

賣地理想 港股升百點

全日成交僅436億 創春節後新低

弱勢未消

港股經上日急挫後昨窄幅上落，何文田豪宅賣地成績理想，本地地產股帶動市場氣氛造好，全日升逾100點收市，但投資者態度審慎，成交不足500億元，並創今年春節後新低。分析員認為，地產股刺激未必長久，後市亦受阻於20000點大關。

本報記者 郭文翰

受惠於內地股市反彈，港股昨日輕微高開81點。雖然一度倒跌至最低19333點，但早段已收復收地。位於何文田的豪宅地皮下午展開拍賣，港股午後開市一度升至最高19510點，惟拍賣競投氣氛審慎，拍賣官更多次揚言叫價未達標將收回地皮，恒指亦跟隨之於高位回吐。

需待歐債危機明朗化

最後成交價較市場預期為高，刺激恒指以貼近高位的19487點收市，上升109點，而全日波幅僅176點。國企指數昨日則呈現好淡爭持，最後倒跌2點收市，報11090點。主板全日總成交大幅縮減至436億元，創今年2月19日以來新低。

萬潤安柏董事沈慶洪認為，賣地成績雖然較預期佳，但股市成交低迷，反映投資者入市意欲不大，估計港股繼續牛皮，恒指維持於19200至19800點上落。他補充，雖然相信地產股今日開市造好機會較高，但整體市況仍然疲弱，刺激的力度亦難以持久。始終需要待歐洲問題明朗化後，港股才有機會擺脫弱勢。

三網融合利中移聯通

信誠證券投資部經理劉兆祥更認為，雖然恒指重上今年2月的低位，但仍未擺脫危險期，後市繼續受制於歐美及內地股市表現，而港股短期出現反彈，反而會引來更大的調整。永豐金融集團研究部主管涂國彬則相信，地產股昨日已反映賣地的利好消息，後市上升動力將帶來大藍籌股及內銀股。一旦歐美股市靠穩，港股本周有望重上20000點關口。

重磅股滙控(00005)反覆造好，最高見71.9元，收市報71.4元，上升1%或0.75元。市傳內地三網融合試點月內實施，中移動(00941)升1.5%至75.25元，聯通(00762)昨收報9.19元，按日漲2.5%，而中電信(00728)則跌近1%至3.5元。

本地地產股普遍造好

本地地產股普遍造好，投得地皮的新地(00016)，股價急升2%至收報103.8元。參與競投的長實(00001)亦漲1.7%至87.7元。恒地(00012)獲主席李兆基增持，股價亦升2%至45.9元。太古(00019)計劃斥資26.2億元，向國泰(00293)收購港機工程(00044)股份，太古A跌1.7%至84元，國泰則漲1%至15.84元，而港機工程昨日收報104.2元，單日飆升20.2元或24%。

富士康(02038)大幅加薪重整員工士氣，市場憂慮此舉直接影響經營利潤，股價一度急挫近一成至5.18元，尾市跌幅收窄至5.48元，下跌3.2%。維他奶國際(00345)純利增兩成兼派特別股息，股價反彈近5%收市，報5.87元。



▲夏佳理：外圍市場發生危機都會拖累本港 本報攝

▲賣地成績超预期，帶動恒指升109點 中通社

夏佳理：上市申請逾70宗

環球股市動盪，港股亦難以獨善其身。港交所(00388)主席夏佳理提醒投資者，需要規劃個人的投資策略，以及了解上市公司及行業情況。他補充，本港屬於開放式的市場，任何外圍市場發生危機，例如美國、歐洲及內地等，本港市場或多或少受到拖累。

被問及股市受壓是否影響新股上市活動，夏佳理昨日出席香港董事學會活動後承認，近期有一至兩間押後上市，可能基於作價較預期為低，故需要一段時間觀察，但仍屬於自然的市場反應。據他了解，目前約有70多間公司，已向交易所遞交A1表格(上市申請)，目前正待評估中。市傳友邦保險(AIA)重新部署下半年在港上市，他未有正面回應，只表示不願如此。即使公司有意在港掛牌，管理層亦不會直接與他洽談，而是與交易所上市部門接洽。

對於實體經濟影響方面，夏佳理坦言，歐洲問題需要關注，本港經濟增長趨弱可能受到影響，但相信不會太大，而歐元兌美元及港元下跌，無疑將削弱本港貨品及服務出口的競爭力。歐元下行短期內影響有限，但趨勢持續則需要留意。

證監會正着手草擬監管評級機構的法例，計劃

於今年底前諮詢市場。夏佳理認為作法適當，對評級機構的監管可望獲得改善。他質疑，商業機構向評級公司支付費用，而後者提供評級的服務，過程中可能存有利益衝突。

董事學歷求真不求高

另外，股評人David Webb早前撰文質疑個別上市公司董事的學歷資格，包括天工國際(00826)獨立非執董劉華暉、真明麗(01868)首席執行官金德、蒙牛(02319)創辦人之一兼總裁楊文俊。香港董事學會主席兼中遠太平洋(01199)董事副總經理黃天祐認為，倘若學歷造假當然不容許，而無論是兼職、遙距，甚至「野雞」大學，學歷屬實的話根本不存在問題。雖然企業並無權進行查證，但董事個人需要承擔申報的責任。

