

基金股東炮轟美聯管理層

美聯火速向傳媒回應六點疑問

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)作為美聯第二大股東的基金 Apex Benchmark Limited(Apex)昨日突然召開記者會,向美聯提出六點財務及管理疑問,矛頭直指美聯現任管理層,並限兩週內回應,否則會增持股份至10%以召開特別股東大會「查數」,並進行「問責」。美聯昨晚即日回應,逐一反駁之餘,強調公司管治完善,透明度高,與股東溝通良好。

昨日 Apex 記者會雲集一眾「美聯舊將」,包括美聯集團創辦人馮銳森、曾任美聯公司秘書的凌國輝、前任美聯集團執行董事兼住宅部行政總裁陳坤興,三人現時都為 Apex 的顧問。

「美聯舊將」出任基金顧問

Apex 基金代表廖宏邦昨日根據美聯最新公布業績,提出六點疑問,給予美聯管理層共兩個星期或十個工作天的時間作出回應(即期限至本月 15 日),又稱若美聯方面最終未回應,又或回應並不正面,基金會增持股份至 10%,成為主要股東,屆時會召開股東特別大會,要求查核美聯的財務帳目,並且「看看管理層有無人要負責」。

對此,美聯昨晚火速以電郵向傳媒對上述六點疑問作出回應並解畫。首先,對於基金批評美聯去年上下半年均蝕錢,情況較金融海嘯、沙土時期更惡劣。美聯回應指,去年銷售條例實施以來,全年成交萎縮,拖累全年業績表現。

質疑開支大「派錢做生意」

其次,為何美聯去年回贈急升八成至約 3.1 億,質疑「派錢做生意」。美聯回覆指,回贈是一手盤的市場常見現象,去年一手成交比例上升,而回贈大多數由一手成交產生。另外,對於被指地舖租金支出為何急升近三成,美聯指,市場競爭劇烈,須要維持一定分行,而且 2012 年年中的新簽租約,在 2013 年全面反映,再加上大陸市場的擴張,令租金支出上升。

至於為何業績、內地業務發展都較本地另一間大型代理行中原為差,美聯指,中原乃私人公司,無法核實其所採用的入帳方式、準則及準確性,不予置評。

美聯:稱管理無家族色彩

被質疑為何在坐擁約 10 億的現金情況下,2013 年底仍要借 4 億元,令利息支出急升,美聯則指,自一手銷售新例實施後,銷售安排與市場慣例有變,導致



左起:前美聯公司秘書的凌國輝、美聯集團創辦人馮銳森、Apex 代表廖宏邦、前任美聯集團執行董事兼住宅部行政總裁陳坤興。

集團短期資金需求增加,因而作出短期借貸融資。

最後,Apex 一方指美聯自馮銳森離開公司後,不斷發生公司高層人事變動,質疑公司有管治上的問題。美聯表示,集團一直管理完善,架構行之有效,並採用總經理、行政總裁及營運總監責任制,負責銷售業務,絕無家族色彩。

召開大會欠 0.43% 股份

事實上,Apex 基金亦非危言聳聽,現時基金持股已達 9.57%,只差約 0.43% 就達 10%,以昨日收市價計算,0.43% 股份的市值僅約 1,318.3 萬元。廖宏邦承

認曾與友好美聯股東溝通,昨與會人士中亦不乏持有美聯股票人士,相信最終要湊夠 10% 難度不大。再者,上周更有神秘投資者向美聯提出有意動用逾 3 億元認購 10% 新股,令局面更加暗潮洶湧。

對於 Apex 單方面召開記者會,美聯昨亦回應,歡迎股東循書面或電郵途徑安排約見,但對非公開及透過媒體作出的不實指控,影響商譽,深感遺憾。又稱去年 11 月至今,已收到近百個群組滋擾 WhatsApp,內容不盡不實,懇請有關人士立即停止滋擾行為,以免影響美聯的前進步伐,集團也保留追究的權利。

萬科 8.6 億攞灣仔地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)萬科置業(香港)近年於香港積極拓地,繼去年初與新世界合資發展西鐵荃灣西站 6 區地盤,金朝陽昨發通告,以公司「賣殼」方式向萬科出售灣仔聯發街 12 至 24 號舊樓,涉及 8.6 億元,為萬科在香港的第二個發展項目。

