

漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%								
香港恒生指數	18678.29	+157.76	+0.85	深川B股指數	621.51	-0.67	-0.11	悉尼普通股指數	4156.72	+52.06	+1.27	歐美股市(截至21:41)			
滬深300指數	2542.18	-15.22	-0.60	深證成份指數	9755.64	-57.34	-0.58	新西蘭NZ50	3473.96	+9.44	+0.27	美國道瓊斯指數	12534.98	+120.19	+0.97
上海A股指數	2402.05	-17.28	-0.71	東京日經225指數	8639.72	+106.19	+1.24	雅加達綜合指數	3840.60	-0.74	-0.02	納斯達克指數	2869.50	+24.78	+0.87
上海B股指數	229.14	-0.04	-0.02	台灣加權平均指數	7080.31	+24.16	+0.34	吉隆坡綜合指數	1575.31	+5.88	+0.37	倫敦富時100指數	5489.55	+105.44	+1.96
上證綜合指數	2293.13	-16.43	-0.71	首爾綜合指數	1847.95	+46.10	+2.56	曼谷證券綜合指數	1118.53	+0.58	+0.05	德國DAX指數	6221.62	+127.63	+2.09
深圳A股指數	974.87	-3.88	-0.40	新加坡海峽時報指數	2759.26	-1.57	-0.06	馬尼拉綜合指數	5022.95	+56.37	+1.13	法國CAC40指數	3100.28	+41.84	+1.37

趙世曾唔心急賣樓 「九龍山頂」曬太陽4年半 「樓靠通脹都升 股票可能唔升」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)四叔日前指「買股勝過買樓」,不過,卓能集團主席趙世曾就認為始終都是買樓較好,「樓可以攞得耐,靠通脹都會升,反而股票可能唔升」。也許亦是出於這種心態,旗下荃灣油柑頭豪宅一號九龍山頂,因保護樹木問題蹉跎4年半仍未批預售,集團上月突然撤回預售申請,準備下半年「捲土重來」,並將項目1、2期一次過申請賣樓,合共54個單位可望趕明年初現樓發售。

一號九龍山頂由申請預售樓花同意書(俗稱售樓紙)至撤回,時間竟然長達4年半(54個月),上月發展商突然撤回申請,趙世曾接受香港文匯報訪問時解釋,樹木問題早已賠償解決,現在只餘下幾幢別墅未完成建築工程。他指,樓盤計劃明年初合併第1及2期發售,合共54伙,由於未打算分兩次申請預售文件,故上月先行撤回申請,下半年再重新將兩期合併申請售樓紙。

兩期合併下半年申請售樓紙

翻查資料,一號九龍山頂自07年12月向地政總署申請售樓紙後,其間因70棵樹木的保護問題,遲遲未獲批出,糾纏兩年多至2010年初才終於與政府達成協議,每棵樹賠償約20萬元,合共賠償約1,500萬元,另加補種樹木方案,但因補種樹木需時,加上部分新樹屬於第2期地盤範圍,令樓盤需要再拖1至2年才能出售。

其實卓能集團一直非常緊張一號九龍山頂的推售部署,於過去4年多等待樓盤售樓紙的期間,曾多次公開批評政府批出售樓紙時間過慢,指錯失賣樓好時機,損失利息開支外,亦影響集團現金流,現金損失數以億計。

外圍變數多 難測樓市好壞

不過,樓價近年急速攀升,賣樓時機再現,趙世曾昨日雖堅持政府的錯誤政策令樓盤賣樓時間一拖再拖,但態度明顯較之前輕鬆,強調公司「唔等錢使」,樓盤不打算急賣,因為「賣完買唔番」。他又指,本港樓市基調好,利息低,又有通脹等支持,雖然短期受歐債危機影響,樓價表現會波動,但長遠仍然平穩,笑稱:「樓可以攞得耐,靠通脹都會升,反而股票可能唔升」。

