

內企天價插旗 金額及呎價創甲廈新高 恒大125億購華置總部

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、蘇洪鏘) 內企巨資來港「插旗」。昨日恒大地產(3333)宣佈以125億元「天價」購入華人置業(0127)總部美國萬通大廈,按樓面約34.54萬方呎計算,呎價約3.62萬元,創歷來甲級商廈成交金額及呎價的新高;同日國壽海外亦宣佈以58.5億元購入會德豐的紅磡One HarbourGate西座商廈,成為九龍區歷來最大宗的全幢商廈成交。連爆「巨刃」震撼市場,分析相信,隨着中國國家實力及人民幣購買力增強,相信日後還有更多類似的中資併購活動。

華置昨公佈以125億元向恒大出售美國萬通大廈,撼動市場,而特別之處是,有關作價較項目截至9月底時100.44億元的資產淨值出現24.45%的溢價,堪稱天價。翻查資料,這宗商廈交易為2011年九龍塘又一城188億元成交後,最大宗商業項目交易,若單以商廈物業計算,其售價及呎價更創下歷年新高。值得一提的是,華置的總部正正位於美國萬通大廈,目前華置未有披露出售后,會否搬總部。

劉許私交甚篤 曾有多項交易

不過,業界預料華置或會繼續保留其總部,皆因今次物業的買家為大劉「親密戰友」恒大地產。金融業界盛傳,大劉與恒大主席許家印私交甚篤,更是「鋤大D」的「D腳」,是外界暱稱為「大D會」的成員之一。所謂「大D會」,是指以新世界創辦人鄭裕彤父子為首,經常相約「鋤D」的富豪,相傳英皇楊受成、中渝置地張松橋等均是「D腳」。

其實,恒大及華置過往亦有交易及合作關係。去年9月至今華置出售7項物業,涉資約431億元,恒大就購入當中4項物業,包括美國萬通大廈及3項四川成都物業,合共涉資約190億元。而再推前至2009年恒大上市華置「撐場」、2010年恒大向華置及「大劉」劉鑾雄發行6億美元優先票據等等,在在都顯示兩人交情匪淺。

以華置昨披露是次交易收益15.294億元計,若全數派發,大劉可袋11.47億元,已完全收回他近日為愛女買入粉紅鑽及藍鑽共5.9億元的花費。

今次60%成交價可分6年支付

而今次恒大支付125億元成交價的方法亦相當罕見,其中40%、相當於50億元現金在成交時支付,其後分6年、每年支付12.5億元,方式類似於購買樓花,與一般商業樓宇買賣半年內完成交易的方法不同。

大劉近年已經淡出華置,又計劃私有化華置但遇阻,然而無礙他變相私有化華置。總結去年9月至今,華置短短1年多時間內已極速沽售7項物業,累計套現431億元,還高過公司昨日市值(約358億元),其中約240億元由劉鑾雄買入,其餘則售予恒大地產。

恒大:借港提升企業國際形象

恒大通告則指,由於物業位於香港政治、商業、旅遊及交通的核心區域,未來具有巨大升值空間,且將極大的提升集團在香港及國際市場的企業形象,具有強大的集團品牌宣傳影響力。消息指,共有兩間國企及1間民企曾向華置進行洽談。

美國萬通大廈位於灣仔告士打道,1987年由劉鑾雄以1.6億元購入部分業權,於91年再斥資3億買入整幢大廈,以昨成交價125億元計,28年賬面獲利約120億,升值24倍,另持貨28年期間亦為集團進賬24億租金收入。物業鄰近金鐘,樓高26樓,總樓面約34.54萬方呎,另有地下車位55個,現出租率100%,租戶主要為大型國際汽車公司、保險公司、跨國企業等。

華人置業近4年派息情況

年份	每股派息*	劉鑾雄及相關人士收息**
2015年	4.1元	58.66億元
2014年	6.86元	98.15億元
2013年	2元	28.61億元
2012年	1.21元	17.31億元
總數	14.17元	202.73億元

