

成本控制 世房毛利提升

許世壇：全年銷售或10月達標

香港文匯報訊(記者 黃子慢)受累土地成本上升及市況波動，內房股上半年毛利率普遍未如理想(見另稿)。惟昨公布2013年上半年中期業績的世房(0813)，其毛利率逆市上升2個百分點至35.5%。公司副主席兼執行董事許世壇表示，毛利率有增長主要由於銷售均價上升及有效的成本控制所致。期內，公司核心業務純利上升60.7%至29.95億元(人民幣，下同)，每股基本盈利為100.14分；不派發中期息。

世房上半年簽約銷售額為325.3億元，較同期上升44.5%。淨負債率較去年底上升4.9個百分點至60.8%，主要因期內新增購地遠超去年全年金額，公司有信心於今年年底可將其控制於60%以下。

半年銷售額升44.5%

公司毛利率由去年底的33.5%上升至35.5%。許世壇指，有信心提早於10月完成全年銷售目標，而今年下半年會加快推盤及銷售進度，預計下半年將推出逾10個項目。他表示，公司目標將拿地至開盤的時間由9個月縮短至半年，冀全年去化率再突破70%。

公司副總裁蔡雪梅補充指，預期下半年中央的限價措施會較嚴緊，但公司下半年推出的樓盤均屬中、高端項目，因此銷售均價與上半年的1.3萬元持平，並

繼續透過有效成本控制，將毛利率維持於35至36%。

「賣到樓先買地」

截至6月底，世房按權益佔土儲約3,718萬平方米；料下半年可售資源約580萬平方米，可供銷售資源值逾650億元。本年度銷售金額，在建築及竣工面積均較去年增逾50%。許世壇指，公司的土儲中，約70%至80%為住宅用地，又指未來買地會傾向保守，會以「賣到樓先買地」為原則。

對於未來內地樓市前景的看法，許氏感到正面，料政府會以維持經濟發展穩定為目標，故年內或不會再推出大型調控措施打擊樓市；而以往推行的調控措施已為常態。他認為，在剛需持續及城鎮化等政策推動下，預計1、2線城市樓價的上升動力依然強勁。



世房副主席兼執行董事許世壇(中)預期，內地政府年內或不會推出大型調控措施打擊樓市。黃子慢攝

3內房股2013年業績概要

截至6月底	世房(0813)	SOHO中國(0410)	方興(0817)
營業額	166.8億(+21.8%)	24.78億(+1.03倍)	111.3億港元(+2.08倍)
核心純利	29.95億(+60.7%)	5.37億(+1.3倍)	18.27億港元(+2.08倍)
純利	34.7億(11.5%)	20.94億(+2.4倍)	22.34億港元(+39%)
中期息	不適用	0.12元(持平)	不適用

註：除非特別列明外，貨幣單位均為人民幣；()內為按年變幅

SOHO謹慎收購 方興積極買地

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘、黃子慢)除世房外，同於昨日公布中期業績的內房毛利率均告下跌，其中SOHO中國(0410)的毛利率由去年底58.8%跌至54%。方興地產(0817)半年整體銷售毛利率43%，較去年同期的56%，跌13個百分點。

SOHO純利上升1.3倍

SOHO中國於今年上半年核心業務純利錄得5.37億元(人民幣，下同)，同比上升1.3倍。每股基本盈利為0.417元；派發中期股息每股0.12元。期內，公司營業額為24.78億元，較同期上升1.03倍；淨負債率為14%。而出售物業單位及投資物業的租金收入分別為23.92億元及8,610萬元，分別同比增長1.08倍及13%。

公司指，在目前的市場環境下，沒有明確的信號表明整體經濟將迅速轉暖，對於市場上租金增長的預期缺乏支持。但公司相信，接下來幾個月政府將出更清晰的經濟政策，在此之前公司會謹慎對待市場中的收購機會。

