

新地中期少賺5.9%派息減24%

多個可入賬項目下半年入伙 借貸比率升至21.2%

由於不少可入賬項目預計於下半年度才入伙，新鴻基地產2月28日公布，截至2023年12月31日止中期業績，撇除投資物業公平價值變動的影響後，基礎溢利按年減少5.9%至89.06億元（港元，下同），每股基礎溢利降至3.07元；列賬股東溢利增加8.7%至91.45億元。中期股息按年減少24%至每股派0.95元。截至2023年12月31日集團的淨借貸比率上升至21.2%，在未來數月內，集團預計收取來自出售住宅物業的收入逾200億元，預計在2024年6月底前，集團的淨借貸比率將顯著下降。而未來10個月新地於香港及內地將推售8個全新住宅盤。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



◆新地主席兼董事總經理郭炳聯於業績報告中指出，集團對內地及香港的長遠前景充滿信心。
資料圖片

新地主席兼董事總經理郭炳聯於業績報告中指出，香港在「一國兩制」下擁有健全的體制架構和普通法制度、低稅率及簡單稅制、資金進出自由及行之有效的聯繫匯率制度，並匯聚專業人才。以上優勢均是由來已久和難以複製，為香港作為主要國際金融中心的角色奠定穩固的基石。基本法第二十三條正進行立法，配合已實施的香港國安法，將為香港帶來安全、穩定和有利的營商環境，香港將繼續在祖國大力支持下擔任全球「超級聯繫人」的角色。集團對內地及香港的長遠前景充滿信心。

今年內推售8個全新項目

物業銷售方面，期內推售的天水圍 YOHO WEST 第一期、屯門 NOVO LAND 第2A期及香港中文大學旁的 University Hill 等項目銷情理

想，反映買家對新地樓宇質素繼續保持信心。集團會繼續在項目準備就緒後推出市場，預計未來10個月會在香港推售多個主要項目，包括元朗 The YOHO Hub II、屯門 NOVO LAND 第三期、YOHO WEST 第二期、啟德天璽·天和天璽·海的第一期，以及位於馬鞍山附近的西沙大型項目第一期；集團亦會推售已落成的待售住宅單位和部分非核心物業，包括已完成翻新位於中半山的帝景園。內地方面，集團會推售上海濱江凱旋門新一期單位，以及杭州國際金融中心合作發展項目的新批次。

服務式住宅受年輕專才歡迎

集團正逐步擴大物業投資組合，加強經常性收入基礎，服務式住宅項目 TOWNPLACE WEST KOWLOON 已於去年10月開始試業，其長短租

賃混合模式吸引不少內地和海外的年輕專才入伙，首批房間的市場反應令人鼓舞。連同該新項目，集團擁有逾120萬平方呎、位於不同地點及類型的服務式住宅項目。旗艦商場元朗形點的擴展部分元點和觀塘 The Millennium 基座的商場預計在今年開業；中期而言，高鐵西九龍總站大型綜合發展項目和藝術廣場大樓項目，將與集團已落成的環球貿易廣場和兩間豪華酒店組成香港的獨特商業建築群；憑藉毗鄰西九文化區的優勢和更多訪客經由高鐵來港所帶來的商機，該商業建築群將成為大灣區內獨特且匯聚各式各樣的商業、零售和文化娛樂選擇的樞紐。

杭州 IFC 住宅部分去年已售罄

內地方面，集團第三個以「IFC」命名的綜合物業南京國金中心（南京 IFC），其商場部分已

在今年1月開始試業，提供一站式嶄新的購物、娛樂及消閒體驗，商場雲集國際頂級品牌，部分更是首次落戶南京，市場反應理想；其酒店部分南京河西安達仕酒店於去年4月開始營運，業務逐步增長；興建中的杭州國際金融中心（杭州 IFC），住宅部分最後一期已於去年8月售罄。至於上海 ITC 第三期 B 座寫字樓和旗艦商場 ITC Maison，將分別於2025年竣工及分階段開業。

截至去年底，未入賬的香港合約銷售額達328億元，預計當中約224億元會於本財政年度下半年確認入賬；集團亦會進一步加強經常性收入來源，貫徹積極的租務管理；同時在不影響質素的大前提下，集團已推行多項措施控制建築成本，旗下香港項目整體建築開支的高峰期已過，並預計在未來數個財政年度逐步回落。

