



### 比亞迪e6貴過寶馬120i



### 銅鑼灣一綫地舖賣利是封

詳刊B2

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：劉建建

2011年11月14日(星期一) 香港 文匯報 WEN WEI PO

## 歐美危機稍緩 ADR普遍上漲

# 藍籌績差 拖累港股升幅

香港文匯報訊(記者 周紹基)希臘重組新政府、意大利國會又大比數通過經濟改革方案，以及美國消費者信心回升至5個月以來最高，觸發金融危機的壓力略為舒緩，刺激歐美股市彈升。連帶港股的美國預託證券(ADR)普遍上升，預料港股今天將隨上周五歐美股市高升。不過，市場分析員預料，本港部分大藍籌業績差，勢將拖累大市升幅。

道指周五收市升約2%，ADR亦普遍隨美股上升，港股ADR折合升幅約1%。當中匯控(0005)ADR較上周五升1.2%，折合62.59元，中移動(0941)升1.1%，國壽(2628)及中鋁(2600)升1.4%及1.7%；油價上升推動石油股好，中海油(0883)升1.8%，令港股今日有望高開約210點。

### 港股或高開210點

不過，港交所(0388)及騰訊(0700)等藍籌上周五公布的三季度業績，結果都比市場預期差；加上早前匯控公布的三季度業績也遜預期。由於該三隻股份分別在歐洲、香港及內地有一定代表性，它們的業績轉差，正顯示全球經濟皆有轉弱跡象，受影響的地區或局限在歐美。由於歐債危機對全球經濟的實際影響，已開始在企業業績上浮現，這

將限制恒指的升幅。

### 憧憬內地「放水」

凱基證券董事鄺民彬指出，港股上周五跌至19,000點已算是完成調整，在憧憬內地「放水」及年尾飾物窗下，料恒指會維持在18,800至19,300點之間。

耀才證券(1428)研究部副經理植耀輝指出，匯控、騰訊及港交所季績差，限制大市的上升空間，相信恒指只會在現水平靠穩。因為歐債危機暫時舒緩，但要解決需一段長時間，市場仍會大起大落，未來半年股市很難突破。

### 「染藍」旺旺有支持

至於內地傳出新增貸款增加及通脹回落，在「放水」預期下，預料內銀股會較受惠，而剛剛「染藍」的旺旺(0151)亦有望獲基金及投資者支持。

### 本港ADR上周五美國表現

股份	ADR收報 (港元)	較上周五 港股變化
匯控(0005)	62.6	+1.21%
中移動(0941)	76.5	+1.10%
中海油(0883)	15.6	+1.76%
中石化(0386)	8.2	+0.02%
聯通(0762)	16.4	+0.57%
國壽(2628)	21.6	+1.44%
中石油(0857)	10.4	+0.24%
中鋁(2600)	4.2	+1.71%

■券商認為恒指19,000點有技術支持。

植耀輝又表示，市場要密切注意意大利國債利率水平，而短期內資源類股份如石油、煤炭等料受追捧，反而建材股及賭業股低位回升太多，短期內面臨滯活。

法興證券衍生品工具部亞洲區(日本除外)董事李錦亦稱，從技術上分析，恒指自16,000點低位反彈4,000多點，經上周五四大跌後走勢已轉弱，20,272點或已



資料圖片

是今次反彈浪的高位，但19,000點暫有技術支持，投資者需注意的是，19,000點將會不斷地受到衝擊，一旦大市確認棄守19,000點關口，大市調整將向保羅加通道底部約17,800點發展。基本分析方面，市場憧憬中央或放鬆銀根，對金融股有利，雖然內銀股近日受策略性股東減持的消息困擾，但反而提供投資者趁低吸納的機會。

### 洪丕正：渣打無計劃裁員

香港文匯報訊(記者 馬子豪)匯豐銀行在港展開裁員行動，經已陸續向員工「派信」。另一邊廂，渣打香港行政總裁洪丕正表示，該行暫仍無裁員計劃，並會繼續招聘人手。



渣打香港行政總裁洪丕正。香港文匯報記者馬子豪攝

洪丕正昨出席嘉年華活動後，被問到會否吸納被裁的匯豐員工，而他只稱該行會聘用人才。對於本港新一季經濟報告顯示本港經濟增長放緩，他指此為受累於外圍環境疲弱，在當地需求減少下，影響本港以至亞洲貿易數據。不過，他補充指，本港、內地以至亞洲區內的強勁內需，應可作抵銷作用，又指本港目前就業率高。

另外，出席同一場合的渣打(2888)執董兼亞洲區行政總裁白承睿指，該集團目前並無持有歐洲國家的債券。洪丕正則相信，歐洲債務問題需要一段時間解決。

### 中行重申歐債敞口有限

香港文匯報訊 對於歐債危機深重，中國銀行(3988)董事長肖鋼在檀香山舉行的亞太經合組織論壇上對傳媒表示，中國銀行對歐洲債務的直接敞口很小；而該行對歐洲債務敞口，佔其貸款總額少於5%。

