

傳內地擬「市場化」處理恒大債務



●消息指，越秀集團暫緩收購恒大在港總部大樓。資料圖片

香港文匯報訊(記者 黎梓田)受到債務困擾的中國恒大(3333)發出盈警後，昨日有消息指內地冀通過「市場化」方式處理恒大債務問題。財經智庫 REDD稱，廣東省政府強調維持恒大房地產項目穩定運營，並就對恒大集團成立債權人委員會徵詢主要債權銀行意見。日前廣東省政府還要求越秀集團暫緩收購恒大在港總部大樓，有關收購原定本周三簽署合同並在本周公告。恒大和廣東省政府對此暫未回應。恒大和恒大汽車(0708)股價昨跌7.24%和18.68%，報4.23和5.18港元。

傳許家印帶隊回廣州辦公

有內地傳媒指中國恒大正計劃將一部分職能部門和僱員從深圳遷回廣州，相關準備工作已經啟動，涉及

遷回人員的名單已於前日(25日)從各部門上報到集團。消息指，此次遷回廣州的團隊，是以董事局主席許家印為中心的部分職能部門，主要涉及資金財務口、投資口、工程口以及需要隨時服務於董事局的相關部門和人員，主要是考慮到未來一段時間裏，方便與廣東省相關部門的工作對接。搬遷暫不涉及註冊地的變更，恒大大本營仍在深圳，但方案暫未最終確定。惟恒大發言人昨澄清，表示相關消息不實。

恒大周三晚發出盈警，預期上半年淨利潤錄得90億至105億元(人民幣，下同)，較去年同期下降29%至39%。恒大利潤下跌主要為房地產開發業務虧損約40億元，恒大汽車虧損約48億元，至於出售集團所持有的恒騰網絡部分股份及持有其剩餘股份按市價估值的盈利合計約185億元。恒大預計於8月31日公布半年業績。

保利置業旭輝純利上升

另一邊廂，保利置業(0119)公布，上半年營業額140.74億元(人民幣，下同)，按年升8.4%；純利16.63億元，按年升一倍；每股盈利45.42仙，不派息。期內集團合約銷售面積約179.2萬平方米，合約銷售金額約313億元，完成全年銷售目標620億元之50%。

旭輝控股集團(0884)亦公布，上半年錄得收入約363.73億元，同比增長57.99%；股東權益應佔利潤36.03億元，同比增長6.94%；每股盈利0.44元，派中期息0.1元。集團指合約銷售金額及合同銷售建築面積分別達1,361.5億元及797.33萬平方米。

HENLEY III 呎價 2.82 萬 啟德首推最貴

開價高一期近7% 238方呎 625.3萬入場

市區新盤爆搶客戰。嘉里夥信置及港鐵合作、樓花期約2年的黃竹坑站港島南岸揚海本周二以逾千萬元首推120伙之際，恒基地產旗下樓花期約8個月的啟德 THE HENLEY III 昨亦公布首張價單共81伙，扣除最高5%折扣，折實平均呎價28,200元，不但比4月同系 THE HENLEY I 首張價單折實平均呎價26,448元貴6.6%，更是貴絕啟德區新盤首度開售呎價，238方呎開放式折實625.3萬元入場。發展商更為700方呎或以下單位買家提供九成一按或四成二按，惟折扣只有3%。

●香港文匯報記者 梁悅琴



●THE HENLEY III (紅框)首張價單共有81伙，折實價625.3萬至2,499.5萬元。



●THE HENLEY III 的367方呎一房戶客飯廳。記者梁悅琴攝

港島南岸揚海	項目	啟德 THE HENLEY III
120伙	單位數目	81伙
341至921方呎	面積	238至778方呎
20%	最高折扣	5%
1,079.9萬至3,085.1萬元	折實價	625.3萬至2,499.5萬元
30,880元	折實平均呎價	28,200元

