

成報再易手 內房商入主



■星美新任主席謝海榆

香港文匯報訊(記者 蔡競文)仍在停牌的成報大股東星美出版集團(8010)董事局成員發生變動。星美公告，謝海榆獲委任為公司執行董事和主席，田炳信和董實責任公司執行董事，劉尚平為獨立非執董、審核委員會和薪酬委員會成員。同時，余懷英、劉瀚偉及王正嘩已辭任執行董事，洪日明辭任獨立非執董及審核委員會及薪酬委員會成員，鍾譚玲不再擔任公司行政總裁。

雖然星美股權未有明確公布轉手，但從董事局成員大換班來看，公司的股權已發生變動，這也意味著成報控制權再度易手。

報館正準備增加人手

成報總編輯魏繼光昨晚向本報證實星美集團董事局人事變動情況，指新管理層計劃將報紙採編業務搞好和發展擴大，並強調成報採編管理層並無變化。他說，新管理層已

表示，成報「持平中立」的辦報宗旨保持不變，且在運作上會有較大的自由度。至於具體的情況，他表示目前還不太清楚，不過他說，報館目前正準備增加人手。「我們所有同事都好有信心、有決心，同新管理層一起將有72年歷史的成報搞得更好。」

謝海榆出任星美主席

至於新任星美主席謝海榆，魏繼光說曾見過面，「謝生才47歲，年輕有魄力。」星美公告稱，謝海榆現擔任內地地產開發公司利海(中國)控股的董事長，該公司業務遍及廣州、佛山、鄭州、長沙、南寧、青島、貴陽、海口等十餘個城市及地區。謝畢業於中國廣東省華南理工大學工業管理工程專業，並修畢工商管理碩士課程，在工程建設領域與管理方面有逾28年經驗，曾組織及參與內地多項工程的建設與管理工作，其中包括大型軍港、機場及營房的工程建設項目。

社長田炳信獲委執董

另外，成報社長田炳信獲委任為公司執行董事，並自8月5日起接替馬瑞昌為授權代表。55歲的田炳信擁有法學博士學位，曾任職新華社及新華社所屬的《經濟參考報》副總經理，曾任廣東國際信託投資有限責任公司辦公室主任及廣東省信託房產開發公司總經理等職務。目前，田炳信仍擔任上海A股上市的中炬高新技術實業股份非執董。

日前有傳媒報道指，田炳信之前任職成報社長僅月餘已辭去社長一職。魏繼光對此予以否認：「無咁嘅事，田生依然都是社長。」

成報近年不斷易手，2000年何文法家族以1.6億元作價將其售予商人陳國強，2003年陳又將控權售予吳征旗下的陽光文化，到2004年再落入覃輝的星美集團手中。2008年，百明翰環球(2309)主席楊家誠透過旗下Billion Wealth向星美借出6,000萬元以作償還貸款、內部重組之用，而覃輝會將所持有的全數星美股份抵押予楊家誠，至2010年4月，高院裁定Billion Wealth可獲得該批星美股份，楊成功入股。於今年6月底，楊家誠因涉洗黑錢而被警方拘控，案件押後至8月11日再訊。

金融動盪削弱氣氛 今賣地料下限80億成交

九肚山地仍可問鼎新界地王

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)標普降低美國主權信貸評級，令環球金融市場更動盪，經濟前景不明朗下，業界預期，今日由政府主動推出拍賣的沙田九肚山首幅限量住宅地，發展商出價會變得審慎，加上勾地表內尚有6幅九肚山住宅地可供推出，料最終只會以下限價約77億至85億元成交，樓面呎價介乎7,500至8,200元，仍有望成為新界區地王。



■九肚山56A區地皮將於今日拍賣。 資料圖片

鄭家純：樓市中長線仍穩

新世界發展董事總經理鄭家純昨表示，近日環球金融市場波動對樓市短期內會有影響，但中長線而言，樓市仍然會趨向穩定。他稱，新世界對今日拍賣的沙田九肚山地皮感興趣，會否競投要研究後才決定，地皮限制與建量並不影響集團競投意願。

南豐發展董事總經理蔡宏興亦指出，環球金融市場波動，股市下瀉，料削弱市場對後市信心，亦必定會影響今日的土地拍賣氣氛，他相信，業界會因應經濟或樓市前景看法轉趨審慎，令今日競投氣氛及成交價受阻礙。

