

全年純利 91 億倒退 26% 新世界推盤料套 200 億

前景看好 售樓收益減少，加上投資物業公允值下跌，新世界發展（00017）截至6月底止，全年純利 91.54 億元倒退 26%，每股盈利 2.32 元，末期息每股派 28 仙。撇除特殊收益及物業重估影響，核心盈利仍減少 23%至 46.67 億元。新世界董事總經理鄭家純透露，今個年度將在港推 1949 伙，悉售可套現 200 億元，故有信心今年度物業銷售收入較去年佳。他又預期，短期本港樓價可能波動，但不會大跌，而中長線可保持平穩。

本報記者 郭文翰 陳萍花

新 世界去年度物業發展的分部貢獻錄得 47.43 億元，較對上一個年度的 48.37 億元減少近 2%。期內，本港物業銷售應佔總額約 35 億元，主要來自元朗翹翠峰及西環寶雅山。鄭家純於業績發布會上指出，集團計劃今財政年度內，推出 6 個全新項目，包括大坑春暉臺春暉 8 號、沙田車公廟站項目、馬鞍山落禾沙項目首期、紅磡昇御門、元朗大棠路項目及同區的唐人新村首期，合計攤佔 1949 個單位。總樓面近 174 萬平方呎。

年推 2.5 萬伙難滿足需求

鄭家純表示，由現在起到年終尚有 9 個月時間，按目前本港樓市走勢及需求情況，悉售 2000 伙相信不太困難，估計可套現約 200 億元。被問及會否減價促銷，他回應指會按市價出售，並有信心樓價不會大跌。他解釋，近月本港樓市交投的確趨淡靜，主要由於外圍經濟動盪、股市急挫等因素，令有意置業人士抱觀望態度，但相信只屬短期的影響。隨着樓價趨向平穩，有意置業者會入市買樓，加上內地購買力相當強勁，即使每年推出 2.5 萬個單位仍難以滿足需求，何況近年年均只有數千個供應，預期中長線樓價將會平穩發展。

對於港府早前連番推出樓市調控措施，鄭家純表示

內地業務核心盈利飆 3 倍

母公司新世界盈利下跌，新世界中國（00917）上半年度成績表卻不錯，全年錄得股東應佔純利 30.26 億元，按年升 14.77%，每股基本盈利 0.5254 元，派末期息 0.04 元。扣除公允值收益及非經常性項目，核心盈利按年增 3 倍至 29.03 億元，管理層指出，盈利大升，主要是因物業銷售及酒店經營業績改善，以及人民幣升值帶來匯兌收益。

期內收入增長 113.83%至 135.57 億元。年內合約銷售額上升 31%至 133.25 億元人民幣，但合約銷售面積減 19%至 106.5 萬平米。管理層指出，反映整體市場價格於年度內攀升，以北京、上海及廣州等一線城市更顯著。當中，約 47.59 億元人民幣將於新一年度入帳。期內

中信泰富澳鐵礦明年投產

關於中信泰富（00267）澳洲鐵礦石專案進展，中信泰富主席常振明昨在股東特別大會後表示，現正與澳洲鐵礦項目的承建商中國冶金（01618）就投產時間進行商討，冀明年上半年能投產；目前一切正在進行中，長期而言，他對鐵礦的價格持樂觀態度。

常振明稱，該項目由中冶負責承建第一條生產線，惟中冶早前表示，由於整體系統調試推遲至今年年底，所以需要延遲投產時間表，中信泰富或再需注資 9 億美元。對於該項目出現超支情況，他表示集團會盡力降低成本。

他又說，雖然澳洲政府仍未就徵收礦產資源稅提出最終定案，但相信措施會對業務帶來一定影響。他看好資源價格，認為市場對鐵礦資源有需求。他說，受到中國鋼鐵行業和其他新興國家的需求所驅動，目前鐵礦市場仍保持強勁。

