

租賃表現佳 恒隆基本純利大增98% 陳啟宗呻辣招拖慢貨尾

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)受惠於內地及本港兩地租務表現理想,加上出售多個非核心物業,帶動本港首家公佈全年業績的藍籌恒隆地產(0101)及同系恒隆集團(0010)之基本純利按年分別大增98%及83%,至61.78億元及35.64億元,勝市場預期。集團董事長陳啟宗表示,目前集團仍有1,400個一手貨尾單位,持有成本只佔整體項目成本的1%,但貨尾單位市價每年都上升約15%,故認為長期持貨不會對開支構成太大影響。他又指,若沒有歐債危機及雙辣招,貨尾銷情更佳。

期內,恒隆地產營業額73.72億元,按年升29%,全年純利上升71.6%,至83.95億元,每股基本盈利1.88元,派末期息每股0.57元,投資物業公平值的增幅為25.22億元,較去年同期的20.16億元,增長達25.1%,集團於去年12月31日止的現金淨額達62.89億元。至於恒隆集團全年營業額上升27%,至79.86億元,純利上升64%,至52.62億元,每股基本盈利3.9元,派末期息每股0.6元,投資物業公平值的增幅為30.57億元,去年同期則為21億元,增長達45.6%,集團於去年12月31日止的現金淨額達25.38億元。

(0017)於上中標港灣西門項目一事,陳啟宗認為,根據自由市場原則,本港應該歡迎任何外來資金投資,並重申要壓抑樓價,政府應從增加供應入手,而且現時全球熱錢太多,以及通脹效應推高樓價,亦難以預測本港樓價升幅。

瀋陽項目恐延至後年落成

內地業務方面,期內租金收入按年增長18%,至30.82億元。但提到瀋陽恒隆廣場的寫字樓部分時,他指出,因內地未有處理過分段落成的技術性問題,例如消防及安全等各方面設施,只能夠於建好後一次過落成,預計該項目須延至明年底,甚至是2015年年初方可落成,但強調商業項目首一至兩年租金收入不會太多,故對於整體收入影響不大,亦表明有關延誤僅屬內地的技術問題,與早前的人事變動無關。

他補充,內地重點推廣城鎮化,對於零售市道屬好事,而旗下於內地7個城市擁有項目,除了上海外,其餘6個均為二線城市,暫未有計劃擴展三四線城市。



陳啟宗(右)表示,目前難以預計何時才可悉售貨尾單位。旁為恒隆集團董事總經理陳南祿。張偉民攝

恒隆系全年業績

	恒隆集團 (0010)		恒隆地產 (0101)	
	金額(元)	變幅	金額(元)	變幅
營業額	79.86億	+27%	73.72億	+29%
純利	52.62億	+64%	83.95億	+72%
基本純利	35.64億	+83%	61.78億	+98%
投資物業公平值增幅	30.57億	+46%	25.22億	+25%
末期息	0.6	+58%	0.57	+58%

製表:香港文匯報記者 黃嘉銘

本港及內地租金均增收一成

據恒隆地產業績公告顯示,香港及內地物業租賃表現理想,期內租金收入及純利均增長10%及11%,加上出售非核心投資物業錄得營業額53.03億元,所得溢利達21.48億元。此外,集團旗下9個君臨天下及108個浪濤灣單位分別以每平方呎平均價格約32,100元及10,600元出售,合共帶來營業額及溢利12.75億元及8.47億元。

去年賣產套53億 減慢出售

陳啟宗於昨日全年業績記者會上指出,去年出售非核心項目已套現超過53億元,故今年會減慢出售步伐。而恒隆去年共出售117個貨尾單位,陳啟宗直言如果沒有歐債問題及政府沒有推出雙辣招打壓樓市的話,相信可以再出售300至400個單位,目前亦難以預計何時才會全數出售貨尾單位。



恒隆去年出售君臨天下9伙及浪濤灣(上圖)108伙,溢利8.47億元。資料圖片

中銀今年新聘逾千員工

香港文匯報訊(記者 卓卓安)中銀香港(2388)副總裁楊志威表示,今年中銀將推進櫃檯無紙化,以提升服務效率,計劃在5月底實現超過40間分行櫃檯無紙化,但不會因此減少員工數量,而會繼續聘請人手,預計今年新聘員工將超過1,000人。

