

拆息抽升無礙 母親節一二手旺勢 個孫請飲茶 祖母送愛炫美4房

香港文匯報訊(記者 張美婷)母親節假期(剛過去的周六及周日)一手新盤銷售理想,當中有「乖孫」因請食飯,獲祖母贈送一間市值逾2,300萬元的長實荃灣海之戀,愛炫美單位。市場成交焦點落在首輪銷售沽清188伙的新地屯門御半山,令其他新盤過去兩日成交宗數寥寥可數,錄約29宗,而所有新盤共錄得217宗成交。另,保利置業啟德龍譽則錄區內標準戶呎價成交新高紀錄。

母親節假期十大屋苑成交

代理	剛過去周末成交	按周變幅
中原	16宗	+4宗
美聯	12宗	+1宗
利嘉閣	8宗	-1宗
港置	7宗	-3宗

資料來源：各大代理



■新地張卓秀敏(左二)透露,御半山沽清188伙共套現約12億元。



■荃灣愛炫美(藍色圍網)及全·城滙(黃色圍網)。曾慶威攝

據市場消息透露,祖母送贈乖孫的愛炫美單位為20樓B室,屬4房戶,成交價為2,349萬元,實呎價20,215元。據悉,項目在上周末兩日派出大使,在荃灣、尖沙咀的街頭派禮物,而該項目推出母親節置業優惠吸客,於上周日前,首8個購入該盤指定4房戶的買家,可獲贈價值10萬元的海味禮券。

御半山加推98伙 最快周六賣

另外,新地代理業務部總經理張卓秀敏昨透露,御半山沽清188伙共套現約12億元,將加推98伙,折實平均呎價約為15,947元,相信最快周六開售。她指,上周六售出的單位,來自屯門和新界西的買家佔多數各有三成,九龍買家佔兩成,新界東約有一成,港島客佔5%,亦有少數內地客。而加推的98伙,包括16伙一房單位、

26伙一房連儲物室、56伙二房單位,價單介於674.76萬至1,103.46萬元,平均呎價為20,186元,折實價533.06萬至871.73萬元,折實平均呎價約為15,947元。

受惠於市場估值逾200億的啟德超級地王快將誕生,啟德新盤成交呎價亦再創新高紀錄。據市場消息透露,保利置業啟德龍譽售出2B座高層A室,實用面積1,010方呎,以3,413.8萬元成交,實呎約3.38萬元,創區內標準戶新高紀錄。

銀行拆息上周持續抽升,其中3個月期的拆息至上周四更是連續19日上升,但無礙二手市場,剛過去的周末二手成交尚可。四間主要代理行的十大屋苑交投數字,於過去兩天錄得7至16宗。當中中原錄得16宗成交,按周增加4宗,成交量屬4周新高。中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,本月發展商紛紛加快推盤步

伐,帶動整體樓市氣氛上升。屯門御半山即日沽清,令樓市氣氛高漲,二手市場買家紛紛加快入市,部分新盤向隅客亦迅速回流二手市場覓盤。

「中美」十大屋苑成交增

美聯十大屋苑錄得約12宗成交,按周增加1宗,成交宗數並連續5個周末錄得雙位數水平。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,剛過去的周末,全新盤御半山推售,首批188伙全數沽清,反應理想,發展商更加推單位應市,連同多個新盤加推單位,刺激部分客源及購買力釋放。現時普遍二手業主叫價硬淨,盤源緊絀,樓價更已累積一定升幅,惟買家需求殷切,入市意欲高企,故二手交投量反覆。

而利嘉閣錄得8宗成交,按周減少1宗;香港置業錄得7宗成交,按周減3宗。

諾獎得主:不同權需有退出條款



■2016年諾貝爾經濟學獎得主之一、哈佛大學教授奧利弗·哈特。朱煒攝

香港文匯報訊(記者 朱煒、張帥 北京報道)2016年諾貝爾經濟學獎得主之一、哈佛大學教授奧利弗·哈特,昨日在以「現代企業理論與中國國企改革」為主題的第四屆思想中國論壇上表示,自己注意到了香港交易所允許雙重股權結構的新聞。「對於股權問題,不應一概而論,任何公司都有決定股權形式的權利,」他說,「創始人在公司上市的時候留下一些股票對他控制公司是很有幫助的。」他同時強調,這種結構是允許的,但是必須有一些退出條款的設計。

