

樓市回暖 龍湖已購5幅地

香港文匯報訊 (記者 趙建強) 近日內地樓市有復甦跡象，發展商再度入市買地。龍湖地產(0960)稱，截至5月底已經斥資22億元(人民幣，下同)購入5幅土地，涉及130萬平方米，料全年買地會多過去年的480萬平方米。公司又看好下半年樓市可平穩增長，但相信樓價不會大增，以免中央再度出手。

龍湖今年全年可售貨量780億元，涉及700萬平方米。龍湖首席執行官邵明曉認為，今年4、5月起樓市已有回暖跡象，加上央行減息，對整體市場有推動作用，相信全年表現不會差過去年，不過，他相信樓價只會保持平穩，政府亦不會放鬆調控，且若價格大升，料中央會再度出手打壓。

冀新購項目 22個月內回籠

雖然現時地價相對適宜，但邵明曉強調，「不能因為好吃就玩命吃」，買地會量入為出，公司今年購入的5幅土地，分別位於西安、瀋陽、寧波及紹興，除現有的西部及長三角地區外，亦會積極考慮地價較為便宜的福建省項目如廈門、泉州等。邵明曉稱，目標地塊不少於20萬平方米的項目。首席市場官秦力洪補充，為確保現金流，期望新購入

的項目可於18至22個月內出現資金回籠。

對於長線發展，邵明曉稱會逐步加大毛利率較高的商業投資，但每年投資商業地產的資金，不會超過銷售回款的10%，以免影響周轉，公司期望15年後商業佔比可由目前4.4%，增至30%。旗下「天街」商業項目，將於未來三年，先後落戶成都、北京、及杭州，而上海項目亦正規劃中。

加大投資較高毛利率商廈

財務方面，他稱公司目前流動性已經足夠，去年曾透露的配股計劃早已「不存在」，目前亦沒有融資打算。他又指，面對調控，公司強調高周轉，資產負債維持50%以下，亦絕不會進行高息融資。

另外，智能手機發展成熟，龍湖亦有



龍湖時代天街。

意利用科技以配合發展，秦力洪表示，公司早前與馬雲會面，討論如何與淘寶網合作，例如龍湖可以利用旗下物管團

隊負擔送貨業務，節省的成本，可給予龍湖業主於淘寶購物優惠等，不過目前仍處於討論階段。

物管高質素 交費率達98%

龍湖(0960)上周邀請本港傳媒參觀旗下重慶多個住宅項目，無論開售中或入伙近10年的項目，物業管理人員臉上都掛着燦爛的笑容，甚至清潔員見到有人經過，亦即時停下手中工作，立正於路邊向過路者問候致意。

工資去年增幅高達40%

對員工來說工資才是最大挽留的動力。秦力洪指，旗下物業員工成本過去數年每年均調升約20%，面對富士康遷入四川及最低工資設立等外在因素，去年增幅更高達40%。

有權利就有義務，龍湖對物管的要求亦很高，如高級管理層需能叫出手下數百名員工的名字，而前線服務人員則要認識每一位住客，亦需主動協助住客需要，然後向住戶說：「您不用謝我，您交物業費，這是對我們的最好支持。」住戶自然心甘情願交管理費。秦力洪說，公司旗下物業管理費交費率達98%以上，重慶更達99%以上，在內地屬較罕有。

香港文匯報記者 趙建強

融資租賃業匯聚天津濱海

香港文匯報訊 (記者 鄧哲 天津報導) 記者從第六屆「融洽會」上了解到，截至今年3月底，總部設在天津濱海的融資租賃企業已達到72家，約佔內地的1/5；註冊資金達420億元，約佔內地的1/3；業務總量達到2,600億元，約佔內地的1/4。濱海新區目前已成為內地最大的融資租賃聚集地和示範區。

業務總量佔內地1/4居首

據天津租賃行業協會報告，濱海新區融資租賃業近年來業務總量一直佔到內地20%以上，居內地之首，增速超過50%。中國國際商會租賃委員會

主席、天津租賃行業協會會長楊海田表示，濱海新區融資租賃業面臨三大發展機遇—重工業租賃、高端奢侈品租賃和航空租賃，濱海新區應當乘勢而上，進一步建設世界租賃業集聚地。

