

# 怡東酒店50億改建商廈

## 年租收入料達7.8億 呎租挑戰100元

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)去年一度傳出放售,已有45年歷史位於銅鑼灣的香港怡東酒店將於明年3月底結業,由母公司文華東方在原址重建發展一棟總建築面積約683,514方呎的綜合商業樓宇,重建預計需時6年完成,耗資約6.5億美元(約50.6億港元)。市場估計,怡東酒店重建為商廈後的呎租可達80至100元,年租金收入料約7.8億元。

新加坡上市公司文華東方昨公佈,將於明年3月31日關閉香港怡東酒店,以便進行重建。集團已獲批准在原址發展一幢總建築面積約63,500平方米(約683,514方呎)的綜合商業樓宇。香港怡東酒店於1973年開業,至今已有45年歷史,現為4星級酒店,共提供848間客房及21間套房,大部分房間可享有維港景緻,是文華東方旗下唯一沒有以「文華東方」作品牌的酒店。文華東方於去年6月宣佈對該酒店的長遠策略方案進行檢視,經深入評估後決定關閉該酒店,此決定反映了香港商用物業的估值高企以及商業樓宇預計較高的回報率,而同時該酒店正需要龐大投資。

### 酒店明年3月31日結業

集團指出,重建所需的融資將包括外債和現金儲備,而相關融資細節將適時決定,預計大部分費用將在2023年才衍生。怡東酒店結業後,根據目前作出的假定及市場資料,扣除關閉成本估計將為集團帶來約29億美元(約225.8億港元)的會計收益。香港怡東酒店地段沒有抵押貸款。估計2019年將承付約1,500萬美元與重建有關的費用。集團於2018年6月30日的負債淨額為3.25億美元,負債比率為6%。

### 去年暗標放售後流標

怡東酒店於去年6月傳出會以暗標形式放售,其母企文華東方國際集團曾公佈多個潛在買家洽購,更一度傳出有準買家出價達300

億元,惟於9月宣佈流標,理由是有關收購建議書未完全符合期望或交易要求。早於2015年2月,屋宇署已批准怡東酒店在4層地庫以上,重建一棟26層高商廈,總樓面約68.4萬方呎。目前貼鄰該項目由新地持有的世貿中心寫字樓呎租約69元,市場估計,怡東酒店重建為商廈後的呎租可達80元至100元,年租金收入料約7.8億元。

文華東方酒店集團行政總裁詹偉理表示,香港怡東酒店一直是集團旗下酒店組合中重要且備受愛戴的酒店,集團將確保本地及國際賓客在未來數月有不同機會到訪酒店,共慶45年的回憶。集團將致力確保香港怡東酒店所有同事得到公平待遇,當中不少同事亦將會獲聘文華東方其他酒店的職位。

### 地價建築成本每呎5萬

高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張翹楚表示,本港寫字樓市道持續暢旺,目前銅鑼灣區商廈空置率只有1.7%,加上酒店營運成本高,若怡東酒店要再經營下去,亦要進行大翻新,相比之下重建作寫字樓的效益會更好,估計該商廈未來仍會保留最低三層作零售及餐飲用途。他估計,該地皮目前樓面地價已達4.5萬元一呎,計入重建成本,每呎已逾5萬元。若日後放售,呎價料達6萬元以上,以回報率達2至3厘推算,即呎租要達115元,目前銅鑼灣商廈平均呎租只有約60元至70元,但相信該商廈6年後開業初期呎租可達80元,開業後3年內呎租料可升至100元。



### 怡東酒店資料

地點	香港銅鑼灣 告士打道281號
酒店開業	1973年
酒店房間數目	848間客房及 21間套房
酒店關閉	2019年3月31日
重建	綜合商業樓宇
重建總建築面積	683,514方呎
預計需時	6年
耗資	約50.6億港元

已有45年歷史的香港怡東酒店,共提供848間客房及21間套房,是文華東方旗下唯一沒有以「文華東方」作品牌的酒店。

資料圖片

## 區內商地缺 財團紛重建擴版圖

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近年中環辦公室租金昂貴,企業都遷往銅鑼灣、港島東以至黃竹坑等地區。然而,銅鑼灣區商業地供應一向短缺,未來幾年能推出的商業地,僅得加路連山道的機電工程署舊總部用地,財團紛紛透過收購舊樓以及重建現有項目來擴版圖,區內目前有6個進行或規劃中的重建項目,合共提供約109萬方呎商業樓面。除了文華東方重建怡東酒店外,華潤

集團去年6月購入的糖街25至31號怡景商業大廈及匯豐商業中心兩幢商廈。該兩幢商廈樓齡約20至30年,發展商早在5月已獲准拆卸重建,及後亦獲屋宇署批出建築圖則,將會興建一幢25層高的商廈,總樓面約6.2萬方呎。

