

漲跌(點) 漲跌%			漲跌(點) 漲跌%			漲跌(點) 漲跌%		
香港恒生指數	21317.85	-35.68 -0.17	深開B股指數	675.26	+12.78 +1.93	悉尼普通股指數	4364.71	-2.20 -0.05
滬深300指數	2623.52	+37.97 +1.47	深證成份指數	10279.30	+192.75 +1.91	新西蘭NZ50	3505.02	-28.71 -0.81
上海A股指數	2518.78	+32.39 +1.30	東京日經225指數	10129.83	+6.55 +0.06	雅加達綜合指數	4028.54	-11.44 -0.28
上海B股指數	244.06	+4.06 +1.69	台灣加權平均指數	8054.94	-66.68 -0.82	吉隆坡綜合指數	1571.40	-7.98 -0.51
上證綜合指數	2404.74	+30.96 +1.30	首爾綜合指數	2034.44	-9.32 -0.46	曼谷證交所指數	1189.56	+18.22 +1.56
深圳A股指數	1027.90	+22.93 +2.28	新加坡海峽時報指數	3010.68	-15.16 -0.50	馬尼拉綜合指數	5145.89	+114.11 +2.27
						歐美股市(截至21:41)		
						美國道瓊斯指數	13276.67	+23.91 +0.18
						納斯達克指數	3052.49	-3.88 -0.13
						倫敦富時100指數	5967.71	+26.99 +0.45
						德國DAX指數	7175.58	+31.13 +0.44
						法國CAC40指數	3594.43	+14.22 +0.40

## 樓價指數連升三周 大小發展商心雄

# 三十標書搶兩豪宅地

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市小陽春蔓延至豪宅地，政府主動推出的鴨洲及西貢海景豪宅地昨截標，極度搶手，各獲逾10份標書。發展局發言人昨表示，鴨洲住宅地共獲12份標書，至於西貢銀線灣碧沙路住宅地更獲18份標書，入標者包羅各類型發展商。此外，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL連升三周，累計上升4.28%，最新報98.41點，反映樓價正全面顯著向上。

昨日長實、新世界、中國海外、信置、嘉華、大昌及永泰地產均入標兩幅土地，至於新地、嘉里、會德豐、百利保影射酒店只入標鴨洲住宅地，而英皇、香港興業及華懋只入標西貢住宅地。

位於鴨洲海旁道與鴨洲徑交界的住宅地，鄰近新鴻基地產發展的南灣，可發展樓面達229,811呎，料可興建約150至200伙大單位，市場對此地皮的估值由11.5億至22億元，樓面地價由5,000至9,573元一呎。

### 兩地全海景 發展潛力佳

有份入標兩幅地皮的大昌集團執行董事李永修表示，今次以獨資身份入標，他認為，兩幅土地都是擁有全海景豪宅地，均是好地皮，其中西貢銀線灣豪宅地計劃興建洋房，鴨洲住宅地會興建一些大面積單位，對於鴨洲住宅地規定部分單位不能開窗，他指出，並無問題，比鄰的南灣亦同樣有此情況。

新地、嘉里及永泰今次都是以獨資方式入標競投鴨洲住宅地。嘉華國際總經理尹紫薇表示，兩幅地皮都有入標，至於是否獨資，她則稱，稍後再講，並指出，嘉華有發展香港仔惠福道(深灣9號)的經驗，至於會否因應市況變化令出價更進取，她表示，只是計自己數。信置發言人表示，有入標鴨洲住宅地，並以合資形式競投。

百利保地產總經理衛振聲指出，今次夥拍系內的富豪酒店入標競投鴨洲住宅地，皆因此地皮可發展樓面大，集團於區內曾有發展南灣的經驗。

至於另一幅西貢銀線灣碧沙路豪宅地，可建樓面約32,787呎，料可興建15間洋房，業界對此項目的估值為4.92億至5.9億元，樓面地價約15,000至18,000元一呎。有份入標的英皇高級物業主任施穎怡表示，集團以獨資入標此地皮，主要是因為此地皮位置佳，臨海，地皮規模亦適合集團發展，計劃建洋房。對於近期二手樓交投回落，會否拉低其出價，她指出，會以合理價競投，她又稱，英皇不競投鴨洲住宅地，皆因此地皮發展規模較大。永泰地產亦是入標兩幅地皮，皆因集團於西貢區亦有發展豪宅經驗。



### 兩幅住宅地皮資料表

地皮所在	鴨洲海旁道與鴨洲徑交界	西貢銀線灣碧沙路
用途	住宅(甲類)	住宅(丁類)
地皮面積	32,830呎	81,968呎
地積比率	7倍	0.4倍
可建樓面	229,811呎	32,787呎
估值	11.5億至22億元 (5,000至9,573元呎)	4.92億至5.9億元 (15,000至18,000元呎)
入標財團	12份 長實、新地、新世界、中國海外、信置(合資)、嘉里、嘉華、大昌、會德豐、永泰地產	18份 長實、新世界、信置、中國海外、嘉華、大昌、百利保影射酒店、華懋、香港興業、永泰地產、英皇