碧桂園遭提清盤呈請 股價跌12.5%

香港文匯報訊（記者 岑健樂）債務困境中的碧桂園再遇麻煩。公司2月28日開市前公告稱，呈請人 Ever Credit Limited（永恒信貸有限公司）2024年2月27日已向香港高等法院提出對公司的清盤呈請，涉及公司本金約16億元（港元，下同）的未支付定期貸款及應計利息。碧桂園表示對此堅決反對，並預計該呈請不會對其保交樓、正常經營以及境外債務整體重組產生重大影響。受消息影響，碧桂園股價盤中曾跌近14%，全日收報0.63元，跌12.5%；同系碧桂園服務亦跌6.52%。

遭建滔子公司入稟 涉15.98億

呈請人是建滔的全資子公司，建滔去年10月向碧桂園發出法定要求償債書，稱其全資附屬公司永恒信貸有限公司向碧桂園提供本金金額為18.8億元的定期貸款，融資協議未償還本金金額為15.98億元。高等法院已將呈請的首次聆訊日期定為今年5月17日。

對於遭到申請清盤，碧桂園表示，相關債務金額在境外整體有息負債佔比很低，單一債權人的激進行動不會對公司保交樓、正常經營以及境外債務整體重組產生重大影響。參考業內其他違約上市房企

案例，個別債權人向香港法院申請公司清盤的情況較為常見。公司表示堅決反對呈請書，並將尋求法律意見，採取一切必要行動，與顧問團隊積極妥善抗辯應對。

碧桂園指出，自公告無法如期償付所有境外債務以來已聘請財務和法律顧問，協助評估集團的資本結構及流動性狀況，並制定整體的解決方案。目前已與境外主要債權人團體代表小組建立了有效溝通機制，境外債權重組正在積極有序推進，各方堅信清盤是各方皆輸的結果，公司將持續與主要境外債權人團隊積極協商溝通，以尋求最優解決方案。目前公司各項經營一切正常，將繼續以保交付、保經營為主要工作目標，最大程度保障購房業主、債權人、投資人和員工在內的所有利益攸關方權益。截至2月27日，公司已獲批進入「白名單」的項目135個，較春節前的30餘個有大幅增加。

港股反覆偏軟 全日跌253點

港股大市2月28日表現反覆偏軟，恒指高開42點，最高見16,844點，但已是全日高位，此後持續反覆向下，午後更隨A股跌幅擴大，最低見16,517點，跌272點，全日收報16,536點，跌253點或

1.51%。大市成交1,070億元。國指收報5,688點，跌118點或2.04%。恒生科指收報3,426點，跌76點或2.19%。新經濟股表現疲軟：阿里跌1.66%，騰訊跌2.67%，美國跌4.04%，百度跌1.75%。

金利豐證券研究部執行董事黃德几對香港文匯報表示，恒指自1月22日盤中低位14,794點已累積一定升幅，2月28日借碧桂園遭申請清盤的消息趁機回調實屬正常現象。他表示，100天線（16,741點）是恒指的重要阻力位；至於20天線（16,107點）則是非常良好的支持位。



◆港股2月28日後勁不繼，新經濟股表現疲軟。
中新社

銀河娛樂去年虧轉盈 賺68億

香港文匯報訊（記者 莊程敏）銀河娛樂2月28日公布截至2023年度業績，期內扭虧為盈錄得股東應佔溢利68億元（港元，下同），上年同期則仍有34億元虧損；撇除非經常性及其他開支，全年經調整股東應佔溢利75億元。集團全年淨收益357億元，按年升2.11倍。經調整EBITDA達100億元，手持淨現金235億元；擬再派特別股息每股0.3元。

銀娛主席呂志和表示，集團積極與澳門旅遊局合作開拓國際市場，正相應地調整業務並支持政府的願景。非博彩業務的重點是吸引層面更廣闊的旅客到訪集團的度假城，透過現有的設施擴大整體市場。這些努力需要花點時間，會盡力做好。銀娛已於2023年在東京和首爾開設海外辦事處，並快將在曼谷開設另一個辦事處。招徠高價值國際遊客的競爭非常激烈，將全力支持政府的這項措施。

角子機博彩收益升3.4倍

單計去年第四季，銀娛淨收益也達103億元，按年升2.54倍，按季也增7%。經調整EBITDA亦扭虧為盈，達28億元，保持於去年第三季的水平。

集團旗下澳門星際酒店去年淨收益46億元，按年大升3.43倍；經調整EBITDA達13億元，已扭虧為盈。期內，收益356.84億元，按年上升2.11倍。集團按管理層基準計算的博彩收益總額為317億元，升3.22倍。其中，中場博彩收益總額為265億元，升3.28倍。貴賓廳博彩收益總額為34億元，升2.73倍。角子機博彩收益總額為18億元，升3.4倍。

