

中資看好後市 再買鄧成波家族物業

華潤物流年內近30億購兩工廈

信心十足

非住宅物業交投活躍，中資更頻頻入市，已故資深投資者「舖王」鄧成波，其家族放售的粉嶺勉勵龍中心，獲華潤物流以6.95億元購入，為今年來粉嶺區最大宗全幢工廈成交，若連同該公司早前承接的屯門東亞紗廠工業大廈第1期，華潤物流今年已投接近30億元吸納兩幢工廈，反映中資等機構對本港市場前景甚有信心。

大公報記者 林惠芳

自「舖王」鄧成波在5月14日辭世後，其家族不停放售物業，當中不乏工商舖項目，迄今已知沽出逾30項，套現超過80億元，承接力不俗，買家不少來自中資背景。

據高力國際最新證實，鄧成波家族成功以6.95億元售出粉嶺安樂門街35至37號勉勵龍中心予一間中資公司，物業地盤面積60547方呎，分為高低座，低座為1層之鐵皮倉，總樓面約18386方呎，高座為1幢5層高工廠，標準層面積約30184方呎；高低座總樓面約15.27萬方呎，折合平均呎價約4550元。據悉，鄧氏家族於2014年以約5.15億元購入勉勵龍中心，是次易手賬面升值約1.8億元或35%。

工廈重建有價 投資新勢力

高力香港資本市場部董事林嘯東表示，今年上半年粉嶺工廈投資活躍，工業物業呎價升勢凌厲，是次成交引證投資者對香港市場信心，考慮到政府有關工廈重建的有利政策，包括活化計劃和標準金額措施，勢令工業資產被定位為具吸引力的投資資產類別。

勉勵龍中心擬作長線收租

據悉，買入勉勵龍中心的新買家為華潤物流，計劃持有物業作長線收租用途，未有計劃拆卸重建。該公司早前以22.4億元向鄧成波家族購入東亞紗廠工業大廈第1期，成為今年投資市場最大宗全幢工廈成交，該廈樓高15層，總樓面面積約46.6萬方呎，折合呎價約4802元，現時由物流營運商租用，以經營物流業務，物業以現狀連現有租約成交。隨着華潤物流今次增持粉嶺勉勵龍中心，該公司今年兩度入市工廈項目，涉資共29.35億元。

事實上，鄧氏家族6月底以9億元賣出的葵涌打磚坪街中央工業大廈全幢，同樣具中資背景，買家為EDS V (HK) LIMITED，公司董事為萬國數據(09698)董事長兼首席執行官黃偉，該公司過去數年曾購入兩幢葵涌工廈，買入後分別向城規會申請重建數據中心，預計是次購入中央工業大廈亦將作數據中心發展。

高爾夫·御苑9000萬雙破頂

【大公報訊】新界北區地產連環高價成交，帶挈該區新盤豪宅備受追捧。恒基地產(00012)粉嶺高爾夫·御苑一幢洋房售9000萬元，呎價撲3萬元，雙創項目新高。永泰地產(00369)旗下屯門OMA OMA特色戶，以呎價逾2.2萬元沽出創項目新紀錄。

高爾夫·御苑B1獨立洋房昨透過招標售出，實用面積3062方呎，設私人泳池及獨立電梯，連2075方呎花園及639方呎天台，售價9000萬元，呎價29393元，齊創項目新高。買家來自九龍。

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，近期北區地皮呎價屢創新高，相信北區發展潛力可看高一線。項目洋房部分累售19幢，套現逾10.4億元。全盤盤沽412伙，套現逾51.3億元。

藍蓋再加推32伙 貴首批7%

另外，永泰地產執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖指出，OMA OMA繼上月破頂沽出地下複式花園大宅後，昨日再以高價售出一個頂層海景特色連天台大宅。單位為第1A座20樓A室，實用面積1287方呎，4房2套另加工人套房間

隔，成交價2880萬元，呎價22378元創項目新高。

宏安地產(01243)旗下青衣蒼藍市場反應不俗，昨日加推第3號價單涉及32伙，實用面積203至207方呎，折實425.3萬至474.1萬元，折實呎價20951至23355元，折實平均呎價22108元，較首批平均20638元賣貴7%。項目3張價單共推出128伙。

會德豐地產移信和置業(00083)牽頭的西南九龍維港匯系列，昨日再沽3個單位，月內共售14伙，套現逾3.6億元。新地(00016)天水圍Wetland Seasons Bay第1期開價在即，同系元朗錦田PARK YOHO Genova推兩伙招標，招標期為本月13日上午10時至晚上7時。

