

責任編輯：孫紹豪



大公經濟

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

經濟新聞提要

美5月工業數據料續造好 B2
港股表現「悶」 破局恐需時 B4
趙世光：政府應設航運專屬部門 ... B9

上實70億拓房地產業務

騰一龍料樓市三年後將現大改變

【本報記者李潔儀上海專電】上海實業（00363）經過多年業務重組，已集中發展基建、房地產及消費品三大板塊，其中今年投放在房地產業務的開支達50億至70億元。董事長騰一龍認為，隨着中央調控房地產市場，預期兩至三年後將出現較大的改變。

騰一龍在上海表示，目前內地房地產價格高，主要受土地轉讓及投機因素影響，部分老百姓仍未能解決住房問題，隨着中央下決心調控房價，相信兩至三年後整個房地產市場均有大改變。

料今明兩年利潤持續向好

他提到，中央重申發展經濟適用房的重要性，藉而解決中低階層對住房的需求。上海市每年投入200萬平方米經濟適用房，包括50萬平方米由上實集團承擔。騰一龍表示：「雖然（發展經濟適用房）利潤不高，但最少不會虧。」他認為，上實集團旗下的土地附加值較高，只要能把握好投入及效益，相信今、明兩年整個上實集團的利潤將持續向好。

上實副總裁、專責發展房地產業務的倪建達表示，房地產調控政策確實影響上海市房地產成交量，由上實間接持有約53%的萬源城，原本預算今年下半年可約有12億至15億元售樓金額回籠，惟因不想調低售價，故已把原有資金回籠目標大幅調低一半，不過他相信內地房地產市場明年首季可望反彈，又透露上實今年用於房地產業務資本開支約50億至70億元。

內地樓市明年首季或反彈

至於負責發展青浦土地的上實集團董事總裁楊雲中表示，整個項目可建築面積約130萬平方米，首期20萬平方米將於今年底前動工，以同類低密度住宅建築參



▲圖為青浦項目模型

考價每平方米7000元人民幣計算，加上土地成本後每平方米作價超過1萬元人民幣，鄰近青浦土地、由中信泰富（00267）發展的朱家角新城，最高每平方米售價達2萬元人民幣。

作為上海世博會全球合作夥伴之一的上實，旗下三條收費公路早已完成改擴建工程。上海路橋發展董事兼總經理周亞棟表示，預期七月及八月暑假期間，更多人到訪上海參觀世博會，滬杭高速公路（現稱滬昆高速公路）車流量將有超過一成增長，相信三條收費公路在缺

乏政府補貼下，今年收入及盈利可有雙位數增長，主要受惠完成擴建並重新投入營運，配合財務結構整合，降低營運成本。

周亞棟續說，該三條收費公路總長度120公里，佔上海市收費公路總里數約19%，去年通行費收入佔上海市全部路費收入40%至50%，故再於上海收購公路項目的機會不大，反而更多機會向外省拓展，包括珠三角、重慶、成都及武漢等，強調內部回報率最少達8%，並以控股為主。



上海實業董事長騰一龍



▲崇明島所屬濕地

崇明島項目或注入上實

儘管中央接連推出調控樓市措施，令內地房地產市道成交量回落，上海實業（00363）旗下萬源城今年預售量亦有所下跌，惟隨着下半年完成收購中新地產（00563），母公司上實集團擁有的崇明島，長遠亦會注入上實，有助進一步強化房地產業務。

整個崇明島佔地1200平方公里，較香港面積1107平方公里還要大，上海市計劃把崇明島建成生態島，當中的東灘濕地將打造為生態示範區，由英國奧雅公司提供設計、基建及社會配套等規劃。

雖然崇明島仍有待上海市落實整體規劃，但當中的東灘濕地公園剛於今年5月開園，園區佔地6.49平方公里，相等於10個香港米埔濕地公園，是候鳥遷徙路線上的重要驛站及棲息地。

上海東灘國際濕地館長邱忠虹表示，經過修復及重建，園區已形成可持續的濕地生態系統，打造為上海的後花園。待上海市完成規劃崇明島，除了濕地公園，部分將發展為房地產項目，隨着東灘生態公園的自然景觀吸引退休的「銀髮族」，相信發展房地產亦將成為焦點。

