

# 離奇筍盤 山頂豪宅半價易手

## 盧吉道28號4億賣1.96億 區內代理呼「難以置信」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)雖然港股因外圍經濟欠佳而急瀉,惟市場仍不斷有人指樓市走勢平穩,高呼買磚頭保值。不過昨日的一則消息似對有關言論作出質疑:土地註冊處資料錄得,一幅山頂頂級豪宅地以低市價一半的1.96億元售出,呎價僅2.1萬元,可稱「超級筍價」,連區內代理亦大呼「難以置信」。由於該地塊並非透過經紀轉售,市場對有關交易眾說紛紜,有說業主大劈價,亦有說內部轉讓。

土地註冊處資料顯示,山頂盧吉道28號剛以1.96億元易手。區內代理表示,該宗交易相當神秘,過去亦未有聽聞,相信並非透過代理轉讓,又直言單位成交金額相當低,難以理解,地皮價可達4億元,成交價低了市價足一半,未知是因為近期樓市下跌所致,還是原業主以極高價轉讓予親朋戚友等。



■陽明山莊是山頂南區成交最活躍屋苑。資料圖片



盧吉道28號位置圖

### 新買家與盈信主席同名

據了解,原業主為REAGENT REAL LIMITED,屬一間海外註冊公司,於1996年12月以7,100萬元購入上址,現以1.96億元沽出,帳面獲利約1.25億元,賺幅近1.76倍;新買家為亨龍集團有限公司,公司董事包括魏振雄,與盈信控股(015)主席魏振雄同名。市場人士指,原業主其實是一老牌家族,亦持有盧吉道27號,多年來鮮有沽出山頂物業。

代理表示,盧吉道28號地盤面積為18,602呎,現址為一幢約2層高的大屋,建築面積約3,600呎,以成交價計算,呎價僅5.4萬元,不過,由於地盤可以0.5倍重建發展,可建樓面增加至9,301呎,相信買家重建發展的機會更大,故此以屋地計算,其平均呎價大幅降至約21,073元的「不合理」水平。

### 赫蘭道上月亦現5折成交

事實上,近期市場亦有過類的「筍價」交易,8月尾就錄得已故中電控股(002)前主席高登爵士(Sir Sidney Samuel Gordon)家族或有關人士持有的南區赫蘭道7號豪宅屋地,以3.8億元成交,可重建樓面18890方呎計算,呎價僅2萬元,大幅低於市場估值7億元外,並較恒基同區赫蘭道11至12號平至少一半,交易撲朔迷離。

## 小股災 嘉湖撻訂蝕10萬

香港文匯報訊(顏倫樂、趙建強)股市暴跌,買家心驚慌,更有買家寧願蝕訂都不敢入市。祥益嘉湖偉稱,嘉湖山莊貴湖居2座高層E室單位,於9月10日以196萬元簽訂臨時買賣合約,買家並已支付約5萬元訂金,但該買家有見昨日爆發「小股災」,加上近日市場氣氛不佳,遂決定在簽訂正式買賣合約前放棄交易。

### 業主擬減價3萬再放盤

蕭嘉偉指,買家本計劃於今日簽訂正式買賣合約,但有見昨日股市急瀉,認為遲買有機會執平貨,可能除笨有精,因此索性賠訂離場,等待樓價回落再入市,此次撻訂連同佣金、律師費等,損失約10萬元。至於原業主則暫未決定是否繼續放售,但聽其口風,亦計劃最少減價3萬至193萬元放盤。

事實上,昨日股災的確大大打擊準買家入市

欲,蕭嘉偉稱,昨日該行預約睇樓量本約30台,結果最終僅得9台出現,流失7成客。



■嘉湖山莊貴湖居

## 四大行存款現天量負增長

香港文匯報訊(記者 涂若奔)據《中國證券報》報道,內地銀行存款出現罕見的「天量負增長」現象,9月上半月工、農、中、建四大國有商業銀行存款較8月末減少4200億元(人民幣,下同),其中中、農、建三大行存款減少約1800億元和1400億元。有業內人士指,由於銀行重新使出「高息攬儲」招數,估計月底時存款缺口有望迅速收窄。