津企可借香港進行融資

香港投資推廣署華北投資推廣總監胡盛龍表示，香港在經濟環境、金融市場以及與國際接軌進程中，能為天津中小微企業提供較多服務。他說，目前多數來港融資上市的天津企業仍為大型企業。但香港設有針對中小企業的創業板，如果一些中小企業不選

擇上市，香港也有股權、基金、私人投資以及財團等多種融資渠道作為備選方式。

6月11日，天津股權交易所再添6家掛牌企業。這些企業分別來自福建、江蘇、寧夏和天津。截至目前，天交所市場累計掛牌企業數量已達167家，市場總市值超過174億元。截至目前，天交所傳統行業板累計掛牌企業數量已達109家，科技創新板累計掛牌企業數量已達54家，礦業板累計掛牌企業數量為4家。根據已完成年報披露的115家掛牌企業數據統計，天交所掛牌企業在2011年的銷售收入增長率達69.82%，淨利潤增長率達44.73%。

浙農信聯社資產質量居內地前列



姚世新表示，省農信聯社將會延續支農支小的服務方向，幫助浙江農村經濟發展。

文匯報實習記者章安憶攝
香港文匯報訊 (實習記者 章安憶 杭州報導) 1952年，來自3個村173戶農民和74戶信用互助

組的共247戶用賣雞蛋的錢湊起了283元股金，成立了浙江農村信用社。浙江省農信聯社理事長姚世新日前表示，截至今年5月末，浙江省農村信用社各項存款餘額9702億元，各項貸款餘額6833億元，存貸款總量居全省銀行業第一，全省農信社第二，81家行社全面實現盈餘，綜合效益連續多年居內地農信社首位。

浙江省農信聯社主任金麗麗說，今年浙江省農信社信貸將計劃增長650億元，將繼續致力於支持「三農」以及小微企業，並不斷組織存款，保證信貸合理需求和增長。近期省農信聯社將會推出一款叫作「豐收創業卡」的產品，專門針對資金規模在30萬-100萬元的中小企業提供創業初期的存貸款金融服務。

綜合效益連續多年居首

他介紹說，浙江省有2/3縣級行社存貸款總量居當地銀行業首位，成功應對了2008年金融危機

責任編輯：劉偉良

投資理財

英皇金融集團總裁 黃美斯

本周數據公布時間及預測 (6月25-29日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上月
25	美國	10:00PM	五月份新屋銷售(單位)	35.0萬	34.3萬
26	日本	7:50AM	五月份企業勞務價格指數#	-	+0.2%
	英國	4:30PM	五月份公共財政赤字(英鎊)	-	124億
	美國	10:00PM	六月份消費信心指數	64.0	64.9
27	德國	3:00PM	五月份入口物價指數#	-	+2.3%
			六月份消費物價指數#	-	+1.9%
28	美國	8:30PM	五月份耐用品訂單	+0.5%	0.0%
	歐盟	6:00PM	六月份歐元區經濟情緒指數	-	90.6
			六月份歐元區工業信心指數	-	-11.3
			六月份歐元區消費信心指數	-	-19.3
29	美國	8:30PM	第一季國內生產總值	+1.9%	+1.9%
	德國	3:00PM	五月份零售銷售#	-	-3.8%
	歐盟	6:00PM	五月份歐元區M3貨幣供應#	-	+2.4%
			五月份個人收入	+0.1%	+0.2%
			五月份個人開支	+0.1%	+0.3%
		9:45PM	六月份芝加哥採購經理指數	52.4	52.7
		9:55PM	六月份密西根大學消費情緒指數	74.1	74.1

上周數據公布結果 (6月18-22日)

