

# 內房風聲鶴唳 新力暴瀉87%

## 受累江西監管新政 斬倉式9度「跌停牌」

中國恒大(3333)危機未平,另一內房股新力控股(2103)昨日疑受累江西省的監管新政,股價狂跌,午後不足1小時內9度觸發市調機制「冷靜期」,但每5分鐘的冷靜期結束後依然未見止血,最多時曾跌近9成見0.37元。至昨日下午3時38分,新力控股終於宣布停牌,停牌前跌87%,報0.5元,成交1.96億元,全日市值蒸發119.6億元,剩下17.85億元。到傍晚傳出新力控股總部全體減薪消息,其副總裁級減薪70%。

●香港文匯報記者 周曉菁



●江西省印發持續整治規範房地產市場秩序三年行動方案通知。圖為南昌市新力上園項目。官網圖片



●市傳新力創辦人兼董事長張園林上週曾一度失去聯絡,直接令即將到期的債券價格大跌。官網圖片

內房股近日風聲鶴唳,投資者也成驚弓之鳥,稍有風吹草動,即引發大波動。有分析員認為,新力控股昨日的股價暴跌情況,疑似是一些大股東被迫加保證金、被斬倉的情況相似。惟截至昨晚10時30分,新力控股在港交所「披露易」上僅公布「以待刊登一份載有內幕消息的公告」,未有公布任何導致公司股價急跌的說法。

### 江西啓3年整治規範方案

市場則一般猜測,新力昨日股價相信與江西決定在省內規範樓市秩序有關,因新力正是江西省最為領先的房企。江西省住房城鄉建設廳及發改委等八部門上周末印發《有關江西省持續整治規範房地產市場秩序三年行動方案》通知,整治內容包括房地產開發、房屋買賣、住房租賃、物業服務等,冀進一步整治和規範房地產市場秩序,促進房地產市場平穩健康發展,保障群眾合法權益。

### 惠譽下調評級至「負面」

另一邊廂,亦有多項信息表明,市場也關注到新力的財務情況。惠譽上周將新力控股的評級展望下調至「負面」,維持「B+」,稱其債券融資渠道受阻,列明該企業有3筆境外債券將分別於今年10月、明年1月及6月到期,總額達6.94億美元(合約54億港元)。但就目前市場來看,債券交易價格存在20%至25%的折讓,新力可能需要用現金彌補其中的缺口。在昨日股價大跳水後,傍晚傳出該集團內部「大幅減薪」來

看,也反映市場對其財務情況的關注。有接近新力相關人士透露,新力總部部分人員已收到通知,4級總監降薪50%,5級總經理降薪約60%,6級副總裁降薪約70%,下個月開始執行,惟區域公司目前暫未收到相關信息。甚至有市場消息稱,新力創辦人兼董事長張園林上週曾一度失去聯絡,直接令即將到期的債券價格大跌,但也有人稱在此之後,張園林已與投資人取得聯絡。

而在今年7月,市場亦傳出一封名為《新力地產老闆求救信》,聲稱新力主席張園林來港上市受騙,被一班專業人士組成香港金融詐騙集團詐騙,導致欠債16億港元。惟其後新力闢謠,指關注到相關言論在網絡傳播,但內容純屬子虛烏有、惡意中傷;並指對於以上嚴重損害公司形象和權益的行為,公司已向中國公安機關報案,追究造謠者法律責任並透過其他法律途徑,維護自身合法權益。

### 債務「三道紅線」未高危

就8月公布的中期業績來看,新力的債務水平尚屬健康,「三道紅線」僅超一檔,為「黃色檔」。財報顯示,其剔除預收款項資產負債率為73.5%,淨資產負債率為50.5%,現金對短期借債比率1.4倍,且三項數據較2020年底均有不同幅度的改善。新力是內地頗為年輕的房企,2010年才開展首個物業項目,其後業務範圍逐漸從江西擴展至長三角和粵港澳大灣區,2019年11月來港上市,當時上市價為3.98元。按上半年銷售額計,在內房中排第36名。

