

# 中海外全年銷售提前達標

## 孔慶平：政府調控需待通脹明顯時



▲中國海外主席孔慶平：中國人講究「中庸」，所以政府出手時一定會考慮各方面因素

▶野村證券中國區首席經濟學家孫明春看好內地樓市 (本報攝)

### 野村料內地樓價再升15%

野村證券預期內地2010年房地產交易量，將逾07年高峰期的7億平方米。野村證券地產高級分析員李偉烈表示，隨着內地強勁的經濟增長，市場對居住需求急升，預期明年上半年內地樓價按年上升15%。

#### 明年GDP增10.5%

李偉烈表示，雖然預期明年上半年內地樓價上升，惟由於下半年供應量亦會提高，故升幅將收窄，料仍有約5%的上升空間。他又表示，與內地房地產有關的股份將會受惠，建議投資者考慮華潤置地(01109)及合景泰富(01813)，兩間公司的目標價分別為22.52元及8.15元。

明顯，估計明年內地經濟增長將達10.5%，來自內部消費的則佔4.6%。

#### 投資熾熱 A股進牛市

野村預期明年3至4月份，內地通脹會將上升至2%。孫明春表示，為避免實際存款利率轉為負利率，料屆時將會加息，全年加息幅度約81點子。他又表示，預期09至2011年內地新增貸款共約30萬億元人民幣，主要用於第2輪基建項目貸款上。他補充，內地銀行新增貸款保持每年10萬億元人民幣，亦即反映市民的收入及財富增加，故可以預期未來內地的投資氣氛將會變得熾熱，股市亦會進入牛市。

對於中央會否再調高銀行存款準備金率，孫明春指，目前內地銀行的超額儲備金率僅1.5%屬歷史低位，但再上升的空間不大。他補充，估計未來一年半年內人行不會再調高準備金率。

### 看好樓市

中國海外(00688)上個月大手筆集中拿地，主要是看重所拿土地的地理位置優越，適合打造精品住宅。截至10月底，中海外已經完成調整後的全年銷售目標。主席孔慶平認為，只有到內地通脹明顯的時候，政府才會出手宏觀調控。而即使有調整，也不會給房地產市場帶來逆轉性影響。另外，首創置業(02868)昨天則公布，10月底已經超越全年的銷售目標，銷售金額按年大增2倍多。

本報記者 魯常悅

中國海外10月份大手筆購入土地，共斥資108億元(人民幣，下同)，分別在上海、佛山、重慶、瀋陽等地新增土地儲備，總權益可發展面積為522.8萬平方米。截至10月底，中海累計新增土地儲備937萬平方米，其中權益土地儲備840萬平方米。

#### 利潤回報率至少15%

主席孔慶平表示，中海的拿地策略，是保障未來3至5年的連續發展，且要求土地的利潤回報率至少有15%。他自信地說，中海此次集中買地，是看準了時機，因為有的土地「一

旦錯過便沒有機會」，例如上海的長風地皮。而10月份新增土地大部分地理位置優越，處於市區核心地段，因此相對穩健，發展潛力大。孔慶平表示，公司計劃利用這些土地打造住宅精品。不過這些精品的毛利率是否很高，他則沒有正面回應。

而中海拿地也與今年公司的銷售火爆分不開。孔慶平透露，截至10月底，公司已完成經上調的全年銷售目標，即430萬平方米，約合金額380億元。該公司8月份將09年銷售目標由350萬平方米調高至430萬平方米。有學者指內地房價過高，但孔慶平強調，不能以偏概全地將一、兩個高價成交案列，作為內地房

地產市場的整體狀況，因為內地城市各有不同，即使市場有觀望情緒，也屬正常。

#### 資金快回流未有壓力

至於內地政府何時退市，孔慶平相信政府會有宏觀調控的考慮，因為中國經濟經過此輪復蘇，確實有通脹的危險。但是，他強調，出於保持經濟發展連續性的考慮，內地政府的調整不會是逆轉性的，可能只是微調。因為中國人一直講究「中庸」，所以政府一定會同時考慮各方面因素，在適當的時機，以溫和的力度來減少市場貨幣流動性。而內地銀行給開發商貸款的比例可能會調整，但是由於中海銷售理想，所以現金回流多，資金方面不會有壓力。而且，孔慶平說目前中海的銀行借貸只佔總體借貸的30%。

