

「波叔」續放售兩物業

汀蘭居意向23億 數月來叫賣逾80億元資產

多次出售物業的「舖王」鄧成波(波叔)再沽售物業。戴德梁行昨日宣布，獲委託代理放售荃灣汀蘭居和中環詹氏商業大廈，截止日期為下月23日。當中汀蘭居意向價23.8億元；而詹氏商業大廈市場估值7億至8.5億元，兩項物業合計約32.3億元。倘若連同過去數個月來放售的灣仔煥然樓、西貢康定路5幢工業大廈，「波叔」放售之物業意向價或估值超逾80億元(詳見附表)。

早於6月，鄧成波接受媒體訪問時，承認須向銀行和財務公司借貸，當時「波叔」正在市場放售太子基隆街物業。隨於8月，「麻雀館大王」石鑑輝家族成員入稟法院，向「波叔」追討租用尖沙咀彌敦道182號物業拖欠租金，連同利息在內合計1,200萬元，該物業正由鄧成波旗下集團陸域集團租作營運簡悅酒店。

3年前16億購入

資料顯示，鄧成波近年把公司交棒予兒子鄧耀昇營運，隨即大舉購入酒店物業，發展簡悅酒店集團。陸域集團主席鄧耀昇較早前曾向記者表示，現時集團管理總值約800億元資產，並會不時審視和優化投資組合。

是次放售之兩項物業，第一項汀蘭居坐落於荃灣青山公路汀九沿海路段，物業樓高12層，總樓面面積約21.6萬方呎，提供436間開放式單位、連露台單位及套房。物業原先由恒

隆地產(0101)發展之酒店項目，1996年12月尚未落成便作價10.7億元售予信和置業(0083)，惟交易於1998年6月取消，恒隆地產還須賠償近5億元訂金。於2012年7月，基匯資本(GAW)斥資10億元購入，又於2017年3月作價16.8億元售予鄧成波至今。

可重建至2萬呎

另一項放售物業為中環德輔道中詹氏商業大廈，物業樓高11層，地盤面積1,376方呎，樓面面積12,896方呎。該物業現時尚未用盡其地積比率，倘若重建最高地積比率達15倍，可重建之樓面面積20,600方呎，毋須補地價，亦享大廈命名權。

是次放售「波叔」未有交代意向價，而市場估值7億至8.5億元。資料顯示，「波叔」於2017年7月，斥資4.5億元從老牌詹氏家族手上購入，惟一直未有重建發展。



「波叔」鄧成波



■中環詹氏商業大廈未有用盡地積比率，具重建價值。

近期「波叔」放售之物業

	意向價或估值
荃灣汀蘭居	23.8億元
中環詹氏商業大廈	7億至8.5億元
灣仔軒尼詩道煥然樓	4億元
油麻地上海街商住大廈	2.38億元
九龍城衙前壩道舊樓	6.5億元
旺角豉油街61至67號地盤	4.5億元
西貢康定路5幢工業大廈(實惠集團大廈、四洲食品網匯中心、四洲集團大廈、中華製漆大廈1座和2座)	25億元
尖沙咀漆咸道南鐵路大廈地舖	2.2億元
太子基隆街物業	4.5億元



■荃灣汀蘭居原由恒隆發展之服務式住宅。

啟德尚瑋濶周四推售175伙

尚·瑋濶價單比較

	1號	5號
推出日期	2019年9月18日	2020年9月13日
單位數目	138伙	67伙
單位面積(方呎)	332至752	543至844
售價(萬元)	888.8至2,341.1	16,270.05至34,592.40
呎價(元)	26,083至32,336	29,964至40,986
最高折扣	18%	19%
折實售價(萬元)	728.8至1,919.7	1,317.92至2,801.99
折實呎價(元)	21,388至26,516	24,271至33,199
折實平均呎價	24,310元	28,565元
與首張比較	不適用	+17.50%

5號價單連同第四輪可供銷售單位合共175伙，周四發售。

由合景泰富(1813)與龍湖集團(0960)合作發展的九龍東啟德尚·瑋濶日前公布第五張價單涉及67伙，折實平均呎價28,565元，較去年9月中推出的首張價單均價24,310元，一年上調17.5%。同時，上述67伙連同第四輪可供銷售單位合共175伙，將於周四發售；尚有6伙低座河畔大宅以招標形式推出。

合景泰富市務及營銷總監張詩韻表示，是次推出的67伙，實用面積543至844方呎，發展商提供18%折扣，又繼續向醫護人

員提供額外1%折扣。扣除最高19%折扣後，折實售價由1,317.92萬至2,801.99萬元，折實呎價24,271元至33,199元，折實平均呎價28,565元。

龍湖集團香港營銷總監黃少鴻表示，截至目前為止，項目已累積售出352伙，套現逾51億元，平均成交呎價為26,064元。

WSP3收1600票

另外，新地(0016)代理總經理胡致遠表示，天水圍濕地公園路WSP3累收逾1,600票，反應理想，項目至今已推出110伙，有機會於日內再加推單位，最快本周末開售。

近320億收購卜蜂涉畜豬業

內地最大養雞企業卜蜂國際(0043)涉足畜豬業。該公司昨晚宣布，透過旗下正大投資向最終控股機構卜蜂集團收購43間畜豬公司，作價281.40億元(人民幣，下同)，即約319.39億港元。上述畜豬公司提供2020年盈利保證56.17億元(約63.75億港元)，收購價相等於預測市盈率5.0倍。

現時市值190.17億元的卜蜂國際，將以正大投資擴大後65%新股支付。日後卜蜂國際持有正大投資35%，而卜蜂集團直接持有正大投資65%。目前，卜蜂集團透過泰國上市公司卜蜂食品(佔47.97%)，持有卜蜂國際49.74%。

非經常收益101億

鑑於卜蜂國際以正大投資65%股份支付，被視為出售交易事項，賬面上錄得一次性非經常收益12.99億美元(約101.322億港元)。換言之，這宗巨額交易未有涉及現金，而卜蜂國際賬目上更可產生逾百億元收益。

正大投資本身從事產銷動物飼料，於2019年盈利1.288億美元，而今年上半年盈利8,658萬美元。而是次收購的43間畜豬公司，合併後2019年盈利4.575億美元(約35.685億港元)；今年頭五個月盈利4.2466億美元(約33.123億港元)。

2號價單

單位數目	33伙
單位面積	244至287方呎
售價	694.3至878.9萬元
呎價	27,335至30,624元
最高折扣	4%
折實售價	666.53至843.74萬元
折實呎價	26,241至29,399元
折實平均呎價	28,191元
與首張比較	+2.07%

恒基地產(0012)旗下西營盤藝里坊·2號昨日加推33伙，折實平均呎價28,191元，較首張價均價27,620元，上調2.07%。

藝里坊2加推33伙

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，藝里坊·2號獲市場追捧，反映市場對中小型單位需求殷切，項目銷售安排將於日內公布，最快於本周末開售。

入場單位666萬

韓家輝說，該盤昨日加推33伙，實用面積244至287方呎，全屬一房戶，價單定價694.3萬至878.9萬元，扣除最高4%折扣後，折實售價介乎666.528萬至843.744萬元，折實呎價26,241至29,399元。

當中，最平單位為6樓B室，實用面積254方呎，為一房間隔，折實售價666.528萬元，折實呎價26,241元；最貴呎價及售價為20樓G室，實用面積287方呎，為一房間隔，折實售價843.744萬元，折實呎價29,399元。