會有改善。他續稱,短期內仍未看到有影響現時低息環境的因素出現,而雖然外圍經濟似乎正逐步復甦,但此與各國央行紛紛「放水」,推出寬鬆措施有一定關係,實體經濟仍比較疲弱,投資者應保持審慎的態度。

楊志威:息差今年難改善

楊志威昨日出席中銀香港銅鑼灣分行開幕儀式時表示,去年中銀新聘員工超過1,000人,部分是代替離職的員工,而預計今年其新聘員工的數量不會少於去年。至於今年中銀會否拓展分行網絡,楊志威指出,目前中銀及其附屬機構在港共有260多間分行,其分行網絡將會保持相對穩定,不會有大的變動。不過,該行會透過翻新尖沙咀、旺角等分行以及其他的理財中心,以提升對客戶的服務質素。

銅鑼灣分行推無紙化

昨日中銀香港位於銅鑼灣全新概念設計的分行宣佈開幕,該分行面積接近1萬方呎,共有3層。值得一提的是該分行引進多元化的電子設施,包括電子簽名板和密碼小鍵盤,落實無紙化的櫃檯交易服務及開戶流程。

對於如何看銀行的息差情況,楊志威預計今年本港銀行息差不

德銀看好恒隆開展收購

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)雖然業績表現理想,但恒隆系股價昨日表現各異,恒隆集團昨收報47.05元,升0.32%;而恒隆地產跌則1.015%,收報29.25元。德銀指出,恒隆地產於風險控制方面審慎,並指基於恒隆地產財務狀況強勁,相信這有助於其於本港及內地進行潛在收購,意味着令資產淨值及盈利有上升空間。

此外,德銀表示,恒隆地產股價相當於資產淨值折讓30%,預測市盈率22.1倍及預測市帳率1.1倍,目標價37.88元,相當於資產淨值42.09元有10%折讓,評級為「買入」。主要風險包括內地調控更嚴厲,經濟條件遜預期,競爭加劇,以及內地新項目意外地延遲。

永義未擬再「抽水」

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)近年來積極發展房地產市場,永義國際(1218)及永義實業(0616)的母公司永義集團昨表示,經過去年多次融資後,目前資金足夠應付發展酒店及住宅物業之需求,暫無意再融資。同時,旗下位於太子道西313號的萬龍,仍在興建當中,將於第三季以現樓方式推售,意向價並無因辣招而改變,銷售平均價呎料在兩萬元以上。

此外,官可欣指出,住宅業務方面會由永義國際負責,而永義實業主要從事成衣和精品酒店業務。她續指,未來亦會於九龍塘推出精品豪宅,並指目前公司位於何文田勝利道1號項目尚餘7個貨尾單位正在出售。她估計今年樓價走勢平穩,但料建築成本不斷上漲趨勢將持續,加上買家印花稅實施後,令收樓過程更為困難。

雋龍秋季推 呎價逾2萬

永義實業日前宣布按每股0.44元,配售最多6,865.6萬股新股,佔擴大後股本16.67%,集資淨額2,980萬元。永義國際兼永義實業執行董事官可欣表示,集資後資金壓力不大,暫時未有新融資計劃。而早前集資主要用作收購銅鑼灣勿地臣街15號地下商舖,但當收購未能實現時,資金會用作收購其他物業所需。

永義廣場第三季申轉酒店

至於永義國際旗下長沙灣的永義廣場將於本年第三季入紙申請轉作酒店用途,預料項目投資額逾1億元,未來亦會繼續於市區尋找適合的地點開設精品酒店,如尖沙咀。她續指,由此酒店位置鄰近長沙灣港鐵站,可吸引自由旅客,加上該區有較多貿易公司,酒店亦可服務商業客。但官可欣強調,未來有機會將其轉移至永義實業營運。

