

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）長和系主席李嘉誠近期飽受「撤資」言論困擾，集團昨連發兩個震撼彈，一掃長和系陰霾。先是長建（1038）宣佈加價合併電能實業（0006），爭取電能小股東同意；之後港鐵（0066）公佈由長實地產（1113）中標將軍澳日出康城第8期地盤，這是長實近10個月來首次成功投地，也是8年來再度奪得康城地皮。長實揚言，康城8期連補地價和建築費將投資100億元，實行以重金粉碎「撤資」傳言。長實地產執行董事吳佳慶昨強調，大手投地無關「撤資」傳言。



據港鐵資料，日出康城8期規模龐大，可建樓面逾百萬呎，位置臨海，而且為各期中最臨海靠近港鐵站，佔地約17.91萬方呎，料可建樓宇約3幢，可建住宅樓面上限約104.41萬方呎，日後將提供逾1,400伙，預料完工日期為2021年。

海景靚地可建1400伙

地皮於上周三截標，收到6份標書，由於規模龐大，項目成為「大孖沙」逐鹿之地，除長實外，新地（0016）、恒地（0012）及會德豐地產等大型地產商都有入標，亦有財團合資競投等，不過最後都不敵長實這個日出康城的「開荒牛」。

長實地產執行董事吳佳慶昨強調大手買地「肯定不是」因為有言論指集團「撤資」，她指集團從未停止過投地，一向都是看有關地皮的潛力，出價亦是當時市價。她形容，康城8期是日出康城項目中景觀最好，擁有八成海景，而地皮剪裁亦較為容易，認為地價高反映地皮位置好，項目總投資額將達100億元。

每呎補價純住宅最貴

招標條款中，亦列出日出康城8期的補

地價金額29.5億元，每方呎補地價要2,830元，為整個日出康城的純住宅項目中最高。測量師指，由於上一幅日出康城7期包括商業及住宅部分，其補地價與第8期不可比較。若與對上一幅日出康城純住宅的第6期作對比，第8期補地價足高出第6期24.7%，日出康城的地價短短半年內急升24.7%。條款亦提到項目分紅比例門檻最少15%，並免去前期建設費用（俗稱入場費）。

值得注意的是，日出康城8期落成日期為2021年，而2020年日出康城唯一的商場已落成，而日出康城7期因受制於建築工程，落成時間較8期更慢，意味着日出康城8期將為區內首批享用商場的全新單位。近月樓市氣氛轉壞，但吳佳慶認為，雖然二手樓成交淡靜，但一手樓情況不同，市場對住宅的需求仍然存在，對樓市前景仍有信心，過去亦視乎市價落標。

集團重組利長實投地

產業測量師張翹楚表示，雖然長實今次中標引起外界揣測，但其實近年長實一直有就本港地皮入標，只是出價偏保守，令公司中標機會較低。而且長實於該區發展

經驗豐富，對其中標不感意外。他又認為，長和系於未重組前涉及多方面發展，不同投資機會相互比較下，地產投資會較為保守，但重組後地產業務及資產更清晰，預期未來或會更積極投地。

日出康城招標記錄					
項目	總樓面 (萬方呎)	每方呎補地價 (元)	單位數量 (伙)	售出時間 (月/年)	中標財團
夢幻之城1期	150.42	1,541	2,097	12/2004	長實
夢幻之城2期	333.36	2,418	4,272	12/2005	長實
日出康城3期	138.36	2,410	1,678	11/2007	長實
日出康城4期	131.65	2,059	約2,200	4/2014	新地
日出康城5期	110.1545	1,874	約1,600	11/2014	會德豐
日出康城6期	147.4345	2,269	2,400	1/2015	南豐
日出康城7期	123.5277	3,147	1,250	6/2015	會德豐
日出康城8期	104.4099	2,830	1,430	10/2015	長實
總數			約16,927		
註：第1至3期後來與南豐合資，並已落成首都、領都、領凱、領峯、繳藍天					
*未計入場費					

