

億京重建商廈瞄準東南九龍

細樓盤無聲勢發圍難

本報專訪

億京發展近年專注收購舊工廈重建為甲級商廈，於同行間「殺出血路」，近年更步入收成期，連環推出多幢甲廈發售。公司項目策劃經理黎裕宗透露公司策略是「貨如輪轉」，至今推出項目均獲利甚豐，現時發展重心側重東南九龍一帶，可發展樓面多達300萬呎，正留意其他發展商機，力求躋身主流發展商行列。

■香港文匯報記者 顏倫樂

瞄準東南九龍發展潛力，億京數年前已「屯重兵」，近年更將發展重心放入該區，現時於觀塘至少4幢商廈重建中，包括敬業街55號、成業街10號、駿業街52至56號、創業街15至17號，九龍灣則有宏光道6號。黎裕宗表示，億京現時於東南九龍擁有的發展樓面多達300萬呎，佔公司業務比例的7成以上。

翻查資料，AIA（友邦保險）、宏利保險等均屬該段時期搬入東南九龍。一直以來，億京推出的多項物業，無論商廈、工廈均傾向出售多於出租，黎裕宗解釋，公司的角色是生產商，發展策略是「貨如輪轉」，故此只會保留少量樓面收租，而且出售較出租來得利潤要高，亦有助資金快速回籠。



黎裕宗表示，正留意其他發展商機，力求躋身主流發展商行列。
香港文匯報記者張偉民攝

收購重建「貨如輪轉」

他坦言，早年由於東南九龍的工廠區形象，國際企業均不願意遷入該區，但08年金融海嘯「甦醒」該批企業。「當年間間企業都盈利急跌，同時間商廈價格全線下挫，東九龍出現唔少貨，唔少企業為免日後捱貴租損害利潤，把心一橫搬入東九龍減低租金支出，出現了一波大遷徙。」

03沙士啟示甲廈商機

不過，集團發展亦非一帆風順，億京廣場01年落成後經濟不景，唯有轉攻為守，租出該廈2年，03年沙士期間更要劈價8折賣樓。「當時大型發展商都減，我哋唔減唔得，好彩理數仲有賺。」當年低潮的經驗，卻令公司了解到市場對甲廈極具需求。「億京廣場

沙士都守得住，又賣得算唔錯，03年後市況回升，公司策略即重點放在舊工廈重建商廈，周圍買地。」

此後億京冒起極快，更多次成功購入「靚地」，例如集團05年以3億多「筍價」買入原屬星島持有的宏光道1號舊工廈，補地價10億元改建為35層高甲廈億京中

心，價錢即時三級跳，雖然開售期間遇着金融海嘯，仍獲利甚豐；公司將「方程式」複製到其後發展的項目，包括觀塘東瀛遊廣場、寧寧中心等，亦同樣取得成功，為日後發展注入強心針。

問到會否考慮上市集資再擴大規模，他表示，上市會有包袱，故暫未有計劃。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)積極拓展商廈市場的億京，原來可算是半路出家，最初是靠發展住宅「起家」。黎裕宗透露，90年代初公司以發展住宅物業為主，包括92年發展首幢住宅物業山翠苑，較近期則數到長沙灣尚南天等，幾乎全部為單幢樓。「住宅難買地，如果無大的發展機會，無法達到聲勢，無論積累到幾多財富，始終係三角角色，10年心血與回報唔成正比。」

億京為此一直物色更好的投資領域。適逢90年代尾需要搬遷舊總部(長沙灣永基商業大廈)，所需寫字樓面逾萬呎，機緣巧合下購入長沙灣長裕街8號舊工廈改建為億京廣場。「當時只係一個天真想法，見幅地皮咗咗咗咗咗咗咗，又唔想去中區買一層，咪落重本將幢工廈改成甲廈，幾層自用，其他或租或售，呢區舊廠家好多，無理由人人用舊嘢。」

競爭激烈 靚地買少見少

提到公司的發展方向，黎裕宗強調現時積極增加土儲，但面對同行競爭激烈，靚地買少見少。「我哋唔話唔買住宅地，但至少1萬呎以上先會睇，商業地就要2萬呎以上。政府推出的商業地亦一直有留意，但現階段傾向先完成手上的項目。」

