文匯財經 Wen Wei Business

張彥榮：無悔做女人生意

詳刊B3

新盤混戰 北上搶客

詳刊B8

■專線：2873 8002 ■傳真：2873 3957 ■電郵：business@wenweipo.com ■網址：http://www.wenweipo.com ■地產版電話：2871 5302 ■地產版傳真：2814 0960

環球經濟波動 單位限量 夾擊信心

三地明拍賣 估值齊縮水

香港文匯報訊 (記者 周穎) 九肚山賣地成績未如理想，加上近日環球股市波動，市場擔憂全球經濟步伐放緩，對樓市觀望氣氛轉趨濃厚，業界因此紛紛調低將於明日（周二）拍賣的將軍澳第66A區，元朗洪水橋丹桂村路及西貢白石窩三幅地皮出之賣地預測，其中對前兩幅限量地的預測普遍降低一成。

萊坊執行董事陳致馨直指，現時市況逆轉，環球經濟及樓市市況與早兩、三個月前有極大變化，前景未明朗前，發展商怕高價投地，或需重新部署，爭地不急於一時，故對明日賣地造價勢必下調。

將軍澳地估價差距近10億

將軍澳66A區地皮，地盤面積約為144,238平方呎，指定作非工業（不包括倉庫、酒店及加油站）用途，發展單位總數限制在960伙至1,010伙。市場估值參差，介乎32億至41.2億元，呎價由4,000至5,200元。中原測量師行董事張競達預計，將軍澳地皮單位剪裁需多花心機設計，限制較去年2月拍賣的66B區地皮為多，故地皮預測較上次下調9.2%。惟利嘉閣總裁廖偉強則稱，縱然外圍經濟前景不明朗，影響樓市氣氛，加上地皮為「限量地」而降低項目發展的自由度，但個人深信地皮位於高速發展的新市鎮，毗鄰港鐵站，無論社區配套以至對外交通均享有高度地利優勢，地皮始終「有價」。

丹桂村低密度發展困難

受九肚山賣地成績未如理想影響，業界亦大幅調低調對洪水橋丹桂村「限量地」估值，預期成交價介乎3.43億至5.1億元。陳致馨調低對丹桂村地皮估值約15%，由6億調整至5.1億元，但仍為業界中最看好的估值。中原地產亦調低預測12.7%。美聯測量師行董事林子彬估計，地皮有機會興建低密度住宅及分層住宅物業，不過在「限量」條款下，屋苑落成後未必能提供與單位數目一比一的車位。

第一太平戴維斯估值及專業顧問(大中華區)董事總經理陳超國認為，洪水橋地皮地積比率僅一倍，為低密度住宅發展，未來落成單位大部分可享有私家平台、天台或地面花園的配套，因此單位售價不可能太便宜，有違政府加大廉價上車盤供應的原意，限量及限呎的措施只適用於地積比率較高的地皮。

西貢豪宅奚地以稀為貴

另外一幅早前被勾出的西貢白石窩新村路與清水灣道交界地皮，市場對此地皮估值調幅不大，估值由9,100萬至1.45億元。林子彬認為，地皮位處西貢豪宅地段，料對發展商甚具吸引力，估計可興建2層至3層高的洋房4間至6間；雖然發展規模較細，但由於區內地皮有限，相信對中小型發展商及當地獨立投資者仍具吸引力，預期拍賣氣氛不俗。林子彬維持地皮之估值約1.09億元，樓面呎價為9,000元。

3幅住宅用地拍賣資料

地點	地盤面積(平方呎)	可建樓面(平方呎)	規限
將軍澳66A區	144,238	792,898	可建單位960至1010伙
元朗洪水橋丹桂村路	120,471	120,471	單位不少於170伙
西貢白石窩新村路與清水灣道交界	25,833	12,107	—