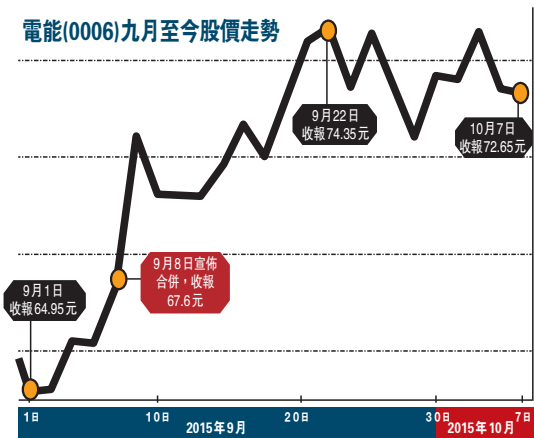
製表：記者 顏倫樂

翻查長實近年投地記錄，自2012年11月買入烏溪沙彩沙街官地後，即沉寂多時，至去年12月才中標市建局深水埗海壇街、桂林街、北河街地盤，連同今次中標日出康城8期，3年來才買入兩幅地，與同

屬「大孖沙」的新地相比，可謂差天共地，新地於近3年單計官地已買入約10幅、「一鐵一局」項目3幅。難怪長實近年一直被指撤出香港地產市場。

日出康城由2004年至今已賣出8期，涉及近1.7萬伙，其中首3期約8,047伙均由長實囊括（後來與南豐合作發展），但自第4期被新地中標後，長實的「日出康城王國」即遭到瓜分，第4至7期分別由新地、會德豐、南豐中標。

長建加價併電能 特別息增半

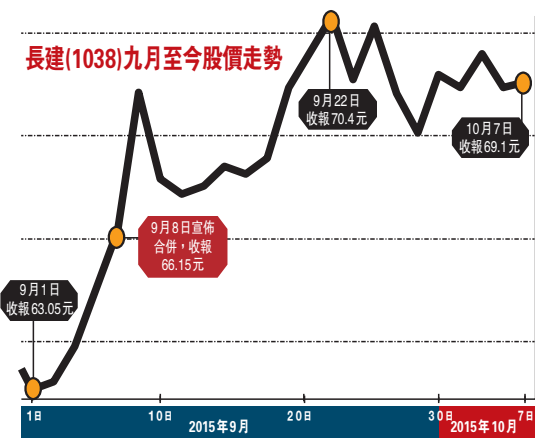


香港文匯報訊（記者 梁偉聰）距20日公佈合併細節還有2周時間，長建(1038)昨宣佈上調合併電能(0006)的換股比率及特別股息金額，爭取電能股東通過合併大計。換股比率由每1股電能換1.04股長建，增至每1股電能換1.066股長建，特別股息則每股由5元增至7.5元。長建副主席葉德銓昨在電話中表示，「如果合併唔通過，所有股東都會係輸家，我都會被炒魷。」

換股率1:1.04改1:1.066

長建主席李澤鉅上月8日宣佈長建與電能合併，合併方案建議換股比率為每1股電能股票換1.04股長建，並派發中期特別股息5元。及後市場傳出許多不同意見，指換股比率過低，長建最終於昨日加碼，換股比率由1.04股，增至1.066股，特別股息每股由5元增加50%至7.5元，以回應市場訴求以及希望小股東通過方案。

自公佈合併方案後，市場上一直有指電能小股東以及機構投資者對作價不滿，認為換股比率至少升至1.15至1.2，否則有機會推翻方案。即使之前加價訴求強烈，市場消息仍指，「小超」態度強硬，決不加價，更有傳他認為合併與投地、海外收購一樣，並非事事志在必得，一切看「有冇數為」。但最終昨日長建仍順應民意加價，葉德銓昨日於電話會議上就解釋指，是考慮到市場反應，按市價作出決定。



長建合併電能撮要

- 每持1股電能換1.066股長建。之前換股比率為每持1股電能換1.04股長建。
- 長建擬每股派7.5元特別中期股息。之前特別中期股息擬定為5元。
- 電能將撤銷上市地位，0006將消失。
- 長建將全資擁有電能，改名為長江基建實業，在百慕達註冊。
- 長建每手買賣單位由1,000股改為500股。
- 10月20日公佈合併細節。
- 10月31日或之前向長建股東寄發通函及向電能股東寄發計劃文件。
- 合併方案將於2016年初或之前完成。
- 在新方案下，長和仍是長建控股股東，在長建持股量仍逾48.76%。

