

美押後加息 五屋苑破頂

太古城兩房升穿千萬 呎價1.8萬創新高

美國聯儲局又押後加息，用家恐樓價或藉勢炒上，趁周末瘋搶兩房單位，最少五個屋苑錄得兩房破頂紀錄，其中鯽魚涌太古城兩房戶獲用家以1015萬元承接，實呎達18093元，創屋苑標準兩房單位新高；大角咀帝柏海灣亦追落後，兩房單位造價首次攀上900萬元；而熱門上車屋苑馬鞍山新港城兩房更歷史性升穿500萬元，實呎撲1.5萬元，創屋苑新高。

大公報記者 林惠芳

市場預期美國將於年底加息一次，本港最快明年才會跟隨，業界憧憬樓價繼續暴升，令二手樓掀起車潮。中原地產統計，十大屋苑於過去周末共錄得20宗成交，按周上升11.1%，「零成交」屋苑收窄至兩個。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，樓市利好消息持續，加上新盤向隅客眾多，陸續趁假期回流二手樓，刺激中小型住宅氣氛。

有「樓市火車頭」之稱的太古城，兩房單位再締紀錄。地產代理透露，太古城南天閣高層G室，實用面積561方呎，採兩房間隔，原業主放盤約兩個月，開價1050萬元，剛議價至1015萬元獲用家承接，折合實用呎價達18093元，屬該屋苑標準兩房單位呎價新高，跟太古城最貴兩房連天台單位的實呎18444元紀錄，相差不足2%。據悉，原業主於2010年以605萬元購入，帳面動賺410萬元。

新港城兩房升破500萬

九龍區兩房戶也被搶熱，消息指，帝柏海灣1座中低層G室，實用476方呎，新近以900萬元沽出，為該屋苑兩房單位造價首度攀上「九球」水平，折合實呎18907元。

大熱上車盤之一的馬鞍山新港城，其兩房也搶至500萬元水平，非常誇張。消息透露，新港城K座高層3室，實用面積338方呎，剛獲上車客以505萬元承接，為該屋苑兩房戶首度升穿500萬元，折合實用呎價達14941元，更創屋苑新高。另外，青衣夾屋宏福花園兩房亦破頂，單位為3座高層C室，兩房間隔，享海景，實用面積598方呎，獲用家以688萬元承接，創屋苑兩房造價新高，折合實呎11505元，更屬屋苑新高。

屯門區上車盤持續升溫，祥益地產營業經理黃慶德表示，新屯門中心6座高層F室，實用面積455方呎，兩房間隔，以428.8萬元沽出，實呎達9424元，無論成交價或呎價俱破頂。原業主於2011年以212.8萬元買入，持貨四年帳面動賺216萬元。青衣居屋青葵苑亦造出新高紀錄，消息指，該屋苑A座高層01室，實用面積554方呎，以450萬元於居二市場易手，實呎達8123元，創該屋苑綠表盤造價及呎價新高。

林保怡沽兩單位止賺

趁樓價高企，藝人林保怡連沽兩伙馬鞍山帝琴灣單位止賺，最新賣出為帝琴灣凱琴居3座低層A室，實用面積1274方呎，以約1250萬元成交，實呎約9812元，以其2004年668萬元購入價計，帳面動賺近600萬元，若連同今年4月份林保怡率先以1320萬元沽出的凱琴居16座高層A室單位，今年來林氏賣出兩伙物業，帳面共賺近920萬元。據悉，林保怡已悉數沽出該屋苑物業。



▲鯽魚涌太古城標準兩房單位搶至1015萬元

黎汝遠515萬高價沽兩車位

【大公報訊】記者林惠芳報導：車位造價持續飆升，有「摸王」之稱的資深投資者黎汝遠趁機獲利，新近以515萬元沽出北角和富中心雙連車位，造價創北角區車位新高。

持貨13個月帳面賺123萬

黎汝遠今年最少兩度以高價沽出北角區車位，最新賣出和富中心UG層相連車位，成交價合共515萬元，創區內車位造價新高，若以單一車位獨立計算，造價亦達257.5萬元，為該屋苑最貴。資料顯示，黎氏於2014年5月斥392萬元購入有關相連車位，持貨只有約13個月，帳面動賺123萬元，車位期內升值達31%。