港機場8月客運量創單月新高

香港文匯報訊(記者 趙建強)香港國際機場第三條跑道興建仍遙遙無期，但客運量及起降量則繼續創新高，機場昨日公布的8月數字顯示，起降量達28,940架次，同比升6.7%，打破今年3月創下的單月新高，8月客運量更達500.1萬，同比增長6.5%，亦創單月新高。

香港國際機場稱，8月客運量攀升，相信主要受到傳統夏天旅遊旺季的航空需求帶動，其中訪港旅客及轉機/過境旅客量，兩者分別較去年同期增長10%及8%，成為主要增長動力，而期內往來東南亞的客運量表現尤為突出。

1-8月飛機起降量增長10.9%

機場管理局行政總裁許漢忠補充，月內經由海天客運碼頭往來香港國際機場及珠三角八個口岸的旅客人數亦

創新高，錄得超過249,000人次，同比上升11%。他預期，國慶黃金假期會出現另一個旅遊高峰期，料機場客運量的增長勢頭將得以持續。

8月飛機起降量創單月新高，而過去一年起降量則上升12%至328,110架次。不過，受到美國及歐洲經濟轉弱，貨運量則相應下跌7.8%至319,000公噸，過去12個月貨運量共400萬公噸，升1.3%。機場指出，8月出口貨運量同比下跌11%，拖累整體貨運量，而月內入口及轉口貨運量亦分別減少5%及1%。其中歐洲、北美、台灣及日本的整體貨運量均錄得雙位數的同比跌幅。

若只計算今年1月至8月，機場客運量則錄得3,590萬人次，較去年同期上升5.9%；飛機起降量220,315架次，同比增長10.9%；總貨運量則下跌3.6%至260萬公噸。

國資委與山東省簽合作



國務院國資委與山東省政府簽署合作備忘錄。

香港文匯報記者殷江宏攝

香港文匯報訊(記者 殷江宏 山東報道)國務院國資委與山東省政府18日在濟南簽署合作備忘錄，根據

商定，雙方將以重大項目建設為重點，加強產業領域戰略合作，推動產業轉型升級，開展創新和合作活動及人才隊伍建設等合作，構建發展新優勢。

山東省長姜大明表示，希望以本次合作備忘錄的簽署為契機，充分發揮央企技術、品牌、人才、資金等優勢，在海洋產業發展、高效生態區建設、技術創新、人才培養等領域加強交流合作，在山東經濟文化強省建設中發揮重要作用。

國務院國資委主任王勇稱，未來將推動央企積極整合利用山東半島資源、区位优势、市場優勢，在山東半島藍色經濟區和黃河三角洲高效生態經濟區建設中發揮應有的帶動作用，共同實現國家戰略意圖。據其介紹，截至2010年底，央企駐山東的級別單位機構共計818家，資產總額達8378億元，營業收入達7192億元。

哈爾濱銀行盧布兌換量 佔內地逾90%

香港文匯報訊(記者 楊同玉 哈爾濱報道)烏蘇里斯克經貿區是中國在俄羅斯建設的首批合作區，當其建設初期遭遇資金不足，以及盧布、跨境人民幣結算等問題時，哈爾濱銀行推出的對俄金融貸款產品，對該區無異於一場「及時雨」。目前，哈爾濱銀行已成為全國最大的盧布兌換機構，盧布現鈔兌換規模、市場覆蓋面居於內地首位，兌換量佔內地總量的90%以上。

據了解，哈爾濱銀行2008年率先在內地非邊境地區開辦毗鄰國家貨幣現鈔兌換業務；當年12月對外掛牌人民幣兌盧布直接匯率，成為境內首家盧布兌人民幣直接匯率掛牌銀行。2009年開辦盧布存款業務，成為內地唯一一家開辦盧布賬戶及存款業務的銀行，並成立了面向全國經營的盧布現鈔兌換中心。去年11月成為內地首批銀行開辦外幣市場人民幣兌盧布交易做市商，12月建立首家盧布現鈔交易市場——黑龍江盧布現鈔交易中心。今年，又試點開展了境外人民幣投資業務。

