文匯財經 WEN WEI BUSINESS

		漲跌(點)	漲跌%
香港恒生指數	18259.03	+73.44	+0.40
滬深300指數	2558.84	-0.18	-0.01
上海A股指數	2421.78	+3.54	+0.15
上海B股指數	230.06	-0.07	-0.03
上證綜合指數	2311.92	+3.37	+0.15
深圳A股指數	980.65	-2.02	-0.21

		漲跌(點)	漲跌%
深圳B股指數	627.58	-1.78	-0.28
深證成份指數	9847.12	-27.40	-0.28
東京日經225指數	8382.00	+86.37	+1.04
台灣加權平均指數	7000.45	+105.79	+1.53
首爾綜合指數	1801.85	+18.72	+1.05
新加坡海峽時報指數	2712.31	+13.41	+0.50

		漲跌(點)	漲跌%
悉尼普通股指數	4092.37	+58.97	+1.46
新西蘭NZ50	3420.79	-31.20	-0.90
雅加達綜合指數	3717.88	+63.29	+1.73
吉隆坡綜合指數	1560.36	+5.18	+0.33
曼谷證交所指數	1099.15	-16.04	-1.44
馬尼拉綜合指數	4925.67	+35.47	+0.73

歐美股市(截至22:01)		漲跌(點)	漲跌%
美國道瓊斯指數	12128.03	+26.57	+0.22
納斯達克指數	2770.99	+10.98	+0.40
倫敦富時100指數	休市		
德國DAX指數	5949.17	-29.06	-0.49
法國CAC40指數	2985.84	+31.35	+1.06

WEN WEI BUSINESS ■專線：2873 8002 ■傳真：2873 3957 ■電郵：business@wenweipo.com ■網址：http://www.wenweipo.com ■地產版電話：2871 5302 ■地產版傳真：2814 0960

九倉79億筍價續租海運大廈

每呎補地價僅8567元 擬加建4層高新翼大樓

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 尖沙咀海運大廈租約擾攘多時，昨日終於塵埃落定。政府與會德豐(0020)及旗下九倉(0004)達成協議，批准補地價79億元續租海運大廈21年，按現時可建樓面92萬方呎計算，每呎補地價僅8,567元，被市場形容為「筍價」。九倉每年需繳交3%的應課差餉租值，未來計劃加建一座4層高的新翼大樓，以提供更完備的郵輪營運設施和更多商業設施。

原本在本月16日租約屆滿的海運大廈，佔海港城三分之一樓面，被視作九倉的收入主要來源之一，是否成功續租對公司業績影響甚大。昨日會德豐及旗下九倉昨聯合公布，接納政府提出涉及退回九龍第83號永久碼頭，以及重批海運大廈地段租契的要約，九倉須繳交重批海運大廈的補地價79億元，並每年繳交3%的應課差餉租值，續租總算完滿解決。

