



- 港零售業面面受敵 B2
- 內外受困 靜觀其變 B4
- 央行減息對A股影響正面 B12

政府確保股市有序進行

業界料港股今低開600點

雪上加霜

繼「兩房」事件後，美國第四大投資銀行雷曼兄弟公司昨正式申請破產保護，使原來已疲弱的港股更雪上加霜。市場人士認為，雷曼事件曝光後，勢將拖累環球經濟，本港難以獨善其身；港股今日開市預期低開600點，且有可能不斷摸底。學者指出，這次事件遠比10年前的亞洲金融風暴嚴重，對本港的衝擊更大。香港特區財政司司長辦公室發言人昨表示，關注事態發展，同時確保本港股票市場今日交投能繼續有秩序進行。

本報記者 孫紹豪



曼兄弟在美國銀行及巴克萊宣布退出收購談判，及美國政府拒絕資助收購雷曼兄弟後，申請破產保護。香港特區財政司司長辦公室發言人昨發聲明稱，政府與香港金管局、證監會、港交所已就雷曼事件作緊密聯繫，同時市場監管機構將確保本港市場今日交投能繼續有秩序進行。

港交所發言人表示，該所正向雷曼了解情況，是否仍可提供開價及莊家服務，今日開市前將會有公布。該所又表示，雷曼是本港的衍生工具發行商之一，在港約有100隻結構產品，主要為備用兌股證。

雷曼莊家服務今明朗

其實，不少本地投資者均持有由雷曼發行的迷你債券。市場人士表示，由於雷曼申請破產保護，根據過往經驗，這些債券持有人將可能僅能收回約四成的投資。

分析員認為，美國政府早前出手救「兩房」，這次卻不肯救雷曼，主因是預留款項以救可能出現問題的AIG。雖然目前被傳出問題的大企業包括有美林及AIG，惟情況不同，前者是純私人的投資商業機構，相關業務的大都是有錢人。後者則是保險公司，涉及小市民保險，故美國政府必須留有足夠的人力物力去應付。

10年前亞洲金融風暴衝擊本港市場記憶猶新，浸大財務及決策學系副教授麥萃才指出，這次雷曼事件所引起的破壞力將較亞洲金融風暴為大，因為美國是目前世界主要的金融市場，一旦發生問題，在全球一體化下勢必間接影響其他市場，就算事件過後，其復原時間相信遠較亞洲金融風暴的6至7年時間更長。他說，本港是國際金融中心，不少國際大行都在港有業務，如經濟轉壞，對本港的股市及樓市均有影響。



本港是國際金融中心，不少國際大行都在港有業務，如經濟轉壞，對本港的股市及樓市均有影響

響，更可能掀起裁員潮。

今日可能下試萬七點

麥萃才表示，在美國宣布有問題的金融機構，其規模逐次升級，目前最新發展是美林及AIG也有問題，可說金融市場最壞的時期剛開始，何時結束沒有人知道，亦可以預期環球市場未來將更為反覆。他又稱，這次事件是1929年以來最大的金融危機，難保未來有更多的大型金融機構陸續出現問題，使市場進一步下跌。

他補充，目前最大問題還是信心，由於美國大企業間都是互相持有股份，所以一家出事便產生連鎖反應，同時由於企業間互不信任，所以生意額亦會下跌，拖慢企業復原時間，變成惡性循環。

新鴻基金融集團策略師彭偉新預期，港股面對歐美市況轉壞，料今日開市將低開逾600點。恒指方面，估計今日跌破19000點關口後，將會下試17000點水平。他說，大企業

