

責任編輯：龍森焯



李思廉認為內地房價已見底，另外09年底富力有望將負債比率降低至80%

富力純利跌41% 負債冀降至80%

【本報記者魯常悅報導】富力地產(02777)昨天公布08年度業績，期內純利下跌41%至31.34億元(人民幣，下同)，董事會建議派發末期息0.28元。該集團09年以來的銷售額好過預期，未來價格或將上調1%至2%，董事長李思廉認為內地房價已見底。09年底富力有望將負債比率降低至80%。

今年銷售目標220億

富力地產截至08年12月31日止全年賺31.34億元，比07年倒退41%，每股基本及攤薄盈利也下降至0.9727元，不過營業額小幅度上升4%至153.6億元。李思廉介紹說，集團09年的銷售目標為220億元，而08年錄得協議銷售額160億元，基本與07年持平。從今年前三個月的銷售情況來看，已經超過了預期水平。1、2月份的銷售額達34.3億元，3月份前兩個星期的銷售額就有14.1億元，銷售的回款期在45天左右。他認為，內地的房價已經普遍見底，因為各個城市樓價去年下半年以來都下調了差不多三分之一，不太可能再有降價的空間。在內地4萬億方案的刺激作用下，需求不斷上升，現在已經開始釋放。他同時表示，今年第一季度房地產市場已經開始復甦，其中政府

對二手房的支持發揮了重要的作用。李思廉說，在北京、天津、廣州這些主要城市，每平方米1萬元左右的房屋需求特別強勁，再加上在市區買地的成本也不斷上升，因此從各個方面來看，價格都不太可能再下降。他預期富力今年的均價將維持在去年11月的平均水平，未來還有可能再加價1%至2%。

不過，同時有業內人士持不同觀點。合富輝煌(00733)首席市場分析師黎文江就認為，目前房地產市場還很脆弱，國家4萬億元的拉動內需投資沒那麼快見效，樓市回暖還有待時日。深圳市房地產研究中心副主任、深圳市房協副會長王鋒也認為，深圳去年樓價下調後，交易量回升，經驗證明降價是促進銷售的關鍵，目前內地大多數大城市房價都偏高，接下來必然要降價。

擬購併廣東地區企業

富力地產預計今年的負債比率將由08年的123.8%降至80%，主要原因是隨著銷售額增加，持有的現金增加。09年富力的各項開支或將有160億元。商業地產目前只佔富力業務的20%，由於經濟形勢不好，李思廉表示今後會放慢商業地產開發的

速度，同時會尋找其他合作夥伴。李思廉還透露，富力會考慮收購其他房地產企業，目前正在進行一些購併談判，主要是廣東地區的企業。

富力地產2008年度業績

(截至12月31日止，單位：人民幣)

	2008	2007	變幅
營業額	153.6億元	147.7億元	+4%
稅後盈利	31.5億元	53.2億元	-40.8%
純利	31.34億元	53.03億元	-40.9%
每股盈利	0.9727元	1.6456元	-40.9%
末期息	0.28元	0.40元	-30%
截止過戶日期為5月27日			

新世界轉虧 部署推1200伙

期半年內售罄 為海濱南岸撥備3200萬

減派息

受累於投資物業重估虧損，加上就財務資產作撥備，新世界發展(00017)中期業績由盈轉虧，錄得虧損近10億元，若扣除有關因素，核心盈利則倒退逾41%至10.18億元。該集團董事總經理鄭家純表示，本港住宅供應有限，認為樓價不會大跌，最多跌幅亦不過一成，而集團今年將會推出四個項目，合共可提供逾1200個單位，期望可於6月底前全數出售。本報記者 李彥彥

New World Group 新世界集團 業績公佈

新世界中期業績
(截至去年12月底止，單位：港元)

	08年	07年	變動
營業額	120.70億	130.56億	-7.55%
投資物業公平值變動	(23.54億)	21.24億	-
股東應佔(虧損)/溢利	(9.92億)	56.49億	-
*核心盈利	10.18億	17.27億	-41%
每股(虧損)/盈利	(0.28元)	1.52元	-
中期股息	0.09元	0.18元	-50%
截止過戶日期	2009年4月3日至9日		
股息派發日期	2009年5月8日		
*扣除投資物業重估變動及相關遞延稅項			

鄭家純(右三)表示，在現時經濟環境下，公司派息態度趨趨審慎保守，相信對長遠利益有利。

。新世界今年將推出4個項目，分別為何文田衛理苑A座、元朗題翠峰、尖沙咀河內道重建項目及西環卑路年街42-44號，合共可提供逾1200個單位。

他透露，河內道項目可於5月推售，並會參考同區「天璽」平均1.5萬元呎價，期望上述單位可於6月底前全數出售。他又謂會以「平常心」面對售樓表現，未有感到任何壓力，相信可達到售樓目標，卻無透露具體金額。

