

# 九倉賺293億跌37% 核心純利微升2% 吳天海：內房放緩 審慎投地

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由於投資物業重估盈餘大減46%，以及缺乏購入綠城中國(3900)的一次性會計收益，九龍倉(0004)去年全年除稅後股東應佔純利按年倒退37.8%至293.8億元，每股盈利9.7元，維持派第二次中期息每股1.2元；核心純利僅上升2%，至112.98億元。九倉副主席吳天海坦言，內地樓市增長趨勢正放緩，集團會審慎投地，年內內地物業銷售目標提升10%至230億元人民幣，今年首2個月只售出近20億人民幣。

吳天海指出，期內集團收入增加3%至318.87億元，主要受惠於租金收入持續增長，以及獲確認的內地物業銷售額較高，足以抵銷較低的香港物業銷售額。投資物業收益佔集團核心盈利，由2012年度的53%升至去年的58%，有關業務的總盈利增加11%至65億元，當中香港部分升11%、內地投資物業升20%，目前九倉於香港及內地的投資物業組合已為全球首五大上市公司持有的物業組合，其於去年12月31日止的賬面值為2,610億元。

### 內房銷售目標230億

對於內地樓市，吳氏坦言，內地樓價不受經濟情況影響，亦受政治影響。中央政府希望調控樓價，各城市樓盤訂價有壓力，集團會採取多個銷售策略，希望達到較快資金回籠，從而提升銷售額。他指，今年內地物業銷售目標230億元人民幣，按年升

10%，銷售樓面目標約270萬平方米，由於今年首兩個月推出項目不多，銷售額只有約20億元人民幣，若以此步伐，要達成目標有一定困難。對於有報指旗下於華東項目減價促銷，吳天海指出，因為該樓盤屬貨尾，減價銷售屬正常行為，但強調並非整體減價行動。雖然內地樓價有下跌跡象，但部分城市地價仍然高企，因此集團在內地買地趨向審慎，部分搶高價格地皮不會追。九倉於成都國金中心寫字樓面積120萬方呎，當中第一座約25%已經租出或等待簽約；商場已租出96%，當中70%樓面已開業，商場全面開業後年租金收入可有6億人民幣。他又指，中長期看好其合作夥伴綠城中國(3900)及持股6%的遠洋地產(3377)中長期表現。

### 承認內地客減購奢侈品

談到香港物業投資，吳天海承認，



九龍倉副主席吳天海稱，海港城每月每呎租戶營業額約3,000元，按其每呎租金約300多元計，租戶付出絕對不高。

旗下商場的內地客對奢侈品的消費減少，但自用消費品增加，數量亦不少。集團於香港三個商場(海港城、時代廣場及荷里活廣場)於今年首2個月的營業額仍保持雙位數字升幅；時代廣場去年同期因有17%樓面要翻新，今年營業額增長更明顯。他不評論全年零售市道表現，但集團已透過重組租戶組合，如海港城約有10萬方呎低層寫字樓樓面轉作商

## 美聯工商舖溢利跌86%

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)美聯工商舖(0459)昨公布，截至去年底，全年溢利2,490.4萬元，按年大跌86%。每股基本盈利0.182仙，不派末期息。收益為5.63億元，按年減少31%。公司表示，去年工商舖市場步入寒冬，而從印花稅的修訂草案將於本年內正式於立法會通過，預期未來一年工商舖物業將呈價跌量升之勢。

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，去年2月下旬，政府進一步提高從價印花稅稅率，並將打擊範圍擴大至工商舖市場，以及提早徵收換貨的印花稅，大大增加投資者及用家之入市成本，投資者入市持觀望態度，短炒投機者近乎絕跡，導致市場成交量大跌，公司收益減少。

不過，黃漢成預期，未來一年工商舖物業將呈價跌量升之勢。而政府東九龍發展持續利好東九一帶的工廈及寫字樓。來港上市的中資公司日增，對優質商廈需求不絕，利好商廈租賃市場。加上舖位市場受惠零售業，料舖位租金企穩。