*中期息、末期息、特別息

**劉鑾雄相關人士持股約14.307億股

■製表:記者 顏倫樂

近年華置賣產

近年售出的大額物業	成交價	成交日期	買家
澳門御海·南灣	58億元	9/2014	劉鑾雄
尖沙咀新港中心物業及車位	105.2億元	9/2014	劉鑾雄
尖沙咀The ONE	77.81億元	12/2014	劉鑾雄
四川省成都市三個物業	65億元	7/2015	恒大地產
灣仔美國萬通大廈	125億元	11/2015	恒大地產

華置旗下資產

持有投資物業	所佔業權
銅鑼灣皇室大廈	100%
灣仔夏慤大廈	100%
銅鑼灣地帶*	100%
紅磡駿昇中心	100%
東半山擎輝臺(重建中)	100%
觀塘鴻圖道若干單位	33.33%
奧運站奧海城3期	25%
西九龍中港薈	15%
北京東方國際大廈	50%
上海愛美高大廈	100%
上海新茂大廈	50%
四川華置中心	100%
深圳羅湖商業城	100%
北京希爾頓酒店	50%
成都瑞吉酒店	100%
成都The ONE	100%
英國倫敦EC4	100%

*若干商舖已售出

■製表:記者 顏倫樂



■華置持有的銅鑼灣皇室大廈。



■華置持奧海城3期25%業權。



■劉鑾雄(左二)與許家印(中)私交甚篤。圖為恒大地產09年上市前路演,獲城中名人撐場。資料圖片



■恒大125億向華置收購灣仔美國萬通大廈,成交金額及呎價均創出甲級寫字樓新高。

國壽海外58.5億購紅磡商廈

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 已洽談了一年的紅磡One HarbourGate商廈出售大計終落實,會德豐與中國人壽保險(海外)股份有限公司昨宣佈已簽訂買賣協議,國壽海外將以58.5億元購入九龍紅磡紅鸞道18號One HarbourGate全幢西座商廈及西座商舖,成為九龍區歷來最大宗的全幢商廈成交,樓面呎價14,885元。國壽海外計劃於物業落成後進駐,並以此為其香港營運總部。

九龍區全幢商廈最大成交

One HarbourGate由會德豐地產策劃興建,由兩座甲級全海景寫字樓及兩幢臨海商舖組成,其中西座寫字樓樓高15層,樓面面積約為35.7萬方呎,西座商舖樓高兩層,樓面面積約3.6萬方呎。

One HarbourGate由會德豐地產於2011年8

月以40.28億元投得該地皮,樓面呎價6,827元。2013年12月開始動工興建,包括西座及東座兩幢甲級商廈及兩幢臨海商舖在內,總樓面面積約共67.5萬方呎。物業預期於2016年年底落成。

會德豐:顯內企對港信心

會德豐主席吳宗權表示,One HarbourGate坐擁全維港海景,國壽海外購入One HarbourGate西座寫字樓及西座商舖,作為香港的總部,亦為其環球組合的主要投資之一,印證了內地大型企業對香港的重視及信心,進一步加強香港國際金融中心的地位。會德豐地產除紅磡One HarbourGate外,亦於九龍東發展商廈組合,計有已落成的One Bay East(海濱道83號)、現正進行重建的前九倉電訊廣場(海濱道123號)及計劃重建的九龍貨倉項目



■會德豐與國壽海外簽訂One HarbourGate西座寫字樓及西座商舖的買賣合約,吳宗權(右四)與劉安林(左四)等同慶祝。

資金出海放寬 中企走出去

香港有着地緣優勢及獨特制度,隨着本港與內地經貿關係越趨緊密,不少中資機構相繼在港購置物業「插旗」;同時亦由於近年內地對企業資金限制放寬,越來越多中資走出去,斥巨資掃入資產,中資在環球金融市場的影響力正逐漸擴張。