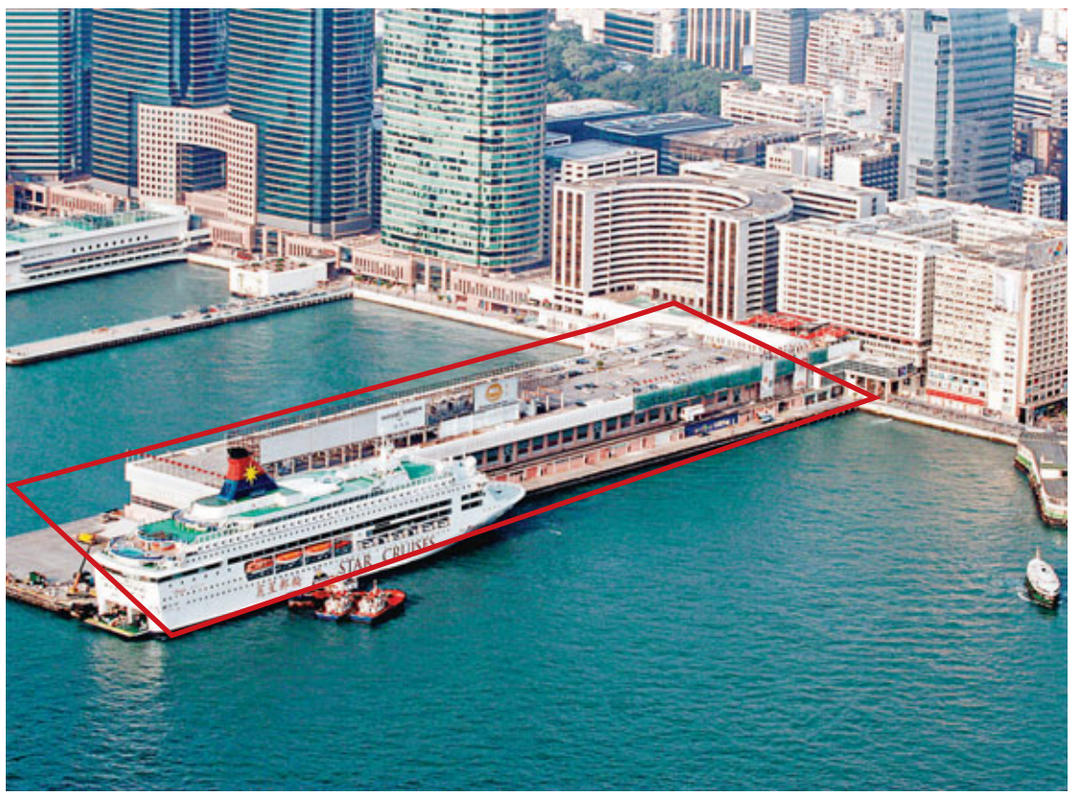
地政總署發言人表示，作出為期21年的海運碼頭地段換地安排是適當做法，可確保在海運碼頭營運的郵輪碼頭所受的影響減至最輕。

可能翻新商場及重組商戶

資料顯示，海運大廈地盤面積約34.18萬方呎，現址樓面約64.8萬方呎，在前年還獲批加建樓面至75萬呎，新租約容許最高可建樓面達92萬呎，比目前多增兩成。由於可建樓面尚未用盡，發言人指，九倉將會興建一座4層高的新翼大樓，以提供更完備的郵輪營運設施和更多商業設施。消息指，九倉可能會翻新商場及重組商舖組合，增加租金收入。

去年除稅後淨收租5.87億

通告資料披露，海運大廈截至2010年底除稅後的淨租金收入為4.64億元，截至2011年底更攀升至5.87億元，租金收入相當可觀。而九龍第83號永久碼頭於本財政年度的應課差餉租值約為港幣4.91億元。九倉已經支付補地價79億元的10%，其餘款項要在本月12日前繳交。



■九倉昨成功續租海運大廈21年，圖紅圈所示。

至今已租46年 再續租21年

海運大廈於1966年落成，佔海港城三分一樓面，為九倉於尖沙咀的旗艦商場。海港城由三個部分構成，除海運大廈外，還有海洋中心、港威大廈。海港城名店林立，一向為旅客的必經地，每日人流極旺，其中海運大廈為海港城的龍頭，亦擁有目前唯一的郵輪碼頭。

海運大廈於一開始的地契租約為25年，另有可續租權21年，在1990年九倉行使續租權，租約延至2012年6月到期，按此推算，九倉至今已租了海運大廈約46年。

翻查資料，九倉一直非常緊張海運大廈的續租，02至03年曾向政府提出於海運大廈前端興建具地標性的摩天輪及1幢6層高大廈，因而順帶向政府商討續約，但政府未肯應允，更曾經揚言公開競投，九倉即時申請司法覆核，要求解釋不續租原因，最後官司以九倉撤回而告終。