被問到本港樓市有否泡沫問題?他表示,本港存在住屋需求,而港幣與美元掛鈎下近期亦顯得相對穩定,息口未見上升,泡沫與否見仁見智,但最擔心突然的負面消息影響,「專家都會估錯市」,樓市好壞較難預測。最近歐債問題惡化,他相信歐洲各國會合力解除困境,例如印鈔等可以刺激經濟,對前景不感悲觀。

樓盤價價料達1萬至1.5萬

一號九龍山頂位於寶豐8號,過去一直分兩期



一號九龍山頂兩期合共54個單位,可望趕明年初現樓發售。

發展,第1期為單幢式物業,樓高19層,設49個單位,包括連花園戶、標準分層及複式單位,面積由1,341方呎至2,697方呎。第1期早於07年12月已批入伙紙,並隨即申請預售,但直至09年中樓盤落成仍未獲批。至於第2期則從未申請預售,興建5幢3層高獨立屋,涉及住宅樓面約9,075方呎。

趙世曾補充,目前樓盤90%已經竣工,只餘第2期部分別墅仍未完成建築工程。代理表示,由於同區不乏豪宅新盤發售,如同區皇璧每呎由1萬至1.2萬元不等,預料一號九龍山頂最新每呎售價可達1萬至1.5萬元不等,特色單位及別墅等更可達2萬元或以上。



趙世曾認為,始終都是買樓較好。 資料圖片

售樓紙未到手 賣樓大失預算

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)旺市難求,發展商為求把握最佳賣樓時機,往往在樓盤仍處樓花階段時率先賣樓。然而,地政總署審批預售文件的時間難以預測,視乎發展項目的複雜性審批時間有長有短,往往令發展商錯失良機。如新地今年重點大盤屯門站上蓋「龍門」,發展商原打算上月批准預售後隨即賣樓,但卻因遲遲未獲批出而被其他發展項目搶先賣樓,大失預算。

審批時間視乎項目複雜性

究竟發展商申請預售需要哪些文件呢?據地政總署的電郵回覆,發展商須提供資金與施工進度的證明及其他文件,如買賣協議擬本及按批地文件所需的批核書(例如項目設計及規劃的核證等)。因應發展項目的複雜性,發展商或需時回覆地政總署的提問及提供所要求的文件,在發展商符合所有的要求後,地政總署才會發出同意書。

賣樓大失預算

面對近年變化莫測的樓市,何時推盤實考驗發展商的賣樓智慧,但地政總署審批預售文件的時間快則半年至1年,大型項目甚至要1年以上,以上述的龍門為例,因屬於提供1,075伙的大型項目,去年3月申請至今長達14個月,發展商原本估計上月獲批售樓紙,甚至已展開連串軟銷,卻因一紙文書未到手,遲遲未能推盤,最終被其他新盤捷足先登。

細項目準備足最快半年批

細項目則視乎發展商的準備工作進度而定,提供僅28伙中國海外的嘉林邊道23號龍苑,去年2月申請至今15個月未批售樓,但同屬細項目的麗新旗崇信街4號Ocean One,提供124伙,雖然今年3月才申請預售,但因樓盤已近竣工,今年8月16日落成,發展商準備工作完備,據消息指,麗新方面預計1至2個月內有望批出售樓紙,甚至已經準備好樓書,可以隨時賣樓。

林鄭:海運十足市價續租

香港文匯報訊 對於有聲質疑政府日前不招標、「賣大包」以「筍價」續租尖沙咀海運大廈九倉(0004),發展局局長林鄭月娥表示,海運大廈地段以換地方式續租21年,是以十足市價地價評估,除了令政府取得收入,亦令郵輪碼頭可繼續運作,符合公眾利益,可以說是雙贏。

補地價過程 曾梁無參與

林鄭月娥昨日主持起九龍東辦事處成立儀式後向傳媒表示,當中的補地價金額由地政總署的專業估價師釐訂,是以十足市價地價評估,而且要求發展商時每年繳付相等於地段應課差餉租值3%的地租。在整個補地價過程中,她本人、現任行政長官曾蔭權和候任行政長官梁振英均沒有參與。

