

5年來首次跌出前5名 港房產前景亞洲列14位

不進則退

本港樓價過去兩年瘋狂飆升，嚇走投資者！羅兵咸永道與城市土地學會聯合公布的「2012亞太區房地產市場新趨勢」報告指出，香港的房地產投資前景於亞洲21個城市中，排名第14位，較去年的第4位急跌10名，為5年來首次跌出五大。羅兵咸永道亞太區房地產稅務主管蘇國基指出，排名急跌主要因本港樓價自去年初至今年年中的短短18個月增長急速，加上遇上外圍經濟前景不明，令投資者對香港房地產前景抱有一定戒心。

本報記者 陳萍花

羅兵咸永道與城市土地學會聯合於今年9至10月，訪問了逾360名房地產專家，包括發展商、貸款代表和地產經紀。受訪者分別就各城市的「投資前景」及「發展前景」，以1至9作為評分，9為最高分。結果顯示，香港的房地產投資前景僅獲5.30，排名第14位，較去年的第4位急跌10名。而新加坡則以5.77，連續第二年排在首位。其他前五位的城市分別為上海（5.65）、悉尼（5.49）、重慶（5.49）和北京（5.46）。

新加坡仍居首位

在房地產發展前景方面，香港的評分亦有所下跌，排名由去年的第12位，跌至第15位。而新加坡仍居首位，獲得5.63，其次為上海（5.51）、重慶（5.43）、北京（5.42）及雅加達（5.40）。值得注意的是，

受歐債危機影響，今年各城市所獲的同級評分均較去年下跌。

蘇國基表示，今次香港排名由去年第4大跌至第14，主要因年初至今年的18個月內，本港樓價飆升逾30%，期內租金升幅亦超過兩成，加上政府實施特別印花稅、收緊按揭成數、增加土地供應，以及外圍經濟前景不明，令投資者對香港房地產前景抱有一定戒心。不過城市土地學會董事及南亞區主席Simon Treacy表示，現時本港樓價高企，為高質素寫字樓帶來出售的良好機會。

報告又指出，就目前本港住宅市場，36.5%的受訪者想出售物業，亦有同樣比例受訪者表示想持有，另有27.1%表示想購買，蘇國基表示，若本港物業售價和租金持續高企，長遠會削弱國際金融中心的地位。他又指，政府早前實施的印花稅等措施，過去數月中見到輕微



▲蘇國基表示，若本港物業售價和租金持續高企，長遠會削弱國際金融中心的地位 本報攝

成效，暫時未見有急切需要調整特別印花稅，未來樓價走勢要視乎歐債危機發展和港府的調控措施。至於上海、重慶、北京等內地城市排名靠前，他指出，受訪者認為中國為發展中的大經濟體，投資者看好該等城市未來前景以及內地的投資基礎。他表示，目前內地雖在調控樓市，但不少受訪者亦將這種調控視為機遇。

青蛙王子力拓二三線城市

青蛙王子（01259）董事長兼行政總裁李振輝表示，集團位於福建的第二、三期廠房，預計於2013年下半年投產，投資規模約3億元人民幣，而未來將會重點發展二、三線城市。集團委任藝人陳慧琳擔任產品代言人，據透露公司為是次代言斥資約七位數字金額。該公司股價昨收2.03元，下跌0.976%。

集團首席財務官洪芳表示，今年2月份產品提價5%足以應付不斷上漲的原材料價格，下半年無計劃再加價。未來會兼顧拓展本港市場及東南亞市場，而在內地業務以超市及商場為主。

被問及日前有外國兒童護照產品出現質量問題，對公司有無影響時，李振輝回應，青蛙王子專注4至16歲的兒童產品市場，該次事件反而對公司有利。他還說，是次委任陳慧琳擔任品牌代言人，也是考慮到內地很多母親對公司產品認識不夠，希望通過代言人提升對公司產品認識。