消息透露，上述相連車位買家為區內投資者，若以該屋苑每個車位市值月租約5000元計，料租金回報約2.3厘。

黎汝遠今年來最少兩度沽出北角區車位，今

年3月份，黎氏率先賣出北角城市花園L3層單車位，成交價220萬元，創該屋苑車位造價新高。據了解，黎汝遠於2011年2月以約98萬元購入，帳面動賺122萬元。



▲北角和富中心相連車位造價達515萬元



▲長實封海倫指本周三發售的VIVA單位，登記者多屬投資客

【大公報訊】本周將有多個一手新盤進行揀樓，其中率先登場的是今日第二輪賣樓的將軍澳帝景灣，昨日截止登記，共錄得2800票認購，超額逾21倍。另外，新地(00016)公布於本周四發售何文田天鑄21伙四房單位。

由信置(00083)及嘉華國際(00173)合作發展的帝景灣，上周四首輪發售的388伙，前日已沽清。至於安排在今日發售的第二批共127伙，昨日截止登記，據知再錄得超過2800票認購，而前港姐楊思琦也繼續入稟捧場。該批單位分布各座，折實售價由638萬至2566.8萬元不等，折實呎價12928至21679元，平均呎價約15681元。

至於上周首輪銷售僅沽26伙的天鑄，發展商現欲改變策略。新地副董事總經理雷霆昨表示，發展商對此盤非常惜售，故決定現階段銷售最多只共推出80伙，即約該盤三分之一單位，其餘則計劃於明年9月後以現樓方式推售，相信屆時會有加價空間。

天鑄周四發售21伙四房戶

天鑄第二輪銷售則安排於本周四進行，該日會以抽籤方式發售21伙四房單位。根據安排，若以私人名義登記者，可獲優先揀樓權，最多可認購兩伙。公司名義登記者則必需認購兩伙。該批單位包括8座A室有10伙、和6座A及C室各有3伙及8伙。據了解，新地暫收逾百票認購。天鑄有256個單位，暫時已公布售價的單位只約78伙；另項目第二期還有270個單位。

長實(01113)計劃本周三發售的土瓜灣樓盤VIVA，涉50個單位，據市場消息指暫錄約400個認購登記，超額約7倍。該公司高級營業經理封海倫稱，登記者以九龍及新界較多，共佔約80%，港島佔約20%，多為投資客；而認購兩個或以上兩房單位的準買家，可獲優先揀樓權。另永泰地產(00369)安排紅磡何文田山畔4伙於本周四以先到先得方式發售。此外，過去兩日因沒有焦點新盤開售，一手銷售較緩慢，共售出約25伙，與對上周末及周日銷情相若。

龍湖南京項目一周套18億

【大公報訊】記者趙建強報導：龍湖(00960)於6月7日推售南京首個住宅項目春江紫宸，一周內賣出近900伙單位，套現約18億元(人民幣，下同)，銷售均價約每平米2.1萬元，去化率約90%，創下南京樓市今年最大規模的開盤紀錄。龍湖地產首席執行官邵明曉表示，銷情反映市場恢復，未來可以逐步加價推盤，但對樓市前景仍會採審慎態度，並以去庫存為主。

邵明曉於南京接受本港傳媒訪問時表示，南京項目銷售達到預期，亦見近期市場回暖，他相信與中國兩次減息、降準等因素有關，屬結構性回暖，但目前難以預期市場好景可以維持多久，因此未來發展仍要小，公司不會大幅增加開工面積。

審慎投地 主攻一二線城市

展望樓市，邵明曉相信未來一、二線城市表現會較佳，三、四線仍然較差，且由於近期地價已經回熱，公司會維持審慎去投地。他續指，去年至今年首季是買地好機會，但第二季起地價已經大幅飆升，公司買地會較為小心。邵明曉舉例，上述南京首個項目的毛利率約35%以上，未來買地亦會確保較高的毛利率才會入市。龍湖首席財務官趙軼補充，目前公司約有3790萬平米土儲，未來買地仍會以一、二

線為主，但希望將土儲壓縮至約足夠五年使用。

提及不少房地產企業與電商合作，邵明曉稱公司有探討此方面的發展，但他亦擔憂電商需求大量客戶數據，盲目合作導致這些數據被其他公司取用，對集團未必有好處，亦不能將這些線下數據「賤賣」。

