

李兆基：樓價再升一兩成

買地產股博升 1千萬變4千萬

香港文匯報訊（記者 涂若奔）雖然政府多次出招調控，但本港樓價仍然屢創新高。恒基（0012）主席李兆基昨日表示，樓價大升是由於過去數年本港每年只有一萬個單位落成所致，相信未來幾年隨着供應量不斷增加，樓價一定「無咁好」，但因建築費高昂，樓價亦不會大跌，估計未來2-3年會再升1-2成左右。他又重申看好本地地產股，認為較買樓更有投資價值，分分鐘「1千萬變4千萬」。

李兆基昨日出席煤氣（0003）150周年慶祝酒會時會見傳媒，被多次問及對樓市的看法。他回應稱，現時樓價高企，主要因為供應短缺，雖然政府已推出多項措施，但都「遠水救不到近火」。他估計，明年的供應量將增至兩萬個單位，此後更將增至每年3萬個甚至至4萬個單位，將會令樓價「升到差不多了」。不過，由於建築費不斷上漲，由此前每呎600元升至3000元，故料樓價不太可能下跌，未來2-3年會再升1-2成左右。

審批建築加快助樓價回穩

對於政府加快審批預售樓花同意書，李兆基持肯定態度，稱過去推盤需時3-4年甚至5年，手續繁複，令樓市「衰上加衰」，但最近政府較「聽話」，明顯加

快了審批進度，因此新界有不少新盤可順利推售。他呼籲政府繼續加快審批，稱「大家都加快」，亦有助樓價回穩。

談及新界東北發展計劃時，李兆基表示，集團位於新界東北發展區內的土地儲備已購入多年，經過補地價後隨時可以動工，但有關規劃「等了幾年都未成熟，一直在等」。

他稱，由於地皮用途需要由城規會決定，希望政府容許發展商在區內的項目盡快動工，同時政府可自行收集未被發展商吸納的地皮，分開進行以避免爭拗。

無意分拆煤氣新能源業務

港股近來重啟升勢，號稱「亞洲股神」的李兆基，一如既往被傳媒要求推薦個股。他強調，買本地地產股最「穩

煤氣公司150周年誌慶酒會 Towngas 150th Anniversary Cocktail



■ 恒基主席李兆基（左）呼籲政府繼續加快審批，稱「大家都加快」，亦有助樓價回穩，旁為中華煤氣常務董事陳永堅。

香港文匯報記者張偉民 攝

陣」，並再度講述此前已被廣泛報道的「古仔」，稱有女士向他請教手持1千萬元應如何投資，「四叔」的建議是「不如博吓」，以孖展方式買地產股，他稱現時地產股「平得好緊要」，部分股價折讓達到6成，相信買入後如運氣好，

幾年後「1千萬可以變成4千萬」。至於煤氣的業務，李兆基強調，未有計劃分拆旗下新能源業務。煤氣常務董事陳永堅亦指，該業務只發展數年，公司現時有足夠現金，加上市場借貸成本又低，因此不必急於分拆上市。

四叔冀形叔慢慢休養

香港文匯報記者涂若奔

87歲的新世界發展（0017）創辦人鄭裕彤近期患病入院，至今仍未好轉，「四叔」李兆基昨日透露，自己未有到醫院探病，原因是不方便，「唔騷擾好過」，但希望鄭裕彤能夠慢慢休養，早日康復。至於四叔自己的退休大計，四叔則重申自己仍未打算退休。

四叔亦年過80，不少記者昨日問及他是否考慮退休，他笑稱，雖然自己差不多到退休年齡，但金融海嘯後，財產「水瓜打狗不見一截」，因此要等到「拿返之前的錢」，才會退休。

四叔要收回失地才退休

其實李兆基已非首次發表類似言論，據市場人士估計，他想收復的應是旗下兆基財經的失地。兆基財經於2004年成立，當時資產約500億元，2007年恒指上升3萬點時，兆基財經一度膨脹至2000億元，但金融海嘯爆發後蒙受巨大損失。雖然李兆基本人此前曾以「計唔清楚」為由，拒絕透露具體數額，僅表示已較最差時「多番啲」，但市場普遍估計，兆基財經的目前資產市值約1500億元。

摩根：投資者對樓市危機感增



■ 繆露明、葉義信
香港文匯報記者陳遠威 攝

對港信心增強但憂樓市泡沫

至於「摩根投資者信心調查」的6個分類指數當中，「全球經濟環境」指數按季上升近9%至97點，升幅比率最大，惟仍低於中位數100點，繆露明表示，該分類指數上升，是由於9月份進行調查時，正值歐美兩地各自推出救市措施，因而提高受訪者對投資市場的信心。她並預期美國大選及內地政府換屆後，政策改動將有利投資市場，預計將會在下一季度調查上反映變化。

此外，「恒生指數」分類指數由上季度114點上升至123點，而「香港投資市場氣氛」及「香港經濟環境」指數均按季上升4點，分別至109點及108點。調查亦顯示，受訪者除了最為擔憂樓市泡沫爆破外，有66%受訪者認為歐債危機是另一個主要風險，而亦各有64%受訪者認為商品價格上升及港股泡沫爆破是主要投資風險之一。

