



TEL: 2575 7181
FAX: 2572 5593
E-mail: tkpj@takungpao.com

- | | |
|--------------|-----|
| 九倉招商南京地皮遭收回 | B3 |
| 田生擬斥200億收購舊樓 | B9 |
| 葡萄牙西班牙成危機焦點 | B10 |
| 八成基金看淡二月行情 | B11 |
| 福州又誕新地王 | B12 |

首期30億打造世界級旅遊度假勝地

港中旅開發深圳大鵬半島

港後花園

港中旅獲得深圳大鵬半島開發權，將投資把大鵬半島建設成為具有國際影響力、世界級的旅遊休閒度假勝地。港中旅集團公司董事長毛建軍透露，整個大鵬半島的開發是長期的，首批投資約20至30億，第一個項目將從下沙片區做起，爭取今年內開工。

【本報記者王一梅深圳四日電】

深

圳市人民政府與港中旅集團公司簽署全面戰略合作框架協議。港中旅集團公司董事長張武說，雙方同意將重點推進深圳大鵬半島濱海旅遊休閒度假區開發建設。以打造具有世界一流水平的海濱旅遊度假目的地為目標，依據深圳市關於大鵬半島保護與發展的總體規劃和相關規定，對大鵬半島實施綜合有序開發，將大鵬半島建設成為具有國際影響力、世界級的旅遊休閒度假勝地。

深圳市最後桃花源

大鵬半島具有豐富的生態、自然和人文資源，擁有約140公里的海岸線，森林覆蓋率達76%，是深圳市生態環境保護最好的區域，被譽為「深圳市最後的桃花源」。早在2002年11月，香港中港關係策略發展研究基金主席、香港工聯會會長鄭耀棠給深圳、香港政府提供了一份《港深合作發展東北大鵬灣休閒度假區》計劃書，建議深港兩地共同發展大鵬灣休閒度假區。提出，香港建一條海路關口，由十四鄉直達深圳，發展一條港深兩地的海上聯遊項目，吸引更多外地旅客訪港。

港倡兩地海上聯遊

而深圳從2002年就開始相關規劃，明確「以保護為主、在保護中高水平開發」的發展思路，大鵬半島開發是深圳實現「國際濱海名城」的重要載體。

港中旅副總經理毛建軍說，整個大鵬半島的開發投資巨大，開發是長期的，會隨着項目的開發不斷增加投資，首批投資約20至30億，第一個項目將從下沙片區做起，爭取今年內開工。

首項目從下沙開始

下沙片區位於大鵬半島中部，西臨大鵬灣與香港平洲島隔海相望、該片區具有海灘、山巒、河流等豐富的地貌，是大鵬半島旅遊開發最主要的啟動區和試點區。規劃部門於2002年9月組織下沙片區概念方案國際諮詢，英國RTKL公司、美國SOM事務所、香港EDAW公司參加。

根據規劃，開發建設將盡最大可能保持生態平衡，沙灘上的木麻黃樹林和茂密的喬木將保留，以形成濱海觀光帶的獨特景觀。還將開發登山、攀岩、滑板、極限運動、海水浴場等多元化休閒項目，還包括國際著名的公司設計建造一座相當於七星級的超白金酒店，在巨大透光的玻璃頂棚的籠罩之下的「四季海天堂」，通過引進附近電廠的熱能，使遊客在冬季可以享受恆溫的大海。

合和中期純利增1.7倍

受惠於物業公平值入帳，帶動合和實業（00054）中期純利錄得25.25億元，按年增長高達1.71倍，每股盈利及股息分別為2.87元及45仙。若撇除特殊項目收益，核心溢利增長9%至5.54億元。董事總經理胡文新透露，位於廣州花都的合和新城部分樓面於本財年完成，涉及銷售收入接近4億元將會入帳，另預計未來5至6年物業發展投資規模接近100億元。

樂天峯擬改租為售

截至12月底止，合和實業上半年度營業額按年增長35%至20.69億元，主要受惠於河源電廠投產所帶動，而將於今年第二季落成的樂天峯，為公司帶來16.96億元的公平值盈利入帳，推動中期盈利飆升。胡文新透露，發展初期傾向為收租項目，但代理及用家均有意購入單位。



