

SOHO 銷售目標 230 億

擬斥 100 億收購京滬大型地皮

重振旗鼓

SOHO 中國(00410) 董事長潘石屹

潘石屹坦言，長達逾半年無物業可售，令公司去年錯過了銷售的好時機，全年實際銷售額僅 109 億元，遠未達目標的 230 億元（人民幣，下同），因此今年將重振旗鼓，再次設立 230 億元的銷售目標。雖然 1 月份銷售額為 7000 萬元，但他有信心今年可實現該目標。另外，公司認定今年是收購年，全年擬斥資 100 億元進行收購，對象主要是北京及上海的大型地皮。目標遠大，刺激 SOHO 昨日股價大漲 6%，收市報 5.4 元。

本報記者 盧燕琴



潘石屹表示，去年樓市政策極嚴厲，但對商業地產的影響不大。資料圖片



▲ SOHO 今年擬斥資 100 億元進行收購，對象主要是北京及上海的大型地皮 資料圖片

潘石屹昨日於電話會議上表示，去年樓市政策極為嚴厲，但對商業地產的影響其實不大，可惜公司上半年沒有什麼項目可以推售，導致錯過了銷售時機，全年銷售額未能達標。今年，看到商業地產的出租情況十分理想，加上公司幾乎沒有任何競爭對手，擁有價格的主導權，更重要的是，公司今年擁有充足的可售資源，因此，他相信只要市場信心恢復，銷售情況會很快反彈。

去年銷售額未達標

他指出，北京及上海寫字樓的租金升幅分別達 50% 及 20%，處於歷史的高位，而空置率則分別為 6.3% 及 7%，屬於歷史的低水平。對於商業地產而言，屬於很大的利好因素。SOHO 中國現時擁有超過 300 億元的可售物業，在租金上揚及銀根有望鬆動的利好刺激下，他更有信心全年可達標，並預計全年毛利率可保持 50% 的水平。

內地銀根見放鬆

潘石屹又評論住宅市場，他認為 1 月份是房地產開發商最艱難的時期，如果當局再不鬆動銀根的話，

市場將會出現各類的問題。他稱，目前已經陸續見到一些放鬆銀根的跡象。

他指出，今年北京及上海等地估計會繼續推出一些地皮，公司認為今年將是收購年，計劃斥資 100 億元進行收購，對象主要以北京及上海的大型地皮為主。此前，公司因業務需要而收購了一些在建工程及爛尾樓，今年這種做法將較難再出現。收購所需的資金方面，公司目前現金充足，但亦會考慮各類融資方法，包括銀團貸款等。不過，目前股價並未處於高位，股本融資將不可能是首要融資方式。

至於去年底買入五成權益的上海外灘商業地王項目，他表示正按部就班發展，未有進一步消息可以公布。他亦沒有正面回應跟持有地皮另外五成權益的上海復星(00656)的合作狀況。公司去年底向上

海證大(00755)及綠城中國(03900)買入這幅地的五成股權，惟復星國際指擁有優先買入權，不滿有關交易。

綠城昨日公布 1 月份銷售情況，合計銷售 297 套單位，銷售面積約 6 萬平方米。首月累計銷售金額約 16 億元，歸屬於集團的權益為 9 億元。

合景上月預售收 4 億

合景泰富(01813)於 1 月份則錄得預售收入 4.05 億元，預售建築面積約為 25000 平方米。在 1 月份，集團的主要銷售貢獻項目包括廣州天璽、成都譽峰以及蘇州峰匯國際。綜觀全國布局貢獻，廣州佔 47%，蘇州及上海 23%，成都 15%，北京以及天津 15%。

傳渣打洽購滙控孟加拉業務

正在瘦身的滙控(00005)再有業務剝離，據悉將由渣打(02888)接手。外電引述消息人士指，渣打正在洽購收購滙控在孟加拉的零售銀行業務，惟兩間銀行的發言人均拒絕評論該消息。

