

焯華 999.9 千足金 電子商務

Chancellor Precious Metals Ltd 焯華貴金屬有限公司

誠信 專業 投資黃金第一選擇

www.cpm888.com

價格資料 2013年05月15日

人民幣公斤條現貨金交收價 284.50 (元/克)

業務查詢 香港：(852) 6966 8878 中國：400-0068-286 台灣：00801-85-6791

首家香港金銀業貿易場 人民幣公斤條流通量提供商

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長實繼雅澄軒取消交易後，世界自然基金會香港分會(WWF)昨日亦宣佈，永久擱置參與長實的元朗豐樂園大型住宅項目，理由是政府一直未正面回應WWF以獨立的「濕地基金」形式來管理豐樂園自然保護區的要求。業界指，這項舉動亦意味豐樂園失去保育優勢，對於日後通過城規會將帶來重大阻力。長實發言人對WWF退出感惋惜及遺憾，並批評有人及組織攻擊WWF，令WWF管理層承受不合理的政治壓力。

長實拖近20年的元朗豐樂園大型住宅項目，提供1,958伙，過去一直在保育濕地上糾纏。WWF昨突然發通告稱：「基於豐樂園項目尚存疑慮，本會經審慎考慮後，擔心此項目難以成為日後公私營界別合作模式的典範，決定即時擱置與豐樂園項目倡議者(Mutual Luck Investment Limited)合作。」

WWF指建議不被政府接納

WWF署理環境保護總監劉惠寧表示，該會自1990年已開始倡議以濕地基金形式來管理濕地。基金概念是由獨立人士包括濕地專家及政府代表組成的基金管理人，全權監督濕地的土地業權、資金及管理等工作。而2000年初，WWF積極籌劃以上述形式管理豐樂園自然保護區，並期望日後以此經驗接管其他項目的濕地及管理資金，令後海灣濕地能根據統一計劃妥善管理，使保育工作達致更長遠及全面的發展。

不過，至今有關濕地基金建議仍未被接納，政府在2011年提出完全不同的方案，由發展商繼續持有濕地業權外，亦堅持由政府的環境及自然保育基金接收濕地管理資金及負責委任機構管理該濕地。WWF指，由發展商持有濕地業權將失去獨立性，對項目產生疑慮。

冀社會進一步商可行方案

現時，豐樂園項目的環境影響評估(EIA)報告已獲通過，目前待城市規劃委員會年中審批規劃申請，惟基於公眾、

項目倡議者，以至本會對一些關乎公私營界別合作模式，和資金及管理模式的基本原則仍然未能達成共識，WWF擔心若項目繼續進行，原訂下的長遠保育目標最終未能達成。

劉惠寧指，該會決定「永久擱置」參與計劃，直至上述釋除有關疑慮為止，這段時間希望給予社會各界進一步研究保育後海灣濕地的最理想可行方案。由於WWF的退出，業界相信，這個提供1,958伙的大型住宅項目將失去可靠的保育伙伴，為項目通過城規會增添阻力。

長實對政府要求有所保留

長實發言人指，雖然對WWF退出合作關係感到惋惜及遺憾，但尊重基金會的決定。但批評指，最近一些人士及組織對WWF作出極不公平的攻擊，在網上及公眾媒體發動輿論壓力惡意呼籲市民抵制及停止捐款予基金會，令其管理層承受不合理的政治壓力，公司對此深表同情。對於政府堅持要豐樂園濕地保育區歸入政府的環境及自然保育基金管理，有違獨立濕地保育基金的構思，長實對政府的要求有所保留。

翻查資料，地盤在1992年10月、1993年7月、1994年2月均曾經向城規會申請規劃許可，擬作住宅發展連自然公園，但都遭到城規會拒絕，其後1999年12月放棄申請上訴，之後相隔12年，重新向城規會申請，更做足準備功夫，2005年夥拍世界自然基金會(WWF)處理地盤上的保育工作。

WWF退出豐樂園 2000伙遇挫

長實：有人政治審判WWF

元朗豐樂園小檔案*

地盤面積：81.67公頃	住 用：不超過159.31萬方呎
計劃興建：19座15-19層高住宅大廈	提供單位：1,958伙
平均單位面積：814方呎	
其他設施：室外康樂設施/休憩用地約63,228方呎、室內會所設施約40,365方呎	
備 註：長實擬保育其中95%土地，僅用5%(約4公頃)興建住宅	
*發展參數來自2011年長實向城規會申請規劃許可的方案	

