



ADR造好 恒指有望高開400點 熱炒「救市」概念 港股衝2萬關

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 上周五歐美股市造好，美國掛牌的港股ADR全線上升，按比例計算恒指今日有望高開400點，升穿2萬大關。分析師預計，大市在2萬點前或遇沽壓，但內地將於周四公布7月份消費物價指數(CPI)，屆時中央有機會再度「放水」，市場繼續熱炒「救市」概念下，港股本周造好的可能很大。

美國7月份非農業職位新增16.3萬份，遠超市場預期的10萬份，令歐美市場都興奮起來；市場料內地7月份CPI或跌至2%以下，令人行有更多空間再減息，刺激買盤入市。港股ADR也獲資金追捧，匯控(0005)ADR勁升3.27%，折合67.75港元；受惠原油價格上漲，中海油及中石油齊齊造好升逾2%，聯通(762)亦升1.92%。

葉尚志：本周有望升穿2萬點

歐洲也憧憬歐央行出手買債，歐元兌美元匯價回升至1.23以上水平，歐股三大指數升2%至4%。西班牙10年期債息亦暫降至7厘以下，脫離危險區域。第一上海首席策略師葉尚志認為，歐債危機略見紓緩，有助股市向上，由於港股已經試過250天線的支持力，發現沽壓並不算大，故技術上恒指本周有望升穿2萬點。只要成交額回升500億元以上，市場氣氛將進一步好轉，並有望全面升市。

沈振盈：留意期指現貨月成交

訊匯證券行政總裁沈振盈同樣認為，港股在19400點水平已見支持，大市跌不下便有機會炒上，本周有望挑戰2萬大關。他指現時港股正處十字路口，以目前前期權倉位分析，大戶開倉以20600點的認購期權為主，而且這兩天不斷加倉，兼成交活躍，反映大戶態度進取，幾乎可確認後市將向好。

目前未平倉的期指合約只得8萬多張，但他說，「大戶每在期權做完倉後，在臨動手前才會在期指市場露手影」。因此投資者這兩天要密切留意期指現貨月的成交，高低水及加倉的情況。以現時的數據分析，大市單邊向上的機會比較大。

近期走勢與09年3月見底相似

他表示，近期大市成交走勢與09年3月恒指見底時相似，雖然近月大市日均成交少於400億元，但本周中有兩日成交逾500億元。09年3月港股見底前，港股成交同樣只有300億至400億元，及後大市開始反彈，成交也是逐漸回升至400億至500億元，然後才進入升浪。

事實上，年初至今負面因素已不停湧現，市場已消化得八八九九，加上大量投資者信心及市場氣氛已極度向淡，令市場充斥不少淡倉及沽空盤，貨源已落入大戶手上，現時正是挾上的最佳時機。他稱，看過去兩個月被一面倒看淡的內銀股，在上周反彈的力度之勁，已可預期大市有望翻身。若以現時的重磅指數股計，最有機會成為下一隻挾升的股份，應是即將公佈半年業績的港交所(0388)。此外，資源價格有回升跡象，水泥、鋼鐵股可看高一線。

本港ADR上周五於美國表現

股份	ADR於美國收報(港元)	較上周五港股變化(%)
匯控(005)	67.75	+3.27
中移動(941)	88.22	+0.25
中海油(883)	15.65	+2.02
中石化(386)	7.09	+1.30
聯通(762)	11.70	+1.94
國壽(2628)	21.68	+1.77
中石油(857)	9.63	+2.11
中鋁(2600)	3.21	+1.28



■大戶不斷加倉，兼成交活躍，反映態度進取，後市向好機會大。 資料圖片

中海油99億開發煤層氣

香港文匯報訊 (記者 馬子豪) 中海油(0883)日前宣布，與中聯煤層氣訂立一份長達30年的協議，計劃在合同區內進行勘探、開發、生產及銷售煤層氣及煤層氣產品，預算勘探需時5年，初步投入金額料高達99.333億元 (人民幣，下同)。

中海油將透過旗下全資附屬的中海石油中國，以及持有50%權益的中聯煤層氣負責該計劃，合同區幅員內地九個省份內的煤層氣區域。中海油表示，有關收購可幫助公司開拓清潔能源，並將非常規能源發展成另一重要能源，令公司儲備組合更多元化。

協議30年 初步投入99.333億

根據公告，計劃將分為勘探期、開發期及生產期

三個階段；其中再將為期5年勘探期再分為兩個階段，分別為前3年及隨後2年，前3年開支將為97.133億元，及餘下2年的2.2億元，即合共99.333億元。

若於合同區內發現煤層氣，70%的開發成本由中海油中國承擔。而中聯煤層氣則承擔30%，亦可選擇在某一煤層氣田上的參與比例降至30%以下，甚至不參與，餘下的開發權及成本則由中海油負責承擔；中聯煤層氣亦可提高參與比率，惟不可高於50%。

發改委於今年初曾表示，目標於2015年中國煤層氣產量可達300億立方米。

凱德商用冀內地零售增15%

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 總部在新加坡的商場經營商凱德商用(6813)表示，雖然內地經濟放緩，但公司仍看好內地市場，預期下半年內地整體零售銷售增長約15%至16%，亦期望旗下內地商場每平方米的銷售收入有10%增長。

