



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

價格資料	2013年09月26日
人民幣公斤條現貨金交收價	261.80 (元/克)

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



# 純官估樓價最多回一成

## 稱政府不宜減辣損威信但可微調

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）由於擔心美聯儲將退市引發資金撤離，加上政府多番表明不撤辣招，市場憂慮樓市或出現大跌，近期香港地產商買地及推盤價格均偏向保守。新世界發展(0017)主席鄭家純認為，政府有責任冷卻過度熾熱的樓市，若減辣會令措施失去意義，損害政府威信，但認為辣招有微調空間。至於樓價，由於建築成本持續上升，加上未來供應量未必可滿足市場需求，樓價回調空間不大，預料只會調整一成多。

鄭家純昨日於全年業績記者會談時，除指樓價不會有大調整外，還表示樓市甚至在供應太少下有回升的可能。他認為，倘建築費用不下跌，要樓價下跌的唯一空間只有是地價下跌，預期未來若樓價跌一成的話，地價會跌兩成。

### 待辣招收效 措施料漸放寬

鄭家純指，當樓價升至市民難以負擔的水平時，政府推出辣招屬無可厚非，措施是冷卻近年過度熾熱的樓市。對於社會有意見認為政府應減辣，他預料機會不大，因減辣會影響效果，甚至會損害政府威信。不過，他認為辣招有微調空間，亦明白到政府為免麻煩，故不豁免港人公司繳交額外印花稅(BSD)。他相信政府不是想推倒樓市，若辣招收效，政府會逐步放寬有關措施。建議政府可先聽取立法會議員石禮謙的修訂建議才下決定。

### 地價下跌可緩和樓價升幅

對於樓價的未來走勢，鄭家純認為，由於建築成本持續上升，樓價下調空間不大，唯一空間令樓價下跌只有是地價下跌。若建築費用不下跌，地價則會下跌以緩和樓價升幅，預期未來地價會比樓價跌更多，若樓價跌一成的話，地價會跌兩成。但他強調，因未來



■鄭家純(右二)認為，樓價回調空間不大。旁為鄭志剛(左二)、新世界發展執董兼財務總監歐德昌(左一)及執董兼聯席總經理陳觀展。

黃嘉銘 攝

供應仍未必能應付需求，若供應太少，樓價甚至有回升可能，現階段預料樓價只會調整一成多。但樓價跌約一成，情況已很嚴重；不過，他指長遠對樓價走勢不太悲觀，作為發展商亦希望樓價能平穩發展。

鄭家純於業績公告中又表示，超低利率環境不可能永遠維持，但美聯儲需進行一系列評估才能調整合符市場狀況的資產收購步伐，令短期內香港樓市繼續受惠於低利率。至於私人住宅一手供應，據運房局的數據，近5年的私人住宅已落成量僅維持在每年約9,700個單位，較2003至2007年的平均量減少約50%，反映供不應求情況仍舊持續。

### 樓書要求過於仔細宜簡化

此外，他又提到，一手新例的出發點是好的，可保障消費者利益，但指有關當局部分要求未免「過猶不及」，例如樓書的資料要求過於仔細，令消費者反而

難以查閱所需資料，甚至對厚厚的樓書感到抗拒，亦令發展商需更多時間籌備，得不償失，認為樓書可以簡化。他又慨嘆現時發展商利潤愈來愈少，地產亦愈來愈難做。

### 荒廢郊野公園可有效運用

對於政府有建議將本港郊野公園土地列作建屋之用，市場有不同迴響。但鄭家純認為，郊野公園的土地並非完全「唔捨得」，部分荒廢的郊野公園地皮不妨有效管理或運用，亦相信政府會有一套程序及審批的方式，市民「無需擔心」。新世界發展現擁有1,889.7萬平方呎農地，當中1,305.9萬平方呎來自元朗，農地土儲中部分亦為郊野公園。

鄭家純不評論恒地(0012)主席李兆基提出向政府捐出農地助建公營房屋的做法，並稱政府已表明有關做法不太合適，他個人則認為「捐錢好過」。

### 新世界發展全年業績概況

截至6月30日止	金額(港元)	按年變幅
營業額	467.8億	+31.3%
純利	141.49億	+39.5%
基本純利	63.27億	+26.1%
每股末期息	0.3	+7.1%

製表：記者 黃嘉銘

## 新世界全年核心多賺26%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）新世界發展(0017)昨日公布，截至6月底止全年錄得純利141.49億元，按年增39.5%。基本純利63.27億元，按年增26.1%，派末期息30仙。期內收入為467.8億元，按年增31.3%。但上財年合約銷售只有87億元，較2012財年的92億元跌半成，亦未達公司目標的110.4億元。

### 今財年香港銷售目標100億

執行董事兼聯席董事總經理鄭志剛表示，今財年香港合約銷售目標為100億元，至本月22日銷售額已達42億元，集團應佔的權益單位涉900伙，目標今財年可售出應佔權益單位約1,300至1,400伙。

### 內地售樓盈利冀年增雙位數

主席鄭家純指，集團未來會積極拓展內地業務，內

平方呎。

至於集團創辦人鄭裕彤(彤叔)自去年因病入院後一直未有露面；第二度接掌新世界的鄭家純昨日被迫問彤叔近況時回應指「非常好，多謝關心。」被問及接掌集團業務已超過一年，如何評價自己表現？鄭家純笑言「如果我自己俾分，我梗係俾100分。」強調對集團整體營運表現滿意，又指管理層具團隊精神。

