

上市公司資產買賣 大灣區佔30%

研究：內地續成今年商業交易主要市場

香港文匯報訊（記者 蔡競文）致同（香港）會計師事務所最新報告指出，內地是2018年香港上市公司最大的交易市場，其中粵港澳大灣區約佔三成。報告對去年港交所網站載列的304份相關買賣協議作分析，其中包括185宗收購個案及119宗出售交易，顯示於2018年約有78%的業務收購及84%的業務出售在內地及港澳地區進行，其中約三成的業務收購及業務出售位於大灣區。



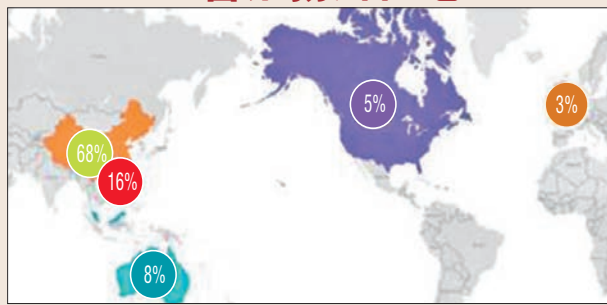
據致同該份《買賣協議研究報告2019》報告，審視了去年香港上市公司及/或其子公司所簽訂的買賣協議，其相關的買賣交易為《上市規則》所定義之主要交易、非常重大的收購事項及非常重大的出售事項。報告發現，2018年最常見的交易類型是主板上市公司的主要和非關聯交易。雖然主板上市的公司數目（1,926家）約為創業板（389家）的5倍，但主板上市公司訂立的買賣協議數目（265家），約為創業板上市公司（39家）的7倍。報告對共計304份香港交易所網站載列的2018年香港上市公司及/或其附屬公司所簽訂的買賣協議進行分析，其中

包括185宗收購個案，119宗出售交易。報告指出，2018年香港上市公司所簽訂的買賣協議的主要目的是收購與出售業務。當中業務收購佔所有收購交易約60%，而業務出售則佔所有出售交易約71%。報告顯示，於2018年約有78%的業務收購及84%的業務出售在內地及港澳地區進行，其中約三成的業務收購及業務出售位於大灣區。

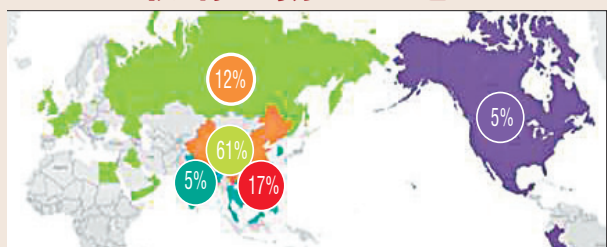
灣區市場龐大 交易量料續升

致同會計師事務所亞太區交易諮詢服務聯席負責人湯廳表示，鑑於其龐大的市場規模和持續的經濟發展，內地一直是香港上市公司收購出售業務交易的熱

出售業務所在地



收購業務所在地



研究指內地將繼續成為2019年商業交易的主要市場，而隨着大灣區不斷發展帶來的豐富機遇，其業務交易數量將持續上升。圖為深圳前海自貿區。資料圖片

點，大灣區更被譽為中國的新增長引擎，備受關注。隨着大灣區不斷發展帶來的豐富機遇，相信大灣區的業務交易數量將持續上升，而內地將繼續成為2019年商業交易的主要市場。

去年確認的185宗收購交易中，111宗是業務收購。來自地產建築業、消費品製造業及服務業的收購，佔所有業務收購約68%。去年的119項出售交易中，85項是業務出售。年內的業務出售交易普遍來自消費品製造業、地產建築業，以及工業製品業。這三個行業佔所有業務出售約64%。

各行各業的買家和賣家似乎都擁有多元化的業務收購和出售，他們會收購和

出售主營業務以外的業務。報告顯示，共有49及28個有關消費品製造業和服務業的業務於2018年分別被收購和出售。

收購擴市場 三行業最活躍

湯廳表示，在地產建築業、消費品製造業和服務業等競爭激烈的市場中，收購被視為擴展市場份額、獲取更多資源，和確保業務擴張的有效方法。此外，留意到消費品製造業和服務業的共計業務在過去一年的買賣交易最為活躍。儘管行業整合以及環球經濟前景仍不明朗，預計今年公司買賣交易市場將保持活躍。

