

# 會德豐敲定今年目標

【香港文匯報訊 記者 羅紫韻】馬年新春剛至，會德豐地產便已全速部署吸納東九龍的發展用地，其中啟德新發展區，會是下一個投地目標。至於具體投地策略，則重點吸納可建樓面面積逾100萬平方呎的用地。與此同時，集團也將加快推售新盤，以冀締造連續兩年每年套現逾百億元的樓樓目標。

近年表現積極的會德豐地產，早已定下今年的發展部署。除計劃推展多個東九龍物業發展外，山頂也是今年的主要發展焦點。會德豐地產常務董事黃光耀接受本報訪問時指出，目前集團在山頂共有5個項目，總樓面逾50萬平方呎。除計劃在年底前推出的聶歌信山道項目外，還包括種植道1號、種植道11號 Mountain Court、山頂道77號和加列山道63號Chelsea Court的重建計劃；其中Chelsea Court仍有租約，尚未落實發展計劃，種植道和山頂道的3個項目則可望在3至4年後陸續落成。

另外，集團亦對壽臣山有興趣，但會否入標則留待稍後政府公布2014/15年度賣地表才作決定。「總之，我們維持一個均衡多元化的土地儲備組合。在地理位置方面，目前集團組合內的土地



■梁志堅表示，集團已作好吸納東九龍發展用地的部署，其中啟德新發展區，會是下一個投地目標。

遍及九龍南區、第二個核心商業區One Bay East海旁建築群、將軍澳南及山頂。在產品類型方面，住宅物業佔土地儲備的80%，餘下20%則為供出售的商業物業。」黃光耀指出。

事實上，會德豐地產去年已成為囊括最多地皮的發展商，系內全年共摘得5幅地皮，包括4幅住宅及1幅商業用地，涉資達157.37億元，無論數量或金額均冠絕同行。與此同時，集團過去數年適時地購入寫字樓用地，證明是有吸引的多樣化的舉措，尤其面對近來住宅市場的收緊政策。

儘管去年本港樓市表現遜色，但會德豐地產仍能成功售出觀塘One Bay East西座、The Austin一期以及車位和住宅餘貨等，套現逾100億元，打破集團歷史紀錄。對此，該集團主席梁志堅笑言「算是僅僅合格」，但肯定的是，由於集團過往已取得若干土地儲備，加上政府持續推地，選擇較多，集團未來將會較選擇性的投地。

至於樓盤推售方面，梁志堅表示，今年將推售4個住宅樓盤，其中二季度將首先推售九龍柯士甸The Austin二期，年中再推出西環高街單幢項目，至於將軍澳唐俊街項目及山頂聶歌信山道項目，則計劃年底前推出。當然，推盤進度是否順利，仍要視乎政府批出樓盤預售同意書的速度，但他有信心今年樓盤銷售表現將勝於去年。

至於觀塘海濱道One Bay East東座這個商廈項目，亦會在今年內推售。據悉，現時已有數家公司，包括來自一些跨國和內地的準買家洽購該項目，出價亦高於去年以45億元售出的One Bay East西座，惟集團現階段仍傾向整幢出售而非分批推售。

對於樓價走勢，梁志堅認為，今年波幅只約5%至10%，變

動不大。事實上，目前樓價仍處較高水平，未有大幅回落的跡象；房地產市場的炒家數量已顯見減少，二手業主的持貨力強，成交量並不多，但樓價跌幅有限，只是新盤減價推貨。「樓價的走勢正好反映市場的供求情況，不同地區表現也有所不同，只要市場有足夠的供應，供求得以平衡，樓市便會有健康的發展。」

在梁志堅看來，政府推出辣招，原意是為壓抑樓價及遏止炒風，但最終卻變成「成交量跌而樓價不大跌」的現象。他認為，現時發展商能以較低價推售新盤，主要是因為以往購入的地皮較便宜，但會德豐地產的土地儲備中，便宜的地皮不多，所以將來亦不可能為買家提供太多優惠。

而對於香港政府定下未來10年建築量達47萬伙的目標，梁志堅表示，如能平均分配，應對樓市不會造成衝擊，而且地產發展商在解決房屋供應問題上也可以幫上一把。但他亦指出，過去發展商跟政府在將所持有的私人土地轉變用途，而需要補地價的環節上，經常出現落差，以至私人土地需要很長時間才能轉為住宅發展用途。

