

股市向下調整意料之內

平保維持一成權益投資

投資策略

內地A股市場於第三季大幅波動，市場關注平保(02318)會否調整權益投資配置比例。平保總經理張子欣今日出席平保開放日時表示，預期內地股市會有向下波動，但強調是正常及預期之內。集團會趁機於市場操作，今年權益投資佔投資資產比重將維持於10%左右水平，明年則要視乎歐美經濟情況再作決定。

本報記者邵淑芬上海二十八日電

張子欣表示，債券市場的收益率料短期內將繼續低企，但隨着經濟復蘇，長期債券的收益率有上升跡象，認為對未來整體壽險業務是一個不錯的機會。權益投資方面，他表示，將維持於10%左右水平，若第四季內地市場出現調整，集團將把握機會於市場操作，但強調是正常動作。他續稱，集團投資

收益率一向於行內領先，即使去年須就富通作撥備，但投資收益率仍有不俗水平。

基金投資業務方面，他表示，集團一直希望有機會參與資產管理領域，與新加坡大華銀行合作成立的新基金，現時等待有關當局批准。被問及入股深發行的進展，他表示，正在正常的審批過程中。

集團強調三大業務，分別是保險、銀行及投資，但保險業務始終為主要盈利貢獻所在，故未來集團將加速銀行業務的發展。平安銀行行長理查德·傑克遜表示，近年投放大量資源於信用卡、IT方面，預期該行投資的高峰期將於今年見頂，未來平安銀行的收入對成本比重將會逐步上升。他續稱，該行未來將繼續集中發展零售銀行及中小企業業務，預期該行的零售銀行業務發展速度將會加快。

該行大力發展信用卡業務，但由於作大量投入，故信用卡業務仍處虧損狀態。該行常務副行長陳偉表示，若繼續快速發展，料信用卡業務一般於5年內都不會有盈利，但若今年放緩發展步伐，料信用卡業務虧損可較預算減少2億元人民幣。



平保總經理張子欣(左)及平安銀行行長理查德·傑克遜昨日出席平安開放日記者會(本報攝)

陽光：勾地機制有改善空間

近期豪宅樓價屢創新高，交投熾熱，再次惹來市場對勾地制度及重建居屋的關注，陽光房產(00435)主席謝偉銓對此表示，港府一向採取「大市場，小政府」政策，惟認為勾地機制的確有优化的空間。他又透露，公司日後會繼續檢討擴大旗下物業組合，亦會密切留意工貿大廈的活化方案及併購機會。

謝偉銓昨日出席股東大會後表示，本港政府過往維持「大市場，小政府」的運作，期望日後樓市可穩步發展，惟認同現行的勾地政策有優化及調節的空間，以及提高物業市場的透明度，令買家獲得更多訊息。

至於活化工廈的方案，他不諱言，有關計劃為市場帶來新的投資機會，而早前陽光房產股東會已通過擴大投資範圍至工貿性質，故日後會密切留意併購機會，亦會研究海外的併購機會，惟暫無具體收購對象。

他並指出，集團會繼續與恒地(00012)商討注入物業至基金的可能性，強調交易必定會以公開、公平及公正的模式，惟礙於

租金走勢仍未見明朗，故會留意息率及基金單位回報。

被問到租金走勢方面，謝偉銓透露，隨着經濟及企業經營環境陸續改善，旗下投資物業自第二季度起已見改善，當中九龍東

供應增加，租金升幅相對較輕微。而在寫字樓租金經過調整後，現時下調壓力已減低，日後走勢仍取決於經濟表現，惟對整體投資物業市場租金回報感審慎樂觀。



(左起)陽光房產行政總裁吳兆基、主席謝偉銓(本報攝)

TCL多媒體首三季虧轉盈

TCL多媒體(01070)昨天公布截至9月30日止9個月業績，期內營業收入210億元，同比增長10.4%。毛利36億元，增加21%。錄得股東應佔溢利2.3億元，而去年同期則為虧損2.5億元。每股盈利22.68仙，不派第三季度股息。LCD電視機銷量較去年同期上升105.2%至553萬台。今年以來業績不斷進步，不過有關派息政策，首席執行官袁毅則表示還在商討。

TCL多媒體新任行政總裁于廣輝昨天在電話會議中表示，電視產品中，藍光電視及網絡電視分別佔電視銷量的20%和10%，未來仍將繼續擴大份額，帶動銷量上升。而公司的高端產品將成為未來的主流，明年會陸續推出技術革新產品。雖然海外業務的虧損由去年同期的1.45億元，大幅收窄至97.1萬元，但是于廣輝坦言，不能過高期望短期內扭虧。因為金融危機的影響還在延續，且北美市場的業務規模有較大幅度的縮小。

