



TEL: 2575 7181 FAX: 2572 5593 E-mail: tkpj@takungpao.com.hk

信置7.3億高價奪粉嶺地

黃志祥：對前景充滿信心 續在港發展

中小型住宅地皮最近受一眾發展商追捧，上周截標的粉嶺聯和墟商住地皮，最終由信和置業(00083)以略高於市場上限價的7.3億元奪標，此亦是公司相隔15年後，再度投得粉嶺商住地。

大公報記者 林志光

信和集團主席黃志祥表示，公司對香港前景充滿信心，繼續在港投資發展。該地位置優越，區內發展成熟，交通便利，落成後提供住宅、商場及停車場。

由於細單位近年大受市場歡迎，一些主力發展商細心的細地，便吸引各類發展商爭逐，早前馬鞍山及屯門等數幅細地，均有十數以至20多家發展商入標，部分更是以遠高於預期成交，且不少更是中小型發展商，部分更是以遠高於預期成交。至於上周截標的聯和墟商住地，同樣獲得23家財團競爭，當中不乏內地房企或中資背景的公司如萬科置業及鴻福實業等。

樓面呎價3478元

地政總署公布，此地以7.3億元批予出價最高的信置旗下的暉龍發展。

根據市場之前評算，此地估值約6至7億元，現成交價較最高估值略高近5%。如發展商用盡該地的商業及公眾停車場樓面，此地總可建樓面接近21萬平方呎，即此地的每呎樓面成交地價達3478元，刷新新地(00016)於2010年所投的同區粉嶺樓商住地(即現建成的瓏山1號)的粉嶺區地價紀錄，當時每呎只3029元。

此外，此地亦是信置在相隔15年後，再次投得粉嶺地皮。該公司之前所投粉嶺地，即現建成的御庭軒，為信置於1999年中以2.48億投得，當時每呎樓面地價僅約650元。另同由信置發展的聯和墟帝庭軒，地皮更是其於1995年所投，連同信置跟進

領匯逾17億成功標售五物業

領匯(00823)昨晚發表公告指，領匯於8月22日就彩輝物業、彩霞物業、兆麟物業、天平物業及翠林物業進行私人招標，9月25日截標，9月29日已簽訂有關出售所有



10家發展商合作發展的綠悠軒在內，信置可謂是區內最大發展商。

中原專業服務公司總裁黎堅輝認為，由於粉嶺區向來土地供應不多，但卻有一定的住屋需求。加上此地三面均由街道圍繞，日後落成住宅單位景觀開揚，而且聯和墟的人流極旺，地舖的商業價值較高，而區內對車位需求又渴求，故項目提供的公眾停車場車位，或可為發展商將來帶來穩定收益。

總投資約18億

該幅聯和墟地皮面積約3萬多方呎，總可建樓面約21萬平方呎，政府要求發展商最少提供250個住宅單位，及需興建一個提供100個泊車位的公眾停車場，當中用作興建商場及公眾停車場的樓面，不得超過7.4萬平方呎。業內人士估計，連同建築費及利息等，該項目的總投資約16至18億元，將來住宅呎價可達萬元，才有合理利潤。

粉嶺聯和墟地皮資料

地點	聯興街，和豐街與聯盛街交界
地段	粉嶺上市地段225號
用途	住宅(乙類)
地盤面積	30440方呎
地積比率	6.9倍
可建樓面	209916方呎
成交價	7.3億元
樓面地價	3478元(方呎)
入標者	羅氏，佳明，培新，宏安及錦華，新地，長實，信置，漢國，遠展，百利保及富豪，興業，科達地產，鷹君，鴻福，建滔，小輪，德祥，華置，萬科，嘉華等23家
買家	信置

▲粉嶺地皮以高於市場上限價批出

天巒洋房蝕600萬沽出

雖然「佔中」對樓價影響尚未反映，但公屋及豪宅已爆發蝕讓，令樓市更添陰霾。去年廣公屋王的大埔太和邨公屋單位，業主僅1年便急不及待蝕賣，造價153.8萬元，連運費輸24萬元離場；另上水豪宅天巒洋房則以1880萬元流血價賣出，業主蝕約600萬元，洋房實呎僅1.1萬元，平過上車盤沙田第一城。

實呎平過第一城

據土地註冊處資料，上水天巒二期納沙泰爾大道單號洋房，實用面積1695方呎，建築面積2650方呎，以約1880萬元賣出，折合實呎僅11091元，不僅創天巒入伙以來新低，比上車勝地沙田第一城近期平均實呎11584元還要便宜。據了解，原業主於2010年10月以約2358.5萬元買入

上址，帳面已蝕478.5萬元，單位贬值超過20%，若連同蓋印費及佣金等開支，料原業主蝕蝕約600萬元。

同時，去年登上全港公屋王最高呎價寶座的太和邨公屋，僅1年便蝕住賣，該單位為喜和樓中層26室，實用面積164方呎。據土地註冊處資料，該物業以153.8萬元沽出，折合實呎僅9378元，比去年贬值3.9%。據資料，原業主於2013年5月以160萬元買入上述單位，現沽貨需支付10%額外印花稅(SSD)，連同佣金開支，料短短1年共蝕約24萬元離場。