路氹第4期項目2027竣工

旗下澳門百老匯去年經調整EBITDA雖然仍是負數，但已改善至僅虧3,600萬元；城市娛樂會去年經調整EBITDA達1,500萬元，亦扭虧為盈；建築材料業務經調整EBITDA為6.98億元，按年升23%。路氹第4期項目仍在推進之中。第4期發展面積約60萬平方米，目標於2027年竣工，當中包括多間高檔並首度進駐澳門的酒店品牌，擁有4,000個座位的劇院、多元化的餐飲、零售、非博彩設施、園林、水上玩樂園區及娛樂場，目標能吸納正在擴大的追求生活品味體驗市場。

百度全年多賺168%至203億

香港文匯報訊（記者 張帥、周曉菁）百度公布截至去年底業績，得益於文心一語的突破和表現，第四季度總收入按年升6%至349.5億元（人民幣，下同），非公認會計準則下淨利潤大增44%至77.55億元，優於市場預期。2023年全年股東應佔溢利203.15億元，同比升168.75%，每股盈利6.98元。百度2月28日收報106.6港元，跌1.75%。

受惠文心一言突破表現

集團聯合創始人兼首席執行官李彥宏指，去年在文心以及文心一言模型、產品重組和商業化變現方面取得了重大突破，核心業務保持韌性且健康發展。期內非在線營銷收入升近一成至83億元，增長主要對智能雲業務貢獻。他表示，將繼續堅定對生成式AI和基礎模型的投入，為逐步創造新增長引擎奠定基礎。

2023年全年，百度總收入達1,346億元，同比增長9%，其中核心收入升8%至1,035億元，愛奇藝收入漲10%至319億元。非公認會計準則下淨利潤為287億

元，上漲39%。智能雲方面，截至2023年底，百度飛漿平台已凝聚1,070萬開發者，並已服務23.5萬家企業事業單位，開發者已在飛漿上創建了86萬個模型。飛漿平台是百度資助研發的深度學習平台，支撐文心一言模型進行學習。2023年第四季度，無人駕駛訂單佔武漢整體訂單組合的比例達到45%，高於2023年第三季度的40%。

此外，愛奇藝日均總訂閱會員數在季度末達1億，較2022年底跌逾一成，惟季內每名會員貢獻的月均會員服務收入為15.98元，同比升12.7%。

大摩看好AI帶動廣告收入

摩根士丹利指，AI驅動將有效推動百度的廣告轉化率提升，預計到2024年，AI技術將為百度帶來約30億的廣告增量收入。中信證券也稱，目前文心一言的用戶已經破億，隨著後續AI廣告產品升級和單位成本算力下降，百度在線廣告業務有望在宏觀經濟復甦的基礎上，持續提升投資回報率。

A股回調 滬指失守三千關

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報導）受量化交易限制完全放開等傳聞擾動，A股大盤2月28日放量回調，滬深三大指數集體收跌，滬綜指挫1.91%，落於3,000點下方。截至收市，滬綜指報2,957點，跌57點或1.91%；深成指報9,047點，跌222點或2.4%；創業板指報1,748點，跌45點或2.51%。兩市共成交13,567億元（人民幣，下同），創逾兩年新高；北向資金淨流入13億元。

傳量化限制已完全放開

大盤下探或與一則傳聞相關。市傳，「券商那邊通知，量化限制已經完全放開了。」但有多家內地媒體就此向監管、券商等求證，均指傳聞不實。有業內人士回應，並未聽說此事，也未接到相應通知，相關政策安排料還會持續一段時間。

盤面上，行業板塊全線下挫，電機、計算機設備、消費電子、半導體、互聯網服務、軟件開發、汽車零部件等殺跌8%。大金融板塊相對抗跌，多元金融、銀行、證券、保險板塊跌幅居末。

分析指，考慮到積極的宏觀政策帶來的經濟修復預期、流動性寬鬆下節前砍倉資金回流等反彈核心因素沒有逆轉，且行業板塊和個股輪動亦沒有完成，當前A股反彈沒有結束，2月28日或只是前期大幅獲利後的回踩消化。星石投資亦認為，從近期資金交易結構來看，A股內生活躍度正在增加，當前估值仍處於歷史偏底部區間，反彈仍有希望持續。