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

價格資料	2013年09月12日
人民幣公斤條現貨金交收價	267.10（元/克）

業務查詢
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

新地重金注內地 長線回報佳

徐家匯項目總投400億 40%樓面5年料回籠200億

■郭炳江(右)表示，徐家匯項目將是集團未來租金收入增長重點。旁為郭炳聯。 張偉民 攝

■新地早前以217.7億元人民幣，投得上海徐家匯地王項目。 新華社

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 新地(0016)上周以創滬地價新高的217.7億元人民幣獨資投得徐家匯中心項目地皮，備受市場關注，聯席主席兼董事總經理郭炳江昨透露，徐家匯項目總投資額達400億港元，預計將有40%樓面於未來5年出售，料可套現200億港元，其餘60%樓面將興建作投資物業，預計為集團帶來長期穩定的租金收入，並強調無計劃就地皮進行融資。

縱然新地是香港數一數二的「大孖沙」，全年基礎溢利達186.19億港元(**業績詳見另稿**)，但投資徐家匯項目已達400億港元，對集團而言確實是一個極度龐大的投資。郭炳江表示，徐家匯項目會是集團未來租金收入增長重點，第1至第3期的銷售可套現200億港元，而目前集團的淨負債比率低於13%，即使計及徐家匯支付的地價，負債比率仍少於20%，屬健康水平，故無需要融資。

負債率仍少於20% 無需融資

集團指出，徐家匯是上海三條地下鐵的交匯站，項目將包括有高級寫字樓、商場及酒店物業，除了58萬平米樓面外，亦包括12萬平米的地下面積，故整個項目總營業面積達70萬平米，實際平均樓面地價為每平米3.09萬元人民幣，即每方呎約3,600港元。而項目分為4地塊，1號至3號地塊將會用作出售，而4號地塊中的1號塔樓將會興建成浦西第一高樓，作投資物業用途，而2號及3號塔樓亦會用作出售，另會興建商場及步行街作收租。集團預期，項目中約有42萬平方米的樓面面積將會用作投資物業用途。

滬投資物業 2年後收租30億

另一聯席主席兼董事總經理郭炳聯認為，徐家匯如同香港的銅鑼灣，集團可憑藉過往興建ICC及上海發展的經驗，有信心可做好徐家匯項目，同時看好內地經濟會繼續增長，亦有信心內地項目有足夠的資金可以回籠，預期於2015年底，上海投資物業部分可為集團帶來約30億港元租金收入。

內地業務顯增 佔資產達25%

執行董事兼首席財務總監陳國威補充，計及新投得的上海徐家匯地王項目後，集團在內地投資佔總資產比重已達25%，內地業務佔比明顯加強。

被問及近年內地經濟有放緩跡象，集團在徐家匯項目的出價是否太過進取，郭炳江回應指，內地政治、民生及經濟都會有風險，但徐家匯項目乃經過董事會兩年的討論，集團相信以中長期而言，內地一線城市增長速度雖放緩，但投資風險較低。郭炳江補充，目前內地有8,000多萬方呎的樓面面積有待發展，除非有非常好項目，否則會集中做好現有的工作，暫時不會再考慮投資其他大型項目。

新地去年度業績表現

類別	金額(元)	同比
收入	537.93億	-21%
-香港物業銷售	155.61億	-55%
-內地物業銷售	8.66億	-1.3%
-香港物業租金	108.21億	+9%
-內地物業租金	19.29億	+29%
-酒店經營	33.83億	+9.5%
-電訊	120.67億	+21.3%
-運輸、基建及物流	34.75億	+6.1%
-其他業務	56.91億	+20%
投資物業之估值增加	191.87億	-1%
稅後應佔溢利	403.29億	-6.3%
扣除物業重估稅後基礎盈利	186.19億	-14%
每股基礎盈利	7.05	-15.7%
每股末期息	2.4	相同

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

新地核心少賺14% 首現倒退

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 受今年4月底實施的一手新例影響，令賣樓速度放緩下，新地(0016)昨公布截至今年6月底止年度業績，撇除投資物業重估後可撥歸公司股東基礎溢利為186億元，按年下跌14%，屬市場預期下限，為自有紀錄以來基礎溢利首次出現倒退。每股基本盈利7.05元，按年跌15.7%，末期息維持每股2.4元。

