

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	2014年1月21日
人民幣公斤條現貨金交收價	242.10 (元/克)

# 反應奇差 天榮站僅3標書

## 《施政》大增土地 16財團「甩底」擇肥而噬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)以「賣大包」條件招標的港鐵天水圍天榮站項目早前接獲19份意向書,但昨截標只得3份標書,多達16個財團「甩底」,反應奇差。有發展商坦言,項目位置偏遠,加上施政報告大增土地供應,市場選擇增多,寧願「留力」投其他地皮。雖然反應遠遜預期,但測量業界指,今次入標財團亦具實力,相信流標機會不大,但地皮成交價會偏低。

記者昨早約10時已到達項目於九龍灣的標箱附近,只見入標反應非常冷淡,守候至接近12時,才見長實、新地代表「蒲頭」入標,之後再守候至近下午1時,信置抵達入標後,之後直至截止交標書時間的下午2時,都未有發展商入標,反應可謂非常冷淡,發展商代表亦不願多談發展策略。港鐵發言人昨稱項目收3份標書,會盡快公布結果。據知3間公司中,信置、新地言明獨資,長實則未有回應。

### 梁志堅：項目利潤不高

翻查紀錄,項目早前收到19份標書,意味多達16間財團「甩底」。會德豐為其中1間放棄入標的公司,副主席梁志堅表示,雖然今次招標條款有改善,但擔心可能有溶洞等地基問題,建築費或因此增加逾一成,而且發展時間有限制,項目利潤亦不高,與其承受不明確的風險,不如等未來政府將會推出更多土地,待有把握時再入標其他項目。

另一間「棄權」的恒地,公司執行董事黃浩明稱,天榮站項目位置較偏遠,即使招標條款已經優化,但預料回報不太吸引。麗新發展高級副總裁潘銳民表示,最近樓市氣氛一般,加上政府增供應,預期日後市區供應更多,更適合公司發展,故昨日未入標天榮站地皮,日後會集中資源投市區地。

### 待天水圍季內推兩官地

高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事張翹楚分析,由於施政報告講明日後供應增加,而天水圍本季尚有兩幅官地(天水圍第112、115區)推出市場,發展商選擇非常多,天水圍兩幅官地更加望向濕地公園,與望天水圍公園的天榮站項目比較,位置上更優質,賣地條款更簡單。天榮站的招標條款只是多了「回購」的亮點,其他條款均不足以吸引發展商投標。

### 項目曾「零標書」流標

天榮站項目佔地約196,249方呎,最高可建樓面約982,280方呎,可興建約1500個單位。項目去年初曾經有流標前科,更為首個「零標書」項目。為免重蹈覆轍,早前港鐵簡化招標條款,並以罕見的優惠條件招標,發展商只需一筆過付地價,無須付入場費及取消分紅制度,另首設回購條款,港鐵有權以1.6倍回購整個項目。



■長實代表投標。



■信置代表投標。

## 3財團具實力 流標機會低

入標分析

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)天榮站入標反應雖差,不過,今次入標的信置、新地及長實等3個財團都具實力,相信已衡量了不同風險,並有全盤發展大計,項目流標的機會不會高,但料成交價會偏低。中原測量師行預料樓面地價每呎約2,300元,估值約22.6億元。

### 新界供應多 樓價有下調壓力

中原測量師行執行董事張翹楚認為,天水圍樓價一向落後大市,加上地皮只屬輕鐵站上蓋項目,吸引力不及西鐵站項目。另外,政府決心增加土地供應,近年密密推地,令不少中小型發展商「留力」吸納其它優質地皮,最終令入標反應遠遜預期。

### 天榮站新舊招標條款對比

新招標條款	舊招標條款
由發展商自行提出	補地價費用26.863億元
合理地價	元
前期工程由港鐵負責	中標財團負責前期費用興建及支付費用4.1億元
沒有分紅比例	分紅比例由發展商提出
港鐵有權按項目當時市值1.6倍回購	沒有相關條款
全幢物業	

第一太平戴維斯董事總經理陳超國指,項目地價連同建築費等,日後投資額約50億元,投資成本不大,但同時政府卻增長遠供應,而且大部分集中在新界區,該區未來樓價有下調壓力,致令項目入標反應差。

### 乏天水圍發展經驗「睇定啲」

除項目利潤不高及日後土地供應選擇多等因素之外,亦有業內人士指,於天水圍有發展經驗的房地產商不多,一般的發展商不會貿然進入一個陌生的地區,而該區的供應還要如斯多,故此會寧願「睇定啲」。

## 駿隆：強積金回報料續高單位數增長

香港文匯報訊(記者 陳遠威)去年強積金全年表現不過不失,駿隆強積金助理總經理及個人業務總監曾祥文昨表示,去年全年強積金整體回報下滑4個百分點至8.09%,預期今年整體回報仍可維持高單位數增長。今年美國開始退市,已發展市場經濟前景樂觀,在低息環境下,市場焦點仍是股票基金。

