

晨光30年 供港奶源 國際品質

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

經濟新聞提要

- 電煤供軌須先解決運輸 B2
- A股料跌破2100關 B3

兩房呎價 9283 元締新高

南豐新邨單月 3 度破頂

全城二手沸騰，特首「出口術」亦未遏止升勢，港、九及新界屋苑呎價輪流拔高！受龍頭屋苑鯪魚涌太古城帶動，區內南豐新邨的474呎單位，近1個月來3度破頂，最新10座低層C室以440萬元易手，呎價達9283元，攀登屋苑巔峰；另將軍澳亦解除「重災區」魔咒，將軍澳廣場2房呎價直撲8000元，屬屋苑高位。

本報記者 林惠芳

買家不斷追價，港島東熱門上車屋苑南豐新邨步步上升，屋苑474平方呎的細單位頻頻破頂。代理消息指，南豐新邨10座低層C室，面積474平方呎，屬2房間隔，剛以440萬元易手，折合呎價達9283元，創屋苑歷史新高。原業主於2011年3月以345萬元購入，現扣除SSD後，持貨逾1年，帳面仍賺逾70萬元，賺幅逾20%。

事實上，南豐新邨的474平方呎細單位，在過去約1個月已3度破頂，最先錄得為10座高層C室，以430萬元易手；其後為10座頂層連天台的疑似凶宅，上月以435萬元沽出，呎價高見9177元，一度創屋苑新高。

將軍澳廣場呎價撲8000

此外，將軍澳亦擺脫重災區的形象，近日連環破頂。消息指，將軍澳廣場5座頂層連天台，面積695平方呎，以550萬元易手，折合呎價7914元，再創屋苑新高，原業主於08年以355萬元購入單位，帳面賺195萬元。

香港仔區亦狂追落後，中原地產首席分區營業經理盧鏡豪表示，鴨洲海怡半島23A座高層B室，面積745平方呎，擁2房間隔，附工人房，望部分海景，以655萬元易手，呎價達8792元，創同類單位歷史新高。為免遲買更貴，買家入市步伐極快，例如16座中層E室，面積1093平方呎，原業主放盤僅2小時，即獲用



◀南豐新邨10座頂層的疑似凶宅，上月以高價沽出

南豐新邨一個月破頂成交

成交單位	面積(平方呎)	成交價(元)	呎價(元)
10座高層C室	474	430萬	9072
10座頂層B室	474	435萬	9177
10座低層C室	474	440萬	9283

家以1180萬元「搶盤」購入，折合呎價達1.08萬元。香港仔港麗豪園亦再錄破頂，中原地產分行經理周世康謂，港麗豪園2座低層D室，面積688平方呎，2房間隔，享池園景，以440萬元賣出，呎價6395元，不但比今年初同類單位造價貴13%，更屬98年開賣以來歷史新高。

二手周末成交跌6.8%

二手居屋亦頻錄高價，消息指，青衣青雅苑中層7室，面積583平方呎，以自由市場價300萬元易手，折

合呎價達5146元，屬屋苑歷史新高。屯門居屋亦創新高，祥益地產營業經理黃慶德表示，屯門富健花園11座低層J室，面積695平方呎，屬3房間隔，以185萬元居二市場價易手，呎價達2662元創同類單位歷史新高。不過，樓價愈搶愈貴，二手交投量略見放緩。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，十大屋苑於過去周六日共錄41宗成交，按周下跌6.8%，他認為，十大屋苑成交下跌，主要是受到呎價持續上揚，以及二手盤源短缺影響。

內銀業績或拖低大市

德國總理默克爾表明支持歐洲央行有條件購買債券的主張，進一步紓緩投資者對歐債危機的憂慮，加上美國聯儲局主席伯南克將於本月底發表演說，市場再次憧憬推出第三輪量化寬鬆政策(QE3)的機會，帶動外圍股市靠穩。不過，證券業人士認為，歐債問題難以解決，加上內地「放水」行動受制於「通脹」二字，相信港股短期繼續悶局，當心內銀股業績或拖低大市。

騰訊基金管理投資董事沈慶洪認為，默克爾捍衛歐元區，市場解讀為支持歐洲央行購買國債，惟大前提是相關國家需要交出財政自主權，這在執行上甚具難度。至於市場憧憬中國人民銀行的行動，他相信內地將繼續下調存款準備金或減息，惟步伐會較為緩慢，畢竟食品價格有機會反彈，將導致通脹回升的問題。沈慶洪說，本周將有多隻內銀股「放榜」，倘若業績稍遜預期，即有機會拖累大市。