### 今年擬增聘人手銷售

同時，公司過去一年因應適度減省約兩成人手，員工成本由2012年的4.24億元降至去年的2.96億元。不過，公司未來會積極增聘前線人員以應付逐步回升的交投，並鼓勵員工積極參與並投放更多人手於工商舖物業以外的銷售工作，如海外物業及一手住宅等。

## 碧桂園20億奪穗增城3地

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)自2月撤市設區以來，增城區日前首次出讓土地，5幅住宅用地成交總價34億元(人民幣，下同)。碧桂園(2007)以20.64億斬獲三幅地塊，其中一幅地塊的樓面價在增城區域首破四千。另外兩宗則分別由中國鐵建(1186)和廣州恆翔房地產拿下。

交易信息显示，碧桂園以20.64億連奪三地塊，中國鐵建以7.41億元拿下第一幅地塊，廣州恆翔以5.95億元拿下另一地塊。數據顯示，除去中新洋霞宅地，其餘宅地均以超出過半的溢價率成交，朱村街鳳崗村29號宅地溢價率更是高達89.5%。五塊宅地中，有四塊來自增城朱村街鳳崗村，該區域目前兩在售楼盤，一樓盤尚未敲定價格，而一樓盤毛坯均價為8500元/平方米。

### 刷新增城單價地王

增城國土房管局去年土地成交公示來看，住宅地和商業地絕大多數以底價成交，住宅用地樓面價約為1,500元至1,600元/平方米，而本次拍賣，樓面價最高達4,329元/平方米，已打破增城單價地王紀錄。不過，這一紀錄不會保持太久，增城房管局日前掛牌出讓位於荔城街中山路與西園路交匯一宗住宅用地，起拍樓面價已達4586元/平，未開拍就超過本次碧桂園所拍出的樓面價。

## 馬鞍山嵐岸劈75萬甩貨

香港文匯報訊(記者 蔡明暉)美國釀成加息，市場預期樓市下跌的大環境影響下，二手業主持貨心態進一步疲弱，市場再錄一批減價成交個案，馬鞍山嵐岸業主大減75萬元沽貨。

中原地產柳發利表示，區內白石地日前以市場下限價錢批出，消息影響買家入市信心，傾向於市場尋覓減價貨，現時議價空間已由3%擴至約5%水平，個別業主更提供更大減幅，例如馬鞍山嵐岸2座低層D室，實用面積795方呎，業主原來開價750萬元，見放盤多時未有承接，昨日減價75萬，以675萬元易手，減幅約10%。

### 太古城減72萬易手

港島區亦錄較大減價成交個案。太古城寶山閣座高層C室，實用面積約582方呎，業主原本叫價810萬元，其後因應市況反覆，昨日調低至738萬元成交，減幅近9%。

另一藍籌屋苑，美聯物業杜彼德表示，美孚新邨2期百老匯街36號低層B室單位，實用面積約為533呎，業主亦減價30萬元至440萬元，減幅近約6%，其作價低市價約半成。

### 藍澄灣失守400萬

在新界區，多個二手單位亦錄得減幅近7%。如青衣瀨灣灣10座低層F室，實用面積約498方呎，業主開價518萬元，其後下調至480萬元獲買家承接，減幅約7%。利嘉閣地產分行經理戴寶康指，這個造價較同類型單位市價低約4%。其次，中原地產彭少忠表示，青衣藍澄灣亦錄近年罕見樓價跌穿400萬元成交，涉及3座中層F室，實用面積488方呎，業主於2月放盤，叫價420萬元，放盤1個多月累減28萬元至392萬元沽出，減幅近7%。

## 豐滙截票收4800 票超43倍



長實集團執行董事趙國雄(左)及高級營業經理何家欣介紹豐滙平台特色戶。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、陳楚倩)減價優惠下，新盤熱潮再現，長沙灣豐滙今日下午7時截票，消息指，截至昨晚6時半已累收約4,800票，超額登記43倍，發展商長實計劃日內加推單位。另外，九龍城匯賢閣昨公布以送稅等優惠於下周一以即場登記抽籤方式推售4伙1,216方呎單位，折扣優惠最多21.5%。