洪芳又說，集團上半年的營銷成本佔總體成本約12%，而是次代言費亦已經計入預算。公司上半年毛利率為40.3%，她相信下半年毛利率表現可以與上半年持平。



▲藝人陳慧琳（右）擔任青蛙王子產品代言人，旁為董事長李振輝

墨國首富擬發人債19億

據外電報道，墨西哥首富Carlos Slim旗下的墨西哥電訊公司「America Movil SAB」計劃在離岸市場發行人民幣債券，集資19億元人民幣，並聘請匯豐（00005）安排發行工作，將在香港及新加坡進行路演。倘若成事，將會是首間拉丁美洲公司發行人債。

America Movil是次發行三年期人債，息率約3.5厘；集資所得會用作基站建設及添置天線發射器設備。穆迪分析員認為，America Movil應該等待人民幣離岸債券市場成熟後，才考慮發行人債。

現時距離人民幣離岸債券市場成為具分量融資平台

還需要一段時間。

騰訊發6億美元票據

另訊，騰訊（00700）宣布發行6億美元優先票據，將於2016年到期，息率為4.625厘，集資淨額約為5.92億美元，並已於周一（5日）與高盛、德銀、瑞信、滙豐、巴克萊資本、花旗及澳盛銀行訂立購買協議。

票據已獲穆迪及標普分別給予「Baa1」及「BBB+」評級，並將於新加坡證券交易所上市。

盈進變陣提高加盟店比重

鞋類零售商盈進集團（01386）計劃調整發展策略，透過增加毛利率較低的加盟店，抵銷成本工資及租金成本上漲的影響，同時增加包括網購等銷售渠道。管理層直言，不少同業已提前推出折扣優惠，對集團產品構成價格壓力。

集團行政總裁喬維明表示，集團截至10月底擁有889個自營銷售點，毛利率達68%，較加盟店毛利率約20%為高，不過基於自營店需要承擔工資、租金及管理成本，故集團將採取「兩條腿」走路，預期2013年3月底止年度，把加盟店數目增加1倍至佔總數20%。

喬維明續說，雖然增加加盟店數目或會拖累整體毛利率，但「拉上補下」效應下，相信影響輕微。他提到，集團去年開始增加其他銷售渠道，例如網購、電視直銷，去年收入達1000萬元，預期今年可望達4000萬元。

財務總監朱賢文表示，受租金及人工成本的拖累，上半年度業績轉盈為虧，隨着下半年度的聖誕及新年等季節性因素，相信下半年的表現將優於上半年。他指出，上半年內地同店銷售增長約13.1%，香港同店銷售則約7.8%，在「十·一」黃金假期間，本港同店銷售錄得雙位數增長。



▲左起：盈進集團行政總裁喬維明、主席陳美雙、財務總監朱賢文 本報攝

朱賢文指出，由於來年農曆新年提前到1月中旬，加上天文台預測今年將迎來最冷冬天，不少同業已提前推出折扣優惠，對集團構成價格壓力。

另外，集團在北京、上海及天津開設4間「Walker One」，在本港首間「Walker One」旗艦店試業一個月，投資額約500萬元，佔地逾5000平方呎。喬維明表示，試業期間反應良好，該店租約長達4年，預期4年內便可達致回本。

李澤鉅：長實土儲健康增長



▲李澤鉅出席聖保羅男女中學新翼——莊邱碧雲太夫人舍堂暨李莊月明樓開幕儀式 本報攝

長實（00001）副主席李澤鉅昨日出席聖保羅男女中學活動後表示，隨着通脹持續惡化，及貨幣貶值，樓價亦隨之被帶動上升，但通脹及貨幣貶值的速度遠超過任何東西，包括樓價上升的速度，而買樓可以起到保值作用，因此出於對樓市的看好，集團一直有買地，土地儲備正健康增長。

李澤鉅舉例稱，就如買提子包一樣，去年售價大約是9元，今年已經漲到12元，升幅大約三成。而樓房同樣因原材料的價格上升，即通脹的因素，而導致價格上揚。

不過，由於買樓可以保值，需求仍然存在。雖然旗下的新盤被指售價接近二手市場，但他指出，樓盤的定價是貼近市場而定，而現時銷情仍然不錯。至於政府正就加強監管一手樓銷售提出多項建議，長實並無特別反對，並且一直依從規則，他認為給予市場更多資訊亦是好事。