製表：記者 顏倫樂



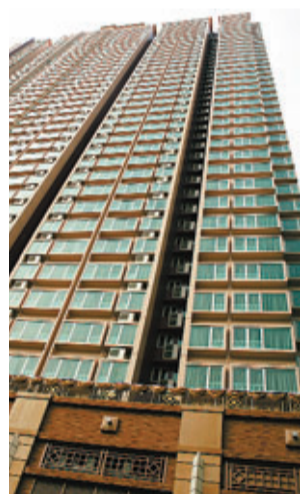
紅線為地盤範圍，黃色區為建屋範圍。

長和系香港營運中酒店列表

酒店	房間	長實佔權益	和黃佔權益
紅磡海韻軒	1,980	100%	-
海景酒店			
紅磡海灣軒	1,662	100%	-
海景酒店			
天水圍	1,102	98.5%	-
嘉湖海逸酒店			
馬鞍山海澄軒	831	51%	49%
海景酒店			
港島	828	發展權益*	-
海逸君綽酒店			
青衣青逸酒店	822	30%	70%
紅磡	819	50%	50%
都會海逸酒店			
青衣華逸酒店	800	30%	70%
尖沙咀喜來登酒店	780	-	39%
尖沙咀九龍酒店	736	50%	50%
九龍城8度海逸酒店	702	100%	-
北角海逸酒店	669	60.9%	39%
九龍海逸君綽酒店	554	-	100%
葵涌雅澄軒	360	100%	-
合計：	12,645		

*無擁有權，但可分享盈利

製表：記者 梁悅琴



■市況低迷，代理相信部分買家趁機鬆綁，取消交易。

雍澄軒合約無賠雙訂條款

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實取消拆售葵涌雅澄軒酒店交易，部分參與銷售的地產代理表示，近期市況低迷，相信部分買家會趁機鬆綁，願意取消交易，但由於買方仍要諮詢法律意見後，會否有買家拒絕取消交易並向長實索賠，目前仍是未知之數。長實昨晚發聲明表示，該公司與買家訂立之臨時及正式買賣合約內，並無「雙倍賠訂」之條款。

證監或申領令合約無效

長實發表的聲明指出，參照該正式買賣合約，罰息基準為P+2%。若買家因取消買賣涉及法律及有關開支以外之合理實際損失，在證明屬實後，買家可獲有關賠償。所有買家(包括未有簽署正式買賣合約或未如期付款的買家)已付的款項將於簽署「取消合約」後全數

連息退回，各買家應盡快與代表律師聯絡。

根據長實旗下 Pearl Wisdom Limited 前日向雅澄軒所有買方發出的信件顯示，買方須簽署隨信附的《取消協議》，並在10日內交回，長實於收到客戶簽妥《取消協議》後，PWL會不遲於5月30日向客戶全數退還《取消協議》所列明的應付款項。如客戶不同意取消《臨時合約》及《買賣合約》，證監會將可能在原訟法庭展開法律程序向法院申請頒令宣告該等合約無效。

港置高級行政總裁伍創業表示，由於事件發生比較突然，該行代理前晚開始聯絡有關買家，目前只聯絡到一部分。他指出，暫時看來，部分買家接受安排，主因目前市況不佳，願意取回現金了結此事。但由於事件牽涉較廣泛，買方在諮詢過本身委託交易律師

的法律意見後，未來會否有買家拒絕接受取消交易並向長實提出進一步索賠，目前仍是未知之數。他相信，未來幾天真實的情況才會陸續浮現。

瑞信：難再食「大茶飯」

事實上，以長實過往的作風及強勁的法律團隊，其願意與證監會和解取消交易，大出市場意料。瑞信發報告稱，取消交易對長實資產淨值的影響輕微，但對於政府持續強勢介入感到意外，相信政府是要發出信息，地產商未來難再有「大茶飯」，或意味著未來地產商希望獲得超可觀回報將會愈來愈困難。不過，瑞信維持長實「優於大市」投資評級，目標價152元。長實股價昨輕微走軟，最多曾跌1.1%，收市報115.6元，下跌0.7%。

打包上市 雍澄軒隨時變錢

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實(0001)拆售雅澄軒酒店最終觸礁，惟近期發展商分拆酒店上市成風，市場人士估計長實或將雅澄軒酒店連同屬Horizon品牌的3間酒店一併以房託形式或申請獨立來分拆上市，涉及4,833間套房。