### 華潤糖街項目已批則

鎮科集團今年初以17億元購入伊榮街的J Plus Hotel,涉及56個房間,物業早

年已經獲批准重建成一幢26層高商廈,總樓面約8.1萬方呎,料將重建成銀座式商廈;而金朝陽收購的耀華街42至44號舊樓,同樣會重建成銀座式商廈,涉及樓面約4.4萬方呎。

此外,由爪哇持有的禮頓道8號皇冠假日酒店,佔地約1.1萬方呎,業主亦獲城規會批准,可重建作辦公室、商舖及食肆等用途,地積比率15倍,計劃重建成一幢22層高度,總樓面約16.1萬方呎。小巴大王馬亞木持有的怡和街60至62號亦可興建為1幢樓面約6萬方呎商廈。

## 鯽魚涌濱海街申建32層商廈

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒地及太古地產旗下鯽魚涌濱海街48至94號,剛向城規會申請規劃許可,地盤現時為「住宅(甲類)」及道路地帶,擬議辦公室、商店及服務行業及食肆。項目擬以15倍地積比率作發展,興建1幢樓高32層(包括4層地庫及2層平台)的商廈,項目總樓面約350,131方呎。城規會文件顯示,濱海街48至94號地盤面積23,342方呎,擬發展商廈,其中辦公室佔25層,涉及323,221方呎,每層樓面約12,928

方呎;零售樓面則2層高,涉及樓面約26,910方呎,每層約13,455方呎。另外有4層地庫為停車場,提供135個私家車車位。

申請人指,《香港2030+》策略性研究指出香港對甲級寫字樓的需求非常大。另外,據市場報告顯示,鯽魚涌的空置率約1.4%,市場需要在鯽魚涌有更多甲級寫字樓供應。由於地盤原本屬於住宅用途,申請人指,今次轉商業發展,能降低該區居住密度,改善舊都會區內的生活質素,平衡市區重建過程而導致的住宅密度增加。

## 調查:75%受訪者選擇網上放租

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)香港地產資訊平台「28Hse」近日就業主網上放租成效進行調查,電話訪問330位業主。結果顯示,有75%受訪者指以網上平台將單位出租,其餘25%受訪者是以傳統模式把單位出租,反映越來越多人嘗試網上放租,並集中管理單一平台作長線發展。業主多傾向重複使用網上平台出租,成為新趨勢。近年房地產租務市場日趨活躍。

28Hse營運總監梁家齊表示,近年租務漸從傳統渠道轉移至網上租屋平台。根據該行的調查,有75%受訪者指以網上平台將單位出租,預料「自助化」放盤方式將會被普遍採用。其餘25%受訪者是以傳統模式把單位出租,例如自行尋找傳統代理、經朋友介紹租客等。結果更指出67%業主非首次使用網上平台放盤,82%只會選用單一網上平台出租。

此外,66%業主透過網上平台,將單位於1個月內租出,僅7%單位需時1個月以上才可租出;其餘25%受訪者表示單位尚未租出或暫時取消放租。結果顯示網上放租市場極為活躍,平均每月租賃成交率達70%。

同時,調查結果反映潛在租客多傾向以網上平台查詢租盤,平均每個放租單位有約10個查詢,最多達25個查詢。

## 初創企業環保博覽騷實力



國際環保博覽將展示一系列環保車以及充電設備,包括日產最新的e-NV200純電動車。

香港文匯報訊(記者 蔡競文)第十三屆國際環保博覽本月25至28日假亞洲國際博覽館舉行。綠色產品和技術一直吸引不少初創企業着力研發,今屆博覽的「初創專區」共迎來20家初創企業參展,提供一個物色潛在投資者及商業夥伴的理想平台。在昨日的記招上,靜音科技集團展示其研發的創新隔音物

料結構,能替代海綿和岩棉等傳統吸音物料,在極端的環境下仍可有效隔音,並能應用於發電和能源系統,以至交通工具及家庭電器等。

### 日產純電動車亮相

發展綠色運輸以減少廢氣排放及碳足印是大勢所趨,博覽將展示一系列

環保車以及充電設備。其中日產最新發售的e-NV200純電動車率先於記者會上亮相,該款電動車配備40kWh大容量鋰電池,可於40分鐘內快速充滿80%電量;另外,現代汽車將於博覽期間展示第二代商業化氫燃料電池車NEXO,是首款在香港展示的氫燃料電池多用途車(SUV),續航距離超過600公里,並能在5分鐘內充滿氫燃料缸。

### 周啟良:環保商機湧現

香港貿發局副總裁周啟良昨指出,近年世界各地面對各式各樣的環境挑戰,商界及政府大力推動減廢節能,香港作為亞洲區領先的創科樞紐,透過舉辦國際環保博覽匯聚多元化及創新的綠色產品及技術,為業界提供嶄新的減碳方案,積極帶動亞洲區內的環保產業發展。

