



國泰君安國際

GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

香港聯交所上市股份編號：1788

您的綜合金融服務專家

- 證券買賣 | 期貨期權 | 外匯投資 | 資產管理
企業融資 | 環球市場 | 財富管理 | 融資融券

查詢熱線：2509 7524 2509 7548 www.gtja.com.hk



黃建業料一手註冊升至萬二宗

美聯集團主席黃建業（前排中）率領管理層與全港發展商一同舉杯祝酒，祝願2014年繼續共創雙贏勝利。

美聯集團（01200）2013周年晚宴昨晚假香港會議展覽中心舉行，以「一個美聯 成就千億夢想」為主題，美聯集團主席黃建業展望2014年「有危亦有機」，並且是「一手年」，去年一手私樓註冊量錄近萬宗，料今年將進一步升至1.2萬宗，註冊金額料達1200億元。

黃建業帶領眾管理層與來臨同賀的眾發展商一同舉行啟動及祝酒儀式，為晚宴掀開序幕。黃主席在致辭時表示，去年樓市表現遜色，註冊量僅7萬多宗，創23年新低，而2014年相信低處未算低，預料註冊量進一步回落至6.6萬宗，創24年低位，而樓價預期跌5-10%。代理人數至少淘汰3至5成，部分代理「慢性餓死」。

黃建業直言指出，今年樓市是「得一手、得天下」，新年要做出好成績，必須時刻處於作戰狀態，前線或後勤都要主動出擊，發揮「Can Do」精神，把握一手熱賣的千載難逢機會，與發展商強強聯合，共創雙贏。

晚宴節目由「地產代理頒獎典禮」燃起熱烈的宴會氣氛，嘉許表現卓越的同事。最後的壓軸大抽獎及集團最高盈利貢獻大獎，由主席黃建業親自頒發，在一片歡樂、欣欣向榮的氣氛下，為晚宴劃上圓滿句號。

羅守輝沽工廈地盤賺1.8億

近年尖東廣場羅守輝積極換貨，新近以約4億元沽出元朗工業地盤，物業位於元朗橋頭圍橋旺街15號，可建總樓面約28萬方呎，折合每呎樓面地價約1429元，買家為德京發展，原業主持貨5年帳面勁賺1.8億元，而近年羅守輝陸續沽出旗下元朗及屯門區工廈，套現達15億元，帳面獲利甚豐。

繼去年底以3.4億元沽出元朗唐人新邨屏塘東街8號全幢物流中心後，羅守輝或有關人士再次獲利沽貨。第一太平戴維斯副資深董事劉基忠表示，羅氏或有關人士新近沽出的地盤，位於元朗橋頭圍街近天水圍西鐵站，佔地約11萬方呎，現時為4幢於60年代興建的工業大廈，由田氏化工田家炳家族興建自用，現時總樓面約16萬方呎，可重建為28萬方呎工商業大廈。

羅守輝早於2007年入標以2.2億元購入上述物流中心地盤，作為長線投資用途，現時租金回報約3.4厘，現時貨約5年沽出，帳面勁賺1.8億元，新買家為德京發展，因友好買家積極洽購，羅守輝才決定出售。

京西重工料獲母注資



京西重工借殼北泰（02339）在港上市，使停牌逾四年的北泰昨日復牌，並將改名為京西重工國際。京西重工國際執行董事李少峰表示，公司已確立每年5000萬元與母公司京西重工的關連交易額，未來會逐步將資產注入上市公司，但目前沒有具體時間表。

京西重工由首鋼及北京房山區政府全資持有，京西重工則持有京西重工國際51%的股權，目前京西重工最主要資產為09年收購的美國德爾福公司（Delphi）的減震與制動系統，李少峰稱未來會逐步將Delphi的資產與上市公司整合，長遠目標是將兩者「一體化」。

對於母公司京西重工的未來發展，董事總經理王中表示，會大力發展中國市場，期望中國銷售佔比由目前不足25%，提升至佔公司總銷售的1/3。王中稱，目前京西重工仍以歐洲銷售為主，銷售佔比超過50%，而北美市場則不足20%，未來亦希望可以提升該市場的佔比。

目前京西重工於中國除上海廠外，亦在建北京房山工廠，上海廠主要生產制動系統，包括ABS防鎖死煞車，及ESC電子穩定控制系統，而在建的北京房山工廠，預料可於2016年完全達產，將生產400萬支減震系統及400萬支穩定桿。王中稱，兩間工廠未來將佔公司30%的銷售。