方興料年銷售破180億

另外，方興地產(0817)首席執行官李從瑞表示，公司於上半年已完成112億港元的銷售目標，有信心全年銷售金額可突破年初預期的180億元人民幣，但不會調高全年目標。李從瑞又料下半年房價將穩中有升，中央未來或推較長效調控機制改革。此外，李氏亦表明一定會於下半年拿地，但要視乎銷售情況而定，故沒有透露具體預算金額，只是說對北京、上海、廣州及長沙等地區有興趣。

至於公司半年期內整體銷售毛利率43%，較去年同期的56%，跌13個百分點；物業銷售毛利率40%，按年亦跌9個百分點。首席財務官江南解釋，因期內長沙一級開發項目毛利率為33%，拉低整體表現，若撇除此項因素，全年毛利率與去年持平。

首創業與港鐵加強合作

首創業(2868)總裁唐軍表示，上半年完成全年目標1/3，預計下半年合約銷售額130億元，有信心完成全年200億元的目標。而公司今年計劃增加土地儲備300萬至500萬平方米，上半年已增175萬平方米，下半年預算土地儲備開支47億元，又直言與港鐵(0066)有緊密合作關係，希望可積極擴大地鐵上蓋或周邊項目。

筲箕灣2舊樓聯合招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)有小業主主動聯合業權招標，涉及筲箕灣南安街67至73號兩幢舊樓，分別集齊83%及100%業權。負責招標的中原稱，兩地盤若以100%業權計算，意向價共3.38億元，日後可建約30層高度，重建樓面達37,788方呎。

招標的兩幢舊樓，現址分別樓高9層及7層，位置剛好在新盤「譽都」的背面，樓齡皆已49年，涉及住宅單位33伙、4個地舖、1個閣樓，10月3日截標。中原測量師行執行董事張毅達稱，小業主已集齊83%(仲齊大廈)及100%(南安街73號)業權，餘下未能收購的包括4個住宅單位及1個地舖，1年後舊樓樓齡滿50年，將符合條件放寬至八成強拍。

意向價3.38億

以100%業權計算，兩舊樓意向價為3.38億元，每呎地價8,945元(以重建樓面計算)；聯合招標的業權意向價值為近3億元。根據資料，地盤現劃為「住宅(甲類)」，日後可以9.4倍商住發展，最高樓面約37,788方呎，預料可建成100伙以下的精品住宅。

小業主代表蔡先生稱，物業兩年前曾有一間名為漢森的收購公司「敲門」，但無疾而終。是次物業亦曾打算聯同旁邊的75至77號一併聯合招標，但因涉及較複雜的補地價問題，最終決定獨立招標。

筲箕灣南安街67至73號兩幢舊樓的業主委託公司對外招標出售。



現崇山貨尾1日沽6伙



有現崇山的內地準買家聲稱：「只是陪朋友來香港參觀樓盤。」梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)辣招衝擊下，為加快清貨尾，嘉里建設以加送車位、擴大付款折扣及棄二按等變相減價8%盡推的黃大仙現崇山最後35伙標準戶及特色戶，昨日於現樓售樓處以先到先得方式推售，綜合市場消息及一手住宅銷售網頁顯示，首日售出6伙標準戶。其他樓盤方面，元朗尚悅售出7伙，油塘OCEAN ONE沽2伙，而粉嶺逸峯首錄掛訂個案。

記者昨早於現崇山售樓處所見，約有12組準買家一早到場輪候。現場消息指出，由於約有6組準買家對最平價的單位，即第6A座17樓D室(折實前售價1,255萬元)大感興趣，因此發展商要即場抽籤決定由誰先揀樓，一組內地客有份抽中，但他們即場參觀現樓後，最終未有揀樓。

據悉，昨日售出的6伙，當中包括第6A座17樓D室、第2座11樓A室、第2座40樓A室及第2座38樓A

室，實用面積由828方呎至1,122方呎，全部為標準戶，折實前售價由1,255萬至2,232萬元。

粉嶺逸峯首錄掛訂

據一手住宅銷售網頁顯示，粉嶺逸峯首錄掛訂個案，該單位為第5座33樓G室，售價403.26萬元，網頁顯示，買家於8月12日簽定臨時買賣合約後交易未有進展。

另外，長實於荃灣昇柏山昨晚已於樓盤網頁上載售樓書，但未上載於銷監局網頁。據了解，此盤提供402伙，當中2房單位合共234伙，實用面積由517方呎至526方呎；而3房(連套房)及儲物室單位則共有156個單位，實用面積747至750方呎；而項目亦另設12個連平台花園或連天台的特色單位。樓盤示範單位將設於紅磡富都商場。

