

源跌(點) 源跌%			源跌(點) 源跌%			源跌(點) 源跌%			源跌(點) 源跌%			
香港恒生指數	22003.69	+101.29 +0.46	深圳B股指數	748.77	+5.65 +0.76	悉尼普通股指數	4618.37	+78.96 +1.74	歐美股市(截至21:34)			
滬深300指數	3091.57	-3.56 -0.11	深證成份指數	12393.99	+12.53 +0.10	新西蘭NZ50	3408.37	+16.35 +0.48	紐約道瓊斯指數	12571.57	-15.85 -0.13	
上海A股指數	2926.56	-3.02 -0.10	東京日經225指數	10005.90	+116.18 +1.17	雅加達綜合指數	4050.63	+27.22 +0.68	納斯達克指數	2830.91	+4.39 +0.16	
上海B股指數	286.68	+1.92 +0.67	台灣加權平均指數	8706.17	+181.60 +2.13	吉隆坡綜合指數	1562.59	+6.95 +0.45	倫敦富時100指數	5835.62	+45.63 +0.79	
上證綜合指數	2794.20	-2.78 -0.10	首爾綜合指數	2154.95	+24.74 +1.16	曼谷證交所指數	1101.37	+4.60 +0.42	德國DAX指數	7213.52	+20.85 +0.29	
深圳A股指數	1276.98	+2.46 +0.19	新加坡時報指數	3126.53	+30.41 +0.98	馬尼拉綜合指數	4507.04	+21.39 +0.48	法國CAC40指數	3751.77	+56.82 +1.54	

# 新世界南豐研買斷市建局合營

## 名鑄項目涉逾10億 Queen's Cube料減值20%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)為擺脫市區重建局的規管，發展商齊計劃回購與市區重建局合作項目的貨尾，其中新世界料斥逾10億元回購尖沙咀名鑄，南豐則計劃回購灣仔Queen's Cube，市場估計，由於市況逆轉，去年高價開售的Queen's Cube估計將貶值20%至30%，南豐扣除成本後，未必有錢賺。

市建局發言人接受本報記者查詢時表示，市建局一向都跟合作發展商有一份商業協議，當銷售到一段時間後，或遇上樓市逆轉時，尚餘的貨尾會如何處理，包括經估值後售予第三者。

### 名鑄貨尾或短期達回購協議

消息人士透露，新世界有意向市建局回購於尖沙咀內道18號名鑄尚餘的103伙住宅，以及商場K11及凱悅酒店，新世界方面已進行估價中，之後會交由市建局進行評估，有機會於短期內達成回購協議，其中商場K11樓高6層，樓面面積34萬呎，酒店佔22層。新世界去年初曾透露名鑄住宅單位市價約60億元，如今向市建局回購此批住宅單位市價料逾10億元。

### Queen's Cube處理考慮多方面

至於與南豐合作的Queen's Cube，位

於灣仔皇后大道東239號，為單幢樓，走精品豪宅路線，共有96伙，建築面積401至582呎，主打Studio及1房戶，去年10月推售時只售出9伙，平均呎價約1.6萬元，其中最貴呎價單位為31樓D室，建築面積451呎，開放式單位，售價達828.5萬元，呎價達18,370元，高於區內新盤價約20%。

### 市況逆轉 呎價料降至1.3萬

據悉，南豐曾考慮把Queen's Cube尚有87伙一批過售予基金，亦有考慮轉買為租以及回購單位再推售，南豐至今尚未有最後定案。南豐發展董事總經理蔡宏興昨接受傳媒查詢時指出，正研究回購Queen's Cube剩餘87伙，並計劃再推出市場發售，市傳南豐已找估價師進行估價，1至2個月內會有結果，料市價會受市況逆轉而減值20%，呎價只值約1.3萬元，市價約4.3億元。