置富料全年租金升幅雙位數

臨近農曆新年，不少樓盤紛紛出現大割價，不過長實（0001）執行董事趙國雄認為，樓價不會大跌，並預期未來兩年本港樓市趨向穩定。基於建築成本仍然高企，以集團旗下早前兩個項目為例，每呎建築成本已超過4000元，除非地價繼續下調，否則樓價難有下調空間。至於長實旗下置富產業信託（00778）預計今年全年租金升幅可達雙位數。

本報記者 陳萍花

趙國雄表示，雖然近期股市相當波動，但不認為樓市會因短期波動而受到影響。他預期，息口於今明兩年不會大升，故料樓價亦會保持平穩，不會大上大落。他又提到，最近兩次投地集團出價進取，反映地價不低，除非地價有所壓縮，否則難以成功投地，加上近年建築成本不斷上升，看不到樓價有大跌空間。

料新春後樓市呈現小陽春

相反，新春後樓市將出現「小陽春」，因發展商減價及印花稅補貼等優惠，有助減低辣招帶來的入市阻力。至於今年集團推盤策略，他則表示，由於新春臨近，印刷廠休假期，未能趕印樓書，相信旗下大埔鳳園新盤「嵐山」最快3月才能推售。

至於長實旗下置富產業信託（00778）旗下商場去年續租租金加幅逾兩成，而近42%商場樓面的租約將於今年到期，身兼置富主席的趙國雄表示，首季到期的租約已全部傾妥，續租率及租金調升幅度理想，而第二季到期的租約，則正洽談中。他預計今年全年租金升幅可達雙位數，而未來亦會逐步與其他未續租租戶洽談有關租約情況。現時旗下出租率達98.7%，屬理想水平。



趙國雄稱有建議放寬REITs投資限制，可將其不多於資產總值10%資金投入於發展中項目，此舉會增加投資者風險與REITs當初設立的原意有抵觸。本報攝

趙國雄又指出，公司未來將趁著低息環境及本港經濟基調穩健而考慮加大收購力度，惟現時暫未有任何落實方案，公司仍會主力發展本港私人屋邨商場收購，因股東認為進行海外收購將牽涉外匯及法制等風險，認為維持發展熟識市場相對較穩定。他續指，與長實系內洽談收購相對較容易，不論就條件及時間性方面亦較容易達成協議，故未來亦會集中收購系內物業，至於第三方收購，需視乎情況。

放寬房託投資限制增風險

置富於2016年及2017年分別有近40億元的債務到期，副行政總裁趙宇指出，今年需進行再融資的債務較少，但因近期資本市場較波動，若遇適合機會，

會尋求再融資以降低資金成本。她指，除非進行新收購，否則今年並無特別融資需要。

對於金發局早前向政府提交的發展報告指出，建議放寬房地產信託投資（REITs）投資限制，可將其不多於資產總值10%資金投入於發展中項目，以及進行收購。

趙國雄認為，此舉會增加投資者風險與REITs當初設立的原意有抵觸，因為REITs的原意是希望投資者能夠有穩定回報，但若果容許REITs投資發展中物業，令投資者需要分擔市場及政策風險，而且現時市場上REITs的規模較小，若只有資產總值10%的投資比例，資金規模不足以發展新項目，故指現時並非適合時間推出新建議方案。

北角富雅蝕90萬掙貨

年近歲晚，二手樓市陷入低谷，勢價潮更愈演愈烈，一向抗跌力強的港島區住宅亦「跪低」，北角富雅花園一個700方呎單位，剛減價至580萬元甩貨，低市價僅達10%，原業主需付5%額外印花稅（SSD），連使費共蝕近90萬元；另西半山輝煌臺亦有單位為免「擺過年」，不惜大劈2500元租出。

世紀21營業董事嚴智賢表示，北角繼園富雅花園金閣閣高層E室，實用616方呎，建築700方呎，屬2房間隔，雖然是「縮則」單位，但位處極高層，享有開揚街景，原業主於1周前以600萬元低市價放盤，惟仍未賣出，因看淡後市為求盡快沽貨，不惜再減價至580萬元成交，低市價僅達10%，折合實用呎價9416元，建築呎價8286元。

據了解，買家為區內換租客，購入上址作自住用途，原業主於2012年6月以593萬元購入單位，一直作自住用途，現以580萬元沽出，帳面蝕13萬元，因持有單位不足2年，需支付5%的SSD，連同釐印費及佣金等開支，實蝕約90萬元，為港島區住宅近年罕有的蝕讓個案。