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

值為4.92億至5.9億元，樓面地價約15,000至18,000元一呎。有份入標的英皇高級物業主任施穎怡表示，集團以獨資入標此地皮，主要是因為此地皮位置佳，臨海，地皮規模亦適合集團發展，計劃建洋房。對於近期二手樓交投回落，會否拉低其出價，她指出，會以合理價競投，她又稱，英皇不競投鴨洲住宅地，皆因此地皮發展規模較大。永泰地產亦是入標兩幅地皮，皆因集團於西貢區亦有發展豪宅經驗。

### 美聯：庫房可進賬23億

美聯測量師行董事林子彬表示，該兩幅地皮位處優越地段，亦不設限額或限制條款，當中鴨洲地皮更為港島區海景地皮，具備厚發展潛力；加上地

皮面積及牽涉投資規模適中，吸引到各類型發展商青睞，因此是次入標反應相當理想。林子彬續稱，本港樓市交投回暖，相信令發展商參與競投地皮意慾有所增加，估計是次地皮招標可為庫房帶來23.3億元進帳。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，中原城市領先指數CCL連升三周，CCL按周再升1.79%，創56周最大升幅，三周累計上升4.28%，是40周以來首度連升三周。CCL報98.41點，創21周新高。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass亦連升三周，按周再升1.53%，創41周最大升幅，三周累計上升4.04%，是40周以來首度連升三周，最新報95.72點，創23周新高。四區大型屋苑樓價指數全面連升三周，為近8年以來首次。

# 樓市升溫 銀公籲注意樓按風險

梁兆基稱，未見按揭市場出現白熱化的惡性競爭。香港文匯報記者 涂若奔 攝



香港文匯報訊(記者 涂若奔)銀行公會署理主席梁兆基昨於例會後表示，近期本港有個別銀行調低按揭息率，是基於自身業務及資金狀況而作出的決定，並非整個業界的全面行為，未見市場出現白熱化的惡性競爭。

梁兆基指出，早前樓市出現「小陽春」，是導致按揭業務競爭升溫的主要原因。他認為這是暫時現象，當樓市轉趨淡靜後，按揭亦將回復至正常水平。他指，金管局此前已經要求銀行注意樓按風險，銀公亦已將此信息傳達給所有會員，相信金管局將會自行與各間銀行接觸，對風險作出評估。

### 對內地今年經濟仍樂觀

對於內地宣布將今年的經濟增幅下調至7.5%，梁兆基指相較於發達國家，該增幅仍屬理想，有利於經濟轉型及配合「十二五」規劃。他稱雖然內地的出口有所下滑，但今年首兩月零售增長超過10%，顯示增長的動力已轉為內需，故對內地今年的經濟表現相當樂觀，有信心可實現「軟著陸」，估計實際的增長數字仍將接近8%，又預料內地今後將轉為「重質不重量」的增長模式。

### 人幣未來雙向波動將增

在貨幣政策方面，梁兆基指要視乎內地的整體流動性和通脹等因素而定，若通脹保持目前的溫和幅度或繼續回落，人民幣行有很大機會進一步下調存款準備金率。至於人民幣匯率，他料今後雙向波動將增多，而升值幅度會大為減小，但不太可能貶值。

有分析擔憂人民幣停止升值將影響本港的人民幣業務，梁兆基對此回應稱，穩定的人民幣匯率能更好地鼓勵人民幣產品向海外拓展，亦有助於推廣人民幣貸款及人民幣債券等業務。他強調，並非匯率升值才能促進人民幣業務發展，因為升值只能吸引更多的人民幣存款，但目前本港的人民幣存款規模遠較存款小，這一現象如不改變，亦不利於人民幣產品的長期發展。

### 美聯少賺75%仍派特別息

香港文匯報訊(記者 周穎)美聯集團(1200)昨公布截至去年底止全年業績，純利1.34億元，較去年同期下跌75%，每股盈利18.49仙，不派末期息，但派特別股息每股8.34仙。期內，收益按年下跌9.1%，跌至33.97億元。美聯集團副主席兼董事總經理黃靜怡解釋，盈利大幅下跌主要是由於去年本港及內地樓市成交大減，經營成本上升及加設分行搶佔市佔率所致。

### 黃建業料今年樓價升5%

美聯集團主席黃建業昨出席全年業務記者會時指出，目前本港樓市除受政府政策影響外，同時亦受用家支持，樓市淡靜6至7個月以後，調整階段已經完結，現時樓市小陽春由用家主導，炒家甚少，樓市健康發展，小陽春將持續至第二季。