■新世界尖沙咀內道名鑄外觀。

南豐正與市區重建局商討透過預先支付利潤分紅方式，「買斷」該盤87伙待售單位的業權，市傳以1萬元一呎計，市建局無任何損失，但南豐於此項目的



■南豐灣仔Queen's Cube外觀。

利潤會減少。據悉，南豐當初入標時，曾評估過灣仔區有精品豪宅的租務及銷售的需求，無奈市況逆轉，叫價高企，令銷情受阻。

## 中行李禮輝：年內無再融資計劃

香港文匯報訊(記者 李理 北京報導)中國銀行(3988)行長李禮輝20日在京表示，中行年內沒有再融資的計劃。對於淡馬錫近日大幅減持中行H股，李禮輝認為這一「階段性減持」料已結束，他並稱雙方的合作沒有因此而受到影響，中行會和淡馬錫繼續保持溝通。

日前招商銀行提出不超過人民幣350億元的A+H配股方案，引發市場對新一輪的銀行再融資潮的擔憂。李禮輝指出，中行的資本狀況良好，年內沒有再融資的計劃。

### 資本充足率超銀監要求

中行2011年一季報顯示，中行資本充足率12.38%，核心資本充足率為9.96%，均高於銀監對系統性重要銀行資本充足率及核心資本充足率不低於11.5%和9.5%的要求。事實上，中行在2010年曾通過可轉債與A、H股配股融資的方式共募資近1,000億元。

### 淡馬錫減持持告一段落

新加坡國有投資機構淡馬錫近日減持中行51.9億股H股，套現190億港元，在中行所佔股份由13.79%大幅減至不足7%。對此，李禮輝回應稱，中行尊重淡馬錫因為業務上需要作出調整而進行減持，「這一階段性減持應該已經差不多了。」他還在同一場合強調，雙方的合作沒有因此而受到影響，中行會和淡馬錫繼續保持溝通。

除中行外，淡馬錫還減持了建設銀行(0939)15億股H股，套現95.3億港元，從而引發中資銀行股價下跌。淡馬錫控股中國總裁丁瑋則在此間稱，淡馬錫減持中資銀行股份是出於風險控制比例的考慮，仍看好中國經濟和中資銀行，他並承諾不會在農業銀行的限售股解禁後減持。

## 歐洲期交所擬推人幣期貨

香港文匯報訊(記者 馬子豪)歐洲期貨交易所香港辦事處代表盧展輝(見圖)昨表示，會考慮推出人民幣期貨產品，進展仍要視乎配套，暫時亦未計劃將恒生指數及內地股票指數納入其交易平台中，但稱一直有與內地期貨市場保持溝通。

### 暫未計劃與港交所合作

歐洲期貨交易所於今年6月到港設立數據連接點，盧展輝指會在香港招收會員，以吸納離岸投資者，並透過宣傳教育活動；該交易所暫未有計劃與港交所(0388)合作，但會持開放態度。盧展輝又指，歐洲期貨交易所與其他交易所時區不同，其不存在競爭，反而有互補的優勢。提到歐債危機可能影響當地期貨交易，盧展輝指出，因應金融市場出現不明朗因素，會令市場進行更多對沖風險活動，故近期期貨的交易量有顯著增長；尤其在2008年金融海嘯期間，該所錄得有紀錄以來成交量最多的一年。

## 富達：內地GDP料增7%至8%

香港文匯報訊(記者 余美玉)富達基金發表研究報告表示，亞洲新興市場正處結構性增長趨勢，年青勞動人口龐大，強勁的消費增長、日益城市化以及基建發展迅速，均有利區內經濟及股市發展。該基金表示，受到緊縮政策影響，內地GDP將維持在7%至8%水平，並看好個別估值較低的內銀股。

### 通脹將見頂 调控可望放鬆

富達新興亞洲基金基金經理 Teera Chanpongsang 表示，由於亞洲多國實行的緊縮政策收效，估計通脹將於6個月內見頂，中央的调控政策亦會放鬆，但他指經濟「硬著陸」難有指定標準，但相信中央有能力將經濟增長維持高的水平，並估計GDP增長維持在7%至8%水平。

### 中央可解決地方債務問題

對於近期市場關注的內地地方債務問題，他相信中央最終可解決並指企業借貸目的主要用於基建項目，有利地方發展及提升就業率，長遠而言有正面影響，而且其債務向GDP比重較美國、希臘等地的屬低水平，故不用過於擔心。對於歐債問題，Teera Chanpongsang擔心，若未能盡快解決，對歐洲經濟增長會有負面影響。

