

朗屏大變身 工廈申建6幢住宅

23層高 提供462單位 平均約847方呎

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府一直於香港各區覓地建樓,2011年曾公布將元朗東頭工業區約15公頃工業地轉住宅,由於該一帶逐漸轉型為住宅社區,元朗宏業東街的麗新元朗中心的業主亦希望「分一杯羹」,向城規會申請地盤由現時的商貿改劃為住宅用途,日後擬興建約6幢23層高住宅大廈,提供462個單位,平均單位面積約847方呎。

城規會文件顯示,宏業東街21至35號麗新元朗中心的業主,近日以旺星國際有限公司的名義向城規會呈交改變土地用途申請,建議將地盤由「其他指定用途」註明「商貿」改劃「住宅(戊類)1」地帶。該公司董事包括香港恆,現任多間公司的獨立非執行董事,包括中發展控股(0475)、流動電訊(8266)等。

現址貨倉 業主放棄建商廈

據資料顯示,麗新元朗中心鄰近西鐵朗屏站(北)及朗屏站(南)地盤,地盤面積約78,265方呎,現址作貨倉用途的工廈,業主放棄地盤原本可重建成商貿用途規劃,打算將來重建為6幢23層高住宅大廈,提供約391,325方呎樓面,供應462個中至大型單位。

翻查資料,東頭工業區一帶,2001年由工業地帶,改為「其他指定用途」註明「商貿」,及後政府2010年公布全港30公頃工業地有潛力改用途,並於

2011年初向城規會呈交《元朗分區計劃大綱核准圖》的修訂建議,將元朗東頭工業區約15公頃工業地轉住宅,但就主要涉及宏業西街一帶,故宏業東街業主需要向城規會申請改變用途才能興建住宅。

中環「城中綠洲」申請加建

另外,市建局亦為中環街市大樓的「城中綠洲」項目,向城規會申請規劃許可,現有建築物將涉及加建「漂浮綠洲」及一層地庫,並略為放寬建築物高度限制,至不超過40.5米(主水平基準以上,下同)。

城規會亦透過修訂分區大綱圖,將旺角波油街及新填地街兩幅蚊型「政府、機構或社區」用地,改為「住宅(甲類)4」及「住宅(甲類)4」用途,料可提供約113伙,並同樣設高度限制80米,兩地都已納入本財政年度賣地計劃內,最快明年2月推出招標。



元朗宏業東街工廈雲集,大部分有條件轉作住宅用途。資料圖片

重慶大廈75房放售 叫2.1億

旺舖 7 鐵樹街 自建閣 約 600 呎 1 400 呎 11080 萬 3300	重慶大廈 尖沙咀 彌敦道 面積 15500 呎 現貨館有 75 個 房 平售 2 億 1 仟萬 3400	地舖 新填地街 高層 30 招租 5 萬 53000 元 平售 3500 劉理建 攝
--	---	---

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)重慶大廈包圍之下,本港樓市看似調整當中,但稍為仔細一點觀察,市場上仍有不少千奇百趣的物業買賣資訊。本報記者日前路經尖沙咀區的一間地產代理公司,見到其中一個有趣的放售,物業為區內「國際化地標」重慶大廈,有業主標價2.1億元放售一巨型單位,面積達15,500方呎,現為賓館,有75個房間,屈指一算,平均每個房間約206方呎,每間值280萬元,平均呎價逾13,500元。姑勿論該物業可如長實般拆售雍雅軒,但可以肯定的是,市場上仍然繼續有人瘋狂,看來樓市末日光景未有離香港人而去。

長沙灣晉嶺上載全新樓書

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)遠東發展長沙灣晉嶺,昨日黃昏剛上載全新樓書至一手住宅物業銷售資訊網及發展商網站。一手住宅物業銷售監管局回應傳媒查詢時表示,一般而言,局方在收到賣方提供的銷售文件,包括售樓說明書,會盡快進行審視。如發現有懷疑違例情況,會進行調查。假如懷疑違例的情況性質嚴重,對有關物業的準理方可能會造成重大損害,當局會在不妨礙司法程序下盡快公布有關違例的個案及其懷疑違例的情況,讓準理方有所防範,以保障消費者利益。

