

	漲跌(點)	漲跌%		漲跌(點)	漲跌%		漲跌(點)	漲跌%		漲跌(點)	漲跌%
香港恒生指數	20047.63	-27.76	-0.14	深圳B股指數	574.54	-3.26	-0.56	悉尼普通股指數	4359.77	-23.35	-0.53
滬深300指數	2298.46	-21.61	-0.93	深證成份指數	8691.00	-95.73	-1.09	新西蘭NZ50	3786.04	-3.68	-0.10
上海A股指數	2210.01	-16.96	-0.76	東京日經225指數	8995.15	+35.19	+0.39	雅加達綜合指數	4170.64	-3.46	-0.08
上海B股指數	223.47	-1.35	-0.60	台灣加權平均指數	7578.80	+8.35	+0.11	吉隆坡綜合指數	1628.40	+14.62	+0.91
上證綜合指數	2110.38	-16.18	-0.76	首爾綜合指數	1950.69	+0.66	+0.03	曼谷證交所指數	1257.69	-2.27	-0.18
深圳A股指數	929.83	-13.49	-1.43	新加坡海峽時報指數3030.14		+0.48	+0.02	馬尼拉綜合指數	5240.50	+33.40	+0.64
								歐美股市(截至21:41)			
								美國道瓊斯指數			
								13337.28			
								+3.93			
								納斯達克指數			
								3116.43			
								+2.12			
								倫敦富時100指數			
								5790.48			
								+8.40			
								德國DAX指數			
								7294.30			
								-49.23			
								法國CAC40指數			
								3495.12			
								-48.67			

郭炳江撐增供應 稱最好房策

新地有盤即賣「不會與政府對着幹」

香港文匯報訊（記者 涂若奔）新政府上台後以「組合拳」方式連環出招調控樓市，「梁十招」和「港人港地」先後出台，市場關注作為本港最大地產商之一的新地（0016）對新房策及樓市的看法。新地聯席主席郭炳江表示，看好香港未來10年的前景，會配合政府的政策，「一有盤就會賣，不會與政府對着幹」。他認為，最好的房策是增加土地供應，且應披露未來2至3年可推的單位數量等資料，令市場信息更清晰；此外亦有需要增加公屋及居屋供應。

新地昨日舉行全年業績記者會，眾多傳媒追問郭氏兄弟對樓市政策的看法，起初兩人將「波」踢給其他高管代答。新地副董事總經理雷霆回應稱，「港人港地」增加了市場的另類供應，有助港人置業，在穩定樓價之餘，對社會也是好事，由於目前市場上仍有很多樓盤並無此類限制，因此對樓市影響不大。

籲供應信息更透明

傳媒之後又再三追問市傳即將推出的新招收緊按揭等，會如何影響樓市表現，聯席主席郭炳江終於親自回應，稱短期措施不會對樓市的中長期表現有太大影響，「因為今日壓抑需求，明日又會出來」。他指最好的房屋政策是增加土地供應，且應披露未來2至3年可推的單位數量和具體位置等資料，令市場信息更加清晰，以便提高透明度；此外有需要增加公屋及居屋供應。另一聯席主席郭炳聯亦稱，希望政府多賣地，同時應多建公屋和居屋，並應加快審批預售樓花。

市價賣樓非對着幹

另外，「龍門」價格以每呎1.1萬元開盤，有傳媒問及是否與一心為樓市降溫的政府「對着幹」，郭炳江對此予以否認，稱樓價是與市場掛鉤，強調公司會配合政府措施，盡力加快建樓速度，「一有盤就會賣，不會與政府對着幹」。

雷霆亦表示，最近政府的政策都圍繞着增加房屋供應，回應了市場的實

際需要和社會訴求。他稱，過去2年政府推出的特別印花稅等措施，已經令短炒絕跡，現時所有用家已較前更容易入市，「這個情況大家都樂意見到」，但他認為各項政策仍需要更多時間，才能令市場消化和調節，相信以後一定會發揮作用。

斥審批冗長阻起樓

另一副董事總經理黃植棠則指出，目前本港建築業面臨兩大問題，其一是政府審批比較複雜，導致前期工作時間拖長，此前為4至5年，而現今卻達5至7年，認為政府應引起重視，將進度加快。其二是人手不足令業界「很頭痛」，目前政府和私人市場的建築量都很大，建築費以每年10%的幅度上升，但在設計、監管和前線工人等方面都存在人手緊張的問題。

郭炳江亦補充稱，目前公司的同事不僅在本港工作，還要兼顧內地和澳門市場業務，相信未來最大的挑戰和「樽頸位」未必來自於土地，而是來自於人力資源。他希望更多年輕人投入建築行業，稱「這個行業很有前途」。

