

李兆基：南昌站須減補地價

料今後兩年住宅供應不短缺

轉戰房產

補地價金額過高，令上周二截標的西鐵南昌站物業發展項目最終流標收場，人稱「四叔」的恒基地產(00012)主席李兆基認為，港鐵未來再推出南昌站項目招標時，政府有必要降低補地價金額。他認為，除了拍賣外集團亦會以如收舊樓及農地補地價等其他方法增加土地儲備，投地應要先計數，倘若便宜才會買。

本報記者 馮慧欣

李兆基指，南昌站流標乃由於政府要求的補地價金額太貴，發展利潤低。他指，「6600元補地價，賺了錢還要分紅給港鐵」，坦言即使中標，相信亦很難做。他認為，由於有關招標在早期訂立，價格昂貴，以目前恒指走勢，南昌站項目如再推出招標，政府應該要降低補地價，才可吸引發展商入標。不過，李兆基卻未有透露恒地心目中的補地價格。

手頭樓面可建4.5萬住宅

李兆基指，集團手頭上包括舊樓重建地盤、農地補地價地盤、農地改為住宅用途地盤、以及油塘灣亞洲凍倉地盤，合共可建3.2萬平方呎的樓面，以約500至600呎的單位計算，可以建4.5萬個住宅。他指，近年本港的一年新落成住宅數目只有約1萬個，單是恒地的供應量已是其4倍，再加上其他地產商及政府供應的單位，預料今後兩年的落成增加，因此普通住宅供應不會短缺。李兆基指，「以往是供應太少，所以樓價起得急」，因此相信未來豪宅樓價表現較佳，而中小型住宅樓價表現平穩。

雖然九招十二式昨日實施，不過地產建設商會仍未有新指引作出公布，李兆基認為，對於措施的內容及要求，大部分發展商均接受。由於主要銷售的項目均來自數位發展商，認為政府有什麼要求，可以盡量配合，並指新指引其實無實際公布需要。他亦重申，九招十二式對集團的影響不大，他指「九招十二式係有少少令到唔係好方便，不過無大問題，我地只要做多少少工夫，政府想我地(發展商)明確實價，唔好誇大，實實際際。」他又指，恒地暫時並急於銷售項目，影響亦不大。

「80後」需慳儉才可買樓

對於家族早前以18.2億元在私人拍賣場上競得山頂白加道地皮，他認為，該地皮罕有，價格並不昂貴。



恒基地產主席李兆基(中)昨與兩名兒子副主席李家傑(左)及李家誠出席股東會 (本報攝)

李兆基指金風「值得吼」

俗語話「五窮六絕七翻身」，對於踏入6月的港股走勢，恒地(00012)主席李兆基認為，說法未必時時準，但他坦言「聯唔通」大市的走勢。不過李兆基指港股於未來1至2個月仍會呈上落市，而個人於2萬點水手暫不會貪心，並且不沽不買，不過他相信下半年港股將會好轉，走勢亦趨平穩。

沽股套300億

李兆基指，他在恒指處於22000點水平時沽股套現，已沽出約三成股份，套得約有300億元，未來會投入公司的舊樓重建、購買農地、支付政府補地價、購買澳元，以及增持公司股票等作投資。

對於新股方面，李兆基指「多數都無興趣」，不過對於即將招股的內地風電設備生產商新疆金風(02208)，他就表示「值得吼」，至於子傳李兆基將斥4000萬美元入飛金風，李兆基並無回應，只表

他亦問在場記者，「全個華人界地有邊度好住得過香港？」李兆基指，看好本港樓市發展，認為投資地產好過買黃金，他指若有資金，可以買樓保值及增值，連下一代亦可以享用。另外，李兆基亦對於近期不少「80後」年輕人因未能置業而表達不滿發表意見。他指，這是一個社會的大問題，香港政府及內地政府均希望「整