■協同效應預料吸引新地競投將軍澳66A區地皮，以此配合新盤天晉發展。 資料圖片

開售新盤在側 新地料爭66A

香港文匯報訊（記者 周穎）是次三幅拍賣地皮中，將軍澳66A區地皮屬限量地，但因規模最大，可發展最多1,010個單位，對大型發展商有吸引力。表明參與競投的長實更揣測，新地會參與力爭。

趙國雄：限建仍有吸引力

長實執行董事趙國雄事先張揚會參與競投將軍澳區地皮。他認為，區內發展及規劃成熟，即使興建單位數目受限制，仍有吸引力。不過，因地皮鄰近新地即將推售的新盤天晉，相信新地亦會力爭，以達至協同效應。

不過，高緯環球大中卅區董事張翹楚卻不表認同，因為天晉主打是區內少有供應的逾1,000平方呎大單位，而66A區地皮只可建中小型單位，難以與天晉同時發展為豪宅。

業界預料表現勝九肚山

第一太平戴維斯估值及專業顧問(大中華區)董事總經理陳超國估計，地皮鄰近地鐵站，交通便捷，吸引力遠超九肚山地皮。惟由於近日市場變化漸反映按揭利率趨升及政府改變土地供應政策，發展商對後市看法由進取轉為平穩，並估計將來樓宇落成的售價未必會有太大的升幅。

對該地皮估值較低的萊坊執行董事陳致馨則指，雖然毗鄰66B區的樓面地價達4,600元，但將軍澳區將有大量土地出售，預計是次拍賣的成交呎價將較低。資料顯示，目前勾地表內連同66B區共有7幅土地在66區及68區內，位置相當接近。

中原地產將軍澳區營業董事譚桂貞指，66A區地皮發展中小型住宅項目有助紓緩區內分支家庭的置業需求。將軍澳8月錄得222宗成交，比起7月197宗交投已見回升。區內屋苑平均呎價亦由今年1月的5,783元持續上升至現時的5,993元水平，升幅3.6%，反映後市有承接。

業界對周二拍賣地皮估值

將軍澳66A區

測量師	估值(元)	樓面呎價(元)
利嘉閣廖偉強	41.2億	5,200
中原張競達	39.6億	5,000
美聯林子彬	38.1億	4,800
世邦魏理仕余錦雄	37億	4,664
忠誠關樂平	36.5億	4,600
高緯環球張翹楚	34.7億	4,381
萊坊陳致馨	33.3億	4,200
第一太平陳超國	32億	4,000

元朗洪水橋丹桂村路

測量師	估值(元)	樓面呎價(元)
萊坊陳致馨	5.1億	4,250
利嘉閣廖偉強	5.06億	4,200
中原張競達	4.8億	4,000
忠誠 關樂平	4.6億	3,800
高緯環球張翹楚	4.4億	3,669
世邦魏理仕余錦雄	3.9億	3,237
第一太平陳超國	3.6億	3,000
美聯林子彬	3.4億	2,850

西貢白石窩新村路與清水灣道交界

測量師	估值(元)	樓面呎價(元)
第一太平陳超國	1.45億	12,000
萊坊陳致馨	1.33億	11,000
世邦魏理仕余錦雄	1.2億	9,911
中原張競達	1.13億	9,333
美聯林子彬	1.09億	9,000
利嘉閣廖偉強	1.09億	9,000
忠誠關樂平	1億	8,260
高緯環球張翹楚	9,100萬	7,516

製表：香港文匯報記者 周穎

Hong Kong Exchanges and Clearing Limited
香港交易及結算所有限公司

香港交易所向投資者提供上市公司訊息及相關交易安排的最新資料

香港交易及結算所有限公司(香港交易所)擬向投資者提供進一步資料，說明若香港交易所發布上市公司訊息的系統均未能正常運作時，投資者可從哪些渠道得知上市公司必須向香港交易所呈報的訊息以及相關的交易安排。

