

# 九倉：翻新時代增收2億

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）內地經濟增長放緩，市場憂慮本港零售業被拖累，但相關企業對前景仍然有信心。九倉（0004）副主席吳天海昨日於中期業績會表示，銅鑼灣時代廣場於期內有翻新工程，令上半年商場樓面面積減少17%，但預期工程明年年初完成後，有關部分未來每年租金收入增長將達2億元，可於短期內賺回5億元翻新開支。此外，公告顯示投資物業收入按年增加10%，營業盈利增12%，毛利率高企於85%，並表明看不到下半年租金有放緩情況。

九倉核心業務投資物業，佔中期核心盈利56%，按年增兩個百分點。當中尖沙咀海港城收入增15%，銅鑼灣時代廣場收入增5%，鑽石山荷里活廣場增12%，內地租金收入增12%。

## 海港城時代廣場盈利升

吳天海表示，上半年租金增幅理想，租金收益和盈利增長約一成，7月增長更較上半年均數為快，看不到下半年有放緩情況，但集團會貫徹租金預測保持態度，預料下半年租金不會大幅增長，希望和上半年水平持平。他又提到，海運大廈亦進行翻新工程，由於有圖則尚未獲批，暫時未能確實總支出金額。

內地業務方面，截至6月底，錄得合同銷售額110億元，而且由6月底至今已完成今年銷售目標200億元中的70%。而今年上半年銷售均價按年上升15%，料有關銷售將於明年後陸續入賬。然而，今年上半年內地物業銷售的經營利潤率逾

20%，較過去兩年每年約30%下跌8-10個百分點，吳天海解釋，這主要反映去年內地物業市道低迷，以及聯營公司銷售入賬，料有關利潤率將於下半年，甚至明年上半年延續。

此外，九倉正在內地打造5個國際金融中心，首個將是成都國際金融中心，第一期包括大型商場和甲級寫字樓，預計在下半年落成，明年年初開幕。截至6月底，已有92%商場樓面承租，租金水平亦較預期高，預料能帶來5億元人民幣的租金收入。

## 參與競逐徐家匯地王

對於有報道指，九倉有意與新地（0016）等競逐上海徐家匯地王。吳天海回應時表明希望競投成功，但由於下周開始拍賣，細節不便透露，亦不願回應是獨資或聯手投地，但強調手上資金和已計劃的調配資金足夠置地，因此無需發行新股集資。



■九倉副主席吳天海（中）相信，發額外免費牌照並非在短期內完成。 記者黃嘉銘 攝

## 集團純利172億跌27%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）九倉（0004）昨公佈，截至6月底止上半年純利按年倒退27.1%至172.4億元，但撇除投資物業重估盈餘及特殊項目，核心盈利增5%至56.83億元。每股基本盈利5.69元，去年同期為7.81元。增派中期息至每股50仙，按年增11%。期內，營業額148.8億元，按年跌18.5%；淨負債額533億元，按年減少4.2%。該股午後跌幅擴大，收報6元，跌3.9%。

## 電視免費牌照被「拉布」

集團旗下有線電視申請免費牌照是市場關注的焦點之一。副主席吳天海昨於記者會直言，申請免費牌照一事未有新進展，

形容事件現處於「拉布」階段。他認為，最理想的發牌方式是同時處理新舊免費牌照申請，期望能開放大氣電波，讓所有申請者來競投，價高者得，但暫時政府未有正面回應。

其他業務方面，酒店分部總收入增加6%至6.89億元，營業盈利減少11%至1.7億元。香港三間馬哥孖羅酒店的整體入住率81%，平均房租增加6%。現代貨箱碼頭的綜合收入14.98億元，營業盈利跌20%至4.56億元，主要是香港葵青碼頭工人工潮引致的一次性款項所致。而有線寬頻業務綜合收入下跌3%至10.09億元，錄得淨虧損1.12億元。九倉電訊收入錄得2%增幅，至9.2億元，淨盈利則上升24%至1.23億元。

