



市場關注持有碧桂園股權

中國平安：敞口可控 風險可控

內房債務危機持續，作為碧桂園（2007）主要股東之一，中國平安（2318）首席投資官鄧斌昨大派定心丸，他表示集團目前在城投債和不動產方面的投資可以用「敞口可控、風險可控」這8個字來概括。他指出，集團對非標債有先進的內部信用評估機制，能夠及早發現風險，認為敞口非常有限和可控，並已逐漸減低在不動產方面的投資。

◆香港文匯報記者 岑健樂

集團於業績公告上表示，保險資金投資組合中，不動產投資餘額為2,093.93億元（人民幣，下同），佔總投資資產4.5%，當中，以物權投資為主，佔不動產比例75.6%，主要投向商業辦公、物流地產、產業園、長租公寓等收租型物業，以匹配負債久期，貢獻相對穩定的租金、分紅等收入，並獲取資產增值。

月內曾減持 現持股4.99%

中國平安是碧桂園主要股東之一，據港交所權益披露資料顯示，平安資產管理於8月11日在場內出售碧桂園1,409.4萬股，每股平均價0.98元，套現1,381.21萬元。完成交易後，平安資產管理持有碧桂園股權由5.04%降至4.99%。

問及未來會否進一步減持碧桂園股份時，鄧斌表示不會就個別企業的投資作出具體評論。

對於中央近期推出不少政策刺激A股，包括下調股票印花稅。鄧斌表示集團對後市保持樂觀，亦對國家經濟發展有信心，將繼續保持穩健的A股配置。

內需不足 下半年聚焦主業

展望下半年，集團表示，宏觀經濟運行面臨內需不足、出口承壓等新的困難挑戰，經濟恢復曲折式前進。因此集團將堅持貫徹「聚焦主業、降本增效、優化結構、制度建設」的經營方針，深化發展「綜合金融+醫療健康」雙輪並行、科技驅動戰略，深入貫徹以人民為中心、以客戶需求為導向的理念，不斷鞏固綜合金融深度協同優勢，持續推進醫療健康養老布局 and 全面數字化轉型，增強服務實體經濟質效，助力擴內需促消費，激發金融保險、醫療健康主業的內生動力，扎實推進高質量發展，不斷為客戶、員工、股東及社會創造更大的穩健增長的價值。

中國平安早前公布中期業績。其中，收入為5,461.34億元，按年上升7.9%。歸屬於母公司股東的淨利潤為698.41億元，按年下跌1.2%。歸屬於母公司普通股股東的每股基本收益為3.94元，每股派中期息0.93元。

中國平安昨收報47.05港元，升0.2港元或0.43%。



◆中國平安首席投資官鄧斌（右一）昨大派定心丸，指集團目前在城投債和不動產方面的投資風險可控。中為董事長馬明哲。記者岑健樂 攝

碧桂園折讓15%向建滔配股還債

香港文匯報訊（記者 蔡競文）碧桂園（2007）昨日宣布以股代債向建滔集團（0148）旗下永恒信貸配售約3.51億股，相當擴大後股本約1.25%，總代價2.7億元，每股認購價0.77元，較前收市價0.91元折讓逾15%。受消息影響，碧桂園昨跌3.3%，收報0.88元。

涉資2.7億元

配股所得擬將抵銷根據融資協議欠認購人的部分金額，涉約3.19億元，而碧桂園將不會自認購事項收取現金所得款項。緊

隨還款及抵銷後，融資協議的未償還本金金額約15.98億元，並由碧桂園分期償還，而且最後一期為今年12月。

建滔集團表示，考慮當前股價及市場環境後，董事認為認購事項及認購協議項下擬進行的交易，能夠將應收款項轉換為公開上市股份，以提高流動性及靈活性。而碧桂園則認為，認購事項使該集團可資本化部分付款金額，以及盡量減少現金流出，因而可保留集團的現金資源及減少資本負債水平，從而加強本集團的財務狀況。

深圳在港發地方債 超購3.1倍

香港文匯報訊（記者 蔡競文）深圳市人民政府連續第三年在香港發行離岸人民幣地方政府債券，據公布，本次發行規模為人民幣（下同）50億元的債券，簿記定價峰值訂單規模達205億元，訂單倍數高達4.1倍，（即是超額認購3.1倍），受到各類型投資者的廣泛關注和積極參與。

3年期綠色債息率2.55%

本次債券發行規模為50億元，包括2年期9億元、3年期21億元和5年期20

億元，其中，3年期為綠色債券，5年期為社會責任債券，定價利率分別為2.40%、2.55%和2.75%。簿記定價峰值訂單規模達205億元，訂單倍數高達4.1倍，受到各類型投資者的廣泛關注和積極參與。深圳市這次除了繼續發行綠色債券推動綠色金融，更首次引入社會責任債券品種，募集資金將投向醫療衛生、教育、老舊小區改造等項目。

