



賣舖連生意 回報率更高

詳刊B2



未懼負資產升新盤兩天售129伙

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

B1 責任編輯：何寶棠

2011年10月31日(星期一) 香港 文匯報 WEN WEI PO

內地賣地頻現流拍延期

內地樓市在連番調控下，9月份70個城市環比平均漲幅接近零，部分一線城市出現發展商降價賣樓的現象。另一方面，土地市場也跌入低谷。廣州、南京近日分別發生地塊延期拍賣、流標流拍現象；即使成交，也基本只是以底價或高出少許的價格成交。

■香港文匯報記者 古寧、蔡競文

日前，廣州兩幅琶洲金融地塊以及一幅天河廣氮南部宅地在經延期後拍賣。廣氮南部宅地因無人報價流拍，琶洲AH040215地塊、AH040216地塊分別被廣州從興電子、星河灣以底價6.22億元(人民幣，下同)和4.99億元分別奪得。樓面地價分別為5982元/平米、6024元/平米。

穗天河廣氮宅地無人報價

據稱，上述流拍的天河廣氮地區AT06070402南部地塊底價6.5億元，樓面地價為7800元/平米，要求配建56%的90平方米以下含經濟適用住房的住宅中小套型，還需建幼兒園。地產專業人士韓世同表示，樓市成交低迷，房企資金已現緊張拿地意願降低，導致近期內地拍地基本都以底價成交，目前的土地市場已經不理想。

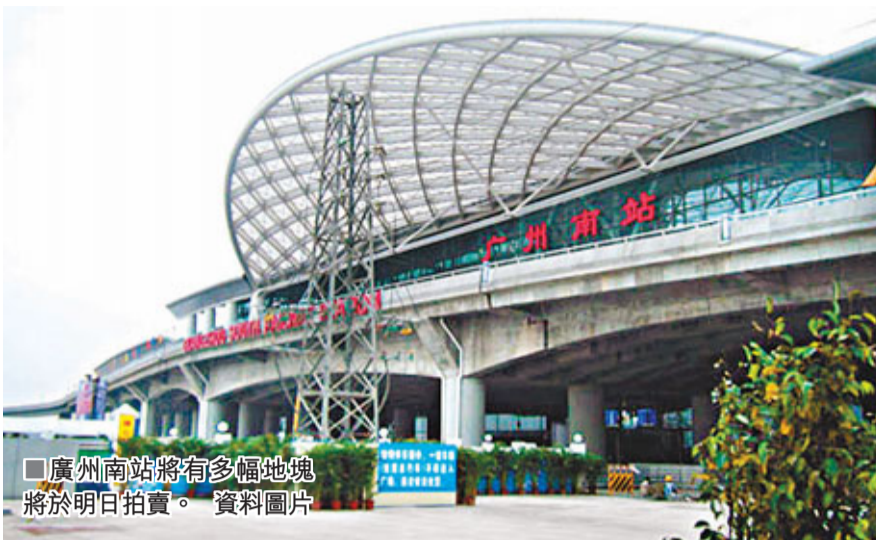
此前廣州一度推出多幅地塊，目前進

入正式開拍程序和掛牌招拍程序的約有80幅，當中包括市場近期關注的南站地塊。不過南站地塊拍賣計劃已是多次延期。南站區域將有多幅地塊將於明日拍賣，雖已有多家知名地產商表示了興趣，但業內專家似乎並不看好。廣州市社會科學院科研處處長彭澎甚至呼籲政府相關部門理性定價，不可太樂觀、太理想化。

穗首三季土地收入不足30%

今年前三季，廣州已有多宗土地以底價成交，甚至有5幅地塊遭流拍。廣州市財政局局長張傑日前透露，前三季土地收入不足30%。今年1月至9月，廣州市本級土地出讓收入144.5億元，完成年度計劃502.5億元的28.8%，預計全年減收103.5億元。