報道披露,由於存款顯著減少,部分中小銀行日均存貸比已接近或超過75%的監管紅線,不得不壓縮貸款規模以求達標。四大行的數據也不樂觀,9月上半月貸款增量僅870億元。中行受到影響最大,期內新增貸款跌至不到10億元,農行亦在100億元之內。工和建行貸款相對較多,分別約500億元和300億元。

### 民間高利貸打擊內銀存款

分析人士指出,目前愈演愈烈的民間融資甚至高利貸市場,是造成內地銀行存款大量減少的主要原因。雖然人民銀行幾次加息後,一年期存款利率達3.5%,但8月的居民消費價格指數同比上漲6.2%,實際利率仍為負數,而民間融資月息達2-3分,幾乎是同期一年期存款利率的10倍以上,導致「現在銀行內部員工都已經將存款從銀行取出,交給比較放心的擔保公司去放高利貸了」。

報道又披露,不少銀行為了完成考核指標,正展開攬儲競賽。多家銀行已經提前預定了9月最後一天的存款規模,在正常利息之外,承諾給予的返點回佣高達千分之三左右。在高額資金回報的誘惑下,估計銀行存款缺口有望迅速收窄。

## AEON信貸拓內地小額貸款

香港文匯報訊(記者 劉璇)AEON信貸財務(0900)於上半年錄得股東應佔純利1.33億元,同比上升14.57%,每股基本盈利31.75仙,派中期息16仙。期內,收入升1%至5.56億元,扣除減值準備前之營運溢利升4%至3.02億元。

期內,經歷日本地震、歐洲債務危機以及美國經濟減弱等影響,但本港經濟仍穩步復甦,儘管現時本港通脹高企,尤其反映在租金方面,AEON信貸財務董事總經理馮錦成相信,市民將會提早消費,使個人消費開支得以改善。因此他認為在高通脹下,有利於推高信用卡營業額。

### 擬天津深圳設小額公司

同時,公司積極拓展內地業務板塊,已於瀋陽新設立小額貸款公司,涉及資本金5000萬元,其中有一半的資本金可用於貸款,公司亦計劃於天津和深圳新開小額貸款公司。公司現時資金充足,但並不排除未來考慮發行人債。

## 太古擬拆地產明年上市

香港文匯報訊(記者 劉璇、梁悅琴)曾於2009年計劃分拆旗下地產業務的太古公司(0019)昨日發出通告指出,正重新考慮分拆太古地產在主板上市。該公司發言人表示,現時尚未向港交所正式申請把太古地產分拆上市,但期望於明年農曆新年前可以上市。集團一向都有策略把太古地產獨立分拆上市,以便於未來再發展又需要資金時,可於股票市場上集資,但現無資金壓力。

### 採介紹上市形式

通告中表示,是次上市安排將採取介紹上市形式,由太古公司分派約17%的太古地產股份達成,其中10%股份將分派給太古公司的公眾股東,其餘股份將分派給太古公司的控股股東英國太古集團有限公司及其全資附屬公司,並不涉及發行新股上市的情況,即不會與波動的市場有瓜葛。因此,發言人指出,縱然近期市況波動對其上市計劃無影響。

## 匯豐擬售韓國11間分行

香港文匯報訊(記者 李永青)繼早前以2.06億元(約16.1億港元)出售旗下加拿大經紀業務後,匯豐(005)可能會再出售業務。據彭博通訊社報道,匯豐擬出售韓國的11間分行,但匯豐發言人拒對報道作出評論。報道指出,去年匯豐在韓國的業務淨收入為293.5億韓元(約2.45億美元)。

