

責任編輯：盛北星



# 大公經濟

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

## 經濟新聞提要

- 意大利削減開支 300 億 .....B2
- 譽·港灣淡市提價推 38 伙 .....B3
- 平安整合深發展提速 .....B11
- 鋼材出口退稅擬削減 .....B12

# 上月新取用樓按揭按縮 6.2%

## 轉按額突破百億 H 按佔比逾八成

### 炒風稍戢

港府連番出招，抑制本港樓市炒風。本港 4 月份新取用按揭按減少 6.2%，而宗數亦由逾 1.3 萬宗急降至不足 1.1 萬宗。值得注意的是，期內轉按金額突破 100 億元，創 99 年 9 月有紀錄以來新高，而拆息按揭（H 按）計劃佔比亦升至逾八成創新高。按揭轉介機構估計，低息環境持續將會牽動轉按熱潮，長遠更會全面取代最優惠利率（P）按揭計劃。

本報記者 郭文翰

**金** 管局昨日公布住宅按揭調查數據，4 月份新取用按揭貸款金額錄得 256.75 億元，較 3 月份下跌 6.2%，涉及宗數亦由 1.3 萬減少至 1.09 萬。期內，新批按揭貸款按月上漲 2.4% 至 377.25 億元，宗數則由 1.63 萬降至 1.59 萬。當中，轉按貸款由 98.09 億元，上升至 101.04 億元創新高，二手市場貸款由 228.08 億元升至 229.97 億元，而一手市場亦由 42.39 億元，上升至 46.25 億元。

### 料五月份價量續跌

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國圓認為，4 月份新造按揭表現依然不俗，一方面由於政府規範樓市措施效應，尚未完全反映，另外 3 月及 4 月二手平均呎價及成交平穩發展，對按揭貸款需要仍見殷切。然而，預測 5 月份新取用按揭數據，將進一步顯現政府措施的影響，物業成交量亦出現調整，但樓價仍然平穩發展，預測每宗申請平均按揭貸款

款金額，將由 4 月份的 237 萬元進一步上升。中原按揭經紀有限公司董事總經理王美鳳坦言，政府調整樓市措施出台後，樓市已出現逆轉，一二手交投量下跌，預期 5 月份新批出按揭宗數及金額俱跌。

### H 按或全面取代 P 按

另外，金管局數據顯示，4 月份拆息掛鈎按揭計劃（H 按）選用比重錄得 80.9%，較 3 月份的 76.5% 急升 4.4 個百分點，創有紀錄以來新高。王美鳳解釋，按揭市場龍頭之一的滙豐銀行，在新春後加入拆息按揭戰團，各大銀行爭相優化其 H 按產品應戰，H 按優惠效果逐步深入民心，推動 H 按採用比例大幅增加，相信短期內 H 按將會繼續主導樓按市場。

王美鳳續稱，雖然港元拆息受外圍影響抽高 0.1 厘，但 H 按實際按息仍然不足 1 厘，並與最優惠利率按息便宜超



過 1 厘。鑑於本港資金未有出現大量流出，銀行體系結餘充裕，拆息大幅抽升機會不高，下半年 H 按佔比仍會高企。劉國圓亦表示，由於市場預期低息情況將會持續，有利 H 按計劃繼續發揮其省息優勢，H 按計劃選用比重勢進一步攀升，更可望逐漸全面取代 P 按計劃。

### 拆息上升已成趨勢

劉國圓補充，4 月份轉按金額創新



▲ 銀行 H 按業務佔按揭比重升至八成

▲ 樓市過炒風，4 月份新取用按揭錄得負增長

高，預期轉按潮未來將持續。根據經絡按揭轉介客戶資料顯示，4 月份逾 85% 按揭用家，由 P 按轉按至 H 按計劃。宏亞集團旗下按揭計劃聯席董事王永偉表示，5 月透過其申請按揭的客戶中，選用 H 按計劃佔近 9 成，但他提醒置業人士，在外圍市場負面消息充斥，拆息上升已成趨勢，故計算負擔能力時，不宜以現時超低息環境作準。

## 優源暗盤價微升 1.9%

雖然港股昨日反彈逾 200 點，不過在歐洲債務危機陰霾下，將於今日掛牌的新股優源國際（02268），於昨日上市前夕，其暗盤價表現只屬一般。據匯立交易場資料顯示，其暗盤價開市報 2.59 元，較招股價微升 0.39%，之後高見 2.66 元，較招股價升 3.1%，收報 2.63 元，升 1.94%，暗盤成交 39.9 萬股，涉資 105 萬元。每手 1000 股，不計手續費，一手僅賺 50 元。

### 泰坦傳貼近上限定價

內地薄頁包裝紙製造商優源宣布，發售價釐定為每股 2.58 元，即為下限定價，集資 6.45 億元，淨額 5.822 億元。公開發售獲 7534.6 萬股有效申請，相當於 2.01 倍超額認購，而國際發售獲超額認購。申請一手 1000 股的中籤比率為 100%，回撥機制並未啟動。優源是次招股總數 2.5 億新股，90% 為國際配售，10% 為公開發售，招股價介乎 2.58 至 3.38 元，滙豐為保薦人。