貿發局：歐人口老化有商機



隨着金融海嘯「潮退」，債務危機又席捲歐洲！作為本港主要出口市場之一，歐洲過去七個月的整體消費者信心均告下跌，加上歐洲財困未解決，令港商對歐洲市場進退兩難。貿發局德國及中歐代表張維聰（見圖）則向港商教路指，歐洲人口老化嚴重，而歐洲人酷愛寵物，估計目前全歐洲2億隻寵物，港商如朝這方向發展，相信可在歐洲市場殺出一條血路。

最近歐洲債務危機惹起世界關注，為讓港商更深入了解歐美和日本等傳統出口市場的最新形勢，香港貿發局日前舉辦「美國、歐洲、日本展望」研討會。張維聰表示，歐洲整體消費者信心連續下跌了7個月，製造業量下滑，政府為解決財困，定會提高稅收和減少開支，加上歐元貶值，在這情況下，歐洲消費者的消費增幅將持續橫行，他們的消費者模式會變得注重價格多於品質。

不過，張維聰指出，歐洲貿易法規和人口變化可為港商帶來新的機遇，例如歐洲明年將會增加多個不同產品的環保標籤，如食品、電子、紡織、公平交易等，這都有利推動環保產品發展，為香港綠色產業帶來新的商機。他又指，歐洲目前50歲以上的人口銀髮族佔40%，但他們的人均購買力卻比其他年齡群組多2000歐元，故認為港商可考慮進攻這一市場：「如可將電話、手機上的按鍵設計大一點，就可配合這一組群的需要。」

此外，他又表示，歐洲人酷愛寵物，目前全歐洲估計有超過2億隻寵物，港商亦可考慮發展與寵物有關的用品及玩具，以搶佔市場。貿發局美洲首席代表何利昌亦指出，今年首季美國零售銷售反彈，消費物價指數再次上升，一些大型零售店也推出自家品牌，他認為，港商可與美國企業合作，把科技成果產業化，從而殺出一條血路。

樂天峯銷情較預期差



▲樂天峯開賣，合和實業執行董事王永霖親自到場



▲新地代理執行董事雷電表示，南灣將於下月開賣

何文田地王刷新高價，暫未帶挈豪宅銷情。昨日搶開開賣的合和（00054）跑馬地樂天峯，銷情令人大跌眼鏡，該盤不僅貨速度緩慢，部分買家更臨陣退縮，項目首批6伙延至晚上仍未沽清，全日最終只賣4伙，樓盤不但「借東風」不成，銷情更較市場預期為差。

樂天峯為政府落實「9招12式」後首個開賣新盤，首批6伙全屬低層戶，銀碼動輒3500萬元以上，平均呎價21818元。該盤昨日早上11時開始揀樓，雖然市傳首批單位早獲預留，惟昨日卻不斷傳出「甩單」消息，截至昨晚，項目僅賣4伙，餘下2伙乏人問津，包括11B及12B，銷量較貨尾盤還要差。該盤合共76伙，發展商昨日未有網上公布加推價單。

不斷傳出「甩單」消息

據現場所見，該盤位於跑馬地的現樓，早上11時已出現參觀人龍，奪得何文田地王的新地（00016），旗下新地代理執行董事雷電更突然現身，他未有即場回應記者提問，及後回覆本報電話查詢時說，今次純粹到場觀摩，他認為樂天峯的「清水房」和示範單位做得不錯。他又謂，集團旗下香港仔南灣已獲批預售樓花同意書，現正搭建「清水房」，計劃於世界盃賽事完結後開賣，意向價稍後公布。

連同樂天峯在內，過去兩日至港新盤共賣約38伙，較二手市場冷淡。當中新地元朗YOHO MIDTOWN市傳賣出25伙，系內牛池灣峻弦亦賣出多達6伙。另信置（00083）長沙灣One Madison及深水埗海峯分別賣出1伙，南豐及市建局的大角咀海灣亦售1伙。

十大屋苑兩日成交升41%

何文田地王誕生，二手市場反而受惠。中原地產住宅部董事總經理陳永傑表示，十大屋苑過去兩日錄得82宗二手成交，按周升41.4%，創本年度周末成交量第4高位。他認為，賣地成績理想，帶動二手交投重拾暢旺水平，十大屋苑當中，沙田第一城錄得多達21宗成交，成為十大屋苑成交量之冠，而藍田麗港城升幅亦強，兩日共錄9宗成交，按周飆升3.5倍。