唔知佢界幾多」、「會盡量攞多啲」。被問到可有興趣認購農行，李兆基只重申「大部分新股都唔鍾意，唔止農行，好多都唔鍾意」，他指「新股唔一定好，要揀啲買」。若有資金，他將傾向買地及買旗下跌股票，「好過投資人哋生意」。

李兆基表示，個人最近積極增持恒地股份，以現金回購涉4億元，以股代息涉8億元，共涉資約12億元。

恒地早前公布以5送1向股東派認股證，每股行使價58元，集資249億元，雖然恒地現時每股只有40多元水平，不過他指，經估值計算認為恒地每股應逾90元，相對目前股價水位仍高。他個人看好恒地的股價表現，除非再出現金融風暴，否則相信恒指重上2萬點後，集團的股價上升至50多元，亦不成問題。

不過李兆基亦承認，目前市場變化迅速，倘若集團最終未能以紅利認股證集資，以其目前的資金狀況穩健，加上負債比率仍低，集團亦可透過銀行借貸，亦可應付資金所需。

平啲樓」，但他認為，不能一出來社會做事便可置業，應該要「捱吓世界」、「慳慳儉儉」才可買樓。

至於旗下香港小輪早前投得粉嶺地皮，李兆基就指，由於涉及金額較少，有足夠資金應付，但相信不會注入恒地。

利信達首季度銷售增一成

利信達(00738)執行董事兼行政總裁劉舜慧表示，首財政季度香港總收入錄得單位數增長，同店銷售增長達一成，主要因去年基數低；內地方面，同店銷售及營業額均錄得雙位數增長。她表示，對整體零售行業前景樂觀，目標於2012年內地零售點總數達1000間，現時已有600間店舖，餘下400間將投資約4000萬元。

劉舜慧昨日出席全年業績發布會時表示，今年首財政季度(即3月初至5月底)，本港零售店數雖然按年減少6間，但收入則錄得單位數增長，而同店銷售更錄得近一成增幅；至於內地店舖期內同店銷售的增幅亦有雙位數。她說，隨著本港店舖優化工程快將完成，以及收益增加，對整體行業前景樂觀。

至於會否再增加內地特許店比重以擴大銷售網絡，劉舜慧則表示，將會維持現有33%特許經營店比例，重點優化加盟店。她指出，公司去年資本開支為4400萬元，今年約5000至6000萬元，其中2000萬元投放在順德及高明生產基地，分別增加一條生產線，期望今年年產能可增至200萬雙；2000萬元則用於內地開設150至200間店舖；另外約2000萬元用作店舖及廠房重修。她透露，期望至2012年，內地店舖數目可增至1000間，較現約600間增加40%。

中置首5月銷售11億升60%

受宏調影響，以廣州為基地的富力地產(02777)今年5月份的協議銷售額約為12.53億元(人民幣，下同)，銷售面積約10.6萬平方米，分別按年急跌48%和58%。不過主要發展二、三線城市的中置置業(01966)5月份合同銷售額則不跌反升，有2.8億元，高於4月份的2.2億元；累計首5個月合同銷售額11億元，按年增長60%。

富力上月銷售急跌48%

中駿執行董事兼常務副總裁李維表示，集團首5個月合同銷售額達11億元，按年增長60%，合銷售面積約17萬平方米，銷售均價每平方米為6300元。其中5月份的合同銷售額有2.8億元，高於4月份的2.2億元。主席黃朝陽重申，有信心完成全年銷售達55億元的目標，因為公司不少項目將於下半年推出。他強調，由於大部分項目均集中在三線城市，故宏調對集團影響不大，反而是增加土儲的好時機。集團今年分別在遼東半島鞍山和福建省取得220萬和30萬平方土儲，樓面地價每平方米僅200元和500元。

黃朝陽又估計，內地房產稅需要一段時間才會推出，並相信影響有限，因徵收房產稅合理，全球不少國家均有採用。他認為，目前內地一線城市樓價已經受控，相信中央不會再推出更嚴厲的調控措施。財務總監李少波指出，集團現時手頭資金約12億元，淨負債比率23%，暫沒資金壓力，下半年會繼續在環渤海灣尋找合適土儲。

