



瑞房主席羅康瑞。 涂若奔 攝

內地擴內需 瑞房看好滬商業地產

香港文匯報訊(記者 涂若奔)瑞房(0272)旗下中國新天地去年引入私募基金Brookfield為股東,有分析指此舉有助公司減債。但主席羅康瑞昨日對此回應稱,之所以選擇Brookfield做合作夥伴,主要是看中對方在管理方面的能力與經驗,而非需要其提供資金支援。他稱,雙方對內地市場前景,尤其是對上海的商用物業市場充滿信心。

引入私募基金非為公司減債

羅康瑞昨日於記者會上表示,國家推出多項政策擴大內需,令他對內地的商業房

地產市場有很大期望,隨着上海逐漸發展為國際金融中心,從事金融工作的將增至數百萬人,屆時對辦公樓的需求將大幅上升。公司在上海有很多項目,希望與一間有管理經驗的公司共同經營項目,以便加快發展。此外,公司也會在重慶、武漢等城市發展。

談及與Brookfield的合作時,羅康瑞稱由於對方總資產數額龐大,在全世界管理眾多商用物業項目,運作相當成功,且亦對內地市場感興趣,相信雙方合作可達世界級水平,強調「如果要找錢,可以找更好

條件的公司,選Brookfield完全是看中他們的能力和經驗」。又透露,已要求Brookfield派兩個高層到聯營公司做執行董事,暫計劃其中一個擔任營運總監,另一個負責財務方面的工作,不過具體安排仍要談判後決定。

被問及中國新天地何時上市時,羅康瑞指,將會選擇適當時機,目前估計於2015年進行。他指,新天地的管理層已經「成型」,希望10年內的IRR(內部回報率)可達20%。公司與Brookfield正共同尋找適合的商業地產項目進行收購,惟暫時尚未落實

任何決定。

羅康瑞: 出山帶業務重上軌道

對於前行政總裁李進港離職對公司的影響,羅康瑞未有多談,僅表示需要檢討自己的責任,由於過去幾年他本人急於交權,「太退後、退得太快」,在複雜多變的市場情況下,李進港雖然一直努力工作,但因並非公司創辦人,作為新人難免在決策上有壓力。現今他本人重新出山,希望將公司經營重新帶上軌道,恢復之前的盈利增長速度。

I.T第三季毛利率升至61.6%

香港文匯報訊(記者 方楚茵)I.T(0999)公布,截至去年11月底的第三季的主要營運數據,本港同店銷售按年跌3.4%,毛利率則按年增3.4個百分點至61.6%。內地同店銷售按年跌6%,毛利率按年跌0.6個百分點至58.5%。日本同店銷售按年增18.6%,毛利率按年增10.3個百分點至71%。集團整體毛利率上升2.4個百分點至61.6%。

本港同店銷售跌3.4%

截至去年11月底的九個月,本港同店銷售按年跌7.4%,毛利率按年增1.2個百分點至60%。內地同店銷售按年跌3.5%,毛利率按年跌1.7個百分點至56.8%。日本同店銷售則按年增1.7%,毛利率按年增8.2個百分點至70.5%。集團整體毛利率上升0.6個百分點至60.1%。

該公司指,亞洲零售市場的營商環境欠佳,持續影響香港及內地業務表現,截至去年11月底的三個月,消費模式持續偏軟及波動,復甦跡象亦未見明顯。集團主要營運地區平均折扣率則較去年同期低,令毛利率得以提升;日本業務則持續表現良好。而在各種市場推廣與合作活動,以及較低折扣水平雙重效應下,令同店銷售及毛利率大幅上升。該公司又指,通過更精良的庫存管理,存貨周轉效益持續提高,而截至去年11月底的存貨周轉日數較去年同期低。