## 特稿 市建局8招綁死自己

作為半官方機構，市區重建局亦有份於增加土地供應上作出貢獻，如近年政府大力催谷的中小型單位，市建局其實扮演相當重要角色，不過，去年中市建局自行推出的「八招」規管賣樓措施防炒風，亦是綁死自己的做法，

影響樓盤銷售進度。有跟市建局合作過的發展商表示，市建局本身是半官方機構，於賣樓時掛上市建局的招牌，已難以展示為豪宅，買家亦會把物業的評級折扣，對訂價及銷情會受阻。去年中，政府推出「九招十二式」

規管發展商賣樓花後，市建局又自行「加碼」推出8項措施，規管與發展商合作樓盤的銷售安排，包括售樓不設內部認購，九成單位須售予個人名義買家，買家最多只可購入兩個單位等措施，亦令不少發展商感到勞氣，有個別發展商高層更表示，莫非連其超

級富豪公司主席要買自己起的物業樓時都要排隊輪候！業界指出，作為發展商只是想賣樓套現再買地做生意，政府太多掣肘賣樓，市旺時無可厚非，但市道一逆轉，便會令銷售程序變得繁瑣，亦會影響銷情及供應量，削弱發展商套現能力。

香港文匯報記者 梁悅琴

# 彤叔英國建保障房 回報5厘



鄭裕彤合購倫敦房地產管理公司Pinnacle Regeneration Group 61%股權

香港文匯報訊(記者 邱婷)香港樓價依然高企，特早前主動提及復建居屋，但土地政策未明朗，令地產發展商對本港樓市審慎起來。新世界發展(0017)主席鄭裕彤則沒有守株待兔，近日繼續於海外鋪設版圖。彭博昨日報導，鄭裕彤和兩位香港投資者上月以3,000萬英鎊(約3.77億港元)收購倫敦房地產管理公司Pinnacle Regeneration Group 61%股權，將觸角伸向英國保障性住房。

### 3.8億合購英房產管理公司

報道指，鄭裕彤的周大福企業、開發商李耀湘和商

人馮耀輝以3,000萬英鎊收購Pinnacle 61%股權，借此幫助英國政府填補低收入家庭住房項目的資金缺口。據Pinnacle網站顯示，該公司為英國兩間受認可管理保障房的私人公司中的一間，在英國管理2.2萬套住房。

英政府目前正在實施二戰後最大規模的節支計劃以降低創紀錄的財政預算赤字，其中一項措施就是削減對保障房的投入，去年並修改法律，放寬予私人公司參與保障房計劃。目前，180萬英國家庭正等待入住保障房。Pinnacle執行長Perry Lloyd表示，保障房項目將帶來5%左右的回報率，與部分一流商業房地產項目的收益水準相當。

### 英保障房市場提供巨大商機

持有Pinnacle 3%股權的第一太平戴維斯地產投資顧問James Coghill認為，由於英國保障房市場能提供可靠回報，越來越多海外投資者可能把目光投向這個領域，英國政府減少對保障房的資金支持，對率先進入這個領域的投資者將是巨大機遇，而社會保障房的供應商正在尋找其他資金來源，它們需要變得更加商業化。

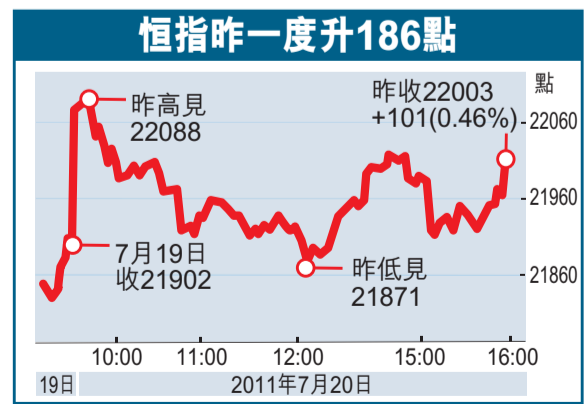
英國的保障性住房通常由政府及非營利機構提供，以低於市場價格的租金出租，政府補貼租金差額。Lloyd說，公司計劃未來三至四年向英國住房項目投入不超過5億英鎊。該公司正和倫敦Lambeth行政區合作，在與地方議會聯合出資的項目中興建近1,000套住房。Pinnacle將管理這些房產，其中一半為保障性住房，其手頭上還有一個在未來4年起3000套寓所的建設項目。

