

# 海航翻版 佳兆業賣啟德地減債

## 遠東與新世界79.48億接貨 仍低過高銀中標價

深陷債務危機的佳兆業，近期連環出售香港資產減債，情況十足海航翻版。繼早前傳出出售屯門住宅地予「玩具大王」蔡志明後，25日再以79.48億元(港元，下同)出售啟德第4B區4號住宅地予遠東發展與新世界合組的財團，以項目可建樓面約57.47萬方呎計，每方呎樓面地價約1.38萬元，較佳兆業的買入呎價約1.22萬元，高近13%，換言之佳兆業及相關人士賬面賺約9億元。

●香港文匯報記者 顏倫樂

佳兆業因債務問題，近期連環出售香港資產，本月中已傳出出售屯門第48區青山公路青山灣段住宅地，可建樓面58.28萬方呎，涉及37.7億元，買家為「玩具大王」之稱的旭日國際集團主席蔡志明。不過賣產之路未完，25日遠東發展開市前公布，與新世界成立合營公司，收購由商人陳壯榮及佳兆業集團各持有50%權益的迅富國際全部股權(該公司持有啟德第4B區4號住宅地)。

### 遠東新世界將各佔一半股權

公告指，今次交易的代價為79.48億元，減去截至完成時於2020年融資協議下未償還本金額30.52億元，及減去待售貸款代價及以代價12.31億元接受待售貸款轉讓。完成後，迅富國際將由合營公司全資擁有，而合營公司由遠東與新世界各佔一半股權。

啟德第4B區4號地皮可建樓面約574,733方呎，以今次易手價計算，每方呎樓面地價約13,829元。根據目標公司經審核財務報表，該物業截至6月30日開發中之該物業的經審核價值約為97.86億元。遠東指，物業可補充集團在港土地儲備，預期新世界發展及遠東將向合營公司提供股東貸款以為收購事項提供資金，遠東計劃以內部資源撥付資本承擔及提供可能擔保之按比例份額。

啟德第4B區4號住宅地位於啟德跑道區，望向觀塘區市景，附近為早前已開價之中海外維港1號。地皮經多次易手，最早由高銀金融於2018年11月以逾89.07億元投得，當時每呎樓面地價

1.55萬元，被形容為爆冷中標，皆因高銀當時擊敗的6家財團都相當有實力，包括已於跑道區投得多幅土地的、由會德豐地產及新世界等合資的超級財團組合。

其後高銀出現財政問題，地皮於去年7月以70.4億元「蝕讓價」出售予內地商人陳壯榮，較當日中標價錢大跌20%。由於陳壯榮一直被指與佳兆業關係密切，香港文匯報亦曾報道佳兆業屬幕後買家，但直至今年3月份佳兆業才向媒體確認已入股此幅地皮，與陳壯榮各持有地皮50%業權。不過地皮難逃再次易手的命運，最後輾轉再次落入當日無法中標的新世界之手。

### 海航系財困盡沽啟德4地

事實上，啟德一帶已非首次出現土地易手，其中海航系公司曾於2016至2017年，豪斥272億元投得4幅啟德住宅地，但其後財政壓力下，在2018至2019年間悉數出售四幅土地予恒地及會德豐。目前啟德一帶土地，由曾經中資大量投資的局面，已改為絕大部分土地由港資發展，中資身影只餘下已扎根香港多年的中海外。

值得留意，新世界發展主席鄭家純與遠東發展主席邱達昌已有合作前科，例如2017年合作收購有線電視，而佳兆業主席郭英成與新世界鄭氏家族則早已認識，2009年佳兆業上市時，新世界鄭裕彤便為基礎投資者，情況一如早前佳兆業將屯門地皮出售予友好蔡志明，今次亦是由朋友出手相助解困。

