

# 純官盡推居屋 無機樓市

## 料今年樓價升10%

【商報專訊】記者林啓健報道：政府本月初建議一次過推售剩餘的居屋單位。早前表態支持復建居屋的新世界發展(017)董事總經理鄭家純(純官)表示，政府推售居屋對整體樓市影響不大，預計今年樓價升10%。另外，新世界昨日公布中期業績，轉虧為盈，純利約53億元。

## 新世界轉盈 中期賺53億

鄭家純昨於業績發布會上表示，政府針對樓市所推出的措施審慎，不想樓價大漲，亦不想落重業令樓價下滑。居屋對中低收入人士、公屋住戶、上車一族有需要，政府突推出居屋，對樓價有心理影響，但無礙有實力購買逾300萬元私樓的人士，故相信對私人住宅樓價影響亦不大。

他說，市場供應不平衡，令樓價大起大落，希望樓市可平穩健康，料今年樓價升10%，相信不會下跌，因為利率偏低。他覺得未來一、二年供應不會大增，料今年樓價仍可升10%。

### 有感而發贊成復建居屋

鄭家純再重申其贊成復建居屋的立場。他強調，他是有感而發才表達這些意見，不是與內地官員或公司商討後才說，而是從本港市民角度去說。近期有發展商不贊成復建居屋，他回應說，這是見仁見智，從發展商角度來說，不贊成復建居屋，目的是不想有競爭者加入。

鄭家純又否認，支持復建居屋是與旗下建築公司協興參與居屋工程有關，強調即使興建居屋，建築工程需要公開招標和公平競爭。

早前有報道指新世界管理層透過一間公司購入尖沙咀名鑄7個單位。執行董事梁志堅回應說，這些單位是在首批30個單位內部認購後公開推

售，故出售時不能即時知道單位的買家身份，並依足正規方式處理。鄭家純指，兒子鄭志剛亦有購入其中一個單位，購入純粹用作投資，並照足市價買賣，不涉及托市造價。若果真的托市，理應在他購買單位時已大肆宣傳。

截至09年12月底止，新世界中期業績轉虧為盈，溢利為53.46億元，去年蝕9.92億元。若剔除其他收益，淨值及投資物業公平值變動的相關影響，基本溢利為18.61億元，按年升82.9%。每股盈利1.38元，中期息10仙。

據新世界業績報告顯示，其他收益，淨值為24.46億元，按年大升14倍。新世界表示，其中約10億元來自旗下新創建(659)出售大福證券股權的收益。

### 今明兩年推1333個單位

上半年本港物業銷售為6.85億元，升120%，貢獻主要來自海濱南岸和衛理苑。旗下名鑄和翠峰閣開售，分別售出約60%及90%。新世界預期，在今明兩年共推出5個項目，包括寶雅山、春暉臺項目、唐人新村一期、半山千德道55號、沙田車公廟站項目，共提供1333個單位。鄭家純預期，名鑄、寶雅山等可於下半年入帳。



**新世界發展(017) 中期業績簡要**

|         | 2009/10年度 | 按年變幅     |
|---------|-----------|----------|
| 營業額     | 121.16億元  | +0.38%   |
| 股東應佔溢利  | 53.46億元   | (9.92億元) |
| 溢利/(虧損) |           |          |
| 基礎溢利    | 18.61億元   | +82.9%   |
| 每股盈利    | 1.38元     | (0.28元)  |
| 中期息     | 10仙       | +11%     |

註：\*包括其他收益、淨值及投資物業公平值變動  
( )指虧損

鄭家純(左二)認為，即使政府復建居屋，只要不是大量興建，相信對樓價影響有限。周錦銘攝

雖然政府早前透過多個方式增加中小型住宅單位供應，但新世界不會刻意配合。鄭家純說，發展商是為股東謀取利益，最重要項目可以高價售出，發展單位類型要按照市場情況、地區和需求而定。

## 嘉里去年賺44億升44%

【商報專訊】記者何佩珊報道：嘉里建設(683)昨日公布去年全年業績，純利為43.9億元，較08年上升44%，每股盈利3.08元，派末期息0.4元。期內營業額較08年同期輕微下跌1%，至129.4億元。

業績期內，公司內地業務表現良好，其中銷售錄得經營溢利15億元，按年上升33.8%；租賃業務分別錄得租金收入8.19億元及經營溢利5.99億元，分別較08年上升2.89%及下跌0.5%。集團總裁兼首席執行官黃小抗表示，內地房地產發展空間大過本港，現時內地租金收入已超過本港，預計未來兩至三年內地業務的售樓收益有望超越本港。公司未來除了會留意上海及北京的商機外，還會留意省會、沿海經濟發達的二、三線城市等。

