

深圳國資委：支持地鐵集團挺萬科

面臨流動性風險的萬科(2202)迎來重大轉機。萬科昨天連發5條公告，包括預告去年業績虧損450億元(人民幣,下同)、管理層變更、項目轉讓等。同日,萬科大股東深圳地鐵集團負責人表示,萬科雖然遇到流動性困難,但仍然擁有較多的優質資產,地鐵集團將發揮自身優勢,支持新組建的經營管理團隊統籌資源要素,動員各方力量,促進萬科持續健康穩定發展。深圳國資委負責人強調,有足夠「子彈」支持地鐵集團推動萬科穩健發展。

●香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道



●萬科發布的公告稱,公司將全力以赴推動經營改善。 資料圖片

萬科預計,2024年度淨利潤虧損約450億元,主要由於房地產開發項目結算規模和毛利率顯著下降。報告期內,房地產開發業務結算利潤主要對應2022年、2023年銷售的項目及2024年消化的現房和準現房庫存。這些項目大部分為2022年前獲取的土地,地價獲取成本較高,後續銷售階段市場持續下行,銷售情況和毛利率均低於投資預期,導致報告期結算毛利總額大幅減少。公司對業績虧損深表歉意,將全力以赴推動經營改善。

辛傑任萬科董事會主席 昨日萬科召開董事會,調整充實管理團隊,會議選舉辛傑為公司第二十屆董事會主席,任期從董事會審議通過之日起至第二十屆董事會任期屆滿止,並為公司的法定代表人。因工作調整,郁亮辭去萬科董事會主席職務,繼續留任董事;朱旭辭去公司董事會秘書職務,仍在公司工作。同時,聘任郁亮、李鋒、華翠、李剛為執行副總裁,聘任田鈞為董事會秘書。另外,

因身體原因,祝九勝辭去萬科董事、總裁、首席執行官等職務,不再擔任公司任何職務。

聚焦主業加快融資模式轉型

對於管理層大變動,萬科表示,因2024年度業績預告虧損額較大,集團流動性遇到階段性困難。為有效化解風險,切實保護購房人、債權人、投資人的利益,董事會決定,充實集團經營管理力量,利用大股東深圳地鐵集團有限公司在內的各方資源優勢,進一步聚焦主業,加快融資模式轉型,更好推動集團穩健經營和可持續發展,全力以赴為股東、為社會創造價值。

就在萬科經營管理團隊調整充實之際,廣東省、深圳市及有關部門、金融機構負責人表示,全力支持企業妥善處置風險,保持萬科融資規模總體穩定,助力企業持續健康發展。

深圳市國資委負責人強調,「截至2024年底,深圳市屬國資國企資產超過5萬億元,全年營收超萬億元,規模大、實力強,有能力、有實力,也有足夠的『子彈』,支持地鐵集團通過一切可能的市場化、法治化手段推動萬科穩健發展。」此外,深圳市還將統籌資產、資金、資源,在既有支持工具的基礎上,持續、分批、

逐步通過直接投資、劃撥資產等方式,進一步降低地鐵集團資產負債率,增強其流動性,支持其更好地發揮萬科第一大股東的作用。

深圳市住建局負責人表示,國家有關部委正積極實施利用政府專項債收儲閒置土地和收購存量商品房用作保障性住房政策。接下來,深圳市住建部門將大力協調有關方面妥善處置萬科部分閒置存量土地,幫助萬科盤活資產、回籠資金。廣東省住建廳表示,將繼續指導各城市政府加大協調力度,推動企業更多房地產項目進入「白名單」,持續用力推動房地產市場止跌回穩。

深圳地區8家國有銀行和股份制銀行負責人也表示,堅定看好萬科的後續發展,在聚焦主業的前提下,他們將繼續積極運用貸款、債券、資管、信託等各種金融工具,滿足萬科合理融資需求,全力保障其整體融資規模穩定。同時,進一步加大對萬科主要股東的支持力度,共同幫助萬科增強流動性,實現穩健經營。

