

恒大上訴阻拆海花島39幢樓

許家印傳賣廣州自住樓 睇樓要證明有5000萬

踏入2022年，中國恒大（3333）的壞消息未減。為籌錢救亡，主席許家印傳出要「七折」賣掉自己在廣州自住的753平米複式豪宅，叫價8,000萬元（人民幣，下同），潛在買家睇樓前須出示證明有流動資產5,000萬元，且由全數付款買家優先。另外，旗下遭責令10日內拆除的海南海花島39幢住宅樓，據報恒大已申請行政覆議，請求暫停拆除。恒大股價昨偏軟，收報1.6港元，跌0.621%。

◆香港文匯報記者 莊程敏



◆恒大南海海花島項目出現問題的39幢住宅樓暫未拆除。 美聯社

中國恒大旗下海南海花島項目有39幢住宅樓涉嫌違法取得規劃許可，遭儋州市責令10日內拆除。昨日有內媒引述儋州市政府相關負責人稱，恒大已於1月4日申請行政覆議海花島清拆令，省政府其後會就社會輿論關注的重點統一回應，海花島39幢樓暫未拆除。

向儋州政府申請行政覆議

恒大前日復牌時公布，儋州市的決定書僅針對位於2號島的2-14-1地塊39座物業，不涉及海花島其它地塊，將按照決定書的指引「積極溝通、妥善處理」。據資料，有關39座物業總建築面積約為43.5萬平方米，開發商為儋州信恒旅遊

開發有限公司，貨值約77億元人民幣。

周五召開債券持有人會議

另外，恒大旗下恒大地產集團稱，將於本周五（7日）至下周一（10日）召開境內公司債「20恒大01」債券持有人會議，審議調整債券本息兌付安排的議案，該期債券規模達45億元人民幣，即將於1月8日面臨回售兌付。恒大地產集團表示，審議議案包括關於變更本期債券持有人會議相關時間、關於調整「20恒大01」債券本息兌付安排及關於要求發行人承諾「不逃廢債」。

據「20恒大01」債券本息兌付



◆許家印傳出售廣州珠江新城金碧華府25樓複式豪宅。 資料圖片

安排的議案，回售部分債券的兌付日擬從1月8日延至7月8日。「20恒大01」將於1月6日開市起停牌。「20恒大01」是恒大地產集團2020年面向合格投資者公開發行的公司債券（第一期），於2020年1月8日完成發行，發行規模45億元，票面利率6.98%，期限三年，附第二年末發行人票面利率選擇權及投資者回售選擇權。

為籌錢救亡，許家印及其家人去年來不時傳出出售手頭物業，或透過將物業抵押套現。據內地《快科技》昨報道，許家印傳打折扣出售位於廣州的自住物業。據中介訊息，該房產為珠江新城金碧華府25樓複式豪宅，面積753平方米，市場

價1.1億元、現售8,000萬，即是相當於「七折」放售。

許家印自住樓叫價8000萬

中介訊息還顯示，目前該房產處於二手樓產權交易階段，房產證已過五年。其中還特別強調，潛在買家睇樓前驗資5,000萬元、一次性付款優先，房子豪裝1,000多萬元。金碧華府的每平方米均價在14萬元左右，開發商是恒大。

在去年第四季許家印被指將香港山頂布力徑兩幢獨立屋，分別向銀行及金融機構抵押以借款。許家印的二公子許騰鶴亦曾被報道將位於美國洛杉磯日落大道上的一棟千萬豪宅大減價放售。

三大內房去年銷售不達標

香港文匯報訊 2021年政策調控疊加效應顯效，內房企流動性收緊的同時去化壓力亦增大。中指研究院最新統計顯示，從公布年度銷售目標之32家代表企業看，2021年內房企銷售目標完成率均值90.1%，總體明顯低於上一年度。值得注意的是，去年全年銷售額三甲企業碧桂園（2007）、萬科及融創中國（1918）均未達標。

去年碧桂園、萬科、融創中國的目標完成率分別是88.9%、78.5%和93.4%，且排名處中後部位置。中指研究院企業事業部研究負責人劉水對路透社指出，百億企業銷售額平均增速為4.2%，遠低於2017年的36.9%，行業進入降速求穩通道特徵明顯。

恒大完成率61.5%最差

大部分企業都沒有完成年度目標任務。其中，中國恒大（3333）完成率最低，首創置業倒數第二，二者分別完成61.5%和68.3%。萬科、金科集團、花樣年（1777）及當代置業（1107）完成率亦不超過80%。不過，綠城中國（3900）、華潤置地（1109）、濱江集團、正榮地產（6158）、越秀地產及大發地產（6111）等企業的銷售目標完成率均在100%以上。

