

# 新地料美溫和加息樓價穩

## 全年基礎溢利214億 增15%符市場預期

### 聯通率先掀 iPhone 6 搶客戰

香港文匯報訊(記者 梁偉聰) iPhone 6 昨日下午3時正式在港預購，一眾「果迷」準時在電腦前搶購。與此同時，昨日蘋果公布新一輪開售地區，內地「果迷」的願望再次落空，iPhone 6 連第二批開售亦都沒有如中移動(0941) 董事長奚國華所說是「必須的」。雖然未知何日才有 iPhone 6 賣，不過，市傳聯通(0762) 迫不及待要推出新月費計劃吸果粉。

#### 內地無緣第二批售機地區

蘋果公司昨日確認 iPhone 6 及 iPhone 6 Plus 第二批開售的市場名單，接受預訂的時間為9月26日。早前網上一度有圖片顯示內地將會成為第二批開售的國家，但今次的名單中依然未包括內地。據蘋果公司網站顯示，第二批開售的市場包括瑞士、俄羅斯、台灣等16個國家及地區，連阿聯酋在9月27日都可以開始接受預訂。

#### 傳 iPhone 6 已通過 3C 認證

但一眾內地「果迷」不必灰心，有指蘋果 iPhone 6 已經通過 3C 認證，目前尚待工信部入網許可，兩證齊全就可上市銷售，iPhone 6 開賣指日可待。據《新浪手機》報道，蘋果 iPhone 6 及 iPhone 6 Plus 已經通過了中國強制性產品認證制度，即 3C 認證，有待工信部入網許可，雙證齊全才可上市。據悉，通過 3C 認證的新款 iPhone 一共有四個型號，包括 A1586、A1589、A1524 以及 A1593，涵蓋了 4.7 英寸 iPhone 6 以及 5.5 英寸 iPhone 6 Plus，足以應對內地 FD 及 TD 4G 網絡。

即使內地仍未可以開賣 iPhone 6，但據《騰訊科技》消息指，聯通擬調整月費計劃合約期限，在 iPhone 6 的月費設計上，將合約期由以往 12 個月、24 個月及 30 個月，轉至不固定合約期限，但最少亦要簽約 6 個月。用戶可根據自己通話時間需要，來選定套餐及補貼，集團降低了門檻，亦不用長期被合約捆綁，方便用戶參與其他優惠活動。

內地三大電訊商股價走勢各異。聯通昨日收市倒升 1.611%，報 13.88 元。而中移動收市跌 0.7%，報 99.3 元，中電信(0728) 跌 1.389%，報 4.97 元。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 受益於下半年度入賬的物業銷售增加及租金收入穩定上升，新鴻基地產(0016) 昨公布，截至今年6月30日止年度在撇除投資物業公平值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為 214.15 億元，按年升 15%，符合市場預期，每股基礎溢利 7.95 元，按年升 6%，派發每股末期息 2.4 元，連同中期息，全年派息 3.35 元，與上年度相同。若計入投資物業公平值，期內股東應佔溢利 335.2 億元，下跌 16.8%，每股溢利 12.45 元，下跌 18.5%。

對於美國有可能加息，對本港持續上升的樓價會否有紓緩壓力，新地主席兼董事總經理郭炳江昨於業績記者會坦言，外圍形勢很不明朗，如中東局勢未明朗，「唔識睇」明年的樓價走勢。他相信，美國即使加息亦溫和，隨着美國經濟復甦的層面日漸擴闊，及內地經濟增長逐步回穩，預計環球經濟來年會在更穩固的基礎上發展。

#### 賣樓目標 320 億月有樓賣

他稱，儘管香港零售業走勢放緩，及未來政制發展引起公眾爭論，但預期香港經濟的基本因素仍保持穩健。出口前景漸見改善，基建工程持續，低失業率下消費需求穩健，以上因素將帶動香港經濟溫和增長。他稱，新地於未來9個月仍會保持月月有盤推，售樓收入目標 320 億元，比上年度的 280 億元目標上升 14.2%，當中香港佔 250 億元，主要来自天晉 III B 及東涌 I 期等，內地佔 70 億元。

他指出，今年集團仍會積極於香港投地，並透露下周一會入標競投港鐵大圍站項目，內地以銷售物業為主。

郭炳江指出，過去一年是發展商賣樓競爭最大的一年，集團於年度內錄得合約銷售總額 277.78 億元，接近銷售目標 280 億元，當中本港合約銷售金額 205.9 億元，內地合約銷售金額 71.31 億元(約 56.3 億元人民幣)。而期內本港

及內地投資物業的租金收入按年升 15% 至 184.89 億元。期內新增約 300 萬方呎總樓面，其中 7 幅土地用作住宅，另一幅為附屬公司新意網購入的數據中心用地。於年結日，集團於香港的總土地儲備達 4,690 萬方呎，今年 7 月再買入天水圍兩幅地皮，合共提供逾 2,500 個住宅單位，大部分為中小型住宅，另有多幢洋房，令其土地儲備增至 4,920 萬方呎。

