

13.9厘水平。在8月14日(亦即坊間謠言指有某地產企業涉11至12厘的融資成本),當時新世界的永續證券的融資成本就是這水平。換句話說,就算新世界沒有將旗下物業進行抵押式融資,金融市場已經開始認為新世界的信貸狀況出了“不細的問題”。

另外,新世界的一隻2026年3月到期的債券(港元),債券息率已上升至7.7厘左右。在2023年4月底,當時息率僅為5.9厘左右。

長實:錄逾百億淨現金可“掃平貨”

反觀長實則未雨綢繆,近年出售一些大型項目後,本身的低負債都消除,更錄得淨現金,現時持有現金淨額約126億元。主席李澤鉅曾指,在集團擁有大額現金之下,加息反可製造額外收入。而事實上,長實不但沒有受近期“息魔”影響,兼且有餘力進行回購。

值得一提的是,長實去年開始連接出售多個項目,持續通過沽貨“儲錢”。例如以約124億元售英國倫敦商廈5 Broadgate,再以332億元賣走飛機租賃業務;到去年底更將位於半山波老道的豪宅項目連車位,打包出售予新加坡財團,雖然交易告吹,長實可收到20億撻訂費,另外較早前長實以7折賣親海馱,套現一大筆。

銀彈充裕,下一步是“撈底”。經過三年多的新冠疫情,不少資產估值已大幅下跌,長實亦看準地價隨樓價回落“掃平貨”,密密吸納土地儲備。集團過去一年,投得兩幅住宅官地,以及兩個市建局項目,合計涉額逾204億元,全部成交價均低於估值下限。

新地:出租率高取勝 擁穩定現金流

新地方面,根據中期業績所見,集團淨負債率相對較其他發展商低,僅得19.2%,加上其租金收入雖按年跌6%,但整體商場出租率保持在約95%的高水平,半年已錄得119億元收入,有助維持穩定現金收入。

而集團管理層亦曾表示,面對高息環境,地產項目將會繼續採取貨如輪轉策略,去推售今年10個發展項目,以加快資金回籠。當中,近期新地與長實合作的屯門飛揚2期,開價更較飛揚1期低達17%,帶頭減價催谷銷情。

在今年5月,新地更反其道而行,與18家主要的國際及本地銀行,簽署一筆5年期貸款協議。當中錄得銀行5倍超額認購,最終總貸款額更達275億元,是集團歷來最大額的銀團貸款。由此可見,不少銀行仍對其業務前景有相當信心。

恒地:轉道綠色金融融資

至於恒地,近年積極透過綠色金融作融資新途徑,集團至今更已累計獲得逾470億元綠色及可持續發展表現掛鈎融資。早前,恒地亦與興業銀行簽署《綠色及可持續發展戰略合作協議》,獲提供不少於300億元人民幣的綠色及可持續發展授信。恒地主席辦公室顧問于正人更於去年開腔大讚,綠色金融優點在於息口較低,“銀行交到功課,恒地(貸款)利息又下降,現在利率高企,真係慳得就慳。”

事實上,位於中環美利道,運用綠色科技打造的新商廈The Henderson,最快今年落成後,其2021年以508億元所投得的中環海濱三號綠色建築項目,亦準備動工。

更重要的是,恒地“水喉”相當充裕。集團有560.07億元股東貸款,由大股東李兆基家族所借出,為無抵押、付息及無固定還款期,用作集團償還於截至2021年12月底止前年度內,收購土地所產生之銀行借款。

料續有母企提收購

銀河聯昌證券研究部門的董事總經理鄭懷武接受記者電話採訪時表示,不單新世界需要改善財務情況,太古地產也需要資金去投資。目前市況下向母企“埋手”亦是一個“不壞的選擇”。

他更直言,本港其他發展商目前持有不少質素較高資產,不過目前市場情緒較差,若果透過公開市場出售,第三方或要求更高的折讓,相反母企了解相關項目的價值,“好像周大福亦明白新創建的情況,雖然有少少折讓,但就成為一個有可能做到的交易,亦趁機用一個合理價錢,拎到個資產。”他相信,若果估值持續折讓,不排除未來仍有不少類似的收購交易出現。



掃碼閱讀原文