

# 領展230億賣17商場高估值52%

## 基滙資本財團購入 明年2月落實成交

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘)早於今年計劃大舉出售旗下商場的領展房地產投資信託基金(0823)昨日宣佈,已完成其資產組合的策略性評估,透過競爭性銷售過程以230億元出售旗下17項商場物業,並與由基滙資本為首的財團簽訂協議,該財團將成為資產管理人。物業出售將於明年2月28日落實成交。有關作價較物業於2017年9月30日的估值高52%,物業出售的淨收益為74億元。

根據公告,今次領展出售的17個商場,包括屯門H.A.N.D.S商場(安定及友愛)、黃大仙現崇山廣場、慈正商場、馬鞍山利安商場、錦泰商場、葵涌石籬商場、葵芳廣場、粉嶺雍盛商場、九龍灣啟業商場、長沙灣李鄭屋商場、順天商場、青衣商場、葵盛東商場、麗閣商場、大窩口商場及長亨商場。

### 近年賣資產套現近350億

早前有報道指,是次招標吸引不少非本地財團入標,包括美國黑石集團(Blackstone)、阿聯酋主權基金阿布扎比投資局(ADIA)及中信集團旗下中信資本等中外資金參與。領展自2014年起,相繼拆售旗下位於公屋及居屋的商場涉及45個項目,套現近350億元。

領展資產管理會就該17項物業權移交事宜,與商戶、鄰近居民及其他持份者保持密切溝通。出售資產所得收益,將用於香港及中國內地一線城市的新投資機會,以及債務償還、基金單位回購等一般營運資金用途。滙豐、瑞銀及戴德梁行為領展策略性評估及物業出售之顧問。在出售17項物業後,領展將有約九成資產位於香港,約一成位於內地。投資組合總值將約1,750億元。

領展資產管理公司行政總裁王國龍表示,亞洲地區內如此優質的大型零售資產組合甚為罕見,是次銷售故獲得國際投資者,包括全球和區域性私募基金、主權基金,以及本地投資者的熱烈

反應。是次競爭性出價及最終成交價標誌他們對香港經濟及零售市場前景充滿信心,印證領展管理及優化資產的能力。

王國龍表示,環球投資者對亞洲資產興趣如此強烈,預計將進一步推動區內房地產發展;並深信憑藉其於資產管理的專業知識和經驗,買方將進一步提升物業營運,為持份者創造價值。

### 商廈車位買賣超越去年

商場成為搶手貨之餘,同屬非住宅物業的商廈車位亦受歡迎。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,今年商廈車位買賣合約登記暫錄173宗,剛超越2016年全年總和的168宗;金額暫錄3.75億元,較去年總和的4.03億元仍然落後約半成。該行相信今年將錄約220宗及450億元,將按年升約三成及一成水平。

今年車位登記宗數較多商廈暫為屯門柏麗廣場,暫錄26宗及1,888萬元。其次為石門新都廣場,暫錄24宗及4,082萬元。第三為長沙灣道650號,暫錄15宗及3,750萬元。

至於10月商廈車位買賣合約登記錄22宗及4,269萬元,較9月上升57.1%及25.5%,同樣連升2個月兼齊創5個月新高。當中,新界區錄12宗及1,925萬元,月升1.4倍及1.8倍;九龍區錄9宗及2,128萬元,升50%及75.9%。港島區僅錄1宗及216萬元,月跌66.7%及85.6%。

### 領展出售17個商場

- 九龍
  - 黃大仙現崇山廣場
  - 慈正商場
  - 啟業商場
  - 李鄭屋商場
  - 順天商場
  - 麗閣商場
  - 新界
  - 屯門H.A.N.D.S商場(安定及友愛)
  - 利安商場
  - 錦泰商場
  - 石籬商場
  - 葵芳廣場
  - 雍盛商場
  - 青衣商場
  - 葵盛東商場
  - 大窩口商場
  - 長亨商場
- 製表:記者 梁悅琴

### 領展近年資產套現活動

日期	活動
2017/11	售出一籃子17個商場,套現230億元。
2016/12	售出5個商場,套現逾35.7億元。
2016/4	售出7個商場,套現19.62億元。
2016/3	售出2個商場,套現約16.9億元。
2015/10	售出5個商場,套現17.16億元。
2014/8	售出5個商場,套現17.16億元。
2014/5	售出4個商場,套現12.39億元。