海通國際環球投資策略部副總裁郭家耀表示，默克爾開腔支持歐央行，刺激歐洲股市飆升創5個月高位，華爾街股市亦靠穩，不過市場仍然等待人行「出招」，預期港股短期維持膠着狀態，恒指在19800點至20300點區域呈悶局。

招金賺近5億跌31%

面對金錠銷售額減少拖累，招金礦業(01818)昨公布，上半年股東應佔溢利倒退31%，只有4.95億元(人民幣，下同)，每股盈利相應跌至0.17元，不派中期息。期末，現金及相關等價物大幅減少54%，只有約5.7億元。

董事長路東向表示，將加大安全環保投入力度，計劃投放1億元，增加安全生產建設，下半年將抓住黃金生產時機，提高採出礦量及出礦品位。同時，在夏甸金礦、大尹格莊金礦、河東金礦和金翅嶺金礦，開展深部開拓工程，確保全年新增黃金資源量80噸以上，全年計劃收購黃金資源量50噸。上半年集團總收入錄得19.5億元，按年跌22%。完成黃金產量約40.25萬盎司，增長9.5%。

中外運半年純利跌11%

中外運(00598)昨公布，受運輸費用及員工成本增加影響，上半年股東應佔溢利約3.9億元(人民幣，下同)，按年下跌11%，每股基本盈利跌至0.09元，董事會建議不派中期息。集團營業額錄得231.6億元，同比增長12.4%，主要受惠集裝箱海運市場運價上漲。

好孩子中期利潤挫12%

兒童耐用用品製造商好孩子(01086)公布，受外匯匯率合約錄得損失影響，上半年股東應佔溢利約1億元，按年跌12.2%，每股基本盈利0.1元，不派中期息。期內，總收益為23.1億元，升17.3%，毛利率提升0.6個百分點至19.1%。

華眾半年業績料大降

再有半新股業績「走樣」。上市只有7個月的華眾(06830)刊發盈警，解釋由於推出新產品、停產部分舊產品，直接導致毛利率下降，加上因收購而錄得的收益尚未確認，以及因安排上市而錄得額外開支，預期截至6月底止中期業績將錄得大幅下降。

碧生源半年虧1.68億

靠銷售減肥茶起家的碧生源(00926)昨公布，上半年虧損擴大至1.68億元(人民幣，下同)，每股虧損0.1元，董事會決議不派中期息。面對經銷商對產品需求持續減少，集團預警2012年全年將錄得重大淨虧損。上半年集團營業額只有3.25億元，較去年同期急挫36.5%，毛利率跌3.5個百分點至86%。

舜宇冀維持派息率35%

智能手機大行其道，帶動舜宇光學(02382)今年上半年純利大幅增長近八成。集團總裁孫決昨日表示，由於去年下半年的基數較高，料今年下半年純利增幅或不及上半年，但手機照相模組業務增長仍然強勁。他續稱，雖然集團正處高速發展階段，但希望維持派息率於30%至35%水平。

孫決表示，現時內地智能手機的滲透率僅30%，預期未來數年智能手機的增長潛力巨大。被問及現時集團的產能能否應付有關增長勢頭，他透露，集團下半年資本開支約2億元(人民幣，下同)，主要用作信陽廠房的前期投入及擴大手機照相模組業務產能。他續稱，全球經濟仍然疲弱，故集團對拓展產能上十分審慎，而2億元的投資已足以應付。

期內毛利率由21.4%下降至19.2%，主要由於手機照相模組業務的毛利相對較低。他表示，集團未來將發展高毛利產品，如光學儀器、車載鏡頭、智能電視等，料全年毛利率可保持於現水平或有所改善。

隨專注研發新產品外，集團還大力拓展國際業務，孫決指出，除日本及韓國已設有當地公司

外，集團去年於美國設置子公司，希望吸納更多如蘋果及谷歌等國際客戶。他透露，現時集團國際客戶佔業務比重約30%至40%，其餘為內地客戶，希望國際客戶的比重進一步上升。

他續稱，集團未來的目標分兩大方向，一是加強現有產品的技術研發，擴大市場佔有率；二是拓展新業務，成為未來的新增長動力。而集團希望控制研發費用佔收入5%左右水平。



▲舜宇光學總裁孫決(左)表示，未來數年智能手機的增長潛力巨大。旁為董事長葉遠寧

滙控：維持派息奮戰到底

對於英國監管機構要求銀行減少派息，以維持充足的資本比率，一向以穩定派息吸引投資者的滙控(00005)，表示堅持派息，並強調若果英國的監管機構企圖迫使集團停止派股息以保存資本，集團願意「戰鬥至死」維護派息制度。滙豐管理層一向都希望集團派息可循序漸進地增加。