被問及內地房地產業務，常振明表示，08 年後未曾買地，現時只是開發舊有土地，但是現時銷售情況穩定，無需減價促銷。

他又說，近期的房地產市場對中信泰富地產業務的影響不大。他補充，目前公司土地儲備充足。

結算日首遇 8 號波停市



▲券商普遍認為，停市安排公平且對市場影響不大 資料圖片



▲港府早前連番推出樓市調控措施，鄭家純表示已初見成效，但是否足夠需再觀察數個月 本報攝

已初見成效，但是否足夠需再觀察數個月。他補充，樓價持續攀升，市民難以負擔一定會影響氣氛，但過度出招會使成交轉淡，令樓價大幅回落，影響整體經濟結構及引發負資產浪潮。他認為，政府毋須推高或推低樓價，而是要讓樓價平穩發展。

持現金 241 億積極吸地

截至 6 月底止，新世界應佔土地儲備約 968.3 萬平方呎，另有 1822.5 萬平方呎農地。鄭家純指出，集團一直希望可以加快農地補地價進展，並已提出申請，但要

視乎政府各部門的審批進度。另外，倘若價錢合理及財務能夠負擔，會積極入標吸納土地。集團目前手頭現金約 241 億元，負債比率為 26%。

鄭家純表示，集團近年積極參與土地拍賣，其中半山司徒拔道地皮只差一口價敗予新鴻基（00016）。至於港府推出限呎限量土地，他認為不會影響發展商參與意欲，但基於不會自由規劃，估值難免低一點，並會影響政府庫房收入。對於市民一直提出復建居屋的訴求，他重申早於兩至三年前已表態支持，並認為居屋屬於特殊產品，申請有一定限制，故對整體樓價影響相當輕微。

恒隆 35 億奪昆明兩地

恒隆地產昨公布，透過公開掛牌競投，成功投得昆明市中央商務區地皮，作價近 34.968 億元人民幣（約 42.848 億港元），將發展為商用物業。該地塊地盤面積 5.6 萬平方米，地上建築面積最多約 40.14 萬平方米。恒隆認為，購入該地塊能擴闊資產及收入基礎，符合集團於中國的長線投資策略。

恒隆董事長陳啓宗早前表示，集團於內地有逾 2000 萬呎商業土儲，足夠未來 15 年發展，預計需要投入資金 500 億元。過去一年已買入 200 億元人民幣，供內地發展之用。

他上月又向傳媒表示，集團未來的投資將集中在內地，且目標投資額由早前計劃的 500 億港元翻一倍，將豪擲千億港元投入內地市場。他更明言，今年來自內地的租金收入一定高於香港。

中行澳門分行 35 億投債市

中央去年 8 月宣布，放寬境外特定類別金融機構，涉足內地債券市場，本地銀行紛紛率先透過有關渠道，擴大人民幣的投資範圍。《華爾街日報》昨日引述知情人士表示，中國銀行（03988）澳門分行已經獲准在海外獲得的 35 億元人民幣，投資於內地債券市場。

近年中國積極提高人民幣國際化的水平，事實上，

故港交所亦要時間研究，最終決定將結算日延至今日，而券商認為，這個安排算是公平。

永豐金融集團研究部主管涂國彬認為，這個安排即是將結算日延遲一日進行，估計對市場影響不大。耀才證券行政總裁陳啓峰則稱，這個安排算是公平，若昨日結算，以前日的收市計價，可能會令部分投資者在沒有準備下，大失預算，今日市場會出現混亂。

陳啓峰舉例，由於投資者原預算還有半日可以平倉及轉倉，甚至開新倉，故有可能前日只是先平倉，未開新倉，故若交易所不是將結算日延遲一日，而是昨日結算，這些投資者在未開新倉便進入下月期指，屆時可能會無所適從，被迫追貨，或者會出現混亂場面。

現時，每月最後一個交易日前一日的上半日為期指結算，而在結算完結後，結算日下午開始已進入下月期指；陳啓峰指，這個安排是市場慣例，故相信延遲一天結算，技術問題不大。

新世界發展全年業績 (截至6月底止 單位：港元)		
	金額	按年變幅
營業額	328.82 億	+8.8%
投資物業公允值	35.346 億	-25.8%
純利	91.539 億	-26.2%
基本溢利	46.647 億	-23.3%
每股盈利	2.32 元	-27.3%
股息	38 仙*	持平
*末期息每股 28 仙		
截止過戶日期	11 月 14 日	
股息派發日期	11 月 25 日	