金朝陽「賣殼」轉手

按資料顯示,該地盤屬舊樓重建地盤,現址樓高 9 層,共 51 伙及 7 個地舖。項目佔地約 7100 方呎,可建樓面約 6.3 萬方呎,計算今次成交價,即每呎樓面地價 13,651 元,較去年 9 月信置投得同區適安街地盤呎價約 1.25 萬高近一成,反映萬科買地價相當進取。

據了解,由於今次交易,金朝陽是透過旗下公司「賣殼」方式轉讓,故買家毋須就有關交易額外支付買家印花稅,以買家印花稅約 15% 計算,即萬科今次交易共節省稅項 1.29 億元。萬科方面未有正面回覆今次交易,萬科置業(香港)助理董事林力山僅表示,稍後會召開發布會公布詳情,集團會繼續於香港覓地。

萬科近年積極於香港尋找發展機會,除西鐵荃灣西站 6 區地盤,亦競投多個項目,包括就港鐵將軍澳日出康城第 4 期、市建局土瓜灣馬頭角新山道遞交意向書,反映對項目感興趣,另外亦曾經影拍萬泰競投啟德 I13 區地盤。

政府月底標售灣仔宅地



灣仔捷船街「蚊型」地盤可建樓面僅 14,531 方呎。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府啟動新一季(4 月至 6 月)賣地計劃,最先推出為灣仔捷船街「蚊型」地盤,地盤面積 2,906 方呎,以 5 倍地積比率發展,可建樓面 14,531 方呎,招標將於 4 月 25 日開始,5 月 30 日截標。

樓面地價料 12000

中原測量師行執行董事張競達表示,由於地皮規模較細,預料興建單幢服務式住宅,相信除大型發展商標外,亦會有小型發展商或投資者搶地。他又指港島地皮一向稀少,去年政府推售的灣仔適安街地皮造價亦十分理想,樓面地價達 12,498 元,估計今次捷船街地皮每呎樓面地價亦可達 12,000 元,估值約 1.74 億元。

阿信屋 18 萬租柯士甸道舖

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)零售市道雖被唱淡,但近年來成為年輕人寵兒的零食店 759 阿信屋繼續擴充。中原(工商舖)商舖部副營業董事黃泳珊表示,阿信屋剛以月租 18 萬元租得柯士甸道巨舖,毗鄰多間韓食店,新租金大幅上升約 1 倍。

黃泳珊指,地舖位於尖沙咀柯士甸道 114 至 116 號,面積約 2,000 方呎,月租約 18 萬元,平均呎租約 90 元。而舊租客為散貨場,當時月租約 9 萬元,新租金較舊的躍升一倍。

黃氏續指,該路段鄰近尖沙咀商業區,吸引不少下班後具消費能力的中產人士,刺激整體舖位租賃交投持續活躍,呎租亦錄得一定增幅。如何士甸道 28 號地舖,其建築面積約 1,500 方呎,獲韓國炸雞專門店承租,月租約 9 萬元,呎租逾 60 元。而柯士甸道 144 號祥景樓地舖 B 至 C 號舖及 1 樓 A 至 B 室則續租予韓國燒烤店,該舖總樓面面積逾 5,000 方呎,新租金約每月 24 萬元,租金升幅逾 65%。

OCEAN ONE 八折去貨尾



新地雷霆(左)及胡致遠表示,粉嶺瓏山一號最快週內開放示範單位。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)為求去貨尾,油塘 OCEAN ONE 昨日引入新優惠促銷,其中 17 樓 B 室獲額外 60 萬元售價折扣,連同原有優惠,總折扣高達約 20.25%,該盤共 17 伙本週六發售。此外,西半山高士台亦公布加推 18 伙,於本週六推售;新地粉嶺瓏山一號最快週內開放示範單位及於下週開價。

豐滙收 700 票 中銀推拆息按

長實集團高級營業經理何家欣表示,本周五晚推售

的豐滙次輪 93 伙入票反應熱烈,至昨日早上已有 500 票,消息指,至昨晚 8 時半累收約逾 700 票,超額登記 6.5 倍,主要為私人名義買家。由於座向因素,今批 3 房戶入場費 688.9 萬元,即供折實入場費 608 萬元,比首批 3 房戶最低入場費要低。她又表示,項目有機會短期再加推單位。

她稱,於上週六沽清的 216 伙,90% 買家選用即供按揭,因此中銀香港為買家推出新拆息按揭計劃,該行個人金融及產品管理按揭業務主管伍愛施表示,此拆息按揭計劃為 H+1.7% 至 1.9%,按息上限為 P-2.85%。

