



# 大公經濟

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

## 經濟新聞提要

默克爾：歐應避免希臘破產 .....B2  
一九〇〇〇可望力守 .....B4  
A股復市 滬深皆跌1% .....B11  
銀監：商業地產風險上升 .....B12

## 天福今招股 6868 元入場



▲屏幕左起：天福財務經理金海蓉、行政總裁李家麟、財務總監李銘仁。前站立者為董事長李瑞河

本報攝

台資茶商天福茗茶（06868）今起招股，共發行2.0862億股新股，招股價範圍為每股4.8至6.8元，集資額介乎10.01億至14.19億元，集資淨額為11.19億元，較公司之前傳聞的3億美元（約23.4億港元）為少。每手1000股，入場費6868.54元。

集資所得的40%將用於在未來5年擴大和優化自有門市和專賣點的網絡，天福行政總裁李家麟表示，目標是門店數目在5年內翻一番。根據初步招股文件顯示，該公司現有門店共1062間，首季純利9450萬元（人民幣，下同），而預測全年盈利為2.91億元，每股盈利不少於0.24元。

近日市場依然不明朗，9月首隻招股的鴻國國際（01028）甚至出現零存單的情況，而早前傳言有意來港上市的法拉利（Ferrari），其母公司飛雅特（Fiat SpA）行政總裁 Sergio Marchionne 更表示，暫時不是分拆法拉利上市的最佳時機。不過李家麟表示，天福的上市計劃已經籌備3年，不會因為市況問題而擱置上市。

事實上，市場仍有新股絡繹於途。據稱，鄭州煤礦機械集團擬來港上市，發行規模為不超過發行後公司股份總數的20%，並有最多15%的超額配售權。即集資最多約7.7億美元（約60億港元），若全額行使超額配售權，集資額可能高至約8.9億美元（約69.42億港元）。

## 恒盛料寒冬期維持5年



▲張志熔表示，恒盛開工量將會較保守，以保持足夠現金流

本報攝

恒盛地產（00845）主席張志熔表示，在內地限購、限貸等調控政策下，房地產業於今年整體銷售量將按年下跌，相信是次調控會持續較長時間，未來3至5年仍是「寒冬期」。有見及此，恒盛開工量會較保守，希望按年平穩增長，以保持足夠現金流。他又稱，9月份首10天銷售較去年同期大升，有信心9月份銷售額高於8月份的11億元（人民幣，下同）。

張志熔坦言，宏調對管理造成一定壓力，不過該公司上半年表現理想，至8月底合約銷售額已達91億元，完成全年目標150億元的逾60%，加上湖畔豪庭已售出近30萬平方米，銷售額約4億元，最快可於10月交付，故有信心達標。他又透露，該公司9月首10天的銷售按年大升，將會比8月份理想。

他指出，「金九銀十」，9月和10月份是房地產傳統銷售旺季，但在限購、限貸等調控政策下，預料今年整體銷售量將較去年差。他認為，中央今次調控不會是短時間，相信未來3至5年房地產業都會是「寒冬期」。其間，恒盛將嚴控開工量，只會每年保持平穩增長，不會大量增加土儲，只會補充已開發土儲，以保持平衡發展，目的是希望保持充足現金流，目前負債比率保持在60%至70%水平，非常合理。他重申，該公司項目不會減價出售。

張志熔自8月底起數度增持恒盛股份，令其最新持股量增至66.69%，被問會否再增持時，他未有正面回應，但強調公司股價嚴重被低估：「低得離譜」，故增持以表支持。

他又指出，兄弟公司塔盛重工（01101）股價同樣被低估，故他個人一定會再增持。他主動澄清，他絕對無意抵押兩家公司的股份，強調公司在內地與銀行關係良好，融資能力很強。

被問歐美經濟不景氣對塔盛重工有何影響時，張志熔坦言，對整個物流行業造成打擊，但因公司是內地業內龍頭，今年上半年度的訂單仍是內地排第一位，預料下半年仍可保持；加上訂單已排到2014年，部分已銷定，故對公司影響有限。

## 龍湖上月合同銷售升26%

龍湖地產（00960）公布，8月份單月合同銷售32.1億元（人民幣，下同），按月上升25.9%。今年首8個月實現合同銷售金額240.2億元。

龍湖表示，商業綜合體產品成為8月份銷售支撐。成都時代天街首次開盤，錄得認購金額逾10億元。北京龍湖長樞天街公寓和商舖新產品入市，開盤當天售罄，認購金額超過5億元。龍湖稱，在波動市場環境中，來自西部區域的銷售貢獻持續表現穩健。西安龍湖·香醍國際社區8月推出240套花園洋房，開盤兩小時認購210套。

