

新地賣樓目標削30億

郭炳聯：非常措施應適時取消

佐丹奴內地同店銷售減6%

香港文匯報訊(記者 黃詩韻)佐丹奴(0709)昨公布,截至去年底止的全年股東應佔純利同比上升13.46%至8.26億元,每股基本盈利53.8仙,派末期息25仙,全年派息40仙。撇除出售項目收益,派息率87%。該集團指,現金流仍可負擔高派息率。

多賺13.46% 末期息25仙

佐丹奴去年銷售額56.73億元,微增1%。撇除從外幣銷售額換算影響,銷售額亦較去年增加1%,但整體同店銷售倒退1%。當中內地市場同店銷售倒退6%,銷售額亦較去年同期減少6%;香港及台灣之銷售額則與去年同期持平,同店銷售增加2%;亞太其他市場包括新加坡、馬來西亞、印尼及泰國的銷售額較去年同期增長7%,同店銷售增3%。

毛利率上升0.2個百分點至58.7%,該公司指,銷量減少令人失望,反映現行艱難市場環境。但展望今年毛利率將隨全球加強品牌定位而同時增加。

劉國權：內地銷售跌幅收窄

佐丹奴主席兼行政總裁劉國權昨表示,雖然去年於內地的銷售額倒退,但今年首兩個月跌幅已顯著收窄,估計內地市場乃增長主要動力。劉國權強調,上年度內地銷售額按年跌6%,批發數量下降並非集團訂單減少,而是集團選擇性出售,以防買家囤積存貨。

劉國權認為內地零售市場的高增長期已放緩,但會控制加盟商質量,令其存貨不高及資金充裕,可有助品牌打入三四線城市,料內地未來1、2年的市況會漸趨穩定。去年因整合結構,關閉了118家加盟商。但未來預計將會在百貨公司增加80個女裝銷售點。

匯賢續提升京資產

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港首隻人民幣房地產信託基金匯賢產業信託(87001)昨宣布,截至去年12月底的總收益26.48億元(人民幣,下同),物業收入淨額16.71億元,可供分派收入12.08億元,每單位基金末期分派0.1214元,全年分派0.2392元,分派收益率5.76%。每單位基金資產值5.988元,資產負債比率5%。

可分派收入逾12億

由於匯賢於2011年4月29日上市,因此,對上一年的年度業績僅佔247天,未能作對比。匯賢產業主席甘慶林表示,今年會繼續進行北京東方君悅大酒店和東方新天地資產提升,此外,瀋陽麗都喜來登酒店的酒店管理合約於去年底結束,並已於去年底與法國索菲特酒店管理集團簽訂新合約,今年1月1日起已改名為瀋陽索菲特酒店,亦會進行翻新。

去年北京東方廣場的商場東方新天地的平均月租按年升8.1%至每平方米940元,出租率97.5%,北京東方君悅大酒店的每晚房租升5.7%至1,840元人民幣,平均出租率62.4%,東方豪庭公寓出租率87%,商廈東方經貿城的平均月租按年升15.2%至每方米194元,出租率68.4%,至於瀋陽麗都喜來登酒店的平均每晚房租按年升4.3%至821元,出租率63.6%。

泓富續雙位數加租

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府活化工廈政策帶動下,泓富產業(0808)行政總裁黃麗虹昨表示,旗下觀塘泓富廣場去年第4季獲批轉為商業用途,相關加建及改裝工程已呈交政府批准,預期今年上半年完成工程,轉型後可租予餐廳、美容院等商業性較強的公司,續租加幅由原先寫字樓15%升幅增至20%至30%升幅,至於旗下荔枝角潮流工貿中心亦會於今年底申請工廈活化計劃,改作商業用途,並已投入1,500萬元作為大堂、公用洗手間及升降機等翻新工程。