### 環宇、海灣或月內載樓書

長實集團執行董事趙國雄昨表示，豐滙入票反應

熱烈，反映市場需求大，入票中有數十票來自澳門地產代理，集團已交新一批價單予市建局審批，期望短期內可加推，集團下一個新盤為荃灣環宇、海灣，最快月內上載樓書。

長實高級營業經理何家欣表示，豐滙共有10個連平台單位，明日推售的首批連加推合共216伙，先推其中4個，售價394.4萬至766萬元，未來加推仍會包括此類單位，豐滙首層連平台單位分佈於第1座5樓、第2座6樓部分單位以及第3座5樓部分單位，平台面積由86至548方呎，當中包括3房及1房單位。

金朝陽執行董事陳慧琴表示，銅鑼灣書館街COHO項目的示範單位已完成裝修，準備短期內開放，並盡快公布價單及開售日期，首批最少推30伙，集團日前已上載樓書說明書。COHO共有46伙，實用面積由312方呎至317方呎，全部均為1房戶。她又稱，旗下銅鑼灣環宇尚餘貨尾11伙，大部分為特色單位，一切有待取得入伙紙後再作進一步的部署。

### 匯賢閣「8折」售4伙

捷偉於九龍城侯王道匯賢閣昨公布，於下周一以即場登場抽籤方式推售4伙1,216方呎單位，發展商

提供送稅等優惠，以60天付款計劃計，折扣優惠最多為21.5%，未計優惠前，此4伙售價由2,462.4萬至2,748.2萬元。

此外，太古地產於港島東西灣臺MOUNT PARKER RESIDENCES新一批28伙昨晚9時半截票，太古地產發言人稱共收約17票，未足額，單位於今日推售。消息指盤昨售出2伙，分別為8樓A室及13樓A室。

### 爾巒傳售35伙單位

新地於元朗爾巒新一批39伙標準戶昨早推售，實用面積約500方呎至700方呎，售價約500多萬元至700多萬元，全部只售予香港永久居民，消息指昨日售出35伙。其他新盤方面，北角DIVA昨售出1伙。

### 中國海外澳門盤套23億

另外，中國海外(0688)表示，澳門酒店式住宅「雙鑽」首階段推出210個單位在兩天內全部沽清，建築面積約1.2萬至1.7萬元，銷售合約額約23億元。集團表示，計劃短期內加推第二座海景單位。項目共提供414個單位，建築面積由654方呎至1,770方呎。

## 4宅地今招標 測量師降估值

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)地政總署早前公布4幅位於大埔、啟德及天水圍的住宅用地將於今天起公開招標，當中3幅設限量條款，包括啟德地

及兩幅天水圍地皮，合共可提供3,100個單位。有測量師表示，受早前大埔白石角科進路住宅地流標影響，加上大市交投氣氛疲弱，料發展商未來投地出價態度傾向保守，決定全面調低4地總估值至113.5億元。

### 啟德地呎價5500減8.3%

市場較關注的九龍啟德1H區3號地皮，地盤面積約為8.26萬平方呎，最高樓面面積41.3萬平方呎，其中不超過40.47萬平方呎可作私人住宅用途。中原測量師行執行董事張競達指，啟德地設有有限條款，須興建不少於630個住宅單位，惟近日市場交投氣氛平平，料發展商出價傾向保守，故將該地估值由原先24.3億元調低至22.3億元，每呎樓面地價5,500元，調減幅度8.3%。

至於天水圍第112及115區兩幅地皮亦設有限條款。第112區地盤住宅單位總數不得少於1,330個；第115區地皮住宅單位總數不得少於1,140個。張競達稱，新界區為未來土地供應集中地，地價難免受壓，故將兩地每呎樓面地價由2,500元調至2,000元，調整幅度達兩成，分別為24.4億元及20.8億元。