小米日前正式向港交所遞交招股說明書,是香港首隻申請以「同股不同權」形式上市的新股,也可能是今年全球最大科技股。事實上,去年以來,世界各主要資本市場交易所都在積極進行資本市場規則改革,通過改變規則搶奪優質企業在自己的交易所上市,香港同樣如此。2017年12月,香港聯交所宣佈進行上市制度改革,擬允許新經濟企業採用「同股不同權」架構赴港上市。當時,港交所行政總裁李小加就表示,包括小米在內的十幾家科技公司和生物科技初創企業都在對香港上市進行了積極的詢問。

分散股票投票權也是好方式

在創業過程中,如果給創業者控制權,就可能走向不同的方向或是存在其他問題;但如果給投資人更多的控制權,也存在過於關注投資回報和過度控制的現象。「通過這種雙重股權的結構安排,一些人能夠控制公司,另外一些人雖然買了很多股票,但是他們對公司控制很有限的,」哈特說,「一部分股權由公司內部人掌握,另一部分在公開市場中銷售,當今很多高科技企業都選擇了雙重股權結構,像阿里巴巴、谷歌、臉書等等。」他認為,債務合同是根據情況進行控制的簡單方式,可以通過債務合同對具體的情況做出

不同的區分。另外,分散股票的投票權的問題也是一種很好的方式。

有些行業需否國企掌控制應思考

哈特教授在會後對香港文匯報記者表示,世界上很多人都被中國過去40年來在經濟領域所取得的進展感到震驚。談及國企改革,他表示注意到了自從2004、2005年開始,明顯放緩的國企民營化進程的變化。他認為,具體事件千變萬化,但最值得提出的問題是,「這些行業還在國企手中,是真的因為需要嗎?」這是國企改革中最值得深入思考的問題,也是能夠切實提高企業效率的問題。

在哈特眼中,國企最大的優勢在於,背靠政府的強力支持,因此當它運營不佳時能夠有人救它「跳傘」,而這種「不平等」的情況對於企業發展和未來經濟進步都不是「好的狀態」,「它們應該有着同樣的起點。」談及政府和市場之間關係時,哈特則表示,不論西方還是中國,在那些需要國家掌控的行業領域內,都將面臨複雜的選擇:是壟斷還是競爭?他曾經思考過有關監獄的問題,政府是否應該擁有監獄又或者應該套入企業管理模式,同樣的思考也存在於電力公司或公共事業等領域,「規範的管理體制或者規範的國有產權,需要納入選擇。」

馬鞍山We Go Mall出租率7成



■范統(左)以滑冰的形式在We Go Mall的環保溜冰場上現身。

香港文匯報訊(記者 張美婷)由百利保及富豪酒店合作發展的馬鞍山We Go Mall,上周六首日試業錄逾兩萬客流,而商場目前出租率約7成。百利保執行董事兼首席營運官范統昨日表示,受惠於母親節的消費帶動,開業客流優於預期,

相信部分商舖會保留作以更高租金出租,而全部商舖租出後,每月租金收入約700萬元,商場最快今年第3季末正式開業。

范統昨表示,商場總投資額約14億至15億元,連同內部裝修則約涉16億元,而涉及舖位約50至60個,平均呎租40至160元。目前約7成舖位出租,每月租金收入約400萬元。相信本港整體零售市道向好,內地客回歸,帶動零售市場及酒店業,加上馬鞍山區新商場較少,對We Go Mall未來營運方向有信心。

首個「生態冰」溜冰場

據資料顯示,We Go Mall佔地逾16萬方呎,有六大主題區,包括全港首個「生態冰」環保溜冰場「冰極世界」、「VR體驗館及電競場」等,當中最矚目為面積逾千呎的溜冰場;當中逾5成為食肆。

天晉兩房1092萬沽 將軍澳新高

香港文匯報訊 樓價持續向上,市場續錄新高成交。將軍澳天晉1期剛錄得6座高層D室,實用面積536方呎,兩房間隔,去年11月開價1,100萬元,剛以1,092萬元成交,折合實用呎價20,373元,創同類型單位新高,樓價更創將軍澳兩房單位新高。

中原地產伍錦基指,原業主於2011年11月以497萬元買入單位,持貨7年,現易手賬面獲利595萬元離場,單位期內升值1.2倍。據悉,屋苑對上一宗同類型新高價成交於上月錄得,一伙實用面積533呎的8座高層D室以1,018萬元易手,折合實用呎價19,099元。