日期	國家	香港時間	報告	結果	上月
18			無重要數據公布		
19	英國	4:30PM	五月份消費物價指數#	+2.8%	+3.0%
	美國	8:30PM	五月份建築動工(單位)	70.8萬	74.4萬
20	日本	7:50AM	五月份貿易盈餘(日圓)	9072億	5220億
	德國	3:00PM	五月份生產物價指數#	+2.1%	+2.4%
	美國		聯儲局公開市場委員會會議		
21	英國	4:30PM	五月份零售額#	+2.4%	-1.1%
	美國	10:00PM	五月份二手房屋銷售(單位)	455萬	462萬
			五月份領先指標	+0.3%	-0.1%
22			無重要數據公布		

註：R代表修訂數據 #代表增長率

金匯動向

馮強

商品貨幣回揚 加元短線走高

加元上周受制於1.0160附近阻力後，其走勢已略為偏弱，在跌穿1.0200水平後，更一度於上周五反覆下探至1.0300水平，但由於加元在過去兩周以來的走勢均依然能守穩位於1.0300至1.0325水平之間的主要支持區，因此加元於上周尾段已逐漸反彈至1.0240水平。雖然加國5月份消費者物價指數按年攀升1.2%後，該數據的增幅已是低於市場預期，而加國央行於今年的升息機會亦已下降，但受到歐元於上周五出現反彈的影響下，連帶商品貨幣亦已相應作出反彈，該情況亦是引致加元於上周尾段掉頭走高至1.0240水平的原因之一。此外，紐約期油從上周五的每桶77美元水平迅速反彈至80美元水平，這亦有利加元的短期表現。

另一方面，歐洲央行表示將會放寬金融業在借貸時所抵押品的標準，該情況亦將有助緩和歐元區流動性的緊張，再加上歐元區最大的4個經濟國領導人亦已同意推出一項1,300億歐元的經濟刺激計劃，故此不排除市場的投资氣氛將會略有改善之下，歐元以及商品貨幣的反彈幅度將會有所擴大。受到日圓逐漸回落的影響下，加元兌日圓交叉匯價近日已一度走高至78.65附近的4周多高位，故此在加元兌日圓交叉匯價偏強的帶動下，預料加元將反覆走高至1.0130水平。

金價反彈目標1590美元

上周五紐約商品期貨交易所8月期金收報1,566.90美元，較上日升1.40美元。金價經過上周的顯著回落後，8月期金曾一度下探至1,558.60美元水平，但隨著美元的強勢已於上周五呈現放緩的影響下，預料現貨金價將反覆走高至1,590美元水平。



金匯錦囊

加元：加元將反覆走高至1.0130水平。
金價：現貨金價將反覆走高至1,590美元。

金匯出擊

環球經濟弱 紐元反彈受限

美聯儲局上周延長了當前的貨幣刺激舉措，但未宣布任何額外的寬鬆政策來幫助乏力的美國經濟，紐元兌美元一度回挫至0.79水平，之後持續低位反覆；至周四早盤，受強勁GDP數據提振，紐元又曾跳漲至0.80水平。周四公布的官方統計數據顯示，新西蘭第一季經季節調整後國內生產總值(GDP)較前季成長1.1%，較上年同期增長2.4%。然而，其他主要經濟體的負面數據及再打壓紐元，周五跌至最低0.7842，縱然晚間出現回升，但亦僅收盤至接近0.79水平。

紐元兌美元在六月份份勢凌厲，至上周已有逾500點漲幅，但亦因此RSI及隨機指數已達至超買區域，開始呈現着技術沽壓。此外，0.80原為重要之心理關口，上周兩日已受制此區，即使上周四亦僅為一瞬間之破位；0.8040為250天平均線阻力；再而0.81則是三至四月份的重要底部，若紐元未能進一步跨過此區域，回吐壓力將更為明顯。下方支撐會先關注10天平均線0.7850，延伸下探目標可至0.78及0.7730，為此段漲勢之38.2%及50%回吐水平，61.8%則會達至0.7665。

加拿大央行在上周四暗示其仍在考慮升息，並警告稱其正在密切關注歐洲局勢，而且認為該國政府收緊抵押貸款規定後國內過熱房市的風險下滑。加拿大央行總裁卡尼稱，儘管歐洲有債務危機，但該