辛傑表示,在各方及大股東強有力的支持下,新的管理團隊將積極實施「一攬子」方案,有信心實現萬科隊伍穩定、財務穩定和生產經營穩定。目前公司已對今年一季債務償付做好了安排。

城市規劃條例(第131章) 文錦渡分區計劃大綱核准編號S/NE-MKT/4的修訂

發展局局長業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1A)(a)(ii)條所賦予的權力,於2024年3月8日將《文錦渡分區計劃大綱核准編號S/NE-MKT/4》(下稱「圖則」)發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考,《文錦渡分區計劃大綱核准編號S/NE-MKT/5》則較具體地顯示受影響地點的確切位置。

顯示有關修訂的《文錦渡分區計劃大綱核准編號S/NE-MKT/5》,會根據條例第5條,由2024年12月13日至2025年2月13日的兩個月期間,於正常辦公時間內在下列地點展示,以供公眾查閱:

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處;
- (ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處;
- (iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處;
- (iv) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署13樓沙田、大埔及北區規劃處;
- (v) 新界粉嶺璧峰路3號北區政府合署3樓北區民政事務處;及
- (vi) 新界打鼓嶺坪洋路198號打鼓嶺區鄉事委員會。

按照條例第6(1)條,任何人可就有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出,並須不遲於2025年2月13日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。

按照條例第6(2)條,申述須顯示:

- (a) 該申述所關乎的在有關修訂內的特定事項;
- (b) 該申述的性質及理由;及
- (c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述,會根據條例第6(4)條供公眾查閱,直至行政長官會同行政會議根據第9條就有關的圖則或申述所關乎的、有關圖則的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱城市規劃委員會規程指引「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規程指引(下稱「指引」),而提交的申述亦應符合指引所列明的規定,特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證/護照號碼的首四個數字字符,則有關申述會視為不會作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取,亦可從委員會的網頁(<https://www.tpb.gov.hk/>)下載。

收納了有關修訂項目的《文錦渡分區計劃大綱核准編號S/NE-MKT/5》的複本,現於香港北角渣華道333號北角政府合署6樓測繪處海島地圖銷售處及九龍彌敦道382號地下測繪處九龍地圖銷售處發售。有關《文錦渡分區計劃大綱核准編號S/NE-MKT/5》可供查閱的地點及時間,以及《文錦渡分區計劃大綱核准編號S/NE-MKT/5》的電子版可於委員會的網頁瀏覽。有關圖則修訂的規程文件及相關資料已載於委員會的網頁(http://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_NE-MKT_5.html)供公眾查閱。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門,以根據條例及相關的城市規劃委員會規程指引的規定作下列用途:

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份;
- (b) 處理有關申述,包括在公布申述供公眾查閱時,同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱;以及
- (c) 方便「申述人」與委員會秘書/政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第131章)對文錦渡分區計劃大綱核准編號S/NE-MKT/4所作修訂項目附表

- I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A項 — 把位於沙嶺的一幅用地由「其他指定用途」註明「墳場、靈灰安置所、火葬場及與殯儀有關的用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶。
- II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目
 - (a) 加入新的「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的《註釋》及其有關的發展限制。
 - (b) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」,並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。
 - (c) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習/教育/遊客中心」。
 - (d) 刪除「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」。
 - (e) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內的「商店及服務行業」為「商店及服務行業(未另有列明者)」。
 - (f) 修訂「自然保育區」地帶《註釋》有關填土/填塘或挖土工程的「備註」。

2024年12月13日 城市規劃委員會

城市規劃條例(第131章) 尖沙咀分區計劃大綱核准編號S/K1/28的修訂

發展局局長業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1A)(a)(ii)條所賦予的權力,於2024年11月1日將《尖沙咀分區計劃大綱核准編號S/K1/28》(下稱「圖則」)發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考,《尖沙咀分區計劃大綱核准編號S/K1/29》則較具體地顯示受影響地點的確切位置。

顯示有關修訂的《尖沙咀分區計劃大綱核准編號S/K1/29》,會根據條例第5條,由2025年1月17日至2025年3月17日的兩個月期間,於正常辦公時間內在下列地點展示,以供公眾查閱:

