

華資再出手 收購橙縣酒店

記者王善言 / 橙縣報導

September 3, 2016, 6:18 am 1806 次



華資收購橙縣大型酒店再添一宗，洛杉磯宇騰地產顧問公司已於9月1日收購位於爾灣約翰韋恩機場正對面，全新裝修的希爾頓大酒店。（宇騰提供）

洛杉磯宇騰地產顧問公司（Infinity Realty Advisors）已於9月1日以集資方式，收購位於爾灣約翰韋恩機場正對面，全新裝修的希爾頓大酒店。這是繼去年底上海建工集團（Shanghai Construction Group）以1億3700萬元收購距迪士尼樂園不遠，位於園林市的橙縣凱悅酒店（Hyatt Regency Orange County）後，又一宗華人成功收購橙縣大酒店的案例。

宇騰地產執行總裁趙履仁1日說，由於爾灣希爾頓大酒店賣方、即芝加哥一個酒店投資法人要求將售價保密，不便透露買價，與售價有關的資料未來也不會出現在地產交易登錄的公開資料內。

爾灣希爾頓大酒店是1985年興建，占地6.63英畝，十層樓高，有300多個房間。趙履仁說，該酒店今年剛完成重大裝潢維修工程，煥然一新。收購這家酒店是在商言商，看好機場周邊健全的經濟和商業模式，超過2萬家的公司行號，及帶動的20萬個工作機會。

「這個市場已具備很成熟的商業市場結構，對酒店營運絕對是利多訊息，我們瞄準的是商務旅客。」趙履仁指出，這家酒店投資者包括一家中資企業，及美國本地華資企業。

前身是亞太投資公司的宇騰，7月份才協助中資企業收購洛杉磯國際機場附近的假日酒店。

去年底上海建工集團收購的橙縣凱悅酒店，擁有656個房間。賣主深尼雅酒店及房地產信託公司 (Xenia Hotels & Resorts Real Estate Trust)，2008年時是以1億1200萬元收購這家酒店。

更早時，香港房地產企業永傑集團 (Wincome Group) 旗下的Good Hope International以4700萬元，收購安那罕市海港街及迪士尼街交口占地8.5英畝土地的Anaheim Plaza酒店，擬斥巨資將舊酒店拆掉重蓋新酒店。該地點距迪士尼樂園很近，是黃金地段。

另外，中資企業、勒泰國際投資股分有限公司 (LT Global Investment Inc.) 去年以2840萬元，收購安那罕天使球場附近占地15英畝土地，打算斥資5億元，興建結合住宅及商業混合用途的樓群，包括四星級26層酒店。

針對這一波投資橙縣大型酒店趨勢，南加州華人旅館業同業公會理事長暨旅館諮詢顧問汪蔚興說，不管是海外中資、港資或本地華資企業，一向都對投資酒店很有興趣，且鎖定範圍不限於橙縣、洛杉磯縣。可以說是任何地方只要有好的投資案，都會有興趣。因為相對於別的行業，投資酒店的報酬率穩定性較高，較具吸引力。

宇騰地產執行董事李德揚也說，商業旅館投資報酬率仍高於很多行業，對投資客深具吸引力。

對1980年代日資曾大舉進軍南加州大型酒店，卻慘遭滑鐵盧，目前華人積極進軍大型酒店，是否可能舊事重演的提問？李德揚認為兩者不能相提並論，因為目前投資案向銀行獲得的貸款，不管是利率或貸款金額比例，都與過去不同。他說，過去貸款金額可能占買價90%，且利率相當高，一旦市場一垮，貸款金額就會超過酒店市值，以致業者只有放棄酒店。

現在貸款金額頂多占買價70%，一般是50%，利率也偏低，因此即使市場出現震盪，也不太可能舊事重演。

記者丁曙 / 爾灣報導

中國企業收購美國旅遊酒店風潮方興未艾。9月1日，爾灣橙縣機場希爾頓酒店 (Hilton Irvine Orange County Airport)，被中國江西省一家房地產開發公司及其他企業集資收購。這是今年李斌聯合律師事務所，繼代表中國客戶收購洛杉磯國際機場假日酒店後，在南加州地區收購的第二個全服務大型酒店，但沒有透露成交價碼。

代表買方談判並完成併購程序的李斌律師表示，近幾年美國各行各業都有中資併購案例，其中旅遊酒店業 (Hospitality industry) 特別吸引中國投資人。他分析，首先這個行業有大量的現金流，投資回報周期相對較短。投資酒店的資本報酬率一般在7%到10%。相較之下，投資公寓、辦公大樓和倉庫，資本報酬

率大約只有4%到5%。此外，收購酒店也是商業房地產投資，在經過審慎的市場調查後，一般可以期待並獲得顯著的產業增值。

目前，中資收購美國資產受到中國政府鼓勵，政府審批報備很有效率。中資企業資金到位也很及時。中國駐洛杉磯總領館也為中資併購美國專案提供有效協助。只要有好的專案，中國政府會積極支援中資企業走出國門。

李斌表示，併購酒店是十分複雜的過程，從搭建公司架構到市場調查、合約談判。酒店收購成功離不開團隊合作。併購爾灣橙縣機場希爾頓酒店的合作單位，包括宇騰地產顧問公司、RSM會計師事務所、以及Cox、Castle、Nicholson律師事務所等。