而近期該公司公布了公司架構調整，總部新設立了兩個部門，全球產品中心和全球供應鏈與商務中心。對此，于廣輝回應說，全球產品中心主要是整合和創造產品線；全球供應鏈與商務中心負責物流和商業計劃。而他說新成立這兩個中心，其實是合併了以前的某些部門，使總部原來的7個部門減少到3個部門，他認為這樣的架構

能夠更好地服務客戶，令決策更有效。該股股價昨天升3%至7.01元。

TCL通訊9個月盈轉虧

TCL通訊(02618)昨天公布截至09年9月30日止9個月業績，期間營業額24億元，同比下跌31%。錄得股東應佔虧損9052.1萬元，而去年同期則錄得純利1.12億元。每股虧損12.7仙。由於公司上半年動用部分資金回購了可換股債券，因此期內出現了可換股債券衍生部分公允價值之變動虧損5803.7萬元，可換股債券利息預提虧損683.9萬元。首席執行官楊興平解釋說，有關虧損不是現金流出所造成，從今年第三季起也不會給公司再帶來任何影響。

該公司的手機期內平均售價由42美元(約327元)下跌17%至35美元(約273元)。不過，楊興平指未來會通過優化產品組合，提升平均售價。執行董事郭愛平作展望時表示，隨着經濟回暖，預計歐美市場銷售會穩步增長；而內地也推出3G服務，因此會帶動3G手機的銷量增加。郭愛平說有信心年底完成或超越全年的整體銷售目標，即銷售1000萬台手機。

地產

責任編輯：龍森娣

內地客大手洽購皇璧12伙

消息獲泛海證實 或涉資5億

初步洽商

儘管政府連環出招為豪宅降溫，但看好本港樓市的內地買家依然無懼，繼續將資金大注押於本港豪宅，市場消息指，一名屬內地資金的投資者，大手洽洽泛海(00129)及高富諾合作的荃灣近水灣皇璧12伙，消息已獲發展商證實有其事，料12伙涉資5億元，但對洽仍屬初步階段，有待磋商。另外，市場消息指有一內地客以近半億元購入沙田嘉御山兩個複式單位。

市場消息指一名投資者正向皇璧發展商大手洽洽12伙，有關消息並獲發展商之一的泛海證實有其事，泛海執行董事關堡林確認，一名屬內地資金的投資者，正向其大手洽洽皇璧12伙，若以每伙約4000萬元計，12伙約涉資5億元，唯有關對洽尚屬初步階段，細節及條件仍未深入洽談，交易仍有待磋商。

不過，對於有買家提出大手洽購，關堡林表示集團對豪宅向來惜售及錫貨，不傾向大手沽貨，未必會一次過出售12伙予上述買家，加上過去累積接獲多查詢，大手交易機會較微。

複式或以招標形式出售

他續說，項目頂樓唯一一個的6500呎複式，更是樓盤的王牌武器，建有2個特大露台及私人泳池，查詢者眾，單位供應屬區內罕有，屬意由之前已為該盤打造其中一個特色示範單位的英國室內設計師，再為該巨無霸收身，有意連同裝修設計一併出售，意向頗有待敲定，同時不排除會以招標形式出售。

關堡林又稱，儘管政府收緊2000萬元以上豪宅按揭，但其實對該盤以致整體市況影響不大，集團就該盤所接觸的買家，對於按揭成數的高低不太在意，相反較關心樓盤本身的用料及質素等，皇璧絕對屬探本之作，整體建築費每呎超過3000元，較與高富諾一同合作的另一個豪宅淺水灣Grosvenor Place還要高50%，可見不比南區豪宅遜色。

利嘉閣地產王牌屋苑帝柏海灣分行助理區域經理馮樹勳指出，一名內地客剛透過該行買入一號銀海1座中層A室，單位位處單邊，四房雙套間隔，建築面積2016呎，作價2800萬元，呎價13889元，賣方07年底斥資2453.8萬元購入物業，屬今個月首宗逾2000萬元成交，一號銀海本月至今錄得8宗二手成交，平均成交呎價1.1萬元。至於與上述個案同類型的單位買賣放盤，現僅餘12個，開價由2800至3800萬元。

環亞拍賣21物業僅沽4伙

儘管政府連環出招遏止豪宅升勢，未有嚇窒內地資金，然而本地買家卻似乎被潑冷水，入市意欲大減，昨日環亞物業拍賣的21項物業，僅沽出4伙，反應冷清，其中5個貴重豪宅如半山The Mayfair、大潭浪琴園等全部無人競投下收回，可見兩地買家各抱不同心態，本港買家對市況開始有所動搖。

