



民主黨立法會議員秘書處
Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

香港中環德輔道中11號
中西政府合署西翼401-409室
Rm. 401-409, West Wing,
Central Government Offices,
11 Ice House Street, Central, HK

電話Tel 2537 2319
傳真Fax 2537 4874

香港特別行政區
立法會
財經事務委員會
財經事務委員會主席
陳鑑林先生

CB(1)2330/09-10(01)

要求討論天匯揀訂事件及地產發展商上市公司披露資料事宜

陳主席：

「天匯」發展商於日前公布其中24個延期交易單位的買賣事宜中，最終只有4項完成交易，引起社會及政府高度關注。據悉，證監會及執法機構會介入了解情況。

去年九月，「天匯」發展商恒基兆業地產有限公司（公司代號0012）在公開發售單位時曾高調公布其樓盤中有單位以「天價」七萬多元一方呎售出，並表示售出20多個單位。但傳媒卻揭發其中24個單位全部只由4間離岸公司購入，買家十分神祕之餘，亦有同一授權買家購買多個單位的情況，交易全部採用恒基地產提供的律師樓，以及沒有完成交易的日期，做法並不常見。有關交易被質疑是否真實及當中有否關連交易，是否有人製造虛假物業買賣交易，同時為相關地產上市公司製造利好股價消息，從而造市。（見附件）

該24個單位交易涉及32.7億元，佔該集團截至2009年12月31日止18個月之物業銷售總額87億元的37.5%，比重不輕，但集團沒有適時公布交易的全部資料，亦一直沒有公布買家是誰、當中有否任何「綑綁式銷售」（關連交易）、買家與發展商的關係、是次交易是否合作進行、未能完成交易的條件為何等。

事件令人懷疑當中有否涉及公佈虛假或誤導性資料，使市場人士容易誤信恒基地產銷售天匯成績理想而購入其股票，又或在恒基地產股價上升之情況下出售股票？

本人要求 主席安排適當會議進行討論，並邀請政府官員出席，提供有關資料。

順祝

工作愉快！

民主黨立法會議員涂謹申

二零一零年六月十八日

附件：民主黨立法會議員致函證監會要求徹查事件



民主黨立法會議員秘書處

Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

香港中環德輔街11號
中區政府合署西翼401-409室
Rm 401-409, West Wing,
Central Government Offices,
11 Ice House Street, Central, HK

電話Tel 2537 2319
傳真Fax 2537 4874

香港中環干諾道中八號
遮打大廈八樓
證券及期貨事務監察委員會
行政總裁韋奕禮先生

徹查恒基地產涉嫌披露虛假或誤導性資料事宜

恒基兆業地產有限公司(公司代號:0012,簡稱恒基地產),早前在出售住宅物業天匯(39 Conduit Road)時,涉嫌披露虛假或具誤導性的物業交易資料,導致恒基地產股價在良好銷售成績資料公佈後造好,涉嫌違反《證券及期貨條例》第277條,披露虛假或具誤導性的資料以誘使進行交易。

恒基地產於2009年9月2日的天匯定名儀式上,營業部總經理林達民公布該樓盤標準戶意向呎價為3萬-3.5萬元,複色戶為5萬元,並表示多人洽購(附件2)。恒基地產股價隨即開始上升,9月3日收市價為46.5元,調整收市價較上日升2.3%(附件1)。2009年10月14日,林達民公布天匯68樓A及B室單位,分別以高價售出,其中一個單位呎價達7.128萬元,平均呎價打破全球豪宅紀錄,以及樓盤已售出約25伙,估計套現逾30億元(附件3及附件4)。消息公布後,恒基地產翌日升至最高54.95元,其後幾日持續上升,16日較上日上升0.74%,19日較上日上升2.17%,20日較上日上升3.21%(附件1)。期間,大行如大和證券及瑞銀均上調恒基地產的目標價,前者至64.5元,後者至73.4元(附件5)。經濟雜誌<經濟一週>指出,恒基地產以逾7萬元呎價出售天匯一單位,刺激股價升破52週高位(附件6)。

在2009年9月和10月兩個月內,恒基地產股價由8月31日的45.55元上升至10月30日的55.85元,累積升幅達23%,高於新鴻基地產(同期累積升幅14.10%)和長江實業(同期累積升幅9.08%)等主要地產股的升幅,亦高於恒生指數(同期累積升幅10.28%)(附件1)。

首先,天匯其中24個已售出單位是否真正成交受到社會廣泛質疑。該24個單位全部以本地公司名義購買,但公司卻由離岸公

司持有，買家身分一直十分神秘。公司註冊由離岸公司名義登記，相信是為了避免董事身份披露。另外，上述 24 間公司，由 4 間離岸公司持有，反映 24 宗交易背後買家有一定關連。

再者，24 間公司（24 個買家）不約而同地採用恒基地產提供的律師樓（羅文錦律師樓），雖然新盤買家選用發展商提供的律師樓並不出奇，但是有業界人士指出，貴重物業的買家，絕大多數會採用自己的律師，以保障自身的利益。業界認為，天匯買家這種做法並不常見，有機會是由一組買家購入，或由一組有關連的人士購入（附件 7）。這現象令人懷疑有人利用離岸公司無法披露股東身份的特點來隱瞞買家真正身分，藉此製造虛假物業買賣交易，同時為相關地產上市公司製造利好股價消息，從而造市。