#### 除蚊型地外均有興趣投標

他稱，目前本地用家對中小型住宅單位的需求殷切，未來公司會繼續積極投地，也會配合政府政策，提供多一些中小型住宅單位，但不會是蚊型單位，並會平衡集團收租物業及銷售物業的比重，他直言，如今住宅毛利率比以往少。

對於近期不少地皮出現流標情況，郭炳江指出，目前於香港買入的大部分住宅地皮的建築費比地價高，計入利潤後，令出售地皮會出現流標情況，新地副董事總經理黃植榮昨解釋，由於建築工人少，工程多，於可見將來此情況都不會改變。

新地副董事總經理雷霆昨表示，今年 1 月至 8 月本港樓市交投及金額增加，主要是此前壓抑被釋放，現時樓市健康，發展商推盤也頗積極，供應增加令樓市健康發展，亦配合政府政策。對於



新鴻基地產主席兼董事總經理郭炳聯(左)、郭炳江。張偉民攝

市場憂慮美國未來加息或對樓市交投構成壓力，雷霆昨認為，即使加息，上升速度不會太急，幅度也不會很大。

談到今年內地樓市交投放緩，郭炳江指出，內地除一線城市外，其他城市的樓市明顯放緩，而新地於內地項目主要集中於一線城市，故未受太大影響。至於未來公司會否繼續在內地購地，則要視乎公司於內地的賣樓速度，除非未來中國內地有適合的項目，否則新地在香港的投資比例會多些。

#### 與郭炳湘公司合作可免則免

此外，新地執行董事兼首席財務總監

#### 未來9個月新地擬售住宅新盤

地區	樓盤	銷售額目標(港元)
香港	天晉 III B	
	東涌第 1 期	
	荃灣西星岸	250 億
	天璽 2 期高層單位	
內地	何文田	
	沙埔北第 1 期	
	廣州峻林	70 億
	上海天璽	
上海濱江凱旋門		

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

陳國威昨表示，集團財政狀況健全，無分拆的計劃。

對於長兄郭炳湘早前自組地產相關公司，被問及未來會否與新地有合作機會，郭炳江昨斬釘截鐵地表示：「免得過都免！」

## 證監掀訟 中信系全線跌

香港文匯報訊(記者 梁偉聰) 恒指昨日六連跌，失守 24,600 點，全日收報 24,595 點，跌 67 點，全周累計跌幅 722 點。中信股份(0267) 受證監會指控拖累，昨日股價收報 14.18 元，跌 0.6 元或 4.06%，跌至兩個月來低位，成為表現最差藍籌股。有大行分析指，中信股份正面臨負面消息，重申「中性」評級。

#### 投行目標價低現價 10%

中信股份昨日發通告指，已收到證監會的高等法院傳令狀及申索陳述書以及證監會致審裁處的通知，正考量相關指控及申索，並尋求法律意見，將在可行且適當的情況下，刊發公告更新信息。瑞信指，證監會擬就 2008 年「炒爛外匯」等事宜向中信股份發出相關申索書，公司正面臨負面消息，重申「中性」評級，目標價 12.75 元，即是較現價低 10.08%。該行指，雖然中信股份正尋求實現與中信集團的協同效應，但該行認為其盈利能見度仍偏低。

日前，證監會在民事訴訟限期最後一天入稟法院，就中信股份前身中信泰富及榮智健、范鴻齡等 5 名前高層，於 2008 年炒爛澳元累計期權合約後，披

露虛假財務資料，要求法庭頒令，需賠償 4,500 名受影響股民的損失。

中信系亦受事件拖累，股價全面下跌，除中信股份外，中信銀行(0998) 收報 4.89 元，跌 0.204%；中信資源(1205) 跌 1.562%，中信大錳(1091) 跌 1.587%，連已被阿里入主的中信 21 世紀(0241) 都跌 1.6%。

#### 港股 6 連跌 累挫 722 點

港股在連跌 5 日後，昨日開市跌幅一度擴大至 174 點，低見 24,487 點。隨着內地公布 8 月新增貸款 7,025 億元人民幣，高於市場預期，恒指跌幅一度收窄，午後進一步靠穩，惟未能收復失地。恒指全日收報 24,595 點，跌 67 點或 0.3%，成交金額降至 611.69 億元，並連跌 6 日，累計跌幅 722 點。

百麗(1880) 過去 3 個月鞋類業務同店銷售跌 2.8%，股價全日挫 2.7%，收報 9.4 元，成為本周最弱藍籌，累計跌幅達 7.4%。港交所(0388) 獲高盛輕微上調目標價至 197 元，評級為「買入」，但股價全日跌 0.3%，收報 179.2 元。

## 擬優化存保 50 萬賠償不扣負債

香港文匯報訊(記者 周紹基) 財經事務及庫務局與金管局昨日聯合發表優化存款保障計劃建議的諮詢文件。文件表示，當局注意到過去數年，國際上有關存款保障的改革，重點之一是提升當保障計劃被啟動時能迅速發放補償的能力。

