

上城夥南豐45億購滬商城 冀收益三年內提升至5億

上實城開(00563)斥45億元，與南豐合組公司共同營運位於上海虹橋的上海世貿商城，上實城開董事長倪建達冀望3年內，將物業收益由目前的3億元人民幣(下同)提升至5億元，並於未來超越7億元。他又指出，未來公司會集中於一線成熟地區發展，並肯定會與南豐有一系列的合作。南豐行政總裁梁錦松亦表示，會繼續與上實攜手發展上海項目。

大公報記者 王嘉傑

倪建達透露，目前上海世貿商城的租金收入較周邊地區低，每平方米租金為3元，未來會先將租金升至同區水平，約每平方米5.5元，及後會再將租金提升至高於同區水平。

調整租戶結構提升租金

倪氏指出，將會調整租戶結構，令租金回升至「正常」水平。他又表示，上實城開原意與南豐在合營公司中，各佔5成股權，不過南豐想上實城開有控股權，故公司將持有51%的股權。收購完成後，兩公司會按彼此所長合作營運，未有特定的分工。

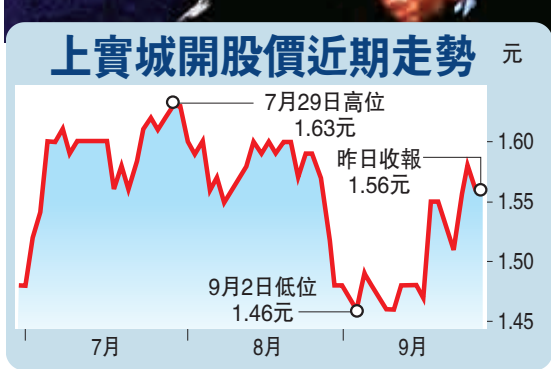
對於物業的收購價水平，倪建達稱，以上海世貿商城的總樓面面積過28萬平方米計算，平均每平米的成本約16071港元，與同區水平相若，加上已有業務營運，不需要再投資開發，所以價格是划算。近期內地房企表現回落，加上電商對傳統房地產的衝擊，問及上實城開為何斥資作收購，倪建達表示，內房並非給市場預期般不堪，他尤其看好一線商業地產，特別是位於上海的成熟地段，相信上海在內地眾多城市，回復速度是最快，不過四、五線城市表現較參差，未來內房市場呈兩極化。

兩公司繼續合作拓業務

倪建達又稱，上實城開與南豐有着共同的價值觀與判斷，未來只要南豐看中的投資項目，上實城開也願意協助開發。另外，對於今次的收購的金額，會先由南豐



左為上實城開董事長倪建達、右為南豐集團行政總裁梁錦松 大公報攝



上海世界貿易商城簡介
地址：上海虹橋經濟開發區延安西路2299號
總樓面面積：28萬平方米
營運業務：出口產品展覽、交易場所及物業管理等
物業結構：常年展覽中心、上海世貿展館、上海世貿大廈三大主體構成
啓用年期：1999年
土地使用年期：50年

貸款給上實城開作支付，問及是否當上實城開還清貸款時，南豐會離開合營公司，由上實城開持有全數股份，梁錦松稱，集團視對方為長期的合作夥伴，此支付方法是因為南豐融資較快，本身未有退出的打算。是次收購是上海實開先透過其全資子公司，以45億港元收購上海世貿商城的99%股權，及後該子公司出售其49%股權與南豐，作價49美元。支付方面，南豐會向

上實城開提供金額約28.19億港元貸款，當中的8.24億港元為上實城開繳付與南豐的按金，另外的19.9億港元會給予上海實開的子公司，支付收購費用。據悉，上海世貿商城為亞洲規模最大的展覽中心，由常年展覽、短期展覽、辦公樓組成。該物業於去年底的公平市價約為7.74億美元。



南豐行政總裁梁錦松表示，集團未有上市的需要

梁錦松：暫無上市計劃

南豐行政總裁梁錦松表示，是次集團與上實城開(00563)合作是看中對方的與上海市政府的關係，稱對方為「又懂政府，又懂市場」。至於問到南豐是否今次與上實的合作，作為上市的鋪路，梁錦松表示，由於現時集團的估值及時機並非最適合，加上集團沒有資金的壓力，故集團未有上市的需要。

