

# AIA 確定在港上市

## 最快明年次季 集資最少300億

植根香港

友邦保險（AIA）上市的地點終於塵埃落定，美國國際集團（AIG）及旗下友邦保險昨日宣布，已選擇香港作為分拆AIA上市的地點，但未有上市時間表。AIA行政總裁麥智信（Mark Wilson）表示，上市時間要視乎市場的情況及監管當局的審批而定。

本報記者 馮慧欣

據

AIG行政總裁羅秉馳（Bob Benmosche）於昨日發出新聞稿中表示，分拆AIA上市的計劃是符合投保人、AIG股東及美國納稅人等最大的利益，AIA植根香港，在香港上市是自然的選擇。雖然AIA指上市時間仍未有決定，不過有市場消息指，入場費3737.33元。該公司於昨日進行推介會，據了解，融創中國的國際配售部分已錄得超額認購。

融創入場費3737元

踏入12月，多隻新股亦趕搭「尾班車」，市場消息指，擬於下周一（7日）招股的首家更津民營地產商融創中國控股（01918），招股價介乎2.9元至3.7元，每手1000股，入場費3737.33元。該公司於昨日進行推介會，據了解，融創中國的國際配售部分已錄得超額認購。

據其初步招股文件指，融創預測09年12月底止年度綜合盈利不少於8.14億元人民幣。文件又披露，該公司引入中國銀行集團投資（中銀投資）為基礎投資者，涉資2000萬美元（約1.56億元），有6個月禁售期。另外，消息又指，多間國際金融機構為集團策略投資者，包括貝恩、鼎暉、德意志銀行以及內地基金新天域資本，他們於融創中國上市後的持股量將分別為10.68%、9.07%、2.67%及2.27%

。消息指，該公司擬發行7.5億股股份，當中6.75億股（90%）為國際配售，7500萬股（10%）為公開發售，集資21.75億至27.75億元，預測明年市盈率介乎4.7至5.9倍。據悉，融創日前在天津、北京、重慶、無錫及蘇州共擁有11個項目，土地儲備達595萬平方米，是次集資當中近90%主要用於將來項目的融資，而約10%則作一般營運資金。該股將於下周一，即12月7日起招股，12月18日掛牌，保薦人為德銀、瑞銀。

另外，消息指，德國企業星亮（Schramm）控股已於昨日進行上市聆訊，擬集資2億元，計劃本月29日上市，保薦人為國泰君安，至於全球最大氧化鋁生產商俄羅斯聯合鋁業（簡稱俄鋁／UC Rusal），雖原亦計劃於昨日再進行上市聆訊，但因俄鋁與債權銀行剛簽訂債務重組協議，故需時再蒐集相關文件，故上市委員會便作特別安排，將俄鋁的上市聆訊延至下周一進行。

富通暗盤價升17%

雖然新股浪接浪，不過近期新股上市表現則較難捉摸，於昨日首日掛牌的中國森林（00930），全日收報2.08元，僅較招股價上升0.01元，以該股每手2000股計，不計手續費，認購新股人士每手只賺得20元。

石人溝南台子金礦與駱駝場金礦選礦廠第三期產能擴建工程已完成。

北方礦業終止收購

北方礦業（00433）宣布，已就收購祁連山、正遠及喇嘛蘇全部權益訂立終止協議，由於賣方仍在嘗試取得博樂市喇嘛蘇銅礦之銅礦探礦證，以及尚未償還超出的債務，雙方同意終止該收購，集團將獲退回7000萬元人民幣訂金。

金融速報

玖龍明年產紙千萬噸

玖龍紙業（02689）董事長張茵昨於股東會後表示，原定09年計劃產能達820萬噸，相信最終產能約700萬噸，又預期明年產能目標將不少於1000萬噸。她續說，較早前廢紙成本價格輕微上升，但隨後已見回穩，紙價亦平穩中見升幅。她表示，集團集資後負債比率定降到60%至70%水平，暫無集資需要。

