

責任編輯：李永寧

上實58億落實購上實發展



上海實業董事長滕一龍資料圖片

【本報記者李潔儀報導】繼完成收購新地產(00563)後，上海實業(00363)進一步加強房地產業務的版圖，並落實向母公司收購上實發展約63.65%股權，涉及58.3億港元，是上實上市以來最大規模的收購活動。交易完成後，上實的土地儲備將增加近三成，達到超過2200萬平方米，躋身中國房地產行業的第一梯隊。

土地儲備增三成

董事長滕一龍表示，上實正好把握內地房地產行業及A股市場低迷的契機，可以較低成本收購上實發展，藉以迅速擴大房地產板塊的投資規模。他續說，上實將取得集團旗下所有參與房地產業務的上市公司控股權，實現房地產業務板塊的集中性，同時建立統一的產業資源平台。

此外，滕一龍認為，交易有助大幅減少與母公司的同業競爭，倘若持有上實發展的上海上實取得崇明島的用地使用權，上實將擁優參與崇明島的房地產開發。他又指，收購上實發展將提升投資物業項目的比重，為公司帶來固定收入，上實亦可擁有中港兩個上市平台，可各自發揮融資優勢，未來集團將全面整合房地產業務，實現房地產跨越式發展。

根據股權轉讓協議，上實將以全現金方式收購上實發展，每股作價7.44元人民幣(下同)，相等於協議簽署日前30個交易日加權平均值的90%，另參考獨立估值師的評估報告，收購價則錄得56.4%折讓。

上實發展於96年9月在上海證券交易所上市，07年至09年間淨利潤的複合增長率達28.2%，不過，09年除稅後股東應佔溢利達2.445億元，較08年減少32.7%，09年底止綜合資產淨值約25.25億元。

整合資源躋身行業龍頭

截至今年6月底止，上實發展擁有土地儲備約490萬平方米，分布在上海、天津、重慶、哈爾濱及青島等，交易完成後，上實旗下土地儲備將由目前約1700萬平方米，增至約2218萬平方米。

作為老牌窗口紅籌股的上實，近年積極重組資產，現已形成房地產、基建及消費品三大核心業務，其中房地產板塊09年為上實帶來7.31億港元盈利貢獻。上實去年以折讓價向母公司購入上海青浦區朱家角地皮，今年初又收購新地產，在資產整合的大前提下，上實採取低價收購優質地皮的策略，讓證券界重新注視上實的發展。

冠君可分派收入挫15%

由於花旗銀行廣場的出租率大幅下跌11個百分點至83.5%，令冠君產業(02778)總收入及可分派收入下跌7%及15.1%，至9.59億元(港元，下同)及5.74億元，每基金單位分派亦下跌17.3%至0.1079元。行政總裁李澄明於業績記者會上表示，由於大型租約一般需較長時間落實，預期花旗銀行廣場空置率下半年會升逾20%，於明年第二季前料不會有所改變。

花旗廣場空置率恐升逾20%

花旗銀行廣場的空置率預計將於2010年下半年升至超過20%。雖然花旗銀行廣場於過去六個月收到的租務查詢及洽談明顯增加，但較大型的租務交易一般需較長時間方可落實。故此，預計空置率上升的趨勢將不會早於2011年第二季轉變。

朗豪坊增長難抵銷影響

朗豪坊商場方面，相對2010年上半年僅有1%面積的租約到期，商場於下半年將有43%的租約到期續租。部分收入增加將於2010年下半年反映，其正面影響將於2011年全部浮現，但有關的增長將未能抵銷花旗銀行廣場的短期收入下降。

龍湖核心溢利半年跌18%

龍湖地產(00960)中期業績錄得純利22.05億元(人民幣，下同)，按年大增51.43%，但扣除投資物業重估增值後，核心溢利則只有8.95億元，按年跌18%，每股盈利42.8分，不派中期息。董事長吳亞軍表示，公司現時售出但未入帳合同銷售額為250億元，全年銷售已鎖定94%，明年亦鎖定33%，故有信心完成今年合同銷售額目標248億元。