龍湖目前有多個出租項目在建，包括上海虹橋天街項目，趙軼透露，目前公司年租金收入約15億元，期望至2017年多個項目相繼落成，租金收入可增加至25億元至30億元。至於近期不少內房企業配股集資，邵明曉稱現時無此需要，且公司對股價並不滿意，因此不會考慮配股。



▲龍湖地產推售南京首個住宅項目熱賣，圖為其南京售樓中心

御濠虧損擴至6800萬

【大公報訊】記者李潔儀報導：轉型發展娛樂博彩事業的御濠娛樂(00164)，雖然郵輪租賃及管理費開始提供收入貢獻，但因計算旗下稀土業務的一次性非現金減值虧損及出售虧損，拖累集團全年虧損擴大至近6800萬港元，不派息。截至3月底止全年，御濠

娛樂總收入錄得8056萬元，按年急升96%，來自郵輪租賃及管理費佔約6620萬元。期末，集團資產負債比率由83%大幅降至39%，集團執行董事李匡宇表示，郵輪業務已成為主要收入來源，集團未來將繼續投放更多資源，專注發展娛樂和博彩業務。

復星38億買以色列險企

【大公報訊】復星國際(00656)公布，收購以色列上市公司 Phoenix Holdings 52.31%股權，連同利息支出，總購入額不超過18.68億元以色列幣(約4.89億美元或38億港元)。收購仍需取得以色列保險監管局、證券監管局及特拉維夫證券交易所批准，以及取得就Phoenix Holdings控制

權變動所需的第三方同意等。復星指，截至2014年底，Phoenix Holdings 經審核總資產約1013.4億元以色列幣(約265.3億美元)，資產管理規模約1600億元以色列幣(約418.8億美元)。公司計劃以其投資能力提升該等資產的回報，亦料收購將進一步完善集團的資本架構。

太平洋恩利：減收購降負債



▲太平洋恩利副主席兼董事總經理黃裕翔

【大公報訊】去年受厄爾尼諾現象影響，太平洋恩利(01174)在秘魯沒有獲得配額捕魚，導致公司在上半年財年的純利大跌76%。公司副主席兼董事總經理黃裕翔表示，目前秘魯的情況已得到改善，已獲得4至7月的捕魚配額，相信能使用全部配額。另外，公司於未來會放慢收購的步伐，以減低淨負債相對權益比率由目前的74%至50%。

2013年，太平洋恩利透過新加坡上市的子公司一中漁，以八億美元買下秘魯公司Copeinca，令到其負債上升至超過100%。中漁早前透過供股集資，提前於贖回Copeinca的2.5億美元票據。黃裕翔稱，公司過去以擴展收購為發展的策略，令負債上升。在2006年至2013年的八年間，中漁集團和太平洋恩利資源發展共完成了36項收購和合資，共耗資14億美元。他指公司會更看重每股盈利的表現，以及降低負債。未來會減少收購，專注於收購公司的內部整合，包括透過減少不必要的工廠、船舶及員工，以成本開支。此外，亦會加強不同集團在各地公司聯繫，目的是將不同地方的公司產品銷售其他國家，以增加收益。

秘魯捕魚情況已改善

由於去年出現厄爾尼諾現象，在海水升溫的情況下，令漁群不集中，秘魯政府因此沒有給予捕魚配額。太平洋恩利只能依靠銷售存貨，導致公司截至2015年3月28日止的收入及純利均大跌。黃裕翔稱，去年11月至1月份的捕魚季節，公司沒有得到捕魚配額。不過，今年4至7月的捕魚季節，公司目前已使用九成的配額，相信能提早用盡。他又指出，厄爾尼諾現象並不會每年都出現，故只是短期影響。

另外，太平洋恩利旗下的補給船「大滿載號」，在今年1月被南太平洋區域漁業管理組織(SPRFMO)列入非法捕魚的IUU黑名單中。黃裕翔指，大滿載號未能及時獲得進入南太平洋的許可證，主要由於與俄羅斯溝通出現問題，故此成立漁業事務小組(FMC)以應付公司在國際上的法律問題。

至於早年太平洋恩利因購入俄羅斯從事漁業捕撈的公司，並指公司集團在遠東地區的明太魚捕撈量約佔俄羅斯的60%，因而被俄國以反壟斷為由，要求退出有關業務。黃裕翔稱，公司現已沒有任何在俄羅斯的業務。