黃麗虹表示,集團旗下物業有36%到期租約已獲續租,去年已有超過30%租金加幅,相信今年加幅會維持雙位數字,由於租約於兩三年前簽訂,相信租戶能夠承受雙位數字加幅。

集團主席趙國雄指出,新實地商業項目位於港島東及九龍東區,集團持有資產大部分位於該等區域,相信會受到帶動下有間接利好作用。

去年可分派收入升14%

受惠於非核心辦公物業市場的抗逆能力,泓富昨宣布,截至2012年12月31日止可分派收入1.87億元,按年升14.3%,每基金單位基本溢利0.78元,下跌8.23%,每基金單位分派0.1354港元,上升12.6%,分派收益率5.8%。集團去年收益3.08億元,按年升11.9%,物業估值升13.7%至79.5億元,每基金單位資產淨值升17%至4.24元。

浩沙去年賺3.3億增21%

香港文匯報訊(記者 劉璇)浩沙國際(2200)公布去年全年業績,受惠於分銷網絡擴大,2012年全年純利增21%至3.3億元(人民幣,下同),營業額按年增22%至8.5億元,毛利增18.9%至5.1億元。每股盈利21分,派末期息6.3仙。惟期內毛利率按年減少1.6個百分點至60.6%。

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)在政府接連推出多項樓市措施影響住宅銷情下,藍籌地產股新地(0016)中期基本純利按年微跌1.9%,至115.46億元,但優於市場預期。集團考慮到樓市新政,令成交量難免受影響,故將今財年售樓目標由原先350億元,下調近9%至320億元。但聯席主席郭炳江強調,不認為政府「落錯藥」,相信近月連番推出的措施是全面考慮了整個市場的形勢。另一聯席主席郭炳聯則贊成政府增加供應,希望政府可再「睇定喇」,於出招後短期內不再推新措施,更直言非常時期推出的非常措施應於適當時期取消。

被問及對現時樓市的見解時,

郭炳江表示,去年10月底,政府推出的BSD(買家印花稅)的確影響短炒意慾及公司客,近兩個月公司客已大幅減少。至於政府上周調高住宅物業印花稅,他認為一定會對樓市有所打擊,但影響情況則難以預測,但強調新地將維持一取得售樓批准便立即推盤的做法。

繼續獲售樓紙即推盤

對於昨日的預算案當中,財政司司長曾俊華預期下財年將推出超過13,000伙的私人住宅土地,計及其他土地來源,全年供應量達20,000伙,郭炳江認為,若長期維持該供應量,加上繼續興建公屋及居屋,將有助樓市長遠健康發展。

副董事總經理雷霆相信,鑑於目前按揭息仍低企,市民收入增加,以及通脹推動租金,將帶動用家入市。但無可否認,成交量會受到政府措施而影響,但相信市場於數個月的時間消化後,成交量逐步回升。

技術問題 不入標天榮站

對於上周末水圍天榮站出現流標,郭炳江解釋,該項目規定於批地後5年內入伙,但該地牽涉鐵軌站的搬遷,5年的時間難以完成,故不入標純屬工程困難的技術問題,並指出於鐵路附近建樓,其發

展時間及限制很大。

官民合作助年青人上車

對於較早前恒地(0012)主席李兆基指,願意向政府捐出農地,以讓政府興建廉價房屋助市民置業,郭炳江表示,有關做法的可行性需時研究,而該建議提出後,政府未有作出回應,故先觀望其他人做法再作決定。郭炳聯則補充指,回饋社會能透過多種方式,但需要官民合作才能幫助年青人上車。

另外,郭炳江認為,過去建築成本一直上升,旗下建築公司的建築工人人工升幅超過15%,當中紮鐵工人人工升幅更達30%,加上未來有基建上馬,預料未來建築成本上升趨勢將持續,但不贊成輸入外勞,建議政府設法吸引年青人投身建築業。