Lloyd指，香港投資者投入的3,000萬英鎊只是個開始，未來還有更多投資選擇。他並表示，Pinnacle未來幾年可能在香港上市，是次為試水之舉，將放眼更長期的規劃。

### 港富豪早已踏足英地產市場

香港投資者早已將版圖擴至英國地產市場的每個角落，從補貼性住房到寫字樓，從豪宅到基礎設施等均有涉足。李耀湘早幾年已在倫敦的富人社區Knightsbridge開發擁有200套公寓的豪宅物業，他接受彭博訪問時表示，「雖然香港市場火爆，但我們要進行多樣化投資，第一站就是倫敦」。而不斷在倫敦買入豪宅的華置主席劉鑾雄今年就以39億英鎊身家登上英國富豪榜15位。

## 觀望美債限 港股仍反覆



香港文匯報訊(記者 卓建安)雖然隔夜美股表現強勁，但港股觀望氣氛濃厚，上升乏力，恒指收市靠尾盤帶動勉強企在22,000點之上，報22,003點，升101點，升幅為0.46%。

### 中移動支撐 恒指重上二萬二

受3G上客量理想以及有望引進iPhone手機帶動，中移動(0941)昨日是恒指上升的大功臣，為恒指貢獻了48點升幅，而宣佈收購加拿大油砂開發商OPTI Canada Inc.的中海油(0883)則拉低了恒指37點。

隔夜美股上升202點至12,587點，升幅為1.63%，但有關消息對港股的刺激僅是短暫的，恒指高開170點後很快升至全日的高位22,088點，較昨日收市升185點，其後則轉趨向下，午後曾倒跌30點，不過後來又反彈，全日收市則升101點。國企指數昨日收市報12,382點，升85點或0.7%。港股昨日主板成交額為668億元，較上日的613億元略增。

昨日中移動支撐大市，收市報74.55元，升2.2元或3.04%；匯控(0005)表現疲弱，收市微跌0.07%至75.2元。由於市場不看好中海油收購加拿大OPTI公司，且花旗稱中海油的產量有可能下調，昨日中海油沽壓沉重，收市報17.48元，跌0.58元或3.21%，成交額激增至30.48億元，僅次於排第一中移動的31.58億元。

### 美企業績續峰會結果惹關注

目前港股正觀望外圍消息，包括今日召開的歐元區國家峰會以及美國民主、共和兩黨有關美國國債上限的談判進展。新鴻基金融分析員蘇沛豐表示，雖然隔夜美股升逾200點，但昨日恒指反彈力度不足，觀望氣氛甚濃，大市需要等待今日召開的歐元區國家峰會的結果，以及本周多家美國企業公佈業績後才定去向，預計本周恒指會在21,500點至22,200點上落。

## 港基金資產10萬億創新高

香港文匯報訊 證監會昨發表的調查顯示，本港的基金管理業務合計資產在去年增至100,910億元，較2009年上升18.6%，超越了在2007年所創的96,310億元的紀錄。基金管理業務有所增長，反映投資者可能已對環球金融市場重拾信心，以及繼續有資金流入亞太地區。

### 港仍為首選國際投資平台

最新調查結果顯示，香港仍然是首選的國際投資平台。若撇除房地產投資信託基金(房地產基金)，基金管理業務合計資產當中有65,920億元(或66.0%)源自海外投資者。從事資產管理業務的中介人亦有所增加。

### 保險公司管理資產勁增49%

持牌資產管理公司及基金顧問公司仍然在基金管理業務合計資產中佔最大的份額，這些公司在2010年處理的資產管理以及基金顧問業務的合計資產總值為73,050億元，較2009年上升13.3%。註冊機構在2010年所處理的資產管理業務及其他私人銀行業務的資產總值為24,230億元，增幅為33.8%。保險公司在2010年管理的資產總值為2,600億元，升幅為48.6%。