

# 新白居二出台前搶購 油翠苑實呎破萬二

# 藍田居屋售價直迫私樓

新一批「白居二」出台前夕，居屋市場率先亢奮，油塘居屋新貴油翠苑兩房單位，以每呎1.23萬元連地價易手，貴絕藍田及油塘區居屋，媲美區內私樓；屯門居屋亦掀破頂潮，其中翠寧花園綠表呎價首破5000元；兆麟苑連地價更撲9000元呎。受上車熱潮推動，鯽魚涌私樓南豐新邨兩房單位本月兩度破頂，最新造價升穿「六球」，實呎達15422元亦創屋苑新高。

大公報記者 林惠芳

新一輪「白居二」擬於8月底推出，根據往年經驗，「白居二」入市期間，無論綠表或白表居屋樓價均會被推高，有買家擔心遲買更貴，陸續偷步入市，令近日二手居屋再掀破頂潮。

世紀21聯誠物業董事謝寶昭表示，油塘油翠苑C座中層05室，實用面積400方呎，建築面積530方呎，單位採兩房間隔，望開揚樓景，原業主半年前放盤，自由市場開價493萬元，獲外區上車客不議價承接，折合實用呎價達12325元，創油塘及藍田區居屋呎價新高，較東九龍居屋王龍蟠苑的每呎12559元紀錄，只相差1.9%。值得留意，油塘嘉賢居及藍田匯景花園，近期兩房成交呎價徘徊1.1萬至1.2萬元水平，今次油翠苑造出的呎價，可以媲美私樓水平。

## 屯門居屋連環破頂

近年被上車客追捧的屯門居屋，在搶盤潮之下連環創新高。祥益地產高級營業經理胡志偉透露，屯門翠寧花園5座低層K室，實用面積431方呎，建築面積512方呎，獲買家於「居二」市場以220萬元購入，實用呎價達5104元，為屋苑綠表呎價首次升穿5000元。同時，屯門連地價居屋也爭相破頂，其中兆麟苑E座高層10室，實用面積401方呎，建築面積515方呎，連地價實346.5萬元，實用呎價8641元創屋苑新高，另兆軒苑B座高層6

室，實用面積443方呎，建築面積586方呎，連地價成交347萬元，實用呎價7833元亦創新高。

熱門上車屋苑身價也水漲船高，中原地產高級資深分區營業經理楊文傑透露，南豐新邨兩房單位本月兩度破頂，最新成交為2座中層F室，實用面積391方呎，建築面積474方呎，連租約，以603萬元沽出，較一個多星期前的紀錄再貴3萬元，創屋苑兩房單位新高，折合實用呎價達15422元，更破盡該屋苑呎價歷史紀錄。利嘉閣地產首席聯席董事楊震霆說，馬鞍山新港城5期海濤居4座高層B室，實用面積403方呎，建築面積528方呎，以563萬元沽，實呎13970元，創海濤居呎價新高。

## 二手成交下跌一成五

另外，中原地產統計，十大屋苑過去周末只有17宗成交，按周減少15%，當中以天水圍嘉湖山莊最突出，錄得9宗成交。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，多個細碼新盤連環推出，搶去了二手客源，所以二手交投減少。香港置業高級執行董事伍創業認為，人行突宣布降準減息，為樓股市場注入新資金，料投資者入市比率將逐步提高。

新盤銷情方面，過去周末沒有焦點新盤開售，令一手銷售較緩慢，兩日共售約28伙，與對上兩個周末銷情相若。其中，將軍澳帝景灣共沽5伙特色戶，包括1座8



油塘油翠苑兩房單位實呎達1.23萬元，媲美同區私樓

樓A室以折實價4305萬元沽出，呎價27721元創項目售價及呎價新高。

## 旺角新盤參觀者踴躍

據悉，買家早前已購入2伙，昨日再度添購購入上述特色戶，三個單位涉資近8000萬元。另外，何文田素梨雅道3號再沽1伙，單位為26樓B室，以1782.3萬元沽

，實呎24927元創項目新高。

此外，新世界(00017)旗下旺角SKYPARK開放示範單位，參觀情況踴躍。消息指，截至昨晚8時，該盤兩日共錄逾120個登記，以首張價單88伙計算，已超額認購。另天鑄推出價單第3號後，收票情況理想，昨晚發布銷售安排，將於7月2日開售20伙，包括6座B單位及8座A單位。

