中資再度大舉出擊 瞄準星物流地產巨頭

萬科牽頭 903億購普洛斯

■郁亮表示，此次交易如完成，將是萬科城市配套服務商戰略的重要舉措。資料圖片

萬科拓展物流地產歷程表

1. 2014年萬科開始物流地產的業務規劃；
2. 2015年成立專門的物流地產公司；
3. 2015–2016年兩年萬科不斷拓展在全國的物流網絡，目前已在北京、上海、廣州、杭州、武漢、成都等一線城市及核心二線城市佈點；
4. 2017年5月，萬科已獲得物流地產項目2個，貴陽龍里物流項目佔地面積約13.3萬平方米，建築面積約10.1萬平方米；武漢陽邏物流項目佔地面積約14.9萬平方米，建築面積約7.6萬平方米；
5. 截至2017年6月，萬科實際拿下的物流地產總用地面積約100萬平米；
6. 2017年7月14日，萬科聯合普洛斯CEO梅志明和厚樸投資等中國財團以903億元收購普洛斯。

製表：香港文匯報 記者 李昌鴻

■萬科等中資財團903億收購全球物流地產巨頭普洛斯，圖為普洛斯在中國的一物流地產項目。 香港文匯報 深圳傳真

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）繼日前中遠海控（1919）以492億港元收購東方海外（0316）後，昨再有中資大手海外收購。物流地產業巨頭普洛斯（Global Logistic Properties）接受中資財團以159億新加坡元（約903億港元）的收購方案，成為亞洲最大私募股權併購案。該中資財團由萬科、普洛斯現任CEO梅志明、厚樸投資、高瓴資本及中銀投組成。

萬科A、H股昨日上午收市後均告停牌，停牌前分別升0.65%和2.43%，報24.59元人民幣和23.2港元。有關方面的聯合公告指，該財團與普洛斯董事會已就全面私有化新加坡上市公司普洛斯達成一致，交易作價每股3.38新加坡元，較普洛斯周三停牌前每股2.7新元溢價25%，較12個月平均價溢價81%。萬科則在新聞稿中稱，如本次私有化能夠完成，交易總價約159億新元，萬科有望成為普洛斯重要股東。

本次交易最終還需通過普洛斯股東大會及新加坡相關監管的批准程序，普洛斯董事會及財團將一起推動後續流程。

將成亞洲最大私募基金收購

據彭博匯總的數據顯示，按企業價值計算，這筆交易將成為有史以來規模最大的私募基金收購亞洲公司的交易，超越去年的奇虎360交易。彭博還引述知情人士透露，萬科財團是以微弱優勢戰勝華平投資集團牽頭的財團，贏得這筆交易的。

5方組財團 傳萬科持股21.4%

不過，萬科並沒有披露中資財團各方持股比例，市場傳出的消息是萬科集團佔股21.4%、厚樸投資佔股21.3%、高瓴資本佔股21.2%、中銀投佔股15%、普洛斯管理層佔股21.2%。此前盛傳的平安集團並未參與本次交易。據悉，收購後，普洛斯將隨後退市。新加坡政府投資公司(GIC)現持有普洛斯37%股份。GIC表示支持該交易。

萬科：助物流地產完善佈局

對於此次收購，萬科董事會主席、首席執行官郁亮昨表示，此次交易如完成，將是萬科城市配套服務商戰略的重要舉措，有助於萬科在物流地產領域完善佈局，進一步擴大影響力。同時，萬科和普洛斯兩家優秀企業的聯盟建立，將有望在全球範圍內打造全新的商業發展模式，通過發揮雙方在各自專業領域形成的優勢，未來可在地產、物流、商業消費以及資產管理等領域構建全方位服務體系，從而建立起圍繞客戶和城市的生態系統。

普洛斯是全球物流地產領域翹楚，資料顯示，截至今年3月31日，普洛斯的業務發展到了中國、日本、美國和巴西的116個主要城市，擁有並管理約5,492萬平方米的物流基礎設施，管理價值近400億美元的物流資產。在中國，普洛斯有園區252個，分佈在38個主要城市，物業總面積2,870萬平方米，其中完工物業1,750萬平方米，計劃開發1,120萬平方米，土地儲備1,190萬平方米。普洛斯在中國的市場份額超過第2到第10名的總和，在日本、巴西的市場份額均排名第一，在美國排名第二。除了物流地產的開發及運營，普洛斯的業務還涉及物流地產基金管理。

內地樓市調控 萬科闢新戰場

拆局 萬科為何聯姻普洛斯？分析相信，由於內地房地產市場受到政策調控的限制，一二線城市樓市陷入低迷，內地樓市的黃金時代也一去不復返了，萬科和其他開發商均在尋求出路和轉型。