中指院報告還顯示，2021年TOP 100內房企門檻下降至銷售額331億元（人民幣，下同），較上年下降0.7%；共計有158家房企躋身百億軍團，權益銷售額共計10.0萬億元，市場份額約55.1%。

從陣營分化來看，2021年百億陣營分化加劇，增速分布呈現倒V形，300億至500億元陣營企業增速最快，為15.3%；其餘陣營企業增速較低，3,000億元以上大型企業、1,000億至3,000億元企業、500億至1,000億元企業分別為1.4%、0.8%、3.1%，100億至300億元企業則首次負增長。

快速發展周期不復存在

展望2022年，分析師認為保障地產行業良性發展要求下融資等政策將趨邊改善，但過去20多年快速發展周期將不復存在，市場或進一步下滑。而央行日前召開2022年工作會議，要求穩妥實施好房地產金融審慎管理制度，更好滿足購房者合理住房需求，促進房地產行業良性循環和健康發展。

華融復牌 首務做好經營

◆停牌時間長達九個月的華融資產表示，要確保公司可持續發展。 資料圖片



香港文匯報訊 停牌時間長達九個月、中國四大資產管理公司之一的華融資產（2799）昨日復牌，早盤一度暴跌近55%至0.46元，為自2015年10月上市以來最低水平，收市仍跌50%，報0.51元。華融在昨日的發布會表示，二級市場股價取決於多方面因素，目前其首要任務是努力做好經營、提升業績，堅持規範運作，確保公司可持續發展。

華融在官方微信公眾號刊文援引董辦負責人在發布會上的發言稱，二級市場公司股價既取決於公司經營業績等內在因素，也取決於宏觀經濟環境、監管政策導向、行業趨勢、市場情緒等外在因素。

引戰增資維護投資者利益

該負責人又稱，華融本次引戰增資的發行價格為每股1.02元人民幣，對於復牌後的公司股價具有積極的意義。

公司指出，增發後的公司每股淨資產將由人民幣0.46元提高至0.75元，增幅逾60%。從股價看，停牌前公司股價為每股1.02港元，按照本次發行價格計算，溢價超過20%，維護全體投資者特別是中小投資者利益。

從估值看，該人士稱，近段時間金融機構的估值是偏低，甚至低於淨資產，而本次公司實現溢價發行，估值較復牌

前將有較大改善，有利於提升公司投資價值。

華融於去年4月初停牌並延遲刊發2020年度業績，引發市場擔憂。8月中旬華融預計2020年淨虧損1,029.03億元人民幣，被市場喻為「虧損王」；同時公告稱，其與中信集團、中保投資、中國人壽資產管理公司、中國信達（1359）及遠洋資本等簽署投資框架協議，擬通過認購公司新發行股份的方式對華融進行戰略投資。9月後，華融開啟剝離非核心主業進程，先後轉讓華融證券、華融交易中心、華融金融租賃、華融湘江銀行及華融消費金融公司股權。12月上旬，銀保監會核准華融非公開發行內資股及H股股份，募資資金總額不超過420億元人民幣。

促不良資產收益最大化

華融近日表示，在此次引戰增資完成後，將在不良市場領域夯實以收購處置、收購重組、債轉股為核心的業務體系基礎，增強「問題資產處置、問題項目盤活、問題企業重組、危機機構救助」四大業務功能，實現不良資產經營收益最大化。

世邦：舖租全年睇升5%



◆左起：世邦魏理仕溫運強、馮慧詩、陳錦平、黎尚文及甄浚岷。 記者黎梓田攝

售活動。

該行表示，Omicron在社區傳播和跨境人流正常化的不確定性，以及美聯儲加息風險，揭示未來一年仍將面臨挑戰。該行預計，企業活動將進一步活躍，但同時保持謹慎態度管理開支。另預計商舖和工業物業市場的租賃需求將有所上升，以致租金和資本值可見溫和增長，但寫字樓市場受到即將到來的噴井式供應影響，租金在過去兩年急劇下降後，今年內大概只可回穩。

業主租戶租金差距擴大

商舖資深董事溫運強表示，隨著業主和租戶之間的租金預期差距擴大，空置率可能仍然會維持於高位一段時間。他預料今年核心區街舖及主要購物商場的租金均為持平至升5%，前提是本港疫情受控，以及社交距離措施不會長時間收緊以導致租賃需求大幅回落。

