瑞安建業轉型主攻地產

冀三年利潤翻倍 短期積極拓併購

轉型發展

瑞安建業（00983）宣布，會轉型為房地產發展企業，主攻內地特殊房地產及知識型社區，目標2014年稅後純利翻一倍至18億元；資產淨值增長至130億元；而目標項目交付面積則增至每年逾100萬平方米建築面積。行政總裁黃勤道表示，預料今年下半年至未來兩年是收購好時機，公司亦會在這兩年積極爭取併購機會，下半年可動用收購的資本開支為20億元。

本報記者 陳萍花

瑞安建業主席羅康瑞表示，該企業成功轉型，以內地房地產市場爲重心，主力拓展內地特殊房地產項目及知識型社區，而建築業務則爲扶助，水泥業務則會在適當時期出售。他指出，同系的瑞安房地產（00272）雖有類同的知識型社區「創智天地」，但兩者業務不會有衝突，未來相關業務將主要由瑞建負責，不過兩公司亦會合作發展及經營知識型社區項目。

適當時期出售水泥業務

羅康瑞表示，瑞建轉型後，已訂下未來三年發展計劃，目標至2014年底，各項營運數據及指標翻一番，包括稅後盈利達18億元、資產值達130億元、股權收益比率每年13.5%、每年交付樓面逾100萬平米、土儲爭取超過1000萬平米。

行政總裁黃勤道坦言，要達此目標，公司於未來兩年必須積極爭取併購機會。他認爲，按目前內地房地產市場的周期性調整下，不少中小型房地產商出現問題，未來半年至兩年將有不少併購機會，公司目前亦有多個項目正在洽購。他指出，由於特殊房地產回收期快、風險稍高，故目標收購項的投資回報率最少要有20%，而知識型社區業務目標內部回報率爲15%至20%。

▲瑞建主席羅康瑞（右）和行政總裁黃勤道均表示，轉型後目標3年內稅後純利翻一倍 本報攝

他又透露，公司目前手持現金35億元，負債比率降至45%。今年用作特殊房地產項目收購資本開支預算20億元，但至今仍未動用。他指出，由於集團的私募基金融資可提供支持，加上若市況許可亦將較快出售水泥業務，以獲得資金，故相信有足夠資金。他補充，特殊房地產及知識型社區會作雙線發展，相信是次3年計劃會由特殊房地產提供較多貢獻，但再下一個3年計劃則會由知識型社區提供較多貢獻。公司未來目標會維持33%派息率。

料難達成50億銷售目標

黃勤道亦坦言，按目前樓市調控環境預算，公司難以達成全年合約銷售目標50億元人民幣（下同），料僅可達標80%，即40億元，截至上月底已錄得20億元。羅康瑞亦指出，按7月份數據顯示，內地樓價已有所下調，反映調控見成效，但由於市場資金仍充裕，相信樓價大幅下調機會不大，個別小型發展商受壓減價亦非趨勢，故對樓市長遠前景有信心。

越秀交通料毛利率趨穩

受惠公路收費及流量保持穩步增長，越秀交通（01052）半年純利按年多賺近7%。管理層表示，若撇除廣州證券及四廣等特殊帳項因素，純利同比增長22.9%。另外，公司預期下半年整體營運數據，將比上半年更佳，毛利率可保持平穩，而中央政府6月公布的國八條及五部委通知，整頓行業違法行爲，長遠有利行業健康發展。

越秀交通上半年收入同比增長9.1%至6.23億元人民幣（下同），撇除已終止收費經營權的四條一級公路因素，收入同比增長25.3%。期內，北二環收入上升4.4%至3.5億元，西臨高速大增63.89%至1.09億元，而去年底收購的漢孝高速帶來3933.4萬元的貢獻。