該集團目前土儲達到460萬平方呎，可作即時發展用途，足夠未來數年發展；另有合共超過2170萬平方呎待更改用途之農地儲備，現正與政府磋商更改約680萬平方呎農地的用途。回顧

期內，集團亦已向政府支付約40億元，作為元朗龍田村及沙田的車公廟站兩個物業項目的應佔地價，涉及總樓面約210萬平方呎。

被問及新一年的勾地表現即將公布，鄭家純坦言，經濟不景氣，發展商勾地意欲亦受到影響，又認為勾地機制並非在任何經濟環境下可行，建議政府應恢復公開賣地的主導權。

另一方面，新世界旗下投資旗艦「新世界策略投資」期內淨利潤達2億元，日後將會集中再生能源、資源及農業等投資。集團執行董事鄭志剛透露，公司將會於本月底及5月分別到日本及美國物色投資機會，料可於第三至第四季落實投資決定。

新創建盈利8億跌63%

新創建(00659)昨日公布截至去年12月底止中期業績，錄得營業額86.58億元，較07年同期下跌7.57%，股東應佔溢利8.13億元，按年下跌63.59%，每股盈利0.4元，派發中期息0.2元。

被問到近期油價反覆回落，旗下巴士車費可有下調空間時，身兼新創建主席的鄭家純昨日出席業績記者會表示，期內乘客量下跌3.2%，盈利更收縮35%，縱然油價回落，卻同時面對其他成本上升的壓力，當中包括員工成本及其他開支。至於早於油價高企時公司亦未有提價，故認為車費下調空間有限。

新世界中國賺3.7億跌59%

新世界中國(00917)期內則錄得營業額9.08億元，按年下跌27.98%，受累投資物業重估虧損5522.8萬元(去年同期則錄得7653.2萬元收益)，股東應佔溢利下跌59.31%至3.74億元，每股盈利9.76仙，不派中期息。

另一方面，新世界中國預期，下半年度新落成項目合共12個，涉及樓面81.47萬平方米。截至去年12月底止，新中土儲2880萬平方米，按權益計算約1970萬平方米。

「純官」將出席立法會聆訊



除新世界發展(00017)外，同系的新創建(00659)及新世界中國(00917)亦同於昨日公布中期業績。對於



立法會昨日正式就「梁展文事件」舉行聆訊，鄭家純(圖)及梁展文亦需於下月出席聆訊，並由社民連立法會議員梁國雄提問。被問到可擔心屆時遭受「不禮貌對待」時，鄭家純表示會抱著「處之泰然」心態，以「平常心」照實情講述事件，並笑言議員一般權力大且惡，自嘲只是小人物，不擔心被「不禮貌對待」。

他又重申，公司聘請準則一向是量才而用

滬杭甬盈利倒退21%

滬杭甬高速(00576)昨日公布截至08年底止全年業績，營業額63.23億元人民幣(下同)，下跌10%，期內溢利跌幅更達到32%，至29.34億元；股東應佔溢利18.92億元，倒退21.7%。淨利潤減幅收窄，主因期內稅支出顯著減少，由11.91億元，降至6.68億元，每股盈利43.58分，末期股息24分。期內，滬杭甬高速公路平均每日全程車流量下跌12%，至3.76萬輛，路費收入27.58億元，減少12%。

日車流量下跌12%

滬杭甬指出，浙江省今年GDP增幅有回落

機會，預期高速公路車流量的增長率將會偏低。

此外，杭甬高速公路、杭州灣跨海大橋相繼開通，對該公司的公路產生分流，雖然情況趨於穩定，但仍存在負面影響。至於語水高速公路將於今年5月開通，亦會帶來另一波分流效應。

展望今年利好影響，包括浙江省高速公路車計重收費政策將在下半年實施，有助減少貨車超載現象，從而降低道路維護成本。公路通行費精確拆分方案也將於年中實施，也有助減少部分路段因分流而流失的通行費。

利和擬購物流公司

雖然亞洲地區增長強勁，不過由於英美市場疲弱，利和經銷(02387)截至去年底全年純利倒退12.9%至2452萬美元。董事總經理鄭有德表示，集團一向留意收購機會，相信目前正是收購的好時機，收購對象將主要為物流公司，冀進入新市場。

