

# 中海外首5月銷售220億

## 孔慶平料毛利率維持30%以上

### 維持目標

受宏調影響，中國海外（00688）5月份合約銷售金額按月急跌39%至34.5億元，而首5個月累積銷售額亦只有220.6億元，較去年海嘯期間只輕微上升8.8%。不過，主席孔慶平表示，首5個月月的銷售額已達全年目標的40%，有信心完成全年銷售目標500億元，並預料今年毛利率仍可維持30%或以上。而子公司中國建築（03311）首5個月新簽約累計金額則達110.7億元，按年勁升47%。

本報記者 陳萍花



▲中國海外主席孔慶平表示，有信心完成今年500億元銷售目標

孔慶平昨天於股東會後表示，公司今年目標銷售額和面積分別為500億元和480萬平方米。截至5月底，公司分別已完成220億元和180萬平方米，達全年銷售目標的四成，故會維持全年銷售目標500億元。對於5月份均價大跌近三成，他解釋，主要因產品結構不同，加上可出售樓盤較少，至目前的銷售率已達94%。不過他說，公司下半年將推出數個新盤，預料平均售價1.1萬元較去年底約1萬元高，他強調，有信心今年毛利率仍可維持30%或以上。他續稱，公司目前已完成450萬平米，全年新增土儲目標為600萬平米，如有合適目標，公司會把握擴充土儲機會。

### 維持全年銷售500億目標

孔慶平又指，目前仍難預測中央會否再推出调控樓市措施，但相信樓價會回復理性，預料今年樓價升幅不會超過10%。他又稱，中央會否繼續出招，主要考慮樓價、通脹、宏觀經濟及外圍等四方因素，但相信要年底，有關政策都不會放寬。他坦言，作為內地發展商，最大挑戰就是適應政策的不斷變化，因中央每次推出的政策定會達到成效，發展商只能跟隨適應。

子公司中國建築副主席周勇指出，公司今年首5

個月新簽約累計金額達110.7億元，按年增長47%，而手頭未完成合約金額累積達482.8億元，按年上升10%。首5個月新增合約金額已達到全年新增合約目標190億元的58.3%。他說，首5個月的新增訂單主要來自內地、香港和澳門，其中內地工程合約額佔49.2億元，香港佔35.4億元，澳門則佔6.5億元，另外19.6億元則為內地基建工程，較去年同期的18.5億元略高。

### 中國建築新簽約110億

不過公司今年在海外則沒有新訂單，周勇解釋，公司在海外業務主要分部於阿聯酋和印度，但由於阿聯酋的債務危機未完全解決，對當地市場持審慎態度，故無刻意取新訂單。他指出，去年公司於阿聯酋的業務錄得1900萬元虧損。至於印度方面，該集團一直有進行投標，不排除今年可取得新合約，但他強調重點仍會是大中華區。他又稱，今年澳門的經營環境亦明顯好轉，相信今年底至明年初情況會更佳。

周勇表示，公司今年資本開支約15億元，主要投放新工程及在建工程項目，現時手頭現金超過40億元，未有集資計劃。不過他透露，公司正與多間銀行商討銀行貸款，規模超過10億元，主要用作償還舊有貸款，預計月底會有結果。

對於原材料價格持續上升，周勇則透露，公司早於3年前已制定三大策略對抗相關風險，包括重點承接政府工程，因為政府會就原料價格波動設指數補償；其次是盡量取成本加利潤項目，以及承接項目管理及與項目業主就原料價格設波動範圍，若原料價波動超出擬定水平，風險將由業主承擔。他說，由於目前政府工程佔中國建築在手合約總額達70%，故原材料價格波動對公司影響不大。

## 富達：強積金收費難再下調

籌備多年的強積金「半自由行」計劃最快於明年初實施，令強積金市場競爭轉趨激烈。服務供應商之一的富達基金透露，現階段正內部討論服務收費，亦考慮因應市場情況推出優惠，維持市場競爭力，但坦言該公司收費已低於同業，再減價的空間不大。

