

# 龍光蛇吞象 百四億奪深地王

## 折合市值僅127億 如何集資惹關注



龍光地產旗下凱豐實業以140.6億元人民幣奪得深圳新地王。

李昌鴻 攝

香港文匯報訊 (記者 李昌鴻 深圳報道) 深圳再誕新地王。深圳光明新區一塊約15萬平米的商住地昨天掛牌拍賣，吸引了包括招商、平安、華僑城、碧桂園(2007)、龍光(3380)等12家房企激烈爭奪。經過一個半小時的爭奪，龍光地產旗下的深圳市凱豐實業最終以樓面價每平方米27,623元(人民幣，下同)，總價140.6億元奪得該地塊，該地塊也成為深圳新的「總價地王」。

令人關注的是，在香港上市的龍光地產，其總市值僅約150億港元，卻敢蛇吞象，以140.6億元人民幣奪得地塊，其資金如何籌集令人關注。

去年以來深圳房價暴漲，直接推動土地價格水漲船高。6月2日，深圳龍華新區出讓商用地被中國電建和廣州方榮聯合體以82.89億元的價格奪得，成為龍華的地王。

昨日，光明新區商住混合用地在深圳土地交易中心進行拍賣，起拍價10億元。本次拍賣的是宗地，位於光明新區高新技術園區東片區，總面積152,441.86平米，其中建設用地面積99,230.05平米，土地使用年期為50年，以拍賣方式公開出讓土地使用權。該項目建成後，將建成光明行政、文化、商業綜合服務中心，其中商業、辦公、商務公寓、住宅產權歸競得人，可按规定銷售，酒店限整體轉讓。之前市場人

士預計，結合到光明片區的實際市況，此次拍賣極有可能再現「地王」，或創下新的總價地王紀錄。

### 拍賣時間句半鐘創紀錄

由於上述地塊是多年以來深圳出售的大型地塊之一，因此此次拍賣吸引了多間房地產行業龍頭，包括招商、平安、華僑城、碧桂園、龍光、龍湖、金地和華潤等12家房地產開發商，昨日下午3點後開始競拍，主持人宣讀底價為54.12億元，加價幅度為1億元。經多輪爭奪，凱豐實業最終於下午4點35分以140.6億元成交，成為深圳市有史以來總價最高的地塊，刷新了2014年1月底前海T201-0080宗地被美國兆華斯坦開發公司與深圳市前海國際能源金融中心聯合體以134.0999億元買下的深圳地王紀錄。

此次拍賣時間也是深圳土地交易中心歷

時最長的一次，以往拍賣通常在半個小時內結束，但此次經歷一個半小時，過程之激烈、出價之高令人咋舌。

### 龍光：擴深業務影響力

賣地結束後，龍光地產相關負責人表示，獲取此地塊後，龍光深圳區域可售資源佔比已近70%。此次拿地，將進一步擴大龍光在深圳市場的影響力，是龍光持續深耕區域，精準佈局、為公司未來3年至5年業績增長奠定基礎的又一重要戰略舉措。

業內人士分析稱，龍光以140.6億元天價奪得光明這一商住地塊，樓面價每平方米達到27,623元，售價起碼將在每平方米5萬元以上。因龍光地產港幣市值僅約150億港元，折合人民幣也僅127億元左右，而此次買地就需付140.6億元，讓人想到龍光是蛇吞象，其未來融資壓力將很大，如何解決這一問題將令市場關注。

## 龍光2013年上市 去年銷售205億



12家開發商展開了一個半小時的地王爭奪戰。

李昌鴻 攝

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 上世紀90年代，內地房企如雨後春筍般湧現。今次以百億天價奪得地王的龍光地產(3380)，由主席紀海鵬1996年在廣東汕頭成立，至今已逾廿年。公司經營住宅及商業地產行業，2013年底在港交所(0388)主板上市，招股價為2.1港元。以昨天收市股價2.7港元計，目前公司市值149.84億港元(折合約127億元人民幣)。

### 去年超額完成銷售目標

龍光業績表現不俗，去年全年合約銷售額約205億元(人民幣，下同)，按年增

長53.6%，超額完成180億元的銷售目標。期內純利按年增長12.8%錄得26.493億元，扣除物業重估等因素後核心溢利按年增12.1%至19.736億元，核心溢利率為13.5%。截至去年底龍光總土地儲備約為1,371萬平米，預期能滿足未來五六年的開發需求。