根據優源與 SD Family Fund L.P. 訂立的配售協議，將由 SD Family Fund L.P. 認購的發售股份總數將為 4651.1 萬股，相當於緊隨全球發售完成後尚未發行股份約 4.7% 及佔發售股份約 18.6%。另外市場消息指，泰坦能源（02188）將以貼近招股上限的 1.18 元定價，將於本周五掛牌。

至於有報道指，風電設備生產商金風正與包括中國人壽（02628）及平安保險（02318）在內的中資洽商，但暫未敲定基礎投資者人選。金風擬於下周一舉行投資者推介會，擬發行 3.9 億股 H 股，集資約 78 億港元，6 月 8 日起公開招股，6 月 22 日掛牌。

## 中信行專注投行業務

中信銀行（00998）投資銀行中心總經理孫莉日前接受《路透社》專訪時稱，投行業務已經成為該行的發展重點，預計未來 2 至 3 年，投行業務收入保持 20% 以上的增長。她續稱，其中在債券承銷業務上，股份制銀行可以突破資本實力，與國有大行競爭。

據路透統計顯示，今年第一季中信行以 15.9 億美元居中國債券市場承銷金額第八位，承銷家數以 9 宗排列第二位。

而中信行 09 年投行業務收入 9.92 億元，按年增長 17.24%，其中債券承銷費收入和結構融資手續費收入分別比上年增長 253.91% 和 45.14%。孫莉認為，直接融資是不可逆轉的市場趨勢，中信銀行近 20 萬客戶中最優質的客戶，就是該行投行團隊服務的目標。

## 龍湖售樓額減十億

龍湖地產（00960）董事長兼首席執行官吳亞軍（見圖）於股東會後表示，四月份合同銷售額 25 億元（人民幣，下同），但受中央推出的一系列調控措施影響，消費者持觀望態度，令五月份的合同銷售額跌至 15 億元。她相信，銷售放緩情況或會持續兩至三個月，但公司暫不會下調全年銷售目標，亦沒有減價促銷計劃。

吳亞軍指，受到內地調控政策影響，公司合同銷售由 4 月份約 25 億下跌至 5 月份的 15 億元，並預計未來兩至三個月銷售情況仍會放緩，但公司目前不會調低全年銷售目標，亦沒有計劃減價，因為項目定價保守，亦早已考慮中央調控的因素，公司亦會對受調控措施影響較小的地區推售樓盤，以及推出中低端產品以平衡銷售。但在銷售減少下，資金回籠速度亦較慢，故公司未來將有融資計劃，但強調不考慮境外發債。而公司早前獲得的 21.5 億元銀團貸款，將會用作營運資金。

### 未來將有融資計劃

被問到公司可會趁現時地價降溫而積極增加土儲，吳亞軍表示，公司一向有積極物色土地，但會視乎財務狀況，強調目前土儲足夠未來 5 至 7 年之用，而公司今年初已計劃放緩競投地皮。另外，公司首席財務官林鉅昌已辭職，並由負責營運工作的財務博士章寧寧接任，但林會繼續擔任首席財務官一職至十月底。

## 興業無出口歐元區

興業太陽能（00750）董事長兼首席執行官劉紅維昨日在股東會後表示，受內地去年推出新能源政策以及海外市場需求強勁的影響，集團在 1 至 4 月份各項業務無論營業額及訂單的表現均較去年同期有所增長，惟增幅未有準確數字。

劉紅維表示，由於集團沒有產品出口至歐元區國家，因此並未受歐債危機影響。他指，目前公司主要產品出口中東、非洲、美國、澳洲和印度等國家，受惠於海外市場需求強勁的增長，他估計今年集團於海外的出口佔營業額比例將由 09 年的 10% 增加至今年的 25%。

## 簡訊

### 陳家強訪京晤銀行界

財經事務及庫務局局長陳家強昨日在北京展開三天訪問行程，分別與人民銀行副行長胡曉煉、及建設銀行（00939）董事長郭樹清、工商銀行（01398）董事長姜建清、農業銀行董事長項俊波、中國人壽（02628）總裁楊超等金融企業領導會面。

### 平安產險發債募 25 億

平安（02318）旗下平安產險發行 10 年期可贖回次級定期債務，成功募集資金 25 億元人民幣。這是平安產險繼 2009 年年初發行 20 億元次級債後，又一次成功發債，大幅提升了平安產險的償付能力。

### 王朝酒業將拓專賣店

王朝酒業（00828）主席白智生表示，雖然歐洲債務危機惡化，但對內地經濟影響不大。他表示，集團今年業務表現良好，於上海開設的「王朝葡萄酒專賣店」開店以來反應理想，計劃未來於廣東、華北等地繼續開設專賣店，但未有透露開店數目。

