



碧桂園資金只夠「保交樓」

今明兩年要交80萬套房 料繼續拖延償還債務

陷入債務危機的碧桂園(2007)目前正面臨償債及「保交樓」兩項重大挑戰。內媒昨引述碧桂園內部人士透露，集團今年下半年要交付40多萬套房，明年還有約40萬套待交付，目前賬戶上的資金剛好能基本保障交樓，而前期結算款的支付可能還要靠後市銷售。換言之，公司很可能會繼續拖延償還債務。相關消息加上碧桂園上周被宣布將剔出藍籌股，公司股價昨跌2.6%，獲保留藍籌地位的子公司碧桂園服務(6098)亦跌0.7%。

◆ 香港文匯報記者 蔡競文



◆ 碧桂園近期深陷債務危機之中，圖為主席楊惠妍。

碧桂園內部人士昨向「經濟觀察網」透露，碧桂園今年下半年要交付40多萬套房，2024年還要交付約40萬套房。但目前賬戶上的資金只剛好能基本保障交樓，前期結算款可能還要靠後市銷售。由於資金有限，不能隨意兌付，比如部分債權人、供應商謀求個別優先清償，會損害到其他方的利益，很可能導致房子走向爛尾。

該碧桂園內部人士強調，想保交樓，公司資金管理不能亂。故此，保交樓成為碧桂園各部門、各層級的第一要務，尤其是集團和區域高管、財務資金部門。

審核每筆支出 保交樓優先

從7月底開始，碧桂園內部的保障由「四保」分別為保交樓、保資產、保安全、保信用，變成了「三保」，刪除了「保信用」字

眼。由於碧桂園內部存在分歧，認為信用也要繼續保，但是現在管理層已經統一了意見，保交樓的地位更加凸顯。

自8月初傳出票息兌付困難後，碧桂園各區域需要應付來自金融機構、供應商等債權人的還債要求，碧桂園內部人士稱，集團得反覆強調，所有的錢必須優先保證交樓，每一筆支出需管理層審核是否跟保交樓有關。

具體而言，碧桂園項目層面現金基本採用封閉管理，資金在扣除工程款等成本後，需優先償還項目層面金融負債。而未來兩年出於保交樓需要，大部分資金處於項目監管戶，賬面現金中可自由動用的比例極低。只有隨着項目建設交付、監管戶資金逐步釋放，才能有可動用的剩餘資金上流至集團，以償還公開市場債務。

報道指出，從近兩年保交樓經驗來看，出

險房企保交樓的首要前提是企業要維持正常經營，有序、公平地動用資金。

將召開債權人會議尋共識

不過，一些債權人則不是這般看法，昨日外電引述碧桂園向交所提交的文件報道，指一些債券持有人要求全額償付下月初到期的境內債。根據文件上的要求，該批債券持有人共持有39億元人民幣債券存續待償本金的10.5%，惟未有透露債券持有人的其他細節。

文件又顯示，碧桂園計劃在8月23日至25日期間召開債權人會議，就展期計劃和全額償還的要求進行投票。

另外，碧桂園日前為9月2日到期的「16碧園05」私募債將會延期3年，成為首隻碧桂園首尋求延期的債券。

深圳中原遭拖欠佣金10億 離職員工討薪

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)受恒大、佳兆業等發展商陷入債務危機影響，深圳中原地產深受拖累。日前，其已離職的20多員工上門討要佣金。對此，中原地產媒體關係負責人昨天表示，截至目前深圳中原地產共計週開發商拖欠10億元(人民幣，下同)佣金，近4億元是已爆雷房企，儘管法律訴訟贏了，但結算仍遙遙無期。公司只有收到發展商結算的佣金才可以給相關員工發放佣金提成，公司設有員工扶助基金，盡力幫助員工渡過困境。中原地產(中國內地)總裁李耀智表示，冀望政府有關部門介入，支持解決巨大佣金拖欠的問題。

深圳中原日前發布反饋墊付佣金相關事宜的通報，對此，中原集團表示，近年來，房地產行業極為不景氣，各大發展商資金鏈斷裂相繼爆雷，無法正常支付中原集團及旗下相關公司的銷售佣金，導致公司連續的巨額虧損，經營舉步維艱，發展商/代理商拖欠巨額佣金也致使深圳中原、合作方及員工均是共同的受害者。

