

責任編輯：邱家華

二〇一二年一月三日 星期二



陳大寧：名軒定價或「偏高」



▲陳大寧與名軒執行董事張志強

名軒（08246）上周五以配售方式在創業板上市，全日收市升40%。公司主席兼行政總裁陳大寧接受本報專訪時不諱言，股份定價可能是「偏高」，這對管理層來說也是種壓力，要把生意做好，給股東帶來回報。

名軒上市以招股價範圍中位定價，每股0.72元，相當於公司預測市盈率約21.6倍，高於同樣於內地經營餐飲業務的唐宮（01181）今明兩年預測市盈率13.9倍和10.9倍。分析認為名軒的溢價或許不無道理，首先消費檔次更高，招股書顯示今年首7月平均消費達每人約900元。其次公司市值僅約2億元，更請到前海協會會長汪道涵之子汪致重擔任非執董，「名人效應」帶來一眾捧場客。

陳大寧表示，汪致重與其是「三十年的朋友」，彼此非常了解，汪母也是江南人，非常喜歡名軒的菜式口味。現在名軒七間分店全在內地，四間在上海，在香港則暫未有分店。陳大寧表示，公司主要經營滬菜和粵菜，計劃在港澳兩地開店。他表示公司現時沒有債務，有資金開店，但擴展業務很謹慎，要「睇餸食飯」。集團在寧波的分店，重新選址後已開始試營業，是現時面積最大的分店，相信該店可達到3年回本的目標。而今年會在上海開的新店，則有會所性質，有助於提升品牌。過去集團開店也有失敗經驗，而最大的打擊則是2003年沙士危機。他表示，開分店方面「允許犯錯，但不會犯同樣的錯」。

另外，陳大寧補充說，公司的貴賓卡，主要是預付性質，顧及客人「面子」和提供方便，與早前內地禁止的超市「消費卡」非常不同。據招股書，今年首七個月，公司的貴賓卡預付額結付款為630萬人民幣，佔收入9.2%。已預付未結帳的款項，則有136萬人民幣。

香港品牌珠寶享溢價四成



▲貿發局製造業拓展總監周瑞陞

貿發局過去積極協助港商進入內地消費市場。貿發局製造業拓展總監周瑞陞表示，「香港」這個品牌在內地具有相當品牌價格，內地消費者願意多付46%溢價購買「香港」品牌的珠寶，惟低檔產品就早已失去優勢。另外，中小企專注個別城市或區域，切忌妄求在短時間內開拓全國市場。

中國各地消費者的消費習慣、品味各有不同，周瑞陞稱，過往港商做代工生產，一款貨品、數十個貨櫃可以銷往歐美市場，但在內地市場卻行不通。譬如說，山東消費者喜歡深沉色衣服，但東南亞沿海城市卻偏愛鮮色衣服；北方消費者不愛鑽價，廣州的就習慣鑽價。

貿發局早於2005年已夥同港商前往內地進行品牌推廣活動，到2007年更開始在不同城市舉辦時尚購物展。周瑞陞指出，每次時尚購物展都會邀請200多間港商參與，並會聯絡在當地的港商合作宣傳，希望做到「全城哄動」的效果。他承認，在芸芸眾多品牌中，能夠脫穎而出只是少數，但即使是少數，已可以省亮「香港」這個品牌，從而伸延至其他港商品牌。

除了「大包围」式推廣，周瑞陞稱，有見於北京、上海消費者要求較高，所以貿發局嘗試精挑細選40至50個時尚港商品牌，在該城市舉辦展銷活動。

雖然中國經濟騰飛，國內外品牌林立，但「香港」這個品牌的光環仍然光亮。周瑞陞指出，根據調查顯示，內地消費者願意多付46%溢價購買「香港」品牌的珠寶，同類調查在2007年進行時，溢價只有36%，香港製造的香港品牌食品也很吃香。始終香港製造較有品牌保證。不過，家電或低價產品則難有優勢。

綜合多年協助港商拓展內銷市場，周瑞陞建議，港商在進入內地消費市場時，應先主攻個別城市或區域，不宜冀望能夠一下子覆蓋整個中國市場。港商可考慮參與貿發局的推廣活動，例如時尚購物展，測試他們產品在不同城市的接受程度，再選擇開拓合適的市場。貿發局2012年將會首度在西安、大連舉辦時尚購物展。

簡訊

明豐珠寶溢利增長48%

明豐珠寶（00860）公布全年度業績，截至去年9月底止，全年度撇除匯兌因素後的溢利錄得1.31億元，按年增長48.3%，每股盈利為4.31仙，不派發股息。期內，營運額為8.9億元，同比上升21.9%，主要受惠於內地銷售強勁，加上成功透過策略性收購擴大網絡。