公布月份	樓盤	單位數目	折實平均呎價
8月	THE HENLEY III	81伙	28,200元
6月	維港1號	212伙	22,977元
4月	THE HENLEY I	96伙	26,448元
2月	GRANDE MONACO	68伙	23,795元
1月	MONACO	80伙	22,669元

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民形容 THE HENLEY III 開價相當優惠和克制，又指3期條件比1期好，如一房戶獨有4.5米弧形落地玻璃幕牆。由於項目鄰近啟德站，部分單位望向啟德體育園及維港景，價格有條件相應提高。首批81伙中望園景佔68伙，海景單位佔13伙。該盤於今起對外開放示範單位及收票，最快明日加推單位，料有加價空間，有機會9月初開售。

相信今次同樣受買家追捧，加上屯馬線已全線通車，長線投資者亦看好啟德新區升值潛力。

揚海收票超額9倍

另一邊廂，黃竹坑站港島南岸揚海首兩日累收約1,200票，超額登記9倍。嘉里發展銷售及市場策劃副總裁盧子豪表示，入票人士以南區用家及投資者為主，以兩房套房及三房最受歡迎，會考慮短期加推至少60伙，最快下周作首輪銷售。另外，發展商夥拍經絡按揭轉介推出新按揭優惠，其中一款為全期按息低至H+1.3厘，鎖息上限為P減2.75厘(P為5.25%)，最高可享1.4%現金回贈，另特享高存息戶口。其次為提供七成按揭成數，息率低至P減2.75厘，現金回贈1%。

Wetland 截票超額25.6倍

新地旗下天水圍 Wetland Seasons Bay 第一期明日進行次輪銷售312伙，當中300伙價單發售，並於昨日截票，累收逾8,000票，超額登記25.6倍，另外12伙招標發售。上述300伙涵蓋一房至三房及特色戶，折實價472.4萬至987萬元。

此外，會德豐地產夥信置等合作發展的西南九龍維港滙與中原地產合作推出置業優惠，即日起至9月30日首10名經中原購入維港滙I或III的開放式及一房單位的買家，入伙後再經該行獨家放租並租出單位，可享2年「中原收租保」，總值高達22,280元，保障包括租客惡意破壞後的修復費用，以及租客欠租的金錢損失等。

削折扣提供九成一按

THE HENLEY III 首張價單共有81伙，分佈於3A及3B座，包括36伙開放式、32伙一房、5伙兩房連儲物房及8伙三房一廳，面積238至778方呎，價單定價658.3萬至2,631.1萬元，採用100天即供最高5%折扣，折實價625.3萬至2,499.5萬，折實呎價25,218至32,479元。除100天即供外，發展商亦提供建築期付款，此外更為700方呎或以下單位買家提供九成一按，惟折扣率只有3%，首3年的按息為P減2%，第37個月至第60個月按息為P減1%，其後全期按P計算。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，THE HENLEY III 首批呎價與4月推出的同系 THE HENLEY I 相若，其間樓價已錄得3%至5%升幅，未來極具加價空間。項目前臨海景及體育園景，鄰近啟德站，料投資者比例佔約30%，項目入伙後呎租可達約55元至60元，回報率約2.5厘。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，同系1期4月開售時小型單位全數沽清，

信置基礎溢利增1.26倍 派特別息

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受惠觀塘凱匯入賬帶動，信和置業(0083)公布截至6月30日年度股東應佔基礎溢利103.158億元，按年升126.3%；計及為非現金項目的投資物業重估虧損(扣減遞延稅項)3.519億元，股東應佔溢利53.048億元，按年上升488.2%，每股盈利2.77元。末期息維持每股派41仙，另建議派特別股息每股28仙。

至6月30日年度股東應佔基礎溢利56.716億元，按年升129.4%；計及為非現金項目的投資物業重估虧損(扣減遞延稅項)3.519億元，股東應佔溢利53.048億元，按年上升488.2%，每股盈利2.77元。末期息維持每股派41仙，另建議派特別股息每股28仙。