匯豐昨收報60.65元,跌3.57%。早前,匯豐相繼出售非核心業務,在北美市場出售美國信用卡業務之後,近期再放售其加拿大零售經紀業務。匯豐是透過加拿大匯豐,向加拿大國家銀行出售旗下加拿大零售經紀業務,作價為現金2.06億元。

# 廠商會：經濟下行風險增大



■黃友嘉料港經濟下半年增長5%以下。香港文匯報記者梁焜攝

香港文匯報訊(記者 李永青)面對歐美經濟持續不景氣,香港中華廠商會會長黃友嘉預料,未來香港經濟將處於內熱外冷的格局,並指外圍環境的不明朗因素,令本港經濟面臨的下行風險增大,估計香港下半年經濟增長會放緩至5%以下,全年增長率仍可達5.4%左右,明年則可能減為4.5%至5%。

### 今年通脹率或超過5%

黃友嘉昨日在會員大會表示,近期香港就業情況理想,失業率處於近年的低位,居民收入亦有所上升,未來一段時間香港的私人消費開支可保持堅挺;大型基建和公營樓宇項目的開展,亦有助於維持內部的投資需求。綜合而言,他認為,香港

短期經濟前景仍然審慎樂觀,而內需將繼續擔當主要的增長動力。

但他又指出,主要的發達國家持續推行寬鬆的貨幣政策,特別是美聯儲局決定在未來兩年內維持超低利率,令香港面臨更大的輸入型通脹壓力,加上港幣跟隨美元走弱,租金攀升和工資上漲的趨勢可能持續,預計今年香港整體消費物價通脹率將會超過5%,而明年仍將維持於4.5%的較高水平。

被問及近期廠家訂單情況,該會副會長楊志雄表示,由於歐美經濟不佳,加上內地工資及原材料急升,廠家面對很大的壓力。他說,今年以來,內地民工工資已升逾兩成,原料價格升逾一成,廠家在接單時要好好「計數」。

本身從事生產耳機的楊志雄表示,7月份至今,市場整體生意不錯,但今年聖誕節訂單情況好壞,還要等到下月中才知悉,因為耳機等產品多數會以空運寄出,可以等到較遲才落,但承認急單的利潤並不吸引,總體而言,他相信,今年聖誕節耳機市場的訂單數量與去年相若。

### 聖誕節訂單料持平

雖然出口市場表現呆滯,但中國市場,特別是一些與國策相關的行業卻表現理想,在內地從事環保業務的會董王樂得表示,由於近年內地政府嚴格推行各項環保要求,生產商必須符合有關要求才能繼續營運,故接到很多生意,改造工廠以符合各項規定。

## 鴻國今掛牌 暗盤逆市升4.4%

香港文匯報訊(記者 廖毅然)面對大跌市,連續兩天有新股叫停。中國首富梁穩根旗下的三一重工(6031)中止其260億元的集資計劃,繼早前延遲公開發售後,決定全盤暫停招股程序。一星期內,兩隻新股擱置上市,並有一隻押後路演。另一方面,小型股鴻國國際(1028)昨日暗盤意外倒升4.35%,將於今早掛牌,結束自7月底高鑫零售(6808)上市後,新股市場近兩個月的真空期。

市場人士指出,三一重工及早一天決定腰斬上市計劃的小南國(1147)主要因為價格上談不來。根據初步招股文件,三一重工招股價介乎16.13-19.38元。在本周二,管理層已鑑於環球市況波動,決定暫延公開發售。有基金經理認為,投行可能要求管理層減招股價,但管理層不希望「賤賣」資產,而且H股較A股折讓太多,對A股股東不公平,因此擱置上市計劃。

### 三一重工管理層不願「賤賣」

事實上,早前有傳三一可能減價20-30%招股。以三一重工A股昨日收市價15.28元人民幣(約18.64港元)計算,若H股招股價降30%,相較A股便有最多達40%折讓。

