

焯華 999.9 千足金 電子商務

Chancellor Precious Metals Ltd 焯華貴金屬有限公司

誠信 專業 投資黃金第一選擇

www.cpm888.com

香港：(852) 6966 8878 中國：400-0068-286 台灣：00801-85-6791

首家香港金銀業貿易場 人民幣公斤條流通量提供商

價格資料	2013年08月22日
人民幣公斤條現貨金交收價	267.75 (元/克)

業務查詢

3新盤對撼 2千伙爭客

美退市憂提早加息 訂價料趨保守

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、陳楚倩) 元朗漆柏、深水埗曉珀及荃灣昇柏山3個新盤預期短期推出市場，合計逾2,000伙。不過，美國聯儲局正考慮改變政策指引，市場憂慮提早退市引發加息，加上3D辣稅，業界估計新盤為求去貨，訂價仍趨保守，未來1年豪宅價格料跌10%，中小型住宅則會平穩。其中，新世界已表示漆柏將以市價推盤。至於早前熱賣的土瓜灣港圖灣，嘉里昨提價加推餘貨。

一手住宅銷售新例自今年4月29日實施以來接近4個月，發展商已陸續適應新例，推盤步伐加快，至今已有多個新盤或貨尾盤上載售樓書，其中18個樓盤已公布價單推售中。泛海國際執行董事關傑林昨預期，豪宅價格未來1年跌約10%，但市場實際需求仍然存在，加上按揭利率仍處於低水平，預計中小型住宅樓價仍會平穩。

漆柏示範單位明開放

新世界營業及市場總監楊文昨表示，元朗漆柏或於日內開價，估計將以市價推盤，設於荃灣愉景新城的示範單位最快明日開放予公眾參觀。漆柏由9座樓高22層大樓組成，提供1,620伙住宅單位，標準單位種類包括開放式及一房至四房設計，實用面積由272方呎至1,386方呎，預計明年12月底入伙。

至於新世界旗下其他新盤銷售情況，楊文指出，銷情頗佳，不感到銷售壓力，旗下元朗漆柏至今已售約175伙，套現逾9億元；沙田漆岸8號亦沽出13伙，套現逾2億元；尚悅於新例後重推已售逾300伙。他稱，下半年新世界尚有4個新盤有機會推出，包括與會德豐合作的柯士甸站The Auston，唐人新村柏鑾、迎海第2期

曉珀料月內上載樓書

恒基地產營業部總經理林達民稱，旗下九龍界限街51號曉珀計劃9月開售，售樓書預計未來1周至2周內上網，屆時隨即開放位於尖沙咀美麗華商場的示範單位。此盤提供59伙，實用面積由437方呎至1,294方呎。曉珀是恒基地產於新例實施後首個新盤，他表示，新盤針對小型單位需求的買家住戶而非投資者，故對其銷售有信心。至於姊妹盤的曉珀，御將會在隨後推出，主打1,000方呎以上的大單位。

他又認為，政府的辣招有微調的需要，市場存在少量投資者有利樓市健康發展，3D稅制可個別放鬆力度。

港圖灣提價加推餘貨

另一發展商，嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊表示，土瓜灣港圖灣昨加價加推最後5伙，包括兩個連裝修極高層特色戶，實用呎價26,559元，其中48樓A室連天台戶訂價3,860萬，呎價29,992元。另3伙標準戶微調售價1%至2%，平均實用呎價18,698元。項目今日起將開放特色示範單位給公眾參觀，她指出，該盤已



計劃短期內推售新盤資料				
樓盤	漆柏	曉珀	昇柏山	港圖灣
地點	元朗	深水埗	荃灣	土瓜灣
單位數目	1,620伙	59伙	402伙	5伙
實用面積(方呎)	272至1,386	437至1,294	513至1,324	603至1,287
實用呎價	日內公布	未公布	未公布	特色戶：26,559元 標準戶：18,698元
推售時間	最快下周	9月	9月	最快下周
發展商	新世界	恒地	長實	嘉里建設

製表：記者梁悅琴

售出167伙，套現約18億至19億元。

壹環折上折優惠延2周

此外，華人置業於灣仔壹環昨日把60天即供上折變相減價10%及120天即供

付款照訂價減10%的優惠付款期由8月25日延長2周至9月8日。根據價單顯示，買家選用60天或120天即供付款方法，於9月8日前簽訂臨時買賣合約均可享此付款優惠。

泛海：明年賣樓收入靠內地

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 泛海國際(00129)執行董事關傑林昨表示，集團明年賣樓收入靠內地，主要來自上海虹橋的別墅項目。洪水橋及渣甸山住宅項目最快2015年推售。

洪水橋用地增併農地

關傑林稱，集團於洪水橋的農地早前再併入多一幅農地，令土地面積增至11.2萬方呎，可建樓面約60萬方呎，緊貼政府剛公布的洪水橋發展計劃，現正與政府再申請換地，期望今年年底可完成換地程序，再商討補地價，估計最快於2015年才可推售。此外，集團與高富諾等合作重建的渣甸山白建時道豪宅項目，現正拆卸中，現與則師商討圖則，最快2015年推售。

