

高銀平 18.6 億賣啟德地

年半貶值 20% 實蝕 25.7 億 買家為海外公司

高銀金融(0530)早前公告稱其啟德住宅地獲洽購,昨日終有結果,宣佈以約70.4億元售予海外公司,較2018年11月89億元的買入價低18.6億元或20.9%,每方呎樓面地價由近1.55萬元貶至約1.225萬元,為近年罕見地皮蝕讓個案。高銀公告稱,預期今次出售事項錄得虧損約25.71億元,並解釋項目所需資金龐大,而且物業市場前景不明朗及香港經濟低迷,認為應保留更多現金,出售所得擬用作償還借貸及一般營運資金。

香港文匯報記者 顏倫樂

高銀昨公告,已向Top Family Group Limited出售啟德第4B區4號住宅地盤,作價約70.4億元,項目可建樓面約57.47萬方呎,地基工程仍未展開。據悉,今次地皮由高銀與大股東潘蘇通以組成合資公司方式持有,雙方分別各佔60%及40%權益。公告指,出售事項所得淨額約70.4億元,擬用作償還借貸及一般營運資金。

憂經濟收縮 寧多持現金

集團表示,鑑於全球經濟疲軟為營商環境帶來的挑戰不斷增加,以及香港經濟活動減少,呈現經濟收縮跡象,故董事認為,香港物業發展市場長遠仍存在不確定因素。考慮到該物業處於初步發展階段及項目所需資金龐大,且在物業市場前景不明朗及香港整體經濟低迷的背景下,公司最終採取審慎方針為集團的現有業務保留更多現金。

翻查資料,高銀是在2018年11月以逾89億元購入地盤,今次易手賬面蝕18.6億元,虧損超過兩成。公告指,預期出售事項錄得虧損約25.71億元。項目原預計在2024年9月30日或之前完工及可供入伙,市場估計,今次易手後或會影響落成時間。受蝕讓消息影響,高銀金融昨日跌2.1%,收報1.39元。

中期業績盈轉虧近5億

至於出售事項所得款項將主要用於減少集團借貸。據了解,高銀截至2019年12月底止財務報表,集團一年內到期銀行借貸及其他貸款約88.3億元,手頭現金只有約23.8億元。而據2月底公佈之中期業績,高銀錄得虧損4.78億元,相對上年同期純利7.42億元,由盈轉虧。今次出售啟德地,預計可紓緩公司財務壓力。

事實上,高銀已非首次放棄發展啟德地皮,去年6月就曾擱置第4C區4號商業地(斥逾111億元買入),為香港賣地史首見,當時公司解釋是擔心社會不穩的影響。連同今次交易後,高銀於啟德再無任何發展項目。至於高銀及相關人士近年投資九龍一帶的項目,亦由高峰期4幅,跌至現時只餘下何文田常盛街傲茂及何文田站第一期項目。

另要留意,去年10月已展開銷售之傲茂,前後公佈9次與招標相關銷售安排,可惜總數401伙現今只售出18伙,銷情可謂相當慘淡。

前跑道區地半年平近24%

啟德4B區4號地盤位於前跑道區一帶,望觀塘區市景,高銀2018年11月被市場認為高價搶地,因其出價較對上一幅同區望市景地皮高出7%,受到修例風波及中美貿易戰影響,該幅地皮幾乎一買即蝕。資料顯示,去年7月同樣位於啟德跑道區望市景的第4A區1號地盤,每呎樓面地價已跌至11,842元,意味地皮價值在短短半年內已被蒸發近24%。今年新冠肺炎疫情爆發,引發全球市場動盪,樓市更加一沉百踩,前後連續10個月的市道低迷,連同今次蝕讓,可想而知該區地價只會更平。



高銀以約70.4億元將啟德第4B區4號住宅地盤售予海外公司,較2018年11月89億元的買入價低18.6億元或20.9%,為近年罕見地皮蝕讓個案。



啟德5次地皮易手資料

地盤	可建樓面(方呎)	地價(元)	樓面呎價(元)	批地日期	原本中標者	最新狀況
第1K區3號	65.4萬	88.37億	13,500	11/2016	海航系公司	2018年2月以逾159.6億元售予恒地,樓面呎價15,162元
第1L區3號	39.7萬	54.12億	13,600	12/2016	海航系公司	2018年2月以逾159.6億元售予恒地,樓面呎價15,162元
第1L區1號	42.5萬	55.29億	13,000	1/2017	海航系公司	2018年3月以63.6億元售予會德豐地產,樓面呎價14,950元
第1L區2號	55.1萬	74.40億	13,500	3/2017	海航系公司	2019年2月以68.8億元售予會德豐地產,樓面呎價12,500元
第4B區4號	57.4萬	89.06億	15,497	11/2018	高銀集團	2020年5月以70.4億元售予Top Family,樓面呎價12,250元

製表:記者 顏倫樂

啟德2年5地轉手 中資風險管理遜



海航因債務問題轉售手上4幅啟德區地皮,被市場視為個別情況。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)計及昨日個案,啟德發展區前後約2年時間已有5幅地皮轉手,情況相當罕見。有意見認為,多幅地皮轉手主要涉及實力較弱之發展商,而成交價亦按出售當期市況釐訂,故不能以此推論該區地皮不受歡迎,並相信昨日地皮成交價合理,不會影響區內其他地皮估值。

海航債務問題連賣4地

過去2年,啟德一帶有多幅地皮易手,其中4幅均由存在債務問題的海航系轉手,因此被市場視為個別情況。4幅地皮由恒地及會德豐分,前者於2018年2月以逾159.6億元買入望運動場的第1K區3號及第1L區3號,每呎樓面地價約15,162元。後者則分別在2018年3月及去年2月購入第1L區1

