卓華999.9千足金
電子商務

Chancellor Precious Metals Ltd
卓華貴金屬有限公司

誠信 專業 投資黃金第一選擇
www.cpm888.com

價格資料	2013年08月05日
人民幣公斤條現貨金交收價	258.75（元/克）

業務查詢
香港：(852) 6966 8878
中國：400-0068-286
台灣：00801-85-6791

首家香港金銀業貿易場
人民幣公斤條流通量提供商

中海外將獲母注3資產

半年多賺27%符預期 賣樓目標調升兩成

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 內房龍頭中海外(0688)昨日派發中期成績表，中期基本純利達80.6億元(港元，下同)，按年增27%，表現符合預期，公司亦調高全年銷售目標兩成至1,200億元。公司同日並公布母公司的注資計劃及郝建民接替孔慶平出任主席。有分析指，央企的人事變動對公司的正負面影響不大，而母公司注入業務屬正面，加上市場認為上半年已預支部分房地產購買力，故將業務整合可減少公司內部競爭。

中海外昨日股價未受業績表現好帶動，雖曾高見23.8元，但及後回軟，收報23.25元，微跌0.15元或0.64%。

整合吸納房產業務

昨日的業績記者會中，焦點落在母公司注資及最後一次以主席身份出席記者會的孔慶平身上(**孔慶平退任見另稿**)。中海外昨午公布，控股股東中建股份擬將現時旗下房地產事業部、中國中建地產有限公司及中建國際建設有限公司運營之房地產發展業務，注入中海外。日後母公司中建股份原則上擬不再新增直營從事純粹房地產開發業務，但由其屬下各工程局及設計院等運營之房地產發展業務除外。

孔慶平回應指，母公司當年上市的房地產資產規模約500億元人民幣，注資安排仍有待研究，現階段未能進一步披露。

他強調，現時系內有三間上市的房地產公司，難免做成競爭，故是次的注資希望能將資產整合，將資源發揮得更好。他否認注資與全年盈利增長不能達到20%的目標有關，指公司於過往12年均能達到增長目標，未來仍會透過業務自然增長，以及潛在併購去達標。又重申母公司一直有對公司作出支持，過往曾透過紅股認購證及供股注資，今次注資計劃並不突然，加上可為集團內的資產進行整合，故屬正常的商業考慮。

對於「前海」發展區，孔慶平認為，公司雖然未能取得首兩幅地皮，但未來該區域會陸續推出土地，會繼續研究，但強調公司的發展不會因前海而改變。

淨負債率降至14.9%

孔氏補充，公司於6月底擁有現金及未動用信貸額接近612億元，淨負債率降至14.9%，未來會保持負債率不多於4成，而未來仍然會以海外融資渠道為主。

業界商榷未必「平貨」

新鴻基金融集團財富管理策略師蘇沛豐認為，央企的人事變動對公司的正負面影響均不大，而中海外獲母公司注入業務大體上屬正面的消息，加上本身負債低，絕對有能力多作收購以加強業務增長動力，但現時市面上應該有不少比母公司「更筍的平貨」，注資時機值得商榷。

天大証券董事施俊威則指出，上半年新國五條的出台令部分人提早買樓，購買力提早於上半年被消化，不排除下半年內房企銷情不及預期，加上內地經濟數據始終不太理想，故中海外現時將業務集中化是好事，可減少公司內部競爭。他更預料有關消息可推高股價重上25.6元的一年高位，並估計中海外全年銷售達1,200億元不是問題。

賣樓收800億 毛利率微跌

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 中海外(0688)截至6月底止，營業額按年增27.3%至321.9億元，其中內地房地產佔91.9%；純利按年增31.6%至110.3億元，撇除物業重估的核心盈利升26.7%至80.6億元；每股基本盈利1.35元，中期息18仙，去年同期為15仙。

期內，錄得合同銷售金額達800.7億元，完成年初訂立1,000億元銷售目標的八成，對應的銷售面積為524萬平方米。不過，毛利率由去年同期的40.9%降至36.3%。

■孔慶平(左3)昨日最後一次以主席身份帶領中國海外出席中期業績記者會。 記者黃嘉銘 攝

中國海外 2013年中期業績

	金額(港元)	按年變化
營業額	321.9億元	+27.3%
純利	110.3億元	+31.6%
基本純利	80.6億元	+26.7%
中期息	0.18元	+20%