在哈爾濱銀行資金的支持下，烏蘇里斯克經貿區已成為中俄經貿合作的成功典範。園區內的康吉國際貿易公司董事長崔龍吉認為，哈爾濱銀行在合作區建設和發展中發揮了不可替代的作用，正是由於該行為園區內企業提供了盧布和人民幣結算等業務，唐吉每年可節省成本200餘萬元。

試點境外人民幣投資業務

目前，哈爾濱銀行已經擁有「對俄金融服務」的專屬品牌。該行多年來累計為百餘家對俄邊貿企業融資50億元人民幣，盧布現鈔兌換規模、市場覆蓋面均居於內地首位，成為內地最大的盧布兌換機構，兌換量佔總量的90%以上。同時，哈爾濱銀行對俄外幣清算網絡和結算代理網絡發達，已與30家俄羅斯銀行互建本外幣賬戶，為對俄企業開展業務，鋪就了通暢的基礎網絡。

三江化工料今年銷售額逾20億

香港文匯報訊(記者 田甜 杭州報道)三江化工(2198)財務總監陳燦表示，去年公司銷售額是15億元(人民幣，下同)，估計今年或可達到20億元。上半年的毛利是21%，下半年依然會保持上升趨勢。

她還表示，到2014年，公司將完成58萬噸的環氧乙烷產能，預計總項目投資額將達22億元，其中15億元將用於在海鹽地界的20萬噸產量，屆時市場的佔有率將由目前的20%增加到30%左右。目前三江集團環氧乙烷的裝置能力是18萬噸，國內市場佔有率20%左右，位居第三。據悉，公司業務主攻方向仍然是環氧乙烷的製造，目前在建的有2個10萬噸裝置，一個是和韓國南石的合資項目，預計明年二季度投產；另一個預計在明年四季度投產。



三江化工有限公司主席管建忠。 浙江辦

售一噸環氧乙烷賺4000元

對於將來的融資走向，公司主席管建忠說，現在銀行貸款利息很高，如果作美元貸款利率相對會較低。但就目前情況來看，融資多半可能考慮內地銀行；此外，國外、港澳地區尤其是香港希望可作融資平台來考慮。他指大型央企在港發債融資較容易，而民企

相對而言比較難，兩者不是在同一條起跑線。但前段時間國務院副總理李克強訪港帶來了很多正面的信息，公司對未來發展的趨勢看好。

有關環氧乙烷的價格，管建忠分析說，今年6月份到現在，環氧乙烷的價格已經從11800元漲到12800元，保守估計，到年底可突破13000元。據了解：現在三江集團每銷售一噸環氧乙烷可以獲得4000元利潤。

