

香港恆生指數		滬深300指數		上海A股指數		上海B股指數		上證綜合指數		深圳A股指數		深川B股指數		深證成份指數		東京日經225指數		台灣加權平均指數		首爾綜合指數		新加坡海峽時報指數		悉尼普通股指數		新西蘭NZ50		雅加達綜合指數		吉隆坡綜合指數		曼谷證交所指數		馬尼拉綜合指數		歐美股市(截至21:45)		美國道瓊斯指數		納斯達克指數		倫敦富時100指數		德國DAX指數		法國CAC40指數																						
漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%	漲跌(點)	漲跌%																											
21641.82	+213.24	+1.00	2254.82	+14.94	+0.67	2166.49	+6.82	+0.32	220.54	+1.11	+0.51	2068.88	+6.53	+0.32	883.34	+4.12	+0.47	591.80	-1.17	-0.20	8469.80	+75.56	+0.90	8928.29	+86.31	+0.98	7166.05	-16.54	-0.23	1912.06	+12.48	+0.66	3038.37	-0.36	-0.01	4535.36	+29.67	+0.66	3957.88	+16.59	+0.42	4350.29	-14.31	-0.33	1673.07	-1.60	-0.10	1298.87	+4.44	+0.34	5424.51	-2.16	-0.04	13177.92	+70.71	+0.54	2983.13	+2.86	+0.20	5830.34	-19.56	-0.33	7317.23	+32.83	+0.45	3463.60	+4.16	+0.12

麗新系統銳意重建「地產王國」

手持40億將積極投地 今入標落禾沙地盤

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 沉靜多年的麗新系，今年6月請來史捷「前掌櫃」及曾在嘉里建設任高職的周福安加盟後，隨即透過合併資產負債表，向銀行籌借22億元，現時同系4間上市公司合共持有現金約40多億元，今後將積極投地，包括今日入標馬鞍山落禾沙地盤，「等業績都靚仔啲」。業界預料，連串「儲銀彈」舉措，似乎暗示麗新系希望再建林百欣年代的「地產王國」。

翻查資料，麗新自2010年底入標大角咀福全街項目後，一直未有積極投地，但今年下半年卻一反常態，先後入標朗屏站(北)地盤及市建局旺角波鞋街地盤，前者以17.08億元批出，後者市場最高估值達到27.5億元，雖然麗新最後都未能投得地皮，但兩度均傾向以獨資入標兩幅中型住宅地，側面告訴市場，集團「水喉」充裕。

近連番投地 下一目標將軍澳

身兼麗新國際(0191)及麗新發展(0488)副主席的周福安前晚接受訪問時，更透露今日會入標奪馬鞍山落禾沙住宅地皮，亦會研究接下來招標的將軍澳第68區兩幅地盤。麗新早前連番投地的舉措，現更請來有十多年地產行業發展經驗的周福安加盟，令人聯想到集團在地產市場的「強勢回歸」。

事實上，麗新過去曾經相當輝煌，1970年代，集團創辦人林百欣進軍地產業，投資工業樓宇，並於1972年將麗新上市。1989年已曾列入恒生指數成份股，到1993年11月16日全盛期市值達到最高峰，高達283.6億元(以當時2.56億股計)，事業擴展至零售及批發、地產發展及投資、中國房地產、酒店、電訊、傳媒及娛樂



周福安有十多年地產行業發展經驗，他的加盟，市場聯想到麗新集團將「強勢回歸」地產市場。香港文匯報記者 張偉民攝

合併資產負債表 降整體負債

然而，97年麗新發展當以「摸頂」價69億元購入控制中環富麗華酒店的富麗華企業，加上適逢金融風暴物業價值大幅下挫，系內公司一度欠債逾百億元，集團從此展開漫長的減債及債務重組，更需要將富麗華酒店重建項目大部分權益、銅鑼灣廣場一期等資產出售減債，不過，麗新發展於04年初已債務重組完畢。