預期公布業績的上市公司的訊息

香港交易所已停止每日在報章刊登有關預期發布業績公告的上市公司名單的廣告，因為有關廣告原屬短期措施，而且相關的訊息亦可通過其他渠道得知。根據《上市規則》，凡擬舉行董事會會議以通過業績及／或宣派、建議或支付任何股息的上市公司，必須在有關董事會會議日期的至少足七個營業日之前刊發公告。投資者可在「披露易」網站(見標題「公告及通告 —［董事會召開日期］」)及公司網站查閱此等董事會會議通知的公告。此外，上市公司的董事會會議通知一覽表亦登載在香港交易所網站(見主頁www.hkex.com.hk「特寫」一欄的連結)、「披露易」網站(www.hkexnews.hk)、香港交易所的上市公司公告板(www.bulletinboard.hk)，以及由9月5日(星期一)起新增的另一上市公司公告板(www.hkex-is.hk)。支援此新公告板的技術基礎，與現時由香港交易所支援的上市公司公告板及「披露易」網站的兩套技術基礎，完全分隔獨立。

上市公司公告及通告的訊息

有關上市公司公告及通告的資料會登載在「披露易」網站、上市公司公告板及新增的上市公司公告板。公告及通告的全文則登載在「披露易」網站及公司網站。「披露易」網站、上市公司公告板及新增的上市公司公告板亦會載有上市公司網站的連結。

香港交易所訊息發布系統受干擾時的交易安排

若將來「披露易」網站、上市公司公告板及新增的上市公司公告板的服務受干擾，但上市公司能在董事會會議後及時在其本身的網站刊發業績公告，該公司的證券交易將可繼續進行，這是因為投資者已可通過公司的董事會會議通知，事先得悉該公司將刊發業績。

然而，將來若上市公司在「披露易」網站、上市公司公告板及新增的上市公司公告板服務受干擾時發布突發的股價敏感資料公告，有關公司將須要停牌，因為市場事前並不知悉上市公司將刊發有關公告。

有關停牌政策的長遠措施

長遠而言，香港交易所將會研究是否須對現行的停牌政策作任何變動。香港交易所亦會探討有關短暫停牌包括停牌時間及其他事項的政策(註：短暫停牌政策是泛指容許在交易時段內發布股價敏感資料的發行人的股份在短暫停牌後可復牌恢復交易)。任何此等變動，均必須經過審慎周詳的考慮，並諮詢上市委員會、證券及期貨事務監察委員會及市場，當中須考慮到將來在訊息發放上能達致的改進。

香港，2011年9月5日

港股今料低開 2萬關勢危

香港文匯報訊 (記者 周紹基)美國8月就業數據差強人意，市場憂慮經濟再陷衰退，美股三大指數跌幅均超過2%。港股ADR全線報跌，其中匯控(0005)跌約1.6%至66.06元，以ADR比例指數推算，恒指今日將低開250點，即又要跌穿20,000點重要關口。分析員指，港股支持位約在19,500點，但該支持位的力度不足，本周或會再下試19,000點水平。

美國就業數據遠遜預期

8月美國非農業部門失業率與7月持平。惟由於私營部門新增的1.7萬個就業職位，被公共部門消減的1.7萬個職位抵銷，令新增就業職位為零，遠低於經濟學家預期的增長8萬個，並為2010年9月以來就業情況最差的一個月。資深財經分析師黎偉成表示，港股受歐美股市拖累，將繼續向下，上周五恒指跌破初步支持位20,256點，支持位已下移至20,000點，如果20,000點亦告失守，下一個支持位便是19,500點。

永豐金融集團研究部主管涂國彬亦指，自8月中開始，大市雖見反彈，但歐美經濟未見好轉，而內地繼續緊縮政策，投資者缺入市信心。大市上周四挑戰21,000點不果，投資者便急於沽貨以鎖定利潤，使大市迅速回吐。技術而言，恒指10天線及20天線現均處於近20,000點水平，短期有一定支持，惟20,000點一旦失守，不排除回落至早前約19,000點的低位。