聯想 179 億購 IBM 伺服器業務

楊元慶: 每年將增 50 億美元營收

香港文匯報訊(記者 涂若奔)聯想(0992)昨日公告宣布,與IBM就收購事項訂立總資產購買協議,公司同意收購與IBM的X86伺服器硬件及相關維護服務業務相關的若干資產及承擔若干負債,代價為23億美元(約178.64億港元)。投行看好聯想再次收購IBM資產,認為可提升聯想的市場競爭力,並改善毛利率,其中大摩給予12.5元的目標價。該股昨停牌,停牌前報10.32元,今日將復牌。

據公告,在23億美元的總收購代價中,其中現金代價20.70億美元,將於首次完成時支付;其餘代價為發行予IBM(或其獲委派人)的1.82億股股份,相當於公司全部已發行股本約1.75%。同時,IBM將有7,500名員工加入聯想集團。

收購「防守與進攻」

在截至2013年3月31日的財年內,聯想集團銷售額為338.73億美元,淨利潤6.35億美元。聯想集團CEO楊元慶預計,通過此次收購,公司每年將增加50億美元營收。

聯想曾於2005年收購了IBM的PC(個人電腦)業務,到2013年成為全球最大的PC廠商,但PC市場增長乏力。聯想的手機業務和平板電腦業務近年發展順利,但對業績的貢獻有限。

聯想昨指出,公司預期對電腦需求的需求上升及全球企業開支增加,將進一步推動x86伺服器市場增長。收購事項為公司創造獨一無二的機會,可即時擴大在此市場的規模及聲譽,帶來額外利潤並符合「防守與進攻」策略;收購亦為供應鏈管理的成本節約帶來吸引的協同機會,包括享有規模經濟下的採購優惠及共享最佳實務。憑藉公司具競爭力的基建,有助降低業務的整體營運成本,從而產生額外成本節約的機會。

恐觸發美安全審查

有不少分析擔憂,聯想收購IBM的服務器業務可能觸發美國的安全審查,結果可能導致交易延遲甚至取消。彭博引述馬里蘭大學公共政策教授、前美國貿易代表蘇珊·施瓦布表示,幾乎所有外資收購此類美國企業的交易都會引發外國投資委員會審查。

事實上,美國本土企業與內地企業之間更緊密的商務聯繫,已經引發了美國國家安全面臨風險的擔心。根據外國投資委員會提交給美國國會的年報,其2012年審查的114宗交易中,內地企業發起的交易約佔20%,超過英國成為受審查最多的國家。



聯想收購IBM將為公司創造獨一無二的機會,可即時擴大在此市場的規模及聲譽,帶來額外利潤並符合「防守與進攻」策略。圖為去年聯想平板Yoga於加州的發布會。 資料圖片

投行唱好 看升9.5至21%

香港文匯報訊(記者 涂若奔)外資大行普遍對聯想前景持樂觀看法,予最新目標價11.3至12.5元,即較目前聯想10.32元的現價,看升9.5%至21.12%。

毛利率料大幅提升

德銀發表報告指,聯想會善用其商用電腦及家用電腦的市場優勢,在「x86」伺服器業務上積極進取。伺服器銷售上升將有助公司改善產品結構、改善經營毛利率,有助提升盈利,料聯想第三季每股盈利很可能勝過該行及市場預測,主要因為商用電腦銷售較佳,加上智能手機和平板電腦盈利上升;料第四季營業額為92億美元,經營利潤率為2.8%,每股盈利為1.98美元。該行將聯想的目標價由10元上調至12元,評級為「買入」。

美銀美林亦發表報告指,聯想的個人電腦出貨量在2013年逆市錄得3%增長,料在

2015年財年將有8%增長,平均售價也會上升,智能手機出貨量增長更將高達31%。至於伺服器業務方面,該行相信聯想在內地有巨大的市場潛力,而公司除了考慮收購、合併機會,也在逐步建設公司自有的伺服器規模。只要聯想能在亞洲取得30%市佔率,便能增加12%的銷售增長,帶來更多盈利貢獻。該行將聯想目標價由9.5元上調至11.3元,重申「買入」評級。

