

保薦人主管協會倡上調回撥機制觸發條件 杜絕新股鬥「篤手指」擾亂市場

香港保薦人主管協會宣布正式成立，創會會長暨豐盛金融集團總裁鄧滿璋昨日表示，港交所去年底發售優化首次公開招股市場（IPO）定價及公開市場的諮詢文件，建議公開發售回撥機制上限由50%降至20%，同時就優化公司上市申請流程提出建議。協會認為，港交所的建議未能直接解決問題，甚至有機會造成混亂，恐導致新股定價無法反映現實情況。協會建議為基石投資者設置股份認購上限，並且調高觸發回撥的超額認購倍數門檻，將於今年3月19日諮詢期完結前向港交所遞交意見。

●香港文匯報記者 曾業俊



●香港保薦人主管協會創會會長鄧滿璋（中）、香港保薦人主管協會榮譽顧問陳立德（左）和香港保薦人主管協會秘書長李學峰（右）。
記者曾業俊攝

鄧滿璋指出，現時本港新股一般會分為國際配售（Placing）和公開發售（Public Offerings），90%的股票會在配售配發，其餘10%股票屬公開發售。配售對象包括基石投資者（Cornerstone Investors）及詢價圈購投資者（Book Building），港交所認為後者屬主要定價者，惟最終可獲認購的股份往往不足，因此希望通過調整回撥機制以減少公開發售投資者可以認購的股份，讓詢價圈購投資者可以認購足夠股份。

建議基石投資者認購設上限

然而，鄧滿璋認為，詢價圈購投資者可以認購的股份不足，是由於目前基石投資者可獲配售的股份並無上限，換言之，基石投資者可霸佔大部分配售股份。因此，協會建議為基石投資者可以認購的股份設置上限，以平衡其他投資者利益。

此外，港交所建議，公開認購初始分配份額設定於5%，回撥上限20%；或者公開認購初始分配份額設定於10%至50%，不設回撥機制；讓上市公司招股時二選一。鄧滿璋認為相關建議不能直接改善問題，反而令市場更扭曲。他指出在現行新股回撥機制下，超購15倍至100倍即會觸發回撥，公開發售部分增加至總發行量的30%至50%。

惟自港交所推出新股結算平台FINI系統後，投資者以「新股發行股數上限」認購新股時（俗稱「頂頭槌」或「食全餐」），無需再先向券商支付大量訂金及利息，導致最近頻繁出現多隻新股「超購王」，認購額往往達數百至數千倍，情況愈來愈誇張；同時當市場鬥「篤手指」，不但令新股超購的含金量不斷下降，亦令回撥機制更容易被觸發。

現有回撥機制令股價不符預期

鄧滿璋表示，港交所認為現有回撥機制扭曲上市定價，導致公司股票在上市後表現不符預期，因為通過回撥機制，散戶持有的股份太多。然而，協會認為港交所上述論點暫時未有證據支持，反而回撥機制在過去20多年來行之有效，同時可惠及更多散戶，讓IPO層面更廣泛，業界對此並無太大意見，反映機制無需作大改變；但鑑於現時在FINI系統下新股容易出現「超購王」，因此應上調回撥機制的觸發條件，例如提高到150倍至1,000倍，但具體門檻應以港交所的數據統計為準。

此外，鄧滿璋批評指，目前很多公司在申請上市時本身無盈利，惟在IPO時通過定價，令自身市值達20億元以上，以滿足上市條件。然而，若一間公司缺乏盈利基礎，便無法以市盈率（PE）衡量公司價值，只能靠對公司未來前景的想像以推高其市值。

過去幾個月有多隻新股跌破底價，例如多點數智（2586）在IPO時並無觸發超購，惟在上市當日股價跌15%，目前股價累跌近80%，而這家公司正正通過「市值20億元以上」的條件上市，在上市前3年都持續虧損。