談到目前本港發展商所面對的挑戰，梁志堅坦言就是高昂的建築費。「數年前每呎樓面建築費只約2,000元，現時已達4,000元水平，建築費上升速度驚人，已出現部分樓盤的建築費貴過地價的情況，這實在是過去二三十年來罕見的現象！」今屆政府又定下要增加公營房屋建築量，而發展商在投得用地後，也需要在特定期限前完成工程，形成兩方面對建築業工人有顯著需求；再加之近年澳門也有大量建造工程，當地的工人並不足夠，梁志堅指「這簡直是政府和澳門都跟發展商『鬥搶工人』，令建築費大幅拉高。」「天水圍輕鐵天榮站上蓋項目接連流標，也主要是這個原因，該地價可能只需2,000多元，但建築成本卻要4,000元，發展商根本『計不到數』，惟有放棄入標競投。」

黃光耀也補充稱，近年的建築費持續上升，由約兩年前的每平方呎2,000多元，已上升至去年約3,500至3,800元，近期更已突破4,000元水平。儘管目前建築工人的薪金已不斷調高，惟集團正在興建中的地盤仍欠缺約兩成人手。基於建築成本不斷上升，他認為，本港政府在計算補地價時，應考慮市場實際建築費水平。

# 搶開

## 點金

農曆開張，綠茵鋪展，馬年的第一線春光乍現。冬儲備戰的「白馬」，披掛鎧甲的「黑馬」，惟有一馬當先，才能馬到功成。此利都已揚聲奪路，一馬當先，越趨對手，奔騰向前。

# 中國金屬資源利用挾環保搶灘

馬年剛至，已有不少大型企業急不及待搶開招股。即將於本月底掛牌上市的中國金屬資源利用，其主席俞建秋接受本報訪問時表示，鑒於中國的有利發展趨勢及集團在原材料供應、設施所在地及利好的政府政策等方面的優勢，集團早已具備條件成為內地領先的綜合再生銅產品供應商。目前，該集團正集中擴展下游銅業務，致力推動盈利增長。

■香港文匯報記者 羅紫韻

作為內地增長迅速的中國金屬資源利用，正在不斷尋求機會擴大再生銅產品種類，覆蓋要求更先進且利潤率更高的產品，並根據市場調整產品組合。俞建秋指出，集團正在探索上游整合的機會，藉以確保獲得穩定的原材料供應及降低原材料價格波動風險。除了尋求與廢料供應商簽訂供應協議外，集團亦會選擇性地收購或另行投資於廢銅供應商或從事舊電器或其他機械拆解及分類的公司。

「隨着不斷擴大業務營運，集團對廢料的需求肯定會增加。上游整合可使我們進一步降低生產成本，降低原材料價格波動風險及簡化生產過程。」另外，就原材料供應及靠近潛在客戶而言，內地其他地區，特別是華中及華東的工業區或會存在具吸引力的商機，因此集團也正在探索潛在商機以擴大業務覆蓋範圍至該等地區。

## 積極拓展電纜業務

事實上，集團最近已收購兩項下游電纜業務，而電纜業務新設施亦正在興建或規劃階段。「我們專注以有效率的方式整合該等新業務，並確保順利地按時建設及測試新設施，同時採取其他措施以加強垂直整合業務的效率。」據悉，現行的具體措施包括集中監督和規劃運轉附屬公司的原材料供應及營運資金、統一集團的銷售及營銷功能，以及整合集團的財務管理、內部監控及人力資源管理系統。「相信當集團的電纜生產設施開始商業營運時，

將大體上可由內部自行供應電纜業務所需的所有銅材料，從而可更好地控制質量、管理銅價波動的影響及降低集團的營運資金需求。總之，我們將一如既往的尋找及利用銅產品及電纜業務之間的更多協同效益。」俞建秋如是說。

該集團首席財務執行官也表示，「擴展至下游銅業務於我們的電纜生產設施開始投入商業營運時，為我們的電纜生產業務提供穩定可靠的銅供應。同一地區的垂直整合可讓我們減低運輸及倉儲開支，以及降低電纜產品的生產成本及更好地管理銅價波動的影響，並擁有我們集團資金需求的相關利益。」

據了解，中國金屬資源利用目前擁有及營運三個再生銅產品生產設施：金鑫及銅鑫設施位於四川省綿陽市，而湖北設施位於湖南省汨羅市，加上集團剛收購的兩項下游電纜業務，令產能增長迅速。目前，集團的再生銅年產能達146,800公噸，今年將進一步增加至176,800公噸。

## 致力提升研發能力

為提高營運效率及加強研發能力，該集團現時正分別與一間大學、一間研究機構和多間公司進行合作，以發展及改良生產流程。同時集團研發團隊成員亦繼續與生產、管理及銷售團隊緊密合作，以緊貼最新發展及客戶要求。