然而，債務重組的後遺症，令麗新系4間上市公司出現樹枝形控股安排，減低了投資者的興趣，為簡化

麗新集團之持股結構，2010年中，麗新開始了一連串的架構重組，最終改為垂直式控股。

並向銀行籌得22億 儲足彈藥

而為籌集足夠資金讓集團再次「起飛」，周福安上任後亦不敢怠慢。他表示，最近透過合併資產負債表，為集團減輕整體負債，並向銀行籌借了22億元，而麗新系4間上市公司，即麗新國際、麗新發展、豐德麗(0571)、麗豐(1125)，目前手持現金約40多億元。

他強調，集團負債低，例如麗新發展、麗豐等，負債比率只約7%，財務狀況健康，有條件繼續向銀行籌集資金，金額則視乎之後投得土地的規模而定。

周福安掌舵 市場憧憬新氣象

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 周福安加入麗新後備受器重，繼早前擔任4間上市公司的執行董事，最近再躍升為麗豐控股(1125)的董事會主席，又身兼麗新國際(0191)及麗新發展(0488)副主席。周福安笑稱有壓力，「要交功課」，尤其他擅長於投資者關係(IR)，加入麗新系自然要發揮所長，下星期會先到新加坡路演，之後再到歐美，馬不停蹄：「以後會做多點，唔係就好似之前咁無人理，隻股先咁大折讓。」

史捷前高層 地產經驗亦豐

周福安較為人熟悉的身份，為前任史捷(0330)的高層，但其實周福安於地產業務亦非常熟悉，有14至15年地產公司工作的經驗，過去曾於嘉里建設(0683)與領匯(0823)任執行董事及財務總監，09年由領匯跳槽至史捷任財務總裁，當時亦掌管公司對外宣傳的投資關係部門。

發揮強項 助公司改善形象

他不諱言，進入麗新系，主要工作是發展集團的地產業務，亦會強化公司的對外宣傳，另外，亦會加強集團的垂直式控股，務求每間公司的持股量能超過50%。

目前，林建岳家族透過麗新國際持有麗新發展47.97%，麗新發展則持有36%豐德麗，豐德麗持有47.87%麗豐控股，各有不同分工，其中第二號成員麗新發展主要業務為香港地產。

作為麗新系4間上市公司的高層，相比之前擔任史捷的工作，覺得壓力一樣大。善於重整公司的財務及投資者關係等，不僅市場憧憬他的加入能為麗新系的發展帶來動力，相信林建岳亦對他持有相當期望，他昨日態度謙虛地說：「我會盡力而為！」他又說，日後將着重改善公司的形象，增加更大透明度等，會盡量抽時間解釋公司業務給傳媒、投資者知道。

麗新系股價齊升 豐德麗漲11%

麗新系前晚公布業績(見表)，昨日4間上市公司股價全面上升，其中麗新國際收報0.99元，升5.319%；麗新發展收報0.191元，升4.945%；豐德麗收報1.14元，升10.68%；麗豐控股收報0.162元，升3.846%。過去一年來，作為旗艦的麗新國際股價徘徊在0.52元至1.03元之間，現時股價接近1年高位，今年若成功買地並發展，股價或有所表現。

麗新集團成員全年業績

名稱	溢利(變動)	每股基本盈利(變動)	末期股息
麗新發展(0488)	22.82億元(跌7%)	0.125元(跌21.9%)	無
麗豐控股(1125)	8.12億元(升53%)	0.085元(升34.9%)	0.0028港幣(跌44%)
麗新製衣(0191)	13.86億元(跌63%)	0.857元(跌63.4%)	無
豐德麗(0571)	11.61億元(升121.5%)	0.934元(升121.3%)	無

麗新系創辦人林百欣出身富裕，父親為汕頭銀行家林獻之，於1930年代舉家到香港，第二次世界大戰後成立成福針織廠。1947年創辦麗新製衣，開始經營紡織品及布料貿易，主要製造出口成衣，市場包括歐、美及非洲等地，曾有「非洲王」的稱號。