彭博引述消息人士表示，滙控及渣打正於倫敦就前述收購事宜進行談判，但談判仍處於初期階段。目前，渣打大部分的盈利來自新興市場，該行亦是孟加拉最大的外資銀行，在當地擁有 26 間分行。滙控則早於 1996 年在當地設立首間分行，目前擁有 13 個辦事處。後者最近積極瘦身縮減成本，已經陸續出售了泰國等地區的業務。

滙控發言人回應指，該行正在評估全球的資產組合，當務之急是更有效配置公司的資源，意味著該行會繼續進行策略性的市場投資，剝離或關閉部分業務，惟他並未正面回應孟加拉一事。渣打駐倫敦發言人亦拒絕就該消息發表評論。

滙控委任英人幣業務舵手

滙控(00005)昨日宣布，任命 Paul Gooding 負責倫敦離岸人民幣業務，以期令倫敦成為人民幣離岸中心，補充香港在這方面的重要角色。滙控指出，香港離岸人民幣市場於過去兩年增長顯著，人民幣產品和服務繼續發展，而倫敦和滙豐已準備就緒，成為亞洲以外的離岸人民幣中心。

上個月，香港金管局及英國財政部宣布成立一個由私營機構代表組成的合作小組，進一步推動香港與倫敦在離岸人民幣業務發展方面的合作。合作小組將重點推動香港和倫敦在支付結算系統、促進人民幣市場流動性以及人民幣計價金融產品開發等多方面的聯繫，藉以提高兩個市場的協同效應。

合作小組成員來自包括滙豐銀行、渣打銀行、中國銀行、德意志銀行及巴克萊銀行在香港和倫敦的代表，並可視乎情況邀請其他合適的機構派代表參與討論。金管局總裁陳德霖當時表示，香港與倫敦各具發展離岸人民幣業務的優越條件，而兩個金融中心更緊密的合作，將會達致互利雙贏。



天利增值商品基金經理 David Donora(見上圖)昨日於記者會上表示，雖然新興市場經濟放緩，但仍保持增長，加上低息環境持續，各央行保持量化寬鬆政策，看好商品表現。料商品價格今年將上升 10% 至 15%。一眾商品中，他看好黃金及油價表現，預期黃金價格今年將上試每盎司 2000 美元，油價則於 110 至 120 美元一桶徘徊。

David Donora 表示，雖然歐債危機仍不明朗，但美國經濟有復蘇跡象，新興市場仍保持穩定增長，令原油需求持續上升，加上主要產油區，如中東有地緣政治風險，為油價帶來支持。他估計，油價今年將於 110 至 120 美元一桶徘徊，若產油設施出現破壞，油價更可能大幅上升。

而貴金屬中，他較看好黃金表現，預計黃金將受惠於各國央行的支持、低利率及量化寬鬆措施，預計今年黃金價格今年將上試每盎司 2000 美元。但他坦言，美國再推第三輪量化寬鬆貨幣政策(QE3)的機會下降，因美國經濟數據有所改善，失業率亦降低。雖然美元與金價走勢一向背馳，但他認為，今年美元走勢將稍強，但無阻金價升勢。

他又建議投資者直接持有商品，因商品表現將跑贏商品股價。他解釋，商品企業面對生產成本上升等問題，令盈利受壓，故未能完全反映商品價格的升幅。

天利料商品價格最高升 15%

平保無意私有兩銀行

平保(02318)昨日召開股東會，有股東問及旗下深圳發展銀行與平安銀行完成整合後，會否私有化。平保董事長馬明哲回應指，即使兩銀行完成整合，亦會保持上市地位。

中集安瑞科銷售持續增長

CIMC ENRIC CIMC Energy Holdings Limited 中集安瑞科控股有限公司 Extraordinary General Meeting 特別大會

▲趙慶生表示，集團去年毛利率率勝過前年的 18.7% 本報攝

中集安瑞科(03899)董事長趙慶生昨日表示，公司去年天然氣銷售量增長 20%-25%，料去年全年毛利率將好於 2010 年的 18.7%。隨著未來市場對天然氣需求的不斷增加，尤其是如大連、上海等沿海城市對天然氣需求較大，預計集團今年銷售一定超過去年。該股昨日升 0.87%，報 3.48 港元。

