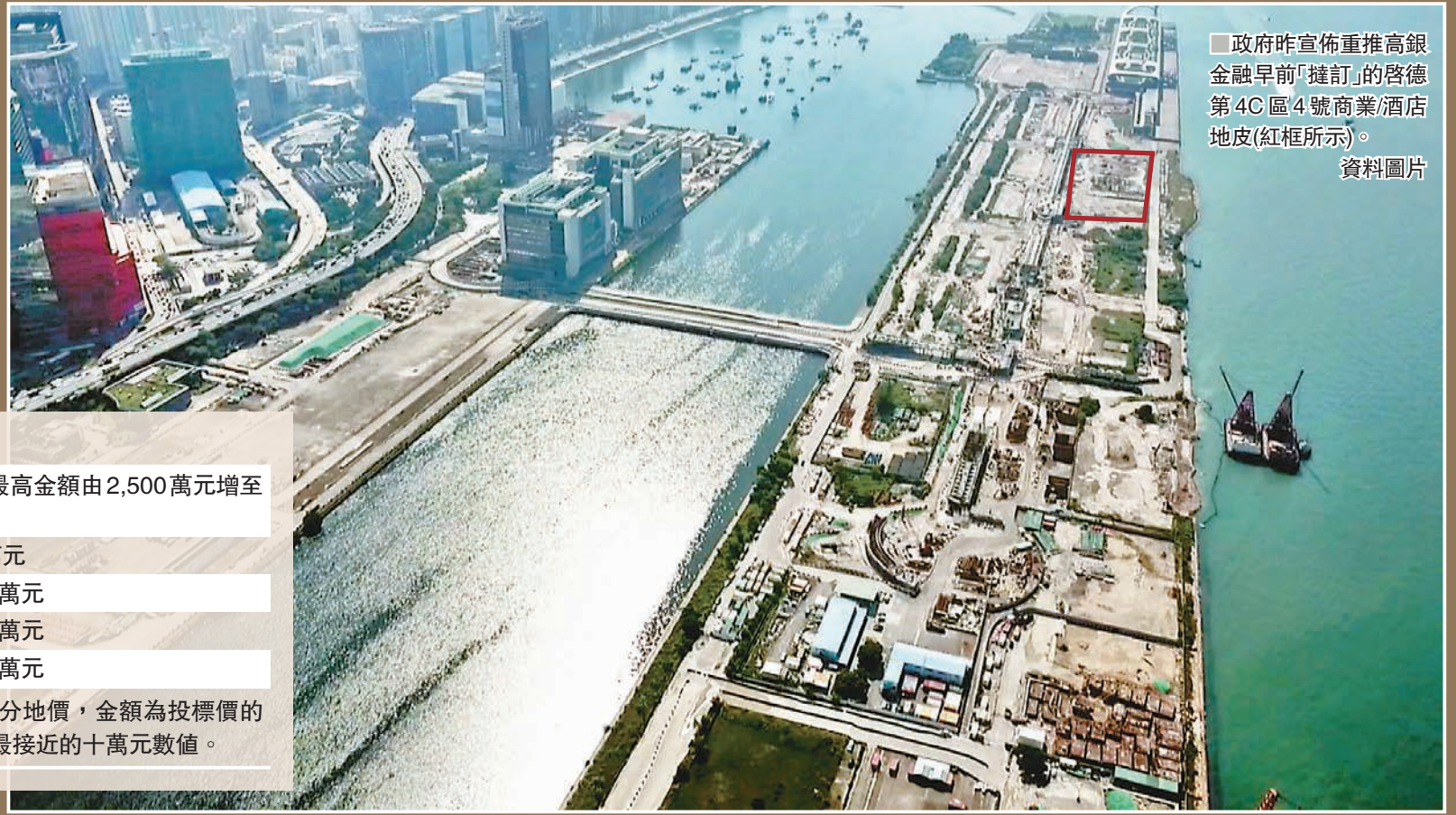


政府兩招防賣地「撻訂」

按金上限加倍至5千萬 7日內繳中標價10%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府昨宣佈重推高銀金融早前「撻訂」的啟德第4C區4號商業/酒店地皮，同時推出兩招加重發展商撻訂或「棄標」的成本，包括將入標按金上限增加1倍，由2,500萬元增加至5,000萬元；另中標財團於開標後7個工作日須繳付中標價10%減去已繳付的初始按金。業界人士指，提高按金門檻，可以令發展商於入標前考慮更多，減少炒賣情況，但亦同時考驗發展商現金流。



政府昨宣佈重推高銀金融早前「撻訂」的啟德第4C區4號商業/酒店地皮(紅框所示)。資料圖片

地政總署防撻訂兩招

提高 投標按金	估算地價4億元或以上，提交標書的按金，最高金額由2,500萬元增至5,000萬元
	估算地價少於1億元，提交標書按金1,000萬元
	估算地價1億至2億元，提交標書按金2,000萬元
	估算地價2億至3億元，提交標書按金3,000萬元
限時 繳付地價	中標財團須於開標後的7個工作日內繳付部分地價，金額為投標價的10%減去已繳付的初始按金，並向上調整為最接近的十萬元數值。