另外，肖鋼亦指表示，因應兩岸經濟合作框架協議(ECFA)實施，中行於去年在台灣設立分支機構，料今年內有望升格為分行，可經營業務；而目前已和10家台灣銀行簽訂戰略業務合作協議，開展業務合作。

### 中渝近22億連購重慶地

香港文匯報訊(記者 馬子豪)中渝置地(1224)宣布，該集團內斥資近22億元(人民幣，下同)購入兩幅重慶地塊，合計建築面積86.8萬平方米。該公司副主席兼董事總經理林孝文表示，在現時的市場環境下，兩幅地皮價格合理。

該集團透過其全資附屬公司以及持有51%股權重慶同景置業，購入一塊位於重慶南岸區之地皮，總代價為18.8億元，面積21.6萬平方米，獲批建築面積59.8萬平方米。另一幅位於萬州區江南新區之地皮則透過全資附屬公司以2.98億元購入，合共11.94萬平方米，獲批建築面積27萬平方米，將發展成住宅及商業項目。

### 蓬萊溢油事件 中海油：配合康菲處理

香港文匯報訊 中海油(0883)在網站發布的新聞稿稱，國家海洋局11月11日通過其官方網站發佈消息，稱經聯合調查組調查，康菲石油中國公司在蓬萊19-3油田生產作業過程中違反總體開發方案，制度和管上存在缺失，明顯出現事故徵兆後，沒有採取必要的防範措施，由此導致一起造成重大海洋溢油污染責任事故。

中海油稱，作為非作業者，中海油會配合康菲中國積極處理好後續事宜。蓬萊19-3油田是一個產品分成合同項下的合作油田，康菲中國任該油田的作業者，負責油田的日常作業管理，中海油擁有合同項下51%的開發生產權益。

### 金風澳洲風電場獲批併網

香港文匯報訊 金風科技(2202)宣布，該集團投資建設的澳洲Mortons Lane風電場正式與當地電網公司簽訂併網協議，獲得併網許可。

該風電場通過電網公司Powercor Australia的檢測，結果顯示可滿足當地電網運營商的零電壓穿越等技術要求，可以接納澳洲維多利亞州的電力系統。日前，金風科技公佈其在美國伊利諾伊州，及非洲埃塞俄比亞的風電場項目已開始建設。

### 鎳資源債券換股價調低

香港文匯報訊 中國鎳資源(2889)公布，該公司就其2012年到期、息率10厘、總值13.748億元的可換股債券，其換股價將由原先的1.541元，調低至1.08元。該股上周五(11日)收報0.68元。

# 馬國房企借雙子塔吸內地客



■陽光公司主席童貴旺指出，興建Angkasa Raya是為公司創造品牌價值。香港文匯報記者廖毅然攝

香港文匯報訊(記者 廖毅然)內地樓市早已炒得熱烘烘，政府連番出手多次調控，有人倡議不如放眼海外，如馬來西亞房價仍屬偏低，來自四川及浙江的富豪今年經已先後兩次組織購房團前往馬國。眼見商機顯現，有當地發展商在吉隆坡地標雙子塔旁建造一個集辦公室、酒店及公寓於一身的綜合大樓，對準中國投資者。

該幢大廈名為「Angkasa Raya」，意為「宇宙」，與雙子塔比鄰而立，樓高268米，共65層，總樓面面積90萬平方呎。Angkasa Raya是當地房地產公司Sunrise(陽光公司)的項目，預計明年開始興建，2016年建成，總投資額為13億元馬幣(約32億港元)。陽光公司更找來設計北京中央電視台(CCTV)總部大樓的建築師Ole Scheeren設計這個項目。

### 商廈投資32億 樓花吸資

該公司主席童貴旺指出，興建Angkasa Raya主要是為公司創造品牌價值，將來人們談論起這個吉隆坡新地標，就會認識到陽光公司。他笑指，對比其他項目，該項目能夠為公司帶來的盈利有限。事實上，是次32億港元的項目投資額已超出該公司去年收入的兩倍。不過，童貴旺稱，在興建項目的同時，現金流亦會隨之而來，因此該項目不會帶來財政壓力。

據介紹，馬來西亞的房地產政策對發展商相當有利，發展商只要有錢買地，然後設計出建築圖則，經審批後便可出售，蓋房幾乎是零成本。

相較新加坡，吉隆坡離中國更遠，加上語言以英文為主，因此一直被中國投資者所忽視。童貴旺指，旗下項目僅20%是外國買家，當中又以新加坡及日韓人士為主，中國人極少數。當中主要原因是政府會控制銀行的按揭利率，當樓價過高時亦會控制銀行的借貸比例。另外，政府最近又推出幫助年輕人置業的措施，購房者可獲得相當於樓價105%的貸款額。這些措施都令樓價難以炒得起來。