凱德商用早前宣布斥資近40億港元購入青島及東京兩個購物中心項目，公司總裁林明志日前在港表示，公司財務充裕，目前無需再在港融資，原因為現時股票行情不理想，在港進行融資並未可為股東帶來特別好處。

至6月底可用資金逾20億港元

他說，截至本年6月30日止，公司手頭現金約3.5億港元，加上私募基金所籌集的資金，集團約有20多億港元可供使用。至於公司的淨負債對股本比率為25%，但林明志強調，公司較重貸款對資產比率，長遠指標是貸款不超過資產40%至50%。林明志又預期，公司下半年業績比上半年好。由

於旗下北京的凱德Mall·太陽宮剛於7月開幕，將有數個月的盈利貢獻反映於2012年的全年業績當中。再者，內地商戶銷售約以往平均錄得11%至15%的增長，預期下半年內地整體零售銷售將增長15至16%。

下半年業績料較上半年好

問及內地經濟放緩會否影響公司在內地的商場租務，林明志認為，即使是內地經濟增長放緩至7%仍是相當可觀，加上公司營運商場的路線為中檔次及針對年輕市場，消費模式不單單是購物，可以是到商場看电影、喝咖啡等，消費力相對不受影響。

至於有關開發青島購物中心項目的原因，林明志指，青島市具規模的購物中心只有3、4間，現時市中心的工業項目亦日漸搬至郊區，市中心有更多土地用作開發住宅，住宅建成後居民對購物中心亦自然有需求，未來發展潛力優厚。

凱德商用上周五收報10.28元，沒有成交及起伏。

安寧控股售上海業務

香港文匯報訊 (記者 黃詩韻) 安寧控股(0128)昨指，於8月4日以代價4,675萬元人民幣(約5,750.3萬港元)，與上海興遠實業簽訂出售協議，有條件同意向買方出售於上海顯達之所有註冊資本。另外，該公司間接全資擁有的附屬公司Jackpot及其他賣方與上海興遠實業訂立第2項出售協議，Jackpot有條件同意向買方出售於上海麗致之35%股權，代價為2,325.05萬元人民幣 (約2,859.8萬港元)。出售事項之所得款項淨

額估計約為7,933.6萬港元，擬用作集團之一般營運資金。

上海顯達截至6月30日止6個月，虧損71萬港元，而物業截至2011年12月31日估值為6,500萬元人民幣。而上海麗致自2003年一直為「洋洋顯達渡假酒店」之經營者，該渡假酒店此前稱為「上海顯達鄉村俱樂部」，由上海顯達興建。上海興遠則是上海顯達的合營方。

天瑞水泥附屬和主席遭索償

香港文匯報訊 天瑞水泥(1252)公布，浙江中大日前向浙江省杭州市中級人民法院向法院提起民事起訴狀起訴，其中包括向其附屬公司三門峽天元鋁業申索1.29億元(人民幣，下同)，以及向天瑞集團、天瑞香港，以及主席李留法申索償項及責任承擔賠償責任。

公司表示，法院於上月26日發出民事裁定書，法院已下令凍結三門峽天元鋁業、天瑞集團、天瑞香港、天瑞水泥及李留法銀行賬戶中1.29億元的銀行存款。至本月1日，法院已下令保全及凍結天瑞集團銀

行賬戶中1.29億元的銀行存款。至於其附屬公司天瑞香港及天瑞水泥並沒有被凍結任何銀行存款，或被查封或被扣押任何財產。

該公司指出，根據其法律顧問的意見，天瑞香港及天瑞水泥並非分銷權協議或不可撤回共同負債擔保的訂約方，毋須對民事訴訟負有法律責任，故不會影響公司的業務經營及財務狀況。而李留法亦非為分銷協議或不可撤回共同負債擔保的一方當事人，故不必以個人身份就民事訴訟承擔責任。

建築費真的支撐樓價上升嗎？

持稿 近期多間發展商不約而同表示建築費貴，是未來支持樓價的「關鍵」。事實又是否如此呢？根據建築署的資料，的確今年首季建築工程投標價格指數(公營建築)升至1414點，按年急升11%，但建築費與樓價的升跌波幅幾乎同步，發展商售價亦一直上升。資深測量師表示，建築費與樓價其實沒有直接關係，建築費升，不代表樓價就會有無限支持而長升長有。

首季工程投標價指數升11%

近日本港兩大超級富豪李嘉誠及李兆基不約而同提出建築成本急增，樓價可跌的空間有限，又指將來建築費只升不跌，故此樓價會因而得到支持。究竟近年建築費上升了多少？建築費升，是否與樓價直接掛鉤，樓價日後就真的「只升不跌」嗎？

翻查建築署資料，建築工程投標價格指數(公營建築)自03年第4季沙士期間跌至681點的「谷底」後，至今9年間幾乎有升無跌，僅08年金融風暴時曾短暫下挫。尤其最近兩年升勢急速，今年首季指數升至1414點，按年急升11%，與2010年首季1134點比較，更升了24.69%。9年間，累計升幅多達1.08倍。