據了解，長實去年10月一度計劃透過Horizon Hospitality (Holdings) 向長實及和黃(0013)收購馬鞍山海澄

軒海景酒店、紅磡海灣軒海景酒店和海韻軒海景酒店，以及葵涌雅澄軒酒店來分拆獨立上市，共合4,833間套房，全部採用旗下Horizon品牌管理。

涉4間酒店 共4,833套房

根據長和系的年報顯示，現時長實及和黃於香港共有14間營運中的酒店，提供12,645間酒店房間，可算是

本港最大酒店營運者之一。長實年報顯示，去年其「酒店及套房服務組合」營業額為23.5億元，按年減少5.6%，主因是去年1月售出內地瀋陽麗都喜來登飯店70%權益所致，而出售權益則為集團帶來10.77億元收益。期內「酒店及套房服務組合」收益為9.3億元，按年升1.5%，而包括攤佔共同發展公司損益之收益為12.35億元，按年升3.9%，儘管瀋陽麗都喜來登飯店所提供之收益隨着該集團減持該酒店之權益(現為一共同發展公司所持有)而減少，整體收益仍較對上一年度增加4,700萬元。

屯門沙田地下月招標



■南灣前方的工業地一直被外間指影響樓宇價值，新地等於2010年初就已向城規會申請該地重新規劃成休憩用地。

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘、顏倫樂)政府下月14日將推出屯門及沙田兩幅住宅地招標，7月26日截標。綜合市場分析，屯門小秀第55區地皮估值約5.58億元，而沙田九肚第

56A區地價估計約13.44億至13.45億元，料可為庫房進帳共約19.03億元。

庫房進帳料共19億元

兩幅用地分別為屯門小秀第55區青山公路一大概段的屯門市地段第435號及沙田九肚第56A區的沙田市地段第563號。中原測量師行執行董事張競達表示，屯門地皮最低及最高的樓面面積分別為9.56萬方呎及15.9萬方呎，限定發展項目住宅單位總數不得少於175個，預計地皮每呎樓面地價3,500元，總值5.58億元。至於九肚山地皮，預計地皮每呎樓面地價約10,000元，總值13.44億元。

美聯測量師行董事林子彬表示，屯門地皮為限量地，以估價樓面呎價約3,500元計算，估計地價約5.58億元。而九肚第56A區地積比率較之前同區的略高，地皮面積約6.4萬方呎，可建樓面面積約13.45萬方呎，以估價樓面呎價約10,000元計算，地價估計13.45億元。

「南灣」前地申建遊艇中心

另外，作為鴨洲洲「南灣」管理公司，嘉里物業管理服務公司昨日向城規會申請在南灣前方的政府土地上興建遊艇中心。項目為混合發展，提供不同的零售和休閒活動的同時，亦提供現代化設施，以整合和滿足船廠維修經營者的需要，申請人相信是一個「雙贏」方案。

該幅政府土地面積約25.66萬方呎，劃作「工業」地帶，地積比率0.57倍，總樓面約14.65萬方呎，當中商店及服務行業佔18,965方呎，展覽及會議廳佔17,815方呎，康體文娛場所佔57,998方呎，造船、拆船及修船廠佔51,727方呎。

申請人指，地點現時共設有35所兩層高船廠及工場，為該一帶的本地漁船提供服務，但由於土地屬暫時性質，大部分建築物破舊，對於毗鄰的南灣而言，產生視覺、空氣、噪音污染。

終院「一屋」限制 萊坊料礙舊樓收購

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)九龍城南角道項目的官司日前審結，終審法院指地盤上5個地段興建1座26層高綜合用途大廈，有違地段契每個地段不可興建多於一個「房屋」的規定，判地政總署勝訴。萊坊相信，判詞將影響日後舊樓收購，發展商需要為進行地段合併後的升值進行補地價，而補地價金額「無法科學化計算」，勢必窒礙舊樓收購進度。

多地段併購難「科學計算」

萊坊拍賣師兼綜合估價部主管溫偉明表示，終審法院的相關判詞將令日後舊樓併購產生影響，增添收購的難度。首先，發展商將來需要預時間為不同地段進行合併，並需向地政總署取得同意費用，或稱之合併的補地價，而這個補地價關乎物業合併後的升值增幅，「無法科學化計算」。

他更說，判詞相等於為舊樓收購設置陷阱，發展商必須小心審視舊樓地契，否則一不小心於申請圖則時，若地契中

九建底價統一紅磡項目

另外，萊坊昨日強拍由九建作為大業主(持約96.97%業權)的紅磡環順街3及5號及環福街4及6號，九建由土地及業務發展部總經理歐陽志雄代表，昨日以底價5,990萬元「一口價」投得。舊樓所佔的地盤面積1,828方呎，若以9倍地積比率發展，預料提供16,452方呎商住樓面。