製表：記者 黃嘉銘

3項將注中海外之房地產業務

1、中建股份房地產事業部－原屬總部部門及區域管理機構。

2、中國中建地產有限公司－跟中海外(0688)同屬母公司的建造及投資板塊的子企業，本身並不隸屬中海外集團。

3、中建國際建設有限公司運營之房地產業務－從事地產開發和創新建設業務的核心二級企業，以北京為中心。

製表：記者 黃嘉銘

退任主席 孔慶平：已做到極致

記者 黃嘉銘

中海外（0688）昨日亦宣布領導公司近8年半的孔慶平辭任主席，由副主席兼行政總裁郝建民今日起接任其職位。由於事出突然，孔慶平瞬即成為傳媒追訪焦點。他回應有關退任的提問時仍然談笑風生，更指在中海外多年工作以來「好Happy」，強調退任屬自然的新舊交替，而他本身於母公司亦有職位，退任後仍然能為公司作出貢獻，有信心接任的郝建民繼續帶令中海外發展得更好。

工作多年「好Happy」

孔慶平指，自己早於五年前已想交棒，認為內地房地產市場挑戰大，需要年青力壯的人領導公司。他又指，自己在中海外多年工作以來「好Happy」，因為可以跟一班好同事向同一目標努力，而且過往他一直用「無為而治」，權力早已下放，具體壓力實際上在各同事身上，但認為「做主席責任都好大」，正式退任可更輕鬆。

孔慶平又指，公司表現已經好「唔話得」，已經做到極致，滿意公司現時的狀況。他並強調，退任主席職位對自身未來的工作不會有太大改變，他仍是母公司中國建築股份的副總經理，未來將會投入更多時間於其他職務上。

現行政總裁郝建民接棒

中海外昨午公布孔慶平辭任執董，並因此卸任公司主席職位；而現任副主席兼行政總裁郝建民，獲選接任為公司董事局主席，人事變動均於今日起生效。

特稿

交行：內地小康置業慾旺

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）交通銀行（3328）昨在上海發佈7月報告，中國財富景氣指數下滑8個百分點，為今年以來最低水平，顯示宏觀經濟放緩已對內地小康家庭的財富景氣度造成影響。報告稱，居民收入增速放緩同時拉低家庭消費預期，預計將拖累全年消費增速。不過值得注意，不動產投資意願指數是僅有一個與上期持平額的指標，表示未來有更多小康家庭擇機入市。

財富景氣指數下滑

報告指出，本次調研顯示居民收入增速放緩已經開始影響到家庭消費預期，這可能會拉底全年消費增速。根據交行金研中心的預計，2013年社會消費品零售總額名義增速約為14.1%，實際增速約為11.9%左右，均略低於去年。

不過，收入下降似乎並沒有影響到小康家庭的不動產投資意願。從構成不動產投資意願的兩個三級指標來看，在限購、限貸等政策的持續作用以及進入購房淡季的影響下，小康家庭當期不動產投資意願較上期下滑2點，預期不動產投資意願則繼續小幅上升2點，連續4個月呈穩步上升走勢，表示未來有更多小康家庭將擇機入市。

交行金研中心副總經理周昆平認為，這表明首次置業及改善型需求依然旺盛。他指出，隨着家庭收入的增加，家庭對不動產的投資意願上升更明顯。本次調查中，稅後年收入超過30萬元人民幣的小康家庭未來不動產投資意願的上升幅度最大，達13個百分點。

調控價未跌增信心

交行首席經濟學家連平也分析指，調控下房價依然堅挺的局面更增強市場對房價上漲的預期，而新一屆政府在地產調控方面鮮有表態，在近期中央政治局會議上也沒有提及地產調控，這些可能都增加小康家庭的入市意願。

官媒：十年樓調 十倍升幅

■有媒體統計，內地政府過去10年出台43次相關房地產的宏觀政策。 資料圖片

香港文匯報訊 據《人民日報》海外版昨報道，內地樓市再現火熱，房價不斷上漲，令市場質疑對不斷加碼的樓市調控政策所帶來之效果。有媒體統計，從2003年至今的10年時間裡，中央出台相關房地產的宏觀政策達43次，房價也隨之上漲超過10倍。專家認為，調控持續令各市的房地產市場分化加劇，應該「分而治之」，房價漲幅較高的重點區域嚴格實行調控，而對於大部分較為平穩市場則適當採取去行政化的手段調控。

「新國五條」效力已減弱

報道引述亞太城市房地產研究院院長謝逸楓指出，「新國五條」新政效力已漸減弱，調控難抑房價上漲預期。一線城市房價愈調愈高的規律再次得到驗證，控制房價任務艱巨漫長，表明調控房價依然壓力巨大：一是上漲的城市不斷由一線城市蔓延到二三線城市，房價上漲幅度不斷擴大；二是房價上漲預期基本形成，新國五條調控威懾力正在弱化；三是35個地方版調控細則是又細又粗，關鍵性的政策缺乏實際操作力；四是伴隨成交量的緩慢回升，調控政策出現政策見底的初步跡象。