辣招影響 售樓收益大跌45%

新地聯席主席兼董事總經理郭炳江坦言，上年度業績比較差，主要受到一手新例影響，並坦言過去2年買入的土地毛利率會不及早兩年高，年內按所佔權益計算，合約銷售總額329億元，按年下跌14%，其中來自物業銷售的溢利71.9億元，按年大跌45%。他指出，新地的派息比率維持於47%，於本地地產股中屬健康水平。

雖然受「3D」重稅辣招及一手住宅銷售新例影響，年內新地於本港的合約銷售總額220億元，連同內地售樓收入100億元，剛好符合年初集團下調至320億元的銷售目標。其中香港推售的住宅項目包括將軍澳「天晉 II」、屯門「瓏門」第一期及元朗Residence譽88。集團亦出售個別投資物業如九龍貿易中心。按所佔總樓面面積計算，集團年內在香港完成的5個項目共190萬方呎，包括82萬方呎的住宅物業，以及81萬方呎的寫字樓物業，兩者出售率均達90%。集團保留屯門商場 VCity及其他零售樓面作為收租用途。

租金收入增 內地續添財源

他續稱，集團在香港的總租金收入升9%至132.89億元，主要是因為續租和新租的租金上升，集團持有2,860萬方呎收租物業，收租物業組合出租率高逾95%。

年內內地物業銷售合約達100億元，比年初預期好。至於內地物業的新租和續租租金繼續上升，而內地新物業帶來的新增收入，將進一步帶動集團穩健的租金收入增長。連同合作項目計算，年內總租金收入上升28%至20.67億元。

本港總土儲達4660萬方呎

截至今年6月底，新地在本港的總土地儲備達4,660萬方呎，其中包括2,869萬方呎已落成投資物業，以及1,800萬方呎發展中物業。此外，按地盤面積計算，集團持有超過2,700萬平方呎農地，大部分位於新界現有或計劃興建的鐵路沿線，並處於更改土地用途的不同階段。

今財年售樓目標280億

新地未來9個月賣樓大計

港樓盤	預計銷售金額
住宅：屯門站瓏門2期	190億港元
港島西Imperial Kennedy	
粉嶺住宅項目	
元朗東爾巒	
西九龍天璽	
商廈：觀塘海濱道	
港島南區黃竹坑道	
內地樓盤	**預計銷售金額**
佛山瀧景住宅及商舖	90億港元
陸家嘴濱江凱旋門	
廣州天匯廣場綜合項目內寫字樓	

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 面對「3D」重稅辣招及一手住宅銷售新例影響，新鴻基地產於本財政年度於香港及內地的賣樓目標只有280億元，較上年度賣樓收入減少15%，新地聯席主席兼董事總經理郭炳江坦言，新措施對豪宅市場有影響，由於中小型住宅需求大，集團買地策略會跟隨市道而行，未來會集中發展及銷售中小型住宅為主，有信心銷售金額能達標。他又稱，外圍因素存在很多不明朗因素，未來香港樓價難測，不過，他預期，內地經濟維持在7%至7.5%，本港經濟亦會持續溫和增長，市民工資會上升，對香港樓市有正面作用。

擬拆售車位及非核心商場

郭炳江表示，本港一手樓交投受到《新一手樓條例》影響，發展商需要進行多項準備，務求符合政府對賣樓書要求，令過去數月本港發展商推盤放慢，但發展商對條例開始「上手」，集團會加快售樓書的準備功夫，及加快準備預售樓花同意書。他透露，集團亦會拆售車位、已持有多年的非核心商場。

未來9月推多個豪宅項目

新地副董事總經理雷霆指出，今財年銷售目標為280億元，其中190億元來自本港，未來9個月會推售屯門站瓏門2期、港島西Imperial Kennedy、粉嶺住宅項目、元朗東爾巒、西九龍天璽新一批單位，及觀塘海濱道和港島南區黃竹坑道商廈；其餘90億元來自內地。雷霆坦言，「3D」重稅對豪宅市場有影響，市場需要時間消化，預期明年初豪宅交投將會回升，主要因為豪宅供應有限，而且大部分豪宅持有人財務健全，他對未來9個月推售的香港豪宅項目有信心。

郭炳江指出，本港自第二季受新措施影響，成交下跌，目前成交主要依賴本地買家，並以用家為主。由於本港按揭利息低企，租金上升，以及市民收入持續增加，相信仍可吸引市民買樓；建築費用上升，相信亦可以吸引市民買樓保值。