為套現作他投 出售業務開價多近淨值

香港文匯報訊（記者 蔡競文）統計顯示，上市公司於2018年共進行了111個收購項目。在剔除15項可能導致整體數據產生誤導的離群值後，餘下的96宗業務收購個案，其交易代價介乎資產淨值折讓12倍至溢價13倍不等；而96項業務收購中，約67%交易的代價介乎資產淨值折讓1倍至溢價3倍的區間。地產建築業、消費品製造業及服務業的業務收購交易代價資產淨值比率差距更廣，於折讓1倍至溢價3倍以外的區間，該等業務佔約81%。

業務出售方面，報告亦剔除了9個屬離群值的業務出售個案，以確保分析結果具參考價值，餘下的76個業務出售的交易代價介乎資產淨值折讓3倍至溢價5倍不等。在2018年的76項業務出售個案中，約有71%交易的代價介乎資產淨值折讓1倍至溢價1倍的區間內；其中，約61%來自地產建築業、消費品製造業，以及工業製品業。

避免交易觸礁 協議宜列4條件

相比業務收購，業務出售的交易代價與資產淨值的比率較為集中。湯廳指，這可能由於許多被出售的業務對公司來說價值或利潤較低，將其剝離和處置，可以為公司提供資金投資於其他領域。因此，賣方傾向以較接近資產淨值的代價出售該等業務。

報告指出，為保障公司利益，避免交易觸礁，買賣協議中通常列出4項主要條件，分別為要求公司需做好盡職審查、獨立估值、重組與重整，以及遵從有關保證及賠償的條款。

大埔天鑽加推單位今開價

各新盤最新部署

樓盤	部署
大埔天鑽	今公佈加推新一批單位
屯門御半山II期	原價加推50伙，本週六發售12伙
九肚富豪·山峯	加推3伙招標，7月5日起逐日截標
元朗GRAND YOHO一期	加推2伙招標，7月7日起逐日截標
何文田Kadooria	加推1伙招標，7月7日截標
大埔白石角海日灣II	加推5伙特色戶招標，7月8日起逐日截標
西貢逸瓏海匯	加推1伙特色戶招標，7月8日截標

製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）下半年伊始發展商再部署新盤出擊，惟以貨尾盤為主，繼新地前日原價加推屯門御半山II期50伙後，消息指，中國海外亦於今日加推大埔山塘路天鑽新一批單位價

單，估計最快下周推售。大埔白石角海日灣II、西貢逸瓏海匯及元朗GRAND YOHO一期亦加推單位招標。

中國海外旗下大埔山塘路天鑽共有1,620伙，自今年1月推售以來，

已推出972伙發售，累售約950伙，銷售率達97.7%，套現約72.46億元。基於該盤已推出927個單位接近沽清，加上近期新盤銷情轉旺，令中國海外再啟動天鑽加推計劃，該盤尚有約670伙未推出。

海日灣II推5伙特色戶招標

億京大埔白石角海日灣II昨加推5伙特色戶招標，包括複式，以及連天台或地下花園特色戶，7月8日起至8月30日逐日截標。其中第5座20樓C室，為實用面積243方呎連天台特色戶，2伙分佈於第10座地下的連花園特色戶，單位實用面積分別為626及732方呎，另外2伙分佈於第2座17、18樓的複式連天台和天台特色戶，實用面積2,824及2,828方呎。

信置於西貢逸瓏海匯亦加推1伙特色戶招標，單位為第1座8H室，實用面積599方呎，另有527方呎天台，下周一截標。新地旗下GRAND YOHO一期加推2伙招標，單位為第9座36樓F室及51樓

B室，實用面積分別為798方呎及983方呎連98方呎平台戶，7月7日起至8月31日逐日截標。

恒大大管1.56億購柏傲山複式戶

內地豪宅持續來港掃豪宅。土地註冊處資料顯示，新世界旗下已為現樓的北約柏傲山最後一伙第6座32及33樓複式A室，實用面積為2,835方呎，上月初以1.56億元售出，登記買家為夏海鈞(XIA HAI JUN)，與內房中國恒大(3333)副主席兼總裁夏海鈞名字相同，料為同一人，該單位連三個車位售出，呎價55,026元。

該單位曾於今年5月以1.51億元售出，惟買家其後撻訂，事隔一個月單位再賣賣500萬元。不過，今次購入單位之買家，獲得供樓價4.25%回贈，買方只需先付5%樓價，其餘95%於明年5月31日繳付，即約一年成交，扣除現金回贈約663萬元，即實際成交價1.4937億元，略低於今年5月撻訂前售價。