新力控股(2103)昨日插水近九成

多次觸發市調機制

15時38分 宣布停牌 收報0.5元

## 最後辦法? 恒大或由政府國企接管

香港文匯報訊(記者 周曉菁)外電引述恒大兩位要求不具名的高管稱,集團業務可能被地方政府和大型國有房企「按地區」接管,但強調如此複雜的救援將是「最後的辦法」。恒大昨跌10.2%至2.28元,成交量1.34億,涉資2.96億元。

### 貸款不展期「立即倒閉」

其中一位高管表示,銀行必需對恒大的貸款延長期限,「一旦他們停止與我們合作,恒大將立即倒閉」,「政府將如何處理未完成的項目,如

何應對這麼多買樓的投資者?」

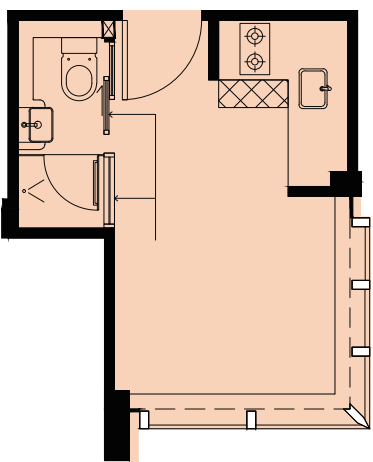
另有報道稱,有些銀行已經為貸款計提損失準備,另一些銀行則計劃展延短期貸款。中國農業銀行已經計提部分貸款損失準備,以審慎態度應對恒大的貸款。另外兩大貸款銀行,民生銀行和中信銀行的相關人員指出,準備對部分短期貸款進行展期。

此外,恒大上週六公告稱,有6名管理人員提前贖回12筆恒大財富投資產品,公司已要求該六人提前贖回的所有款項必須限期返回,並給予嚴厲處分。

## 上水尚宜138呎起 細絕新界北

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)港股大跌無阻發展商推盤步伐,繼續有納米盤推出。大鴻輝旗下上水新樂街38號項目命名為尚宜,昨日上載售樓書至銷售網,市場預料部署10月上旬開售。該單幢項目僅提供30伙單位,最

### 尚宜138方呎E室平面圖



細單位面積138方呎,料屬新界北區歷來最細單位。

### 昨上載樓書 料下月開售

尚宜由一座6層高大廈組成,提供26伙標準單位及4伙平台特色戶,面積介乎138至259方呎,僅分開放式及一房戶型。最細單位為各層E室開放式單位,面積138方呎,不設露台或工作平台。最大單位為各層B室一房單位,面積259方呎,配開放式廚房;4伙平台特色戶平台面積介乎10至112方呎

另外,會德豐地產旗下藍田KOKO HILLS發展項目第2期正式命名KOKO RESERVE,提供82伙,3梯6伙設計。會德豐地產常務董事黃光耀表示,項目計劃在一個月內推售,希望本月內上載售樓書,售價會參考第1期平均成交呎價21,700元。由於KOKO RESERVE有一半單位望海景,又有獨立會所,售價應有一成差距。該盤戶型包括兩房至四房雙套單位,標準單位面積483至1,175方呎,另有複式戶,主打兩至三房戶,佔約70%,項

目預計明年9月交樓。

### HENLEY III次輪售出26伙

至於累約1,300票、恒基地產旗下啟德THE HENLEY III昨晚開售次輪81伙,消息指,全晚售出26伙,銷售率32%。據悉,有大手客斥3,728.2萬元連購2伙,分別是3B座38樓A室(面積778呎)及3A座12樓C室(面積367呎)。買家為求購優質物業,不惜付30%辣稅即1,118.4萬元購入物業,作長線投資及自用。

### HOLBORN周五發售23伙

另外,恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示,鯉魚涌筲箕灣道1號THE HOLBORN首輪銷售反應理想,開放式單位售出22伙,佔可發售的開放式單位近90%。發展商昨公布於本周五以先到先得形式發售次輪23伙,包括5伙一房單位及18伙開放式,面積220呎至260呎,折實價593.14萬至819.02萬元,折實呎價25,860元至31,617元。

