



大公經濟

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



維壹開賣 52 伙幾近沽清

傳有投資者斥 8000 萬元掃 4 伙

銷情熾熱

政府推出「9 招 12 式」後，各大新盤按兵不動，英皇國際（00163）西環單幢新盤「維壹」遂把握時機昨日開賣，項目屬於政府出招後首個新盤。發展商打正「跟足指引」的旗號發售，首批 52 伙幾近沽清，市傳有投資者更一口氣斥 8000 萬元掃入 4 伙。發展商見銷情熾熱，昨日隨即加推 8 伙，平均呎價 18312 元，較首批加價逾 10%。

本報記者 林惠芳

發展商公布，維壹首日發售銷情理想，截至昨日傍晚 6 時，合共售出約 40 伙，佔首批 52 伙的 77%。見反應理想，發展商乘勢第 3 度加推，涉及 8 伙，單位分布於 29 及 30 樓，面積由 895 至 1536 平方呎，定價由 1689 萬至 2822 萬元，平均呎價 18312 元，當中 29 樓 B 室，895 平方呎，定價 1689 萬元，呎價 18872 元，較第 2 度加推的 28 樓 B 室（呎價 17978 元）加價約 5%，若比較首批單位，第 3 度推出的單位累積加幅逾 10%。而截至昨晚 9 時，市傳該盤已賣 50 伙。

首 4 小時 5000 人次參觀

挾港鐵概念，該盤不乏投資者入市。市場人士稱，一名投資者以約 8000 萬元購入 4 個高層單位。另一名投資者則以約 5200 萬元購入 25 樓 A、B 及 D 室。不過，發展商強調，無論以個人或公司名義，該盤都限購一伙。

打正「高透明度」旗號開賣的維壹，樓盤位於銅鑼灣的示範單位人流如鯽，昨日開放首 4 小時，累積錄得約 5000 人次參觀。英皇國際執行董事張炳強表示，該盤昨日開賣，即獲集團一名董事購入一伙高層單位，發展商會依足政府的新銷售指引，在 5 日內公布有關董事局成員的交易詳情。他又謂，旗下藝人鍾欣桐（阿嬌）和

容祖兒，昨亦各自購入一伙高層單位，每伙金額逾千萬元，以上 3 位買家同樣享有約 2%樓價折扣（另有相關消息見娛樂新聞 C1 版）。

容祖兒阿嬌各購入一伙

英皇集團地產部物業發展及市務副總經理余少洋強調，該盤昨日早上 11 時開售，事前並無進行任何收票、登記或「握手」預留。集團會按照政府新指引，在 5 日內把售出單位資料上載於公司網頁。他又認為，政府的「9 招 12 式」對賣樓流程並無影響，提早公布價單及樓書等，讓買家有更充足時間消化樓盤資料。提到加推單位，余少洋透露，該盤加推必定加價，以上周首度及 2 度加推共 20 伙為例，物業較首批單位提價約 10%。

市場消息稱，維壹首日開賣沽出約 50 伙，其他貨尾盤銷情則略為放緩，過去兩日僅賣約 42 伙，其中新地（00016）牛池灣峻峻佔 10 伙，長實（00001）大圍名城佔 7 伙，嘉里（00683）荃灣瀾庭山亦賣 7 伙。

二手方面，中原地產住宅部董事總經理陳永傑指，10 大屋苑過去兩日錄 35 宗成交，按周下跌 28.6%，原因是受政府「9 招 12 式」影響，市場觀望氣氛濃厚，買家入市態度較審慎，令樓市交投放緩。



▲（左起）張炳強、英皇集團企業傳訊部總監吳詠嫻及余少洋表示，維壹按照指引銷售

發展商依足新指引

維壹屬於「9 招 12 式」後首個開賣新盤，發展商英皇國際（00163）一直表明，會依足新指引賣樓。為配合昨日開盤，發展商早於 7 日前（前周日）向地產代理及公眾派發樓書，並於上周三公布首張價單，首批 52 伙，佔整體單位數目逾 50%，符合新指引的要求。