他昨日出席母校聖保羅男女中學新翼——莊邱碧雲太夫人舍堂暨李莊月明樓開幕儀式，該樓合共耗資逾2億元，而李嘉誠基金會及李澤鉅、李澤楷則合共捐款達1.6億元。李澤鉅說，該基金會每天都在捐獻有關教育、醫療及慈善的項目，當中大約九成捐款用於香港及內地項目。

他補充，基金會成立超過30年，父親李嘉誠已表明會注入其資產的三分之一，過去5年及預計未來5年大概每年捐款以10億元計，至今捐資超過125億元。

李澤鉅又分享了自己當年讀書的一些回憶，說自己當年是乖學生，成績一向很好，基本上都是前五名或者前三名。被問及有否一些「那些年」般的甜蜜回憶，他說要留給自己保存，並強調讀書是更重要的事。

碧桂園銷售達標92%

碧桂園（02007）宣布，今年首11個月，共實現合同銷售金額約394億元人民幣（下同），合同銷售建築面積約627萬平方米，同比分別增長約29%及12%。按該公司全年合同銷售目標430億元計算，截至11月底已達標約92%。另外，截至11月底止，該公司尚有約36億元已認購待簽約金額。

首創達標率67%

而首創置業（02868）截至2011年11月末的累計簽約金額為101.2億元，較去年同期下降3.2%，達標率更只有67.5%，相信今年要完成全年150億元的銷售目標已幾乎不太可能。期內累計實現簽約面積107.8萬平方米，同比增長8.7%。公司今年11月，實現簽約面積9.2萬平方米，簽約金額11.1億元，環比上月分別下降38%及10%；另截至11月末，該公司累計認購未簽約金額10億元，正在辦理換簽手續。

中渝置地（01224）首11個月累計之合約銷售金額亦只有52.66億元，以公司全年合約銷售目標75億元計算，達標率約70%。期內已售建築面積約62.08萬平方米。11月份單月，錄得合約銷售金額約3.07億元，已售建築面積約4.32萬平方米，兩者環比皆下跌約36%。截至11月底止，尚未轉入合約銷售之認購銷售金額約為5.91億元，該等轉入過程一般需時1至2個月完成。

簡訊

白馬北京購廣告位

白馬戶外媒體（00100）昨宣布，獲北京公交廣告授予約700個候車亭廣告牌位經營權，年期至2022年3月底止，涉及金額7700萬元人民幣。首席執行官韓子勤表示，北京業務佔上半年候車亭廣告總收入27%，有關收購將增加集團可供出售的廣告位，提升收入來源。

百盛明年銷售料增13%

外電引述百盛集團（03368）董事總經理鍾榮俊表示，內地百貨店明年同店銷售增長最多可達13%，而再多四間百貨店會在12月開幕。

東風擬夥富豪產重卡車

據內地報道，東風集團（00489）計劃聯拍富豪（VOLVO）在明年成立合資公司，生產重型卡車，東風將持有合資公司55%權益；同時，日產汽車將會終止與東風合作。東風現時與日產通過合營公司，生產銷售重卡車。另外，東風將給予日產選擇權，讓雷諾（Renault）或日產「Infiniti」型號汽車，通過與日產的合營企業在內地生產。

重鋼11月產量減4.9%

重慶鋼鐵（01053）宣布，11月鋼材產量36.75萬噸，按年減少4.93%。今年首11個月累計鋼材產量491.9萬噸，按年增加44%。公司昨天收報1.24元，下跌3.125%。

佑威半年盈利增18%

已進入清算程序的佑威國際（00627）昨公布中期業績，截至9月底止應佔純利錄得77.7萬元，按年增長18.1%，每股盈利維持2仙，期內營業額增長35.4%至1.93億元。

歐美或拖累全球經濟衰退

亞行調低港今年預測

亞洲開發銀行公布最新亞洲經濟報告指出，新興東亞國家受歐債危機及美國經濟下滑困擾，該行將東亞地區整體今年明年經濟增長預測由7.6%及7.5%下調至7.5%及7.2%。而香港經濟增長預測由5.5%及4.7%下調至5%及4%；中國內地方面則由9.3%及9.1%下調至9.3%及8.8%。