在「半自由行」安排下，僱員將可按個人意願，選擇強積金服務供應商，而僱主供款的部分則尚未放寬，公司可劃一現在供應商。業內人士估計，新措施可能令行業競爭趨向白熱化，一方面避免流失客源，同時可爭取新客戶。

富達基金香港董事總經理程劍慧坦言，業界均有一定的憂慮，但相信富達擁有全面的服務配套及合理收費下，所受威脅不大。她又透露，今年首4個月與行內同類基金比較，富達的回報率較市場平均高出2%或以上，本港強積金的市場佔有率約4.5%。

中銀保誠日前宣布推出新的強積金計劃，管理費低於0.7%，並計劃於下半年展開一連串宣傳活動，為吸納新客源作戰略準備。程劍慧指出，不便評論個別同業的業務策略，但強調富達的產品具有一定競爭力，收費較市場平均為低。她補充，參照積金局公布的資料顯示，混合式、證券及債券類投資基金，收費均為2%，而富達相類產品的比率僅1.7%。

程劍慧續稱，產品與收費始終「一分錢一分貨」，而富達早前已全線下調強積金的收費，而總體費用中，信託人及行政費用已佔三分二，投資管理費用僅佔當中三分之一，故下調的空間相當有限。她又指，公司以往一直沒有推出優惠，但因應「半自由行」出台亦會作出相應考慮，但同時亦會研究增強服務。此外，除了現有15隻基金外，公司正研究新的產品，惟可能未能趕及新安排實施前推出。



▲富達基金香港董事總經理程劍慧

### 不知「半自由行」者多

富達早前向逾800位人士進行訪問，調查發現46%受訪者從未聽過「半自由行」措施。若以年齡分層計算，介乎55至65歲人士高達60%不知悉「半自由行」，而45至54歲的比率亦達56%，反映越接近退休的人士對新措施的認知度越低。

另外，調查顯示退休收入比率（退休後替代收入佔退休前收入比重）為54%，低於較理想的67%。約48%受訪者預計退休儲蓄不足200萬元。若以退休收入比率為67%計算，各個年齡組別的退休儲蓄，較實際所需金額平均差額為100萬元。調查亦顯示，最多人認為股票是退休後的主要收入來源，有超過一半受訪者擔心，股票下跌將影響退休生活。

程劍慧建議，市民應及早為自己建立退休目標，知道退休生活所需的金額，方便分配。

## 羅旭瑞：看好豪宅後市



▲左起：世紀城市執行董事范統、主席兼行政總裁羅旭瑞及執行董事羅寶文

世紀城市（00355）系主席兼行政總裁羅旭瑞昨日出席股東大會後表示，昨日賣地成績理想，反映發展商對後市有信心。他指出，豪宅土地供應有限，與中價樓不同，故看好豪宅後市。執行董事范統透露，集團尚未出售的富豪海灣將採取惜售態度，現時富豪海灣意向呎價約2萬元一呎左右，或可再有雙位數字增長。

羅旭瑞表示，香港豪宅土地供應一向有限，加上本港對豪宅需求大，除本地人外，內地及外國人亦對本港豪宅市場有需求，故看好豪宅後市。相反中價樓由於新界尚有大量供應，故樓價升幅不會太大。

### 富豪海灣意向呎價2萬

被問及旗下樓盤銷售的情況，范統表示，旗下富豪海灣目前仍有21間尚未售出，均為D座的靚景單位。他指出，由於看好豪宅後市，故採取惜售態度。現時富豪海灣意向呎價約2萬元一呎左右，或可再有雙位數字增長。

至於內地樓市，羅旭瑞相信會健康發展。他指出，雖然內地近期調控樓市，但需求仍在，集團中長線仍看好內地樓市，因內地人口及人均收入持續增長。他續稱，集團位於成都商住項目預期最快於今年底或明年開售，公司會密切留意市況發展，暫無意降價售樓。他又指，富豪酒店（00078）及百利保（00617）目前正計劃合作發展內地一線城市大型項目，相信近期宏調下，可有合適的土地吸納目標。