由於滙控一直是英國銀行界最大的股息付款人，不過隨着當地對銀行加強監管，並要求銀行加大資本充足比率，滙控自然「難逃一劫」。集團財務總監麥榮恩(Iain Mackay)於上周六接受外電訪問時表示，集團會「戰鬥至死」維護穩健的派息制度。他早於本月初在分析員會議上，批評某些財政政策委員會(FPC)成員，不充理解釋的資本市場工作。

他稱：「他們(監管機構)相信銀行能夠加強通過削減員工的浮動薪酬，以及通過提高資本市場的資本，限制向股東分紅，」但他表示，這種想法並不合理，並強調，如果他們企圖去壓低集團股息，滙控將抗爭到底。他續稱：「如果你希望在任何時候能夠在市場上籌集資本，你得先回報你的股東，故從我們的角度來看，是以股東的利益為大前提。」截至2011年8月，滙控在過去5年支付的股息，是全球銀行之最。

太保盈利跌54% 內含價值增7.3%



◀太保償付能力充足率雖然下跌，但仍處271%高水平

一如太保(02601)早前發出的盈警所示，集團昨日公布的業績，上半年純利倒退54.64%至26.38億元(人民幣，下同)。雖然純利大幅下跌，但集團內含價值增長7.3%至1218.33億元，壽險新業務價值亦升6%至40.61億元；償付能力充足率雖然下跌，但仍處271%高水平。但值得注意的是，財險期內綜合成本率增加3.1個百分點至94.2%，償付能力更大跌39個百分點至194%。

內地A股今年上半年表現疲弱，拖累太保投資收益減少17.36%至84.19億元，加上業務增長放緩，已賺保費僅增長7.7%至809.03億元，以致純利大幅倒退。集團每股基本收益0.31元，不派中期股息。

期內，太保的總投資收益率3.9%，同比下降0.5個百分點；淨投資收益131.46億元，同比增長22.2%；淨投資收益4.9%，同比提升0.5個百分點。集團投資資產總額為5866.07億元，較上年末增長12.3%。其中固定收益類資產佔比83.5%，較上年末下降2.1個百分點；權益類資產佔比10.6%，較上年末上升0.3個百分點。主要是集團根據對債券市場走勢的判斷，並基於資金流動性管理的需要，配置了70多億元的債券基金和貨幣市場基金。太保上半年實現保險業務收入905.11億元，同比增長4.2%。其中，壽險業務收入552.29億元，同比增長1.2%；產險業務收入352.46億元，同比增長9.2%。兩者盈利分別下跌62.1%

太保中期業績摘要

(截至6月底,單位:元人民幣)

	2012年	2011年	變幅
經營狀況			
保險業務收入	905.11億元	868.75億元	+4.19%
已賺保費	809.03億元	751.22億元	+7.70%
投資收益	84.19億元	101.87億元	-17.36%
總收入	899.12億元	858.05億元	+4.79%
給付、賠款及費用	(864.31億元)	(787.81億元)	+9.71%
純利	26.38億元	58.16億元	-54.64%
每股基本收益	0.31元	0.68元	-54.41%
主要經營指標			
壽險上半年新業務價值	40.61億元	38.30億元	+6.0%
財產保險綜合成本率	94.2%	91.1%	+3.1個百分點
集團內含價值	1218.33億元	1135.64億元	+7.3%
集團償付能力充足率	271%	284%	-13個百分點
一壽險償付能力	183%	187%	-4個百分點
一財險償付能力	194%	233%	-39個百分點

及33%，至10.59億元及15.68億元。集團和太保壽險、太保產險的償付能力充足率分別為271%、183%、194%，分別下跌13個百分點、4個百分點及39個百分點。而太保產險因受賠付支出增加等因素影響，上半年綜合成本率同比上升3.1個百分點至94.2%。太保壽險的新保業務收入249.42

億元，同比下降17.8%；續期業務收入302.87億元，同比增長25%。實現新業務價值40.61億元，同比增長6%；新業務利潤率達到15.4%，同比提升3.5個百分點。而上半年壽險保單續率維持在優良水準，13個月保單續率為91.6%，25個月保單續率為90.6%。