

領展逾40億購廣州商場

香港文匯報訊（記者 莊程敏、吳婉玲）領展（0823）宣佈，以40.65億元人民幣購入廣州荔灣區黃沙大道8號西城都薈廣場100%權益作長線投資，此為集團旗下於內地一線城市的第三個收購項目。

西城都薈廣場位於廣州市荔灣區，是珠三角較新建成及高質素的購物商場之一，位處廣州地下鐵路1號線和6號線黃沙站的交匯上蓋，該鐵路線為廣州市最繁忙的路線之一。物業定位為區域性中檔年輕購物商場，主要消費對象為年輕專業人士及中產家庭，擁有高租用率，人流暢旺。

物業已訂219份零售租約

西城都薈廣場總樓面面積為88,726平方米，包括由地庫一層至三樓之商舖設施。於2017年2月28日，該物業已訂立約219份零售租約，匯集多家國際知名品牌，如迪卡儂、Nike、H&M、UNIQLO及星巴克咖啡等。目前，該物業租用率約為94.1%，完成



收購後能為領展帶來即時收入。

區內罕有大型零售物業

領展行政總裁王國龍表示，廣州的國內生產總值及人均國內生產總值均位列內地前三名之內，但卻擁有最少的零售物業項目，而荔灣區至2021年亦沒有新大型零售物業項目推出，西城都薈廣場極具發展潛力。他又指，領展在內地的投資重點會繼

續以一線城市的零售及商業項目為主，集中位處鐵路沿線的項目。領展兩年前開始進軍內地商業物業投資。2015年3月，集團以25億元人民幣收購北京歐美匯購物中心，2015年7月，以66.2億元人民幣收購上海企業天地1號與2號。集團曾表示，未來將繼續在內地一線城市物色收購寫字樓，以及中檔大眾化商場；內地物業以資產估值計算佔比上限為12.5%。

美蘭機場膺SKYTRAX五星級機場



SKYTRAX機構主席愛德華（左）向美蘭機場董事長王貞頒發獎牌。

香港文匯報訊 由航基股份（0357）管理的海南省海口美蘭國際機場，近日通過全球航空公司與機場服務調研機構SKYTRAX的評審，獲得民航「奧斯卡」的「SKYTRAX五星級機場」稱號。

旅客輸送量將破2000萬關

這是內地機場第一次獲得該五星級機場榮譽。航基股份暨美蘭機場董事長王貞表示，着眼「一帶一路」戰略佈局，全面實施東南亞樞紐機場發展戰略，美蘭國際機場正加快建設第二跑道和具國際水準的新航空城站前綜合體，目標是成為中國南方的區域航空樞紐。2017年旅客輸送量將突破2,000萬

大關。

香港星洲東京機場同獲五星級

SKYTRAX總部位於英國倫敦，是一家歷史悠久的國際權威航空運輸研究認證機構，主要針對航空產品和服務進行研究評選。每年評選出的SKYTRAX最佳機場和全球五星級機場榮譽，代表了機場在服務創新及服務品質方面的世界領先水準。

獲SKYTRAX評為「五星級機場」的國際機場還有卡塔爾哈馬德國際機場、香港國際機場、德國慕尼黑機場、日本名古屋中部國際機場、韓國首爾仁川國際機場、新加坡樟宜機場和日本東京羽田國際機場。

海河產業基金募資5000億



■天津市委常委、常務副市長段春華（左）和中國證券投資基金業協會會長洪磊為海河產業基金揭牌。

香港文匯報訊（記者 趙大明 天津報道）旨在助力京津冀先進製造業發展的海河產業基金日前在津啟動。海河產業基金按照「政府引導、市場運作」的原則分期募集，初期由天津市財政注資200億元（人民幣，下同）政府引導基金，吸引國內外投資，形成1,000億元左右規模的母基金群。母基金再通過發起設立若干子基金，進一步放大基金功能，撬動社會投資5,000億元。

禹洲地產首季銷售金額101億

香港文匯報訊（記者 莊程敏）禹洲地產（1628）昨公佈，2017年3月份的合約銷售金額為51.06億元（人民幣，下同）；銷售面積為31.63萬平方米；平均

銷售價格為每平方米16,146元。2017年一季度，該集團實現累計銷售金額為101.51億元；累計銷售面積67.98萬平方米；平均銷售價格為每平方米14,933元。

內地地價貴過樓價好普遍

置業錦囊

國森地產集團董事 許峻森 enq@nationland.cc



筆者前幾天在飛機上看到一位基金經理受訪時表達對樓市的看法，他的表現就像一些小孩子不明白現實世界的運行，充滿怒氣地咆哮、投訴和抨擊香港的樓價高。

那位基金經理說，他從來都未有看過一個地方的麵粉是貴過麵包的（地價貴過樓價），筆者很確定這位基金經理是孤陋寡聞。筆者記得2005年到內地考察，幾乎每一個地方都是麵粉貴過麵包，當年筆者20多歲，也曾認為麵粉貴過麵包是不合理的事，但其後，內地樓價比10年前翻了幾倍。