佳兆業25日復牌，早上高開兩成，收報1.15元，全日升13.86%。



▲ 深陷債務危機的佳兆業，近期連環出售香港資產減債。左圖為啟德發展區跑道區。資料圖片



### 佳兆業及海航系近年轉讓官地記錄一覽

地盤位置	地價	成交日期	轉讓日期	易手價	原業主	買家
啟德第4B區4號	70.4億元	7/2020	11/2021	79.48億元	商人陳壯榮、佳兆業	遠東發展、新世界發展
屯門第48區青山公路青山灣段住宅地	35億元	1/2020	11/2021	37.7億元	佳兆業	旭日國際集團主席蔡志明
啟德第4B區4號	89.07億元	11/2018	7/2020	70.4億元	高銀金融	商人陳壯榮*
啟德第1L區2號	74.405億元	3/2017	2/2019	68.89億元	海航系	會德豐
啟德第1L區1號	55.297億元	1/2017	3/2018	63.6億元	海航系	會德豐
啟德第1L區3號、第1K區3號	逾142.49億元	11/2016、12/2016	2/2018	約159.6億元	海航系	恒地

\*其後佳兆業入股，持有項目50%股權 貨幣：港元

製表：記者 顏倫樂

## 新世界推「CSV租賃」鼓勵商戶減碳

香港文匯報訊(記者 黎梓田)可持續發展成為全球商業發展新趨勢，香港發展商亦將減碳工作融入收租物業中。新世界發展25日宣布，推出業界首創的「創造共享價值租賃」計劃(「CSV租賃」計劃)，對達至某個預設的可持續發展指標(如節能成效)的有關租戶發放K Dollar，供其員工於新世界生態園內逾450間參與商戶，當作現金即時消費，鼓勵商戶實現碳中和。

新世界發展行政總裁鄭志剛表示，新世界致力鼓勵下一代和業務夥伴一起推動可持續發展。今次這項新計劃成功將利潤和目的一致化，以鼓勵租戶和其員工為環境

帶來正面影響，創造共享價值。透過「CSV租賃」計劃，集團會配合相應獎勵，帶動參與租戶實踐能夠令環境和社會可持續發展的營運模式，並鼓勵其員工投入參與。我們衷心期望與新世界生態園內的夥伴攜手並肩，共同實現碳中和未來。

## 港證監會：現時內房風險可控

香港文匯報訊(記者 周紹基)香港證監會25日舉行「香港作為中國的國際金融中心：未來發展及監管議程」論壇，證監會主席雷添良在論壇上表示，證監會一直關注內房情況，不斷檢視相關風險，曾對此有進行過壓力測試，強調現時內房的風險可控。

該會副行政總裁兼中介機構執行董事梁儀儀補充說，相信內房不會出現系統性風險，該會日常監察及檢視持牌機構在有關內房的保證金借貸，與股價波動所造成的影響、債券銷售情況，對持牌公司擁有內房債券的潛在風險也有所掌握。

內房債務問題近月困擾港股市場，梁儀儀認為，內房債高收益同時有着高風險，需向市場充分披露有關風險，但她了解，恒大債券當中約九成，是銷售給專業投資者。至於佳兆業旗下的佳兆業證券，早前要求內地客戶「清倉」，並且停收內地新客，梁儀儀表示做法屬商業決定，該公司亦有提供足夠時間讓投資者轉戶。

另外，證監會行政總裁馮達禮在會上提及中美關係，他認為中美兩國關係越趨緊張，美國在部分層面正推動中美脫鉤，並加強監管當地的中資企業，這將導致



● 證監會25日舉行論壇。雷添良(右四)指出，證監會一直關注內房情況，不斷檢視相關風險，曾對此有進行過壓力測試。政府新聞處

部分中資企業轉到香港上市，相信可加強香港在中國及國際資本市場的中介人角色。據他了解，中央仍希望中資企業到境外上市，因到海外上市也有其好處。

### 加強推廣人民幣計價產品

「互聯互通」方面，證監會市場監察部執行董事梁仲賢表示，未來「互聯互通」會從風險管理、人民幣計價產品兩大方向豐富。香港一直歡迎發行人、金融機構推出人民幣計價產品，但市場目前只有少量

產品，故當局會加強推廣。滬、深、港通發展7年以來，國際和香港投資者累計持有約1.5萬億元人民幣，北向交易持續擴大，7月至今相關的日均成交額相當於港股成交約62%，他形容北向交易已是香港本土市場的一部分。梁仲賢並透露短期內將交代發行人人民幣產品的研究進展。

