

新加坡基金未按期付款 協商解決方案不果 半山豪宅交易告吹 長實殺訂20億

長實集團(01113)旗下半山西部的21 BORRETT ROAD，餘下152伙住宅及全部車位，去年以近207.7億元悉售予新加坡華瑞資本的世紀大刁，震撼市場，惟推不過樓市低迷卒淪為世紀捷訂，買家未有如期還款，長實昨日突然宣布終止交易，殺訂20.76億元。對於交易告吹，長實表示「甚為可惜」。

大公報記者 梁穎賢

長實宣布，買方並無遵照買賣協議條款支付金額為103.83億元的第一筆部分付款及其應計利息。儘管雙方已嘗試按不損害權益基礎通過討論解決違約問題，惟未能達成解決方案。因此，2023年7月13日，賣方已根據買賣協議向買方發出終止通知致使買賣協議被即時終止，並沒收買方已支付近20.77億元訂金。

長實：睇市況重新推售

長實認為，終止買賣協議將不會對公司的業務及財務狀況，以及股東的整體利益造成任何重大不利影響。

對於物業由世紀大刁淪為世紀捷訂，21 BORRETT ROAD豪宅項目位於香港最尊貴之山頂地段，乃一項稀珍的優質資產。在簽訂買賣合約後，由於市場不斷變化及利率變動，儘管雙方已嘗試在不損害權益的基礎上討論，研究不同方案解決問題，惟最終未能達成協議，集團只好執行相關合約條款，甚為可惜。集團將按市況重新作出銷售安排。

翻查資料發現，長實去年9月以公司轉讓形式，將上址餘下152個單位、242個住宅停車位及31個電單車停車位，全數售予新加坡華瑞資本旗下基金LC Vision Capital，套現約207.66億元，估計錄得約63億元收益。長實就有關交易向買方提供103.83億元的貸款。

據當時消息人士指出，是次交易對買賣雙方均屬公平有利，並締造雙贏局面；強調物業發展與銷售一向是長實的核心業務，該集團日常以「貨

如輪轉」的策略營運。是次長實向單一買家全數出售波老道尚待推出之單位，能有效率地鎖定可觀利潤。

該項目位於半山的波老道，屬超級豪宅項目，地皮於2011年6月由長實斥116.5億元透過特區政府拍賣投得，平均每方呎樓面地價高達26763元。時任長實副主席兼董事總經理李澤鉅，親自到場舉牌競投，拍賣完畢後被問是否覺得「執到平貨」時，李澤鉅笑言：「你話呢」，然後補充稱：「優質地皮買一件少一件。」

項目共分兩期發展，設有5座樓高18至22層的住宅大樓，合共提供181伙。項目一度膺亞洲樓王，2021年2月第1期23樓1號室，實用面積3378方呎，連3個車位以逾4.594億元售出，呎價達13.6萬元，呎價一度打破山頂Mount Nicholson，成為亞洲第一。

據該項目第1期的成交紀錄冊顯示，項目開賣至今累沽38伙，其中5伙是雙方達成世紀大刁後售出的。

息口高企 買家財務或承壓

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，由於交易涉及金額龐大，在目前高息環境下，買方在財務上的壓力遠比開始收購時高，因此取消成交。而現時市場整體資金不足，部分大額交易在短期內或受到擱置甚至取消。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，上述交易告吹，反映外資機構對本港後市睇法不樂觀，憂慮樓價有10%以上跌幅，故寧壯士斷臂蝕訂也要放棄交易。



21 BORRETT ROAD豪宅小檔案

地址	波老道21號
期數	2期
總座數	3座
單位總數	181伙
投地日期	2011年6月
地價	116.5億元
每呎樓面地價	26763元
轉手日期	去年9月
轉讓形式	買賣公司
作價	207.66億元
涉及出售物業	152個單位、242個住宅停車位、31個電單車停車位
買家	新加坡華瑞資本旗下基金LC Vision Capital