號及2號地皮,成交價63.6億元及68.89億元,每呎樓面地價約14,950元及12,500元。

今次高銀蝕讓啟德地亦非新鮮事,原來海航去年2月所售出的第1L區2號地同屬轉手交易,當初地皮買入價逾74億元,但最終以68.89億元轉手,賬面蝕逾5.5億元,惟幅與今次高銀相比就少得多。

普緒執行董事及企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典昨指,疫情及經濟轉差影響市況,中資在港發展的風險管理不及港資,因而需要出售項目套現,並非啟德區出現大問題,相信轉售地皮不會形成趨勢。他認為,高銀蝕讓啟德地皮,不會影響區內其他地皮估值,而今次作價反映到現時市況,反而是高銀當初投地出價過分樂觀。

張聖典解釋,跑道一帶住宅地皮近

年回落,望向九龍灣市景的地皮,對上一幅樓面地價約為1.18萬元,望海景地皮樓面地價則為1.32萬元。而今次地皮望到鯉魚門,景觀屬開揚,成交價已屬合理,笑言「買家今次都無壓價,幾好人」。

普緒:「買家今次都無壓價」

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚指出,今次地皮以約每方呎樓面地價12,250元成交,相信出價包含多個考慮因素,首先近1年市況調整,此外因為地皮屬二手轉讓,剩餘發展年期只有4年,存在投資風險。他相信前跑道區一帶地皮之後如果再有地皮推出,望市景地仍可達每方呎樓面地價1.3萬元至1.4萬元,望海景則約1.6至1.7萬元水平,應不會出現今次二手轉讓地皮而出現的低價水平。

經濟前景暗淡 高銀無心戀戰



高銀金融(0530)昨宣佈以「蝕讓價」約70.4億元,出售啟德發展住宅地皮,較該公司約半年前的中標價低20.9%。高銀此舉主要考慮到現時物業市場前景不明朗,以及香港整體經濟低迷下,認為樓市長遠不明朗,故該公司唯有「壯士斷臂」,以保留更多現金應對經濟環境變化。高銀預計,在償還銀行及股東貸款

等融資成本後,今次虧損達25.7億元。

財力不繼 全面棄守啟德

事實上,今次並非高銀首次的「斷臂」,該公司在去年6月中,正值本港暴力示威活動日益猖獗時,棄標啟德一幅價值逾111億元的商業土地,今次是第二次「棄守」啟德。除高銀本身實力問題外,最主要還是本港的前景非常不明朗。在社會事件及中美貿易戰等內外因

素交困下,香港經濟去年第三季已步入衰退。今年初來還遇上新冠肺炎疫情大流行,使經濟雪上加霜。今年首季本港GDP按年大跌8.9%,創單季跌幅最大的紀錄。

渣打降今年GDP至負增7.2%

渣打昨日便再調低香港今年GDP增長預測,由原先預期按年跌4.8%,下調至收縮7.2%,認為次季經濟或進一

步惡化,除了失業率繼續上升外,9月立法會選舉前,社會氣氛再度緊張等,都影響本港下半年的經濟表現。

由此可見,即使3月住宅樓價錄得4個月來首次反彈,但相信今高銀決定放棄地皮的最主要因素,是相信本港失業率會持續上升。若本港經濟數據進一步惡化,「攞炒」行動未消退,不排除會再有投資者選擇撤出本港市場。

記者 周紹基

新盤燃戰火 催谷購買力

香港文匯報訊(記者 黎梓田)疫情緩和,發展商合力「炮製小陽春」,以多盤齊發的攻勢催谷購買力。長沙灣The Campton、九龍塘雋睿及天水圍Wetland Seasons Park第2期齊加入戰團,前兩者昨日上載售樓書至項目網站,後者則開放示範單位,最快日內開價。至於壽臣山深水灣徑8號亦推1伙招標,面積2,865方呎,每月管理費高達3.17萬元。

Campton 雋睿上載樓書

萬科香港宣佈,旗下長沙灣商住項目

The Campton已上載樓書至項目網站。萬科香港執行董事周銘禧表示,項目呈V型雙翼建築設計,提供467伙,單位面積251方呎至1,446方呎,間隔涵蓋開放式、1房至3房,另設特色單位。項目主打1至2房單位,分別提供105伙及237伙,共佔全盤逾七成。

至於永義國際旗下九龍塘延文禮士道18號項目雋睿亦同日上載樓書,提供約60伙,每座樓高8層,間隔由1房至4房單位,面積228方呎至1,525方呎。最細單位為2座1樓C室,1房間隔,面積228方呎,連29方呎平台。最大單位

為1座8樓A室,4房3套間隔,面積1,525方呎,連1,337方呎天台及202方呎平台。項目最快今年10月入伙,樓花期僅約5個月,料短期公佈開售詳情。

新地天水圍盤開放示位

另一發展商,新地旗下水圍Wetland Seasons Park第2期上週上載樓書後,昨日首度開放示範單位予傳媒,有機會短期公佈開價。其中,依照12座8樓A2室藍圖搭建的1房單位,面積304方呎,大廳連接22方呎露台,廚房採

開放式設計,單位內預設無線充電裝置。至於參照別墅3的1樓B單位搭建的3房單位,面積779方呎,大廳外連21方呎露台,主人房連套廁,廚房內備有多用途房。

南豐集團及豐源合作發展的壽臣山豪宅新盤深水灣徑8號,公佈新銷售安排,推出2座6樓D室單位,面積2,865方呎,招標日期為5月15日至6月15日。招標文件所見,單位每月管理費達31,784元,而根據差餉物業估價署發出「2020年4月至6月季度徵收差餉及地租通知書」,期間地租為11,592元。



萬科香港執行董事周銘禧介紹長沙灣The Campton銷售資料。

公開供相