南豐未來增內地投資

梁錦松表示，未來會加大在內地的投資，雖然不少分析都看淡內地樓市的前景，不過他強調自己看好內地長遠的發展，特別是一線城市，稱未來會有更多機會在上海發展。他指出，目前內地的城鎮化人口只佔整體的50%，與其他已發展國家的75%仍有距離，未來城鎮化的發展可推動經濟多走10多年，因為城鎮居民的消費與農民的消費有顯著的差別。

非上市不披露內地項目

另外，梁錦松稱，這次並非集團首次與內地發展商合作，而在內地的投資會是全方位的，只要是好地點都會投資，至於目前集團在內地有多項項目正在營運，他笑稱集團不是上市公司，不欲披露；而今次與上實城開的合作，算是其個人上任以來，首個的上海項目，暗示此前他個人已處理過其他內地項目。

記者問題多 阿松耍太極

久未與傳媒會面的前財政司司長梁錦松，於傳媒問答環節結束後，立即強調今日除了對收購項目解答外，不會答任何問題，似乎有意對近期的社會熱話不願多作表態。而對於南豐集團的發展，及他在集團的工作狀況，亦以非上市公司為由拒絕，及後亦快步離開會場。

長實滬公寓累售400伙套9億

【大公報記者倪麗晨上海二十六日電】長實(00001)董事郭子威在上海表示，公司在滬首個國際湖畔社區「湖畔天下」中的公寓產品「菁英匯」今年已累計完成400套房源銷售工作，為公司成功套現約9億元(人民幣，下同)，成為產品所在嘉定南翔板塊總銷售面積、總銷售套數及總銷售額冠軍。他並透露，「湖畔天下」社區下月起將正式推出首批50套「萃賢居」別墅項目，「鑒於公寓項目去化成功，且項目周邊配套及交通基本完善，我們對「萃賢居」的銷售情況持樂觀態度」。

「湖畔天下」中的「菁英匯」公寓項目，今年累計已售出400套，在項目可售公寓房源中佔比90%左右，其單套總價在200至250萬元，上述房源已為公司套現約9億元。」郭子威在此間出席「長實上海項目媒體見面會」時說，考慮到別墅項目最適宜在秋季銷售，公司計從10月起推出「湖畔天下」中的「萃賢居」別墅項目，首批擬推50套。他續稱，「萃賢居」別墅的單套總價預計在600萬元左右，折合每平方米3至3.5萬元，「初期公司會借助別墅房源試探市場反應，再決定後期的銷售安排」。

全年銷售有望逾10億

據介紹，「萃賢居」在建築設計、規劃理念、園林景觀設計等方面，最大程度地還原了歐洲湖濱別墅的原貌，整個別墅樓高3層，並配有地下室，房型為4房2廳設計，地上、地下面積分別在190至220平方米，及60至80平方米。此外，每套

別墅均連接前庭後園，並配有落地窗、雙車位等。

滬房價有5%上漲空間

郭子威說，該項目位於南翔生態居住區核心位置，同時周邊配有地鐵、高架、高速公路等，項目步行至將在2016年建成使用的軌道交通「陳翔路站」僅5分鐘距離，且美國商業地產企業塔博曼集團也將在此項目所處區域建設20萬平方米商業綜合體。他補充說，從當前市場表現看，「金九銀十」料遜預期，購房者短期內對經濟走勢亦有觀望，「作為開發商我們完全能接受和適應這種市場格局，即便別墅銷售情況不及預期，上海仍會是長實最重要的市場之一」。

近幾個月，內地大部分城市已先後放寬或取消了樓市「限購」政策，各家銀行亦正積極部署有關支持房地產信貸投放的政策，儘管上海樓市政策短期難有大的鬆動，但市場氣氛有望逐漸轉暖。郭子威透露，「萃賢居」將更多關注改善型購房者，為在當前市況下爭取更多客戶的關注，「公司將按照銷售階段內市場特徵，推出更靈活的付款方式」。他補充說，今年「湖畔天下」公寓項目已為公司套現約9億元，別墅項目若能去化成功，預計還將為公司回款約3億元，預計「湖畔天下」今年全年銷售業績有望超過10億元。

