新世界7招減債 首務賣樓套現

中期盈轉虧66億 債務淨額與權益比率57.5%

新世界發展（0017）去年兩度更換行政總裁，其債務情況備受市場關注。截至去年底，該集團中期持續經營業務轉盈為虧，蝕66.33億元；綜合債務淨額1,246.3億元，債務淨額與權益比率為57.5%，較去年6月底增2.5個百分點。新世界發展行政總裁黃少媚昨於業績會中表示，集團以減低負債為首要任務，將全力推行「七招減債」策略，有信心克服困難。

●香港文匯報記者 蔡競文

新世界減債「七招」

1. 積極出售發展項目，加快在香港與內地市場資金回籠。
2. 積極出售非核心資產，目標2025財年實現260億元資金回籠。
3. 與央企及國企合作，釋放集團持有農地價值。
4. 提高租務回報，增加經常性收益。
5. 精簡成本，減少資本支出同營運支出。
6. 繼續暫停派息，保留現金。
7. 把握減息周期，與各大銀行商討再融資安排。

◀新世界發展行政總裁黃少媚(左二)表示，集團不會再單獨披露非核心資產出售進度，因為交易會「受不必要的報道影響」。 網上會議截圖

財報顯示，集團中期持續經營業務虧損66.33億元，去年同期盈利5.02億元；持續經營業務每股虧損2.64元，不派中期息。於去年12月底，集團可動用資金合共約340億元，包括現金及銀行結餘約220億元及可動用的銀行貸款約120億元。而於去年12月底，集團短期債務及總債務較2024年6月底分別減少94億元及51億元。截至去年底，綜合債務淨額為1,246.3億元，債務淨額與權益比率為57.5%，較去年6月底增加2.5個百分點。

積極管理財務 妥善處理債務

黃少媚昨表示，集團未來營運方針會專注於兩大方向，第一持續開展及推進業務發展，專注地產本業，確保營運正常及穩定，加快資金回籠；第二，改善公司現金流，積極管理財務，妥善處理債務。

對於減低集團負債方面，黃少媚表示將全力推行「七招減債」策略，首先積極出售發展項目，加快香港與內地市場資金回籠，北角「皇都」和啟德「柏蔚森」已經開賣，未來盡快推出黃竹坑港島南岸第5期、九龍城衙前塱道項目。並會於內地繼續推售多個位於一線城市的項目，包括廣州「凱旋新世界」、「新世界．天馥」，以及杭州新世界文化中心項目。

續與國企合作 釋放農地價值

黃少媚續稱，其次要積極出售非核心資產。繼續出售非核心資產（NCD）及業務套現，加上出售物業發展項目，目標於2025財年實現260億元的資金回籠。第三是釋放持有農地價值。集團於北部都會區擁有逾1,400萬方呎土地儲備，包括多幅優質地塊。目前已積極展開與央企及國企的合作，未來將加快項目開發進程，充分釋放農地價值。

黃少媚表示，第四為提高租務回報，增加經常性收益。集團在香港及內地的商業項目經營表現理想，旗下寫字樓租務維持穩定良好水平。未來，集團將持續提升租金收入，進一步擴大經常性收入規模。第五，精簡成本，減少資本支出同營運支出，嚴格管理開支，資本支出（Capex）及營運支出（Opex）均已明顯減少，當中資本支出比上年同期大幅下跌35%，2025財年亦會下調至不多於130億元，未來一段時間將繼續保持此方向。

至於第六招是暫停派息。繼續暫停派息，保留現金。最後第七招是積極財務管理，集團將繼續與各大銀行商討再融資安排，並積極把握已進入的減息周期，以進一步降低利息支出。

目標本財年合共套現260億

為減低債務及套現，黃少媚表示，集團會繼續出售非核心資產，以及物業銷售，目標本財年合共套現260億元。

她又稱，不會再單獨披露非核心資產出售進度，因為交易會「受不必要的報道影響」，所以會把物業發展銷售合併披露。截至去年底，香港物業發展收入為17.34億元，內地物業發展收入為66.44億元，香港應佔合約銷售約52億元。

新世界發展昨收報4.82元，升0.837%。

新財案鼓舞 恒基長沙灣盤首日沽63伙

●長沙灣Belgravia Place II 售樓處。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）財政預算案將400萬元以下物業印花稅降至100元公布後，各大發展商積極推盤，本周末至少有逾730伙新盤推售。累收約1,900票的恒基地產旗下長沙灣「Belgravia Place II」昨晚7時展開首輪銷售共148伙，成為預算案公布後首個開售的全新盤，一房折實入場408.7萬元，昨晚6時30分已有準買家陸續到達尖沙咀售樓處排隊進場，以年輕人為主。消息指，截至晚上9時40分售出63伙，銷售率43%。

Belgravia Place II首輪發售148伙，涵蓋一房至三房戶，折實價408.7萬元至886.8萬元，折實平均呎價16,065元。此外，該盤昨亦公布於下周二（3月4日）起推出6伙連平台特色戶招標，最大為2座30樓1室，面積807方呎，連585方呎平台。