## 元朗漆柏傳累收430票

香港文匯報訊（記者 黃子慢）荃灣昇柏山及元朗漆柏將於未來兩周相繼開賣，彼此均以平價作為招徠。其中，新世界計劃於本週六開賣漆柏首批328伙，市場消息指該盤昨日收票40張，累收430票，較首批推出238伙超出80.7%。另外，綜合一手住宅物業銷售資訊網及市場消息，其他新盤昨日至少錄得4宗成交。

據了解，漆柏在扣除所有折扣後，該盤入場費低見250萬元，而位於荃灣愉景新城的展銷廳昨再錄近1,500人參觀，該盤周五抽籤，周六揀樓。

## 昇柏山修訂樓書

另一新盤，昇柏山的樓書昨日作出4項修訂，包括更新「每個住宅物業的樓板（不包括灰泥）的厚度」英文文本、增添平面圖尺寸及更新53及51頁的裝置、裝修物料及設備列表第3 (b) 細項中文及英文文本。

市場消息指，入場費較低的元朗尚悅昨錄得3宗成交，油塘OCEAN ONE錄得1宗成交。灣仔壹環公布新一輪的銷售安排，涉及的單位為43樓及45樓A、B和C室，銷售安排與上兩次相同，於本週六以先到先得方式發售。

## 滬樓「金九銀十」恐失色

香港文匯報訊（記者 寧寧、孔雯瓊 上海報道）上海8月前25日新建商品房住宅成交面積較7月同期上漲16.2%，同比上漲9.8%。然而由於小戶型房源成交量放大，新房成交面積和套數出現背離，上周上海新房成交環比多成交48套，但成交面積卻下滑1,000平方米。

據21世紀不動產數據，上海上周90平方米以下的小戶型房源共計成交557套，環比上漲13%，漲幅居各面積段新房成交首位；同時，200平方米以上的大戶型房源僅成交133套，環比下滑16.4%。分析指出，8月上海的新房市場雖然逐步走出低谷，但是目前房貸整體依然偏緊，或對「金九銀十」的成色造成一定影響。

佑威機構執行董事黃志堅表示，縱觀目前的國內外形勢，對開發商而言，總體的環境下半年比上半年變得更有利，因此下半年的成交量沒有理由少於上半年。預計後四個月的月均成交量會在110萬平方米以上，但由於成交量受各種因素影響，成交量最高的月份未必落在傳統的「金九銀十」。

## 上半年豪宅成交新高

不過，據克而瑞價格中心數據顯示，今年上半年上海總價千萬以上豪宅的銷售套數達到1,497套，同比去年漲幅超過50%，創下歷史新高。克而瑞價格中心張瑜欽更預測全年上海豪宅有望衝破4,000套大關。

張瑜欽表示，上海豪宅交易呈現井噴式，主要由於通貨膨脹和金融證券投資市場環境不佳，房產成保值的重要手段。且今年上半年開發商採取以價換量策略使得樓市有一定程度復甦。

與此同時，業內認為上海豪宅單價門檻將步入20萬元（人民幣，下同）時代。從網上房地產顯示，上海最高單價報價突破20萬/平方米的項目達到6個，分別是陸家嘴「湯臣一品大廈」、「凱旋濱江園」、「鵬利海景公寓」；盧灣打浦橋「香港新世界花園」、靜安江寧路「遠中風華園」及閘北不夜城「蘇河灣華僑城廣場」。



香港文匯報訊（錢修遠 上海報道）長實位於上海的「湖畔天下」Lake Como，第一期城市連城花園大宅即將登場，預期每平米30,000元至35,000元人民幣。長實地產投資董事郭子威表示，計劃推出約300幢連城花園大宅，售樓處將於9月首度正式開放。同時，發展商與交行、招行、匯豐等9家銀企簽約，為買家提供按揭、信用貸及裝修貸等優惠服務。

# 濠賭企「過江」強拍舊樓

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地舖價值高昂，舊樓收購時最為困難，不少大業主索性將其強迫拍賣，加快收購過程。以剛交強拍申請的天后電氣道1幢舊樓為例，大業主實德環球(0487)呈交的測量師報告就顯示，地盤估值3.322億元，當中未能收購的3個地舖雖只佔業權12.5%，但價值竟然高達1.337億元，相等於地盤40%價值。

