

龍工半年賺3億倒退40%

漸見改善

受到匯兌收益減少及可換股債券附帶的衍生金融工具的公允值調整影響，早前已發出盈警的中國龍工（03339）半年純利3.61億元（人民幣，下同），同比倒退40.17%。集團執行董事、首席執行官兼總裁邱德波昨表示，6月以來銷售明顯改善，至第3季度，旗下銷售情況無論於同比及環比均錄得約20%增長。他有信心下半年的表現可抵銷上半年的負增長，全年銷售額有信心錄正增長。

本報記者 馮慧欣

截

至09年6月30日止，龍工上半年因受到金融危機影響，產品需求大減，致使期內營業額同比減少10.5%，至35.73億元。邱德波指出，集團主要產品裝載機銷量的跌幅，已較行業跌幅為低，相信是受惠於內地4萬億元人民幣救市措施刺激，銷售得以被拉動。

他說，集團上半年銷售額當中三分之二來自刺激方案，餘下的則來自礦山、煤炭以及房地產等企業的需求。他預期，隨着各行業趨於復蘇，相信刺激方案所佔的銷售比重已回落至45%，來自礦山等行業會回升至55%。

海外銷售大跌97%

該集團早前已調高裝載機於今年銷量目標，由2.5萬台增至2.6萬台，至於挖掘機、台叉車、收割機及平地機產量目標分別為2600台、6500台及1400台。

龍工上半年純利倒退40%，主要由於匯兌收益減少及可換股債券附帶的衍生金融工具的公允值調整之影響，執行董事兼副總裁牟雁群表示，若撇除有關因素，純利同比只下跌13.1%至約3.5億元，股本回報率則由去年底的12.27%降至今年6月底的9.95%。他預計，下半年純利表現不會受匯兌收益的大影響，並相信股本回報會勝去年下半年。

新產品銷售比重回升

海外銷售方面，期內同比下跌近97%至約700萬。邱德波說，由於海外市場需求停止，出口市場包括俄羅斯、中東及部分新興市場亦受到打擊，加上為控制風險，目前出口大部分使用國際信用證。他預計，海外銷售仍會繼續下跌，直至2011年市場復蘇，出口才會回升，不過，由於目前海外銷售比例很低，所受到的影響不大。他又說，集團目前有不少OEM



左起：中國龍工執行董事兼副總裁牟雁群、主席李新炎、首席執行官兼總裁邱德波

訂單合約洽談，惟現時未有具體內容。邱德波表示，上半年新產品的銷售比重，已由去年同期的12%，上升至26%，估計今年新產品比重將會升至30%。他又說，新產品當中以挖掘機的毛利率較佳，上半年達26.5%，而裝載機毛利率則只有19.9%。該公司上半年度毛利率為20.18%，而去年同期則為21.16%。牟雁群預計，集團今年全年資本開支4.5億元，上半年已投入3.82億元，由於大多部資金已於過去投入，因此估計資本開支於明年將進一步下降至3億元。

| 中國龍工中期業績 (截至6月30日 單位：元人民幣) | | | |
|--|------------|--------|--------|
| | 09年 | 08年 | 變幅 |
| 營業額 | 35.73億 | 39.91億 | -10.5% |
| 毛利 | 7.21億 | 8.45億 | -14.7% |
| 純利 | 3.61億 | 6.04億 | -40.2% |
| 純利（扣除匯兌收益及公司未行使可換股債券附帶的衍生金融工具的公允值作出調整） | 3.50億 | 4.03億 | -13.2% |
| 每股基本盈利 | 0.17 | 0.28 | -39.3% |
| 中期息（港元） | 0.065 | 0.13 | -50% |
| 截止過戶日期 | 10月14日至16日 | | |

佳邦環球半年虧損收窄

佳邦環球（00471）昨天公布截至09年6月30日止的中期業績，錄得股東應佔虧損收窄至1738.53萬美元，比08年同期的虧損3502.49萬美元有所收窄。每股虧損0.0107美元，公司不派中期息。

該公司董事長兼行政總裁黃秋智在昨天舉行的特別股東大會後宣布，通過了公司重組和轉型的方案，未來將會發展成為高科技的移動多媒體公司，主要專注於產品開發和服務。

黃秋智說，公司將通過收購內地無線廣播系統（CMMB）的領先公司，進駐該領域，並進行產品研發。收購之後，佳邦環球不

再經營廠房，而是轉型為移動多媒體產品開發公司。短期內，海外市場將有重大突破。他透露，不排除在市場融資用於收購，因為目前手頭現金不算充裕。預計有新股東加入，或者現有股東增持。