天巒有洋房以實呎11091元沽

嵐山一期現樓11月開放

一直備受外界指摘不開放大埔嵐山一期現樓單位的長實(00001)，現終決定計劃在11月份分階段開放予公眾參觀現樓。至於將軍澳繳藍天則因遷就嵐山二期開售部署，而延遲推售。

長實執行董事趙國雄表示，嵐山一期雖已有入伙紙，但後期工程仍進行，第二期又在建築中，故當日開賣一期時，基於為買家安全考慮，未能讓買家入內參觀現樓。後來承建商全力趕工，現有望於11月份分階段，在合理切實可行下開放部分現樓予公眾參觀。他續說，因為嵐山一期銷情持續，而二期早前又獲批預售紙，故公司有意「一鼓作氣」，準備緊接推售第二期，故現推遲將軍

澳繳藍天的銷售計劃。

有逾千伙的嵐山一期，至今已售約760伙，套現約44.6億元，長實現趁



▲趙國雄表示，嵐山一期早前基於安全考慮，現樓未予開放參觀，現計劃11月開放現樓

iPhone 6熱潮，凡於下月1至15日認購該盤「1+親」單位或4房單位的買家，均可獲贈64GB iPhone 6 Plus手機一部。至於第二期示範單位已搭建完成，短期入上載該期樓書。

至於其他新盤新地(00016)昨日發售的屯門瓏門一期11伙貨尾單位，售價約1000萬至4000萬元，據市場消息指，暫售10伙。另今日開售的西半山瀚然第二批26伙，錄得35個認購登記；計劃本週六開售的馬鞍山迎海星灣御近200伙，和天管III A期112伙，市場人士指，兩盤暫各累積錄得2500及逾200個認購登記；而日內公布銷售安排的北角柏傲山，則暫累積收約600多票。

聯想完成購IBM伺服器

聯想集團(00992)收購IBM低端伺服器的交易，有關交易終於完成相關監管規定，預期收購將於明天(10月1日)正式完成。聯想董事長兼首席執行官楊元慶預期，低端伺服器首年收入料達50億美元(約390億港元)，目標5至7年內成為全球最大伺服器生產商。

聯想公布，收購IBM低端服務器的最終作價為21億美元(約164億港元)，低於1月份原先公布的23億美元(約179億港元)。作價包括18億美元(約140.4億港元)現金，以及按9月26日聯想收市價每股11.84元，發行總值2.8億美元(約21.84億港元)股票支付，相當於1.82億股。

根據IDC數據顯示，2014年的x86低端伺服器全球總規模達421億美元(約3284億港元)，按此計算，聯想完成收購IBM伺服器業務後，將成為全球低端伺服器第三大廠商。

楊元慶透過電話會議表示，現階段將專於業務整合，相信將有利推動集團的盈利增長。他直言，並不甘於只是位處第三大同伺服器廠商，當完成整合業務後，將挑戰首兩大伺服器廠商。

今次是聯想集團與IBM第二次交易，對上一次是2005年聯想斥資12.5億美元(約97.5億港元)，收購IBM個人電腦業務。聯想今年初亦以29.1億美元(約227億港元)向谷歌收購摩托羅拉(Motorola)手機業務，預期今年底前完成。

聯想昨日跟隨大市向下，早段一度跌近4%，低見11.42元，收報11.74元，跌幅收窄至0.9%。

時計寶賺3億增45%

時計寶(02033)公布截至6月底止全年業績，期內收益增長約25.6%至約24.024億元，毛利增加約34.7%至約15.613億元。公司擁有人應佔溢利3.099億元，增長45.1%，每股基本盈利14.9仙。末期股息3仙及特別股息2仙。截止過戶日12月1日，派息日12月10日。

公司指，去年度毛利增加約37.9%至約13.21億元，毛利率更由2013財年約60.6%改善至65%。其中天王手表按年由77.8%增加至約79.3%。公司零售網絡亦增加493個銷售點至2490個銷售點。公司目標今年開舖不少於200間，以2、3線城市為主，副行政總裁勞永生表示，開新舖會以獨資為主。

主席董觀明稱，公司未來有意加強網絡銷售，網絡銷售佔比目標於3年內由目前的7.4%增至25%，目前公司包括與淘寶、拍拍、京東等電商合作。但他表示，公司暫無意開發智能手表市場，亦相信智能手表難以與傳統表廠競爭。