專家預測美經濟轉壞影響

凱基證券亞洲營運總裁鄺民彬	拖累環球經濟放緩，負面影響將會在本港慢慢浮現，港股有機會全線下跌
新鴻基金融集團策略師彭偉新	衝擊環球股市，資金將逃向債市，勢必拖累本港經濟，惟不知何時才完全浮現，藍籌股如滙控將最受沽壓
大福證券零售及企業服務部董事潘鐵珊	衝擊環球股市，對港股造成短期衝擊，惟仍需視內地政策措施，港股將會全線下跌
敦沛期貨營業部門高級副總裁周燕珊	環球商品及指數市場遭拖累，勢必下跌。本港的拆倉潮將會持續，若香港經濟轉壞，將進一步引發平倉贖回潮，並相信港股全線下跌
浸大財務及決策學系副教授麥萃才	拖累環球經濟放緩，本港經濟若轉壞，股市樓市俱跌，將會引發裁員潮。港股將下滑，金融及地產類股份將會受壓
資深股評人黎偉成	拖累環球經濟放緩，港股將持續摸底，大型藍籌股預期跌幅急大

市場可能現長期淡倉

美國經濟轉壞，繼次按風暴及「兩房」事件後，雷曼、美林及AIG等相繼出現問題，環球股災一觸即發。對股民來說，目前正在山雨欲來，最使人擔憂的時刻。市場人士認為，市況不明，投資者不應貿然撈底入市，應慢慢減持手上股份，因為若跌勢成形，可能出現長期淡倉。

凱基證券營運總裁鄺民彬表示，港股昨日休市，惟亞洲及歐洲市場均受美國經濟轉壞而告低開，可以預期港股今日開市難幸免，而且美市剛現危機，短期恐怕非常波動。他又說，由於美國陸續有大企業宣布出現問題，所以建議投資者在現階段亟須冷靜，觀察市場動向後，才作入市決定。他補充，目前港股雖然便宜，但若貿然撈底入市，風險將很高。同時，有貨在手的投資者，應慢慢減持手上股份。

大福證券零售及企業服務部董事潘鐵珊認為，目前市場波動，港股將不斷試底，投資者不宜太快入市，應靜待市場喘定後才作決定。他又說，目前市場上最使人擔心是出現長期淡倉。由於本港市場有七成為機構投資者，如這些公司撤資，港股交投量將大幅滑落，故目前不宜入市。

傳天比高獲3.8億洽購

環球經濟動盪，股市波動，令本港豪宅身價「大縮水」，位於山頂之巔，可享璀璨的維港海景及一望無際的南區海景，有「天比高」之稱的超級豪宅——山頂普樂道10至18號，售價再不是「高不可攀」。市場消息稱，項目剛售出首座獨立屋，單位為普樂道16號，面積7229平方呎，市價以3.8億元出售，平均呎價5.25萬元，不但未能以業主原先意向價每呎6萬元出售，就連倚巒所保持的5.7萬元的亞洲豪宅紀錄亦未能打破。

山頂普樂道10至18號，前身為超級豪宅天比高，2004年由藝人周星馳以3.2億元向銀主買入，其後引入菱電作為項目股東，並把天比高「一開四」，重建為4幢獨立大屋，並命名為普樂道10號、12號、16號及18號，以項目建築費約4至5億元計算，項目總投資額約5億元。

據了解，上述4幢大屋當中，只有2幢可供發售，其中10號及12號屋位於上排，面積逾8000平方呎，業主傾向保留自用，而18號屋及是次盛傳售出的16號屋則位於下排，洋房建築面積7229平方呎，實用面積5783平方呎，而連花園、泳池、停車戶等，面積達4686平方呎。

