

# 恒大傳 156 億售灣仔總部

## 越秀未回應接貨 測量師：索價屬較高水平

市傳深陷債務危機的恒大(3333.HK)，近期密售資產回籠資金，前日被人行及銀保監會約談後，昨發文指將以最大決心化解債務風險，話音剛落，有外媒昨引述知情人士指，恒大擬出售位於灣仔總部大樓，正與越秀地產(0123.HK)洽商，並提出逾20億美元(折合約156億元)潛在價格，而有關物業是恒大於2015年以125億元購入，有測量師認為有關洽購價格屬較高水平。恒大、越秀均未就有關傳聞回應。

●香港文匯報記者 馬翠媚、顏倫樂

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚昨表示，恒大在2015年購買的成本價125億元，相信是分不同時期付款，但近年寫字樓租金與回報率都下跌，認為今次156億元洽購價格屬一個較高水平。但他指，目前市場上較少這類位於核心商區的大型物業，加上沙中線明年開通，灣仔交通將會更加方便，所以有溢價是可以理解。

### 被監管約談化解債務風險

人行及銀保監會日前約談恒大高層後指，恒大作為房地產行業頭部企業，必須認真落實中央關於房地產市場平穩健康發展的戰略部署，努力保持經營穩定，積極化解債務風險，維護房地產市場和金融穩定。恒大昨發公告強調，集團將全面落實約談要求，貫徹落實中央關於房地產市場平穩健康發展的戰略部署，同時以最大決心、最大力度保持公司經營穩定，化解債務風險，維護房地產市場和金融穩定。

在內地近年收緊融資「三道紅線」下，恒大債務問題近年備受市場關注，傳中央早前已要求恒大總部所在的廣東省政府就恒大債務問題提出初步方案，包括協調資產端的合作等，防止風險擴散。近年積極「賣產減磅」並加強資金回籠的恒大，本月初曾發公告承認，正在接觸幾家潛在獨立第三方投資者，探討有關出售旗下部分資產，恒大汽車(0708.HK)及恒大物業(6666.HK)均榜上有名。

對於市傳恒大正在與小米(1810.

HK) 談判出售恒大汽車股份，雙方先後發文否認，其中小米指，集團的確接觸了來自各方面造車團隊進行交流洽談，但並未作出任何合作意向的決議。恒大亦發聲明指，恒大汽車在戰略股東引進過程中，曾與小米集團有過初步交流，不過並未深入洽談推進。

### 至6月底有息負債5700億

恒大今年3月底公布全年業績時，曾訂出「三條紅線」降檔目標，包括6月底淨負債率降到100%以下、年底現金短債比達到1以上、明年底資產負債率降至70%以下。而截至6月底，恒大淨負債率已降至100%以下，意味已實現其中一條「紅線」變綠，恒大發言人當時表示，餘下2條「紅線」料將按計劃變綠，並全面達到監管要求。

路透社在今年6月底曾引述恒大集團的消息表示，截至今年6月底，集團有息負債已降至約5,700億元人民幣，相較去年最高時的逾8,700億元，下降約3,000億元人民幣。

### 執董沽清兩恒大子企股份

恒大昨開市曾見反彈6.4%，不過隨即倒跌，收報4.92元，跌1.6%，成交3.5億元。恒大汽車(0708.HK)收報10.5元，升5%。小米則收報23.45元，跌2.29%，成交29.6億。另外，據聯交所披露資料，恒大執董史俊平本周一出售系內公司股份，包括恒大物業及恒騰網絡，共套現逾2,253萬元，而完成出售後，不再持有2間公司的股份。



### 恒大近期減債行動

| 日期    | 事項   |
|-------|--|
| 8月20日 | 外媒指恒大擬出售灣仔總部大樓，意向價20億美元。   |
| 8月10日 | 恒大發公告指正接觸潛在投資者，探討出售旗下部分資產，包括恒大汽車、恒大物業等。  |
| 7月30日 | 恒大向騰訊等出售恒騰網絡，套現32.5億港元。  |
| 7月22日 | 外媒指恒大考慮分拆旅遊業務上市。   |
| 7月20日 | 恒大家居產業園出售持有河南恒大索非亞家居公司40%股權，套現1.6億元人民幣。  |
| 7月19日 | 外媒指恒大擬分拆恒大冰泉香港上市。  |
| 5月12日 | 恒大配售恒大汽車2.6億股，套現逾106億港元。   |
| 4月底   | 年報指，自去年3月起，集團權益融資合計888億港元，包括恒大物業引戰235億港元、上市募資140.8億港元，恒大汽車兩次配股300億港元，中國恒大配股43億港元，恒騰網絡出售股份6億港元，房車寶引戰163.5億港元。 |
| 4月底   | 年報提出「三條紅線」降檔目標，今年6月30日，淨負債率降到100%以下；今年12月31日，現金短債比達到1以上；明年12月31日，資產負債率降至70%以下。                               |
| 3月底   | 恒大全年業績指，至3月底集團有息負債降至6,740億元人民幣，去年同期為8,743億元人民幣。  |