她說,發展商在早期曾提出續租50年,但政府考慮到郵輪碼頭業將隨國際形勢而改變,政府作為業主,需要保留最大彈性,所以拒絕續租50年的要求,但願意探討以換地形式續租。

九倉可提修訂地契或換地

林鄭月娥強調,承批人可以在地契期內,向政府提出修訂地契或換地,是慣常做法。換地後,新契約的最高可建樓面面積為85,672平方米,其中只有59%作商業用途,餘下41%則用作郵輪碼頭及相關設施。

新契約亦容許發展商興建四層高建築物,其中3,000平方米,將用作改善海關、入境、行李大堂及檢疫設施,希望令郵輪碼頭運作更加順暢。

政府日前與會德豐(020)及旗下九倉達成協議,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,多間大行均指補地價金額較預期為低。續租消息並刺激九倉股價連升多日。有大行更發研究報告,指掃除了九倉的不明朗因素,調高該公司每股資產淨值,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。九倉昨收報43.05元,升4.87%。

亞太勁增帶挈 Prada 3個月多賺111%

Prada淨銷售額按地區表現

地區	金額(千歐元)	比例(%)	金額同比變動(%)
意大利	110,065	16.3	53.7
歐洲	148,018	22	56.8
美洲	86,460	12.8	34.1
亞太區(日本除外)	252,772	37.6	46.9
日本	70,664	10.5	38.7
其他國家	5,298	0.8	157.2
總計	673,277	100	47.8

註:截至2012年4月30日止3個月 製表:香港文匯報記者 黃詩韻

香港文匯報訊(記者 黃詩韻)儘管歐債風險持續加劇,中國內地經濟不斷放緩,但無損奢侈品的消費。普拉達(Prada, 1913)公布,截至2012年4月30日止3個月,該集團淨利為1.22億歐元,較去年同期飆升111%。零售業務方面,淨銷售額增加49%至5.7億歐元,顯示奢侈品市場依然抵得住經濟風暴,甚至逆流而上。

淨銷售升48% EBITDA增77%

普拉達公布,銷售淨額增47.9%至6.87億歐元,EBITDA更達2億歐元,增加77.2%。不過,期內毛利率卻下跌1.2個百分點至72.3%。存貨水平3.72億歐元,若與今年1月31日比較大致維持不變。該集團現金流亦正面,至4月底,淨財務狀況有1.22億歐元,業績期內經營現金淨額為1.81億歐元。

今年第一季,普拉達零售渠道所得淨銷售額較去年同期增長49%,同店銷售增長幅度有19%。自去年4月30日以來,集團已開設65家店舖,其中7家於今年第一季開設。當中,較矚目的新增店舖是位於莫斯科的Prada Stoleshnikov,首次進軍南美洲及中美洲的巴西聖保羅市及墨西哥市店舖。此外,位於倫敦Old Bond Street的Prada旗艦店重新開業,認為是重要標記,旨在實行保存旗下具吸引力和魅力零售連鎖店策略。

亞太區市場繼續成為增長火車頭,首季銷售較去年同期增長46.9%,淨銷售額2.53億歐元,佔該集團淨銷售額37.6%;而同店銷售額增長為22%。期內新開設11家直營店。集團指,大中華地區,即中國內地、香港及澳門的增長與整個亞太區市場表現一致,同店銷售額增長24%,期內該地區的淨銷售額為1.62億歐元。

今年內地增開15店目標不變

普拉達在公告裡表示,儘管業績令人鼓舞,須同時考慮不明朗的國際經濟環境所衍生的上升風險,以準備隨時採取任何必需措施以保障資產及維持長期增長策略。集團副主席Carlo Mazza此前在港舉行的股東會上稱,儘管中國經濟出現放緩跡象,仍維持今年在內地開設12至15間新店的目標,去年在中國便開了8家新店。普拉達股價昨跌2.36%至45.45港元,今年來仍漲約30%,遠優於恒指約1.3%的升幅。