### 篩選非追蹤指數成分股

曾祥文表示,去年美股基金上漲30%,今年勢將調整,但主體趨向向上,建議選擇非追蹤指數成分股的基金,或可降低波動性。日股基金略為正面,日企盈利回暖,日圓下跌亦利好當地出口,但原材料進口價格受影響,加上日本大規模寬量的效益有隱憂,因此在日股基金方面選擇國際性企業,所受影響會較日本本土企業低。

亞洲(除日本)股票基金方面,曾祥文指,由於股份市帳率及市盈率已回復至長線平均數,而且早前跌幅不大反彈力度不足,前景中性。亞洲區經濟發展較受政治不穩定影響,建議避免相關地區資產,例如早

前的印尼及現時的泰國。

### 香港股票基金前景正面

至於香港及內地股票基金,他認為,受惠長遠經濟改革,前景正面,由於A股股改造成短期壓力,目前開始出現反彈,期望市場消化重啟IPO對A股的影響。目前區內股份市盈率14至15倍,估值仍吸引。大市值的國企或指數成分股的高增長期已過,現時私營企業增長幅度更亮麗,投資建議偏重在主動管理式基金,避開指數追蹤基金回報會較好。

美國退市下債券市場價格受壓,曾祥文指,不要預期環球債券基金會有好表現,而亞洲市場由於貨幣價格平穩,亞洲債券基金表現會較高,相信今年可有正回報。債市亮點在人民幣債券,如內地企業能在港發債,由於債券質素吸引,有市場需求,以及預期人民幣升值,相信人民幣債券基金回報可看高一線,有關產品亦將趨漸普及。

積金局正研究設立核心基金,並已向業界尋求有關

意見,並將在今年上半年進行公眾諮詢。有業界人士透露,當局擬將核心基金交由各家強積金代理人自行營運,而非採取中央管理的方式,故會有多於一隻核心基金,在收費上或有差異。

駿隆行政總裁蕭美鳳表示,政府設立核心基金的理念為控制整體收費水平,並將現時佔整體強積金規模10%的保守基金資產,移去核心基金作為預設基金,為求得到長線投資回報以跑贏通脹。

### 電子平台有效簡化手續

蕭美鳳建議,設計核心基金時,可沿用強積金平台現有的基金,設下收費指標,並加強電子化平台以簡化資產轉移程序,相信有助達成政府預期目標。核心基金為符合不同年齡層打工仔需要,將會有多於一隻核心基金面世,但若在現時500多隻基金之上再增加約20隻核心基金,將會令打工仔部署組合更混亂。她認為有需要加強電子化處理,簡化僵硬的行政程序,讓僱員可系統化分析強積金組合,並有助強積金全自由落實。

## 內銀撐港股 國指贏大市

香港文匯報訊(記者 周紹基)人行重啟逆回購,被市場視為「放水」行動,滬深兩市齊齊回升,帶動恒指重上23,000點。恒指收報23,033點,升104點,成交654億元。國指更大幅跑贏大市,收報10,218點,升178點或1.78%。分析員指,人行放水令上海同業隔夜拆息略為回落,內銀股反彈支撐大市造好,後市仍要看春節前內地會否再出現「水緊」,以及人行的反應。

### 後市看春節內地「水情」

內銀股拉動大市向上,建行(0939)升

3%,工行(1398)亦升2.7%,中行(3988)及交行(3328)分別升2%及1.17%,以上4隻內銀股已推高恒指90點。內險股也造好,國壽(2628)升2%,財險(2328)及平保(2318)分別升2.33%及0.67%。

不過,中海油(0883)因今年淨產量目標較預期低,被大行唱淡,該股收報13.08元,跌6.3%,成為表現最差藍籌。

### 資金料繼續炒作強勢股

匯証證券行行政總裁沈振盈表示,人行突然出手逆回購,相信是避免銀行間在春節前



■內銀股拉動大市向上。 中新社對龐大的資金壓力,由於目的為滿足市場實際需求,故料人行會繼續有「放水」行動,但規模只有少量,不足以推動A股。故他料,春節長假前,A股只會有限度向上,導致港股仍維持上落市格局,資金繼續炒作強勢股,內銀股反彈力度不會太強。

## 央行放水2550億 滬股重上2千

香港文匯報訊(記者 袁毅 上海報導)受央行2,550億元逆回購利好,滬深股指昨出現反彈走勢,滬指收復2,000點,創業板指表現更加強勢。滬綜指昨收報2008點,漲0.86%,成交520.17億元(人民幣,下同);深成指收報7,593點,漲0.92%,成交971億元;創業板指報1407點,漲幅2.51%。

央行公告稱開展7天期750億元、21天期1,800億元的逆回購操作,總計2,550億元的逆回購操作創11個月來單日逆回購規模之最。市場認為央行放水緩解流轉性緊張局面,節前「錢荒」難以重演。