## 深控：目前未有降價計劃

深圳控股（00604）首席營運官朱國強表示，集團5月份銷售額約2億元（人民幣，下同），較4月約5億元急跌60%，不過集團表示未有減價促銷計劃，但預料內地全年整體樓價將下跌約20%。

受宏調影響，深控5月份銷售額勁減60%至約2億元，不過銷售均價則與4月份相若，維持每平方米1.8萬元至2萬元。朱國強表示，集團首5個月累計銷售額為17.3億元，已完成全年銷售目標的四成，有信心完成全年目標45億元，強調目前仍未有降價計劃。

不過行政總裁徐汝心表示，隨着中央加大樓市調控，各地一線城市樓價均會有所下調，預計全年整體樓價將下跌20%，但由於公司現金流較充足，故目前未有減價計劃。朱國強補充，公司現有手頭現金為50億港元，淨負債率維持在40%以下，負債則有約120億港元，目前未有融資計劃。集團目前土地儲備達1000萬平方米，徐汝心表示，今年將預留100億元用作增購土地。

對於盛傳已久的物業稅和房產稅，朱國強則認為說法衆多，未知將如何執行，但估計短期全國性推出物業稅的機

會不大，因為涉及太多法律問題，徵收難度較大。至於內地近日收緊及明確落實二套房定義，朱國強則認為，用政策打壓需求，並非令市場重回正軌的好方法，應該讓市場自我平衡供求。

從事內地物業代理的合富輝煌（00733）董事長扶偉聰昨日於股東會後表示，集團今年首5月一手物業成交金額約210億元（人民幣，下同），按年升24%，而二手樓促成宗數則近1.6萬宗，較去年同期上升約5%，惟增幅比去年同期放緩。

### 二手促成宗數升5%

在內地宏調措施持續打擊下，不少一線城市的一手成交量出現下跌，不過由於政策針對一些樓價過高或投資比例較多的城市，因此對城市如廣州及部分二、三線城市的影響不大，並可穩中有升。他指，由於集團業務分布全國，因此內地樓市調控政策出台暫時對公司業務影響不大，更令集團於今年首5月一手物業成交金額較去年同期有所上升。

總監熊榮發表示，由於一般在上半年一手物業成交金額約佔全年的四成左右，加上在目前政策未明朗下，相信很

多發展商將趨向於第3季推出樓盤，因此他有信心集團於今年可達到一手物業成交金額650億元的目標，而去年的500億元增長三成。

扶偉聰認為，對內地樓市並不感悲觀，集團的一手物業代理業務亦會繼續

向2、3線城市發展，而二手方面，今年會按原訂計劃，於今年開設50至100家二手代理店不變。截至去年12月底，合富輝煌手頭現金達到3.38億元，扶偉聰指有關資金將主要用作開店之用。



2010 Annual General Meeting



▲合富輝煌董事長扶偉聰



▲數碼通總裁黎大鈞

## 數碼通準備推 iPhone 4

iPhone 4即將面世，數碼通（00315）執行董事陳啓龍於傳媒午宴上表示，公司正為推出iPhone 4進行準備工作，正研究iPhone 3GS會否減價。

數碼通昨日亦宣布，旗下Smartone-Vodafone推出Tablet Micro-Sim數據計劃，為使用平板電腦裝置的用戶如iPad 3G，提供流動寬頻服務。Tablet Micro-Sim數據計劃每月月費198元，需簽訂18個月合約，包無限本地數據用量及無限次連接至香港WiFi熱點，提供上網服務以瀏覽互聯網、收發電郵、進行線上遊戲及欣賞影片。

另外，選用此合約計劃的客戶，可選用無限數據漫遊日費計劃，及透過X-Power享Smartone-Vodafone網絡提升的服務。

## 中鋁否認退出鋁土礦項目

據《路透社》引述中鋁集團副總經理呂友清指，集團旗下中國鋁業（02600）沒有計劃退出澳洲昆士蘭州鋁土礦項目。他表示，公司正在推進有關項目，現在比較各種方案，其中一個考慮因素為澳洲對礦業公司將開徵的暴利稅。

