

收地恐撇賬30億 華置寧上訴拒撥備

接獲澳門政府正式通知決定收回御海·南灣土地的華人置業（127），昨天於中期業績中表態，擬就收回土地的決定提出上訴，惟公司未在業績中作出任何減值準備，亦未有與御海·南灣買家安排退款，只表示一旦確定遭收回土地，將考慮取消交易及退回訂金。會計界人士表示，華置目前面臨巨額資產撇賬、退還訂金及來自買家與建築商訴訟等大量風險，涉及金額或逾百億元。

華置昨天表示，有意就收回土地決定向澳門法院提出反對或上訴，目前正在諮詢法律顧問。該公司指出，就澳門政府可能收回土地，集團資產項目中有多個項目將受到影響；其中包括持作出售的發展中物業存貨、預付款、按金及其他應收款、其他固定資產及物業銷售按金等，合共金額近30億元，意味一旦上訴失敗，華置可能需要在資產中撇賬近30億元。

買家建築商索償最嚴重

事實上，雖然澳門政府已決定收地，昨天更公布御海·南灣的買家即日起可向財政局申請退還印花稅款，但華置在向買家退款上仍然未有安排，只表示一旦落實遭政府收地，可能會考慮與買家取消合約及退回訂金。澳門立法會議員區錦新表示，由於華置土地交易涉及可能行賄，即使土地遭政府收回，發展商有必要負起一切賠償責任。

不過，華置面對最大的風險，可能是來自買家及建築商的索償。信永中和（香港）會計師事務所副管理合夥人盧華基表示，應收款和固定資產等項目只會影響資產負債表，但訴訟索償將成

為集團或然負債，而且金額難以估計。華置早於6月15日接獲澳門土地工務運輸局發出預先聽證通知，意味於6月底的中期業績期前已知悉，有關土地或會被澳門政府收回。

華置至今未曾對外披露御海·南灣建築合約總金額，惟根據公告，目前集團在項目建築合約的資本承擔約28.04億元，倘若最終決定全面終止項目發展，建築商可能提出申索而引發巨額賠償，同時集團已預售的302個單位，錄得約38.25億元預售金額，也可能因交易終止而招致索償。

有不願具名會計界人士表示，假設交易取消，買家提出申索，其索賠金額除原有訂金外，可能加入持有樓花期間樓價升幅，以及其他可能出現的損失；至於建築商方面，由於原定合約未能完成，以及期間因未能進行其他工程，其索賠金額可能更加龐大，估計華置因為收回土地出現的或然負債或逾百億元。

值得注意的是，歐文龍案發展至今，只有由通緝犯林偉持有的主教山土地遭政府收回，惟林偉仍然在逃，故從未有政府就回收土地退回土地金案例存在。

美聯澳門行政總裁張一輝表示，項目的買家購入單位時，一般考慮其升值的潛力，目前樓價已較購入單位時升逾一成；加上市場上難以購得同類的單位，故對事件感到失望。他表示，該行處理的成交個案預料涉30至60個單位，買家購入單位時所支付的金額不多於樓價15%，所涉的資金不多。他指出，尚未聽到發展商向買家提出退款安排的消息，惟相信安排不差。



御海·南灣資料

土地面積	7.8萬方米
華置收購成本	16億元
發展計劃	分一至五期發展，第一期涉及9幢住宅，合共899個單位。
建築費用	截至今年6月底，建築合約資本承擔28.04億元。
已預售單位	302個
合約銷售金額	38.25億元
已收取訂金	3.83億元
持作出售的發展中物業存貨金額	24.75億元
預付款、按金及其他應收款項	1.39億元



■會計界估計，華置因為收回土地的負債逾百億元；左為主席劉鑾雄。

華置中期業績

項目	截至6月底止	變動（%）
收入	8.64億元	-15.6
純利	41.58億元	-8.7
每股盈利	2.18元	-8.8
中期股息	0.01元	不變

信報

半年少賺8.7% 蝕讓證券套13.75億

華置（127）昨天公布中期業績，受上半年物業銷售收入大幅減少逾八成影響，純利倒退8.7%，至41.58億元；每股盈利2.18元；中期息維持每股派1仙。值得注意的是，華置以證券市場波動為由，上半年突然蝕讓所持全部上市證券投資，套現約13.75億元。

物業銷售急降

截至今年6月底止上半年，華置錄得物業發展銷售收入約3166.7萬元，較去年同期減少82.1%；至於與其他發展商合作項目，如西九龍帝峯、皇殿、司徒拔道擎輝臺、何文田君頤峰，以及香港仔興偉中心，上半年貢獻收入同樣下跌，使集團難佔聯營公司收入倒退約85.9%，至1.52億元。不過，受惠新港中心及The ONE租金水平上升，華置上半年租金收入增長16.17%，至6.77億元。

華置預期，下半年物業發展業務將錄得重大銷售收入及確認純利；其中包括旗下灣仔項目壹環、西九龍御金、國峯、成都華置·都匯華庭第一期及成都華置·西錦城第二期，截至6月底止，估計約18.399億元銷售按金將於今年底入賬。

證券投資方面，華置表示，鑑於上半年證券市場波動，已出售所持全部上市證券投資，只保留債券及部分非上市投資，套現金額約13.75億元，並因此錄得1130萬元變現虧損，惟因債券價值上升，集團所持證券賬面值反較去年12月底止上升19.9%至68.83億元。

由於出售所持證券套現，華置截至今年6月底止手頭現金微增12.5%，至48.02億元；淨債務與股本權益比率由去年底的46%，下降至42.4%。