A股大調整 中資股料受壓

【大公報訊】記者李潔儀報導：內地股市上周急挫，拖累港股走勢反覆，分析員估計，內地股市短期反彈乏力，部分中資股短期調整的壓力較大，恒指則仍然受制於27000點關口。

恒指仍受制27000關

值得注意的是，歐元區成員國領袖緊急峰會將於本周一(22日)召開，市場關注對希臘債務危機的討論結果，上周五(19日)美股表現偏軟，港股在美國的預託

證券(ADR)普遍向下，港股ADR指數跟隨美股跌超過100點，其中，建設銀行(00939)ADR較港股上周五收市價下跌近5%。

耀才證券研究部經理植耀輝直言，中國內地股市氣氛轉弱，短期難言有反彈動力，相信短期A股的調整未完結。

他提到，擔心內地銀根趨緊，影響資金鏈的供應，要注意中資股短期或會調整，惟受惠國策的環保概念股仍可看高一線。

不過，中國銀盛財富管理首席策略師郭家耀認為，A股每日成交額由過萬億元人民幣，至今已回落一半，反映利用槓桿炒作已告一段落，加上A股經過上星期的大調整後，相信拋售已差不多完結，市場憧憬在宏觀經濟數據尚未改善下，中國人民銀行本月底或有「放水」行動。

除了A股市場因素，郭家耀指出，雖然外圍因素未有加壓，美國加息的態勢亦轉趨溫和，但恒指仍然受制於27000點水平，等待人行下一輪的動作。

辰興今招股 入場費3232元

【大公報訊】山西內房商辰興發展(02286)宣布，今日起招股，招股價介乎2.6至3.2元，發售共1億股股份，當中10%為公開發售，集資最多3.2億元，每手1000股，入場費為每手3232元。該股將於7月3日在主板掛牌上市，工銀國際融資為獨家保薦人。

辰興發展過去專注於開發主要包括住宅及次要為商業物業的綜合型開發項目。是次集資額中的九成會用於龍田項目一期的發展；約10%則為補充其資本金，以協助其業務持續增長的需要。公司會於今日開始公開認購，星期四中午截止認購。

截至2015年3月31日止，辰興發展的物業組合包括

15個竣工或處於不同開發階段的物業開發項目，主要位於山西的晉中、太原以及四川綿陽。其中已售出的總建築面積143萬平方米，未售出的可銷售建築面積為38.5萬平方米，住宅項目分別佔其95%及85%。公司表示，已備備足夠的土地供未來四至五年發展，截至今年首季，已儲土地量為244萬平方米。

截至2014年底，辰興發展已簽約的銷售額為12.82億元(人民幣，下同)，按年升逾一倍；不過，公司2014年底的資本負債比率達108.4%，按年上升19.1個百分點。公司去年收入為8.26億元，增加1.72倍；純利升上5.7倍至1.04億元。

08:30	118	830	129	129
08:40	118	830	129	129
08:50	118	830	129	129
09:00	118	830	129	129
09:10	118	830	129	129
09:20	118	830	129	129
09:30	118	830	129	129
09:40	118	830	129	129
09:50	118	830	129	129
10:00	118	830	129	129
10:10	118	830	129	129
10:20	118	830	129	129
10:30	118	830	129	129
10:40	118	830	129	129
10:50	118	830	129	129
11:00	118	830	129	129
11:10	118	830	129	129
11:20	118	830	129	129
11:30	118	830	129	129
11:40	118	830	129	129
11:50	118	830	129	129
12:00	118	830	129	129
12:10	118	830	129	129
12:20	118	830	129	129
12:30	118	830	129	129
12:40	118	830	129	129
12:50	118	830	129	129
13:00	118	830	129	129
13:10	118	830	129	129
13:20	118	830	129	129
13:30	118	830	129	129
13:40	118	830	129	129
13:50	118	830	129	129
14:00	118	830	129	129
14:10	118	830	129	129
14:20	118	830	129	129
14:30	118	830	129	129
14:40	118	830	129	129
14:50	118	830	129	129
15:00	118	830	129	129
15:10	118	830	129	129
15:20	118	830	129	129
15:30	118	830	129	129
15:40	118	830	129	129
15:50	118	830	129	129
16:00	118	830	129	129

▲內地股市上周急挫，分析員料短期反彈乏力