黃建業又預計今年全年樓價有5%升幅，可能於10%以內浮動，樓市上半年會好少少，下半年差少少，但樓價仍然有機會上升。

### 黃建業指現管理層「最完美」



香港文匯報訊(記者 周穎)美聯(1200)自「兵變事件」後，管理層昨再有人事變動，副主席黃錦康將於今年5月25日股東會完結後退任董事職務。黃錦康昨日未有現身業績發佈會，重掌印的集團主席黃建業指出，變動後的管理層已經屬「最完美」，現階段無其他變動。而有離職員工於業績發布前，投訴被無理解僱，黃建業稱事件已經交由律師及勞工處處理。至晚上美聯就此發出嚴正聲明，表示會尋求法律意見，並保留一切追究權利。

### 副主席黃錦康缺席業績會

昨日美聯業績記者會一眾管理層均有出席，唯獨副主席黃錦康。集團主席黃建業指出，「目前的管理層會是將來的管理層，同時亦已經是最完美的管理層。未來應該無變動。」但未有透露黃錦康去向。

### 指何培銘「申索書」失實

事實上，「兵變事件」後，黃錦康職位不斷改變，由原任副主席、高級執行董事兼董事總經理，轉任副主席和執行董事，黃建業則重掌董事總經理一職，同時組成管委會除由黃建業領導外，成員包括集團銷售總監黃子華、黃建業女兒即副主席兼董事總經理黃靜怡、執行董事及住宅部行政總裁陳坤興、港置高級執行董事伍劍業，同為美聯執行董事葉潔儀及張錦成、美聯移民行政總裁吉安、美聯工商舖行政總裁黃漢成，以及美聯澳門行政總裁張一輝等。

### 指何培銘「申索書」失實

另外，而集團前九龍區董事何培銘於業績記者會前，向記者派發「申索書」，聲稱被美聯物業無理解僱，要求美聯物業管理層為此事作出解釋及賠償。

就此，黃建業表示，事件已經交由律師及勞工處處理，而集團身為上市公司透明度高。更笑稱，「佢上司喺度(陳坤興)，呢個是陳生的家事，唔關我事。」

至晚上美聯集團發出嚴正聲明，表示對於公司前僱員何培銘於2012年3月16日向傳媒發之「申索書」，內容涉及失實指控，該司正尋求法律意見，並保留一切追究權利。

## 港交所擬增發10%新股 料為購LME準備

香港文匯報訊 有報道指港交所(0388)計劃在新一年的股東周年大會上，尋求最多以一成折讓價增發10%新股的授權，並可全部收取現金，市場猜測港交所此舉可能是為收購倫敦金屬交易所(LME)作準備。獨立股評人David Webb則撰文認為，港交所的增發新股做法對小股東不公平，建議投反對票。Webb估計收購LME約需10億英鎊(約121.6億港元)，以現價計算，港交所可配股集資逾135億元，金額與收購消息相符。港交所昨收升140.5元，升0.43%。

據了解，港交所競購LME已在首圈篩選中入圍。LME最快在5月7日公佈出售股權的結果，港交所若在4月23日的股東會上通過增發一成新股的建議，則可在財務安排上更具靈活性。

## 投行：交行配股後消除憂慮

香港文匯報訊(記者 余美玉)交行(3328)落實A加H股配股方案，集資693億元以提升資本，投行評是次配股可消除不明朗因素，但指小股東股權有或被攤薄，估計是次集資可於今年第三至四季完成。交行昨日復牌後股價造好，升2.1%，收報6.32元。

### 花旗：估值便宜目標價7.2元

花旗集團指，交行配股可消除資金憂慮，具正面催化作用，配售價折讓溫和，而交行現時估值便宜，今年度預測市賬率為1倍，處於行業水平低位，花旗重申H股「買入」評級，目標價7.2元。標準普爾亦宣布，交行現時的(A-/穩定/cnAA/)的評級不變，預期融資金額將大幅增強交行資本金。

### 德銀：小股東權益將被攤薄

德銀發表報告指，相信是次市場對交行集資持中性態度，因消息早已流出，並指配股折讓幅度合理。不過，該行亦認為因小股東未能參與是次配股，會被攤薄權益，估計是次集資可於3季完成，維持「持有」評級，及目標價6.87元。

摩根大通的報告指，指配股可以消除不明朗因素，摩通預期，私人配售可於4季完成，而今，明年每股盈利或被攤薄2%及14%，股本回報率會由今年的18%降至明年的17%，維持其「增持」評級，目標價為10.1元。

### Webb籲小股東建議改為供股

雖然是次集資有助交行大大提升核心資本充足率比率，不過，市場亦有反對聲音，獨立股評人David Webb昨日撰文，批評交行定向配股會攤薄小股東的權益，呼籲小股東反對配股議案，改為供股代替，建議交行5供1，按停牌前每股6.19元計，每供1股送1股紅股，變相等於5供2，每股供股價平均為3.095元，有五成折讓。