涉資巨料僅大發展商參與

業內人士指出，基於區內已逾10年未有新地皮供應，今次發展規模大，投資額料逾百億元，可參與競投的以3至4間大型發展商為主，亦不排除會有發展商合作競投以減風險。市場預期，長實、新地、新世界都有機會參與其中，而一向於九肚山有發展經驗的信和或會組成合作競投。綜合各大測量師行估計，今日拍賣的九肚山地皮成交價料介乎77億至93億元，樓面呎價介乎7,500至9,000元。

忠誠測量師行董事關樂平表示，雖然金融市場極為波動，但發展商投地要看3至4年後的經濟前景，加上此地

中原：限量拖累估值降10%

中原測量師行董事張競達指出，早前對此地皮的估值為82億元至93億元，惟最近已調低至82億元，他解釋，由於項目規定興建不少於970伙，變相限呎，令地盤只能發展極少量獨立屋，拖累整體估值降10%。他預期，按最大可建樓面面積103.15萬呎計算，落成後分層單位平均面積約1,000呎，以現時九肚山二手物業成交呎價約8,000元至9,000元計，項目日後的每呎售價可達約1.3萬元。

高緯：落成後料呎價1.3萬

高緯環球評值部主管張翹楚對此地皮估值達92.7億元，每呎樓面地價達8,987元，屬市場估值上限。他指出，雖然政府對項目設定單位數量下限，但發展商可興建163幢6層高住宅，每幢設有兩個獨立入口，倘買家連購3層，居所間隔與獨立屋差異不大，料落成後呎價可達1.3萬元。他指出，拍賣成交價對該區將推出的6幅地皮有指標作用，惟對後市影響有限。

沙田第56A區九肚山地皮資料

用途	住宅(乙類)
地皮面積	約24.81萬呎
地積比率	4.15倍
可建樓面	103.15萬呎
發展規限	不少於970伙；高限為主水平基準以上197米至202米，且設有樓宇間距限制，建築群組面不可長過60米，當中如物業間距不多於15米亦視為一組。至少30%為綠化面積，當中一半為行人可見。須於2017年3月31日或之前建成。
估價	高緯：92.7億(8,987元/呎)
	三星證券：92.52億(8,970元/呎)
	未來資產：92.83億(9,000元/呎)
	天後：87億(8,435元/呎)
	大和：84.6億(8,202元/呎)
	忠誠：84.5億(8,193元/呎)
	美聯：82.5億(7,999元/呎)
	中原：82億(7,950元/呎)
	一太：77.3億(7,500元/呎)

東方海外半年少賺86%



■金柏堅預料，運費有機會於本季企穩。香港文匯報記者 涂若奔攝

生負面影響。金柏堅表示，上半年業績符合預期，料下半年的經營環境仍然較為艱難。上半年全球運費持續下跌，而油價則居高不下，再加上美國經濟差強人意，以及行業新增大量運力等因素影響，令集團業績錄得倒退。他對下半年的前景亦不太樂觀，相信「不會比上半年更好」，但預料運費有機會於第三季企穩。

下半年經營環境仍然艱難

對於上半年集團淨負債高企，金柏堅解釋稱，主要由於期內派發2010年股息及繳付新船訂金，令流動資產減少所致，強調仍有大量備用信貸，可維持淨負債與資本比率於1比1以下之目標。據業績報告披露，期內亞洲/歐洲航線貨量雖較去年同期增加13.3%，但因運費大幅下滑，總收入反而下跌7%。而集團所支付之油價則由一月平均每噸500美元，上升至六月時的642美元，令2011年上半年燃油支出平均價格達每噸593美元。

中遠：海運受衝擊慘過海嘯

香港文匯報訊(記者 羅洪福 北京報導)中國遠洋運輸集團總裁魏家福8日在《中國遠洋運輸》特種郵票發行儀式間隙表示，受世界經濟局勢的影響，預計今年下半年海運市場形勢將比上半年更嚴峻，甚至超過了2008年金融危機時期。他坦言，金融危機時，中遠運力並沒有大量增加。可是，今年以來每天都有三條新船交付使

用，運力大量增加，而經濟減速導致運輸需求萎縮，令集團經營面臨巨大的挑戰。

需供求回復平衡 才有轉機

魏家福此前就曾表示，今年對船運公司來說是艱難的一年，他認為航運業應在未來3年摒棄老舊船，控制訂購新船的數量，使供求回復平衡，並相信能為業界帶來新轉機。

明豐獲LV旗下基金入股



■王志明盼與L Capital加強合作。香港文匯報記者涂若奔攝

香港文匯報訊(記者 涂若奔)明豐珠寶(0860)昨日宣布，與L Capital Asia組成策略投資夥伴。據公司介紹，L Capital Asia是L Capital旗下第四個基金，並由法國著名品牌路易威登(LVMH)資助。截至2011年7月28日止，L Capital持有明豐珠寶8.61%權益。