逾6成被訪者憂歐債危機

繆露明又指，投資者一如預期仍視歐洲為最大風險市場，有84%受訪者認為歐洲市場最具風險，其次為美國和日本，分別有73%及65%受訪者表示憂慮。另一方面，有82%受訪者認為內地仍是具增長潛力的市場。

本港及內地市場方面，葉義信指，內地經濟增長已着陸，相信有關風險已經解除，預期第3季經濟增長將會見底或者離見底不遠，不會出現明顯滑落，並預料第4季與第3季的表現相若。

電子商貿及互聯網表現較佳

葉義信表示，有需要防止內地房地產市場出現硬着陸，內地市場受政策主導，若政策改動過快便會出現問題，但現時無須太擔心中央政府會大幅更改樓市規例。他認為服務業、零售業、電子商貿及互聯網將可有較好表現，相信內地短期經濟前景正面。

葉義信續指，認為大中華市場仍不乏投資良機，已增持台灣內需股及內地互聯網股，而港股方面，雖然估值較內地市場高，但仍有個別公司的營業增長可跑贏大市，如部分保險及高端奢侈品公司，得益於其較佳的管理質素。此外，雖然香港外來消費增長放緩，但他認為受內地消費需求帶動的零售股，以及電子商貿仍可有較好增長，而電子商貿的增長更可望高於整體經濟增長約5成。

摩根投資者信心指數

	12年6月	12年9月
恒生指數(A1)	114	123
香港經濟環境(A2)	104	108
香港投資環境及氣氛(A3)	105	109
全球經濟環境(A4)	89	97
投資組合價值(A5)	105	111
投資金額(A6)	102	105
摩根投資者信心指數	103	109

香港文匯報訊（記者 陳遠威）摩根資產管理昨公布「摩根投資者信心調查」季度調查，結果顯示投資者對本港未來6個月的投資信心有所增強，由6月份103點上升至9月份109點，當中6個分類指數均較上季度結果有較大升幅。摩根投資理財中心總監繆露明表示，結果反映投資者對本港經濟信心增強，但對物價攀升及本港樓市泡沫爆破仍存有憂慮，有74%受訪者認為樓市泡沫爆破是最大的投資風險，顯示投資者對樓市的危機感有所上升。

摩根資產管理大中華基金經理葉義信表示，現時本港樓市受低利率支持，惟本港市場受外圍因素影響多於政策調控，認為短期沒有外圍因素影響，加上按揭成數低，樓市基礎較1997年為佳，相信樓市短期風險程度較低，泡沫爆破的機會不大。

港股牛皮 中興洗倉勁跌16%

香港文匯報訊（記者 周紹基）國家統計局公布9月份居民消費價格(CPI)按年升1.9%，再度回落至2%以下，符合預期，但也沒給市場太大驚喜。港股全日反覆，波幅僅107點，收報21148點，微升11.8點，成交減至441億元。分析員料恒指正醞釀新一輪突破動力，而阻力位也上移至21400點左右。被美國指危害該國安全的中興(763)發盈警，該股被洗倉，全日勁跌16%至10.56元。

大漲小回 試闖21500關

時富資產管理董事總經理姚浩然表示，內地9月的CPI僅符合預期，令大市缺乏炒作話題，使港股牛皮。他預計，內地本周四將公布的第三季GDP數據將會向好，有望成為刺激大市的消息，故他仍看好大市。另方面，「十八大」議期將近，不明朗因素陸續明朗，投資者正擬回歸大中華地區，觀乎近期人民幣升勢，可預期資金正流入區內，他認為，港股會保持「大漲小回」格局，下

一個阻力位上移至21400至21500點。國指繼續跑贏大市，收報10375點，升30點。即月期指低水42點，成交合約4.8萬張。內銀股續有追捧，普遍向上，建行(939)升0.52%，中行(3988)升0.3%。地產股同造好，其中恒地(012)最突出，升2.5%至5.6元，新地(016)、新世界(017)、信置(083)及長實(001)全部報升。百麗(1880)逆市跌4.26%，為表現最差藍籌。

電力設備股受寵普升逾5%

中興(763)發盈警後被洗倉，全日跌16%。瑞信表示，中興預計今年首九個月錄得淨虧損16.5億至17.5億人民幣，其業務表現較該行預期為差。管理層早前於分析員會議上將2012年收入目標由1000億元人民幣，下調至900億至930億元人民幣，純利則維持不變。該行認為，中興下降目標反映部分內地及非洲設備業務收益，可能延至2013年才入帳。但瑞信相信，若全球電訊支出仍未



改善，明年毛利仍有機會受壓。

電力設備股獲追捧，東方電氣(1072)升7.51%，哈電(1133)升5.8%，重慶機電(2722)升5.26%，上海電氣(2727)升4.58%。新股方面，KFM金德(3816)全日收報0.69元，較招股價0.68元升1.47%。