他又表示,環保市場商機湧現,根據政府統計處最近公佈的數據顯示,2016年香港環保業的增加值為84億港元,按年增長6.7%;而內地方面,國家統計局數據顯示,「十三五」期間內地在環境污染控制、廢物處理、節約能源方面預計有超過15萬億元人民幣的投資機會。

據介紹,國際環保博覽來自19個國家及地區的參展商,將呈獻迎合各地市場需求的綠色產品及解決方案。13個海外展團中,內地的湖南、肇慶和內蒙古展團將首度登場展示最新環保技術。配合政府推動粵港澳大灣區發展藍圖,博覽集合多個大灣區城市,特設「大灣區專區」展示多個城市的環保商機。環境局更與多個政府部門攜手參展,設立博覽中最大的展區—香港特區政府展區,推廣各項環保政策及綠色項目。

## 浦林成山潛水 每手蝕755元



浦林成山昨掛牌收報4.38元,較招股價低25.6%。

香港文匯報訊(記者 莊程敏)大市氣氛差,拖累新股表現。內地輪胎製造商浦林成山(1809)昨日掛牌,開報5.8元,較招股價5.89元低1.5%,但其後跌幅擴大,一度「潛水」30.7%至4.08元低位,收報4.38元,較招股價低25.6%,成交金額為1.49億元,每手500股計,不計手續費賬面蝕755元。該股早前公開發售部分僅獲0.32倍認購,並以招股價下限定價。

### 德信中國擬來港IPO

雖然大市遇冷鋒,仍無阻一眾企業來港上市計劃。據外電報道,內地房地產開發商德信中國控股計劃今年底來港上市,擬集資2億至3億美元(約15.6億至23.4億港元),獨家保薦人為建銀國際。據德信中國在9月公佈的初步招股文件介紹,集團是一家浙江省房地產開發商,於1995年成立,主要專注住宅物業開發及商業和綜合用途物業的開發、運營及管理。

市場消息指,內地證券經紀申萬宏源擬明年於港上市,集資額介乎10億至15億美元(約78億至117億港元)。另外,彭博昨發佈2018年首3個季度香港、內地及亞太資本市場排行榜報告,香港IPO第3季度發行量是自2010年以來最高的單季,2018年將會是香港IPO市場大熱一年。彭博行業研究亞太區研究主管Steve Man指出,股市表現弱勢未有阻止科技企業赴港上市,加上美元強勢、內地持續去槓桿政策及上市新規等因素,預計有助推動香港IPO市場未來數季度的活躍程度。

## 港網商突圍靠創新

香港文匯報訊(記者 岑健樂)第四屆「香港傑出網商大賽」昨舉行頒獎典禮,並由晉身總決賽的五強分享電商營運經驗。基勤有限公司市場經理楊偉倫昨表示,在現今消費品味多元、訂單需求「碎片化」的大環境下,企業若果要突圍而出就需要重視產品設計與創新,因此公司一直立志要做出有品質的自主品牌,直言「一些太普通的眼鏡不想做,我們只做有品質的眼鏡」。

楊偉倫續指,自2004年公司獲得HD全球專利技術,開始躋身眼鏡界的國際領先領域起,公司產品多次得到國際設計大獎,業務蒸蒸日上。他

坦言隨着近年電商興起,公司得以透過阿里巴巴與Google等科網公司收集不同經營相關數據與進行分析,有利公司更了解消費者的最新要求,把握不同商機,同時分散因現時國際經貿關係日益緊張而帶來的經營風險。

艾高集團(香港)有限公司代表陳詠勤昨亦同樣表示阿里巴巴有利提升公司的經營效益,除有助提升客戶忠誠度外,亦能令公司節省人力與租金成本。作為一家銷售日用品與美容健康產品(如牙齒清潔用品)的公司,他期望可透過電商將旗下產品銷往大灣區,以至中東與非洲等新興市場,

藉以紓緩中美貿易戰對公司的衝擊。

### 阿里:續支援中小企發展

至於同場阿里巴巴B2B香港暨台灣分公司總經理張岳博則表示公司的任務是「讓天下沒有難做的生意」,因此公司會將大部分資源投放在資源稀缺的中小企。為進一步支援香港中小企發展,張岳博稱公司旗下的菜鳥網絡牽頭財團早前中標香港機場的高端物流中心項目,將計劃打造成區域智慧物流中心,期望能助香港中小企,將產品推廣到全世界。另一方面,張岳博指內地企業擁有



楊偉倫稱電商興起,有利公司更了解消費者的最新要求。岑健樂攝

專業電商能力,而香港企業則具國際化視野,但應對改變的能力不足,尤其面對現時新型的貿易模式,若繼續用傳統方式作商業判斷,將錯失很多商機。如果能結合兩地進行優勢互補,相信可對香港的電商生態起到「決定性的發展」。