

連環售資產減債 佳兆業賣啟德地

遠展夥新世界斥79.48億接貨



■啟德第4B區4號地盤的地皮至今已多次易手。

深陷債務危機的佳兆業(1638)，近期連環出售香港資產減債，情況十足海航翻版。繼早前傳出出售屯門住宅地予「玩具大王」蔡志明後，昨再以79.48億元出售啟德第4B區4號住宅地予遠東發展(0035)與新世界(0017)合組的財團，以項目可建樓面約57.47萬方呎，每方呎樓面地價約1.38萬元，較佳兆業買入呎價約1.22萬元，高出12.66%，換言之，佳兆業及相關人士賬面賺約9億元。

佳兆業本月中已傳出售屯門第48區青山公路青山灣段住宅地，可建樓面58.28萬方呎，涉及37.7億元，買家為旭日國際主席蔡志明。不過，賣產之路未完，遠東發展昨開市前公布，與新世界成立合營公司，收購由商人陳壯榮及佳兆業各持有50%權益的迅富國際全部股權（該公司持有啟德第4B區4號住宅地）。

遠東新世界各持一半股權

公告指，今次交易的代價為79.48億元，減去截至完成時於2020年融資協議下未償還本金額30.52億元，及減去待售貸款代價，及以代價12.31億元接受待售貸款轉讓。完成後，迅富國際將由合營公司全資擁有，而合營公司由遠東與新世界各佔一半股權。

啟德第4B區4號地皮可建樓面約57.47萬方呎，以今次易手價計算，每方呎樓面地價約13,829元，於6月30日，該物業的經審核價值約97.86億元。遠東指，物業可補充集團在港土地儲備，預期新世界及遠東將向合營公司提供股東貸款，作為收購事項提供資金，遠東計劃以內部資源撥付資本承擔及提供可能擔保之按比份額。

作價低於高銀金融中標價

啟德第4B區4號住宅地位於啟德跑道區，望向觀塘區市景，地皮經多次易手，最早由高銀金融於2018年11月以逾89.06億元投得，當時每呎樓面地價1.55萬元。

其後高銀出現財政問題，地皮於去年7月以70.4億元「蝕讓價」出售予內地商人陳壯榮，較當日中標價錢大跌20%。由於



■海底撈昨為表現最佳藍籌。路透社

港股昨窄幅上落，恒指高開14點後，早段曾倒跌152點，其後反覆收升54點，報24,740點，惟成交縮減至1,086億元，是半個月以來最少。「北水」淨流入13.12億元，大減34.36%。

近年轉讓官地記錄概覽

地盤	地價(元)	成交日期	轉讓日期	易手價(元)	原業主	買家
啟德4B區4號	70.4億	07/2020	11/2021	79.5億	陳壯榮、佳兆業	遠展、新世界
屯門48區青山灣段	35.0億	01/2020	11/2021	37.7億	佳兆業	蔡志明
啟德4B區4號	89.1億	11/2018	07/2020	70.4億	高銀金融	陳壯榮、佳兆業
啟德1L區2號	74.4億	03/2017	02/2019	68.9億	海航系	會德豐
啟德1L區1號	55.3億	01/2017	03/2018	63.6億	海航系	會德豐

陳壯榮一直被指與佳兆業關係密切，曾有報道指佳兆業屬幕後買家，但直至今年3月份，佳兆業才向媒體確認已入股地皮，與陳壯榮各持50%業權。不過，地皮難逃再次易手命運。

佳兆業復牌飆一成四

事實上，啟德一帶已非首次出現土地易手，其中海航系公司曾於2016至2017年，豪斥272億元投得4幅啟德住宅地，但其後財政壓力下，在2018至2019年間分別售予恒地(0012)及會德豐。目前啟德一帶土地，由曾經中資大量投資的局面，

已改為絕大部分土地由港資發展，中資身影只餘下已扎根香港多年的中海外。

值得留意，新世界發展主席鄭家純與遠東發展主席邱達昌早已有合作前科，例如2017年合作收購有線電視，而佳兆業主席郭英成與新世界鄭氏家族則早已認識，2009年佳兆業上市時，新世界鄭裕彤便為基礎投資者，情況一如早前佳兆業將屯門地皮出售予友好蔡志明，今次亦是由朋友出手相助解困。

佳兆業昨復牌，早上高開兩成，收報1.15元，全日升13.86%。

港股牛皮 成交半個月來最靜

中國通海證券投資策略聯席總監阮子曦稱，內房融資有鬆綁跡象，有望恢復運作，恒指先望25,000點，資金拉鋸明顯。

英皇證券研究部總監陳錦興認為，大市未有明顯方向，料恒指續於24,500至25,000點上落。

科技股普遍造好，阿里巴巴(9988)彈2.7%；騰訊(0700)被內地工信部行政指導，股價仍升1.2%。阿里健康(0241)中期盈轉虧，股價跌1.6%

體育用品股走弱，安踏(2020)挫2.5%，是表現最差藍籌；李寧(2331)亦跌

2.1%。

內地餐飲食品股炒上

海底撈(6862)漲3%，是表現最好恒指成份股。呷哺呷哺(0520)漲3.2%；統一企業(0220)漲5.6%。

港澳有望通關，大行唱好賭業股，銀娛(0027)和金沙(1928)分別升1.3%及2.4%。

教育股連日受捧，思考樂(1769)飆17.4%，三日累升逾八成。中教(0839)去年多賺1.2倍，股價揚4.1%。

證監會指內房風險可控

證監會主席雷添良昨出席論壇時表示，一直關注內房情況，不斷檢視相關風險，曾就此進行壓力測試，強調現時內房風險可控。

該會副行政總裁兼中介機構部執行董事梁鳳儀稱，相信內房不會出現系統性風險，該會恒常監察及檢視持牌機構在內房的孖展借貸，與股價波動所造成的影響、債券銷售情況，對持牌公司擁有內房債券的潛在風險也有所掌握。

中企轉到香港上市

梁鳳儀認為，內房需向市場充分披露有關風險，但恒大(3333)債券當中約九成是銷售給專業投資者。至於佳兆業(1638)旗下佳兆業證券，早前要求內地客戶「清倉」，並停收內地新客，此舉屬商業決定，該公司有提供足夠時間讓投資者轉戶。

另外，證監會行政總裁歐達禮在會上提及中美關係，認為兩國關係愈趨緊張，美國加強監管當地上市的中資企業，導致部分中資企業轉到香港上市，相信可加強本港在中國及國際資本市場的中介人角色。



■泰邦今年4月在美國納斯達克交易所退市。

泰邦擬在港上市籌78億

今年4月在美國納斯達克交易所退市的泰邦生物，據報考慮在明年來港上市，目前與潛在顧問初步商討，計劃集資10億美元(折合約78億港元)。

泰邦綜合性血液製品和生物醫藥企業，核心業務包括血漿採集、血液製品和生物製品的研發、生產和銷售。公司目前擁有涵蓋白蛋白、免疫球蛋白和凝血因子三大類、20多個品規的血液製品的產品線。

泰邦於2009年在納指掛牌，於今年4月，以每股120美元完成私有化收購，總估值約47.6億美元(約371億港元)。

雲音樂暫超購逾4倍

另一方面，網易(9999)分拆的雲音樂(9899)正在招股。綜合數間券商數據，雲音樂暫錄19.3億元孖展認購。以公開發售部分集資3.52億元計算，目前已經超購4.5倍。

據外電報道，雲音樂國際配售已足額認購，獲得包括長線基金、對沖基金及專注新經濟領域投資的基金等不同範疇投資者參與認購。