累計銷售519個單位，套現超35億元。

大公報整理

中國經濟前景樂觀 政策料有驚喜

【大公報訊】近日內地多省份公布2025年本地生產總值(GDP)目標增速，多集中於5%至6%區間。人民銀行貨幣政策委員會委員黃海洲昨日出席論壇表示，對今年中國經濟持樂觀態度，認為開放才是最大紅利，並稱相信政策方面會有驚喜。瑞銀董事總經理、財富管理亞太區投資總監及宏觀經濟主管胡一帆則預計，3月兩會推出的政策或較市場預期的更為溫和，預料年內會增加2至4萬億元的中央財政刺激措施。



▲黃海洲昨日出席論壇表示，對今年中國經濟持樂觀態度，認為開放才是最大紅利，並稱相信政策方面會有驚喜。大公報攝

黃海洲指出，此前特別國債的發行是否形成有效需求有待觀察，落地力度亦有比較大的提升空間。而近期北京舉行政策吹風會，從政策取向方面，相信貨幣政策及財政政策在2025年都會更加積極。黃海洲強調，對外開放及對內

改革需同步進行。國際角度，黃海洲表示，疫情期間，美國資本市場進一步擴張，市場規模佔全球的比例亦顯著提升，而這一增長與美國政府的財政政策密切相關。特朗普上台後，

將着力「去監管」，應會進一步推高通脹，對其他面臨較低增長的經濟體施加壓力。此外，他認為，美元走強對其他貨幣所產生的影響亦值得關注。

內房去庫存或明年完成

胡一帆認為，中國經濟最大的問題仍然在於房地產，而解決則需要財政發力。根據瑞銀庫存模型早前數據，去庫存或將在2026年中旬完成。

摩根大通董事總經理、中國首席經濟學家朱海斌則表示，外部環境不確定，中國需要先「理好國內事情」，包括房地產及消費失衡的問題，應「現有政策工具能用就先用」，才能在面臨外部風險情況下，將自身經濟有更好準備。

大摩：中國出口市場廣闊多元

【大公報訊】市場仍然關注關稅問題，擔憂或將影響中國全年經濟增長速度。摩根士丹利董事總經理兼中國首席經濟學家邢自強指出，相較特朗普1.0，中國企業及產業鏈應對貿易摩擦更有經驗、更從容，出口市場亦更廣闊更多元。數據層面，2018年，美國佔中國出口總量五分之一，而如今僅佔七分之一。他續稱，美國很可能會對中國加徵關稅，預料會漸進落地的逐步過程。

摩根大通董事總經理、中國首席經濟學家朱海斌則補充稱，全球貿易關係的變化不僅僅是中美兩方，去年已見到其他國家，

如巴西，亦對中國針對性加徵關稅。他認為，內卷式競爭外延，很大程度衝擊了其他國家的產業鏈，例如消費品及電動車。考慮到關稅問題，以及內需消費的提升空間有限，他指出，中國GDP於2025年達到5%的增長目標有一定難度。



除了產品出海，民營企業的出海步伐亦加快。諾斯德董事總經理、大中華區董事長兼首席執行官邱宏表示，企業出海的目標市場從歐美轉向東南亞、中東及拉美等。但企業不僅要面臨目標國家和市場的監管，中國自身亦有大量的監管要求，當中包括資金出境的限制。她建議，政府應該為企業提供更為開通、放鬆的政策，以支持出海。無論是融資還是備案批准，都希望能夠做減法。

▲中國去年貨物貿易進出口總值43.85萬億元人民幣，同比增長5%。

證監允許個股槓桿及反向產品在港發行

【大公報訊】證監會發出通函，推出新監管規定，擴大可予香港公眾的上市結構性基金的範圍，特別增加個股槓桿及反向產品(單一股票槓桿及反向產品，Single Stock Leveraged and Inverse Products)和界定收益上市結構性基金(Defined Outcome Listed Structured Funds)兩類產品。

港交所交易所買賣產品主管Jean-Francois Mesnard-Sense表示，港交所歡迎證監會允許個股槓桿及反向產品在港發行，令香港成為亞洲首個提供這類創新產品的市場，進一步豐富產品生態圈，鞏固香港作為亞洲首選交易所買賣產品(ETP)市場的地位，港交所將與發行人及各方持份者緊密合作，為香港ETP市場順利引入這類新產品，為香港致力進一步提升香港作為國際金融中心的吸引力和競爭力，為市場及投資者帶來更多