大摩上調目標價25%

大摩更將聯想目標價由10元上調25%到12.5元,該行指,聯想市場佔有率正持續上升,個人計算機銷量溫和增長。在伺服器方面,由於基數較低,併購將大幅加快集團在全球的發展,收購將提升聯想稅前利潤約9%,並預計其全球伺服器市場佔有率,將從去年前三季度的2%大增至12%。

財訊速遞

九龍倉擬發4億美元中期票據

香港文匯報訊 九龍倉(0004)已向香港交易所申請將一筆總值4億美元、於2019年到期、年息為3.5%的保證票據上市及買賣。該項申請是據該公司於去年9月13日公布的發行通函中所闡述的50億美元中期票據計劃,以及今年1月15日的定價補充文件向專業投資者發行債務證券。預計該計劃今日起上市及買賣。該公司稱,中期票據計劃是一個需每年更新的融資機制,讓公司可透過發行不同貨幣及金額之債券向國際及本地資本市場進行融資,而50億美元之總額為該計劃在計劃期內最高發行額。

金保利擬配售4.2億股新股

香港文匯報訊(記者 黃子慢)金保利新能源(0686)昨早起停牌,公司發公告指,待發出可能進行配售之內幕消息。據市場消息稱,該公司計劃配售4.2億股新股,佔已擴大股本10.8%,每股配售價介乎1.7元至1.74元,較昨日收市價1.88元折讓7.5%至9.6%,集資7.14億元至7.31億元。集資所得將用作收購太陽能發電廠及一般企業用途。中銀國際為聯席賬簿管理人及聯席配售代理。

該公司早前公布,收購4間持有甘肅省金昌市總裝機容量約400兆瓦的太陽能發電站公司,收購代價連開支成本不超過40億元人民幣。

特步訂單跌幅續收窄

香港文匯報訊(記者 方楚茵)特步國際(1368)昨公布,受惠於維持分銷渠道的營運表現及盈利能力,進一步鞏固市場地位及品牌,令集團分銷渠道的庫存持續改善並維持在穩健水平。

由於集團採取彈性訂貨政策,並持續管理分銷商及加盟商於去年12月中舉行的訂貨會上所下達的訂單,今年第三季的訂貨會訂單價值,按批發價值計算較2013年同期錄得單位數跌幅,銷售訂單跌幅已連續第四季收窄。

周大福展巨型足金米奇

香港文匯報訊(記者 方楚茵)周大福(1929)自2003年起與迪士尼合作,兼成為迪士尼大中華區唯一珠寶特許授權商,除了推出獨家飾品外,昨日首個迪士尼珠寶專區亦於旗下尖沙咀分店落成,並展出一個達90厘米的巨型足金米奇。

對於未來會否再增設專區,集團執行董事孫志強表示,暫未有考慮增加專區數目,亦需視乎各店舖面積而定。他透露,專區產品平均售價約數千元,未來會推出更高價產品,而為應付農曆年旺季,已全線增加庫存。他又指,暫無意在本港給客戶利用「支付寶」付款,因「支付寶」目前仍然未普及,若未來普及公司則會跟隨潮流。



執行董事孫志強與巨型足金米奇。

恒隆無意分拆內地業務

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)受去年出售的投資物業大幅減少影響,首家公布去年全年成績的藍籌股恒隆地產(0101)以及同系的恒隆集團(0010)表現一般,基本純利分別按年跌18%及14%(詳細業績見另表)。同時,集團愈來愈偏重內地業務,但董事長陳啟宗表明,集團資金充裕,接近零負債,現階段無意分拆內地業務。他亦不擔心內地電子商貿發展迅速會對旗下內地商場影響很大,皆因集團逾半內地商場屬高檔商場,奢侈品具獨特性,而且內地一線城市消費網絡完善,難以被電子商貿取代。

恒隆地產全年少賺14%

受業績表現回軟影響,恒隆地產昨大跌1.25元或5.13%,收報23.1元。恒隆集團跌0.35元或0.88%,收報39.4元。對於去年業績表現回軟,但末期息仍然較去年增加2%,恒隆系董事長陳啟宗指,今年公司資金充裕,相信可派較多股息,但每年建築費達60億元,未來不可以隨便增加派息。