土地市場跌入低谷並非只發生在廣



廣州南站將有多幅地塊將於明日拍賣。資料圖片

州。南京市10月份舉行的三場土地出讓活動中，一共推出16幅地塊，最終只有7幅土地以底價成交，7幅土地延遲拍賣，1幅土地流標，1幅溢價僅1.9%。

南京市多幅地塊延期拍賣

據新華社報道指，南京市10月份推出的地塊不乏優質地塊，位於下關區二板橋的復興街商業混合地塊地處核心區域。附近在售的「潤開華府」售價約2.17萬元/平米，南面的梅家塘商業住宅混合

地在去年年底以1.22萬元/平米的樓面成交價躋身「地王」行列。同時，這塊地1.58萬平方米的出讓規模和4.4億元的起拍價也充分考慮了當前開發企業的承受能力。但該地塊只吸引了一家發展商報名競買，南京市下關城市建設開發有限公司在沒有競爭下拍得，樓面地價只有6665元/平米，大幅低於周邊同類型已拍地塊價格。此外，該市還有多幅地塊延期拍賣。有發展商慨嘆，「知道土地市場不會很熱，但沒想到會這樣冷。」

談價、簽訂預售合同。而在隨後的周六、周日，該樓盤售樓處分別營業至晚間的9點和12點。

漢宇地產總經理施宏毅稱，二手市場佣金的上限僅為2%，而當前一些開發商為了更快出貨回籠資金，給中介公司開出了4%、8%甚至10%的佣金回報。在高佣金的利誘下，中介都寧願跑一手盤生意，而且不介意開夜車，目前一手市場在漢宇地產的業務佔比已達到65%-70%。

張劍東也說，目前上海的二手房市場很糟糕，9月成交只有1.04萬套左右，低於1.2-1.3萬套的行業生命線，一些大型品牌中介公司都出現了季度虧損，20%-30%中小中介閉關門。

施宏毅表示，在當前的一手房市場，開發商與中介公司聯動，委託其幫助銷售已越來越普遍。過去中介公司的業務主要是二手市場，但由於市場低迷，中原原有的二手業務急劇下滑。加之二手房東只是推出一套或幾套房源，開發商推盤則是大批量，很多中介公司尤其是大型品牌中介，對參與一手市場的热情和力度超過二手房。

中介深夜駐守樓盤拉生意



地產市道不振，中介公司唯有以勤補拙。

香港文匯報訊(記者 錢修遠 上海報道) 二手房市場陷入困境，上海有20%-30%中小中介閉關門。有地產代理為招攬生意，在代理銷售一手樓時深夜仍駐守樓盤拉生意，希望「能拉多少拉多少」，在慘淡的樓市交投中盡量維持生計。

部分開發商售樓處通宵接待

不僅僅是中介，部分開發商近期也開起了「夜車」。據張劍東稱，上述松江平層公寓項目目前一個周五起，已在售樓處實行通宵接待，來訪客戶可以通宵看房、

券商：港股現階段宜「忍手」

本港ADR上周五表現：

股份	ADR收報(港元)	較上周五港股變化(%)
匯控(005)	70.50	+0.56
中移動(941)	74.28	-0.49
中海油(883)	15.20	-0.91
聯通(762)	15.65	-1.06
中鋁(2600)	4.57	-1.84

香港文匯報訊(記者 周紹基) 大市經上周末反彈後，港股上周五於美國上市的預託證券(ADR)未能承接升勢，ADR個別發展，其中中鋁(2600)更跌逾1.8%。幸好匯控(005)較上周五本港收市價微升0.6%，才令港股今日有望略高開50點左右。證券界人士指出，全球股市上周末大升後，歐洲股市已見回吐，美股升幅輕微，主要是市場觀望本周聯儲局的議息會議，建議投資者現階段「忍手」，在恒指回調至19300點附近才再次吸納。