黃秋智預計，明年CMMB產品訂單每年不少於1至2億美元。最早的訂單將從今年11月開始，不過金額不會很大，大規模訂單將從2010年開始。出售軟件業務之後，佳邦環球可以減少1億元（人民幣，下同）的債務。剩下的硬板業務，每年的利潤貢獻也非常之少，所以未來有可能捨棄該業務。他預計硬板方面，今年可收支平衡，並盡快扭虧。

靈寶中期盈利跌43%

靈寶黃金（03330）公布上半年業績，股東應佔溢利約7300萬（人民幣，下同），較去年同期下跌43%，每股盈利9仙，不派中期息。倘若撇除匯兌虧損近1800萬元的影響，集團實質利潤下跌31.3%。

受業績倒退及國際金價失守千美元拖累，市場擔心跟隨瑞金礦業（00246）配股，靈寶黃金昨日急跌超過4%，收市報2.86元。中銀國際發表研究報告認為，靈寶黃金今年產量不可能大幅增長，加上其淨負債率較高，進行收購的機會亦有限，該行調低靈寶黃金盈利預測，並把目標價格由3元下調至2.26港元，投資評級由「持有」下調至「沽售」。

截至6月底止上半年，靈寶黃金營業額錄得16.66億元，按年倒退9.3%，毛利率為13.6%，下跌2個百分點。期內生產黃金減少10%至6617公斤，來自採礦業務收入增近28%至2.7億元，經營利潤則攀升1.7倍，達3600萬元，生產合資金增加66公斤至約510公斤，金精粉生產增加約128公斤至929公斤。

冶煉業務方面，上半年經營溢利減少24.7%至1.7億元，收入亦下跌10.7%，只有16.3億元，主要受電解銅及硫酸銷售額減少近55%所致。上半年集團旗下冶煉廠每日處理約960噸金精粉，生產使用率滿負荷至100%。

地產

南豐21.4億奪雲暉大廈

豪宅熱風

豪宅市道大吹熱風，樓價一浪高一浪，刺激發展商出手相當「疏爽」，被譽為產業署歷來最具睇頭的招標項目跑馬地雲暉大廈，早前標售，吸引9財團爭奪，結果由出手最高的南豐，撼抵8強敵以高於市場預期的21.425億元投得，平均每呎樓面價1.2萬元，與該區同齡物業相近，南豐落實將物業翻新後出售，呎價參考同區禮頓山。

豪

宅市況暢旺，產業署乘旺市標售雲暉大廈，並於本月十一日截標，吸引9財團角逐，包括長實（00001）、新地（00016）、嘉華地產、華置（00127）、新世界（00017）等發展商，反應踴躍。產業署經過14日審標，最後由出手相當高的南豐地產，力壓8強敵奪標大熱的新世界，以21.425億元投得，較市場普遍預期20億元略高。

產業署表示，所有投標者及現時租戶已獲書面告知有關招標結果。

先翻新再分拆出售

南豐發展董事總經理蔡宏興表示，集團擬將項目先翻新再分拆出售，初步預計明年推售，意向呎價將參考禮頓山售價，至於項目投資額有待釐定，主要視乎外牆翻新情況而定。

根據代理資料顯示，禮頓山近月呎價由1.4萬至1.9萬元不等，料雲暉大廈落成後，市況持續向好，每呎售價可達2萬元。

美聯測量師行董事林子彬表示，項目售價十分理想，並略高於市場預期，可見市況明顯向好，發展商對土地需求增加，翻新項目亦受市場歡迎，亦反映發展商看好後市，正積極吸納土地儲備以應未來發展之用。

林子彬表示，港島區一直以新供應甚少，而近月豪宅市況顯著升溫，雲暉大廈項目更位於跑馬地傳統豪宅地段，坐擁馬場景致，屬一級罕有地段加上，項目具規模，因此造價理想。

另外，林子彬又稱，收購優質項目翻新亦是不俗的投資機會，牽涉時間較短，而早前有發展商購入相類似的項目作翻新後推售，成績亦不俗，而是次之項目包括A、B兩座，具規模，涉及單位合共84個，投資發展潛力亦相當高。