，而公司目前正考慮開售的可行性。他強調，公司手頭現金充裕並足夠未來項目發展，加上發展樂天峯並無進行融資，故不會急於出售套現。

近期本港豪宅市場轉淡，胡文新認為本港有不少高收入及財富的市民，而買家亦會量力而行決定入市，而參考樂天峯附近數千個樓宇單位，相信呎價2萬以上仍有承接力。他又指，本港受到金融海嘯衝擊輕微，加上內地經濟穩定發展，加強置業者信心及入市意欲，但公司無意參與競投月內的賣地。對於市傳政府有意提高豪宅印花稅，他相信一次性的成本未必影響入市意欲，亦不會對整體樓價構成影響。

未來五年投資百億

談及本港租賃市場方面，胡文新承認去年寫字樓租務氣氛較差，但經濟復蘇帶來市場轉趨活躍，而商舖租賃亦受惠於本港保持穩定以及旅遊消費所推動，整體表現穩定向好。他續稱，公司未來物業發展的項目，主要包括攤佔一半權益的利東街、合和中心二期及廣州天河區珠江新城，未來5至6年投資金額接近100億元。

至於花都新城項目，去年底已有9.1萬平方米樓面入帳，預計今明兩個年度分別有5.6萬及5.7萬平方米完成。執行董事王永霖表示，涉及1000個單位已預售超過九成。胡文新補充，今年度落成的5.6萬平方米之中，住宅單位佔1.4萬平方米，售價為每平方米5000至6000元，而排屋別墅佔4.2萬平方米，售價介乎7000至8000元，因此推算今年將有接近4億元營業額入帳。他又指，公司正申請擴大該項目的可建樓面面積，並需進行補地價，惟未有具體細節可作披露。

公路純利減一成三

另外，合和公路（00737）中期淨路費收入增加3%至9.55億元，但純利減少13%至5.04億元，主要由於利率及銀行結餘減少，導致利息收入下降所致。期內，廣深高速日均車流上升8%至34.3萬架次，而去年9月底更達48.4萬架次創新高。西線一期流量按年亦增9%至3.2萬架次。胡文新表示，公司將為興建西線二期及三期投放14億元，預計分別於今年6月底及2013年內竣工，而公司目前手頭現金約26.99億元，以及36億元銀行備用信貸額。

重整內部資源見效

市場相信港中旅集團斥巨額開發深圳大鵬半島，或意味集團完成內部資源的整合，不過獨立股評人沈慶洪認為，紅籌企業一直在進行重組程序，相信港中旅這次的「動作」，只是整合的一部分，不過亦可見管理層對於資源整合變得更為積極，以配合國策發展旅遊業。

沈慶洪提到，雖然旅遊項目較為抽象化，難以評估能否吸引大量旅客，但由於市場或會憧憬中旅（00308）獲母公司注入更多項目，故相信對股價有正面的影響。

►大鵬半島未開發的海灘風光旖旎
►深圳市政府與港中旅全面戰略合作簽約現場
（本報攝）

市政府與中旅戰略合作

【本報記者王一梅深圳四日電】深圳市人民政府與港中旅集團公司今天在深圳簽署全面戰略合作框架協議。根據雙方協議，以旅遊及相關產業為重點，進一步強化戰略協同，增進合作互信，加強優勢互補，努力把深圳建設成為在國際上具有較高知名度、在亞太地區具有重要影響力的國際濱海旅遊城市，打造「精采深圳，時尚前茅」的城市旅遊品牌。使港中旅在開發深圳中進一步發展壯大，實現旅遊主業「中國第一、亞洲前茅、世界一流」的戰略目標。

港中旅將繼續加大在深投資力度，尤其是旅遊目的地產品和旅遊高新技術產品的投資力度，加強生態保護和旅遊發展有機結合，充分利用港中旅的品牌、資金、市場、管理及人才優勢，積極支持深圳建設國際濱海旅遊城市，成為我國重要的旅遊目的地、客源地和出入境遊集散地。

深圳市政府將在符合國家現行土地、投資政策法規的前提下，對港中旅在深圳的投資經營給予積極支持。加大力度扶持港中旅在深圳景區、旅遊電子商務、旅遊地產、酒店、休閒體育健身等項目的經營和發展；支持港中旅參與深圳市旅遊資產、資源的併購重組和投資開發，在旅遊業合作開發方面，港中旅在同等條件下享有合作優先權。