交易後僅沽5伙 最高呎售7萬近買入價

水位不高

長實去年9月以公司轉讓形式，將21 BORRETT ROAD餘下152個單位、242個住宅停車位及31個電單車停車位，全數售予新加坡華瑞資本旗下基金LC Vision Capital，套現約207.66億元，估計錄得約63億元收益。

據了解，上述交易中，住宅部分總實用面積約32.78萬平方呎，即成交呎

價為6.2萬元，至於住宅車位每個成交價500萬元，而電單車位則為每個30萬元。資料顯示，項目在去年9月份易手前，累積售出33個單位，套現金額約68.3億元。每伙成交價由約1.5億至4.6億元，成交呎價介乎6.9萬至13.6萬元。

在易手予新加坡公司華瑞資本後，即過去10個月內項目僅沽出5伙，成交

價介乎1.33億至1.628億元，呎價介乎61746元至70132元，反映個別成交呎價貼近，甚至低於買入價，對於華瑞資本而言，利潤水位不高。

據悉，21 BORRETT ROAD為長實近年的重點新盤，其所在地皮早於2011年6月由長實以116.5億元投得，成為當年全港排名第二的百億地王，每呎樓面地價為26763元。

名人富豪雲集 李寧妻去年2億購中層

入市交易

半山波老道21號買家均是城中的富豪名人。

據悉，最出名有內地「體操王子」李寧，其妻子陳永妍去年6月以2.328億元購入項目一個中層單位，呎價逾7.9萬元。

另外，身家逾千億港元的江蘇常州首富汪立平家族，去年8月份亦以逾1.9億元買入一伙高層單位，呎價約8.22萬元。

本港富豪第二代亦有入市，如新晉女模特兒黃祖貽去年5月份以逾2億元買入高層戶，呎價8.8萬元。

至於同層另一個6室，亦於同期賣出，成交價1.9011億元，新買家為黃崇毅(WONG BARTON)，買家中英文名字與安泰集團董事相同。

據了解，該二人分別支付約866.5萬及807.9萬元稅，同佔樓價約4.25%，料為首置名義入市。

疫後利息急升 財務負擔沉重 中小企籲「還息不還本」再延半年



金管局近日宣布，「預先批核還息不還本」計劃在月底到期後將會展開有序退出程序，計劃重點將由支援企業應對疫情，過渡至協助企業回復到正常還款。不過，一群中小企及小業主向大公報反映，希望特區政府再次伸出援手，要求銀行再延長「還息不還本」政策半年，以協助有需要業主或中小企，讓企業或業主增短期的現金流。

外貿不明朗 經營捉襟見肘

中小企指，自今年初開始，香港恢復對外通關，經濟環境才稍有改善，惟步入第二季，對外貿易和金融市場停滯不前，中小企業營商環境仍然捉襟見肘。目前市場上，商戶欠租情況仍然非常嚴重，無力繳交租金者比比皆是，加上較早之前的禁止追租條例，令部分公司累積了大量欠租，最後有些因「壓力爆煲」而結業。

此外，各類物業樓價呈下跌趨勢，住宅及商廈業主均是中小企業一分子，因銀行必將中小企業業主手上的物業作為抵押貸款，因此無論是樓價下跌還是利率急升，都對他們帶來沉重打擊，故希望金管局指引銀行業界再次延長「還息不還本」政策半年。

亞洲地產創辦人、香港專業地產商會會長蔡志忠指，利率不斷上調，企業貸款利息由疫情前約1.5厘至2厘水平，增加兩至三倍到目前高達6厘至7厘水平，企業日常營運壓力已到達臨界點。他希望，金管局再延長