聯合能源58億購巴天然氣項目

香港文匯報訊(記者 黃詩韻)聯合能源(0467)公佈，日前完成收購

國石油巴基斯坦上游石油天然氣資產項目。

永保林業擬購內蒙發電廠

香港文匯報訊(記者 馬子豪)永保林業(0723)日前與中信國通投資管理公司訂立無約束力條款書，將收購其擁有該發電廠全部股權之公司

90%股份，後者持有位於內蒙古一間2×15兆瓦的木質生物質發電廠。收購價計分約9,000萬元至1.35億元，擬透過現金，及發行可兌換為

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

樓價地價趨穩 有利安居置業

<p>貝沙灣6期 1,863呎 六期超層 3,000萬 2989 9233</p> <p>陽明複式 5,528呎 全堆港景 雙車位 1億5,000萬 2525 2363</p> <p>寶園 2,600呎 交吉連車 4,000萬 2588 1818</p>	<p>貝沙灣4期 1,408呎 東南海景 1,720萬 2989 9233</p> <p>樂陶苑 1,211呎 半山地段 升值在即 1,900萬 2576 1699</p> <p>承德山莊 1,200呎 新地名廈 名師靚裝 1,500萬 2525 8262</p>	<p>貝沙灣二期 1,688呎 海天一色 2,450萬 2828 3434</p> <p>深灣大宅 4,300呎 全海貴用 9,300萬 2525 2363</p> <p>富匯豪庭 5,219呎 豪華裝修 1億7,000萬 2522 1777</p> <p>雅景台 1,277呎 實用靚裝 1,400萬 2922 3288</p>	<p>山頂別墅 3,300呎 四房方便 1億8,000萬 2525 2363</p> <p>龍華花園 1,209呎 傳統名廈 1,339萬 2576 1699</p> <p>地利根德閣 3,052呎 罕有特色 3,950萬 2921 8228</p> <p>夏惠苑 2,600呎 四房雙車房 3,250萬 2922 6638</p>	<p>山頂獨立屋 3,500呎+2,300呎 特高樓底 1億4,000萬 2525 2363</p> <p>融園 1,650呎 實用四房 1,750萬 2576 1699</p> <p>雲景台 1,198呎 獨特靚派 1,828萬 2578 3553</p> <p>信怡閣 1,108呎 三房位置方便 1,160萬 2525 7360</p>	<p>帝景峰 1,632呎 高層四房 1,680萬 2928 8788</p> <p>又一村花園 966呎 靚裝向東 港景車位 1,168萬 2381 1889</p> <p>君臨天下 1,457呎 煙花海景 投資一流 2,900萬 2927 8833</p>	<p>樂陶苑 1,211呎 半山地段 升值在即 1,900萬 2576 1699</p> <p>寶園 2,600呎 交吉連車 4,000萬 2588 1818</p> <p>海逸豪園 1,479呎 高層開揚 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222</p>	<p>帝景峰 1,632呎 高層四房 1,680萬 2928 8788</p> <p>又一村花園 966呎 靚裝向東 港景車位 1,168萬 2381 1889</p> <p>君臨天下 1,457呎 煙花海景 投資一流 2,900萬 2927 8833</p>	<p>樂陶苑 1,211呎 半山地段 升值在即 1,900萬 2576 1699</p> <p>寶園 2,600呎 交吉連車 4,000萬 2588 1818</p> <p>海逸豪園 1,479呎 高層開揚 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222</p>	<p>帝景峰 1,632呎 高層四房 1,680萬 2928 8788</p> <p>又一村花園 966呎 靚裝向東 港景車位 1,168萬 2381 1889</p> <p>君臨天下 1,457呎 煙花海景 投資一流 2,900萬 2927 8833</p>	<p>樂陶苑 1,211呎 半山地段 升值在即 1,900萬 2576 1699</p> <p>寶園 2,600呎 交吉連車 4,000萬 2588 1818</p> <p>海逸豪園 1,479呎 高層開揚 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222</p>	<p>帝景峰 1,632呎 高層四房 1,680萬 2928 8788</p> <p>又一村花園 966呎 靚裝向東 港景車位 1,168萬 2381 1889</p> <p>君臨天下 1,457呎 煙花海景 投資一流 2,900萬 2927 8833</p>	<p>樂陶苑 1,211呎 半山地段 升值在即 1,900萬 2576 1699</p> <p>寶園 2,600呎 交吉連車 4,000萬 2588 1818</p> <p>海逸豪園 1,479呎 高層開揚 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222</p>	<p>帝景峰 1,632呎 高層四房 1,680萬 2928 8788</p> <p>又一村花園 966呎 靚裝向東 港景車位 1,168萬 2381 1889</p> <p>君臨天下 1,457呎 煙花海景 投資一流 2,900萬 2927 8833</p>	<p>樂陶苑 1,211呎 半山地段 升值在即 1,900萬 2576 1699</p> <p>寶園 2,600呎 交吉連車 4,000萬 2588 1818</p> <p>海逸豪園 1,479呎 高層開揚 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222</p>	<p>帝景峰 1,632呎 高層四房 1,680萬 2928 8788</p> <p>又一村花園 966呎 靚裝向東 港景車位 1,168萬 2381 1889</p> <p>君臨天下 1,457呎 煙花海景 投資一流 2,900萬 2927 8833</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

美聯物業 MIDLAND REALTY 729 專線 www.729.tv

招請熱線: 2316 8866

公平、公正、公開