敦沛證券副總裁黃志陽表示，投資者觀望11月2日舉行的聯儲局會議，由於各地股市已累積不少升幅，只要稍有壞消息便令股市回調，所以投資者轉為審慎。他指出，不少股份已創出本月新高，故建議投資者可待大市回調至19300點左右，才吸納水泥股、濠賭股及石油等資源股。

觀望聯儲局會議結果

法興證券衍生品工具部亞洲區董事李錦指，歐債危機暫時紓緩，過去一周投資氣氛持續改善，加上有資金流入炒業績，令不少績優股顯著反彈，市場信心有望逐漸恢復，升幅可能擴展至二三線股。他又指，在技術走勢轉強下，後市有望上試9月初反彈高位21000附近。

時富資產管理董事總經理姚浩然亦表示，歐盟成員國同意將歐洲金融穩定機制(EFSF)由2500億歐元，擴大至1萬億歐元，金額雖為市場預期下限，但已可保障意大利及西班牙未來3年的發債額，避免違約風險擴散至其他「歐豬」國家。此外，中國原則上同意參與EFSF，有機會出手援助歐洲，為市場打下「強心針」。

早前市場最關注的為希臘債券問題，債權人已經接納削債五成，令希臘負債減少1000億歐元，債務佔GDP比率有望由2012年的170%，降至2020年的120%。姚浩然說，從歐元兌美元升穿1.4關口及美國10年期國債息率回升至2.3%以上，已反映市場避險情緒下降，資金陸續從債市流往股市、商品及貨幣市場。

資金從債市回流股市

另外，美國第三季GDP按季增長2.5%，為去年第三季以來的最大按季升幅，刺激美股重上12000關，返回被標普調降信貸評級前的水平。相對之下，他認為恒指反彈至20000點水平，則顯得有點落後，他相信，這是由於市場憂慮中國經濟增長放緩及內地銀根緊絀。

事實上，內地官員已開始有言論表示，宏觀政策需要適時適度微調，在現時內地通脹有望逐步受控下，或會略為放寬銀根，調低存款準備金率。姚浩然指，一旦內地落實放寬銀根，港股絕對有望追回落後升幅，從上週四及周五，開始有龐大資金重新入市，相信恒指在20000點整固後，有機會挑戰21000點阻力位。

內地彩票銷售今年料2200億



華彩控股副總裁莊明。香港文匯報記者 張偉民攝

香港文匯報訊(記者 劉璇) 在股市動蕩、通脹高企，以及歐債危機等大環境下，即使人們都開始節省開支，但仍有不少人會每天花上至少幾塊錢購買彩票，有專家分析稱，部分人期望透過購買彩票來消除因為經濟萎靡時期所產生的不安全感，以此令彩票銷量持續上升。

內地公益彩票市場發展迅速，不斷創新高。據財政部公布，今年上半年內地彩票銷售收入達到約627.7億元(人民幣，下同)，比去年同期增長約21.8%。今年首3季彩票總銷售達1577.7億元，增長達34%。華彩控股(8161)副總裁莊明在接受訪問時表示，市場普遍估計今年全年全國彩票銷售或達2200億元，2012年或有望達到3000億元。

首3季福彩銷售917億增34%

當中，福利彩票9月銷售達108.7億元，約佔總銷售55.35%，增長35%，而首3季福彩銷售917.7億元，同比增長34%。其中，視頻彩票前3季其銷售達122.9億元，同比增長104%。作為「中福在線/VLT」視頻彩票終端獨家供應商華彩控股，莊明估計今年視頻彩票全年銷售可達160億元以上。

莊明指出，作為由政府管控的公益性彩票的參與者，華彩主要提供彩票設備、系統、遊戲和相關應用，其部分銷售收入為盈利共享模式，如視頻彩票業務，通過抽取彩票銷售額約2%提成作為收入。

視頻彩票佔公司收入逾7成

在公司收入構成上，莊明表示，視頻彩票業務佔公司收入7成以上，目前有約2萬台投注終端機於28個省連線運行，另有150台新一代投注終端機已投放於河北及天津進行實際銷售驗證。