新地旗下的北角「海璇II」昨透過招標以4,597.8萬元售出1伙三房單位連一個車位，單位為第1座15樓B單位，實用面積為1,164平方呎，三房一套連工作間間隔，設私人電梯大堂，呎價39,500元。中原地產亞太區副主席兼住宅副總裁陳永傑指，今年首兩月一手成交已逾1,900宗，較去年同期700宗升1.7倍，亦創同期4年新高，反映發展商低價開盤奏效，購買力正爆發，樓市小陽春已來臨，料先量後價，樓價將回穩向上。

YOHO WEST PARKSIDE加推

另一邊廂，新地夥港鐵合作天水圍「YOHO WEST PARKSIDE」昨加推55伙，戶型涵蓋一房至三房戶，面積303至679方呎，以180天建築期付款及現金回贈計，折實平均呎價11,289元，折實價344.6萬至1,067.3萬元。發展商表示，該批單位包括較高層數單位及首度推出的444方呎兩房單位，定價反映坐向、樓層與景觀的不同，屬原價加推。

上然第1期下周推首張價單

萬科香港董事總經理周銘禧表示，大埔「上然」第1期短期內對外開放示範單位，最快下周公布首張價單，將不少於81伙，料一房及兩房單位佔70%，定價將參考東鐵沿線大型新盤的成交價，目標3月內開售。

他稱，項目1期超過七成單位為中小型戶型，主打一房及兩房，料將有不少單位可受惠新財案中的印花稅優惠，看好未來中小型單位交投。

上然第1期提供403伙，面積214至961方呎，涵蓋開放式至四房戶。萬科香港執行董事梁啟安表示，項目會所及戶外休憩空間面積合共逾10萬方呎，提供逾50項設施。

憂貿易戰升溫 港股回吐776點

香港文匯報訊（記者 岑健樂）美國總統特朗普表示將如期從下周二（3月4日）起對來自墨西哥和加拿大貨品加徵25%關稅，及向中國貨加徵10%關稅。市場擔憂貿易戰升溫，港股及A股昨日表現疲軟。午後恒指跌勢更進一步加劇，最多曾跌919點，低見22,798點，全日收報22,941點，跌776點或3.28%，大市成交逾4,062億元。至於科指收報5,568點，跌5.32%。

新經濟股表現弱 阿里插6%

新經濟股表現疲軟。阿里巴巴(9988)收報127.5元，跌6.04%；騰訊(0700)收報478.6元，跌3.39%；美團(3690)收報162元，跌6.25%；小米(1810)收報51.85元，跌2.35%；京東集團(9618)收報160.6元，跌3.95%。展望後市，耀才證券分析團隊表示，雖然港股因為隔晚美股下跌而表現疲軟，但後市表現將主要視乎港股資金流入的情況。該行指出，若「北水」繼續追捧恒指權重股，那麼恒指將有望再度挑戰年內高位。

至於A股，上證綜指收報3,320點，跌1.98%；深圳成指報10,611點，跌2.89%；創業板指報2,170點，跌3.82%。兩市共成交18,670億元人民幣。本周滬指、深指及創指分別累跌1.72%、3.46%及4.87%，周線止步三連漲。惟縱觀整個2月，三大指數累漲2.16%、4.48%及5.16%。

另一方面，去年大部分時間全球多國央行繼續維持較高利率，加上去年全球多國經濟增長表現放緩，為包括企業併購市場在內的全球金融市場表現帶來挑戰。法國外貿銀行亞太區併購業務主管趙恬昨在記者會上表示，去年亞太區企業併購宗數按年下跌約2%至11,083宗；併購金額按年下跌22%至7,440億歐元，為連續3年錄得下跌。

●法國外貿銀行趙恬(左)相信年內中國企業併購市場有望迎來復甦。旁為Raghu Narain(中)。 香港文匯報記者岑健樂 攝

內地刺激措施利提振信心

趙恬提到，去年中國企業併購宗數按年下跌約8%至3,319宗，至於併購金額則按年下跌32%至2,680億歐元，為連續3年錄得下跌，但這個趨勢有望逆轉。她認為，最近數個月中央政府宣布推出一攬子經濟刺激措施，將有助提振市場對中國經濟表現的信心，相信年內中國企業併購市場有望迎來復甦。

出席同一場合的法國外貿銀行亞太區投資銀行業務主管Raghu Narain表示，雖然特朗普的政策為全球經濟與國際地緣政治局勢帶來不確定性，或對部分企業併購活動的可行性構成挑戰。他同時指出，能源轉型（與綠色與可持續發展相關的產業）、科技轉型（與人工智能與生產力提升相關的產業）和社會轉型（例如應對人口老化的健康醫療護理產業）這三大主題，將持續為包括中國在內全球不同地區的企業併購活動，帶來積極作用，因此該行不會對今年全球的企業併購市場過度悲觀。