至於協會工作目標方面，鄧滿璋表示，保薦人主管是證監會認可，作為每個IPO申請個案的最終負責人，功能是平衡發行商及投資者利益，目前本港約有200多名保薦人主管被列入證監會認可名單內。目前協會有6名創會會長及6名顧問，年資至少達十年；成員主要來自中小型保薦人公司，這些公司過去共合成功為超過140家企業在港交所掛牌上市。

由於港交所至今仍未就優化IPO市場方案直接諮詢中小型保薦人公司，因此成立協會代表業界發表意見。協會將以個人為單位，招收獲證監會認可的保薦人主管加入。

新盤回暖 捷訂宗數較去年大減75%

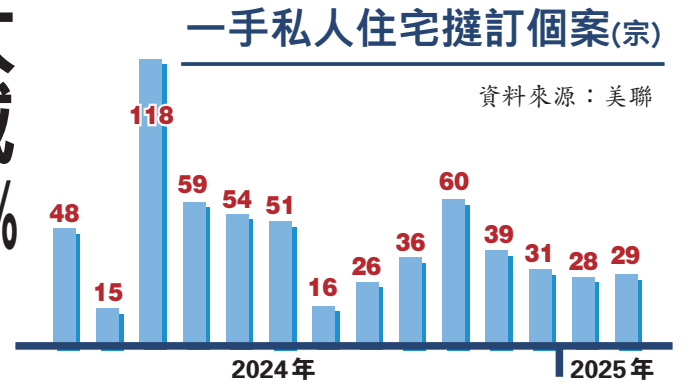
香港文匯報訊（記者 黎梓田）近月新盤市場氣氛向好，2月份一手成交量升至逾1,200宗的4個月新高，而2月底財政預算案宣布將400萬元或以以下物業印花稅大幅降低至100元，更進一步刺激一手市場表現突出。據美聯物業研究中心統計，3月短短10日一手成交量已錄1,100宗，並已相當於2月全月約9成水平。而2月份一手私宅捷訂個案錄29宗，較1月份28宗按月僅輕微增加1宗，一手私宅捷訂個案持續低企。

放寬按揭限制紓緩供樓壓力

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，新盤市場自農曆年後已見回暖，一手交投向好，樓市氣氛明顯好轉，而捷訂個案亦持續處低水平。2月份一手私宅捷訂個案錄29宗，較1月份28宗按月僅輕微增加1宗，惟仍創近半年新低；事實上，上月宗數與去年3月高位118宗相比，大減約7成半；與去年全年平均每月約46宗比較，亦低約37%。事實上，近月一手私宅捷訂宗數處偏低水平。

劉嘉輝表示，除了市況向外好，最近的捷訂情況有所放緩，相信與金管局去年推出的新指引有關。去年6月金管局發指引，指2024年2月底前簽臨約的自用樓花住宅可獲最高七成按揭貸款；去年12月再向銀行發出指引，讓合資格用家（2021年至2023年簽臨約並以建築期付款的自用樓花住宅）獲最高八成按揭貸款，並上調「供款與入息比率」上限至六成，相信相關指引令近月捷訂紓緩。

若以過去兩個月合計，一手捷訂共錄57宗個案，較去年同期63宗亦減少約9.5%。若按捷訂及捷大訂劃分，當中捷訂錄18宗（佔約31.6%），捷大訂錄39宗（佔約68.4%），可見捷訂個案主要集中在捷大訂。若將一手捷大訂個案39宗按購入年份劃分，當中以2023年購入佔最多，錄13宗（佔約33.3%）；其次是2024年購入個案，錄11宗（佔約28.2%）；反觀，今年首2個月捷大訂個案只得6宗為樓價高位的2021年購入。



上然累收 5350 票 再加推 41 伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）萬科香港旗下大埔馬窩「上然」連日收票反應理想，至昨日下午5時累收逾5,350票，發展商昨再加推41伙，落實於本週六發售首輪228伙，周日起首推4伙特色戶招標。上然昨日加推41伙，涵蓋開放式至四房，實用面積214至873方呎，使用最大折扣付款辦法及優惠後計算，折實平均呎價11,941元，當中15個單位折實價低於400萬元，可受惠100元印花稅新措施，而8伙開放式可以選用1「家」1付款計劃。