追佣訴訟贏 結算無期

中原指出，按照房地產銷售行業多年來的慣例，銷售人員的收入包含基本工資和佣金提成，佣金提成需要在收到發展商/代理商的銷售佣金之後發放。據統計，各發展商/代理商尚未支付深圳中原的佣金超過10億多元，目前在法院已經啟動訴訟追佣的金額達5.35億元，其中法院已經裁決在強制執行的金額超過了4億元，待判決的金額1.35億多元。深圳中原起訴的主要重點發展商和項目包括佳兆業、恒大、寶能、世茂、龍光、吉祥里。

如要求深圳中原在未收到發展商/代理商銷售佣金的情況下先行墊付佣金，即使僅僅墊付基層員工的提成，需要墊付的資金金額已經超過4億元以上，因此將會導致公司的經營更加困難。

員工被迫轉行謀生計

深圳中原皇御苑店長夏志高表示，其團隊遭到恒大、佳兆業等拖欠的佣金達上百萬元，影響很多員工家庭生活和業務，有的員工因無佣金收入，只得辭職另謀出路，有的從事婚紗攝影和其他業務。

就拖欠巨額佣金的問題，中原地產昨日舉行多家媒體線上會議，中原集團COO劉天賜表示，目前深圳累計欠收佣金10億，其中近4億來自恒大和佳兆業，因為已經爆雷了，受影響的員工約有數千人，其中不少員工已經離職。為此，深圳中原通過法律訴訟維護自身權益，其中5億在訴訟追討中；有的發展商將房產作為債務賠償，當只有合適的價格和處理方式中原才願意接受。

李耀智表示，目前發展商拖欠深圳中原的10億元佣金處理進展不大，盡量爭取早日解決，他希望內地政府能夠提供幫助。此外，如市場大環境有改善，發展商資金充裕的話可以盡快結算佣金，但可能仍需要一點時間，所以這段時間仍會困難一些。劉天賜表示，政府介入效果還明顯的，深圳中原鹽田佳兆業一項目也被拖欠數百萬佣金，在政府有關部門介入下佳兆業便將佣金結清。



▲ 中原地產遭到恒大、佳兆業等拖欠10億元佣金。記者李昌鴻 攝



▲ 許多開發商樓盤因資金鏈斷裂導致拖欠許多地產中介佣金。圖為羅湖一新盤。記者李昌鴻 攝

海南擬今年續在港發地方債

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)瓊港關係向來密切，海南省政府繼去年成為在本港發行離岸人民幣地方債券的第一個內地省政府後，海南省財政廳公告顯示，該省今年計劃將繼續在香港發行境外地方債，今年承銷團成員由去年的17家增加至22家。去年10月，海南省在香港完成50億元人民幣離岸地方債發行，包括兩年期藍色債券及三年期和五年期的可持續發展債券，也是當年內地首筆在境外發行的省級政府債券，吸引國際資金助力國家的可持續發展。

特殊再融資債券下半年重啟

另外，內媒「財新網」報道，內地各地方政府已上報「建制縣隱性債務風險化解試點方案」，現時監管部門已初步批覆方案及額度，容許特殊再融資債券在下半年重啟發行，額度約1.5萬億元人民幣，涉及12個地方省份和地區，包括天津、雲南、陝西、重慶等債務壓力較大的省份，並在配額上給予更多支持。中國人民銀行亦計劃設立應急流動性金融工具(SPV)，由主要銀行參與，配合財政再融資債券，將一定程度上支持城投平台化解當下的流動性風險。

海南省港區政協委員聯誼會本月舉行慶祝回歸26周年暨第四屆會董就職典禮，特首李家超當時發表辭時表示，瓊港關係向來密切，合作前景廣闊，他期待不同省市繼

耀才建議只收買入印花稅 刺激成交

香港文匯報訊(記者 曾業俊)近年港股表現落後全球主要股市，兼且成交低迷。近日中證監宣布上交所、深交所及北交所自本月28日起進一步降低證券交易經手費，本港市場隨即有聲音提出香港亦應下調股票印花稅，耀才證券(1428)執行董事兼行政總裁許耀彬表示，自兩年前本港調高印花稅後，港股一直疲弱，滯後全球股市。他指，特區政府對於寬減印花稅的訴求一直無動於衷，但他也擔心「一刀切」下調印花稅會影響庫房收入，建議可先行減免邊印花稅，例如只收取買入印花稅，變相降低交易成本，相信可刺激「即日鮮」交投。



