綠新大招股價區間應對市況

香港文匯報訊（記者 岑健樂）雖然近期港股表現不佳，但仍有多個新股來港上市。內地海藻及植物性親水膠體生產商 — 綠新親水膠體海洋科技（1084）昨日起至10月9日公開招股，招股價介乎每股1.16元至1.74元，每手入場費3,515.07元，將於10月17日於港交所主板掛牌。另一方面，廣東中山最大的4S經銷集團世紀聯合控股（1959）昨起至10月11日招股，招股價介乎每股1.01至1.23元，入場費2,484.79元，股份將於10月18日主板掛牌。

綠新親水膠體海洋科技財務總監兼公司秘書蘇智文昨於記者會上表示，目前公司於美國市場的業務佔比只有低單位數，因此中美貿易戰不會對公司的業務造成嚴重負面影響。他續指，公司生產所需的原材料中，部分為農產品，其價格易受天氣等因素影響而波動，不過公司與客戶關係良好，有能力將相關成本轉嫁予客戶，故公司的毛利率可望維持於現水平。

集資額2.4億 九成撥建廠

以招股價範圍中位數1.45元計算，公司集資淨額約2.4億元，其中34.2%將用於在福建漳州興建年設計產能1,000噸瓊脂產品的新生產廠房；33.8%用於新建福建漳州龍海市新生產廠房；11.5%用於在印尼興建設計產能為3,000噸半精緻卡拉膠的新生產廠房；11%用作位於綠麒（福建）生產廠房旁新生產廠房建設成本的部分資金；9.5%用作一般營運資金。

對於公司的招股價區間上下幅度達50%，而最終的集資額差異高達1.16億港元，蘇智文表示的定價區間考慮近日市況，強調公司對不同的定價都有預案，相信可利用集資額做到計劃內的事。

世紀聯合招股2484元入場

另一方面，廣東中山最大的4S經銷集團世紀聯合控股（1959）昨起至10月11日公開招股，以招股價範圍中位數1.12元計算，集資淨額為1.075億元，其中31.1%用於中山市開設新門店，實現機動車銷售及服務網絡內生增長所需的開支；25.5%用於合適機會出現時選擇性收購；28.1%用於拓展其他綜合性汽車服務；10.2%用於優化及升級信息技術系統；5.1%用作一般營運資金。

世紀聯合控股主席兼行政總裁羅厚杰昨於記者會上表示，粵港澳大灣區人口龐大，經濟發展前景良好，故對公司業務充滿信心。談到中美貿易戰時，他表示，代理的汽車品牌包括中美合資品牌，但汽車配件及維修設備等都是在內地生產，因此不受內地對美國貨加徵額外關稅所影響。此外，中央推出措施鼓勵內需，包括擬逐步放寬或取消汽車限購，故不擔心中美貿易戰對公司業務構成打擊。

■綠新親水膠體海洋科技蘇智文(右一)。香港文匯報記者岑健樂 攝

■世紀聯合控股羅厚杰(中)。香港文匯報記者岑健樂 攝

公開招股資料

綠新親水膠體海洋科技(1084)	股份	世紀聯合控股(1959)
2億股；其中10%公開發售	全球發售股票	1.25億股；其中10%公開發售
1.16元至1.74元	招股價	1.01元至1.23元
3.48億	最多集資額	1.5375億
2,000	每手股數	2,000
3,515.07元	入場費	2,484.79元
9月30日至10月9日	招股日期	9月30日至10月11日
10月17日	掛牌日期	10月18日
安信融資(香港)	獨家保薦人	富強金融資本

■製表：香港文匯報記者 岑健樂

百威亞太首掛升4.4%

■百威亞太楊克與王仁榮敲響上市銅鑼。

香港文匯報訊（記者 岑健樂）有機會成為今年「新股集資王」的啤酒股百威亞太（1876）在內等3隻新股昨首日掛牌。其中，百威亞太昨開報27.4元，較招股價27元高1.48%。該股午後一度高見28.9元，但其後升勢放緩。百威亞太昨最終收報28.2元，升1.2元或4.44%。以一手100股計算，投資者每手賺120元（不計手續費）。

TBKS HLDGS賺1500元

至於馬來西亞土木及結構工程承包商TBKS HLDGS（1960）昨開報0.69元，較招股價0.5元高38%。該股其後一度高見0.97元，但其後升勢放緩。該股最終收報0.8元，升0.3元或60%。以一手5,000股計算，投資者每手賺1,500元（不計手續費）。

LFG投資掛牌跌36%

而金融服務供應商LFG投資控股（3938）昨開報1.45元，較招股價1.68元低13.69%。該股其後一度最高回升至1.63元，但其後再度回落，臨近尾市更一度低見1.05元。LFG投資控股昨最終收報1.07元，跌0.61元或36%。以一手2,000股計算，投資者每手蝕1,220元（不計手續費）。

