

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。

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

金匯出擊

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。

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。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

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。

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。

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% Diago、4.98% 路易威登集團及4.73% 保樂力加。

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%