公司副總經理潘勇強表示，隨着汕頭海灣大橋今年第四季實施計重收費，加上世界園藝家博覽會帶動西臨高速車流量增加，以及宜連高速年內開通，刺激清連高速連通京港澳高速（湖南段）收入增長等好利因素，預期下半年收費公路業務，整體經營狀況比上半年更佳。

報告顯示，上半年收費項目整體毛利率爲69.8%，較去年同期的66%大幅提高，主要由於漢孝高速較高的毛利率入帳，以及西臨高速毛利率顯著提升所致。潘勇強指出，展望下半年公路業務的毛利率轉趨平穩，期望可保持上半年的水平。

對於今年6月份中央政府提出的多項行業整頓措施，潘勇強表示對集團並無實質性影響，因爲公司所投資及糖運管理項目，均獲得政府合法審批，並按法規實行經營收費，不存在違規及不合理的行爲，長遠可促使公路行業健康及良好發展。

▲越秀交通副總經理潘勇強表示，預期下半年整體營運數據比上半年更佳 本報攝

渣打降港經濟增長預測

◀渣打亞洲高級經濟師劉健恒（左）表示，亞洲央行或於明年開始重啓加息行動 本報攝

美國經濟復蘇的步伐再度放緩，渣打銀行再調整了部分國家及地區的經濟增長預期。該行亞洲高級經濟師劉健恒昨日於記者會上表示，將本港今、明兩年的經濟增長速度預測下調，分別由原本的6.5%及5.0%，下調至5.0%及4.9%。對美國的預測則下調2個百分點，由原來的1.8%及2.2%，調整至1.6%及2.0%。惟對內地的預測維持在9.3%及10%。

內地增速預測維持不變

劉健恒表示，美國的經濟前景雖然不樂觀，但未至於去到經濟收縮。不過，在美國經濟未明朗之時，環球的資金仍會繼續流入亞洲區及新興市場，因此資產的價格仍會繼續上升。目前，通脹的憂慮並未完全消失，數字上亦未肯定是否見頂，相信亞洲區國家央行會在處理通脹問題上會靜觀其變。

他認爲，該等央行暫時不會急於加息，但亦不見得會開始減息。此外，在資金繼續流入推高資產價格後，該些央行或於明年重啓加息行動。

至於香港方面，資金回流亞洲市場，對港股及樓市會有支持作用，雖然該行有報告指香港存在泡沫風險，但他認爲情況尚未是很明顯，且本港需求仍能支持樓價繼續上升。他補充，若樓價升幅達20%，則會出現泡沫，但升幅與工資增速相約，問題便不大。

對於副總理李克強來港推動人民幣離岸業務，他相信可以推高市場購買人民幣資產的意欲，惟由於外圍因素及季節性貿易因素等影響，該行維持對今年香港的人民幣存款的預測，即全年爲6500億元至1萬億元人民幣。

動感今推介 3696元入場

據市場消息，內地男裝休閒鞋營運商動感集團（01096）將於本月16至21日中午12時公開招股，28日掛牌，獨家保薦人爲國泰君安。招股價介乎1.2至1.83元，擬發行約3億股新股，集資約3.6至5.49億元，每手2000股，入場費約3696.89元。其將於今日召開投資者推介會，而本地旅行社專業旅運（01235）會與其同期招股，明日開始推介路演，29日掛牌，聯席牽頭經辦人爲僑豐證券及農銀國際證券。每股招股價介乎0.53至0.69元，擬發行約1億股，集資5600至6900萬元，每手5000股，入場費約3484.78元。

據動感集團昨日上載於港交所的初步招股文件顯示，集團今年首5個月52%營業額來自兩自有品牌公牛巨人及金邁王，合計佔中國男裝休閒鞋履市場約2.6%。期內，毛利率同比升1%至31.9%；原材料成本約佔生產成本58.8%。

據國泰君安的報告預測，動感集團今後三年盈利分別爲1.136億元人民幣、1.606億元人民幣、2.166億元人民幣，估算今明兩年市盈率爲14.6至20.3倍及10.3至14.4倍。