儘管本地疫情反覆，經濟受到影響，但香港住宅市場具有復原力及良好基本因素，且低利率可能維持一段時間，加上穩定的需求和優惠的按揭條款，集團對物業市場前景保持審慎樂觀。

展望未來，集團將繼續採取選擇性策略補充土地儲備。物業銷售方面，於2021/22財政年度將推售4個住宅項目，包括已批預售的黃竹坑港島南岸揚海，及待批預售的中環卑利街項目、元朗錦上路站第1期項目及日出康城第11期項目。集團的經營性業務，包括物業租賃、酒店餐飲服務和物業管理服務，將繼續作為集團核心支柱。此外，集團將密切留意最新科技發展，促進業務發展和提升營運效率。

信和酒店全年虧損擴大

同系信和酒店(1221)繼續受累新冠肺炎疫情打擊跨境和國際旅遊，影響酒店業務，截至6月30日年度股東應佔虧損擴大至9,530萬元，每股虧損8.34仙，不派發末期股息。信和置業主席黃志祥於業績報告中指，由於內地強勁反彈，香港經濟正在復甦並加快步

尖沙咀置業溢利增近5倍

另一方面，母公司尖沙咀置業(0247)公布截

美聯半年賺1.76億 10年最佳

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)受惠樓市交投上升，美聯集團(1200)昨日公布中期業績，半年收益錄得34.46億元，按年升40%，兼創集團上市以來中期新高，半年溢利約1.76億元，創10年中期業績新高，去年同期則虧損約2,400萬元。主席黃建業看好後市，維持全年樓價升13%預測。

黃建業表示，上半年樓價出現「U型反彈」，美聯樓價指數自1月跌落低位後便一路回升，8月更升破歷史高位，最新報177.27點，本年迄今指數累升8.44%，較2019年歷史高位升0.22%。受惠交投量上升，美聯物業分行數目已創出10年新高。

他認為，上半年樓價上升主要有3個原因，首先「林鄭Plan」(1,000萬以下物業透過按揭保可造八至九成按揭)重啟換樓鏈；其次是疫情放緩，憧憬通關，內地新來港人士趕入市；最後是股市波動引發「套股換樓」，買磚頭保值。但他同時指，自2018年爆發中美貿易戰以來，樓市一直存在三大變數：一是中美關係未

「破冰」，近月更爆發「金融戰」；二是環球疫情未息，香港與內地通關難於短期實現；三是移民潮未息。

另一方面，黃建業特別提到，疫情未見底，樓市所產生的「財富效應」是支持經濟復甦重要的一環，目前樓價上升仍然溫和，沒有「加辣」條件，建議政府有序增加土地供應。此外，亦希望放寬1,000萬元以上物業按揭比例至7成或以上。

成交方面，全年二手住宅成交預計將達約6.77萬宗，按年升約4成。新盤下半年續是焦點，預計全年一手成交重上約1.8萬伙，按年升近25%。整體物業註冊量(包括住宅及非住宅)將可達10萬宗，按年升逾3成半。

黃靜怡將調任聯席主席

集團同時宣布，副主席、董事總經理及執行董事黃靜怡獲董事會調任為聯席主席，並繼續出任董事總經理及執行董事，將待修訂公司細則之特別決議案獲股東通過後方生效。調任生效後，黃建業將與黃靜怡共同出任聯席主席。



對外開放

中環街市近日開放，不少市民前來拍照留念，亦有上班族來此小酌休閒。

關懷共融

長江集團連續18年成為最多成員公司獲香港社會服務聯會頒贈「商界展關懷」標誌的企業集團，今年合共161家成員公司獲此殊榮。當中，40家獲頒最高嘉許類別的「15年Plus商界展關懷」標誌。該計劃旨在促進商界與社福界之間的策略性夥伴合作，推動企業社會責任，締造共融社會。