#### 首創售樓增長265%

首創置業昨天公布，截至今年10月底，累計實現簽約金額100億元，較去年同期增長265%。簽約面積95萬平方米，同比增長295%。已超越全年的銷售目標80億元。而10月當月內，首創置業實現簽約面積7.9萬平方米，增長19%。簽約金額9.2億元，增長85%。該公司於今年第四季在成都、天津、無錫新推面積約22萬平方米。

### 莊士中國賣樓可超目標

莊士中國(00298)執行董事莊家蕙表示，該集團於今財政年度(4月起)至今已完成了整個財年銷售額6億元人民幣的逾50%，貢獻主要來自旗下廣州「映蝶藍灣」，以及東莞「濱江豪園」，冀本財年內有超標的機會。該集團於昨日內地與港同步加推旗下濱江豪園第三期全新「海明軒」64伙，意向價每平方米平均為6300元人民幣，料全數沽出可套6000萬元人民幣。

董事總經理李美心表示，集團未來仍以

「映蝶藍灣」及「濱江豪園」為重點項目。對於有消息指銀監會可能收緊發展商的借貸比率，李美心指，現時集團負債比率不足10%，另外手頭現金亦達到4億元，因此對集團影響不大。

#### 收緊借貸影響不大

她指，公司正於廣州洽談3塊地皮，當中有政府地皮亦有私人地皮，土地規模最小的亦達到60萬平方米。李美心又指，集團現

時的土儲達300萬平方米，全數正於興建或規劃階段，並無囤積情況。

是次推出的「海明軒」面積由1292至1440平方呎，全為3房1套間隔，營銷策劃經理盧永祥表示，首10名香港買家可獲裝修連電器及傢俬優惠，並獲2%購房折扣，計及優惠，最低入場費約55萬元人民幣起，不計有關優惠，入場費約72萬元人民幣起。他估計，未來售價仍有不少於7-10%的上升空間。盧氏續指，若銷售反應理想，未來不排除於年底會多推一幢。盧永祥指，整個濱江豪園合共已推出300多個單位，並已售出八成，均價每平方米約為5100元人民幣。

## 聯通iPhone上客五千

中國版蘋果iPhone手機剛於上月登陸市場，聯通(00762)管理層透露，短短數天，iPhone用戶達5000戶，聯通將積極自主開發用於iPhone的應用商店平台，期望盡快實現每月3G上客量超過100萬的目標。

聯通剛於10月30日正式發售iPhone，不過被指定價偏高，其中iPhone 3GS(32G)單機價高達6999元人民幣(下同)，較本港單購一部淨機貴約25%，同時要面對水貨及「山寨版」競爭。

集團總裁陸益民昨日於股東特別大會後表示，內地過百萬用戶期待的iPhone進入中國市場，聯通推出iPhone短短數日，已吸納約5000名客戶。他解釋，聯通iPhone參照國際市場的定價，由於中國與外國電信市場有別，iPhone售價包括兩年通話費，若扣除有關通話費，淨機價由零至約3999元。

目前，iPhone透過蘋果公司旗下的App Store應用商店，提供iPhone所需的應用程式。對於市場擔心聯通依賴App Store，陸益民表示，除了引用App Store應用商店，聯通亦將研發自主的應用商店，相信不久便可推出

市場。較早前中移動(00941)亦為其自主研发的oPhone，仿效App Store而設立中移動應用程式商店Mobile Market。

#### 3G用戶月增百萬

此外，董事長常小兵補充說，聯通的3G業務自今年5月於內地56個城市試商用，到10月1日於全國285個城市正式商用，最終於10月30日正式發售，3G用戶總數已超過100萬戶，與管理層預期相若，力爭盡快實現每月上客量超過100萬的目標。