近年深圳樓價瘋漲，貨量集中在深圳的龍光受惠水漲船高。據其公佈，今年首5個月集團累計合約銷售額達106億元，同比增长69.2%，合約銷售面積約82.6萬平米，按年減少11.18%。中金公司上月發表報告指，龍光有63%的貨值資源位於深圳，受惠龍光城、玖龍墅、紅山及坪山項目等項目的毛利率超過60%，預期集團表現持續改善。

併購重組是近年內房市道常見的動作，龍光地產亦不例外，本月初公司一度停牌並公佈，主席紀海鵬正與嘉陵工業協商，可能資產重組及可能轉讓不少於30%投票權的公司持股。上月中則宣佈，旗下廣東住宅項目獲平安大華參股一成。

## 深圳地王頻現 推高周邊房價

繼深圳龍華出現新地王後，不到一週時間深圳又見新的地王。深圳地王頻現無疑推高了當地樓價，給本來就高企的房價火上加油。

6月2日，龍華新區上塘地塊以82.89億元(人民幣，下同)成交，其近每平米5.7萬元的樓面價甚至比周邊二手房的價

格還高。新晉「地王」的消息引起了各方的巨大反響，吸引了眾多買房者蜂擁前往龍華。

深圳鏈家市場研究中心監測，上周當地二手房報價環比上漲2.87%，領漲全市，且周末龍華新區看房量大程度增長，成交量亦有所回升。一些新盤亦因此直接

漲價近一成銷售，令購房者壓力大增。昨日深圳光明大型商住地再次刷新全市新地王，可以預料必將推漲光明片區的新房和二手房價格。目前，該地區的新房價大約在每平米3萬元至3.5萬元左右，未來將刺激其價格進一步上行。

記者 李昌鴻 深圳報道

## 領展可分派收入增12%

香港文匯報訊 (記者 張美婷) 領展房產基金(0823)昨公佈截至3月底止全年業績，錄得全年度可分派收入45.67億元，同比增长12.38%，勝過市場預期。不過公司早前出售部分商場導致糾紛，或會因此與政府對簿公堂，引起不少憂慮。行政總裁王國龍昨日於業績會上回應稱，集團經過討論後，認為沒有訴訟方面的風險，因為公司在賣商場予新買家時，已在條款中列明有關對社福機構的條款。

### 料無訴訟風險

領展早前出售部分商場，但之後新買家增加部分社福機構的管理費，引起社會熱議。有報章稱政府司長林鄭月娥曾指，或會透過法律途徑解決問題。王國龍對此回應稱，由於集團出售商場時，已在條款中列明有關對社福機構的條款，故即使林鄭月娥要採取法律行動，對象也是新買家而非集團。他又稱，集團與政黨及團體代表會晤已逾90次，3月亦曾與林鄭月娥商討此事，現計劃與司長於7月再度會面。

### 短期停售商場

領展主席聶雅倫亦表示，政府檢討結果未出前，暫時不會再出售商場，有關出售商場的檢討將於數周後有結果。

業績報告披露，期內收益及物業收入淨額按年分別增長13.2%及14.9%，至87.4億元及65.13億元。每基金單位末期分派107.19仙，同比增长14.91%。香港零售物業租用率96%，零售租金按年升6.7%，將翻新35個項目總成本34.94億元。王國龍表示，雖然業績較預期好，不過集團現時依然面臨挑戰，若本港失業率大幅上升，將影響零售租客。

間及集團旗下車位價格大幅上調有關，集團已逐步將部分固定車位轉為浮動，以平衡多



聶雅倫(中)指，政府檢討結果出爐前，暫時不會再出售商場。右為王國龍。張美婷 攝

### 領展全年業績摘要

財務數據	金額(港元)	按年變幅
收益總額	87.4億	↑13.2%
物業收入淨額	65.1億	↑14.9%
每基金單位年度分派	2.06	↑12.8%
每基金單位末期分派	1.07	↑14.9%

製表：記者 張美婷

方要求。他續指，部分停車場鄰近商場，有時租和月租需要，故需要某程度數量的浮動車位。另外，領展停車場向殘疾人士提供四折泊車優惠，但當出售項目給新買家後，相關優惠遭到取消，因此領展將會斥資10萬元至20萬元，補貼四個停車場共13個殘疾人士一年的泊車租金，並期望新買家將於一年後為殘疾人士提供相關優惠。