中國銀行擔任此次債券發行的聯席主承銷商兼聯席賬簿行，並以綠色和社會責任結構顧問身份，協助有關債券獲得

香港品質保證局的認證。

中銀香港副總裁徐海峰昨日表示，深圳市是粵港澳大灣區重點城市之一，深圳市人民政府第三度來港發債，進一步促進深圳和香港跨境金融的互聯互通合作，為香港債市帶來更多優質人民幣資產，滿足境外投資者對多元化資產配置的需求。此次發債首次引入社會責任債券，豐富離岸人民幣債券種類，充分體現深圳市人民政府對金融創新及履行社會責任的使命。境外投資者對債券的踴躍認購反應，有助鞏固深圳在國際資本

市場的地位，同時強化香港作為全球離岸人民幣業務的樞紐地位。

中銀香港全程參與此次發債項目的執行與路演，牽頭組織了文件、銷售、定價、結算交割以及綠色和社會責任結構顧問工作。中銀香港為是次債券發行機構擔任綠色及社會責任金融顧問，更新ESG金融框架，並提供跨境清算、資產管理、交易做市、債券發行、市場研究等全方位服務，致力助力香港成為區內領先的可持續金融樞紐，為亞洲區構建更可持續發展的未來。

華潤置地：今年內房規模將持平或微降

香港文匯報訊（記者 蔡競文）內地房地產持續不景氣，部分內房企業更發生債券違約事件，對於行業前景，華潤置地（1109）總裁吳秉琪昨於電話業績會議上表示，內地房地產市場長期實質需求以及市場容量都有所下降，加上城市化發展有減速跡象，行業進入穩定發展的階段，他預期今年行業規模將按年持平或微跌。

集團首席財務官郭世清表示，下半年該集團總可售貨源為3,859億元人民幣（下同），其中有近九成位於市場供求健康的一二線城市，未來會保持合理供貨速度。

展望下半年，集團表示內地房地產銷售市場仍面臨諸多挑戰，但隨著擴大內需、防範風險等支持性政策落地，企業和居民的信心將逐步修復，房地產行業也將在宏觀經濟恢復過程中，在新的供求變化格局下，逐步回歸平穩發展，向新發展模式轉變。

上半年純利137億增29%

華潤置地上半年純利137.4億元，按年增長29.6%；扣除投資物業評估增值後的核心淨利潤為112.7億元，按年增長10.9%，每股派中期息0.198元人民幣，折合每股0.216港元，按年增加近8.8%。

集團指出，核心淨利潤上升主要來自於集團經營性不動產業務及輕資產管理業務的快速增長和整體運營效率的提升，以及於期內完成折價收購華夏幸福基業股份有限公司的若干項目而產生的收益貢獻。

上半年營業額729.7億元，按年升0.1%；其中，開發銷售型業務營業額為546.2億元；經營性不動產業務營業額為107.2億元，按年增長41%，輕資產管理業務營業額為50.1億元，按年增長37.6%。期內，綜合毛利率為25.7%，按年下降1.2個百分點。

物業銷售額1702億升四成

上半年該集團實現物業簽約銷售額1,702.4億元，按年增長40.6%，實現簽約面積701萬平方米，按年增長19.4%。該集團上半年購物中心租金收入86.4億元，按年增長39.5%；該集團旗下67個在營購物中心零售額751.3億元，按年增長38.9%。

該集團首席運營官張大為表示，上半年商業復甦走勢良好，上半年旗下購物中心日均客流及月均坪效分別按年提升21.6%及23.8%；有85%以上的在營購物中心位列當地零售額排名前三。他又稱餐飲業的增長特別明顯，增長主要基於去年的低基数效應以經濟復甦所帶動。華潤置地昨收升1.955%，報33.9港元。

薄扶林VICTORIA COAST下月招標發售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）9月多個新盤爭相出擊，華懋集團斥資6億元翻新薄扶林域多利道豪宅取名為VICTORIA COAST，華懋集團銷售總監封海倫表示，VICTORIA COAST將於9月初上載售樓書及開放現樓示範單位，計劃9月內以招標形式發售，價錢參考南區新盤，並會提供靈活付款方式。

該盤由2座住宅大廈組成，提供118伙，樓高30層，一梯兩伙，實用面積1,356至1,367呎，兩房及三房戶各佔一半，戶戶向海，車位比例超過1比1。封海倫又指，加息的確影響入市意慾，但近期新盤銷售向好，反映市民遇上心頭好都會入市，相信年底會好轉。她稱，今年內有機會推售與市建局合作東京街項住宅目。