市場正等待美國總統奧巴馬公布新一輪促進就業及刺激經濟計劃，惟經兩次量化寬鬆措施後，市場認為再「印銀紙」對經濟的刺激只會更弱。

涂國彬稱，假如美國未能再推新措施刺激經濟，近年因資金氾濫而激起高速增長的新興經濟體或須面對撤資風險。例如巴西央行於8月31日將利率從12.5%下調50個基點至12%，結束今年開始的加息周期，該行指全球經濟「嚴重惡化」令當地經濟減速取代通脹成為主要憂慮。同樣屬新興經濟體的中國亦面對着經濟可能降溫及高通脹的現象，惟中國人民銀行繼續着加息的周期，在前景看不清下，投資者不宜掉以輕心。

本港ADR上周五表現

公司股份	美國收報(港元)	較上周五港股變化
匯控(0005)	66.06	-1.63%
中移動(0941)	78.44	-0.07%
中海油(0883)	14.92	-3.37%
中石化(0386)	7.44	-0.59%
聯通(0762)	16.35	-0.81%
國壽(2628)	18.56	-0.42%
中石油(0857)	9.63	-0.42%
中鋁(2600)	5.10	-0.01%

中海油蓬萊油田遭「三停」

香港文匯報訊 中海油(0883)再受渤海灣蓬萊油田漏油事故影響，其擁有51%權益的蓬萊19-3油田遭中國國家海洋局勒令「三停」(停止回注、停止鑽井及停止油氣生產作業)，事件將令中海油每天淨產量再減4萬桶。

蓬萊19-3油田由美國康菲石油及中海油合作開發，康菲石油擁有49%權益，康菲中國為油田作業者。國家海洋局認定，康菲中國未徹底調查該油田漏油風險位置，並且未徹底堵截漏油源頭，責令負責作業的康菲中國停止在蓬萊19-3全油田進行回注、鑽井，及油氣生產作業，須繼續調查風險位置、堵截漏油源頭，並須及時清除油污。此外，針對蓬萊19-3油田溢油事故造成的海洋生態環境損害，根據《中華人民共和國海洋環境保護法》，國家海洋局將代表國家對康菲中國提出生態索賠，目前相關工作正在進行中。

中海油表示尊重國家海洋局作出的決定。中海油作為非作業者將繼續配合康菲中國執行國家海洋局的相關決定，及時向社會公佈工作進展的資訊，接受公眾監督。

每天淨產量再減4萬桶

根據國家海洋局的要求，蓬萊19-3油田B、C平台已於本年7月中旬停產，令中海油的每天淨產量減少約2.2萬桶。是次蓬萊19-3油田的全面停產，令中海油的每天淨產量再減少4萬桶。

東方文化擬購電視業務

香港文匯報訊 (記者 劉璇) 中國東方文化(2371)公布，該公司已簽訂諒解備忘錄，計劃以代價不超過13.63億元收購湖南移動電視49%權益及經營管理湖南移動電視的權利，以及收購一間主要從事在內地發展及推廣藝術及文化相關活動的北京嘉華新廣公司95%股權。

是次交易上，東方文化將支付3,000萬元現金，餘下13.33億元將透過發行26億股代價股份支付，每股作價0.513元，較前收市價折讓約10%。代價股份佔公司擴大後股本約58.2%。

天譽置業發2億債券

香港文匯報訊 (記者 劉璇) 天譽置業(0059)表示，向認購人建銀國際資產管理之全資附屬發行2013年到期的2億港元20厘有抵押及擔保債券，待條件達成後，再向認購人發行最多1,000萬元認股權證，每股認股權證初步認購價為0.7187元，較股份上周五收報0.66元溢價8.9%，假設悉數行使認股權證股份佔擴大已發行股本0.93%。