星展推新理財 iWealth app



■Ajay Mathur預計,未來存款利率會繼續向上。

可買賣7市場股市14種外幣

據介紹,客戶可透過DBS iWealth app縱橫7大國際股市,包括香港、新加坡、美國、加拿大、日本、澳洲及英國,以及每周7日24小時無間斷實時進行14種外幣交易,同時尊享外幣定期存款及優惠匯率,客戶可於財富管理頁面檢視資產組合,亦可於「日常理財」內進行轉賬及繳費。iWealth app具備資產組合概覽及分析工具,讓客戶了解自己當前財務狀況,有助作出最佳的投資決定而個人化自主到價提示及其他投資信息通知,可幫助用戶即時掌握最新市況,配合研究分析市場資訊讓客戶率先獲悉市場最新動向及相關致富機遇。

零售銀行盈利料續雙位數增

另外,Ajay Mathur指出,去年零售銀行的盈利錄得雙位數字增長,預計今年都能維持雙位數字增長。早前銀行旗下信用卡推出「黃子華棟篤笑2018」優先訂票計劃,他指出,反應相當驚喜,申請信用卡客戶數量增長了2倍。

對於多間銀行相繼上调存款利率,他指星展亦已上调了利率,目前12至18個月的存款利率高達2厘,他預計利率未來會繼續向上,除了因為美國加息因素,大型新股上市等亦會令市場資金較緊張。

利淡交織 港股料30500至32000整固

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君翹



中美貿易摩擦升溫,美國先後向內地兩大電訊設備商作出調查,並禁止美國科技公司向其提供技術支持,影響其產業鏈及基本營運能力。香港手機設備股亦因而面對巨大沽壓,並影響大市氣氛。另外,美國10年期債息亦曾升越3厘,令市場憂慮加息步伐或會加快,並影響環球股市表現。

到4月底情況略為好轉,先有朝韓領導層達至大和解,有利地緣政治發展及股市氣氛。其後,美國科技企業首季度業績普遍表現優於市場預期,令市場重拾科技股信心,其中智能手機龍頭股首季度銷情比預期好,在下季度業績指導和股份回購方面亦為市場所肯定,科技板塊因而出現明顯反彈。

內地數據佳 中美貿戰仍困擾

內地方面,4月份官方製造業採購經理人指數(PMI)優於市場預期,顯示經濟

活動暫時並未受中美貿易問題影響,而人民銀行推出降準措施,並延長資管新規的過渡期,均有助大市回穩。早前中美貿易談判完結,會後並未公佈會談成果,預計或需一段時間雙方才能達成共識。在好淡因素作用下,恒生指數正處於三角形窄幅整固之中。

息魔近美元強 利淡新興市場

利率走勢方面,5月初美國舉行議息會議,美聯儲官員表示現時通脹已經接近目標水平,未來可維持現時加息步伐。議息會議後,市場認為6月份加息已幾成定局,同時美元持續偏強,美匯指數在90水平整固兩個月後形成一定支持。假如美元持續偏強,或限制新興市場以至香港的短期表現。筆者認為恒生指數短期將於30,500-32,000點整固,國企指數則於12,000-12,800點上落。

(以上資料只供參考,並不構成任何投資建議)

三峽集團擬851億控葡萄牙電企EDP

香港文匯報訊 據路透社消息,中國長江三峽集團上周五提出收購葡萄牙最大企業EDP的控股權,收購案總價值為90.7億歐元(約851.4億港元)。中國三峽集團已持有EDP 23%股權,是EDP最大股東。

有關EDP可能成為歐洲外資企業收購目標的消息已流傳一年有餘,期間三峽集團繼續提高其持股,這次則報價每股3.26歐元(3.89美元)進行收購,該報價比EDP的收盤溢價不到5%。

三峽集團在初步收購要約聲明中稱,希望對公司持股增至至少50%的投票權外加

一股。其還提出以每股7.33歐元收購EDP的風電業務EDP Renovaveis,該報價低於其收盤價7.84歐元。

如果該交易成功達成,將為中資企業在葡萄牙的收購再添一筆。自2010-13年葡萄牙債務危機以來,中資企業一直積極購買資產,涉及領域從基礎設施到保險和銀行。

葡最大公司 交易或遭美阻撓

EDP在發電、輸電和配電的一體化企業,按資產計是葡萄牙最大的公司,其業

務遍及巴西、西班牙和美國。

葡萄牙總理科斯塔稍前表示,葡萄牙政府不反對這項收購。但該收購計劃可能測試歐盟是否願意把其成員國主要基礎設施企業的控制權轉給中國。該交易還可能遭到美國當局的阻撓,因為EDP Renovaveis(EDP Renewables)是其風能市場的一個主要業者。

另一家中國國有企業國新國際投資有限公司(CNIC)在EDP持股近5%,其他主要股東包括美國金融服務公司Capital Group持股12%,美國私募基金公司貝萊德也有持股。