

# 中環中心 402億易主

## 港最貴商廈成交 買家「中國港澳台僑公司」

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘）流傳一年多的中環中心天價交易終揭盅。李嘉誠旗下長實昨晚宣佈，以402億元出售所持75%中環中心權益，創出本港史上最貴商廈成交，以所持樓面約122.27萬方呎計，呎價32,877元。買家為英屬處女島註冊的「中國港澳台僑和平發展亞洲地產有限公司」。市場消息指，該海外公司為由中國國儲能淡化工集團(香港)聯同本地多名投資者組成的財團。

■長實落實出售中環中心，長實發言人回應表示：「買賣房地產是公司的本業、公司的日常業務。」  
香港文匯報記者劉理健攝



### 本港歷年商業項目造價排名

項目	成交金額(元)	面積(方呎)	呎價(萬元)	買方	年份
中環中心*	402億	122萬	3.3	中國港澳台僑和平發展亞洲地產	2017
九龍塘又一城	188億	120.9萬	1.56	新加坡豐樹產業	2011
灣仔恒大大中心	125億	34.4萬	5.5	恒大	2015
灣仔光大中心	100億	40萬	3.1	光大控股	2016
觀塘8 Bay East	90億	59.62萬	1.5	綠景(中國)	2017

註：\*為長實持75%業權

### 本港三大分層商廈呎價排名

日期	物業	面積(方呎)	成交價(元)	平均呎價(元)
2017/9	中環中環中心79樓全層	13,213	7.38億	55,854
2017/3	中環皇后大道中9號14樓01至02室	3,664	1.45億	39,800
2016/12	金鐘遠東金融中心23樓03室	1,308	5,000萬	38,226

資料來源：中原(工商舖)及市場資訊

製表：記者 蘇洪鏘

## 香港第五高樓 土發1988年重建

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中環中心是香港第五高樓，世界第31高樓，樓高346米，共有73層。項目佔地達10萬方呎，身處香港開埠初期商業區，由土地發展公司（市建局前身）1988年落實舊樓收購重建計劃，並聘拍長實發展，歷時10年。該廈於1998年落成，項目擁變幻霓虹燈設計，為當年世界獨有，迅即成維港新地標。

### 變幻霓虹燈成維港地標

1997年雙方曾修訂協議，長實向土地發展公司支付19.47億元保證利潤，買斷中

環中心的權益，其後長實亦曾拆售小部分高層樓面。

該商廈曾多番締造紀錄，頂層79樓全層，於科技股當紅的2000年首錄成交，天時軟件以1.78億元購入作總部，呎價約1.35萬元，創當年全港甲廈呎價新高。惟好景不常，2003年沙士時，該全層以近1.25億沽出，跌價30%。及後物業更多番易主，太和控股於今年9月以7.38億沽售物業，呎價55,854元，打破年初皇后大道中9號呎價3.98萬元紀錄，成為當今全港「商廈呎價王」。

長實昨晚發通告指出，以公司股份轉讓形式出售中環中心，買家為「中國港澳台僑和平發展亞洲地產有限公司」（C.H.M.T. Peaceful Development Asia Property Limited），是一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司。市場消息指，實際買家組合包括中國國儲能淡化工集團(香港)，聯同本地多名投資者包括盧文端、小巴大王馬亞木、磁帶大王陳秉志、人稱「物流張」的張順宜及亞洲地產創辦人蔡志忠等。

### 中資夥本地財團商談經年

消息指，中國國儲能淡化工集團(香港)佔55%，本地多名投資者佔45%，今次交易已商談了一年多。據聞，今次買賣雙方簽訂協議，在物業完成交易前不可轉售（即不可「摩貨」），除各買家都會保留部分樓面自用外，其餘暫計劃長線收租，呎租約100元，回報率約3厘。

對於中環中心落實易手，長實發言人回應表示：「買賣房地產是公司的本業、公司的日常業務。政府都是一幅幅土地出售，很多香港公司的物業都是出售予內地企業，今時今日，這是很普通的事，沒有賣家，國際及內地新資金，怎有渠道來香港？」

通告指出，代價由賣方及買方經考慮各種因素，包括香港最近期的市場交易及現行市況，按公平磋商基準釐定。交易代價以現金支付，並容許買家將中環中心易名。

### 長實賺145億或派特別息

截至2016年12月31日止之財政年度，該物業除稅及非經常項目後之綜合純利（包括該等物業公平值之變動）約33.85億元。該物業在長實於2016年12月31日之綜合財務報表內的賬面值約為198.25億元。長實預期，出售事項錄得收益

約145億元，出售所得款項將用作一般營運資金。

市場人士憧憬，長實今次沽出中環中心或會派發特別股息。但亦有分析認為，長實有意分散投資於海外基建能源業務，不排除會利用今次所收取資金再進行海外收購。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文估計，今次交易租金回報約3%，由於中環中心有大量停車位，如只分拆出售車位也可回籠部分資金。他又估計未來6至12個月中上環商用成交個增加，造價也可能提高。未來中資仍會在海外及香港投資，主要是優質寫字樓及住宅地皮。

### 屢傳出售 1年升值12.6%

過去一年多中環中心易手傳聞版本多不勝數，最初傳成交價300億元，先後傳出買家有工商銀行（1398）旗下工銀亞洲、中國郵儲行（1658）等，惟兩者均予否認。去年10月再傳出該廈獲357億元洽購，如今以402億元成交，一年升值12.6%。