而傳統電腦彩票業務方面，公司是廣東省福彩傳統電腦彩票終端設備獨家供應商，該部分佔收入20%以上，同時計劃該業務除廣東省外，在未來2年內新拓展1至2個省；此外，公司未來將重點發展新媒體業務，目前已投入超過1億元。通過收購重慶拓拓拓寬了新媒體業務渠道，惟至今未有具體運營合約，莊明估計或於明年內可有盈利貢獻。另外，公司亦計劃收購一家以廣東省為基礎的手機增值服務供應商。

越秀交通10億購尉許高速

香港文匯報訊(記者 馬子豪) 越秀交通(1052)公布，旗下全資附屬越秀中國交通基建投資，斥10.61億元(人民幣，下同)，收購位於河南的尉許高速公路項目。

越秀中國交通基建投資將向瑞貝卡，以及鄭有志收購擁有該公司項目的河南瑞貝卡實業。該項目原值27.3億元，在扣除該公司所擁有的16.68億元

負債後，故越秀將出資10.61億收購河南瑞貝卡實業100%的股權。

尉許高速公路為連接山東省日照市與河南省南陽市的高速公路的部分，今年上半年錄得稅後盈利1,360萬元，2010及09年全年則分別錄得1,160萬元及1,360萬元稅後盈利。越秀表示，董事會相信，此項目將成為公司中長期的盈利及現金流主要增長來源。

波司登逾8億購女裝品牌

香港文匯報訊(記者 馬子豪) 以男裝作主打的波司登(3998)公布，旗下全資附屬杰西國際控股將以8.925億元(人民幣，下同)至9.45億元的代價，收購多個女裝品牌。

杰西國際初步同意，以8.925億元收購迪嘩公司及輝環環球70%股權，後兩者已擁有「JESSIE」和「Le Mauve」等多個女裝品牌，並提供女裝的設

計、品牌營銷和企劃等多種服務。截至今年9月底，共擁有81家自營店和172家加盟店。交易代價中的7.285億元，波司登將按每股3.1元，向兩公司配發2.35億股代價股份支付，餘款則以現金支付。代價股份相當於經擴大後發行股本約2.93%；而每股3.1元的發行價，則較其上周五(29日)收市價2.07元，有達49.76%溢價。

先健入場費約4565元



先健科技行政總裁兼執行董事趙亦偉。香港文匯報記者 黃詩韻攝

香港文匯報訊(記者 黃詩韻) 血管醫療器械製造及營銷商先健科技(8122)將於創業板上市，並由今日起至11月3日(本周四)進行招股，招股價每股1.91至2.26港元，每手2,000股，入場費約4,565.56元。

先健科技是次將發售1.25億股，其中1.125億股作國際配售，餘下1,250萬股在港公開發售，最高集資額2.83億港元，由派杰出任獨家保薦人。投資者可於渣打

香港8家分行索取白表；股份於11月10日在創業板掛牌。

最高集資2.83億

公司稱，是次集資所得55%用於擴展生產設施，35%用於擴大產品系列，10%則用於市場推廣及分銷業務。目前公司主要市場為中國及印度，截至2010年底，其於選定市場、金磚四國及中國市場的市場份額，分別為19%、55%及28%。公司今年截至4月底，錄得營業額4,460萬元，期內溢利為1,100萬元，兩者分別按年增40.9%及493.6%。

然而，2008年起該公司於印度捲入一宗涉及專利侵權訴訟，若訴訟失敗，將有約37萬港元損失。但公司管理層昨在記者會上表示，對勝訴充滿信心，亦強調會在新開發市場作風險評估。行政總裁趙亦偉認為，新興國家市場有潛力，未來亦計劃打入歐美市場，其售價會根據各個市場水平相對提升；而公司預期，到2015年底將有10個系列新產品上市。