朱鼎健：觀瀾湖擬港上市

香港文匯報訊（記者 李昌鴻、劉璇）有市場消息指，深圳兩家公司商貿通和觀瀾湖集團將赴香港上市。觀瀾湖集團主席朱鼎健昨日表示，在觀瀾湖集團的五年規劃中，其中一項就是希望能在香港上市，近期已經有許多投資銀行主動跟他接觸，但現階段仍在考慮中，集資規模暫未定。他稱，上市目的是希望把「觀瀾湖」品牌推至全國，發展模式則會由興建度假村改為協助他人管理為主。觀瀾湖現擁有數百萬方米的土地儲備，足夠未來5年開發。朱鼎健自去年8月接任集團主席兼行政總裁後，就提出將進行二次創業，在觀瀾湖原有的高爾夫球會、休閒旅遊、房地產開發的基礎上，新增商業地產開發運營、養生旅遊、以及高爾夫球場運營的品牌輸出等三大產業。

商貿通或成首隻雙幣雙股IPO

據悉，深圳商貿通供應鏈管理計劃6月向港交所遞交上市申請，第三季實行雙幣集資，集資額視市況而定，或成為香港首隻雙幣雙股IPO。據悉，該公司已聘請工銀國際作是次上市安排。不過，本報記者昨日致電該公司，有關人士稱公司上市之事尚未有時間表，也不願對外透露更多細節。

另外，汽車空調系統供應商協眾國際（3663）今起招股，該股計劃發售2億股，其中10%作公開發售，90%作國際配售，招股價介乎0.93至1.32元，以每手4,000股計，入場費5,333.22元。該股將於今日起至11日招股，18日上市。按招股價中位數1.13元計算，估計集資淨額2億元。有消息指公司股份已獲足額認購。

今年內地重型卡車銷售不如以往，公司常務副總經理兼執行董事葛紅兵表示，雖然銷售量下跌，但重型卡車空調滲透率僅為6成，相對內地汽車整體空調滲透率84%仍有距離，未來仍有較大增長空間。

中國優通傳籌1.4億上創業板

另市場消息指，在內地從事光纖鋪設業務的中國優通(8232)計劃以每股0.34元，配售4.2億股，在創業板上市集資約1.4億元，最快下周掛牌。至於昨日截止孖展的東吳水泥(0695)，最終未能開齋，該股今日截止公開發售。

掃除不明朗 九倉獲大行唱好

香港文匯報訊（記者 趙建強）佔九倉(0004)旗艦項目海港城達3成樓面的海運大廈，終獲政府續租，使九倉的不明朗因素一掃而空，有大行隨即調高公司每股資產淨值，分析師亦看好九倉將可持續改善租戶組合，對租金收入有正面作用。

受消息影響，九倉昨晨股價一度抽升5.1%，收市升1.53%至每股39.8元，而母公司會德豐(0020)最高則升5.4%，其後升幅收窄，全日升1.51%至每股23.6元收市。

里昂：將可改善租戶組合

九倉此次續租物業長達21年，多間大行均指補地價金額較預期為低，里昂早前預期補地價金額約34億元，續期僅約8年，料此次結果對九倉長遠租戶組合發展更為明朗，相信公司會翻新商場及改善租戶組合。

里昂維持公司買入評級，及維持目標價53.4元不變。里昂又相信，九倉有能力以自有資金支付補地價金額，而若在續租期內攤銷該筆補地價金額，料2012至2017年度的盈利複合增長率，仍可達14.7%。

野村花旗：每股淨值提高

野村證券亦認為，有關補地價合理，可消除九倉經營上的疑慮，該行對海運大廈估值174億元，扣除79億元補地價後，資產淨值95億元，為九倉每股淨值提高3.13元。而花旗則估計，海港城估值可由485億元增至685億元，每股淨資產值升3元至87.89元，目標價由54元調升至56元，維持「買入」評級。

