

焯華 999.9 千足金
電子商務



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

價格資料	2013年08月23日
人民幣公斤條現貨金交收價	270.70 (元/克)

業務查詢

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

誠信 專業 投資黃金第一選擇

www.cpm888.com

首家香港金銀業貿易場
人民幣公斤條流通量提供商



辣招重創美聯 半年蝕近億

黃建業：黃金年代告終 最壞時候開始

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)「3 D辣招」拖累樓市成交，加上經營成本上升，曾發盈警的本港龍頭地產代理美聯集團(1200)今年上半年中期業績見紅，除稅後虧損8,872萬元，去年同期稅後盈利1.473億元，為15年來半年業績再度見紅，不派中期息。美聯集團主席黃建業形容樓市過度人為干預，黃金年代經已告終，最壞時候剛剛開始。

因應市況，美聯集團創辦人及主席黃建業及其妻子、現任公司執行董事鄧美梨主動減薪，其中鄧美梨於下周一起的薪酬大幅下調94%至每年28萬元。同時，為配合美聯集團進入年輕化管治，現年63歲的主席黃建業於下周一起已由執行董事被調任為公司之非執行董事，但仍然留任董事會主席。至於陳坤興則於今日起辭任執行董事。黃建業稱，自己年紀不小，希望將業務交予年輕一輩，作為創辦人，個人未來將參與決定公司的方向及策略性工作。

主席伉儷減薪 陳坤興辭職

集團副主席黃靜怡表示，陳坤興是以私人理由辭職，其執行董事職位會由內部人選接棒，會於稍後公布，目前住宅部會以四區董事負責，包括港島區楊永健、東南九龍郭玉滿、西北九龍章文俊。黃建業指出，個人有嘗試挽留，但陳氏仍決定離任。

展望樓市前景，黃建業認為，本港樓市最壞時期仍未來臨，現時才剛剛開始轉差，政府推出打擊樓市的措施，導致樓價輕微下跌，但成交量大幅下滑，未來資金流走或出現加息，香港樓市將進一步轉壞。香港樓市現趨向政治性主導，難以預測未來走向。

傾向自然流失 不排除再裁員

雖然樓市進入較差時期，但他強調，公司仍盡量不裁員，採取自然流失策略，若市況持續嚴峻，會視乎情況進一步作出收縮。黃靜怡指出，因應市況，集團即時開展「整合工程」，涵蓋團隊整合、資源整合及基建整合三大範疇，包括強化前線後勤架構、促進跨業務及生意合作、建立客戶關係管理系統(CRM)、人力資源再培訓工程、優化管理數據資料庫，以及建立分行網絡督察部等等，以便盡速實現扭虧

為盈。

黃靜怡又指，集團積極發掘新增長動力，全速開拓神州及海外市場，內地業務上半年已錄得顯著增長，今年成立的美聯環球亦推出多個英澳加項目，市場反應熱烈，未來將投放更多資源拓展海外及國內業務規模。

收益減9.1% 成本升5.8%

黃靜怡指出，上半年集團收益減少9.1%至17.23億元，本地市場佔76%，主要由於住宅部佣金收入減少至佔54.2%，及內地物業佣金壞帳影響，工商舖佣金收入上升20%，而整體營運成本上升5.8%，令中期業績出現虧損，由於市況轉弱，今年已有14%分行獲業主減租，11%分行透過搬動舖位減低租金壓力。

中原香港業績按年跌25%

另一方面，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，香港業務受樓市辣招拖累，香港中原地產業績按年下跌25%，而台灣及新加坡業務正值成長期，業績較去年同期飆升1.25倍。中原集團今年上半年佣金收入仍按年增長24%至63.35億元，集團主席黎明楷表示，因集團規模與成本也在擴大，這個成績只算是中規中矩。他強調，目前各分公司的運營也開始步入正軌，相信下半年交出「亮麗成績單」。

美聯集團(1200) 以往業績虧蝕紀錄	
年度	虧蝕
2013年上半年	8,872.8萬元
2008年全年	4,000萬元
1998年上半年	2,300萬元

製表：記者 梁悅琴



美聯集團主席黃建業表示，香港樓市現趨向政治性主導，難以預測未來走向。 記者張偉民 攝

樓價指數止跌 周升0.41%

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘)樓價指數繼續「牛皮」，中原城市領先指數(CCL)連跌兩星期後，按周上升0.41%，最新報119.79點，為7周以來最大升幅。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，7月間內地政府表明今年GDP以增長7%為目標，帶動本港樓價按周回升，繼續在120點水平反覆徘徊。