周六發售 228 伙 近百伙平過 400 萬

該盤於本週六發售首輪228伙，實用面積214至873方呎，折實價238萬至1,140.8萬元，折實呎價介乎9,185至14,392元。當中100個單位折實價低於400萬元。資本策略旗下佐敦「高臨」原價加推最後22伙標準單位，涵蓋兩房至三房，實用面積414至707方呎，發展商為400方呎以上單位新增代繳最多4.25%印花稅，折實價985.2萬至1,995.1萬元，折實平均呎價25,283元。資本策略地產執行董事何樂輝表示，該22伙於本週六發售，整個樓盤已售出192伙，套現逾16億元。

YOHO WEST PARKSIDE 截收逾 5800 票

新地聯港鐵合作天水圍YOHO WEST PARKSIDE第三輪銷售昨日截票，市場消息指，項目收到逾5,800個購樓意向登記，以明天發售108伙計，超額登記約53伙。新地副董事總經理雷霆表示，西沙SIERRA SEA將緊接同系天水圍YOHO WEST PARKSIDE後推售，預計4月推出。新地代理執行董事陳漢麟補充，SIERRA SEA料快獲批預售樓花同意書，項目的西沙灣交通匯處將於項目入伙時正式啟用。同系北角「海璇II」昨透過招標售出2伙，當中第1座17樓B單位連車位，成交金額4,680萬元，呎價40,206元；以及第1座8樓B單位連車位，成交金額4,220萬元，呎價36,254元。

長實夥新地合作發展的屯門青山公路「飛揚」1期增優惠推售10伙精選單位，包括6伙兩房及4伙三房。長實營業部副首席經理楊桂玲表示，是次新推的6伙指定兩房戶，將於本週六以先到先得形式發售，均屬實用面積462方呎。

Pokfulam Peak 違規判罰 2.6 萬元

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手住宅物業銷售監管局成功檢控發展商違反《一手住宅物業銷售條例》，相關發展商在觀塘裁判法院被判罰款2.6萬元。有關項目為盈信控股發展旗下港島灣扶林Pokfulam Peak，3項控罪包括沒有在買賣合約中載有《條例》附表7所載的條文、未能在指定網站上提供成交紀錄冊以供查閱，和沒有在發展項目的成交紀錄冊記入記項後，向銷售監管局提供該成交紀錄冊的電子版本，分別違反《條例》第55（2）條、第60（2）條及第60（4）條。

內地上月汽車銷量增逾三成

香港文匯報訊（記者 周曉菁）中國汽車工業協會昨日公布的數據顯示，今年1至2月份，中國汽車產銷量繼續保持穩定增長，其中新能源汽車產銷量及出口量市場表現突出。2月汽車產銷分別為210.3萬輛和212.9萬輛，同比分別增長39.6%和34.4%。

新能源車銷售增 52%

1至2月，新能源汽車產銷分別完成190.3萬輛和183.5萬輛，同比分別增長52%和52%。新能源汽車新車銷量達到汽車新車總銷量的40.3%。

前兩個月，中國汽車產銷分別完成455.3萬輛和455.2萬輛，同比分別增長16.2%和13.1%。其中新能源汽車產銷及出口同比增長均超50%。

中國汽車工業協會相關負責人表示，今年2月春節之後，企業生產經營活動加快，新品發布和促銷活動競相開展，市場活力明顯提升。1-2月，新一輪以舊換新政策的加力擴圍和早落落地，企業技術升級和產品煥新刺激需求，汽車產銷總體呈現穩步增長。其中，新能源汽車表現搶眼，產銷延續快速增長態勢。汽車行業開局的良好運行，為實現一季度開門紅奠定基礎。

出口按年增一成

出口方面，2月汽車出口44.1萬輛，環比下降6.2%，同比增長16.9%。今年1至2月，汽車出口91.1萬輛，同比增長10.9%，其中傳統燃料汽車出口62.9萬輛，同比下降1.5%；新能源汽車出口28.2萬輛，同比增長54.5%。