不過，大額的補地價金額，可能使公司負債比率上升，中信証券(6030)估計，九倉負債比率由去年底的21.4%增至26.3%，而內地物業銷售放緩，可能令公司資金套現能力下降，負債有可能進一步上升。

中信証券：無需股本融資

不過，該行亦指，公司可透過旗下物業租金收入獲得資金流，料暫無股本融資需要。中信上調九倉每股資產淨值1.1%至88.02元，但同時因應經濟及股票市場風險上升，將其資產淨值折讓，由原先的30%提升至35%，目標價下調6%至57.01元，維持「買入」評級。

大摩：維持買入 目標54元

大摩則認為，海運大廈21年的經營權，淨現值約81億元至87億元，租賃時間回報相對較低，且地價較預期高約19億元。不過，若九倉失去海運大廈，對公司市佔率、競爭優勢損失，較地價及租金回報下跌更大，因此維持九倉「買入」評級，及維持54元目標價。

跌市一樣賺錢 散戶借貨沽空增

■黃瑋傑(左)稱，輝立10年前已在港提供借貨沽空服務，旁為林日文。 香港文匯報記者卓建安 攝

香港文匯報訊（記者 卓建安）過去在股票市場沽空基本上是大戶的專利，香港本地證券行較少提供借貨沽空服務，散戶難以參與。不過，隨着本港證券市場的不斷成熟，香港本地證券行參與度正在增加，散戶進行沽空活動亦迅速提高。

港股近期沽空比例持續高企

上月 指下挫接近2,500點，作為股市向淡的其中一個指標港股沽空比例持續高企，其中匯控（0005）、中移動（0941）和港交所（0941）等股票成為大戶沽空的重點目標，大戶藉沽空行動推低股價獲利，在淡市亦能賺得盆滿缽滿。過去沽空主要是大戶的專利，香港本地證券行甚少提供借貨沽空服務，散戶難以透過沽空在淡市獲利或者進行對沖，唯有購買窩輪或者牛熊證希望在淡市賺錢。

港市場成熟 沽空非大戶專利

輝立證券（香港）公司董事黃瑋傑昨日出席借貨沽空傳媒工作坊時表示，該公司10年前已在港提供借貨沽空服務，但散戶參與度不高，而隨着本港證券市場的不斷成熟以及交易平台的完善，越來越多散戶開始參與沽空活動，有關人數的增長相當快，但仍僅佔該行客戶總數的數個百分點，不過該行則有大戶借入金額達數千萬元的股票沽空。

黃瑋傑透露，目前香港本地證券行能夠提供股票借貨沽空的相對較少，但近年來開始增加，而輝立證券作為較早在港提供沽空服務的證券行，現時有其他證券行幫客戶向輝立借入股票沽空。

輝立：誘客借貨可予息2厘

至於輝立為客戶提供沽空的股票來源，黃瑋傑表示，除輝立自己持有數百萬股港交所（0388）股票可借給客戶外，其未有專門購買其他股票作借貨之用，主要是考慮到風險問題。他透露，輝立可供沽空的股票除來自該行自己的客戶外，其他的來自一些長線投資的機構投資者。他透露，近期該行才向自己客戶推廣，看他們是否願意借出股票。

輝立證券（香港）公司借貨沽空部負責人林日文昨日亦表示，在近期短短的時間內該行已與自己客戶簽訂數十份同意借出股票沽空的協議。這些客戶主要是長線投資者，他們認為這些股票放在那裡，不如借出去收取利息。他透露，客戶借出股票一般可收取2厘的利息，而借入股票沽空的客戶一般需要支付最優惠利率(P)加3厘，即現時為8.25厘的利率。這8.25厘該行可賺取部分利潤，其他的則包括行政費用。