港島樓價指數續跌

大型屋苑方面，中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)最新報119.54點，按周上升0.72%，結束三周連跌，同為七周以來最大升幅。分區大型屋苑樓價指數方面，九龍、新界東及新界西均錄得上升，升幅均高於1%。當中，九龍報118.83點，按周升1.16%，終止四周連跌，為八周最大升幅。新界東報120.14點，按周上升1.46%，終止兩周連跌，為五周最大升幅。新界西報102.91點，按周上升1.38%，為七周最大升幅。然而，港島報128.61點，按周跌0.54%，連跌三周累計跌1%。黃良昇補充，美國未有退市時間表，後市尚未明朗，而本星期全球股市波動，有待9月中旬的CCL反映出來。

收租更和味 東九商廈加47%



本港住宅一、二手兩間，發展商要保持盈利，做「收租佬」確實是不俗的出路。永泰地產昨日(0369)向傳媒講解中期業績時透露，旗下九龍東觀塘甲級寫字樓物業Landmark East有3成租戶於期內續租，平均的加租幅度高達47%，不禁令人嘩然，真如坊間所言「收租好過打劫」！管理層更預期下半年有關物業的租金「企得穩」，對租金升幅保持樂觀態度。

永泰相關溢利親近4倍

期內，公司物業投資及管理除稅前溢利達9.92億元，按年大幅上升近4倍，主要是由於投資物業公平價值收益及出租收入雙雙上升所致。公司執董兼董事總經理(地產投資及發展)區慶麟指，旗下Landmark East的租約一般是3年續租一次，由於對上的2009年至2010年間九龍東的寫字樓供應多及空置率偏高，令租金基數偏低，故今年續租的租約加租幅度可高達47%，為公司盈利打下基礎。同時，有19%租約下半年屆滿，公司有信心維持樂觀的租金升幅。此外，公司於5月收購倫敦西區布魯克街的商業物業，現時出租率已達74%，進一步突顯「收租佬」地位。

區慶麟又指，香港買地的確十分困難，加上一手新例及辣招令市場氣氛平淡，公司必須向外發展，但強調不會放棄香港市場，並相信本月以5.63億元購入的屯門大欖小秀地皮之地形獨特，加上有同區連山的發展經驗，有信心可造出優質的產品，不擔心銷情。此外，公司會於下半年積極推售一手貨尾，大坑理華有機會下月重推，而大埔白石角海鑽，天賦海灣則期望年內推售。

永泰日前公布，上半年純利增長128.7%，至10.36億元；每股盈利78仙。中期息維持派4.2仙。收入4.27億元，按年降34.6%。



長實維持300億賣樓目標



長實集團執行董事趙國雄(左三)及助理首席經理(物業管理)何廣輝(右一)。 記者 梁悅琴 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、孔雯瓊) 沉靜大半年的長實終有新盤荃灣昇柏山推售在即，長實集團執行董事趙國雄昨坦言，受預售樓花同意書批出比預期慢的影響，今年賣樓計劃比

預期較慢，個人非常「心急」，但集團維持全年香港賣樓目標300億元不變。

昇柏山計劃市價出售

他稱，荃灣昇柏山正與地產代理進

行培訓，會盡快把售樓書上載一手住宅銷售監管局網站及對外派發，亦會盡快開放示範單位及推售。他表示，對樓盤定價沒有感到壓力，將以市價出售。

趙國雄指出，集團於下半年亦會推出三個項目，包括大埔鳳園第1期、荃灣西鐵站7號項目及將軍澳日出康城第三期，並正等候政府批出預售樓花同意書，此3盤的示範單位已準備就緒，若能批出售樓紙，有信心達成300億元賣樓目標。

至於內地樓市方面，他稱，今年以來長實於北京譽天下第3期、上海高，尚領域及廣州御湖名邸三地的新盤銷情都理想，下半年仍會有北京譽天下第3期及上海湖畔天下第1期推售，有信心今年內地賣樓可達100億元目標。今年來長實未有投到地，趙國雄