關傑林指出，自從政府推出勾地表制度以來，香港發展商已不太看重土地儲備，因知道未來有土地供應，太多土地儲備反而令持貨的發展商之利息等發展成本加重。不少發展商寧願看中哪一幅土地，再用高一些價錢去搶，更為划算。對於月底截標的九肚山住宅地及元朗東頭住宅地，關傑林指出，只要是優質地皮，集團都有興趣入標，現時仍在研究中。

他續稱，集團明年賣樓收入靠內地，主要來自上

海虹橋的別墅項目，此項目共有200多間別墅，面積約2,000至3,000方呎連花園別墅，現正興建中。項目配有國際學校，預計明年年中推售。

泛海三酒店入住率95%

泛海酒店(0292)副主席林迎青表示，雖然內地經濟增長放緩，但訪港內地旅客未有減少，現時內地客佔旗下3間酒店的整體旅客比率約60%，旗下3間酒店平均入住率仍維持95%，房價與去年相若，每晚約1,500元，到2016年集團於銅鑼灣及尖沙咀將有2間新酒店落成，合共提供190個房間。



泛海執行董事關傑林(右)表示，自從推出勾地表制度，發展商已不太看重土地儲備。 記者梁悅琴攝

恒地 90萬呎農地可原址換地

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 恒地(0012)昨日的中期業績報告披露，集團持有的新界土地儲備總土地面積已擴展至4,300萬呎，期內增添20萬呎，遠勝其他發展商而成為「新界大地主」。集團位於古洞及粉嶺共270萬呎土地，初步估計約有90萬呎土地可符合政府《新界東北新發展區規劃及工程研究》原址換地之條件，其餘土地則可能會被政府以現金補償方式，收回作公共用途。

新界農地半年增20萬呎

報告指，政府近期亦就「洪水橋新發展區規劃及工程研究」展開第二階段社區參與活動。根據「初步發展大綱圖」建議，面積達826公頃之洪水橋新發展區，可發展成為一個有人口約21.8萬人，容納約6萬個新增住宅，當中約一半為私營房屋之新市鎮。政府現正收集市民對「初步發展大綱圖」之意見，並未就該區將徵地或原址換地表達立場，有關建議對集團影響有待觀察。

業績報告續指，至6月底，土地儲備自佔樓面面積約2,081.95萬方呎；至6月底，公司擁有全部或八成以上業權之市區舊樓重建項目達33個，預計可提供自佔樓面面積共約314萬呎，總地價成本預計約144億元，即使聯同收購地舖在內，折合每平方呎樓面地價仍然只為4,600元。

集團預料，美國經濟持續向好，令市場揣測「量化寬鬆」政策可能終止，但聯儲局主席重申，美國加息周期將在停止買債後一段時間才會開始。預期在此穩定之息口及經濟環境下，香港樓市暫時平穩。內地方面，下半年預計房地產調控大致不會放鬆，以抑制投機，但剛性需求仍然存在，市道趨向平穩。

中期純利77.5億增0.3%

恒地中期純利按年增0.31%，至77.57億元，未計及投資物業之公允價值變動之基礎溢利為34.54億元，按年減少4%。每股基礎溢利為1.3元，中期息維持派0.32元，可以股代息，但由於集團剛派發紅股每十股送一，故是次中期股息派發總額按年增加達一成。

另外，同系恒發(0097)昨亦公布，半年純利按年跌70%至700萬元，每股盈利0.2仙，維持派中期息每股2仙。集團指，盈利倒退乃由於合營公司自去年3月20日起，被暫停支付有關杭州錢江三橋之通行費。鑑於有關當局未有就有關通行費收費權提交任何正式方案或賠償建議，為審慎起見，通行費收入亦自該日起不予確認入集團賬目內。

美聯地震 陳坤興傳請辭

地產代理在樓市辣招下身陷火海，最新傳出美聯集團(1200)執行董事兼住宅部行政總裁陳坤興將於今日的中期業績會上宣佈離職。而一向以開誠布公自居的美聯只以一句「根據上市公司條例，任何董事局成員變動會透過通告發放，集團不方便置評。」作回應，事態發展確實已引起行內高度關注。

昨日本報記者由代理業界透過手機whatsapp發放的資訊指，「陳坤興與明啞明天公佈離職，但個位暫由黃子華(集團董事總經理)頂理……」，又指「因之前拉隊上美記總行投訴而被大小姐事後抽(秋)後算帳不無道理……」。有傳媒曾致電陳坤興本人求證有關消息，但他回應不便評論。

據美聯官網顯示，陳坤興現年49歲，於1991年加入集團，自2004年9月起為公司之執行董事，負責制定及執行集團住宅代理業務的策略。所謂空穴來風，連帶今日公佈業績的記者採訪邀請中亦有別以往般列明有關出席管理層的名字，但所有疑團，包括事件是否去年初爆發的罷工有關，相信今天下午四時半的記者會中可水落石出。