粉嶺瓏山一號短期開售

新地副董事總經理雷霆表示,集團持續月月有盤推,粉嶺瓏山一號將於短期開售,示範單位亦已接近完成,雖然項目規模較小,但由於近期該區缺乏新盤,相信項目能吸引不少換樓的需求。新地代理助理總經理胡致遠補充指,項目示範單位最快本週推出,並於一週至兩週內推出價單,該盤共有單位 144 個單位伙,主打 3 房及 4 房戶,當中 4 伙為特色單位。對於美國有機會提早加息,他稱,會按集團的步伐開盤。新地於元朗的爾灣昨早開售新一批 12 間洋房,消息

指,昨日售出 5 間洋房,及售出 1 伙早前已推出過的分層標準戶。爾灣昨晚亦公布銷售安排,於本週六推售 14 伙,全部分佈於羅羅洛大道第 6A 座的 A 及 B 單位。

至於本週五晚推售的金朝陽於銅鑼灣 COHO 首批 30 伙,消息指,至昨晚 7 時半止累收約 6 票。至於嘉里於西半山高士台昨日加推 18 伙,當中 5 伙為第 1 及第 2 座平台特色戶,實用面積由 769 方呎至 1,471 方呎,售價由 1,850 萬元至 4,300 萬元,此批單位於本週六推售。

麗新於油塘的 OCEAN ONE 最新價單顯示,該盤於本週六推售 17 伙,其中 17 樓 B 室獲額外 60 萬元售價折扣,連同原有現金或即時按揭付款獲 15% 折扣,總折扣高達約 20.25%,該單位實用面積 772 方呎,售價 1,142.6 萬元,折實售價約 911.22 萬元。

長實油塘擬建 536 伙

另外,長實持有油塘東源街 5 及 8 號地皮,位於「綜合發展區」地帶,昨向城規會申請規劃許可,地盤面積共 81,225 方呎,打算以 5 倍地積比率,興建 5 幢 18 至 29 層高住宅,總樓面約 40.6 萬多平方呎,提供約 536 個單位。

今年首季各類物業註冊量

	註冊量	上季註冊量	環比變幅
一手私樓	3,588	3,963	-9.5%
二手住宅	7,800	8,296	-6.0%
一手公營房屋	0	0	-
非住宅物業	2,585*	3,453	-25.1%
整體物業	13,973*	15,712	-11.1%

*臨時數字 註:註冊個案主要反映前一個月市況
資料來源:土地註冊處及美聯物業資料研究部

首季物業註冊創新低

香港文匯報訊 本港整體物業今年首季註冊量回落,只有 13,973 宗,較去年第四季 15,712 宗跌 11.1%,創 1991 年有紀錄以來新低。

美聯物業資料研究部高級經理張蕾蕾表示,一手私樓註冊量連續兩季超越 3 千宗,吸納市場購買力,令過去一季二手住宅註冊量僅錄 7,800 宗,按季跌 6% 之餘,比起去年第二季更減 16%。

上月買賣登記回升 4.6%

從月份來看,中原地產研究部,3 月樓宇買賣合約登記錄得 4,169 宗,按月回升 4.6%;登記總值 290.7 億元,環比增加 12.0%。其中,二手私人住宅錄得 2,211 宗,回升 19.8%,總值 116.4 億元,上升 10.2%。一手私人住宅錄得 675 宗及 78.9 億元,下降 40.3% 及 21.9%。

2014年4月2日 今日電視節目表 (星期三)