產業署上月以整批形式，標售雲地地道1、3及5號雲暉大廈A及B座兩幢前高級公務員宿舍，總共84個單位及84個指定車位，為過去3年最有睇頭的招標項目。

有54個單位連租約

樓齡高達25年的雲暉大廈，建有A、B及C座，A、B座各有42個單位，實用面積約1500至2000平方呎，由政府持有，是次招標的雲暉大廈84個單位中，有54個仍連租約，租金由3.27萬至5.8萬元，租約到期時間最短為一個月，最長至2011年7月。

另C座60個單位及60個車位業權已經賣散，但由於3座共用一個平台，根據地契規定，倘大廈共用一個平台則不能拆卸重建，故上址要重建除不再收購C座，否則只能維持現狀。



雲暉大廈標售，由南豐奪得

美聯升勾地表地皮估值20%

豪宅造價屢創新高，勾地表地皮身價隨之暴升，美聯物業將現有的39幅住宅地皮平均估值調高20%，最高達30%。淺水灣及南灣道兩地，分別由8.23億升至10.7億元及2.59億升至3.37億元，升價最勁。

美聯測量師行董事林子彬表示，過去半年，資金持續湧入樓市，多個新盤豪宅相繼推出，銷情表現均相當理想，連帶二手豪宅市場表現亦見突出，根據美聯樓價走勢圖資料，二手豪宅呎價由3月份的8,793元升至8月份的11,500元，升幅逾30%，事實上整體市場氣氛亦見向好，二手住宅呎價自3月份的3,584元升至8月份的4,138元，累升逾15%，可見09年市況明顯轉好，遂調高勾地表住宅地皮估值，於最新的估值調整當中，以豪宅地皮調整幅度最大，約有30%之多，整體而言，09/10年度勾地表住宅地皮估值平均調升20%。

按區計算，由於上半年豪宅升勢跑贏大市，因此

是次調升亦以傳統豪宅區地皮升幅最大，約25至30%，當中以香港淺水灣道近110號及香港南灣道近35號地皮為是次勾地表升幅最高的兩幅地皮，達30%，由8.23億升至10.7億元及2.59億升至3.37億元。

其次升幅較高的為市區地皮，升約20%，如九龍塘義德道1號，由6.20億升至7.44億元，而新界及離島地皮則調升約10至20%，以元朗屏山屏桂路地皮估值為例，由年初的0.92億元調升10.71%至現時的1.01億元。

展望下半年度土地買賣情況，林子彬預期，市區地皮仍為發展商的焦點，尤以豪宅地為主，而新界區小型土地由於涉資較少，故有機會吸引中小型發展商試勾。然而勾地表於下半年度的反應將未必十分理想，因可供選擇的優質土地不多，因此發展商焦點仍以市建局推出的市區重建項目、產業署項目或私人收購地皮為主。

科達申請放寬高限

科達地產今年5月以6100萬元投得的上水新豐路「奕豬」地皮，向城規會申請放寬高限，由20米增至23.45米（主水平基準以上，下同），擬建一幢7層高商業大廈（包括1層地庫），地下興建舖位。

資料顯示，新豐路89至95號佔地3291方呎，劃作「商業／住宅」地帶，科達申請將高限由20米放寬至23.45米，以作商業發展，興建1幢7層高商廈（包括1層地庫），地積比率6.7倍，總樓面約22,052方呎。

科達提出申請的理據，認為放寬的高限能夠以可容許的地積比率興建1層地庫，樓層空間便可以維持合理高度，用商業發展將會與周邊社區協調，不會帶來負面景觀、交通及環境影響。



黃思聰（左）稱富甲半山加推藍鑽石大宅

富甲呎價9299元加推6伙

長實（00001）及信置（00083）不約而同加推何文田富甲半山及沙田御龍山單位，前者推6伙平均即供呎價9299元，後者加推5伙，呎價7700元起。

長實地產投資董事黃思聰指出，富甲半山加推6伙低層藍鑽石大宅，即供呎價9299元，當中最低價為半山徑20號19樓1491呎，售價1359.8萬元，半山徑21號15樓2052呎，售價1920.1萬元，最快今晚發售。

另信置營業及市場部總經理劉貴玉表示，前日推的5御龍山單位，其中2伙已沽出，昨日再加推5伙2及3單位，呎價7700至8900元。

此外，華懋亦趁熱潮，即日推青山路凱濤及御濤發售，呎價4400元起，即供減3%，另發展商引入優惠，首15名買家購買車位買一送一。