相比之下，以廣州為基地的富力地產銷情則大受宏調影響，5月份的協議銷售額只有約為

12.53億元，銷售面積約10.6萬平方米，按年分別急跌48%和58%。截至2010年5月底，集團的協議銷售收入累計約109.51億元，銷售面積為90.8萬平方米，較去年同期分別增長3%和下降21%。

百仕達首4月售150單位

而扎根於深圳的百仕達(01168)行政總裁兼執行董事鄧銳民則表示，由於集團今年推出的樓盤不多，加上主要買家均用作自住，故宏調對集團銷售影響不大。他指，集團今年首4個月的共售出150個單位，其中「紅樹西岸」及「百仕達·樂湖」各售出70和80個單位，分別按年減少6個和3個單位，平均售價每平方米3.1萬元。



左起：中置置業執行董事兼常務副總裁李維、主席黃朝陽和財務總監李少波

潤地鎖定入帳161億升26%

華潤置業(01109)董事長王印昨日指出，內地近期樓宇成交量減少，以及高價搶地行為收斂，反映樓市調控措施已見成效。華潤置業今年首四個月簽約額58.4億元(人民幣，下同)，按年略有下降，並已鎖定今年入帳金額161億元，上升26%。

內地開徵房地產稅已箭在弦上。對此，王印昨日在股東會後表示，內地醞釀中的房產稅，旨在讓整個行業健康發展，打擊投機炒樓行為。他認為，若果市場上短線投機客減少，對行業反而是有幫助的。他又稱，從開始樓市調控至今，內地樓宇成交量有相當幅度的調整，高價搶地的情況亦有所收斂，在在顯示政策已取得成效。

首四個月簽約額58億

華潤置業今年首四個月現簽約額58.4億元，連同去年已銷售而未結算合同總額共249.5

億元，其間可以在今年入帳的，則有164.4億元，折合港幣183.3億元，按年增加26.8%。華潤置業投資及策劃部總經理王國華透露，首四個月現簽約額按年出現下跌。華潤置業去年營業額為港幣166.01億元。

華潤置業早前在09年業績報告中披露，由年初至3月22日樓宇簽約額29.3億元，連同去年已實現銷售而未結算的合同總額共有220.43億元。王印指出，除賣樓收益，華潤置業每年來自投資物業的租金收入十分可觀，使到業務更具抗風險能力。今年首四個月租金收入達到港幣4.8億元，按年上升39%。同時間，有不少商業物業在今年開業或動工興修，例如杭州萬象城，還有青島、濟南、鄭州、石家莊等項目。華潤置業去年租金收入10.7億港元。王印稱，該公司年內已先後在鄭州及合肥購入商住地皮，而今年買地政策仍會較審慎。



左起：金朝陽執行董事陳慧芬、主席陳傅金珠及財務總監劉金國

金朝陽申請分拆業務

金朝陽(00878)早前表示，計劃分拆金朝陽基建於創業板上市。主席陳傅金珠昨日出席股東大會後表示，已向聯交所遞交上市申請，正等待上市聆訊，希望可以盡快上市。她又指，現時豪宅確出現炒賣情況，實需要調整，但預期普通住宅樓價不會下跌太多，因為市民需求大，建築等成本亦有所上升。

政府昨日正式就新樓銷售實施「九招十二式」，但地產建設商會尚未就有關係例發出指引。執行董事陳慧芬表示，暫未收到地產建設商會執行「九招十二式」的新指引，但指會跟隨指引做事，指新規則可增加售樓透明度屬好事。

金朝陽中心出租率100%

至於金朝陽中心今年租務情況，她透露，現時中心出租率維持100%，新簽租租介乎35元至40元。今年約有20%的租戶之租約屆滿重訂，以及區內寫字樓供應緊絀，預期總管理收入可上調約由10%至20%不等。