全年銷售已鎖定94%

吳亞軍指出，下半年將全面提升整體營銷力，將共有13個新項目將陸續面世，力爭達成全年248億元的銷售目標，按年升35%。集團上半年現有投資物業租金收入按年增長32.7%至1.14億元，另有三個新商場將於今年下半年及明年上半年陸續建成並開業，帶動投資物業評估增值達21.3億元。

暫時未有融資計劃

截至6月底止，公司淨負債比率由去年底的20%大幅升至53%，投融資中心總監張艷指，有關水平仍處於穩健的水平，相信全年淨負債率屬可控制範圍之內。至於融資渠道，集團會持開放態度，但由於上市不足一年，暫未有計劃配股或發行人民幣債券。

大昌行半年勁賺77%

大昌行(01828)公布截至六月底止中期業績，營業額141.17億元，上升49%，主要因內地汽車代理業務增長理想帶動，而股東應佔溢利4.8億元，增長77%，每股盈利26.7仙，建議派發中期息10.68仙。值得注意的是，大昌行早前先後出售合營公司權益及投資物業，獲得4.52億元收益，並會在下半年入帳。

汽車業務仍然是大昌行主要盈利來源，上半年營業額大增64%，至106億元，其間內地業務銷售額81億元。由於內地城市汽車銷售業務比重增大，令到內毛利率由14%，降至12.5%。

冀物流成未來盈利增長點

對於期內錄得現金淨流出6000萬元，去年同期則有現金淨流入7.97億元，公司行政總裁葉滿堂回應稱，因經營規模擴大，令到存貨及應收帳增加，而存貨期約50天。翻查通告，大昌行存貨額按年增加30%，至34.29億元，應收帳則升12%，至35.41億元。

大昌行主席許應斌強調，物流業務將會是公司盈利增長點。他又稱，廣東新會物流中心剛投入營運，而在內地的快速消費產品(FMCG)業務亦會由代理商，延伸至加工、包裝、配送等業務，建立冷凍食品供應鏈。

集優半年多賺19.15%

上海集優(02345)公布，截至2010年6月30日止中期業績，錄得股東應佔溢利9585.4萬元(人民幣，下同)，按年增長19.15%，每股盈利6.66分，不派中期息。公司預料，下半年業務發展平穩，惟下半年產能將隨着經濟放緩而略有下調。

海螺純利大增41%

安徽海螺水泥(00914)公布截至六月底止半年業績，營業收入138.68億元(人民幣，下同)，上升23%，股東應佔利潤17.97億元，增長41%。每股基本盈利0.51元，不派中期息。值得注意的是，安徽海螺上半年經營活動現金淨流入減少92%，只有3.32億元。

中遠擬全售遠洋股權

中遠國際(00517)昨日宣布，未來12個月將視乎市場情況，擇機出售持有的16.85%遠洋地產(03377)權益，即約9.5億股股份。以遠洋地產昨日收市價5.67元計算，涉及53.865億元。集團表示，出售所得資金將發展核心航運服務業務，包括可能併購中遠集團系內船舶燃油供應項目。

受惠澳洲及中國項目收益改善

中電半年賺59億 飆83%

勝過預期

受惠澳洲稅項收益及出售內地燃煤項目，中電控股(00002)上半年業績遠勝預期，總盈利達59.21億元(港元，下同)，按年急增83%，董事會宣派第二期中期息每股0.52元。管理層表示，將繼續加強發展再生能源業務，惟強調暫無意出售煤炭資產。

本報記者 李潔儀

中電上半年業績表現超出預期，該股昨日急升1.6%，以全日最高58.05元收市。

期內，香港業務盈利微增2%至33.9億元，其中香港電力業務盈利升3%，錄得30.14億元，本地售電量升2.6%至逾142億度，不過內地售電量則減少13.3%至14.33億度。