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處;
- (ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處;
- (iii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處;
- (iv) 新界荃灣西樓角路38號荃灣政府合署27樓荃灣及西九龍規劃處;以及
- (v) 九龍旺角聯運街30號旺角政府合署地下油尖旺民政事務處。

按照條例第6(1)條,任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出,並須不遲於2025年3月17日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處。

按照條例第6(2)條,申述須顯示:

- (a) 該申述所關乎的在有關修訂內的特定事項;
- (b) 該申述的性質及理由;以及
- (c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述,會根據條例第6(4)條供公眾查閱,直至行政長官會同行政會議根據第9條就有關的圖則或申述所關乎的、有關圖則的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規程指引(下稱「指引」),而提交的申述亦應符合指引所列明的規定,特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證/護照號碼的首四個數字字符,則有關申述會視為不會作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取,亦可從委員會的網頁(<http://www.tpb.gov.hk/>)下載。

收納了有關修訂項目的《尖沙咀分區計劃大綱核准編號S/K1/29》的複本,現於香港北角渣華道333號北角政府合署6樓測繪處海島地圖銷售處及九龍彌敦道382號測繪處九龍地圖銷售處發售(將於2025年2月3日起關閉)。有關《尖沙咀分區計劃大綱核准編號S/K1/29》可供查閱的地點及時間,以及《尖沙咀分區計劃大綱核准編號S/K1/29》的電子版可於委員會的網頁瀏覽。有關圖則修訂的規程文件及相關資料已載於委員會的網頁(https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K1_29.html)供公眾查閱。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門,以根據條例及相關的城市規劃委員會規程指引的規定作下列用途:

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份;
- (b) 處理有關申述,包括在公布申述供公眾查閱時,同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱;以及
- (c) 方便「申述人」與委員會秘書/政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第131章)對尖沙咀分區計劃大綱核准編號S/K1/28所作修訂項目附表

- I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A項 — 把位於尖沙咀育才道11號,涵蓋香港理工大學主校園的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制,由主水平基準上45米修訂為主水平基準上90米。

根據《鐵路條例》(第519章)批准並已竣工的香港鐵路(東鐵綫)及香港鐵路(屯馬綫)須當作根據《城市規劃條例》第13A條獲得核准,並在圖則上顯示,以供參考之用。
- II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目
 - (a) 在「其他指定用途」註明「渡輪碼頭」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「食肆」、「碼頭」及「商店及服務行業」,並把該《註釋》第二欄用途內的「政府用途」修訂為第一欄用途。
 - (b) 把「其他指定用途」註明「九龍角碼頭」地帶《註釋》第二欄用途內的「食肆」及「商店及服務行業」修訂為第一欄用途。
 - (c) 刪除「其他指定用途」註明「九龍角碼頭」地帶《註釋》內有關附屬用途的「備註」。
 - (d) 修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》內有關附屬用途的「備註」。
 - (e) 把「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內的「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業(未另有列明者)」。
 - (f) 刪除「政府、機構或社區(1)」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」。

2025年1月17日 城市規劃委員會

黃金海灣·珀岸提價加推88伙 周六賣133伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)旭日國際旗下屯門「黃金海灣·珀岸」加推88伙,涵蓋一至三房,實用面積271至655平方呎,折實平均呎價11,388元,個別單位平均加價約2%,折實價294.6萬元至782.8萬元。發展商亦落實於周六(2月1日)以先到先得方式發售次輪133伙,涵蓋一至三房及特色戶,折實平均呎價11,053元,折實價294.6萬至782.8萬元。

旭日國際集團地產開發部董事總經理李炳餘表示,項目首輪銷售累沽逾80%,涉及235伙,套現逾8.4億元,集團地產開發部銷售及市場策劃經理辜錦波指出,今批大部分屬中層單位,考慮樓層及景觀原因,故是次加推屬輕微提價,個別單位約提價2%。