是次普樂道10號以呎價5.25萬元出售，令業界大跌眼鏡，由於項目位置及景觀較同位於山頂，新地（00016）旗下施勵道8號倚

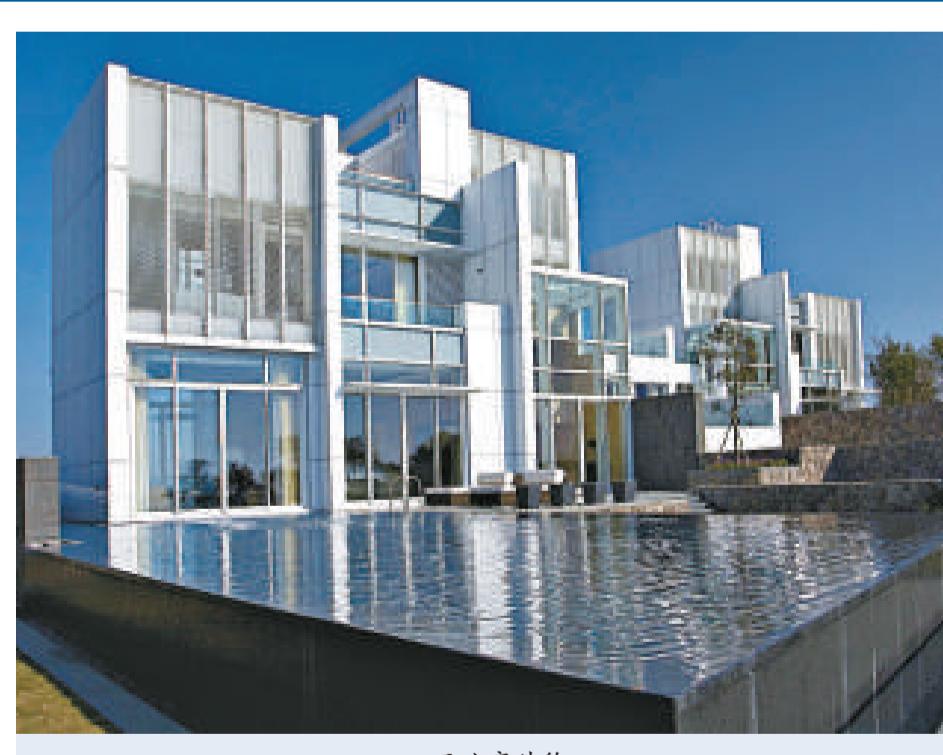
巒為佳，故業界普遍認為普樂道10至18號的造價闊6萬元「無難度」，為目前最有機會挑戰倚巒，成為「亞洲豪宅一哥」的物業。

難挑戰倚巒

項目由去年底起已邀請各大地產代理參觀示範單位，並安排銷售，當時適逢豪宅市道暢旺，倚巒造價亦一直攀升，發展商亦一直深信普樂道10至18號造價可匹敵，故當時叫價每呎6萬元，每幢大屋入場費最少4億元，地產界人士亦一直期待該超級豪宅能再為香港地產市場寫下樓市神話。

五月過後樓市持續不振，各類物業交投急挫，加上美國次按危機加深，近日全球金融市場亦連番下挫，而一直最受股市財富效應影響的豪宅物業難以獨善其身，是次普樂道16號，只能以呎價5.25萬元出售，與業主原先每呎6萬元的叫價低12.5%，較目前倚巒所保持，每呎5.7萬元的亞洲紀錄低近8%，而市場一直期待，呎價衝破6萬元大關的「天價」成交，亦未能如期誕生。

由於普樂道10至18號的面積較倚巒為大，故若以總成交價計，普樂道16號仍然貴過倚巒，倚巒呎價最高、面積最大的2號屋，今年六月初以呎價5.68萬元售出，以單位面積5021平方呎計，總成交價為2.85億元。



天比高外貌

十八年不平凡經歷

位於山頂最高點的普樂道10至18號，前身為一幢佔地4.4萬平方呎的英式豪宅「天比高」。這幢超級豪宅的幾代業主，絕非泛泛之輩，上世紀九十年代初以前，天比高一直是匯豐銀行「大班」屋，蒲偉士亦曾擇居於此。自1990年物業易手至今，天比高「經歷」了不平凡的18年。

1990年，日本百貨公司鉅子，前八佰伴老闆和田一夫，看好中國經濟前景，把公司總部由日本遷至香港，以便將業務進一步拓展至中國市場，而和田一夫當年亦以8500萬元向匯豐銀行購入普樂道10號（當時物業未命名為天比高），作自住用途。不過，到1996年，八佰伴因過度擴張及出現支不抵債情況下，和田一夫終以3.75億元