製衣起家 業務擴至多元化

上世紀70年代，林百欣趁香港股市高潮將麗新製衣(0191)在香港上市，並將上市所籌得的資金用於更新設備，購買先進製衣機器，擴建廠房。當時，麗新製衣已成為香港最大的紡織品配額持有人之一。

林百欣憑多年辦廠經驗，看到投資地產的潛力，遂將公司剩餘資金用於購地興建廠房，用作收租。1980年，麗新旗下投資廠房面積已逾100萬方呎。地產收益已逐漸成為麗新的重要收益來源。1983年，香港地產低潮，當時大部分地產商或受之前地產狂潮所累，或對香港前景抱觀望態度，麗新卻將從製衣及配額賺取的資金，悉數投入地產，最初吸納的主要是九龍塘至窩打老道一帶的貴重住宅用地，1985年地產復甦時，麗新的實力已不同凡響了。

1987年林百欣在赴美留學歸來的次子林建岳協助下大展拳腳，同年9月，林氏透過麗新製衣斥資7.92億元向陳後家族購入上市公司鱈魚恤60%股權。麗新收購鱈魚恤後，於同年10月重組集團架構，成立麗新製衣國際有限公司，作為集團控股公司，向麗新製衣購入包括鱈魚恤在內的全部製衣業務，同年12月在香港上市。1988年初麗新製衣國際宣佈重組，把旗下從事地產業務的麗新發展(0488)分拆上市。

全盛時期 麗國曾晉身藍籌

麗新發展分拆後在地產發展方面更加進取，先後興建銅鑼灣廣場、長沙灣商業廣場，麗新廣場等，成為香港股市中的中型地產集團。1988年，麗新發展和林氏家族再展開收購行動，先後收購經營北美洲酒店業務的景輝國際逾60%股權及亞洲電視逾40%股權。這時，林氏家族透過麗新國際，控制上市公司已增加到4家，躋身香港華資大財團之列。

在全盛時期，林百欣事業曾擴展至零售及批發、地產發展及投資、中國房地產、酒店、電訊、傳媒及娛樂事業等。旗下的麗新國際曾於1989年1月31日列入恒生指數成份股，1993年11月16日股價曾升至11港元，市值283.6億港元，其後股價及市值下跌，1994年11月30日被剔出恒生指數成份股。

金融風暴衝擊 一度負重債

不過，1997年次子林建岳在沒有徵求林百欣同意下，透過麗新發展以69億元高價購入中環富麗華酒店，加上1998年亞洲金融風暴後樓價大跌，令集團嚴重負債62億元，麗新發展股價從1997年每股12元跌至最低6元。

然而，林百欣仍把林建岳視為接班人，2004年12月林百欣把其名下麗新國際約33.73%股權，轉讓予Wisdoman，並以饋贈方式將股權轉讓予其二子余寶珠及次子林建岳，各佔一半權益。2005年2月18日，林百欣因患上吸入性肺炎及引起併發症而病逝。

業績勝預期 美林首選民行工行

香港文匯報訊 內銀全數披露第三季業績，9家在港上市內銀，於第三季合賺2,325億元(人民幣，下同)，按年增長14%。美銀美林認為，內銀業績優於預期，建議投資者可繼續持有，該行首選民行(1988)及工行(1398)，但較看淡交行(3328)及重慶行(3618)。

內銀淨息差下滑將會加速

受人行年中兩度減息影響，內銀股平均淨息差下跌5點子，美銀美林認為，第三季淨息差主要靠靠活期存款支撐，除非存款利率於第四季再度下調，否則令銀行再受融資成本壓力，料淨息差下滑於第四季至明年首季將會加速，大型內銀的情況或會更糟。

盈利增長恐降至低單位數

有分析師則指，利率市場化帶來的息差壓力，將於年初貸款重新定價後反映，預計明年四大內銀息差將約收窄10點子。Bernstein Research表示，受息差收窄，內銀盈利增長將逐漸放緩，預計將回落至較低的單位數水平，部分銀行甚至零增長。