二手租金亦見受壓，中原地產高級分區經理周耀棠謂，西半山輝煌臺中層F室，實用355方呎，建築

470方呎，2房間隔，最初叫租1.8萬元，為免單位空置過久，遂減價2500元以1.55萬元租出，減幅達14%，折合實用呎租44元。

信置2盤送馬年大利是

在馬年新春期間賣樓，推出特別優惠。信置（00083）表示，集團旗下大埔海鏡及觀塘觀月，樺峯，特推出馬年大利是折扣優惠，回贈最高達38.8萬元。

信置營業部聯席董事田兆源表示，集團趁馬年推出大利是優惠予大埔海鏡及觀塘觀月，樺峯的買家，優惠即日起至2月28日，買家可享樓價折扣或現金回贈最高達38.8萬元，此外，集團旗下5大樓盤售樓處，於春節期間均照常開放。此外，系內九龍城The Avery沽出1伙連平台特色戶，單位為低層B室，實用316方呎，折實價553.65萬元，平均呎價17521元，該盤已售67伙，套現逾3億元。

同時，新世界（00017）旗下元朗漆柏、元朗漆林、沙田漆岸8號及西環EIGHT SOUTH LANE等的售樓處，在新春假期亦會照常開放，以吸引年假入市的準買家。

此外，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，為配合多個新盤示範單位於新春期間開放，住宅部分行會於年初二至三照常營業，全線分行初四啓市。而凡年初一至年初四促成住宅一、二手買賣的同事，可獲公司派發2000元大利是，促成住宅租賃同事則可獲1000元開單利是，公司今年已預留100萬元作開單利是之用。

中移動傳入股沃達豐

中移動（00941）3年多前遭英國電訊公司Vodafone（沃達豐）悉售股份後，雙方有機會「再續前緣」！市場消息傳出，坐擁逾4500億元現金的中移動，為資金尋出路，研究入股Vodafone約5%至20%權益的可行性。

本報記者 李潔儀

日前消息傳出，美國AT&T高層主管在達沃斯世界經濟論壇上，會見歐盟反壟斷官員，為AT&T斥資600億英鎊（約7177億港元）併購Vodafone鋪路。不過，AT&T（美國電話電報）昨日於倫敦交易所發表簡短聲明，強調無意向Vodafone提出收購。

去年11月已傳出AT&T研究收購Vodafone，交易一旦成功，AT&T將成為全球最大的電信運營商。隨着AT&T「封後門」，該中移動入股Vodafone的傳聞去除障礙。

據英國《每日郵報》報導，中移動已開始研究購入Vodafone 5%至20%股份的可行性。以Vodafone上周五收市價232.55便士計，市值為1127.07億英鎊（約1.45萬億港元），若中移動入股5%，涉及金額約721億港元，入股20%所需金額高達2886億港元，將會耗盡中移動超過一半的現金。

總部設於英國的Vodafone，曾經是全球第3大電信商，服務範圍包括全球30多個國家和地區，但是近年來市佔率持續下降，並正計劃退出美國市場，把手持的美國Verizon約45%股份，以1300億美元（約1.01萬億港元）出售。

早於2000年，Vodafone以策略股東身份入股中移動，最初以約195億港元購入中移動2.5%權益，隨後

增持至3.2%水平。雙方股東關係維持10年，終在2010年9月，Vodafone以折讓價盡沽手上中移動股份。

另外，中移動旗下香港子公司宣布推出手機應用程式「號碼管家」，可同時管理多達4個流動電話號碼，所有號碼均可自由切換使用，以及設定開關短訊視窗顯示來電及短訊的所屬號碼資料。

中移動昨日股價跟隨大市下跌，尾市低見74.8元，收報74.95元，跌幅約1.6%。

據悉中移動研究購Vodafone約20%股份

周大福購耀才8.9%股權

Magnum（02080）近期掀起城中熱話，最後以逾八成的首日升幅完成上市任務。同屬葉茂林持有的耀才證券（01428）以18%的折讓價配售1.5億股，其中周大福（01929）認購當中的1億股，一躍成為第2大股東，而葉茂林的股權佔比亦由72.33%減至60.8%。

據耀才證券昨日發出的公告顯示，耀才證券每股以較前收市價1.59元折讓18.24%的1.3元，配售1.5億股股份予7名承配人，其中周大福集團認購當中的1億股，餘下的5000萬股則由另外6人承配，涉及金額1.95億元。以8.92%成為耀才證券的第2大股東。



中油服海外收益佔比續增

中海油田服務（02883）早前表示，目標至2015年，海外業務收益佔比可達40%，公司副總經理劉健昨表示，至2013年中期數字已達33%，相信至2015年連標沒有問題。他又謂，公司深水作業能力逐步提升，料2014年深水作業佔比可增至20%。

劉健又稱，中國淺水油田蘊藏量仍然極為豐富，而深水油田開採則剛剛開始，相信未來可有長足發展，而中海油服一直謀求減低油田開採量遞減問題，則相信是未來主要發展方向。劉健透露目前中海油服其中一個主要的深海作業平台位於挪威。