趙慶生表示，目前公司在石家莊生產基地的首期工程已完工，預計將在本季度投產；安徽基地則計劃於 5 月份投產。另外，內地「十二五」規劃將興建 15 個天然氣儲存罐，母公司中集集團成功中標興建寧波的儲存罐。

該公司於去年與中集訂立(其中包括)部件採購協議，向中集集團採購多種部件及原材料，包括但不限於車輛底盤及車輛平板，為期自 2012 年 1 月 1 日起至 2014 年 12 月 31 日止。該持續關聯交易已在昨日召開的股東特別大會上獲全票通過。

中集安瑞科去年中期業績顯示，股東應佔純利為 2.52 億元(人民幣，下同)，同比增 118.8%；每股基本盈利為 0.135 元；營業額為 30.68 億元，同比增約 88%。

華電未通過環保 融資受阻

華電國際(01071)公告，其非公開發行 A 股的申請已獲中國證監會通過，未料去年底遞交的環保申請卻遭到中國環保部駁回，並批出「不受理，重新編制報告」的核查結論。業內人士認為，華電需經整改並通過環保核查後，增發方案方能開始實施。再融資計劃受阻，該股昨日逆市跌 0.01 元或 0.55%，收報 1.8 元。

據中國環保部披露，華電國際本次再融資核查的範圍包括旗下近 30 家子公司，廣泛分布於山東、河北等八大省區，其中就包括公司本次增發的募投項目實施主體華電萊州發電有限公司。該公司去年 12 月 30 日遞交環保核查申請材料，但環保部給出的核查結論為「不受理，重新編制報告」。

不過，環保審查環節過慢似乎並未阻止公司定增的進程。華電國際本周二公告，公司定向增發獲證監會核准。其在方案中明確表示，由於公司目前在電源結構上仍以火電為主，運營過程中可能造成

一定的環境污染。隨着國家環保部門對環保的關注程度日趨提高，可能造成公司運營成本提高。

環保部門的批准是污染類公司首發上市或再融資獲得監管部門放行的條件之一。不過，在實際操作中，不少上市公司為節省報批的程序和時間，常常同時向多個審批部門上報材料，這往往導致其審批在程序上可能「倒置」，審批結果出現「撞車」。

華能汕頭基地獲准興建

華能國際電力(00902)昨日公告，其持有 60% 權益的汕頭港煤炭中轉基地工程項目，已於近日獲得發改委核准，項目總投資額約 24.42 億元人民幣。該股昨日收市與前日持平，報 4.8 港元。該項目擬改造、新建 7 萬噸級煤炭接卸泊位各 1 個，新建 5 萬噸級煤炭裝卸泊位和 3 千噸級綜合泊位各 1 個，設計年通過能力 2270 萬噸，其中卸船能力 2150 萬噸，裝船能力 120 萬噸。

中石化看重新奧業務管理

【本報記者劉嶺豪河北廊坊報導】新奧燃氣(02688)獲中石化(00386)相中，聯手收購中國燃氣(00384)，霎時成為市場焦點；對此，新奧首席執行官張葉生透露，早於去年 7、8 月開始與中石化討論合作，對方主要看重新奧在城市管道天然氣的管理經驗。另外，新奧正注視在歐洲的收購機會。

儘管中石化坐擁龐大天然氣及主管道資源優勢，但始終未能善用優勢，在內地發展城市管道天然氣業務，部分原因是起步時間較遲，具投資價值的城市項目早已「名花有主」。張葉生表示，一級城市的管道天然氣經營權已被瓜分，而今後行業難免出現收購合併潮。

對於聯手中石化收購中燃，新奧副總裁王冬至表示，新奧近年着重通過內部自然增長支撐業務發展，至今已積累相當現金，一旦落實收購中燃，將可為該公司帶來一批新項目。王冬至補充稱，自去年初中燃管理層被捕消息曝光後，新奧便注意事態發展，直至去年 7、8 月份，開始與中石化接觸，商討合作收購中燃。