# 家族信託避免家庭糾紛



特稿

招商銀行 (03968)

早前與貝恩管理諮詢聯合發布《2015中國私人財富報告》，報告顯示「財富保全」已成為內地高淨值人群財富管理的首要目標。與此同時，「家業傳承」排序更從兩年前的第五位躍居至第二位，成為高淨值人群普遍面對的重要命題。當中反映出兩個社會現象：上一代民營企業家面臨接班問題，以及高淨值人群在瞬息萬變的商業環境下需要能夠系統地規劃家業事業的避風港。

## 信託財產獨立管理

當大家關注證券投資、稅務籌劃、保險工具等財富管理工具時，往往忽略了家族信託這一國際主流的財富傳承工具。現在讓我們來一一揭開家族信託的神秘面紗。

家族信託在歐美等國家已累積幾百年悠久歷史，數不盡的家族產業因此常盛不衰。不少享負國際盛名的名門望族選擇家族信託、家族基金會等形式確保家業長青，如美國洛克菲勒家族、鋼鐵大王卡內基家族、亞洲首富長和(00001)主席李嘉誠家族和恒基地產(00012)李兆基家族等。那麼，到底有什麼特點令富人們都對家族信託青睞有加呢？答案就在於信託架構的幾個獨特功能：資產隔離、隱私保護、稅務安

排和家業傳承。

首先，在家族信託成立之後，信託財產會獨立於其他財產，無論發生任何變故(如訴訟、離婚、爭產甚至破產)，信託委託人在信託內的財產都不會受到影響。信託會繼續按委託人意願分配信託內財產利益。例如某知名內地藝人在離婚後設立了家族信託，並以其子女為受益人。該信託將持續向子女支付費用，發揮它的保障功能，保證子女的衣食無憂。

## 內地市場潛力龐大

如今，不少白手興家的民營企業家都在考慮接班人的問題，並希望子女把家族企業發揚光大。但事實上，並非所有子女都對經營家業有興趣。因此，很多富裕人士都希望借助成立家族信託解決這一問題。他們並不直接把財產分配給繼承人，而是委託專業機構管理家業以及分配收益。這樣，繼承人即使不經營家業也可以生活無憂，令家業得以歷久長青。

擁有多年家族信託營運經驗的平盛資本集團董事溫偉麟認為，隨着內地高淨值人群大規模增長，未來十年內，內地80%以上家業企業將迎來財富傳承熱潮，也預示着家族信託即將迎來迅猛發展的黃金時代。在不遠的未來，融合中國特色與文化的家族信託，將會在國際舞臺中逐步綻放出其特有的光彩。

# 永隆證券貸款需求增

【大公報訊】記者黃裕慶報道：內地與香港的資本市場加快互通，以及內地持續鼓勵企業走向國際市場，為本港銀行帶來龐大跨境業務機會。永隆銀行金融機構部副主管王寧一表示，部門在今年上半年的收入按年大增50至60%，主要是非銀行金融機構客戶尤其是證券公司對貸款的需求暢旺所帶動。

王寧一於上半年前加入永隆，目前主要負責非銀行金融機構業務，及現金管理業務。他接受本報訪問時說，預料部門今年的全年收入，亦可錄得50至60%的按年增長，業績理想；部門人手在過去大半年增加了一倍，預計到了明年底，職員數目將較現有規模再增加一倍。

業務增長迅速，動力主要來自跨境客戶群。王寧一說，部門旗下約90%客戶屬中資公司；位列中國證券協會前三十名的證券公司在香港設立的子公司，大部分也是永隆客戶，且於資本市場「相當活躍」。在今年上半年，由於港股成交活躍、新股上市活動頻繁，以及企業併購個案趨增，導致上述公司對銀行貸款的需求殷切。