第二，天匯售出的 24 個單位，分別由 5 名「買家」代表簽約，其中有 2 位簽約買家分別購入 3 層共 6 個單位，當中一位就是「買下」包括 68 樓 A 室（即呎價逾 7 萬元單位）共 6 個單位（附件 8）。但恒基地產並沒有清楚交待這 6 個單位或其餘由同一個簽約買家「買下」的同組買賣交易是否另有協議，致使同組買賣交易屬關連交易，即地產行業的「綑綁式銷售」。恒基地產亦沒有交待，有否與這些買家有另一些協議，包括折扣、回贈、不上會亦不用殺訂等特別安排，令公佈的售價可能藏有虛假成份。若屬關連交易，發展商卻只公佈關連交易當中個別單位的售價及呎價，便有公佈誤導性資料之嫌。

第三，直至現在，該 24 個已售出單位的成交限期已過，但買賣合約仍未完成交易。恒基地產發言人就延期交易對外辯解：買家確實無預料金管局會要求收緊豪宅按揭成數（附件 9），但恒基地產主席李兆基早於 2009 年 10 月時卻公開表示購買天價樓的買家，資金非常充裕，所以收緊按揭影響不大（附件 10）。這令人質疑延遲交易的真正原因為何？

第四，經地政總署先後去信恒基地產五次，要求提供相關資料，恒基地產才公開交代同意延遲成交期至 6 月 16 日，但一直拒絕透露買家資料，亦沒有向公眾交代：恒基地產有否按合約要求，書面通知延期交易買家提出繳付利息或沒收訂金事宜（附件 11）。這令人質疑是否另有協議，買家違約亦不用按買賣合約繳付利息或沒收全部訂金，甚至買家是否恒基地產的董事、有關連人士或其他與董事關係密切的人士？當中是否涉及虛假交易？

基於上述原因，我們促請證監會就恒基地產銷售天匯作出調查，以了解當中是否有否涉及公佈虛假或誤導性資料，使市場人士容易誤信恒基地產銷售天匯成績理想而購入其股票，又或在恒基地產股價上升之情況下出售股票，以確保投資者的利益受保障。

如有任何查詢，請致電 2869 9522 聯絡本秘書處職員黃匡平先生。謝謝！

民主黨立法會議員

何俊仁 李永達

何俊仁

李永達

2010年6月4日

附件：

- 1) 恒基地產股價表
- ~~2) 星島日報 2009年9月3日報導~~
- 3) 經濟通 2009年10月14日報導
- 4) 明報 2009年10月15日報導
- 5) 成報 2009年10月17日報導
- 6) 經濟一週 2009年10月17日報導
- 7) 經濟日報 2009年11月13日報導
- 8) 明報 2009年11月27日報導
- 9) 信報 2010年4月1日報導
- 10) 東方日報 2009年10月22日報導
- ~~11) 明報 2010年5月5日報導~~