藉普洛斯搶佔物流地產優勢

多年前，萬科也在尋求地產業務多元化，除了軌道+物業外，萬科在商業地產、物流地產、養老地產、長租公寓等方面均有涉足。此次之所以聯姻普洛斯，相信萬科意在借力普洛斯在海內外的物流地產龍頭地位，加上中國和全球電商產業蓬勃發展，通過收購來借助普洛斯巨大的優勢也是在情理之中。

其實，萬科在鞏固核心業務優勢的基礎上，積極拓展業務版圖，物流地產是萬科重點發展的業務之一。自2014年以來萬科開始了物流地產的業務規劃，並於2015年成立專門的物流地產公司，近兩年不斷拓展在全國的物流網絡，目前已在北京、上海、廣州、杭州、武漢、成都等一線城市及核心二線城市佈點。

新收購將產生強大協同效應

萬科與普洛斯如成功聯姻，將產生強大的業務協同效應。一方面，萬科極強的開發建設經驗及資源優勢，將能與普洛斯高效的物流倉儲網絡及卓越的管理能力形成優勢互補。另一方面，雙方在客戶資源方面可形成協同效應。萬科於2016年聯合其他投資方收購印力集團96.55%的股權，加上自有的商業地產，萬科的商業地產規模在內地已排名前三。萬科整合印力之後的商業平台聚集了豐富的客戶資源，未來有機會將其導入物流倉儲的客戶群當中；普洛斯的客戶以第三方物流公司、製造業企業、零售及電商企業等為主，也有機會與萬科商業開展更多合作的可能。 ■香港文匯報記者 李昌鴻

人幣回穩 中企海外併購回暖

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）在2016年飆升至創紀錄高位的中國海外併購熱潮，今年前幾個月曾出現滑坡，如今似乎正恢復活力，繼中遠海控（1919）以492億港元收購東方海外（0316）後，萬科（2202）又聯合厚樸等大手筆收購新加坡物流巨頭普洛斯，正是這一變化的印證。

外儲五連升 經濟改善超預期

去年下半年至今，在人民幣貶值及走資壓力增大背景下，政府針對企業對外投資真實性施行嚴格監管，令中企海外併購止步。而現在宏觀形勢與一年內大不同，人民幣匯率穩中有升，外匯儲備連續五個月上升，穩定在3萬億美元以上，整體經濟改善程度超出市場預期，雖然官方並未明確調整相關投資審查和外匯政策，官方和市場最新數據均顯示，中企海外投資正在回暖。

商務部數據顯示，6月份，中國對外直接投資達到2016年12月以來的最高值，金額為136億美元，儘管同比下降11.3%，但降幅收窄，環比增長65.5%，實現連續第二個月正增長。

近兩月中資海外併購勁增

榮鼎諮詢最新研究也指出，今年5月和6月，中國收購者宣佈的海外併購交易數量強勁增長，中國企業每月均有超過20起500萬美元以上的海外併購交易，接近2016年的峰值；從交易額來看，增速也很明顯，今年第二季度宣佈的交易總規模為286億美元，而第一季度為166億美元。

目前並沒有跡象顯示中國嚴控對外投資的監管措施會放鬆，中企海外併購回暖也體現在局部領域和地區。上半年中資在房地產、娛樂、體育等行業的境外投資同比大降八成，而「一帶一路」沿線投資快速增長，併購熱點亦凸顯中國產業和消費升級的驅動。此次萬科等收購普洛斯，無論區域還是行業，恰巧契合這一中資併購的新趨勢。

長實地產改名「長江實業」 突顯放眼全球投資機遇

香港文匯報訊 長實地產（1113）昨晚宣佈，中文名改回用原來名字「長江實業」，英文名改為CK Asset Holdings Limited。另外，長實地產、長和(0001)及長江基建(1038)昨晚發聯合公佈，以約7.15億加元(約43.86億港元)，向長建出售CKP (Canada) Holdings 25%股權。

公告稱，為貫徹長實地產名稱與長江集團其他上市公司名稱「CK」之一致性，以及更能突顯長實地產放眼全球投資機遇，除原有地產業務，亦已積極發展固定收入業務如基建投資、地產投資物業及飛機租賃等新業務情況，現建議將長實地產中文名稱更改為「長江實業集團有限公司」（原名為「長江實業地產有限公司」）；英文名稱更改為「CK Asset Holdings Limited」（原名為「Cheung Kong Property Holdings Limited」）。有關更改公司名稱須待長實地產股東特別大會上通過批准方可作實。