港交所行政總裁歐冠昇亦表示，香港在一年間由全球金融中心指數第4位升到第3位，港股日均成交額也較兩年前升1倍，證明香港金融地位提升。

## 暫停更新 App

## 騰訊股價未受影響

香港文匯報訊(記者 周紹基)美國感恩節假期在即，港股呈開局發展，投資者主力炒作部分板塊，例如教育股、濠賭股便炒上，重債內房股佳兆業復牌亦被炒高，阿里巴巴亦止跌反彈2.7%。恒指收報24,740點，升54點，全日波幅不足230點，顯示市場缺乏方向。

### 科指升逾1%跑贏大市

除阿里造好外，其他科技股也普遍向好，科指升逾1%跑贏大市，收報6,358點。大市成交額顯著縮減至1,087億元(港元，下同)，是半個月以來最淡靜。通海證券投資策略聯席總監阮子曦表示，有消息指有關內房的政策會開始放鬆，佳兆業也復牌，有望帶動資金恢復活躍。他認為，恒指短期可先挑戰25,000點，站穩後再觀察。日前創新低的阿里回升2.7%，結束六連跌。中國國家工信部稱騰訊過去存在違規，要求旗下所有App暫停更新至年底，但工信部亦對騰訊作出行政指導，使該股升1.2%。野村發表報告，認為如果騰訊能在行政指導措施期限結束前，完成所需整改，過渡性行政指導措施對騰訊的影響可能不大，因為其所有現有的應用程序都可能像往常一

樣運行。該行維持對騰訊「買入」評級，目標價維持586元。不過，野村亦指，若整改過程延長至明年1月，將打擊騰訊的手遊業務，因為1月是推出或更新手遊的旺季，工信部的補充審查，可能推遲所有新遊戲的發布。騰訊25日收報477.8元，升1.2%。

瑞信預計，澳門修改博彩法影響將會減輕，加上港澳有望通關，因此提高濠賭股評級，銀娛和金沙升1.3%及2.4%，與新濠、永利和美高梅齊見逾兩個月高位。

### 教育股內房股紛紛炒上

教育股普遍炒上，思考樂教育急升17.4%，天立教育升15.8%，光正教育升近12%，中國新華教育升近一成。重債內房股佳兆業復牌即高開逾兩成，收市仍升13.9%，其他面對債務問題的恒大亦升0.4%，富力升3%，融創升2.2%。恒大汽車午後更飆高12.6%。個股方面，易居企業全日急升47.2%，因該公司完成入主天貓好房。大家樂考慮加價，股價彈3.8%，維他奶半年純利大跌95%及暫不派息，股價創17.3元的4年新低後反彈，全日倒升2.2%收市。

## 港出口連升12個月 上月增21.4%

香港文匯報訊(記者 莊程敏)香港的出口情況持續反彈，連升第12個月，其中輸往亞洲市場的出口強勁。政府統計處25日公布10月份對外商品貿易統計數字，出口和進口貨值均錄得按年升幅，分別上升21.4%和17.7%，出口升幅略高於市場預期的20.7%。繼9月份錄得16.5%的按年升幅後，10月份商品整體出口貨值為4,183億元(港元，下同)，較上年同月上升21.4%。同時，繼今年9月份錄得23.5%的按年升幅後，10月份商品進口貨值為4,487億元，較上年同月上升17.7%。10月份錄得

有形貿易逆差305億元，相等於商品進口貨值的6.8%。

### 外部需求短期續支持出口

政府發言人表示，隨着全球經濟復甦，10月份商品出口繼續錄得強勁的按年增幅，儘管比較數低亦是部分原因。展望未來，外部需求進一步恢復應會在短期內繼續支持香港的出口表現。然而，許多地方的疫情惡化和供應瓶頸可能會拖慢環球經濟增長。中美關係和地緣政治局勢發展也須繼續關注。

大新銀行高級經濟師溫嘉輝指出，出口往內地按年增長21.5%，較9月份的11.2%明顯反彈，主要由於去年10月份基數較低；但出口往內地貨值卻由9月的2,623億元減少至2,392億元，拖累整體出口額連升五個月後首度回落。要繼續留意第四季內地經濟狀況，會否影響香港外貿表現。

大新銀行預期，今年餘下時間本地進出口仍大致可維持雙位數的增長，內地經濟表現、中美貿易關係及疫情發展等是主要不明朗因素。

恒生指數 HSI 24740.16 ▲ 54.66 (0.22%)

金銀 1086.14 億

● 恒生指數25日漲54.66點至24,740.16點。中通社