這幾年筆者也在馬來西亞、新西蘭、日本、澳洲及美國等地方見過麵粉貴過麵包的現象。兩年前在北京大望京路看到一手樓和只有三年樓齡的二手樓，兩者價格相差40%，當時就因這幼稚的想法而不肯投資自己看不懂的東西，現在該樓價已經上升了六成，我後悔不已。回想起當時，只是自己無知不能接受它的存在而已，並不

代表它不應存在。

供樓視為負債行為值得商榷

該基金經理又認為供樓是一種負債行為，是沒有知識的人才認為供樓比租樓划算。筆者親身經驗，供強積金10多年了，回報年年慘淡；供樓也10多年了，哪怕我的房子不賺，但總算有瓦遮頭，每晚睡得好，總好過愁眉苦臉地看着強積金的年結單。

小時候常投訴大人用昂貴的金錢去吃老虎斑，卻不捨用少少錢去買麥當勞，小孩就是這樣不明白大人的世界。現在很多專家也像小孩一樣，批評、預測樓價會跌三至五成，而且用很多數據告訴我們地產將會大跌。兩年前有一位專家出書警告年輕人不要買樓，到現在他們既生氣又憤怒，像小孩一樣，不能接受自己無辦法理解的事情，不肯承認自己看錯市。

如果你是他們的粉絲，請你想想，那些專家們有沒有住過納米樓？有沒有住過劊房？多久沒有住300方呎的房屋呢？如果沒有親身經歷，單靠數據又能準確地評論樓市，曹星如就不用辛苦上場比賽了，他只需讀一下對手資料，測試一下自己和對手跑得多快、拳有多重，那就能決定勝負了！

輪證動向

葉匯豪 生產品聯席董事 中銀國際股票衍

博舜宇反彈 吼購證28824

美軍上周四向敘利亞一個空軍基地發射約59枚巡航導彈，是首次針對敘利亞政府軍的攻擊。美國總統特朗普表明，攻擊乃回應反對派控制區遭受化武攻擊。地緣政局緊張，本港股市上周五最多跌接近300點，考驗50天移動平均線支持。不過，市場觀望國家主席習近平與美國總統特朗普的會面成果，加上內地外匯儲備連續兩個月回升，恒生指數收市僅跌6點，報24,267點。全日大市成交888億元。

報道指出，騰訊(0700)以2.16萬億元市值，超越富國銀行，躋身全球十大市值上市公司，是唯一晉身十大的中資企業。騰訊入股Tesla後，股價一直迫近歷史高位，上周累升近2%。投資者如看好騰訊，可留意騰訊認購證(12434)，行使價248.2元，10月到期，實際槓桿7倍。

聯想集團(0992)上周升至七個月高位，全周累升5.4%。公司早前公佈第三季業績時，表示可以在下一個財政年度的下半年實現手機業務收支平衡的目標。投資者如看好聯想，可留意聯想認購證(23168)，行使價6元，9月到期，實際槓桿7倍。

消息指出，由於蘋果公司仍未解決新iPhone的螢幕技術問題，可能會延至11月推出iPhone 8。舜宇光學(2382)上周五下跌1.9%。投資者如看好舜宇光學回升，可留意舜宇光學認購證(28824)，行使價63.5元，9月到期，實際槓桿6倍。

留意中移動購證26941

聯通(0762)確定推進混合所有制改革，以聯通A股為平台，或涉及聯通A股的股份變動。聯通上星期曾突破11元，是一年半高位；全周累升5.3%。投資者如看好聯通，可留意聯通認購證(29268)，行使價11.8元，10月到期，實際槓桿6倍。中移動(0941)上周跑輸，僅升0.5%。投資者如看好中移動本周表現，可留意中移動認購證(26941)，行使價96.88元，8月到期，實際槓桿15倍。

《上海證券報》報道，中石油集團重組整合後的天然氣銷售北方公司首次召開工作會議，提出要擴大在北方的市場份額，發掘有潛力的市場等。中石油(0857)上周五逆市上升2.3%。投資者如看好中石油，可留意中石油認購證(12136)，行使價6.39元，8月到期，實際槓桿9倍。

(本文資料由香港證監會持牌人中銀國際亞洲有限公司發出，其內容僅供參考，惟不保證該等資料絕對正確，亦不對由於任何資料不準確或遺漏所引起之損失負責上責任。本資料並不構成對任何投資買賣的要約，招攬或邀請，建議或推薦。) 本欄逢周一刊出

6月加息升溫 佈局股債油抗震



投資攻略

美聯儲局加息時間點可能從原先預期的9月提前至6月，目前美股持續走高，投資者宜留心波動。分析師建議，對於多數穩健型投資者而言，與其純抱美股資產，不如以「股債油混搭」的多元策略，降低波動風險。

■保德信投信

美國聯儲局上周公佈聯邦公開市場委員會(FOMC)3月會議記錄，直指目前美股相當高(quite high)。聲明公佈後，聯邦基金利率期貨顯示，6月加息的可能性已一舉突破60%，下次加息時間可能從原先預期的9月提前至6月。