她續稱，現時發展項目包括銅鑼灣登龍街5至29號，集團計劃將其合併毗鄰之地盤，興建一座集豪華住宅、五星級酒店、名店於一體之綜合項目，總樓面面積將達12.18萬平方呎，預計落成後將成該區全新潮流消費熱點。

此外，集團已達成希雲街32至50號100%業權的協商，無需透過強制拍賣條例去統一該區餘下的單位，部分租客已開始辦理交樓手續。整個項目地盤面積約1.2萬平方呎，可建商業樓面面積約18萬平方呎，擬將其興建為高尚住宅項目，進一步提升集團邊際回報。

而位於北角電氣道之項目，地盤面積約2700呎，並將興建為酒店項目，設有99間房間。但陳慧芬透露，有多間公司向集團表示對項目有興趣，考慮將整個項目出售。



王氏港建主席王忠桐 (本報攝)

王氏首五月訂單升逾50%

王氏港建(00532)主席王忠桐表示，雖然全球經濟見復蘇，但仍存不少不明朗因素，幸集團旗下原產品製造業務(OEM)今年表現有所改善，首五個月訂單收入按年升逾50%。不過他提到，預期今年員工成本上漲約3%，惟會轉嫁予客戶。

王忠桐昨在股東會後指出，環球經濟自去年下半年開始漸見復蘇，惟面對歐洲國家的負面財政壓力，市場仍充斥陰影。他續說，雖然消費電子產品受累於環球經濟疲弱，但強調歐洲業務佔集團比重不大，主要為日本及美國市場。

他提到，OEM業務情況見改善，今年至今的訂單收入按年上升超過一半，惟仍不及06年及07年的強勁。被問到富士康(02038)接連發生員工輕生事件，王忠桐回應說，每間公司經營狀況有別，故不作評論。他強調，集團早已成立生活委員會及會談室，設有指導專員負責輔導逾5000名員工。他續說，由5月1日起，深圳最低工資會由900元人民幣(下同)調升至約1080元，東莞則由780元升為920元，由於集團旗下員工薪酬平均超過1000元，故預料不會出現其他廠商的工潮。

簡訊

金管局票據發行反應平平

國際危機前景持續未明，避險情緒升溫令市場對港元需求減弱，連帶銀行對外匯基金票據投標均轉淡，三個月及半年期票額超額認購均不足1倍。金管局昨日公布最新一期外匯基金票據投標結果，三個月票額發行額為255.25億元，最終錄得370.5億元申請，超額認購0.45倍，平均投標息率為0.35厘。半年期票額發行額為90億元，申請額約179億元，超額認購0.99倍，平均投標息率為0.37厘。

中信行165億債券完成發行

中信銀行(00998)昨日發出公告，指該行在全國銀行間債券市場發行總規模165億元人民幣(下同)的次級債券，已於2010年5月28日發行完畢。發行次級債券募集的資金已劃入該行賬戶，補充該行的附屬資本。是次發行的次級債券共兩個品種：品種一為10年期固定利率債券，發行規模50億元，票面利率為4.0%，在第5年末附有前提條件的發行人贖回權。品種二為15年期固定利率債券，發行規模115億元，票面利率為4.3%，在第10年末附有前提條件的發行人贖回權。

中鋁調低鋁價每噸2850元

中國鋁業(02600)公布，自昨日開始，調低現貨氧化鋁價格由每噸3000元(人民幣，下同)，降至每噸2850元，減幅150元或5%。中鋁今年一月份上調現貨鋁價7.1%。

國浩6698萬增持東亞

根據聯交所資料顯示，國浩集團(00053)主席郭令燦於5月25日增持東亞銀行(00023)250萬股或0.13%，每股作價26.793元，涉資6698.25萬元，持股量由8.99%增至9.12%。



華潤置業董事長王印