昨日環亞推出21項物業拍賣，連一項拍賣前已沽出的工廈，是次拍賣會僅沽出4項物業，全屬中小型住宅單位，相反一些大碼或貴重豪宅則乏人問津，如開價6800萬元的半山The Mayfair，開價4800萬元的大潭浪琴園、開價2680萬元的奧運站一號銀海以及1600萬及1700萬元的大埔比華利山別墅單位，全部在無人出價下要收回，反映本地買家未如內地資金般勇猛。

環亞物業拍賣發言人指出，政府收緊豪宅按揭對市場有影響，買家入市態度頗為審慎，拍賣前查詢及睇樓數字亦有所減少。



皇璧續獲內地資金捧場



盈翠半島成交受近期市況膠着拖累銳減

盈翠半島減價32萬

港府高度關注樓價走勢，促使部分放盤業主，將讓價空間擴大，趁早沽貨獲利離場，青衣盈翠半島3房全海戶減價32萬元最終以538萬元易手，減價後仍然有新獲。

中原地產瀾源灣高級分行經理林佩鳳表示，盈翠半島3A座中層B室，面積951平方呎，為全海3房加多用途房設計，日前以538萬元易手，折合呎價5657元。原業主兩個月前放盤，叫價企硬570萬元，及至近日市場全方位討論樓市，業主憂樓市未來現波動，遂軟化降價32萬元將單位易手，相對99年購入價426.4萬元，減價後帳面淨獲利111.6萬元。

盈翠半島本月暫錄成交9宗，較9月份急挫逾60%，林佩鳳指，政府高調關注樓市令買家探觀望態度，睇樓量及成交量俱跌，但造價則保持升軌。十月份盈翠半島平均呎價為5719元，較9月份微升2.3%。

按揭申請量趨放緩

香港按揭證券公司最新資料顯示，8月份淨增之新取用按揭金額較7月下調6.9億元，宗數亦下調249宗，主要是因為8月整體新取用按揭貸款額較7月減少23%，連帶按揭貸款亦縮減，料隨着金管局收緊豪宅按揭成數，未來申請按揭數量有所放緩。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國圓表示，8月份按揭保險計劃之市場滲透率由7月份微增0.3個百分點，至18.7%，首8個月新取用按揭貸款額累計達213.9億元，宗數達9365宗，8月錄得39.8億元之淨增長，新取用按揭宗數淨增1659宗，按揭金額及宗數均較7月有所下調。

劉國圓指出，金管局最新數據顯示，8月份按揭比率由6月份的65.9%，降至63.9%，該數據反映普遍按揭用家的借貸比率趨降，令按揭淨增額出現下調。

大埔中心213萬成交

中原地產大埔中心分行高級分行經理方翰達表示，大埔中心8座高層F室，單位面積517平方呎，向東北，享內園池景及海景，成交價為213.5萬元，均呎價4130元，呎價屬同類型單位新高，原業主06年以139.8萬元購入上述單位，近日見價位上升，故把單位沽出；持貨3年，是次轉手帳面獲利73.7萬元離場，單位升值53%。

上季二手屋買賣升14%

樓價急升，造就相對較低價的居屋成上車對象，綜合代理資料顯示，第三季二手屋買賣註冊錄得2769宗，總值40.74億元，按季升近14%，金額創12年按季新高，若單計10月註冊量則有所回落。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，第三季二手居屋買賣合約登記(包括居屋自由市場及第二市場)錄得2769宗，總值40.74億元，較第二季的2438宗及33.68億元，分別上升13.6%及21.0%，第三季金額創自97年第三季49.71億元後的12年按季新高，而買賣宗數則創逾4年按季

新高。

黃良昇指出，二手居屋交投連升三季，顯示今年居屋市道回復暢旺，居屋樓價跟隨大市錄得上揚，直接推高第三季的居屋買賣金額。

按金額分類方面，第三季價值200萬元以上的二手居屋買賣錄得321宗登記，較第二季急升85.5%，是升幅最多的類別，相反價值50至100萬元及100至150萬元的居屋交投分別錄得511宗及1038宗，按季下降2.7%及2.5%，顯示樓價穩定上升，刺激中高價的居屋交投增加，同時令低價二

手居屋買賣登記宗數減少。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，10月截至27日的二手居屋(包括自由市場及第二市場)註冊宗數錄得727宗，佔同期整體二手市場註冊量4471宗的9.4%，比率自4月後持續回升，並逼近海嘯前水平，唯較上月二手居屋註冊量992宗有所回落，而隨着近月市況回軟，料全月註冊量將回落約15%至800多宗水平。

劉嘉輝表示，下月居屋貨尾第5期重售，涉及的單位僅近1400個，為重售以來最少，加上對上一次推售居屋貨尾相隔約一年，而且海嘯後樓價顯著上升，相信可吸引合資格人士踴躍申請，並取得理想銷情。由於涉及不足1400個單位，相信未會對二手私樓物業造成太大的影響。