王冬至指出，中燃與新奧、中石化具有協同效應，例如中燃每年採購大量液化石油氣(LPG)，而中

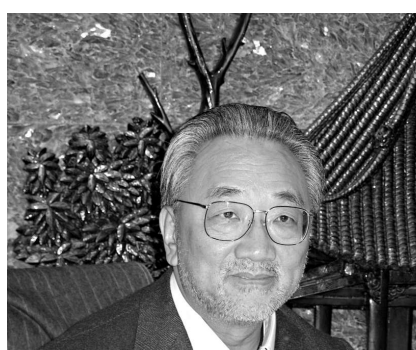
石化則為 LPG 生產商，落實收購後，日後便可保證穩定供應來源。另一方面，新奧、中燃可以聯手進行採購，基於採購增大，使到降低採購成本。張葉生強調，新奧累積豐富天然氣管理經驗，可以提高中燃的業務管理、企業管治水平。

新奧注視歐洲收購機會

標普提出警告，認為若成功收購中燃，將會削弱新奧的財政實力，標普同時把新奧列入負面觀察名單。王冬至回應稱，今次標普把新奧列入負面觀察名單，實屬管理層意料之內，但他重申新奧手持 9 億美元，足夠應付今次收購交易。就會否提高收購價格，王冬至稱，目前收購價格是經過深思熟慮。中石化、新奧去年底提議以每股 3.5 元全面收購中燃，涉及現金最多 167 億元。

另外，張葉生表示，歐債危機為新奧帶來進軍歐洲天然氣業務的契機，管理層正注視當地一些項目。王冬至則稱，個別中介人曾經向新奧簡介希臘燃氣項目，但強調該公司至今未進行深入研究，或展開任何收購洽談。

香港興業擬參與細地皮拍賣



▲查懋成表示，香港興業會仔細分析勾地表內項目 本報攝

港府在新賣地計劃中，把大地皮拆細出售，香港興業(00480)董事總經理查懋成昨日讚好，認為拆細地皮令香港興業有參與投地的機會。他說，會仔細分析勾地表內項目，又指香港市場成熟，且交通方便，故並無選定發展地區。

被問到對本港樓市前景的看法，查懋成回應說「唔識睇」，又指現時「塵埃太多」，例如一手樓銷售指引，政府從保障消費者的角度出發是好，惟部分規管仍然不合理。

查懋成解釋，若以實用面積作表述，於二手市場買賣存有一定難度，因為現時二手市場交易均以建築面積作準，故擔心在執行方面出現障礙。他表示，發展商以建築呎價計算購地成本，若轉用實用面積呎價作銷售方式，對發展商於計價上會帶來一定影響。

查懋成表示，政府銳意增加土地供應，令土地價格回落，不過，建築成本近半年大幅增加 30% 至 40%，蠶食利潤空間，揚言地產商「做得好辛苦」。他認為，財政預算中提及加強培育建造業工人，是遠水難

救近火的做法。

集團香港業務總監陳子明補充說，自去年中起，建築成本持續高漲，一般住宅成本升至超過每呎 3500 元，較 97 年前每呎平均 1600 元升至 1700 元升逾 1 倍。

陳子明表示，旗下愉景灣「津堤」早於去年底取得入伙紙，提供 168 個單位，惟基於市況波動延遲推出，該盤計劃今年中正式推售。至於愉景灣酒店今年將於 7 月試業，酒店設有 325 間客房，公司將展開招租工作。

他續說，愉景灣尚有約 100 萬平方呎樓面面積可供持續發展，目前正向政府申請補地價，擬發展低密度住宅，具體視乎市場吸納度。

另外，香港興業在中國以外地區亦有地產項目，查懋成表示，除了現有 4 個日本住宅項目，集團繼續在當地尋找投資項目，另有 5 至 6 個主要位於東京及北海道的住宅項目正在洽談。執行董事鄧滿華提到，集團旗下上海「大里」項目地盤涉及 70 萬平方呎，可建面積約 450 萬方呎，現時地基工程仍在進行。