對於今次選擇在香港主板上市，俞建秋表示，這



■中國金屬資源利用將於本月底掛牌上市。

實在是集團的一個重大里程碑，不僅有助增強集團的資金基礎，更進一步加強集團於市場的品牌聲譽。「憑藉豐富的營運經驗及獨特的競爭優勢，我們已準備就緒，鞏固在再生銅產品市場的領導地位並進一步增長，長遠而言為股東帶來可觀回報。」

縱觀目前內地銅資源的利用情況，俞建秋表示，隨着中國迅速的經濟發展及城市化、電纜產品的需求以及內地基礎設施開發及升級而大為提高，現時

中國的銅消耗量複合年增長率為11.3%。由於中國的銅資源供應仍相對短缺，他預計中國在未來數年的銅產量供求缺口仍將持續，廢銅回收行業前景亮麗。「事實上，中國政府對廢金屬回收行業採取扶持及鼓勵態度，引入一系列支持措施及政策以在內地推廣循環利用。我們亦受惠於有利政府政策，包括增值稅退稅及政府補助及補貼等，以及優惠稅率，大大有利集團的發展。」他如是說。

# 電子行業景氣搶開彈出

內地有研究顯示，本月份景氣度最佳的十大行業包括：影視音像、商務印刷、航空貨運與快遞、醫療設備、計算機及電子產品專賣店、系統軟件、休閒用品、廣告、消費電子產品及餐飲行業。其中，消費電子產品、餐飲排名第九及第十位，是躋身前十名的新晉者。

消費電子產品行業排名回升，首度進入前十。招商證券對此表示，今年電子行業景氣向上趨勢確立，一季度往往是消費電子產品新一輪創新啟動，半導體景氣觸底的時機，業績高增長的優質公司以及超跌估值彈性高的品種均有望有較佳表現，具有想像空間的新技術、一季報同比高增速、高送配是布局的關鍵詞。春節過後，電子產品訂單和開工率均望顯著提升，將迎來一輪補庫存行情，建議布局蘋果、LED和安防三大主線十大金股和藍寶石、智能家居兩大創新熱點。

值得注意的是，百貨行業排名雖然上升九位，但排名卻在第五十位。事實上，大型零售企業在去年集體遭遇外部衝擊、客流下降和銷售增速下滑，部分優秀公司開始謀求轉型，如武商集團、中央商場的業態調整，王府

井、翠微的併購，以及天虹、友阿的O2O。東方證券認為，今年將是行業深度轉型的驗證年，各種可實踐的模式創新路徑，如購物中心化、品類專業化和全渠道化，都有望成為各方的競爭焦點。百貨行業中那些轉型具有先發優勢的、業態具有創新優勢且體制優秀的公司成功的可能性較大，行業內趨勢性上升或者整體成功轉型的可能性不大，建議精選個股。

航天與國防行業排名近三個月持續上升，目前排名第三十四位。銀河證券認為，這反映了市場對軍工行業2014年有較好的預期。目前，軍工行業主要面臨事業單位改制及資本動作加快的預期，軍工行業改革的預期，以及行業成長逐漸加快的預期。銀河證券認為，這三方面預期，將是推動軍工行業走勢的重要驅動力，尤其是三至五月份可能是預期強化的關鍵時間，因此二月是重點關注軍工股的好時機。今年軍工行業的主要驅動因素是資本運作、行業改革、以及行業成長預期，因此銀河證券推薦受益於資本運作和行業改革預期較強，成長空間好且估值風險較小，戰略地位較高的軍工上市公司，包括中航電子、中國衛星、國睿科

技、航空動力等，目前階段建議投資者可以持股或擇機介入。

農產品業排名第五十八名，位置有所下降。中央一號文件連續十一年聚焦三農。整體來看，國金證券認為一號文件內容符合預期，從農業板塊來看，種子、農機、節水灌溉板塊仍然是認為最受益於一號文件的板塊。從財政支持角度而言，文件中提到「繼續實行種種農民直接補貼、良種補貼、農資綜合補貼等政策，加大農機購置補貼力度，完善補貼辦法，繼續推進農機報廢更新補貼試點」，從農業現代化路徑方面明確提出「加快發展現代植業和農業機械化」，從文件提出首要問題糧食安全的解決方法來看，生產資料方面，種子仍然是最有效、最通暢的路徑，生產經營模式方面，規模化生產是最為有效的方法，因此，綜合三方面，國金證券仍然看好種子板塊、農機、節水灌溉等板塊。

排名持續上漲的行業還包括：商務印刷、航空貨運與快遞、休閒用品、餐飲、綜合性商務服務、大賣場與超市、傢具及裝飾、汽車零配件、家庭日用品、金屬和玻璃容器、綜合化工、紡織品、綜合金融服務等。