大新銀行息率1.38厘搶稅貸



■ 王美珍

香港文匯報記者方楚菌 攝

香港文匯報訊（記者 方楚菌）稅季將至，各間銀行推出不同的低息稅貸計劃，而大新銀行(2356)在上星期出新招，稅貸息率低見1.38厘。該公司執行董事兼零售銀行處主管王美珍指，計劃推出不足一星期，貸款申請宗數初步比去年同期倍增，而貸款額則與去年相若，維持在12至13萬元水平。

王美珍指，初步錄得倍增的申請宗數，而平均貸款額亦平穩，維持在12至13萬元水平，亦

有大銀碼的借貸出現。去年的資金成本較高，利息亦較緊張，但今年第四季靠穩，資金成本穩定，故稅貸息率可以更優惠及有下調走勢。而對於有同業推出24小時批核按揭貸款，她指公司現階段未能做到即日批核，亦要跟隨監管要求。

推手機應用程式買賣證券

另外，該公司推出手機買賣證券應用程式，她預期新服務在未來一年內可帶動證券業績收入增長25%，而兩年內手機證券買賣佔比提升至10%。王美珍又指，在1至9月份市場證券交易額下跌逾20%，但公司的收入仍維持增長。而該公司證券服務部主管及總經理曾玉芳指，預期明年會再增加兩間證券服務中心。

信銀料稅貸息率較去年低



■ 信銀國際財富管理及零售信貸部總經理劉子勤(右)
香港文匯報記者馬子豪 攝

香港文匯報訊（記者 馬子豪）港銀陸續推出低息稅貸佔市場，信銀國際財富管理及零售信貸部總經理劉子勤表示，該行即將推出相關產品應戰，料息率會較去年為低。

劉子勤指出，去年市場稅貸息率普遍達2厘水平，而由於今年港息較去年低，相信稅貸息率輕微下調，個別優質客戶更可低至2厘以下。

他續指，該行即將推出新一季稅貸，料每名客戶平均借貸額約20萬元。

澳元定存首月年息8厘

財富管理業務方面，截至第三季，信銀有關業務的營業額按年增長20%，料全年可保持相若增幅；總管理資產已達520億元，而客戶人數則增至2萬人。劉子勤表示，不少新增客戶為由母行信行(0998)轉介的內地客戶，未來將繼續推出人民幣或跨境理財相關產品。但由8月起推出的非本港居民開人民幣戶口服務，開戶情況則較預期為慢，劉子勤相信，是因該行的內地客戶本身已佔相當比重，故該新增開戶渠道暫未令

開戶人數急增。另該行即日起推出4個月澳元及美元定存優惠，以10萬元等值港元開戶，澳元首月年利率為8厘，其後第二至四個月則為3.8厘；美元定存首月利率為2厘，其後三個月為1.2厘。花旗香港亦推出港元存款優惠，客戶到其位於IFC的周年慶中心開戶，港元定存息率可高達1.6厘，該中心開放至本月23日(下周二)。

惠譽對中興改善盈利存疑

香港文匯報訊（記者 卓建安）中興通訊(0763)日前發盈警，昨日收市股價大瀉15.8%至10.56元。評級機構惠譽昨日表示，將中興的長期外幣及本幣發行人違約評級「BB-」放入負面觀察名單。另外，瑞信認為明年中興的毛利率仍會受壓，而瑞銀則認為明年下半年中興毛利率可望好轉。

惠譽表示，中興初步估計的今年第三季度業績大大遜於該行預期，因此對中興是否有能力改善公司盈利能力及現金流、維持與BB等級相符的信用能力令人存疑。中興前日發盈警，表示今年前三季度預計虧損16.5億至17.5億元人民幣，而第三季度更會虧損19億至20億元人民幣。

瑞信維持中興「中性」評級

對於中興發盈警，瑞信表示，中興預計內地升級TD-LTE的4G網絡以及非洲市場的高毛利合同有助改善其2013年的盈利，但瑞信相信若全球電訊支出仍未改善，明年其毛利率仍有機會受壓。瑞信暫時維持中興「中性」評級，目標價為11.75元。

瑞銀表示，此次中興毛利率急跌應屬一次，但仍需多個月的時間使其毛利率恢復至正常水準，預期最早或於明年下半年恢復。另外，中興手機的毛利率已按季上升1.1百分比至17%。目前瑞銀對中興的評級和目標價尚在檢討中。

美銀美林料末季或反彈

美銀美林則相信中興第三季度業績已經見底，料第四季度及明年上半年反彈，維持中興「買入」評級，目標價為13.9元。

中興管理層致歉並集體減薪

另外，據內地媒體昨日報道，中興管理層在該公司發佈盈利預警後表示，對目前的經營結果表示歉意並決定集體降薪。中興有關管理層解釋稱，減薪只涉及管理層，普通員工並不減薪。另外，中興還計劃裁撤長期虧損且在短期內無法扭虧的代表處，並控制員工人數並進行結構性調整，但其否認裁員。

中興管理層還表示，該公司有信心扭虧為盈。對於歐美市場，中興將加大終端投入；而在中國以及亞太區等新興國家，中興則表示要把握無線、有線寬帶建設機遇，密切關注4G的發展。</