港PMI半年來首跌破50持平線

部分國家和地區5月份PMI終值

	5月	4月	來源
美國	54.0	56.0	Markit
英國	45.9	50.2	Markit
法國	44.7	46.9	Markit
意大利	44.8	43.8	Markit
西班牙	42.0	43.5	Markit
瑞士	45.4	46.9	Markit
歐元區	45.1	45.9	Markit
中國大陸	50.4	53.3	#
中國台灣	50.5	51.2	匯豐
中國香港	49.4	50.3	匯豐
全球	**50.6**	**51.4**	**摩根大通**

註：中國大陸數字來源為中國物流與採購協會

香港文匯報訊 （記者 涂若奔）匯豐銀行昨日公布，5月份匯豐香港採購經理人指數（PMI）環比下跌0.9，至49.4，為連續第三個月下跌，亦是自去年12月以來首次低於50的持平線，原因是私營部門受到歐元區債務危機影響所致。

需求疲弱 企業開始減職位

據匯豐公布，5月份本港新接訂單量大致和4月相同，受訪企業普遍認為客戶需求疲弱。其中來自中國內地的新業務連續第二個月下降，惟幅度小於4月份。5月份產出量亦於2012年內首次下降，雖然降幅為6個月來最大，但論程度尚屬輕微。不過，私營企業的投入品採購量大幅減少，採購庫存水平也急劇下降，降幅為5個月來最大。

就業率也同時下滑，5月份有私營企業開始裁減職位，與此前兩個月企業添加人手的情況相反。整體而言，5月份企業員工量顯著下降，降幅為2011年9月以來最強勁。但投入價格指數於5月內繼續上揚，採購成本和員工薪金均較前一個月增加。

匯豐：外圍轉差 港企壓力增

匯豐大中華區經濟師郭浩莊表示，在歐元區危機加劇和中國內地需求疲弱的影響下，本港私營企業持續受壓，雖然自農曆年以來就業市場展現韌性，但在5月份卻出現減速。他稱，目前暫時沒有必要恐慌，因為本港商業狀況依然不錯，但本港業界能否在今年餘下時間內抵擋住西方國家動盪的衝擊，就視乎內地經濟能否在短期內加速增長。

工總：多個行業增長動力減

工業總會副主席劉展灝接受香港文匯報採訪時預料，歐洲經濟在未來9個月至1年內難言復甦，美國經濟也表現淡靜，加上內地經濟亦出現放緩跡象，相信未來本港業界將面對較大困難，無論是製造業、出口市場、旅遊業乃至零售業的增長動力，恐均較去年有所減弱。他稱，即便內地加大對基建的投入刺激經濟，也只能令一部分行業受惠，且內地市場再大，也不可能完全消化歐美衰退造成的影響。

據劉展灝透露，目前珠三角港企的接單情況未見改善，今年截至目前近6成表示訂單的價值下降，同比降幅約10%-15%。其中歐美市場的訂單跌幅從10%到30%不等。不過在內地市場，75%的港企表示出口貨值有增加，平均增幅約2成。

平保高層再增持A股

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）平安保險(2318)高層近日連續增持公司股份。據聯交所股權資料，平保執行董事孫建一繼日前增持逾120萬平保A股後，6月4日再入市增持平保A股46萬股，每A股平均價41.288元人民幣(下同)，持A股好倉升至1,732,380股。同日，公司總經理任匯川亦入市增持10萬股A股，每股平均價41.7元人民幣，持A股好倉升至10萬股。

據上交所最新公佈的數據顯示，在5月30日至6月1日這三天，孫建一個人斥資5,300多萬元連續增持平保A股，增持份額達127.238萬股。此外，孫建一還持有平保員工投資集合計劃份額約342.8萬份，同時持有高管持股平台江南實業3.83%的股權。而平保早前公告，員工持股平台已於5月11日前轉讓了部分股權至戰略投資者，意味着包括孫建一在內的平保員工及高管已借此套現了大部分資金。據投行測算，套現價格約在40元左右。