樓市大旺，但未必各個盤受惠。協成行旗下首輪僅賣3伙的何文田芳菲，可謂屋漏兼逢連夜雨，其中一伙慘「甩單」。成交紀錄冊顯示，項目5樓C室，實用面積414方呎，原於7月31日以1001萬元售出，呎價約2.4萬元，惟最新顯示交易未有進展，買家撻訂離場。至於同日售出的3樓B室及3樓C室，已於上周五(6日)簽署正式買賣合約。



今年中資入市個案

物業	成交價	買家背景*
屯門河田街東亞紗廠工業大廈第1期	22.4億元	華潤物流
粉嶺安樂門街35至37號勉勵龍中心	6.95億元	華潤物流
葵涌打磚坪街中央工業大廈	9億元	萬國數據相關人士
銅鑼灣翡翠明珠廣場地下1及2號巨舖連地庫	逾13億元	恒力隆投資控股

*市場消息

◀粉嶺勉勵龍中心全幢以6.95億元賣出，折合平均呎價約4550元。

▼華潤物流以22.4億元買入屯門東亞紗廠工業大廈第1期，為今年投資市場最大宗全幢工廈成交。



現代健康主席半億掃新都會5伙

【大公報訊】本港非住宅物業交投持續升溫，除了中資機構外，名人亦積極掃貨，甚至與家人齊齊入市。現代健康科技(00919)主席及創辦人曾裕及其子，新近以近5500萬元買入葵芳高層新都會廣場5個單位。

據土地註冊處資料，新都會廣場第2座高層2B至6號室5個單位，上月

以5495.26萬元成交。買家為德駿置業有限公司，公司董事包括曾裕(TSANG, YUE JOYCE)及其子鄭旨呈(KWONG CHI CHING)，前者為現代健康科技(前稱現代美容)主席及創辦人，而鄭旨呈則為樂隊享樂園(3think)的主音。

事實上，電影製作人黃百鳴亦夥

同家人連購多個工商物業，過去1年至少買入7項工商舖，涉逾3400萬元，分佈於西營盤、上環、銅鑼灣、灣仔及葵涌，最新已知買入單位為葵涌海暉中心15樓05室連車位，登記買家為黃漪鈞(Wong Yee Kwan Alvina)，為黃百鳴女兒，單位成交價520.9萬元，呎價約3870元。

名人最近入市工商舖個案

物業	成交價	買家背景
葵芳新都會廣場第2座高層5個單位	5495.26萬元	現代健康科技主席及創辦人曾裕及其子鄭旨呈
葵涌海暉中心15樓05室連車位	520.9萬元	電影製作人黃百鳴女兒黃漪鈞
沙田石門京瑞廣場1期地下8號舖	9800萬元	敏華控股執行董事兼副總裁許慧卿
荃灣大壩街53至75號德仁樓第16期地下1號舖	4600萬元	裕泰興董事總經理羅子耀妻子鄧嘉玲

希慎IWG組合營 攻大灣區辦公空間

【大公報訊】希慎興業(00014)和IWG聯合宣布成立一家合資企業，該合資企業擁有IWG旗下所有品牌在香港和大灣區的獨家經營權。希慎和IWG均表示，對中國以及大灣區市場的發展前景充滿信心，雙方皆認為在中國政府的政策支持下，大灣區蘊含巨大的經濟增長潛力。

收購IWG共32辦公地點

該合資企業將收購並經營IWG在大灣區的32個現有辦公地點，未來將會繼續擴大IWG品牌在大灣區增長迅速的龐大辦公空間市場中的業務。滙

豐銀行在此次交易中擔任希慎的財務顧問。

IWG成功建立全球最大的靈活辦公空間平台，為數以百萬客戶提供一系列辦公空間解決方案，旗下品牌包括全球知名的雷格斯(Regus)、Spaces和Signature。

希慎首席營運總監呂幹威表示，非常高興能夠與IWG成立重要策略性合資企業，將希慎業務擴展至大灣區。為了更好地滿足客戶需求和期望，辦公空間生態正經歷迅速銳變，靈活辦公空間將在這一過程中發揮重要作用。此次成立合資企業，反映公

司對大灣區的經濟增長潛力充滿信心，同時也表明希慎管理團隊積極制定業務發展策略，致力於為股東創造長期價值。

IWG Plc創始人兼首席執行官Mark Dixon亦指，新冠疫情爆發後，隨着企業開始採納混合辦公模式，重新思考辦公物業租賃策略，IWG的辦公空間需求錄得創紀錄新高。他續稱，公司已與希慎合作多年，這次交易能夠讓公司迅速擴大規模，滿足整個大灣區的市場需求，預計合資企業將發揮雙方優勢，為客戶提供滿意的解決方案。