市場看好智美前景

智美集團(1661)作為香港第一家上市的综合文化產業集團，主要從事電視節目製作及發行、體育賽事籌辦及傳媒投資管理服務。智美招股書顯示，集團年度利潤由2010年的人民幣57.4百萬元增至2011年的人民幣85.5百萬元，並於2012年進一步增至人民幣132.0百萬元，複合增長率為51.6%，發展潛力驚人。和智美一樣屬於文化產業的上市集團中視金橋(0623)、橙天(1132)均於今年達到逾23倍市盈率，意味著剛上市的智美股價具可觀的升值潛力。

智美集團業務共分三大板塊：智美品牌、智美體育、智美節目。各自板塊利潤分別來自為客戶提供品牌策略顧問服務之顧問工作及設計推廣計劃，汽車相關及其他品牌商的贊助費、銷售比賽及活動場地廣告空間、參與者的登記費及向入場觀眾銷售門票，以及廣告時段的銷售以及客戶贊助的植入式廣告等。

智美佔「天時、地利、人和」

此外，智美發展思路恰與國家大力文化產業的潮流吻合，佔據「天時、地利、人和」，前景可觀。近期，智美控股集團與中國新聞文化促進會共同成立了中國第一個體育文化事業發展行業組織——中國體育文化促進會。在體育賽事方面，群眾對體育賽事的投入度和參與度近年顯著增加，中國現有體育文化項目和原創節目數量相對較少，跟市場旺盛的需求不成比例。

而從中國整體文化產業來看，其佔國民經濟生產總值的比重(0.07%)，相比其他發達國家的5%仍有距離。雖然中國人口市場龐大，消費力按年急增，但消費選擇有限，形成龐大未開發的娛樂消費市場。

對於未來，智美的三大業務板塊資源整合，當能發揮明顯的協同效應。2013年智美增加了原創節目以及發行平台，公開數據也表明，智美的客戶群上半年的廣告投放量正常，未見萎縮，預估今年利潤同比會有大提升。

其管理層早前也在上市活動中透露，智美將引入成本低、利潤高的電視劇發行工作，建立獨有的體育賽事品牌，開發多項B2C盈利渠道拓展業務。智美如此有效控制成本，並利用創意和對中國消費者的深入了解，將為股東可持續地創造價值。智美會在下一週(8月26日)公布中期業績。

中航科工：遞交亮麗業績 榮登世界舞台

近日，中國航空科技工業股份有限公司(簡稱「中航科工」，股票號碼：C02357.HK)公佈截至6月底上半年，收入86.75億元人民幣(下同)，同比增長18.66%。銷售收入穩步上升同時，公司綜合毛利率亦保持穩定，2013年上半年歸屬本公司權益持有人淨利潤為3.48億元，較2012年同期增長11.18%。

2013年上半年，中國航空工業蓬勃發展。全國兩會後，中央宣佈2013年國防開支按年增11%至7,200億元，航空機械股無疑受惠，中航科工在此利好消息下，蒸蒸日上。

今年上半年中航科工繼續穩步推進注資、收購工作。直升機重大資產重組事項獲得中國證監會重組委員會審核通過。中航科工子公司哈飛股份擬發行1.9億股A股收購昌飛零件、天津直升機、中航惠陽、昌河航空等直升機資產。收購完成後，中航科工將擁有完整的民用直升機產業鏈。而中國第五艘載人航天飛船「神舟十號」的順利升空，使得中航科工風頭更勁。

「神十」升空讓世人目光齊聚中國航空業，同時，中航科工也在國內外的舞台上頻繁亮相。

本業績期內，中國航空業亦蓬勃發展，中航科工母公司中國航空工業集團公司(簡稱「中航工業」)連續第五年進入世界財富500強榜單，排名第212位，比上年躍

升38位，並再次入選「中國500最具價值品牌」，名列第26位，品牌價值760億元。中航科工也在今年六月，首次獲得《亞洲企業管治雜誌》評選的「2013亞洲企業管治最具潛力公司獎」。該獎項是對中航科工長期踏實做好投資者關係工作和嚴格遵守法律法規的褒獎，充分肯定了中航科工在投資者關係和公司治理方面取得的進步。

今年10月30日，中航科工將迎來在香港聯交所主板成功上市十周年。十年來，中航科工成功完成資產重組和業務轉型，成為唯一一家在港上市的航空高科技產品製造商。十年歷練，展翅高飛。中航科工將進一步優化整合新注入資產，全面提升協同能力及競爭能力；完善發展戰略，注重投資回報，精選注資目標；擴大產業規模，投資相關性產業，延長價值鏈。在廣大股東和投資者的支持下，穩中有進，創新有為，創造更為輝煌的下一個十年。



中航科工副董事長、總裁譚瑞松先生