至於樓市政策方面，郭子威表示，目前仍繼續執行限購政策的城市僅剩北、滬、廣

、深等一線城市，以及三亞、珠海，就上海而言「今年前9個月一手房整體成交量較去年下滑不少，儘管短期上海全面放寬限購政策的可能性不大，但仍不能排除未來依據市場實際情況，對政策進行微調的可能性」。

郭子威相信，在內地經濟增速放緩、房地產行業持續下滑背景下，全國房價不會出現大的反彈，但一線城市與其他類型城市間的分化會更明顯，預計「一線城市房價在後期將趨於穩定，鑒於迪士尼、自貿區等概念的出現，上海房價仍有最多5%左右的上漲空間，但房價升幅不會很大」。



郭子威透露，長實在滬開發的「湖畔天下」公寓產品「菁英匯」，今年已為公司套現約9億元 大公報記者倪麗晨攝

酷派開創ROOT機受保養

「ROOT機不受保」，有望成為歷史規條。酷派(02369)宣布新的手機售後政策，旗下酷派手機及電商品牌大神產品手機，在「ROOT機」後仍可享受酷派官方的保修服務，將於10月1日期施行，新安打破傳統手機商不受ROOT機保養的慣例。市場人士估計，不排除其他手機商亦會放寬保養條例限制。

智能手機功能繁多，但未必完全適合所有用家所需。部分資深的手機玩家，往往選擇ROOT機，即完全解放權限，繼而安排第三方或非官方認可軟件，以令手機更加個人化。然而，由於ROOT後可以完全管理手機，甚至可以修改原有的官方設定與限制，故全球手機商均不受已ROOT的手機納入保養範圍，甚至視為人為損壞。

酷派官方論壇的信息顯示，旗下酷派手機及大神手機被ROOT後，授權服務商將免費使用官方工具，升級官方最新系統版本，如觸摸屏、液晶顯示屏、喇叭、聽筒等硬件故障，被ROOT的仍然保修。手機在15天換機期內，軟件類或體驗類故障給予免費升級到官方最新系統版本，仍有明確的硬件故障且無入液、外力損傷等情況，予以換機。

對於用戶而言，這無疑是一大利好，尤其是酷派旗下電商品牌大神的用戶，這一群體更多的是年輕的玩機達人，ROOT現象較多，而這一步則免去了後顧之憂，可以進行更加開放的操作，這也符合了大神品牌做最好的「互聯網手機」的願景，因此大神手機用戶也成為這一新政策的最大受益者。

分析人士指出，手機廠商規定獲取ROOT權限後不再保修的政策，嚴重侵害了消費者的權益，是一項霸王條款。酷派及大神率先全面開放ROOT保修，不僅打破了ROOT不保修的業內鐵律，就像酷派互聯網及電商總裁祝芳浩經常掛在嘴邊的一句話「用互聯網思維來思考電商模式的運營思路，我們永遠做極致的產品。」也顯示出酷派「做年輕人的互聯網手機」的決心，未來其他手機商亦可能視「ROOT機」為用家設定，繼續納入官方保養範圍。

亞洲果業盈轉虧18億人幣

亞洲果業(00073)公布截至6月底止全年轉盈為虧，錄得股東應佔虧損18.39億元人民幣(下同)，去年同期盈利1.14億元。每股基本虧損1.48元，不派息。經扣除生物資產公平值變動及以股份為基礎付款，調整後股東應佔經調整虧損5180萬元，去年則為應佔溢利4.1億元；調整後股東應佔每股虧損4分，反映惡劣的天氣導致鮮橙產量減少及直接成本增加；及加工水果的平均售價下跌；颶風威瑪遜引致破壞有關損失。