### 飛達廠成本擬內遷

飛達帽業（01100）副主席兼董事總經理顏寶鈴於股東大會後表示，由年初至今的訂單數量按年有雙位數增長，雖然近期歐洲金融危機惡化，不過她指，由於公司的歐洲業務比重很少，加上公司的計單以美元結算，因此有關危機對公司影響不大。顏寶鈴指，由於勞工法修改，令內地工人的薪酬成本上升，預期有關修改會令今年的工人薪酬成本按年上漲約 25%，加上原材料價格亦有所上漲，如棉花成本由年初至今按年上升了超過 20%。對此，公司會考慮將廠房遷往相對較偏遠的地方，分散風險。她指公司今年的資本開支約 1000 萬元，當中 150 萬元會投用於開設新店。

# TVB 購地擴建電視城

本港現有兩家免費電視台，而有線寬頻（01097）、城市電訊（01137）及電訊盈科（00008）旗下 now 電視亦正申請免費電視牌照，不過電視廣播（00511）管理層認為，市場難以容納太多免費電視經營者，又提到首季廣告增長略高於市場的高雙位數升幅。

電視廣播業務總經理鄭善強在股東會後表示，早已預料免費電視的競爭，惟公司定位主張加強本地節目製作；至於本港可容納多少間免費電視台，他指要視乎經營模式，若以傳統免費電視經營方式，未必可再容納更

多同類的經營者。鄭善強續說，今年首季廣告市場轉趨活躍，錄得高雙位增長，集團的首季廣告增長亦略高於市場水平。不過集團總經理李寶安補充說，受世界杯影響，今年首數月的收費電視上客量輕微下跌，惟仍預期全年可保持平穩。

### 陳志雲仍是公司董事

至於電視廣播旗下互聯網業務，鄭善強表示，近年已投放大量資源發展互聯網業務，目前仍是以免費形式發展，惟長遠將考慮以免費配合收費的模式，他指有關模式只需 3 至 6 個月便可辦到。

李寶安提到，集團早前購入將軍澳一幅約 14 萬平方呎的土地，預留用作擴展現有廠房，稍後將作出規劃，預期投資額只需數億元。

對於早前被廉政公署調查的前業務總經理陳志雲，李寶安回應指，目前陳志雲仍是公司的董事，但暫時未能履行工作，仍有待調查完成後再作安排。他續說，今次的個別事件不能反映制度出現漏洞，惟集團仍會檢討現行的制度。

### 有線寬頻日上客千戶

另外，有線寬頻主席兼行政總裁吳天海表示，受惠取得世界杯播映權，有線寬頻的廣告收入有所上升，近期上客速度亦表現強勁，是過去四年未曾見過，每月上客量達數千人，隨著世界杯即將開鑼，期望每日客戶淨增長可達 1000 戶。



▲ 年逾百歲的電視廣播主席邵逸夫（左），由副主席兼董事總經理方逸華陪同出席股東會 本報攝

# 葛霖明亮相 傳留任兩年

市場對滙控（00005）主席葛霖的去留眾說紛紛，市場揣測誰是滙控接班人之際，有報道指，滙控高層短期內不會有變動，英國《金融時報》報道，葛霖將最少留任一年，甚至兩年，而現任非執行董事約翰桑頓亦未必會接任集團主席。另外，滙控宣布，第一次股息以股代息定價為每股 8.9918 美元（約 70.1178 港元）。

報道指，葛霖將在星期五在倫敦舉行的股東大會，表明無離任時間表，粉碎市場傳聞。接近葛霖的人士更指，他最少留任多一年，甚至兩年。葛霖認為，金融危機未過，他有責任看着滙豐，落實執行西向東移策略，以及真正成功處理到美國業務問題。

### 落實西向東移戰略

報道又指，葛霖下月將出任英國僱主組織（CBI）副主席，一年後他可能轉任主席，延遲交棒正好配合有關委任。

早前，英國《電訊報》引述消息指，葛霖將於本周五宣布退休，並由該行非執行董事兼投資銀行高盛前高層約翰桑頓（John Thornton）接任。而日前行政總裁紀勤已否認有關消息。

但《金融時報》報道指，約翰桑頓不是唯一人選，董事會內部對他掌管亦有保留，特別是約翰桑頓未必長駐倫敦。反而在董事局年資較長的駱耀文，以及另一名非執行董事方安蘭，亦是滙控內部考慮接任主席人選之一。

滙豐如何決定主席人選，亦很視乎內部是否按計劃正式將下任主席定為非執行性質。但集團內部認為，非執行主席身份很難跟政府打交道。所以滙豐另一個高層接班方案，是晉升紀勤出任主席，歐智華、范智廉和霍嘉治其中一人會接任行政總裁。

### 以股代息定價公布

事實上，滙控近年已開始研究主席接班的計劃。不過，隨着集團將發展重心轉移至亞洲，計劃也要重新部署。一方面，為了配合該行開拓亞洲市場的計劃，紀勤已被調至長駐香港。不過，英國金融服務管理局卻要求，滙控的權力核心應留在本土，故葛霖要留在英國穩定業務。

另外，滙控宣布，2010 年度第一次股息以股代息定價為每股 8.9918 美元。滙控早前宣派發 2010 年度第一次股息每股普通股 0.08 美元。此項股息將以美元、英鎊或港元，或該三種貨幣組合之現金分派，並附有以股代息選擇。



▲ 傳滙豐主席葛霖無意退休，以業務重心東移為己任