被問及對本港樓市走勢看法時，郭炳江表示，由於外圍因素存在很多不明朗因素，樓價難測，但預期，內地經濟增長維持在7%至7.5%，本港經濟亦會持續溫和增長，對本港有正面作用，集團會跟隨一手市場走勢來定價。

隨市況集中拓中小型住宅

郭炳江表示，公司買地會視乎內地及香港經濟形勢，例如香港能否吸引外資等因素，集團買地策略會跟隨市道而行，未來會集中發展中小型住宅。雷霆補充指，早前投得的將軍澳、東涌、北角及元朗等數幅地皮均會用來興建中小型單位， 未來會繼續積極投地。他又稱，一直按以往速度銷售，並無因為購入上海徐家匯項目而加快銷售速度。

基金公會：半年淨流入創新高

香港文匯報訊（記者 涂若奔）香港投資基金公會昨日公布，基金銷情於今年上半年持續暢旺，總共錄得401.49億美元的總銷售額，當中104.54億美元為淨流入。不僅均創半年新高，且與去年下半年相比分別上升28.5%及34%。與去年同期比較，更大幅上升70%及67.7%。

平衡基金淨銷售大升18倍

基金公會披露，平衡/混合資產基金於今年上半年錄得133.22億美元的總銷售額，佔行業總額33%，較2012年同期急升8.2倍。淨銷售額更大升18.3倍，由4.39億美元銳升至84.73億美元。令其首次成為最暢銷的基金類別，淨銷售額佔行業整體81%。

基金公會主席李定邦指出，不少平衡/混合資產基金定期派息，配合了投資者在低息環境下尋求收益的需求。此外自去年年底開始，市場預期美國聯儲局將逐步減少購買債券的規模，加上更多跡象顯示美國經濟正在復甦，一些投資者開始減持債券並增持股票，以重組投資組合，由於平衡/混合資產基金靈活調整股票債券的比例，故能配合投資者的需求。

投資者減持債券增持股票

投資者對股票基金的興趣也有所上升，總銷售額較2012年同期上升62%至85.9億美元。且扭轉去年出現淨流出的態勢，今年上半年錄得10.52億美元的淨流入。在16類股票基金中，10類錄得淨流入，當中以國際股票基金居首，錄得5.09億美元淨銷售額。跟隨其後的是亞洲（不包括日本）股票基金，吸納了4.35億美元。亞洲單一市場（不包括日本/中國內地/香港）股票基金錄得最高的淨流出，達1.55億美元。3類新興市場股票基金（包括環球新興市場、東歐新興市場及拉丁美洲新興市場）亦錄得淨流出，合共達3.17億美元。

債券基金的總銷售額則佔行業總額43%。相比2012年同期，總銷售額仍錄得7%的升幅至170.6億美元。但淨銷售額卻大幅萎縮，由64.83億美元下跌88%至7.89億美元。

周松崗：冀吸阿里亦保障投資者

■周松崗稱，對阿里巴巴類似個案需重新考慮，以平衡各方利益。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 欲以自制的「合夥人」制度來港上市的阿里巴巴，市傳不獲本港證監會「開綠燈」。港交所(0388)主席周松崗表示，當然希望阿里巴巴可以來港上市，令本港投資者有投資機會，但上述制度涉及上市技術問題，如股權結構對某個人或少數的合夥人有利，將對市場有重大影響，該行認為要同時兼顧投資者利益的保障。

他指出，世界上不少科技公司受個人或少數合夥人的影響很大，該些公司希望企業精神可以維持，是可以理解的。不過，另一方面投資者利益亦必須要保障，不能因為一小撮人的方便而沒有制衡。故他指出，對阿里巴巴類似個案需重新考慮，以平衡各方利益，找出大家都接受的解決方法。

股市向好 增公司上市意慾

被問及港交所今年能否成為集資額最高的金融中心，周松崗回應，現階段不想揣測，因為即使一間公司能否成功上市，都可以對排名有重大影響。但他認為，目前環球金融市況轉好，美國經濟穩步上升、歐洲金融及經濟最壞情況亦已過去、內地經濟雖然面對風險，但仍看不到經濟有「硬着陸」情況、香港經濟增長不是特別高，但就業情況相當理想。由於現時全球股市有穩定上揚的趨勢，增加了不少公司上市的意慾，周松崗希望本港金融市場能隨大環境好轉。