年底與政府討論調整電價

中電旗下中華電力副主席阮蘇少涓解釋，為符合本港2010年減排指標的靈活性，集團早已預期內地售電量下降，相信全年售予內地的電量仍將下跌，惟強調對整體業務影響輕微。她續說，根據以往安排，中電會於每年年底與政府檢討調整電價，具體幅幅會視乎發電量及燃料價格走勢。

雖然內地售電量下跌，但內地業務上半年表現卻最為突出，並扭轉去年同期虧損的劣勢，盈利4.58億元，主要因電力需求上升及水電產量下跌，以燃煤發電的防城港電廠錄得2.95億元盈利，配合出售中電安順權益，帶來4億元盈利貢獻。

總裁兼首席執行官包立賢指出，內地發電業務已過渡至低碳發電，出售中電安順正是反映處理無營運權的煤炭資產，不過集團暫無意進一步出售其他煤炭項目，惟強調將繼續擴充內地投資，包括再生能源、核電及防城港電廠項目。



左起中電集團總監及財務總裁高橋、總裁兼首席執行官包立賢、中電旗下中華電力副主席阮蘇少涓 本報攝

中電半年業績摘要

(港元，截至6月底止)

分項	2010年	2009年	變動
綜合收入	276.18億	235.03億	+17.5%
總盈利	59.21億	32.35億	+83%
●香港業務	33.9億	33.36億	+2%
●海外業務	12.25億	5.1億	+140%
每股營運盈利	1.84元	1.5元	+23%
第二期中期息	0.52元	0.52元	不變

派息日2010年9月15日

阮蘇少涓表示，對於本港再生能源業務的發展，管理層正就離岸風力發電項目進行可行性研究，期望明年可安裝測風台，未來本港亦繼續增加天然氣及核能發電的比例。

暫無意出售其他煤炭項目

上半年澳洲業務盈利增逾一倍至4.61億元，澳元匯率上升亦是盈利增力之一，TRUenergy盈利增長1.1倍至5.85億元，同時因稅務法修訂帶來稅項收益9.89億元。至於印度業務則因外匯損失，以及股息分配稅率下調影響，總盈利減少28%至1.15億元。

近期香港電燈(00006)及長江基建(01038)於歐洲「大展拳腳」，對於中電會否改變併購策略，包立賢回應說，中電短期仍會專注發展亞太市場，暫無計劃踏

理文造紙冀產能倍增

理文造紙(02314)今年6月才引入日本製紙作為策略股東，本月旋即展開白色包裝紙的合作項目。首席執行官李文俊表示，集團已購入一台白版紙生產機器，預期整個生產線可於2011年年底投產。



左起：集團副總裁陳繼良、首席執行官李文俊及執行董事李文斌昨出席股東大會 本報攝

他續稱，有關生產線的年產能約60萬噸，總投資金額約12億至13億元人民幣(下同)，集團並計劃未來兩年將於內地各地設廠。

白版紙生產線明年底投產

李文俊昨日出席股東大會後表示，引入日本製紙是希望共同發展內地市場。他指出，隨着內地對高質素包裝紙的需求不斷增長，集團計劃未來兩年於內地各省設廠，但未有透露廠數目及投資金額等詳情。他表示，現時集團年產能約400萬噸，希望將產能增加一倍。至於何時可以達到目標，他笑言只是時間問題，當然愈快愈好。

市場憂慮內地經濟下半年將放緩，他表示，內地出口仍然強勁，暫未見放緩情況。他承認，若出口放緩，對生意當然有影響，但指現時集團業務中，約有80%為內需，只有20%為出口，故即使出口放緩，對集團整體影響亦不大。