中國電力盈喜 逆市彈7%

香港文匯報訊(記者 陳遠威)中國電力(2380)昨發盈喜,預期截至去年底止全年股東應佔綜合淨利潤將按年大幅增長,主要由於水電售電量顯著上升,以及火電上網電價受前年電價上調的翹尾影響所致;該公司將於3月公布全年業績。該股昨收報2.81元,升7.252%。

香港於爭取離岸人民幣貸款較有優勢,他指出,內地借貸利率視客戶財務實力而定,由6%至最低4.2%,有30%下調彈性,但只要離岸人民幣融資市場可提供更低利率便不怕競爭。現時本港人民幣貸款基準利率為2.5%,距4.2%至6%水平仍有盈利空間,亦有吸引力,相信本港人貸利率會因應其他市場發展而調整。

人幣存款月增5.6% 恒生料年底達萬億

香港文匯報訊(記者 陳遠威)金融管理局昨公布最新存款數字,去年12月存款總額增1.8%;月內港元存款升1.9%,由於活期及儲蓄存款增幅超過定期存款跌幅。外幣存款總額升1.6%,當中人民幣存款升5.6%至6,030億元人民幣。跨境貿易結算的人民幣匯款總額為2,641億元人民幣,較去年11月2,430億元人民幣有所增加。恒生則料人民幣存款年底可望達近1萬億元。

港元貸存比率降至79.8%

貸款與墊款總額增1.5%;在香港使用貸款增0.9%,在境外使用貸款增2.8%。港元貸存比率由去年11月底80.7%降至12月底79.8%,由於港元貸款增長步伐較存款慢。經季節因素調整後,12月港元貨幣供應量M1增加2.1%,按年增長15.8%;未經調整的港元貨幣供應量M3升1.9%,同比上升12.1%。

恒生首席經濟師嚴愛群表示,人民幣兌美元匯價升幅穩定,雖內地出口盈餘收窄,僅佔國內生產總值的2%,惟仍會錄得正盈餘,因而預期人行會將美元兌人民幣中間價由去年6.2855,調升至今年底趨近6.2,意味人民幣可按年升值1.4%。此外,當局為增加人民幣匯率彈性,或會在今年或明年將匯率波動限制由1%,擴大至1.5%至2%,相信匯率波動限制會隨國際市場環境而不斷加大。

產品增加 升值預期吸存款

去年12月香港人民幣存款上升5.6%至6,030億元人民幣,嚴愛群表示,本地人幣存款增長加速,年底存款數字更可望達近1萬億元,而人幣存款佔本港總存款規模,亦將由以往少於10%增長至2015年達25%以上水平,並取代美元成為本港第二大存款貨幣。

人幣存款達萬億元引起記者興趣,她解釋,預測樂觀是由於本港人幣產品增加,吸引有關資金流入,而內地旅客來港消費亦略為帶動,加上人民幣升值預期帶動離岸人幣存款增長加快;估計今年人幣跨境貿易結算金額或上升20%。

內地經濟反彈,她估計,今年內地經濟繼續逐步增長8%;由於現時不需要進行減息,加上內地房地產市場復甦,為防樓市越加熾熱更不會再減息。

恒生:前海貸款短期難大增



恒生首席經濟師嚴愛群(左)、人民幣業務策略及計劃部主管顏劍文。陳遠威攝

香港文匯報訊(記者 陳遠威)前海落實首批跨境人民幣貸款,恒生銀行人民幣業務策略及計劃部主管顏劍文昨表示,為發展前海將會再有新一批跨境貸款出現,但目前當地的發展電網等基礎建設,相信貸款不會有爆發式增長。預料設施落成後,前海企業資金需求加大,約2至3年後才有明顯貸款增長。

台人幣業務具分流作用

顏劍文指,由於短期前海貸款增速不大,本港資金暫時未受影響而抽走,認為人民幣存款利率仍維持穩定。而且,去年底證監已同意增加2,000億元人民幣合格境外機構投資者(RQFII)額度,令人幣資金投入增加,預料今年本港存款利率下跌空間不大。

