



## Wits 緯智財富管理

生意規劃 公司管理專家

- ✓ 規劃生意最佳方案
- ✓ 專業註冊香港及海外公司
- ✓ 專業公司管理
- ✓ 公司秘書服務
- ✓ 商務辦公室
- ✓ 投資移民

查詢熱線 (852) 2110 4186  
(852) 5313 9758  
(86) 15012539758  
電郵 info@witswealth.com  
www.witswealth.com  
網站 www.witswealth.com  
地址 香港灣仔軒尼詩道48-62號  
上海實業大廈7樓701室

# 周大福40億購上實資產

香港文匯報訊(記者 卓建安)上實控股(0363)昨日宣佈向新世界發展(0017)主席鄭裕彤旗下周大福企業出售位於上海市青浦區兩塊土地90%權益以及上海四季酒店約77%股權,涉資40.41億元,扣除稅項支出後上實共套現約35.26億元,並獲得約28.67億元的稅後收益。

## 涉滬地皮及四季酒店

據公佈,上實控股與周大福企業達成協議,分別出售上實全資擁有的上海青浦F地塊和G地塊的90%權益,作價分別為11.31億元人民幣(約13.34億港元)、13.05億元人民幣(約15.39億港元)。青浦F地塊和G地塊,面積共約1,128畝(即約75萬平方米)。該兩塊土地的容積率為0.5,可建別墅等低密度住宅,此次出售的代價相當於樓面地價每平方米7,218元人民幣。

根據有關資料,上實於09年斥資13.77億元向母公司收購青浦F和G地塊,此次出售9成權益,粗略計算賬面獲利約16.34億元。上實表示,上述交易完成後,預計扣除稅項支出後上實將套現24.30億元,並帶來約22.15億元稅後收益。

目前上實在青浦區擁有7塊土地,包括此次出售的F、G地塊,土地面積共4,233畝(約282萬平方米),合共總建築面積約129萬平方米。

## 滕一龍:優化地產資產

上實董事長滕一龍表示,上述交易為其青浦項目引入周大福為戰略合作夥伴,並聘請新世界發展策劃及開發項目,將提高青浦項目的品質和檔次。青浦項目面積龐大,上實藉引入周大福共同開發其中約四分之一面積的土地,形成自主開發和引進

夥伴共同開發的綜合經營模式,提高青浦開發工作的效益。滕一龍續稱,從上實整體發展策略來看,本次交易有效優化系內房地產業務資產,手持現金增加,可用於其他優質主營業務資產的併購,提升公司盈利和整體的投資回報。

上實還公佈,以11.68億元的代價,出售持有上海四季酒店約77%股權予周大福企業,扣除稅項支出後上實將套現約10.96億元,並錄得6.52億元的稅後收益。有關交易完成後上實仍持有10%上海四季酒店權益。

## 售四季酒店料虧2700萬

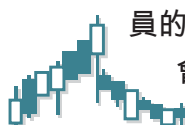
根據有關資料,上實於08年7月以13.5億元的代價購入四季酒店87%股權,粗略計算,此次上實出售77%股權,錄得賬面虧損2,700萬元。

上實表示,從戰略考慮來看,上海四季酒店雖然遠來講具有一定增值潛力,但基於酒店行業本質及周期的特性,將酒店部分權益出售,將可減低市場風險,並透過戰略夥伴在投資及營運豪華酒店方面的專業知識,加強上海四季酒店的競爭力。

# 匯控料賺逾千億 增派息

## 傳提早公布高層花紅 新CEO花紅或大減

香港文匯報訊(記者 馬子豪、余美玉)匯豐控股(0005)及恒生銀行(0011)將於今日公布2010年成績表,券商普遍對匯控去年業績感樂觀。綜合多間券商預測,該行盈利可望倍增,較09年增長約137%至138億美元(約1,076億港元),市場關注的派息比率亦可望增加。另外,昨日外電報道指,匯控今日進一步披露200位至300位高層人員的薪酬及花紅總額,其中新任行政總裁歐智華的花紅或會大減。



匯控2010年純利大增,券商認為主要歸功於撥備下降,以及息差及營運比率有望改善。其中美銀及摩根大通的預測均十分樂觀,分別預計匯控純利將增至142.27億美元及141.18億美元,按年增1.44倍及1.42倍。