銀湖天峰半年劈252萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)二手樓業主逐步擴闊議價空間，馬鞍山銀湖·天峰有業主於半年內狠劈252萬元(減幅達24%)，剛以1,048萬元易手單位。

置業18張栢華表示，銀湖·天峰1座高層D室，業主於半年前開價1,300萬元，其後逐步減價至1,200萬元及1,100萬元，最後以1,048萬元成交，減幅約24%，實用面積呎價10,469元。原業主獲利261萬元，升值33%。

其他個案方面，東涌藍天海岸第5座高層D室，業主於7月叫價720萬元，惟

乏人問津，其後調低至685萬元，即引起多組買家的興趣，經議價下，單位最終減至669.3萬元成交，1個月減價50.7萬元，實用呎價8,681元。

南灣御園再現蝕讓個案

香港仔南灣御園相隔不足一周再出現蝕讓個案，中原地產周世康表示，南灣御園高層A室，原業主叫價698萬元，因見高一層景觀更佳之同類單位劈價至780萬元易手，最終跟隨減價18萬元，將單位以680萬元沽，實用呎價10,241元。原業主賬面蝕讓32萬元。

內地客傾向長揸港豪宅

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)自去年10月買家印花稅(BSD)實施後，香港豪宅的內地個人賣家比例連續第二季下跌。中原地產研究部指出，第二季香港豪宅市場已知內地個人賣家只佔宗數比例5.3%，佔金額比例5.1%，按季分別下跌2.8及3.5個百分點；較去年第四季的10.1%及11.4%則跌4.8及6.3個百分點。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇分析指，由於BSD規

定內地人買香港住宅要另繳房價15%印花稅，令內地買家更傾向長期持有香港豪宅，不願言出售，令內地賣家比例明顯下跌。至於第二季香港豪宅市場的已知內地個人買家佔金額比例10.8%，按季下跌5.7個百分點。宗數比例為11.7%；按季則微升0.3個百分點。

今年上半年，已知內地個人賣家較多的豪宅有西半山寶翠園，有3宗，涉資0.55億元；九龍站天璽2宗，涉資0.44億元。

黎永滔逾5億標售佐敦舖

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)資深投資者黎永滔招標放售位於九龍佐敦彌敦道及庇利金街的百龍大廈地下A(連A部分天台)及B舖，意向價逾5億元。負責招標工作的第一太平戴維斯投資部董事龐孝一表示，此2個相連舖位，面積3,398方呎，現租戶為屈臣氏，月租88萬元，現時租金回報逾2厘，租期尚有2年半，之後有3年生約。黎永滔於2011年以合共2.32億元買入此相連舖位。

全港最平 1000張-\$70 500張-\$50 快速印章 今天下午即可 蓋印-\$45 簽名印-\$60

大中華印務公司 GREAT CHINA PRINTING CO. Ltd. www.jejahua.com

宣傳單張 彩色印刷 45.11x21x4mm 45.11x21x4mm 45.11x21x4mm 45.11x21x4mm

至尚優惠 11種不同款式 印刷精美 印刷清晰 印刷準確 印刷快速

做稿設計 承接各類印刷 構版、點位、色彩、刀路、裝訂、新舊版更換

專業： 各種印刷 各種紙張 各種顏色 各種規格 各種裝訂 各種材料 各種設備 各種技術

TEL: 2191 3486 FAX: 2191 3586 EMAIL: chinatin@jejahua.com 九龍戰場駿業街66號巧運工業大廈9樓A室

提昇傳媒專業操守 你我監察齊攜手

www.presscouncil.org.hk 電話: 2570 4677 enquiry@presscouncil.org.hk 傳真: 2570 4977

比華利中港酒店
集團管理 · 自置物業
牌照號碼: H/0277 H/0278

尖沙咀·中港酒店 灣仔·比華利酒店
日租450元起 日租750元起

訂房專線: 9509 5818

中港酒店: 九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話: 2730 1113 傳真: 2723 5398