而內地中高檔女裝鞋第二大零售商鴻國國際（01028）會在下周一開始招股，據保薦人花旗的預測，今明兩年預測市盈率爲15.2至20.6倍及11.6至15.7倍，因無同一平台銷售多元化品牌往績，相對行業龍頭百麗（01880）接近30倍及逾20倍的預測爲低。

鴻國國際下周一招股

招商證券董事總經理溫天納表示，市況差之下新股卻扎堆，反映內地銀根緊縮之下企業融資壓力巨大，香港對於內地民企仍是有吸引力的融資渠道。但市場氣氛普通，對於過往易炒上的細價股，他也不建議投資者認購，除非行業增長性可觀，及估值低於同業至吸引程度。他指，動感集團和鴻國國際並不是市場領頭羊，內需概念難炒，但相對而言女裝鞋較男裝鞋「更易賣」。

專業旅運有機會跑出

而專業旅運方面，據其初步招股文件，截至今年3月底止年度，盈利爲3110.9萬元，按年升3.15%，其94.5%的總銷售收益來自零售銷售。

▲動感集團與專業旅運將於今明兩日接連推介，動感3696.89元入場

天大證券資本市場董事唐松茂表示，現時多隻新股不懼市況趕急招股，反映第四季傳統上市高峰之下，市場仍憧憬反彈，集資額細的股份貨源易歸邊，若如專業旅運具第一家本港上市旅行社的特殊概念，仍有機會跑出。但動感和鴻國因行業增長前景不理想，故暫時看低一線，建議上市後再觀察。

永泰：港樓市3年內有支持

永泰地產（00369）執行董事兼總經理區慶麟表示，公司上半年扣除一次性項目及物業重估影響，核心盈利2億元，較去年同期約1.622億元增長23.3%。公司尚有逾30億元的銷售收益可於下半年入帳，當中大部分來自上半年出售「懿峯」85%單位，預料該項目第四季可獲發入伙紙，並於今年底前可入帳。他表示，在低息及港元疲弱的環境下，本港樓市未來一至三年仍有良好支持。

集團未來數年均有項目推售，當中大埔「Providence Bay」可於明年入帳，至於大坑「瑾環」及上海陸家嘴項目則於2013年可入帳，至2014及2015年則分別有西半山「加冕臺」及紅磡高山道項目入帳。而下半年主要入帳項目爲「懿峯」，餘下13個單位料會在今年第四季整體項目落成後再推出市場。

收租物業方面，灣仔「W Square」6月底出租率84%，每呎租金約36元，續租租金升幅接近20%；而觀塘「Landmark East」6月底出租率已達92%，每呎租金約30元，強調看好寫字樓租務前景。

至於成衣製造及品牌產品分銷業務，區慶麟指出，雖然稅前虧損持續擴大，但因該兩業務源遠流長，故未來仍會積極經營，但亦不排除日後將兩業務出售，惟一切需視情況而定。

稻香擬內地增10店舖

稻香（00573）行政總裁梁耀進表示，會朝着「扎根香港，拓展內地」的策略，未來的發展重心轉移至內地，目標明年底止在內地再增設10家店舖。他指出，面對食材漲價及人工成本壓力，不排除下半年要加價。

財務及會計總監曾穎嘉表示，上半年平均食材價格升逾10%，部分食材更漲價超過一倍，旗下食肆上半年已加價2%。梁耀進補充說，租金壓力一直存在，惟所佔銷售額比重約7%至8%。他續說，集團爭取做好內部管理及分散成本，對7月及8月份生意額樂觀，惟不排除下半年加價。

梁耀進表示，目前集團在內地設有15間店，今年底前會增至17間，目標2012年達25間，爭取在5至6年間，於內地店舖總數達100間。

今年爲稻香集團成立20周年，除了增加宣傳推廣，梁耀進表示，會預留資金發展內地市場，故維持50%派息比率，亦無意派發特別股息。他指出，預期明年開店開支達2.3億元，較以往只需1.5億元爲多，強調集團現金流足夠發展內地及香港市場，故無計劃發行人民幣債券。