## 受惠撥備減少匯融業績改善

在撥備方面,券商認為美國經濟持續復甦,消費者信心增強,銀行除受惠貸款及按揭增長外,隨資產質素改善,撥備及減值料下降。

大摩預期匯控撥備將減47.2%至139.72億美元;瑞銀則料匯控撥備將降50%至132.44億美元。過往為匯控撥備重災區的匯豐融資,大摩料將受惠於美國經濟環境持續改善,虧損撥備將減少40.4%至80.7億美元。

## 美林料全年派息增14.7%

至於股東最為着緊的派息,美銀美林均預測其全年派息將增14.7%至0.39美元,法巴亦派息比率可增至高達55%;瑞銀更預計未來三年,匯控股息複合增長率將會有20%以上,派息比率可望維持於高水平。不過,德銀估計該行要預留資本應付《巴塞爾資本協定3》,派息會否增加仍言之尚早。摩根大通更料派息不會大增,股價或會因而下挫,建議可在公布業績後伺機買入。

受08年金融海嘯打擊,09年匯控純利僅微升1.8%至58.34億美元(約452億港元),主要受累於公允價值重估錄得虧損,全年派息較08年大減46.9%至0.34美元。

至去年其2010年中期業績時,受惠於於債務息差錄得10.74億元公允價值利潤,加上撥備大幅下降至75.23億美元,中期純利增1.02倍至67.63億美元。

此外,《星期日泰晤士報》預測,匯控去年稅前利潤將達200億美元,較09年的高近三倍,並接近金融海嘯前所創的242億美元紀錄新高,同時創下海嘯後英國四大銀行之最。《衛報》則估計,匯控今年利潤將達185億美元。

## 公布花紅較限期提早9個月

報道又指,匯控新任行政總裁歐智華已說服董事局,於今日進一步披露200位至300位高層人員的薪酬及花紅總額,並將之分拆成投資銀行、企業及零售銀行不同部分,較英國金融管理局(FSA)給予的年底前公布限期,足足提早9個多月。

事實上,英國金融管理局正盯着銀行的巨額花紅制度,早前,匯控與其他三家銀行與英國政府達成協議,同意由今年起,四行將不只披露董事會薪酬,他們以下5名最高薪的人員亦將不記名披露,即銀行在英國以後要公布至少7名高層的薪酬。當局之所以引入新規定,是因不少銀行均以現金支付花紅,令人懷疑這班足以影響銀行方向的關鍵人物,會為追求高回報而忽略交易風險。

據了解,歐智華個人花紅亦會大減,其09年花紅收入達900萬英鎊,計及薪酬及其他獎金,總值逾1,000萬鎊,屬同年收入最高的一位執行董事,但報道指今次的花紅將減至700萬英鎊。



■券商普遍對匯控去年業績感樂觀。

資料圖片

## 券商對匯控2010年業績預測

券商	盈利(億美元)	按年變幅(%)
美銀美林	142.3	+143.8
摩通	141.2	+141.9
大摩	141.3	+142.1
瑞銀	139.0	+138.2
瑞信	131.8	+125.9

## 券商對恒生2010年業績預測

券商	盈利(億港元)	按年變幅(%)
大摩	147.0	11.1
德銀	145.2	9.8
DBS唯高達	142.8	8.0
高盛	142.7	7.9
摩通	140.3	6.1

## 恒生盈利預料最多增14%

香港文匯報訊(記者 馬子豪)同於今日公布業績的恒生銀行(0011),券商普遍料其業績平穩增長。根據彭博社綜合多間券商估計,恒生去年純利將介乎137.36億元至150.84億元,按年增長3.9%至14.1%,主要受惠於經濟復甦。不過,大多數券商料其派息並無寸進。高盛預計,恒生去年下半年收入及每股

盈利均可按半年增長6.8%及4.9%,料全年純利增7.9%至142.67億元,但全年派息仍將如09年一樣,維持於5.2元。去年恒生為保留資本應付新資本協定,以及參與興業銀行併購,減低派息比率至75%。摩通則料恒生有機會錄得信貸回撥,淨息差或較預期佳。公司料其全年純利140億元,按年微升6%,派息維持於5.2元。

# 淡水河谷研上滬國際板

香港文匯報訊(記者 廖毅然)淡水河谷(6210)去年淨利增長2.23倍至172.64億美元(約1246.6億元),惟來自亞洲區的收入佔比較09年下跌3.6個百分點至53.3%。首席財務官Guilherme Cavalcanti解釋,主因為歐洲地區的銷售有所復甦,而不是因為亞洲區出現倒退。他更表示,若果上海交易所落實開設國際板,淡水河谷將考慮到當地上市。

