

太古城中心兩商廈洽售 值180億

太地：提高股東回報 市場料每呎樓面價2.3萬

近年香港多幢地標商廈先後易主，繼長實（01113）賣出中環中心後，香港另一大地主太古地產（01972）亦有行動，宣布正進行商討，可能將太古城中心第三座及第四座割愛，但未有透露意向價及有多少個洽談對象。根據太地最新年報顯示，太古城中心第三及第四座，總樓面面積分別約22.6萬及54.4萬呎。市場預料有關財團洽購可能已接近尾聲。有分析員預期，上述兩幢物業估值或達180億元，相當於每呎樓面價約2.3萬元左右。

大公報記者 李永青

太古地產發言人向大公報表示，太古地產持續把握商機以提升股東回報，並指辦公樓市場非常穩健，近期市場對全幢辦公樓物業買賣興趣濃厚。太古地產現正進行商討，可能導致出售擁有其在香港太古城的「太古城中心第三座」大廈及「太古城中心第四座」大廈的權益的公司。

項目續租租金升一成

資料顯示，今年第一季度，太古城中心辦公樓新簽或續租面積為12.3萬平方呎，租金升幅約10%，呎租約40元左右。

市場人士推斷，近年中資企業甚為鍾情於擁有全海景的商廈，而臨海而建的太古城中心第三座及第四座，前臨鯉魚涌公園，前方維港海景，預料吸引不少大型中資財團洽商。

耀才證券研究部總監植耀輝表示，由於買賣仍未成功，難以估計成交價，但近年財力雄厚的中資企業對買下整幢商廈興

趣甚濃，不排除中資企業亦會參與入標。他指出，太古地產資金充裕，相信是想趁價格高企而沽售套現，以備足夠資金為未來投資之用。

至於散戶應否藉消息追貨，植耀輝則表示，太古地產股價已高企，有買者可繼續持有，未有貨則不宜高追。

事實上，隨着香港經濟保持穩步發展，近年市場對優質寫字樓的需求有增無減。世邦魏理仕發表報告指，今年首季香港甲級寫字樓租賃需求上升，淨吸納量達72.29萬方呎，是自2015年第二季以來的最高紀錄，租金按季上升2%，金融業及共享辦公室帶動寫字樓租賃活動。

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝則表示，今年寫字樓租金維持全年升7%至9%的預測。該行指出，今年首季全港整體寫字樓平均租金按季上升1.8%至每月每方呎74.2元，升幅最高的地區包括港島南（2.9%）及中區（2.4%）。



▲太古城中心第三及第四座，總樓面面積分別約22.6萬及54.4萬呎。市場預料上述兩幢物業估值或達180億元，相當於每呎樓面價約2.3萬元左右



近年多幢商廈易主

出售時間	項目	成交價(港元)
2017年11月	中環中心	402億
2017年10月	觀塘海濱道123號 8 Bay East	90億
2016年10月	宏照道及臨利街交界甲級商廈	65億
2016年2月	灣仔大新金融中心	100億

太古對業務前景感樂觀

【大公報訊】太古（0019）主席史樂山表示，太古實行的AB股份制已維持了50年，B股有所折讓，主要是A股流動性較高，並非結構性問題，暫時無計劃改變AB股份制結構，但也不能說永不變，惟並非集團首要考慮之事。

對於有小股東對股價持續下跌感到失

望，史樂山回應稱，太古適合中長線持有，並不適宜短期買賣。他強調對公司前景樂觀，部分業務表現則受周期性因素影響。另外有小股東認為，集團作風過分保守，即使科技持續躍進，但公司並無跟上時代變革步伐。史樂山則回應指，太古並非不願改變的企業，但亦不是科技公司，盈

利較穩定，不會急速上落。史樂山透露，太古有投資科技範疇，例如旗下國泰航空（00293）有網上預訂服務。他又說，每個業務的投資時間也不同，例如地產業務至少要五至六年才有現金回籠。對於回購計劃，他說，公司過往都曾經回購股份，未來亦會進行回購。

港股四日進帳882點 滙豐登四百關

【大公報訊】騰訊（00700）股價在季績公布前轉強，帶領恒指上攻30800點雙頂阻力位，港股恐慌指數則降至三個月低位。恒指昨日走高273點，收報30809點，恒指連升四日進帳882點。騰訊股價漲近3%，重上400元關。證券界人士相信，騰訊於下周三公布季績前，股價表現仍可看高一線。

國際油價如脫疆野馬，布蘭特期油周三升3%，瑞銀上調目標價至80美元。

油股繼續是市場焦點，中海油（00883）股價升至超過三年高位。

美國恢復制裁伊朗，為國際油價火上加油，布蘭特期油周四曾升至每桶78美元。新興市場亦成熱廚房，阿根廷尋求IMF財政援助，而馬來西亞反對派勝出大選後，iShares安碩MSCI馬來西亞ETF曾跌超過9%。然而，亞

太區市場表現相對硬淨，港股昨日跟隨外圍向上，恒指再升273點，收報30809點。國企指數升48點，報12233點。港股連升四日，俗稱港股恐慌指數的恒指波幅指數（VHSI）下跌3%，至17.33，創三個月低位。