傳金風暫時擱置上市

雖然港股上周走勢稍為喘穩，但新股未見受惠。市傳剛於上周四截止公開認購的風電設備生產商金風科技（02208），由於認購反應未如理想，決定暫時擱置上市。但市場消息透露，金風確有考慮擱置上市，惟仍未作最後決定，若然真的擱置，將成為今年第三隻完成公開招股後擱置上市的新股。

事實上，上周四金風公開認購完結後，市場已盛傳，集團開發售部分僅錄得約70%至80%認購，更有指集團擬將其招股價下限削減8.6%至18.1元，維持上限23元不變。但有報道指，由於反應仍未如理想，集團決定暫時擱置上市，是今年繼思嘉（01862）及太古地產後，第三隻完成公開招股後擱置上市的新股。金風原訂於6月12日定價，6月22日掛牌，保薦人為中金、花旗及海通香港。

認購反應仍未如理想

至於已通過上市聆訊的農行，外電引述消息人士表示，新加坡國營投資公司淡馬錫斥資3億美元（約23.4億港元），成為農行的基礎投資者。外電又指，長實（00001）、中旅集團、華潤集團及渣打集團（02888）等，早前亦已落實為基礎投資者，禁售期為1年。有報道指，中投、阿布扎比投資局、

科威特及卡塔爾等主權基金，亦有意認購農行股份。農行將於本周進行初步推介，24日正式推介，6月30日至7月6日招股。農行A股將於7月15日在上海掛牌，H股於第二日即16日在香港掛牌。

此外，市場消息指，將於明天舉行投資者推介會的鉛酸電池生產商超威動力，招股價介乎2.18元至2.9元，2010年的攤薄市盈率為7.5倍至10倍，2010年的預測淨盈利為2.55億元人民幣。消息透露，集團引入馬來西亞政府投資公司Khazanah成為基礎投資者，Khazanah將認購7500萬股股份。

業界：恒指本周可破兩萬

港股方面，恒指上周五收報19872點，未能挑戰兩萬大關。證券業人士預期，恒指本周可望突破兩萬大關，但將維持牛皮悶局，料於20200點遇阻力。金利豐證券研究部董事黃德几表示，世界杯正式開鑼，大市缺乏方向，入市意欲進一步降低。但他認為，恒指上周五10日線升穿20日線，技術走勢好轉，料港股將維持牛皮悶局，5月中下跌裂口20131點為初步阻力位。

市傳農行H股通過上市聆訊，黃德几指，農行招股定價將成為市場關注焦點，料將左右內地金融



圖為金風董事長宮武鋼

股表現。此外，日前何文田賣地成績理想，帶動本港地產股反覆做好，相關股份反彈料可持續。滙豐財經集團證券部主管熊麗萍則認為，大市短期能否突破兩萬點關口，視乎歐洲債務危機機會否有新進展，若問題逐步明朗，有助恒指於19000點企穩，但現階段仍未真正明朗。她續稱，內地股市明天起一連三日假期休市，本周初港股受歐美股市影響將更大，料指指周內破兩萬關口，但整體大市料在19400點至20200點水平上落。

簡訊

財險首五月保費664億

中國財險（02328）公布最新保費收入，今年首五個月664.35億元人民幣，較去年同期增長24%。

旺城供股集資逾3億

旺城國際（02389）昨日公布，建議按2供3比例供股，供股價每股0.15元，集資最多3.86億元，供股所得淨額最多約1.788億元，而此項款項將首先用於清償剩餘結欠之股東貸款，隨後用於撥付投資及開發江蘇土地之資金。供股價較上周五收市價0.233元折讓35.6%。公司大股東、主席兼執行董事王正春將負責包銷供股股份。此外，旺城建議透過增設50股未發行股份，將公司法定股本由5億元增至10億元；另將每手買賣單位由4000股更改為1.2萬股，8月16日起生效。

復星地中海簽諒解備忘錄

復星（00656）公布，旗下復星高科技與地中海俱樂部就商業合作及投資事項簽署諒解備忘錄，雙方將進行廣泛的合作以支持地中海俱樂部的發展戰略，包括加快於內地開拓度假村，及通過將地中海俱樂部的特有經營理念和集團對內地市場的熟悉相結合，以發展雙方的商業協同性。