◆ 耀才證券許耀彬表示，自兩年前本港調高印花稅後，港股一直疲弱，滯後全球股市。香港文匯報記者萬霜靈 攝

港股不濟 券商收入短期難振

許耀彬指出，特區政府在2021年疫情較嚴峻時，將股票印花稅由當時買賣雙方按交易金額各付0.1%調整至0.13%，不但為投資者帶來不便，更令成交每況愈下，高頻交易者卻步，形容屬「因加得減」。他認為，即使現階段減免印花稅並非治本方法，亦未必可即時見效；要刺激股市交投量，單是將股票印花稅降回至0.1%並不足夠。但預先在市況

淡靜時調節，才可趕及在市況復甦時引入更多環球資金。

倡開拓更多24小時交易產品

他又指，過往本港新股IPO曾居全球首位，惟隨港股表現持續不振，連帶新股IPO市場表現亦差強人意，印尼證券市場的IPO排名亦30年來首次超越香港，躋身全球第4位，而香港則跌至第6位，令交易所及一眾券商的收入銳減，此現象相信短期內仍難以扭轉。

許耀彬相信，減股票印花稅現階段是「治標」的方法，而真正「治本」就必須提倡更多開源措施，以增加收入及提升成交。他認為，港交所應盡量善用現有資源，開拓更多24小時交易產品。現今在港上市已有多隻美股相關ETF，窩輪及牛熊證等產品，可惜這類產品跟隨香港交易時間開市收市；由於此類產品根本未能與實際美股交易時段銜接，因而令投資者不敢參與，導致成交大減。因此，他建議港交所盡快落實先行將上述產品及香港期貨交易改為24小時，目的是能與美股交易時段接軌，除可增加交易量外，更令投資者降低因外圍市況不穩而帶來的風險，增加收入及成交更令香港可以與美國及新加坡等地的交易市場作良性競爭，券商亦因而受惠。

此外，許耀彬還建議，港股投資者買入股票時以一手計算，之後可以一股作買賣。

耀才證券昨召開2022至23年度股東會，集團經審核綜合稅後純利約為6.2億元，較去年同期增近10.5%，並派發末期股息50仙；該行客戶戶口總數飆升至近55萬個，客戶資產達585億元。耀才昨收報1.82元，跌1.087%。

澳博上半年虧損收窄至12.64億元

香港文匯報訊(記者 蔡競文)澳博(0880)昨日公布至2023年6月30日止中期業績，錄得虧損收窄至12.64億元，去年同期虧損為27.57億元，每股基本虧損17.8仙，不派中期息。集團於業績報告中指出，除非2019冠狀病毒病再次爆發，否則澳門旅遊業的中期前景保持樂觀。

EBITDA扭虧 收益增1.26倍

綜觀上半年業績表現，該集團調整EBITDA為4.61億元，去年同期則為負11.76億元。期內，總淨收益為93.62億元，按年增長

126.7%；博彩淨收益為86.95億元，按年增長128.2%。該集團的附屬公司澳娛綜合佔澳門博彩收益11.8%，當中包括佔中場賭博博彩收益的14.9%，以及佔貴賓博彩收益的3.5%。期內，上葡京綜合度假村的入住率為83.9%，每日平均房租增長47.8%，至1,360元。另一方面，新葡京酒店的入住率為87.8%，每日平均房租增長59.6%，至1,026元。

為履行澳娛綜合對提升澳門非博彩旅遊的承諾，該集團共同主辦今年6月舉行的2023澳娛綜合澳門國際龍舟賽。為支持國際旅遊發展，澳娛綜合於今年3月在上葡京開設首間外國客

人博彩專區。

續增聘員工滿足新酒店需求

另外，該集團稱已於2021年6月部分開業的上葡京，於今年上半年繼續擴大其市場知名度。THE KARL LAGERFELD酒店大樓於今年6月中舉辦盛大慶典，Palazzo Versace澳門酒店大樓的部分酒店客房亦於今年上半年向公眾開放，並預期Palazzo Versace澳門於數月內開幕。集團預期於年度末完成新員工招聘及培訓工作，以充分滿足上葡京合共1,892間酒店客房的需求。