有消息人士則指出,三一重工的死因在於缺乏投資者的支持。自9月5日三一開始接觸投資者以來,港股跌幅達

11.4%,三一重工A股跌幅亦達5.4%。環球股市進一步下挫,加上三一集資額巨大,投資者普遍不看好。三一重工的勁敵徐工機械(1256)暫時則無意退縮,據悉將按新計劃於下周一展開路演,下周三起招股。

較早前,小南國(1147)國際配售及公開發售均錄得超購,但在定價日卻突然宣布擱置。分析員指,小南國這類餐飲企業十分重視品牌,若上市後股價大幅下滑,對品牌會產生重大的負面影響,因此管理層寧願不上市。

### 小南國恐品牌受逆市影響

同股不同命,內地女鞋產銷商鴻國國際卻意外跑出。該股公開發售最終僅獲19%覆蓋,但國際發售出現超購,最終以下限2.3元定價,將如常於今天掛牌。昨日其暗盤首45分鐘均無交易,持貨者「企硬」2.3元,但買家只肯以1.68元買入。後來買盤意外增加,更高見2.45元。該股最終微升0.1元或4.35%至2.4元,每手賬面賺100元,成交量達324萬股。中信證券(6030)則於昨日開始招股,首日僅錄得22萬元孖展額,對比其公開發售集資額7.56億元僅九牛一毛。昨日截孖展的罕王(3788)認購反應亦相當冷清,孖展額僅得30萬元,但有消息指,罕王招股前已獲機構投資者充分支持,公開發售的反應對招股計劃的影響極微。

## 宏橋擬在印尼建氧化鋁廠



香港文匯報訊(記者 廖毅然)

面對成本增加及產能過剩問題,鋁業股早已千瘡百孔。最近又有消息指,印尼將於2014年禁止未經加工的鋁土礦出口,令依賴印尼原材料的內地鋁行

業多加一個警號。中國宏橋(1378)行政總裁張波(見圖)表示,集團正與力拓商談合作,又擬在印尼建氧化鋁廠,以應付可能面對的產能危機。

### 進口鋁土礦逾三成來自印尼

目前印尼鋁土礦儲量達2400萬噸,資源量超過2億噸,中國是其中一個大買家。今年1至7月中國進口鋁土礦2447.36萬噸,同比上升44%,5月更達450萬噸歷史高位。張波指出,內地有超過三分之一的進口鋁土礦均來自印尼,若印尼當真限制出口,全國將有逾四分之一的產能受影響。據了解,山東省的鋁土礦資源已基本用盡,對進口鋁土礦的依賴最深。宏橋三個生產基地均位於山東,無疑是受影響較大的鋁商。張波表示,集團已針對此事與力拓進行磋商,探

討合作協議,但仍屬初步階段,具體情況未明,力拓的慣例是先找買家才開礦,因此要早一至兩年進行談判。他透露,談判過程艱難,因此集團正派員四出考察,目標在非洲尋找可控的鋁土礦,同時計劃在印尼就地興建氧化鋁廠,首條生產線年產能為100萬噸。

### 首條生產線年產能100萬噸

張波指出,集團的目標是自行生產所有的氧化鋁,至少在印尼正式落實限出口法規前,主要的原材料都能由自營的鋁土礦及氧化鋁供應。事實上,即使沒有印尼因素,集團亦一直計劃進軍上游產業以提高毛利率。

作為內地第四大鋁產品製造商,宏橋的毛利率更勝行業龍頭中國鋁業(2600),主要因宏橋向主要供應商高新鋁電大量採購氧化鋁以換取價格折扣,同時亦積極開發自營電廠減低電力成本。現時集團擁有8個自營電廠項目,裝機容量達1080兆瓦。集團早前曾計劃發行3-5億美元票據,但最終取消。張波稱,一直以來計劃明年兩年各增兩個330兆瓦電廠項目,發票據是為了提前實行計劃,但海外市場形勢變壞而放棄。集團總裝機容量將於明年增至2400兆瓦,自營電比例最終增至70%。