▲深圳中航昨舉行記者會，介紹業務發展。左二為主席吳光權

特稿 深圳中航（00161）昨日在本港舉行記者會，長實（00001）主席李嘉誠早前增持深圳中航股份，並在掛 8 號風球的情況下，罕有地到場與深圳中航管理層進行內部會議，用行動表示支持。深圳中航董事會主席吳光權稱，相信雙方可維持戰略合作夥伴關係，不排除在房地產方面有合作。

吳光權在記者會表示，該公司基本已完成從母公司及關聯公司購入 12 家企業股權的交易，目前正進行股權交割及發行股份的登記手續，同時擬進行公司更名及董事會改組，以更加貼合集團業務擴大後的經營情況。

他指出，收購行動有利擴大公司的資產規模，預期今年盈利較去年優勝。他說，公司未來會繼續向母公司收購不同資產，但未有具體時間表及細節。他又說，該公司冀以低成本增加土地儲備，發展高檔房地產項目。

深圳中航或與長實合作

根據聯交所權益披露資料顯示，李嘉誠曾於 8 月底斥資 4021 萬元，購入 1140 萬股深圳中航股份，持股量由 5.45% 大增至 9.56%。李嘉誠昨日更以實際行動，在 8 號風球下，罕有地到場與深圳中航的管理層會晤。吳光權相信，雙方可維持戰略合作夥伴關係，不排除在房地產方面有合作，但無具體時間表。

去年底，深圳中航擬從控股股東中航國際及關連公司購入 12 家企業股權，交易價格約為 41.59 億元人民幣，公司將透過發行內資股和永久次級可換股證券（PSCS）進行支付。待有關交易完成後，公司總股本擴大為約 11.1 亿股，其中中航國際、中航國際深圳公司將分別持有該公司經擴大後股本的 39.37% 和 35.63%，中航國際及其關連公司還將持有約 27.82 億元人民幣的 PSCS，該等 PSCS 可待未來時機成熟時以每股 4.03 港元的價格轉換為公司股份。

中航稱，此次收購的業務包括貿易物流、海外工程及商業地產項目等。貿易物流及海外工程相關企業擁有廣泛的國際業務網絡及良好的政府間合作關係，對原有業務的國際化發展大有補益。

▲證監會主席方正再度獲政府委任一年 資料圖片

方正續任證監主席一年

財政司司長曾俊華昨日宣布，已根據《證券及期貨條例》，再委任方正為證券及期貨事務監察委員會主席，由 10 月 20 日起至 2012 年 10 月 19 日止，任期一年。同時再度委任陳鑑林及李金鴻出任證監會非執行董事，任期兩年，由 11 月 15 日起至 2013 年 11 月 14 日止。除證監會主席外，證監會現時有 7 名非執行董事。其餘 5 位非執行董事為鄭國漢、周家明、李王佩玲、唐家成及黃啟民。

曾俊華宣布委任時說，方正自 2006 年 10 月起擔任證監會主席，在帶領證監會維持及促進香港證券及期貨市場運作公平、具透明度及有秩序方面，擔當重要角色，並期待他來年繼續為證監會作出貢獻。

人保有意買滙控非壽險

為達到 2013 年前節省 25 億至 35 億美元的目標，滙控（00005）除削減人手外，還陸續出售非核心業務，以提高業務效益。滙控一直計劃出售非壽險業務，外電昨日引述消息人士透露，滙控就出售一事，向潛在買家發出備忘錄，潛在買家包括德國安聯集團（Allianz）、安盛集團（AXA）及人保集團（PICC）。報道又稱，估計滙控出售非壽險業務可套現 10 億美元（約 78 億港元）。

消息人士指出，澳洲昆士蘭保險集團（QBE Insurance Group）及東京海上控股株式會社（Tokio Marine Holdings），亦對競投滙控相關業務感興趣。安聯集團及安盛集團均拒絕回應有關傳聞，滙控亦不予置評。

報道指出，第一輪競投將在 10 月中旬進行，預計競爭非常激烈。滙控正在出售香港、新加坡、部分拉美國家和法國的非人壽保險業務。集團早前已經出售英國的非人壽業務。

事實上，滙控早前宣布將出售非核心業務，其中包括縮減在美國的 475 個分支網絡，專注於美國客戶的國際業務，以及出售 7 家歐洲零售銀行業務等。