長實發言人表示，新中文名字刪去「地產」一詞，但英文名字中Asset已包含地產業務在內，所以更改名字不代表長實以後會少做或不再做地產業務。事實上，集團的土地儲備多達1.5億呎，以規模計是本地發展商中最多之一。現時集團手頭現金非常充裕，正如去年8月主席李嘉誠在長實地產業績報告內所指出，在現時於地產市場物色具合理回報的項目不容易，集團正積極尋找新的投資機會，以增加能提供固定收益的投資項目，一如早前以約28.2億加幣（約164.4億港元）向Canada Water Tanks Sarl收購Reliance Home Comfort及收購澳洲能源公司DUET的計劃。

向長建售加家居設備業務25%

另外，長實地產又指，以約7.15億加元向長建出售加拿大項目公司CKP (Canada) Holdings 25%股權。該項目公司持有營運公司（為Reliance LP的間接控股公司）全部股權，營運公司主要於加拿大安大略省以「Reliance Home Comfort」消費者品牌從事建築設備服務業務，向住戶提供熱水爐、HVAC設備（提供暖氣、通風及空調）、家用舒適設備的保養計劃及其他服務。

德利下周招股 4444元入場

香港文匯報訊（記者 陳楚倩、實習記者 牛海荃）本地土方設備銷售及租賃服務供應商德利機械(8142)昨宣佈下周一(17日)起招股，發售約2.5億股，一成在港公開發售，每股招股價0.28元至0.44元，集資最多約1.1億元。每手1萬股，入場費4,444.34元。公司引入上海港灣集團總裁徐望為基礎投資者，共認購150萬美元(約1,170萬港元)股份，並將於7月27日掛牌，卓亞(企業融資)為獨家保薦人。

引入港灣集團 拓「帶路」商機

該公司主席周聯發表示，公司去年曾經申請在創業板上市，由於去年的申請期限已滿，故來不及上市，今年再接再厲。上市申請一直按正常程序進行，從未遭到監管機構拒絕。集團去年收入大部分以日圓結算。他指，公司積極開拓多元化業務，減低日圓影響。部分外匯風險可以轉嫁至客戶。公司未來計劃發展「一帶一路」商機，希望將來與基石投資者港灣集團有更多的合作機會。

其它新股方面，靖洋(8257)昨在創業板掛牌，收報0.241元，較招股價0.22元升9.5%，不計手續費，每手10,000股賺210元。主席楊名翔昨在上市儀式後表示，公司業務穩健，未來計劃開拓更多市場，不擔心近期細價股事件影響公司。他續指，半導體市場在內地市場大有發展。台灣的企業必須走向國際化，相信公司在香港這個國際市場上市會得到更好的發展。

恒誠暗盤飆 一手賺2800元

三隻新股將於下周一掛牌，三公司昨日暗盤表現皆不俗，當中以建築股恒誠建築(0994)率先跑出，暗盤價高見1.87元，較招股價升117.44%，一手最多賺2,800元。盛龍錦秀(8481)暗盤一手最多賺550元。 至於橋英控股(8462)將暗盤一手賺75元。

銀公：按息或上升需留意風險

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 銀行公會署理主席龔楊恩慈表示，現時市場預期美國9月加息的機會低於50%，而雖然聯儲局不只一次，表示將縮減資產負債表，但她預計，聯儲局不會在同一個月「縮表」及加息。至於美國「縮表」會否令本港資金流走，她說，現時港元拆息平穩，銀行體系戶口結餘仍充裕。惟長遠而言，加息、「縮表」及經濟等因素等，都會收窄港美間的息差。目前一個月港元拆息約維持在0.46%水平。

目前拆息平穩 港匯走弱有序

她指出，加息或「縮表」都會令貨幣收緊、利率上升，港匯早前亦走弱至低於7.8水平，但她認為現時港匯走弱屬有序，是聯繫匯率正常運作，未來拆息水平需視乎縮表、加息及經濟表現等因素，市場需留意利率上升的相關風險。

至於按息方面，龔楊恩慈指出，金管局早前將新做按揭風險權重提升至25%，令資金成本增加，銀行往後亦上調按息，不排除未來按息仍會上升。另方面，本港樓價處於較高水平，在利率可能向上及供應增多下，市民需小心處理相關風險。

金管局在5月中，再推出收緊樓按措施，她表示，樓市成交現時仍活躍，第二季的成交亦高於首季，政府在去年11月推出逆周期措施後，雙倍印花稅(DFD)約佔成交的一成，相比未推出措施前的30%至40%佔比，已見大幅回落。