亨得利下月或成大股東

明豐珠寶主席王志明昨日於記者會上表示，期望與L Capital加強合作，幫助公司更好地建立品牌，是次策略性投資完成後，L Capital將會加入公司董事會，但營運事宜仍由他本人掌管。他又透露，現時正與亨得利(3389)商談合作的可能，亨得利或將在下月持有公司14%-15%的股權，成為最大股東，而他本人目前持股比例為8.2%。

2015年內地零售點冀逾千

王志明並指出，內地的奢侈品市場發展蓬勃，加上利好的營商環境，相信可為明豐珠寶締造持續及理想的發展前景。他稱，公司近年不斷擴大內地一二線城市的零售渠道，並與更多批發商展開合作，希望今後每年在內地增50個零售網點，預計至2015年零售網點數量將超過1,000個。據外電披露，L Capital Asia於2010年12月完成募集，僅有不到10%的資金來自LVMH集團，其餘來自美國、歐洲的金融機構和個人。其目標是投資一些發展勢頭迅猛但總體規模較小的亞洲公司，提供奢侈品的可替代商品，諸如服裝、家居飾品、美容保健、娛樂傳媒甚至私人教育等。

利福料港零售市道跑贏內地



■劉鑾鴻稱，仍看好下半年零售市道。香港文匯報記者 邱婷攝

香港文匯報訊(記者 邱婷)利福國際(1212)截至今年6月底上半年錄得股東應佔純利8.07億元，按年增長30.6%，每股盈利48.1仙，擬派中期息19.2仙。期內香港同店銷售增長強勁，集團董事總經理劉鑾鴻指出，美國主權評級被調低事件還未對零售市道造成影響，仍看好下半年前景，並相信本港零售市道將跑贏內地。

港同店增銷勁 半年多賺31%

若撇除收購聯營公司的一次性折讓收益約6,870萬元，該公司上半年純利增長47%。期內，銅鑼灣崇光百貨店銷售增幅由去年的13.9%升至23.1%，尖沙咀店銷售增長亦由去年的13.4%增至21.2%，而內地由於競爭加劇，上海久光百貨店同店銷售增長13.6%，較去年的19%有所下降。

現持10億債券 無持美國債

劉鑾鴻認為，人民幣升值令香港「購物天堂」的地位再得到加強，預計下半年本港零售市道將跑贏內地，而由於內地仍受宏觀調控影響，料上海下半年銷售仍將維持低雙位數增長。上半年，香港業務盈利按年升29.8%至8.13億元，內地業務升46.8%至1.24億元。財務總監潘福全表示，公司現時持有約10億元的國家及企業債券，但沒有美國國債，不擔心公司的債券組合。

出售瀋陽物業將套現5.4億

另外，有消息指利福將簽訂一項45億元的銀團貸款，潘福全解釋，公司5年前已向銀行借貸40億元，主要用作發展內地業務，而該筆銀貸將於今年12月到期，決定再向銀行作45至50億元的貸款融資。此外，公司已於6月簽訂買賣協議，出售瀋陽市一發展中物業的9成股權，預計未來3個月內完成出售，將有5.4億元人民幣的現金收入。

新華人壽料10月A+H上市

香港文匯報訊(記者 劉璇)新華人壽保險將於本週向上海證券交易所和香港交易所(0388)遞交上市申請，公司將於10月底完成A+H股上市，募資料達40億美元。

本週向滬港交易所遞申請

據內地《上海證券報》報道，在7月底，新華人壽已經得到了保監會批准上市的監管文件，如果一切順利，公司將於今年10月底完成A+H股上市。據介紹，2010年新華人壽保費規模超過930億元(人民幣，下同)，位居行業第三。2011年年初，新華人壽正式對外發布未來五年戰略：建立以全方位壽險為核心的金融服務集團，明確了以客戶為中心的經營戰略，定下了從規模經營轉向客戶經營的發展基調。新華人壽自2010年便計劃於今年完成A+H股上市計劃。並規劃了9月和12月兩個時間窗口。據悉，美銀美林、法巴、中金、德銀、高盛、匯豐、摩根大通和瑞銀八家投行負責新華人壽H股發行事宜；而中金和瑞銀證券獲委任負責A股上市交易。