分析指出，自四月下旬以來，恒指即市升至30853點、30824點便回頭，技術形態出現一浪低於一浪的雙頂形態，昨日即市高位曾見30851點，投資者須關注今天（周五）會否見頂回頭，再試三萬點支持位。

第一上海首席策略師葉尚忠認為，美股、內地A股轉穩，帶動港股股報升，有機會再試更高位置。不過，投

資者要留意伊朗核協議、中美貿易談判等事件變化，且昨日主板成交不足（約931億元，較上日增加10%），所以入市時仍要保持審慎態度。財經評論員黃志陽預料，騰訊股價在季績公布前會繼續轉好，使到恒指今輪升浪可升上31000點，但若指數即市出現陰燭，投資者便應馬上沽貨離場。

騰訊昨日是大市火車頭，股價升2.9%，報406.2元，重上400元，貢獻指數81點升幅。旗下閱文集團（00772）近期股價亦轉強，昨日升3.8%，報68.7元。葉尚忠指出，騰訊三月份公布全年業績後，因個別業務動力減弱，導致股價受壓，估計今次季績未必能夠刺激股價進一步造好。黃志陽則相信，騰訊季績若符市場預期，股價或上試430元。

領航亞洲區投資產品研發主管梅浩鋒表示，

領航全球中國股票指數ETF，將投資風險分散至範圍更廣、數量更多的中國公司，涵蓋金融、科技、消費服務及工業等行業。分散投資有助降低回報的周期性，並有機會改善投資者經風險調整後的回報。

他強調，領航全球中國股票指數ETF提供港元（03169）、人民幣（83169）及美元（09169）多種交易櫃檯，其經常性開支為每年0.4%，低於所有其他在香港上市的中國股票ETF資產的加權平均0.78%，該指數ETF亦會包括同股不同權的公司如在美國上市的阿里巴巴。

領航董事總經理兼亞太區首席經濟學家王黔稱，多項因素利好中國經濟前景，中國已踏上更可持續的增長之路；愈趨嚴格的監管法規有助減低系統性風險；更多投資流向高效率的行業；以及善用科技以提升生產力。長遠而言，經濟料很大機會達至再平衡，轉由消費和服務業主導。



▲港股已連升四日，投資者須關注今天會否見頂回頭 中通社



捷榮暗盤升7% 每手賺280元

【大公報訊】記者陳詠賢報道：五隻新股將於今日首掛。本地咖啡品牌捷榮國際（02119）公開發售超額認購162倍，公售比例回撥至50%，一手2000股中籤率為15%，認購40手可穩中一手；定價每股1.98元，為招股价範圍近上限水平。於上市前夕，根據耀才暗盤交易中心資料，該股開市報2.2元，較招股价高11.1%；其後最高曾見2.4元，升幅達21.2%。暗盤收市報2.12元，較招股价升7.07%，每手帳面賺280元。

全達電器（01750）公售超購22倍，一手1萬股中籤率100%，人人有份。上市前夕，該股暗盤最高曾見0.35元，較招股价0.3元高16.7%；暗盤收報0.31元，升3.33%，每手帳面賺100元。

澳洲成峰高教（01752）公售超購近16倍，一手1萬股中籤率100%。

周福安籲本港繼續填海造地

【大公報訊】記者林靜文報道：麗豐控股（01125）主席周福安表示，由於美國經濟未完全復甦，預期美國加息步伐不會很快，相信「除非打仗，香港樓市難以大跌」。他預期本港樓市會繼續向上，升幅介乎5%至10%，籲港府繼續「搵地」，其中填海造地是最容易的辦法。

麗豐控股高級副總裁林願伊目前負責珠海橫琴項目，她介紹，橫琴項目是以文化創意為主題的綜合娛樂項目，主打體驗式消費，目前已獲Sony等多個品牌簽約進駐，預期首期項目將於明年初開幕。

其實，林願伊是麗新集團主席林建岳的三女，她兩年前還叫林愛兒。「有個師傅話之前個名唔係咁咁我，就畀咗幾個我揀。」林願伊介紹說。她稱自己非常喜歡地產業務，剛畢業時還會到澳門做過一年地產經紀，從低做起，「三更半夜帶人睇樓都試過。」她又說，自己好「窮家」，



林願伊（左）與高級副總裁林靜文攝

美細胞失調藥企計劃來港上市

【大公報訊】記者陳詠賢報道：再有生物科技企業有意來港上市。外電引述消息報道，美國生物科技股份公司Stealth BioTherapeutics計劃今年於香港上市，預期上市集資額約2億美元（約15.6億港元）。據知，公司正與顧問商討上市計劃，目前仍於早期預備階段。Stealth背後投資方為私募股權創投基金晨興集團，公司研發藥物主要針對細胞功能失調所引起疾病。

自港交所（00388）上月底公布容許上市條例革新，容許未有收入的生物科企於主板上市後，先後有數間生物科企傳出來港上市的消息。而內地生物科企Ascleitis Pharma更於本周遞交上市申請，成為首間