永義悉沽91萬股民生

永義國際（01218）公布，於11

月26日以總代價830.82萬元購入民生銀行（01988）合共91.5萬股，隨後在市場悉悉有關股份，惟未有披露作價。

中港照相轉虧為盈

受惠基金投資帶來的收益，中港照相（01123）中期業績轉虧為盈，截至9月底止半年純利2564萬元，中期息維持每股1仙，另派特別息每股1.5仙，每股基本盈利2.21仙。

瑞金產能擴建完成

瑞金礦業（00246）宣布，旗下

地產

責任編輯：邱家華

# 發展商籲勾地表多元化

關注供應

優化勾地機制之聲不絕於耳，揚言密切關注樓市及土地供應發展的政府坐言起行，地政總署提前去信諮詢地產建設商會，就籌備下一個財政年度勾地表收集意見，個別核心會員表示已接獲通知，會德豐地產（00049）倡議政府加入更多元化地皮提升勾地皮叫座力，新地（00016）同意勾地表應更多元化，重申降低入場門檻有助提升勾地成功率及增加土地供應。

過

去升市火車頭豪宅造價屢創新高，帶動市場關注樓市發展，擔心形成泡沫之際，樓價狂升令上車盤賣少見少，市民恐捱貴樓，促使有發展商力促政府高度重視樓市發展，倡議優化勾地機制，甚至恢復定期賣地與勾地雙軌並行，政府得悉連議員也表態對樓市關注後，即坐言起行，連番推出多項措施規管發展商賣樓手法，近日更為籌備下一個財政年度勾地表，亦順帶提早諮詢地產建設商會，有指地政總署已去信諮詢地建會收集意見，該會表示短期內開會討論，盡快於月內提交意見。

政府提早去信收集意見

政府每年皆就制定勾地表去信地建會收集意見，今年明顯較往年一月發信期為早，商會一分子的會德豐地產執行董事黃光耀倡議政府應加入各類型及各具規模的用地，若每年皆依賴舊地撐起勾地表，新供應欠奉乏嚮頭下，難喚起發展商興趣，政府有責任為勾地帶來新意思提升號召力，若非月前大埔白石角一幅具規模地皮成功勾出，全年賣地可能有機會食白果。



聶歌信山地皮於勾地表內存放多年

黃光耀重申，市場關注樓價急升令上車盤賣少見少下，建議政府令勾地更多元化之餘，應加入可發展作中小型住宅的地皮，可以滿足上車客需求，畢竟一些中價地皮，投得的發展商最終只會包裝成豪宅出售，故建議政府可考慮多從中小型樓宇供應着手。

降入場門檻利成功勾地

新地旗下代理執行董事雷霆認同有發展商提議勾地表應更多元化，加入多種地皮供發展商選擇，倘若政府認真研究由現時的勾地入場門檻八折降至六至七折，相信有助

提升勾地的成功率，現時各大發展商對後市均充滿信心，對補充土儲有渴求，若然降低門檻有助更多地皮成功勾出，相信發展商會有興趣參與競投，同時成交價定必理想。

過去多月，不少發展商已就勾地機制先後表態，長實（00001）、新地及信置（00083）全部力撐現行勾地機制，長實執行董事趙國雄早前明言，現行勾地機制行之有效，無需恢復定期賣地，發展商只要肯「比錢」，自會勾到地。

至於新世界（00017）、嘉華國際（00173）及南豐等，建議政府的勾地價可更靈活彈性處理。

## 領峯3房山景一口價360萬

長實（00001）日出康城領峯集中火力轉谷山景戶，考慮中低層山景戶以一口價發售，3房及4房戶分別360萬及560萬元，據悉昨晚優先預留共約30伙；另跟足新推樓花指引，5日內簽合約的單位已於網上售樓處公布，至昨日總共登記123個單位，建築面積每呎均價5249元。

長實地產投資董事黃思聰稱，首批20伙中高層山景單位今晚發售，正積極考慮中低層單位以一口價形式發售，因應中低層單位享有內園景，建築面積平均呎價5249元，之後簽約的單位將陸續於網上

及4房戶，一口價最平即供360萬及560萬元，預料消息一出，銷量定必超越已售200伙的海景單位。另據市場人士表示，該盤山景戶昨日提前進行預留，山景呎價吸引，據悉反應不俗，已預留約30伙，售價與前日公布相若。