強拍地盤位於電氣道68及70號及琉璃街2C及2D號，旁邊為維景花園，現址為一幢6層高的大廈，地下為商舖，1樓至5樓為住宅。申請文件顯示，申請人為實德環球及相關人士，主要經營澳門博彩業務，已

收購當中87.5%的業權，由於大廈樓齡已53年，符合八成強拍的門檻。

## 電氣道舊樓持87.5%業權

據申請人呈交的一份估值報告，顯示地盤市值為3.322億元，其中住宅部分為1.406億元，零售商舖部分為1.916億元。當中，由申請人所持業權的估值則約1.985億元。至於尚未完成收購的3間地舖，包括電氣道68地舖A（784方呎），及琉璃街2C及2D號的地舖C和D（686至910方呎），現時分別由「世興有限公司」及「郭惠珍」所持有，估值高達1.337億元。

## 傳恒地堅道項目申放寬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）西半山堅道73至73E號芬芳大廈，樓齡53年，最近向城規會入紙，申請放寬興建放寬高度限制，以配合大廈所採用「城市設計空間觀和性」的重建方案，放寬後樓層將由約26增至31層，可建總樓面61,861方呎，提供164伙住宅。市傳恒地等正在收購上述舊樓。

西半山堅道73至73E號芬芳大廈，地盤面積7,061方呎，淨面積為6,781方呎，現規劃為「住宅（甲類）」及「道路」地帶，申請人建議以9.12倍發展，興建1幢31層高分層住宅大廈（包括1層地庫及2層平台），依據淨面積計算，其中住用約58,233方呎，非住用約3,627

## 地積縮 單位增

申請人同時申請放寬高度限制，建議由目前訂定的主水平基準以上160米，放寬5.2%至168.31米。申請文件亦列出原來規劃許可下大廈的設計，顯示新方案的優點，雖然樓層由26層增至31層，但地積比率由10.039倍減至9.12倍，單位數量由84增至164伙，單位面積則由609方呎減至355方呎。

另外，致生文具馮氏家族向城規會申請，把旗下半山寶雲道17號毗連政府土地，興建一條行車通道，以取代被封的舊行車路。據悉地盤約1.83萬方呎，規劃為「綠化地帶」

## 「白居二」淡化

香港文匯報訊 居屋第二市場交投由高位回落，中原地产研究部指出，7月居屋第二市場買賣成交暫時錄得244宗，總值6.93億元，按月分別下跌45.2%及44.3%，數據反映白表客引發的居屋熱潮逐漸減退。

按金額分類方面，價值一百五十萬元或以下的居屋第二市場成交跌幅最多，錄得1宗，按月急降88.9%。至於價值四百萬元以上、三百至四百萬元、二百至三百萬元及一百五十至二百萬元成



■7月居屋第二市場買賣以天水圍天頌苑最多，錄得13宗，總值2,645.4萬元。 資料圖片

## 居屋買賣跌45%

交分別錄19宗、83宗、103宗及38宗，按月下跌34.5%、38.1%、52.1%及34.5%。

期內錄得最多相關成交屋苑為天水圍天頌苑，錄得13宗，總值2,645.4萬元。沙田愉翠苑錄得9宗，位列第二，總值3,343.7萬元。黃大仙嘉峰臺及黃大仙慈愛苑各有8宗，並列第三位，分別總值2,806.1萬元及2,596.8萬元。當中，金額最高個案為筲箕灣東濤苑一高層單位，成交價錄505.0萬元。

## 外區客即睇即買景新臺

至於最新「白居二」成交個案，祥益地產表示，天水圍天盛苑F座中層7室，實用面積650方呎，獲一名區內上車客垂青以242萬（居二市場價）購入自住，實用面積計算呎價為3,723元，屬市場價成交。原業主於2000年3月以約88.2萬購入上址，單位升值逾倍。另一成交來自屯門景新臺，成交單位為2座中層G室，實用面積484方呎，買家以208萬（居二市場價）購入，實用面積呎價4,298元，屬市場價成交。原業主於2008年6月以92.1萬購入上址，賬面獲利115.9萬元。