鐵塔半年開支減28% 5G貢獻勢增

【大公報訊】受惠精準化管理，中國鐵塔(00788)上半年資本開支減少近28%至103.6億元(人民幣，下同)，管理層表示，維持全年資本開支不超過300億元。

鐵塔總會計師高春雷在電話會議表示，上半年整體開支與公司發展保持匹配，包括用於新建和共享基站、兩翼業務投資等。

董事長佟吉祿補充說，雖然上半年資本開支有所下降，但對營運商建設的規模和速度，仍然保持正常，上半年完成建設25.6萬個5G基站，相信全年將繼續按照工信部指引約60萬個基站的需求建設。

佟吉祿續說，上半年來自5G的收入為約13.4億元，隨着新基站址持續增加，5G規模擴大仍為集團業績推動力。

他提到，鐵塔推出全國統一平台的視頻監控產品「鐵塔視聯」，由過往按照客戶需求來提供解決方案，到現在提供標準化的產品。

盈利升16% 無A股上市計劃

鐵塔今年上半年來自跨行業業務收入為18.53億元，按年增長46.6%，其中51%由「鐵塔視聯」貢獻，涉及逾5000個客戶、監控

點超過4.8萬個。

該公司公布，上半年股東應佔溢利為34.57億元，按年增長16%，每股盈利0.0198元，維持不派中期息。

早前河南發生嚴重水災，佟吉祿表示，約有2000站址受到影響，估計損失不超過1億元。他續說，每年會編製基於自然災害造成的財務預算，目前，河南公司的受損仍為預算範圍內，相信不會對第三季造成大影響。另對於中移動(00941)及中電信(00728)回歸A股，佟吉祿說，目前鐵塔沒有「回A」的計劃。

能源業務扭虧 研混改引投資者

【大公報訊】中國鐵塔(00788)董事長佟吉祿透露，能源業務已實現扭虧為盈，正研究為能源公司進行混合所有制改革，透過引入戰略投資者，以提升市場競爭力。雖然能源業務在上半年只佔總收入的2%比重，但實現收入貢獻8.84億元(人民幣，下同)，按年增長逾1.8倍。

佟吉祿在電話會議上提到，正探索推動能

源公司進行混合所有制改革，引入具有協同效應和領先優勢的戰略投資者，以促進健全能源公司的治理體系，建設更為有利的激勵機制，來提升市場競爭力。

截至6月底止，中國鐵塔換電收入達5億元，按年勁升4倍，累計發展鐵塔換電用戶約45.9萬戶，按年激增2倍，成為全國規模最大的輕型電動車換電運營商。

判侵權王者榮耀 抖音上訴

【大公報訊】騰訊(00700)較早前起訴抖音侵害旗下的《王者榮耀》遊戲著作權行為，獲法院裁定勝訴，判賠60萬元(人民幣，下同)。抖音稱，用戶對於《王者榮耀》相關遊戲視頻的形成具有獨創性貢獻，發布視頻的遊戲用戶，對相關視頻享有著作權或至少構成合理使用，因此沒有侵權。針對上述判決，抖音已經提起了上訴。

51Talk停向青少年售境外外教課程

另外，內地「雙減」教育政策落地後，內地在線教育機構51Talk宣布，即日起，對於境內的青少用戶不再售賣境外外教課程，且會繼續加大成人英語投入。

51Talk昨日在「51Talk青少兒服務號」微信公眾號發布的公告指出，已經開始積極調整和轉型業務，由即日起，51Talk對於境內的青少用戶不再售賣境外外教課程，對已經報名的學員，51Talk會依據合同正常履約。

對於51Talk成立之初的主營業務即成人英語，公司表示將繼續加大成人英語業務投入，而海外市場一直是51Talk的重要市場，境外學員的外教課程不受影響，因此公司也會進一步開拓國際市場。51Talk還表示，在今年年初發布了全新英語素質教育系統，8月初，以中教小班+AI為載體、主打口語+閱讀的「語言素養課程」將正式上線。

中國鐵塔上半年業績

分項	金額(人民幣)	按年變幅
營業收入	426.73億元	+7.2%
EBITDA	311.84億元	+7.2%
股東應佔利潤	34.57億元	+16.1%
每股基本盈利	0.0198元	+16.5%
每股中期息	不派	維持

備註：截至2021年6月底止上半年