發展商日前首度開放示範單位，除了 2 個附設裝修的示範單位外，還按指引建議搭建了一個「清水房」。發展商亦准許參觀人士拍攝及度尺，惟事先要向發展商分別填寫拍攝或度尺申請，而且只可於每天晚上 7 時至 8 時進行。對於限制準買家於指定時段度尺，他說，有關

安排其實具彈性，倘買家有要求，公司會因應情況延長度尺及拍攝的時間。

同時，該盤昨日獲公司董事高層購入一伙，為回應「曾九招」要求發展商公開董事局成員及其直系親屬的交易，發展商強調會依足指引，在 5 日內公布有關交易詳情。英皇集團地產部物業發展及市務副總經理余少洋強調，該盤昨日早上 11 時開售，集團會按照政府新銷售指引，在 5 日內把售出單位的資料上載於公司網頁。

居住在港島區的買家陳先生表示，剛購入了維壹一伙，作為自住或投資用途。他認為新

盤引入清水房的做法有進步，提早 3 日發放價單，更能夠讓準買家有充分時間作考慮，他認為政府出招對樓市無影響，因為要買的始終會買。

在場的一名外籍買家則認為，維壹價格不太合理，但最終亦購入一伙自住，以便上班工作。

另外，英皇集團主席楊受成昨日親自到場督師，他對該盤銷情相當滿意。維壹合共提供 103 伙，按照「曾九招」的指引，首張價單必須提供最少 50 伙、或可供發售單位的 50%，發展商遵循指引，首批單位提供了 52 伙，平均呎價 14185 元，入場費 1236 萬元。發展商對樓盤銷情具信心，早於上周三公布首批單位後，即晚首度加推 11 伙，翌日第 2 度加推 9 伙，兩批加推較首批單位貴 10%。

內銀內房受壓 港股看淡

中國人民銀行昨日傍晚宣布，上調金融機構存款準備金率 0.5 個百分點，證券分析員認為，雖然上調存款準備金率為預期之內，但仍將對內銀股及內房股構成壓力，加上市傳美國司法部已對投資銀行高盛展開刑事偵查，拖累華爾街股市上周五急跌逾 1%，港股的美国預託證券（ADR）普遍下挫，滙豐控股（ADR）再度失守 80 元關口，港股或要下試 250 天移動平均線，即約 20500 點水平。

滙控 ADR 失守 80 元

另外，證券分析員擔心，高盛涉嫌欺詐投資者，被刑事調查的事件將困擾全球股市。萬潤安柏董事沈慶洪指出，高盛於全球金融市場影響力較大，高盛或要透過沽貨套現以應付相關訴訟及賠償，加上倘若相關部門亦調查其他金融機構，擔心對環球股市構成影響。

不過他指出，近日港股升市的成交額高於跌低成交額，反映市況已有好轉跡象，即使港股本周初期勢將跟隨外

圍下跌，惟 5 月份期指扣除除息因素後仍見高水，相信跌市幅度未必太深，恒指短期在 20700 點至 21600 點區間上落。

或下試 20500 點

外電報道，美國聯邦檢察官對高盛涉嫌欺詐投資者案展開刑事偵查，拖累華爾街股市日前急挫，道瓊斯工業平均指數險守 11000 點關口，收市跌 1.4% 至 11008 點。滙控 ADR 急挫 2.4%，收市折合報 79.02 港元；恒基地產（00012）ADR 更跌 2.5%，折合收報 48.6 港元；中國人壽（02628）ADR 亦跌超過 2%，收市報 34.99 港元。

雖然高盛備受偵查困擾，拖累股價暴跌近一成，不過著名投資者巴菲特在其投資旗艦巴郡的股東大會上表明，滿意高盛的表現，又指無意出售持有的高盛股份，直言高盛的優先股每分鐘可為巴郡帶來 15 美元（約 117 港元）進賬。

