

港四大地產商如何抗息魔

文 | 本刊主筆 何潔霞



美國聯儲局持續加息，大大增加本港企業，尤其發展商的融資成本或利息支出。摩根士丹利早前也發表報告，估計今年地產業平均融資成本增80個點至3.9%，整體利息支出升23%；該行更指出，融資成本每升100個點，整個行業的每股盈利將減少5%，而高息口將有損較高負債的地產股盈利，當中槓桿、或浮息負債較高的恒地、新世界及嘉里，全年盈利將按年減少7%至32%。

不少本港企業為免支付高息貸款，變賣賺錢業務“攤平錢”。而本港四大家族亦動作頻頻，扭盡六壬積極減債對抗“息魔”，避免高利息成本蠶食公司利潤。當中例如，新世界向母企出售資產，減磅套現，而恒地則透過綠色融資，換取較低息成本，務求“慳得一蚊得一蚊”。長實的淨現金最多，而新地出租率高取勝，擁穩定現金流。

新世界：債券及永續證券息率已達垃圾級別

首先看看新世界，截至2022年12月31日，新世界

的付息債務水平達到1,917億港元左右。另外，集團已發行的永續證券(Perpetual Securities)涉金額474億港元左右。集團也持有現金約532億港元左右。普通股股東應佔的股本約為2,025億港元。而“淨負債/股本(Net Debt/Equity)”比率達68.4%左右。

儘管永續證券嚴格上不算是債務，但是一旦新世界停止或延遲向永續證券持有人支付現金分派，會令集團的融資成本進一步上升。因此，新世界的事實上“淨負債/股本”比率應該高達91.9%。

新世界向母公司“周大福(控股)有限公司/周大福企業”出售新創建股權之後，新世界將獲得約218億港元的現金。新世界擬派發1.59港元的每股特別息。扣除特別息之後，新世界的淨現金進帳是178億港元左右。即使計入這一筆178億港元的現金收入，新世界的“淨負債/股本”仍高達83%。

現時新世界在債券市場已發行了債券以及永續證券。相關息率在近幾個星期明顯上升。其中一隻6.25%永續證券(美元)的息率(Yield)已急升至約