常小兵續說，3G市場既有應用問題，也有終端問題，管理層亦理解發展3G業務需有一定的過程，又強調3G市場並沒有炒得忽冷忽熱，反而是健康有序地發展。

另外，執行董事兼首席財務官修吉祿表示，集團對3G手機補貼及佣金平均營銷費用，目標控制於佔收入比重約30%，惟由於會計處理上補貼支出會於當期計提，收益則於期後按年入帳，因此要達到目標比例，仍需一定時間。

聯通股價持續弱勢，昨日再急跌超過3%，跌穿10元關口，低見9.7元，收市9.79元。



聯通董事長常小兵：3G市場正健康有序發展(本報記者林雨桑攝)

## 太古分拆地產可籌三百億



太古分拆地產業務上市或遭投資者沽售

太古公司(00019)擬分拆太古地產上市，計劃初步獲得證券界肯定，認為寓意太古將加快地產業務發展步伐。不過，穆迪指出，地產業務為太古提供大部分現金流，故分拆後勢必影響公司信用狀況；摩通則稱，投資者屆時將沽太古，轉買太古地產。

#### 或因內地業務所需

里昂證券表示，太古是次決定分拆太古地產，實屬市場意料之外。里昂相信，分拆業務可以讓太古的短期價值能夠充分得到反映，亦為日後業務發展提供融資渠道，極可能是因應內地業務所需。該行估計，以太古地產佔太古總資產淨值約78%計算，估計分拆集資金額介乎300億至400億元。

里昂又稱，太古的每股資產淨值為127元，若明年平均租金上升15%，則太古的每股資產淨值可升至約141元。太古地產上市後，太古將處於淨現金的狀態，現時淨價值略高於300億元。

#### 美銀高盛評價正面

美銀美林認同，太古分拆太古地產可讓價值得到釋放，基於估計其將會加強在香港地產市場的發展力度，兼且擁有穩定的租金收入，所以將其投資評級由「跑輸大市」上調至「買入」。太古行政總裁郭鵬早前透露，擬把投資重點轉回香港樓市。

高盛在研究報告中指出，太古分拆太古地產上市，屬於正面消息，表示擬加快地產業務發展步伐。以太古明年預測資產淨值110元計，地產業務佔到67%。高盛稱，太古早於07年底，曾計劃把「又一城」以房地產信託基金形式上市，而現時則把太古廣場、大古城中心、又一城，連同內地四個地產項目，一併上市。

#### 摩通穆迪憂沽太古

不過，摩通憂慮，認為許多投資者持有太古，主要是因為其地產業務，所以分拆獨立後，投資者極可能轉而持有太古地產，降低對太古的股份需求。現時地產業務佔太古淨資產淨值約75%。摩通把太古投資評級由「增持」下調至「減持」。美林亦稱，太古地產對投資者更具吸引力。

穆迪則憂慮，太古分拆太古地產，對其信用狀況會構成重要影響。穆迪稱，雖然分拆計劃仍處於初步階段，要評估對該公司「A3」評級會造成什麼影響，現時確實言之尚早。然而，由於太古地產在太古公司的盈利及現金流佔大部分，此項交易對集團架構及信用狀況均有重要影響。

### 大唐潼金澳金礦獲利

大唐潼金(08299)昨宣布，已完成向澳洲礦業上市公司Apex收購7.9%經擴大股本，涉資約1千萬澳元。經此交易後，大唐潼金已成為Apex第3大股東。大唐潼金執行董事李盛良表示，集團暫未有融資計劃，年底前會制定未來發展路向，初步希望可以發展成為中型黃金生產商。

Apex目前在澳洲Perth的Eastern Goldfield擁有金礦場，可開採總面積涵蓋佔地211平方公里，擁有黃金儲量及資源約99.53噸，平均每季產能約1噸黃金，而在過去3個月則生產1.36噸黃金。李盛良表示，在211平方公里中，已開採60平方公里，亦即該礦場仍擁有150平方公里的地方可供開