港股 ADR 普遍下跌

（單位：港元）

股份	ADR收市價	港股收市價	變動(%)
恒基地產(00012)	48.6	49.85	-2.5
滙豐控股(00005)	79.02	80.95	-2.4
中國人壽(02628)	34.99	35.75	-2.1
中國鋁業(02600)	7.53	7.74	-2.7
中石油(00857)	8.94	9.10	-1.8
聯通(00762)	9.65	9.82	-1.7
中移動(00941)	75.93	77.25	-1.7
中石化(00386)	6.23	6.29	-0.9

太地今派表入場費 4626 元

太古地產（00962）今日招股，將發售 9.1 億股股份，其中 5%作為公開發售，每股 20.75 元至 22.90 元，以每手 200 股計算，入場費為 4626.21 元。集資額約 200 億元，所得大部分將用作償還貸款之用，公司預計上市後的負債比率將會降至 13%。不過有市場人士批評定價太高，太古表示，招股價在合理水平，又認為內地收緊房產政策，對集團未來發展沒有影響。

市值過千億元的太地預期超額配股權最多可發售 1.365 億股額外股份，佔全球發售中初步發售股份 15%。太地今日至周四（6 日）招股，7 日定價，14 日掛牌；保薦人為高盛、滙豐及摩根士丹利。

以招股價每股 20.75 元至 22.90 元，假設發售價為 21.83

太古地產招股詳情

招股總數	9.1 億股（95%國際配售，5%公開認購）
招股價	20.75 至 22.9 元
每手買賣單位	200 股
入場費	4626.21 元
集資規模	189 億至 208 億元
招股日期	5 月 3 至 6 日中午
上市日期	5 月 14 日
保薦人	高盛、滙豐及摩根士丹利
收表銀行	滙豐、渣打及中國銀行

元，即發售價範圍的中位數，太地於全球發售的所得款項淨額估計約 193 億元。

不過有市場人士批評太地定價太貴，行政總裁郭鵬表示，招股價已定在合理水平：「我們的估值很大程度取決於本港及內地的核心資產組合，我們對策略具信心業務將有增長，所以現水平的估值非常合理。」

太古是次集資所得大部分將用作償還貸款之用，另有部分款項將用作拓展內地市場，公司預計上市後的負債比率將會降至 13%。

對於內地收緊房產政策，郭鵬認為對太地業務不會有影響：「內地收緊措施針對住宅市場，不會對我們內地項目有直接影響，亦不會影響商業項目的價值，同時藉此增加未來發展機會。」

根據招股書顯示，截至 2010 年 12 月底止年度，太古地產預測股東應佔基本溢利將不少於 42.26 億元；股東應佔預測基本溢利不少於每股 0.64 元；該公司擬於上市後派息比率為股東應佔基本溢利的約 50%。公司預計今年上市後的核心盈利最少會有 42 億元。

天源礦業下周二招股

除了荷蘭退休基金 APG 外，太地早前亦引入中國銀行（03988）旗下中銀集團投資 BOC Group Investment 為基礎投資者，涉及資金 1 億美元（約 7.8 億港元），成為太古地產第二名基礎投資者。

另外，消息透露，內地鐵礦石開採商天源礦業（01028）將於本月 11 日招股，集資最多 39 億元，連同雷士照明（02222）、佳通輪胎（02138）及優源國際，四隻小型新股合共集資逾 100 億元。

簡訊

世房首四月銷售增 13%

世茂房地產（00813）宣布，今年首 4 個月的合約銷售額達 80 億元（人民幣，下同），按年增加 13%，單是 4 月份便達 25 億元。而合約銷售面積達 73.75 萬平方米，銷售均價每平方米為 10852 元，較去年同期上升 10.7%。