土瓜灣港灣本月有望開盤

另一邊廂,嘉里旗下土瓜灣港灣圖灣有望成為下一個新例後推售的全新樓盤,發展商昨約見區內代理,估計本月有望開盤。市場消息指,嘉里昨與部分代理會面,了解目前市況及初步講解旗下港灣的推盤部署,市場人士估計,該盤有望趕及本月內推售,成為一手新例之後,第二個發售的全新樓盤。項目提供175伙,主力為2房及3房戶型,發展商早在新例實施之前,已做宣傳,但暫未能確認項目是否已獲批滿意紙,但發展商表明傾向以現樓形式推售。

澳博:打擊「三公」無損生意



澳博行政總裁蘇樹輝。張偉民攝

香港文匯報訊(記者 陳遠威)內地嚴控「三公」消費,零售及娛樂等消費行業受明顯打擊,澳博(0880)執行董事兼行政總裁蘇樹輝昨於股東會後表示,澳門未有受相關措施影響,反而有報告指廣東省擬放寬港澳個人遊申請,相信有利澳門博彩業。集團正專注編配中場賭枱,以提升收益效率,今年已有逾一成賭枱上調最低投注額。

專注編配中場賭枱助增收

蘇樹輝表示,為增加中場賭枱收入及投注額,會將部分賭枱遷往較高收益的場地,集中資源在高效賭枱場增加收入,所指當然是旗下新葡京賭場。而賭場賭枱的最低投注額視旺淡季而浮動調整,年初至今有超過一成中

場賭枱已作出上調。此外,早前改建的回力球娛樂場將於明年首季完成裝修,屆時將可與海立方產生協同效應。

路氹成為澳門博彩業新貴,蘇樹輝指,旗下路氹項目計劃總投資額200億澳門元,預計2016年竣工,由於集團賭牌年期將於2020年屆滿,期望項目可獲得批地以盡快發展。目前該項目與何鴻燊四太梁安琪的洽商仍在進行,研究有否合作機會,不排除有多方面形式的合作,冀下半年可達成共識。

另外,台灣馬祖獲通過開賭,蘇樹輝稱前往考察後,有意將賭場業務拓展至當地,惟仍須進一步研究當地條件是否匹配。至於菲律賓博彩業發展加速,他指現時並無考慮發展菲律賓市場,亦無意收購衛星賭場。

富豪產業信託或注兩酒店

香港文匯報訊(記者 黃子慢)世紀系三家公司,世紀城市國際(0355)、富豪國際(0078)及百利保(0617)昨日舉行股東大會。三家公司的主席羅祖瑞表示,現時富豪國際於香港共有10間酒店,其中4間正在興建中,建築費逾10億元,會研究將其兩家注入富豪產業信託(1881);並指,會繼續在本港市區,及內地一、二線城市尋找合適發展機會。

羅祖瑞指,由富豪國際及百利保各佔一半權益的合營公司,百富控股現時正進行5個發展項目,其中4個位於本港,另一個為中國四川成都的大型綜合項目。而該4個位於本地的項目全作重建為精品酒店之用,因其投入成本較低,回本期較快,而毛利率可達7成。他稱,富豪國際現時於中國及本港共有24間酒店,預期未來於本港及內地興建約4至5間精品酒店。

至於成都的大型綜合項目,羅氏稱,雖項目已經可以推售,惟希望於各方面,如示範單位及售樓書等方面,達至更加完善,因此推遲推售日期。他強調,公司現時手頭現金充足,因此不急於推售項目,會於適

當時間推售項目。

元朗項目擬樓花形式推售

羅氏又指,未來將會重組旗下位於內地及本港的地產業務,調整業務架構,希望進一步完善化。而富豪國際旗下的元朗丹桂村路項目,於今年10月興建上蓋,現正考慮會否以樓花形式推售。