採黃金。他補充，該金礦已完成所有勘探工程，亦已取得相關牌照，故在完成收購後已可為大唐潼金作盈利貢獻。

截至今年6月底止Apex全年業績錄得1.3億澳元虧損，惟最近一季有盈利。李盛良表示，Apex目前手頭現金約有4600萬澳元，市值為1.3億澳元，並無任何負債，黃金儲量約99.36噸，可即時生產儲量逾30噸，據內部評估其估值約40億港元，故收購價格合理。他又表示，Apex目標年產能為12萬盎司(約4噸)，早前其供股集資所得的1.09億澳元將用作改善設備及提升產能之用，未來目標是把年產能提高至15萬盎司(約5噸)。

### 信義玻璃毛利率回升

信義玻璃(00868)中期純利受浮法玻璃毛利率下跌影響大幅倒退，財務總監劉錫源昨日於電話會議中表示，浮法玻璃毛利率由低位回升至近期的40%以上，帶動集團第三季度營業額有機會按年上升10%。他預期，浮法玻璃價格於今年年底至明年農曆年會出現調整，但不會大跌，料價格將於平均每噸2300元至2500元人民幣(下同)間上落。

浮法玻璃毛利率今年上半年大幅下跌，但近期已重拾升軌。劉錫源表示，浮法玻璃毛利率第三季已逾35%，近期更升至40%以上，帶動集團毛利率亦得到改善。浮法玻璃價格亦由9

月的每噸2200元，上升至現時的逾2500元一噸，加上需求強勁，帶動集團第三季度營業額或錄得10%的按年增長。

受季節性影響，他預期浮法玻璃的價格及銷售將於年底及明年農曆年出現放緩，但認為價格不會大跌，於每噸2300元至2500元間會有支持，農曆年過後價格將會回升。

劉錫源透露，集團明年的資本開支約8億元，主要投資於蕪湖及江門的廠房。蕪湖第二期將於明年3至4月再新增兩條生產線，料有關投資約2至3億元；並於明年於江門興建廠房及生產設備，需投資約5億元左右。

#### 華電7億內蒙古買煤礦

華電國際(01071)宣布，將斥資4.98億元人民幣(下同)收購福城礦業35%股權，又以1.8億元收購長城煤礦25%股權。福城礦業位於內蒙古，井田面積27.5平方公里，評估可採儲量1.556億噸。於08年、09年上半年分別錄得稅後淨虧損9558元及36.5萬元。長城煤礦相距福城礦業約5公里，規劃井田面積5.9平方公里，評估可採儲量6530萬噸。08年、09年上半年稅後淨利潤為1131萬元及1091萬元。

#### TCI關閉亞洲分部

據一位熟悉情況的消息人士表示，英國對沖基金The Children's Investment Fund(TCI)已關閉其亞洲分部，而於此前其亞洲區主管於今年4月時已離職。而據另一位熟悉情況的消息人士稱，該基金會接觸在亞洲設有業務的其他全球對沖基金，以尋求收購其亞洲投資組合，並已將其亞洲的多數投資轉手。

#### 中石化煉油可保盈利

據外電報道，中石化(00386)首席財務官王新華昨天表示，第四季煉油業務可保持盈利，他相信政府會依據成品油定價機制，調整成品油價格。

王新華說：「雖然某段時間煉油業務出現虧損，但是整體來說，第四季還是盈利的。」前九個月，中石化每桶成品油的利潤有7.7美元，而第三季度為5.2美元。該公司第三季度的利潤未達到分析師預期，因為國際油價上漲，削減了公司利潤。中石化希望政府能夠遵照目前的成品油定價機制，根據油價波動及時作出調整，但是目前中石化沒有接到政府會調高成品油價的官方通知。今年內地共有四次調高、三次調低油價。

#### 流動電訊發盈警

流動電訊(08266)昨天發盈警，預期截至今年9月底上半年度會轉盈為虧，主要由於受全球經濟衰退的影響，期內手機增值服務的表現相對疲弱。

簡訊