出售天比高，呎價1.7萬元。

接手買家為明珠興業創辦人黃坤，黃氏把物業取名「天比高」。黃坤入主天比高後打算把物業「一開五」，重建為5座獨立屋出售，當時黃坤還曾召開記者會公布拆售計劃，當時盛傳其中3座已獲買家接手，平均呎價逾3萬元。及後金融風暴來到，地產市道一落千丈，最終盛傳的買家先後撻訂，交易告吹。

至2003年底，花旗銀行以約20億元向中國銀行（03988）離岸附屬公司購入一批不良貸款，天比高便是其中一項物業，而花旗銀行最終於2004年3月透過代理在市場上以招標形式出售。藝人周星馳最終以3.2億元，擊退包括信置（00083）及華置（00127）等大財團，成為這座超級豪宅的新主人。

本港洋房呎價排名

排名	地區	物業	面積(平方呎)	成交價(億元)	平均呎價(萬元)
1	山頂	倚巒2號屋	5021	2.85	5.68
2	山頂	倚巒15號屋	4325	2.4	5.55
3	山頂	倚巒21號屋	3363	1.85	5.5
4	山頂	普樂道16號	7229	3.8	5.25
*5	山頂	倚巒8號屋	4650	2.1	4.52
6	山頂	倚巒1號屋	5129	2.1	4.1
7	山頂	倚巒11號屋	4306	1.7	3.95
8	山頂	倚巒8號屋	4600	1.8	3.91
9	南區	DoubleBay 3A號屋	4180	1.63	3.9
10	山頂	倚巒5號屋	5100	1.98	3.88

註：倚巒8號屋兩度刷新紀錄

金融速報

魏橋中期純利倒退59%

受人民幣快速升值，原材料及能源成本上漲影響，魏橋紡織（02696）截至今年6月底止，中期純利較去年同期大幅倒退59.3%至2.73億元人民幣（下同）；收入則下跌4.1%至88.88億元。每股盈利0.23元，不派中期息。

中信資源半年多賺2.8倍

儘管電解鋁業務利潤大幅倒退，惟新收購的哈薩克斯坦Karazhanbas油田等石油投資貢獻增加，中信資源（01025）截至6月底止上半年純利5.2億元，增長約280%，每股盈利9.89仙，不派中期息。

生力啤中期虧損擴大

生力啤（00236）昨公布截至今年6月底止中期業績，由於銷量下跌及經營成本飆升，中期虧損由去年同期的370萬元增至2345萬元。每股虧損6仙，不派中期息。集團表示，雖然香港業務同比增長8.9%，但不足以抵銷華南業務的銷量倒退。

維達半年純利升五成

維達國際（3331）昨公布中期業績，期內生產線雖受內地天災影響，在銷量增長及價格上升的推動下，收入上升39.6%至11.85億元；股東應佔溢利上升50.4%至6176.4萬元。每股盈利6.8仙，不派中期股息。

中秋節一手銷情淡靜

由於沒有焦點新盤推出，加上股市波動，一手樓成交持續淡靜。過去3日的中秋假期新盤市場僅錄51宗成交，較上周的57宗為少，也較去年只有1日的中秋假期成交51宗。

最新加入戰團的港島新盤，會德豐（00049）旗下西半山The Babington過去3日開放了位於會德豐大廈5樓的展覽廳予VIP參觀，市傳項目至今錄得12宗預留個案，呎價介乎1.1萬至1.8萬元。

由於The Babington屬單幢式物業，單

位伙數不多，未能挑戰香港興業（00480）旗下東涌水藍·天岸的「霸主」地位，該盤過去3天共售出27個單位，包括2個特色單位，呎價介乎8200至8300元。該項目首推至今累售452伙，套現逾19億元。

中九高級區域營業董事許偉慶表示，過去3天中秋假期期間，共錄得逾100組睇樓客參觀太子滙。但物業最終僅售出11伙，中原分行經理賴仲軒表示，成交單位為太子滙高層A室，面積1144呎，剛以884.3萬元易手，折合呎價7730元。