談及上市公司發出季報的做法，董事學會對此表示鼓勵。黃天祐認為，公司面對分析員、投資銀行或傳媒時，可能無意中披露當季的敏感數據等敏感資料，對於一般投資者存在信息不對稱的現象，發出季度報告不但平衡有關問題，亦對企業有一定保障。



▲恒大副主席夏海鈞(中)預計6月份銷售較5月理想 本報攝

恒大減價售樓套40億創新高

受惠於減價促銷策略，恒大地產(03333)5月份實現合約銷售額40.5億元(人民幣，下同)，創今年單月最高紀錄；合約銷售面積為64萬平方米，較4月份分別上升8.3%、增長10.7%。不過合約銷售均價每平方米則按月下跌2.2%至6326元。恒大副主席夏海鈞透露，6月份將會有5個樓盤開盤，包括太原、濟南、長沙、成都及天津，預計6月份銷售較5月份更上一層樓。恒大昨日股價上升1.351%，收市報2.25元。

不過恒大在樓市新政出後不久即率先「出招」減價促銷，成為內地首家降價的房產開發商，策略果然奏效。恒大昨日公布，集團5月合約銷售額不跌反升，達40.5億元，創今年單月最高紀錄；合約銷售面積為64萬平方米，較4月份分別上升8.3%、增長10.7%。不過5月份的合約銷售均價每平方米則按月下跌2.2%至6326元。執行董事兼首席財務官謝惠華坦言，降價無可避免影響毛利，但會盡量將毛利控制在合理水平內。

集團首五個月累計合約銷售額為161.8億元，累計合約銷售面積253.3萬平方米，合約銷售均價每平方米6387元；按年分別增長150.8%、85.2%及35.5%。夏海鈞表示，集團首5個月的銷售額已達全年目標的40%，強調有信心完成全年銷售目標，並期望6月份銷售樓盤將可達至全年目標的一半。

夏海鈞指出，6月將有5個樓盤開盤，包括太原、濟南、長沙、成都及天津，預計6月份銷售較5月份理想，而6月份每平方銷售均價約為6300元，可應付及滿足入市需求。至於6月份售價仍會根據市場情況每兩周作出調整。他預料房地產整體價格短期內不會上調，而集團今年將會重點發展二三線城市。

土地增值稅方面，夏海鈞表示，集團一向有跟足規定作出儲撥，集團09年雖支付7.2億元土地增值稅，有足夠現金支付。截至5月底止，集團現金餘額為港幣199.9億元，當中61億元人民幣為受限制資金。集團負債242億元，其中30億元需於今年內地支付，暫無融資需要。

中海外5月銷售跌三成

另外，中國海外(00688)公布，5月份實現房地產銷售額34.5億元，銷售面積為41.8萬平方米，按月分別下跌39%及28.4%。公司今年首5個月的累計實現房地產銷售額220.6億元，同比增長8.8%，累計實現銷售面積則按年下降16.4%至180.6萬平方米。截至目前，公司擁有總的土地儲備3320萬平方米，可滿足4至5年的開發規模需要。

此外，中渝置地(01224)5月份認購銷售額則為2.6億元，已售樓面面積約為4.3萬平方米，按月急跌53%及40%。

雅居樂贖回34億票據

雅居樂(03383)公布，公司已於6月7日，按相等於票據本金額100%的贖回價，悉數贖回所有尚未償還的2013年到期、息率9%之優先票據，有關尚未償還的票據本金額為4億美元，另加於贖回日期的適用溢價2707.6萬美元以及直至贖回日期的應計及未付利息750萬美元，公司於贖回日期合共支付4.35億美元(約33.9億港元)。

雅居樂認為，贖回對其財務狀況並無構成重大影響。完成贖回後，票據將會予以註銷，並從新加坡證券交易所之正式上市名單中被除牌。



▲滙豐銀行亞太區個人理財業務財富管理業務區域主管李錦榮 本報攝

五成基金減持歐債

歐債危機仍未緩解，打擊投資者信心。滙豐的季度調查顯示，20%受訪基金經理在今年第二季將減持股票。有75%基金經理看好新興市場的股票，而選擇減持歐洲債券的則逾五成。滙豐銀行亞太區個人理財業務財富管理業務區域主管李錦榮表示，歐洲債務危機持續影響環球復蘇，基金經理對債券投資也抱中立態度。但他們不因此大量轉持現金，反而會繼續向較高風險的資產類別，作選擇性的投資。

滙豐調查顯示，上季度有半數基金經理對股票持中立態度，另一半則增持股票，而本季大多數基金經理(75%)對債券持中立態度，較第一季的56%為高。此外，沒有基金經理主張第二季應增持現金。