國經濟持續增長，且在利率非常低的支持下，家庭支出頗具韌性。

加拿大CPI放緩速度快

美元兌加元上周四曾升至接近1.03水平，因投資者對全球經濟增長的擔心打壓股市和商品市場大幅下跌，拖累加元走勢。至周五美元稍稍回落，因股市和油市也在上日全球經濟增長擔憂引發的大跌後反彈。德國、法國、意大利和西班牙同意動用1,300億歐元刺激歐元區經濟成長的消息也帶動了市場人氣，令美元之避險買需亦為減弱。然而，數據顯示，加拿大5月消費者物價指數(CPI)增幅降至1.2%，放緩速度快於預期，亦令加元漲幅受到限制。美元兌加元周五輕微回落至1.0240水平收盤。

圖表走勢所見，美元兌加元過去三周持續下探，上周三曾低見至1.0155，累積跌幅近300點；目前相對強弱指標已顯現有回升跡象，下降趨向線在1.0230水平亦於上周四已為升破，估計可望將繼續迎來顯著反彈，當前目標先在1.03及1.0330，為本月跌幅的50%及61.8%之反彈水平，關鍵阻力則在本月高位1.0446以及1.05水平。另一方面，下方支撐可看至5月22日低位1.0149，更重要是原先之區間頂部1.0060將為反制支撐點，倘若均為失守，接着下試水準預估為1.00及0.9950。

奢侈品基金具收集價值

投資 攻略

儘管歐元區信用市場引發的投資情緒緊繃，波及奢侈品基金上月錄得平均6.94%跌幅，然而由於品牌企業繼續擴大和發展其盈利能力，使得有關基金上月底由開年起的平均9.29%漲幅，還是跟期間行業股基金排行榜的第三位。雖然基金上周平均已漲了1.37%，但憧憬近期歐元的貶值反而對這板塊股會帶來盈利支撐，現階段還可以收集相關基金建倉。

梁亨

據基金經理表示，雖然經濟還是在顛簸前行，但只要產品迎合沒有被經濟重創的富裕消費者群，業績和股價還是獲得壯大。以去年12月以20元(美元，下同)IPO價在紐交所上市的Michael Kors為例，公司財年的第四季(即今年第一季底止)每股21美分盈利，同比就增加了110%，也比市場預期的16美分為高。

大摩續看好高檔品牌企業

雖然旗下歐洲的零售店銷售疲弱，但受惠自去年起的71家新店開張，使得零售店規模擴大到全球有301家零售店，以及上季有零售店銷售同比增長超過36%，包括淨銷售額和特許權收入的整體收入同比增長58.3%至3.8億元。

管理層有信心預期今年財年的每股盈利可達1.08元至1.12元，全年預期銷售額則介乎17億元至18億元，均超出分析師預期。因此即使股價短半年比IPO時已翻了一番，但摩根士丹利分析師周重申對公司的「增持評級」，表明高檔品牌企業有其不可或缺的吸引力。

以佔近三個月榜首的百達精選品牌基金為例，主要是透過不少於三分之二總資產投資於從事優質品牌產品和服務行業

公司的多元化股票管理組合。

該基金在2010和2011年表現分別為8%及-7.36%。基金平均市盈率為16.5倍。資產百分比為96.12% 股票和3.88% 現金。資產地區分布為50.26% 已發展歐洲大陸、30.92% 美國、9.43% 英國、4.29% 已發展亞洲及3.32% 新興亞洲。

資產行業比重為69.38% 周期性消費、23.45% 防守性消費及3.29% 健康護理。基金三大資產比重股票為5.9% Diageo、4.98% 路易威登集團及4.73% 保樂力加。

據Millward Brown Optimor上月發表的2012 BrandZ 調查結果，路易威登集團旗下LV，259億元品牌價值，佔資本額近三分之一，而持股的愛瑪仕則為191億元，分佔排行榜冠、亞位置，價值同比增長7%以及61%，表明其價值不受景氣衝擊。

奢侈品基金回報表現

基金	近三個月	今年以來
百達精選品牌	-6.56%	10.27%
ING (L) 高檔消費品投資基金P Cap	-13.77%	6.30%