對於中銀台北分行最快可於2月6日農曆新年前開辦人民幣業務,顏劍文表示,雖然現時掌握資料並不全面,但估計台灣個人人民幣業務對本港市場影響不大,始終在香港進行清算較為方便。除非台灣可提供更大彈性,誘使部分企業通過出口或子公司進行貿易清算,人民幣資金便會流向台灣。他強調,台灣對本港人民幣業務有少許分流作用,而採用人民幣清算地區增加,人民幣貿易結算量加大時,本港亦會受惠。

本港人貸利率具競爭力

香港於爭取離岸人民幣貸款較有優勢,他指出,內地借貸利率視客戶財務實力而定,由6%至最低4.2%,有30%下調彈性,但只要離岸人民幣融資市場可提供更低利率便不怕競爭。現時本港人民幣貸款基準利率為2.5%,距4.2%至6%水平仍有盈利空間,亦有吸引力,相信本港人貸利率會因應其他市場發展而調整。

Q版財經

陳啟宗:加人工我有Say

於昨日的全年業績記者會上,除了強調支持特首梁振英「義不容辭」外,恒隆地產董事長陳啟宗一直標榜自己為陳氏家族中唯一在恒隆董事會的成員,並多番盛讚公司的非執行董事的獨立性高。此外,被問及有關其兒子剛加入公司一事是否為接班鋪路時,陳啟宗直言沒有想過,並強調他本人並非CEO(行政總裁),只是於每年的董事會上向董事交代,董事總經理陳南祿才是每日「睇住檔口」。

陳南祿「睇住檔口」

陳啟宗表示,公司多年來都是專業管理,更大讚公司的管治乃清晰、透明,並以公司的成立的薪酬委員會作為例子,董事的薪金由非執行董事負責安排,不是自己決定,就連自己的薪金都不可自作主張。

而集團早前兩負責內地業務的高層離職,令人聯想到是否與瀋陽恒隆廣場的寫字樓項目的延誤有關,陳啟宗引用該集團去年5月的廣告口號「只選好的,只做對的」來解釋有關高層離職的情況,認為「只選好的」比「只選好的」含義更豐富,很多事情要「只做對的」時亦有代價,需要做的時候就要做,與想不想做無關,並指自己的對錯感比較強烈。此話一出,玄機在哪?投資者自己聯想一下吧。 ■記者 黃嘉銘



恒隆系業績理想,難怪陳啟宗昨日笑得風騷。張偉民攝

PCCW 8蚊任用WeChat撬客

正當WhatsApp開始向用戶收費,不少人擬轉用其他即時社交通訊程式,香港電訊(6823)旗下PCCW Mobile內地智能手機社交通訊程式微信(WeChat)推出用戶專享優惠,由2月1日起PCCW Mobile客戶支付8元月費,便可享「WeChat數據組合」,無限流量使用WeChat傳送語音訊息、影片、圖片及

文字。新簽約上台客戶可免費試用3個月及獲贈外置手機充電器。

推廣期內WeChat用戶將「PCCW Mobile」官方賬號新增入朋友名單,並親臨PCCW-HKT專門店選購任何手機或平板電腦,便可獲贈禮品,選購價值2,500元或以上手機可獲贈外置手機充電器,選購價值2,500元以下手機可獲贈3G IDD儲值通話卡。 ■記者 陳遠威

淘寶掃貨 繳費靈Kill Bill

淘寶網及天貓用戶終於可利用PPS繳費靈付款,繳費靈與支付寶宣布合作,以後繳費靈正式成為香港的淘寶網及天貓平台網購支付選項。繳費靈用戶在上述平台購物結算時,只

需於支付頁面選擇「PPS繳費靈」,並根據系統提示輸入繳費靈賬號、繳費靈網上密碼和一次有效密碼,便可完成網上付款。支付時系統將根據當天匯率,將人民幣金額折算為港幣金額,用戶繳付手續費為交易金額的1.5%。 ■記者 陳遠威

中海發展澄清:少賺90%

中海發展(1138)昨日發公告,稱由於「手民之誤」,預計截至2012年底止之年度股東淨利潤同比下降幅度應將超過90%,而非本周三發出盈警所指的

50%。而公司2011年的年度股東淨利潤為10.47億元人民幣。該股昨日收報4.27元跌4.05%。 ■記者 涂若奔