## 結算長假前 港股反覆



■外圍拖累，恒指昨一度跌166點，收挫84點，成交536億元。 中通社

香港文匯報訊（記者 周紹基）美國仍受債務上限問題困擾，拖累美股連跌5日，在中國慶長假前，投資者傾向減磅避風頭，上證跌近2%，恒指一度低見23,043點，其後跌幅略收窄，全日收報23,125點，跌84.6點，成交536億元。期指結算前夕，成交合約至13.2萬張，並輕微高水11點，但進入夜期初段，已經轉炒低水。內銀股、內地電信股下跌，太陽能股被炒起，利豐(0494)跌逾3%。

### A股急挫拖累 內銀近全線跌

耀才證券研究部副經理植耀輝表示，臨

近「十一黃金周」，市場投資氣氛轉趨觀望，令港股未有大方向，加上大市處於調整期，A股表現又一般，故認為恒指將下試23,000點的支持力。由於牛證重貨區在22,900點左右，估計恒指在今日期指結算後，或要下穿先行「屠牛」。

國指收報10,541點，跌57點。內銀股近全線跌，拖低大市。建行(0939)跌1.3%，工行(1398)跌0.5%，民行(1988)、信行(0998)及重農行(3618)均跌逾1%。另外，再傳內地減電價，電力股捲沽大，大唐(0991)、華電(1071)及中國電力(2380)分別跌3.65%、3.37%及3.34%，華能(0902)跌1.8%。

光伏股又被炒上，漢能(0566)急升27.88%至1.33元創一年新高，保利協鑫(3800)升2.78%至2.22元，陽光能源(0757)及卡姆丹克(0712)分別升5.56%及4%。有消息指內地為

### 施羅德：美明年底才退市

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）施羅德管理(香港)亞洲多元化資產業務經理高泰樂昨指出，近期藍籌股的表現受美國退市的消息影響，個人對藍籌股持樂觀態度，

整合內地乳製品行業，增加中國乳業抗衡國際競爭的能力，擬將伊利、蒙牛(2319)、飛鶴、完達山及高原之寶等中國乳業巨頭，納入國家資助企業名單內，工信部其後否認有關傳聞，雖令蒙牛跌2.1%，但現代牧業(1117)卻升1.66%，合生元(1112)升2.3%。

### 利豐否認沃爾瑪減單仍插3%

個別股份方面，有傳沃爾瑪削減供應商第三及第四季的訂單，利豐股價一度大跌近5%，其後利豐發聲明否認傳聞，利豐全日只跌3%，收報11.42元。

招行(3968)向H股股東按每10股配1.74股的比例配股，昨宣布截至上個星期四(19日)，已收到有效申購及額外有效申請合共37.72億股，佔H股可配股份數量的554.28%，H股發行超額認購454.28%。

佔整體投資80%。餘下的20%投放在新興市場。他看好歐美股市的短期債及定期投資，未來亦會增加投資比重。他亦看好內需增長強勁的東南亞國家，例如泰國和菲律賓。另外，高泰樂亦看好低市盈率的內銀股。

## 交行：自貿區分行料快獲批

香港文匯報訊（記者 涂若奔）上海自貿區掛牌在即，多家銀行意圖率先搶灘。繼工行(1398)將高橋保稅區支行改為「上海市自貿區支行」後，交通銀行(3328)副行長錢文揮昨日也透露，將在上海自貿區內設立一個「特別的」銀行分支機構，同時建立一家飛機和船舶租賃子公司；又稱該行旗下的信托、基金、保險都會各自尋找自貿區政策與其本身業務的契合點，在適當時機開設自貿區分支機構。

### 已擬定方案搶各業務商機

錢文揮昨日於新聞發布會上表示，交行上海自由貿易區分行的申請已遞交監管部門，有信心近日獲批；該分行涉及原有存量客戶和未來增量客戶，內部將實行分帳管理，其中來自自貿區的相關業務將單獨核算、單獨考核，而現有業務不會自然升級為自貿區業務。他稱，要充分發揮已有的離岸金融業務牌照優勢，推動人民幣資本項目可兌換背景下的離岸金融試點業務，同時通過充分發揮跨境、跨業的先發優勢，重點在拓展人民幣跨境使用、人民幣資本項目可兌換、外匯管理制度改革、大宗商品交易融資服務平台等方面積極參與試點，爭取先行先試。

據錢文揮介紹，該行已擬定長達300多頁的服務自貿區金融方案，涉及對公財富管理、跨境人民幣業務、離岸業務、投行業務、金融市場業務等各個領域。一旦監管層公布自貿區相關政策細節，交行將在此基礎上作一些適應性調整，盡快進入實際操作階段。

他又將境外、自貿區及境內間的金融監管比喻為河流上的水壩，稱原本只有一條水壩，境內與境外有水位落差。而成立自貿區後就增添了一條水壩，或許自貿區與境外的落差不大或持平，可導致自貿區內的資金資源自由流動，但自貿區與境內其他地區必然會存在落差。「關外的資金不會隨意流入關內，政府不會讓套利資金、違規資金或地下資金隨意流動」。

### 將申建飛機船舶租賃分支

錢文揮並稱，未來上海自貿區的租賃業務，在稅收、外匯管理和海關監管等方面將會具有國際競爭力。交行旗下交銀租賃將會在自貿區申請專業租賃牌照，專門設立分支機構從事飛機、輪船金融租賃業務，未來亦會把境外的飛機租賃業務整合到自貿區平台上。