申請酒牌轉讓、續期及修訂公告

美味的泰國菜

現特通告：鄧春梅其地址為九龍深水埗元州街162-188天悅廣場地下A8舖，現向酒牌局申請位於九龍深水埗元州街162-188天悅廣場地下A8舖川味當家飲食公司的酒牌轉讓給廖軒，其地址為九龍深水埗元州街162-188天悅廣場地下A8舖及續期及作出以下修訂：店號名稱更改為美味的泰國菜。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2025年3月12日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER, RENEWAL AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE

AIM AROI THAI FOODS
Notice is hereby given that DENG CHUNMEI of SHOP A8, G/F, SMILING PLAZA, 162-188 UN CHAU STREET, SHAM SHUI PO, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of 川味當家飲食公司 situated at SHOP A8, G/F, SMILING PLAZA, 162-188 UN CHAU STREET, SHAM SHUI PO, KOWLOON to RATTANANUKUNPHONG, THIRAPHONG of SHOP A8, G/F, SMILING PLAZA, 162-188 UN CHAU STREET, SHAM SHUI PO, KOWLOON and the following amendment(s): Change the shop sign to AIM AROI THAI FOODS. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.
Date: 12th March 2025

申請酒牌續期公告

將軍會館

現特通告：巫觀勇其地址為新界西貢將軍澳新都城商場第三期第一層137號舖，現向酒牌局申請位於新界西貢將軍澳新都城商場第三期第一層137號舖將軍會館的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。

日期：2025年3月12日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

The Admirals Chinese Restaurant
Notice is hereby given that MO KWUN YUNG of Shop No.137, Level 1, Phase III, Metro City, Tseung Kwan O, Sai Kung, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of The Admirals Chinese Restaurant situated at Shop No.137, Level 1, Phase III, Metro City, Tseung Kwan O, Sai Kung, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.
Date: 12th March 2025

有關規劃許可申請的通知

現特通知新界元朗八鄉DD111 LOT NO. 2813(部份), 2875(部份), 2876(部份), 2878(部份), 2879(部份)和毗鄰政府土地的擁有人：

本人計劃根據城市規劃條例第16條申請規劃許可，於你所擁有的上述地段進行規劃申請，作「擬議宗教機構（清真寺）連附屬設施及相關填土工程」用途。

申請人：Masjid Al-Jamia tu-Sauban Limited
通訊地址：新界元朗八鄉錦田公路橫台山新村40D號
聯絡電話：9800 1037

日期：2025年3月12日

有關規劃許可申請的通知

現特通知新界元朗屏山丈量約份第126約地段第88號餘段(部份)、第89號(部份)、第90號、第91號餘段(部份)、第92號餘段、第93號至第105號、第106號(部份)、第107號(部份)、第108號、第109號、第110號(部份)、第111號、第112號(部份)、第113號(部份)、第233號(部份)、第234號(部份)、第235號(部份)、第236號(部份)、第295號(部份)、第296號、第297號、第298號A分段至D分段、第298號餘段、第299號、第300號、第301號(部份)、第302號(部份)、第303號至第305號、第306號(部份)、第312號(部份)、第313號(部份)、第314號(部份)、第316號(部份)、第317號(部份)、第318號、第319號(部份)及毗連政府土地的擁有人，本人計劃根據城市規劃條例第16條，申請規劃許可，作臨時露天存放新車(只限私家車、的士、輕型貨車及小型巴士)用途(為期三年)。

申請人：鄧志剛
日期：2025年3月12日

尋遺囑啟事

已故人士袁桂好(中華人民共和國居民身份證號碼: 4403XXXXXXXXX2326)及香港身份證號碼: HXXX795(77), 於2024年12月21日離世, 享年90歲。如有知情者發現上述袁桂好生前曾訂立任何遺囑, 請即致電葉天養、葉欣穎、林健雄律師行職員聯絡, 電話: 2638-0820。