對於後市前景，董觀明認為在中國反貪下，中國高檔銷售疲弱，但公司旗下高檔手表以建立公司形象為主，佔比不高，主要銷售以中低檔手表為主，受影響有限，相信仍有增長潛力。

三和招股首日起購逾8倍

本港加大力度推動基建項目，一眾承建商當然有賣點。本港地基建工程承建商三和建築(03822)昨日首日招股即超購逾8倍；另一間工程公司雅駿亦將於今日(30日)起招股，而半導體製造商華虹亦將於周五(3日)接力招股，分別集資最多1.1億元及28億元。

華虹周五招股集資28億

三和建築昨日宣布共發行1億股股份，其中10%在港發售，招股價介乎1至1.5元，集資最多1.5億元，每手入場費約為3030.24元，已於昨日起至下周二(7日)中午接受認購，10月16日正式掛牌。集團主席兼創辦人劉振明表示，公司過去數年將業務發展重點遷移至澳門，惟本港政府加大發展十大基建後，認為發展潛力龐大，故決定再次將重點遷回至香港，並透過集資所得的大部分資金(約90%)用以購置機械及設備，提升公司競爭力。據招股書資料顯示，三和建築目前手頭合約總值約13.5億元，除其中的4.628億元合約可能會延誤外，餘下的8.872億元預期可入帳於2014至2015年財政年度。該股昨日首日招股，孖展認購約1.4億元，超購逾8倍。

雅駿下周派表集資1.1億

另一隻「工程股」——屋宇設備工程服務供應商雅駿(01462)，將於今日起至下周二(7日)招

股，共發行1億股，每股作價0.7至1.1元，集資最多1.1億元，每手入場費4444.35元，並於10月16日上市。據資料顯示，集資所得的約60%將用作經營未來項目；約20%用於2018年3月31日前增聘30名員工；約10%用於未來3至5年提升電腦系統及軟件；餘下的則作一般營運資金。市場消息，以售開奶茶及七星茶馳名的衍生(06893)亦將於今天開始招股。

市場消息指，假期後的10月3日，半導體製造商華虹半導體會於當天起招股，發行約2.28億股，集資最多27.9億元，其於10月15日掛牌，高盛為其獨家保薦人。

壹照明升7.2倍每手賺1.4萬

本港燈飾及傢具零售壹照明(08222)配售上市，昨在本港陷入一片混亂中掛牌，不過並未受影響，開市報3.5元，收報4.1元，較配售價0.5元升7.2倍，成為今年升幅最高的上市新股(包括主板及創業板上市之新股)，不計手續費，每手4000股，帳面賺1.44萬元。集團主席許國鈞於上市儀式後表示，雖然公司上市遇上佔中，公司的主要店舖又位於灣仔，九龍新界區亦有店舖，暫時亦未見事件對旗下店舖經營有重大影響，公司將繼續以專業態度經營業務，並對本港長遠業務發展保持樂觀。他稱會繼續密切留意佔中事

態發展。此外，昨日截飛的內地女裝連鎖店拉夏貝爾(06116)，市傳公開發售部分近乎足額，將如期於10月9日掛牌上市。



▲三和建築昨起招股，圖為財務總裁劉沛珊(左起)、主席兼執行董事劉振明、行政總裁兼執行董事劉振國

阿里牽頭籌建民營銀行獲批

阿里巴巴籌建民營銀行獲批！繼7月底公布首批民營銀行後，中銀監再次批准兩家民營銀行的籌建申請，包括由阿里旗下小微金服牽頭，夥拍復星國際(00656)等籌建的浙江網商銀行。

浙江網商銀行的股權結構中，由浙江螞蟻小微金融服務認購總股本30%，上海復星工業技術發展持有25%股份，萬向三農集團持股18%，寧波市金潤資產持有16%股份，其餘佔總股本10%以下企業的股東資格，由浙江銀監局按照有關法律法規審核。

據悉，網商銀行會以小存小貸作為業務模式，

主要提供20萬元人民幣以下的存款產品，以及500萬元人民幣以下的貸款產品。

小微金服發言人回應指，將基於互聯網的思想和技術，通過大數據分析，服務草根消費者和小微企業，期望通過由互聯網而生的網商銀行，能服務實體經濟，拓展商業的邊界，同時完善互聯網金融誠信體系，讓信用創造財富。

目前，中國銀監會已批准5家民營銀行籌建，包括騰訊(00700)旗下前海微眾銀行(WeBank)、天津金城銀行、溫州民商銀行。今次除了阿里巴巴旗下網商銀行，還有上海首家民營銀行上海華瑞

銀行，以試點形式落戶自貿區。

早前市傳小微金服旗下支付寶正籌備相關牌照，有意今年底前推「港版餘額寶」，藉此把資金投往內地，回報率高達4%。不過，小微金服發言人澄清，現階段沒有計劃在本港推出餘額寶，又指內地理財市場仍有巨大的發展空間和需求，故目前未有精力投入其他地區的理財領域。

另外，對於近日流傳阿里巴巴主席馬雲妻子張瑛的文章，自述發家的點滴。不過，馬雲今年初透過「來往」發文，強調有關文章只是杜撰，內容純為謠言。