新地全年業績概要

	金額(港元)	按年變幅(%)
營業額	684億	+9.4%
盈利	430.8億	-10.4%
基礎盈利	216.78億	+0.93%
每股基礎盈利	8.37元	+0.1%
末期息	2.4元	與上年相同

註：截至2012年6月30日 製表：黃嘉銘



■郭炳江(右四)及郭炳聯(左四)昨日帶領一眾新地高層會見記者。左起：新鴻基地產代理執行董事周國賢、副董事總經理雷霆、執行董事兼首席財務總監陳國威、主席兼董事總經理郭炳聯、主席兼董事總經理郭炳江、執行董事陳鉅源、副董事總經理黃植棠、代理執行董事蘇仲強。

香港文匯報記者張偉民 攝

新財年銷售目標350億

澳門晉二期、西區卑路乍街豪宅、元朗東以及元朗下攸田等住宅項目。另外，寫字樓方面，將推售黃竹坑及九龍東項目，他補充，旗下葵涌九龍貿易中心已全數沽出，套現逾40億元。因此，集團有信心全年達標。

雷霆：龍門定價合理

至於被問及近日焦點新盤屯門站龍門定價每方呎逾萬元是否偏高時，雷霆一再強調，首批107伙單位為較優質的物業，定價合理且吸引，現已賣出一大半，加上區內多年來已沒有大型新盤供應，各方面配套亦完善，故仍然對銷售有信心，更表明於即將來臨的周日再有銷售情況公布。同時，他亦對於日前有媒體到龍門示範單位採訪時遭保安阻撓一事致歉，並指已即時訓示有關保安，重申集團極力提高透明度，未來會盡量方便傳媒進行採訪。

土地儲備方面，連同於7月投得的前北角邨

地皮，集團於本港的總土地儲備達4,730萬方呎，當中包括2,850萬方呎的已落成的投資物業，可供發展面積達1,880萬方呎，住宅項目面積佔1,420萬方呎，再加上上年度合共購入520萬方呎的樓面面積，足夠未來4至5年使用。

本港土儲夠4至5年用

另外，截至6月底，集團於內地的土地儲備達8,380萬方呎，包括7,440萬方呎興建中物業。代理執行董事蘇仲強表示，未來仍會集中一線沿海地區，包括上海、深圳、北京、廣州，主要是希望在最優良的地段做最好的項目，加上人手有限，將集中火力發展以保持項目質素，短期內未有計劃發展其他地區。而快將推售的項目包括上海陸家嘴濱江凱旋門、廣州天鑾及蘇州湖濱四季的其餘批次，以及廣州峻林第一期及玫瑰湖第三期等項目。

基礎盈利增0.93%不派特息

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）新地昨公布的全年業績符合市場預期，但較令股東失望的是集團沒有就上市40周年派特別股息。集團表示，董事局決定不派特別股息主要是為其長遠利益着想，希望可保留更多資金發展業務。另外聯席主席兼董事總經理郭炳江堅決表示現階段一定不會配股。

全年賺430億跌一成

由於去年度物業銷售溢利只有130.74億元，按年跌21.5%，新地全年純利430.8億元，按年下跌10.4%，但扣除投資物業公平值變動，基

礎盈利則大致持平，按年微升0.93%，至216.78億元。每股盈利16.63元，末期息維持派2.4元。

期內，物業銷售收入為370.32億元，主要來自西九龍鹽壠以及將軍澳天晉，但合約銷售額按年倒退2.3%，至382.17億元。

冀保留資金發展業務

租金收入方面，由於新租及續租租金上升，加上內地新物業帶來收入貢獻，全年租金收入按年上升15%，至144.44億元，而租金淨收入上升16%，至110.49億元。

新地決定派末期息每股2.4元，全年合共派息3.35元，較去年相同，然而，集團並沒有如中期業績會所提及會考慮派上市40周年特別股息，新地執董兼首席財務總監陳國威昨指出，董事局經詳細討論下決定不派特別股息，希望可保留更多資金發展業務。同時，被問及10月份涉貪案開庭審訊會否影響股價，是否有需要以派息來刺激，他只是間接地回應股價的上落並非受單一因素影響。

新地昨公布業績前股價表現向好，收報107.1元，單日升0.8元，升幅0.753%，最高一度升至108.2元，總成交額8.86億元。

內地客減少 商場謀轉型

香港文匯報訊（記者 黃詩韻）面對內地遊客訪港增長放緩，開始有商場不再以內地客為主要目標客群，轉將焦點移至本地客身上。美麗華酒店(0071)繼優化工程後，集團再推Mira Mall，整個項目共佔地接近50萬方呎，商場將於10月17日正式開幕。首席集團營運總監施志國指，希望商場能服務時尚本地女性，並非只為吸引內地遊客。