快餐帝國入場費3030元

香港文匯報訊（記者 莊程敏）以「士林台灣小吃」品牌供應台灣小吃飲品公司快餐帝國（1843）昨起至10月8日招股，招股價介乎0.65至0.75元，一手4,000股計，入場費3,030.23元。是次共發售2億股，10%作公開發售，90%作配售，集資最多1.5億元。股份預期10月23日主板掛牌，獨家保薦人為力高企業融資。

按招股中間價每股0.7元計算，快餐帝國集資淨額約9,090萬元，22.2%用於新加坡開設最多16間新自營專賣店；16.5%用於在西馬開設20間新自營堂食店，20.9%用作擴展旗下非自營專賣店及堂食店網絡等。

旗下品牌「士林台灣小吃」在新加坡、馬來西亞、印尼及美國的228間士林專賣店及堂食店供應台灣小吃飲品。小吃包括雞排、肉鬆蛋餅、蚵仔麵線及甜不辣等。特許經營及持牌經營業務的毛利率介乎約45.3%至52.6%，而自營專賣店及堂食店的毛利率則介乎約66.4%至67.4%。

避空置稅 華懋六盤推55伙標售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手樓空置稅立法在即，發展商加快推售現樓盤，其中華懋集團旗下6個現樓盤昨合共推出55伙洋房或分層戶招標，全部於本周五起逐日截標。另外，新世界夥市建局合作已入伙十年的尖沙咀名鑄昨亦推出63及65樓J複式單位招標，本周五截標，該複式單位實用面積2,310方呎。

■華懋旗下6個現樓盤昨合共推出55間洋房或分層戶招標，其中將軍澳海翩匯推出5間洋房。 資料圖片

華懋集團旗下6個現樓盤昨合共推出55間洋房或分層戶招標，當中包括西貢玥廬推出10間洋房、大潭紅山半島推出14間洋房、將軍澳海翩匯推出5間洋房、九龍塘雲門推出3間複式戶、九龍塘賢文禮士推出10間分層戶及屯門琨崙推出13間洋房單位，全部於本周五起逐日截標。

傲瀧沽兩特色戶吸金逾億

發展商紛紛為現樓盤推出超長成交期等優惠亦見承接力，全港新盤昨日售出9伙，現樓盤佔8伙。新世界旗下清水灣已入伙的傲瀧昨日沽2伙，套現逾億元，買家均選用1,440日付款方法。當中傲瀧D座P16連天台三複式戶，實用面積2,619呎，成交價5,720.4萬元，呎價21,842元；另1伙為第7座地下B室連花園特色戶，實用面積1,729方呎，成交價4,483.2萬元，呎價25,929元。

百利保夥富豪酒店合作已為現樓的沙田九肚富豪．山峯昨日透過招標形式售出兩個分層戶單位，合共套現6,300萬元，兩伙買家均選用720日先住後付長成交期付款方法，可提前入住，並有提早成交現金回贈優惠1.5%或3%。

富豪·山峯售2伙套6300萬

該2伙分層戶分別為第8座1樓B單位及3樓B單位，屬四房兩套間隔，實用面積均為1,625平方呎。其中第8座1樓B單位成交價為3,000萬元，包括一個住宅車位，呎價約18,462元；而第8座3樓B單位成交價為3,300萬元，包括一個住宅車位，呎價約20,308元。百利保集團執行董事兼首席營運官范統表示，富豪．山峯於一日內連續錄得兩宗成交，證明富豪．山峯是一個非常具有特色及投資潛力的項目。

富·盈門售出2伙頂層複式

華懋旗下大埔富．盈門昨亦連環招標售出2伙頂層複式戶，包括1座18至19樓A室（連2個車位）、2座18至19樓B室（連1個車位），面積1,574及1,550平方呎，造價2,388萬及2,398萬元，呎價分別1.51萬及1.54萬元。

嘉匯特色戶呎租60元 創啟德區新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港政經前景不明朗，轉買為租增加，令租金有支持，啟德嘉匯有低座特色戶以呎租60元租出，創區內新高呎租。

中原地產吳妙粧表示，啟德嘉匯低座一伙連天台及平台特色戶，實用面積1,216平方呎，採三房套房間隔，另設工人套房，擁512呎平台及1,281呎大天台，以月租7.3萬元租出，實用呎租高達60元，同創區內新高，打破新入伙屋苑一貫以小型單位才可創高呎租成交的傳統，亦反應區內優質單位備受租客追捧，租客願意提價承租。

新租客為家庭客，鍾情啟德新區新晉屋苑擁34何文田校網區，對上址擁偌大室外空間感滿意，加上區內特色單位選擇較多，最終承租上址作新居。據了解，業主以約3,833萬元一手買入單位，現租出物業可享2.3厘租金回報。