黃小抗說，集團不會刻意追逐地王，希望收購的物業回報率可以達15%。他又指，集團通常不會囤集土地，倘若發展緩慢，主因政府審批、規劃等延遲所致。

### 在港土儲800萬方呎

首席財務主管王志剛指出，公司未來會採取積極的增加土地儲備策略，暫時無具體時間表。他補充，目前集團總土地儲備為5100萬平方呎，當中香港佔800萬平方呎，內地就佔

3900萬平方呎，剩餘為海外的土地儲備。王氏指，集團去年錄得合同銷售71億元，按年增加逾8成，他料今年合約銷售總額可以達90億元，並預期今年固定資產投入為85億元。目前公司手頭及銀行現金達67億元，未動用銀行貸款及透支額為144億元。



黃小抗(中)表示，內地房地產發展空間大過本港。呂家雄攝

## 香格冀內地酒店增至50間

【商報專訊】記者何佩珊報道：香格里拉(069)昨日公布截至09年底全年業績，錄得盈利2.55億元(美元，下同)，按年上升54%，每股基本盈利8.89仙，派息6港仙。期內，營業額為12.3億元，較08年上升9%。

### 首2月中港入住率回升

集團首席財務官錢滿都於記者會上表示，集團計劃未來3至4年，將內地酒店數量增至50間。另外，計劃至2012年底，於現有酒店外開設8間酒店，其中5間位於中國，其餘3間分別位於法國、蒙古及奧地利，料可提供房間2654間。

他又表示，今年資本開支約4.5億至4.75億元，較09年的5.7億元為少。

至於今年酒店入住情況，錢滿都說，今年首兩個月，旗下內地及香港的酒店入住率均回升，當中北京入住率為54%至55%，上海為45%，連同香港，三地酒店按年錄得約17個百分點升幅。此外，香港香格里拉房租提高一成，至400美元左右。

錢滿都續稱，經濟回穩，遊客數目開始上升，而商務客數量同樣錄得增長，他們使用酒店設施，如會議室等的需求增加。錢滿都表示，相信目前酒店入住情況穩定下來，但料2012年前，入住率難回復復舊觀水平。

## 港馬商討同步退市

【商報專訊】財政司司長曾俊華正出訪東南亞三國，昨日在馬來西亞吉隆坡展開首站行程，與馬來西亞首相納吉布會面，並同意開展兩地避免雙重徵稅協定的工作，加強兩地之間的緊密經濟關係。



財政司司長曾俊華(右)拜會馬來西亞首相納吉布。

正在馬來西亞訪問的曾俊華，拜會了馬來西亞國家經濟諮詢理事會主席丹斯里阿爾山，交換彼此對世界經濟形勢的看法，並分享應對全球金融危機的經驗。曾表示，香港與馬來西亞有很大的合作空間，在2010年年底同步取消存款保障計劃及合作開拓伊斯蘭金融市場，便是好的例子。

曾俊華出席了由馬來西亞第二財政部長阿末胡斯尼設宴的午餐會，交換了伊斯蘭金融的意見，並探討如何採取同步退市策略。此外，他下午拜會了中國駐馬來西亞大使劉健，晚上主持在當地舉行的香港電影節首映禮。

## 新中半年純利增1.5倍

**新世界中國(917) 中期業績**

|        | 2009/10年度 | 按年變幅  |
|--------|-----------|-------|
| 營業額    | 29.48億元   | +224% |
| 股東應佔溢利 | 9.4億元     | +151% |
| 每股盈利   | 20.27仙    | +132% |
| 中期息    | 不派息       | 不派息   |

【商報專訊】記者林啓健報道：新世界中國(917)中期股東應佔溢利為9.4億元，按年增長151%，每股盈利20.27仙，不派中期息。新世界強調，公司在內地不會囤地，會盡快發展。

### 核心業務溢利下跌5%

新世界中國中期純利大升1.5倍，不過，核心業務溢利下跌超過5%至5.46億元，主要因為折舊費用高昂，導致酒店業務的經營虧損擴大所致。由於市場氣氛好轉，房地產市場銷售顯著反彈，故期內銷量按年升2.57倍至52.47萬平方米，銷售總額超過35.3億元人民幣。

期內落成和售出的大部分項目都是位於二線城市的較低價住宅單位，物業銷售的整體貢獻未能以同一幅度上升。整體銷售毛利率下跌逾

15%。但由於已預售的較高端物業預計於今年度下半年落成，預期全年毛利率將有所改善。

期內，酒店業務錄得經營虧損擴大至5676萬元，前一年同期錄得3175萬元虧損，因為大連新世界酒店營運仍未上軌道。

近期有本港發展商被指在內地囤地而受罰，新世界中國不擔憂會受到影響。主席兼董事總經理鄭家純昨日在業績會上表示，公司一直收購地皮後會盡快發展，不會等待市值上升，未有發展的地皮只是受到某些因素影響，如拆遷及圖則審批等。