特別息由5元增至派7.5元

新方案中，換股比率上調至1.066股，由5個交易日的平均收入價釐定，改為30個交易日，合併完成後，每股長建股份可獲派7.5元特別息，較之前

擁9500伙長實雄霸康城

近年將軍澳成為本港住宅地供應最大來源之一，吸引各大發展商，長實地產(1113)也不例外積極擴張區內版圖，更是日出康城的「開荒牛」，2004年起首奪日出康城地皮，至今在區內發展有5個樓盤。今次在日出康城再下一城，合共在康城發展達9,477伙，佔區內單位總數56%，連同區內其他項目則合共提供至少1.2萬伙規模，進一步奠定集團在將軍澳的龍頭地位。

日出康城「開荒牛」

日出康城首三期均由長實夥拍南豐投得，當中頭兩期均已入伙，第一期名為首都；第二期則分3部分發展，分別命名為領都、領峰、領凱，最新平均實用呎價在9,200元至9,500元左右水平。

自踏入2015年，長實就在將軍澳連推兩個大盤，分別是日出康城三期繳藍天，規模高達1,648伙，折實呎售9,100餘元起，開售時一度收逾萬票認購，可見市場反應之熾熱。及後再推出同區的峻瀝II，規模有872伙，主打兩房及三房戶，市場反應亦不遑多讓，迅速為市場吸納。

港鐵康城站項目位處將軍澳工業區北面，不過位置毗鄰堆填區，最初推出時其居住環境備受市場關注，更有指現場傳出臭味，而後來長實主席李嘉誠於2009年親身為該盤推廣，表示自己有親身去過現場，並指「嗰度一片翠綠，不知幾心曠神怡。」

供應重鎮兵家必爭

未來數年，將軍澳成為住宅供應重鎮，環視區內多個發展商相繼插旗，其中新地就在將軍澳港鐵站先後發展天晉一至三期，合計高達3,000伙規模，而該集團去年4月亦投得日出康城四期，使集團在區內版圖不容少覷。此外，南豐、會德豐亦先後獨資投得其他期數。嘉華則有嘉悅在上半年在新盤市場分一杯羹。

■記者 蘇洪鑄

特稿

亨德森：地產股折讓大可吼

Henderson PROPERTY EQUITIES

白朗佳表示美國聯儲局或於明年首季加息。吳婉玲攝

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）環球地產股票的投資勢頭強勁，亨德森環球地產股票基金聯席主管白朗佳昨於記者會表示，美國聯儲局或於明年首季加息，步伐會較溫和，但由於香港樓市供需不平衡，故對本港樓價影響不大。他又認為內地樓市進入穩固期，二三線城市的需求亦逐漸增加。

美加息料影響港樓價輕微

白朗佳指，由於香港房地產供應少，但人口持續上升，需求不斷擴大，特別是部分中小型單位。他估計，美國有機會在明年初加息，但相信幅度不大，香港樓市年初至今錄得10%升幅，料加息對樓價影響不大。

他續表示，目前香港地產價格與地產股價出現脫鉤現象，有約4成至5成估值折讓，出現投資機遇，不過香港進入緩慢經濟增長周期，亨德森會視乎市場情況調整股票組合，現看好長實地產(1113)。

內地二三線城樓市需求增

內地方面，白朗佳表示，內地與香港同樣面對房地產供需問題，內地居民逐漸富裕，對二三線城市需求增加，甚至比一線城市的需求較大。他認為，內地樓價在經過市場調整，以及相關政策出台而有所下跌，現進入穩固期。他強調中央並非打壓樓市，而是防止樓價不斷攀升，望穩定價格。

白朗佳又指，由於大量內地旅客訪日，所以帶動該區酒店業，故看好日本酒店股。另外，歐洲央行有機會於明年擴大量化寬鬆政策的規模，以刺激製造及出口業復甦，並令歐元貶值。