新盤熱賣催化 二手樓價逐浪高

香港文匯報訊（記者 黎梓田）隨着G20「習特會」重啟經貿磋商後，市場氣氛逐步回溫，而二手市場在一手盤熱賣的催化下，屢屢出現新高成交。其中青衣指標屋苑灝景灣有3房戶以1,488萬元成交，呎價19,126元，創3期同類單位呎價新高；而資助房屋成交價亦同樣被推高，將軍澳居屋康盛花園新近錄得3房單位於自由市場以635萬元沽出，造價創屋苑新高。

灝景灣呎價逾萬九 同類新高

中原地產楊麗珍透露，分行錄得成交單位為灝景灣11座高層A室，實用面積778方呎，採3房套及多用途房設計，坐享全海景。原業主於7月1日放盤，叫價1,530萬元，放盤3日即以1,488萬元將單位易手，折合呎價19,126元，創3期同類單位呎價新高。楊麗珍指，買家屬於同區客，由

於自住2房單位空間不足，便打算換樓。買家睇樓數月，眼見成交增加及樓價持續上升，決定加快入市步伐，有見上述單位比較近港鐵站及高樓層，因此即時還價入市。原業主於2001年9月以407.1萬元買入單位，持貨18年，賬面獲利1,080.9萬元，單位升值266%。

二手市況回勇，投資者陸續出動覓盤。OKAY.com朱倩儀表示，西環華寶大廈錄得低層A室易手，實用面積407方呎，屬1房間隔連平台花園。一名外籍買家鍾情單位擁備大室外空間及交通方便，投資價值高，即議價30萬元，以790萬元買入單位作長線投資，實用呎價19,410元。原業主於2013年以1,100萬元買入全層3個單位，持貨6年，現分拆放售，若以呎價計算，賬面獲利一倍。

康盛花園3房逾「6球」易手



灝景灣單位近日錄1,488萬元成交，呎價19,126元，創3期同類單位呎價新高。資料圖片

資助房屋市場方面，香港置業林健偉表示，新近錄得將軍澳康盛花園2座高層C室高價成交，實用面積592方呎，屬於3房間隔，新近以635萬元(已補地價)沽出，實用呎價

10,726元，成交價創屋苑自由市場新高。據悉，原業主早於1988年7月以綠表價約36.4萬元購入單位，持貨至今31年，料扣除補價後仍獲利甚厚。

國際建投擬6.5億售港總部



香港國際建投以約6.5億元意向價出售One Island South 20樓全層。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、黎梓田）海航集團今年初把香港國際建投(0687)賣予黑石基金(Blackstone)後，香港國際建投陸續放售物業，最新將其香港總部黃竹坑香葉道2號One Island South 20樓全層寫字樓放售，意向價約6.5億元，變相準備「全面撤出」香港。

戴德梁行項目租售策略部執行董事朱寶珊表示，獲委託放售黃竹坑香葉道2號One Island South 20樓全層寫字樓，面積為29,526平方呎。物業既可交吉出售（可以股權形式交易），亦可商議售後租回，意向呎價為22,000元，即約6.5億元。

One Island South 20樓近3萬呎

資料顯示，該單位由香港國際建投持有，於2011年由其前身泰昇集團以約2.037億元購入自用，至今作集團香港總部。若成功以意向價沽出，物業持貨8年賺4.46億元，賬面賺幅約2.2倍。

香港國際建投於上月亦以近6億元沽出上環荷李活道151號CentreHollywood全幢商廈予英皇國際。香港國際建投持貨4個月蝕1.05億元。

香港國際建投前身為從事地產及內地地產業務的泰昇集團，於2013年獲私募基金黑石以25億元提出收購。直到2016年4月再易手予海航集團旗下公司。國際建投曾投得四幅啟德地皮，但最終因財困而要將該四幅地皮分別出售予恒基地產及會德豐地產。事隔3年黑石再度入主國際建投，並於今年6月12日的股東會上獲股東百分之百投票贊成將公司名改回泰昇集團。

盛滙1588萬購兩舖博收購

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）盛滙商舖基金創辦人李根興表示，斥資1,588萬元連購新蒲崗兩間舖位作長線持有，主要因為新蒲崗舖位仍低水，且兩間舖位的大廈樓齡都超過50年，好大機會中長線會有財團收購。

他指出，其中一間舖位於新蒲崗錦榮街26號萬義大廈地下1(A)號舖，建築面積200呎，租客泰式串燒店，租金12,000元，以438萬買入，回報3.3%。原業主是2008年4月以160萬元買入。此舖大廈樓齡55年，可以博收購。另一間位於新蒲崗爵祿街116至118號裕富大廈地下1B舖，建築面積250呎，租客九茶手作珍珠奶茶店，以1,150萬元買入，租金22,800元，回報2.4%。原業主是2010年11月以300萬元買入。此舖大廈樓齡56年，也可以博收購。