人行突減息 港股料衝萬九



股股昨裂口高開後,曾升325點。收市升幅收窄至157點,主成交477億元。

香港文匯報記者張偉民 攝

香港文匯報訊(記者 卓建安)憧憬各國央行救市,港股昨日連升三日,恒指收市報18,678點,升157點或0.85%,昨日港股沽空比例也連續三日下降。有關憧憬昨日終於成真,人行突然於昨日晚間宣佈減息0.25厘。有證券界業內人士認為,雖然人行減息市場已有所預期,但相信仍會對港股帶來較大的刺激,恒指將首先挑戰19,000點關口,但投資者仍要留意本月17日希臘國會議舉結果對後市的影響。

淡友縮沙 沽空三連降

港股昨日承接美股大幅上升的勢頭,裂口高開305點,之後很快就升至全日的高位18,845點,升325點。不過,港股在高位遇阻,之後反覆向下,

最低僅升103點。國企指數昨日收市報9,473點,升35點,升幅為0.38%。港股昨日主成交額為477億元,較上日的461億元略升,顯示市場信心進一步好轉。

從港股沽空比率來看,昨日沽空佔大市總成交額的8.7%,較上日的8.1%略升,為連續三日沽空比率在10%以下的較低水平。這也從另一個側面顯示淡友收手,後市回穩。不過,昨日匯控(0005)、中移動(0941)和中國人壽(2628)的沽空比例較高,分別佔其股份成交額比例的19.9%、18.9%和35.5%。

不過,昨日匯控雖然沽空比率較大,但其股價則表現不俗,收市升2.1%至63.2元;相反,受「空軍」力沽的中移動和國壽,其股價則表現不濟,收市分別跌0.51%至78.55元和0.46%至17.38元。

歐洲股市率先反彈

人行昨日減息的消息一公佈,歐洲股市即刻反彈。至於對今日港股的影響,也要看周四港股在美國掛牌的預託證券(ADR)的表現。不過,富昌證券研究部總監連敬涵昨日表示,人行在本周六公佈CPI、工業生產等重要數據前減息,預示着5月份CPI將回落,為人行放鬆貨幣政策提供空間。目前市場預期5月份內地CPI為3.2%,較上月的3.4%回落。

連敬涵續稱,人行減息,預計將令A股反彈2%左右,對港股也有較大的刺激,恒指將首先挑戰19,000點關口。不過,他指出,由於歐債危機仍不明朗,投資者仍要留意本月17日希臘國會議舉結果對後市的影響。

中電擬拆業務澳洲上市

香港文匯報訊(記者 涂若奔)據路透社報導,中電(0002)旗下TRUenergy擬於澳洲上市,籌資約30億澳元(約232億港元),若成功將成為當地自2010末以來集資額最大的企業。中電將委託瑞銀、德銀及美銀美林作牽頭經辦人,目標在今年11月上市。被選中的銀行正與TRUenergy商討條款,最快本周取得正式委託書。RBS Morgan及澳洲聯邦銀行將會作為上市零售經紀。

集資料232億 當地年半最勁

市場一直傳聞中電將分拆澳洲業務於當地上市,中電總裁兼首席執行官包立賢上個月出席股東會後曾表示,集團的確不排除將之拆上市的可能性,現時正在考慮中,但仍未作出決定。他並強調,即便分拆上市,集團仍會保持大股東地位。

據包立賢透露,集團已在澳洲業務投資逾50億澳元,擁有超過300萬用戶,對目前的業務表現感到滿意,相信分拆上市後,會有更多澳洲人有機會成為小股東,有助提升當地人對該業務的認同度。他稱,集團在中國內地、香港和印度都有投資計劃,需要動用大量資金,而分拆澳洲業務上市後,有利於釋放和調動一部分資金回流,對集團發展有益。