另一邊廂，宏安地產旗下黃大仙鳴鳳街28號舊契重建項目命名為薈

鳴，宏安地產執行董事程德韻表示，薈鳴最快下周上售樓書，部署9月推售，項目提供230伙，包括20伙特色單位，定價參考近期中區新盤及過往同系樓盤價錢。

程德韻透露，集團於九龍東尚有兩個重建項目待推售，包括黃大仙飛鳳街及觀塘定業街，計劃明年分階段推出，連同薈鳴、集團

3個項目提供超過600伙。至於薄扶林Mount Pokfulam將於第四季開放參觀。

5新盤下月齊開售 涉3451伙

此外，計劃9月推售的新盤還包括天水圍天榮站YOHO WEST（1393伙）、啟德海灣1（1,017伙）及屯門凱和山（693伙），令9月份計劃推售的新盤至少達5個，涉及3,451伙。

新盤成交方面，新地旗下已居現樓多年的九龍站天璽以6,028萬元售出皇鑽璽78樓B室（第21座3區），實用面積1,118方呎，四房間隔，呎價53,918元，買家採用180日成交。會德豐地產夥信置等合作西南九龍維港滙II昨錄得一宗成交，單位為第1座7樓A室，實用面積1,536平方呎，四房連雙套房間隔，成交價5,000萬元，呎價32,552元。



◆右起為：華懋集團銷售總監封海倫、華懋集團銷售總經理陳慕蘭，以及華懋集團銷售經理吳錫麟。

租務活躍 啟德本月逾200宗

香港文匯報訊（記者 黎梓田）海外專才及內地生來港搶租加上租賃旺季，本港住宅租務活躍。有代理透露，啟德新區本月至今已錄得逾200宗租賃個案，最新有MONACO ONE低層1房以1.68萬元租出，業主租金回報達2.4厘；另灣仔區本月已累錄逾135宗租賃宗數，並已逼近上月宗數，新近有慧賢軒開放式以1.23萬元租出，創屋苑2020年有紀錄以來呎租新高。

據了解，新租客為大學內地研究生，鍾情上址位處核心區域，遂決定租用單位。業主於2011年以288萬元買入單位，是次出租可享5厘租金回報。

MONACO ONE佔90宗

中原地產施蒂文表示，啟德新區本月至今暫錄205宗租賃成交，已連續2個月錄得逾200宗租賃交投，成交暢旺，其中MONACO ONE佔90宗，平均呎租49元。

施蒂文指，最新錄得一宗MONACO ONE租賃個案，單位為2B座低層F室，實用面積329方呎，採1房間隔，單位座向北方望內園景，最新以1.68萬元租出，折合呎租51元。據悉，業主於2021年12月以約830萬元一手購入單位，現成功租出，可享2.4厘租金回報。

中原地產馮子進表示，暑假期間租賃交投向來活躍，受惠於內地生及專才輸入，毗鄰大學或商業核心區的租賃更進一步轉旺，灣仔區本月已累錄逾135宗租賃成交，逼近上月全月約

157宗的紀錄。

馮子進指，新近錄得慧賢軒高層C室租賃成交，實用面積203方呎，採開放式間隔，業主叫價1.25萬元，放盤不足一周獲研究生洽租，業主見租客可預繳一年租金，最終微減至1.23萬元租出，折合呎租61元，創屋苑2020年有紀錄以來呎租新高。

據了解，新租客為大學內地研究生，鍾情上址位處核心區域，遂決定租用單位。業主於2011年以288萬元買入單位，是次出租可享5厘租金回報。

Grand YOHO兩房租1.73萬

中原地產王勤學表示，暑假期間元朗區租賃交投活躍，其中Grand YOHO本月錄得超過20宗租賃成交，屬成交最活躍的市中心屋苑，平均呎租約33元。王勤學透露，Grand YOHO 1座低層E室，實用面積523方呎，屬2房間隔，月租叫價1.8萬元，議價後以1.73萬元租出，實用呎租33.1元。

王勤學表示，租客為本地家庭，鍾情屋苑毗鄰元朗站，交通便利，生活配套亦完善，見上址齊基本傢俬，睇樓即日火速拍板承租。

而業主於2019年以約810萬元買入單位，持貨4年，是次租出可享約2.6厘租金回報。

黃竹坑酒店Ovolo Southside意向價11億

香港文匯報訊 黃竹坑酒店Ovolo Southside委託世邦魏理仕作為招標出售的代理，是次以遞交意向書形式出售。Ovolo Southside位於黃竹坑道64號，該酒店樓高24層，設有162間客房，於2014年開業。意向售價為11億元，適合作為資產增值或未來改裝的資產配置投資策略。遞交意向書截止日期

為9月29日。

世邦魏理仕香港資本市場部資深董事黎其峰表示，截至今年6月，Ovolo Southside每間可用房間收入約為1,085元，較去年同期增長約32%。考慮到未來幾年酒店供應不足及過去已改裝為共居物業的情況，預計快速復甦的酒店市場將引起不同潛在買家對本物

業的興趣。

TriO Capitals董事總經理Tim Alpe表示，隨著香港整體市場復甦，國際航空運輸協會預計2024年末訪港旅客量可以恢復到疫前水平，公司已為Ovolo Southside規劃改裝工程，為潛在買家提供一個增值投資機會。