被問及與日本製紙的合作，李文俊表示，短期將仍以包裝紙產品為主。至於將於明年底投產的白色包裝紙與牛卡紙利潤的分別，執行董事李文斌表示，集團去年每噸牛卡紙的盈利約500元，白色包裝紙的毛利率較牛卡紙高。他續稱，現時集團廣東省設白版紙生產線，但需求理想，不排除再增加產能。

安踏首季訂單增二成

安踏體育(02020)昨日公布截至六月底止半年業績，營業額錄得34.53億元(人民幣，下同)，上升22%，股東應佔溢利7.6億元，升25%，每股盈利30.4分，建議派發中期息港幣20仙，派息比率達到57%。安踏主席丁世忠表示，上半年業績增長良好，一方面受惠於產品結構，同時品牌預算亦略低於預期。安踏期內毛利率上升2.2百分點，至43.7%。

安踏上半年鞋類平均批發價96.9元，微升2%，出货量1800萬雙，增加9.3%，新推運動鞋1700款，毛利率46.4%，升3.8個百分點。公司首席運營官賴世賢稱，下半年鞋價會略有上升。

半年純利升25%派息20仙

就內地七月份消費增長有放緩跡象，而個別體育用品銷售商亦面對同店銷售減慢，丁世忠稱，安踏在七月份的同店銷售上升約9%至10%，而剛結束的2011年首季訂貨會，初步計算訂單金額約有20%增幅。

對於Nike證實正部署開拓內地二、三線城市銷售市場，丁世忠未有直接評論，只強調安踏的品牌以大眾市場為定位，在二、三線城市有良好表現，兼且擁有全國分銷網絡的優勢。

安踏截至六月底安踏店7052間，增461間，預計到年底可達7400間；運動生活系列店則增加152間，至495間，預期到年底達到600間。丁世忠稱，Fila品牌將主攻較高檔的市場，明年有望收支平衡，2012年便可提供貢獻。Fila現時在內地及港澳有60間店，到年底會達到200間規模。安踏股息截止過戶日期為8月31日，並於9月10日派發。

康師傅中期盈利升10%

受惠於營業額急增，抵銷毛利率下跌的影響，康師傅(00322)上半年純利錄得1.98億美元(約15.44億港元)(美元，下同)，按年增長10.18%，每股盈利升至3.54美元，不派發中期股息。集團財務長林清棠估計，下半年毛利率將錄得改善，但由於去年基數較高，今年全年度比率料仍將平穩向下。

受惠營業額大增30%

業績報告顯示，集團上半年營業額錄得32.43億元，同比大增29.65%。其中，即食麵收入增23%至13.22億元，而飲料更增近40%至18.18億元。按銷量及金額計算，6月份即食麵的市場份額，分別錄得43.4%及56.4%，創有紀錄以來新高。

然而，由於期內原材料成本上升，集團上半年整體毛利率跌至31.03%，較去年同期的36.21%，大幅下跌5.18個百分點。其中，即食麵的毛利率減少3.78個百分

點至27.71%，飲料比率的跌幅更達6.31個百分點至33.13%。

整體毛利率跌5.18%

林清棠表示，第二季的毛利率已較首季改善。期內，麵粉成本自高位回軟至每噸2690元人民幣，但棕櫚油、PET膠粒及糖價分別升至6890元、10790元及5470元(人民幣)。他續稱，倘若下半年麵粉價格持平，棕櫚油價格回吐，而糖價回復至正常水平，改善毛利率指日可待。至於全年度毛利率方面，集團於09年錄得34.63%，林清棠表示，今年目標爭取保持平穩，但同時表示難免略現下行。他補充，集團本身已有對沖原材料價格的方法，但不會透過對沖活動圖利，同時相信人民幣升值有助舒緩採購原材料的成本壓力。他又指，中長期策略希望將即食麵產品，擴展至其他方便食品，而飲料的產品亦會擴充，但仍專注非酒精類為主。



康師傅集團財務長林清棠