此外,他表示,世紀城市未來亦會積極於非地產業務作出投資,集中於金融相關業務,旗下基金管理公司已在重慶成立,目前管理資金約4.5億元人民幣,其中2.5億元人民幣,由同系富豪及百利保注資,餘下的2億元則由其他國企注入,基金將會繼續擴大投資規模,現正物色適合的投資項目。公司亦會拓展內地小額貸款業務,並會考慮投資上市公司或即將上市公司,以進一步拓展金融業務平台。

飛機租賃業務或獨立上市

羅氏又提及公司旗下的飛機租賃業務至今投資額已



左起:世紀系執行董事羅文文,主席羅祖瑞,執行董事范統。黃子慢攝

逾2,000萬美元,有關業務回報率約達13%至15%,相信有一定發展潛力,未來隨着業務發展,不排除獨立上市。現時世紀城市及富豪國際名下共有2架出租飛機,由於回報率可觀,公司正考慮購入第3架出租飛機。

米蘭站未來仍集中內地開店



香港文匯報訊(記者 黃詩韻)零售市道不景,加上內地力過貪腐及「三公」浪費現象,零售業界銷售表現受影響,當中奢侈品更首當其衝。昨日米蘭站(1150)指,5萬元以上高價產品銷情受打擊,惟中下價貨品仍表現良好。而受本港租金高企現象影響,該公司未來仍然集中在內地開店。

內地反腐 高價貨銷情弱

經歷過增長高峰期,零售業界今年普遍看淡銷售表現。昨日米蘭站主席兼行政總裁姚君達(見圖)出席股東周年大會後表示,市道不像早兩年般暢旺,今年客戶購買意慾受影響,惟五一黃金周銷情與去年相若。目前中價貨品銷售數量上升,1萬元至3萬元的貨品受青睞,客戶大多數是用家。但5萬元以上產品銷售回落,姚君達相信,內地反腐令送禮活動有所減少。

謀開源 郵輪設銷售專櫃

該公司為增加貨源,未來會加強回收工作。另外亦致力開源節流,其中一個開源途徑是在郵輪設置銷售專櫃。該公司早前與麗星郵輪及澳門高級會所訂立合作銷售協議,已在麗星郵輪旗下的「雙魚星號」設置銷售專櫃。姚君達表示,未來會有更多郵輪進駐,相信很快該部分業務就會有盈利貢獻。同時會尋求進一步合作,期望於另外兩艘包括「寶瓶星號」及「雙子星號」開銷售專櫃。

至於開店方面,姚氏認為,雖然目前已繳租的兩至三間店舖租金加幅介乎合理水平,但香港的租金仍然非常高昂,故集中在內地開店,例如成都等地。他預告今年尾至2014年將有數間分店開幕。被問會否放棄香港市場而重點發展內地,姚氏否認說,只要遇到「筍盤」,都會考慮開店,透露本港租金今年應該趨向穩定,並非像過去那樣瘋狂。但仍強調下半年集中於內地開店,冀能為明年帶來盈利貢獻。

壹傳媒已售壹電視逾半股權

香港文匯報訊(記者 涂若奔)壹傳媒(0282)昨日公告宣布,根據買賣協議及股東貸款轉讓協議之條款,向年代董事長練台生指定的人士轉讓其於壹電視275萬股股份(佔壹電視全部已發行股本之55%),及壹傳媒與Max Growth轉讓其全數股東貸款,已於昨日(5月31日)完成。該股昨日一度大升28.57%至

0.99元,收報0.90元升16.88%。公告指,買賣協議於部分完成後,壹傳媒現持有佔壹電視全部已發行股本之45%。Max Growth已就向練台生轉讓其於壹電視225萬股股份事宜,向投審會提交申請。根據買賣協議之條款,Max Growth於取得投審會批准後,將完成轉讓壹電視餘下股權。

美的控股走進葡萄酒業

香港文匯報訊(記者 蔡明暉)主要股東為美的控股的美隆堡國際於昨日宣布正式併購匯菱洋酒有限公司。廣東美隆堡酒業總經理左濤強指,是次併購可算是在香港酒業中一次重要的併購。未來美隆堡酒業(香港)將貫穿全球精品葡萄酒市場,成為集生產、貿易、代理、投資、銷售等於一身的國內酒業品牌。「中國貴為世界葡萄酒新興大國,每年消費餐酒16億瓶,而且更是全世界最大的波爾多葡萄酒客戶,市場潛力巨大。」他更指現在正於外國物色並計劃收購酒莊,希望今年內可以達成這個目標。