「天璽·海」豪宅逾1.09億標售

新盤成交方面,新地旗下啟德「天璽·海」昨透過招標以逾1.09億元售出第1座10樓A單位,四房三套連私人電梯大堂間隔,實用面積2,129平方呎,呎價51,329元。此外,恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示,啟德「天璽·海」昨以招標形式售出2伙四房戶,單日套現逾1.07億元。系內旺角「利奧坊」首開連沽3伙,全為一房單位,實用面積259平方呎,成交價464.5萬元至515.75萬元,套現逾1,400萬元。系內北角「維峯·凌匯」售出1伙,單位為開放式間隔,實用面積200平方呎,成交價471.04萬元,呎價23,552元。

新世界旗下北角「皇都」單日連錄3伙大額成交,吸金逾1.06億元。



●李炳餘(左)表示,是次加推屬輕微提價,個別單位約提價2%。右為辜錦波。

大手客斥8063萬掃「皇都」2伙

其中一組大手客斥資8,063萬元連購2伙,包括GRANDEUR COLLECTION「輝煌·邸」29樓A1單位,三房一套連儲物室間隔,實用面積1,079平方呎,連同2個車位,售價3,452.8萬元,呎價32,000元;以及CLASSY COLLECTION「雅致·邸」35樓B2單位,四房一套連儲物室間隔,實用面積1,246平方呎,連同2個車位,售價4,610.2萬元,呎價37,000元,創項目新高價。「皇都」同日再標售出GLAMOUR COLLECTION「璀璨·邸」29樓B1單位,三房一套連儲物室間隔,實用面積834平方呎,連同1個車位,售價2,627.1萬元,呎價31,500元。

佳明集團營業及事務總監馮倩平表示,青衣「明題匯」以3,745.7萬元沽出1伙逾千呎複式豪宅,單位為第2A座33樓及35樓A室,實用面積1,829平方呎連881平方呎平台,三房兩套間隔,呎價20,479元。據悉買家為港灣換樓客。

新地逾6億奪大圍宅地 擬斥23億建中小型住宅

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)地政總署公布,新地以6.06億元力壓其餘5間財團奪得大圍美田路私人住宅地皮。該地盤佔地近3.9萬平方呎,最高可建樓面為193,572平方呎,每呎樓面地價約3,128元,屬市場預期範圍。

新地副董事總經理雷靈回應表示,很高興投得該幅大圍地皮,地皮附近環境清幽,交通方便,鄰近港鐵站,民生配套充足,而且此區供應一向不多,將興建中小型住宅單位,預算總投資約23億元。

港證監再批出2個虛資交易平台牌照

香港文匯報訊(記者 黎梓田)證監會昨(27日)再批出2個虛擬資產交易平台牌照,分別為富途旗下獵豹交易(PantherTrade),及老虎國際旗下YAX,令現時香港持牌虛擬資產交易平台數目增加至九間。

皓昨表示,公司獲得香港證監會的虛擬資產交易平台營運者牌照,未來公司將專注於提升交易速度,降低資金託管風險,並確保交易過程的透明和安全,為用戶創造最佳的交易體驗。平台正式上線後,投資者可通過平台進行加密貨幣的託管與交易,實現一站式資產管理體驗,公司會提供安全可靠的託管服務,確保數碼資產得到全面保護,更以流暢高效的交易流程提升資金流動便利性。

老虎國際創辦人及行政總裁巫天華表示,全球虛擬資產領域近幾年急速發展,潛力龐大,加密貨幣是未來的投資趨勢。近年老虎證券積極推動虛擬資產的發展,促進香港虛擬資產生態圈的繁榮,助力香港成為全球虛擬資產交易的中心。

根據證監會資料,目前仍有9間虛擬資產交易平台在申請者名單中,當中共有5間被當作獲發牌。

YAX (Hong Kong) Limited 行政總裁柳

財經簡訊

恒生失當銷售被證監罰逾6000萬

香港文匯報訊(記者 岑健樂)香港證監會及金管局昨聯合公告,譴責恒生銀行有限公司(下稱「恒生」),並處以罰款6,640萬元,原因是恒生於2014年2月至2023年5月這九年間的多個時段

內,在銷售集體投資計劃和衍生產品方面犯有嚴重的監管缺失,並向客戶多收款項及沒有向他們充分披露金錢收益。這次執法行動是金管局與證監會緊密合作的成果。