匹克首季銷售增 15%

運動用品品牌匹克（01968）公布，今年首季同店銷售增長 15.3%，零售網點較 09 年底淨新 250 個，總網點增至 6456 個。首席執行官許志華表示，2010 年第一季訂貨會將於本月 18 日舉行，將展出冬季及明年春季的新產品，預期將受經銷商歡迎。

澳門投資虧損收窄

主要經營化妝品製銷的澳門投資（02362）公布 09 年全年業績，由於沒有商譽減值及出售附屬公司虧損，集團股東應佔虧損大幅收窄至 981.5 萬港元，每股基本虧損 0.21 元，不派息。總收益錄得 1.51 億元，按年增長 9.7%。

星美配售價 0.435 元

星美國際（00198）公布配股事項，配售最多 5.04 億股，相等於擴大後股本約 16.7%，配售價為 0.435 元，較上周五收市價大幅折讓超過 19%。該公司預算集資所得淨額 2.12 億元，將用作擴展核心業務，收購及投資電影製作及電影院等。

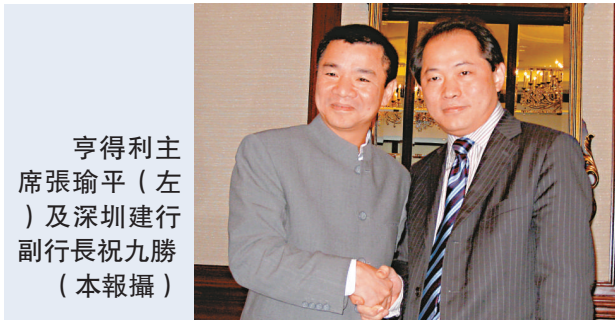
天譽置業盈轉虧 15 億

天譽置業（00059）去年業績盈轉虧 15.38 億元，每股虧損 104.06 港仙。期內收益只有 3.05 億元，按年勁跌 46%，主要因集團去年度就銷售天譽大廈採取不同會計處理，記錄為出售附屬公司之收益。另外，由於 08 年金融海嘯令酒店收入減少 5%，至 24.4 億元。集團去年毛利下跌 20.5%至 1.82 億元。



TOM 電視節目開播

TOM 集團（02383）旗下華娛衛視「CEO 實話實幹」最新一季將於五月播放，該節目反映集團充分運用於兩岸三地的跨媒體資源。TOM 集團行政總裁楊國猛（中）日前出席開播儀式。



亨得利主席張瑜平（左）及深圳建行副行長祝九勝（本報攝）

亨得利今年拓珠寶業

在上海世博會以及「黃金周」雙雙帶動下，主要從事分銷中高檔手表業務的亨得利（03389）主席張瑜平表示，對於今年「五·一」期間的銷售保持樂觀，若以目前銷售情況看，估計公司全年銷售有不少於 30% 的升幅。他又說，將可於今年落實將業務擴展至珠寶領域，惟目前仍正在洽談中，因而未有透露細節。

亨得利宣布，與中國建設銀行（00939）深圳分行簽署戰略合作協議，根據協定，未來三年，深圳建行向亨得利提供 20 億元人民幣的授信額度，用於外幣貸款、付款保函、貿易融資等方面的業績合作。張瑜平說，有關資金將會主要用於開店，地區亦包括二、三線的城市。他稱，今年計劃在內地開 50 間店，當中有八成以上將會在二、三線的城市。

為大陸開放個人遊到台灣做好準備，亨得利於今年首季已打入台灣市場。張瑜平表示，台灣業務按着公司預期之中發展，台北旗艦店將於今年 5 月開幕。

另外，公司計劃將業務擴展至珠寶領域，張瑜平預計，可望於未來 3 至 5 年，將珠寶業務由目前鐘表銷售的單位數字，增加至 30 至 40%，雖然目前有關計劃仍正在洽談中，但估計可於今年內落實。