澳洲《Australian Financial Review》報道，中鋁將暫時擱置澳洲昆士蘭州一個總值30億澳元的鋁土礦項目。事緣中鋁計劃游說昆士蘭州長Anna Bligh修改該項目的租賃條款，原因是根據目前條款，中鋁發展該項目的同時，必須在Bowen附近的Abbot Point建立一家氧化鋁冶煉廠。然而，如果冶煉廠興建計劃被拒，中鋁則會考慮在當地開採鐵礦石，再運回內地加工，此舉或使澳洲數千個就業職位受到影響。

受該報道影響，中鋁股價昨反覆受壓，低見5.94元，收報6.04元，跌0.03元或0.49%。

### 簡訊

### 吉利首5個月銷售增45%

吉利汽車（00175）昨公布，今年首5個月汽車總銷量約16.632萬部，按年增長45.5%，並達致2010年全年銷量目標40萬部的41.6%。同時，單於今年5月，吉利的汽車總銷量約3.1041萬部，按年增長14.6%，但較4月份減少約4.3%。吉利又表示，集團5月份銷量最好的三款汽車「自由艦」、「吉利金剛」及「遠景」之銷量分別為4525部、5849部及6721部。

### 中化化肥料業績能扭虧

中化化肥（00297）執行董事兼首席執行官杜克平表示，內地多個行業均會有產能過剩問題，公司將着重成本控制及投資項目是否具行業優勢，而選擇新項目投資。另外，他又有信心全年業績可成功扭虧。中化化肥上年度由盈轉虧，蝕14.44億元人民幣。

### 新創建斥3億增持中鐵聯

新創建（00659）昨日宣布，斥資3.08億元人民幣（下同），增持中鐵聯國際集裝箱8%股權。交易完成後，集團持有的中鐵聯集股權將由22%增加至30%，仍是該項目的第二大股東。中鐵聯集是中外合資企業，於國內主要城市發展、營運及管理18個樞紐性鐵路集裝箱中心站。中鐵聯集副董事長及新創建集團執行董事曾蔭培表示，增持中鐵聯集有利集團長遠發展，是次增持顯示新創建集團透過重組資源投放於核心基建業務，致力提升股東價值的決心。

### 正道擬引策略夥伴組公司

正道集團主席仰融昨表示，集團旗下環保汽車混合系統項目預計2013年投產的目標不變，集團將會以融資、投資移民、私募基金、A股公司方式作為策略合作夥伴。他表示，集團希望聯合策略投資者成為一間A股上市公司的股東，並希望將該A股公司改名為正道汽車公司，未來並不排除與正道集團有合作關係。同時，該A股公司將以定向方式募集資金，料首期為50億元人民幣，其中地方政府將會認購20%，完成後該A股公司將有100億元人民幣資金，相信對完成發動機初期投資不成問題。

### 光大杜邦合拓光伏業務

光大國際（00257）宣布，與杜邦太陽能（深圳）簽署大環保杜邦太陽能光伏發電太陽示範工程項目合作協議，總投資額約3000萬元人民幣。根據協議，該公司將於杜邦太陽能科技工業園的杜邦公司廠房屋頂建設光伏電站，經營期為25年，發電裝機容量約1300千瓦，預計於今年10月建成投運。

### 劉旺枝任香港資源執董

香港資源（02882）宣布，委任劉旺枝為公司執行董事，自於股東特別大會通過有關建議服務合約的決議案之日起生效。劉旺枝每月的服務合約酬金為25萬元，亦將有權收取酌情花紅。

### 特速利扭虧發盈喜

特速集團（00185）發盈喜，預料截至今年3月31日止年度將錄得綜合溢利，前一年錄得虧損。公司表示，期內錄得盈利主要由於股票市場以及物業市場大幅回升，令上市證券之投資錄得未變現公平值收益、按公平值出售於證券之投資而錄得淨收益、以及令所持之投資物業錄得未變現重估公平值收益增加所致。