中小企業籲延長政策的理由

中小企業營商環境仍然捉襟見肘

商戶欠租情況仍然非常嚴重，無力繳交租金者比比皆是

物業作為抵押貸款，樓價下跌及利率急升均帶來沉重打擊

若出現業主斷供潮，對香港經濟及銀行體系亦有深遠影響

「還息不還本」政策至少半年，以協助有需要的業主或中小企業，別讓他們的資金鏈斷裂，幫助企業渡過難關。

資金鏈脆弱 須政策扶持

民建聯工商專業委員會主席兼立法會議員周浩鼎亦指，希望金管局方面跟各大銀行緊密溝通，除了目前20%及50%的本金還款固有選擇外，也要因應個別中小企業的實際情況，確保銀行業對中小企提供保持靈活的其他選擇。他期望當局在該計劃有序退場的整體安排上，能保持一定靈活性，及給予中小企足夠時間進行逐步還本安排，幫助中小企全面熬過難關。

金管局日前表示，「預先批核還息不還本」計劃在疫情期間先後展期六次，實行超過三年，合資格企業參與率由初期的16%下跌至1%，選擇部分本金還款的企業數目則穩步上升，反映部分企業的還款能力已經得到改善。

考慮到疫情已經過去，本港經濟正在穩步復甦，協調機制認為計劃已經完成使命，應該展開有序退出程序，但鑒於部分企業資金周轉情況尚未完全恢復，協調機制經聽取工商界的意見後，決定進一步優化現有的部分本金還款選項，讓目前正在參與計劃下「還息不還本」安排的企業逐步回復至正常還款。

◀中小企希望銀行再延長「還息不還本」政策半年，以協助有需要業主或中小企，助其增加短期的現金流。

中新社

知多啲

「還息不還本」計劃，顧名思義即只還利息不還本金。

面對疫情對企業營運和經濟造成重大影響，金管局於2020年4月17日聯同「銀行業中小企貸款協調機制」宣布於2020年5月1日推出「預先批核還息不還本」安排予合資格企業客戶，客戶於計劃期間的所有貸款本金還款獲自動延期，一般貸款的本金還款延期6個月。

計劃涵蓋所有企業貸款，包括物業貸款、汽車貸款及貿易融資貸款等。「預先批核還息不還本」計劃於2020年5月起生效，共有約100家銀行參與，覆蓋約12萬家合資格企業。計劃生效至今共展期六次至2023年7月底。

在2022年11月至2023年1月期間，參與企業的數目減少至1300家（參與率為1%），較計劃推出初期的19000家（參與率為16%）顯著下降。

「還息不還本」計劃共延長六次

港銀本月料加息1/8厘

【大公報訊】美國日前公布的通脹數據較市場預期溫和，富邦銀行（香港）第一副總裁兼投資策略及研究部主管潘國光表示，雖然市場對美聯儲將於7月份加息25點子的預期維持不變，惟對年底前再加息一次的預期已顯著回落。儘管如此，他指本港銀行很大機會於7月份跟隨美國加息，幅度約12.5點子，主要是香港銀行體系總結餘已收窄至現時的500億元左右，以致港元拆息居高不下，認為1個月Hibor難以低過4.75厘。

市場憧憬美國加息周期即將結束，利好投資市場。潘國光認為美匯正醞釀下行，預料美匯有機會在今年第三季跌穿100水平。假如預料正確，料將觸發全球追逐風險（Risk-on）情緒，屆時將利好所有資產，包括內地和香港股市。他預期恒指在第三季將上望20000點水平，年底前或見21500點。

樓價預期窄幅橫行

港股看升，他相信科技股、綠色基建、能源、資源股等板塊可相對看好，其次是金融股，除了受惠於經濟復甦、撥備有望減少之外，淨息差亦有機會擴闊。由於預料息口保持高企，他相信本港樓價和房地產市場大致窄幅橫行。

雖然日本股市表現標青，潘國光指日本央行似乎有意收緊貨幣政策，如果日圓轉強，日股一般無運行；即使未會大幅調整，很可能跑輸其他亞太區股市。

在美匯轉弱的概念之下，他預料人民幣兌美元可望於第三季回升至7.1元水平，第四季進一步走強至7.0左右。一旦確認美匯走弱，預料金價向好，在每盎司1930美元附近有較大支持，年底前有機會上試歷史高位（大約每盎司2100美元）。