嘉亨灣三房海景月租6.3萬

此外，西灣河嘉亨灣錄大額租務成交。美聯物業冼晉毅表示，嘉亨灣極高層B室單位，實用面積約為1,129呎，為三房連套房連工人套房間隔，望全海景，以月租約6.3萬元成交，實用呎租約為55.8元。業主於2007年5月份以約1,662.7萬元購入該物業，若以現時租金水平計算，租金回報率約4.5厘。

銀行加按息 轉按宗數本季料跌半

香港文匯報訊 金管局八月份住宅按揭統計調查結果出爐，新申請按揭貸款的宗數為11,133宗，比七月15,140宗減少4,007宗或26.5%。而八月份的新批出按揭貸款金額及宗數分別錄得453.02億元及10,951宗，比7月份的466.10億元及11,102宗分別減少13.08億元及151宗或2.8%及1.4%。另外，該月份新取用按揭貸款，金額及宗數分別錄得365.61億元及8,651宗，比七月的407.12億元及9,666宗亦下跌41.51億元及1,015宗或10.2%及10.5%。

8月新申請按貸宗數急降27%

以首八月計算，新批出按揭貸款額及宗數為3,203億元及76,736宗，比去年同期的3,226.66億元及79,954宗，減少23.66億元及3,218宗或0.7%及4%。期內新取用按揭為2,369億元及57,557宗，相比去年同期貸款額及宗數錄得2,318億元及58,781宗，貸款額上升但宗數下跌，貸款額增加了0.51億元或2.2%，宗數則減少1,224宗或2.1%。

H按選用比例增加至89.1%

另外，八月份H按選用比例報89.1%，按月輕微增加6點子。而P按的使用比例增減少5點子至8.5%。而定息按揭計劃保持0宗，其他按揭計劃則由七月的2.5%回落至2.4%。

經絡按揭轉介高級副總裁曹德明認為，八月份按揭數字全面向下由多個因素影響，包括貿易戰及社會運動令樓市添上陰霾，加上有銀行自六月份起開始調升轉按按息，令新申請宗數大跌逾兩成，相信數字下跌仍會持續並於未來一至兩個月內反映出來。第四季轉按宗數比去年同期的9,015宗更有機會下跌一半至4,500宗左右水平。

按揭熱線

經絡按揭轉介高級副總裁 曹德明

美聯儲再減息香港幾時跟？

美聯儲議息會議結束，宣佈再次減息0.25厘，亦是連續兩個月減息各0.25厘，累計減息達0.5厘。聯儲局主席鮑威爾會後表示，美國經濟仍處於溫和增長，若經濟下滑，或需要進一步減息，但目前未見或預期有需要一系列的減息行動。另外亦提到現階段暫未見有需要實施負利率，但不排除將擴大資產負債表。另一邊廂，香港暫時未有銀行跟隨減息，現時最優惠利率（P）仍維持不變。

筆者認為，是次美國減息比預期來得快。貿易戰、英國脱歐等憂患，現時全球政經不確定因素增加，雖中美重啟會談，美國整體經濟數據仍然向好，但由於歐洲央行已啟動減息、量化寬鬆及負利率，相信美國會保持監察，視乎情況年內是否再減息一次。

香港仍未需調低P

至於香港息口走勢，年內香港下調P仍未有迫切性，由於美國對上一次加息周期已加息九次共2.25厘，相反香港只加一次只有0.125厘，因此即使現時美國減息兩次，香港仍未需調低P。相信在全球減息熱潮下，美國累計減息1厘或以上，香港才有機會跟隨調整P。然而，基於市場風險增加及邊際利潤減少的情況下，近月多間香港銀行多次上調新造及轉按的按揭封頂利率，並削減現金回贈，有望令按揭利率更趨正常化，料其他中小型銀行將於第四季內陸續作出調整，年內按息水平將維持2.5至2.8厘之間。

過往數年樓市暢旺，銀行積極開拓按揭業務，為保持競爭力，按揭優惠不斷加碼，導致邊際利潤極為微薄。而近月樓市轉趨淡靜，在平衡風險及利潤的情況下，加上上半年大部分銀行的按揭業務已達標，銀行或將資金投放於更高回報的產品當中。

雖然美國減息原屬樓市利好因素之一，但香港銀行不但沒有跟減更上調按息，因而抵消美國減息的影響。展望今年第四季的樓市發展，受空置稅影響，料發展商仍會積極推盤，定價亦相對適宜，相信一手購買力仍見支持。另一方面，二手減價潮現，創造不少二手成交。不過，貿易戰、英國脱歐、各地經濟數據以至本土政治事件可引伸出不同變數，如無重大不利消息，未來樓市發展仍見審慎樂觀，料全年平均樓價將比去年相差5個百分點之內。（節錄）