胡潤：美企在華投資增速顯著

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）胡潤研究院昨日發布的《2024在中國的美國企業特別報告》顯示，2023年全球FDI（國際直接投資）疲軟下中國外資市場逆勢增長，當中美國企業投資增速顯著，凸顯外資對中國經濟的信心。

數據顯示，2020至2023年的4年間，樣本企業中國市場的營收從2,155億美元增長至3,028億美元，平均複合增長率達到12%，為全球市場平均水平的約1.3倍。得益於信息技術行業的發展，以蘋果、特斯拉、高通和英偉達為代表的消費電子及半導體企業在中國市場的營收增長尤為顯著。從營收增長金額來看，2023年中國市場營收漲幅最大的是蘋果，達到725億美元，較2020年的403億美元增長超過300億美元。

中國市場營收貢獻中位數15%

樣本美國企業在中國市場的平均運營時間達37年，其中奧的斯、通用電氣、杜邦和禮來4家企業在華超過百年歷史。最近熱度較高的AI芯片巨頭英偉達也在中國已經25年，在北京、上海、深圳三地擁有近4,000名員工。

報告指出，2020至2023年美國對華實際投資金額的複合增長率為13.5%；2023年美國對華直接投資同比增長更超過50%。從2020至2023財年，中國市場對所選樣本企業的營收貢獻率持續保持在12%及以上，彰顯其穩固的重要性。2023財年，中國市場對樣本企業營收貢獻的中位數達15%，並有約41%企業在年報中指出，中國已成為其全球第二大營收來源市場，進一步印證中國市場在全球企業的地位。

亞太區首隻 華夏推零售代幣化基金

香港文匯報訊（記者 周紹基）華夏基金（香港）昨日宣布推出亞太首隻零售代幣化基金「華夏港元數字貨幣基金」，分銷渠道除傳統經紀與銀行外，獲證監會發牌的虛擬資產交易平台（VATP）也納入分銷渠道。基金主要投資於以港元計價的短期存款及優質貨幣市場工具，價格波動偏低。該基金通過區塊鏈技術重塑傳統基金投資，基金的關鍵訊息會被實時記錄在區塊鏈上，無法篡改，更全程可溯。

基金訊息實時記錄在區塊鏈

華夏基金香港數字資產管理主管和家族財富主管朱皓康表示，該基金的推出，標誌着亞太區首個面向零售投資者的代幣化基金正式落地。他認為，將基金單位代幣化，可利用區塊鏈技術革新來優化基本的運營流程，也提高投資的透明度和效率。

「華夏港元數字貨幣基金」的首發渠道，定為OSL集團(0863)旗下交易所OSL、經紀Solomon。此外，渣打香港將擔任其代幣化代理、數碼平台營運商及註冊登記處，而渣打信託（香港）則擔任基金託管人。渣打證券與融資服務部東區產品主管及香港主管Pierre Mengal指出，有關基金是亞太區首隻針對零售客戶的現實世界資產（RWA）代幣化基金，為區內市場豎立了一個重要的里程碑。

朱皓康透露，華夏將參與由香港金管局領導的Ensemble項目，期望代幣化基金逐步開放二級市場交易，實現「7×24小時」交易與結算。今次推出的基金，其管理費為每年0.15%，與坊間貨幣基金產品相若。他解釋，新產品涉及很多部門及夥伴參與創新，因應產品複雜度，以及冀具持續性，故管理費參考同類產品。下一步會研究代幣化更多資產，並將代幣化基金與穩定幣、代幣化存款及數字貨幣等連接。

OSL集團執行董事及法規事務主管刁家駿表示，今次推出的基金標誌着香港金融市場的一項重大發展，OSL擔任分銷商意味着零售投資者能透過其平台，又或是合作夥伴的經紀商網絡，直接或間接地投資這項產品。

●左起：刁家駿、朱皓康、Pierre Mengal及Ben Cheng。 香港文匯報記者萬霜靈 攝

信銀國際夥港航推聯營卡

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）港元強勢下，港人外遊意慾增強。信銀國際個人及商務銀行業務總監袁妙齡昨日表示，自2023年下半年以來，旅業開始復甦，加上去年港元強勢，進一步推升港人出境旅遊熱潮，留意到海外簽賬佔該行去年整體信用卡簽賬額逾兩成，因此該行夥香港航空推出全新聯營信用卡，以刺激該行整體信用卡簽賬。

積分「半價換機票」

信銀國際個人及商務銀行業務存貸產品執行總經理嚴偉德預期，在新推出聯營信用卡帶動下，看好該行今年整體信用卡簽賬額錄得雙位數增長。他又指，該卡賣點之一為「半價換機票」，當該行客戶參與指定推廣活動，可以消費簽賬積分5折積分兌換香港航空指定航點機票。

香港航空主席閻波昨表示，公司成功恢復疫情前航班數量，正進一步擴大航線網絡，目前公司航線覆蓋逾30個航點。香港航空助理總裁陳詩珮補充，公司近期推出允許攜寵物一同乘機新政策，寬體機最多可放6隻寵物，可入機艙與旅客一起乘機。