純利倒退12.9%



利和經銷董事總經理鄭有德

截至去年12月底，集團收入為16.8億元，同比上升30%，每股盈利7.76美仙，派末期息22港仙，股息截止過戶日期由5月12日至19日。

雖然今年為集團成立十周年，惟鄭有德表示暫無派發特別股息。他指出，集團將會維持其派息政策，派息比率約六成。由於消費開支下跌，集團於今年初銷售量有所下跌，不過同時亦接獲新訂單，因此暫時亦難以評論首兩個月業務情況。雖然如此，集團執行董事彭耀耀相信，集團已在美国與歐洲業務方面作出相應措施，包括關閉虧損業務及裁員，加上亞洲業務今年仍然保持強勁增長，集團預計今年應有較好的表現。另外，利和經銷仍然維持去年3月份公布的策略計劃，冀將07年收入在2010年翻一番至5630萬美元。

維持六成派息比率

鄭有德稱，集團於早前出售的項目，並非集團核心業務，而目前無意出售其他核心業務。他又指，集團一向留意收購機會，不過於目前市況下，收購將會較傾向收購小型項目。他預期今年資本開支介乎2000萬至3000萬美元，當中就不包括收購開支。另外，集團現有7000名員工，暫無裁員計劃。

香格里拉港酒店入住率60%

香格里拉(00069)執行董事兼首席財務主管錢滿都表示，今年首兩個月集團旗下香港酒店入住率約60%，預期在金融海嘯的影響下，整體業務會繼續轉壞，而集團於菲律賓、新加坡、香港及部分內地地區，將會成為今年集團的增長動力。

去年少賺51%

香格里拉昨日公布截至08年12月31日止末期業績，錄得股東應佔溢利1.66億美元，較07年同期倒退51.3%，每股盈利5.76仙，派末期息10港仙，截止過戶日期由5月25日至27日，派息日期為6月5日。期內，佔總營業額近95%的酒

店營運業務銷售額為12.81億美元，增長10%，酒店管理及相關服務費及物業租賃業務銷售額均為3630萬美元，各佔總營業額2.7%。受到金融海嘯的影響下，錢滿都預期，將對酒店業影響會維持一段較長時間，於今年首兩個月，集團旗下香港酒店入住率約60%，房租為270至350美元不等，而內地方面，由於區域不同，入住率就介乎4至7成，錢氏估計，集團整體業務會繼續轉壞。他又指，集團今年新增酒店共6間，新增房間數目達1916間，當中4間位於內地。錢滿都預期，集團今年的資本開支將較去年7.5億美元下降至6億美元。錢滿都表示，集團目前無併購計劃，亦無意投資於澳門。



錢滿都

如獲批准發行A股，將派發特別股息每股8仙。

世城系四公司盈警

世城系四間公司昨日連珠炮地發出盈利警告。富豪產業信託(01881)表示，旗下酒店組合經重估後，發生估值虧損，導致該公司08年度業績出現虧損。富豪產業信託強調，去年租金收入淨額及可供分派收入，均較07年度為高。富豪酒店(00078)亦預期去年會錄得虧損，主要因其持有及富豪產業信託所持投資物業及金融資產之公平值變動而產生虧損所致。世紀城市(00355)、百利保(00617)則稱，投資物業與金融資產，及富豪酒店、富豪產業信託持有的物業、金融資產，在市場大幅下滑的情況下，產生公平值變動虧損，帶來不利影響。

金融速報

玖龍出口比重降至15%

玖龍紙業(02689)董事長張茵昨日表示，首兩個月總產量為78萬噸，首三個月旗下21台機器滿負荷運作，產量、銷產達致平衡，但未有透露毛利率，僅稱較去年底改善。她並不認同紙品市場產能過剩，指按照內地統計部門數據，一、二月份全國紙廠設備利用率達到102%，另外去年已淘汰420萬噸產能，但承認今年國際市場前景不容樂觀，玖龍出口量佔總產量會由去年的50%，降至15%。張茵稱，現時負債比率為102%，希望到10/11年度，可降至60%。

會德豐地產少賺47%

會德豐地產(00049)公布截至去年底止全年業績，營業額62.69億元，大增6.46倍，因來自地產發展業務的收入上升32倍，至56.14億元。然而股東應佔溢利不升反跌，大幅倒退47%，至8.16億元，主要為於SC Global投資減值虧損5.03億元，以及於HPL投資減值虧損3.35億元。每股盈利0.39元，末期股息0.08元。

鄭州燃氣賺1.5億增17%

受惠接駁及建設燃氣管網利潤增加，鄭州燃氣(03928)08年全年股東應佔溢利達1.5億元人民幣(下同)，按年增長17.7%，每股盈利0.121元，董事會建議派發末期息每股1.04仙，