另外，四分三受訪基金經理看好第二季新興市場的股市表現，上季看好的佔60%。大多數(88%)受訪者均準備對環球新興市場或高回報債券增加投資，比第一季的38%大為躍升。雖然沒有基金經理準備減持亞太區(日本除外)股票，第二季持中立態度的已大增至63%，第一季則有30%取態中立。過半受訪者(56%)表示減持歐洲股票(2010年首季：40%)，而看好歐洲債券的，則由50%降至29%。

李錦榮表示，投資者比以前較留意環球經濟發展，遇到急變事故而令市況波動不定時，他們會迅速重組投資組合。一般來說，投資者依然審慎，喜歡投資於債券，以分散風險；亦會投資於美國和新興市場的股票，因為這些地區的經濟復蘇較為明顯且比較持續。

農行A股招股價2.5-2.6元



▲左起：世達首席財務官張志強，董事長、首席執行官王國芳，副總裁(技術與產品開發)林浩生，高級營運總監陳輝傑 本報攝



▲左起：中國聯塑副總裁林少全、主席黃聯禧、首席執行官左滿倫 本報攝

即將在A、H股兩地上市的巨無霸新股農業銀行，將於今明兩日分別在兩地進行上市聆訊，不過據內地傳媒引述消息人士表示，該行在機構預路演及詢價過程中已確定A股上市的招股價介乎2.5至2.6元人民幣。

據《21世紀經濟報導》透露，農行決定以2.5至2.6元人民幣招股，雖然目前上市聆訊仍未進行，不過農行已確定好A股戰略配售及H股基石投資者名單，惟目前尚未披露。據悉，A股主要策略投資者或包括中國人壽(02628)，且或不會全額行使超額配售權。日前有農行權威人士透露，農行無意縮減集資規模，市傳介乎200至300億美元，以有關報道的消息計，計及超額配售在內，A股及H股分別發行255億及292億股，估計農行是次上市融資額將為約1628.5億元(相當於約210億美元)。

金風孖展吹淡風

港股成交創新低，同時影響新股市場，昨日第二日招股的金風科技(02208)，孖展認購繼續吹淡風。總結8間券商，累計借出2160萬元孖展額，相當於公開發售集資9.09億元的2.4%。至於首日招股的海東青新材料(02228)亦未足額，8間券商借出2130萬元孖展額。

在市況波動，加上招股中的新股反應未如理想下，今日將再有中國聯塑(02128)及世達科技(01282)同時出場招股。兩股的集資額將為別為26.25億及14.64億元。

世達招股今登場

是次世達將全球發售8.61億股，90%為國際配售，10%為香港公開發售。該股發售價每股1.3元至1.7元，每手2000股計，入場費為3434.31元。世達董事長兼首席執行官王國芳認為，投資者均認為產品及公司發展前景具有投資價值，因此對發行價和成功上市很有信心。世達將於22日上市，保薦人為工銀國際。

於09年，公司的最大客戶Synaptics佔收入77%，王國芳指，Synaptics於去年第四季已降至60.5%，隨着公司將吸引更多新客戶及產品多元化下，相信Synaptics未來佔營業額比例將會逐步減少。對於同為

電子製造企業的富士康(02038)事件對公司會否帶來影響，王國芳就表示不對其他公司的事件作出評論，但強調，世達勞工成本佔總成本比例不高，而其員工的工資會因應市場情況作出調整。

聯塑入場費3535

至於生產塑料管道及管件的中國聯塑亦將於今日起招股，對於油價和煤價持續上升，將對公司的原材料PVC帶來影響，不過首席執行官兼執行董事左滿倫表示，公司可把有關成本上升轉嫁予客戶。聯塑擬發售7.5億股，其中90%為國際配售，10%為香港公開發售，招股價介乎2.6元至3.5元，每手1000股計，入場費為3535.32元。該股將於23日上市，摩根大通及瑞銀為聯席保薦人。

事實上，仍有不少新股趕着於半年結前招股，市場消息指，骨科醫療設備製造商創生及環保電池生產商超威，將會於本月15日及18日，即下周二及周五起招股，前者擬月底掛牌，後者則計劃在7月2日上市，保薦人為瑞銀及法巴。

長和系否認內地行賄

對於內地《財經》雜誌報導，長和系主席李嘉誠旗下長實(00001)及和黃(00013)，涉嫌捲入內地貪污案，長和系發言人強調，長實及和黃於內地業務均經過向相關部門正式申請，並獲合法批准才進行。發言人續說，對有關文章內容保留法律追究權利。

新一期《財經》雜誌刊登題為「新貴之盟」的專題報導，當中引述內地法院多份判決書指出，李嘉誠旗下李嘉誠基金會董事周凱旋，曾答應北京律師張玉棟提供50萬美元律師費，其後，張玉棟向商務部外國投資管理司前副司長鄧湛等人行賄，以換取商務部審批長和系開設投資公司的利益。

報導又指，該筆律師費由張玉棟和鄧湛等人分配，其中鄧湛獲得170萬元人民幣，張玉棟則在鄧湛的推薦下，拿到多個項目的法律服務。