

長實入標競購恆大中心

項目估值90億元 較購入價低三成

陷入財困逾一年的中國恒大(3333)再次出售資產套現。據報集團標售灣仔中國恒大中心全幢，市值約90億元，項目昨日截標。長實集團(1113)已確認入標競購。另有消息指，有關恒大涉及被質押20億美元(約156億港元)資金，其境外債權人發信促說明。

中國恒大中心位於灣仔告士打道38號，項目估值約90億元，低於去年越秀地產(0123)洽購作價約105億元約14.28%，亦比恒大於2015年11月以125億元天價購入低28%。

該商廈最初由怡和集團擁有，於1985年落成，樓高28層，總樓面面積345,426平方呎，地庫另有55個車位，初期稱為海軍大廈，為英國海軍俱樂部。其後怡和出售非核心資產，華人置業(0127)於1987年以1.6億元購入該大廈部分樓面，至1991年再購入其餘樓面。1994年易名為愛美高大廈。大廈於1995年中完成翻新工程，並於2000年再改名為美國萬通大廈。

當年125億元購入項目

恒大於2015年11月以125億元向華人置業購入美國萬通大廈全幢，呎價達3.6萬元，創當時本港最大額商廈買賣及呎價最高紀錄，及後易名為中國恒大中心。不過，在2018年底，恒大曾抵押全幢商廈融資120億元，又「自我加租」三倍推高估值。

自恒大陷入債務危機後，市場屢傳恒大抵押及放售灣仔中國恒大中心。去年市傳越秀地產計劃以105億元收購恒大中心，但最終考慮到恒大未償還負債會為交易帶來潛在不穩定因素，遭越秀董事會反對。

20億美元資金被質押

另一方面，市場消息稱，恒大預期本月底公布債務重組計劃，惟集團一些境外債權人指出，對於公司應如何償還及重組債務仍有分歧，或導致重組實施會被推遲。

《華爾街日報》引述消息報道，恒大一批境外債權人要求獲得有關當地銀行扣押該公司資金的額外資訊，以解釋恒大如何在投資者不知情下被質押20億美元。

恒大上周五(22日)公布對一家管理恒大所建物業的境外子公司用作貸款質押的資金不翼而飛的初步調查結果。參與安排的行政總裁夏海鈞和首席財務官潘大榮，以及恒大及其子公司的四名高管被罷免。

知情人士稱，一些債權人認為，該公司未充分解釋這些資金是如何在沒有向投資者進行任何形式披露情況下被質押給銀行，亦未收到任何解釋。

恒大目前債務逾3,000億美元，其中包括私募債及債款的離岸債務合共227億美元被認為是違約。



恒大目前債務逾3,000億美元。

資料圖片

陳啟宗指前景難測 小心為上

一向表明要「擁抱熊市」，在逆市購買物業的恒隆集團(0010)董事長陳啟宗，昨日卻直言，目前世局混亂，疫情、中美關係、俄烏衝突等問題，中國內地及香港亦難免受波及，故難以預測下半年市況，並提醒投資者「要小心為上」。

陳啟宗於業績發布會上稱，「此熊非彼熊也，有些熊人你可以找機會去買，有些熊人你最好先忍下手。」他稱，過去數十年親自撰寫致股東函件，未嘗有如今天這樣難以預測下半年市況，尤其當無法知道疫情變化及政府對疫情的處理手法時。公司上半年雖處於艱難環境下，仍然做得不錯，只要下半年局勢未有進一步惡化，相信全年表現

仍不俗。

恒隆地產中期少賺12%

至於業績方面，恒隆地產(0101)上半年賺19.48億元，按年跌12.84%，每股盈利0.43元，中期息維持每股派0.18元。撇除2.69億元的股東應佔物業淨重估虧損，股東應佔基本純利22.17億元，增長0.77%。恒隆集團中期純利則為14.39億元，同比倒退約5%，每股基本盈利1.06元，派息0.21元。

上半年，物業租賃收入49.86億元，按年升0.22%。其中，內地物業租賃收入增長2.19%至33.67億元，香港市場則下跌3.63%至16.19億元。

加息對港樓市影響有限

問到美國加息對本港樓市的影響，恒隆地產行政總裁盧韋柏表示，過去10至15年間共有五個加息周期，當中三個周期本港樓價都上升，而買樓亦牽涉信心問題。此外，即使本港跟隨加息，港息都是升至約2厘多，相信有置業需求的市民會繼續買樓，但投資回報則會減少，相信以用家為主的項目、高端豪宅項目影響不大。



■陳啟宗(右二)認為現時許多局勢發展難以預測。

澳門公開競投六個賭牌

澳門政府今日起展開新一輪博彩經營權公開競投，合共六個賭牌，9月14日截標。有意競投公司需提交1,000萬元澳門元擔保金。

冀年底前完成競投

行政法務司司長張永春表示，希望透過公開競投，落實新修訂博彩法所規定，引導及要求博彩企業在非博彩發展規劃、開拓海外市場

等作出投資及承諾，推動澳門經濟適度多元化，為中小企帶來更多發展空間。

張永春稱，公開競投亦要求博企承擔更多社會責任，包括就業市場穩定及促進員工向上流動的機會等。政府會因應投標者資格、財力審查、投資非博彩及開拓海外市場是否達到要求，不一定會批出全數六個賭牌，有信心今年年底前完成競投工作。

東涌配電站項目獲5標書

港鐵(0066)昨公布，東涌牽引配電站物業發展項目共收到5份標書，項目數量與去年11月流標時相若。今次入標財團包括恒地(0012)、信置(0083)及南豐等。

配電站項目位於東涌文東路，佔地15.66萬方呎，可建樓面面積約93.96萬方呎，料可建約1,600伙。

傳補地價金額降兩成半

綜合市場資訊，是次重推的條款作出多項修訂，地政總署定出補地價金額下降25.6%至35.48億元，每方呎樓面補地價約3,776元。每方呎樓面補地價約3,776元，與日出康城13期(約3,600元)，以及將軍澳百勝角通風樓項目(3,789元)等差不多。

此外，港鐵要求的前期費用亦由至少2.5億元，減少至1億元。而入標財團須自行建議分紅比例，惟不設下限。

連同補地價金額在內，項目估值32.9億至55.4億元，每方呎樓面地價3,500至5,900元。



■據悉港鐵已調整部分招標條款。 資料圖片

恒地粉嶺新盤今開價

恒地(0012)旗下粉嶺大型項目One Innovale，當中第1期One Innovale-Archway共提供603伙，已獲批預售樓花同意書，昨天上載樓書，今日公布首張價單，料周六(30日)對外開放示範單位及周日(13日)開始收票。

首批推出121伙

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民指，One Innovale-Archway戶型涵蓋開放式至3房，實用面積205至898方呎。並形容首批單位以「忍讓價」推出，主要涵蓋開放式、1房及1房連儲物房，涉及約121伙。

他認為，美國要透過加息以遏通脹，料未來加息趨溫和，明年更有機會減息。



■澳門賭牌競投於9月14日截標。 資料圖片