

大公經濟

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

經濟新聞提要

■貿發局料明年出口增4%.....B2

■澳洲基金來港搶地.....B3

■美失業率7.7% 四年低位.....B4

■全球航空業上季多賺47%.....B7

■利好頻傳A股周漲4%.....B8

■銀行新融資工具適時推出.....B9

# 內地新型城鎮化發展吸引資金流入 內房熱炒 19 股份破頂

十八大報告確定實施新四化，其中新型城鎮化成為股民的關注目標，多個受惠行業的股份昨日繼續逆市向上，其間內房板塊在買盤追貨下，最多有19隻內房股破頂，創52周高位，中海外（00688）更創歷史新高。港股昨日先高後低，恒指全日倒跌58點，暫時無力進一步突破。

本報記者 劉鑛豪

國際熱錢持續流入，增強港股投資者入市信心。恒指高開44點後，受到深滬A股進一步反彈的利好消息推動下，恒指最多升121點，再見16個月高位，但買盤轉趨審慎，加上美國道指期指在港股三點半過後轉淡，期貨指數由升轉跌，拖累恒指收市時倒跌58點，報22191點，全周累升161點。國企指數在水泥、基建股支撐下，逆市上升，上升54點，收10622點，全周累升297點。人保集團（01339）股份首日掛牌，為市場帶來52億元交易，令到主板昨日成交總額共增加130億元，達到755億元。

## 佳兆業漲幅逾一成

城鎮化成為近日股市熱炒題材，相關受益股份愈炒愈有，其間以售樓銷情理想的內房股表現較突出，昨日先後有19隻內房股創出52周高位或歷史新高。內房龍頭中海外股價再升2.3%，報23.65元，創出股價新高；華潤置地（01109）股價衝高回落，股價最多升4%，收市時漲幅縮窄至0.4%，報21.15元，但仍屬歷史高位。昨日有報道指華潤置地曾試盤，配售總值100億元股份。

五礦建設（00230）提早完成全年物業銷售目標，股價升1.6%，收1.26元，見52周高位；同樣完成全年銷售目標的中渝置地（01224），股價破頂升3.3%，收2.8元。深圳控股（00604）完成全年銷售目標九成半，股價升4.2%，收2.97元。獲麥格理唱好

的佳兆業（01638），股價暴升10.5%，報2.42元。儘管內房股近期已累積相當升幅，但大摩對該行業股份持樂觀態度。大摩指出，內地房地產市場銷情理想，以及市場對該類股份的風險胃納上升，有機會使到投資者對內房股重新評估。大摩推薦華潤置地，看淡中海外，主要因為後者估值已經偏高。

## 建築水泥股受追捧

麥格理表示，佳兆業股價在11月份累升50%，但預期仍有45%上升空間。麥格理稱，參觀佳兆業深圳項目後，發現該公司擁有500萬平方米的項目用作重建，當項目重建後，將令到佳兆業增加43%土地儲備至3000萬平方米，並提升資產淨值82%，至11.53元。

除內房股表現亮麗，水泥、建築股同樣跑贏大市。西部水泥（02233）股價升6.4%，報1.49元，中建材（03323）股價升4.3%，報11.04元。中交建（01800）股價升1.2%，報7.41元。中國建築（03311）升2.5%，報9.76元。

內地媒體引述專家指出，2013年中央一號文件有望聚焦農業經營體制，農業相關股造好，龍工（03339）大升8.7%，報2.12元。第一拖拉機（00038）升4%，收7.42元。從事生豬養殖的普甜食品（01699）升11.1%，報1.3元。現代牧業（01117）升3.1%，收1.99元。



## 部分內房股份升幅

（單位：港元）

|             | 昨收    | 升幅     |
|-------------|-------|--------|
| 富陽(00352)   | 0.83  | +50.9% |
| 佳兆業(01638)  | 2.42  | +10.5% |
| 花樣年(01777)  | 1.10  | +7.8%  |
| 沿海家園(01124) | 0.43  | +6.0%  |
| 恒盛地產(00845) | 1.42  | +3.6%  |
| 深圳控股(00604) | 2.97  | +4.2%  |
| 中國海外(00688) | 23.65 | +2.3%  |
| 瑞房(00272)   | 4.08  | +2.2%  |

▲多個受惠城鎮化的內房股份昨日逆市熱炒

## 長實冀內地銷售翻番

內地城鎮化發展，推動內地樓房剛性需求強勁，內房企銷售亦屢創新高。早於內地投資房地產的長實（00001）旗下地產投資董事郭子威表示，預期集團今年於內地的住宅銷售額約達18億元（人民幣，下同），與去年持平，展望明年，冀內地住宅銷售可最少翻一番。他指，集團將續於內地主要城市購地，又指現時土地市場競爭激烈，尤其北京及上海地區。