為跟足新推樓花銷售指引，所有售出並已簽署買賣合約的成交限定5日內透過公開途徑披露，領峯上周五至前晚售出並簽妥合約的單位，首批簽約作實的123伙已於網上發售，建築面積平均呎價5249元，之後簽約的單位將陸續於網上

更新。

豪宅市場回復勇狀，泛海國際（00129）影拍高富諾的臺灣近水灣、入場費動輒高達3000多萬元的皇堡，泛海國際執行董事關傑林表示，月初至今售出12伙，平均呎價約1.2萬元，最高成交呎價約1.5萬元，套現約5億元，鐵定即日取消4%即供折扣優惠及加價3至5%，變相加價7%，即日加推10伙，3300萬元入場，建築面積呎價10833元。

另外，華懋集團售樓部經理吳崇志表示，沙田碧濤花園3期及青龍頭豪景花園傲庭峰，委託美聯（01200）負責銷售，建築面積呎價分別由3428元至2920元起，首10名傲庭峰買家可獲贈傢俬套餐優惠，總值108萬元。

## 豪宅成交量締歷史新高

豪宅今年走勢急勁，價量頻報捷，代理資料顯示，首11個月價值1000萬元以上一手豪宅買賣合約登錄2699宗，遠勝去年全年1497宗，銳升80.3%，突破二〇〇七年高位之餘更創14年歷史新高，涉資583.1億元，按年飆升56.5%。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，首11個月價值1000萬元以上的一手豪宅買賣合約登錄2699宗，較去年全年的1497宗急升80.3%，並突破〇七年的2455宗高位，創自一九九六年有紀錄以來的14年歷史新高，涉資總值583.1億元，較去年全年的372.5億元上升56.5%，顯示今年發展商積極推售多個豪宅新盤，刺激一手豪宅備受追捧。

期內同價值的二手豪宅買賣合約登錄3427宗，總值692.5億元，較去年全年的3012宗及646.3億元，上升13.8%及7.1%，整體買賣合約登記合共6126宗，總值1275.7億元，較二〇〇八年全年的4509宗及1018.7億元，分別上升35.9%及25.2%。

至於十一月份價值1000萬元以上的一手豪宅買賣合約登錄得262宗，總值81.7億元，雖然買賣宗數較十月的297宗減少11.8%，但登記金額卻較十月份的64.1億元上升27.5%。因為新盤西半山天匯錄得多宗高價登記，所以令一手豪宅金額顯著上升。其中，天匯68樓A室複式單位，面積6158平方呎，成交價銀4.3894億元，呎價為71280元。

二手市場方面，期內價值1000萬元以上的二手豪宅買賣合約登錄得323宗，總值71.5億元，較十月份的305宗及63.3億元，分別上升5.9%及13%，反映二手豪宅交投持續暢旺。

十一月份整體豪宅買賣合約登記合共錄得585宗，總值153.2億元，宗數較十月份的602宗輕微下跌2.8%，但金額卻較十月份的127.4億元上升20.3%，顯示受一手高價豪宅帶動，整體豪宅總值錄得上揚。又據資料顯示，十一月份高踞豪宅買賣登記榜榜首為何文田富甲半山，錄97宗，總值16.71億元，其次是飛鵝山峻弦，錄得60宗，總值8.69億元，西半山天匯錄得25宗登記排第3位，總值32.80億元。

新都會呎租料增雙位數

聖誕黃金消費檔期普遍被業主視為年尾翻身最後一擊，各大商場各出奇謀大灑金錢搶客，新地（00016）旗下葵涌新都會廣場今年的聖誕推廣費用將增加10%，料營業額有12至15%增長。

新地代理租務部推廣經理陳茵妮小姐表示，預期新都會廣場商場呎租有雙位數字增長，目前呎租約80至130元。

長實（00001）尖沙咀1881以一個融合古今的維多利亞式聖誕，被維多利亞式建築包圍之廣場中的雙層聖誕樹為焦點所在，即日至明年一月三日期間，於1881內消費購物更可換取製作精美的1881座枱月曆或限量版1881玩具熊，玩具熊分別以水警及消防員裝扮。



領峯簽約單位已於網上及售樓處發放，左為黃思聰及南豐集團董事兼地產部總經理麥一學