留意

附件 1

恒基地產股價變化分析2009年9月至10月

日期	恒地股價 每日					恒生指數 每日		恒地與恒指 變化差異		(百分點)
	開市	最高	最低	收市	成交量	調整收市	變化	調整收市	變化	
30/10/2009	54	56.3	53.9	55.85	9540700	55.54	7.72%	21752.87	2.29%	5.42
29/10/2009	51.85	52.85	51.6	51.85	3783700	51.56	-1.62%	21264.99	-2.28%	0.66
28/10/2009	52.05	53.55	52.05	52.7	2886500	52.41	-0.19%	21761.58	-1.84%	1.65
27/10/2009	53	53.4	52.7	52.8	4148600	52.51	-4.51%	22169.59	-1.86%	-2.65
23/10/2009	57.9	57.9	55	55.3	6141800	54.99	-3.41%	22589.73	0.00%	-3.41
22/10/2009	58	58	56.25	57.25	3054800	56.93	-0.96%	22589.73	1.71%	-2.66
21/10/2009	56.8	58.5	56.4	57.8	4664300	57.48	2.66%	2216.52	-0.48%	-3.14
20/10/2009	55	57.05	54.8	56.3	4279400	55.99	3.21%	2218.11	-0.30%	-3.54
19/10/2009	52.7	54.9	52.7	54.55	2685700	54.25	-0.74%	2234.95	-0.82%	-1.89
16/10/2009	53.05	54.6	52.95	53.4	2504700	53.1	-0.74%	2200.46	-1.29%	-0.49
15/10/2009	54.8	54.95	53	53	2413900	52.71	-2.12%	21929.9	-0.31%	-1.80
14/10/2009	52.5	54.3	52.5	54.15	2744600	53.85	2.16%	21999.08	0.51%	1.65
13/10/2009	52.45	53.45	52.25	53	4618300	52.71	1.25%	21886.48	1.95%	-0.70
12/10/2009	51.8	52.5	51.75	52.35	3797700	52.06	1.46%	21467.36	0.79%	0.67
9/10/2009	51.65	52	51	51.6	3993900	51.31	-1.16%	21399.35	-0.93%	-2.03
8/10/2009	50.55	51.2	50.3	51	2830700	50.72	-8.55%	21499.44	-0.65%	-3.52
7/10/2009	48.7	50.2	48.7	49.25	2591100	48.98	2.08%	21492.9	1.18%	0.90
6/10/2009	47.7	48.55	47.7	48.25	2952300	47.98	1.35%	21241.59	2.07%	-0.71
5/10/2009	48.5	49	47.55	47.6	2547300	47.34	-1.85%	20811.53	1.87%	-3.72
2/10/2009	49.45	49.45	48.5	48.5	3933300	48.23	-2.61%	20429.07	0.26%	-2.87
30/9/2009	49.55	52	48.85	49.8	3035900	49.52	0.79%	20375.49	-2.77%	3.56
29/9/2009	48.9	49.6	48.9	49.4	1535600	49.13	2.50%	20955.25	0.00%	2.50
28/9/2009	49.1	49.3	48.2	48.2	2681000	47.93	-3.11%	20955.25	-0.28%	-2.84
25/9/2009	49	50.05	48.95	49.75	1814800	49.47	-0.50%	21013.17	2.06%	-2.57
24/9/2009	51.4	51.85	49.85	50	3910600	49.72	-4.59%	20588.41	-2.07%	-2.51
23/9/2009	51.05	52.7	51.05	52.4	3933900	52.11	2.84%	21024.4	-0.13%	2.97
22/9/2009	50.4	51.4	50.05	50.95	2570600	50.67	2.12%	21050.73	-2.52%	4.64
21/9/2009	51.2	51.5	49.85	49.9	3243500	49.62	-3.29%	21595.52	-0.49%	-2.81
18/9/2009	51.85	52.25	50.9	51.6	4200800	51.31	-2.38%	21701.14	-1.06%	-3.44
17/9/2009	53	53.5	51.95	52.85	4207600	52.56	0.10%	21472.85	-0.70%	0.79
16/9/2009	51.45	52.8	50.9	52.8	4602000	52.51	4.04%	21623.45	-0.67%	4.71
15/9/2009	50.5	51.6	50	50.75	1302200	50.47	0.50%	21768.51	1.71%	-1.21
14/9/2009	50.7	50.7	50	50.5	1340200	50.22	-0.99%	21402.92	2.57%	-3.56
11/9/2009	51.6	51.6	49.65	51	3148100	50.72	0.30%	20866.37	-0.31%	0.61
10/9/2009	50.8	51.2	50.35	50.85	2242200	50.57	2.12%	20932.2	-1.08%	3.20

附件 1

日期	恒地股價 每日					恒生指數 每日		恒地與恒指 變化差異 (百分點)		
	開市	最高	最低	收市	成交量	調整收市	變化	調整收市	變化	
9/9/2009	50.4	50.45	49.45	49.8	1818800	49.52	0.51%	21161.42	0.44%	0.07
8/9/2009	48.8	50	48.55	49.55	2364700	49.27	1.42%	21069.56	1.05%	0.37
7/9/2009	48.3	49.05	48.3	48.85	2241900	48.58	1.5%	20851.62	1.04%	2.18
6/9/2009	47.5	49	46.7	48.3	6454900	48.03	3.57%	21069.8	2.14%	1.74
5/9/2009	45.7	46.6	45.6	46.5	3354200	46.24	2.30%	20629.31	1.53%	0.77
2/9/2009	45.5	45.8	44.7	45.45	3367300	45.2	-1.18%	20318.62	2.82%	-4.00
1/9/2009	45.8	46.25	45.6	46	2274100	45.74		19761.68		0.00

註:

1. 恒地於2009年9月2日舉行天匯定名儀式,並表示標準戶意向呎價為3萬-3.5萬元,複色戶5萬元,並表示多人洽購,同期股價逐日升2-3%,並輕微跑贏恒指。
2. 恒地於9月中、下旬分別調高頂層複式戶意向呎價至8萬元及標準戶意向呎價3.5萬起,同期股價沒升反跌。
3. 天匯開售前再調高頂層意向呎價至10萬元,及傳準買家呎價7萬洽購特色戶,同日股價升3%,輕微跑贏恒指。
4. 天匯於10月12日公布價單,10月13日公開發售,15日報導呎價7萬元出售68A單位後,股價上升,大致輕微跑贏恒指。
5. 首張價單顯示標準戶2萬60000至4萬元一呎(建築面積計),3萬5千至5萬5千元一呎(實用面積計)。
6. 66樓半複色戶則6萬至6萬3千元一呎(建築面積計),8萬至8萬3千元一呎(實用面積計)。

主要地產股和恒生指數在2009年9月和10月表現

	2009年8月31日 收市價(元)	2009年10月30日 收市價(元)	累積升幅
長江實業	91.95	100.30	9.08%
新鴻基地產	104.90	119.70	14.10%
恒生指數	19,724	21,752	10.28%

—完—