## 上月新批按揭額跌9.8%

香港文匯報訊 據金管局數據顯示，2月新取用按揭貸款錄得4,212宗，按月上升2.3%，涉及金額增加9.7%至123.99億元。2月新申請按揭貸款宗數，按月銳減19.4%至7,198宗，期內新批按揭貸款宗數及金額分別錄得5,103宗及155.78億元，與1月份比較，分別減少12%及9.8%。

值得注意的是，一手按揭貸款金額佔市場比例，2月進一步升至37%，創2004年2月後新高，而二手比例最終跌破五成至47%。一手比例上升，加上涉及銀碼較大，推高平均按揭貸款金額，而且包含二按計劃的貸款顯著急升，2月錄得143宗，涉及金額達6.09億元，按月分別上升14.4%及21.1%，帶動2



九龍啟德1H區3號地皮須興建不少於630個住宅單位。

### 大埔宅地鄰近流標地

另外，大埔市地段第214號地皮，地盤面積約為20.88萬平方呎，最高樓面面積為73.09萬平方呎。張競達表示，由於鄰近住宅地本月中流標收場，而兩地之地盤面積及景觀相若，故早前已將該地估價調低10%，由原先每呎樓面地價約7,000元調低至6,300元，地價由約51.2億元下調至46億元，惟地皮質素好，對入標情況仍持樂觀態度。

兩幅分別位於新界大埔市地段第214號及九龍啟德第1H區3號地皮將於5月23日截標。另外兩幅新界天水圍地皮之截標日期為7月4日。

### H按比例升至超過五成

早前有大型銀行首推與銀行同業拆息(H)綜合的存款掛鉤按揭計劃予新盤買家，帶動2月H按計劃使用比例按月再增加13.1個百分點至54.8%，自2011年8月後重上五成以上水平，再度成為市場主流按揭計劃；P按計劃使用比例則回落12.4個百分點至43.7%，至於定息及其他按揭計劃，則只有1.5%。

比華利中港酒店 集團管理·自置物業 牌照號碼：H/0277 H/0278 尖沙咀·中港酒店 灣仔·比華利酒店 日租450元起 日租750元起 訂房專線：9509 5818 中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層 電話：2730 1113 傳真：2723 5398 比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層 電話：2507 2026 傳真：2877 9277 網址：www.bchkhotel.hk

名震中外 相命最準 鍾應堂 相命家 風水師 批命 運掌 風水 姓名 招牌 能反 敗為 勝 財祿 兒女 壽年 禍福 判斷 婚姻 指點 前程 接批 中外 命書 料事 如神 寓九龍彌敦道227號4字近新樂酒店佐敦站C出口 預約電話：27305518 中午1時至7時會客 國內聯絡電話：(86)13600072711 鍾偉光先生

刊登廣告熱線 28739888

遺失股票啟事 - 第一次通告 敬啟者：下列之H股股票，經已宣佈遺失。 登記持有人 申請人 股票編號 H股股份數量 Chan Koon Tung deceased 如左 BNC00026447 2,000 招商銀行股份有限公司 (公司編號：3968) Poon Kwai Fong 如左 CME70102371 226 Li Ying Ying 如左 CME70096379 144 龍源電力集團股份有限公司 (公司編號：0916) Chau Kwok Pan 如左 LYP0002906 1,000 中國工商銀行股份有限公司 (公司編號：1398) Cho Man Kai deceased 如左 ICB00074959 1,000 由本通告第一次刊登日起，九十天內未有持何人士向本公司要求為上述股票之持有人時，則上述股票宣佈無效及作廢，同時可將該股票以代替之註明上述公司名稱之副本送交香港聯合交易所，而香港聯合交易所之負責人亦已書面向該公司證明已將上述通告之副本根據該公司章程之規定張貼於交易所內，為期九十天。 此啟 證券登記處·香港中央證券登記有限公司啟 日期：二零一四年三月二十八日