高銀金融今年6月中「撻訂」的啟德第4C區4號商業/酒店地皮，前期支付的2,500萬元按金被政府沒收。之後有聲音指撻訂按金太低，昨日政府終於有行動。地政總署昨公佈，發展商往後入標政府土地而提交標書時所繳付的初始按金，最高金額將由過往的2,500萬元，增加至5,000萬元。該最高金額適用於所有土地價值按地政總署粗略估算為4億元或以上的擬出售土地。

加重中標者違約成本

此外，中標財團須於開標後的7個工作日內繳付部分地價，金額為投標價的10%減去已繳付的初始按金，並向上調整為最接近的十萬元數值；以前則是要求中標者1個月內繳清地價餘款。

地政總署發言人表示，一併實施上述兩項新措施，會增加中標者違約的成本，從而更有效遏止中標者違約，並加強保障政府的權益。

至於土地價值按粗略估算為少於4億元的土地，相關金額亦有所提升，少於1億元的土地須交按金1,000萬元，1億至2億元的土地交2,000萬元，2億至3億元的土地交3,000

萬元，3億至4億元交4,000萬元。而中標財團須於開標後28日繳付地價餘額的現有安排將維持不變，修訂後的新安排將適用於昨日及之後開始招標出售的土地。

減負擔料合組財團投地增

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文指，近年資產價格愈升愈高，新安排會令發展商考慮及計算清楚才入標，對市場是好事，亦可減少炒賣或「偷雞」情況。不過，林浩文說，今次新措施同時會考驗發展商的現金流，部分中小型發展商較難同時入標不同項目，所以估計會有更多「合組財團」形式入標。

重推高銀撻訂啟德商業地

署昨日並同時宣佈重推早前被撻訂的啟德第4C區4號地皮招標，招標於8月9日開始，截標日期為9月20日。項目可建樓面約863,165方呎，林浩文預計地皮每方呎樓面地價約8,500至9,500元，估值約73.4億元起，較之前估值下調約一成，直言近期社會事件為考慮因素之一。相比早前高銀中標呎價12,888元低出超過三成，高銀往後或需要支付差價，折算大約38億元。

沙中綫撥備20億 港鐵中期少賺22%



金澤培(左四)稱，近期香港社會事件持續，削弱市民出行和消費意慾，對集團業務或多或少會有影響。莫雲芝攝

港鐵中期業績提要

項目	金額(億元)	按年變幅(%)
總收入	282.72	+7.2
基本業務利潤	34.4	-26
計入投資物業重估後利潤	55.06	-22.3
每股基本盈利(元)	0.56	-27.3
每股派中期息(元)	0.25	不變
經常性業務利潤	26.65	-40.6
香港車站商務利潤	26.79	+10.9
香港物業租賃及管理業務利潤	22.29	+4.7

製表：記者 殷考玲

香港文匯報訊(記者 殷考玲)受累需要為沙中綫項目及英國西南部鐵路合共撥備24.36億元，港鐵(0066)截至6月底止中期業績，計入投資物業重估後利潤55.06億元，按年跌22.3%，每股派中期息0.25元。港鐵行政總裁金澤培昨表示，近期香港社會大型公眾活動持續，令到市民出行和消費意慾受到影響，對集團業務或多或少會有影響，加上自6月起零售業務銷售持續放緩，市場情緒轉趨保守，坦言現時面對的挑戰是公司營運40年以來最艱鉅，預期在下半年廣告市場以及租賃業務的續租將受到影響。

正面對40年來最艱鉅挑戰

截至6月底止，港鐵需要為沙中綫項目及英國西南部鐵路分別作

出撥備20億元、4.36億元。金澤培解釋撥備20億元以推進沙中綫工作，希望沙中綫可先作分段開通，之後再全線開通，為市民提供安全和可靠的鐵路服務。至於英國西南部鐵路需撥備4.36億元，金澤培稱4.36億元是該項目中最大可能的損失，已經全數撥備，目前港鐵正與英國政府尋求就商業及合約上的潛在補救方案。

港客運業務收入升近15%

截至6月底止，總收入就受惠於去年9月開通的高鐵帶來額外收入，按年上升7.2%至282.72億元。香港客運業務總收入106.9億元，按年升14.6%；總乘客量增長2.5%，周日平均乘客量達590萬人次。非票務收入方面，受惠於高

(香港段)所帶來的額外車站零售設施收入，香港車站商務利潤26.79億元，按年升10.9%；香港物業租賃及管理業務利潤則為22.29億元，按年升4.7%。

社會事件挫零售 將影響業務

廣告收入受惠於上半年較好的市場氣氛，錄得6.06億元收入，按年升15.9%。惟金澤培表示，自6月以來，零售業務銷售持續放緩，市場情緒轉趨保守，加上近期香港社會大型公眾活動持續，預期在下半年，廣告市場將受到影響。

未來半年招標項目涉2650伙

香港物業發展方面，截至6月底止，錄得8.98億元的除稅前利潤，主要來自出售烏溪沙「銀湖·天峰」及「日出康城」「晉海II」的存貨等。此外，港鐵計劃在未來6個月，推出黃竹坑站第4期及「日出康城」第12期物業發展項目招標，預計合共提供約2,650個住宅單位。