在併購方面，王國龍指，集團將物色香港零售商場和寫字樓，亦留意內地一線城市零售商場和甲級寫字樓。他表示，現時建築及高級零售行業的失業率上升，但

相信對旗下商場客戶生意不會有太大影響。領展上月出售旗下7個商場，溢價降至不足30%，不及去年底出售的物業。

財務總監張利民透露，集團投得的觀塘海濱道商業用地，已完成設計和地基工程，並正為主要承建商進行招標，目前已獲7家大型公司洽租，料項目於2019年落成。

## 李家誠：零售漸穩 未擬裁員



李家誠指公司暫未有裁員計劃。

張偉民 攝

香港文匯報訊 (記者 陳楚倩) 美麗華酒店(0071)主席兼行政總裁李家誠昨日在股東會後表示，現時本港零售市況已相對穩定，估計未來不會突然急跌。雖然整體訪港旅客人數在年初急跌，現時也已回穩。旗下美麗華酒店入住率穩定，4月入住率逾八成，首5個月入住率錄得輕微單位數跌幅，與同業差不多。

對於現時有不少酒店推出優惠減價吸

客，李家誠回應稱公司跟市場一樣有下調房價以吸引消費，但只是作出輕微調整，期望降低酒店房間空置率。問及會否出售酒店時，他指現時暫未有計劃出售，但若交易價錢非常吸引，會作考慮。

本港多個大企業相繼裁員，引起不少關注。李家誠表示，行業一向有自然流失人手現象，酒店業員工流動率有時更會比其他行業多，但公司現時未有裁員計劃。

## 李澤楷千萬美元投資數碼媒體

香港文匯報訊 (記者 吳婉玲) 數碼媒體具龐大發展潛力，就連本身擁有多間媒體公司的電盈(0008)主席李澤楷亦有沾手。據《am730》報道，李澤楷發展新數碼媒體Stakk Factory Limited，並私人注資千萬美元，由曾在《蘋果日報》動新聞擔任數碼策略總監的勞敏琪擔任行政總裁。



李澤楷私人注資千萬美元發展新數碼媒體Stakk Factory Limited。

資料圖片

### 主攻年輕人市場

Stakk的主要對象為年輕人，根據其網頁資料顯示，Stakk是「透過專為流動平台設計新體驗，讓千禧世代在茫茫的社交網絡世界中，緊貼熱門及流行話題，並得到既有趣又有意義的生活內容」。

Stakk的三個主要業務分別是「STAKK STORIES」，分享年輕人關心的輕鬆話題，如「為何超級英雄都愛披斗篷？」。其次是「扮工室求生指南」，談及打工仔非常留意的事，如短片「辦公室最煩聲音」最後是「城中作樂誌」，分享各類

話題，當中不乏真人騷、有關愛情和親情的短片等。

現時Facebook專頁共累積超過8.6萬人讚好，另一個旗下專頁「Stakk扮工室求生指南」在3月發佈的原創短片「便利貼摺出比卡超」，觀看次數更逾1,509萬次，分享次數達40萬次。

李澤楷旗下擁有《信報》、收費電視nowTV及免費電視ViuTV。

## 世房傳取消18億境外銀團貸款



資料圖片

香港文匯報訊 (記者 莊程敏) 世房最近一次進入貸款市場是在外電引述知情人士指出，世房房地產(0813)已取消其18億元人民幣的一年期境外銀團貸款，因其已獲得更廉價的境內融資渠道。

湯森路透旗下基點引述一名消息人士表示，貸款的取消相當突然，因部分銀行已進入信用批准流程。另一名直接涉及交易的消息人士表示，「目前該公司可以用低廉許多的成本在境內獲得融資。」

世房最近一次進入貸款市場是在2015年10月，透過3家銀行籌得35億港元(4.51億美元)的9個月貸款；之前世房還完成了一項3年期8,500萬美元俱樂部貸款，兩項貸款皆用於房地產項目的融資。

世房房地產持有59%股權的上海世茂股份有限公司在4月亦藉由發行年息3.29%的3年期境內債券，籌資20億元人民幣。上海世茂在內地債券市場評級為AA+。