#### 研加快向存款人發補償

有見及此，政府參考了國際貨幣基金組織最近的評估結果，建議推出存保計劃優化措施，以便一旦有銀

行倒閉，如何能加快向存款人發放補償。存保計劃下的補償金額發放時，存款人的受保障存款無須與其在同一銀行的負債互相抵銷，以存保計劃的保障額(目前為 50 萬港元)為限。提高用作釐定計算補償金額的參考日期確定性，以加快計算存款補償金額。當啟動存保計劃發放補償時，除使用傳統的書面通訊方法外，存款保障委員會可在若干情況下，透過電子通訊渠道向存款人發出有關補償和相關安排通知。

## 馮孝忠：滬港通不會吸乾人民幣流動性

香港文匯報訊(記者 陳堡明) 恒生銀行(0011) 執行董事馮孝忠於「公益金便服日 2014」開幕後表示，滬港通測試已經大致完成。

據了解，100 間券商當中大部分均通過測試，測試暢順，惟稅制等細節仍需待監管機構公布，預期監管當局會於開通前一至兩周公布細節，使券商有時間準備。

有業界人士猶豫，滬港通開通後或會造成人民幣資金緊絀情況，但馮孝忠不同意，認為滬港通涉及人民幣兌換資金每日只有

20 億至 30 億美元，相比目前離岸人民幣兌換的 50 億至 120 億美元，額度並不算太大。馮氏進而解釋，金管局與銀行業間有簽訂回購協議，強調市場流動性沒有問題。

#### 今年人幣高位已出現

至於人民幣方面，由於該貨幣近日有低位反彈跡象，有分析員看好人民幣今年的走勢。惟馮孝忠卻認為，從目前經濟數據而言，他相信 2014 年人民幣的高低位已經出現，餘下兩季只會於 6.10 至 6.20 間進行區間交易。

香港文匯報訊(記者 黃萃華) 新鴻基公司(0086) 昨宣布短暫停牌，據市場消息指，集團計劃以「先舊後新」方式配售 1.6 億股，是次配股價為每股 6.3 至 6.4 元。以配股價 6.4 元計算，最高集資 10.24 億元。而集團停牌前收市價為 6.89 元，今次配售價較停牌前折讓 7.1% 至 8.6%。母公司聯合集團(0373) 及同系公司聯合地產(0056) 昨均告停牌，披露涉及內幕消息，停牌前分別報 34.75 元及 1.5 元。

## 中國遺產稅草案解析與 財富保全方案講座

一生努力耕耘才有今天成就的你，是否想過這輩子你每賺 100 元，你家人最後拿到的可能只剩 30 元？不想替人作嫁衣裳，不讓稅局成為你財產最大的股東，你需要及早規劃——

### 中國遺產稅勢在必行，你準備好了嗎？

- ~ 美國遺產稅引發一批富豪「考慮自殺」？
- ~ 財富增加 15 倍，遺產稅金增加 38.33 倍？
- ~ 當你擁有財富一億，可能代表你的子女欠債 4500 萬？
- ~ 登記在你名下的資產，未必是你真正擁有的財富

### 如果你想知道——

- ~ 中國高資產人士所面臨的財富風險
- ~ 如何透過規劃幫你節省 60% 以上的稅項
- ~ 如何建立安全平台，你保護你的財富
- ~ 如何創造隱性財富來真正保護家人
- ~ 如何讓資金不斷鏈，讓企業經營順暢
- ~ 如何保證你的財產不因你或你子女離婚，任何官司訴訟而被外人瓜分
- ~ 如何善用財富保全的風險管理工具，打破「富不過三代」的魔咒
- ~ 從專家身上知道如何做好稅務規劃、保財、增財、傳財

千萬要參加這場富教育性的講座 讓你清楚了解我國遺產稅草案內容

日期：2014年9月27日(星期六)  
時間：早上 11:00 — 1:00  
地點：香港中環德輔道中 25-27A 號 安樂園大廈 14 樓  
主講者：徐家駒律師及資深理財規劃師(講座語言：粵語及普通話)

主講者介紹：徐家駒律師(Eli Tsui)  
廣州增城區政協委員  
香港交易所上市公司法律顧問  
徐家駒律師行創辦人，從事法律工作二十三年  
北京大學法律學士  
香港大學法律學士

新界西醫生網絡有限公司法律顧問  
美國認證理財顧問  
著作：〈大中華地區理財規劃實務解密〉  
〈傳財家業，富過三代〉

#### 【講座報名方法】

請即填妥以下資料並傳真至 31177883 留位 或電郵至 enroll.seminar@gmail.com 或致電 訂座電話：51732873 (閣下亦可用 WhatsApp / WeChat 報名)

姓名：\_\_\_\_\_ 年齡：\_\_\_\_\_ 電話：\_\_\_\_\_

職業：\_\_\_\_\_ E-mail：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

適合擁有國內流動資產達人民幣 500 萬以上(自住物業除外) 國內及本港人士參加(不接受銀行/保險/IFA 從業員)

座位有限，請盡早報名！

(資料由客戶提供)