負責上海及北京房地產業務的長實董事郭子威在接受採訪時稱，內地調控政策雖然短期內不會放鬆，但是流動性寬鬆有利房地產，長實會繼續於內地主要城市買地，但買地的競爭激烈，特

別是北京及上海地區。郭子威還透露，集團今年內地住宅銷售額預期與去年大致相同，約為18億元。而受惠內地經濟好轉及貨幣寬鬆政策推動，預計明年內地住宅銷售或會增加一倍以上。他指，長實在上海的兩個大型項目可在明年第一季獲得預售許可，分別是位於普陀區的綜合項目，另一個是位於嘉定區的住宅項目。

事實上，長實向來看好內地樓市發展，特別是一、二線城市。長實執行董事趙國雄今年亦多番表示，長實依舊看好內地一、二線城市的發展，而長實和黃系也將積極在一、二線城市拿地。

## 中海外銷售額破千億

內地房企銷售繼續向好，龍頭中國海外（00688）銷售更創佳績，首11個月累計實現房地產銷售額1059億元，同比增長29.8%，累計實現銷售面積685.6萬平方米，同比增長31.4%。按集團已上調全年銷售目標1000億計，已超標5.9%。11月份實現房地產銷售額52.2億元，實現銷售面積38.6萬平方米，同比分別增長50.4%及42.7%。

11月份，珠三角地區為銷售額最多，以及銷售額和銷售面積增長幅度最快的地區，其銷售額達13.93億元，同比增長258.1%，銷售面積達9.1萬平方米，同比增長262.6%；西部地區則為銷售面積最多的地區，其銷售面積達10.32萬平

方米。集團於11月份在深圳市新增項目1個，總權益發展面積27.94萬平方米，共需支付地價20億元人民幣。今年累計新增土地儲備613萬平方米，其中新增權益土地儲備586萬平方米。而旗下中國海外宏洋（00081）首11個月，累計實現房地產銷售額為132.3億元，亦已提前完成本年已上調的銷售目標130億元，累計實現銷售面積99.02萬平方米。今年11月份實現房地產銷售額5.7億元，實現銷售面積5.46萬平方米。今年至今，公司累計新增土地儲備308.58萬平方米，其中新增權益土地儲備281.43萬平方米。保利置業（00119）亦宣布，今年首11個月

合約銷售額約為211億元（人民幣，下同），按年上升48%，較其今年銷售目標160億元超出31%；合約銷售面積約為229萬平方米，按年增加約22%。

而綠城（03900）11月份則共取得銷售合計1847套，銷售面積約32萬平方米，銷售金額為76億元。集團首11個累計取得銷售金額約484億元（包括29億元的協議銷售額），總銷售金額中歸屬於該集團的權益金額約為260億元。按該公司今年400億元銷售目標計，已超標21%。

不過恒盛地產（00845）首11個月銷售則差強人意，至今累計實現房地產銷售額僅為103.5億元，達標率仍未過八成；累計實現銷售面積120.5萬平方米。公司11月份實現房地產銷售額5.6億元，環比減少36.7%，實現銷售面積6.7萬平方米，環比減少31.4%。目前，集團總土地儲備為1807.8萬平方米，可滿足未來5至7年開發所需。

## 金管局再入市注資38億

金管局昨再向市場注資38億元，使下周二（11日）銀行體系結餘將會增加至2046億元。近日港元持續走強，多次擊穿7.75強方兌換保證水平，昨天是金管局本月第三次注資，沽售38.75億元，令銀行體系結餘由昨日的2006.59億元升至下周二的2045.52億元。

自10月中以來，港元匯率反覆走強，海外熱錢不斷湧入香港，金管局多次向銀行體系注資，累積超過600億元。有分析指，環球投資者熱炒中國經濟復蘇概念，國際資金流入香港，吸納中國相關資產，導致港匯持續強勁，逼使金管局頻頻向市場注入資金，遏抑港匯升勢。

自2005年起，金管局收緊匯率控制措施，港元兌美元匯率只容許於7.75至7.85間浮動，並把7.75水平訂為「強方兌換保證」，7.85水平則為「弱方兌換保證」。當觸及「強方兌換保證」時，金管局便會買入美元而沽出港元；當觸及「弱方兌換保證」時，金管局則買入港元而沽出美元。

另外，金管局昨公布，11月底的官方外匯儲備資產為3052億美元，比10月底的3017億美元增1.16%。連同未交收遠期合約在內11月底的外匯儲備資產為3068億美元，比10月底的3024億美元增1.46%。11月底3052億美元的外匯儲備資產總額，相當於香港流通貨幣的八倍多，約佔港元貨幣供應M3的54%。