## 海航傳將拆成4板塊

香港文匯報訊(記者 岑健樂)早前陷入債務問題的海航集團,據《中國民航報》報道,如海航集團重慶順利進行,將會拆成4個板塊獨立營運。

### 退出房地產開發業務

民航報報道稱,海航集團黨委書記顧剛上周於內部例會上指出,4個板塊包括航空板塊、機場板塊、金融板塊與商業及其他板塊,各自由新實控人股東領導,

確保各板塊回歸主業,健康發展。顧剛早前表示,倘重整成功,海航基礎將逐步退出房地產開發業務,緊緊圍繞機場發展及免稅商業發展兩大核心業務板塊謀篇布局。

此外,顧剛指出,重整後原有股東團隊及慈航基金會,將不再持有海航及其關聯公司任何權益,又表示海航品牌能夠保留,10萬名員工並無失業,是黨和國家給予的最大變化及機會。

## 鄧成波家族傳再拋售39物業

香港文匯報訊(記者 黎梓田)有消息指,舖王鄧成波家族再有新一輪沽貨行動,涉及至少39項物業,市值高達約47億元。

### 菁雋商舖連車位索4.6億

市場人士透露,市場流出一張放盤清單,以暗盤放售,其中33項物業意向價,另外6項則由準買家出價。物業包括舊樓住宅、寫字樓、酒店、工廠、舖位及商場等。最矚目有屯門

「龍床盤」菁雋的基座商場舖位(商舖部分涉及約3.2萬方呎)及47個私家車位和5個電單車位等一籃子放售,叫價約4.6億元。至於最貴物業為灣仔駱克道莊士企業大廈部分寫字樓及酒店,總樓面2.31萬方呎,意向價6.2億元,平均呎價約26,862元。

陸域集團發言人表示,本港工商舖市場氣氛漸見好轉,故整理待售物業清單善價而沽,並已獲不少投資者主動接洽。

## 港鐵東涌配電站項目招意向

香港文匯報訊(記者 黎梓田)港鐵昨日公布今日起就東涌牽引配電站物業發展項目邀請有興趣的發展商及/或財團提交發展意向書,9月28日下午2時截止。

項目坐落於東涌市地段第50號地段,位於東涌文東路及毗鄰東涌北公園,興建在東涌牽引配電站及其鐵路設施上方,其住宅樓面面積上約93.96萬方呎,提供1,400至1,800伙住宅單位。港鐵在收到發展意向書後,將編訂經甄選之投標者入圍名單以邀請發展商及/或財團遞交正式標書。

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文預計,項目每方呎樓面地價4,500至5,500元,估值42億至51億元。

### 有關修訂圖則申請的通知

現特通知沙田市地段第2至4號、6至10號、17號A分段、17號餘段、61-70號及221號;及丈量約份第176約地段第750號餘段及增批部分的擁有人,我們計劃根據城市規劃條例第12A條,申請修訂沙田分區計劃大綱核准圖編號S/ST/34。擬議修訂圖則主要包含把松頭下路及沙田商業中心以東、山尾街以北的用地由「工業」地帶改劃為「住宅(皮類)」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」地帶及為顯示「道路」的地方,以作住宅、學校及小巴/巴士站發展,及反映現有用途。

申請地點面積約9.85公頃,擬議地帶及發展限制如下:

涉及地段及政府土地	擬議地帶	擬議最高住用地積比率	擬議最高非住用地積比率	擬議最高建築物高度
沙田市地段2至4號、7至10號、17號A分段、17號餘段、61-70號及221號;及丈量約份第176約地段第750號餘段及增批部分	「住宅(皮類)」	5	0.5	主水平基準上21米及130米
毗連沙田市地段191號的政府土地	「政府、機構或社區」	-	-	8層
沙田市地段6號及一幅位於山美街的政府土地(穗輝工廠大廈對面)	「政府、機構或社區」	-	-	-
禾寮坑遊樂場、禾寮坑休憩公園及山尾街兒童遊樂場	「休憩用地」	-	-	-