製表：記者 馬翠媚

### 恒大股價今年以來走勢



資料圖片

## 年輕客青睞 蒼藍次輪沽33伙



●蒼藍於旺角家樂坊售樓處昨日吸引大批準買家陸續到場等候揀樓。

香港文匯報訊(記者梁悅琴) 累收1,282票、以靚靚青衣價推出的青衣蒼藍昨日傍晚發售次輪109伙，旺角家樂坊售樓處依然吸引不少準買家陸續到場等候揀樓，當中不乏年輕客，惟銷情明顯放緩。消息指，全晚僅售出33伙，銷售率30%。

青衣蒼藍109伙全屬開放式戶型，折實價由409.6萬元至544.3萬元，折

實價20,178元至26,295元。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行近八成客戶屬年輕買家，新界客源超過八成，其餘來自九龍及港島區。用家比例約八成，另外兩成屬投資者。

其他新盤方面，香港興業旗下沙田九肚尚珩以4,138.8萬元售出第1座2樓B室連一個車位，單位實用面積

1,971平方呎，四房連兩套房，呎價約20,998元。新地旗下沙田多石街瓏珀山透過招標售出Queen Tower 1的8樓C室，實用面積1,218平方呎，成交價2,246.875萬元，呎價18,447元。

### 柏傲莊III錄6伙棄購

此外，沙田港鐵大圍站柏傲莊III再錄取消交易個案。據成交記錄冊

示，柏傲莊III第8B座41樓E室，面積475平方呎，買家於今年6月5日以1,051.5萬元買入，6月11日簽定正式買賣合約，最終於8月18日終止買賣合約；另外第1A座51樓A室，面積991平方呎，買家於6月20日以2,939.1萬元買入，6月25日簽定正式買賣合約，於8月18日終止買賣合約，為目前取消交易中金額最大的單位。柏傲莊III至今累積錄得6伙買家取消交易個案。

另據土地註冊處資料顯示，屯門東亞紗廠工業大廈第一期全幢業權，以及粉嶺安樂門街35至37號勉勵龍中心全幢工廈，於上月26日分別以逾22.42億元及逾6.95億元沽出，新買家分別為MAN TUNG TRANSPORTATION COMPANY LIMITED及潤聲置業有限公司。兩間公司的董事均包括張廣齡及林暉，張廣齡為華潤物流(集團)董事總經理，林暉則為該集團的助理總經理兼綜合物流業務總監。

## 村民重建茶果嶺計劃 城規會再度否決

香港文匯報訊(記者顏倫樂) 政府計劃於茶果嶺村收地重建公營房屋，提供4,500伙，但因未被諮詢而遇到地區阻力。茶果嶺村村民及私人地主早前向城規會呈交另一茶果嶺村重建計劃，提供4,984伙，包括4,660伙公營單位及324伙私人單位，並有原村安置的內容，估計會較政府方案提早6年提供房屋單位到市場。但昨日城規會最終否決覆核，香港文匯報向申請人查詢會否進行上訴，至截稿前未獲回覆。

### 新地西九商地「降高」設計獲批

此外，新地西九龍地鐵站商業地王於去年提出新發展方案，但於今年初時被城規會否決，其後作覆核決議，並提交修訂發展方案，由原先興建兩幢鑽石形商廈，改為花瓣形狀設計。城規會昨日在有附帶條件下批准。新地歡迎城規會的決定，將會盡快提交建築圖則以便全面展開工程。

## 買家不願追價 CCL破頂後回軟

香港文匯報訊(記者黎梓田) 二手市場承接乏力，樓價破頂後隨即回軟。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報190.39點，上週創新高後跌0.49%，並終止連升；港島、九龍及新界西樓價指數亦同時回軟。中原分析指，樓價破頂後，用家追價意願下降，短期樓價將於歷史高位爭持。

### 二手樓價短期料高位爭持

中原地產研究部高級聯席董事黃昇昇指出，CCL四大整體指數上周齊破頂後，今周齊回軟，兼終止連升。但樓價跌幅輕微，CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)仍為歷史第3高，CCL(大型單位)為歷史第5高，樓價並非轉勢向下。樓價破頂後，用家追價意願下降，二手成交量減少，預計短期樓價將於歷史高位爭持。

## 港鐵：除中環商地外 未計劃投標其他官地

香港文匯報訊(記者顏倫樂) 港鐵早前有份參與競投估值逾600億元的中環民耀街新海濱3號商業地王，港鐵物業及國際業務總監鄧智輝昨日首度回應，指項目特殊，與港鐵香港站商業群有協同效應，並強調董事局內的政府官員均避席參與討論、決策及投標中環項目，故不存在任何利益衝突。他相信政府的招標準則公平，而港鐵沒有計劃參與其他政府地盤的投標。

商場方面，港鐵The LOHAS 康城開幕

一周年，將會送出限時優惠，MTR Mobile登記用戶於8月20日至31日期間，消費滿200元可享額外10倍MTR分獎賞。

### The LOHAS 康城商場已租出95%

目前商場已租出95%，周末可達5萬至6萬人次，預計未來可進一步增加。鄧氏指，日出康城現已有一半居民入住，預計年底入伙單位會達1.6萬伙。問到康城站班次會否加密，鄧氏相信公司會不時因應人口上升調整班次。



●鄧智輝指，日出康城現已有一半居民入住，預計年底入伙單位會達1.6萬伙。