被問到會否分拆內地業務上市,陳啟宗回應指對於分拆的決定會特別小心處理,但現時集團接近零負債,反映集團「唔等錢使」,他亦引用已故新地(0016)創辦人郭得勝「一間公司夠大夠好就足夠」的言論,因此暫時未有考慮分拆。

內地網購難取代高檔商場

陳啟宗又指,近年內地網購及電子商貿銷售強勁,的確會吸走部分客戶。不過他指出,現時內地一線城市電子商貿銷售額不及二三線城市,主要由於一線城市消費網絡完善,二三線城市缺乏完整銷售網絡,所以較需要電子商貿,但一些較個人化產品,如奢侈品不容易被取代。因此,旗下以高檔消費品為主的商場受電子商貿之衝擊較小。

陳啟宗認為,港商在經營內地高檔商場具競爭優勢,同業競爭亦遠低於香港。惟他表示不急於在內地加速發展,希望利用較長時間作準備,做到每個商場均能賺大錢,不想項目的利潤參差,使



恒隆集團董事長陳啟宗。 張偉民 攝

因此,於過去每年平均只增加一個項目以「應使則使」作為發展的理財方針。

他直言,現時內地反貪腐的政策對公司短期而言是不利的,「不知春天何時來」,但旗下商場高檔及平民化比例各佔一半左右,又認為內地推行反貪腐政策長遠對內地經濟屬好事,可令經濟得以正常發展。

內地租金收入八成來自上海

董事總經理陳南祿補充,現時公司的租金收入有一半來自內地,而內地當中有八成租金收入來自上海。上海以外的其他內地商場,平均落成年期只有兩至三年,成熟程度要慢慢培養,亦會不斷調整商戶組合。

此外,集團去年於銅鑼灣恒隆中心引入時裝品牌H&M,陳南祿相信將帶動整個銅鑼灣區市道,而現在亦有多個商戶有興趣進駐恒隆中心,現正與不同商戶商談中,但未有回應有關租金的問題。

恒隆系全年業績

| | 恒隆地產(0101) | 恒隆集團(0010) | | |
|--------|------------|------------|--------|------|
| | 金額(元) | 變幅 | 金額(元) | 變幅 |
| 營業額 | 91.38億 | +24% | 97.34億 | +22% |
| 純利 | 72.12億 | -14% | 45.57億 | -13% |
| 基本純利 | 50.5億 | -18% | 30.71億 | -14% |
| 每股派末期息 | 58仙 | +2% | 61仙 | +2% |

製表:記者 黃嘉銘

陳啟宗變食神 試菜估餐廳潛力

陳啟宗昨日少有地多次提到太太,指自己與太太出到不同餐廳試菜,齊齊發掘及評估食肆租戶的潛力,只要看一看餐牌及吃一餐就可以估到餐廳「做唔做得住」,又會一起研究智能手機科技,言談間不時流露出幸福的笑容。他又自嘲自己沒有打籃球的「硬件」,用以比喻經營地產項目,有利的地點是不可或缺的重要因素。

新一期施政報告在樓市濃墨重彩,恒隆系董事長陳啟宗昨日認為,政府在無法增加供應前只能在控制需求方面下功夫,屬「無辦法中的辦法」。同時,他雖不大看好樓市,惟認為地產商仍有賣樓的機會,不排除會推售手頭的貨尾單位,會「睇市做人」。

現未到本港買地時機

陳啟宗表示,樓價指數於過去4年間上升一倍,主要因政府無賣地及建立土儲,現屆政府只好盡力而為。當供應未足夠解決問題之前,政府只能採取控制需求的方法去調節樓市,並認為一旦樓市平穩下來政府自然會撤辣招。雖然他認為去年地價較往年有所下跌,但不宜判斷現時是否趁低價購入本港地皮的好時機。

對於施政報告建議提升地積比率以增加房屋供應,他指出香港地少人多,只好向高空發展,故措施屬可以理解,惟他提醒地積比同時亦要有足夠的監管。

香港文匯報記者 黃嘉銘