Omicron有社區傳播風險，各代理行因應政府收緊防疫措施，作出相應防疫安排。港置營運總監及九龍區董事馬泰陽表示，二手線下睇樓活動盡量控制人數，規定客戶及員工必須佩戴口罩，同時加強分行及辦公室清潔，新盤銷售亦會遵循發展商安排。事實上，疫情期間本港市民防疫意識已加強，並逐漸建立線上隨時隨地搵樓及查詢習慣，該行會積極強化網站及手機應用程式功能，助客戶於網上輕鬆搵樓放盤，緊抓「宅經濟」商機。

疫情收緊措施影響短暫

世邦魏理仕香港區研究部主管陳錦平表示，2022年仍然將會是充滿不確定性的一年。雖然全面恢復國際間跨境外遊的可能性較微，但預期與內地恢復部分通關的機會較大，將會刺激並帶動香港的商業和零售活動。

御海灣II加推 呎見2萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新冠變種病毒Omicron殺入本港，政府宣布收緊防疫措施，未阻發展商推盤意慾。新地旗下屯門現樓盤御海灣II昨日加推42伙，以60日付款計劃計算，折實入場費493萬元，平均呎價20,245元，部分單位提價約5%至8%。加推單位包括首次推出的開放式單位、向東海景一房連儲物室C單位及向南海景兩房G單位。

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，御海灣II加推42伙，面積255方呎至501方呎，包括6伙開放式、19伙一房、13伙兩房及4伙三房單位，以60日付款計劃計算，維持最高22%樓價直減折扣，折實價493.08萬至1,092.18萬元，折實平均呎價20,245元，部分單位提價約5%至8%。她補充，御海灣II累售293伙，套現約22億元。

同系元朗站上蓋The YOHO Hub首錄3宗捷訂個案，來自第1座25樓C

The YOHO Hub錄3捷訂

資料顯示，3伙均於去年12月26日、即首輪銷售當日成交，面積348至1,036方呎，成交價768.95萬至2,313.18萬元，料3伙買家均被沒收5%樓價、介乎38.4萬至115.6萬元訂金，共涉約213.3萬元。

會德豐：密切留意疫情

另一邊廂，會德豐地產日前表示計劃本月開售啟德MONACO MARINE。會德豐地產常務董事黃光耀昨表示，因應政府更新防疫措施，集團會密切留意疫情發展作出評估，再公布MONACO MARINE之銷售部署。至於藍田KOKO HILLS 1期本周五推售100伙，黃光耀指，項目之銷售安排維持不變。



◆新地張卓秀敏(左)指，御海灣II加推的42伙，折實價493萬元起。

因應疫情發展，會德豐地產、恒基物業及信置等各全面加強展銷廳的消毒，包括定時及加強清潔次數，所有人士皆需檢測體溫，佩戴口罩，填寫健康申報表，掃描「安心出行」，以及參觀人士連同代理不可多於4人一組等。同時，在場內提供消毒用品，為準買家提供清潔安全的售樓環境。

香港初創企業下周售虛擬土地

香港文匯報訊（記者 殷考玲）本港初創企業Animoca Brands旗下虛擬遊戲世界The Sandbox的虛擬土地LAND近期掀起熱潮，該公司昨日宣布與多個來自電影、音樂、娛樂、表演、金融、地產和遊戲行業等新的合作夥伴達成合作，共同創建一個大型文化中心Mega City。新的參與者通過在開放元宇宙中獲得LANDNFT來加入The Sandbox的虛擬世界，並在Mega City中創建體驗。The Sandbox將下周四（13日）推出新一輪LAND銷售，供玩家購買位於新合作夥伴附近的LAND。

創建元宇宙Mega City

合作夥伴已經在The Sandbox的元宇宙獲得LAND來建造Mega City，包括新世界（0017）執行副主席兼行政總裁鄭志剛、另類投資領軍企業新鴻基公司（0086）、專業服務公司羅兵咸永道香

港、區塊鏈相關投資和資產管理公司Times Capital等。此外，Mega City的所有LAND將體現這個未來城市，以視覺方式展示香港的獨特性，同時反映LAND持有者對這個文化中心的願景。

新一輪LAND銷售將於下周四舉行，The Sandbox將舉行Mega City土地銷售，讓用戶購買新Mega City項目附近的LAND。新合作夥伴的地產可以在The Sandbox虛擬世界地圖上看到。位於合作夥伴附近的優質LAND也將列在銷售之列，它們每個都將包含獨家的優質NFT，並有望舉辦活動、遊戲體驗或社交中心。

至於The Sandbox已經出售其166,464個LANDNFT中的70%，在每輪LAND銷售中，LAND通常在幾分鐘內售罄。現有的LAND所有者包括Binance、CoinCheck、Metakovan、Pranksy、Socios和CoinMarketCap等。