天工配售股價跌逾半成

天工國際(00826)昨日宣布配股集資，每股配股價1.75元，較上一交易日1.90元折讓約7.89%，集資款項淨額約為5.19億元。消息一出後，該公司股票一度跌逾半成，收報1.86元，跌0.04元或2.11%。是次配股股份總數為3億股，佔擴大後之已發行股本約12.54%，配售所得的淨額擬用於公司的一般營運資金。該公司預期，認購事項將於10月9日完成。

銀泰10億購羅蒙環球物業

銀泰商業(01833)昨宣布，其附屬公司浙江銀泰收購寧波羅蒙環球，旗下的5層高購物中心及兩停車場，代價10.37億元人民幣。該項目正在建設中，預期總建築面積約為22.93萬平方米。另外，浙江銀泰亦與寧波羅蒙環球的聯屬公司羅蒙製衣訂立貸款協議，向其借出1.7億元不計利息的貸款，意欲取得羅蒙環球城項目為期十年的地下使用權。據悉，位於浙江寧波市的羅蒙環球城項目，佔地面積約22.51萬平方米及建築面積約73萬平方米的綜合商廈的物業開發項目。綜合商廈將包括羅蒙環球購物中心、羅蒙環球樂園、商業街、一間公寓酒店及一間希爾頓花園酒店。

天津恒隆廣場開幕 出租九成

【大公報記者徐寶文天津二十六日報道】天津恒隆廣場今日正式開幕，恒隆地產(00101)董事長陳啓宗表示，目前廣場出租率只有90%，為近年最低，因公司只想找高質素的租戶，不想隨便租出去；對於兩地樓市，他認為香港樓市現時平穩發展，內地則宜防守為主。天津恒隆廣場共設7層，總樓面面積達15.28萬平方米，斥資60億元人民幣及耗時10年籌劃興建，目前該廣場的出租率約90%。陳啓宗表示，希望預留一些樓面租給高質素的租戶。汲取上海港匯恒隆廣場的經驗，一開始以出租率為目標，但第一輪租約期後便更換一批新的高檔次品牌，過程會很麻煩，故目前並不急於租出去。提到天津恒隆廣場的租金時，集團董事(租務及銷售)陳家岳並未有正面回應，只稱回報很好，與以往4至5%相若。集團執行董事何孝昌補充，公司每年的租金收入約70多億元，而當年新開張的廣場只佔其中的個

位數，不會太大。

陳啓宗：港樓市穩定

談到本港樓市，陳啓宗表示現時樓價未有大增，未有大跌，亦持續有成交，反映樓市穩定，是一個好現象；他亦相信政府的穩定樓市措施只是短暫性的行政手段，不會長期維持。對於內地樓市，他指目前情況不是大好，集團今年未有買地的打算，反而着重於企業自身的提升，如員工培訓、企業管治制度等。

另外，標誌內地金融市場開放的滬港通將於10月通車，陳啓宗對此表示歡迎。他認為，滬港通是另一個如CEPA等的推動香港經濟措施，滬港通車後，試想像對內地市場虎視眈眈的全球投資者，均須透過香港投資內地市場，香港獲得的利益將是十分龐大；同時，滬港通亦能鞏固香港作為離岸人民幣中心的地位。



左起：恒隆地產董事總經理陳南棟、董事長陳啓宗 大公報攝



左起：恒隆地產董事長陳啓宗，與他媽媽陳譚慶芬 大公報攝

同場加映，還有陳啓宗與他家族的一段小故事。年過九旬的陳媽媽向來甚少出席公開場合，不過今次竟然專程搭飛機去天津出席開幕典禮，原來天津是陳媽媽自小長大的地方。陳啓宗在致歡迎辭時透露，雖然他們是廣東人，但其實際家近幾代都是在天津長大的。他記得當他向陳媽媽表示將於天津建一個廣場，陳媽媽不知道具體位置，但當提到圓圓廣場附近時，立即知道。陳啓宗表示，這次回到天津這個老家開廣場，實在別具意義。他記得他曾祖父當年嗜賭，一晚間輸了整條街；合幾代人的努力，如今買回一條街，亦是一種特別的意義。