旗下美隆堡併購匯菱洋酒

美隆堡國際,現名為美隆堡酒業(香港)有限公司,是廣東美隆堡酒業有限公司的子公司,於2012年成立,主要股東為美的控股公司,美的控股旗下的集團是中國最大的家電製造商之一,是美的控股進入葡萄酒業的第一步。美隆堡酒業(香港)執行董事李漢榮指,目前公司有來自10個國家的25個獨家代理品牌,還有



美隆堡國際昨宣布正式併購匯菱洋酒,圖為一眾管理層舉杯慶祝。蔡明暉攝

1,000多款的葡萄酒品種,新公司會進一步拓展中國及亞洲市場。

另外廣東美隆堡目前在前寧投資擁有1,600畝葡萄酒園,並已在華南、華東、華北有行銷網絡。併購匯菱洋酒的全數員工都得以留任。

隨着近年葡萄酒的發展,左濤強指北方也開始了解和轉向葡萄酒市場,中國釀酒措施未影響發展,而且可受惠。所售的酒主要是針對大眾化的市場,價錢不高,而且烈酒市場需求減少,使葡萄酒需求增。

財經動態

東方海外7月起上調運費

香港文匯報訊(記者 涂若奔)東方海外(0316)昨日公布,將上調歐亞航線(西行線)以及東南亞至澳洲航線運費,每標準箱分別加975美元和150美元,由7月1日起生效。屆時所有由亞洲西行至北歐航線的貨運收費將上調,收費增加適用於遠東(包括日本)到北歐航線。同時將上調由東南亞(新加坡、馬來西亞、泰國、印尼、越南、柬埔寨、菲律賓、印度次大陸及中東)至澳洲的運費。

天津港母企或投資布萊克萬礦業

香港文匯報訊(記者 涂若奔)布萊克萬礦業(0159)昨宣布,已與天津港(3382)母公司天津港集團簽訂合作意向書,探詢其對布萊克萬礦業Marillana項目的礦場、鐵道及港口基礎建設進行策略投資,並定下雙方在該項目建設、營運及技術支援方面合作及進行研究的框架。布萊克萬礦業董事長桂四海表示,與天津港集團簽署的協議,對於敲定該項目的基礎建設解決方案是「重要的一步」。

田國立就任中國銀行董事長

香港文匯報訊 中國四大銀行之一中國銀行發布公告宣布,自即日起田國立就任中行董事長、執行董事,董事會戰略發展委員會主席及委員。田國立於4月15日已就任中國銀行黨委書記。據中國銀行官方披露的簡歷,田國立1960年生。2010年12月至2013年4月擔任中信集團副董事長兼總經理。

裕元轉嫁成本望改善毛利率

香港文匯報訊(記者 劉璇)裕元(0551)執行董事李韶年表示,集團去年第四季受到成本上漲的影響,印尼成本上升四成,越南及內地升了兩成,導致拖累盈利2.3%。為此,集團會增加效率,希望能降低固定成本。同時,集團為應對成本上升,將工資成本上升影響轉嫁至客戶報價中,希望下半年在控制成本及將部分成本攤至報價下,毛利率能改善。

此外,去年集團內地產能佔比4成,印尼及越南各佔約3成,他期望今年內地的佔比可以降至35%。另外,董事總經理蔡乃峰預期,內地體育用品市場下半年會大力清理庫存,希望有利庫存明年回復至正常水平。

政府產業署就出租舖位招標

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)政府產業署昨公布,現就租用九龍彌敦道700號工業貿易署大樓地下的兩間舖位招標,本月25日中午12時截標,每間舖位分開出租,為期3年。其中一個舖位,面積約85平方米,指定作經營批發,零售或提供服務;另一舖位面積約33平方米。