比華利酒店: 香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話: 2507 2026 傳真: 2877 9277

網址: www.bchkhotel.hk

水污染管制條例(第358章) 根據第19(3)條刊登的公告

現特此公告，監督已接獲竹園樂安居復康院舍的羅育權的牌照批核申請書，每日將4立方米來自新界元朗青山公路潭尾段第104約2369號地段SB SS19泰苑小築W11地下，1樓及2樓經隔油箱及化糞池系統預先處理的從復康院舍內產生的污水，排放入后海灣水質管制區，溫度不超過攝氏30度。

申請書可於辦公時間內在環境保護署香港新界上禾輦路一號沙田政府合署10樓供公眾查閱。任何人如因該項申請可能會妨礙達致或保持上述水質管制區的水質指標，應以書面列明反對理由，並在本公告刊登後30天內提交同一辦事處。

日期: 2013年8月21日

台灣土地銀行香港分行 公開招標公告

招標案號: LBOTHK1308-1
招標機構名稱: 台灣土地銀行香港分行
招標項目: 網路銀行系統安全及控制評估暨 SWIFTONe委外作業評估核對採購案
招標機構地址: 香港九龍尖沙咀廣東道25號港威大廈第一座31樓3101-6&12室
電話: (852) 2581 0788
傳真: (852) 2581 0777
截標日期: 即日起至2013年8月27日17時00分
公開取得文件領取方式及處所: 自公告日起至截止收件期限止，親自向本分行領取(香港九龍尖沙咀廣東道25號港威大廈第一座31樓3101-6&12室)
送交投標書地點: 投標書請寄或專人送至香港九龍尖沙咀廣東道25號港威大廈第一座31樓3101-6&12室
開標日期: 2013年8月28日10時00分
開標地點: 台灣土地銀行香港分行(香港九龍尖沙咀廣東道25號港威大廈第一座31樓3101-6&12室)
決標方式: 非複數決標，訂有最低價最低得標者，詳投標須知

香港傳媒專業操守
你我監察齊攜手

www.presscouncil.org.hk
enquiry@presscouncil.org.hk
電話: 2570 4677
傳真: 2570 4977

權號: HAD N TT 19/10/4/2013
北區民政事務處公告 申請繼承物業事宜

上水馬草壟(北)的林森橋先生、林邦橋先生及林邦賢先生向本處報稱，林開又名林開悅先生已於1966年1月26日去世，其遺下的物業應歸他們管理及繼承(死者與繼承人是父與子關係)。任何人士如認為不合理而反對這項申請，必須在本公告的日期起計三十天內向本處提出。該物業詳情載於北區地政處地冊第73卷第245頁及元朗地政處地冊第4卷第291頁。詳情開列如下：
第93約第1743及3018號地段及第96約第1102、1106及1300號地段(死者佔全部業權)

如有查詢，請致電2675 1582與本處當值辦事處聯絡。
北區民政事務專員

2013年8月19日

申請酒牌啟事 七喜小廚

現特通告：嚴順菊其地址為九龍土瓜灣銀漢街15號11樓B室，現向酒牌局申請位於九龍土瓜灣浙江街41號合誠商業大廈地下七喜小廚的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啟事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期: 2013年8月21日

遺失聲明

東莞市樟木頭房地產開發總公司遺失位於東莞市樟木頭鎮樟羅村前洋的國土地使用證一本，證號：東府國用(1993)字第特22號，特此聲明作廢。

2013年8月21日

遺失聲明

東莞市樟木頭房地產開發總公司遺失位於東莞市樟木頭鎮樟羅管理區的國土地使用證一本，證號：東府國用(1993)字第特28號，特此聲明作廢。

2013年8月21日