另外，他又指，旗下由新創建(659)的內地集裝業務興建18個中心，至今已完成九分一，料未來兩、三年後全部落成，營運成熟，收益較理想後才考慮分拆上市。

## 三盤復活節前爭登場

【商報專訊】記者詹姆士報道：大圍新盤名城本週開放示範單位供公眾參觀，發展商長實(001)稱，樓盤最快下週末開價，先推獅子山景戶；其他新盤亦加入搶客行列，新地(016)大角咀形品，星寓未獲批預售已率先公布特色戶意向，呎價高達1.7萬元；另外，信置(083)上水雙魚河洋房項目 Goodwood Park 即日起以洽購形式出售。

### 名城周末開示範屋

長實新盤名城正式展開銷售攻勢，昨日亦開放三房示範單位予傳媒參觀，至於本週六正式



郭子威(左)稱，名城首批先推山景單位。

開放予公眾人士入場參觀。長實地產投資董事郭子威稱，樓盤首批先推坐向獅子山景的單位，當中以四房戶較多；而配合項目推出，稍後將推出1厘以下的定息按揭。

### 形品特色呎價1.7萬

新地代理特別高級銷售及市務經理譚錫漢表示，大角咀形品，星寓預料本月底可獲批預售樓花同意書，隨即開放示範單位，並準備在復活節前開價。

他昨日介紹項目頂樓僅3伙的特色戶，面積介乎1300方呎至1700方呎，其中Penthouse A室面積最大，現時意向呎價為1.7萬元，預料售價達2890萬元。至於分層戶方面，譚錫漢稱，分層意向呎價維持1萬元，預計全數沽出後可套現20億元。

### Goodwood 洽售

信置營業及市場部總經理劉貴玉表示，Goodwood Park 八號洋房設為示範屋，面積3381方呎，意向呎價1.3萬元，即日起可供買家預約參觀及洽購。

據了解，Goodwood Park 由13幢洋房組成，已獲批發入伙紙，各幢洋房的室內建築面積約3000餘方呎，若計及花園、平台等總面積達6000餘至約8000方呎。

## 德勤擬大中華區增聘千人

【商報專訊】記者張成紅報道：德勤中國首席執行官盧伯卿昨日於傳媒午宴上表示，內地顧問服務行業發展潛力大，預期在未來5年內，此項業務的營業額將由2億港元增長至10億港元。盧氏表示，今年大中華地區將增聘人手約1000人，招聘對象以大學畢業生為主。

### 員工流失率上升

盧氏表示，目前德勤中國區業務佔集團全球業務第8位，員工數目佔整個集團第4位，約8000人，全球員工則超過16萬人。根據最新

數據顯示，德勤為全球最大會計師事務所。席間被問到行業員工流失率呈上升趨勢，盧氏表示，2008年至09年期間，由於市場環境欠佳，流失相對降低，隨着經濟好轉，員工流失率是有上升，但屬於健康範疇，他指該集團員工流失率約15%。

至於花紅方面，德勤中國香港及華南區的主管合夥人阮錫雄表示，該行將於7月公布薪酬調整的結果，現時市場的共識是加薪幅度3%至10%。他又預期，該行加薪的機會很大，過往加薪幅度曾高達35%至38%。另外，該行中期花紅已宣布3月發放，至少有半個月人工。

## 銀行家料美加息延至年底

【商報專訊】美國聯儲局宣布維持利率不變，業界料最快今年第四季才會加息。美銀亞洲(349)董事兼副總經理黃遠輝昨日認為，聯儲局的議息聲明重申超低利率維持一段長時間，令市場有理由相信聯儲局可能押後到年底才加息，甚至有機會明年才上調息率。

黃遠輝指，美國企業請人意欲偏低，樓市尚未復蘇，即使當地消費全面改善，物價仍不會被大幅推高，在沒有通脹壓力的情況下，料聯儲局會盡量避免加息。

黃遠輝稱，聯儲局2月份上調貼現率25點子至0.75%後，美國折息並沒反應，反映市場有信心，短期內息口不會改變，昨日美元折息略有上升，亦只是平倉活動造成技術性調整。

恆生投資服務首席分析員溫灼培指，雖然美國就業市場正改善，但房地產市場仍然疲弱，市民消費信心仍未恢復，預計聯儲局最快今年第四季才會加息，加息幅度約四分之一厘。

溫灼培指，若聯儲局於第四季首次加息，意味美國將正式步入加息周期，但由於美國經濟復蘇的速度仍較緩慢，相信加息步伐未必會太快。

美國聯儲局一如市場預期，維持聯邦基金利率目標範圍在0至0.25厘，金管局亦表示維持基準利率不變，但呼籲投資者小心謹慎，注意息口將來可能上調的風險。

### 港銀維持利率不變

美國聯儲局維持息率不變後，本港多家銀行亦跟隨，滙豐、恒生(011)及中銀香港(2388)均宣布，維持利率不變。滙豐及恒生銀行的最優惠利率仍維持5厘，即在滙豐存款5000元或以上，可獲年息0.001厘；在恒生存款5000元或以上，儲蓄存款利率0.01厘；存款3000元以上於中銀香港，年息維持0.01厘。