近年相繼投巨資在港插旗

昨日恒大及國壽海外雙雙大舉入市,為市場矚目。此外,中資以巨額在港「插旗」的個案,要數2012年中國農業銀行以48.8億元,購入中環干諾道中50號作為總部,一度成為當時全港單一寫字樓成交金額最高個案。同年,中國建設銀行以25.1億元,收購九龍灣宏照道18號全幢物業,並命名為中國建設銀行中心。市場資料顯示,建行當年亦在港島購入一間酒店,用作員工宿舍,作價約8億元。

而去年底,華僑城斥資逾2.98億元,購入觀塘One Harbour Square 26樓一籃子物業,涉及實用樓面約13,512方呎,折合呎價約21,402元。中國移動則在2013年動用約6億元,向新地購入葵涌九龍貿易中心A座寫字樓3層,每層樓面約2.5萬方呎,成為該廈大業主。

險企內銀紛大舉購英美物業

另邊廂,自從2013年5月起,中國有關監管機構放寬保險公司向境外地方投資的限制,而且更容許企業調高投資基建和房地產項目比例至兩成。政策出台後,中國平安保險集團以約2.6億英鎊,拿下倫敦金融城的一項地標商廈。中國人壽、中國平安聯同美國地產商鐵獅門,收購紐約波士頓的一個價值5億美元的商業廈。中國人壽與卡塔爾控股以7.95億英鎊購得倫敦金絲雀碼頭10 Upper Bank Street大樓,中國人壽持有該廈七成股權。

內銀亦加入購置海外物業的戰團,中國銀行以近6億美元購買美國紐約曼哈頓一幢商廈,總面積逾47萬方呎。其他民企在海外買樓買地皮將業務擴展至海外,更多不勝數。隨着國家實力及人民幣購買力增強,相信日後還有更多類似的中資併購活動。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘



近年商業項目大額成交個案

交易日期	樓盤	成交價	買家
2011年7月	九龍塘又一城	188億元	豐樹產業
2015年11月	灣仔美國萬通大廈	125億元	恒大地產
2015年7月	尖沙咀香港洲際酒店	72.8億元	Supreme Key Limited
1997年年中	中環富麗華酒店	69億元	麗新
2015年11月	紅磡One HarbourGate西座商廈及商舖	58.5億元	中國人壽保險(海外)
2014年6月	觀塘One Bay East商廈	54.25億元	花旗集團
2012年5月	中環干諾道中50號	48.8億元	農業銀行
2013年3月	觀塘One Bay East商廈	45億元	宏利保險
2013年11月	中環美利大廈	44億元	海港企業

■製表:記者 顏倫樂、梁悅琴、蘇洪鏘

中資需求增 核心甲廈空置新低

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 由於內地企業的業務需要,推動本港甲級商廈市場租賃皆旺。萊坊昨天發展報告指出,中資機構持續擴充和設立新寫字樓,帶動寫字樓的租賃需求,特別是中環。截至上月,本港甲級寫字樓租金連續上升10個月。由於甲級寫字樓租賃需求強勁,空置率進一步下跌至1.6%的極低水平。

非核心甲廈明年租金料跌5%

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管紀言迅預計,2016年非核心商業區將會迎來超過250萬方呎的新甲級寫字樓供應,超越過去20年香港每年平均約200萬方呎的寫字樓吸納量,因此明年非核心商業區甲級寫字樓租金有機會輕微下跌5%。

商舖物業成交方面,由於訪港旅

客數字放緩令銷貨額節節減少,奢侈品銷售放緩,中價零售商租賃活動則相對活躍,政府最新數據顯示,今年9月商舖物業交易宗數僅95宗,為1998年以來最低。該行預計本港商場因供應有限而保持抗跌能力,而明年優質商場的租金預計將增加2%至3%,而由於本地居民對中檔貨品及必需品的需求殷切,非核心的購物商場的租金將上升5%至10%。

住宅供應增 樓價或下調10%

至於住宅方面,紀言迅預計,在政府致力增加住宅供應之下,今年本港住宅樓價將維持平穩,豪宅樓價全年將上升1%至2%,而一般住宅樓價將上升9%至11%。由於預料未來住宅供應充足,明年本港住宅樓價有下調的壓力,約下調5%至10%。