新地昨又宣布,委任恒生銀行(0011)前副董事長兼行政總裁梁高美懿出任集團獨立非執行董事,今日起生效。

新地中期業績

	金額(元)	變幅
收入	317.77億	-12.7%
純利	225.15億	+6.55%
基本純利	115.46億	-1.93%
中期息	95仙	不變

製表：香港文匯報記者 黃嘉銘



新地聯席主席郭炳聯(左四)及郭炳江(左五)昨日率領一眾管理層公布中期業績。黃嘉銘攝

基本純利跌1.9% 中期業績勝預期

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)新地(0016)中期基本純利按年微跌1.9%,至115.46億元,但仍勝市場預期。截至去年底止,集團收入317.77億元,按年升12.7%;純利225.15億元,按年升6.5%,每股盈利8.6元,每股基本盈利4.41元,派中期息每股95仙。昨日股價表現向好,收報120元,單日升1元或0.84%,成交金額6.74億元。

物業銷售收益逾170億

連同合作項目收益,期內物業銷售收益170.98億元,物業銷售溢利下跌18.7%,至64.08億元;應佔合約銷售152.09億元,按年下跌39%,主要來自屯門龍門一期及將軍澳天晉二期,而年初至今合約銷售額亦超過100億元。集團計劃在未來9個月,推售旗下位於港島西的Imperial Kennedy、屯門站龍門第二期、元朗爾巒以及粉嶺的項目。

租金收入方面,按年上升12%,至78.01

億元,租金淨收入增長11%,至58.35億元。聯席主席郭炳聯認為,目前集團持有約2,800萬方呎的收租物業,滿意目前的物業組合比例,未來更會出售部分非核心物業,以套現資金發展更多潛力更大的項目。

近年新土儲多限呎地

土儲方面,截至去年12月底,集團於本港新收購4幅土地,共可供發展樓面面積超過140萬方呎,大部分為中小型單位。集團於本港的土地儲備達4,650萬方呎,包括2,880萬方呎已落成投資物業,以及1,770萬方呎的發展中物業。另外亦持有2,700萬方呎的農地,大部分位於現有或計劃興建的鐵路沿線,並處於更改土地用途階段。副董事總經理雷霆補充指,集團土地儲備多元化,而過去兩三年新增的土儲不少設有「限呎」的條款,故將來落成的項目,如東涌及南昌項目,將會以中小型單位為主。

建銀料今年內地經濟增7.5%



劉紅芻預料,兩會或涉及房地產調控,但力度會較輕微。劉璇攝

香港文匯報訊(記者 劉璇)建銀國際證券發表研究報告預期,今年中國的經濟增長率為7.5%,與去年看齊,消費物價指數則定為3.5%,略低於2012年的4%。內地今年首季CPI將按年增2.6%,PPI則增長1.4%。建銀國際證券研究部董事兼首席經濟師劉紅芻表示,預

期的GDP是考慮到全球經濟環境變化和內地增長因素缺乏動力,不過7.5%至8%的GDP增長率是符合中國長期發展趨勢的。

建銀國際證券預期,政府計劃今年的財政赤字從2012年的8,500億元大幅提升至1.2萬億元(人民幣,下同),約佔GDP的2%,主要是政府採取積極的財政政策,從而促進經濟復甦和建立一個更均衡的增長結構。貨幣政策在上半年料仍維持寬鬆,確保中國經濟體系能維持充裕的流動性。

房產稅或擴至更多城市

對於中央早前頒布的樓市國五條,劉紅芻稱,目的是作前瞻性調控,防止樓市出現泡沫,令房價上升預期出現停止升溫。中央能夠做出前瞻性調控本身已是一個好現象,同時不會忽視剛性需求,亦會促使部分地區增加供應。她認為,未來調控的手段有可能是將房產稅擴大至更多的城市,但市場傳聞叫停二套房的可能性不大。

料兩會無新調控政策

近期人行9,000億元正回購行為是近8個月來的首次,但她不認為這意味著收緊流動性。劉紅芻預計人行在3月份會收緊地方融資平台及信託產品,以吸引資金回流至銀行體系。此外,她預期今年樓市如去年一樣,房價都可受控,對內房股的看法審慎樂觀。

對於即將召開的全國兩會可能涉及的房地產調控方面,相信是此的調控力度對比過去較輕,亦不會再有新的調控政策。建銀國際證券預期一孩政策和環境保護都將是會議上熱點議題。該行認為即將迎來的嬰兒潮,奶類食品、嬰兒食品、紙尿布、玩具、衛生用品、醫療保健及教育行業將受惠。