稱，集團對每幅地都有研究，只是售價不及行家，並非看淡樓市前景。

陸家嘴OFC傳60億放售

另一方面，近日有消息稱，長和系正打算出售位於上海陸家嘴的首個寫字樓項目東方匯經中心 (OFC)，該項目由長實及和黃各佔一半權益，售價將在60億元人民幣以上。對於有關消息，趙國雄稱，集團暫時仍保留此商廈作收租用，但若有天價洽購不排除會出售。

目前被指潛在的買家為交通銀行和新加坡資產管理公司ARA Asset Management Limited(ARA)。但上述消息並未獲得證實。

長實發言人同樣表示暫無相關訊息可更新披露，並重申東方匯經中心將由長實長期持有。

漆柏272呎戶 入場250萬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 細價盤受捧，新世界於元朗漆柏昨晚突擊公布以市價平均實用呎價9,416元，首推328伙，計入會員3%折扣優惠及90天即供付款7%折扣優惠，折實後實呎價8,474元，入場費249.66萬元。

漆柏首張328伙價單分布於第6、7、8、9及10座，單位類型由開放式至四房單位，實用面積由272方呎至724方呎，售價由277.4萬元至639.7萬元，而第6座D單位的4房戶包一個車位。New World CLUB會員可獲額外一次性3%售價折扣優惠；選擇90天即供付款可照售價減7%、180天付款減5%等。與此同時，漆柏設於荃灣愉景新城的展銷廳即日開放。

另外，就有傳媒指有地產代理就元朗漆柏於賣方提供價單前於Facebook率先發放樓盤售價資料，一手住宅物業銷售監管局回應表示，當局會了解事件。同時，銷監局亦已把事件告知地產代理監管局跟進。銷監局提醒賣方如需要公布一手住宅物業的售價，應該向公眾提供符合條例規定的價單，否則可能觸犯條例。據一手住宅物業銷售條例，任何人士作出失實陳述或傳佈虛假或具誤導性資料即屬犯罪。

九龍塘耀爵臺上載樓書

根據一手住宅物業銷售網頁顯示，光萬投資旗下九龍塘伯爵街耀爵臺昨日已於銷監局網頁上載新樓書。

泓富料商廈租金雙位數增



香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 國際金融機構削減租金支出，令港島中區以至周邊商廈租金受壓，主攻非核心區工商廈的泓富產業信託(0808)行政總裁黃麗虹昨預期，今年非核心區商廈租金升幅會放緩，但旗下7項工商物業租金偏低，出租率保持95%以上，料今年租金升幅仍有

雙位數字。

黃麗虹指出，旗下觀塘泓富廣場活化作商業樓後，其中2層約8萬方呎樓面(佔總樓面三分之一)轉作零售用途，租金比之前寫字樓租戶上升10%至15%，低層呎租與高層寫字樓租金相若，呎租22元至23元，未來會再花費400萬元作零售樓面裝飾等。至於其他樓層會否轉作零售樓面，相信會視乎市況，但不會把全部29層樓面轉作零售。

潮流工貿中心擬申活化

她又稱，年底會把荔枝角的潮流工貿中心申請活化作商業用途，但未落實零售及寫字樓的樓面比例。

西環舊樓申請強拍

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 有財團向土地審裁處申請，強制拍賣項目位於西環爹核士街1B及1C號，目前已收購85.7143%的業權。據知，地盤面積約2,280方呎，目前被劃為「住宅(甲類)」地帶，可以約9倍發展住宅，提供樓面約20,520方呎，設高限主水平基準以上100米，預計日後可興建1幢23層商住物業。申請人聘請的測量師對兩舊樓估值達1.71億元。地盤現時為兩幢6層高唐樓，樓齡約51年，對面即為樓盤「泓都」。申請文件顯示，兩幢舊樓合共14份業權，其中1B號已收購7份即100%業權，1C號則只得5份，所持有業權僅71.4286%，尚餘地舖2份業權未成功收購。申請人為銀盛集團有限公司，所持有的唐樓單位全部有租戶租用，月租總收入36.9萬元，全部租約至明年秋季到期。地盤毗鄰近1D號及1E號亦有收購價值，不排除申請人或會收購合併。