被問及物業發展會否因近期社會大型公眾活動而減慢步伐，港鐵物業總監鄧智輝昨表示，今年4月已批出日出康城第11期，項目規模龐大涉及逾1,800伙，而且有15個住宅物業發展項目正在進行，落成後將會提供約2.1萬個新住宅單位，其中大部分將於未來5年推出市場。

多項利好 港股重上26000

香港文匯報訊(記者 周紹基)MSCI明晨公佈將A股納入因子由10%提升至15%，將在8月27日收市後生效，這意味逾百億資金將要買入A股，利好市場氣氛。此外，人民幣中間價較預期高，內地出口數據亦優於預期，紓緩了市場對貿易戰影響增加的憂慮，恒指昨日最多升過320點，收報26,120點，升123點，但交投回落，只有760億元，反映投資氣氛不濟，加上20天跌穿50天線，技術上出現「死亡交叉」，預示港股進入中期調整。



港股昨一度升320點，但成交縮至760億元。中新社

大市超賣 吸引資金短炒

訊匯證券行政總裁沈振盈指出，港股技術上已頗為超賣，故吸引了資金短炒，料恒指短期波幅將介乎26,600至28,000點。他表示，自踏入8月，港股出現顯著跌幅，主要因各方面的消息紛至，包括了中美貿易摩擦升溫、中國被列入「匯率操控國」、人民幣「破七」，以及本港的暴力衝擊增加等，但當壞消息出盡，資金自然會短炒一下，尤其是目前再追沽的風險已高，淡友需要逐步平淡倉之時，正是短炒之機。

上望28000 下月料再轉差

現時恒指大致跌至6月初的低位，即約26,700點水平，便有喘定的跡象，料隨着美國進一步減息及中美會談的憧憬，又會為大市帶來一定的升幅。沈振盈認為，大市可轉回升至28,000點之下，而26,600點將為短期支持位。不過，9月大市會再轉差，負面因素包括美國9月落實減息後，料到年底才會再減，而美國向中國加徵的新一輪關稅會生效，加上資金規避英國脫歐風險等，都會令9月大市再進一步向下沉。

國指昨日亦反彈0.5%，重回1萬點之上，收報10,041點。資金追捧汽車股及績優股，吉利

(0175)7月銷量同比下跌，但較上月回升，股價反彈3.9%，東風(0489)更急升7.2%，因為有消息指東風正研究幾種方案，其中包括可能出售其在標致雪鐵龍的持股。北汽(1958)漲5.8%，廣汽(2238)亦升3.6%。

汽車股標青 券商股抽升

A股將獲擴大MSCI指數比重，利好券商股，華泰(6886)及中金(3908)升逾2%。中移動(0941)業績差於預期，純利及派息各減14.6%及16%，該股收跌0.2%。富瑞認為，中移動派息比率未如預期，但業績大致符合預期，基於未提及2019年資本開支指引將上調，暫維持「買入」評級。

太古及九倉業績後受捧

太古系以及九倉業績後股價都好，太古系業績不俗，股價造好，太古A(0019)升3%，太古B(0087)升1.8%，太古地產(1972)升3.7%，主要因受惠出售太古城中心權益等特殊項目入賬，基本盈利升逾1倍。

九倉(0004)基本溢利雖減，但維持派息水平，全日仍升1.2%，九倉置業(1997)升0.9%。港鐵(0066)因沙中綫巨額撥備，半年純利錄得55.06億元，勁跌22.3%，該股昨日收升0.4%報48.75元，但股價未反映昨日業績消息。

市場動盪 耀才：恒指最熊見24000



許澤彬(右二)透露，耀才現時網上交易佔比達95%。左三為葉茂林，左二為葉穎恩。岑健樂攝

低。他期望政府可與年輕人坐低溝通，各讓一步，令持續兩個月的社會衝突可盡快平息。如果9月開學後社會政治氣氛有所緩和，或是股民入市的時機。對於早前九龍城分店關閉，葉茂林解釋，並非因香港社會持續動盪而削減分店，而是公司進駐九龍城區多年，認為該區客戶已吸納得「七七八八」，所以將改變營運方向，如可能會於附近的黃大仙、慈雲山等地點開店吸納更多新客。

經濟前景不穩 但無意裁員

耀才證券主席助理葉穎恩強調，雖然現時香港經濟前景不穩定，但公司沒有裁員計劃，因現時公司各部門尚有職位空缺，而且正積極聘請新的前線同事，藉以應付日後的業務發展。耀才證券行政總裁許澤彬則透露，現時網上交易佔比達95%，因此近期香港社會持續動盪未對業務造成嚴重影響。他續指，公司於年初推出新的應用程式方便客戶進行交易，現時下載量已突破6.4萬，相信未來將會更有更多人使用，有利於公司的業務發展。不過，由於近日港股表現沉寂，而且成交不算高，故公司將會加強推廣購買美股與美期的優惠，藉以增加收入。