## 人保掛牌漲7% 每手賺240元

兩年來集資規模最大的新股人保集團（01339）昨首日掛牌，全日收報3.72元，較招股價每股3.48元升6.9%，每手1000股賺240元。公司董事長吳焰昨日在上市儀式後表示，此次招股後，集團「十二五」期間，即2015年前，不會在港集資，但會積極尋求發A股。

昨日人保首日上市，交投熱烈，全日成交14.2億股，涉及金額52.5億元，是全日成交額最大的股份，而其股價也令6萬多名獲分配的散戶「皆大歡喜」，收市每股升6.9%，報3.72元，全日股價穩企招股價3.48元以上，高位3.76元，低位3.59元，不計手續費，收市價計每手賺240元。

## 對A股市場長遠樂觀

人保（01339）昨日早盤股價高開，董事長吳焰在上市儀式後表示，股價表現反映市場對公司未來的信心。此次在港IPO，加上其他融資措施，可以保證集團「十二五」期間，毋須在港集資。但公司會「伺機而動」發行A股，以滿足未來數年的業務資本支出。

被問及A股表現欠理想，他指，資本市場出現階段性波動，受到多種因素影響，可以理解。他相信，隨著內地經濟未來平穩發展，對A股長遠表現樂觀。他又指，過去兩年，資本市場形勢較嚴峻，但公司仍保持着較好的投資收益率。另外，中保監放寬保險資金應用監管政策，有助投資選擇多元化，集團可以更好地應對資本市場波動，預料未來公司及內地保險業的投資收益率也會保持理想水平。

問及集團與最大基礎投資者AIG的合作，他指，與AIG將進行深度合作，在壽險銷售領域進行模式創新，他又指，集團於內地的壽險業務會維持現有發展趨勢，亦會進一步轉型，提升內涵價值以及新業務價值。

人保此次上市獲多達17間投行「護航」，而不在其列的里昂昨日首先發表報告「唱淡」，報告指人保集團業務定位尷尬，估值較貴，建議「沽售」，目標價3.16元。

該行指，人保集團盈利九成來自產險業務，亦即主要來自中國財險（02328），但目前行業綜合成本率下降、承保利潤率因佣金和價格競爭而



▲人保首日掛牌較招股價升6.9%

下降，預料今後3年財險盈利缺乏增長動力，僅保持持平；儘管該行認為財險長期具有潛力，但近期不大可能有升級的催化劑。

里昂更形容，人保的壽險業務是負累，因其主要銷售一次繳清保費的產品，而這類產品毛利偏低，但人保

評估內涵價值的假設卻十分進取，比如每年投資回報率達5.75%。但該行質疑人保壽險業務的盈利能力，料今年該業務淨虧損20億元人民幣。而因需求高度成熟、償付充足能力不足，未來盈利將少於10億。



恒指及國指成份股將於下周一正式出現變動，指數基金經理昨日趕在收市前重新調配資金，令到個別股份在臨收市前出現異常波動。以恒指準新貴昆侖能源（00135）為例，股價升幅在收市前五分鐘，由1.7%，擴大至3.5%，交投亦出現倍數增加。

恒生指數公司上月中旬公布一系列指數成份股的調整結果，其間大熱門昆侖能源順利染藍，成為第50隻恒指成份股，而該項調整則在下周一（10日）生效。每次成份股調整，受影響股份往往在「最後一分鐘」出現股價異常變動情況，昨日亦無例外。昆侖能源股價在昨日大部分時間表現平平，升幅約1%，但到收市前五分鐘，資金突然湧入，成交股數由3251萬股，到收市時已暴增至1.33億股，股價升幅則由1.7%，擴大至3.5%，收市報16.44元。

分析員指出，隨着市場上愈來愈多追蹤恒生指數的基金面世，基金經理必須跟隨指數成份股的變動，調整基金內的組合；為緊貼恒指走勢，基金經理不會過早作出調整，通常會在最後一日才會買賣，昨日亦有相同情況。昆侖能源昨日常成交金額便達到21.7億元，較上日的3.25億元，增加5.6倍。

國企指數成份股昨日亦有調整，新納入長城汽車（02333），並同時剔除比亞迪（01211），使到成份股維持在40隻。長汽昨日股價升1.6%，收24.1元；比亞迪股價則跌2.9%，收19.24元。紅籌指數方面，準新貴光大控股（00165）股價升1.2%，收11.5元；另一隻準新貴中國食品（00506）則要跌2.1%，收7.27元。較有意思的是，中化系兩隻股份被剔出紅籌股指數，但股價卻逆市造好，表現十分標青，中化化肥（00297）股價大漲6%，收1.76元，而遠東宏信（03360）有3.9%升幅，報6.04元。兩入兩出，紅籌股指數成份股數目維持在25隻。

多隻指數新貴尾市急漲