貴金屬委張力維任執董

中國貴金屬（01194）委任張力維為執行董事，已於今年1月1日起生效，年薪350萬元另加花紅。張力維曾任麥格理資本高級副總裁，在向自然資源公司提供投資銀行服務方面擁有約10年經驗，包括併購收購、出售資產、債務及股本融資等業務。

天山發展獲貸2800萬

天山發展（02118）表示獲銀行批出一筆1年期貸款，涉資2800萬元人民幣，用於採購建材興建公司項目。

大公經濟

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

十大屋苑買賣歷年最差

低位徘徊

踏入2012年，本港樓市仍受外圍經濟滑坡困擾，二手交投不斷尋底。今年首個周六日，全港十大屋苑只錄5宗買賣，為歷年表現最差的周末，當中半數屋苑更「食白果」。地產界解釋，信置（00083）西九龍御金·國峯以市價搶客，不少二手樓用家又靜候執平貨，均導致新年開局二手造淡，展望農曆年假迫近，預料二手交投仍會低位徘徊。

本報記者 林惠芳

受

到歐美經濟拖累，市場憂慮本港經濟今年放緩，樓價繼續走下坡，多個新盤紛紛以市價去貨，二手屋苑自去年底起掀減價潮。新一年首個周六日，十大屋苑買賣跌至單位數僅5宗，若連同元旦假期，十大屋苑3天亦僅錄7宗買賣，按年大跌逾80%。

九龍區二手交投陷癱瘓

資料顯示，在2003年沙士肆虐期間的復活節4天假期，十大屋苑二手成交亦達30宗，即使2008年金融海嘯爆發期間，十大屋苑周末低位成交亦逾10宗，反映今年首個周末二手交投極靜，創十大屋苑周末成交歷史新低。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，過去3天假期，多達5個屋苑零成交，包括鯉魚涌康怡花園、荔枝角美孚新邨、紅磡黃埔花園、將軍澳新都城及沙田第一城，其餘5個屋苑亦僅錄零星交投。

當中，港島龍頭屋苑鯉魚涌太古城，在過去周末只錄1宗買賣。中原地產首席分區營業經理趙鴻運表示，該宗買賣為太古城逸天閣高層D室，面積831呎，成交價約860萬元，平均呎價10349元。他認為，一手新盤熱賣，搶去市場焦點，加上部分業主外遊離港，致屋苑交投放緩。

受到新盤搶客影響，九龍區二手交投陷入癱瘓，區內3大屋苑美孚新邨、黃埔花園及新都城均「交白卷」，藍田麗港城亦僅錄1宗成交。

一直備受年輕上車客追捧的天水圍嘉湖山莊，其交投亦未見突出，中原地產助理區域營業經理王樹明表示，嘉湖山莊於過去3天假期共錄2宗成交，最新一宗為美湖居7座低層E室，面積584呎，成交價180萬元，平均呎價3082元。

德福淘大萬景峰「捧蛋」

事實上，除了十大指標屋苑偏淡外，其餘屋苑於元旦長假均「未發市」。香港置業組別經理林思朗表示，九龍灣德福花園、牛頭角淘大花園於過去3天均未錄成交；香港置業區域經理羅英傑亦謂，荃灣萬景峰過去3天二手成交「捧蛋」。

香港置業高級執行董事伍創業預料，短期內二手難有所突破，但傳統上在農曆新年過後，買家將開始陸續「復出」睇樓，料屆時二手交投情況將有所改善。



十大屋苑首周末交投走勢

年份	買賣(宗)
2012	5
2011	53
2010	62
2009	50
2008	68
2007	48
2006	37
2005	32

▲鯉魚涌太古城在過去3天假期只錄1宗買賣

御金3日假累售350伙

過去3天元旦假期一手銷情

樓盤	售出伙數	發展商
西九龍御金·國峯	350 (連預留)	信置
大圍盛世	10	長實、港鐵
大埔天賦海灣	2	信置等
大埔比華利山別墅	2	恒地
將軍澳領凱	1	長實、港鐵
紅磡昇御門	1	新地等

信置（00083）去年底推出的壓軸新盤西九龍御金·國峯，昨天展開第3輪銷售，發展商指出，截至昨晚8時，該盤累售265伙，計劃加推應市。消息指出，御金·國峯出售連預留共約400伙，受該盤熱賣帶動，一手盤於過去3天假期表現理想，與二手大相逕庭。

信置營業部總經理田兆源指出，御金·國峯迄今已賣約265伙，佔可發售單位（306伙）的逾80%，市場反應熱烈。該盤分別有2組買家有興趣買10伙及8伙，各涉逾億元，準買家均為港人。

該盤於周日晚上再推61伙，其中一張價單涉及60伙，每方呎價介乎12604至21500元，平均呎價15112元。據資料，其中2座1A連花園，呎價達21500元，為全盤已推單位呎價最高，另一價單則加推1伙，呎價19400元。