## 中國業務去年佔比33.1%

去年,淡水河谷來自亞洲區的收入按年增82%至247.91億美元,中國仍然是佔比最重的單一國家,貢獻收益153.79億美元,佔總收入33.1%。集團現時在內地有5個合營公司,未來將繼續擴張。

他指出,鐵礦石談判並沒有影響集團與內地鋼鐵企業的關係。他拒絕對鐵礦石價格作出預測,只表示沒有計劃改變現行的鐵礦石定價機制。對於人民幣兌美元持續升值,他表示並不擔心,因為出口至中國的價格變得便宜,對集團銷售沒重大影響。

Guilherme Cavalcanti又表示,去年資本開支為196億美元,今年將增加46億美元至240億美元。

他同時表示,集團對一個蒙古煤炭項目有興趣,但並非近日籌備上市的國有煤礦Tavan Tolgoi。他並指,集團沒計劃出售債務,但卻正尋求30億美元的銀團貸款。

## 關於原市場部副總監劉興邦的離職申明

茲有我公司,金雅典床具制造(深圳)有限公司,原市場部副總監劉興邦因個人事業發展已於2011年1月11日從本公司離職。本公司聲明自2011年1月11日起,劉興邦與本公司不存在任何工作關係,一切行為均與本公司無關。

特此申明!

金雅典床具制造(深圳)有限公司

2011年2月22日

## 李嘉誠再購英電網快成事

香港文匯報訊(記者 劉璇)德國最大公用事業公司E.ON出售其英國電網業務,早前吸引包括長江基建(1038)、美國電力供應商PPL Corp.以及巴菲特旗下的MidAmerican Energy Holdings Co.的興趣。據外電昨日消息,李嘉誠旗下的長建以37億英鎊(約465億港元)成為出價最高的買家,很有可能達成該單收購。E.ON拒絕對此做出評論。

## 傳長建出價465億最高

這是長和系繼去年7月以700億港元收購EDF英國非受規管電網交易後,李嘉誠再度出手收購英國的電網資產。如果是次收購成功,長建將掌控英國包括中部、東部和南部等幾乎英國一半的電網設施。

外電指,E.ON將於本周內公布收購結果。報道稱,英國電力監管辦公室曾經表示,對於電網部分缺少競爭感到擔憂。因此,儘管長建是出價最高的買家,但仍有可能因為競爭問題而失敗。英國電力監管辦公室將會就此意見呈交公平交易辦公室,而後會再被提交至競爭委員會審議。

## 三三傳媒廣告加價20%



■左起:中國三三傳媒財務總監兼公司秘書梁廷育、董事長兼執行董事林品通、執行董事阮德清。

香港文匯報記者廖毅然 攝

香港文匯報訊(記者 廖毅然)挾着內地高鐵網絡高速發展之勢,中國三三傳媒(8087)今日以配售形式上市,成為兔年新股第一炮。集團旗下三本雜誌《旅伴》、《報林》及《旅客報》在全國高鐵網絡上發行,佔鐵道部批准在列車上發行的5份刊物其中3份。集團董事長兼執行董事林品通指,由於內地高鐵網絡發展迅速,集團已在今年對廣告客戶提價20%,往後每年亦會保持這提價幅度。

## 去年首10月盈利增5.2倍

林品通指,去年全國高鐵的客運量高達2.89億人次,並預計今年將達4億人次。因此,不同於傳統平面媒體,集團在讀者人數上有優勢,因為每冊有大多發行量,亦自然有許多讀者。除向廣告主提價,集團亦會為旗下雜誌加厚頁數。現時,廣告量最多的雜誌為《旅伴》,佔整體內容40%,但相較一些航空公司多達6成的廣告內容,集團仍有很大的空間。

去年首10個月,集團錄得純利4,822.7萬元人民幣,較09年同期大幅增長5.23倍,除依靠高鐵網絡的急速發展外,還有賴雜誌業務高達68.5%的毛利率。期內,雜誌業務佔集團收入8成,林品通指,未來將會加大向其他新媒體的投入。

他表示,今年將投入1億元收購及改造內地火車站的戶外廣告,現已與3個站點簽署合約,另外有4個尚在洽談,主要在東北地區。他預計該等戶外媒體在明年開始提供盈利貢獻。

## 香港建屋28億購益浩科技

香港文匯報訊(記者 余美玉)香港建屋貸款(0145)宣布,以總代價28億元購入益浩科技全部股權,當中2.31億元以現金支付,16.5億元以可換股票據支付(兌換價為每股兌換股份0.16元),3.19億元發兌股票據支付,餘下6億元透過發股(每股售價0.16元)支付。