寧滬高速公路收費穩增

寧滬高速（00177）昨日舉行半年報網上業績說明會。該集團財務總監姚永嘉表示，公司今年業績增長將相對平穩，預計下半年業績增長主要來自公路收費的穩步增長，在此基礎上他們還將逐步推進地產業務發展。該股昨日升0.79%，收報6.39港元。

該集團上半年實現總收入36.4億元人民幣（下同），其中公路收費收入約25.5億元，佔總收入70%。據介紹，目前滬寧高速公路車流量中以客車爲主，今年上半年平均佔比約71%，貨車佔比爲29%。姚永嘉指出，隨着社會經濟的快速發展，高速公路網絡完善和高速鐵路的大力發展是未來交通基礎設施建設的發展趨勢。因此，未來幾年內公司的經營區域內都沒有競爭性道路產生，經營格局相對穩定。該集團暫時未有併購計劃。

恒盛建業八月銷售理想

恒盛地產（00845）公布，今年8月份實現房地產銷售額11.10億元人民幣（下同）及銷售面積11.48萬平方米，同比分別爲增長64.69%和73.41%。

另外，建業地產（00832）亦宣布，今年8月的合同銷售比預期理想，達15億元；截至2011年8月31日，公司合同銷售金額達64.2億元，鎖定今年73億全年銷售目標的87.9%。

簡訊

百麗大股東減持套44億

中期業績表現理想的百麗國際（01880），雖然被大行唱淡前景，但股價持續上升，大股東亦趁勢減持。銷售文件顯示，主席鄧耀及管理層配售2.85億股，每股作價介乎15.28元至15.7元，套現最多44.15億元。該股昨日高見16.3元，收市報16.26元，升幅超過4%，配股價較昨日收市價最多折讓6%，由摩根士丹利負責配股安排。

盧永仁獲委南華副主席

南華中國（00413）宣布，委任盧永仁爲公司副主席，於9月6日起生效。盧永仁自2009年起獲委任廣播事務管理局成員，同時亦爲港交所創業板上市委員會的創始委員。南華傳媒行政總裁吳旭莉表示，期待盧永仁在策略上的層面爲集團作出貢獻。憑藉他豐富及實戰經驗，相信他會爲公司作出多方面貢獻。

張玉清辭任中大副主席

爆出人事內訌的中大國際（00909）又有人事變動。中大昨日宣布，張玉清因健康理由，已辭任執行董事兼副主席職務，張玉清確認與公司董事會並無意見分歧。中大表示，雖然張玉清辭任董事職務，但仍爲公司高級管理層，會維持日常營運。中大早前宣布，因創辦人兼大股東徐連國及其胞弟徐連寬未能合理解釋資金使用用途，故暫停他們所有職務。

進智擬2億購小巴公司

進智公共交通（00077）宣布，擬以2.15億元收購「中環專線小巴有限公司」全數權益。「中環專線」主要從業綠色小巴客運服務，及營運專線公共小巴路線，擁有25輛公共小巴，連同公共小巴牌照。截至今年三月底止的年度稅後純利約450萬元，按年減少8.5%。

大唐新能源發人債獲批

大唐新能源（01798）宣布，收到中國證監會《關於核准中國大唐集團新能源公開發行公司債券的批覆》，核准公司發行面值總額不超過42億元人民幣公司債券。該公司昨天收報1.54元，上升4.054%。

麗悅遠發同售中環酒店

麗悅酒店（02266）宣布，與控股股東遠東發展（00035）一同出售「中環麗柏酒店」，出售代價爲5.15億元。麗悅估計，交易可帶來3.7億元收益。遠東發展則估計，交易可帶來2.7億元收益。