至於備受關注的不良貸款規模，於第三季未有明顯惡化，但美銀美林表示，其實內銀尚有很多不良貸款問題，至今尚未被從業績中披露，擔心情況在未來將會惡化；美銀美林較看好以商業為導向，以及撥備充足的內銀股。

土儲少無懼新招 新盤售價企硬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 對於政府上周五的兩招印花稅措施，他認為會令內地客有所減少，但對整體樓市只會「少少影響」，因為低息將會對樓市有支持作用：「其實只要個市唔升又唔跌都OK。」旗下Ocean One賣樓撞新措施出台，至今只售出數個單位，銷情未如理想，但集團卻未打算減價求售：「我哋目前可以出售的新盤不多，咪慢慢賣囉。」

租務看俏 或購全幢收租

周福安坦言，目前集團手持的住宅土地不多，在售的項目只得油塘Ocean One，單位數量僅120多個，另一個麗新大坑道項目，提供樓面亦只得3萬多方呎，這亦解釋公司為何急需補充土儲。除住宅地外，集團亦會留意購入全幢物業收租，包括九龍灣商業物業，因為預期政府新措施影響下，租務前景將會看俏。

收租物業佔比擬增至7成

除積極增加住宅土儲外，公司亦計劃增加收租物業的比例至約7成，以防日後一旦住宅市道轉差時，公司亦有一定「防守能力」。其中佔50%權益的中國建設銀行大廈，除60%由建行租用，其餘9層約10萬方呎樓面，兩個月前開始招租，現已有1間內地機構洽租其中1層至尾層，預計項目將帶來穩定的租金收入。惟他亦承認，由於租金高企，中環商業物業出租步伐較之前有所放緩。

另外，集團去年11月亦完成天文臺道2至12號的50%權益的收購(與恒地合作發展)，預計興建樓面約16.24萬方呎，連地價估計總發展成本約23億元，預計2015年落成。

政府新招令舊樓收購拖慢

除積極購買官地，麗新近年另一增加土儲的途徑，是透過收購舊樓，但政府新措施，連公司亦要支付「買家印花稅」，周福安坦言對收購工作有影響：「地產公司一向用公司收購，今次會令收購進度慢點。」由於當局會在明年初才將開徵新稅項的條例提交立法會，麗新將透過地產建設商會向政府反映業界意見。



香港文匯報訊(記者 陳遠威) 強積金「僱員自選安排」於今日起實施，為迎合市場發展趨勢，友邦退休基金管理及信託昨宣布推出優惠計劃吸引打工仔轉戶，行政總裁謝佩蘭表示，市場認為「僱員自選安排」有6至8個星期離市風險是誤解，在供應商盡力縮短時間之下，如無意外約1星期便能完成轉移。

AIA優惠搶半自由行客

友邦推出計劃包括新舊客戶轉入供款賬戶內現職期間僱員強制性供款，或以往受僱期間強制性供款所產生的累積權益，可享基金管理費回贈，首年回扣率0.45%，其後每年0.2%，現有客戶轉入保留資產亦有同樣優惠。而新客戶轉入保留資產，及現有客戶的現有保留資產和額外自願性供款，則有每年0.2%回扣。

首年回贈管理費0.45%

新客戶參與個人賬戶及額外自願性供款計劃，除有以上優惠外，首500名新客戶可享額外一次性4,000元管理費回扣；客戶需轉移不少於20萬元供款至該公司個人賬戶，並向其額外自願性供款計劃作不少於20萬元

元整額外自願性供款，方可得到有關優惠。上述回扣均以基金單位方式派發。

推動資產配置新基金

談及收費水平，謝佩蘭指，收費取決基金規模，規模越大收費水平便可相應調低，而現時本港強積金供應商之間有良性競爭，過去4年來基金開支比率已下降18%至1.73%，相信收費已有下降。現時強積金資產規模達3,840億元，若資產規模再上升，收費便會下調。此外，友邦正籌備以動態資產配置為主的新強積金基金，謝佩蘭表示，動態資產配置即指由基金經理自由調配股債比例。