製表:記者 蘇洪鏘



## 匯璽II次批周六賣

■新地雷霆(左)有信心匯璽II下月中可達500伙銷售目標。旁為陳漢麟。記者 梁悅琴攝



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)即將踏入12月,發展商仍馬不停蹄推盤。新地昨日落實本周六推售南昌站匯璽II次批130伙,系內九肚雲端則有機會下月上載售樓書,並於下月底招標。恒地亦推出西半山干德道前亞洲樓王天匯最後一伙41樓A室招標,本周五截標。

### 折實605萬入場

新地副董事總經理雷霆昨表示,匯璽II本周六發售次批130伙,有信心下月中可達500伙銷售目標。新地代理總經理陳漢麟表示,是次盡推第3號價單共130伙,分兩個組別發售,大手組別中A節SS組,買家最多

可購3伙,若購買一個1,500方呎或以上單位亦可納內SS組。A節中A2組,必須至少買2伙細單位(包括兩個一房或一個一房及一個兩房),最多可買3伙。而B組為買1伙至2伙,該批單位將於本周五下午3時截標。

是次單位定價由756.9萬元至5,445.1萬元,扣除最高20%折扣後,折實價由605萬元至4,356萬元,折實平均呎價達25,650元。

### 雲端或下月招標

雖然快進入年底,雷霆稱,集團不會收爐,而是年中無休,同系九肚雲端有機會下月上載售樓書,並於下月底推出招標。資料顯示,雲端提供59伙,前排為24幢洋房,

間隔4房3套至4房4套,部分洋房設有電梯。後排為3座低層大樓,共有35伙分層單位,涵蓋3房1套至4房雙套間隔,最細單位亦接近1,000方呎。同區由香港興業及南豐合作發展的尚珩早前分批招標出售,至今已累售12伙,套現約6.14億元,成交呎價由24,892元至35,352元。

### 天匯最後1伙招標

另外,恒地於西半山干德道前亞洲樓王天匯推出最後一伙41樓A室招標,本周五截標。該單位實用面積3,917方呎,五房五套房間隔,採用半複式設計,發展商曾出價單,定價3.3999億元,呎價86,799元,該單位現樓示範單位裝修費近2,000萬元。天匯共有66伙,自2009年底開售至今,累售65伙,套現約94億元。

至於會德豐地產昨將屯門NAPA部分單位加價約0.68至1.6%。其中,第5A座3樓A單位,價單售價由985.2萬調升至1,001.4萬元,加幅約1.64%。發展商亦取消原有120天現金付款計劃,改為90天現金付款,售價折扣由4%縮少至2%,變相加價。該盤亦公佈於本周六推售10伙。

## 王穎好沽會展廣場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場消息指,新世界發展主席鄭家純紅顏知己王穎好等人持有的灣仔會展廣場辦公大樓16樓1室以逾1.06億元易手,按建築面積2,794方呎計,呎價約3.8萬元,創灣仔區商廈新高呎價。消息指,新買家為用家,透過股權轉讓方式進行買賣,料省卻逾900萬元印花稅。

根據公司註冊處資料顯示,上述物業原業主為樂栢有限公司,公司董事包括王穎好及方承光,二人與鄭家純關係密切。據資料顯示,樂栢於今年8月之前仍是由鄭家純擁有,其後透過股權轉讓方式給予王穎好,如今不足半年,王穎好便將物業易手。據了解,單位於2014年中以6,887.21萬元購入,持貨3年獲利3,729.99萬元,升值逾54%。

### 蔡志忠放售遠展大廈全層

此外,本月初以402億元購入中環中心的買家之一亞洲地產總裁蔡志忠,其持有的遠展發展大廈23樓全層以現狀及連租約形式出售,市值約1.46億元,呎價約2萬元,買家可用買賣公司形式購入。據悉,蔡氏打算套現換貨,再投資中上環區商廈。



## 逾半億元豪宅註冊破紀錄

香港文匯報訊 豪宅需求強勁,今年逾半億元住宅交投創新高。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示,在不包括以土地形式的註冊個案下,本年迄今(截至11月27日)逾5,000萬元一手私樓及二手住宅註冊量合共錄511宗,除打破去年全年455宗的紀錄高位外,更有紀錄以來首次突破500宗水平。

### 一手宗數拋離二手

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,逾半億元住宅交投創新高,新盤表現尤為突出。若將本年迄今逾5,000萬元住宅按一手及二手劃分,當中一手錄334宗,除較去年全年321宗更高外,亦創紀錄新高。與此同時,二手則錄177宗,亦大幅高出約88.7%。

事實上,逾5,000萬元一手宗數超越二手的情況自2011年至今已連續出現7年,而近年兩者差距尤其明顯。至於年內逾5,000萬元一手註冊量最多的項目為匯璽,其次是維港頌,另南區、左岸、天鑄及天匯等則緊隨其後。