長實執行董事趙國雄近月亦頻頻解畫，多次表示項目仍由長實持有，並無授權任何人士拆售該物業，兩日前更指，屢次勸喻有關代理無效，會向地產代理監管局作出投訴。言猶在耳，集團昨在聯交所出通告，證實中環中心75%權益易手。若連同今年以來於本港的住宅物業銷售，長實今年以來於香港的賣樓收入已接近900億元。

長實於2016年財政年度的租金收入達74.3億元，按年升45%，寫字樓物業佔收入42%；期內租金收益達67.84億元，按年升50%，香港區佔收益約93%。如今售出中環中心後，長實於香港持有的寫字樓物業還包括長江集團中心、華人行、和記大廈、紅磡海濱廣場1及2座、青衣和記電訊大廈。

## 趁高套現惠股東



港燈 約90億元



亞洲貨櫃碼頭 約24.7億元



屈臣氏 440億元

近年物業價格高企，長和系資產套現活動頻仍，近年出售物業的金額由數億元至數百億元不等。據內地媒體的不完全統計，李嘉誠旗下長和系自2013年起，在內地及香港累計套現逾千億元，其間長和系海外收購則近1,500億元。

### 世紀匯廣場套230億

長和系此輪套現活動，可追溯到2013年，以約32億元出售廣州西城都督廣場說起，及後還有上海東方匯經中心等等。當中，較矚目要數2016年出售上海核心地段陸家嘴的世紀匯廣場50%股權，套現高達230億元。香港方面，集團所發展的黃竹坑

香葉道41號商廈項目，於2014年以賣樓花方式全幢售予賭王「四大」梁安琪，套現32.8億元。

### 減持港燈 放售碼頭

除出售物業，集團亦出售旗下業務，今年7月長和系旗下的和記電訊，宣佈以144.97億元將固網電訊業務套現。2015年，長和系減持旗下港燈約19.9%股權，套現約90億元。2014年，旗下公司和記港口信託出售亞洲貨櫃碼頭60%股權，套現約24.7億元。2013年集團一度提出研究出售旗下百佳超級市場，及後改為研究將屈臣氏集團上市，結果以440億元將屈臣氏25%股權售予新加坡政府旗下投資基金淡馬錫。

### 「走出去」無抵觸國策

李嘉誠素以投資眼光奇準受稱譽，他近年積極佈局海外，連英國《金融時報》都驚呼他「買下了半個英國」。李嘉誠2015年9月29日首度就外間對他投資海外發表聲明稱，「習主席最近提倡『一帶一路』政策，鼓勵企業『走出去』，所以集團投資海外業務，與國家政策並無抵觸。而且集團的股東也清楚，海外投資的盈利均屬香港上市公司所有，最終通過派息能令股東受惠。」他強調，在集團重組過程中，個人並沒有減少持股比例，也沒有從中套現，所謂「撤資」指控完全不成立。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

## 強積金研允作置業首期

香港文匯報訊（記者梁悅琴）財庫局局長劉怡翔昨日回應議員時透露，積金局正研究容許計劃成員，在其年屆退休年齡前，提取部分強積金累積權益，作首次置業之用。他認為此概念上值得考慮，但實際是否可行，要多做研究。

### 獅城供款多 成效難對比

劉怡翔表示，社會上部分意見認為可仿效一些海外地區，例如新加坡的公積金制度，容許提早提取部分累積權益作置業之用。不過，新加坡的制度設有三個不同分賬戶，分別用作退休、置業及醫療之用，供款率可高達37%。反觀強積金制度下，僱主僱員合共

供款率只是10%，不能直接相比。

### 人均結餘18萬 成效存疑

他強調，強積金制度旨在協助就業人口為其退休作儲蓄，政府決定應否容許計劃成員以首次置業理由提早提取累積權益時，會以通盤方式作出考慮。他又指，本港強積金戶口平均結餘只得18萬元，質疑金額未必對支付首期有很大幫助。

另外，就越來越多年輕人需要靠父母加按揭所以資助自己置業，劉怡翔指出，金管局一直留意市場發展，若父母以自身積蓄幫助子女置業，對銀行體系穩定影響不大。但若父母透過抵押自身物業或將物業加按以取得

資金，則有可能增加銀行體系的風險。一旦利率上升，或樓價出現調整，兩代按揭借款人都要面對財務風險。

### 留意「靠父幹」加按未見頻

據金管局調查，今年首9個月，每月平均涉及轉按的宗數（當中包括加按）有3,100宗，比2016年每月平均2,200宗有所增加。他指，從主要銀行了解所得，轉按增加主要是按揭市場競爭激烈，銀行下調按揭息率並提供其他優惠，吸引現有按揭借款人轉按，而涉及加按套現的個案只佔小部分。

劉怡翔說，金管局現有監管指引有規定加強銀行在加按或再按方面的風險管理。若銀

行按揭借款人的資產淨額而非入息水平為基礎（例如借款人為沒有固定入息的退休人士），審批父母原有物業的加按或再按申請，有關物業的按揭成數將須下調一成至兩成。若父母本身有未償還的按揭，他們為子女作物業貸款擔保時，新造按揭成數須按照多重按揭監管指引調低一成，供款與入息比率上限亦須調低十個百分點。

他續指，金管局有留意到發展商推出不同形式的按揭貸款計劃及優惠吸引買家，金管局不監管地產發展商，但鑑於銀行有向地產發展商提供融資，為確保銀行妥善管理相關風險，金管局於今年5月推出措施，要求銀行為相關地產發展商的信用風險承擔預留充



■財庫局局長劉怡翔強調，強積金制度旨在協助就業人口為其退休作儲蓄。

香港文匯報記者梁祖彝攝

足資本，並下調建築貸款的借貸比率。未來，金管局會繼續密切留意物業按揭貸款市場的發展，在有需要時調整規定。