報道認為，調控政策顯然並沒有擊中導致房價上漲的根源。中國房地產學會副會長陳國強表示，對於樓盤入市價格的控制的確能夠在短期內抑制房價的大幅上漲，但是限價政策必然會導致供應出現問題。長期來看，調控房價最終需要增加供應。

城市差異大 不宜「一刀切」

另一方面，由於樓市在不同城市之間出現分化，「一刀切」的全國統一調控政策就很難奏效。中信證券首席經濟學家諸建芳認為，內地樓市帶有很強地域特點，應盡量避免採取統一的政策，可出一些原則性的政策取向，各個地區可以根據情況採取一些具體的措施，這樣可能會對房地產行業的正常發展更有利。

匯控績差 港股考驗二萬二

■恒生指數昨日收報22,222點，上升31點，全日成交金額423億元。 中通社

香港文匯報訊（記者 卓建安）雖然昨日內地股市表現較好，但昨日港股因觀望匯控（0005）業績，欲升乏力，收市僅升31點至22,222點。港股收市後公佈的匯控業績較市場預期差，港股夜期開市後，即月期指在靠近22,000點關口的上方數十點徘徊，今日港股或考驗22,000點關口能否守得住。

恒指微升31點成交縮

昨日港股窄幅徘徊，最高僅升82點至22,273點，最低僅升2點。上證綜指昨日收市上升1.04%至2,050點，對港股並無明顯刺激，國企指數收市更跌8點至9,725點。港股昨日主板成交額為424億元，仍處較低水平。

昨日市場焦點匯控支撐大市，股價表現尚算不錯，收市升0.85%至89.55元，逼近90元關口；中移動（0941）收市股價則持平。

近期熱炒的科網股股王騰訊（0700），昨日股價再創新高，曾升3.72%至373.6元，收市亦升3%至371元。

中歐達成光伏產品價格承諾，光伏股昨日續升，順風光電（1165）收市飆升18.7%至2.73元，保利協鑫（3800）收市升5%至2.1元。

分析員料21500有支持

展望港股後市，京華山一研究部主管彭偉新表示，匯控業績遜於預期，對今日港股造成壓力，但短期港股在21,500點則有支持。他說，近期市場熱炒騰訊，若下周三（14日）騰訊公佈的業績「不對辦」，港股調整壓力會較大。他續稱，港股上升的阻力則為22,500點。

另外，摩根大通最新調整該行的亞洲焦點股名單，加入鞍鋼（0347），剔出中煤能源（1898）。摩通指出，預期煤炭股中期業績將令市場失望，而煤價下跌將觸發市場下調煤炭股評級。摩通將中煤能源的評級由原來的「增持」下調至「中性」，目標價由原來的6元下調至4.8元。

匯豐香港PMI續收縮水平

香港文匯報訊（記者 涂若奔）匯豐昨日公布，該行香港採購經理指數（PMI）7月為49.7點，較6月上升1點，但連續第4個月低於50點的枯榮分水嶺，反映經濟活動收縮。匯豐經濟研究大中華區經濟師郭浩莊預計，本港今年第3季度的生產總值增長放慢，但降速較溫和，全年經濟表現不會陷入衰退。

多項數據跌幅放緩

匯豐公布，7月本港新訂單量連續4個月縮減，但減速已見放緩，來自內地新訂單的減幅是本輪下跌周期以來最小。私人企業就業數字也連續5個月下跌，減速較6月時的21個月高位放緩，企業成本持續上升，投入價格已持續上升1年，主要反映薪酬支出上升，企業普遍繼續將成本增幅轉嫁予客戶。另外，最新錄得的經營活動量跌幅是目前3個月持續下跌周期內最小。

郭浩莊指出，香港有三分之一的經濟量依賴中國內地，當7月中國綜合採購經理指數的產出水平跌至20個月低位時，香港私營企業的經營狀況亦難免繼續疲弱；然而香港經營活動的下行走勢相對較慢，降幅亦僅屬輕微，表明香港對外圍不利因素的抗逆能力相當強韌。

與此同時，他指出，本港就業環境持續惡化，情況值得關注。不過，僱員薪酬持續上升，顯示新接業務量雖然減少，其幅度仍未對就業市場造成太大衝擊。總體而言，他預計第3季的本地生產總值增長會放慢，但降速會較溫和，全年經濟表現不會陷入衰退。