景氣好轉 利高收益債

保德信策略增長ETF組合基金經理人歐陽渭棠指出，美國股市在會議記錄公佈之後，漲幅快速回吐，因會議記錄顯示多數官員認為應該開始縮減目前高達4.5萬億美元的資產負債表規模，加上眾議院發言人表示特朗普稅改推出時間可能延後，這兩個消息使投資者信心轉趨保守，美股短線恐波動。

歐陽渭棠認為，隨著美國聯儲局加息趨勢確立，3月全球總經與PMI數據持

續復甦，投資的主旋律已經變奏，資金持續退出債市、流向股市。回顧2001年以來，只要全球經濟增長率超過3%的年度，股市平均漲幅超過8%，表現遠優於低迷時期，由於今年全球經濟增長率可望維持在3%以上，股市「漲」勢可期，若聯儲局提早在6月加息，反而不失為增長時刻進場的良機。

ETF組合型避開高波動

考量風險後的投資回報，歐陽渭棠提醒，適度的債券投資不可少，景氣好轉時，高收益債、新興市場債表現相對突出，但4月起，歐洲央行購債規模由800億歐元縮減至600億歐元，全球股市恐會被干擾，若要建立資產防護罩，國債是較能在股市震盪時發揮抗跌效果的債種。

避險暫緩 提防金價雙頂回落

美元在上周早段波動不大；但美國於周四晚間突然對敘利亞發動導彈襲擊的消息傳出後，市場避險氣氛高漲，日圓、黃金及石油價格飆漲。美國官員表示，美國向敘利亞政府軍目標發射了59枚戰斧巡航導彈，以回應敘利亞政府軍使用化武導致許多平民死亡。在敘利亞六年內戰期間，特朗普此次採取最強硬的直接做法，引發有關俄羅斯和伊朗對抗的疑慮。

美元指數重越101

至周五，美國勞工部公佈，美國3月非農就業崗位增加9.8萬個，遠遜於預測的增加18萬個；美國3月失業率為4.5%，預測為4.7%；美國3月平均時薪較前月增長0.2%跟預期一致，整體報告令美元指數一度跌至日內低位100.52，而金價則趁機衝高，創五個月高位至1,270.46美元。不

過，尾段走勢出現逆轉，紐約聯儲總裁杜德利周五表示，美聯儲未來會避免縮減資產負債表的同時加息，但僅會稍稍暫停加息計劃；杜德利的言論推動美元重新上漲，並碰及三周高位101.26，金價則下瀉近20美元，低見1,250.30美元，因市場對任何縮減資產負債表將明顯導致加息暫停的預期減弱。

短線考驗1234美元

技術圖表走勢而言，預料目前上方關鍵將是250天平均線1,259美元水平，過去兩周金價均受制於此區，雖然周五曾一度衝破，但尾盤又回落至此區下方，未能走出突破行情；倘若後市金價可穩企於此區上方，可望金價將延續一波漲勢。以去年7月8日高位1,368.69至12月15日低位1,122.35美元的累積跌幅計算，61.8%的反彈水平為1,278美元水平。

美議息記錄

公佈前後加息概率

今年會議時間	加息概率預測(%)	
	公佈前	公佈後
2017/5/3	13.3	13.3
2017/6/14	56.7	63.2
2017/7/26	62.2	65.8
2017/9/20	79.6	82.2
2017/11/1	80.8	83.0
2017/12/13	86.6	88.1

資料來源：彭博，為芝加哥期貨交易所「聯邦基金利率期貨」。

針對建議的理財工具，歐陽渭棠建議，不妨投資納入多種ETF的組合型基金，當資產價值評估偏貴時，經理人將增持反向型ETF，超跌時則增持



■美聯儲局上周發表的議息會議記錄，直言美國股市已於極高水平。資料圖片

槓桿型ETF，以ETF組合型基金「化被動為主動」，投資者才能一邊追求接近股票的長期期望回報，同時避開高波動。

本周數據公佈時間及預測(4月10-14日)

日期	國家	香港時間	報告	預測	上次
10	日本	7:50AM	1月份來往帳盈餘(日圓)	-	655億
11	歐盟	6:00PM	2月份歐元區工業生產#	-	+0.5%
	英國	4:30PM	3月份消費物價指數#	-	+2.3%
		4:30PM	3月份生產物價指數(輸出)#	-	+3.7%
12	英國	4:30PM	2月份失業率	-	4.7%
	美國	8:30PM	3月份入口物價指數(減除能源)	-	+0.3%
13	日本	7:50AM	3月份貨幣供應#	-	+4.2%
	美國	8:30PM	3月份生產物價指數	0.0%	+0.3%
		8:30PM	截至前周六的首次申領失業救濟人數	25.1萬	23.4萬
		10:00PM	4月份密茲根大學消費情緒指數	96.3	96.9
14	澳洲	9:30AM	3月份失業率	-	5.8%

註:#代表增長年率