另外,劉紅芻預期中央更加嚴格執行環保相關政策,並增加對環保科技及產業的投資,以解決空氣污染等問題。政策的改變會加大重工業的成本,促使行業於3至5年內加快整合。預期污水處理、天然氣、可再生能源及新能源汽車行業可受惠。

信義視市況分拆太陽能玻璃

香港文匯報訊(記者 劉璇)信義玻璃(0868)早在2011年便計劃分拆太陽能玻璃業務上市,該公司最近又將分拆計劃提上議程。不過,該公司指出,尚未就建議分拆及獨立上市向聯交所提出申請,建議分拆及獨立上市須待聯交所批准,及董事會作出最終決定後才會實施,同時具體視乎資本市場狀況而定。該分拆建議於2011年11月已獲股東特別大會通過,但由於行業前景及資本市

場氛圍欠佳,後決定暫停有關交易。

靄華孖展2.8億已超購30倍

至於正在招股的两隻新股,靄華押業(1319)因集資規模「細細粒」,深得股友好感,進入第二日招股便超額認購近30倍,獲得2.8億元孖展額,但首日招股的新展(1148)孖展認購情況就沒那麼好彩,只錄得300萬元孖展,僅3.4%認購。

光銀借港分行推進國際化

香港文匯報訊(記者 方楚茵)光大銀行第一家境外分行上月27日在港正式開業。該行表示,作為光大銀行境外開設的首家直屬分行,香港分行將以母行資本實力和客戶群作基礎,通過境內外業務聯動提供金融解決方案;在為光大銀行在擴展內地市場同時,推進國際化經營。香港分行行長陳林龍表示,該行初期將重點發展國際結算、公司業務、貿易金融和資金業務等,實現金融產品和客戶服務向香港的延伸,對接境內外需求,形成有效互補、聯動創新、相互促進。

另外,光大證券昨公佈,獲中國證監會批

准,成為內地首批從事權益類證券收益互換業務的券商之一,目前已與數家銀行等金融機構進行開展權益類互換業務方面的接洽。

光證獲批權益互換業務

業內人士指,權益類互換交易業務將可滿足金融機構精確的風險對沖需求、資產配置需求及為財富管理市場提供風險收益靈活匹配的理財方案,甚至可為上市公司提供市值管理解決方案,所以參與方除券商外,可包括銀行、基金、信託、保險、上市公司等各類金融機構。

國壽料去年少賺40%

香港文匯報訊(記者 劉璇)中國人壽(2628)發盈警,預計2012年度淨利潤較2011年下降約40%,按2011年純利183.31億元(人民幣,下同)計算,2012年純利約110億元,即末季純利約35.7億元,相比第三季虧損為22億元。國壽解釋,業績下降的主要原因是受資本市場持續低位運行,導致投資收益率下降和資產減值損失增加的影響。

港人民幣存款1月升3.5%

香港文匯報訊(記者 陳遠熾)金管局昨公布1月份貨幣統計數字,外幣存款總額上升2.1%,其中香港人民幣存款上升3.5%至6,240億元人民幣。跨境人民幣匯款總額自去年12月的2,641億元增至2,685億元人民幣。認可機構的存款總額增加2.9%。港元存款上升3.6%。

外匯基金方面,1月底外匯基金總資產達29,028億港元,按月增加1,206億港元。其中外幣資產增加989億港元,主要由於港元購買和投資外幣的活動增加;港元資產增加217億港元,主要由於港股估值收益及財政儲備存款。

長科成澳洲最大製鹽商

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長江生命科技(0775)繼於去年11月29日就收購澳洲Cheetham Salt Limited簽訂協議後,於昨日完成有關交易,總作價為1.5億澳元(約12億港元)。長科透過收購Cheetham成為澳洲本土的最大製鹽商。長江生命科技總裁及行政總監甘慶林表示,Cheetham為一項可帶來即時溢利的優質資產。交易完成後,Cheetham今年可為長江生命科技帶來10個月溢利貢獻。