亞洲開發銀行表示，展望亞洲發展，包括東盟、中國內地、香港、台灣以及韓國在內的該地區，2012年經濟增長率預計為7.2%，低於今年的7.5%。該行下調東亞地區2012年經濟增長預期，認為東亞新興經濟體動能仍然強勁，但該地區面臨的風險較三個月前更嚴峻，明年增長前景面臨重大下行風險，因為歐洲債務危機和美國經濟脆弱可能會將全球經濟拖入另一場衰退。

中國明年預測降至8.8%

值得注意的是，對中國2012年增長預期已經從9.1%下調至8.8%，但仍然維持地區最高，預計日本經

濟2012年將增長2.5%，今年或萎縮0.5%，而香港、新加坡和台灣經濟增長預測會放緩。

該行指出，與數月前相比，東亞新興經濟體謹慎樂觀的前景，面臨更大的下行風險；而主要風險源自歐洲和美國大幅衰退、保護主義和影響貿易融資的政策、資本流動不穩定以及通脹居高不下等因素。

對東亞前景仍極具信心

亞行高級經濟學家宋雷磊在接受道瓊斯通訊社採訪時表示，該行對東亞地區依然很有信心，即使部分下行風險兌現，對該地區造成了嚴重負面影響，但也仍是可控的。

亞洲開發銀行預計，在歐債危機背景下，亞洲資本流出將加劇，在資本流動大幅波動之際，東亞央行將增加外匯干預，全球經濟放緩之際人民幣將繼續升值，但將放慢步伐。

亞行建議東亞各國，為免受到歐美經濟走勢不透明

的影響，應擴大東亞區域內貿易，並應加強強化區域內金融政策合作。

亞行沒有評估如果歐元區解體的影響，認為影響可能不大；並應加強強化區域內金融政策合作。



▲亞洲開發銀行認為，東亞經濟體面臨的風險較三個月前更嚴峻。圖為亞行在馬尼拉的總部 彭博社

申請酒牌啓事 合利粉麵
現特通告：楊品蘭其地址為九龍新蒲崗太子道東638號灣灣7座31樓D室現向酒牌局申領位於九龍黃大仙新蒲崗街慶街19A及B舖地下合利粉麵的牌。凡反對是項申請者，請於此啓事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗葵蔭街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。
日期：2011年12月7日

申請酒牌啓事 四合軒
現特通告：徐載柱其地址為九龍紅磡庇利街陽光廣場2座6B室現向酒牌局申領位於香港中環添美道1號中信大廈4樓402、403及404號舖四合軒的牌。凡反對是項申請者，請於此啓事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。
日期：2011年12月7日

鷹聯偵探社
鷹聯商務諮詢調查服務中心
世界調查諮詢協會
國際調查諮詢協會
世界偵探總會會員
專人處理各類案件解答疑難歡迎查詢
接辦在香港內地及世界各地偵探事務
政府註冊絕對保密 電話: sky@eagle.com.hk
網址: www.intercontinental.com.hk
電話: 2891 4896 / 2893 4580
傳真: 3964 8536 QQ號: 1463803489
香港旺角彌敦道382號華軒酒家中心9字B室

香港私家偵探社
Hong Kong Investigations Bureau
創辦於1976年至今已35年
香港歷史悠久 信心保證
新辦至現今每宗案件仍由主理
因而令每宗案件定能99%完成
民商工職等兒分籍大案失探正証
刑案偵訊婦女居盜案影踪調查
調查銀行家話權證外圍調查監探
簽查查踪查案新舊案查案費皆
自置旺角總社:
九龍旺角彌敦道747號金都中心5字樓B室
電話: 2381 8008 (太子站地鐵出口)
自置北角分社:
香港北角區121號七海商業中心1樓101室
電話: 2578 3600 (德輔道中威利大廈對面)

遺失
DOCK RECEIPT UNDER BOOKING NUMBER HER/LHV-11110206(A) ISSUED BY HERPORT HONG KONG LIMITED PER M/V XIN HONG KONG V.0057W HAS BEEN LOST & DECLARED NULL & VOID BY TAMARIND INTERNATIONAL LIMITED.