### 國策免稅 送簽證社會福利

不過，他稱，馬來西亞買房並不需要繳交房產稅，5年後出售還可免徵交易所得稅，這對於外國買家來說仍相當具吸引力。另外，馬國政府並發起「我的第二家園計劃」，海外買家可獲得有效期為10年的簽證，以及和當地人相同的教育、醫療等社會福利。另外，海外買家可獲得當地銀行最高70%的貸款。

最重要還是當地樓價的優勢，現時海外買家在當地購房的基本條件是50萬元馬幣(124萬港元)，這在當地已能購置中高檔次單位。事實上，陽光公司現時主打的Mont Kiara項目，一伙約2,500平方呎的單位，售價190萬馬幣(約470萬港元)，而且駕車出吉隆坡市中心僅需15分鐘。



■Angkasa Raya想像圖。



香港文匯報訊(記者 廖毅然)陽光公司把辦公室、酒店、公寓、商場及空中樓閣五個元素集合於Angkasa Raya大樓當中，這種綜合性大廈在人口稠密的亞洲區很常見。由於馬來西亞房地產入門門檻低，市場競爭者眾，該公司還找來建築師Ole Scheeren(見小圖)設計這座大廈，提高價格以外的競爭力。

### 作品包括CCTV大樓

Ole Scheeren這個名字不時在本港報章中出現，但大家都是關心他與著名演員張曼玉的戀情。事實上，這位德國籍的建築師擁有一些國際性作品，除北京的CCTV大樓，還包括曼谷310米高的綜合大樓MahaNakho、Prada紐約和洛杉磯旗艦店等。這次設計Angkasa Raya，最大的難題就是它的選址。

Ole表示，Angkasa Raya將坐落於雙子塔旁，有這麼一個強大的「鄰居」，讓他在設計時感到很有壓力，當中設計的理念是不去與雙子塔作出競爭。他說，亞洲的建築物過分單調及自我隔離，所以在設計Angkasa Raya時加入空中樓閣元素，就是想把建築物內的生活向外展示。

Angkasa Raya展現出馬來西亞的多元文化，Ole指，個人設計時雖然會先熟悉當地文化，但並不完全模仿這些文化特色。就如設計北京CCTV大樓一樣，他在北京生活多年，對當地有了解，但其設計與當地建築相當不同，也不能把西方模式全盤搬過來，因為中國人對未來充滿想像，需要的是從未見過的建築物。

# 廣豪今招股 入場費3232元



■廣豪國際主席王建慶表示，上市發行的股份包含舊股並無特殊原因。香港文匯報記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)從事內地功能布料及內衣製造的廣豪國際(0844)今日起公開招股，11月26日掛牌。該公司擬發行1億股股份，招股價0.8元，集資額8,000萬元，每手4,000股，入場費3,232.26元。

### 集資8千萬 實收不足一半

據招股書披露，扣除該集團應付的包銷費用及預計開支後，剩集資額約3,840萬元，當中50%(約1,920萬元)會用作改良及擴充集團之製造設備及生產廠房、20%會用於加強及拓展銷售渠道、20%會用於開發產品及宣傳等。

今次公司上市發行的股份中包含2,000萬股舊股。對此，該公司主席王建慶表示，

出售舊股並無特殊原因，強調對前景充滿信心。不過，該公司在招股書亦承認，近期歐債危機及中國浙江省溫州信貸危機，市場流動資金可能有不利影響，影響該公司日後按合理利率取得的銀行貸款能力。

### 下半年現金流回復正數

今年上半年，廣豪錄得負經營現金流約1,160萬元(人民幣，下同)，主要因上半年時存貨增加及第三季的付運產品所致。

該公司財務總監兼公司秘書李彥昇表示，近期存貨出清後，資金已陸續回籠，10月已回復正現金流。同時，該公司現時收入主要依賴日本市場的銷售，上半年估集團的總收入56%，故未來會積極開拓新收入來源，包括開發內地及歐美市場等。

該公司估計2011至2012年兩個年度的資本開支將分別約1,800萬元及6,500萬元，包括購買額外生產設施及建設工廠，預期以銀行融資、營運現金流及集資所得款項淨額資付。而截至上月底集團可動用的銀行融資約5,000萬元，連同現金流約3,644.8萬元，相信足夠擴充之用。

### 融資額充足 擴大產能

目前廣豪的內衣年產能約1,860萬件，布料年產能為4,000萬噸。集資擴充後，李彥昇期望年產能可增至2,400件，布料年產能增至7,000萬噸。該公司的銷售成本主要由原料、直接勞工成本等組成，由於原材料價格回落，估計之後出售的產品價格變動不大，將與過去數年持平。