王寧一指上述公司可選擇於內地或香港融資，而香港作為國際金融中心，融資成本在大部分時間都較內地低。至於人民幣資金成本方面，他說走勢較難預測，而本港現時的水平，大致較年初下跌100至200點子。

港股近期下跌，王寧一認為，若交易量相應下跌，可能影響證券公司對銀行貸款的需求；不過若是合理調整，則毋需太擔心。他補充說，在有利的國策支持下，內地與香港的資本市場將進一步打通，預期會有更多內地企業透過香港走向國際市場，相信可帶動部門業務持續增長。

本港銀行業的內地相關貸款規模近年持續上升，引起金管局關注。王寧一表示，該行的貸款審批嚴格，亦有遵循金管局的風險監控措施，加上銀行小心選擇客戶，故由2014年至今，相關貸款錄得「零壞帳」。

永隆銀行自2014年起，積極拓展非銀行金融機構業務，並鎖定了綜合業務收益潛力的中資非銀行金融機構海外平台為重點客戶，着重與其券商、資產管理、保險、私募基金等客戶建立業務關係。



王寧一預料其部門今年的全年收入，可錄得約50至60%的按年增長

# 穗跨境人幣結算增四成

【大公報記者盧靜怡廣州二十八日電】廣州市金融局28日在金交會發布《廣州金融白皮書2015》，廣州2014年與港澳的跨境人幣結算量達2813.6億元(人民幣，下同)，按年增加超過四成。

港澳企業去年對廣州的人民幣直接投資金額達1102.69億元，增加72.5%，而廣州企業對港澳的直接投資為480.83億元，增加96.4%，幾乎翻倍。

白皮書顯示，廣州2014年辦理跨境人民幣結算業務4115.24億元，增逾四成，結算量居廣東第二。隨着「海上絲路」戰略，廣州對東盟十國結算量飆升近600億元，增幅達86%。

廣州市金融局局長周建軍表示，廣州今年將推動全牌照證券公司和新的民營銀行落戶南沙，而廣州市金融局副局長雷林坤明言，推動全牌照證券公司已經寫入今年工作

重要工作上，而南沙自貿區有政策支持，廣州可與境外證券公司設立全牌照證券機構，廣州將會積極引導該方面工作。

此外，下月香港基金與內地基

金互認即將啓動。廣州南沙金融工作局籌建工作組副組長程明慶表示，南沙也會推行相關方案，推動內地和香港基金在產品互認、資金流通和市場互動方面合作。



廣州市金融局28日發布《廣州金融白皮書2015》

## 周大福萬達入股金利豐

【大公報訊】金利豐(01031)昨日公布，以每股2.2元向四名投資者，包括中國首富王健林旗下萬達集團、鄭裕彤旗下周大福及兩家基金公司太盟投資集團與開元晉昇基金，配售最多17.61億股，佔集團已擴大後股本的11.45%。是次配售價較停牌前每股3.56元折讓約38.2%，設12個月禁售期。

是次配股集資最多38.75億元，集團表示擬用作擴張金融服務業務及進一步加強其營運資金。配售完成後，萬達投資、周大福、太盟投資及開元晉昇基金分別持有金利豐2.29%、2.29%、2.29%及4.58%股份。集團宣布今日申請復牌。

## 酷派大股東易主

酷派集團(02369)公布，控股股東「Data Dreamland」向買家「Leview Mobile HK Limited」出售7.8億股股份，佔已發行股本18%；股份配售價3.058元，較上周五收市價3.02元，有1.2%溢價。完成配售後，Data Dreamland持股量降至20.3%，不再為酷派控股股東。