港中旅從投資控股錦繡中華、民俗文化村、世界之窗等大型景區，到創辦網上旅遊平台芒果網等項目，都取得了良好的效益。

參加今天簽約的有：國家旅遊局副局長王志發、中聯辦副主任王志民、經濟部長王丙辛、港中旅集團董事長張武、深圳市委書記劉玉浦、深圳代市長王榮、副市長閻小培以及深圳市發改委、規劃國土委、文體旅遊局、龍崗區政府的主要負責人。



港股回吐跌380點

連升三天的港股昨現回吐，恒指最多跌超過400點，失守10天移動平均線，收市報20341點，下跌380點，內銀股及內房股拖累國企指數跌幅接近2%，成交總額約614億元。

海通證券（香港）投資諮詢部副總裁郭家耀表示，受市傳中央匯金否認增持三大內銀股拖累，加上市傳內地新增貸款受控，重磅股亦跟隨美股偏軟，反映大市到21000點附近現阻力，相信在農曆新年長假期前港股仍然淡靜，初步支持見20000點水平。他又指中國礦研（03838）及航天控股（00031）兩隻配股的股份股價不濟，反映市場資金持續抽緊，對配股消息表現負面。

恒指現價接近低位

另外，股評人曹仁超昨出席一個研討會後預期，恒指現價已接近低位，估計恒指最低會跌至19000點，建議投資者可於大市跌穿20000點後開始納入，主要看好電訊股、電力股及電子股。

外圍股市普遍向下，港股亦難以倖免，恒指昨日低開187點後反覆下沉，最多跌405點，低見20316點，收市前仍要跌380點或1.84%，穩守20300點關口。重磅股滙豐控股（00005）及中移動（00941）合共推低大市逾百點，滙控收市跌2.22%至83.85元，中移動亦跌近2.5%，報74.6

元。

藍籌股中以富士康（02038）表現最弱，低見8.26元，收市報8.28元，跌幅達4.72%；其他出口股走勢疲弱，利豐（00494）最多跌4.5%見33.8元低位，收市報34.15元，下挫3.53%。

內銀三日升勢報銷

市場擔心內地收緊銀根的政策陸續釋放，拖累內銀股前的升勢報銷，建設銀行（00939）失守6元關口，低見5.97元，收市跌1.8%至5.99元；交通銀行（03328）及招商銀行（03968）齊齊下跌超過1.5%，收市分別報7.9元及19.12元。

商品價格下跌，資源股亦見回吐壓力，江西銅業（00358）跌近4%，收市報15.62元；中國鋁業（02600）亦要挫3.67%，收市報7.87元；三大中資石油石化股齊隨大市向下，中石油（00857）及中石化（00386）跌逾2%，收市分別報8.92元及6.09元，中海油（00883）則跌1.95%至12.08元。

中國建材（03323）遭瑞信降低評級至「跑輸大市」，該股應聲下挫超過5%，收市報13.36元，是國企指數成分股跌幅之首。

交行傳獲財政部注資

內地有消息指，財政部正在考慮再度注資交通銀行（03328），或將採取定向增發的方式，但具體數額尚未確定。再度注資原因是增強國有股的控股地位。

根據交行三季報顯示，財政部持有129.75億股股份，佔總股本的26.48%，為交行第一大股東。另外全國社保基金理事會持有交行55.56億股H股，佔總股本的11.34%。而滙控（00005）持股比例緊隨財政部之後，截至2009年9月30日，滙控持有交行93.12億股，並通過其子公司間接持有交行H股6947萬股，合計持股佔交行總股本的19.15%。

根據交行招股說明書，2008年8月18日至2012年8月18日期間內，滙控有權在若干前提條件下提高其持股比例，最高可達40%。但目前銀監會規定，單個境外金融機構向中資金融機構投資入股比例不得超過20%。

交行股價未受消息帶動，延續多日沽壓，再跌1.74%，收報7.9元，成交3.91億元。

招商證券董事總經理溫天納表示，財政部直接增持國有銀行並不常見，若消息屬實，當局出於政治或政策的原因較多。根據目前內地監管規定，外資銀行對中資銀行的持股比例不能超過兩成，而是次增持亦意味着，有關政策短期內將不會有所改變。故此，他認為滙控若希望增持交行，仍相當困難。

溫天納認為，對滙控而言，增持交行將有助其更好發展內地市場，長遠若能將交行成為內地的「恒生銀行」，將更能鞏固滙豐於中國的地位。