## 中煤商品煤產量增17%

中煤能源（01898）昨公布8月份生產經營數據，商品煤產量884萬噸，增加16.9%，首8個月產量6934萬噸，升8.2%。煤炭銷售量1163萬噸，增加18.3%，首8個月銷量8893萬噸，升13.2%。

# 領凱17000人參觀創單日新高 傳入票累收400張 今有機會加推

## 反應熱烈

將軍澳的新盤揭幕戰，隨着日出康城領凱開價後進入戲肉，一向「唱高開低」的長實（00001），再成功為領凱營造「抵賣」效果，市場反應踴躍，昨單日錄1.7萬參觀人次，打破集團單日參觀紀錄。據市場消息稱，該盤開價後，入票情況突飛猛進，至今累收約400張入票，有機會今日加推。

本報記者 梁穎賢

長

實地產投資董事黃思聰指出，領凱示範單位昨日首度對外開放，反應熱烈，門外大排長龍，預計由龍尾到入場需要花一個半小時，預料全日錄得1.7萬參觀人次，較同系首日開放示範單位普遍錄得1.3萬至1.5萬人為多，並打破單日參觀人次紀錄。

### 天晉今再軟銷

長實執行董事趙國雄認為，領凱的市場反應熱烈，可見市場潛在大批有意置業人士，當中80%意欲選購山景單位，初步預算山景及園景單位的售價約有5%差距，並計劃隨時加推山景單位，不過昨日加推機會較微。

據市場消息披露，領凱「唱高開低」，訂價為市場帶來驚喜，買家熱烈捧場。據經紀表示，該盤開價後，入票情況非常理想，至今接獲400張入票，當中不乏大手入票。

另新地（00016）將軍澳天晉今日再軟銷，進一步披露樓盤開價詳情。

至於港島區戰況，南豐跑馬地雲暉大廈繼續預留，有機會在日內派樓書，南豐發展地產副總經理黎學良



▲領凱參觀反應踴躍，示範單位門外大排長龍

表示，雲暉大廈特別邀請本地傢具及園藝設計專家OVO Garden以法式小花園為設計主題，為雲暉大廈設計3款不同布局及氛圍的露台花園，更特別選用國際知名設計師Kenneth Cobonpue所設計的戶外傢俬系列，首20名買家更可獲贈OVO Garden露台花園設計及戶外傢具，總值接近200萬元。

### 春暉擬下月推售

黎學良續表示，物業另一賣點就是擁有200平方呎

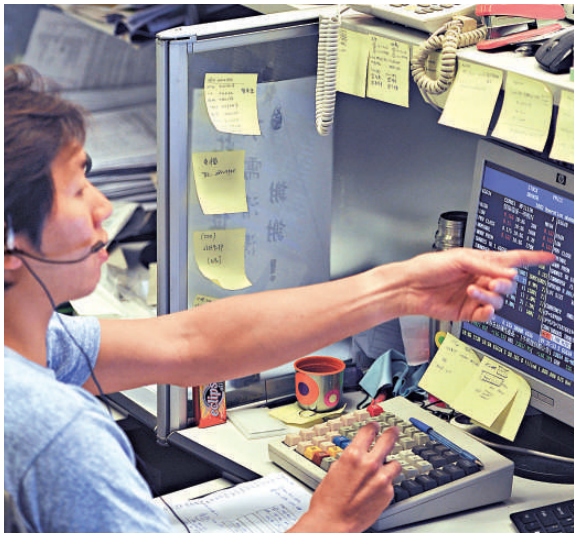
的特大廚房，集團已蒐羅一系列名品廚具，預料每個廚房的設備市價超過100萬元。

另一方面，嘉華（00173）牽頭的深灣9號，繼續軟銷，今日公布樓盤的科技產品。

此外，據市場消息透露，新世界（00017）大坑春暉8號擬定10月加入戰團，先推30樓以上單位，代理估計呎價逾3萬元；而同系尖沙咀名鑄昨沽出1伙，為56A室面積1580呎，呎價1.83萬元，涉價2891萬元。