▲證監會允許個股槓桿及反向產品在港發行，令香港成為亞洲首個提供這類創新產品的市場。

元化的選擇。

續探索創新產品方案

證監會投資產品部執行董事蔡鳳儀指出，加強上市結構性基金的監管框架，反映了證監會對市場發展及投資者的重視。此舉不但為這些嶄新和複雜的產品提供了明確的產品認可指

引，亦擬訂了該系列產品須遵循嚴格監管標準的期望，證監會將與市場人士保持溝通，並探索對香港投資者及市場整體有利的產品方案。

證監會表示，個股槓桿及反向產品和第三方收益上市結構性基金，均屬上市結構性基金產品，這些產品將成為香港投資者買賣或對沖熱門海外個股的工具，或作為其在亞洲交易內的價格探索工具。而且可為投資者提供更多客製化投資組合的選擇。

同時，在權衡這些複雜及證券的產品對香港投資者帶來的潛在利益和風險後，證監會在原有的上市結構性基金的監管框架內，施加了額外的投資者保障機制和措施，只會接受主要海外上市及以高流通量的超高市值股票作為指標，一般最大槓桿倍數為2倍至2倍，且不包括可能在香港雙重上市的海外上市股票，及在內地上市



▲劉健恒(右)稱，特朗普在推行「美國優先」政策之下，有可能同步推高美國通脹。旁為渣打銀行副總裁兼香港區總經理馮嘉寶。大公報攝

營商指數回落 渣打：憧憬兩會推刺激措施

【大公報訊】生產力局公布今年首季「渣打香港中小企業領先營商指數」，按季跌2.9個百分點至42.8，回落至去年第三季水平。渣打香港大中華區高級經濟師劉健恒表示，只要美國加徵關稅幅度在預期之內，加上內地或在兩會後推出刺激經濟措施，料未來幾季中小企業信心表現或不致太悲觀。

地產業指數按季上升

劉健恒表示，首季指數幾乎回吐了去年第四季的升幅，反映中小企業的營商信心仍然謹慎，且美國總統特朗普上任後關稅政策帶來的不確定性，以及市場預期美國聯儲局減息規模縮減，因此指數有所回落亦並不令人感到意外。五大分項指數方面，「招聘意向」及「投資意向」按季有所改善，抵銷了「環球經濟」，以及反映業務狀況的「營業狀況」及「盈利表現」分項指數下跌所帶來的負面影響。

在11個行業指數中，只有地產業呈現輕微季度上升0.8，其餘10個行業均錄得季度跌幅，顯示幾乎所有行業的營商信心仍偏向審慎。值得稍為放心的是一些靠內需的行業，如「零售業」跌幅較以外貿為主的行業，如「製造業」較少；「地產業」成為第四高的行業指數，僅次於一直表現較好的「資訊及通

訊業」、「社會及個人服務業」及「金融及保險業」。因此預計下季度指數增長溫和，亦符合渣打對本港今年經濟增長，由去年估計的增長2.6%降至增長2.2%的預測。

劉健恒分析稱，特朗普在施行「美國優先」政策之下，有可能同步推高美國通脹，只要未有超出市場預期的上行風險，仍然維持今年美國減息兩次，每次0.25厘的預測。至於關稅影響，他預料，美國或以關稅作談判籌碼，因此未必一下子加得太多，故目前對中小企業影響有限。

特朗普2.0影響營商信心

另外，針對特朗普上台的影響，近四成受訪中小企表示，影響其營商信心，當中約六成認為「美國對進口商品徵收新關稅」，及59%指「經濟環境改變」為影響營商信心的主要因素，其次為「匯率波動」。面對未來潛在改變的營商環境，超過七成受訪中小企表示，會有不同部署以應對潛在風險，包括發掘更多不同的供應商、提升員工的知識和技能，以及開拓新市場。而在開拓新市場方面，約兩成受訪中小企考慮在未來三年內拓展業務至其他地區，當中較多考慮拓展至內地或東盟地區。

2025年香港第一季綜合營商指數