消息指出，御金·國峯於過去3天長假期售出兼預留共350伙，而上周五開賣迄今，該盤出售連預留合共約400伙。受該盤熱賣帶動，元旦3天假期一手盤共賣約366伙，今天起調升售價的長實（00001）大圍盛世，在長假期內再沽10伙。

另邊廂，華置（00127）旗下灣仔壹環延長優惠期催谷銷情，據項目網頁顯示，即日起至1月15日期間，凡即供買家，照訂價減10%後，再照該折後訂價減8%；另建期付款則照訂價減10%。



▲西九龍御金，國峯售樓處人流如鯽

中播美業務年內將獲利



▲中播控股董事長黃秋智

近日，中播控股與國務院新聞辦領導的中國

中播控股（00471）董事長黃秋智表示，美國作為全球最大的媒體及互聯網市場，公司希望憑藉CMMB技術，在美建立天地一網娛樂多媒體平台及推廣移動廣播網絡，預計前者將在今年首季為公司帶來盈利，後者將成為公司未來重要收入來源，預計年內將獲利。

互聯網新聞中心（「中國網」）達成戰略夥伴協議，合作運營多媒體業務，旨在以北京、香港、紐約為基地，打造全球性「今日中國」網絡和「今日中國」電視相結合的跨媒體平台。「今日中國」網絡及視頻的盈利模式將包括廣告服務、企業宣傳、國內外內容互動、電視與網絡聯動推廣等。黃秋智表示，該平台運營後，即可為公司帶來廣告及頻道租金方面的盈利。

同時，公司計劃通過正在建的移動廣播網絡，向美國消費者提供移動視頻服務包業務，即把最受歡迎的電視頻道、網絡上做多人下載瀏覽的節目等打包出售，以收取服務費。黃秋智估計，

未來1年該部分業務可佔美國電視市場的1%份額，3年後市場佔有率可達10%。

此外，對着數碼科技的發展，網絡傳輸存在嚴重的超負荷問題。以美國為例，2010年美國在視頻及數據流量下載方面的消費已達500億美元，並預計未來5年還會增長25倍。但因80%的用戶均下載5%的相同內容，造成大量重複流量堵塞網絡。CMMB作為新一代的視頻和資料傳輸網絡，獨立於現有的三大網絡（即有線電視網絡、互聯網、3G/4G移動網）之外，成為解決美國寬頻短缺問題的最好方案。

未來，中播控股計劃在美大規模建立移動廣播網絡，為美國的大型電訊運營商提供流量分流服務。黃秋智指出，該部分業務將成為公司未來收入的重要來源。

港股一月表現有望轉好

恒指在2011年表現在亞太區內其中一個表現較差的市場。踏入2012年，港股仍然受到歐債等因素困擾；回顧亞洲金融風暴後，港股錄得過去有9年的1月份跌市，2008年一月份恒指跌幅達到15%。

不過，分析相信，港股一月份走勢會稍為轉好。

港股在2011年最後交易日以升市結束。展望2012年一月份，歐債繼續左右港股大局，同時遇到農曆年長假，令到交易日大減，在已經稀疏的交投，有可能更加淡靜。另一方面，參考港股歷年走勢，恒指在一月份跌多升少，未能受到美股「一月效應」帶動而造好。

自1997年亞洲金融後，恒指在過去14年只有5年錄得上升，升幅介乎0.1%至6.6%；然而，期內恒指有9年出現跌市，其中2008年金融海嘯的跌幅達到15.6%，而1998年亞洲金融風暴的跌幅亦達13.7%。另外，在這14年間，恒指有10年的升

跌跌幅達到5%以上；如以上周五收報價18434點計，恒指一月份升跌幅或會有921點。

不過，證券界對後市並不悲觀。金利豐證券研究部董事黃德凡認為，過去兩個月利淡消息已經陸續盡出，估計一月份未必再有太淡的消息，把港股壓得太低。另一方面，美國推出挽救經濟措施後，近期多項數據顯示當地經濟有改善跡象；同時，中國貨幣政策已經有所轉向。凡此種種外圍利好消息，有助港股在農曆年後（即一月份下旬）走勢略為轉好。

新鴻基分析員蘇沛豐認為，由於滬深A股每逢長假期間均會炒放寬銀根消息，所以港股有機會在農曆年假期間，在憧憬內地調存款準備金，稍為推高恒指向上。同時，歐債於二月、三月份屬於還債高峰期，若果債務處理工作進展良好，將可以支持環球投資市場造好。因此，大市去向要到三月份才能夠轉趨明朗。

恒指歷年一月份表現

年份	升/跌幅
2011	+1.79%
2010	-8.00%
2009	-7.71%
2008	-15.67%
2007	+0.71%
2006	+5.89%
2005	-3.57%
2004	+5.67%
2003	-0.67%
2002	-5.90%
2001	+6.07%
2000	-8.43%
1999	-5.39%
1998	-13.71%



▲過去兩個月利淡消息已經陸續盡出，故此港股一月份形勢不宜看得太低