無線翡翠台	無線明珠台	J2 數碼頻道	亞視本港台	亞視國際台	鳳凰衛視中文台	有線高清娛樂台	有線電影 1 台
6:00 寶石寵物 II 6:25 瞬間看地球 6:30 香港早晨及財經檔案 7:35 香港早晨 8:35 瞬間看地球 9:00 交易現場 9:45 金曲挑戰站 9:50 快樂長門人 10:00 雪山飛狐 10:30 公主的男人 10:30 宣傳易及新聞提要 11:35 交易現場 11:45 天梯 12:40 宣傳易 12:45 交易現場 1:00 午間新聞 1:15 瞬間看地球及財經檔案 1:20 左右紅藍線 1:25 都市閒情 2:10 宣傳易 2:15 今日 VIP 及交易現場 2:45 高朋滿座 3:50 爆丸 III 及交易現場 4:20 放學 ICU 5:20 星夢學園 5:50 財經新聞 5:55 東西宮略及新聞檔案 6:30 六點半新聞報導 6:55 天氣報告 7:00 獻出新天地 7:30 張東望 8:00 愛·回家 8:30 愛我請留言 9:30 叛逃及服務貿易走出香港 10:30 年代大激鬥 11:00 晚間新聞 11:35 新聞檔案 11:40 天氣報告 11:45 瞬間看地球 11:50 娛樂頭條 12:00 今日財經 12:10 宣傳易 12:15 烈火雄心 1:25 今日 VIP	6:00 金融概要 6:30 NBC 世界新聞 7:00 普通話娛樂新聞報導 9:00 教育電視 10:00 國際行情 10:30 交易現場 11:00 國際行情 11:30 交易現場 11:32 金線 TV 11:32 CCTV News - 直播 1:00 國際行情 1:00 電視劇之王 1:30 交易現場 2:00 推理要在晚餐後 2:03 國際行情 3:58 交易現場 4:00 芝麻街 (XXXXIV) 5:00 歷史小叢書 5:30 我的志願 101 6:00 普通話新聞 6:15 普通話財經報導 6:20 普通話天氣報告及普通話新聞檔案 6:25 財經消息 6:35 饒幸倫倫風味 7:30 七點半新聞報導 7:50 天氣報告 8:35 瞬間看地球 8:00 英廚搵食圖 8:35 型格食住指南 9:30 騙案之都 10:30 環球金融速遞 10:35 芝加哥烈火群英 11:35 財經速遞 11:40 晚間新聞 11:55 瞬間看地球 12:00 F 檔案 (IV)(PG19L) 12:05 六十分鐘時事雜誌 1:45 音樂熱點 2:00 騙案之都 2:55 型格食住指南 3:40 英廚搵食圖 4:05 寰宇體壇 5:00 台灣無線衛星電視台新聞 5:30 中國新聞	6:00 流行速遞 6:30 Big Boys Club 7:00 無間音樂 8:00 每日媽媽 8:30 爆漫 9:00 滋味行 10:00 幸福選擇題 11:00 世界那麼大 12:00 姊妹淘 12:50 Big Boys Club 1:00 電視劇之王 2:00 推理要在晚餐後 3:00 潮生活 3:15 型格瘋 3:30 冒險王 4:45 食勻全世界 5:15 姊妹淘 5:45 潮生活 5:55 每日媽媽 6:25 爆漫 7:00 娛樂新聞報導 7:30 幸福選擇題 8:30 80 後環遊世界 9:30 本土味 10:00 姊妹淘 10:30 電視劇之王 11:30 Big Boys Club 12:00 鉤剪狗 12:30 火影忍者疾風傳 IV 1:00 推理要在晚餐後 2:00 型格瘋 2:35 80 後環遊世界 3:30 本土味 4:00 電視劇之王 5:00 火影忍者疾風傳 IV 5:30 鉤剪狗	6:00 把酒當歌 6:30 亞洲早晨 8:35 ATV 焦點 8:45 國際財經視野 9:15 理財博客之即時錦囊 10:15 通識小學堂 10:45 iFit@tv 10:50 ATV 每日一歌 11:00 亞視經典回味: 遊俠張三 12:20 馬上全接觸 12:25 當年今日 11:30 旅遊指南 12:30 十二點半新聞/ 經濟快訊/ 天氣報告 1:00 理財博客之投資多面睇 2:25 iFit@tv 2:30 把酒當歌 3:00 左右紅藍線 3:05 影戲大享 4:00 通識小學堂 4:30 綠來好食德 5:00 BB 與我 5:30 香港怒看 5:55 當年今日 6:00 六點鐘新聞 6:35 ATV 焦點 6:45 經濟快訊 6:50 體育快訊 6:55 天氣報告 7:00 綠來好食德 7:30 亞洲政策組 - 港人不能活活? 