價格指數9年累升1.08倍

而私營建築工程參考的利比建築工程投標價格指數，情況與建築工程投標價格指數(公營建築)的數據相若，今年首季為1995點，較2010年首季升19.5%，與2002年第四季的低位1185點比較，亦升了68.35%。由此看來，發展商近日「埋怨」建築費上升亦不無道理。

資深工料測量師兼利比董事總經理賴旭輝表示，以私營建築的指數作比較，近兩年升約18.6%，主要因本港基建多，如興建機場第三跑道、新鐵路沙中綫、廣深港高速鐵路等，而且澳門亦同樣因基建多而需要大量的人手，反觀建築工人卻青黃不接，由於工作性質，年輕人較少入行，工人數量長期不足，自然推高工人的聘請成本。

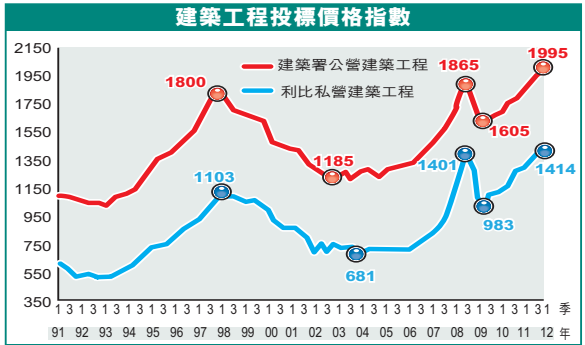
他舉例，以鋼筋紮工(紮鐵工人)為例，今年3月的入行工資，為每日1,283.1元，去年同期則為1,190.3元，按年升幅就達7.8%；再加上早年行業曾經不景氣，08年金融風暴時又令更少人入行，行業人才更顯凋零。

建築費與樓價無直接關係

雖然人力成本拉高建築費，但賴旭輝表示建築費與樓價並無直接的關係，樓盤售價由發展商自己決定，所以



■建築費與樓價無直接關係，與樓價的升跌波幅其實相當接近。 資料圖片



建築費只對發展商的利潤高低會有明顯影響，一般發展商在投地時已計算建築費的成本風險在內，在計算地價、建築費、律師費、利息等之後，賣價時再將價錢提高20%賺取利潤。

而且，建築費與樓價的升跌波幅其實相當接近，好像03年沙士、08年金融海嘯時，由於大環境的轉變，建築費亦相應回落。一位資深工料測量師解釋，香港在聯繫匯率底下，美元匯價對香港樓價及建築材料價格有着同樣的影響，當美元下跌，香港樓價及建築材料的價格亦會上升。

加樓價欠空間 發展商叫苦

以上述的方向推論，日後市況逆轉時，建築費亦隨之下跌，當建築費由高位回落，所謂建築費支持樓價的說法也就不攻自破。雖然近兩年建築費上升速度快，但樓價上升速度更快，成本的上漲尚未至於令發展商利潤大幅下降。

最近發展商所指的建築費高影響樓價，起因是現在的建築費仍然高居不下，發展商於訂價上要更進取，才能彌補成本損失，但樓市走勢難以預測，後市變化多，今年的交收又時多時少，發展商能夠提高樓價的空間實在有限，因此才「叫苦連天」。

花旗服務伸延至客戶下一代

本報專訪 香港文匯報訊 (記者 馬子豪) 本港銀行競爭激烈，為求搶客，除要比拚高存款息、低息貸款、更多信用卡優惠，還要施以軟功，照顧客戶的日常生活所需；而「服務對象」更已由客戶本身，伸延至客戶的下一代。

商業銀行業務向為銀行的主要盈利來源，融資可動輒過百萬元，客戶可說是銀行的大客。花旗香港就為其商業銀行客戶的子女，安排暑期「補習精讀班」，連續兩年與香港理工大學企業發展院合作舉辦領袖訓練課程。為期兩個星期的課程編得密麻麻，有課堂上學習商業理論，北上內地參觀企業、訓練日營，學員更可與工商界企業家對話。

辦「暑期精讀班」軟招留客

花旗商業銀行營業部區域主管黃智良接受訪問時表示，去年課程首次舉辦後，客戶反應熱烈，指課程能助

其子女對營商環境有初步認識，甚至可為將來接手家族生意有所幫助。

銀行須對其服務時有檢討，而增值服務亦不例外，尤其服務對象為客戶的下一代，效果滿意當然能留住客戶，甚至下一代亦會成為新增客戶；反之若服務不周，便會得失客戶。花旗亦深明此道，黃智良表示去年課程較着重理論，今年除保留商業理論外，還加入訓練學員待人接物技巧，如小組產品設計、訓練日營等，加強彼此之間的溝通。

課程說得吸引，還得看學員反應如何。已連續兩次參與課程的Alvina表示，認同今年課程着重團隊合作性，令學員更為熟落。至於首次參與的Howard，則坦言此前對商科無甚興趣，經父親安排下參與，指經過個多星期的課程後，漸漸掌握到基本商業概念，願對商業社會有更多了解，更謂在課程完成後，會到父親公司實習，小試牛刀。