## 華耐借VT拓澳紐市場

【大公報訊】記者李永青報道：華耐控股(01020)早前宣布以3.8億元，收購擁有電子商務品牌「VT Zero」的Soaring International全部股本。華耐行政總裁呂永超表示，VT Zero是向內地廠商採購產品，再通過包括eBay、亞馬遜等平轉售予全球客戶，現時累積客戶已達250萬。他說，VT Zero業務將拓展至澳紐，並會研究與華耐新任獨立非執行董事曹克之合作機會，曹克為融捷投資總監，融捷投資持有比亞迪(01211)股權，與「股神」巴菲特並列為第二大股东。

市場關注這次融捷派曹克加入華耐董事會，是否代表未來會有更多合作機會。呂永超透露，曹克很看好未來華耐的發展潛力，所以才加入董事會，雙方將探討未來合作的可能性，但未有透露詳情，只說「他看好互聯網+，未來可能有些想像空間」。至於將來融捷會否成為華耐的股東？呂永超表示，不排除這個可能性。融捷投資持有的企業市值合共約1800億元人民幣。

至於VT Zero之賣點，在於擁有大量客戶群，且深明海外客戶的需求，能夠配合市場的需要，獲得大量好評，因此經常名列銷售排名榜的前幾位。他表示，目標是每年收入100%增長，且相信不用5、6年，收入便可達10億元，故對業務前景十分有信心。



華耐控股行政總裁呂永超

## 信星賺9248萬增36%

信星鞋業(01170)公布截至三月底止全年業績，期內營業額23.78億元，按年上升23.7%。營業額增加主要由於平均售價增加4.6%，業務量亦增加18.5%。股東應佔純利增加36.8%，至9248萬元。每股攤薄後盈利13.37仙，建議派發末期股息4.2仙，連同特別股息2仙，全年股息合共9仙，增加38.5%。

# 好淡相沖 恒指料企穩26500

【大公報訊】記者邵淑芬報道：經過上週A股急挫，連帶港股陪跌。內地上周六突然重手減息降準救市，市場憧憬A股會有所反彈；另一方面，希臘債務問題惡化，對歐美股市不利。適逢今日為期指結算日，在兩種利好利空因素角力下，證券業人士認為，恒指於期指結算日可望守穩26500點之餘並有反彈，但27300點將遇阻力，最終反彈力度仍要視乎A股走勢。

上周五港股跟隨A股急跌，大跌481點，跌穿27000點水平，報26663點；國指跌勢更慘，跌379點至13088點。正當市場憂慮A股崩盤之際，人行突然於上週六宣布減息且降準，救市意味濃厚，但亦反映內地經濟下行壓力仍大，市場如何解讀背後含意，直接影響A股及港股本周走勢。

事實上，近期港股走勢跟隨A股，歐美股市對港股的影響力不大，故即使希臘脫歐令歐美市場震盪，分析預期對港股的影響亦不會太大。京華山一研究部主管彭偉新表示，之前港股未有跟足A股升幅，上周五A股急跌，港股跌幅亦未如A股般大。他預期，恒指今日可望反彈，但最終仍要視乎A股情況。他認為，上周五未有跌穿26500點，可見該水平有支持，料恒指即使反彈，於27000點亦見阻力。

他續稱，希臘沒有條件脫歐，相信希臘與歐盟最終仍會達成協議。即使希臘出事，他認為反有利歐美股市，因歐美為保護市場，美加息進度將進一步延遲，有利市場後市表現。信達國際研究部聯席董事趙唏文亦指，希臘對香港

的影響不大，料港股今日將跟隨A股短暫反彈，但力度仍要視乎A股表現。他續稱，減息對股市為正面消息，但最近A股急跌，主要是內地收緊兩融規管及持續去槓桿化，而上海同業拆息亦抽升。

他認為，要待上海同業拆息有所舒緩，市況才會穩定下來。他預期，恒指底部為26500點，相信半年結前可望守穩有關水平，而恒指於27000至27300點的阻力較大。

至於港股下半年展望，他用審慎樂觀來形容，指大家早已消化內地經濟下行壓力的消息，預期內地下半年會透過財政及貨幣政策保持寬鬆政策，而港股估值偏低，不過12至13倍，若再加上深港通等消息，對後市會有幫助。