美麗華Mira Mall吸港女

早前在銅鑼灣開業的希慎廣場亦表明，不是只針對自由行旅客來做生意，同樣，美麗華集團旗下商場進行改頭換面後，表示將會鎖定本地消費力高的客群。故施志國認為，內地自由行方面政策諸如「一簽多行」等對商場並無大影響。

至於為何有此優化意念，施志國表示，優化翻新後，租用的客戶檔次較高，收入會更可觀，亦同時希望升級後有加薪空間。他指，現時1期的商戶租金方面，街舖會較貴，面對彌敦道的舖位租金亦更可觀。觀其承租商戶，便有COACH、景福珠寶等，collect point等地品牌亦到來開設旗艦店等。

而由於1期更接近港鐵站、更新，4層高的商場租金亦遠遠拋離第2期商場的舖位。施志國表示，1期商場開幕時出租率可達100%。整個Mira Mall共有約140家店舖，1期佔地約10萬方呎，共有約30家店舖。整個項目斥資逾億元，計劃2至3年內能完成。



■施志國期望Mira Mall服務時尚本地女性。張偉民 攝

另外，該集團計劃再建其他酒店，施志國表示，希望增加幾間酒店，一來回報可以較高，另亦想「做大個餅」。提供管理服務的設計師酒店「The Mira Moon」，將於下年4月開業，可提供房間數目約91間。另外，未來數年亦會將尖沙咀諾士佛臺的物業改建成酒店，暫於下年動工，費時約兩年，建成後約有50房。

酒店出租率逾80%

施志國相信，香港酒店業的出租率較高，由於下半年屬業內旺季，旗下酒店出租率可達80%至90%。而今年內地旅客約佔20%至30%。他亦補充，商場品牌路線比較本地化，不會太受自由行影響。面對目前大環境不景，雖然對香港市道不是非常樂觀，但也不至於悲觀，仍相信香港零售業表現較理想，能有推動作用。

獨贏

iPhone5

數碼通彈逾4%

香港文匯報訊（記者 周紹基、陳遠威）iPhone5的推出，除有助推動美國經濟增長外，更引爆流動電訊商的大戰。本港的數碼通(0315)及和記電訊(0215)將率先引入iPhone5，但數碼通是iPhone5唯一的4G合作夥伴，令其股價升4.78%至15.78元；相反，和電的3香港4G網絡，支援iPhone5成疑，令和電股價連跌兩日，昨再跌2%。香港電訊(6823)則升0.15%。

匯豐證券研究部的報告認為，iPhone5的推出對數碼通最有利，因該公司是一個單頻帶1,800 MHz LTE網絡的獨家營運商，此網絡能提供更好的建築物訊號質量。數碼通擁有的LTE網絡具可持續的覆蓋範圍及質量優勢，故匯豐重申了數碼通「增持」評級。

內地電訊商勢掀戰幔

另外，聯通(0762)及中移動(0941)也爭相引入iPhone5，令iPhone5掀起的戰役蔓延至內地市場。據內地媒體報道，蘋果內地唯一合作電訊商聯通引入iPhone5後，將對該公司有很大幫助，美銀美林指出，聯通在支援iPhone5上具有網絡優勢，最能受惠iPhone5的推出，料可繼續提升市佔率。此外，相信iPhone5對中電信(0728)品牌同樣有利，可滿足高端客戶需求；預期其銷量雖較聯通低，但也有利其拓闊盈利空間，需要的補貼支出也聯通較少。

聯通引入iPhone5並計劃減價，股價彈升

2%，中電信更升2.6%。不過，未能在短期內引入iPhone5的中移動，股價要跌1.3%。

中移動蘋果合作可期

匯豐的報告指中移動的股價與競爭對手相比仍較低，原因是其3G TD-SCDMA和4G TD-LTE的技術較差，但匯豐預計，iPhone5的出台可使市場修正此觀點。該行指，iPhone5很可能配備兼容TD-SCDMA和TD-LTE的基帶晶片，為中移動明年初與蘋果達成合作協議清除了障礙。

匯豐預計，單是中移動一家公司，可令蘋果iPhone5在亞洲的潛在客戶增加三分之一，因此重申中移動「跑贏大市」的評級。匯豐分析師指出，中國最富裕的用戶中，大部分是中移動客戶，故此，蘋果在能夠更好地接觸該批高端客戶前，其於內地市場的發展仍屬弱勢。



■iPhone5以1,800兆赫頻譜支援本港4G網絡。提供1,800兆赫的數碼通肯定先拔頭籌。新華社