年內迄今逾5,000萬元二手住宅註冊量錄177宗,雖然遠低於一手水平,但宗數實際上同樣已超越去年總數134宗,並已創5年新高,表現理想。而年內逾5,000萬元二手住宅註冊量最多的屋苑為貝沙灣,暫錄9宗相關登記。

## 遠展:土儲補充有難度

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)遠展發展(0035)公佈中期業績,公司董事總經理孔祥達表示,受惠物業銷售表現理想及酒店業復甦,上半年純利按年上升51.6%至10.33億元,派中期息4仙,按年增長14.3%。他說,下半年派息增加機會大,對全年派息高於去年相當樂觀。但他亦坦言,在香港補充土儲有一定難度,而公司目前土儲仍然足夠,可供3年至4年發展。

### 公司可售物業貨值453億

遠展發展上半年賣樓收益下降15.5%,孔祥達解釋,旗下部分物業項目並未完工,導

致賣樓收益下降,目前未入賬的銷售額有130億元,預計未來幾年項目陸續落成,收益會相應回升。而公司可售物業貨值約有453億元,主要分佈於內地、英國和澳洲等。

問到未來在港買地部署,他表示,集團會繼續補充土地儲備,但目前本地地價高企,且香港樓市發展不錯,地產商爭相買地。至於內地實施的外匯管制,未見影響中資投地意慾,而公司對資本回報要求高,不會在高價入市買地,所以在補充土儲時有一定難度。

### 樓越來越細 市場不健康

現時公司在香港的發展項目,包括一幅與

長實集團(1113)合作的元朗豐樂園農地,佔地約200萬方呎,集團佔比25%,將由長實主導何時向政府申請補地價。此外,公司在香港亦有5個至6個樓盤未售,足夠未來3年至4年發展。他續說,高地價影響下,令興建樓宇的毛利率較低,於是單位面積越來越細,導致樓市不健康。

遠展現時資金充裕,流動資金約59億元,淨資產負債率為30.8%,較半年前31.5%輕微下降,加上未提取的貨融資62億元。孔祥達昨指,有信心下半年度新項目落成入賬及酒店業務進入旺季,帶動盈利表現,派息比率維持盈利的30%至40%。

## 一城南豐齊破頂

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價年頭升到年尾,各區藍籌屋苑繼續傳出高價成交。消息指,南豐新邨最新錄得6座高層A室,實用面積570方呎,剛以838萬元易手,折合呎價14,701元,創屋苑來造價新高,打破上周11座中層D室835萬元的舊紀錄。

同區屋苑康怡花園亦有高價成交,消息指,N座中層16室,面積616方呎,最新以1,084萬元易手,折合呎價17,597元,創屋苑三房一廳戶型新高造價。

### 助子置業刷新一城紀錄

一度被視為「上車樂園」的沙田第一城,造價直

撲1,100萬元,消息指,屋苑6座中層D室,實用面積853方呎,新近以1,095萬元成交,折合呎價12,837元,打破去年錄得的1,080萬元舊紀錄。市場消息指,是次成交買家,乃助兒子置業並墊付一半首期,涉約550萬元。至於物業屬「九七貨」,原業主於1997年5月以605萬元買入,持貨達廿年大幅升值八成。

另一邊廂,入伙6年的跑馬地紀雲峰錄得入伙以來首宗銀主放盤,據世紀21網站顯示,該廈中層B室,面積1,452方呎,銀主叫價4,000萬元,呎價27,548元。據土地註冊處資料顯示,業主於2011年斥3,336萬元以公司名義一手購入物業,翌年向銀行進行一按,及至今年10月遭銀主入稟訂契收樓。



## 世紀21新推加盟計劃



世紀21香港與世紀21聯動推出「地產代理加盟業務」。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)世紀21香港與世紀21聯動(香港)推出「地產代理加盟業務」,支援加盟者以最短時間開業及投身地產代理行業。世紀21

聯動(香港)營運總監楊錦威表示,開業收費為23.8萬元,固定月費2.2萬元,實體店將在下月於黃埔開設。

楊錦威指,開業計劃的一次過收費將隨着店舖選址而調整,現時集團約有120間店舖,有90%為加盟的投資者,預算計劃實施半年後店舖增加8%至10%。

世紀21集團營業董事盧立榮表示,地產代理業務市場龐大,據該行研究部資料顯示,截至昨日一手註冊量已超過17,300宗,成交金額錄逾2,150億元,預計全年整體成交量達8.3萬宗,成交金額約6,800億元,代理業界全年佣金逾100億元。