### 申請酒牌轉讓及續期啟事 好運星餐廳小廚

現特通告：倫達豪其地址為九龍深水埗通州街218號悅海軒27樓C室，現向酒牌局申請把位於九龍深水埗長發街10A號地下好運星餐廳小廚的酒牌轉讓給左錦雄，其地址為新界粉嶺花都廣場4座23樓G室及續牌。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2013年8月28日

### APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE LUCKY STAR RESTAURANT

Notice is hereby given that Lun Tat Ho of Flat C, 27/F, Oceanic View, 218 Tung Chau Street, Sham Shui Po, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of Lucky Star Restaurant at Shop A, G/F., 10 Cheung Fat Street, Cheung Sha Wan, Kowloon to Chor Kam Hung of Flt. G, 23/F, Blk. 4, Flora Plaza, Fanling, N.T. Any person who knows any reason why this transfer and renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 28th August 2013

### 申請酒牌續期啟事 粗菜館

現特通告：崔鑑韜其地址為九龍佐敦道10號地下及閣樓，現向酒牌局申請位於九龍佐敦道10號地下及閣樓粗菜館的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2013年8月28日

### APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE TSO CHOI RESTAURANT

Notice is hereby given that Tsui Hoi Tso Gavin of G/F, C/F., No.10 Jordan Road, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Tso Choi Restaurant at G/F, C/F., No.10 Jordan Road, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 28th August 2013

### 申請會社酒牌續期啟事 滙豐體育會

現特通告：梁浩宜其地址為新界屯門掃管笏管翠路1號星堤1座5樓G室，現向酒牌局申請位於九龍旺角彌敦道673號旺角滙豐大廈15字樓滙豐體育會的會社酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2013年8月28日

### APPLICATION FOR RENEWAL OF CLUB LIQUOR LICENCE THE WAYFOONG SPORTS CLUB

Notice is hereby given that Leung Ho Yee of 5G, Block 1, Avignon, 1 Kwun Chui Road, So Kwun Wat, Tuen Mun, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Club Liquor Licence in respect of The Wayfoong Sports Club at 15/F, HSBC Building Mongkok, 673 Nathan Road, Mongkok, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 28th August 2013

### 申請酒牌轉讓啟事 Pasta Marche-Metro City Shop

現特通告：陳潔敏其地址為新界荃灣馬閃排路白田壩村34號3樓，現向酒牌局申請把位於新界西貢將軍澳新都城中心2期第1層1072-1074號舖Pasta Marche-Metro City Shop的酒牌轉讓給蔡焯文其地址為香港鰂魚涌英皇道1110號康山花園第1座6樓B室。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大樓綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2013年8月28日

### APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE Pasta Marche-Metro City Shop

Notice is hereby given that Chan Vivian of Rm. 34, 3/F Ma Sim Pai Road, Pak Tin Pai Village, Tsuen Wan, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Pasta Marche-Metro City Shop at Shop No. 1072-1074, Level 1, Phase II, Metro City, Tseung Kwan O, Sai Kung, N.T. to Choi Check Man of Flat B, 6/F, Block 1, Kornhill Garden, 1110 Kings Road, Quarry Bay, H.K. Any person who knows any reason why this transfer should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 28th August 2013

### 申請酒牌轉讓啟事 丸龜製麵 — 國際廣場店

現特通告：陳觀達其地址為新界元朗天水圍天盛苑盛志閣2607室，現向酒牌局申請把位於九龍尖沙咀彌敦道63號國際廣場6樓9號舖丸龜製麵 — 國際廣場店的酒牌轉讓給賴國倫其地址為九龍油塘油麗邨逸麗樓41樓4室。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2013年8月28日

### APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE MARUGAME—I SQUARE SHOP

Notice is hereby given that Chan Kwun Tat of Room 2607, Tin Sing Garden, Shing Chi Circuit, Tin Shui Wai, Yuen Long, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Marugame—I Square Shop at Shop No. 9, 6/F, I Square, 63 Nathan Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon to Lai Kwok Lun of Room 4, 41/F, Yat Lai House, Yau Lai Estate, Yau Tong, Kin. Any person who knows any reason why this transfer should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 28th August 2013

## 酒牌廣告

熱線：  
2873 9888  
傳真：  
2873 0009