8:00 星動亞洲 9:00 粉紅紅色唇膏 10:00 國際財經視野 10:25 當年今日 10:30 晚間新聞 10:55 ATV 焦點 11:10 把酒當歌 11:40 ATV 每日一歌 11:50 賽後你點睇 1:00 亞洲政策組 - 港人不能活活? 1:30 星動亞洲	6:00 Music 120 7:00 新聞早點 - 中國新聞報導 7:30 文化報道 8:00 宇宙探索 9:00 瘋狂馬特 9:30 奇幻尋寶記 10:00 中央電視台新聞 - 直播: 綜合新聞 10:30 文化報道 11:00 綜合新聞 11:30 旅遊指南 12:00 自然 12:30 中國新聞報導 12:50 Music 120 3:00 教育電視 4:00 我係阿發仔 4:30 動物 BB 學堂 5:00 青春四人組 5:30 亞視普通話新聞 5:48 經濟快訊 5:55 天氣報告 6:00 中國新聞報導 6:25 新財富 6:55 香港故事 - 香港人幫香港人 (香港電台) 7:25 財經匯報 7:30 新聞及天氣報告 8:00 賽馬直擊 (現場直播) (麗音雙語 - 一英/粵) 11:05 夜間新聞 11:25 時事縱橫 11:50 時事內幕追擊 12:20 中國新聞報導 12:50 廣東黃金海岸遊 1:20 全歐訊息速遞 1:50 米奇生活 2:50 Music 120	9:00 鳳凰大視野 9:35 地球宣言 9:40 鳳凰全球連線 10:05 魯豫有約: 說出你的故事 10:50 名士風流 11:20 時事開講 11:25 健康新概念 11:25 台灣名嘴 11:55 大外交新思維 12:05 鳳凰午間特快 12:25 鳳凰氣象站 12:30 有報天天讀 12:55 今日視點 1:00 鏢鑽三人行 1:25 騰飛中國 1:30 鳳凰焦點關注 1:50 文明啟示錄 1:55 娛樂大風暴 2:10 世界因你而美 2:15 私家 2:35 全媒體全時空 3:00 資訊快遞 3:30 金曲點播 3:35 名言啟示錄 3:40 冷暖人生 4:15 世界看中國 4:20 鳳凰大視野 4:25 大外交新思維 5:05 開卷八分鐘 5:20 心相隨 5:25 有報天天讀 5:55 健康新概念 6:00 娛樂大風暴 6:15 世界因你而美 6:20 2013-2014 影響世界華人盛典 名言錄 6:25 全媒體全時空 7:00 金色行野 7:20 鳳凰大視野 7:25 震海聽風錄	6:00 娛樂新聞 6:30 今日觀點仔人 show 7:00 今日周圍 Look 7:30 台灣美食圖 8:00 快樂地球 9:00 娛樂新聞 9:30 今日觀點仔人 show 10:00 全日周圍 Look 10:30 中國音超 11:30 台灣美食圖 12:00 娛樂新聞 12:30 廚廚、肥媽澳門尋尋味 1:00 快樂地球 1:25 台灣美食圖 2:30 今日觀點仔人 show 3:00 娛樂新聞 3:30 中國音超 4:30 台灣美食圖 5:00 全日周圍 Look 5:30 廚廚、肥媽澳門尋尋味 6:00 「森田藥莊」面膜專家推介: 嚴浩女人偏方 7:00 700 娛樂新聞 7:30 赤腳韓星大挑戰 8:30 今日觀點巴打同學會 9:00 中國音超 10:00 娛樂新聞 10:30 為食情報局 11:00 姊妹韓國行 2 11:30 今日觀點巴打同學會 12:00 午夜娛樂新聞 12:30 為食情報局 1:00 姊妹韓國行 2 1:30 赤腳韓星大挑戰 2:30 今日觀點巴打同學會 3:00 中國音超 4:00 為食情報局 4:30 娛樂新聞	6:05 衝雲破雲 8:00 無間道 III 終極無間 10:25 真心英雄 12:20 風雲 II 2:30 新紫雲 2 - 美麗任務 4:30 夕陽天使 6:45 揭開炒飯 9:00 聊齋誌異 10:30 激戰 12:55 暗花 2:40 降頭 4:35 黃飛鴻 92 之龍行天下 8:00 協會盃網球決賽 捷克對 塞爾維亞 9:45 體育王 10:00 FIBA 籃球世界 10:30 韋伯盃保齡球賽 12:00 FIBA 籃球世界 12:30 世界盃短池游泳賽-杜拜站 2:00 體育王 2:30 韋伯盃保齡球賽 4:00 體育王 4:30 協會盃網球決賽 捷克對 塞爾維亞 6:15 體育王 6:30 FIBA 籃球世界 7:00 韋伯盃保齡球賽 7:30 世界盃短池游泳賽-杜拜站 10:00 體育王 10:30 韋伯盃保齡球賽 12:00 體育王 12:30 協會盃網球決賽 捷克對 塞爾維亞 2:15 體育王 2:30 FIBA 籃球世界 3:00 韋伯盃保齡球賽