# 外圍不穩 港股萬九受考驗

市傳中國可能大量購買意大利國債，加上美股連日急挫後大幅反彈，在美股掛牌的港股預託證券（ADR）全線造好，ADR 港股比例指數為19173點，較港股上日收市高出143點。不過，港股假期休市，歐洲股市



▲分析員表示，短期恒指上升空間不大，投資者不妨在20000點以上逐步減持套現

昨日早段持續急挫，分析員認為，短期難有利好消息，外圍不穩，恒指19000點備受考驗。

美股止跌回升，港股預託證券率先受惠。不過，法國經常帳赤字擴大，當地金融機構評級有機會被下調，加上希臘違約危機升溫，觸發歐洲股市周二進一步受壓。法國股市早段急挫超過2%，英國、德國、西班牙亦跌約1%。

面對外圍股市持續下滑，分析員對港股後市走勢不樂觀。英業環球資產管理董事總經理陳炳強表示，外圍因素將會繼續拖累港股表現，一旦法國銀行評級遭降級，一方面影響法國整體評級，亦會即時抽高借貸成本，牽動投資者情緒更趨恐慌。短期恒指上升空間不大，投資者不妨在20000點以上逐步減持套現。

輝立資產管理董事黃瑋傑表示，大市成交減少，顯示投資者入市信心仍然疲弱。恒指自上月低位以來，已累積反彈超過2000點，但到周一幾乎打回原形，反映好友已耗盡彈藥，後市有機會下試17800點水平。

時富金融執行董事鄭文彬亦稱，市場呈現恐慌性情緒，短期後市不樂觀，預計港股介乎17000至18000點水平上落。

另外，港元匯價持續轉弱，昨日於亞洲交易時段一度回升至最高1美元兌7.798。歐洲開市後港匯再度受壓，低見1美元兌7.8045港元，創8月11日以來新低，較上日下跌35點子，港元匯價連跌3日，累計下跌100點子。

# Pacific Coffee 內地開百店

## 不急於進駐華潤萬家鋪設網點

本報記者 劉鑽豪

專訪

Pacific Coffee 去年獲華潤創業（00291）收購後，積極開拓內地咖啡市場。Pacific Coffee 行政總裁湯國江指出，到明年底分店便會由13家增至100家，但目前不急於利用華潤萬家在全國超市資源開設分店，惟恐成為「超市內的咖啡店」，影響品牌長遠定位。湯國江接受訪問時指出，Pacific Coffee 過往並不著意開拓內地市場，故此管理團隊幾乎由零開始，而現時首要工作是提高Pacific Coffee 在內地的知名度，通過在高檔商場內開設分店，令到Pacific Coffee 與優質咖啡「掛鉤」，從而提高品牌價值。

### 京滬穗成立了辦事處

湯國江表示，Pacific Coffee 在北京、上海及廣州成立3個辦事處，主攻北京、上海、廣州及深圳等4個城市，今年底內地分店數目會由13家增至50家。到明年會把網點伸延至成都、杭州、

瀋陽等城市，店鋪數目會增加至80至100家。

華創去年收購Pacific Coffee 時，曾提出在全國華潤萬家超市內開設咖啡店，善用內部資源，在最短時間內鋪設最多網點。對此，湯國江認為，倘若急於進駐華潤萬家，恐怕變成「華潤萬家內的咖啡店」，影響品牌定位。

對於華潤系慣用收購合併，以加速壯大業務規模，湯國江回應稱，現時上海等一線城市並無併購機會，反而若干二線城市就有可供併購連鎖咖啡店，但強調暫時沒有任何收購計劃。

### 本地分店擴至住宅區

至於在香港業務方面，湯國江強調，在北望神州的同時，Pacific Coffee 會繼續以香港為基地。目前在港擁有105家分店，預計到今年年底會達到115至120家，屆時有望成為香港分店最多的咖啡連鎖店。不過，明年開店步伐會稍為放慢。

湯國江續稱，分店網絡策略亦有所



▲湯國江指出，目前不急於利用華潤萬家在全國超市資源開設分店

轉變。Pacific Coffee 過往專注在尖沙咀、銅鑼灣、中環等中央商業區，現時分店網絡已伸延至太子、大埔、元朗等外圍商業區，以至居住區域。除開店策略更具彈性，Pacific Coffee 會按照店舖所處區域推出不同產品，例如在中環IFC

分店提供英式High Tea，在信德中心分店提供薄餅，個別分店提供有酒精成份的咖啡。此外，又計劃在短期內推出咖啡膠囊（capsule）及咖啡機，以增加收入來源。