昨日另外一條消息也提振市場做多情緒,報道稱7隻藍籌ETF兩周獲56億淨申購,由於近兩周2,000點爭奪劇烈,以及匯金公

司曾在2013年6月下旬實施過類似的密集淨申購,市場推斷,如此逆市大手筆極有可能是匯金、大型險資所為。

深市首批8隻新股昨掛牌上市,包括中小板3隻、創業板5隻。8隻新股開盤全部「頂格」高開20%,開盤後7隻被臨停。在結束首次臨停後,這7隻新股再度漲停遭臨停,收盤全部漲超45%。

中銀萬國表示,昨掛牌的8隻新股,有7隻開盤後連續上漲,最終以發行價漲45%停牌,新股制度性因素引發買賣雙方都沒有充分換手,上午市場現指數反彈動向,但衝高回落的疲態仍在,廣電、傳媒類的股票表現較強,軟件股也是繼續受熱捧。近幾天年報業績地雷開始提早釋放,要提防業績向下修正的風險。

## 安本資產看好消費科技股

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)市場憧憬美國經濟持續復甦,安本資產今年看好消費科技股及能源股的表現。亞洲債券投資副主管Adam McCabe預測,聯儲局於2015年中才會開始加息,某些高收益債券或足以彌補利息差擴闊。

### 料短期內不會加息

安本駐費城的北美股票投資主管Paul Atkinson指出,雖然聯儲局已經開始縮減每月買債850億美元的規模,但估計短期內不會加息,意味著債券市場暫時避過借貸成本上漲的打擊。雖然標普500指數現已自2008年金融海嘯時的谷底回升接近兩倍,但美國股市仍具投資價值。隨著部分美國企業盈利創新高,投資者的目光一直集中於派息股、受惠於頁

岩氣熱潮的能源股及社交媒體興起推高的科技股。

亞洲債券投資副主管Adam McCabe認為,雖然現時美國豪宅以高收益債券均出現泡沫跡象,但縮減買債並不同收緊政策。預測聯儲局於2015年中才會開始加息,但某些高收益債券帶來的較高回報或足以彌補利息差擴闊。與此同時,他估計貨幣匯價及已發展與新興市場之間的資金流向可能變得更加波動。

他表示,內地封閉式資本賬模式使人民幣不會受美國退市影響,料今年人民幣兌美元升值3%。市場有傳,內地理財產品今年或會出現爆發性違約,他指出內地的利率不自由化及投資渠道不足,令資金流入影子銀行引致經濟危機,但相信政府將逐步提高對相關方面的監管。

### 天翔移民顧問有限公司

(申請護照及移民專家)

負責人:劉天均先生  
(原加拿大及香港律師),出身加拿大英屬哥倫比亞大學(UBC)法学院,1987年起專攻移民法,具超過20年為客戶辦理移民的經驗; Nigel Thomson先生,1973年加入加拿大移民部,官至移民主任,現任全加拿大移民顧問協會主席,長駐溫哥華。

**申請歐盟國家(斯洛文尼亞)公民及護照**  
全部費用36萬歐元(約3-4個月成功)  
申請人到訪斯洛文尼亞首都,連續逗留6个工作日,親自從內政部接收公民證和護照等證件。  
(本年度申請名額:36宗)

不查資產來源,無境外稅,無居住要求,超過150個國家及地區免旅遊簽證(包括美國、加拿大、歐盟國家、澳洲、日本及香港等)

申請程序:  
A 簽約付訂金(30%),準備所需材料和文件,以及公證文件;  
B 三個月後獲通知公民身份申請獲批,申請人托管申請費用余款(70%)于香港任何銀行;  
C 親身到訪斯國辦手續,接收公民證,護照等證件後,直接指示銀行釋放托管申請費用余款。

**北美洲(墨西哥)**  
快速獲得優越公民身份及護照  
(無須面試)約5個月成功,獲得公民身份及護照(無須体检)

A 不查資產來源,無境外稅,無居住要求  
B 申請費用比聖基茨(St. Kitts)公民護照項目便宜50%以上(優惠名額有限)  
C 安全穩妥,申請人訪墨西哥兩次,親自從政府機關接收護照  
D 超過130個國家及地區免旅遊簽證(包括歐盟國家、新西兰、日本及香港等)  
E 申請程序簡便,僅先付訂金(20%)!

\* 尚有南美大國快速公民及護照項目,無須親身到訪,全程安坐家中辦理申請手續,約4個月成功,獲得公民身份及護照。有意請來電諮詢。\*

地址:香港銅鑼灣灣道463號銅鑼灣廣場二期2001室  
電話:(852) 3583 2841 / (86) 147 1563 5034  
電郵:enquiry@tcimmigration-hk.com  
網址:www.tcimmigration-hk.com

北京聯絡:劉天梅小姐  
地址:北京市朝阳区酒仙橋北路環鐵五號一J樓  
電話:(86) 136 8111 6689  
電郵:tienmay@immigration-hk.com